

博纳新私宅销售月报

2022年10月

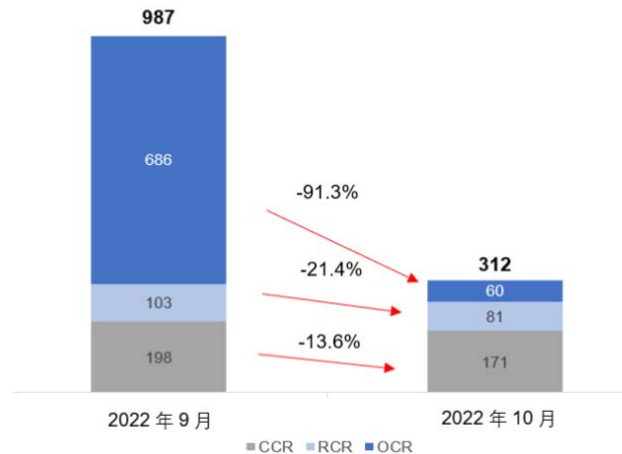
新盘缺席市场以致10月份新私宅销售滑落68%

- 10月份新私宅销售较上月的987套下降68%至312套,这是自2020年4月售出277套新单位以来的最低月销量。
- 新私宅销售由售出171个单位的核心中央区(CCR)引领,占10月份开发商总销售额的近55%。
- 登加(Tengah)登丰嘉园(Copen Grand) EC项目开盘成功,开发商在10月份售出了498个新EC单位。



JERRY HAN SIN
CEA No. : R007949B

新私宅销售（不包括 EC）
(2022 年 9 月 vs 2022 年 10 月)



来源: 博纳研究、市区重建局

2022 年 10 月份，新私宅销量降至两年多来最低水平。开发商共售出 312 套新单位（不包括执行共管公寓 EC），是自 2020 年 4 月售出 277 套单位以来的最低月销量。10 月销量较 9 月售出的 987 套新私宅滑落 68%，同比下降了 65.8%。

新降温措施、大型新盘的缺席（不包括 EC）外加市场中待售单位数量有限，压低了开发商 10 月份的销售业绩。10 月份开盘的新项目有两个：伊芙琳路（Evelyn Road）建有 25 个单位的 Enchante 以及尼敏路（Nim Road）Pollen Collection 有地住宅，各售出了两个单位。

与此同时，位于登加（Tengah）的登丰嘉园（Copen Grand）**EC** 项目（结合公共与私人的住宅）于 10 月份开盘，推动了 EC 领域销售，使其创下近年来最高的月度销售额之一。开发商在 10 月共售出了 498 套新 EC 单位，登丰嘉园占其中销售额的 96%，以 S\$1,345psf 的中位数价格售出了 480 套单位。North Gaia EC 在 10 月份以 S\$1,307psf 中位数价格售出了 18 个新单位。10 月份的整体 EC 销量较 9 月份售出的五个单位大幅上升。

