

博纳新私宅 销售月报

2022年7月

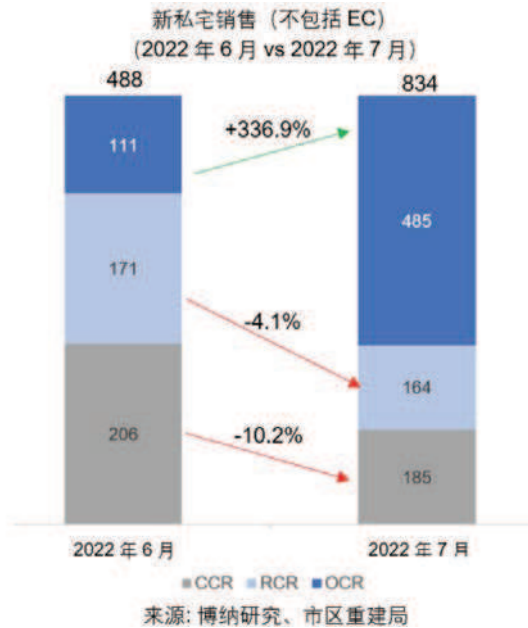
受AMO Residence强劲销售推动7月份新私宅销售环比增长71%

- 2022年7月新私宅总销量攀升至 834 套, 较上月大幅增长 71%, 主要得益于当月新开盘的 AMO Residence。
- 新私宅销售以中央区外 (OCR) 为榜首, OCR共有485个单位以S\$185 万的中位数价格售出。这是OCR自去年 8 月售出 721 套以来的最高月度销量。
- 7 月份, 超过 85% 的新私宅买家是新加坡公民, 主要受OCR房屋销售所推动。



DESMOND MOK
CEA No. : R012393I

新私宅月销量 2022年7月



宏茂桥新盘项目 AMO Residence 协助提升了销量，促使新私宅销售于 2022 年 7 月回弹。开发商在 7 月售出了 834 套新私宅（不包括执行共管公寓 EC），其中 366 套（或 44%）为 AMO Residence 的单位。7 月份的销量比 6 月份的 488 套高出了约 71%。与去年同期相比，新私宅销量相较于 2021 年 7 月 1,602 套的高基数下降了 48%。

包括 7 月份的销量在内，开发商在 2022 年前七个月内售出了 5,056 套新私宅（不包括 EC），比 2021 年 1 月至 7 月份期间卖出的 8,061 套下降了 37%。销量滑落主要是因为今年推出的新楼盘相对较少。

组屋提升者和自住屋主对宏茂桥大众市场住宅的被压抑需求，带动了 AMO Residence 于 7 月 23 日开盘周末所创下的 98% 的强劲吸纳率（372 个单位中售出了 366 个）。买家也被 AMO Residence 位于成熟市镇中较方便的地点、靠近地铁站和众多便利设施、绿意盎然的环境及周围好几所知名学府所吸引。AMO Residence 的强劲销量进而推高了 7 月份的整体新私宅销售。

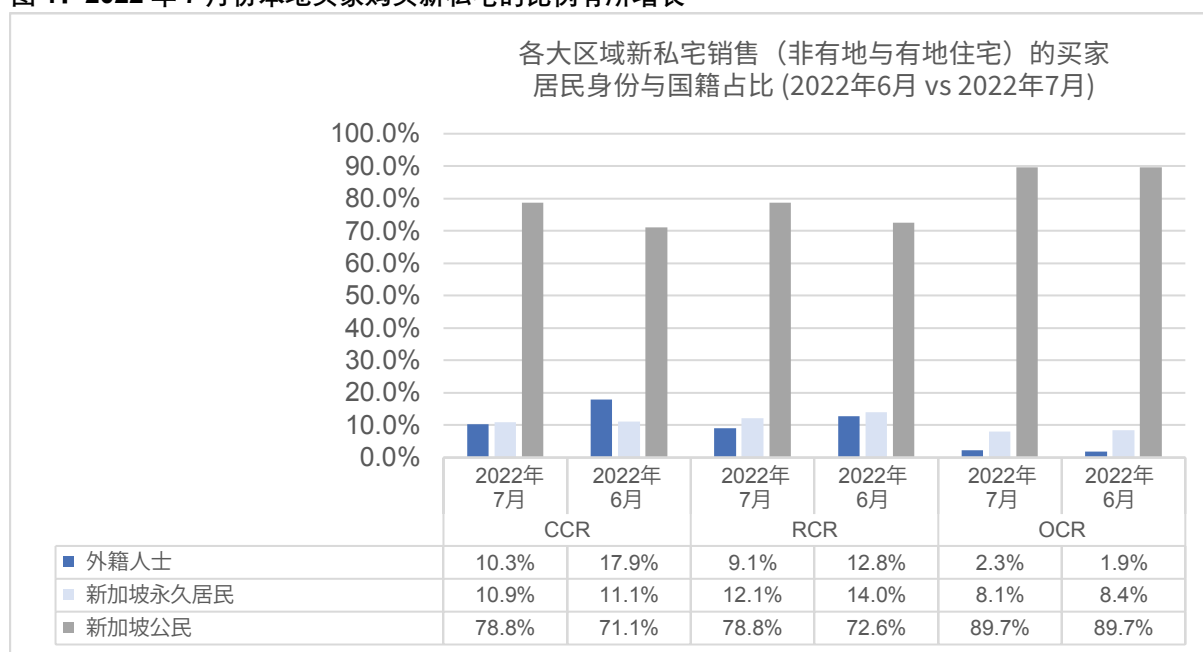
中央区外（OCR）在 2022 年 7 月新私宅销售中，以 485 笔交易位居榜首，较 6 月份售出的 111 套大幅增长超过四倍。AMO Residence 是 OCR 本月最畅销新盘，约占 OCR 子市场交易的 75%，并以 S\$2,110psf 的中位价售出了 366 个单位。较早之前已开盘的项目悦湖苑（The Florence Residences）、锦泰门第（Parc Clematis）和翠宁苑（Ki Residences At Brookvale），在 7 月份各别卖出了 17 个单位，成了 OCR 总销量的一部分。

