

# 发展商月度销量额

## 房地产数据趋势与分析



10 Evelyn 项目艺术图

2022 年 4 月

## 销售趋于稳定，但供应量仍然很低

4 个多月前实施降温措施后，新房销售似乎已经趋于稳定。成交量在 2021 年 11 月 (1,547 套) 至 2021 年 12 月 (650 套) 大幅下跌约 58% 之后，新房销量 (不包括执行共管公寓) 在过去五个月徘徊于每月 637 套的平均水平。

过去两个月的销售势头似乎有所好转。3 月和 4 月的销量分别为 654 套和 653 套，超过了过去 5 个月的平均销售量 (637 套)。根据新加坡市区重建局 (URA) 的销售数据，4 月份新屋销量与 3 月份持平。

包括执行共管公寓在内的新屋销量从 3 月份的 702 套增加至 4 月份的 839 套，环比上涨了 19.5%。相比一年前，新屋销量 (不包括执行共管公寓) 在上个月下滑了 48.6%。

上个月的销量并没有明显增长，因为除了拥有 616 个单位的 North Gaia 执行共管公寓外，并没有其他大型项目推出。该项目位于义顺弄 (Yishun Close)，该项目共卖出 166 个单位，占整个项目的 26.9%。除了 North Gaia，其他畅销项目包括鑫悦府 (Normanton Park)、瑞雅嘉苑 (Rivière)、万宝轩 (One Pearl Bank)、悦湖苑 (The Florence Residences)、美雅豪苑 (Meyer Mansion)、The Avenir 和富雅轩 (Fourth Avenue Residences)。

上个月大部分的销售额 (不包括执行共管公寓) 都来自其他中央区 (RCR)，共售出 289 套，占有所有交易中的 44.3%。核心中央区 (CCR) 售出 206 套，占 31.5%，而中央区以外 (OCR) 售出 158 套，共占 24.2%。因此，郊区的新私人住宅供应量仍然较低。

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 4 月	1,270	1,350	1,038	1,038
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	653	839	397	1013
环比变化 %	-0.2%	19.5%	28.5%	227.8%
同比变化 %	-48.6%	-37.9%	-61.8%	-2.4%

资料来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部



Haus on Handy 项目艺术图



Sloane Residences 项目艺术图

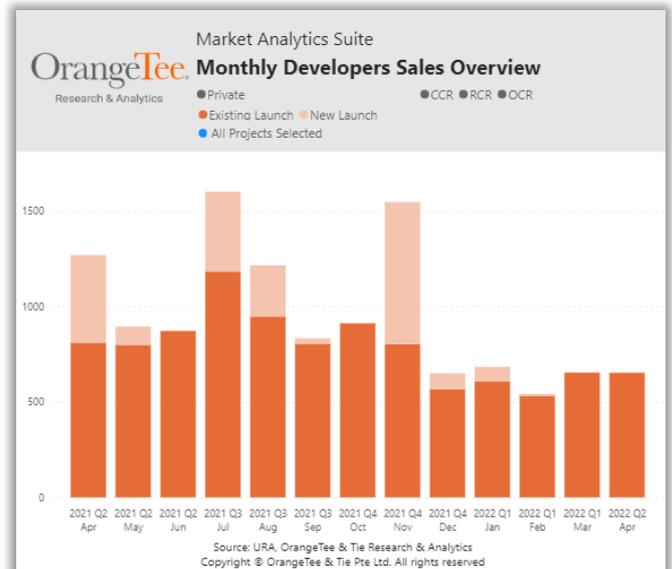
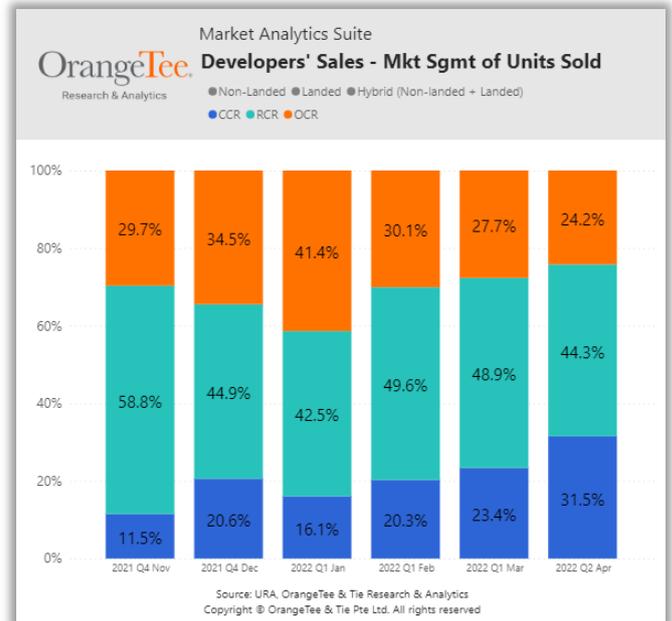
在高端市场，降温措施也阻止不了买家对高端住宅的渴望。根据新加坡市区重建局房地产资讯系统 (URA Realis) 的数据，成交额至少 300 万新元的交易从 2022 年 3 月的 89 个单位上升至 2022 年 4 月的 115 个单位。

