

重发 OTP 受遏制 新加坡楼市销量增长暂陷停滞

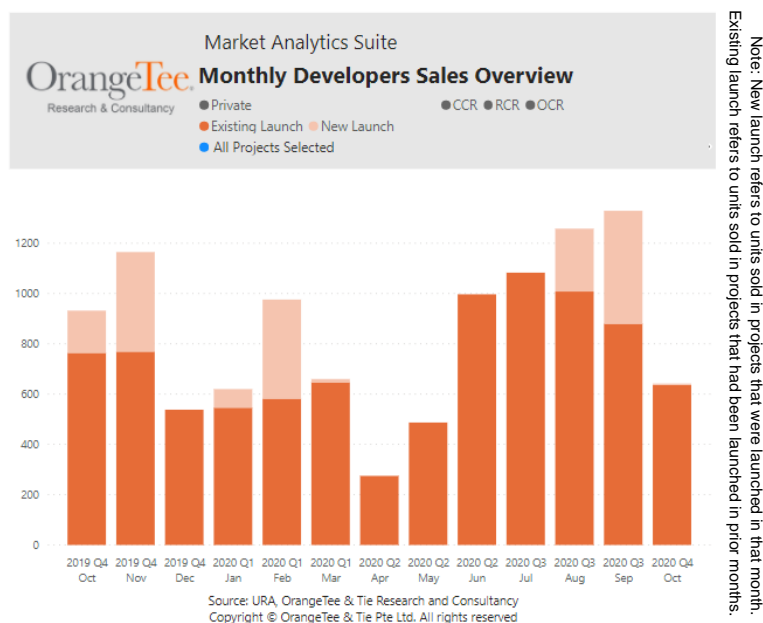
发展商的房屋销售量在今年下半年有望取得亮眼表现，因为成交量在封锁期后连续 5 个月上升，自 2020 年 7 月以来，月度销售量超过 1000 套住宅单元。不过，关于重授选购权书（OTP）的新限制似乎对市场造成了一定影响，造成上个月销售数据下降逾 50%。

如此低迷的销量也可能是因无大楼盘项目推出所致。上个月，仅推出一个新开楼盘——Hyll on Holland，共有 319 套住宅单元。发展商仅推出了 423 套住宅单元，低于实施封锁期间推出的住宅数量（4 月份一共推出了 640 套，5 月份一共推出了 615 套）。

月份	销售量		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)
2019年10月	932	959	909	909
2020年1月	620	640	598	598
2020年2月	976	1,315	933	1,429
2020年3月	660	904	578	1,126
2020年4月	277	293	640	640
2020年5月	487	510	615	615
2020年6月	998	1,031	597	597
2020年7月	1,083	1,145	869	869
2020年8月	1,258	1,309	1,582	1,582
2020年9月	1,329	1,385	1,340	1,340
2020年10月	642	682	423	423
环比变化	-51.7%	-50.8%	-68.4%	-68.4%
同比变化	-31.1%	-28.9%	-53.5%	-53.5%

新加坡每月新房市场数据。数据来源：新加坡市建局（URA）、橙易产业（OrangeTee & Tie）研究与咨询部

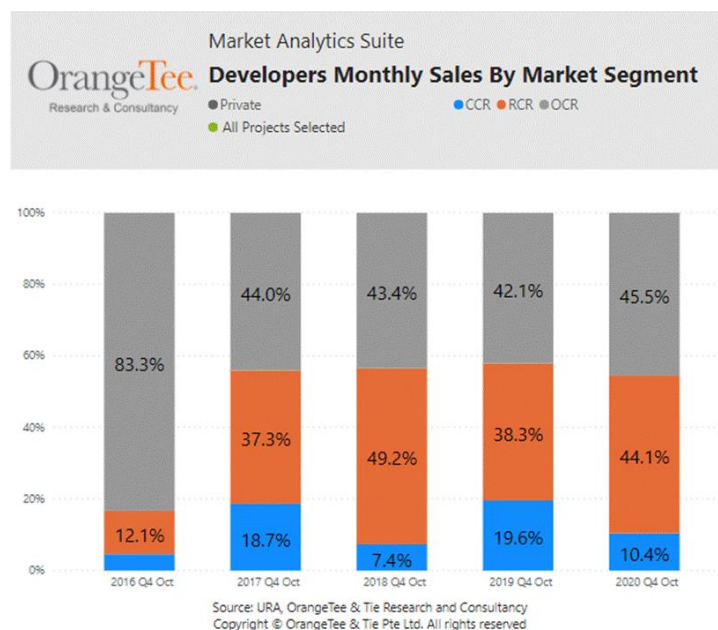
市区重建局（URA）的发展商销量调查结果显示，不包括执行共管公寓（EC）在内的新房销量下降了 51.7%，从 9 月份的 1,329 套下降至 10 月份的 642 套。住宅（包括执行共管公寓）销量低至 682 套，环比下降了 50.8%。与 2019 年 10 月的 932 套相比，私人住宅（不包括执行共管公寓）的销售量下降了 31.1%。



为了强化购房决策的财政约束，发展商不得在到期后继续重授购买选择权（OTP），否则将会面临罚金。新加坡市建局于9月份实施了一项新规，在较早的购买选择权（OTP）到期后的12个月内，不得向购买同一住宅单元的同一家买家重新授予一次购买选择权（OTP）。此举旨在确保买家准备在有效期内行使购买选择权（OTP）时，才会承诺购买房产。

在重授购买选择权（OTP）受限制之后，市场作出了下意识反应，导致上个月销量暂时回落。由于房地产市场极易受买家情绪波动，住房需求的回落不足为奇。一些买家可能在观望，希望发展商能够降价以应对销售下滑；直接受新规影响的人士可能需要时间来解决问题，以便继续走完购房流程。例如，组屋升级者因可能需承担额外的买家印花税，会设法先把单位出售。在等待新房竣工期间，他们可能会在其他地方租房或作出其他住房安排。在“尘埃落定”后，房屋销量可能会再次回升。

