OrangeTee
Research & Analytics

发展商月度销售量

房地产数据趋势与分析

Hyll on Holland 概念图

2022 年 5 月

销售强势反弹，创六个月新高

新房销量在五月强势反弹，创六个月新高。降温措施自 2021 年 12 月以来已经实施了五个月，各买家逐渐回流市场，销量明显回升。

新加坡市区重建局的销售数据显示，上个月售出 1,356 套私宅（不包括执行共管公寓）。与 2022 年 4 月的 660 套相比，涨幅达 105.5%。按年计算，不包括执行共管公寓在内的新住宅销量上涨了 51.5%，从 2021 年 5 月的 895 套上升至 2022 年 5 月的 1,356 套。

上个月的销量是自 2014 年以来最高的五月销量。当时共售出 1,488 套房产。包括执行共管公寓在内的新住宅销量暴涨 62.6%，从 2022 年 4 月的 846 套上涨至 2022 年 5 月的 1,376 套。

此番回弹并不足为奇，因为市场情绪一般都在降温措施实施后的两到六个月内恢复。举个例子，2018 年 7 月实施了降温措施，四个月后（2018 年 11 月）的新房销量（不包括执行共管公寓）环比飙涨 139.2%。同样的，2013 年 7 月实施了总偿债率新法规，两个月后（2013 年 9 月）销量同样环比上涨 63.6%。

新加坡政府在四月份取消了各安全管理措施，而许多领域的商业情绪也明显回升。由于市场信心恢复，买家在上个月开始回流市场。

降温措施实施后，房价趋向稳定，许多买家已经调整好心态。购房者深知新房供应量在未来几个月内仍十分受限，大部分人都计划以他们认为合理的房价购置新房。

上个月推出了两个大型项目，拥有 407 个单位的 Piccadilly Grand 和 298 个单位的丽福苑（Liv @ MB）。两个项目都很受欢迎。项目推出的首个周末就录得理想的销售情况。

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 5 月	895	1,234	516	929
2021 年 11 月	1,547	1,611	1,283	1,283
2021 年 12 月	650	719	383	383
2022 年 1 月	684	736	178	178
2022 年 2 月	542	574	195	195
2022 年 3 月	654	702	309	309
2022 年 4 月	660	846	397	1,013
2022 年 5 月	1,356	1,376	1,240	1,240
环比变化 %	105.5%	62.6%	212.3%	22.4%
同比变化 %	51.5%	11.5%	140.3%	33.5%

资料来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

The Avenir 概念图

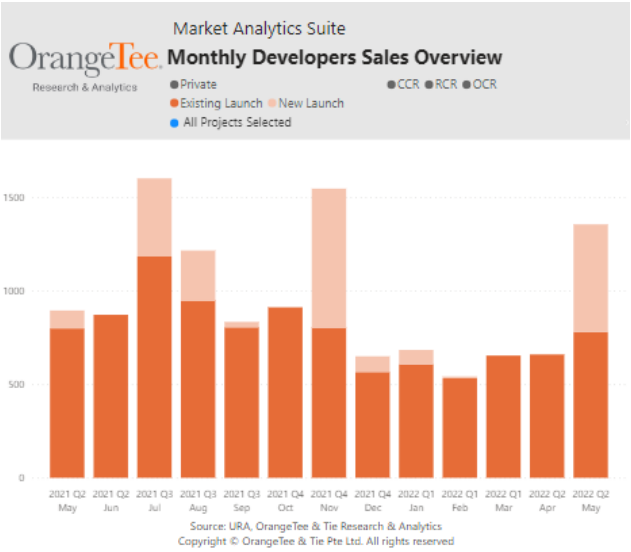
10 Evelyn 概念图

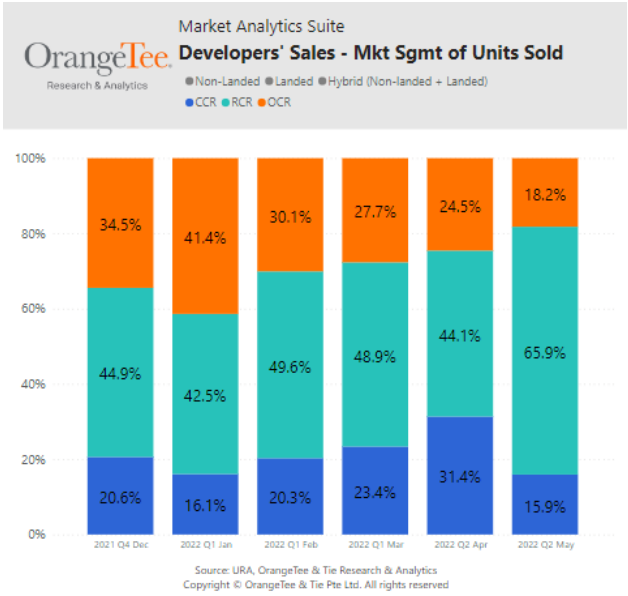
上个月，Piccadilly Grand 售出 318 套单位，占项目的 78.1%；而丽福苑则售出 236 套单位，占了项目的 79.2%。Piccadilly Grand 和丽福苑都是最热销的项目，紧随其后的是悦湖苑（The Florence Residences）、鑫悦府（Normanton Park）、南峰雅苑（Avenue South Residence）和迎昕园（The Gazania）。

