

新私宅销售

博纳研究月报

悦府伦庭开盘成功
销售强势推动 3 月份新私宅销量猛增逾四倍

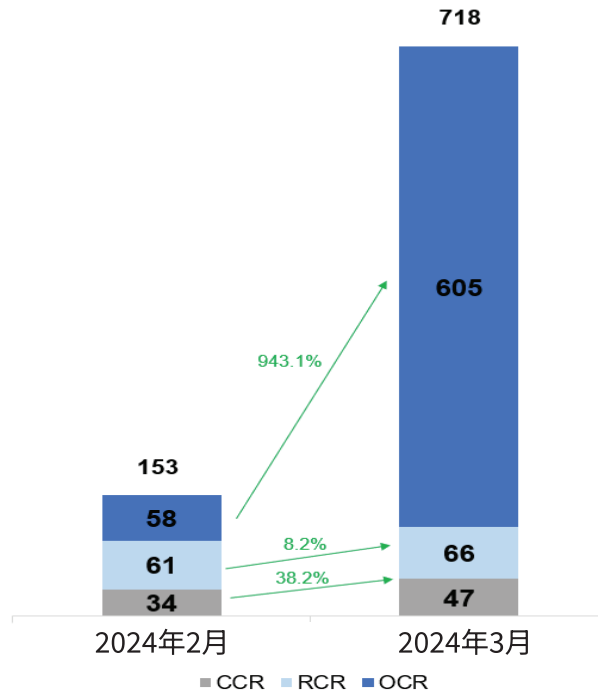
- 开发商销量于3月份强势回归，共有 718 套新单位（不包括执行共管公寓 EC）售出，较 2 月份销量暴增370%，与去年 2 月成交的 492 套同比上扬46%。
- 3 月份新私宅销售以中央区外（OCR）为主导，销量为605个新单位。



CYAN HO
CEA No. : R042852G

新私宅销售月报 2024年3月

新私宅销售(不包括EC)
(2024年2月VS 2024年3月)



来源: 博纳研究、市区重建局 (2024年4月15日)

悦府伦庭 (LENTOR MANSION) 凭一己之力强推 2024 年 3 月份新私宅销量, 项目销量占整体月销量的超过一半。开发商于3月份售出共计 718 套新私宅 (不包括执行共管公寓 EXECUTIVE CONDO), 比上个月出售的 153 套激增了超过四倍, 创下四个月来的最高月销量。与 2023 年 3 月成交的 492 套新单位相比, 新私宅销量同比增长约 46%。

将3月份的销售统计以及1月和2月分别售出的 304 套和 153 套单位计算在内, 开发商在 2024 年第一季度总共售出了 1,175 套新单位 (不包括 EC)。与 2023 年第四季售出的 1,092 套新单位相比, 销量增长了 7.6%, 比2023年第一季度所售出的 1,256 套有所下降。

3月份推出的四个新项目中, 最受市场青睐的是悦府伦庭 (LENTOR MANSION) (见表2)。自裕廊东 (JURONG EAST) 建有 368 套单位的聚鼎 (J'DEN) 于 2023 年 11 月开盘时获得 88% 购买率而成为新闻头条以来, 悦府伦庭是目前表现最好的新盘项目。3 月份, 悦府伦庭售出 533 个单位中的 409 个 (77%), 尺价中位数为每平方英尺 2,269 元。本月新推出的两个新盘是精品开发项目雅卓轩 (ARDOR RESIDENCE) 和 KOON SENG HOUSE, 分别售出 1 套和 2 套单位。与此同时, 建有 267 个单位的 LENTORIA 是 3 月份第二畅销项目, 以每平方英尺 2,129 元的中位价出售了 60 个单位。

