

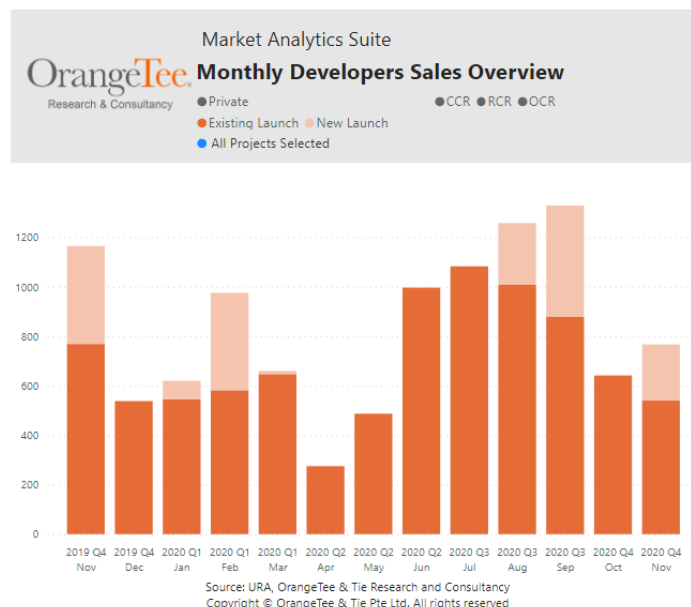
经济复苏有望加快，新加坡住宅销售回暖

众多买家似乎不再关注这场疫情，而是寄希望于经济复苏。新加坡将于 2020 年 12 月 28 日进入解封第三阶段，更多商业和社会活动有望恢复。受疫苗乐观情绪带动，投资者信心不断增强。几种疫苗显示出可喜的结果，给人们带来了希望，认为这场全球卫生危机可能会很快得到控制。许多国家都启动了大规模疫苗接种计划，包括新加坡。该国宣布，计划尽快为医护人员、一线工作者和虚弱患者接种疫苗。

月份	销售量		上市量	
	(不包括执行共管公寓)	(包括执行共管公寓)	(不包括执行共管公寓)	(包括执行共管公寓)
2019 年 11 月	1,165	1,186	947	947
2020 年 1 月	620	640	598	598
2020 年 2 月	976	1,315	933	1,429
2020 年 3 月	660	904	578	1,126
2020 年 4 月	277	293	640	640
2020 年 5 月	487	510	615	615
2020 年 6 月	998	1,031	597	597
2020 年 7 月	1,083	1,145	869	869
2020 年 8 月	1,258	1,309	1,582	1,582
2020 年 9 月	1,329	1,385	1,340	1,340
2020 年 10 月	645	685	423	423
2020 年 11 月	767	815	1,375	1,375
环比变化	18.9%	19.0%	225.1%	225.1%
同比变化	-34.2%	-31.3%	45.2%	45.2%

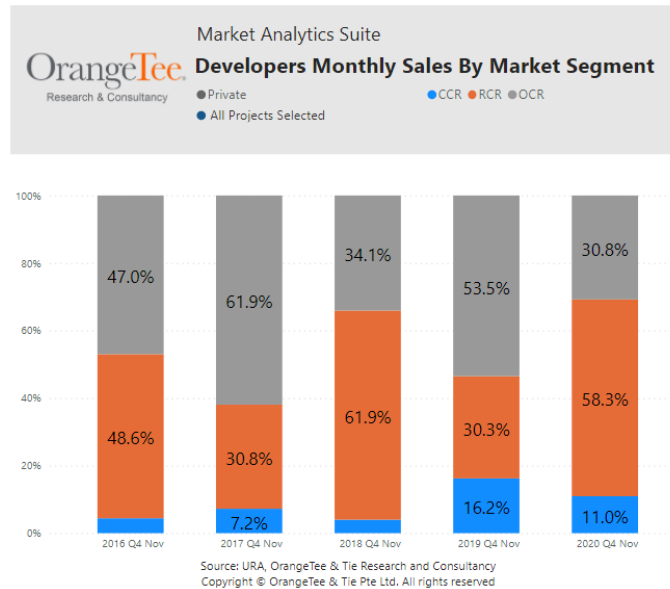
Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Consultancy

市区重建局 (URA) 的发展商销量调查结果显示，11 月新房销量月度环比回升了 18.9%，达到 767 套，包括执行共管公寓 (EC) 在内的新房销量增长了 19%。然而，不包括执行共管公寓在内的销量相比去年下降了 34.2%。



Note: New launch refers to units sold in projects that were launched in that month.
 Existing launch refers to units sold in projects that had been launched in prior months.

两个城市边缘项目——有 120 套住宅单元的 The Linq@Beauty World 和 396 套住宅单元的鼎瑞轩 (The Landmark) ——于上个月上市。上个月，这两个楼盘项目一共售出了 227 套新房。因此，其他中央区 (RCR) 的新房销量占全国总销量 (不包括执行共管公寓) 的 58.3% 左右；30.8% 的销量来自中央区以外 (OCR)，11% 来自核心中央区 (CCR)。最畅销的项目是 The Linq@Beauty World、鼎瑞轩 (The Landmark)、嘉和馨苑 (The Garden Residences) 以及聚宝园 (Treasure at Tampines)。



