

# 新私宅销售

2024年  
10月

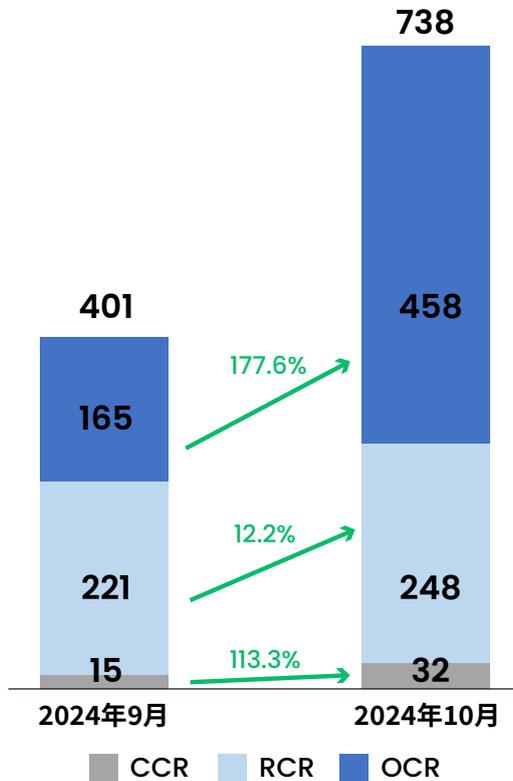
## 2024年10月新私宅销量强势回归 受新项目开盘和市场信心回暖带动

- 10月份开发商销售大幅增加，销量为738个单位（不包括执行共管公寓EC），较9月份的销量增加约84%。与此同时，销量与去年10月成交的204个单位相比，同比增加262%。
- 10月份的新私宅销售，中央区外（OCR）位居榜首，销量为458个单位（不包括EC）。



Cyan Ho  
CEA No. : R042852G

## 新私宅销售(不包括EC) 2024年9月VS 2024年10月



来源: 博纳研究、市区重建局 (2024年11月15日)

新私宅销售连续第二个月强势回归，开发商于10月份共售出738套新房（不包括执行共管公寓EC）。2024年10月的新私宅销量从9月份的401套环比增加84%，而9月的销量从8月的环比增幅为90%。自去年11月卖出784套新私宅后，10月份的销售数字是近一年来最高的月销量。与去年同期相比，开发商销量比2023年10月售出的204个新私宅增长了超过3.5倍。

10月份新私宅销售主要由景林嘉园（Norwood Grand）和 Meyer Blue 两个新楼盘推动。与此同时，较早推出的松岩轩（Pinetree Hill），也趁隔壁建有552个单位的新项目宁芳苑（Nava Grove）开盘前，继续卖出剩余单位。松岩轩在9月卖出63个新单位后，于10月份售出71个单位。这是松岩轩自2023年7月上市以来两次最强劲的月销售。

景林嘉园是迄今为止2024年表现最好的新项目，开盘认购率为84%。这是自2012年 Parc Rosewood 以来，兀兰（Woodlands）首次推出私人公寓项目。十多年来新楼盘的匮乏造就了被压抑的需求，景林嘉园又靠近兀兰南（Woodlands South）地铁站，优越的地点也吸引了买家。Meyer Blue 销售也让人眼前一亮。Meyer Blue 靠近加东公园（Katong Park）地铁站，尽管价格较高且近年来第15区有好几个项目开盘，但依旧售出总单位量226个的一半以上。

兀兰的景林嘉园和丹戎加东（Tanjong Katong）的 Meyer Blue 是10月份推出的两个新项目，共占10月份销售额的56%左右。在景林嘉园销售的推动下，外中央区（OCR）夺下10月份新私宅销售榜首的桂冠。

10 月份 OCR 新私宅销量共计458 套，相比上个月售出的 165 个新私宅激增不少。OCR 和整体市场中最畅销的项目是景林嘉园，于10 月份 售出348 个新单位中的292个，中位数价格为每平方英尺 S\$2,081（见表 2）。先前开盘的几个项目也支撑了OCR销量，当中包括以中位数价格每平方英尺S\$2,236售出36个单位的Hillock Green，还有以中位价每平方英尺S\$2,241 售出29个单位的悦府伦庭（Lentor Mansion）。OCR 的销量将在 11 月保持高位，新项目鑫丰瑞府（Chuan Park）在11 月 10 日开盘当天就将其 916 套单位中的 76% 售出。

