

新私宅销售

2024年
11月

11月新私宅销售大放光彩 月销量创2013年3月以来新高

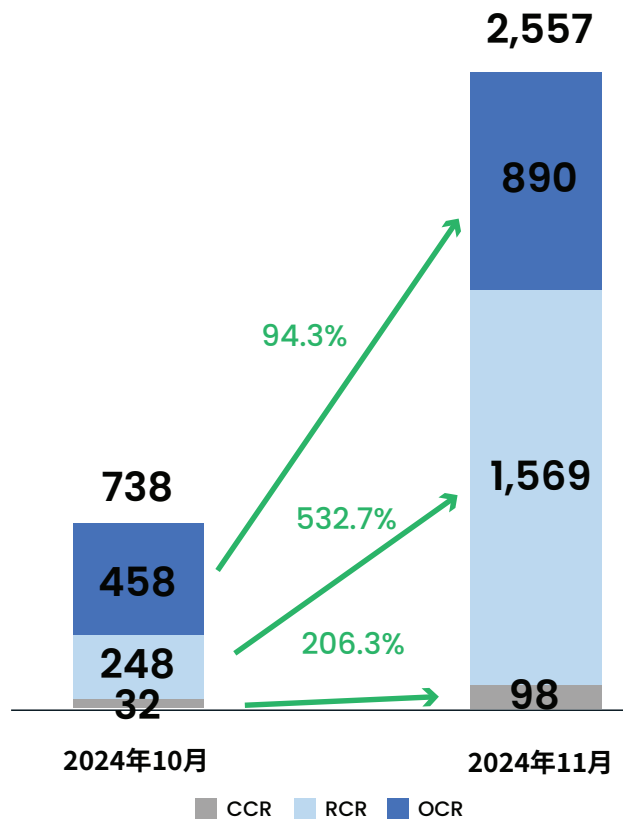
- 11月份开发商销量暴增, 销量为2,557个单位 (不包括执行共管公寓EC), 较 10月份的销量增加约246.5%。与此同时, 销量与去年 11月成交的 784个单位相比, 同比增加226%。
- 11月份的新私宅销售由其他中央区 (RCR) 独占鳌头, 销量为 1,569 个单位 (不包括 EC)。



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

新私宅销售(不包括EC)

(2024年10月VS 2024年11月)



来源: 博纳研究、市区重建局 (2024年11月15日)

11月份房地产开发商月销量创下十多年来新高,大量新盘项目开盘推动了交易量的激增。11月新私宅销量共计 2,557 各个新单位(不包括EC),这是自 2013 年 3 月移卖出 2,793 个单位以来,单月新私宅成交量最高的一次。11 月份销量是 10 月份的三倍多,10 月份销量为 738 套个单位。与 2023 年 11 月成交的 784 个单位相比,销量同比增长了 226%。

11月新私宅销售暴增是因为六个私宅项目(包括一EC项目)相继开盘,所提供的单位数量共计 3,551个,这样的供应前所未有。11月推出的五个新私人公寓项目誉岭峰(Union Square Residences)、首福(The Collective at One Sophia)、鑫丰瑞府(Chuan Park)、宁芳苑(Nava Grove)、嘉乐轩(Emerald of Katong)售出的单位总数为 2,106个,占 11 月新私宅销量的82%。同时,全新EC项目翠怡园(Novo Place)于 11 月售出了289个单位。

其他中央区(RCR)是11月新私宅销售的领头羊,成交量共计 1569个单位,创下RCR最高月销量。嘉乐轩以中位数尺价每平方英尺S\$2,627卖出840个单位,成了11月RCR畅销明星商品。宁芳苑则以每平方英尺S\$2,445的中位价售出了 382 个单位。双悦园(The Continuum)以及新盘项目誉岭峰也带动了RCR销量,分别售出了 131 和 101 个单位。

新私宅销量紧随RCR之后的中央区外（OCR），于 11月售出890个新单位，销量是上个月 458 笔交易的近一倍。鑫丰瑞府销量遥遥领先，成了 OCR 的畅销项目，卖出的 721 个新单位，中位数尺价为 每平方英尺S\$2,586，创下了OCR 开盘价格新纪录。单单鑫丰瑞府的交易就占了 11 月房地产开发商销售的 81%。排名第二的OCR畅销项目是Hillock Green，以中位数尺价每平方英尺S\$2,278卖出的 45 个单位。

