

发展商月度销售额

房地产数据趋势与分析



2022 年 2 月

二月的销量速度在三重打击之下有所放缓

房地产降温措施、住房供应量减少以及俄乌冲突所带来的全球不确定性，让私人住宅市场在这三重打击下陷入了困境。由于买家变得更加谨慎且都保持观望态度，上个月的销售速度明显放缓。

根据新加坡市区重建局（URA）的销售调查，新私宅销量（不包括执行共管公寓）下挫22.5%，从2022年1月的680套下跌至2022年2月的527套。同期，包括执行共管公寓在内的新房销量从732套下跌至559套，减少了23.6%。新房销量（不包括执行共管公寓）同比下跌18.3%。2021年2月的销量为645套。

当时只推出一个新项目——位于 Haig Lane 的 Royal Hallmark，该项目仅有32个单位。市场上现有的房屋项目仍继续清除其住房库存。上个月热销的项目包括鑫悦府（Normanton Park）、岱莉轩（Dairy Farm Residences）、南峰雅苑（Avenue South Residence）、悦湖苑（The Florence Residences）、Verdale、万宝轩（One Pearl Bank）、Parc Greenwich、Midwood、绿墩雅苑（Leedon Green）、钮顿铜源（Kopar at Newton）和富雅轩（Fourth Avenue Residences）。

绝大部分交易（不包括执行共管公寓）在其他中央区（RCR）完成。该区的销售额占总销售额（不包括执行共管公寓）的50.5%，中央区以外（OCR）以30.4%紧随其后，而核心中央区（CCR）则占了19.2%。

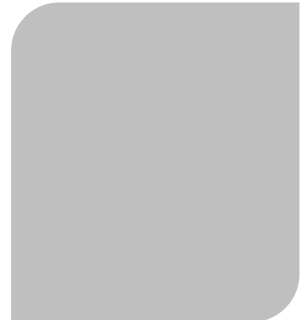
房屋需求通常由市场情绪推动。在全球不确定性逐渐上升的情况下，部分买家或许会静观其变。俄乌冲突影响了世界范围内的商业活动，同时导致燃油和天然气价格高涨。

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2月	645	756	167	167
2021年9月	834	1,296	210	706
2021年10月	912	1,048	661	661
2021年11月	1,547	1,611	1,283	1,283
2021年12月	650	719	383	383
2022年1月	680	732	178	178
2022年2月	527	559	194	194
环比变化 %	-22.5%	-23.6%	9.0%	9.0%
同比变化 %	-18.3%	-26.1%	16.2%	16.2%

资料来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部



Cairnhill 16 和隼峰 (Irwell Hill Residences) 项目艺术图



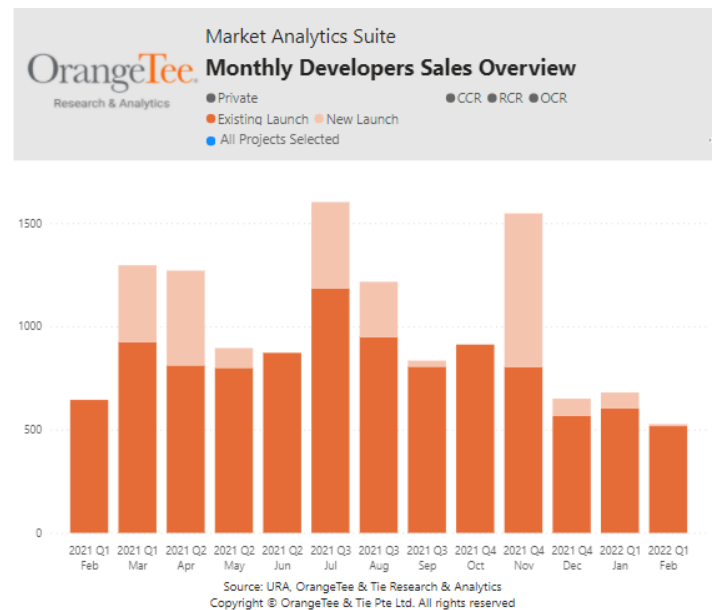
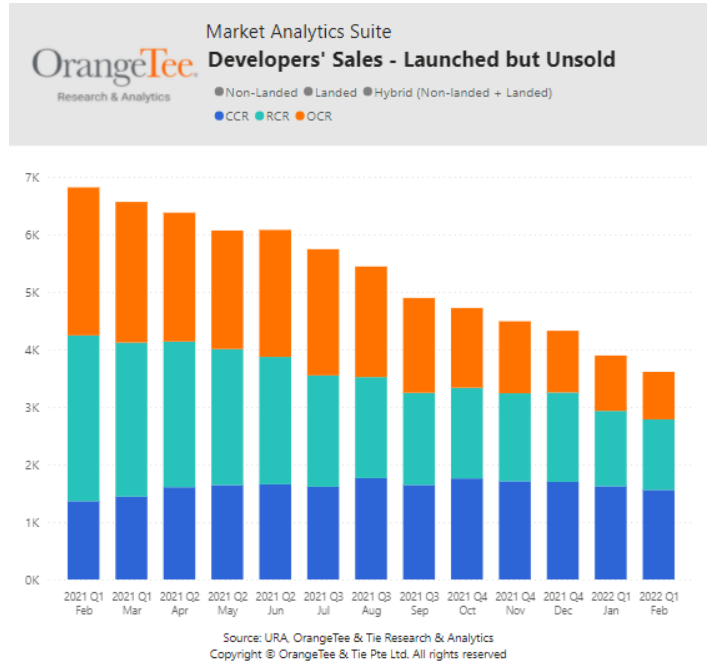
除了地缘政治冲突，房地产买家或将面临其他挑战，如利率上涨、明年将调涨的房产税加上今年推出的项目较少因此导致房产选择有限。

