

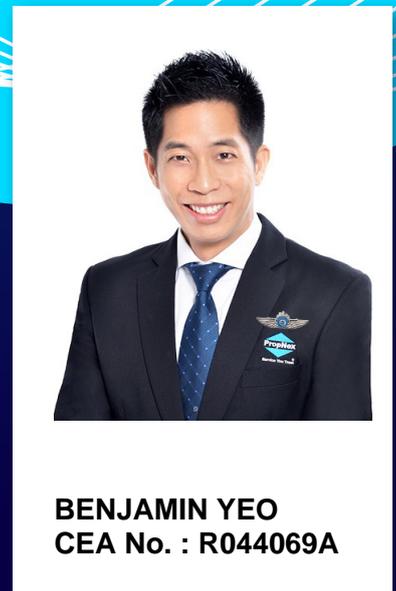


Artist Impression



新私人住宅销售

博纳研究月报 (2021年10月)



BENJAMIN YEO
CEA No. : R044069A

2021 年 10 月

新私人住宅销售 (EC 除外)
(2021 年 9 月 vs 2021 年 10 月)



来源: 博纳研究、市区重建局

新加坡进入新一轮的冠病防疫阶段，即从 9 月 24 日开始并将持续到 11 月 21 日的‘稳定疫情’阶段。尽管如此，2021 年 10 月整体新私宅销售与上个月相比略有回升。开发商在 2021 年 10 月售出了 909 套新宅（不包括执行共管公寓 Executive Condominiums，简称 EC），比 9 月成交的 834 套高出 9%。2021 年 10 月的销量比去年 10 月份增长了 40.6%。

10 月份标志了核心中央区（CCR）新私宅销售市场的复苏。CCR 市场在过去的五个月里经历了一段平静期，在那期间缺乏新盘的推出，月销量不到 200 套。CCR 上一次推出的重量级新盘是 5 月份开盘的柏南华庭（*One Bernam*）。CCR 销量在 10 月份有所回升，共有 281 套新房售出，比 9 月份增加了 67.3%。卓苑（*Jervois Mansion*）是 10 月份最热销的 CCR 项目，有 99 个单位成交，中位数价格为 S\$2,553 psf。

由于缺乏新楼盘的推出，10 月份其他中央区（RCR）和中央区外（OCR）的新私宅销售持续放缓。OCR 于 10 月份售出了 347 个单位，比 9 月份的销量低 2.5%，主要原因为新推出楼盘的匮乏和现有 OCR 楼盘库存量的减少。10 月份的 OCR 销售，受岱莉轩（*Dairy Farm Residences*）（62 套）和 *The Jovell*（39 套）等项目推动，这些楼盘在本月的销量依旧稳定。

RCR 方面，有 281 套新房产于 2021 年 10 月成交。与 9 月份相比，RCR 10 月份的单位销量减少了 9.4%。鑫悦府（*Normanton Park*）推动了 RCR 10 月份的销售额，以 S\$1,839 psf 的中位数价格售出了 73 个单位。

就推出单位数量而言，开发商在 10 月份向市场投放了 661 套新私宅（不包括 EC），是上个月推出的 210 个单位（不包括 EC）的三倍。10 月份上市的单位中约有 16% 来自卓苑所推出的 104 个单位，以及现有楼盘的单位，例如 *The Avenir* 就在 10 月份推出了 113 个单位。

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 第三季	3,550	2020 第三季	3,517
2021 年 10 月	909	2020 年 10 月	654
年至 2021 年 10 月	10,918	年至 2020 年 10 月	8,033
% 变化			+35.9%

来源: 博纳研究、市区重建局

10 月份，因卓苑的推出，以及我国通过疫苗接种者旅游走廊计划（VTL）重新开放边境，人们重新燃起对 CCR 新私宅的兴趣。VTL 促使更多外国买家和海外投资者能更轻松进入新加坡的房地产市场。

虽然新加坡公民仍然是 2021 年 10 月份新私宅销售的主要动力，约占新私宅交易的 83%（不包括 EC），但与 2021 年第三季的 85.5% 相比略有下滑，因为第三季出现了 OCR 房屋购买活动激增的现象（见表 2）。10 月份，外籍人士购买新私宅的比列飙升至 6.8%。这是自 2018 年的 6.3% 以来，外籍买家比例的最高百分比数值之一。

由于 2011 年以来多次推出房地产降温措施，外国买家的比例在过去 10 年来一直呈下滑趋势。最近一次推出降温措施为 2018 年 7 月，当中包括外籍人士额外买家印花税（ABSD）的上调。

表 2. 新私宅买家国籍（EC 除外）

居民身份国籍	2010 年	2015 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 第一季	2021 年 第二季	2021 年 第三季	2021 年 10 月
公司	3.0%	0.2%	0.1%	0.1%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.1%
外籍人士	13.1%	7.6%	6.3%	5.9%	3.8%	4.2%	4.4%	3.9%	6.8%
新加坡永久居民	10.0%	16.1%	12.4%	12.1%	11.6%	12.7%	12.9%	10.6%	10.0%
新加坡公民	73.9%	76.2%	81.1%	82.0%	84.5%	83.0%	82.5%	85.5%	83.0%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

纵观 2021 年 10 月份各区域新私宅买家国籍（见表 3），外籍人士占 CCR 买家的 14.6%，而新加坡公民仅占 71.5%。博纳预测，随着更多 VTL 的推出，以及康宁河湾（*Canninghill Piers*）和 *Perfect Ten* 等更多 CCR 楼盘待发布，买家对 CCR 楼盘的兴趣将会越来越浓厚。

