

博纳新私宅 销售月报

2022年9月



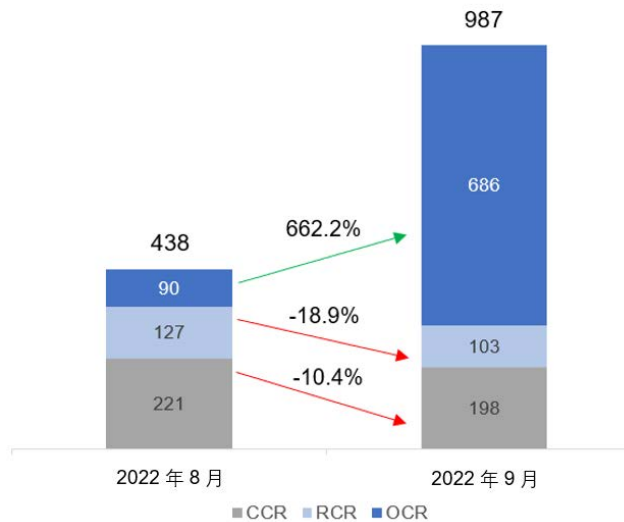
新盘买气旺盛使9月份新私宅销量翻超过一倍

- 随着两个新盘项目开盘成功,9月整体新私宅销量,较8月的438套新私宅销量,增加了近125%达到987套。
- 新私宅销售由中央区外(OCR)主导,共有686个单位售出,占开发商9月份总销量的近70%。
- 9月份,本地居民买家占新私宅销售大约87%,这主要是受OCR住宅销售的推动。



DOMINIC LEE
CEA No. : R010497G

新私宅销售（不包括 EC）
(2022 年 8 月 vs 2022 年 9 月)



来源: 博纳研究、市区重建局

两个新大众市场项目曲水伦庭 (Lentor Modern) 和 Sky Eden@Bedok 的开盘协助刺激了 9 月份新私宅销售, 销量激增至 8 月份销量的超过一倍。开发商售出了 987 套新私宅 (不包括执行共管公寓 EC), 比 8 月份的 438 套交易量增加了 125%。这是自 2022 年 5 月份售出 1,355 套以来的最高新私宅月销量。与 2021 年 9 月相比, 2022 年 9 月的新私宅销量同比增长了 18.3%。

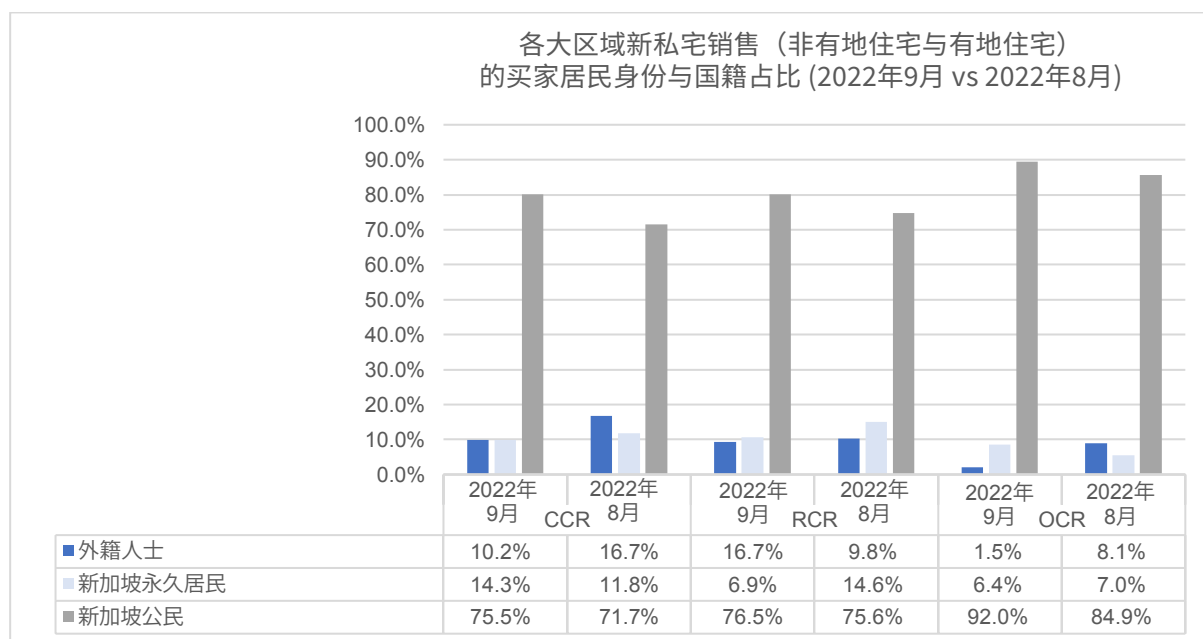
曲水伦庭和 Sky Eden@Bedok 共售出了 633 套新房, 占 9 月份月销售额的 64%。这两个项目已将中央区外 (OCR) 的销量提高至 686 套, 是该子市场一年多以来的最高新私宅月销量, 因为数量有限的未售出单位库存拖累了一年多来的交易量。曲水伦庭以 S\$2,108psf 中位价售出了 512 套单位, 而 Sky Eden@Bedok 则以 S\$2,118psf 中位价出售了 121 套, 同时为 OCR 崭新楼盘开盘价刷新了基准价格。

