

发展商月度销售额

房地产数据趋势与分析



名门世家住宅项目艺术效果图

7 月 2023

新房销售创逾一年新高

报告总览

新加坡市区重建局（URA）的数据显示，在四个主要项目推出后，新房销售量跃升至一年多来的最高点。由于部分买家会避免在农历七月买房，因此发展商将推盘时间提前。

不包括执行共管公寓在内的新房销量从 6 月份的 278 套反弹了 407.9%，达到 2023 年 7 月的 1,412 套，这是自 2021 年 11 月以来的最高销售量，成交量达到 1,547 套。与去年同期相比，上个月的销量比 2022 年 7 月的 836 套增长了 68.9%。包括执行共管公寓在内的销量从 2023 年 6 月的 297 套增至 2023 年 7 月的 1,471 套，增幅为 395.3%。

新推出项目

新房销售往往不稳定，根据一个月内推出的新项目数量而波动。上个月的热销主要是由四个重点推出的项目所带动，其中两个项目仅在 7 月份就售出了一半以上的单位。上个月推出的单位总数达到 2,156 套，是自 2021 年一月以来单月推出单位数最多的一个月，当时共推出 2,600 套出售。与上个月推出的 31 个单位相比，这也是个巨大的跃升。

位于城市边缘第 15 区的一个大型项目，拥有 1008 个单位的名门世家 (Grand Dunman)，在推出当月销售了 549 个单位，占整个项目的 54.5%。由于该项目毗邻达科达地铁站和几所热门学校，如中正中学、光华学校和丹绒加东小学，因此深受欢迎。

位于郊区第 26 区的 Lentor Hills Residences 拥有 598 套单位，7 月份售出 333 套，占其单位总数的 55.7%。该项目地理位置优越，靠近伦多地铁站和安德逊小学、圣尼各拉女校和长老会中学等学校。

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 7 月	836	848	408	408
2023 年 2 月	433	471	401	401
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
环比变化 (%)	407.9%	395.3%	6854.8%	6854.8%
同比变化 (%)	68.9%	73.5%	428.4%	428.4%

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



景丽轩项目艺术效果图

另外两个新推出的项目包括：位于城市边缘的松岩轩 (Pinetree Hill)，售出 150 套，占其 520 套的 28.8%；位于郊区的秘林嘉园 (The Myst)，售出 127 套，占其 408 套的 31.1%。其他畅销项目（包括执行共管公寓）包括双悦园 (The Continuum)、North Gaia、景丽轩 (Tenet)、万宝轩 (One Pearl Bank)、青麓尚居 (The Reserve Residences)、丽福苑 (Liv @ MB)、曲水伦庭 (Lentor Modern) 和绿墩雅苑 (Leedon Green)。

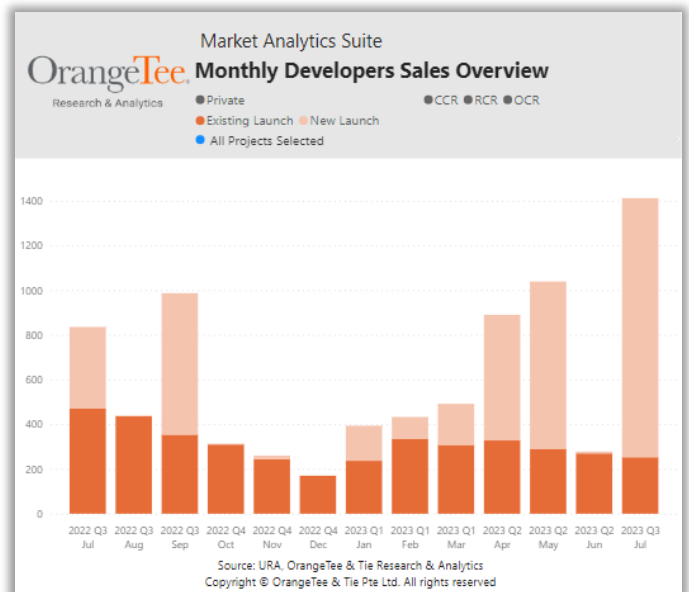
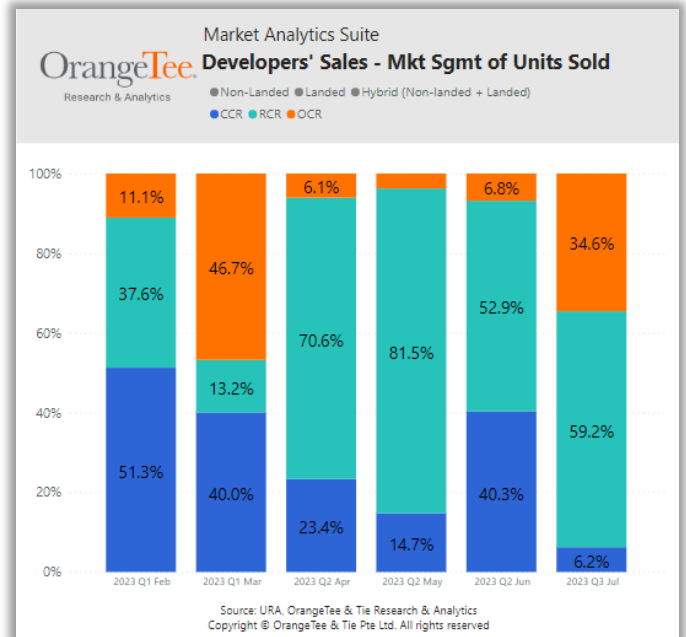
市场区隔