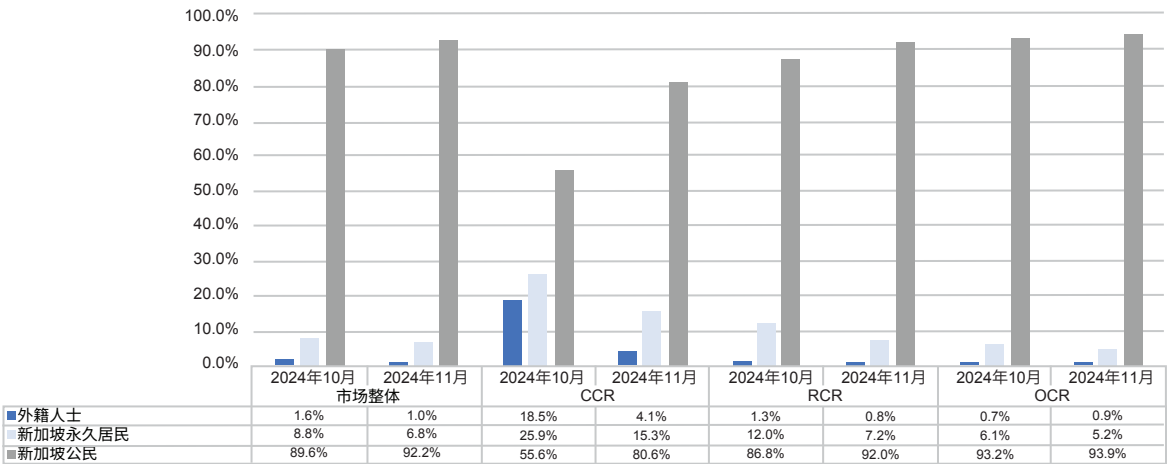
与此同时，11 月核心中央区 (CCR) 新私宅销量共计 98个单位，创下CCR月销量这一年来的新高。其中，首福功不可没，在其开放预览销售时就以中位尺价每平方英尺S\$2,732卖出 62 个单位。首福将于2025年1月正式对外开盘。11月CCR第二畅销项目，是卖出15个单位的柏南华庭（One Bernam），中位价为每平方英尺 S\$2,691。

10月和 11月的新私宅销量共计 3,295 个新房，销售表现超越了 2024 年首九个月所售出的 3,049个新单位（不包括 EC）。纵观 2024 年首 11 个月，房地产发展商已售出6,344个新单位，有望能打破 2023 年全年销量。2023年销量为6,421个新私宅（不包括EC），为 15 年来最低销量。

EC 市场方面，新单位销量从 10 月份的 28 个，跃升至 11 月份的334 个，受新项目翠怡园的开盘所带动。翠怡园以每平方英尺S\$1,654的中位数尺价售出 289 个单位。博纳产业预料，翠怡园的销售活动会更加活跃，第二次购房者将能在 12 月中旬申购新单位。

图1:2024年11月购买新私宅(不包括EC)的外国买家比例减少

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10月 vs 2024年11月)



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2024年12月16日截取)

开发商于11月共推出2,871 套新单位，比 10 月份投放市场的 534 套单位增加了 438%。将EC单位单独拎出来看，开发商于 11 月份向市场推出了504 个 新 EC 单位。

2024 年 11月，外籍人士占新私宅销售的比例减少。市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，外国买家占新私宅销售（非有地和有地）的比例从 10 月份的 1.6% 下滑至 11 月份的 1%。从绝对数量来看，外籍人士（非永久居民）购买的单位共计25个，这些单位来自19 Nassim、鑫丰瑞府、嘉乐轩、康邻豪庭（Klimt Cairnhill）、名汇庭苑（Midtown Modern）、Parq Bella、莉丰嘉园（Tembusu Grand）、万景轩（The Botany at Dairy Farm）、首福、双悦园和誉岭峰。

