



Service You Trust[®]
SINGAPORE

新私人住宅销售

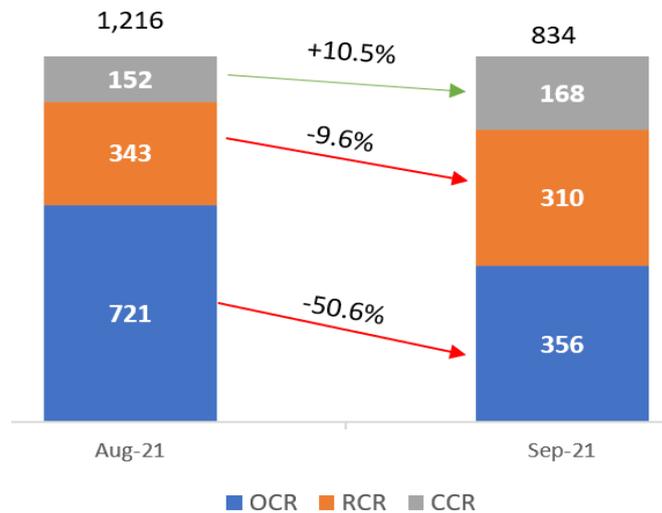
博纳研究 - 月度报告 (2021年9月)



BENJAMIN YEO
CEA No. : R044069A

2021年9月

新私宅销售（EC除外）
（2021年8月对比2021年9月）



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

2021年9月的整体新私人住宅销售与上个月相比有所放缓，原因是冠病疫情社区病例和新感染群不断增加，以及发展商延迟新项目推出活动。发展商在2021年9月售出了834间新私宅（不包括执行共管公寓）——比8月份成交的1,216间减少了31.4%。与去年相比，销量比2020年9月下降了37.2%。

9月份，由于缺乏新项目推出，组屋提升者等购房者继续从早前推出的项目中购买房屋，因为与最近推出的基准价格更高的项目相比，它们的价格更具吸引力。9月份与5月和6月份的销售持平，由于5月和6月缺乏新推出项目以及疫情安全管理限制的实施，当时的销量大约落在800间单位。

9月份中央区外（OCR）的新私宅销量为356间，占总销售额的40%以上。不过，由于OCR房屋库存减少，9月份OCR的新私宅销量比8月份下降了一半。9月份OCR销售受到先前推出的项目所推动，例如锦泰门第（Parc Clematis）（60间）和岱莉轩（Dairy Farm Residence）（37间），这些项目所售出的单位数量在本月依旧稳步增长。

在其他中央区（RCR），2021年9月成交了310间新房。与上个月相比，RCR9月份的销量减少了9.6%。RCR有一个新推出项目Bartley Vue，于本月进行了缩小规模的销售预览。9月份RCR的销售额受到鑫悦府（Normanton Park）的提振，以每平方英尺S\$1,832的中位数价格售出了78个单位。

核心中央区（CCR）的销量于9月份回升，有168间新私宅售出。与8月份相比，9月份售出单位量增加了10.5%。绿墩雅苑（Leedon Green）是9月份最畅销的CCR项目，有37间单位成交，中位数价格为每平方英尺S\$2,729。预计RCR和CCR的销量将在10月份回升，届时发展商将恢复其项目发布活动。

推出单位数量方面，发展商在9月份向市场投放了210间新私宅（不包括EC）——比上个月推出的836间（不包括EC）减少了74.9%。9月份投放市场的单位中，有近一半来自本月新推出的唯一私宅项目Bartley Vue所推出的115间单位，以及先前推出项目的单位。

表 1. 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	1,602	2020 年 7 月	1,083
2021 年 8 月	1,216	2020 年 8 月	1,258
2021 年 9 月	834	2020 年 9 月	1,329
2021 第三季	3,652	2020 第三季	3,670
年至 2021 年 9 月	10,111	年至 2020 年 9 月	7,532
% 变化			+34.2%

来源: 博纳研究、市区重建局

新加坡公民仍然是2021年9月新私宅销售的主要动力，约占新私宅交易（不包括EC）的82%——低于上个月的85.5%（见表2）。外籍人士购买新私宅的比例从8月份的4.0%上升到9月份的5.1%。博纳预计，随着边境限制放宽，以及未来几个月内将几个CCR项目推出，外国买家对新加坡房屋的兴趣将继续增长。

