

发展商月度销售量

房地产数据趋势与分析



Copen Grand 住宅项目艺术效果图

2022 年 8 月

农历七月新房数量减少，销售量有所下降

上个月，由于发展商在农历七月盂兰盆期间暂停推盘，私人房屋销售大幅放缓，而楼市的销售活动往往也比较缓慢。发展商并没有启动任何新公寓项目（非有地房产）。

在经历了 7 月旺盛的销售量后，8 月的新房销量有所下滑。新加坡市区重建局的销售数据显示，新屋销量（不包括执行共管公寓）在上个月下滑了 47.6%，从 7 月份的 834 套单位降至 437 套单位。相比一年前，销售量从去年的 1,216 套单位下降了 64.1%。包括执行共管公寓在内的新屋销量从 7 月份的 846 套下降至 8 月份的 448 套，环比下降了 47%。8 月的销售量（不包括执行共管公寓）创下 28 个月新低。之前的低点是在 2020 年 4 月，当时在阻断措施时期售出 277 套新房。

由于郊区缺乏新项目推出，黄金地段和城市边缘的销售构成了上个月的大部分交易。上个月一半以上的销售额（不包括执行共管公寓）都来自核心中央区（CCR），共售出 220 套，占有交易的 50.3%。其他中央区（RCR）共售出 127 套，占 29.1%，而中央区以外（OCR）售出 90 套，占 20.6%。

上个月最畅销的项目为 Hyll on Holland、瑞雅嘉苑（Riviere）、Perfect Ten、海德丽苑（The Hyde）、绿墩雅苑（Leedon Green）、迎昕园（The Gazania）和万宝轩（One Pearl Bank）。105 套非有地房产售价至少为 300 万新元，其中 16 套房产售价至少 500 万新元。上个月最高价的新房交易是柏皓（Park Nova）的两套单位。两套单位的面积都是 2,207 平方英尺，每套单位的售价为 1,000 万新元（每平方英尺 4,532 新元）。

在过去的几个月里，新公寓（不包括执行共管公寓）的中位价持续上升，从 1 月份的每平方英尺 1,928 新元增加到 2022 年 8 月的每平方英尺 2,644 新元，增长了 37.1%。

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)
2021 年 8 月	1,216	1,323	836	836
2022 年 5 月	1,355	1,375	1,240	1,240
2022 年 6 月	488	496	397	397
2022 年 7 月	834	846	402	402
2022 年 8 月	437	448	134	134
环比变化 %	-47.6%	-47.0%	-66.7%	-66.7%
同比变化 %	-64.1%	-66.1%	-84.0%	-84.0%

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部



曲水伦庭（Lentor Modern）项目艺术效果图



The Avenir 项目艺术效果图

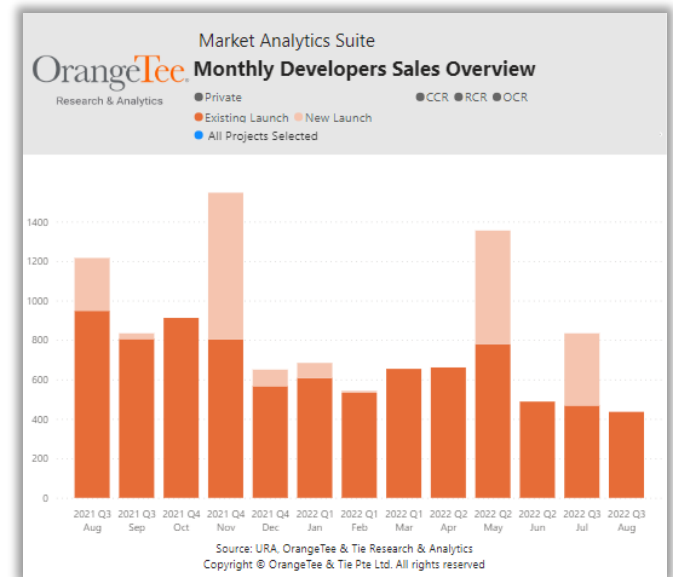
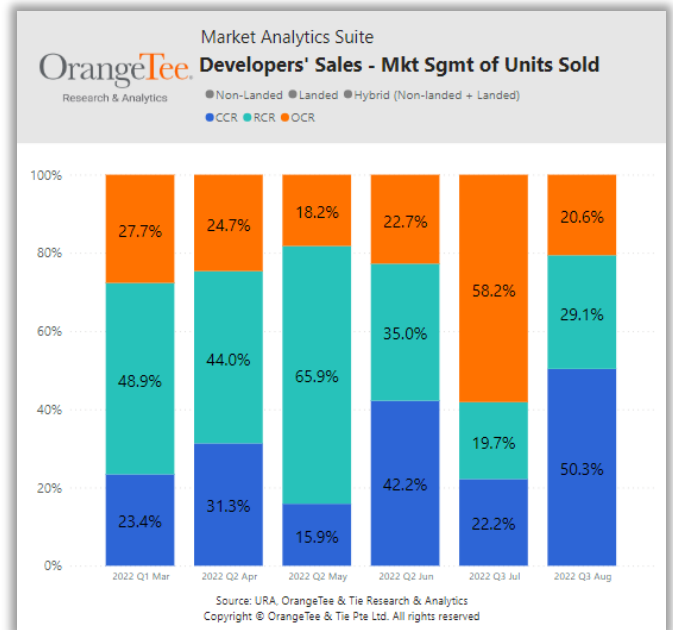
价格上涨主要是由其他中央区（RCR）的公寓推动的，在过去的 8 个月里，其他中央区（RCR）的中位价从 2022 年 1 月的每平方英尺 1,964 新元飙升至每平方英尺 2,437 新元，增长了 24.1%。其次，在同一时期，中央区以外（OCR）增长了 9.7%，核心中央区（CCR）上升了 0.8%。

