

博纳新私宅 销售月报

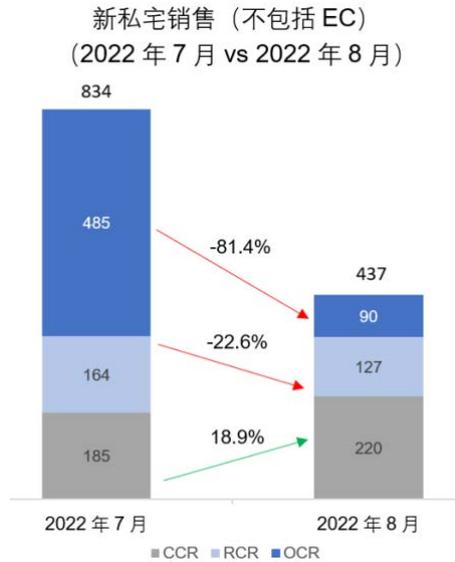
2022年8月

8月份无新盘推出市场致新私宅销售环比骤降48%

- 8月份新私宅总销量比上个月售出的834个单位下降近一半至437套，因农历七月鬼月期间缺乏新项目推出。
- 新私宅销售以核心中央区 (CCR) 占榜首，共有220套单位以S\$225万的中位价售出，占8月新私宅销售的一半。
- 8月新私宅销售中大约13%的新私宅买家是外籍人士，主要受市中心 (CCR) 房屋销售的推动。



JERRY HAN SIN
CEA No. : R007949B



由于农历鬼月期间缺乏新项目推出, 开发商销售额从 7 月到 8 月份出现显著下降。8 月份新私宅销量下降约 48% 至 437 套 (不包括执行共管公寓 EC), 而上个月的成交量为 834 套。这是自 2020 年 4 月份冠病疫情阻断措施期间售出 277 个新单位以来, 最低的月度销量。与去年同期相比, 新私宅销量较 2021 年 8 月的 1,216 套下降了约 64%, 沁水轩 (The Watergardens at Canberra) 于当时开盘, 协助带动了销售活动。

8 月份新私宅销量 (不包括 EC) 使 2022 年前八个月来的总销量达到 5,493 套, 同比下降近 41%, 因为今年推出的新盘数量较少, 进而抑制了交易量。

鉴于市场缺乏重大新盘发布且未售出的单位库存有限, 尤其在其他中央区 (RCR) 和中央区外 (OCR), 8 月份的低迷销量并不令人意外。

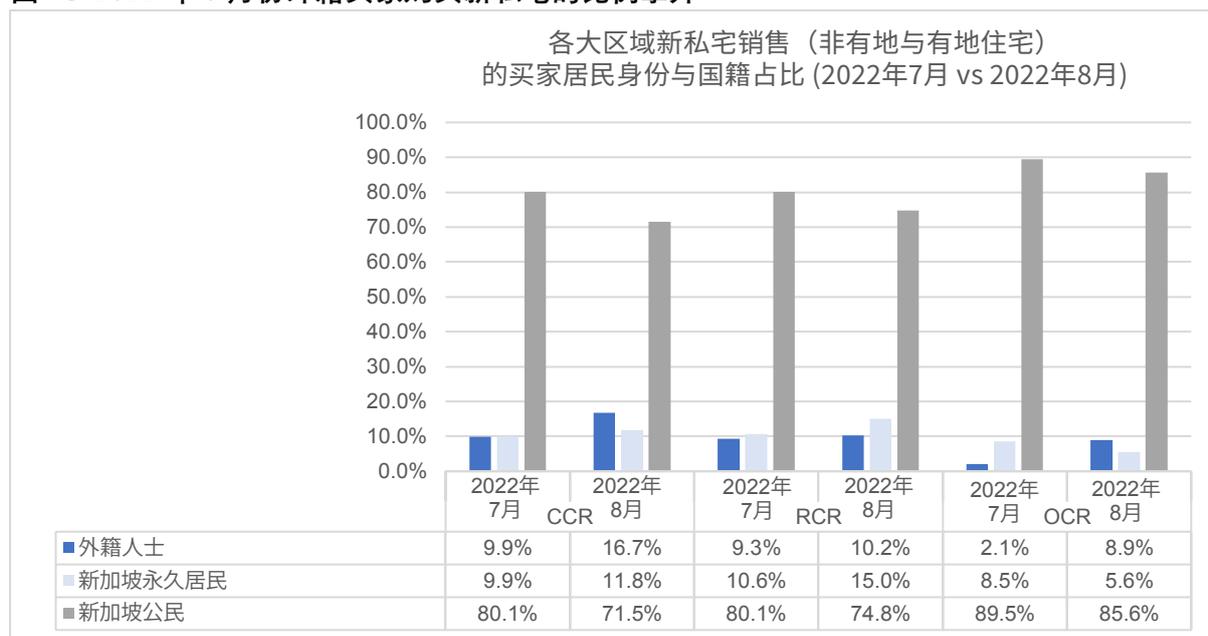
由于 OCR 未售新房库存即将耗尽, 核心中央区 (CCR) 和 RCR 项目, 占据了本月最畅销住宅项目的绝大部分。高端住宅领域方面, **CCR** 以 220 个单位的销量引领 8 月份的总新私宅销量, 比 7 月份增长了 19%, 并占 8 月销售额的一半。Hyll on Holland 是 8 月份最畅销的项目, 以 S\$2,674psf 的中位价售出了 42 间单位。其他助长销售的 CCR 项目包括 Perfect Ten 和 The Hyde, 分别售出了 27 个单位 (中位价 S\$2,942psf) 和 20 个单位 (中位价 S\$3,002psf)。