上个月，其他中央区（RCR）和中央区以外（OCR）的私人住宅（不包括执行共管公寓）依然贡献了大部分的销售量。44.1%的私人住宅（不包含执行共管公寓）位于其他中央区，45.5%位于中央区以外，还有10.4%位于核心中央区。



当月各大区域出售住宅单元数量。中央区以外（OCR）\其他中央区（RCR）\核心中央区（CCR）数
据来源：新加坡市建局（URA）、橙易产业（OrangeTee & Tie）研究与咨询部

10月份最畅销的项目包括嘉和馨苑（The Garden Residences）、聚宝园（Treasure at Tampines）、锦泰门第（Parc Clematis）、山景坡（Midwood）、桦丽居（Woodleigh Residences）和武吉知马（Bukit Timah）的福瑞轩（Forett）。

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 ^A (%)	Sold out status* (%)
The Garden Residences	OCR	613	613	503	53	\$1,612	82.1%	82.1%
Treasure At Tampines	OCR	2,203	1,700	1,594	50	\$1,408	93.8%	72.4%
Parc Clematis	OCR	1,468	1,000	990	49	\$1,644	99.0%	67.4%
Midwood	OCR	564	100	52	28	\$1,633	52.0%	9.2%
The Woodleigh Residences	RCR	667	535	393	26	\$1,987	73.5%	58.9%
Forett At Bukit Timah	RCR	633	300	272	26	\$1,948	90.7%	43.0%
One Pearl Bank	RCR	774	450	358	25	\$2,519	79.6%	46.3%
Jadescape	RCR	1,206	1,206	1,034	24	\$1,783	85.7%	85.7%
Stirling Residences	RCR	1,259	1,259	1,168	22	\$2,063	92.8%	92.8%
Sengkang Grand Residences	OCR	680	320	303	22	\$1,758	94.7%	44.6%

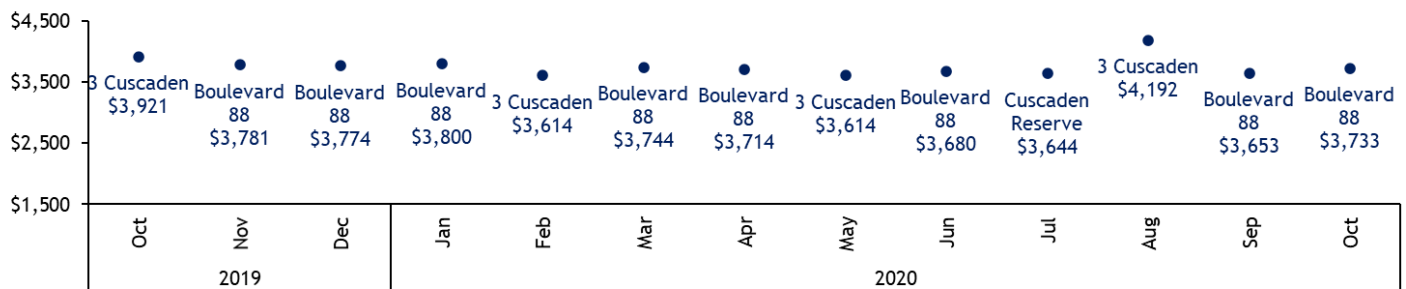
^ATake up rate is calculated by taking the division of cumulative units sold to date over cumulative units launched to date

*Sold out status is calculated by taking the division of cumulative units sold to date over total no. of units in project

由于新加坡正处于重新开放的第三阶段，市场情绪有望得到提振，因为明年经济活动的增加将有助于许多行业的复苏。我们预期，未来几个月，随着航空线路逐步恢复，可能会有更多外国买家重返新加坡房地产市场。

今年前 10 个月，已售出 8,021 套新房（不包括执行共管公寓）（市建局季度数据显示第 1 至 3 季度为 7,379 套，10 月份为 642 套）。我们估计新加坡在 11 月至 12 月将售出 500 至 700 套新住宅，即 2020 年全年的新房销售总量将达到 9,000 至 9,500 套。尽管这一预估的住宅销量低于 2019 年售出的 9,912 套住宅，但考虑到新冠流行病可能是新加坡房地产市场遭遇的最严重危机之一，今年可能售出 9,000 多套新房这一业绩仍令人感到欣慰。鉴于明年可能推出的新楼盘（尤其是大型楼盘）较少，我们估计，2021 年可能售出约 8,500 至 9,500 套新住。

Highest price (\$psf) achieved in the month



Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Consultancy

Please contact us for further enquiries

OrangeTee & Tie Research and Consultancy

Chinese Translation by 中文翻译:



Christine Sun 孙燕清
Head
Research and Consultancy
+65 6303 2662
christine.sun@orangetee.com



Timothy Eng 翁勇傑
Research Analyst
Research and Consultancy
+65 6303 2662
timothy.eng@orangetee.com



Daniel Chiang 张颂恩
Data Analyst
Research and Consultancy
+65 6303 2662
daniel.chiang@orangetee.com



<http://juwaiiqiglobal.com/>

Terms of Use: The reproduction or distribution of this publication without the express consent of the author is prohibited. This publication is provided for general information only and should not be treated as an invitation or recommendation to buy or sell any specific property or as sales material. Users of this report should consider this publication as one of the many factors in making their investment decision and should seek specific investment advice. OrangeTee.com Pte Ltd and the authors of this publication shall not accept and hereby disclaim all responsibilities and liability to all persons and entities for consequences arising out of any use of this publication.