

# 博纳新私宅销售月报

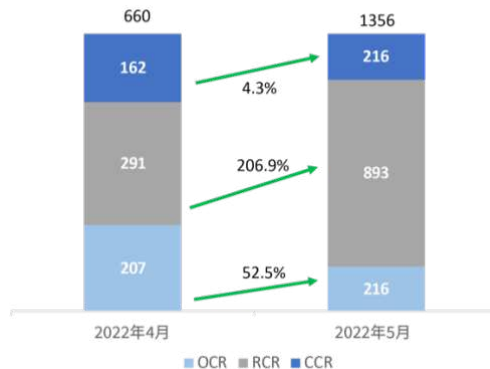
2022年5月



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

## 2022年5月

新私宅销售（不包括EC）  
(2022年4月 vs 2022年5月)



来源: 博纳研究、市区重建局

自2022年较早月份相对缓慢的市场表现后，2022年5月的新私宅销售活动强势回升。鑫丽嘉园（Piccadilly Grand）和丽福苑（Liv @ MB）两个新盘的表现强劲，占交易总额约41%，促使2022年5月新私宅销售激增。

开发商于5月共售出了1,356套新私宅（不包括行执行共管公寓EC），较上个月修正后的660笔交易增长了105.5%。这也是自2021年11月售出1,547套新私宅以来，最高的新私宅月销量。与2021年5月相比，2022年5月的开发商销量增长了51.5%。5月份的销量，促使2022年前五个月至今的新私宅总销量达3,841个单位（不包括EC），比2021年同期成交的5,658个单位下降了32%。

**其他中央区（RCR）**在5月份的销售中称霸，共有893套新私宅售出，比起4月份的销售大幅增长了207%。RCR子市场占本月总销售额的66%左右，主要由鑫丽嘉园和丽福苑带动。鑫丽嘉园以S\$2,175psf的中位数价格售出318个单位，而丽福苑则以S\$2,405psf的中位数价格卖出236个单位。

**中央区外（OCR）**于5月份的新私宅销量也有所增长，共有247个单位成交，比上个月售出的162套增长了近53%。OCR子市场没有新盘推出，协助带动了现有楼盘的销售活动。5月份OCR最畅销的私宅项目是悦湖苑（The Florence Residences）（2019年3月推出），以S\$1,786psf的中位数价格售出了40个单位。聆听园（The Gazania）（2019年5月推出）则以S\$2,241psf的中位数价格，售出33个单位。

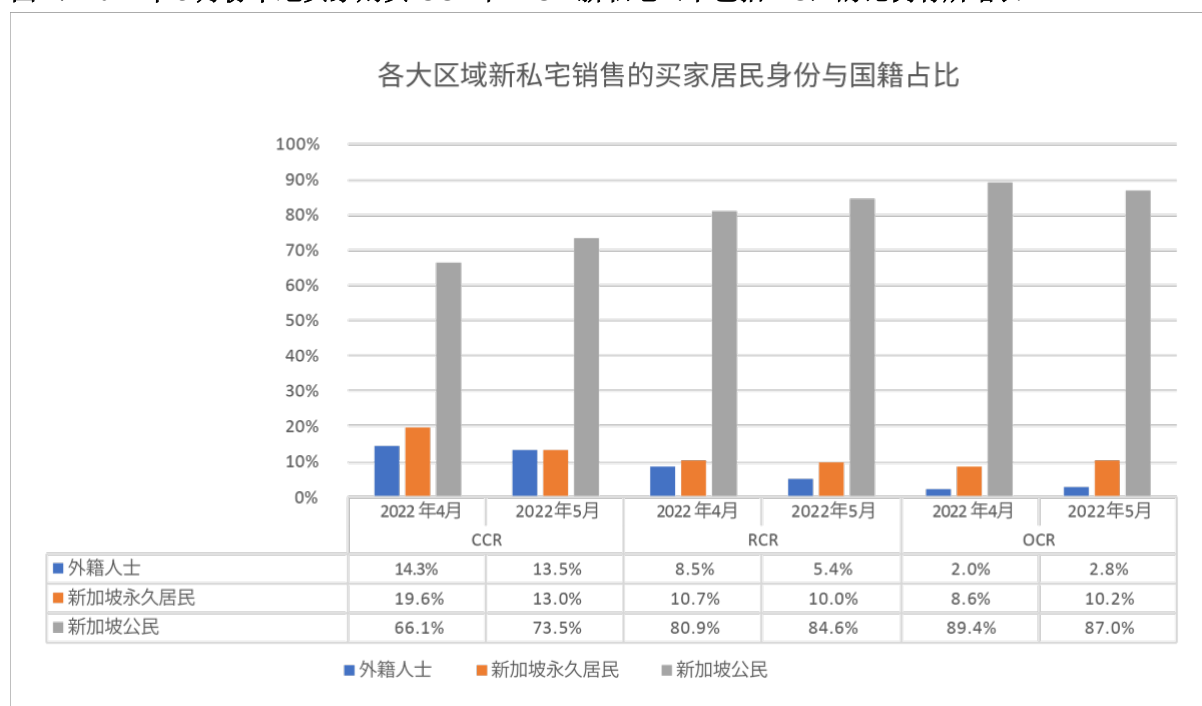
与此同时，**核心中央区（CCR）**于5月份的销量为216套新私宅，与4月份相比增长了4.3%。上个月最受欢迎的CCR项目是Haus on Handy，以S\$2,682psf的中位数价格售出了24个单位。绿墩雅苑（Leedon Green）、Perfect Ten、Hyll on Holland和隼峰（Irwell Hill Residences）也协助支撑了5月份的销售，中位数价格介于S\$2,631psf到S\$2,861psf不等。**EC市场**方面，5月份共售出了20个新单位，比4月份的186笔交易大幅下跌了89%，当时4月份的EC销售由义顺North Gaia EC带动。5月份最畅销EC项目是North Gaia EC，以S\$1,285psf的中位数价格售出11个单位。