开发商于 8 月份售出了 127 套位于市区边缘 **RCR** 的房屋, 比 7 月份的 164 套下降了 22.6%。瑞雅嘉苑 (Riviere) 是当中表现最好的 RCR 项目, 有 28 个单位以 S\$2,862psf 的中位数价格易手。购房者也在万宝轩 (One Pearl Bank)、鼎瑞苑 (The Landmark)、南峰雅苑 (Avenue South Residence) 以及福瑞轩 (Forett At Bukit Timah) 中以 S\$2,274psf 至 S\$2,635psf 的中位价购买新单位。

7 月到 8 月份，**OCR** 新私宅销量暴跌 81.4%，开发商仅售出 90 套新单位。这可能是自 2009 年 1 月份售出 46 套 OCR 新单位以来的最低月销量。8 月份最畅销的几个 OCR 项目是以 S\$2,222psf 中位价出售 16 个单位的迎昕园（The Gazania），及以 S\$1,423psf 中位价售出 12 个单位的沁水轩，还有以 S\$2,057psf 中位价售出 10 个单位的 Urban Treasures。

开发商在 8 月份向市场投放了 134 个新单位（不包括 EC），而上个月则为 402 个单位。2022 年前八个月内，共有 3,105 个新单位（不包括 EC）推出市场销售，比去年同期下降了 61%。

图 1：2022 年 8 月份外籍买家购买新私宅的比例攀升



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于 2022 年 9 月 15 日取得）

在大众市场缺乏新盘推出来推动销售的情况下，CCR 项目已经填补了销量上的“空缺”。一般被视为豪宅市场代表的 CCR 子市场，占了 8 月份新私宅销售的一半。市区重建局房地产资讯系统的数据显示，新加坡买家在 8 月份 CCR 新私宅销售中的占比约为 71.5%，外国买家和新加坡永久居民则分别占 CCR 新私宅销售的 16.7% 和 11.8%（见图 1）。

总体而言，外籍买家占 8 月份新私宅销售总量的约 13.3% 左右，高于 7 月份的 5.1%。据我们的整体观察，与今年第一季相比，随着我国边境限制的进一步放宽，外国买家的比例从 2022 年 4 月开始逐渐攀升。