新加坡公民购买的新单位数量于 11 月出现增长，受大众市场和市区边缘地区的新盘所带动。本地公民买家占新私宅销售（非有地和有地）的92.2%（见图 1）。

表1:各区域每月非有地新私宅(不包括 EC)的成交尺价(\$PSF)中位数

月份	核心中央区 CCR	其他中央区 RCR	中央区外 OCR	Overall
2024年1月	\$3,182	\$2,576	\$2,079	\$2,280
2024年2月	\$3,075	\$2,547	\$2,068	\$2,463
2024年3月	\$3,238	\$2,523	\$2,250	\$2,266
2024年4月	\$3,338	\$2,595	\$2,100	\$2,335
2024年5月	\$3,282	\$2,725	\$2,139	\$2,223
2024年6月	\$3,241	\$2,569	\$2,100	\$2,256
2024年7月	\$3,066	\$2,579	\$2,096	\$2,150
2024年8月	\$3,266	\$2,493	\$2,133	\$2,254
2024年9月	\$3,090	\$2,603	\$2,129	\$2,450
2024年10月	\$3,302	\$3,057	\$2,103	\$2,191
2024年11月	\$2,781	\$2,602	\$2,570	\$2,590
2024年11月环比%变动	-15.8%	-14.9%	22.2%	18.2%

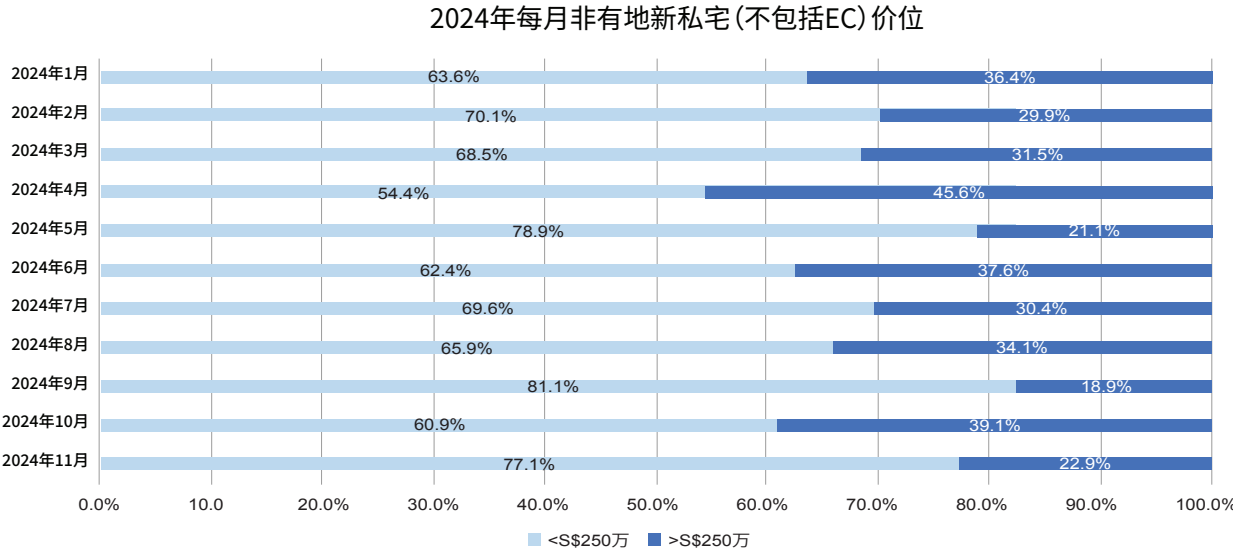
来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2024年12月16日截取)

博纳产业从买卖禁令数据观察到，非有地新私宅的整体成交价中位数从 10月份的每平方英尺约 S\$2,191增加18.2%至11 月份S\$2,590（见表 1）。

OCR非有地私宅的成交价中位数受鑫丰瑞府的交易推动，环比增长 22% 至每平方英尺S\$2,570。鑫丰瑞府成交价中位数为每平方英尺S\$2,586，创下OCR新盘开盘价新高。与此同时CCR和RCR中位数尺价分别环比下滑15.8% 及 14.9%。

RCR中位数尺价于 11 月下滑的原因，可是因为上个月的比较基准价格较高，当时新开盘的永久地契项目 Meyer Blue 的中位数尺价为每平方英尺S\$3,240。

图2: 2024年每月非有地新私宅(不包括EC)价位



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2024年12月16日截取)

从定价来看，博纳产业观察到，过去几个月以来，非有地新私宅（不包括EC）成交价低于 S\$250 万的单位数量依旧不少（见图表 2）。11月份S\$250万以下的交易占销售额的 63.6%，比 10 月的 70% 相对较少。今年低于S\$250万的交易，最高占比来自 7 月份的销售，非有地新私宅售价低于 S\$250 万的单位约占约 79%，受Kassia 和水岸华庭（SORA）交易驱动。一般来说，开发商对新房采取敏感定价，因为买家仍然注重价格，低于 S\$250 万的价格通常对许多潜在买家来说比较合胃口。