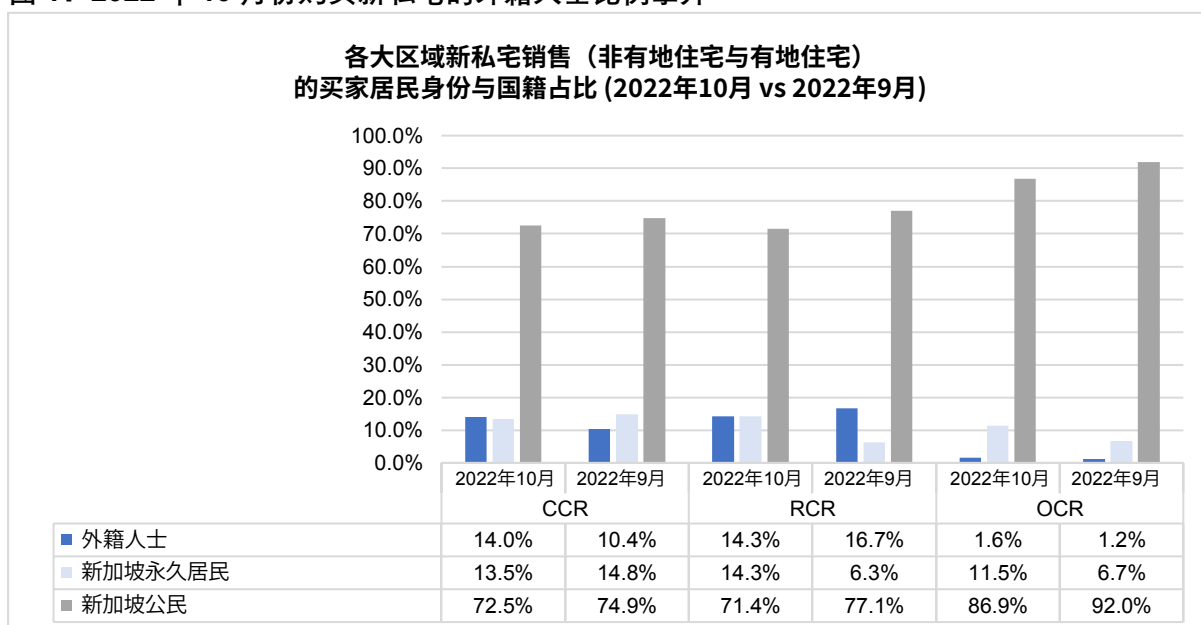
核心中央区（CCR） 以 171 套新单位的销量称霸 10 月份新私宅销售，约占 10 月销量的 55%。10 月份最畅销的 CCR 项目包括：以 S\$2,955psf 中位价出售 37 个单位的 Perfect Ten、以 S\$3,039psf 中位价售出 13 个单位的铂尔曼阁（Pullman Residences Newton），以及以 S\$2,794psf 中位价售出 12 个单位的 Hyll on Holland。

与此同时，开发商在 10 月份售出了 81 个**其他中央区（RCR）** 的新单位，比上个月的 103 个单位下降了 21%。瑞雅嘉苑（Riviere）是 10 月份最受欢迎的 RCR 项目，以 S\$2,949psf 的中位价售出了 16 个单位；紧随其后的是万宝轩（One Pearl Bank），以中位价 S\$2,497psf 售出了 15 个单位。无新盘推出市场及未售单位数量的减少，影响了 RCR 的销量。

中央区外（OCR），新私宅销售因有限的未售出单位库存而受到制约。10 月份新私宅销量，从 9 月份的高基数，环比大幅下降约 91% 至 60 套。9 月份的销量受当时开盘的曲水伦庭（Lentor Modern）推动。能进入 10 月畅销私宅项目龙虎榜前十名（见表 1）的 OCR 项目不多；曲水伦庭以及沁水轩（The Watergardens at Canberra）是 10 月份最畅销的 OCR 开发项目，分别以 S\$1,976psf 和 S\$1,488psf 的中位价，各拿下九笔交易。

开发商在 10 月份向市场推出 102 个新单位（不包括 EC），比上个月投放市场的 913 个单位下降了近 89%。除了 Enchante 的 25 个单位和 Pollen Collection 的 22 个单位是新上市的项目外，10 月份进入市场的新单位主要来自早前已开盘的项目。与此同时，10 月份共推出了 639 个新 EC 单位，就在登丰嘉园。这是自今年 4 月推出 616 个单位的 North Gaia EC 项目以来，最大的 EC 项目发布。

图 1：2022 年 10 月份购买新私宅的外籍人士比例攀升



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于 2022 年 11 月 15 日取得）

据市区重建局房地产资讯系统的买卖禁令数据，10 月份新私宅销售中的外国买家整体比例，从 9 月的 4.5% 飙升至 10 月的 11.7%，主要受 CCR 市场推动。当中，外国买家占 CCR 新私宅销售的 14%，高于 9 月份的 10.4%（见图 1）。新加坡买家在所有细分市场所占的比例，从 9 月到 10 月都出现下跌：占 CCR 交易的 72.5%、RCR 的 71.4% 和 OCR 的 86.9%。本地买家比例滑落的主因可能是市区边缘和郊区的新单位库存有限，这些地区对本地的自住屋主往往较有吸引力。

10 月份，非有地新私宅（不包括 EC）的整体中位数成交价约 S\$226 万，较今年 1 月份的约 S\$189 万上涨了约 19%。事实上，CCR 占 10 月份销售额的一半以上，可能是导致 10 月份中位数价格偏高的原因。

与此同时，由于 10 月份销售疲软（见表 1），新私宅（非有地住宅和有地住宅，不包括 EC）的中位数单位价格在所有细分市场中均出现下跌。OCR 中位数成交单价环比下跌 8.4% 至 S\$1,931psf，缺乏了新推出私人公寓项目的催发。CCR 和 RCR 的中位单价分别下滑 0.2% 和 3.6%，至 S\$2,867psf 和 S\$2,452psf。