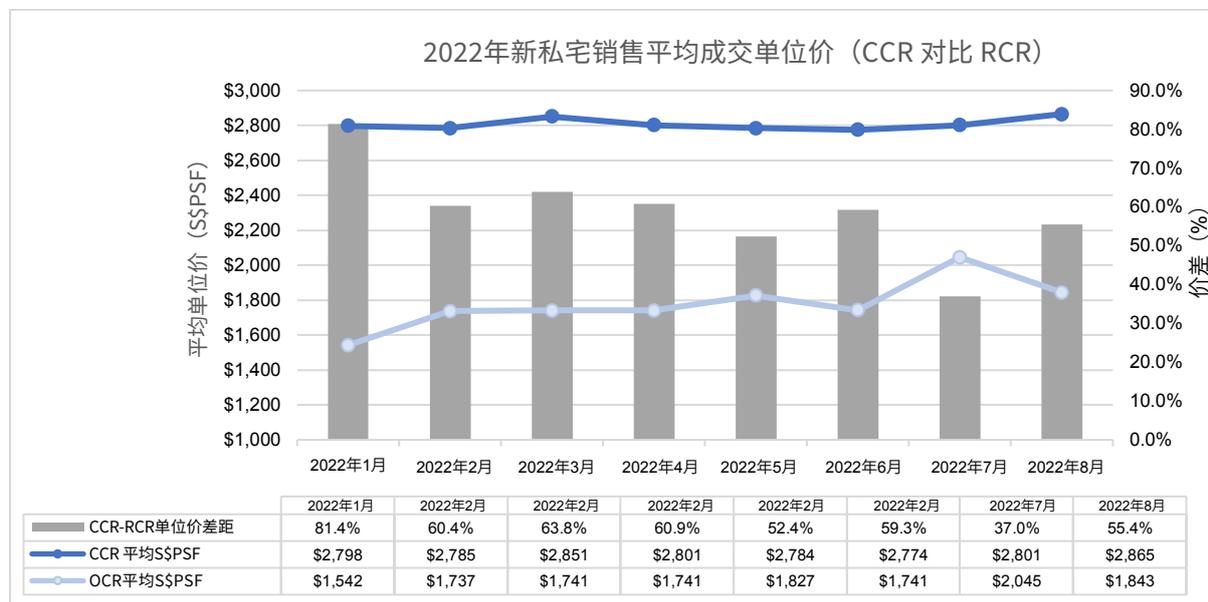
表 1：新私宅中位数成交单位价（S\$PSF）（不包括 EC）

细分市场	2022 年 7 月	2022 年 8 月	环比%变动
核心中央区 Core Central Region	\$2,742 psf	\$2,802 psf	+2.2%
其他中央区 Rest of Central Region	\$2,323 psf	\$2,431 psf	+4.6%
中央区外 Outside Central Region	\$2,088 psf	\$1,860 psf	-10.9%

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于 2022 年 9 月 15 日取得）

由于缺乏新盘推出，OCR 新私宅的中位价于 8 月份环比下降近 11% 至 S\$1,860psf（见表 1）。与此同时，CCR 和 RCR 的中位数成交价分别攀升了 2.2% 和 4.6%，达 S\$2,802psf 和 S\$2,431psf。

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 9 月 15 日取得)

CCR 和 OCR 新私宅销售之间的平均价格差距，已从 7 月份的 37% 扩大到 8 月份的 55%。在没有 OCR 新项目的情况下，价差的扩大在预料之内，因为新项目往往会在开盘的月份支撑价格（见图 2）。随着几个 OCR 项目（Sky Eden@Bedok 和曲水伦庭 Lentor Modern）将在 9 月份开盘，OCR 项目的平均价格可能会出现上涨。

市场前景

8 月份 OCR 的低销量（90 套）可被视为大众市场新住宅供应趋紧的表现。从 8 月份的市建局数据来看，市场上许多 OCR 项目不是已全部售罄，就是未售单位数量已非常少，有几个项目的剩余单位数量甚至已下降至个位数。

许多未售出的单位也可能是面积较大的公寓，或许不符合一些潜在买家的需求或预算。供应紧缩，加上真切的购房需求，导致最近推出的 OCR 新盘出现强劲的销售势头，即 7 月份 AMO Residence 和本月的 Sky Eden@Bedok。

随着 9 月份新盘的推出，博纳预计新私宅销量将于本月回升。Sky Eden@Bedok 在 9 月 7 日开盘时，已售出其 158 个住宅单位中的约 75%。另一个即将推出的新项目是曲水伦庭，预计在 9 月 17 日周末开盘时也会有出色的表现。

表 2: 2022 年 8 月畅销私宅项目龙虎榜前十名 (不包括 EC)

项目	区域	2022 年 8 月 售出单位	2022 年 8 月 中位数价格 (\$PSF)
1 HYLL ON HOLLAND	CCR	42	\$2,674
2 瑞雅嘉苑 RIVIERE	RCR	28	\$2,862
3 PERFECT TEN	CCR	27	\$2,942
4 THE HYDE	CCR	20	\$3,002
绿墩雅苑 LEEDON GREEN	CCR	20	\$2,807
5 迎昕园 THE GAZANIA	OCR	16	\$2,222
万宝轩 ONE PEARL BANK	RCR	16	\$2,635
6 THE AVENIR	CCR	15	\$3,238
7 鼎瑞苑 THE LANDMARK	RCR	13	\$2,388
纽顿铜源 KOPAR AT NEWTON	CCR	13	\$2,598
8 沁水轩 THE WATERGARDENS AT CANBERRA	OCR	12	\$1,423
福瑞轩 FORETT AT BUKIT TIMAH	RCR	12	\$2,282
南峰雅苑 AVENUE SOUTH RESIDENCE	RCR	12	\$2,274
9 HAUS ON HANDY	CCR	11	\$2,761
10 名汇庭苑 MIDTOWN MODERN	CCR	10	\$2,704
URBAN TREASURES	OCR	10	\$2,057

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 9 月 15 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!

