

REAL ESTATE DATATREND

Developer Monthly Sales Analysis

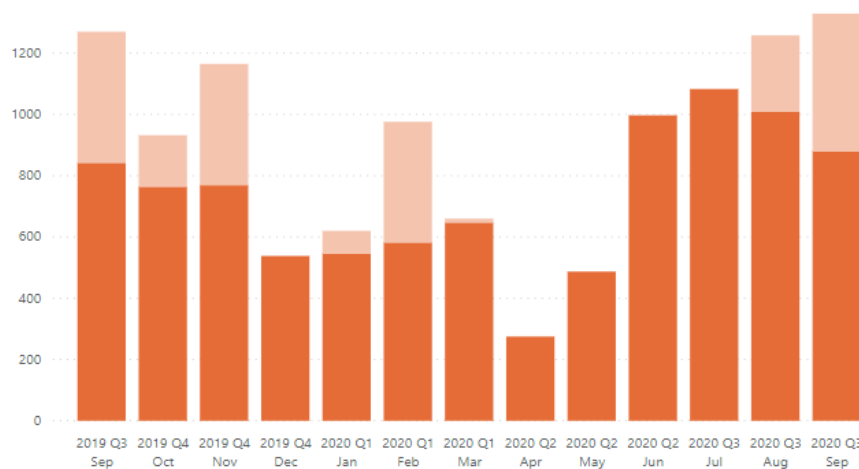
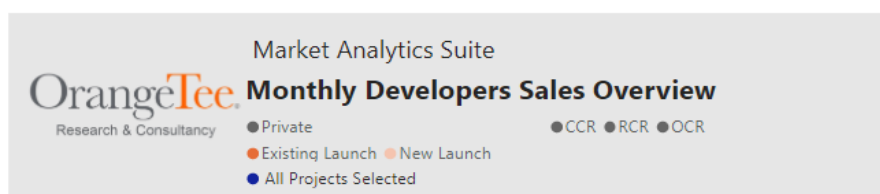
For September 2020

需求强劲 新房月销量连续三个月保持千套以上

由于人们对新私人住宅的需求依然强劲，九月的新房销量已连续第三个月保持在 1000 套以上。市区重建局（URA）的发展商销售量调查结果显示，不包括执行共管公寓（EC）在内的新房销售增长了 5.6%，从 8 月份的 1,258 套上升至 9 月份的 1,329 套。这是自 2018 年 7 月以来的最高月度销售量（当时的销售量为 1724 套）。包括执行共管公寓在内，新房销量较上月的 1,309 套环比增长了 5.8%，达到了 1,385 套。与 2019 年 9 月的 1,270 套相比，私人住宅（不包括执行共管公寓）的销售量增加了 4.6%。

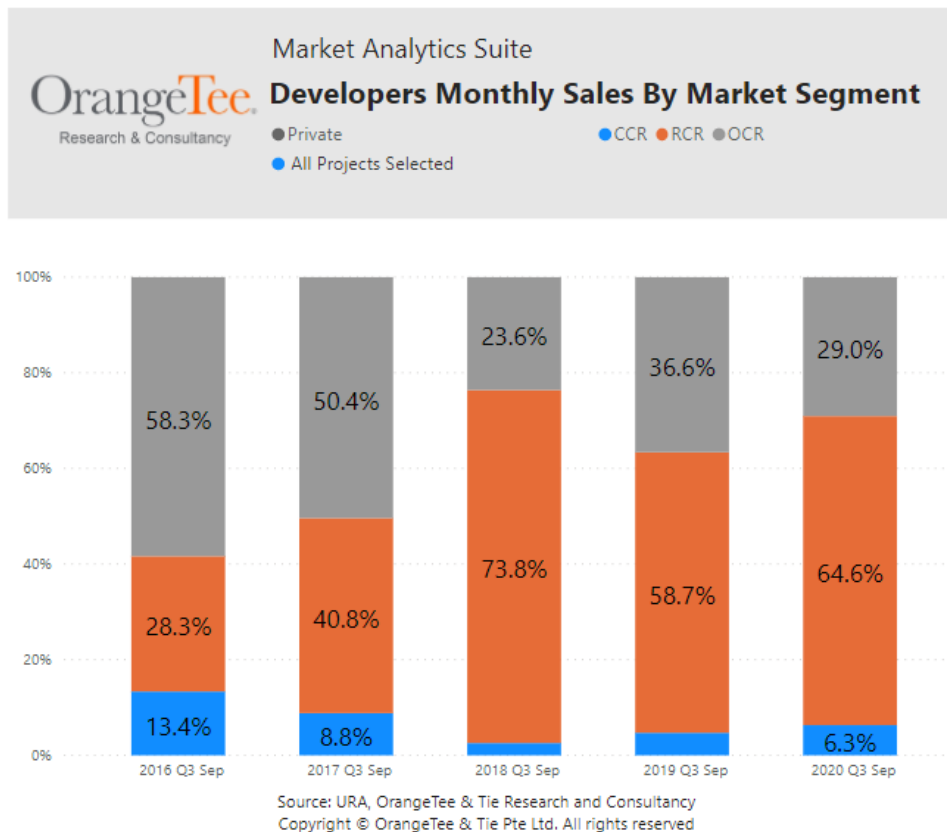
Month	Sales Volume		Launches	
	(Excl. EC)	(Incl. EC)	(Excl. EC)	(Incl. EC)
Sep-19	1,270	1,298	1,714	1,714
Jan-20	620	640	598	598
Feb-20	976	1,315	933	1,429
Mar-20	660	904	578	1,126
Apr-20	277	293	640	640
May-20	487	510	615	615
Jun-20	998	1,031	597	597
Jul-20	1,083	1,145	869	869
Aug-20	1,258	1,309	1,582	1,582
Sep-20	1,329	1,385	1,340	1,340
m-o-m % Change	5.6%	5.8%	-15.3%	-15.3%
y-o-y % Change	4.6%	6.7%	-21.8%	-21.8%