同期，价值至少 500 万新元的私人住宅则从 24 个单位增加至 35 个单位。上个月，位于那森路的 Les Maisons Nassim 中的 3 个单位以超过 3500 万新元的价格售出。最贵的是一套 8,633 平方英尺的单位，售价为 4900 万新元或每平方英尺 5,676 新元。

自从国际边境开放以后，外国买家的购买活动有所增加。上个月，外国买家（非永久居民）购买了 59 个非有地房产（不包括执行共管公寓），相比起 2022 年 3 月的 25 套上涨了 136%。上个月销量超过了往年（2021 年 4 月至 2022 年 3 月）40 个单位的平均年销量。

上个月，多数外国买家都在核心中央区（27 套）和其他中央区（27 套）购买房产。外国买家在中央区以外只购买了 5 套公寓。瑞雅嘉苑在上个月完成 11 笔交易，是在外国买家中最畅销的项目，其次是 The Avenir（6 套）和时代豪苑（Midtown Modern，4 套）。

按比例计算，上个月外国人在新非有地房产交易中占 9.1%，是 3 月份 4.1% 的两倍多。



时代豪苑 (Midtown Modern)、丽福苑 (Liv @ MB)、Rymden 77 和 隼峰 (Irwell Hill Residences) 项目艺术图

购买豪华住宅的人数正不断增加。持续上涨的外国买家数量也意味着尽管出台了降温措施，但富有的投资者仍对新加坡房产持乐观态度。这在其他发达城市房价也在上涨的情况下尤其明显。

狮城在吸引投资财富的能力上具有很强的竞争力。随着经济迅速复苏，以及过渡到大流行病阶段，与其他国家相比，我们都已占据上风。这些因素增强了投资者信心，促使他们将资金长期置放在新加坡。



康宁河湾 (Canning Hill Piers) 项目艺术图

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 <sup>^</sup> (%)	Sold out status* (%)
North Gaia	OCR	616	616	166	166	\$1,301	26.9%	26.9%
Normanton Park	RCR	1,862	1,862	1,796	52	\$1,861	96.5%	96.5%
Rivière	RCR	455	260	251	35	\$2,779	96.5%	55.2%
One Pearl Bank	RCR	774	650	615	29	\$2,557	94.6%	79.5%
The Florence Residences	OCR	1,410	1,370	1,348	24	\$1,717	98.4%	95.6%
Meyer Mansion	RCR	200	163	137	24	\$2,620	84.0%	68.5%
The Avenir	CCR	376	376	259	23	\$3,227	68.9%	68.9%
Fourth Avenue Residences	CCR	476	476	443	21	\$2,500	93.1%	93.1%
Verticus	RCR	162	162	129	20	\$2,149	79.6%	79.6%
Avenue South Residence	RCR	1,074	1,000	999	19	\$2,301	99.9%	93.0%

<sup>^</sup>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/>