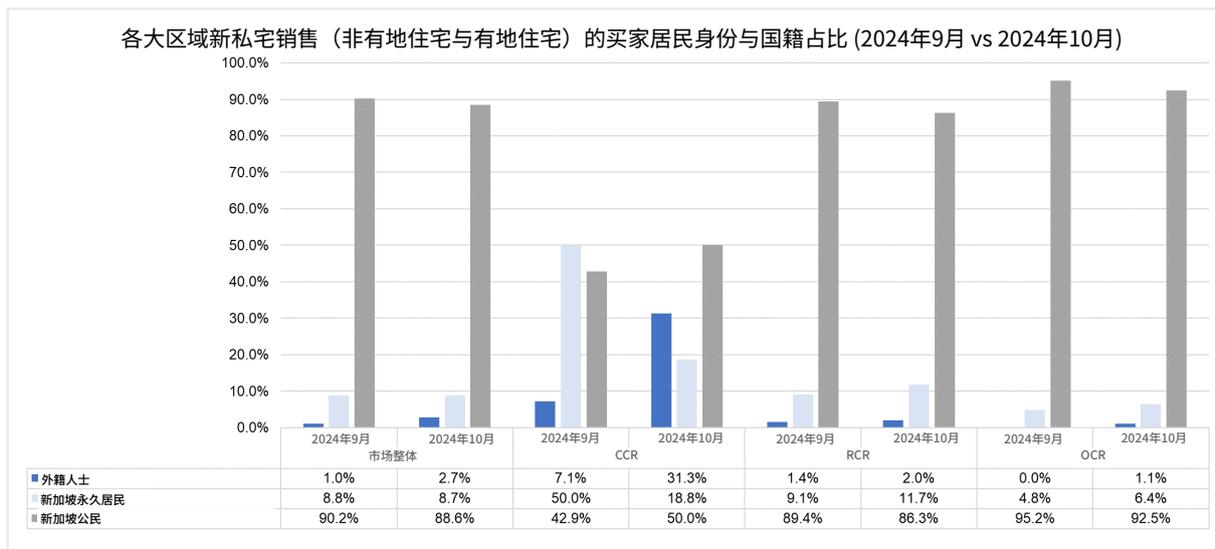
其他中央区 (RCR)方面，10 月份新私宅销量为 248 个单位，比 9 月份售出的 221 个增加了 12%。交易量主要受新推出的 Meyer Blue 和早前推出的松岩轩带动。Meyer Blue以每平方英尺 S\$3,240 的中位价售出 124 个单位，而松岩轩则以每平方英尺 S\$2,541 的中位价售出 71 个单位。莉丰嘉园（Tembusu Grand）的销售速度也依旧稳定，26个单位以每平方英尺 S\$2,388 的中位价成交。同样，RCR 销量可能会在 11 月份激增，誉岭峰（Union Square Residences）、嘉乐轩（Emerald of Katong）和宁芳苑将陆续进入市场。上周末（11 月 9 日），誉岭峰开盘时就售出 366 个单位中的 75 个。

与此同时，开发商售出32套位于核心中央区 (CCR) 的新房，是9 月份成交的 15 个单位的两倍以上。这是 CCR 销量七个月来首次出现月度增长。康邻豪庭（Klimt Cairnhill）CCR销量的 41%，销量共计 13 套新单位，中位数价格为每平方英尺 S\$3,302。紧随其后的是卖出7个单位的柏南华庭（One Bernam），中位价为每平方英尺 S\$2,876。值得注意的是，诺维娜（Novena）项目 32 Gilstead 以约S\$1,280 万到 S\$1,450 万不等的价格售出 4 个单位（全部由外籍买家收购），是 10 月份成交价格最高的新房。与其他两个子市场一样，CCR 11 月份的销售额也有望上升。将于 2025 年 1 月正式推出的新项目首福（The Collective at One Sophia），自本月初开始进行私人预售以来，已售出 367 个单位中的 39 个。