中央区外 (OCR) 因LENTORIA和悦府伦庭的开盘及多个OCR项目的销售活动而大放异彩。OCR子市场称霸3 月份开发商销售, 整体月销量的 84%, 即 605 套 (不包括 EC), 较 2 月份售出的 58 套大幅增加。其他为提振销售做出贡献的 OCR 项目包括以每平方英尺2,030 元中位数尺价出售 33 个单位的万景轩 (THE BOTANY AT DIARY FARM); 每平方英尺2,114 元中位价卖出 29 个单位的LENTOR HILLS RESIDENCES; 每平方英尺2,074 元中位价出售16 个单位的顶林佳苑 (HILLHAVEN); 以中位数尺价每平方英尺 1,996 元售出13个单位的秘林嘉园 (THE MYST), 最后还有以中位数尺价每平方英尺 2,168 元卖出12个单位的HILLOCK GREEN。值得注意的是, 市区重建局的房地产数据显示, 翠宁苑 (KI RESIDENCES AT BROOKVALE) 3 月份售出了最后三套公寓, 而这个建有 660 个单位私人公寓项目现已全部售罄。

2 月至 3 月份, 核心中央区 (CCR) 的开发商销量也出现增长, 当月成交量为47 套私宅单位, 高于 2 月份售出的 34 套。华登嘉苑 (WATTEN HOUSE) 是 CCR 地区最热门项目, 单位成交量为12 套, 中位价为每平方英尺 3,255 元。紧随其后的是以中位价每平方英尺3,304 元售出11套单位的 19 NASSIM。自 2023 年 11 月开放预售以来, 华登嘉苑现已售出 180 个单位中的134 个 (74%)。与此同时, 铂尔曼阁 (PULLMAN RESIDENCES NEWTON) 和绿墩雅苑 (LEEDON GREEN) 继 3 月份交易完成后, 已全部售空。

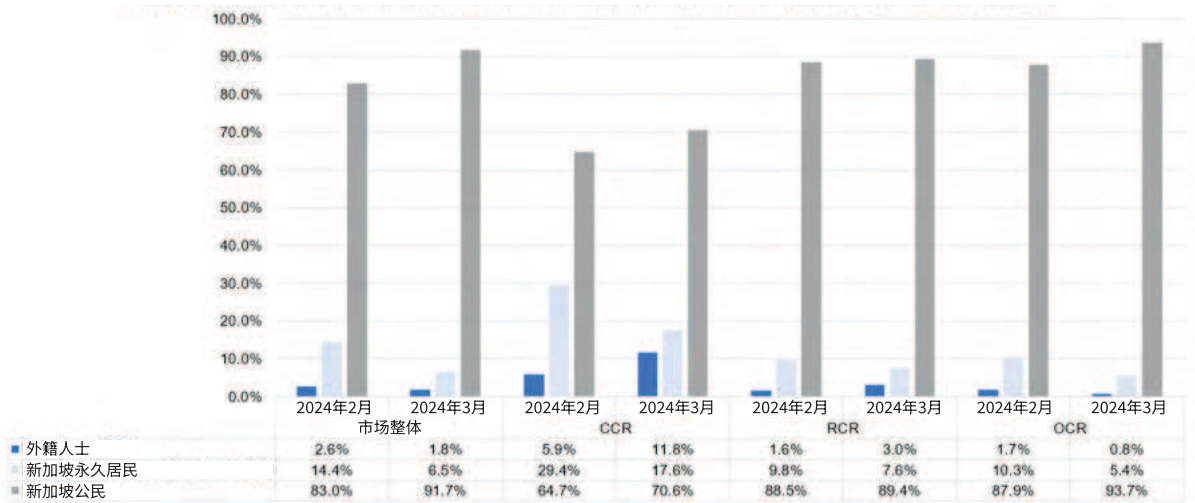
其他中央区 (RCR) 方面, 开发商于 3 月份售出了 66 套新单位, 比上个月成交的 61 套增加了 8%。名门世家 (GRAND DUNMAN) 和双悦园 (THE CONTINUUM) 是 3 月份最受欢迎的 RCR 项目, 两者各售出 11 个单位, 中位数尺价分别为每平方英尺 2,474 元和每平方英尺 2,786 元。随后是卖出10个单位的松岩轩 (PINETREE HILL), 而鼎瑞苑 (THE LANDMARK) 则有9个单位成交。与此同时, 新推出的 KOON SENG HOUSE 以每平方英尺 2,357 元的中位价售出了 2 个单位, 而雅卓轩则以每平方英尺 2,465 元的中位价出售了 1 个单位。

