

发展商月度销售额

房地产数据趋势与分析



2021 年 5 月

Perfect Ten 住宅项目艺术效果图

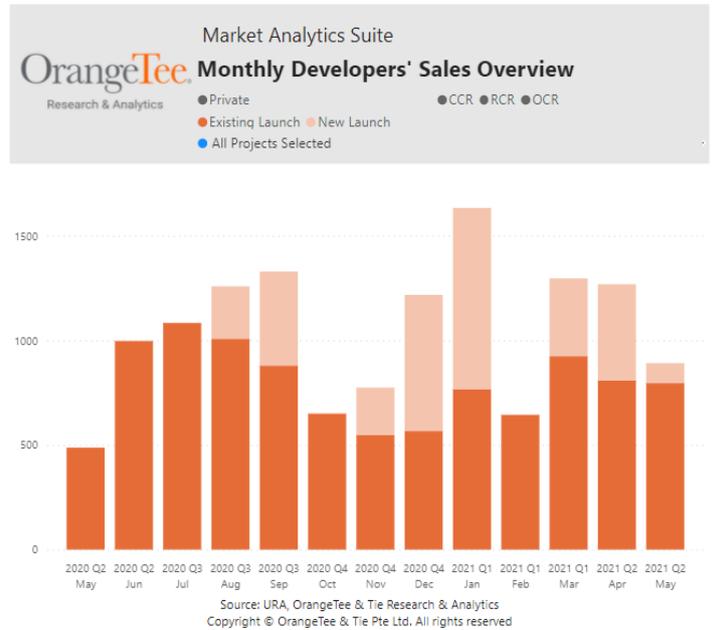
新加坡 5 月提高戒备 新私宅销量跌近三成

今年 5 月，由于新加坡进入了“提高戒备”阶段并继续收紧限制性措施，住宅交易量有所减少。为了防止病毒感染人数再度升高，有关部门对售楼处和看房活动采取了更严格的措施，例如每组看房者的人数不能超过两人（包括销售人员）。此外，政府还建议企业提供电子版而非实物版的营销材料，以及对所有销售文件采用电子签名。

市区重建局（URA）的销售调查结果显示，新房销量在 5 月份出现了 29.7% 的下滑，已从 4 月份的 1,268 套减少至 891 套。包括执行共管公寓（EC）在内的新房销量环比下降了 8.8%，达到 1,230 套。与前一年同期相比，新房销量（不包括执行共管公寓）增长了 83.0%。

然而，销量下降幅度小于一年前“防疫阻断时期”的水平。在 2020 年 4 月，即政府采取限制出行措施的第一个月里，市场上只达成了 277 笔新交易（不包括执行共管公寓），与 2020 年 3 月的 660 笔相比下降了 58.0%。相比之下，上个月不包括执行共管公寓的新房销售量比 2020 年 4 月的 277 套高出了 221.7%。

今年的销售表现更为强劲，这是因为房地产行业似乎在确保业务连续性以更灵活地改变客户参与模式方面做好了较为充分的准备。更多公司已经建立了新的技术基础设施以满足客户急剧变化的需求，同时为消费者的快速决策过程提供大量的信息。



隼峰 (Irwell Hill Residences) 住宅项目艺术效果图

许多发展商和经纪已经迅速切换到了远程看房模式，买家也越来越习惯于应用虚拟和增强现实技术。这些技术不仅可以实现数字化的购房体验，还能提供更无缝的在线搜索服务，从而带来更多便利。

市场上推出了三个新项目，包括位于坎贝拉连路（Canberra Link）的 Provence Residence 执行共管公寓，以及柏南华庭（One Bernam）和柏皓（Park Nova）豪华住宅项目。这些项目都是在“提高戒备”期相关措施生效之前启动的。其他已推出的项目也在不断卖出新的房产。

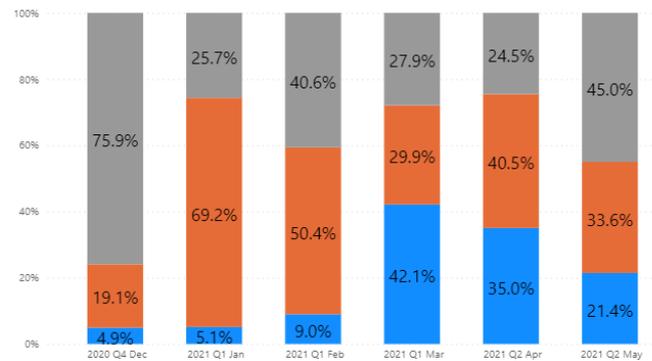
上个月，中央区以外（OCR）贡献了大部分的新屋购买量（不包括执行共管公寓），占比高达 45.0%；其后为其他中央区（RCR，占比为 33.6%）和核心中区（CCR，占比为 21.4%）。

