

# 发展商月度销售额

## 房地产数据趋势与分析



2021 年 7 月

## 大批买家回归新加坡 新私宅销量强劲反弹

今年 7 月，新加坡新房销售量出现了强劲的反弹。尽管政府在下半月实施了更为严格的社区管控措施，发展商仍在当月售出了 1589 套私人住宅，与 6 月份 872 套的销量相比提升了 82.2%。这是自 2021 年 1 月售出 1633 套房产以来，单月所达成的最高销量水平。

包括执行共管公寓（EC）在内的新房销量环比上涨了 81.3%，从上月的 962 套增加到了 1,744 套。新加坡市区重建局（URA）的销售调查结果显示，与前一年同期相比，新房销量（不包括执行共管公寓）提升了 46.7%。

在 2021 年 7 月 22 日至 8 月 10 日期间，新加坡政府重新进入疫情防控第二阶段（“提高戒备”阶段）并进一步收紧了安全管理措施，试图打破越来越多的集群感染病例之间的传播链。售楼处的看房人数和访客数量都被缩减了。

更为严格的措施似乎并没有对市场情绪产生明显的抑制作用。与前几轮限制政策相比，当前安全管理措施的影响较为温和。发展商和销售代理人都学会了利用销售技术来达成交易，借助社交媒体工具与客户保持联系，进而“克服困难”。

上个月，随着大批买家重返私人住宅市场，许多项目的销售都有所回升。出于因房价过高而被挤出市场的担忧，有些人正急于购买物业。整体价格似乎已经触底，而某些项目的发展商也提高了其中档住宅单元的价格。此外，随着新加坡在未来几个月内进一步开放各大行业的计划持续推进，新加坡经济已做好迎接稳步复苏的准备。

在卖家方面，发展商同样热衷于推出新住宅单元，并打算在 2021 年 8 月 8 日开始的农历七月到来之前达成更多交易。上个月，新上市销售（不包括执行共管公寓）的住宅单元数量增长了 27%，达到 1,104 套。

月份	销量		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)
2020 年 7 月	1,083	1,145	869	869
2021 年 2 月	645	756	167	167
2021 年 3 月	1,296	1,373	959	959
2021 年 4 月	1,270	1,350	1,038	1,038
2021 年 5 月	895	1,234	516	929
2021 年 6 月	872	962	815	815
2021 年 7 月	1,589	1,744	1,104	1,104
环比变化 %	82.2%	81.3%	35.5%	35.5%
同比变化 %	46.7%	52.3%	27.0%	27.0%

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics



Artist Impression of Normanton Park



Artist Impression of Perfect Ten

上月，大众市场上的高价公寓销售量急剧上升。新加坡市区重建局 **Realis** 房地产数据显示，7 月份，中央区以外（OCR）价格不低于 150 万新元的非有地私人住宅（已剔除执行共管公寓和超过一套的批量购买物业）共售出 397 套，创下历史新高，还打破了 2020 年 12 月份的纪录（293 套）。其中有 141 套住宅的售价不低于 200 万新元。

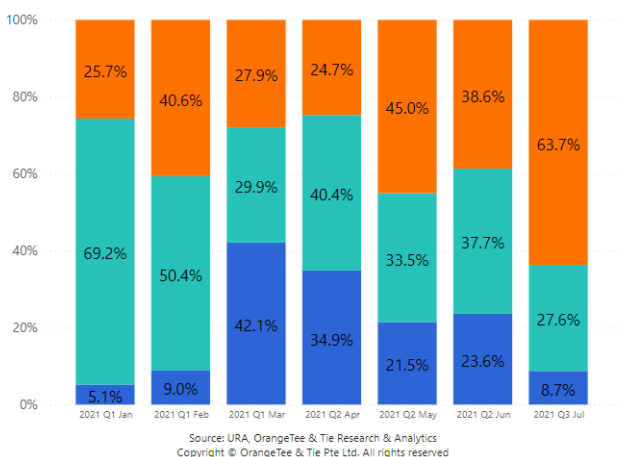
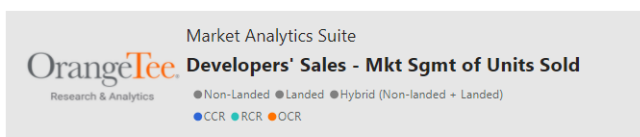
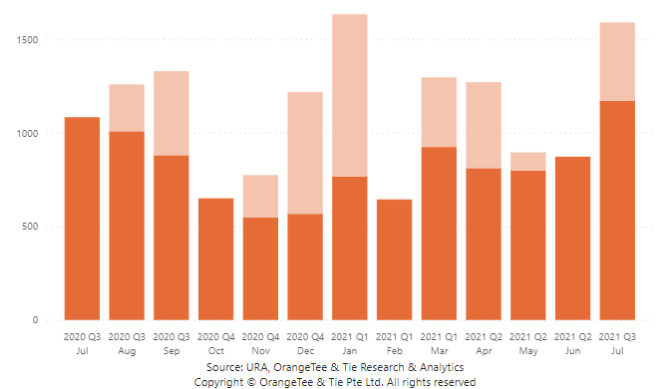
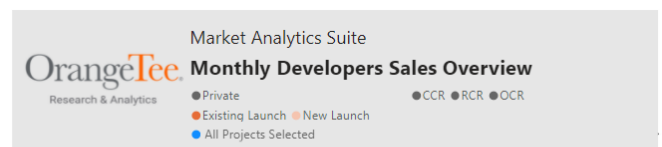
如此亮眼的销售成绩表明，有更多的买家愿意为位置优越或具有良好产品属性的大众市场公寓支付溢价。

