

# 博纳新私宅 销售月报

## 2022年6月



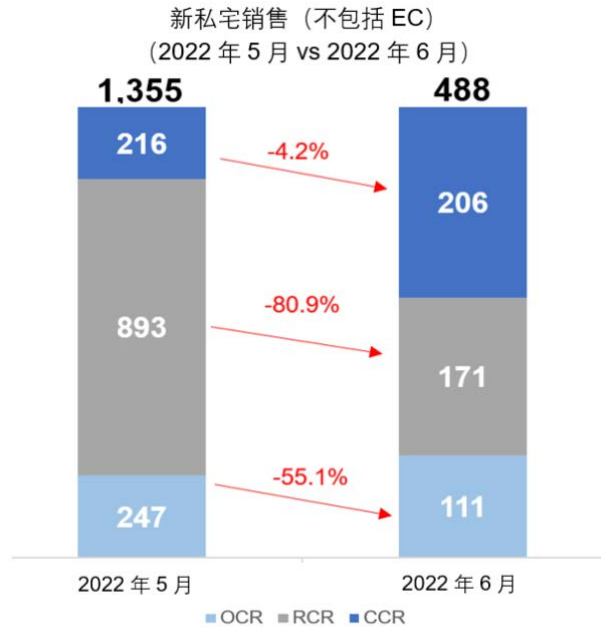
Report prepared by PropNex Research team

### 2022年6月新私宅销售CCR项目独占鳌头

- 6月整体新私宅销量下降至488套,较上月大幅跌落64%,原因是新盘缺席市场、未售出单位供应减少,以及6月假期淡季。
- 核心中央区(CCR)占新私宅销售榜首,共售出206套,中位价为S\$209万。
- 6月份,近12%的新私宅买家为外籍人士,几乎是5月份(6%)的一倍。



**JERRY HAN SIN**  
CEA No. : R007949B



6 月份新私宅销售急剧下滑，楼市因无新盘推出而导致 5 月至 6 月份的交易量下跌 64%。开发商于 6 月份售出 488 套新私宅（不包括执行共管公寓 EC），低于上个月 1,355 套的高成交量，当时销量受新项目鑫丽嘉园（Piccadilly Grand）和丽福苑（Liv @ MB）所刺激。与去年同期相比，销售额也有所下滑，从 2021 年 6 月的数字下降了 44%。

6 月份的交易量促使 2022 年第二季的新私宅销量达到 2,504 套（不包括 EC），比上一季增长了 37.2%。2022 年上半年，开发商共售出了大约 4,329 套新私宅。

6 月份新私宅销量的走软和跌幅，都在预料内。因为当月没有新盘项目挂牌出售，同时也考虑到 5 月份销售激增是受新盘推出所带动。此外，国际旅游得以恢复，外加六月学校假期是不少家庭一般会选择出国度假的时期，也可能是导致楼市活动放缓的因素。