EC 领域方面，开发商 10 月份共售出 28 套新单位，较 9 月份成交的 32 套新 EC 单位少了约 13%。North Gaia 是10月份最畅销的 EC 项目，销量共计13 个单位，中位数价格为每平方英尺 S \$1,310 。截至 10 月底，市场上只有 146 套未售出的新 EC 单位。有限的供应量对将于本周末（11 月 16 日）开盘并建有504 个单位的登加（Tengah）项目翠怡园（Novo Place EC）来说是个好兆头。

开发商于10月共推出 534 套新单位，比 9 月份投放市场的 437 套单位增加了 22%。

**图1:2024年10月购买新私宅(不包括EC)的外国买家比例减少**



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2024年11月15日截取)

2024年10月，外籍人士购房数量小幅回升。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9月份的1%上升至10月份的2.7%。从绝对数量来看，外籍人士（非永久居民）购买的单位共计20个，单位来自32 Gilstead、8@BT、康宁河湾（Canninghill Piers）、康邻豪庭、悦府伦庭、Meyer Blue、景林嘉园、松岩轩、雅诗轩（The Arden）和嘉湖庭（The Lakegarden Residences）。10月，新加坡本地买家购买的新单位数量略微下滑，占新私宅销售（非有地和有地）的88.6%。与此同时，新加坡永久居民购买的新私宅占比为8.7%（见图1）。

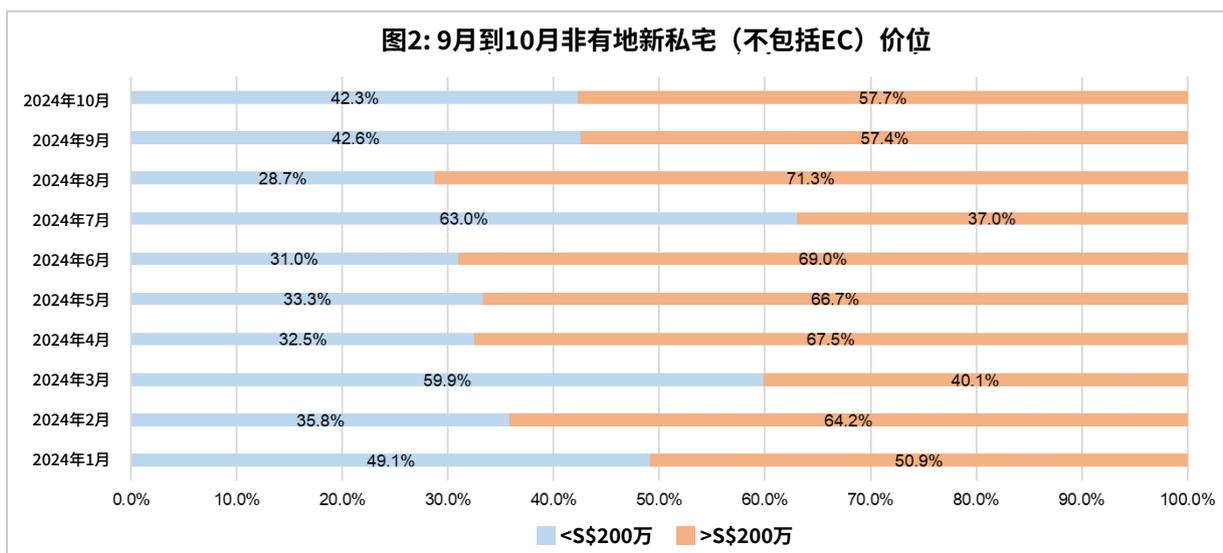
**表1:各区域每月非有地新私宅(不包括EC)的成交尺价(\$PSF)中位数**

