

发展商月度销售额

房地产数据趋势与分析



J'den 项目艺术效果图

9 月 2023

9 月份新房销量最低

报告总览

9 月份新建私人住宅销售量连续第二个月下降，这在预期之内，因为在此期间没有大型项目推出，而且住房市场通常在 9 月中旬结束的农历七月趋于平静。

发展商在 9 月份售出了 217 套房（不包括执行共管公寓），与上个月售出的 394 套相比下降了 44.9%。新加坡市区重建局（URA）的数据显示，9 月份推出的待售单位数量大幅下降至 68 个。从 8 月份的 590 套和 7 月份的 2,156 套大幅下降至 9 月份的 68 套。

9 月份的月度销售量（不包括执行共管公寓）是自 2022 年 12 月（170 套）以来的最低值。这也是自 2007 年新加坡市区重建局开始报告该数据以来 9 月份的最低销量。

上个月的销量比去年同期的 987 套下降了 78%。包括执行共管公寓在内，销量从 2023 年 8 月的 649 套下降至 2023 年 9 月的 335 套，降幅为 48.4%。

畅销项目

上个月没有大型项目推出。最近推出的执行共管公寓项目雅乐轩在 9 月份又销售了 100 套，使总销售量达到 316 套。

2023 年 9 月最畅销的项目（包括执行共管公寓）是雅乐轩 (Altura)、铂尔曼阁 (Pullman Residences Newton)、Lentor Hills Residences、Grand Dunman、North Gaia、青麓尚居 (The Reserve Residences)、The Continuum、名汇庭苑 (Midtown Modern) 和柏南华庭 (One Bernam)。

市场区隔

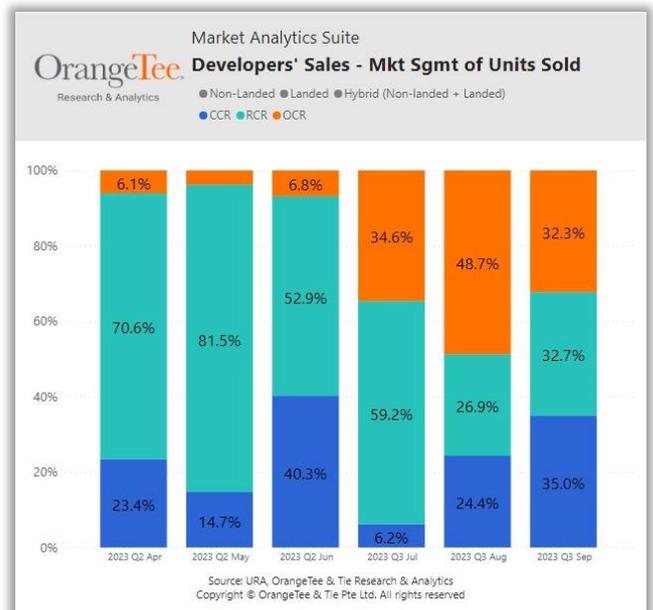
上个月的交易分布在所有三个区隔，其中核心中央区 (CCR) 占 35% 或 76 套，其他中央区 (RCR) 占 32.7% 或 71 套，中央区以外 (OCR) 占 32.3% 或 70 个单位。

Month	Sales Volume		Launches	
	(Excl. EC)	(Incl. EC)	(Excl. EC)	(Incl. EC)
Sep-22	987	992	913	913
Apr-23	890	912	798	798
May-23	1,039	1,056	1,595	1,595
Jun-23	278	297	31	31
Jul-23	1,413	1,472	2,156	2,156
Aug-23	394	649	590	950
Sep-23	217	335	68	68
M-o-M % Change	-44.9%	-48.4%	-88.5%	-92.8%
Y-o-Y % Change	-78.0%	-66.2%	-92.6%	-92.6%

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部



Lentor Hills Residences 项目艺术效果图



郊区和城市边缘地区未售出的单位增多

其他中央区的累积推出但未售出单位从 2022 年 12 月的最低点 301 套上升到 2023 年 9 月的 1814 套。同样，不包括执行共管公寓在内的未售出单位数也从中央区以外同期的 380 套跃升至 900 套。相反，核心中央区的未售出单位从 1,377 套下降到 823 套。

