

新加坡房市逆势上扬，住宅销量在农历七月显著上涨

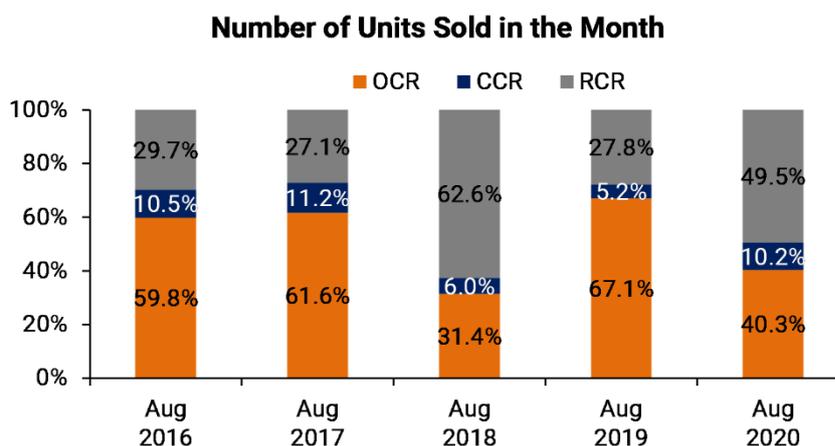
今年八月，新加坡房地产市场逆势而行，新房销售量不减反增。以往每年此时正值农历七月，人们正在过中元节，市场交易通常会处于较为低迷的状态。实施防疫阻断措施的时期结束后，新加坡新房销售量实现了比预期值“更高、更快”的增长，这与四月和五月的销量平平的情况形成了鲜明的对比。

上个月，受新冠疫情和全球经济放缓的影响，新房的销售量飙升至 11 个月来的最高水平，并获得了连续第四个月的增长。市区重建局（URA）的开发商销售量调查结果显示，不包括执行共管公寓（EC）在内的新房销售环比增长了 16.3%，从七月份的 1080 套上升至八月份的 1256 套。这是自 2019 年九月售出 1270 套以来的最高销量。纳入行政公寓后，住宅销量同比增长了 14.4%，达到了 1307 套。与去年同期的 1123 套相比，私人住宅（不包括执行共管公寓）的销售量增长了 11.8%。

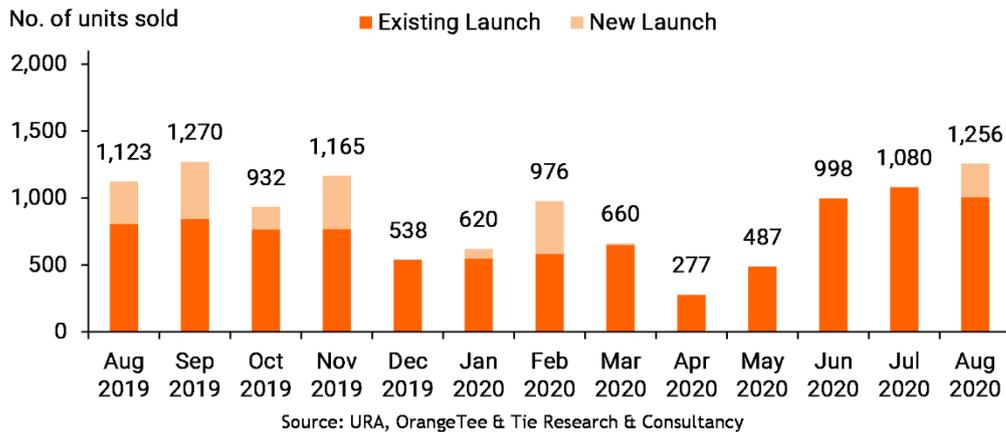
Month	销售量		上市量	
	(不包含行政公寓)	(包含行政公寓)	(不包含行政公寓)	(包含行政公寓)
Aug-19	1,179	1,557	911	1,731
Jan-20	620	640	598	598
Feb-20	976	1,315	933	1,429
Mar-20	660	904	578	1,126
Apr-20	277	293	640	640
May-20	487	510	615	615
Jun-20	998	1,031	597	597
Jul-20	1,080	1,142	869	869
Aug-20	1,256	1,307	1,582	1,582
m-o-m % Change	16.3%	14.4%	82.0%	82.0%
y-o-y % Change	11.8%	11.9%	55.9%	55.9%