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Consultancy



Note: New launch refers to units sold in projects that were launched in that month.
Existing launch refers to units sold in projects that had been launched in prior months.

上个月，其他中央区（RCR）和中央区以外（OCR）的私人住宅（不包含执行共管公寓）依然贡献了大部分的销售量。64.6%的私人住宅（不包含执行共管公寓）位于其他中央区，29.0%位于中央区以外，还有6.3%位于核心中央区。9月最畅销的住宅项目包括Penrose、聚宝园（Treasure At Tampines）、顺福轩（Jadescape）、嘉和馨苑（The Garden Residences）、桦丽居（The Woodleigh Residences）、悦湖苑（The Florence Residences）、蔚庭轩（Verdale）、丹林园（Daintree Residence）。



随着本地购房者继续涌入市场，新加坡公民所购买的住宅占比在上个月达到了近 11 年来的最高水平。根据新加坡市建局发布的 Realis 房地产数据，新加坡公民购买非有地新住宅最多，达到了 1070 套，在九月售出的同类房产销售量（1224 套）中占了 87.4%。这是自 2009 年 4 月以来，新加坡公民月度购房比例最高的一年。2009 年 4 月，有 87.7% 非有地新住宅都是由新加坡公民买下的。上个月，新加坡永久居民（PR）购买了 118 套非有地新住宅，而非永久居民购买了 35 套。

面对此次新冠肺炎疫情，新加坡的房地产仍然备受青睐。过去几个月的出色销售业绩可能要归功于本地买家的强劲潜在需求。许多新加坡人，尤其是高净值个人，一直在寻求有助于积累财富的增值资产，并计划要把握这股市场复苏的浪潮。他们可能认为现在是进入市场的好时机，因为疫情过后物业价格可能会上涨，而且新加坡经济正处于逐步复苏的阶段，许多行业在最近几个月都已恢复运作。许多大型楼盘的住宅存量正在减少，而这可能会提升一些买家的紧迫感，促使他们选择马上购买一套房产。

尽管政府采取了许多应对疫情以及让房市降温的措施，许多大型楼盘（不包括执行共管公寓项目）的销售量仍然保持稳定。到目前为止，在疫情爆发前，即 2018 年 1 月至 2019 年 12 月期间启动的许多大型楼盘（拥有超过 500 套住宅单元）中，已售出的房产数量占比基本都达到了 50% 以上。2018 年 1 月至 2020 年 9 月期间，在 21 个大型项目中，总共有超过 1.5 万套私人住宅已售出。这 21 个项目的累计未售出住宅单元数量似乎正在迅速减少——从 2019 年 12 月到 2020 年 9 月，未售出住宅单元的数量已经从 9,460 套下降到了 5,460 套。考虑到稳定的销售速度，大多数大型项目的住宅单元可能会在今年之内售罄。