开发商在 5 月份出售了 1,240 个新单位（不包括 EC），而 4 月份投放市场的单位则为 397 个。这是自 2021 年 11 月卖出 1,283 个单位以来，单月推出的最高新单位量。

2022 年 5 月，本地买家持续占新私宅销售的最大比例，为销售额的 83.3%。各区域的买卖禁令数据（见图 1）经分析后显示，4 月份到 5 月份期间，新加坡买家所买下的 CCR 和 RCR 新单位，数量出现增长。这意味着本地买家如今已意识到市区和市区边缘项目的价值。新加坡公民占 5 月份 CCR 新私宅销售的 73.5%（高于 4 月份的 66.1%）和 RCR 销售额的 84.6%（高于 4 月份的 80.9%）。

与此同时，外籍人士和新加坡永久居民的房地产需求于 5 月份保持稳定，分别占整体新私宅销售的 6.2% 和 10.5%。随着国际旅游活动重燃，外籍买家在 CCR 的买房势头继续保持稳健，这些买家于 5 月买下了 13.5% 的 CCR 新房（见图 1）。

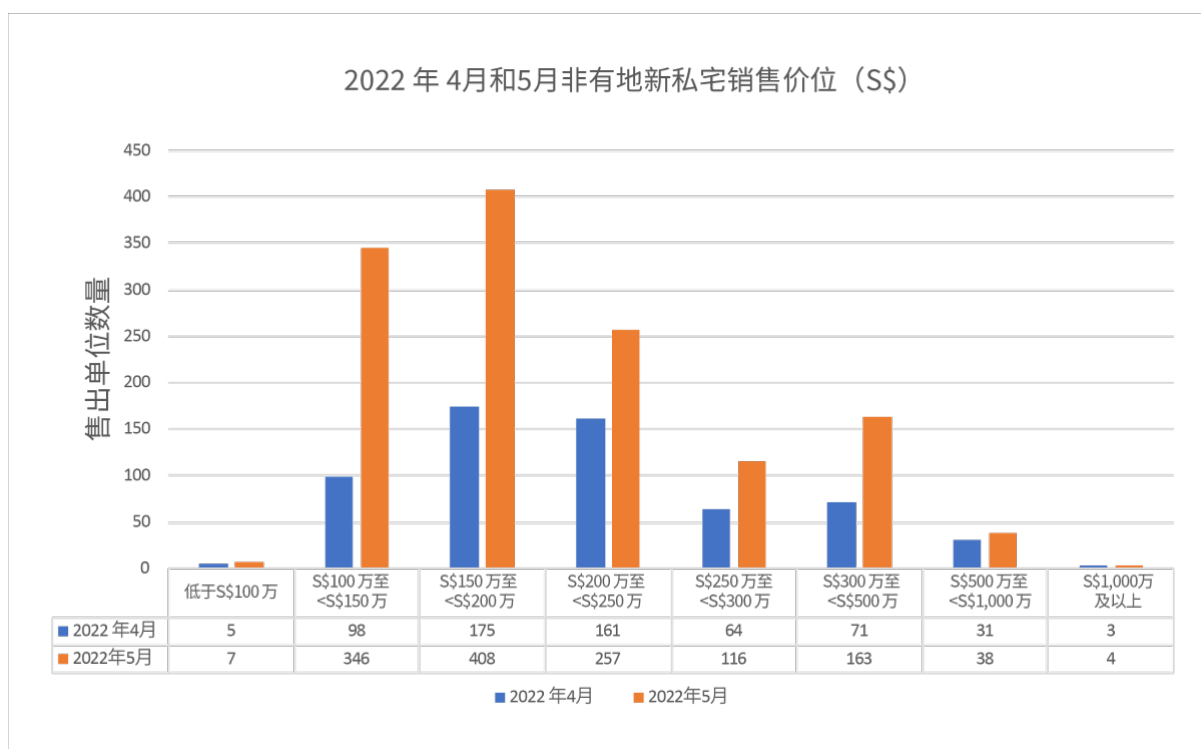
图 1：2022 年 5 月份本地买家购买 CCR 和 RCR 新私宅（不包括 EC）的比例有所增长



