



Service You Trust  
SINGAPORE

# 新私人住宅销售

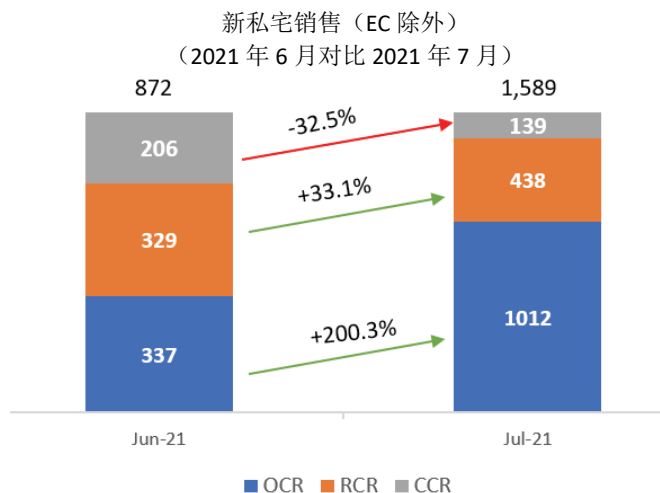
博纳研究 - 月度报告 (2021年7月)



**BENJAMIN YEO**  
CEA No. : R044069A

# 月度新私人住宅销售

2021年7月



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

尽管新加坡于7月22日至8月18日进入第二轮的高警戒解封第二阶段（Phase 2 Heightened Alert），但2021年7月的整体新私宅销售与上个月相比有所反弹。发展商在2021年7月售出了1,589间新私宅（不包括执行共管公寓 Executive Condominium，简称EC）——几乎是上个月交易量872间的两倍，当时由于没有新项目推出，销量处于低位。与2020年7月相比，上个月的新私宅销售量比当时的1,083间多出46.7%。7月份的销售量是2021年第二高的月份，仅次于2021年1月的1,633间房屋。在1月份，两个新推出的项目推动了销售，即大型项目鑫悦府（Normanton Park）和 The Reef at King's Dock，分别售出了622和210间单位。

中央区外（OCR）的新私宅销售量占总销售额的近三分之二，为1,012间。与6月份相比，OCR销售数据环比增长200.3%，其中OCR售出了337间房屋。OCR的大部分销售额来自新推出项目Pasir Ris 8所售出的418个单位，并受到其他先前推出的OCR项目如Midwood（91个单位）盛港嘉园（Sengkang Grand Residences）（89个单位）的推动。

## 2021年7月新推出项目（EC除外）

	总单位量	售出单位	% 售出单位	中位数价格 \$PSF
<b>PASIR RIS 8</b>	487	418	85.8%	\$1,624

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

其他中央区（RCR），2021年7月共有438间新私宅成交。与上个月相比，RCR 7月的单位销量增加了33%。其销售额受到鑫悦府的提振，该项目售出了125间单位，这是该项目自2021年1月推出以来最强劲的月度销售额。与此同时，7月份核中央区（CCR）售出了139间新私宅，与6月相比减少了32.5%。绿墩雅苑（Leedon Green）是7月份最畅销的CCR项目，有33间单位成交，中位数价格为每平方英尺S\$2,559。

就推出的单位而言，发展商于 7 月在市场上投放了 1,104 间新私宅（不包括 EC）——比上个月推出的 815 间（不包括 EC）多出 35.5%。7 月份投放市场的所有单位主要来自先前推出的项目和一个全新推出项目，即拥有 487 间单位的 Pasir Ris 8。

新私宅销售（EC 除外）			
时段	售出单位	时段	售出单位
2021 第一季	3,493	2020 第一季	2,149
2021 第二季	2,966	2020 第二季	1,713
2021 年 6 月	872	2020 年 6 月	998
2021 年 7 月	1,589	2020 年 7 月	1,083
年至 2021 年 7 月	8,048	年至 2020 年 7 月	4,945
% 变化	+63%		

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

虽然市场因今年 4 月至 6 月的防疫措施收紧而踉踉跄跄，但 7 月的销售数据超出预期，销售数字令人叹为观止，为超过 1,500 间新单位售出。2021 年 7 月的新私宅销售业绩受到了火热 OCR 子市场的推动，该市场的交易量超过 1,000 间。我们认为让市场积极活跃的催化剂是最近的政府售地（GLS）招标活动，其中宏茂桥 1 道（Ang Mo Kio Avenue 1）和伦多中路（Lentor Central）分别从发展商获得了每平方英尺 S\$1,118 和每平方英尺 S\$1,204 的最高标价。激进地价的消息让许多人意识到未来的推出价格可能会进一步上涨。很多一直在等待合适机会的投资者和买家决定在 7 月份进入市场，因为他们预计未来可能会出现价格上涨。