Sales performance of mega launches (more than 500 units) launched in 2018-2019

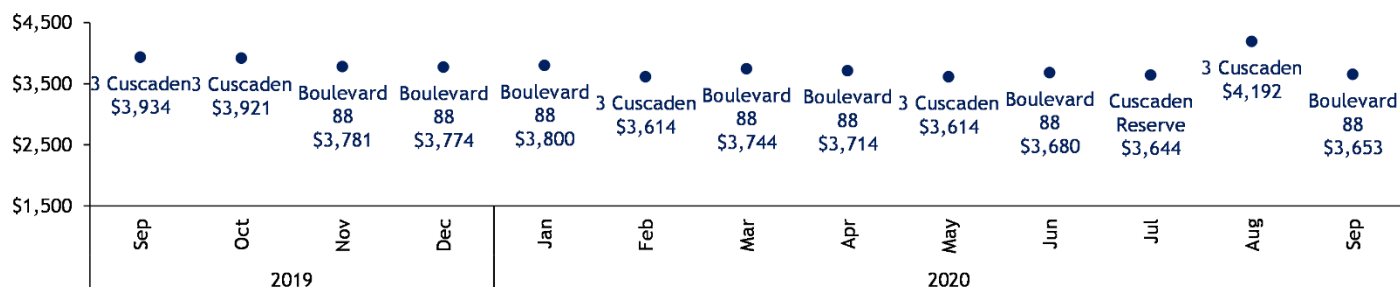
Project Name	Total Number of Units in Project	Cumulative Units Sold to-date (Sept 2020)	% of total units sold as of Sept 2020	Total Unsold Units to-date (December 2019)	Total Unsold Units to-date (Sept 2020)
THE TAPESTRY	861	855	99.3%	159	6
THE TRE VER	729	721	98.9%	80	8
PARC ESTA	1,399	1,379	98.6%	384	20
TWIN VEW	520	480	92.3%	60	40
PARK COLONIAL	805	738	91.7%	99	67
RIVERFRONT RESIDENCES	1,472	1,347	91.5%	258	125
STIRLING RESIDENCES	1,259	1,146	91.0%	346	113
WHISTLER GRAND	716	620	86.6%	260	96
JADESCAPE	1,206	1,012	83.9%	635	194
AFFINITY AT SERANGOON	1,052	810	77.0%	393	242
THE GARDEN RESIDENCES	613	452	73.7%	375	161
KENT RIDGE HILL RESIDENCES	548	389	71.0%	273	159
TREASURE AT TAMPINES	2,203	1,561	70.9%	1,329	642
PARC CLEMATIS	1,468	947	64.5%	940	521
THE FLORENCE RESIDENCES	1,410	900	63.8%	849	510
THE WOODLEIGH RESIDENCES	667	368	55.2%	483	299
AVENUE SOUTH RESIDENCE	1,074	571	53.2%	628	503
ONE PEARL BANK	774	333	43.0%	521	441
SENGKANG GRAND RESIDENCES	680	283	41.6%	445	397
AMBER PARK	592	216	36.5%	400	376
Total	20,612	15,152		9,460	5,460

Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Consultancy

与往年相比，我们可能会在年底看到更为活跃的房地产活动，而这也许可以缓解重新授予选购权书（OTPs）的相关新规所造成的不利影响。为提醒买家在处置财产时谨慎行事，房产发展商重授选购权的权限目前受到了限制——此前，在较早的选购权书（OTP）到期后的 12 个月内，物业发展商可以向购买同一住宅单元的同一买家重新授予一次选购权，而现在这一权限受到了影响。

由于新冠疫情和世界各国的旅行限制，大多数新加坡人今年都不会出国旅行。作为替代，某些人可能会去参观样板公寓或参加房地产研讨会。我们估计新加坡在第四季度将售出 2,000 至 2,500 套新房，届时 2020 年全年的新房销售总量将达到 8,500 至 9,500 套。

Highest price (\$psf) achieved in the month



Source: URA, OrangeTee & Tie Research & Consultancy

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* (%)
Penrose	RCR	566	566	389	389	\$1,541	68.7%	68.7%
Treasure At Tampines	OCR	2,203	1,700	1,561	115	\$1,379	91.8%	70.9%
Jadescape	RCR	1,206	1,206	1,012	62	\$1,774	83.9%	83.9%
The Garden Residences	OCR	613	480	452	59	\$1,606	94.2%	73.7%
The Woodleigh Residences	RCR	667	535	368	57	\$1,926	68.8%	55.2%
The Florence Residences	OCR	1,410	1,110	900	45	\$1,570	81.1%	63.8%
Verdale	RCR	258	258	44	44	\$1,699	17.1%	17.1%
Daintree Residence	RCR	327	327	286	40	\$1,711	87.5%	87.5%
Forett At Bukit Timah	RCR	633	300	246	39	\$1,928	82.0%	38.9%

*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 & Consultancy

Please contact us for further enquiries

OrangeTee & Tie Research and Consultancy

Chinese Translation



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



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



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



<http://juwaiqiglobal.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.