

新私宅销售

2024年
9月

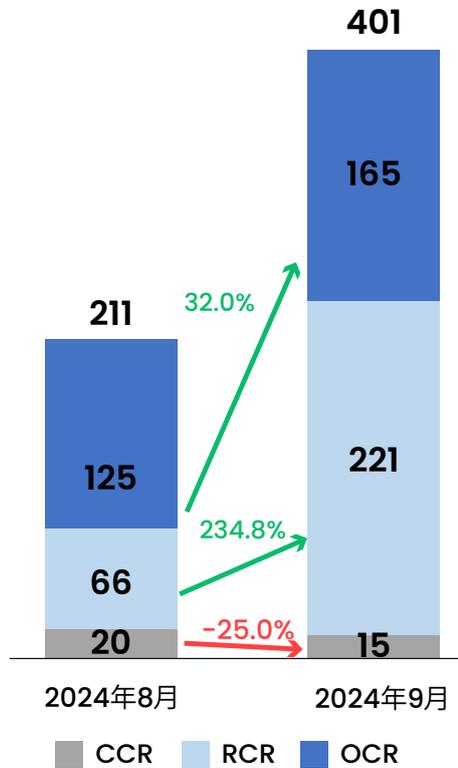
重燃的买气与市区边缘新盘合力催动 9月份开发商销售

- 9月份开发商销售大幅增加，销量为401个单位（不包括执行共管公寓EC），较8月份的销量增加约90%。与此同时，销量与去年9月成交的217个单位相比，同比增加85%。
- 9月份的新私宅销售，其他中央区（RCR）位居榜首，销量为221个单位（不包括EC）。



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

新私宅销售(不包括EC) 2024年8月VS 2024年9月



来源: 博纳研究、市区重建局 (2024年10月15日)

9月份新私宅销量大幅增长，原因是购房兴趣重燃，以及市区边缘新盘项目收获了良好销量。开发商于9月售出 401 套新私宅（不包括执行共管公寓EC），较 8 月份211 套的销量激增了 90%。与 2023 年 9 月相比，销量同比增长了 85%。

将最新销售数据纳入考量，房地产开发商在 2024 年第三季共售出约 1,188 套新私宅（不包括 EC），使今年前首九个月的新私宅总销量达到 3,077 套（2024 年第一季度：1,164 套；2024 年第二季：725 套）。博纳产业预测，2024 年全年新私宅销量将介于 5,000 至 5,500 套（不包括 EC）。

9月开盘的新项目是美世界（Beauty World）的 8@BT，于开盘周末卖出总单位量158 个的 53%。总体而言，开发商于9月推出的待售新单位共计 437 个，这包括早前已开盘的项目。9 月份推出的单位数量环比增长了 60.7%，开发商于8月份推出的单位数量则为 272 个。

其他中央区（RCR）是9月新私宅销售三个子市场中的领头羊，受 8@BT 的销量所带动。开发商共售出 221 个新 RCR 单位，与 8 月份的 66 套相比，销量增长了三倍多。RCR 单位约占 9 月份新私宅销售的 55%。8@BT 是9月最畅销的 RCR 项目，以中位数价格每平方英尺 S\$2,727 售出83 个单位。与此同时，松林（Pine Grove）的松岩轩（Pinetree Hill）在第二阶段开盘后，销量于9 月份激增。松岩轩共卖出72 个新单位，中位数价格为每平方英尺 S\$2,501。这是今年迄今为止松岩轩表现最好的月销售业绩。

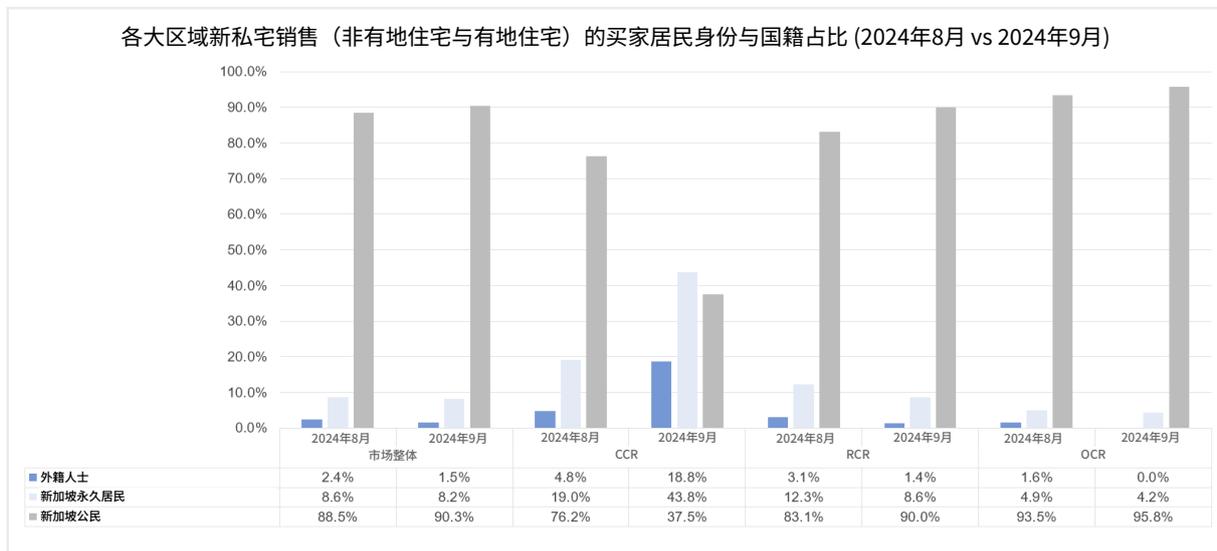
中央区外（OCR）9月份销量也见长。9 月份，OCR新私宅销量共计 165 套，比上个月易手的 125 套多出约 32%。最受欢迎的OCR 项目是 顶林佳苑（Hillhaven），以每平方英尺 S\$2,120 的中位价售出 46 个单位。9 月份，一些 OCR 项目的销售也出现增长，包括 Hilllock Green、Lentoria、秘林嘉园（The Myst）和 Pollen Collection。