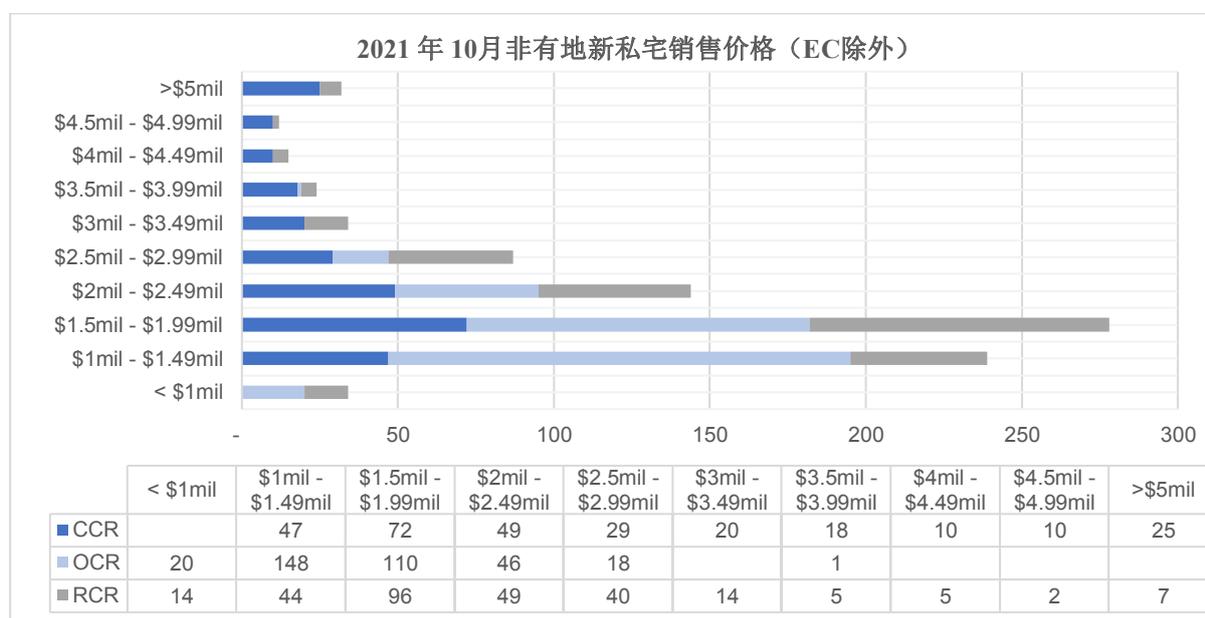
表 3. 2021 年 10 月各区新私宅买家国籍（EC 除外）

居民身份国籍	新私宅销售各区域占比（EC 除外）			
	2021 年 10 月	CCR	RCR	OCR
新私宅销售%				
公司	0.1%	0.4%	0.0%	0.0%
外籍人士（NPR）	6.8%	14.6%	5.4%	1.7%
新加坡永久居民（PR）	10.0%	13.5%	6.8%	9.8%
新加坡公民	83.0%	71.5%	87.8%	88.5%

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

根据所提出的买卖禁令，就价格而言，2021 年 10 月成交的非有地新私宅中约有 61% 低于 S\$200 万以下的最佳售价（见图 1）。其中大部分低于 S\$200 万的交易包括 OCR 房屋（50.5%），其次是 RCR（27.9%）和 CCR（21.6%）的楼盘。

图 1：2021 年 10 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

由于缺乏大型楼盘的推出，预计未来几个月的 OCR 销售将退居次要地位。销量将因此变得保守，并主要由组屋提升者等此类买家的需求所推动。据观察，这些买家将因组屋转售市场的活跃，进而持续从先前推出的楼盘中购买房屋。

虽然预计新加坡将在 11 月 21 日之前维持‘稳定疫情’阶段，但随着我国继续向“与冠病共存”的日子迈开脚步，博纳预计新私宅销售市场不会受到太大的影响。11 月，新私宅销量预计将达到 1,000 套左右。博纳预测，在整个 2021 年里，除非出现任何不可预期的事件或新的降温措施，否则新私宅销售（不包括 EC）可能会超过 13,000 套。

表 4. 2021 年 10 月项目销售龙虎榜（EC 除外）

	项目	细分市场	2021 年 10 月 售出单位量	中位数 \$Psf	屋契时长
1	卓苑 JERVOIS MANSION	CCR	99	\$2,553	永久地契
2	鑫悦府 NORMANTON PARK	RCR	73	\$1,839	99 年地契
3	岱莉轩 DAIRY FARM RESIDENCES	OCR	62	\$1,647	99 年地契
4	THE JOVELL	OCR	39	\$1,419	99 年地契
5	锦泰门第 PARC CLEMATIS	OCR	34	\$1,736	99 年地契
6	悦湖苑 THE FLORENCE RESIDENCES	OCR	34	\$1,773	99 年地契
7	聚宝园 TREASURE AT TAMPINES	OCR	27	\$1,428	99 年地契
8	南峰雅苑 AVENUE SOUTH RESIDENCE	RCR	26	\$2,243	99 年地契
9	THE AVENIR	CCR	26	\$3,174	永久地契
10	桦丽居 THE WOODLEIGH RESIDENCES	RCR	25	\$2,150	99 年地契

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 11 月 15 日编制。