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（2022 年 6 月 15 日）

根据买卖禁令数据，2022 年 5 月成交的**非有地**新私宅中，约有 56.8% 价格低于 S\$200 万（见图 2），比列高于 4 月份的 45.7%。这一增长在一定程度上，由鑫丽嘉园和丽福苑的销售带动。就房价价位而言，S\$150 万至 S\$ 200 万以下的范围，仍然是新私宅的最佳定价。同时，2022 年 5 月出售的最昂贵非有地新私宅，是一套位于兰心居（Les Maisons Nassim）的 6,092sqft 永久地契单位，售价为 S\$3,700 万（或 S\$6,073psf）。

图 2：2022 年 4 月和 5 月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 (2022 年 6 月 15 日)

## 市场展望

2021 年 12 月新降温措施出台后，随着更多新盘逐步推出，更多买家或将决定入市，包括那些一直持观望态度的买家。此外，买家或许会留意近几个月来的新私宅平均售价，以确定价格不会大幅下跌。由于土地价格依旧坚挺，部分买家认为，未来新盘的售价可能会保持高位。此外，一些购房者可能会决定尽早买房，以锁定更优惠的利率，因为未来可能出现多次加息。

销售势头预计将持续，有新项目投放市场的那几个月份，其交易量可能会激增。未来几个月即将推出的新盘包括，凤凰路 (Phoenix Road) 的雅诗轩 (The Arden)、宏茂桥 1 道 (Ang Mo Kio Avenue 1) 的 AMO Residence、伦多中路 (Lentor Central) 的曲水伦庭 (Lentor Modern)，以及丹那美拉克基连路 (Tanah Merah Kechil Link) 的 Sceneca Residence。在 OCR 待售新私宅存量创历史新低的情况下，随着更多 OCR 项目逐步推出，潜在买家将有更多选项。然而，通胀上升、利率进一步上调以及市场对全球经济增长的悲观情绪，在这些因素的驱使下，我们依然会对房地产销售的潜在下行风险保持警惕。

## 2022年5月畅销新私宅龙虎榜（不包括EC）

	项目	区域	5月 售出单位	5月中位数价格 (\$PSF)
1	鑫丽嘉园 PICCADILLY GRAND	RCR	318	\$2,175
2	丽福苑 LIV @ MB	RCR	236	\$2,405
3	鑫悦府 NORMANTON PARK	RCR	40	\$1,889
	悦湖苑 THE FLORENCE RESIDENCES	OCR	40	\$1,786
4	南峰雅苑 AVENUE SOUTH RESIDENCE	RCR	36	\$2,384
5	迎昕园 THE GAZANIA	OCR	33	\$2,241
6	康宁河湾 CANNINGHILL PIERS	RCR	29	\$2,814
7	翠宁苑 KI RESIDENCES AT BROOKVALE	OCR	26	\$2,034
	美雅豪苑 MEYER MANSION	RCR	26	\$2,689
8	维雅轩 VERTICUS	RCR	24	\$2,231
	瑞雅嘉苑 RIVIERE	RCR	24	\$2,779
	HAUS ON HANDY	CCR	24	\$2,682
9	URBAN TREASURES	OCR	23	\$2,004
10	沁水轩 THE WATERGARDENS AT CANBERRA	OCR	20	\$1,435

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6月15日截稿。