

# 新私宅销售

## 博纳研究月报

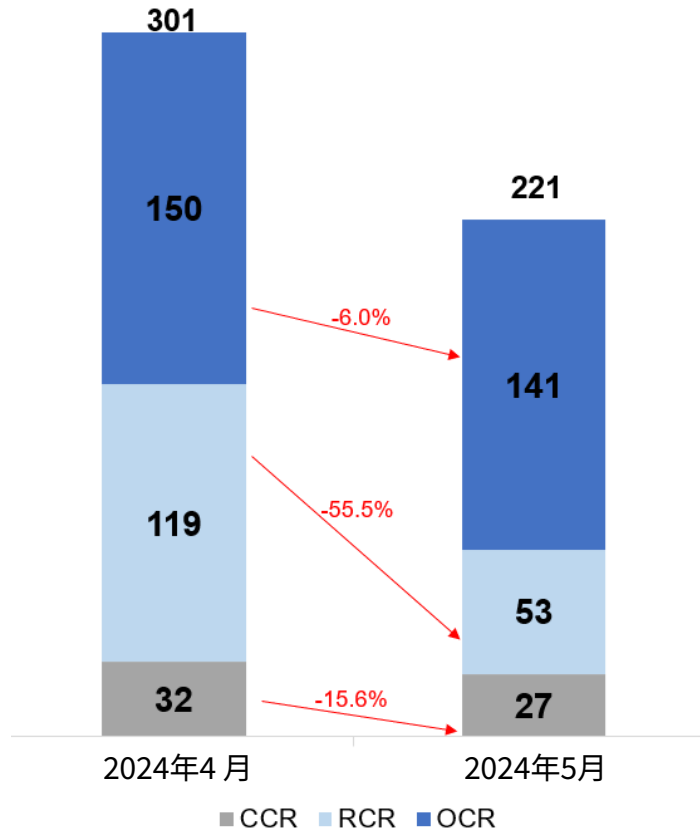
### 5月新盘项目匮乏 开发商销售额连续第二个月下滑

- 5月份开发商销售连续第二个月下滑，销量为221个单位（不包括执行共管公寓课程 EC），较4月份的销量下滑约27%，与2023年5月成交的1,039个单位相比同比滑落79%。
- 5月份的新私宅销售，中央区外(OCR)位居榜首，销量为141套新私宅(不包括 EC)。



Cyan Ho  
CEA No. : R042852G

## 新私宅销售 (不包括EC) (2024年4月 VS 2024年5月)



来源: 博纳研究、市区重建局 (2024年6月18日)

2024年5月，新私宅销售连续第二个月下滑，新项目数量匮乏压低了市场活动。开发商5月份共售出221套新房（不包括执行共管公寓EC），较4月份所售的301套下跌26.6%。此，开发商从3月到4月份的销售环比下降了58.1%。2024年5月的销售额是自2008年以来，5月单月份最低的销售业绩。

与去年同期相比，新私宅销量较2023年5月的1,039个单位大跌78.7%，当时双悦园（The Continuum）和青麓尚居（The Reserve Residences）的开盘带动了销售。4月和5月份新私宅总销量达522套（不包括EC）。2024年6月预计不会有大型项目开盘，2024年第二季开发商销售可能会走软，极大可能比2024年第一季售出的1,164套新房和2023年第二季售出的2,127套新房来的逊色。

2024年5月，开发商推出了248套新单位，较上个月投放市场的278套下滑11%。5月份一共有三个新项目开盘，分别是核心中央区建有190个单位的豪华项目天澜云邸（Skywaters Residences），以及中央区外两个精品开发项目 Jansen House（21个单位）和 Straits at Joo Chiat（16个单位）。

中央区外（OCR）占5月份销售额的64%，销量达141个单位（不包括EC）。这比上个月成交的150个单位下滑了6%。5月份最畅销的OCR项目包括以中位数尺价每平方英尺2,164元售出25个单位的Lentor Hills Residences；中位数尺价每平方英尺2,099元售出23个单位的顶林佳苑（Hillhaven）；中位数尺价每平方英尺2,128元售出21个单位的Hillock Green（见表2）。与此同时，OCR精品新项目 Jansen House 售出3个单位，中位数尺价为每平方英尺2,098元；Straits at Joo Chiat 则卖出2个单位，中位数尺价为每平方英尺2,091元。