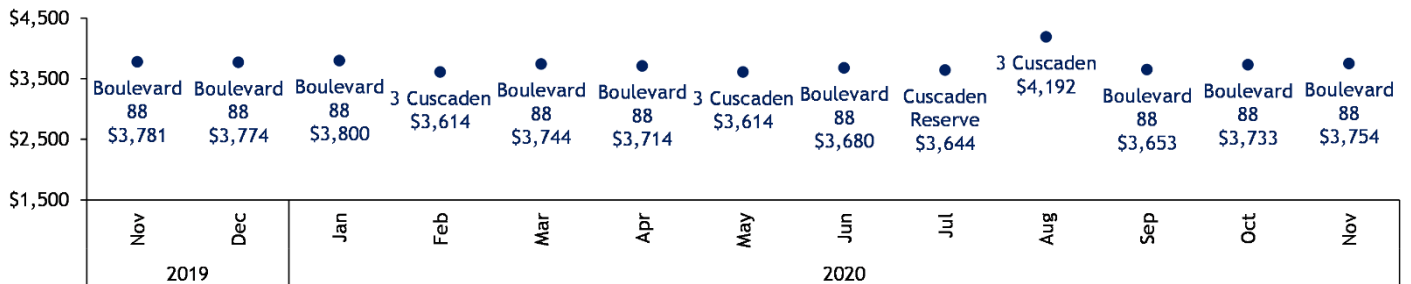
11 月份的可观销量表明，仍有一些细分市场未受到重新授予购买选择权 (OTP) 这一新限制政策的影响。许多诚心置业的买家不用申请购买选择权 (OTP) 延期就能买得起私人住宅。根据新的规定，发展商不得在到期后继续重授购买选择权 (OTP)，否则将面临罚款。此次限制措施引发了市场的下意识反应，导致 10 月份销量暂时回落。受此影响，一些买家安排先出售手上持有的物业，以避免缴付额外买家印花税 (ABSD)，接着再购置新宅。

手头阔绰的买家基本上没有受到重授购买选择权 (OTP) 的新限制政策的影响，因为从上个月来看，购房者对高价住宅的需求仍然很大。售价在每平方米 2,000 新元以上的新房的销量达到 9 个月以来的高点，从 3 月份的 53 套增至今年 11 月份的 393 套。上个月，有 30 套新私人住宅的售价超过了 300 万新元，是今年 1 月以来的最高纪录。其中，500 万新元以上的超豪华住宅成交了 9 套，当中有两套是位于铂瑞雅居 (Boulevard 88) 的低层单元，转手价超过 1,000 万新元。其中一套面积为 258 平方米，售价 1,023 万新元 (每平方米 3,684 新元)；另一套面积为 256 平方米，售价 1,015 万新元 (每平方米 3,683 新元)。

截至今年 11 月，已售出 8,791 套新房 (不包括执行共管公寓)。由于新项目——由华业集团 (UOL Group) 开发的悦文荟 (Clavon) ——在 12 月份一经推出就售出了 440 多套，我们估计 12 月份该楼盘项目总销量约为 650 至 750 套。因此，2020 年全年的新房销量将达到 9,400 至 9,600 套。考虑到任何销售交易中止的情况而进行调整，2020 年的最终销量仍将略低于 2019 年的 9,912 套。

与前几年相比，预计明年推出的新项目数量将会减少。我们估计，明年上半年可能会推出约 20 个新开发项目。相比之下，上一个集体销售周期 (2018 年和 2019 年) 取得了惊人的业绩，每半年都有 25 至 35 个左右的住宅项目推出。鉴于明年将推出的新楼盘较少，我们估计 2021 年的新住宅总销量可能保持与今年持平，或略降至 8,500 至 9,500 套左右 (不包括执行共管公寓)。

Highest price (\$psf) achieved in the month



Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Consultancy

Project Name	Locality	Total No. of Units	Cumulative Units Launched to-date	Cumulative Units Sold to-date	Sold in the month	Median Price (\$psf)	Take up Rate [^] (%)	Sold out status* (%)
The Linq @ Beauty World	RCR	120	120	118	118	\$2,171	98.3%	98.3%
The Landmark	RCR	396	120	109	109	\$2,135	90.8%	27.5%
The Garden Residences	OCR	613	613	547	44	\$1,641	89.2%	89.2%
Treasure At Tampines	OCR	2,203	1,700	1,631	43	\$1,432	95.9%	74.0%
Forett At Bukit Timah	RCR	633	460	302	32	\$1,941	65.7%	47.7%
Piermont Grand	OCR	820	820	668	30	\$1,133	81.5%	81.5%
Jadescape	RCR	1,206	1,206	1,057	25	\$1,752	87.6%	87.6%
Urban Treasures	OCR	237	237	47	21	\$1,998	19.8%	19.8%
Leedon Green	CCR	638	100	88	18	\$2,603	88.0%	13.8%
Riviere	RCR	455	100	82	16	\$2,541	82.0%	18.0%

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Consultancy

[^]Take up rate is calculated by taking the division of cumulative units sold to date over cumulative units launched to date

*Sold out status is calculated by taking the division of cumulative units sold to date over total no. of units in project

Please contact us for further enquiries

OrangeTee & Tie Research and Consultancy

Chinese Translation by:



Christine Sun 孙燕清
Head
Research and Consultancy
+65 6303 2662
christine.sun@orangetee.com



Timothy Eng 翁勇傑
Research Analyst
Research and Consultancy
+65 6303 2662
timothy.eng@orangetee.com



Daniel Chiang 张颂恩
Data Analyst
Research and Consultancy
+65 6303 2662
daniel.chiang@orangetee.com



<http://juwaiiqiglobal.com/>

Terms of Use: The reproduction or distribution of this publication without the express consent of the author is prohibited. This publication is provided for general information only and should not be treated as an invitation or recommendation to buy or sell any specific property or as sales material. Users of this report should consider this publication as one of the many factors in making their investment decision and should seek specific investment advice. OrangeTee.com Pte Ltd and the authors of this publication shall not accept and hereby disclaim all responsibilities and liability to all persons and entities for consequences arising out of any use of this publication.