月份	CCR	RCR	OCR
2024年1月	\$3,190	\$2,576	\$2,079
2024年2月	\$3,121	\$2,547	\$2,068
2024年3月	\$3,244	\$2,523	\$2,250
2024年4月	\$3,326	\$2,595	\$2,100
2024年5月	\$3,282	\$2,725	\$2,137
2024年6月	\$3,241	\$2,569	\$2,100
2024年7月	\$3,066	\$2,579	\$2,096
2024年8月	\$3,278	\$2,493	\$2,132
2024年9月	\$3,393	\$2,594	\$2,129
2024年10月	\$3,302	\$2,984	\$2,104
2024年10月环比%变动	2.7%	15.0%	-1.2%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统(数据于2024年11月15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中位数从9月份的每平方英尺约S\$2,450下跌10.6%至10月份S\$2,191（见表1）。10月成交价中位数下滑的原因，可能由OCR销售额的上升所致。其中，景林嘉园的成交价中位数为每平方英尺S\$2,081。值得注意的是，RCR非有地私宅的成交价中位数飙升15%至每平方英尺S\$2,984，受Meyer Blue销售的推动，其成交价中位数为每平方英尺S\$3,240。整体而言，博纳产业预料新私宅价格将保持坚挺，尤其OCR和RCR市场具有上涨潜力，因为这两个市场将有新楼盘推出，当中包括鑫丰瑞府和嘉乐轩。

**图2: 9月到10月非有地新私宅(不包括EC)价位**



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\$200 万的单位数量依旧不少（见图表 2）。10 月份S\$200万以下的交易占销售额的 42.3%，与 9 月的 42.6% 大致上持平。今年低于S\$200万的交易，最高占比来自 7 月份的销售，非有地新私宅售价低于 S\$200 万的单位约占约 63%，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\$200 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 10 月份销量共计 738 套，创下2023 年 11 月以来的最高月销量。市场上推出的大型楼盘数量有限外加谨慎的市场情绪，导致2024 年大部分时间的新私宅销售活动陷入低迷。博纳产业留意，悲观情绪已经开始转变，市场情绪似乎正在好转，特别是9 月美联储大幅降息（0.5%百分点）之后。11月初，美联储宣布再次降息四分之一个百分点，这对许多屋主、潜在买家和房地产投资者来说是一个好消息。

2024 年首十个月里，开发商已售出 3,787 套新私宅（不包括 EC）。博纳产业预计，11 月新私宅销售将受到大量极具吸引力的新盘项目的大力推动，这些项目一共将提供约 3,550 套新单位（包括一个 EC 项目），所有细分市场的一级市场销售将受这一阵顺风驱动。博纳产业预计，开发商销量可能在 2024 年全年达6,000 个新私宅，2024 年第四季的销量会更高。

市场情绪的回升和新私宅销售势头可能会延续到 2025 年，届时买家可以期待一系列有吸引力的项目陆续开盘。2025 年上半年，或将有 20 个新项目待推出，包括大巴窑1巷（Lorong 1 Toa Payoh）的 The Orie、金文泰1道（Clementi Avenue 1）的逸泰雅居（ELTA）、综合发展项目Parktown Residence等。

**表2:2024年10月畅销私宅项目龙虎榜(不包括EC)**

项目	区域	2024年9月 售出单位	2024年9月 中位数价格（\$PSF）
1 景林嘉园NORWOOD GRAND	OCR	292	\$2,081
2 MEYER BLUE	RCR	124	\$3,240
3 松岩轩PINETREE HILL	RCR	71	\$2,541
4 HILLOCK GREEN	OCR	36	\$2,236
5 悦府伦庭LENTOR MANSION	OCR	29	\$2,241
6 莉丰嘉园TEMBUSU GRAND	RCR	26	\$2,388
7 LENTORIA	OCR	22	\$2,253
8 顶林佳苑HILLHAVEN	OCR	16	\$2,168
9 秘林嘉园THE MYST	OCR	15	\$2,126
10 康邻豪庭KLIMT CAIRNHILL	CCR	13	\$3,302

来源: 博纳研究、市区重建局 (2024年11月15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11月15日截稿。



**Scan To Find Out More**



**10 Tickets to Be Won Monthly\***

				
Osaka	Seoul	Tokyo	Melbourne	Paris
MAR	✈			DEC

**100 TRAVEL TICKETS**

**PROP NEX**

**with**

**FLIGHT MONTHLY LIVE**

**100 TRAVEL TICKETS**

**PROP NEX Flight 2024**

**1-822-857-9888**

\*For consumers