根据新加坡市区重建局房地产资讯系统（URA Realis）的数据，外国买家（非永久居民）购买的公寓（不包括执行共管公寓），从 7 月份的 42 套单位，增长到 8 月的 59 套单位。按比例计算，外国买家在新非有地房产（不包括执行共管公寓）交易中从 5.2% 同比增加到 13.4%。外国买家购房比例从 2021 年 8 月的 3.6%（40 套）同比增加了 9.8 个百分点。

上个月，大多数（或 64.4%）的外国人在核心中央区（CCR）购买私人公寓（59 项总交易中的 38 个单位），其次是其他中央区（RCR）的 13 项交易，以及中央区以外（OCR）的 8 项交易。The Hyde 有 8 笔交易，是在外国买家中最畅销的项目。其次是 Haus on Handy、Hyll on Holland、名汇庭苑（Midtown Modern）、Perfect Ten 和瑞雅嘉苑（Riviere），分别售出四套。

通货膨胀和利率上升似乎并没有对房地产市场产生重大影响。下个月的销售量可能会反弹，因为至少有两个项目在 9 月推出，包括 Sky Eden@Bedok 和万众期待的综合发展项目曲水伦庭（Lentor Modern）。

据报道，Sky Eden@Bedok 的 158 个住宅单位中有 75%（即 118 套单位）在项目推出的第一天就被售出，平均价格约为每平方英尺 2,100 新元。



名汇庭苑 (Midtown Modern)、Perfect Ten、瑞雅嘉苑 (Riviere) 和 Haus on Handy 项目艺术效果图

在 7 月周末开盘的 AMO Residences, 372 个单位中售出了 98%, 当月的中位价为每平方英尺 2,110 新元。即使在更高的价位之下, 这两个项目的单位也被抢购一空。该项目在开盘取得成功, 证明了对一些买家来说, 负担能力不是问题。人们愿意为地段好、产品属性有吸引力的项目买单。

此后, 两个新的执行共管公寓将在今年年底推出, 包括登加 (Tengah) 推出的第一个执行共管公寓——Copen Grand, 以及另一个位于淡滨尼街 62 号的执行共管公寓。连同之前推出的项目, 这些项目有望为房地产市场注入活力, 在过去的一年里, 由于郊区缺乏新项目, 因此供应量最为不足。



Hyll on Holland 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* (%)
Hyll On Holland	CCR	319	319	221	42	\$2,674	69.3%	69.3%
Riviere	RCR	455	350	345	28	\$2,862	98.6%	75.8%
Perfect Ten	CCR	230	115	95	27	\$2,942	82.6%	41.3%
Leedon Green	CCR	638	475	443	20	\$2,807	93.3%	69.4%
The Hyde	CCR	117	117	101	20	\$3,002	86.3%	86.3%
One Pearl Bank	RCR	774	704	667	16	\$2,635	94.7%	86.2%
The Gazania	OCR	250	250	197	16	\$2,222	78.8%	78.8%
The Avenir	CCR	376	376	309	15	\$3,238	82.2%	82.2%
The Landmark	RCR	396	250	184	13	\$2,388	73.6%	46.5%
Kopar At Newton	CCR	378	378	319	13	\$2,598	84.4%	84.4%

^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.juwaiiqi.com/>