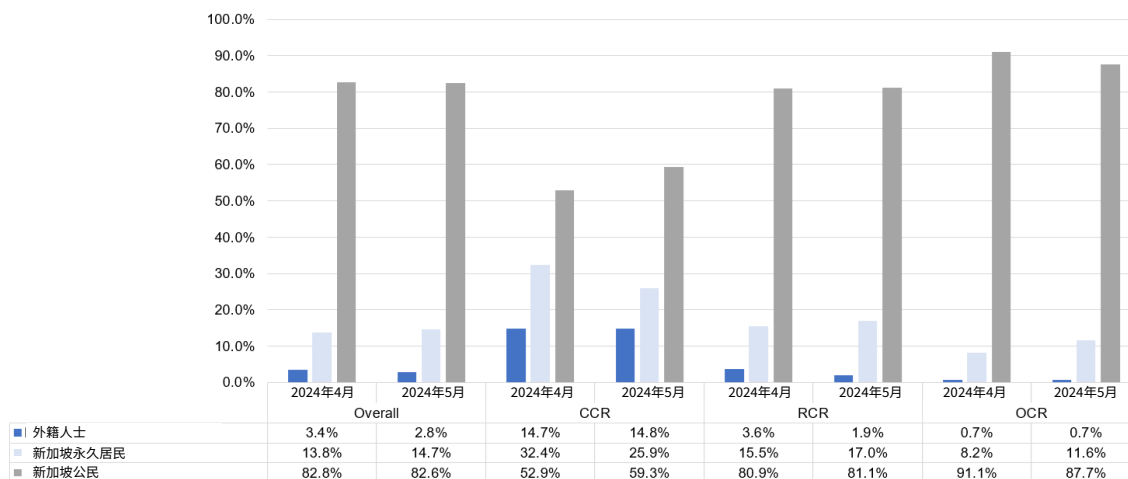
其他中央区（RCR）方面，开发商在5月份卖出53套新房，较4月份的119套滑落近56%。这是自2023年1月成交48套新房以来，RCR新私宅单月销量最少的一次。5月份最畅销RCR项目是鼎瑞苑（The Landmark），14套单位以中位数每平方英尺2,883元售出。紧随其后的是双悦园（The Continuum），以中位数尺价每平方英尺2,844元售出10个单位。

与此同时，核心中央区（CCR）开发商销量在5月份环比下降约16%至27个单位。本月两个受欢迎的CCR项目是19 Nassim 和康邻豪庭（Klimt Cairnhill），分别以每平方英尺3,373元和每平方英尺3,317元的中位数尺价各自卖出6个单位。值得注意的是，丹戎巴葛（Tanjong Pagar）天澜云邸57楼的一套面积7,761平方英尺的公寓单位，以4,730万元或每平方英尺6,100元的价格售出，创下99年地契非有地新私宅项目最高尺价的纪录。

EC市场中，新私宅销量从4月份的51套下跌至5月份的40套，跌幅约22%。North Gaia 是5月份最畅销的EC项目，以每平方英尺1,338元的中位数尺价售出20个单位。市区重建局数据显示，截至5月底，市场上有299套未售出的新EC单位。

**图1：2024年5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4月 vs 2024年5月）



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2024年6月18日截取）

销量走软促使5月份外国买家（非永久居民）所占新私宅销售的比例，从上个月的3.4%下滑至2.8%。5月份2.8%销量占比的绝对数量为6个买卖禁令，比4月份的10个外籍买家（NPR）买卖禁令记录少。2024年5月份由外籍买家（NPR）买下的6个单位来自10 Evelyn、19 Nassim、Atlassia、康邻豪庭、天澜云邸以及万景轩（The Botany at Dairy Farm）。与此同时，5月份本地买家购买新私宅的销售比例回落至82.6%左右，而新加坡永久居民的占比则微升至14.7%（见图1）。

2023年4月额外买家印花税 (ABSD) 收紧以来, 外籍买家 (NPR) 提交的买卖禁令数量已从2023年4月的65个大幅下滑。从2023年5月到2024年5月, 外籍买家购买非有地新私宅的买卖禁令数量平均约为每个月 11 个。

5 月份, CCR 非有地新私宅中位价环比下跌 1.7%, 原因是交易活动的放缓。与此同时, 5 月份 RCR 和 OCR 的中位价分别环比上扬5% 和 1.7% (见表 1), 因为 Lantor Hills Residences (OCR), 鼎瑞苑和双悦园 (RCR) 的交易分别支撑了 OCR 和 RCR 的中位价。