在 EC 领域, 新私宅销量从 2 月份的 34 套跃升至 3 月份的 114 套, 主要原因是昱丰嘉园 (LUMINA GRAND) EC 以每平方英尺1,528 元的中位价售出 86 套新单位。总单位数量为 512 的昱丰嘉园, 有料将成为 2024 年推出的唯一一个EC 项目, 截至 3 月底已售出了单位总数的72% (370 套)。未售出的 EC 单位数量为358 套, 供应依旧紧张, 其中大部分单位来自 NORTH GAIA 和昱丰嘉园。

开发商于3月份一共推出了 877 个新单位 (不包括 EC), 明显高于上个月投放市场的 45 个单位 (不包括 EC)。这是自 2023 年 11 月推出 970 个单位以来, 开发商推出新单位数量最多的一次。

图1:2024年3月购买新私宅(不包括EC)的外国买家比例下滑

各大区域新私宅销售 (非有地住宅与有地住宅) 的买家居民身份与国籍占比 (2024年2月 VS 2024年3月)



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2024年4月15日取得)

3月,外籍买家(非永久居民NPR)占新私宅买家的比例为1.8%(见图1),低于上个月的 2.6%。从绝对数量来看,本月一共有13 笔外籍买家(NPR)交易,而 2 月份的则为 4 笔。购房者为外籍人士的13笔交易,来自三个子市场中的各个项目:悦府伦庭 4 个单位、华登嘉园 2 个单位以及 19 NASSIM、博盛苑(BLOSSOMS BY THE PARK)、康邻豪庭(KLIMT CAIRNHILL)、PERFECT TEN、松岩轩、铂尔曼阁以及景乐苑(SCENECA RESIDENCE)各 1 个单位。与此同时,从 2 月到 3 月份,新加坡公民占新私宅销售的比例从 83% 上升至近 92%,这可能是因本月 OCR 项目推出吸引了更多本地买家。3 月份,新加坡永久居民买家比例从上个月的 14% 下降至 6.5%。

从非有地新私宅(不包括 EC)的成交尺价中位数来看,2 月至 3 月,OCR 和 CCR 引领了价格增长趋势,分别环比上扬 9.2% 和 4.5%,而RCR中位价则 环比小幅萎缩 0.8%(见表 1)。OCR 中位价增长,得益于新盘项目悦府伦庭以及LENTORIA 的交易。值得注意的是,悦府伦庭是受建筑楼面(GFA)面积测量和定义统一影响的第一个项目,其每平方英尺单位尺价较高,这可能是导致价格上涨的原因。与此同时,华登嘉园、19 NASSIM、柏南华庭(ONE BERNAM)和康邻豪庭的销售活动也在3月份协助支撑了 CCR 价格。RCR从2月至3月份的交易量基本持平,因此价格相对平稳。

表1:各区域每月非有地新私宅(不包括 EC)的成交尺价(S\$PSF)中位数

月份	CCR	RCR	OCR
2023年1月	\$2,884	\$2,589	\$2,083
2023年2月	\$2,947	\$2,688	\$2,120
2023年3月	\$2,920	\$2,614	\$2,065
2023年4月	\$2,890	\$2,461	\$1,993
2023年5月	\$2,919	\$2,525	\$2,154
2023年6月	\$2,903	\$2,615	\$1,989
2023年7月	\$2,902	\$2,499	\$2,087
2023年8月	\$2,862	\$2,610	\$2,068
2023年9月	\$3,115	\$2,535	\$2,070
2023年10月	\$3,242	\$2,401	\$2,078
2023年11月	\$3,195	\$2,563	\$2,336
2023年12月	\$2,962	\$2,621	\$2,120
2023年1月	\$3,182	\$2,575	\$2,079
2023年2月	\$3,121	\$2,549	\$2,059
2023年3月	\$3,263	\$2,528	\$2,248
2024年3月环比%变动	4.5%	-0.8%	9.2%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据取于2024年4月15日)

