



PropNex

Service You Trust
SINGAPORE

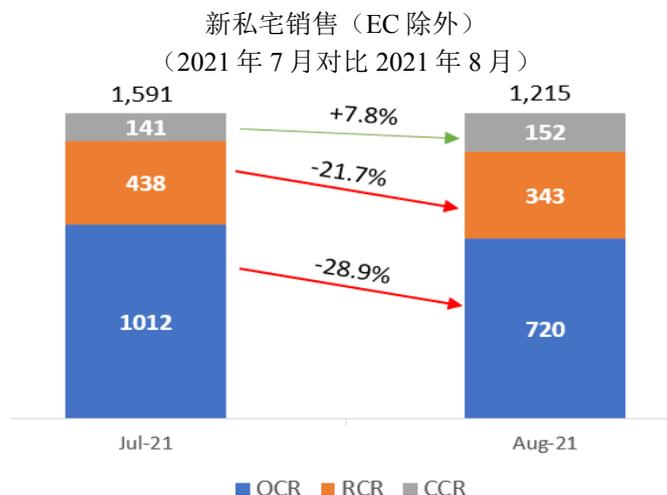
新私人住宅销售

博纳研究 - 月度报告 (2021年8月)



BENJAMIN YEO
CEA No. : R044069A

2021年8月



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

2021年8月的整体新私人住宅销售与上个月相比有所放缓。虽然销售活动较为平静，但8月份超过1,200间单位的销量被认为是相当良好的。尽管缺乏新推出项目、俗称“鬼月”的农历七月以及7月22日至8月18日高警戒解封第二阶段的限制，但8月份销量验证了市场的稳健。根据买卖禁令，发展商在2021年8月售出了1,215间新私宅（不包括执行共管公寓 Executive Condominium，简称 EC）——比7月成交的1,591间下滑23.6%。由于 Pasir Ris 8 的推出带动了中央区外（OCR）令人赞叹的销量，2021年7月被视为一个特殊的月份。与去年2020年8月的交易量相比，今年8月的房屋销售下降了3.4%。

销量方面，8月与其他月份持平，即3月和4月，这两个月份的销量皆略高于1,200间。仔细分析占用比例（见表1），即当月售出的单位占推出单位数量的比例，8月份的占用比例为1.45。这比今年大部分月份的情况要好，除了2月和5月份缺乏新推出项目，推出单位量较低进而形成较高的占用比例。

表 1. 2021年新私宅（EC 除外）占用比例

新私宅销售（EC 除外）			
	售出单位	推出单位	占用比例 [^]
2021年1月	1,633	2,600	0.63
2021年2月	645	167	3.86
2021年3月	1,296	959	1.35
2021年4月	1,268	1,038	1.22
2021年5月	895	516	1.73
2021年6月	872	815	1.07
2021年7月	1,591	1,104	1.44
2021年8月	1,215	836	1.45

来源: 博纳研究、市区重建局

[^]占用比例指当月售出单位占推出单位数量的比例

8 月份，中央区外（OCR）新私宅销量达到 720 间，几乎占总销量的三分之二。OCR 的大部分销售额来自 8 月下旬推出的沁水轩（The Watergardens at Canberra）。该项目成功售出近 60% 的单位，448 间单位的总库存中就售出了惊人的 267 间，中位数价格为每平方英尺 S\$1,469。8 月份 OCR 销售也受到其他先前推出的 OCR 项目所推动，例如悦湖苑（The Florence Residences）（66 间）和 Midwood（62 间），这些项目于本月的销量依旧稳定。

在其他中央区（RCR），2021 年 8 月成交了 343 间新私宅。与上个月相比，RCR 于 8 月售出的单位减少了 21.7%。鑫悦府（Normanton Park）带动了 RCR 的销售，以每平方英尺 S\$1,828 的中位数价格售出了 131 间单位。而在核心中央区（CCR），8 月份有 152 间新私宅售出，比 7 月份增加了 7.8%。绿墩雅苑（Leedon Green）是 8 月份最畅销的 CCR 项目，有 32 间单位成交，中位数价格为每平方英尺 S\$2,718。