由于新推出的项目来自城市边缘地区（名门世家和松岩轩）和郊区（Lentor Hills Residences 和秘林嘉园），上个月的成交量（不包括执行共管公寓）主要集中在其他中央区（RCR），占 59.2% 或 836 套，其次是中央区以外（OCR），占 34.6% 或 488 套。核心中央区（CCR）占其余的 6.2%（88 套）。

高档私宅

根据新加坡市区重建局房地产资讯系统的数据，在高端市场，上个月没有新的非有地房产以超过 1,000 万新元的价格售出，而至少以 500 万新元售出的有 10 套。

7 月份最昂贵的交易是位于康宁河湾 (Canninghill Piers) 的一套面积为 2,788 平方英尺的租赁公寓，售价为 860 万新元或每平方米 3,102 新元。名门世家的三个单元以至少 500 万新元的价格成交，其中最贵的单元位于 17 楼，面积为 2,131 平方英尺，成交价为 520 万新元或每平方米 2,440 新元。



曲水伦庭，康宁河湾、丽福苑和绿墩雅苑项目艺术效果图

其余六套非有地房产中，四套来自万宝轩，一套来自康邻豪庭 (Klimt Cairnhill)，另一套来自 Dalvey Haus。

前景

展望未来，像拥有 360 套的雅乐轩 (Altura, 执行共管公寓) 和拥有 306 套的嘉湖庭 (The LakeGarden Residences) 这样的新推出项目的销售可能会受欢迎，因为郊区的供应量仍然有限。TMW Maxwell 推出的豪宅也将成为吸引富裕买家的一个选择。

然而，8 月份的新房销售总量仍可能低于 7 月份，因为可能缺乏许多新推出的 1,000 套以上的大型项目。

我们估计，今年全年可能会售出 7,000 至 8,000 套新房，新房价格可能会攀升 3% 至 5%。



青麓尚居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* (%)
Grand Dunman	RCR	1,008	1,008	549	549	\$2,519	54.5%	54.5%
Lentor Hills Residences	OCR	598	598	334	333	\$2,107	55.9%	55.9%
Pinetree Hill	RCR	520	400	150	150	\$2,360	37.5%	28.8%
The Myst	OCR	408	150	127	127	\$2,056	84.7%	31.1%
The Continuum	RCR	816	816	262	48	\$2,759	32.1%	32.1%
North Gaia	OCR	616	616	305	39	\$1,291	49.5%	49.5%
One Pearl Bank	RCR	774	774	752	20	\$2,805	97.2%	97.2%
Tenet	OCR	618	618	617	20	\$1,424	99.8%	99.8%
The Reserve Residences	RCR	732	650	609	19	\$2,565	93.7%	83.2%
Liv @ MB	RCR	298	298	281	16	\$2,440	94.3%	94.3%

^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/>