新加坡房市过去一直处于供不应求的情况，每个月的新房销量都超过所推出的房产数量。因此，已推出但未出售的房产单位也稳步减少。已推出但未出售的房产单位（不包括执行共管公寓）数量下跌 47%，从 2021 年 2 月的 6,819 套房产减少至 2022 年 2 月的 3,611 套。

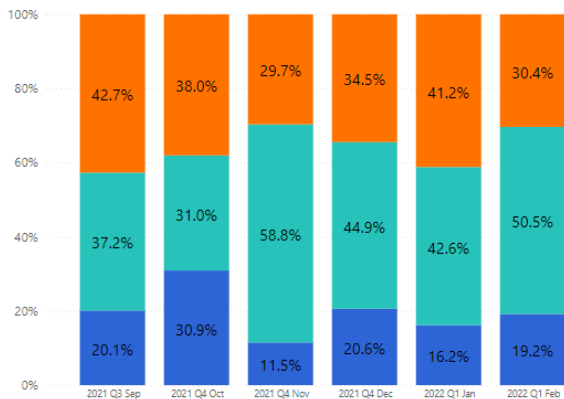
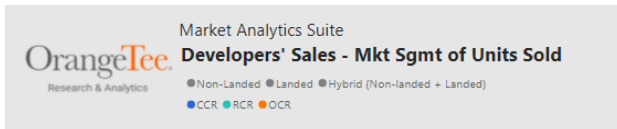
供应紧张的状况将在今年进一步恶化。新推出的新房数量预计将再减少 20%，来到 9,000 套（包括执行共管公寓）。尽管政府售地计划将在今年上半年释出更多地块，但这些新房要到明年才会流入市场开卖。

金融和股市的动荡对国际市场造成巨大影响，促使国际投资者纷纷逃离市场。许多投资者正密切关注俄乌冲突的后续发展，以及其对全球经济带来的影响。

随着战争紧张局势加剧，避险资产需求或将大增。迫在眉睫的不确定性将让房地产市场从中受益，这是因为许多投资者纷纷买入防御性资产，比如说房地产。



御景苑 (Royalgreen)、鑫悦府 (Normanton Park)、康宁河湾 (Canning Hill Piers) 和锦泰门第 (Parc Clematis) 项目艺术图



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



名汇庭苑 (Midtown Modern) 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* (%)
Normanton Park	RCR	1,862	1,862	1,666	85	\$1,855	89.5%	89.5%
Dairy Farm Residences	OCR	460	460	439	32	\$1,716	95.4%	95.4%
Avenue South Residence	RCR	1,074	1,000	958	32	\$2,371	95.8%	89.2%
The Florence Residences	OCR	1,410	1,310	1,291	26	\$1,710	98.5%	91.6%
Verdale	RCR	258	258	228	20	\$1,825	88.4%	88.4%
One Pearl Bank	RCR	774	600	561	19	\$2,334	93.5%	72.5%
Parc Greenwich	OCR	496	496	467	18	\$1,258	94.2%	94.2%
Midwood	OCR	564	564	525	16	\$1,730	93.1%	93.1%
Leedon Green	CCR	638	350	338	14	\$2,838	96.6%	53.0%
Kopar At Newton	CCR	378	378	257	13	\$2,429	68.0%	68.0%
Fourth Avenue Residences	CCR	476	476	418	13	\$2,469	87.8%	87.8%

^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

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/>