8 月份，大约 22% 的新私宅销售（不包括 EC）为沁水轩的单位，而其余（78%）则来自先前推出的项目的单位。由于缺乏新推出项目，买家继续从过去的项目中挑选新房子，因为与基准价格较高的近期新推出项目相比，它们的价格更具吸引力。此外，由于近期土地招标的高标价以及建筑成本的增加，未来推出的项目价格预计将会上涨，使买家认为进入市场迫在眉睫。

表 2. 新私宅销售明细

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 7 月	1,591	2020 年 7 月	1,083
2021 年 8 月	1,215	2020 年 8 月	1,258
年至 2021 年 8 月	9,265	年至 2020 年 8 月	6,203
% 变化	+49.3%		

来源：博纳研究、市区重建局

推出单位量方面，发展商在 8 月份向市场投放了 836 间新私宅（不包括 EC）——比上个月推出的 1,104 间（不包括 EC）减少了 24.3%。8 月份投放市场的所有单位主要来自先前推出的项目和两个新推出项目，即沁水轩的 300 间单位和康邻豪庭（Klimt Cairnhill）的 138 间单位。

表 3. 2021 年 8 月新推出项目（EC 除外）

	总单位量	推出单位	售出单位	中位数价格 \$PSF
沁水轩 THE WATERGARDENS AT CANBERRA	448	300	267	\$1,624
康邻豪庭 KLIMT CAIRNHILL	138	138	1	\$3,818

来源：博纳研究、市区重建局

新加坡公民仍然是 2021 年 8 月新私宅销售的主要动力，约占新私宅交易量（不包括 EC）的 85.4%——低于上个月的 86.4%。外籍人士购买的新私宅比例从 7 月份的 4.0% 小幅增长至 8 月份的 4.1%。博纳预计，随着边境限制放宽以及未来几个月将推出的几个 CCR 项目，外国买家对新加坡房屋的兴趣应该会有所增加。