**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	\$1,989
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	\$2,086
2023年11月	\$3,195	\$2,563	\$2,336
2023年12月	\$2,962	\$2,621	\$2,120
2024年1月	\$3,182	\$2,576	\$2,079
2024年2月	\$3,121	\$2,547	\$2,063
2024年3月	\$3,246	\$2,532	\$2,249
2024年4月	\$3,338	\$2,601	\$2,092
2024年5月	\$3,282	\$2,730	\$2,128
2024年5月环比%变动	-1.7%	5.0%	1.7%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2024年6月18日截取)

## 市场前景

5 月份新私宅销售低迷, 成了开发商销售三个月来的最低水平。新开盘的项目数量有限, 因此销售疲软并不令人意外。5 月份推出的新项目中, 有两个是单位数量较少的精品开发项目, 而天澜云邸作为市中心的高端项目, 可能超出了本地大多数购房者的预算。

除了 3 月份推出建有 533 个单位的悦府伦庭外, 迄今为止推出的新项目规模相对小得多。许多潜在购房者可能正在等待更多项目开盘, 才能在买房前货比三家。新盘项目数量匮乏, 以及多数家庭会趁学校假期出国旅行进而形成交易淡季, 开发商销售在来临的 2024 年 6 月可能会保持疲软。因此, 2024 年第二季新私宅销售预计将表现平淡, 可能低于 2024 年第一季 (1,164 套) 以及 2023 年第二季 (2,127 套)。

2024 年第三季市场可能会更活跃, 尽管开发商可能会避免农历鬼月 (8 月 4 日至 9 月 2 日) 期间推出项目。两个 OCR 项目, 裕廊东 (Jurong East) 建有 440 个单位的水岸华庭 (Sora) 和弗洛拉通道 (Flora Drive) 建有 276 个单位的 Kassia, 预计将于 7 月份开盘。其他中大型项目也可能在 2024 年第三季上市, 包括嘉乐轩 (Emerald of Katong) (847 个单位)、Meyer Blue (226 个单位)、鑫丰瑞府 (The Chuan Park) (916 个单位)、武吉知马连路 (Bukit Timah Link) 项目 (160 个单位)、冠军大道 (Champions Way) 项目 Norwood Grand (350 个单位) 和誉岭峰 (Union Square Residences) (366 个单位)。

近期开盘的新项目数量有限，市场上现有项目的未售库存继续减少。Lentor Hills Residences 于 2023 年 7 月推出，是 2024 年 5 月最畅销的项目。值得注意的是，伦多（Lentor）地区另外三个项目 Hillock Green、悦府伦庭 和 Lentoria 都得上榜 5 月份畅销项目前十名。市建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示（截至 6 月 9 日），这四个伦多项目以及综合开发项目曲水伦庭（Lentor Modern）（2022 年 9 月开盘）共售出单位总数的约 75%（2,477 个单位中的 1,855 个）。这或许在一定程度上缓解了人们最初的担忧，认为伦多地区可能出现供应过剩的情况。伦多中路（Lentor Central）的第六个项目或将建有约 475 个单位，目前尚未开售。这个地段于 2023 年 9 月由开发商标得。

**表2：2024年5月畅销私宅项目龙虎榜（不包括EC）**

项目	区域	2024年5月 售出单位	2024年5月 中位数价格（\$PSF）	
1	LENTOR HILLS RESIDENCES	OCR	25	\$2,164
2	顶林佳苑HILLHAVEN	OCR	23	\$2,099
3	HILLOCK GREEN	OCR	21	\$2,128
4	万景轩THE BOTANY AT DAIRY FARM	OCR	18	\$1,968
5	秘林嘉园THE MYST	OCR	17	\$2,152
6	鼎瑞苑THE LANDMARK	RCR	14	\$2,883
7	悦府伦庭LENTOR MANSION	OCR	11	\$2,229
8	LENTORIA	OCR	10	\$2,149
	双悦园THE CONTINUUM	RCR	10	\$2,844
9	名门世家GRAND DUNMAN	RCR	8	\$2,552
10	19 NASSIM	CCR	6	\$3,373
	康邻豪庭KLIMT CAIRNHILL	CCR	6	\$3,317

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6月18日截稿。



# ICANFLY

with

# PROPNE X

MONTHLY LIVE

## 100 TRAVEL TICKETS

Scan To Find Out More



10 Tickets to Be Won Monthly\*

				
Osaka	Seoul	Tokyo	Melbourne	Paris
MAR				DEC

\*For consumers