表 2. 新私宅销售买家居民身份国籍（EC 除外）

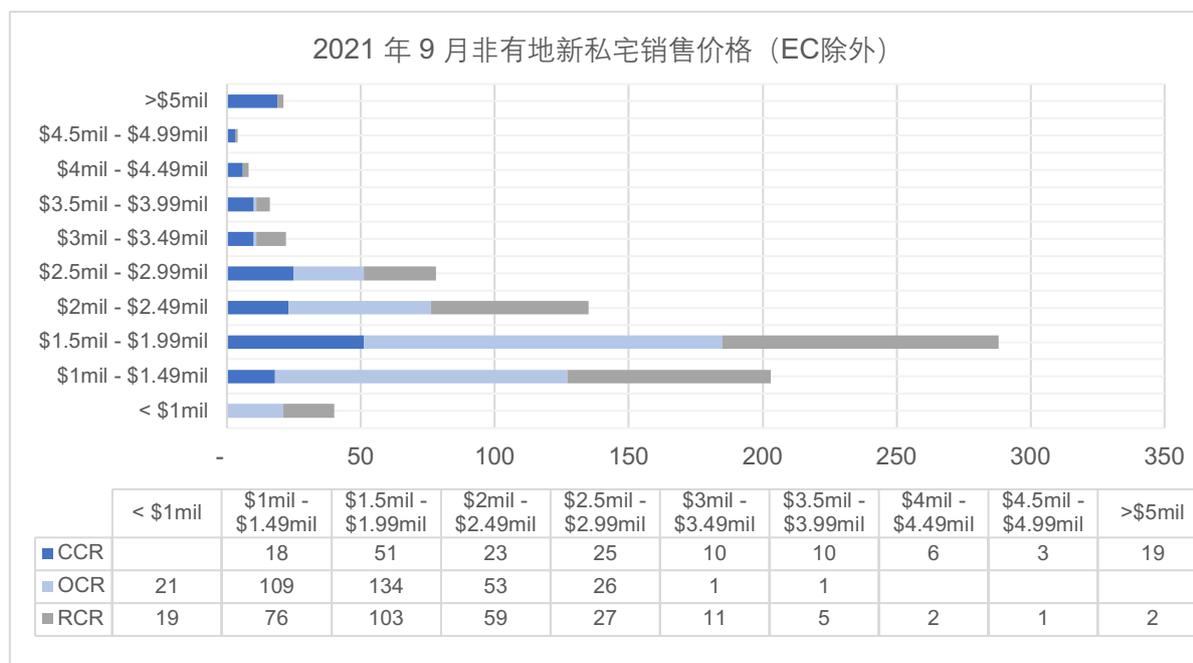
居民身份国籍	新私宅销售比例（EC 除外）			
	2021 年 9 月	2021 年 8 月	2021 年 7 月	2021 上半年
新私宅销售%				
公司	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%
外籍人士（NPR）	5.1%	4.0%	3.7%	4.3%
新加坡永久居民（PR）	12.9%	10.5%	9.2%	12.8%
新加坡公民	82.0%	85.5%	87.0%	82.8%
总计	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

根据市区重建局所收到的买卖禁令，就价格而言，2021年9月成交的非有地新私宅中，约有65%低于S\$200万以下的最佳价格（见图表1）。其中大部分低于S\$200万的交易包括位于OCR的房屋（49.7%），其次是RCR（37.3%），小部分交易来自CCR（13%）。

加上 9 月份售出的单位，这使 2021 年第三季的新私宅销售总数达到 3,652 间。这是 2021 年的最高季度销量，相比第一季（3,493 间）和第二季（2,966 间），分别增长了 4.6% 和 23.1%。2021 年第三季新私宅销售，有一半以上（57.2%）来自 OCR 项目，售出单位量为 2,090 间，其次是 RCR 的房屋（30.1%）和 CCR 房屋（12.6%）。这是由于 Pasir Ris 8 在 7 月份推出之后，OCR 蓬勃的销售活动对其他市区边缘的项目产生溢出效应。

图 1：2021 年 9 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，9 月份前十名最畅销项目中，有 5 个是 OCR 项目（见表 3），而其余前五名最畅销项目为中央区项目（RCR 和 CCR），这意味着中央地区房屋的需求正在增长。受康宁河湾（Canninghill Piers）、Perfect Ten 和卓苑（Jervois Mansions）这些即将推出的项目所支撑，RCR 和 CCR 细分市场的销售额将在未来几个月里继续回升。中部地区的房屋往往更受投资者和外国买家的欢迎。随着边境限制和安全管理措施逐渐放宽，这些细分市场的销售势头应该会在接近年底时略有回升。

10 月份，预计新私宅销售市场将实现约 900 至 1000 间单位的销量。就整个 2021 年而言，博纳预计新私宅销售（不包括 EC）可能会超过 13,000 间，除非出现任何不可预见的事件和新的降温措施。

表 3. 2021 年 9 月前十名最畅销项目（EC 除外）

	项目	细分市场	2021 年 9 月 售出单位量	2021 年 9 月 中位数 \$Psf	屋契时长
1	鑫悦府 NORMANTON PARK	RCR	78	\$1,832	99-year LH
2	锦泰门第 PARC CLEMATIS	OCR	60	\$1,715	99-year LH
3	岱莉轩 DAIRY FARM RESIDENCES	OCR	37	\$1,650	99-year LH
4	绿墩雅苑 LEEDON GREEN	CCR	37	\$2,729	Freehold
5	AFFINITY AT SERANGOON	OCR	36	\$1,533	99-year LH
6	聚宝园 TREASURE AT TAMPINES	OCR	34	\$1,409	99-year LH
7	南峰雅苑 AVENUE SOUTH RESIDENCE	RCR	30	\$2,258	99-year LH
8	富雅轩 FOURTH AVENUE RESIDENCES	CCR	29	\$2,461	99-year LH
9	BARTLEY VUE	RCR	28	\$1,927	99-year LH
10	MIDWOOD	OCR	27	\$1,738	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 10 月 15 日编制。