与此同时，**核心中央区 (CCR)** 和其他中央区 (**RCR**) 因 7 月份没有新盘推出，而出现新私宅销售环比下滑的现象。开发商共卖出 185 套 CCR 新单位，较 6 月份销量下跌了 10.2%。7 月份最畅销 CCR 项目是 Hyll On Holland，以 S\$2,638psf 的中位价售出 28 个单位。随后还有以 S\$2,932 中位价售出 17 个单位的 Perfect Ten，以及以 S\$2,749psf 中位数成交价卖出 16 间单位的绿墩雅苑 (Leedon Green)。

RCR 市场方面，7 月份共有 164 套新私宅售出，略低于上个月售出的 171 套。最受欢迎的 RCR 项目是瑞雅嘉苑 (Riviere)，以 S\$2,907psf 中位价售出 27 个单位。紧随其后的是福瑞轩 (Forett at Bukit Timah)，15 个单位以 S\$2,230psf 的中位价易手。

开发商在 7 月份向市场投放了 402 个待售新单位 (不包括 EC)，而上个月投放市场的单位量为 397 个。7 月份投放市场的大部分单位来自 AMO Residence (372 个单位)。2022 年前七个月内，有 2,971 套新单位 (不包括 EC) 推出市场销售，与去年同期相比下降了 59%。

图 1：2022 年 7 月份本地买家购买新私宅的比例有所增长

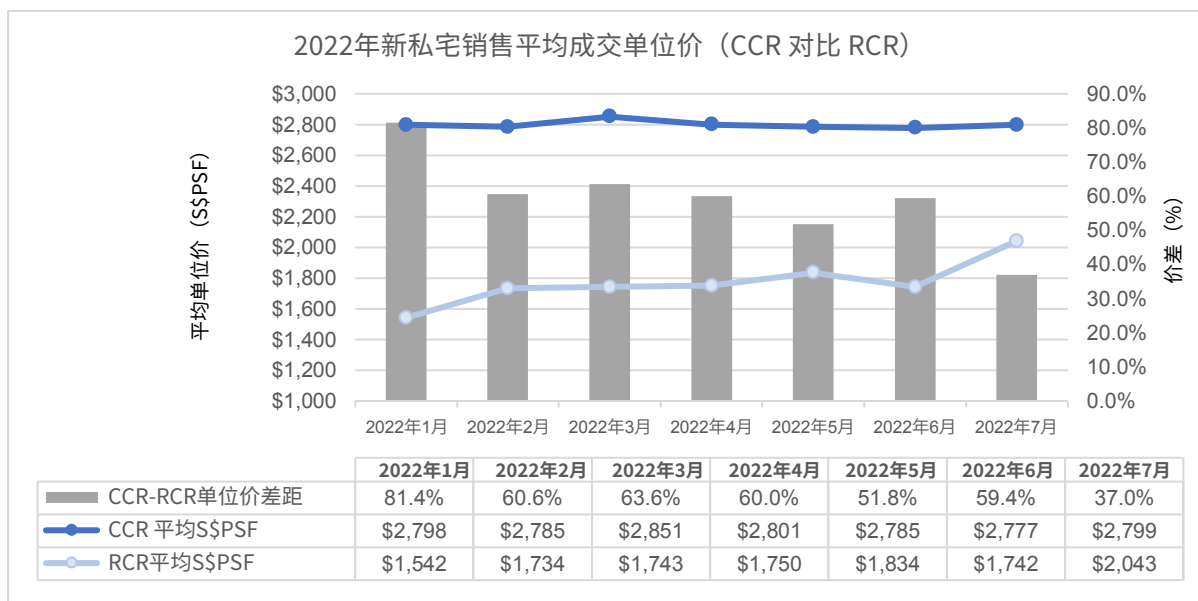


来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2022 年 7 月 15 日取得)

