

发展商月度销售量

房地产数据趋势与分析



曲水伦庭 (Lentor Modern) 住宅项目艺术效果图

2022 年 7 月

学校假期后，销量也出现反弹

六月学校假期结束后，买家回流市场，新房销量在上个月出现反弹。郊区推出新的中型项目——AMO Residence 刺激了整体销量。

新加坡市区重建局的销售数据显示，七月售出 834 间私宅（不包括执行共管公寓）。与上个月相比上涨了 70.9%。包括执行共管公寓在内，销量环比上涨 70.6%。与 2021 年 7 月的 1,602 套单位（不包括执行共管公寓）相比，销售量同比下降了 47.9%。

上个月最畅销的项目为 AMO Residence、Hyll on Holland、瑞雅嘉苑 (Riviere)、锦泰门第 (Parc Clematis)、Perfect Ten、悦湖苑 (The Florence Residences) 和翠宁苑 (Ki Residences at Brookvale)。AMO Residence 是今年郊区所推出最大的公寓项目。

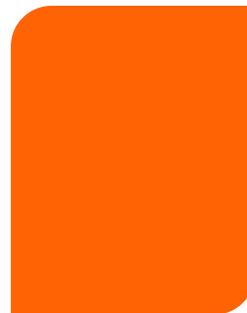
AMO Residence 热销可归功于郊区的新房供应量不足。郊区将近一年没有推出新的中型公寓项目了。自 2021 年 8 月推出 448 个单位的沁水轩后，宏茂公寓是中央区以外唯一超过 350 个单位的非执行共管公寓新项目。

由于 AMO Residence 销量庞大，上个月大部分新房销量（不包括执行共管公寓）都源自中央区以外，占了 58.2%（485 套）。核心中央区（CCR）以 22.2%（185 套）紧跟其后，随后为其他中央区（RCR），占了 19.7%（164 套）。

新加坡市区重建局《房地产资讯系统》数据显示，上个月共卖出 17 栋价值 500 万新元以上的非有地房产，仅有一套单位以超过 1000 万新元的价格成交。那是最高价的新房交易额，为 1738 万新元（每平方英尺 4,376 新元）。该房产面积为 3,972 平方英尺，是康宁河湾一套位于第四十六楼的房产。

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 7 月	1,602	1,757	1,104	1,104
2022 年 4 月	661	847	397	1,013
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
环比变化 %	70.9%	70.6%	1.3%	1.3%
同比变化 %	-47.9%	-51.8%	-63.6%	-63.6%

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

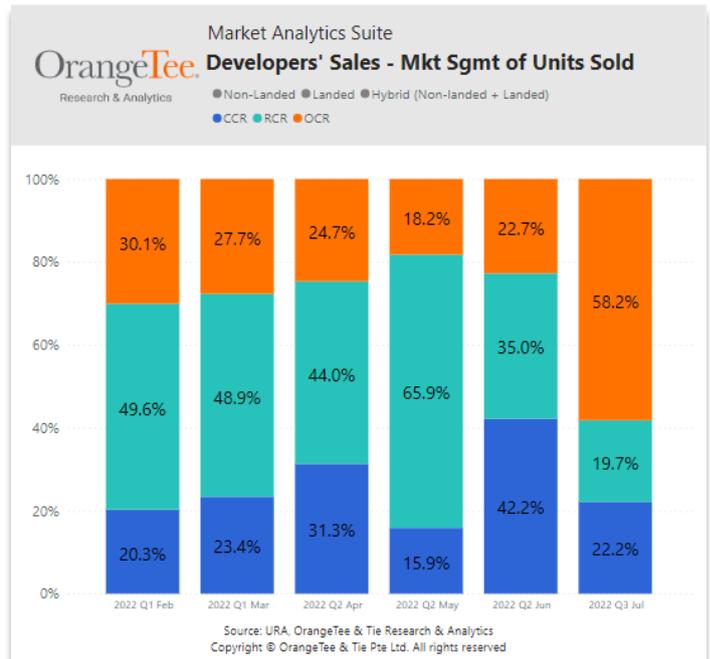


The Avenir 和瑞雅嘉苑 (Riviere) 项目
艺术效果图

郊区新房需求量出现明显涨幅。2021 年 1 月至 2022 年 6 月的一年半期间，中央区以外仅推出 7 个非执行共管公寓项目，一共有 1,305 个单位。2018 年和 2019 年，中央区以外分别推出 6,109 个单位和 7,818 个单位，有着很明显的区别。2021 年只推出 3 个超过 200 单位的项目，分别为 2021 年 7 月推出的 Pasir Ris 8 (487 个单位)、2021 年 8 月推出的沁水轩 (The Watergardens at Canberra) (448 个单位) 和 2021 年 11 月推出的誉苑 (The Commodore) (219 个单位)。

展望未来，房地产市场将继续面临来自全球通胀上升、加息和供应链受阻的不利影响。至于新房销售，加息对买房情绪的影响似乎不大。由于新推出的私宅都采用阶段性付款，而房贷在初期偿还的额度较小，因此购房者或没感觉到每月偿还的额度增加了。

对于购买新房产的购房者而言，他们一般以现金或新加坡公积金计划支付房价的 20%。银行贷款或第一笔利息偿还将在六个月后才开始支付，而第二和第三笔付款将在一年至一年半后才需支付。当项目获批临时入伙准证 (TOP, Temporary Occupation Permit)，借贷者的还款额度或许将经历更大幅度的增长。这一般会在三至四年之后。届时，借贷环境或已经改变，而购房者可以再融资或出租单位以抵消高额还款。



Hyll on Holland、Perfect Ten、康宁河湾 (CanningHill Piers) 和绿墩雅苑 (Leedon Green) 项目艺术效果图

曲水伦庭 (Lentor Modern) 是一项综合发展项目，即将在郊区推出。这个项目是郊区值得注意的项目之一。由于这是伦多 (Lentor) 首个综合发展项目，也是该区在多年后迎来的首个全新大型公寓项目，此项目的需求量预计将健康发展。

买家将成为该区首个综合发展项目的首个使用者，并享有各种优势。该区周围有着潜在的需求，因为许多组屋升级者或热衷于入手私人公寓。此外，综合发展项目一般都受到自住人士和投资者的热烈追捧。



名汇庭苑 (Midtown Modern) 住宅项目艺术效果图

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^ (%)	Sold out status* (%)
AMO Residence	OCR	372	372	366	366	\$2,110	98.4%	98.4%
Hyll On Holland	CCR	319	319	181	28	\$2,638	56.7%	56.7%
Riviere	RCR	455	330	320	27	\$2,907	97.0%	70.3%
Ki Residences At Brookvale	OCR	660	660	629	17	\$2,091	95.3%	95.3%
The Florence Residences	OCR	1,410	1,410	1,406	17	\$1,743	99.7%	99.7%
Parc Clematis	OCR	1,468	1,468	1,429	17	\$1,808	97.3%	97.3%
Perfect Ten	CCR	230	115	70	17	\$2,932	60.9%	30.4%
Leedon Green	CCR	638	450	424	16	\$2,749	94.2%	66.5%
The Hyde	CCR	117	117	82	15	\$2,922	70.1%	70.1%
Forett At Bukit Timah	RCR	633	633	599	15	\$2,230	94.6%	94.6%

^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

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
Senior Research Analyst
timothy.eng@orangetee.com



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



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