大部分的新房销量（不包括执行共管公寓）源于其他中央区（RCR），占了 65.9%（893 套）。这可归功于城市边缘地区推出的新项目——丽福苑和 Piccadilly Grand。中央区以外（OCR）以 18.2%（247 套）紧跟其后，随后为核心中央区（CCR），占了 15.9%（216 套）。

上个月，大约 84%的新房销量（不包括执行共管公寓）交易额介于 100 万新元至少于 300 万新元之间。216 笔（16%）的交易额为至少 300 万新元，此销售量是自 2010 年 4 月以来最高的一次，当时售出 238 套单位。高价房产的交易数量正在增长。这意味着消费者负担能力在过去几年来正在提高，因此高价房产的需求量也随之上涨。

至于高端市场，四套新房以 1000 万新元以上的价格售出。新加坡市区重建局《房地产资讯系统》的数据显示，售价最高的单位是位于兰心居（Les Maisons Nassim）一套面积达 6,092 的永久产权单位。该单位售价为 3700 万新元，或每平方英尺 6,073 新元。这是有记录以来第四高的新公寓每平方英尺售价。有史以来最高的每平方英尺售价是 The Marq on Paterson Hill 一套 3,089 平方英尺的单位。该单位于 2011 年 11 月售出，每平方英尺售价为 6,650 新元。





悦湖苑 (The Florence Residences)、迎昕园 (The Gazania)、莲逸轩（The Lilium）和丽福苑 (Liv @ MB) 概念图

郊区的私人住宅也以更高的价格售出。上个月，中央区以外（OCR）有 22 套新公寓（不包括执行共管公寓）以每平方英尺2,200新元以上的价格售出。

上个月，中央区以外有十套单位突破了每平方英尺2,400新元的售价。这些单位都是迎新园和莲逸轩的永久产权项目。上个月，每平方英尺售价最高的单位为迎新园一套 441 平方英尺的公寓，售价为每平方英尺 2,526 新元。

以价格来看，中央区以外最贵的非有地新房产是莲逸轩一套1,841平方英尺的单位，售价为 353 万新元。紧随其后的是锦泰门第（Parc Clematis）一套 1,711 平方英尺的单位，售价为 311 万新元。

外籍人士和永久居民强势回归市场。外籍人士购买的非有地新房产（不包括执行共管公寓）数量在上个月继续上升，从 2022 年 4 月的 53 套增加至 2022 年 5 月的 84 套。今年首三个月的月度销量皆少于 30 套。

永久居民购买的房产数量也大幅飙升，从 2022 年 4 月的 79 套上升至 2022 年 5 月的 142 套。新马边境于近几个月前解封，因此部分买家或重返新加坡市场。

随着越来越多项目陆续推出，我们预计接下来几个月的新房销量将继续回升。

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* (%)
Piccadilly Grand	RCR	407	350	318	318	$2,175	90.9%	78.1%
Liv @ MB	RCR	298	250	236	236	$2,405	94.4%	79.2%
Normanton Park	RCR	1,862	1,862	1,834	40	$1,889	98.5%	98.5%
The Florence Residences	OCR	1,410	1,410	1,379	40	$1,786	97.8%	97.8%
Avenue South Residence	RCR	1,074	1,074	1,035	36	$2,384	96.4%	96.4%
The Gazania	OCR	250	250	115	33	$2,241	46.0%	46.0%
CanningHill Piers	RCR	696	696	639	29	$2,814	91.8%	91.8%
Ki Residences At Brookvale	OCR	660	660	607	26	$2,034	92.0%	92.0%
Meyer Mansion	RCR	200	200	160	26	$2,689	80.0%	80.0%

^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。

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

翻译：

JuwaiIQI

https://www.juwaiiqi.com/