由于 9 月份没有新盘推出, 其他两个子市场的新私宅销售滑落。9 月份核心区 (CCR) 总共有 198 套新私宅易手, 比上个月成交的 221 套下降了 10.4%。本月最受欢迎的几个 CCR 项目是以 S\$2,876psf 中位价售出 31 个单位的绿墩雅苑 (Leedon Green)、再来是以 S\$3,039psf 中位价售出 27 个单位的铂尔曼阁 (Pullman Residences Newton), 及以中位价 S\$2,946psf 售出 23 个单位的 Perfect Ten。

与此同时，开发商在**其他中央区 (RCR)** 售出 103 套新单位，较 8 月份的 127 套下降了 19%。2022 年 9 月的销量，是 RCR 自 2020 年 4 月售出 77 个单位以来，最低的月销售记录。9 月最畅销的 RCR 项目是瑞雅嘉苑 (Riviere)，购房者以 S\$2,974psf 中位价买下 18 个单位，当中还有以 S\$2,689psf 售出 12 个单位的万宝轩 (One Pearl Bank)，而美雅豪苑 (Meyer Mansion) 则以 S\$2,657psf 中位价售出了 10 个单位。

开发商在 9 月份将 913 个新单位 (不包括 EC) 投放市场，比上个月投放的 134 个单位数量大幅增加。2022 年前 9 个月，一共有 4,024 个新单位 (不包括 EC) 推出市场销售，比去年同期下降了 51%。

图 1：2022 年 9 月份购买新私宅的本地居民比例攀升



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2022 年 10 月 17 日取得)

由于 9 月份新注入了大量新大众市场房屋，OCR 子市场占本月新私宅销售的三分之二以上。据市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，本地买家占 9 月 OCR 新私宅销售中的 92%，而外籍人士和新加坡永久居民分别占 OCR 新私宅销售的 1.5% 和 6.4% (见图 1)。从 8 月到 9 月份，其他细分市场的新加坡买家比例也略有回升，CCR 回升至 75.5%，RCR 则为 76.5%。总体而言，新加坡公民占 9 月份新私宅总销售额的 87% 左右，高于 8 月份的 75.5%。

表 1：新私宅中位数成交单位价 (S\$PSF) (不包括 EC)

| 细分市场 | 2022 年 8 月 | 2022 年 9 月 | 环比%变动 |
|------------------------------|------------|------------|-------|
| 核心中央区 Core Central Region | \$2,812 | \$2,873 | 2.2% |
| 其他中央区 Rest of Central Region | \$2,431 | \$2,530 | 4.1% |
| 中央区外 Outside Central Region | \$1,894 | \$2,108 | 11.3% |

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2022 年 10 月 17 日取得)

9 月份 OCR 新私宅的中位数单价环比上涨约 11% 至 S\$2,108psf，主因是 9 月份开盘的新盘项目以较高的基准价格实现了强劲的销售（见表 1）。与此同时，CCR 和 RCR 的中位数成交价以稳健的速度分别攀升了 2.2% 和 4.1%，达 S\$2,873psf 和 S\$2,530psf。因较高的建筑成本和相对固定的土地价格，开发商将维持目前的定价策略，预料新盘的开盘价格将在今年剩余时间内保持坚挺。此外，有限的未售出单位数量将支撑价格。