就每平方英尺售价而言，中央区以外（OCR）有 829 套非有地住宅以超过 1,500 新元的均价售出，而当月有 9 套房产以超过 2,000 新元的均价成交。

上个月还有价格较高的城市郊区住宅也成交了。在其他中央区（RCR），有 195 套非有地住宅以 2,000 新元以上的均价售出。其中有 45 套房产的均价达到了 2500 新元或以上。这些房产来自多个不同的项目，如琥珀园（Amber Park）、One Pearl Bank、瑞雅嘉苑（Rivière）、One Meyer、美雅豪苑（Meyer Mansion）、Nyon 和 Sky Everton。



Artist Impression of The M, Dalvey Haus, Penrose and Nyon



上个月，Pasir Ris 8、鑫悦府（Normanton Park）、Midwood、盛港嘉园（Sengkang Grand Residences）、翠宁苑（Ki Residences at Brookvale）、锦泰门第（Parc Clematis）和聚宝园（Treasure At Tampines）等项目都对新房销量起到了一定的提振作用。上个月，由于人们对郊区私人住宅存在强劲的需求，中央区以外（OCR）贡献了大部分的新房销售量（不包括执行共管公寓），占比高达 63.7%。此外还有 27.6% 和 8.7% 的销量分别来自其他中央区（RCR）及核心中央区（CCR）。

对于有意将组屋升级为较高端住宅的新加坡公民及其他置业者来说，目前的住房供应，尤其是郊区的住房供应依然不足。此外，由于政府采取降温措施后土地销售几乎完全陷入了停滞状态，新加坡的发展商还缺乏土地储备。

随着发展商持续削减未售库存，他们对土地的需求将有所提升。我们可能会发现土地拍卖和政府卖地计划的投标活动变得更为活跃。今年下半年，市场上的乐观情绪和持续下降的住房供应可能会推高房价。



Artist Impression of Irwell Hill Residences

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* (%)
Pasir Ris 8	OCR	487	487	418	418	\$1,624	85.8%	85.8%
Normanton Park	RCR	1,862	1,862	1,045	125	\$1,825	56.1%	56.1%
Midwood	OCR	564	564	348	91	\$1,656	61.7%	61.7%
Sengkang Grand Residences	OCR	680	580	541	89	\$1,714	93.3%	79.6%
Ki Residences At Brookvale	OCR	660	660	446	61	\$1,851	67.6%	67.6%
Parc Clematis	OCR	1,468	1,468	1,256	61	\$1,691	85.6%	85.6%
Treasure At Tampines	OCR	2,203	2,203	2,052	59	\$1,381	93.1%	93.1%
The Antares	RCR	265	265	207	56	\$1,806	78.1%	78.1%
Parc Central Residences	OCR	700	700	640	52	\$1,168	91.4%	91.4%
The Florence Residences	OCR	1,410	1,210	1,134	51	\$1,645	93.7%	80.4%

^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

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics

想了解更多与研究相关的信息，欢迎到我们的网站或与我们联系



**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



Chinese Translation by Juwai IQI  
<https://www.juwaiiqi.com/>