

发展商月度销量额

房地产数据趋势与分析



2022 年 3 月

阻断措施放宽，销售量回升

发展商于上个月售出更多房屋，私人住宅市场显现了复苏的迹象。经历过农历新年的平静期，加上安全管理措施放松之后，销售开始回升。从 2022 年 3 月 24 日起，每户住宅任一段时间的访客人数限制从 5 人上调至 10 人。随着看房措施放宽，更多人能够参观示范单位。因此，交易额也将随着访客流量的增加而上升。

根据新加坡市区重建局 (URA) 的销售数据，新私人住宅的销量（不包括执行共管公寓）上涨 20.7%。从 2022 年 2 月的 542 套上涨至 2022 年 3 月的 654 套。同期的新住宅销量（包括执行共管公寓）从 574 套上涨至 702 套，涨幅达 22.3%。与 2021 年 3 月的 1,296 套单位（不包括执行共管公寓）相比，销售量同比下降了 49.5%。

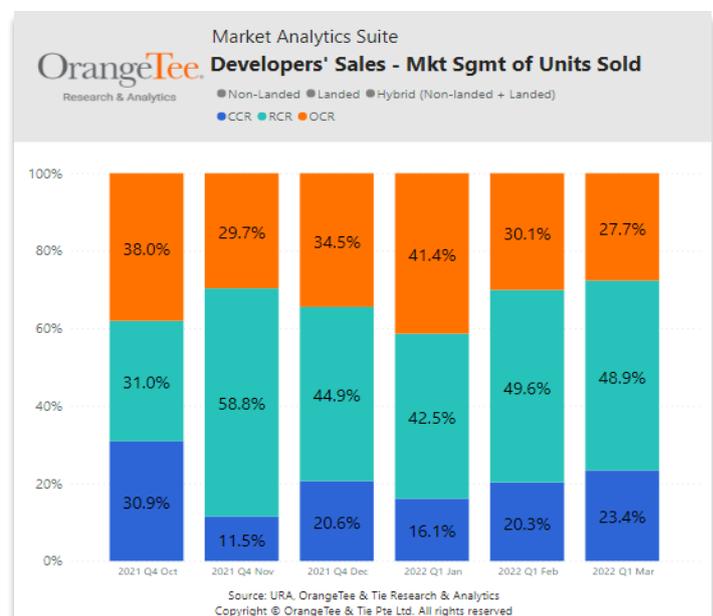
上个月并没有推出任何超过 200 个单位的大型项目。随着买家回流市场，市场上现有的项目库存持续减少。

上个月最畅销的项目是鑫悦府 (Normanton Park)、悦湖苑 (The Florence Residences)、翠宁苑 (Ki Residences at Brookvale)、万宝轩 (One Pearl Bank)、The Avenir、南峰雅苑 (Avenue South Residence) 和绿墩雅苑 (Leedon Green)。

其他中央区 (RCR) 连续第五个月占据交易量的最大份额，上个月新销售（不包括执行共管公寓）中，该区占了 48.9%。中央区以外 (OCR) 占了 27.7%，而核心中央区 (CCR) 占了 23.4%。

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 3 月	1,296	1,373	959	959
2022 年 1 月	684	736	178	178
2022 年 2 月	542	574	195	195
2022 年 3 月	654	702	309	309
环比变化 %	20.7%	22.3%	58.5%	58.5%
同比变化 %	-49.5%	-48.9%	-67.8%	-67.8%

资料来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部



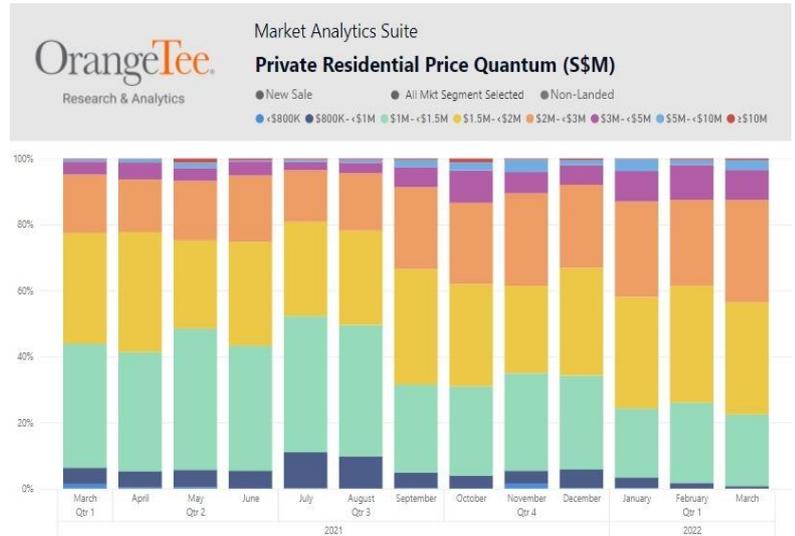
根据新加坡市区重建局房地产资讯系统 (URA Realis) 的数据，那森路 (Nassim Road) Les Maisons Nassim 公寓的一间占地 1,121 平方米的永久产权公寓单位在上个月以 5977 万新元的价格售出。这一价格是非有地住宅的最高价。