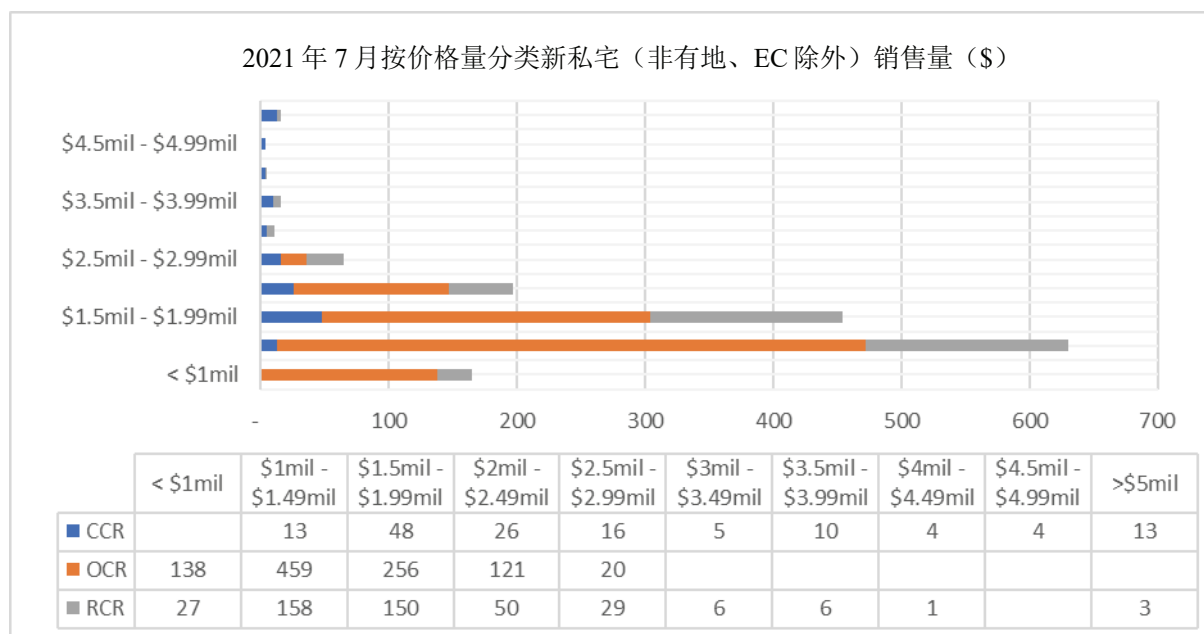
Pasir Ris 8 是上个月最畅销的项目，售出其总库存的 85% 以上，中位数价格极具吸引力，为每平方英尺 S\$ 1,624。对 Pasir Ris 8 推出的良好反应以及多次价格调整至每平方英尺 S\$2,000 的消息，对 OCR 中的其他项目产生了溢出效应。7 月，与今年前几个月相比，一些 OCR 项目成功售出更多的单位。今年 1 月推出的 RCR 大型项目鑫悦府是上个月第二畅销项目，中位数价格为每平方英尺 S\$1,825，而其他 OCR 项目 Midwood 和盛港嘉园继续稳定地出售单位，中位数价格分别为每平方英尺 S\$1,656 和每平方英尺 S\$1,714。据观察，7 月份最畅销的 10 个项目中有 7 个位于 OCR，我们预计该子市场今年将继续表现良好，并有更多新项目推出。

国籍	新私宅销售比例（EC 除外）	
	2021 年 7 月	2021 上半年
% 新私宅销售		
公司	0.1%	0.1%
外籍人士（NPR）	4.0%	4.3%
新加坡永久居民（PR）	9.5%	13.0%
新加坡公民	86.4%	82.6%
总数	100%	100%

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

新加坡人仍然是 2021 年 7 月新私宅销售的主要推动力，约占新私宅交易（不包括 EC）的 86.4%，高于 2021 年前六个月的 82.6%。外籍人士比例从 2021 年上半年的 4.4% 小幅萎缩至 7 月份的 4.0%。我们预计外国买家对新加坡房屋的兴趣应该会越来越大，因中央区仍有几个项目即将推出上市。

就新屋销售的价格而言，2021 年 7 月成交的非有地新私宅中约有 80% 低于 S\$200 万以下的最佳价格。其中大部分低于 S\$200 万的购买交易包括位于 OCR 的房屋（68.3%）。



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

## 前景

由于农历七月中元节和 OCR 的库存减少，预计 8 月的新私宅销售将放缓至 1,000 间，这是由于市区外新推出的私宅阵容精简，这将限制销量。即将在 8 月下旬推出的项目包括：OCR 沁水轩（The Watergardens at Canberra）。鉴于 Pasir Ris 8 推出的购买率很高，市区外的新项目应该会吸引自住业主的强烈兴趣，包括组屋提升者。

在整个 2021 年，我们预计，除非出现任何不可预见的事件和新的降温措施，否则新的私宅销售（不包括 EC）可能会超过 12,000 间。

## 2021年7月前十名最畅销项目（EC除外）

项目	细分市场	7月份售出 单位量	7月份中位 数价格 \$Psf	屋契时长
1 PASIR RIS 8	OCR	418	\$1,624	99-year LH
2 鑫悦府 NORMANTON PARK	RCR	125	\$1,825	99-year LH
3 MIDWOOD	OCR	91	\$1,656	99-year LH
4 盛港嘉园 SENGKANG GRAND RESIDENCES	OCR	89	\$1,714	99-year LH
5 锦泰门第 PARC CLEMATIS	OCR	61	\$1,851	99-year LH
6 翠宁苑 KI RESIDENCES AT BROOKVALE	OCR	61	\$1,691	999-year LH
7 聚宝园 TREASURE AT TAMPINES	OCR	59	\$1,381	99-year LH
8 星宇轩 THE ANTARES	RCR	56	\$1,806	99-year LH
9 悦湖苑 THE FLORENCE RESIDENCES	OCR	51	\$1,645	99-year LH
10 南峰雅苑 AVENUE SOUTH RESIDENCE	RCR	43	\$2,237	99-year LH

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、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。

2021年8月15日编制。