

12 月房销量达八年来最高

12 月通常是房地产市场上销量最低迷的月份之一。然而，一些特殊的情况使得去年 12 月成为了发展商和房地产卖家眼中的绝佳时机。由于有关部门建议新加坡公民把所有出行计划推迟到全球新冠肺炎疫情得到控制之后，许多当地人选择在假期参观样板房来消磨时间。可能正是在这一趋势的帮助下，发展商于上个月售出了更多的住宅。此外，受疫情过后的经济复苏影响，人们预计今年房价将进一步上涨，因此那些一直持观望态度的人目前正打算进入市场。

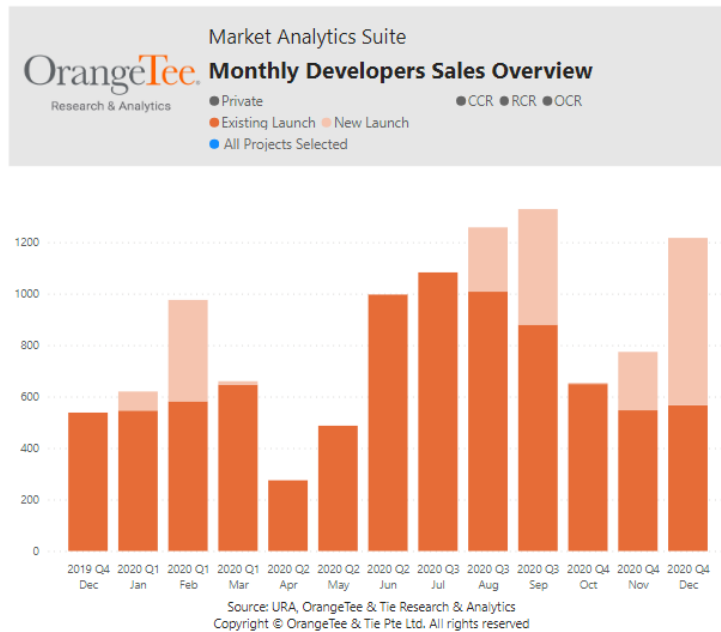
市区重建局 (URA) 的发展商销量调查结果显示，去年 12 月，新房销量月度环比上升了 57.2%，达到了 1,217 套。包括执行共管公寓 (EC) 在内的新房销量增长了 53.9%。与前一年同期相比，不包括执行共管公寓在内的销量增长了 126.2%。

2020 年 12 月，在强劲购买势头推动下，全新私人住宅的销售量创下了新纪录，飙升至近 8 年来的最高水平。此前的最高记录是在 2012 年 12 月创下的，当时的新房交易量为 1,410 套。

月份	销售量		销售量	
	(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 12 月	538	551	370	370
2020 年 1 月	620	640	598	598
2020 年 2 月	976	1,315	923	1,419
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	654	694	423	423
2020 年 11 月	774	822	1,375	1,375
2020 年 12 月	1,217	1,265	1,349	1,349
环比变化	57.2%	53.9%	-1.9%	-1.9%
同比变化	126.2%	129.6%	264.6%	264.6%

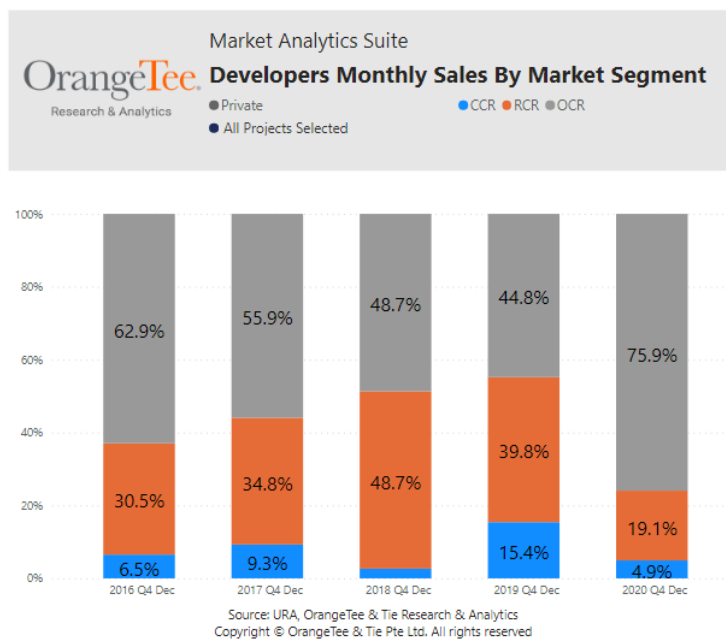
Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

