

发展商月度销售额

房地产数据趋势与分析



Lantor Hills Residences 住宅项目艺术效果图

8 月 2023

缺乏大型项目，八月新房销售下滑

报告总览

由于没有大型项目推出，上个月的新房销售有所下滑。虽然包括执行共管公寓（EC）在内的五个新项目开售，但没有一个项目的单位数量超过 500 套。此外，由于农历七月始至八月中旬被认为是购买房产的不吉利时期，因此一些买家保持观望态度。

根据新加坡市区重建局（URA）的数据，新房（不包括执行共管公寓）销量从 2023 年 7 月的一年多高点 1,412 套下降至 2023 年 8 月的 394 套（之前的高点是 2021 年 11 月，为 1,547 套）。

上个月的销量比 2022 年 8 月的 438 套下降了 10%。包括执行共管公寓在内的销量从 2023 年 7 月的 1,471 套下降到 2023 年 8 月的 649 套。

新推出项目

位于武吉巴督西 8 道的执行共管公寓项目雅乐轩（Altura）带动了 8 月份的销售，该项目在推出当月售出了 360 个单位中的 225 套，占整个项目的 62.5%。该项目广受欢迎，因为武吉巴督西已经有 20 多年没有推出执行共管公寓。上一个新项目绿亭（The Dew）是在 2001 年 5 月。此外，执行共管公寓的价钱实惠和有投资价值，所以受买家的青睐。

其他新推出的项目包括嘉湖庭（The LakeGarden Residences）和 雅诗轩（The Arden）等郊区项目。另外也推出了 Orchard Sophia 和 TMW Maxwell。

2023 年 8 月最畅销的项目（包括执行共管公寓）是雅乐轩（Altura）、嘉湖庭（The LakeGarden Residences）、Lentor Hills Residences、雅诗轩（The Arden）、North Gaia、名门世家（Grand Dunman）、Orchard Sophia、万宝轩（One Pearl Bank）、秘林嘉园（The Myst）和柏南华庭（One Bernam）。

月份	销量		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)
2022 年 8 月	438	449	134	134
2023 年 3 月	492	513	573	573
2023 年 4 月	890	912	798	798
2023 年 5 月	1,039	1,056	1,595	1,595
2023 年 6 月	278	297	31	31
2023 年 7 月	1,412	1,471	2,156	2,156
2023 年 8 月	394	649	590	950
环比变化 %	-72.1%	-55.9%	-72.6%	-55.9%
同比变化 %	-10.0%	44.5%	340.3%	609.0%

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部



名门世家住宅项目艺术效果图



丽福苑住宅项目艺术效果图

市场区隔

由于上个月的推盘主要来自郊区，因此除了执行共管公寓之外，8月份的大部分交易都在中央区以外（OCR），占48.7%（192套）。其次是其他中央区（RCR），占26.9%（106套），核心中央区（CCR）占24.4%（96套）。