市场前景

开发商 11月份销售业绩能有如此耀眼的表现，极大大部分是因新上市的楼盘。11月售出的2,557个新单位中，约 82% 来自新开盘的项目。这是自 2013年 3 月以来的最高新私宅月销量。2024年大部分时间的楼市有些提不起劲，11月的销售表现的确能提振全年的新私宅销售。

11月新私宅销售表现虽耀眼，然而孤燕不成夏，如此叹为观止的表现可能不过昙花一现，短期内不会二次上演。造就这样的市场表现的，是11月罕见的大量新单位供应。除此之外，有利的市场条件也起到了推波助澜的效果，这些条件就包括利率强度减缓、经济前景的改善，以及近一年来大型楼盘数量有限所造就的被压抑需求。

博纳产业认为，11月的强劲表现必须结合现实情况来解读，不能理所当然的被当作是私宅楼市不受控的复苏。纵观市场而言，买家仍然保有敏锐的洞察力，并对买房继续持以长远的眼界。根据博纳产业对11月楼市的观察，位于市中心、价格门槛较高的项目，申购率一般较为迟缓。

与此同时，热销项目如鑫丰瑞府、嘉乐轩和宁芳苑能受购房者青睐的原因，不外乎是优越的项目特征，或者是项目周围缺乏新单位供应，也可能包括符合买家购房预算的定价，大约在S\$250万以下。买卖禁令记录显示，鑫丰瑞府、嘉乐轩和宁芳苑成交的大部分新私宅单位价格低于S\$250万。成交价低于S\$250万的单位，分别占鑫丰瑞府、嘉乐轩和宁芳苑已售单位的67.4%、59%及71.2%（见表2）。

表2:2024年11月不同价格范围已售单位数量比例

价格范围	鑫丰瑞府 CHUAN PARK (售出单位721个)	嘉乐轩 EMERALD OF KATONG (售出单位840个)	宁芳苑 NAVA GROVE (售出单位382个)
S\$100万至S\$150万以下	0.0%	9.0%	8.1%
S\$150万至S\$200万以下	43.0%	34.3%	43.2%
S\$200万至S\$250万以下	24.4%	15.7%	19.9%
S\$250万至S\$300万以下	20.9%	21.4%	20.4%
S\$300万至S\$350万以下	8.5%	15.2%	2.1%
S\$350万至S\$400万以下	2.6%	3.5%	2.9%
S\$400万至S\$450万以下	0.6%	0.8%	3.4%
总计	100.0%	100.0%	100.0%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据截至2024年11月30日)

鉴于接下来的12月没有新项目开盘，博纳产业预料，开发商销量可能会从11月的高点骤降。博纳预测2024年全年新私宅销量将达6,500至7,000个单位（不包括EC）。2025年1月，即将推出的新项目包括建有777个单位的大巴窑1巷（Lorong 1 Toa Payoh）项目艺景峰（The Orie）（靠近布莱德Braddell地铁站）以及建有113个单位的Bagnall Haus（就在未来的双溪勿洛Sungei Bedok地铁转换站旁）。博纳产业预测，2025年的房地产发展商或将达8,000至9,000个单位（不包括EC）。

表2:2024年11月畅销私宅项目龙虎榜(不包括EC)

S/N	项目	区域	2024年11月 售出单位	2024年11月 中位数价格（\$PSF）
1	嘉乐轩 EMERALD OF KATONG	RCR	840	\$2,627
2	鑫丰瑞府 CHUAN PARK	OCR	721	\$2,586
3	宁芳苑 NAVA GROVE	RCR	382	\$2,445
4	双悦园 THE CONTINUUM	RCR	131	\$2,879
5	誉岭峰 UNION SQUARE RESIDENCES	RCR	101	\$3,166
6	首福 THE COLLECTIVE AT ONE SOPHIA	CCR	62	\$2,732
7	莉丰嘉园 TEMBUSU GRAND	RCR	53	\$2,348
8	HILLOCK GREEN	OCR	45	\$2,278
9	名门世家 GRAND DUNMAN	RCR	19	\$2,618
10	水岸华庭 SORA	OCR	16	\$2,226

来源: 博纳研究、市区重建局 (2024年12月16日)

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 12 月 16 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

*For consumers