上个月上市的两个关键项目——包含 640 套住宅单元的悦文荟 (Clavon, 现已售出 473 套) 和包含 660 套住宅单元的翠宁苑 (Ki Residences at Brookvale, 现已售出 172 套) 对新住宅销售量起到了主要的推动作用。其他畅销项目包括锦泰门第 (Parc Clematis)、聚宝园 (Treasure at Tampines)、顺福轩 (Jadescape) 和星水嘉园 (Piermont Grand)。包含 74 套住宅单元的凤凰城 (Phoenix Residences) 项目也已经在去年 12 月正式推出。



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.

因此，中央区以外（OCR）的新房销量占全国总销量（不包括执行共管公寓）的 75.9%左右。19.1%的销量来自其他中央区（RCR），4.9%来自核心中央区（CCR）。

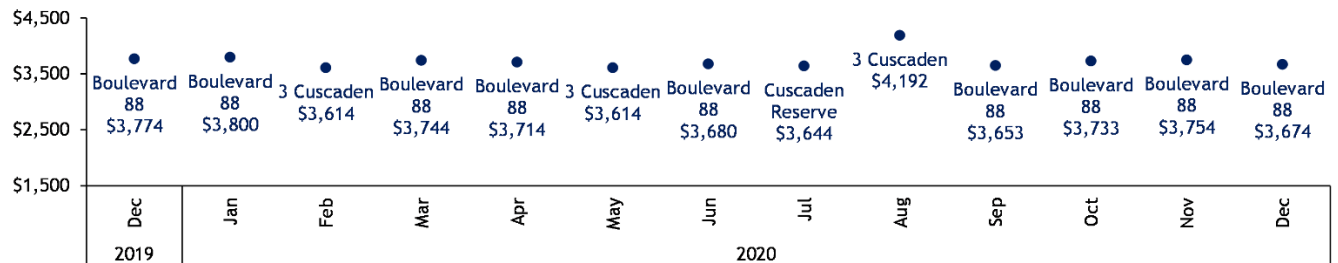


虽然政府实施的低抵押贷款利率政策和大规模刺激计划所带来的充足流动性使住房需求保持在高位，但今年供应量可能会开始下降。在疫情期间，发展商不断出售多个已有项目的住宅单元，从而清理了积压的库存。由于在过去 3 年内，发展商已启动多个大型项目，今年计划开建的项目数量可能会减少。自上一个集体购买周期结束以来，郊区和城市边缘地区的新土地供应量已大幅下降。在过去几年内，政府出售土地的数量也有所减少。

供需不平衡可能会使房价保持稳定。在一些新供应有限的热门地区，房价甚至会上涨。尽管疫情影响和宏观经济不确定性尚未消退，许多近期上市的住宅项目价格较去年已有所提升。预计今年新房价格将出现上涨，涨幅可能在 2%至 5%之间。

根据简略估算的结果，2020 年新房总销售量（不包括执行共管公寓）约为 10,024 套。从新加坡市建局发布的 2020 年第四季度房地产最终统计数据，2020 年的新房总销售量售出 9,982，高于 2018 年的 8,795 套。2021 年可能售出约 9,000 至 10,000 套新住宅（不包括执行共管公寓）。

Highest price (\$psf) achieved in the month



Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

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* (%)
Clavon	OCR	640	500	473	473	\$1,637	94.6%	73.9%
Ki Residences At Brookvale	OCR	660	660	172	172	\$1,766	26.1%	26.1%
Parc Clematis	OCR	1,468	1,468	1,043	50	\$1,651	71.0%	71.0%
Treasure At Tampines	OCR	2,203	1,700	1,653	37	\$1,400	97.2%	75.0%
Jadescape	RCR	1,206	1,206	1,083	33	\$1,785	89.8%	89.8%
Piermont Grand	OCR	820	820	691	27	\$1,140	84.3%	84.3%
Avenue South Residence	RCR	1,074	696	620	23	\$2,101	89.1%	57.7%
The Florence Residences	OCR	1,410	1,110	947	23	\$1,625	85.3%	67.2%
The Garden Residences	OCR	613	613	568	22	\$1,544	92.7%	92.7%
Midwood	OCR	564	140	84	19	\$1,605	60.0%	14.9%

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

^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 & Analytics

Chinese Translation by:



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



Timothy Eng 翁勇傑
Research Analyst
timothy.eng@orangetee.com



Daniel Chiang 张颂恩
Senior Data Analyst
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.