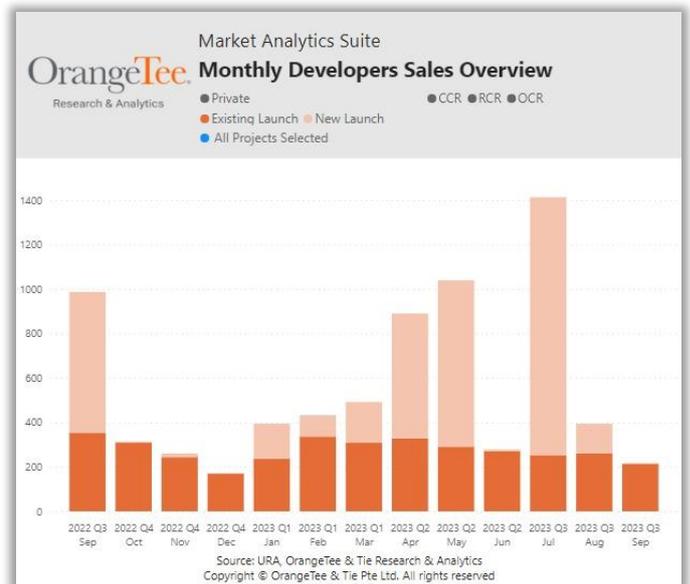
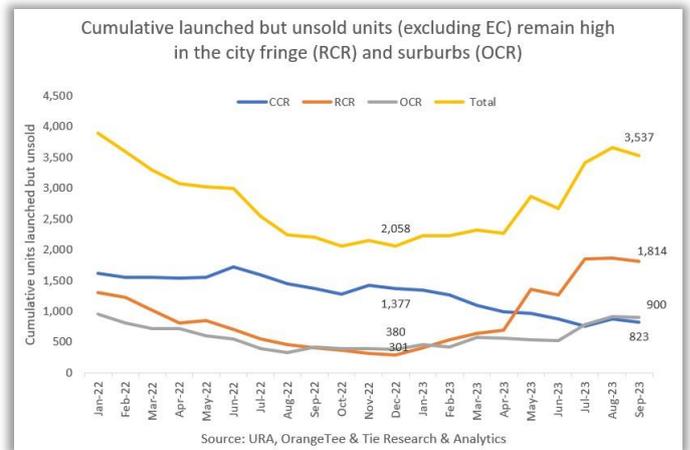
由于今年大部分推盘都集中在这两个区域，因此其他中央区和中央区以外的累计推盘量上升较快。供应量的增加增加了现有库存。此外，在 4 月份实施新的降温措施后，需求普遍疲软。由于新房和转售房之间的价格差距仍然较大，一些买家也可能转向二级市场。

豪华公寓

根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据，连续第三个月没有 1,000 万新元以上的新非有地房产售出。然而，在 2023 年 9 月，有 10 套以至少 500 万新元的价格售出，其中最昂贵的单位是 Dalvey Haus 的一个面积为 2,164 平方英尺的永久产权公寓，成交价为 700 万新元或每平方英尺 3,235 新元。其余九套分别来自名汇庭苑 (Midtown Modern)、康邻豪庭 (Klimt Cairnhill)、Park Nova 和顶丽峰 (Terra Hill)。

买家简介

根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据，外国人（非永久居民）购买的非有地房产（不包括执行共管公寓）数量从 8 月份的 10 套小幅攀升至 9 月份的 13 套。从比例上看，外国购买数量从 2023 年 8 月的 2.7% 回升至上个月的 6.2%。



新加坡人的购买量从今年 8 月的 296 套下降到 9 月的 170 套，降幅为 42.6%。同期，新加坡人购买新的非有地房产（不包括执行共管公寓）占新的非有地房产销售总量的比例从 80.7% 小幅上升至 81.3%。相反，新加坡永久居民的购买量从 8 月份的 16.6%（61 套）下降到 2023 年 9 月的 12.4%（26 套）。



Grand Dunman、名汇庭苑、康邻豪庭和 The M 项目艺术效果图

前景

未来几个月可能会有三个大型项目推出，包括位于黄金地段的华登嘉苑（Watten House）以及位于郊区的 Hillock Green 和 J'den。

J'den 位于前 Jcube，是凯德地产在裕廊湖区中心地带发展的一个综合体项目，裕廊湖区是中央商业区以外最大的商业中心。鉴于该项目优越的地理位置和出色的设计特点，我们预计购买兴趣将十分浓厚。

我们预计 2023 年将售出约 6,300 至 6,800 套新住宅（不包括执行共管公寓），全年新住宅价格（不包括执行共管公寓）可能上涨 1%至 3%。



Hillock Green 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 ^a (%)	Sold out status* (%)
Altura	OCR	360	360	316	100	\$1,473	87.8%	87.8%
Pullman Residences Newton	CCR	340	335	330	21	\$3,258	98.5%	97.1%
Lentor Hills Residences	OCR	598	598	393	17	\$2,231	65.7%	65.7%
Grand Dunman	RCR	1,008	1,008	580	16	\$2,571	57.5%	57.5%
North Gaia	OCR	616	616	346	16	\$1,320	56.2%	56.2%
The Reserve Residences	RCR	732	650	624	11	\$2,446	96.0%	85.2%
The Continuum	RCR	816	816	273	10	\$2,790	33.5%	33.5%
Midtown Modern	CCR	558	558	531	9	\$3,061	95.2%	95.2%
One Bernam	CCR	351	351	207	9	\$2,584	59.0%	59.0%

^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

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

有关研究咨询，请联系我们。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
Senior Vice President
christine.sun@orangetee.com



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@orangetee.com



Kenneth Tan
Research Analyst
kenneth.tan@orangetee.com



Yuvana Mahendran
Research Analyst
yuvanalakshmi.m@orangetee.com



<https://www.juwaiiqi.com/>