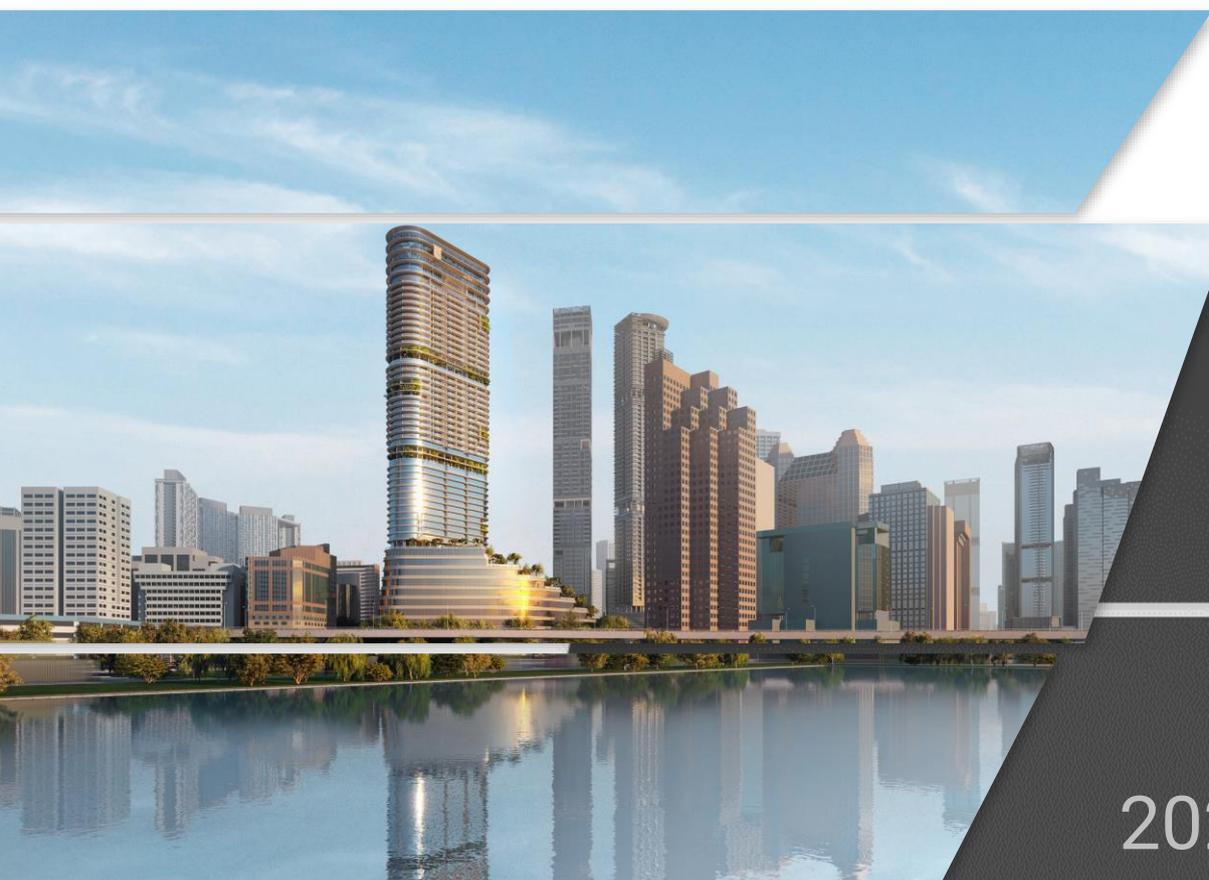


# 发展商月度销售额

## 房地产数据趋势与分析



铂海峰 (Newport Residences) 项目艺术效果图

2023 年 3 月

## 新房需求连续三个月出现上涨

2023 年 3 月，新建私宅的需求连续三个月出现上涨。新加坡市区重建局 (URA) 的销售调查结果显示，新住宅（不包括执行共管公寓）的销售量上涨 13.6%，从 2023 年 2 月份的 433 套增加至 2023 年 3 月份的 492 套。

销量同比下跌 24.8%。2022 年 3 月的销量为 654 套。包括执行共管公寓在内的新屋销量从 2 月份的 471 套增加至 3 月份的 513 套，涨幅为 8.9%。

新房销量主要受到万景轩 (The Botany at Dairy Farm) 的带动。该项目 386 个单位中，卖出了 184 个，价格中位值为每平方英尺 2,068 新元。

其他热卖项目为绿墩雅苑 (Leedon Green)、鼎瑞苑 (The Landmark)、铂尔曼阁 (Pullman Residences Newton)、Hyll on Holland、名汇庭苑 (Midtown Modern)、Haus on Handy、Peak Residence、康邻豪庭 (Klimt Cairnhil) 和柏南华庭 (One Bernam)。

由于万景轩的销售情况良好，上个月大部分销售（不包括执行共管公寓的 230 套）都源于中央区以外 (OCR)，占了总销售的 46.7%。核心中央区 (CCR) 以 40% (197 套) 紧跟其后，随后为其他中央区 (RCR)，占了 13.2% (65 套)。

各市场区隔的销售比例几乎每个月都在浮动。比如说，2023 年 1 月推出了景乐苑 (Sceneca Residence) 项目后，共售出 157 个单位。中央区以外的销售占大部分，为 47.3%。接下来几个月，其他中央区住宅比例从 2023 年 1 月的 12.2% 增长至 2023 年 2 月的 37.6%。顶丽峰 (Terra Hill) 推出时，共售出 97 套。