核心中央区（CCR）方面，开发商于9月售出了 15 套新房，比8月份成交的 20 套较少。这是自 2009 年 1 月售出 13 个单位以来，CCR 每月新私宅销量最低的一次。自政府在 2023 年 4 月收紧额外买家印花税 (ABSD) 税率，CCR 推出的新盘项目数量较少，进而让 CCR 销售陷入低迷。9 月份 CCR 畅销项目双冠军是 19 Nassim 和康邻豪庭（Klimt Cairnhill），两个项目分别以每平方英尺 S\$3,608 和每平方英尺 S\$3,517 的中位数价格，各售出三个单位。

EC 领域方面，开发商在 9 月份售出了 32 套新单位，较 8 月份成交的 36 套新 EC 单位下跌了 11%。昱丰嘉园（Lumina Grand）EC 是 9 月的畅销项目，销量共计 11 个单位，中位数价格为每平方英尺 S\$1,486。市区重建局数据显示，截至 9 月底，市场尚有约 170 个新 EC 单位待售。符合资格的 EC 买家到了 11 月会有更多选择，建有 504 个单位的登加（Tengah）项目翠怡园（Novo Place）即将推出市场。

9 月新私宅销售另一个值得高兴的现象是新加坡买家比例的强劲增长。从买卖禁令数据来看，90.3% 新私宅（非有地和有地）的买家是新加坡公民，这是自 3 月份以来的最高比例。相比之下，9 月份外国买家（非永久居民）占比则仍保持在 1.5% 的低位，而新加坡永久居民购买的新私宅比例为 8.2%（见图 1）。

图1: 2024年9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9月16日截取)

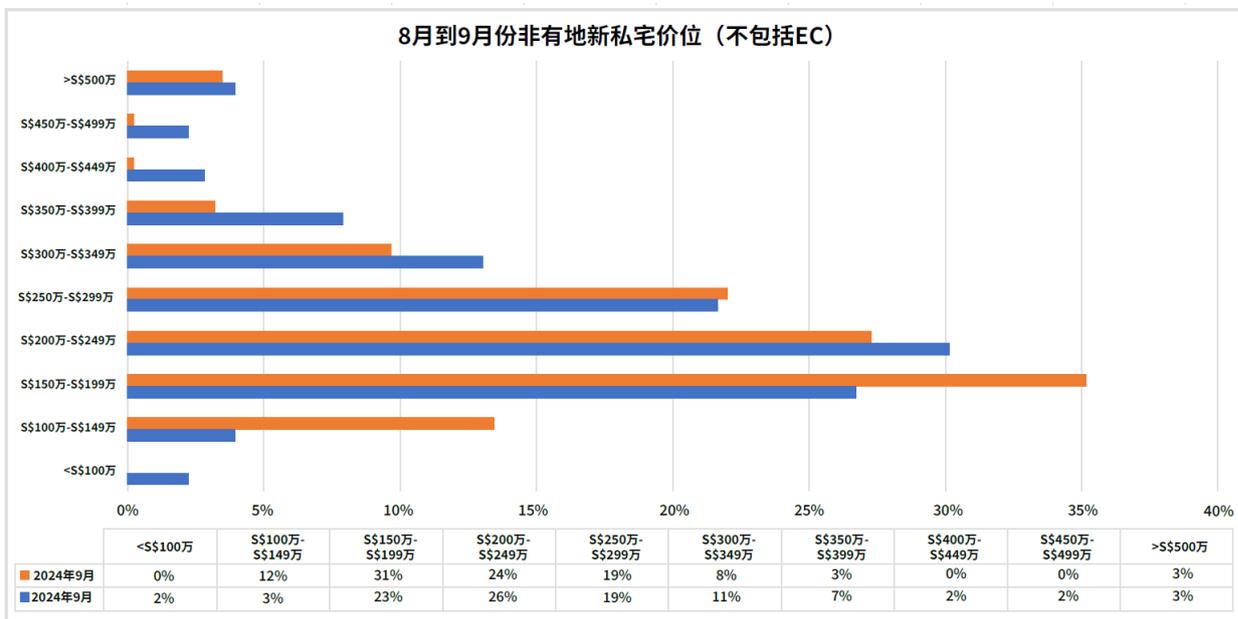
表1: 各区域每月非有地新私宅(不包括 EC) 的成交尺价 (\$\$PSF) 中位数