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Consultancy

上个月，其他中央区（RCR）和中央区以外（OCR）的私人住宅依然贡献了大部分的销售量。



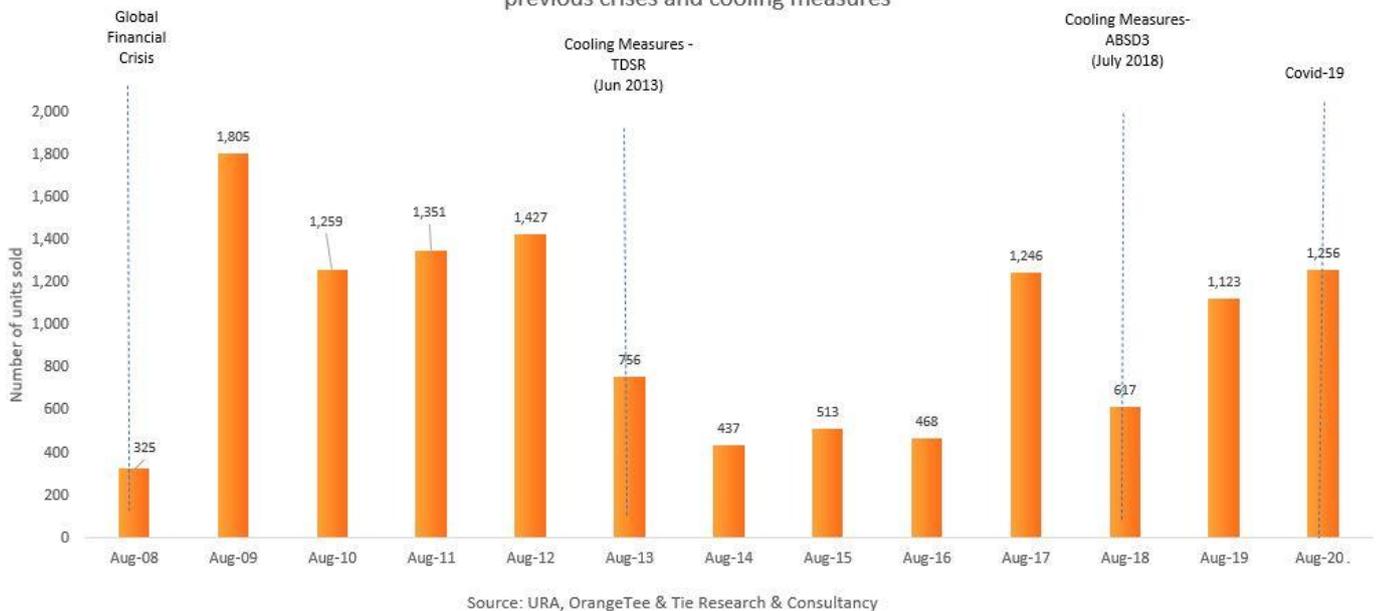
## Private Residential Developer Sales (Excl. EC)



最畅销的住宅项目包括福瑞轩（Forett At Bukit Timah）、聚宝园（Treasure At Tampines）、锦泰门第（Parc Clematis）、嘉和馨苑（The Garden Residences）、桦丽居（The Woodleigh Residences）、顺福轩（Jadescape）、御峰（WhistlerGrand）、丹林园（Daintree Residence）、悦湖苑（The Florence Residences）、实龙岗北 1 道（Affinity At Serangoon）、Noma 项目、尚景苑（Stirling Residences）。

上个月是过去八年内销售量最高的一个月。此外，与以往出现危机和政府实施降温措施的时期相比，销售量也“更为亮眼”。例如，在 2008 年八月的全球金融危机期间，新房的销售量只有 325 套。2013 年八月和 2018 年八月，政府刚开始实施新一轮降温措施实施后，新房的销售量分别下调到了 756 套和 617 套的较低水平。

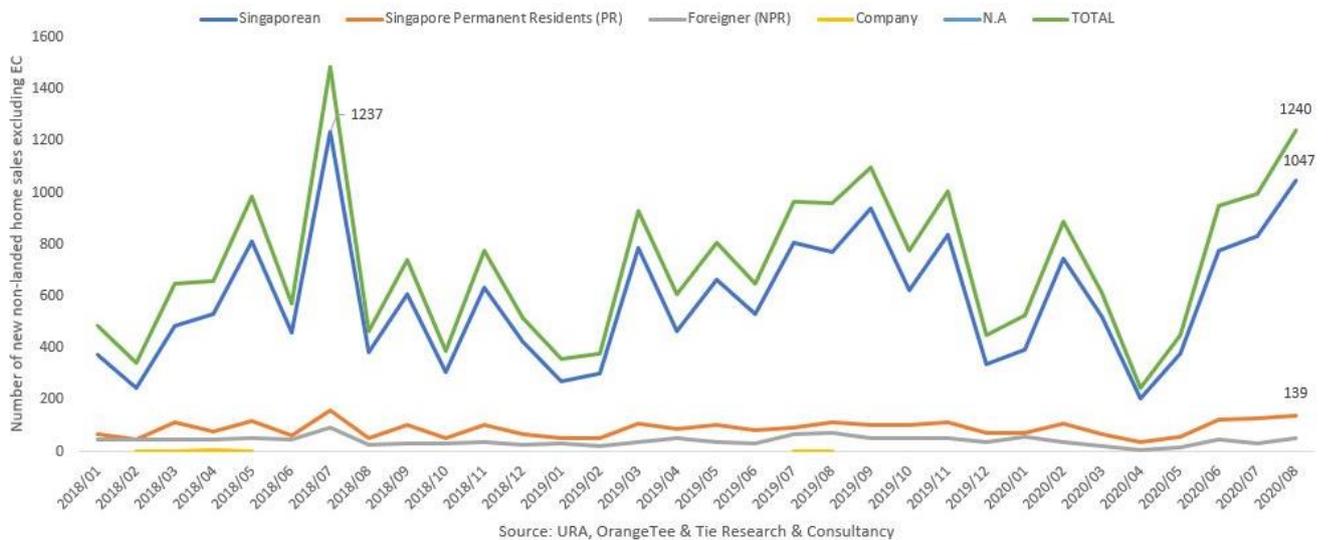
### Number of new homes sold last month (excluding ECs) defied gravity, surpassing the number inked in previous crises and cooling measures