这也是自 1995 年以来，第二昂贵的新非有地住宅交易（不包括批量购买）。最昂贵的公寓是一间 1,122 平方米的新公寓单位，该单位在 2021 年 10 月以 7500 万新元成交。这两间单位同属一个项目。

尽管采取了降温措施，但价格较高的公寓在交易中仍占大部分比例。根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据，75.9% (1302 套) 的非有地产住宅交易（不包括执行共管公寓）价格至少为 150 万新元，其中 41.6% (713 套) 在 2022 年第一季度以至少 200 万新元的价格售出，3.1% (53 套) 的定价在 500 万新元以上。

相比之下，2021 年第一季度中只有 46.2% (1,567 套) 的全新公寓以至少 150 万新元的价格售出。在那期间，17.9% (608 套) 的单位售价为至少 200 万新元，而 0.6% (20 套) 的单位售价为 500 万新元及以上。200 万新元和 500 万新元以上的高价交易也在逐年增加。

由于最近几个月其他中央区和核心中央区推出了更多的新楼盘，许多公寓也以更高的价格售出了。



比起郊区，这两个区域的房子往往来得更高价。受供应短缺影响，房价在过去一年中一直在攀升。

例如，郊区大多数新建公寓（不包括执行共管公寓）都以更高的价格售出了。2022 年 3 月，76.4% (133 套) 的新非有地住宅以至少 150 万新元的价格售出。而当中有 31% (54 套) 以至少 200 万新元的价格售出。

相比之下，2021 年 3 月只有 42.6% (138 套) 位于中央区以外的全新公寓以至少 150 万新元的价格售出。此外，2021 年 4 月至 2022 年 3 月间，以低于 80 万新元售出的公寓比例仍然很低，仅占中央区以外 (4339 套) 售出的新非有地住宅的 0.7% (32 套)。



Kent Ridge Hill Residences、柏傲景 (Juniper Hill)、莲逸轩 (The Liliium) 和 Sloane Residences 项目艺术图

美国联邦储备局进行了三年多来的首次加息，以缓解通胀压力。抵押贷款利率的上调似乎正在刺激更多买家重返市场。一些持观望态度的买家计划在住房贷款攀升之前锁定贷款，因为急剧上升的借款利率可能会导致一些欲升级住房的买家退出市场。

为了应对通货膨胀，新加坡央行将自去年10月以来第三次收紧货币政策，以让本地货币能与贸易伙伴货币抗衡。

这预计不会对房地产市场产生重大影响，因为自去年12月出台降温措施以来，外国买家的购房数量一直很低。

上一季度，只有81套新非有地住宅是由外国买家所购买（非永久居民），只占了1,716套成交量中的4.7%。这一数据比2021年第四季度的155套或5.3%（总销量为2,907套）的交易量有所下滑。鉴于降温措施仍在实施，外国人的购房数量可能会保持低迷。

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* (%)
Normanton Park	RCR	1,862	1,862	1,748	83	\$1,887	93.9%	93.9%
The Florence Residences	OCR	1,410	1,370	1,329	44	\$1,701	97.0%	94.3%
Ki Residences At Brookvale	OCR	660	660	567	28	\$1,976	85.9%	85.9%
One Pearl Bank	RCR	774	650	586	25	\$2,611	90.2%	75.7%
Leedon Green	CCR	638	400	360	23	\$2,844	90.0%	56.4%
Avenue South Residence	RCR	1,074	1,000	981	23	\$2,372	98.1%	91.3%
The Avenir	CCR	376	263	236	23	\$3,099	89.7%	62.8%
Provence Residence	OCR	413	413	410	20	\$1,240	99.3%	99.3%
Verticus	RCR	162	130	110	18	\$2,103	84.6%	67.9%
Amber Park	RCR	592	560	546	18	\$2,459	97.5%	92.2%

^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

资料来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

若您对报告有任何疑问，欢迎联络我们。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/>