

博纳新私宅 销售月报

2022年11月

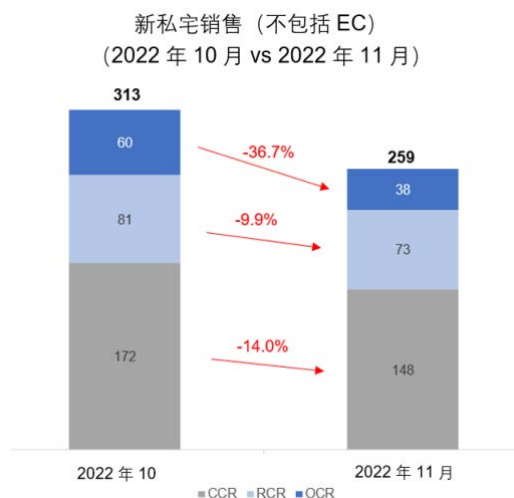


市场欠缺大型新盘且待售单位数量趋紧, 11月份新私宅销售不温不火

- 11月整体新私宅销量, 较10月份售出的313套新私宅, 下降了 17.3% 至 259 套 (不包括EC)。这是自 2014 年 12 月以来的最低月销量, 当时的销量为 230 个单位。
- 新私宅销售由核心中央区 (CCR) 占据榜首, 共有 148 套CCR单位成交, 占11月开发商总销售额的近 57%。



JERRY HAN SIN
CEA No. : R007949B



没有大型新盘开盘外加一级市场未售出单位供应紧张对销量造成压力，导致新私宅销售在 11 月的表现依旧不温不火。开发商在 11 月售出 259 套新私宅（不包括 EC），比 10 月销量环比下跌了 17.3%，比 2021 年 11 月销量下降了 83%。这也是自 2014 年 12 月以来的最低新私宅月销量，当时的销量为 230 个单位。

开发商 11 月的销售相当低迷，尤其在 OCR，因为 11 月份没有大型新项目开盘并且市场中未售新单位库存正不断减少。三个小型项目 Hill House、誉璟府（Sophia Regency）和 Kovan Jewel 于 11 月进入市场。拥有 72 个单位的 Hill House 以中位价 S\$3,028psf 卖出 12 个单位，而建有 34 个单位的 Kovan Jewel 则以 S\$2,120psf 的中位价出售了 4 个单位。

按各个细分市场来看，10 月至 11 月的新私宅销量全线下滑。核心中央区（CCR）占 11 月销售榜首，销量为 148 个单位，约占月销售额的 57%。本月最畅销的 CCR 项目包括，中位价 S\$2,851psf 售出 16 个单位的绿墩雅苑（Leedon Green）、以中位价 S\$2,886psf 售出 15 个单位的 One Holland Village Residences，及以中位价 S\$3,154psf 售出 14 个单位的 Perfect Ten。

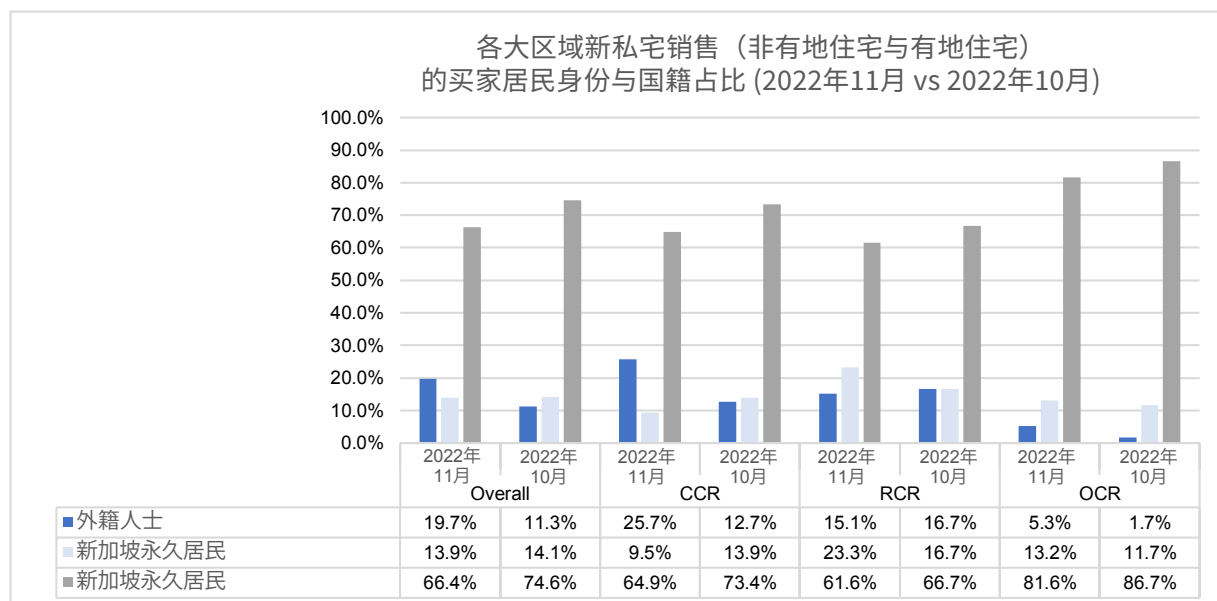
与此同时，开发商 11 月份售出了 73 个位于其他中央区（RCR）的新单位，比上个月 81 个单位的销量下降了近 10%。瑞雅嘉苑（Riviere）是 11 月份最受欢迎的 RCR 项目，以 S\$3,024psf 的中位价卖出 19 个单位。紧随其后的是鼎瑞苑（The Landmark），以 S\$2,459psf 的中位价售出了 13 个单位。预计将于 2023 年第一季获得临时入伙证（TOP）的瑞雅嘉苑，在过去几个月来一直一稳定的速度出售单位；截至 11 月，瑞雅嘉苑现已售出了总单位数量的 87%