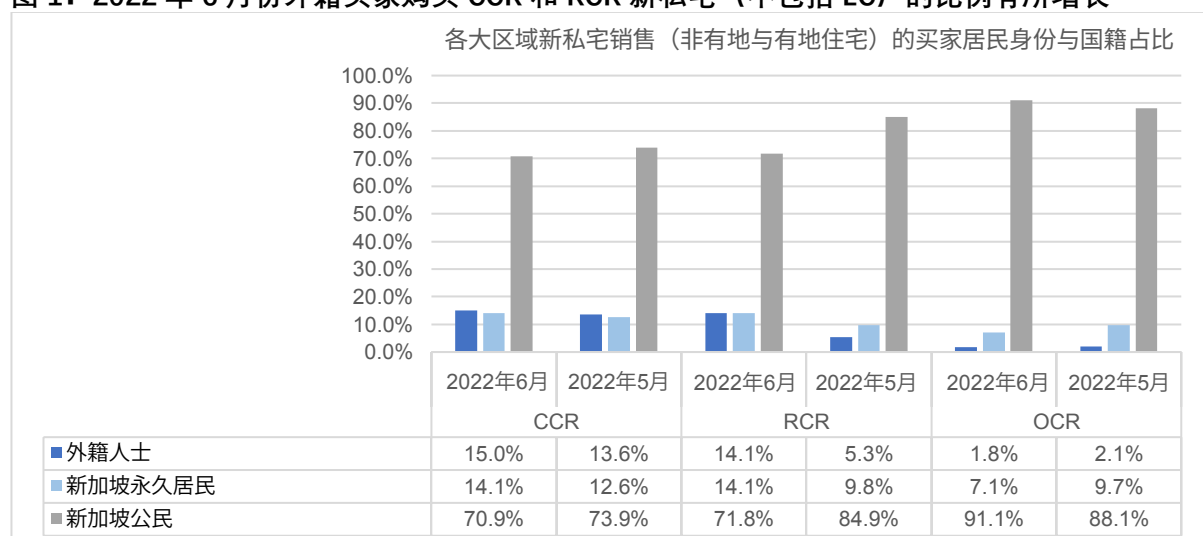
**核心中央区（CCR）** 在 6 月份新私宅销售中，以 206 笔交易独领风骚，比 5 月份的交易量下降了 4.2%。6 月份表现最佳的 CCR 项目包括：S\$2,654psf 中位数价格卖出 21 个单位的 Haus on Handy、S\$2,843psf 中位数价格成交 20 个单位的绿墩雅苑（Leedon Green），以及以中位数价格 S\$2,876psf 售出 19 个单位的隼峰（Irwell Hill Residences）。

由于缺乏新盘推出，**其他中央区（RCR）** 的新私宅销量明显下滑，从 5 月份 893 套的高销量，环比跌落 81% 至 171 套。5 月份的 RCR 销量受鑫丽嘉园和丽福苑的推出而激增。6 月份最畅销的 RCR 项目是瑞雅嘉苑（Riviere），以 S\$2,856psf 中位数价格售出 25 个单位，以及以 S\$1,864psf 的中位价卖出 21 个单位的鑫悦府（Normanton Park）。

与此同时，由于未售单位库存逐渐消耗殆尽，**中央区外（OCR）** 仅售出 111 套新私宅，销售额比上个月下降了 55%。这是自 2020 年 4 月疫情阻断措施期间所售出的 98 间单位以来，最低的 OCR 月销量。6 月份最畅销的 OCR 项目包括，以 S\$1,746psf 中位数价格售出 20 个单位的悦湖苑（The Florence Residences），及以 S\$1,463psf 中位价售出 16 个单位的沁水轩（The Watergardens at Canberra）。

开发商在 6 月份售出了 397 个新单位（不包括 EC），而 5 月份投放市场的单位为 1,240 个。在这 397 个单位中，349 个单位或 88% 来自之前已开盘的 CCR 项目。其中包括 Hyll On Holland、One Holland Village Residences、Perfect Ten 和 Haus On Handy。本月推出的其余 48 个单位来自 OCR 项目沁水轩。