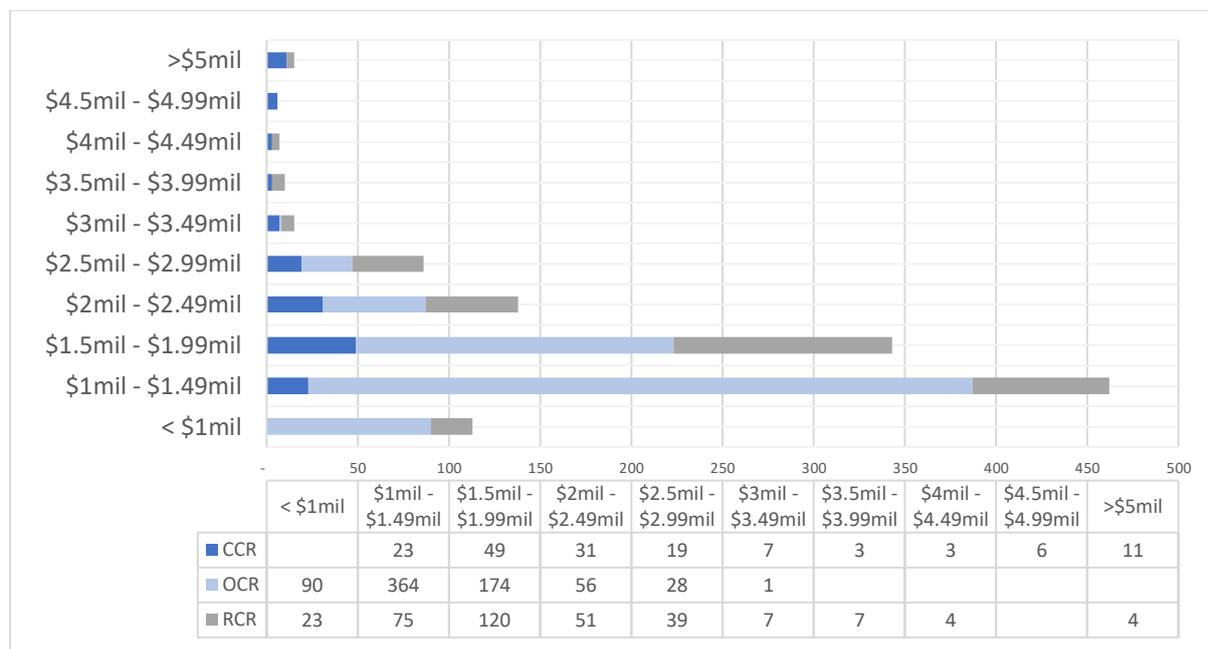
表 4. 新私宅销售买家居民身份国籍（EC 除外）

居民身份国籍	新私宅销售比例（EC 除外）		
	2021 年 8 月	2021 年 7 月	2021 上半年
新私宅销售%			
公司	0.0%	0.1%	0.1%
外籍人士（NPR）	4.1%	4.0%	4.3%
新加坡永久居民（PR）	10.5%	9.5%	13.0%
新加坡公民	85.4%	86.4%	82.6%
总计	100.0%	100.0%	100.0%

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

根据买卖禁令，就价格而言，2021 年 8 月成交的非有地新私宅中，约有 77% 低于 S\$200 万以下的最佳价格。其中大部分低于 S\$200 万的采购包括位于 OCR 的房屋（68.4%），其次是 RCR（23.7%）和 CCR 少数单位（7.8%）。

图 1：2021 年 8 月非有地新私宅销售价格



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

市场前景

据观察，8月份前十名最畅销项目中有七个是 OCR 项目（见表 5），这表明组屋提升者对市区边缘（OCR）的房屋仍有些许被压抑的需求——这种需求可能会持续到年底。RCR 细分市场的销售额将在未来几个月内回升，得益于即将推出的两个 RCR 项目，即 Bartley Vue 及康宁河湾（Canning Hill Piers）。前者于 9 月的第一个周末推出，而后者计划于今年第三季推出。随着边境限制逐渐放宽，以及一些新项目的推出包括 Perfect Ten 和卓苑（Jervois Mansions），CCR 市场预计到年底将获得一些增长势头。

表 5. 2021 年 8 月前十名最畅销项目（EC 除外）

	项目	细分市场	2021 年 8 月 售出单位量	中位数 \$Psf	屋契时长
1	沁水轩 THE WATERGARDENS AT CANBERRA	OCR	267	\$1,469	99-year LH
2	鑫悦府 NORMANTON PARK	RCR	131	\$1,828	99-year LH
3	悦湖苑 THE FLORENCE RESIDENCES	OCR	66	\$1,679	99-year LH
4	MIDWOOD	OCR	62	\$1,719	99-year LH
5	聚宝园 TREASURE AT TAMPINES	OCR	50	\$1,372	99-year LH
6	岱莉轩 DAIRY FARM RESIDENCES	OCR	49	\$1,585	99-year LH
7	锦泰门第 PARC CLEMATIS	OCR	47	\$1,712	99-year LH
8	绿墩雅苑 LEEDON GREEN	CCR	32	\$2,718	Freehold
9	THE JOVELL	OCR	28	\$1,351	99-year LH
10	南峰雅苑 AVENUE SOUTH RESIDENCE	RCR	26	\$2,257	99-year LH

来源：博纳研究、市区重建局

九月份，博纳估计新私宅销售市场销量可能会达到约 800 至 900 间。9 月份缺乏重大新推出项目，预计销售将主要由过去推出的项目所带动。博纳预计，在整个 2021 年，除非出现任何不可预见的事件和新的降温措施，否则新私宅销售（不包括 EC）可能会超过 12,000 间。

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 9 月 15 日编制。