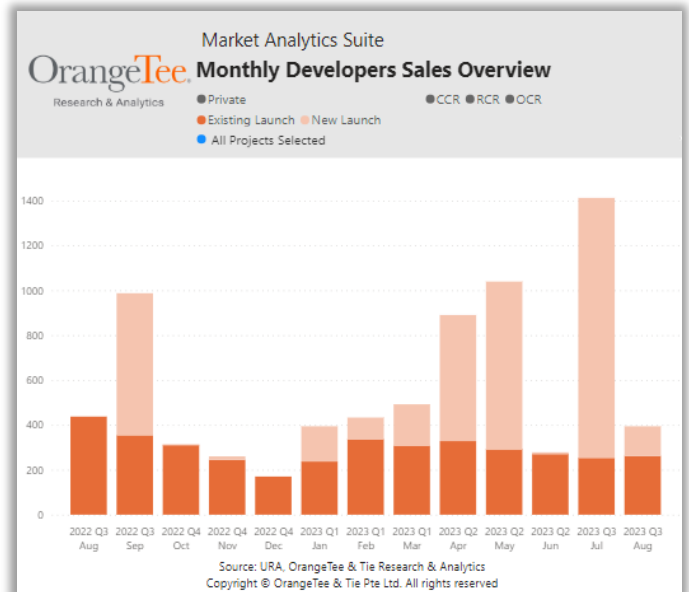
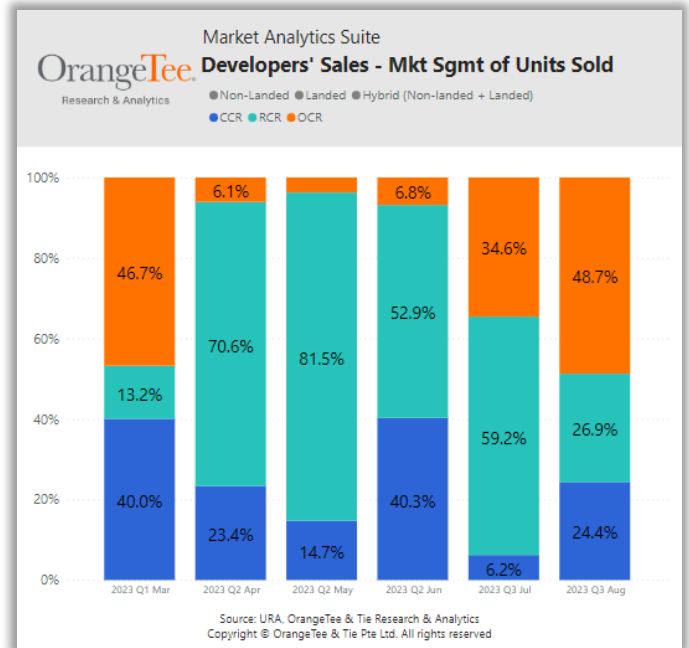
豪华公寓

上个月，高端市场没有新非有地房产以超过1,000万新元售出。根据新加坡市区重建局房地产资讯系统（URA Realis）的数据，有七套新的非有地房产以至少500万新元的价格售出。最昂贵的单位是位于康宁河湾（Canning Hill Piers）的一套面积为2,788平方英尺的租赁公寓，成交价为861.6万新元或每平方英尺3091新元。其余六个非有地房产来自柏皓（Park Nova）、双悦园（The Continuum）、青麓尚居（The Reserve Residences）、名汇庭苑（Midtown Modern）、康邻豪庭（Klimt Cairnhill）和铂瑞雅居（Boulevard 88）。

购房者简介

外国买家（非永久居民）购买的新非有地房产（不包括执行共管公寓）的数量从7月份的19套下降到8月份的12套。按比例计算，外国买家的交易量从2023年7月的1.4%微升至上个月的3.1%。

新加坡买家的购买量从今年7月的1206套下降到8月的312套，降幅达74.1%。按比例计算，外新加坡买家在新非有地房产（不包括执行共管公寓）交易中从88.7%同比下降到80.4%。相反，新加坡永久居民买家的购买量从7月的9.9%（135套）上升到2023年8月的16.5%（64套）。



曲水伦庭, 名汇庭苑, 滨海名汇和万景轩住宅项目艺术效果图

前景

一些项目计划在农历七月后推出。可能推出的项目包括 Marina View Residences 和郊区项目 Hillock Green。

一个备受瞩目的项目 J'den 可能会在今年年底推出。J'den 是凯德地产开发的一个综合体项目，位于前 JCube 地块。由于该项目位于裕廊湖区的中心地带，而裕廊湖区是中央商业区以外最大的商业中心，该项目因其极佳的投资潜力预计将引起买家的浓厚兴趣。



康宁海湾住宅项目艺术效果图

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	225	225	\$1,480	62.5%	62.5%
The LakeGarden Residences	OCR	306	211	73	73	\$2,101	34.6%	23.9%
Lentor Hills Residences	OCR	598	598	377	46	\$2,090	63.0%	63.0%
The Arden	OCR	105	105	30	30	\$1,777	28.6%	28.6%
North Gaia	OCR	616	616	331	28	\$1,316	53.7%	53.7%
Grand Dunman	RCR	1,008	1,008	568	26	\$2,558	56.3%	56.3%
Orchard Sophia	CCR	78	24	24	24	\$2,808	100.0%	30.8%
One Pearl Bank	RCR	774	774	773	21	\$2,851	99.9%	99.9%
The Myst	OCR	408	150	143	20	\$2,096	95.3%	35.0%
One Bernam	CCR	351	351	201	13	\$2,630	57.3%	57.3%

^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，请联络我们的房产经纪。

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/>