新加坡买家占整体新私宅销售中的比例，已从 6 月份的 76%，大幅上升至 7 月份的 85.1%。各区域的买卖禁令数据 (见图 1)，从 6 月到 7 月期间，本地买家所购买的 CCR 和 RCR 新单位数量有所增加，OCR 新单位量的吸纳率则维持在 90% 左右。博纳预测，随着更多大众市场项目推出市场，新加坡买家的比例将在未来几个月内攀升。

与此同时，随着 CCR 和 RCR 的外国买家比例减少，整体新私宅销售的外国买家比例从 6 月份的 12.4% 下降至 7 月份的 5.4%。尤其，外国买家仅占 7 月份 CCR 销量中的 10.3%，低于 6 月份的 17.9%。

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 8 月 15 日取得)

随着更多 OCR 新项目以更高的基准价格开盘, 7 月份 CCR 和 OCR 新私宅销售平均成交单价的差距继续缩小至 37%, 而上个月的数字则为 59.4% (见图 2)。

7 月份售出的 OCR 新私宅 (不包括 EC), 中位数单价为 S\$2,088psf, 比 6 月份上涨了近 19%, 而 6 月份 OCR 的中位数开盘单位价则 S\$1,758psf。CCR 和 RCR 的中位数成交单价分别为 S\$2,741psf 和 S\$2,323psf, 比 2022 年 6 月份的价格下降了 0.5% 和 2.6% (见表 1)。

表 1: 2022 年新私宅销售 (不包括 EC) 中位数成交单位价 (\$PSF)

细分市场	2022 年 6 月	2022 年 7 月	环比%变动
核心中央区 CCR	\$2,755 psf	\$2,741 psf	-0.5%
其他中央区 RCR	\$2,384 psf	\$2,323 psf	-2.6%
中央区外 OCR	\$1,758 psf	\$2,088 psf	+18.8%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2022 年 8 月 15 日取得)

市场前景

博纳预料, 8 月份新私宅销量将因农历七月鬼月期间缺乏新项目推出而减弱, 随后将在 9 月份回暖。此外, 已开盘现有项目中的未售出单位数量已然不足。根据市建局数据中所显示的已开盘项目的累计售出单位总数 (不包括 EC), 截至 2022 年 7 月, 所有已投放市场的项目的单位总数中, 约有 89% 已售出。

鉴于市场上未售出的新私宅单位较少, 9 月份即将推出的新盘如 Sky Eden At Bedok 和曲水伦庭 (Lentor Modern), 应该会引起良好的购买兴趣。这两个项目含商用空间也靠近地铁站, 尤其曲水伦庭就与伦多地铁站相连接。与此同时, Sky Eden At Bedok 位于便利设施齐全的勿洛中心 (Bedok Central), 坐拥众多零售和餐饮选择。

表 2: 2022 年 7 月畅销私宅项目龙虎榜前十名 (不包括 EC)

项目	区域	2022 年 7 月 售出单位	2022 年 7 月 中位数价格 (\$PSF)
1 AMO RESIDENCE	OCR	366	2,110
2 HYLL ON HOLLAND	CCR	28	2,638
3 瑞雅嘉苑 RIVIERE	RRC	27	2,907
4	翠宁苑 KI RESIDENCES AT BROOKVALE	OCR	17
	锦泰门第 PARC CLEMATIS	OCR	17
	PERFECT TEN	CCR	17
	悦湖苑 THE FLORENCE RESIDENCES	OCR	17
5 绿墩雅苑 LEEDON GREEN	CCR	16	2,749
6	福瑞轩 FORETT AT BUKIT TIMAH	RRC	15
	THE HYDE	CCR	15
7	BARTLEY VUE	RRC	11
	HAUS ON HANDY	CCR	11
	名汇庭苑 MIDTOWN MODERN	CCR	11
	PHOENIX RESIDENCES	OCR	11
	迎昕园 THE GAZANIA	OCR	11
	URBAN TREASURES	OCR	11
8	KENT RIDGE HILL RESIDENCES	RRC	10
	美雅豪苑 MEYER MANSION	RRC	10
	柏南华庭 ONE BERNAM	CCR	10
	万宝轩 ONE PEARL BANK	RRC	10
	PEAK RESIDENCE	CCR	10
	THE AVENIR	CCR	10
	沁水轩 THE WATERGARDENS AT CANBERRA	OCR	10
9 隼峰 IRWELL HILL RESIDENCES	CCR	9	2,939
10	南峰雅苑 AVENUE SOUTH RESIDENCE	RRC	8
	康宁河湾 CANNINGHILL PIERS	RRC	8
	鑫悦府 NORMANTON PARK	RRC	8
	桦丽居 THE WOODLEIGH RESIDENCES	RRC	8

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 8 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!