**图 1：2022 年 6 月份外籍买家购买 CCR 和 RCR 新私宅（不包括 EC）的比例有所增长**

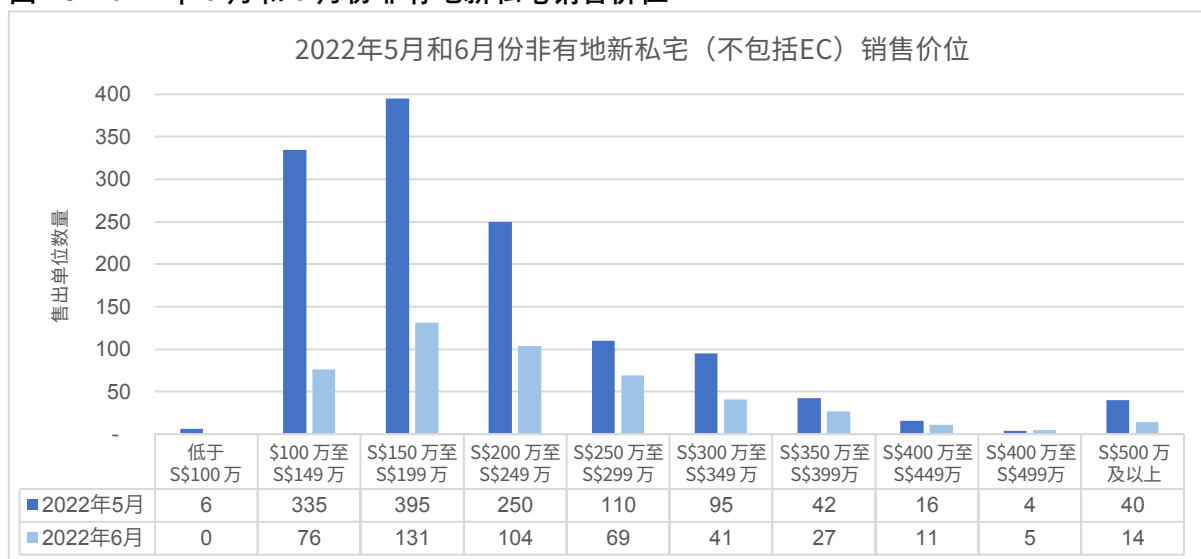


来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2022年7月15日取得）

新私宅销售中的外国买家比例，已从 5 月份的 6% 上升至 6 月份的 11.7%。各个区域中的买卖禁令数据（见图 1）经分析后显示，随着国际旅游活动逐渐回升，外国人在 CCR 和 RCR 中所购买的新私宅数量从 5 月至 6 月份有所增加。外籍买家占 6 月份 CCR 新私宅销售的 15%（高于 5 月的 13.6%）和 RCR 的 14.1%（高于 5 月的 5.3%）。与此同时，新加坡买家的比例从 5 月份的 83.8% 下降至 6 月份的 75.8%。博纳预计，随着更多大众市场项目在未来的几个月内逐步推出，新加坡买家的比例将出现增长。

按买卖禁令来看，2022 年 6 月成交的非有地新私宅中，约有 57% 的价格高于 S\$200 万（见图 2），高于 5 月份的 43%。增长的部分原因是本月 CCR 和 RCR 的房屋销售。

