

发展商月度销售额

房地产数据趋势与分析



2023 年 4 月

青麓尚居 (The Reserve Residences) 住宅项目艺术效果图

随着供应增加，销量跃升了 80%

受更多项目推出的推动，新屋销售连续第四个月攀升。根据新加坡市区重建局（URA）的数据，新房销售（不包括执行共管公寓）从 3 月份的 492 套飙升至今年 4 月份的 887 套，增幅为 80.3%。这是自 2022 年 9 月以来的最高新销售量，当时销售了 987 套新房，不包括执行共管公寓。

与 2022 年 4 月的 661 套相比，销量同比增长 34.2%。包括执行共管公寓在内，销量从 3 月份的 513 套跃升至 2023 年 4 月份的 909 套，增幅为 77.2%。

由于两个备受瞩目的项目的启动，上个月的良好销售以供应为主导。位于第 15 区马林百列的大型项目莉丰嘉园（Tembusu Grand）共有 638 套，共搬迁 354 个单位，占整个项目的 55.5%。位于女皇镇规划区内士岭坡（Slim Barracks Rise）的另一个中型项目有 275 套，售出 205 套，占单位总数的 74.5%。

其他最畅销的项目包括执行共管公寓，包括艺雅轩（The Atelier）、鼎瑞苑（The Landmark）、铂尔曼阁（Pullman Residences Newton）、绿墩雅苑（Leedon Green）、North Gaia、Hyll on Holland、鑫丽嘉园（Piccadilly Grand）、名汇庭苑（Midtown Modern）和万景轩（The Botany at Dairy Farm）。

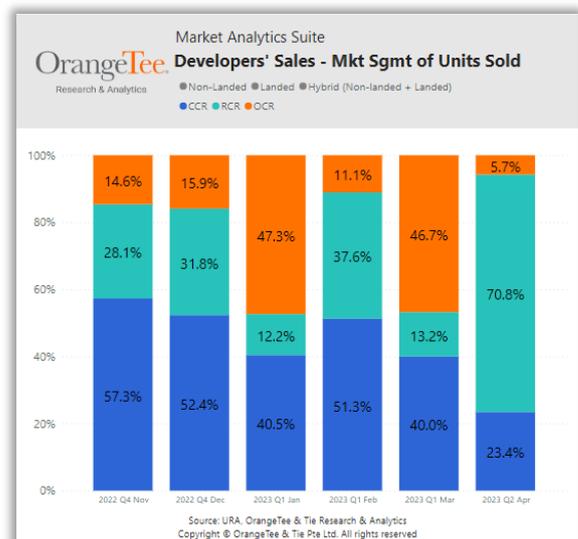
由于莉丰嘉园和博盛苑（Blossoms by the Park）这两个主要项目都位于城市边缘，上个月的大部分交易或总销售额的 70.8%，不包括执行共管公寓（628 套）来自其他中央区。紧随其后的是核心中央区，占 23.4%（208 套），中央区以外占 5.7%（51 套）。

月份	销售量		推出项目	
	(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)
2022 年 4 月	661	847	397	1,013
2022 年 11 月	260	446	319	319
2022 年 12 月	170	638	45	663
2023 年 1 月	393	552	410	410
2023 年 2 月	433	471	401	401
2023 年 3 月	492	513	573	573
2023 年 4 月	887	909	779	779
环比变化 (%)	80.3%	77.2%	36.0%	36.0%
同比变化 (%)	34.2%	7.3%	96.2%	-23.1%

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部



莉丰嘉园 (Tembusu Grand) 项目艺术效果图



尽管出台了新的降温措施，博盛苑在上市一个月内售出了近 75%的房屋，其出色的销售表现令人意外。

根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据，博盛苑的销售表现与其他中央区早前推出的产品相当。鑫丽嘉园和丽福苑 (Liv@MB) 在推出的几个月里分别售出了 76.9%和 75.2%的总单位 (表 1)。

新的房地产抑制措施并没有阻止新加坡人购买博盛苑，因为他们占购买者的大部分，占 83.9% (表 2)。不过，新加坡人的比例略低于莉丰嘉园的 90.3%、鑫丽嘉园的 91.1%和丽福苑的 88.8%。

小户型销售良好，205 套中有 120 套 (58.5%) 低于 70 平方米，这表明许多当地人可能购买小户型自住，或者尽管采取了降温措施，但当地的投资需求仍然强劲。

未来一些新楼盘的需求可能会继续保持弹性，尤其是那些倾向于吸引本地买家的郊区和城市边缘项目。像青麓尚居 (The Reserve Residences) 这样即将推出的项目可能会吸引当地家庭，因为这是一个位于城市边缘的综合开发项目，供应有限，而且靠近武吉知马地区许多顶级学校。