图 2: 新私宅销售平均成交单位价 (CCR 对比 OCR)



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2022 年 10 月 17 日取得)

CCR 和 OCR 新私宅销售额之间的平均价格差距，从 8 月份的 55% 缩小到 9 月份的 38%（见图 2）。价差缩小的现象在预期之内，因为新 OCR 项目（Sky Eden@Bedok 和曲水伦庭）在开盘时刷新了基准价格，平均单价已突破 S\$2,100psf 大关。

市场前景

鉴于私人公寓推出的数量有限，博纳预料新私宅销售（不包括 EC）在 9 月份的上涨之后，将在 10 月份恢复到较低水平，而 EC 市场的活动将回暖。按示范单位展厅的人流量来看，即将开盘的 Copen Grand EC 引起了购房者的强烈兴趣。潜在买家可能会被其靠近裕廊湖区（Jurong Lake District），又同时位于即将落成、以绿色和智能科技著称的登加（Tengah）新镇内的位置所吸引。此外，EC 买家还可以选择延迟付款计划（deferred payment scheme），并可能有资格获得高达 \$30,000 的公积金购屋津贴（CPF Housing Grant）。那些从组屋升级到新 EC 的人也无需预先支付额外买家印花税（ABSD）。博纳认为，这些因素将提高 EC 单位对潜在买家的吸引力。

2022 年前 9 个月，超过 6,480 套新私宅（不包括 EC）已成交，比 2021 年同期减少约 35%。博纳预计，2022 年全年的新私宅销量可能介于 8,000 至 8,500 套左右，远低于 2021 年 13,000 多个单位的销量。

表 2: 2022 年 9 月畅销私宅项目龙虎榜前十名 (不包括 EC)

| 项目 | 区域 | 2022 年 9 月 售出单位 | 2022 年 9 月 中位数价格 (\$PSF) | |
|----|--------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------|
| 1 | 曲水伦庭 LENTOR MODERN | OCR | 512 | 2,108 |
| 2 | SKY EDEN@BEDOK | OCR | 121 | 2,118 |
| 3 | 绿墩雅苑 LEEDON GREEN | CCR | 31 | 2,876 |
| 4 | 铂尔曼阁 PULLMAN RESIDENCES NEWTON | CCR | 27 | 3,039 |
| 5 | PERFECT TEN | CCR | 23 | 2,946 |
| 6 | HYLL ON HOLLAND | CCR | 21 | 2,770 |
| 7 | 瑞雅嘉苑 RIVIERE | RCR | 18 | 2,974 |
| 8 | 万宝轩 ONE PEARL BANK | RCR | 12 | 2,689 |
| 9 | THE AVENIR | CCR | 10 | 3,303 |
| | 美雅豪苑 MEYER MANSION | RCR | 10 | 2,657 |
| | PASIR RIS 8 | OCR | 10 | 1,777 |
| | 柏南华庭 ONE BERNAM | CCR | 10 | 2,589 |
| 10 | 鼎瑞苑 THE LANDMARK | RCR | 9 | 2,599 |
| | 名汇庭苑 MIDTOWN MODERN | CCR | 9 | 2,792 |
| | ONE HOLLAND VILLAGE RESIDENCES | CCR | 9 | 2,789 |

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

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、原则、示例和其他信息仅供参考和教育目的。

本出版物无意为购买、出售或租赁房产或任何形式的房产投资提供投资建议或推荐。博纳对于读者做出的投资决定的任何损失或费用概不负责。

保留所有版权。

2022 年 10 月 17 日截稿。

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、原则、示例和其他信息仅供参考和教育目的。本出版物无意为购买、出售或租赁房产或任何形式的房产投资提供投资建议或推荐。博纳对于读者做出的投资决定的任何损失或费用概不负责。保留所有版权。

PropNex
Friends

SCAN HERE TO KICKSTART
THESE EXCLUSIVE BENEFITS!