包括执行共管公寓在内的最畅销项目为 Provence Residence 项目、柏南华庭（One Bernam）、聚宝园（Treasure at Tampines）、鑫悦府（Normanton Park）、Parc Central Residences 项目、Midwood、Affinity At Serangoon 和悦湖苑（The Florence Residences）。

市建局发布的 Realis 数据显示，随着上个月有更多的大众市场和城市边缘新住宅售出，价格低于 150 万新元的平价住宅单元（不包括执行共管公寓）所占的比例已从 2021 年 4 月的 41.1% 上升至 5 月份的 46.4%。售价不低于 300 万新加坡元的新房比例持续上升，从 3 月份的 5.5% 升至 4 月份的 6.6%，并于 5 月份进一步提升至 7.7%。有 10 套房产的售价达到了 1000 万新元以上，这是自 2019 年 3 月（当时的销售量也是 10 套）以来这类房产创下的单月最高销售量。其中有 9 套属于柏皓（Park Nova）项目，还有一套位于 Meyerhouse 项目。

月份	销量		上市量	
	(不包含执行共管公寓)	(包含执行共管公寓)	(不包含执行共管公寓)	(包含执行共管公寓)
2020 年 4 月	277	293	640	640
2020 年 5 月	487	510	615	615
2020 年 11 月	774	822	1,375	1,375
2020 年 12 月	1,217	1,265	1,349	1,349
2021 年 1 月	1,633	2,122	2,600	3,300
2021 年 2 月	645	756	167	167
2021 年 3 月	1,296	1,373	959	959
2021 年 4 月	1,268	1,348	1,038	1,038
2021 年 5 月	891	1,230	514	927
环比变化 %	-29.7%	-8.8%	-50.5%	-10.7%
同比变化 %	83.0%	141.2%	-16.4%	50.7%
2020 年 5 月与 2020 年 4 月(2 个月防疫阻断时期开始)	221.7%	319.8%	-19.7%	44.8%

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics



Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Analytics
Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved



Artist Impression of Myra, The Liliium, Cuscaden Reserve and Van Holland

上个月售价最高的公寓是一套属于柏皓项目、面积达 548 平方米、位于第 20 层的住宅单元，其成交价为 3440 万新元，相当于每平方英尺 5838 新元。根据市建局从 1995 年开始留存的备忘录记录，这是从那时以来金额第三高的公寓交易。价格第一和第二高的住宅单元分别是在 2015 年以 5100 万新元售出、面积为 1261 平方米的嘉峰豪庭 (Le Nouvel Ardmore) 公寓，以及在 2013 年以 4290 万新元成交、面积为 717 平方米的安哥烈园 21 号 (TwentyOne Angullia Park) 公寓。以每平方英尺的均价计算，柏皓的这套公寓也是售价第三高的房产 (其均价为每平方英尺 5838 新元)，仅低于 The Marq on Paterson Hill 项目中在 2011 年分别以每平方英尺 6650 新元和 6215 新元的均价售出的两套住宅。

由于社区病例数量保持稳定，当政府进一步放宽出行限制时，新房销售量可能会再次回升。最近几个月，组屋转售市场的火热造成很多屋主脱售组屋。组屋提升者对私宅需求殷切，我们因此预计人们的住宅升级需求将保持强劲，而这可能会推高市场上的新交易量。



鑫悦府 (Normanton Park) 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* (%)
Provence Residence	OCR	413	413	229	229	\$1,155	55.4%	55.4%
One Bernam	CCR	351	100	83	83	\$2,471	83.0%	23.6%
Treasure At Tampines	OCR	2,203	2,000	1,938	65	\$1,423	96.9%	88.0%
Normanton Park	RCR	1,862	1,862	863	53	\$1,807	46.3%	46.3%
Parc Central Residences	OCR	700	700	572	45	\$1,156	81.7%	81.7%
Midwood	OCR	564	280	213	42	\$1,651	76.1%	37.8%
Affinity At Serangoon	OCR	1,052	1,052	950	38	\$1,575	90.3%	90.3%
The Florence Residences	OCR	1,410	1,110	1,058	37	\$1,625	95.3%	75.0%
Sengkang Grand Residences	OCR	680	450	427	36	\$1,689	94.9%	62.8%
OLA	OCR	548	548	311	36	\$1,148	56.8%	56.8%

[^]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/>

使用条款：未经作者明确同意，禁止复制或传播本出版物。本出版物仅提供一般信息，因此不应被视为购买或出售任何特定物业的邀约、建议或销售材料。本报告的使用者应把本出版物视为做出投资决策的众多参考因素之一，并向有关机构寻求具体的投资建议。对于因使用本出版物所产生的后果，OrangeTee.com Pte Ltd 私人有限公司及本出版物的作者不承担任何责任，并据此拒绝承认对任何个人及实体所承担的责任和义务。

OrangeTee & Tie Pte Ltd 私人有限公司 © 版权所有。保留所有权利。