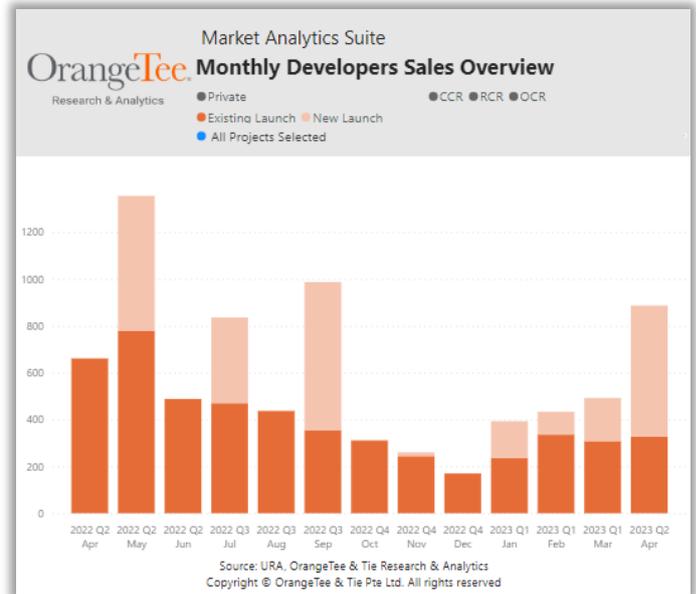


表 1 最近在城市边缘 (其他中央区) 推出的项目的销售业绩 (可比规模)

Project Name	Sales and Median Price S\$PSF				
	Launch month	Number of units sold during launch month*	Number of units in project	Sales take-up during launch month	Median Launch Price S\$PSF
BLOSSOMS BY THE PARK	Apr-23	205	275	74.5%	\$2,427
TEMBUSU GRAND	Apr-23	349	638	54.7%	\$2,465*
TERRA HILL	Feb-23	93	270	34.4%	\$2,692
PICCADILLY GRAND	May-22	313	407	76.9%	\$2,175
LIV @ MB	May-22	224	298	75.2%	\$2,404

来源: 新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

表 2 最近推出的城市边缘 (其他中央区) 推出的项目的销售业绩 (可比规模)

Project Name	Profile of Buyers % (units)			
	Singaporean	PR	Foreign buyers (NPR)	Total
BLOSSOMS BY THE PARK based on launch month April 2023	83.9% (172)	12.2% (25)	3.9% (8)	100% (205)
TEMBUSU GRAND based on launch month April 2023	90.3% (315)	7.7% (27)	2% (7)	100% (349)
TERRA HILL based on launch month Feb 2023	81.7% (76)	15.1% (14)	3.2% (3)	100% (93)
PICCADILLY GRAND based on launch month May 2022	91.1% (285)	7.3% (23)	1.6% (5)	100% (313)
LIV @ MB based on launch month May 2022	88.8% (199)	9.8% (22)	1.3% (3)	100% (224)

来源: 新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部



康邻豪庭 (Klimt Cairnhill)、康宁河湾 (Canning Hill Piers)、丽福苑 (Liv@MB) 和万景轩 (The Botany at Dairy Farm) 项目艺术效果图

此外，根据以往趋势，即使在每一轮额外买方印花税调整之后，房屋价格仍在继续上涨。一些买家预计房价会进一步上涨，因为当利率趋于温和，大多数新加坡人都有收入的时候，可能会有更多的买家进入市场。

降温措施可能无法阻止本地买家，尤其是不受提高额外买方印花税影响的首次置业者。



铂海峰 (Newport Residences) 项目艺术效果图

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 ^A (%)	Sold out status* (%)
Tembusu Grand	RCR	638	400	354	354	\$2,463	88.5%	55.5%
Blossoms By The Park	RCR	275	275	205	205	\$2,427	74.5%	74.5%
The Atelier	CCR	120	120	86	46	\$2,658	71.7%	71.7%
The Landmark	RCR	396	396	262	20	\$2,689	66.2%	66.2%
Leedon Green	CCR	638	638	572	19	\$2,838	89.7%	89.7%
Pullman Residences Newton	CCR	340	285	283	19	\$3,215	99.3%	83.2%
North Gaia	OCR	616	616	239	18	\$1,271	38.8%	38.8%
Piccadilly Grand	RCR	407	380	372	14	\$2,045	97.9%	91.4%
Hyll On Holland	CCR	319	319	292	14	\$2,864	91.5%	91.5%
Midtown Modern	CCR	558	558	503	13	\$3,019	90.1%	90.1%
The Botany At Dairy Farm	OCR	386	386	195	12	\$2,087	50.5%	50.5%

^ATake 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

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

有关研究咨询，请联系我们。若您想了解更多项目信息，请联络您选择的橙易房产经纪。

翻译：



Christine Sun 孙燕清
Senior Vice President
christine.sun@orangetee.com



Timothy Eng 翁勇傑
Assistant Manager
timothy.eng@orangetee.com



Kenneth Tan 陈俊良
Research Analyst
kenneth.tan@orangetee.com



<https://www.juwaiqi.com/>