当前，持续增加的经济不确定性和强烈震荡的股市似乎正在推动房地产投资的热潮，为此越来越多的买家开始寻求避险资产的保障。比起持有现金和参与风险较大的投资项目，投资者现在更倾向于投资房地产资产以实现财富保值。此外，处于历史低点的利率正在推动房地产市场的复苏，因为对于自主业主和和房地产投资者，抵押贷款的可负担性正在持续提升。

目前，新加坡国内强劲的需求对房地产市场产生了一定的支撑作用。重新回到市场上的外国买家也推动了上个月上升趋势。根据新加坡市建局发布的 **Realis** 房地产数据，新加坡公民的住宅购买量最高，达到 **1047** 套，在上月售出的所有非有地私宅单位销售量（**1240** 套）中占了 **84.4%**。这也是自 **2018** 年七月（当时的销售量为 **1237** 套）以来，新加坡房地产购买量所达到的最高水平。新加坡永久居民购买的非有地私宅单位销售量为 **139** 套，也同样攀升到了两年内的高位，而上月非有地私宅单位购买量为 **54** 套，也达到了近 7 个月内的较高水平。

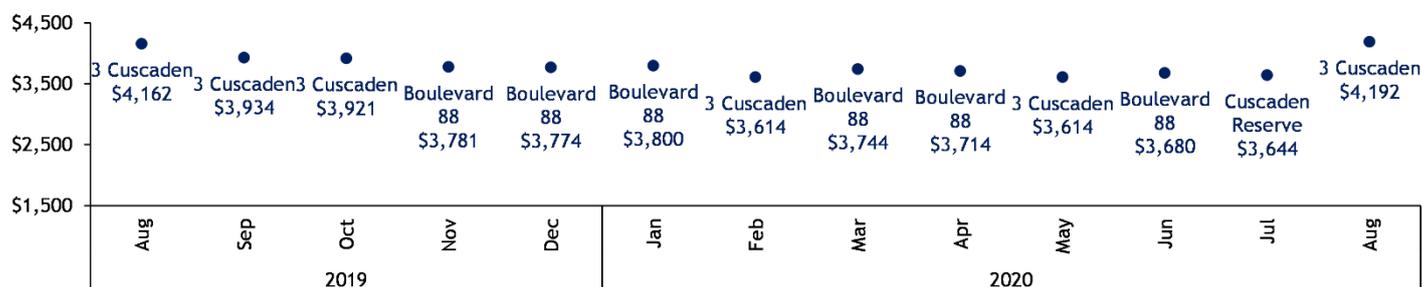
Market is currently driven by strong domestic consumption and returning foreign buying interest



在过去几个月内，新加坡居民在住房上的高企消费反映出了当地人对投资性资产的持久兴趣。在许多新加坡人看来，房地产或许依然是一种“更安全的选择”，对于那些在不确定期寻求稳定、多样化回报来源的投资者来说更是如此。

随着量化宽松政策（QE）在全球不断掀起刺激经济的浪潮，预计房地产需求将进一步上升。在未来几个月内，处于周期性新低水平的利率也将对市场产生支撑效果。

## Highest price (\$psf) achieved in the month



Source: URA, OrangeTee &amp; Tie Research &amp; 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* (%)
Forett At Bukit Timah	RCR	633	300	213	213	\$1,933	71.0%	33.6%
Treasure At Tampines	OCR	2,203	1,700	1,468	109	\$1,364	86.4%	66.6%
Parc Clematis	OCR	1,468	1,000	924	90	\$1,665	92.4%	62.9%
The Garden Residences	OCR	613	410	395	65	\$1,576	96.3%	64.4%
The Woodleigh Residences	RCR	667	535	314	59	\$1,893	58.7%	47.1%
Jadescape	RCR	1,206	1,206	953	53	\$1,783	79.0%	79.0%
Whistler Grand	OCR	716	650	606	51	\$1,558	93.2%	84.6%
Daintree Residence	RCR	327	280	247	50	\$1,720	88.2%	75.5%
The Florence Residences	OCR	1,410	1,110	861	47	\$1,555	77.6%	61.1%
Affinity At Serangoon	OCR	1,052	1,052	804	34	\$1,595	76.4%	76.4%
Noma	RCR	50	50	34	34	\$1,639	68.0%	68.0%
Stirling Residences	RCR	1,259	1,130	1,123	34	\$2,025	99.4%	89.2%

Source: URA, OrangeTee &amp; Tie Research &amp; 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 &amp; Tie Research and Consultancy

Chinese Translation



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



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



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


<http://juwaiqiglobal.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.