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	\$2,597	\$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	\$3,290	\$2,493	\$2,125
2024年9月	\$3,456	\$2,594	\$2,129
2024年9月环比%变动	5.0%	4.1%	0.2%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2024年10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价从8月份的每平方英尺约 S\$2,243 上涨至9月份 S\$2,463（见表1）。成交价中位数受到9月份 RCR 销售的推动，尤其是成交价中位数为每平方英尺 S\$2,727 的 8@BT。总体而言，博纳产业预计新私宅价格将保持坚挺，价格方面可能会出现小幅增长，尤其在即将推出几个新项目的RCR。

图2：8月到9月份非有地新私宅价位（不包括EC）



来源:博纳研究、市区重建局房地产资讯系统(数据于2024年10月15日截取)

尽管9月单位中位价有所增长，但当月售出的低价位非有地住宅比例较高（见图 2）。值得注意的是，博纳研究在分析市建局房地产资讯系统买卖禁令数据后发现，2024年9月售出的非有新私宅中约有42%的价格低于S\$200万，而8月的比例则为29%（价格低于S\$200万）。这个现象背后的部分原因是大众市场项目顶林佳苑、Hillock Green 和 Lentoria 的销售势头恢复。

市场前景

2024年9月，8@BT 的推出广受好评，现有项目的销量与前几个月相比有所增加。9月份新私宅销量的上升可能反映了市场中购房兴趣的重新燃起。一些买家可能会在观察市场一段时间后决定此时入场买房。由于价格保持相对稳定，且最近美联储降息可能提振市场情绪，这也许会促使一些买家尽早采取行动，他们或许考虑到价格可能会在需求开始改善的时候增长。

继9月份销售，我们预计10月和11月的交易量将进一步上升。今年表现一直相当低迷的新私宅销售似乎有可能在2024年的最后几个月出现扭转。10月，Meyer Blue 在开盘时成交了226套私人公寓中的50%。建有348个单位的景林嘉园（Norwood Grand）即将推出，可能会出现被压抑的需求，因为这是自2012年以来在兀兰（Woodlands）推出的首个私人公寓项目。值得注意的是，Meyer Blue 是自7月以来，连续第三个在开盘周末就拿下至少50%认购率的新项目（Kassia 52%；8@BT 53%）。

与此同时，市场预计11月将有大批新楼盘上市，包括嘉乐轩（Emerald of Katong）、鑫丰瑞府（Chuan Park）、宁芳苑（Nava Grove）、誉岭峰（Union Square Residences）和翠怡园（EC）。这些楼盘都将在年底学校假期开始前上市，个个具备吸引人的特点，可能会满足市场上不同群体的需求，包括首次购房者、组屋提升者和投资者。

随着新楼盘一个接一个开盘，外加买家重返之前已开盘的项目，博纳持乐观态度，认为开发商销售活动可能会以强劲的势头结束今年，与2024年初疲软的开局相反。博纳预计，全年新私宅销量可能达5,000至5,500套左右（不包括EC）。

表2:2024年9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	8@BT	RCR	83	\$2,727
2	松岩轩PINETREE HILL	RCR	72	\$2,501
3	顶林佳苑HILLHAVEN	OCR	46	\$2,120
4	莉丰嘉园TEMBUSU GRAND	RCR	32	\$2,431
5	HILLOCK GREEN	OCR	22	\$2,224
6	LENTORIA	OCR	19	\$2,163
7	秘林嘉园THE MYST	OCR	16	\$2,082
8	双悦园THE CONTINUUM	RCR	11	\$2,843
9	景乐苑SCENECA RESIDENCE	OCR	10	\$2,074
	POLLEN COLLECTION	OCR	10	\$2,272
10	LENTOR HILLS RESIDENCES	OCR	9	\$2,087

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 10 月 15 日截稿。



Scan To Find Out More

10 Tickets to Be Won Monthly*

Osaka Seoul Tokyo Melbourne Paris

MAR → DEC

*For consumers

ICANFLY
with
PROPNE X

MONTHLY LIVE
100 TRAVEL TICKETS

PropNex Flight 2024