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 9 月	2022 年 10 月	环比%变动
核心中央区 Core Central Region	2,873	2,867	-0.2%
其他中央区 Rest of Central Region	2,543	2,452	-3.6%
中央区外 Outside Central Region	2,107	1,931	-8.4%

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于 2022 年 11 月 15 日取得）

市场前景

9 月份推出的降温措施和市场上数量低迷的未售单位，为 10 月的新私宅销售带来了双重打击，月交易量回落至 2020 年 4 月冠病疫情阻断措施期间以来的最低水平。与前几轮降温措施一样，据我们的观察，当新限制措施出台后，接下来的一个月销售会下跌。因为许多买家可能延后了买房子的决定，选择观察这些措施对市场的影响并等待尘埃落定后才买房。

此外，有限的待售新单位数量也无济于事。到目前为止，今年开盘的大部分新推出项目都有良好的销售业绩，而早前开盘的项目也已卖出大部分单位。市场上剩余的房子也可能包括较多价格更高的大型单位，而这些单位或许超出了许多买家的预算。这样“门不当户不对”的情况，将促使一些潜在买家到转售市场另寻机遇，或是等待能提供全新两房式和三房式单位的新楼盘推出市场。

为此，我们预料即将推出的项目应该会广受市场的欢迎，这些项目包括将在 12 月开盘建有 618 个单位的淡滨尼（Tampines）项目景丽轩（Tenet）EC，以及可能在明年 1 月开盘建有 268 个单位的丹那美拉（Tanah Merah）项目景乐苑（Sceneca Residence）。登丰嘉园 EC 项目的强劲销售，也可能会增加人们对已开盘的现有项目 North Gaia EC 和未来将在淡滨尼推出的景丽轩的兴趣。淡滨尼属于成熟住宅区，组屋提升者的需求可能不小。

11 月份，在没有新盘推出市场的情况下，新私宅销售可能会维持目前不温不火的状态。有一个项目于 11 月 12 日的周末开盘：位于 CCR 里峇峇利（River Valley）建有 72 个单位的 Hill House。Hill House 以近 S\$3,000psf 的平均价格售出了 12 个单位。此时正值年底假期，这样的销量大致符合销售预期。

不包括 EC 在内，开发商在 2022 年前 10 个月里售出了 6,721 套新私宅，比 2021 年同期销量下降了 38.5%。今年剩余时间内，即将开盘的新推出楼盘数量有限，进而阻碍开发商的销售业绩。我们预料，整体销售额或将低于我们对 2022 年全年销量达 8,000 个单位（不包括 EC）的预测。

随着新降温措施和宏观经济的不确定因素减缓价格上涨的步伐，博纳预计 2022 年整体房价将上涨 9% 至 10%，并在 2023 年上涨 5% 至 6%。

表 2: 2022 年 10 月畅销私宅项目龙虎榜前十名 (不包括 EC)

	项目	区域	2022 年 10 月 售出单位	2022 年 10 月 中位数价格 (\$PSF)
1	PERFECT TEN	CCR	37	2,955
2	瑞雅嘉苑 RIVIERE	RCR	16	2,949
3	万宝轩 ONE PEARL BANK	RCR	15	2,497
4	铂尔曼阁 PULLMAN RESIDENCES NEWTON	CCR	13	3,039
5	HYLL ON HOLLAND	CCR	12	2,794
	鼎瑞苑 THE LANDMARK	RCR	12	2,349
6	HAUS ON HANDY	CCR	11	2,767
	绿墩雅苑 LEEDON GREEN	CCR	11	2,897
7	FYVE DERBYSHIRE	CCR	10	2,485
	THE AVENIR	CCR	10	3,385
8	曲水伦庭 LENTOR MODERN	OCR	9	1,976
	名汇庭苑 MIDTOWN MODERN	CCR	9	2,681
	沁水轩 THE WATERGARDENS AT CANBERRA	OCR	9	1,488
9	海德丽苑 THE HYDE	CCR	8	2,977
10	纽顿铜源 KOPAR AT NEWTON	CCR	7	2,665
	PASIR RIS 8	OCR	7	1,853
	WILSHIRE RESIDENCES	CCR	7	2,680

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 11 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!