开发商在中央区外（OCR）的销售特别低迷，因为欠缺新楼盘开盘以及未售出单位数量的枯竭意味着购房者的选择较少。11 月份的 OCR 共售出 38 个新单位，比 10 月份的销量下降了 37%。曲水伦庭（Lentor Modern）是 11 月表现最佳的 OCR 项目，以 S\$2,218psf 中位价售出了 9 个单位。

与此同时，继上个月售出 498 个单位的强劲销量后，11 月执行共管公寓（Executive Condominium，简称 EC）销量为 186 套。EC 销量由登丰嘉园（Copen Grand）推动，于 11 月份售出了 176 套 EC，中位价为 S\$1,323psf。自 2022 年 10 月 22 日开盘一个月后，位于崭新登加（Tengah）新镇的登丰嘉园现已全部售罄。

开发商于 11 月向市场投放了 319 个新单位（不包括 EC），高于上个月投放的 102 个单位。11 月无新 EC 推出。

图 1：2022 年 11 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 12 月 15 日取得）

市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，11 月新私宅销售中，整体外籍买家占比从 10 月份的 11.3% 上升至 19.7%，这主要受 CCR 交易所带动。尤其，外国买家占 CCR 新私宅销售的四分之一以上，比 10 月份的比例翻了一倍（12.7%；见图 1）。11 月，新加坡买家在所有细分市场中的占比较上个月的有所下降，占 CCR 交易的 64.9%、RCR 的 61.6% 和 OCR 的 81.6%。

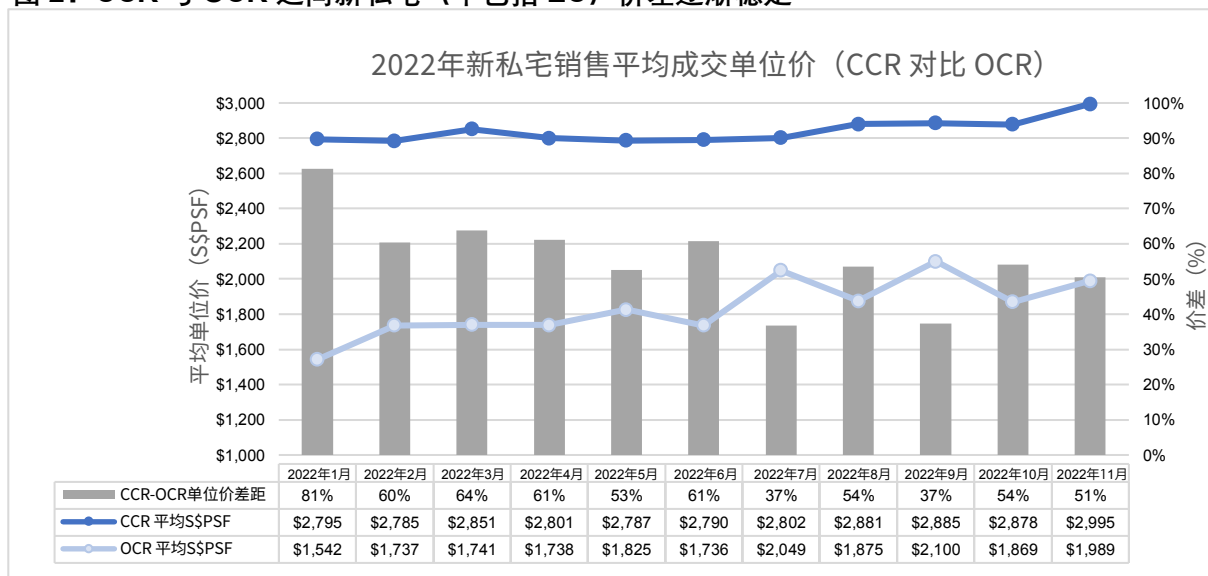
表 1：新私宅中位数成交单位价（S\$PSF）（不包括 EC）

细分市场	2022 年 10 月	2022 年 11 月	环比%变动
核心中央区 Core Central Region	2,871	2,937	2.3%
其他中央区 Rest of Central Region	2,472	2,532	2.4%
中央区外 Outside Central Region	1,946	2,060	5.9%