市场前景

OCR 为3月份的开发商销售给予了极大的助力,这其中的主要功臣是悦府伦庭强劲的销售业绩。悦府伦庭目前已于3月售出了409 套单位。悦府伦庭和 LENTORIA 的推出,也有助于将部分买气转移到附近的其他新项目,如 LENTOR HILLS RESIDENCES 和 HILLOCK GREEN。值得注意的是,3 月份成交的605套 OCR 新私宅单位(不包括 EC),占本月新私宅总销量的 84%。这是自 2022 年 9 月售出 686 套 OCR新私宅 以来,该子市场 18 个月来所记录的最高销量。

一般情况下,新私宅销量与当月推出的房屋项目息息相关。3 月份开发商销量的激增是因推出的单位数量有所增加。纵观今年迄今投放市场的新项目,悦府伦庭是目前最大型的开发项目,共建有 533 个单位。悦府伦庭较多的单位供应量、极具吸引力的价格、便利的地点、高效的单位格局设计,都是吸引买家的因素。

目前,三个新项目预计将于 4 月份开盘,分别是建有142 个单位的鑫丰悦景(THE HILL@ONE-NORTH),以及两个精品开发项目锦绣山庄(THE HILLSHORE) (59 个单位)和 32 GILSTEAD (14 个单位)。豪华项目 32 GILSTEAD 已于 4 月 15 日开放预售。锦绣山庄和鑫丰悦景均位于 RCR 第 5 区,并将于 4 月 20 日周末开盘。由于 4 月份的新私宅项目推出数量相对较少,我们预料开发商销量可能会低于 3 月份的新私宅销量。

鑫丰悦景将是继博盛苑后，在纬壹 (ONE-NORTH) 区域推出的最新项目。博盛苑项目在2023 年 4 月开盘时就售出了其275 个单位中的 70% 以上。市建局数据显示，截至2024年3月底，博盛苑销售进度约为 88% (241 套)。鉴于博盛苑之前收获的积极反响，我们预计鑫丰悦景将能吸引购房者的兴趣。

表2:2024年3月畅销私宅项目龙虎榜 (不包括EC)

	项目	区域	2024年3月 售出单位	2024年3月 中位数价格 (\$PSF)
1	悦府伦庭 LENTOR MANSION	OCR	409	\$2,269
2	LENTORIA	OCR	60	\$2,129
3	万景轩 THE BOTANY AT DAIRY FARM	OCR	33	\$2,030
4	LENTOR HILLS RESIDENCES	OCR	29	\$2,114
5	顶林佳苑 HILLHAVEN	OCR	16	\$2,074
6	秘林嘉园 THE MYST	OCR	13	\$1,996
7	华登嘉苑 WATTEN HOUSE	CCR	12	\$3,255
	HILLOCK GREEN	OCR	12	\$2,168
8	19 NASSIM	CCR	11	\$3,304
	名门世家 GRAND DUNMAN	RCR	11	\$2,474
	双悦园 THE CONTINUUM	RCR	11	\$2,786
9	POLLEN COLLECTION	OCR	10	\$2,256
	松岩轩 PINETREE HILL	RCR	10	\$2,485
10	嘉湖庭 THE LAKEGARDEN RESIDENCES	OCR	9	\$2,143
	鼎瑞苑THE LANDMARK	RCR	9	\$2,873

来源: 博纳研究、市区重建局

免责声明：

尽管已采取一切合理措施确保此处打印或呈现的信息是准确的，但对于因任何错误或遗漏而造成的任何损失或不便，我们概不负责。此处提供的想法、建议、一般原则、示例和其他信息出于教育目且仅供参考。

此处包含的信息无意以任何方式提供针对购买、出售或出租房地产，或是任何形式的房地产投资的相关投资、监管或法律意见和建议。博纳对于读者做出的任何相关决定，以及从中产生的任何损失或费用概不负责。

保留所有版权。

2024 年 4 月 15 日截稿。

I CAN FLY
with
PROP Nex

100 TRAVEL TICKETS

Scan To Find Out More

10 Tickets to Be Won Monthly*

Osaka Seoul Tokyo Melbourne Paris
MAR DEC DEC

*For consumers