图 2：2022 年 5 月和 6 月份非有地新私宅销售价位

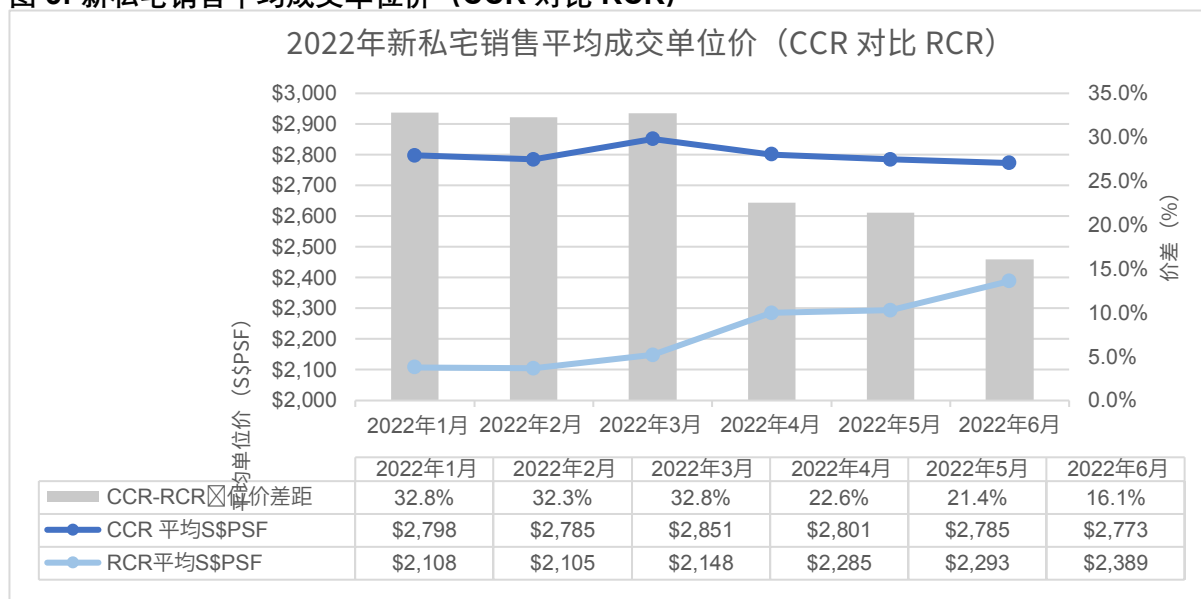


来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2022年7月15日取得）

OCR 中新盘的缺席以及未售出单位趋紧，正持续拖累大众市场的销量。更多买家会认为 CCR 项目对他们来说更有吸引力，因为 CCR 新盘和 RCR 新盘之间的平均成交价（\$PSF）差距正持续缩小。6 月份的价差为 16.1%，而 5 月份价差则为 21.4%（见图 3）。6 月份 OCR 非有地新私宅（不包括 EC）的中位数成交价为 S\$181 万，而 CCR 和 RCR 的则分别为 S\$209 万和 S\$235 万。其中，RCR 的中位数成交价已超越了 CCR。

根据房地产资讯系统上的买卖禁令，大约 75% 的 RCR 新私宅交易，价格超过 S\$200 万。这当中主要包括户型较大的单位，以及单位售价较高的项目如康宁河湾（Canning Hill Piers）、瑞雅嘉苑和南峰雅苑（Avenue South Residence）等。这有助于提升 RCR 整体中位数价格。

图 3：新私宅销售平均成交单位价（CCR 对比 RCR）



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）

## 市场前景

随着 7 月 23 日 AMO Residence 开盘，博纳预计，7 月份新私宅销售将超越 6 月份的表现。此外，部分买家可能想在 7 月底的农历七月开始前完成购房交易。其他即将在 2022 年第三季推出的新盘包括凤凰路 (Phoenix Road) 的雅诗轩 (The Arden)、伦多中路 (Lentor Central) 的曲水伦庭 (Lentor Modern)、丹那美拉克基连路 (Tanah Merah Kechil Link) Sceneca Residence，以及勿洛中心 (Bedok Central) 的 Sky Eden。随着更多 OCR 新盘推出，在中央区外未售出新房库存创历史新低的情况下，这将为潜在买家提供更多选择。

自 2021 年 12 月推出新降温措施后，随着更多新项目逐步开盘，更多买家可能会决定进入楼市，包括那些一直采取观望态度的买家。由于坚挺的土地成本和不断上涨的建筑成本，房价在短期内不太可能出现大幅下跌，更多购房者可能会选择尽早购房。

他们也可能是为了获得更优惠的房贷利率，因为预计未来或将频频加息。话虽如此，但在全球经济不确定因素的影响下，购房者预料将保持谨慎，三思而后行。

表 1: 2022 年 6 月畅销项目龙虎榜前十名 (不包括 EC)

	项目	区域	2022 年 6 月 售出单位	2022 年 6 月 中位数价格 (\$PSF)
1	瑞雅嘉苑 RIVIERE	RCR	25	2,856
2	HAUS ON HANDY	CCR	21	2,654
	鑫悦府 NORMANTON PARK	RCR	21	1,864
3	绿墩雅苑 LEEDON GREEN	CCR	20	2,843
	悦湖苑 THE FLORENCE RESIDENCES	OCR	20	1,746
4	隼峰 IRWELL HILL RESIDENCES	CCR	19	2,876
5	HYLL ON HOLLAND	CCR	18	2,669
6	PERFECT TEN	CCR	17	2,902
7	沁水轩 THE WATERGARDENS AT CANBERRA	OCR	16	1,463
8	南峰雅苑 AVENUE SOUTH RESIDENCE	RCR	15	2,442
	万宝轩 ONE PEARL BANK	RCR	15	2,417
9	康宁河湾 CANNINGHILL PIERS	RCR	14	2,861
10	桦丽居 THE WOODLEIGH RESIDENCES	RCR	13	2,161

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。

2022 年 7 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!