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于 2022 年 12 月 15 日取得）

与此同时，从 10 月到 11 月，所有三个地区（见表 1）的新建私宅（非有地住宅和有地住宅，不包括 EC）的单价中位数均有出现上涨。OCR 成交单价中位数环比增长 5.9% 至 S\$2,060psf，而 CCR 和 RCR 成交单价中位数分别上涨 2.3% 和 2.4% 至 S\$2,937psf 和 S\$2,532psf。值得注意的是，截至 2022 年 11 月，CCR 和 OCR 之间的价格差距得以保持稳定在 50% 左右，因为 OCR 新私宅价格在缺乏新推出楼盘的情况下逐渐平稳。博纳预计 OCR 房价在今年的强劲增长后，增速可能会在 2023 年减缓。

图 2: CCR 与 OCR 之间新私宅（不包括 EC）价差逐渐稳定



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2022 年 12 月 15 日取得)

市场前景

根据市建局数据, 大多数已开盘的现有 OCR 项目已售出其总单位数量的超过 70% 至 100%, 买家能选的单位数量有限。同样, 随着市区边缘项目以稳定的速度卖出剩余单位, RCR 未售新单位出库存也正在减少。这个供需失衡的情况预料将在 12 月份持续发酵。有鉴于此, 博纳预计 2023 年上半年即将开盘的项目, 例如景乐苑 (Sceneca Residence)、Lentor Hills Residences、万景轩 (The Botany@Dairy Farm) 和雅诗轩 (The Arden), 将因市场上被压抑的需求而收获良好的购买兴致。

在 2022 年前 11 个月里, 开发商售出了约 6,980 套新私宅 (不包括 EC)。鉴于新开盘项目数量稀缺、待售单位供应紧张以及年末季节性淡季, 博纳预计 2022 年全年的新私宅销量将落在约 7,300 套左右, 由去年 13,027 套的销量相比逐渐正常化。销量下降主要是因今年推出市场的楼盘数量回落。开发商在 2022 年前 11 个月里推出了 4,400 多套待售新私宅 (不包括 EC), 远低于 2021 年同个时段的 10,000 多套。

与此同时, EC 市场在 11 月依然活跃, 主要由登丰嘉园所带动, 项目在推出一个月后现已售罄。EC 市场销售势头将在 2022 年 12 月和 2023 年 1 月得以持续, 淡滨尼的景丽轩 (Tenet EC) 在 12 月 3 日开盘的周末就售出了总单位数量的 72%。博纳预料, 当第二次购买者的销售配额被取消后, 景丽轩同样将在开盘的一个月后售罄。在私宅价格居高不下及利率上升的情况下, 位置优越的 EC 依旧会是新加坡家庭的最爱, 因为其价值主张相当强大。平均而言, 今年新 EC 和 OCR 新盘之间的价格差距高于 S\$700psf。

博纳预料, 今年的新私宅销售市场将在较安静的氛围中落幕, 但 2023 年应该会随着更多新项目的推出而为潜在买家带来更多选择。此外, 2023 年存在加息步伐减缓的可能性, 这将为购房者增加进入楼市的信心。

表 2: 2022 年 11 月畅销私宅项目龙虎榜前十名 (不包括 EC)

项目	区域	2022 年 11 月 售出单位	2022 年 11 月 中位数价格 (\$PSF)
1 瑞雅嘉苑 RIVIERE	RCR	19	3,024
2 绿墩雅苑 LEEDON GREEN	CCR	16	2,851
3 ONE HOLLAND VILLAGE RESIDENCES	CCR	15	2,886
4 PERFECT TEN	CCR	14	3,154
5 铂尔曼阁 PULLMAN RESIDENCES NEWTON	CCR	13	3,142
鼎瑞苑 THE LANDMARK	RCR	13	2,459
6 HILL HOUSE	CCR	12	3,028
7 万宝轩 ONE PEARL BANK	RCR	11	2,639
8 曲水伦庭 LENTOR MODERN	CCR	9	2,759
HAUS ON HANDY	OCR	9	2,218
9 斯隆豪苑 SLOANE RESIDENCES	CCR	8	2,833
THE AVENIR	CCR	8	2,758
HYLL ON HOLLAND	CCR	8	2,915
名汇庭苑 MIDTOWN MODERN	CCR	8	3,401
10 锦泰门第 PARC CLEMATIS	CCR	6	2,977
誉苑 THE COMMODORE	OCR	6	1,794
隼峰 IRWELL HILL RESIDENCES	OCR	6	1,507

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。

2022 年 12 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!