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)
2022 年 3 月	654	702	309	309
2022 年 10 月	314	812	140	779
2022 年 11 月	260	446	319	319
2022 年 12 月	170	638	45	663
2023 年 1 月	393	552	410	410
2023 年 2 月	433	471	401	401
<b>2023 年 3 月</b>	<b>492</b>	<b>513</b>	<b>573</b>	<b>573</b>
环比变化 (%)	13.6%	8.9%	42.9%	42.9%
同比变化 (%)	-24.8%	-26.9%	85.4%	85.4%

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部



The Avenir 项目艺术效果图



莉丰嘉园 (Tembusu Grand) 项目艺术效果图

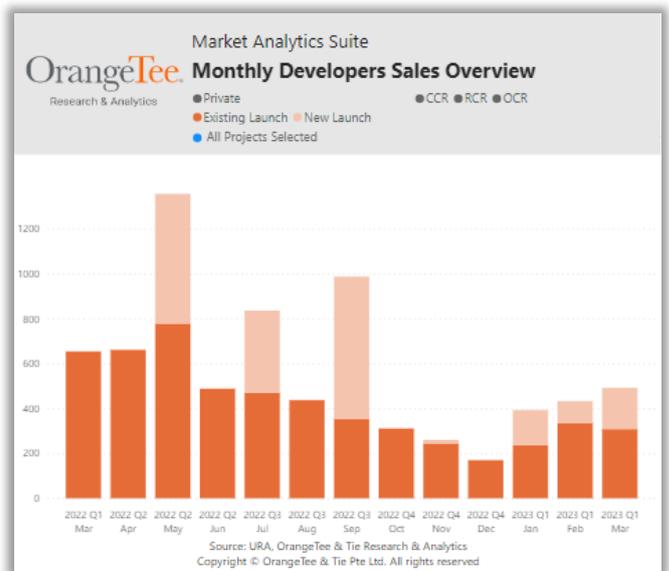
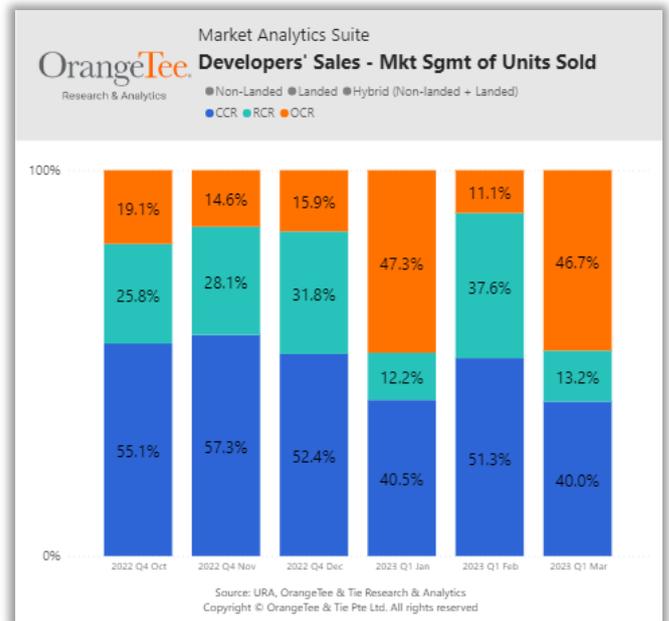
因此，目前的购买趋势似乎更多的是由供应主导，而非由需求驱动。这主要取决于当月推出什么项目。近期每个月推出的项目更少，因此现在更难预测买家的喜好和买房预算。

上个月，外国买家（非永久居民）购买新公寓的数量从2023年2月的50套跌至38套。同一时期，外国买家的比例也从12.8%下跌至7.9%。外国买家仍青睐豪华房宅。2023年3月售出的38套公寓中，28套位于核心中央区，6套位于中央区以外，而4套位于其他中央区。

根据新加坡市区重建局房地产资讯系统（URA Realis）的数据，上个月的高端市场有18套新非有地房产以至少500万新元的价格售出。这18个单位中，10个单位源于康邻豪庭项目。没有新非有地房产的交易超过1000万新元的大关。售价最高的新房产是康邻豪庭一套面积达2,056平方英尺的单位。该单位售价为760万新元，或每平方英尺3,697新元。

针对新项目的需求可能会保持强劲。截至2023年3月，已推出但未出售的单位数量维持在2,325套的低水平。因此，买家若想要更多的房屋或布局选择，或可等待接下来几个月的新项目推出。

四月推出了一项新项目——莉丰嘉园 (Tembusu Grand)。项目推出的第一个周末即卖出超过一半的单位。接下来几个月内可能会推出一些项目，包括Lentor Hills Residences、铂海峰 (Newport Residences) 和青麓尚居 (The Reserve Residences)。



绿墩雅苑 (Leedon Green)、康宁河湾 (Canning Hill Piers)、迎新园 (The Gazania) 和万景轩 (The Botany at Dairy Farm) 项目艺术效果图

如果没有经济衰退的风险，而我们的经济和就业率依旧维持强劲，预计将有更多外国人和新加坡永久居民返回新加坡。新工签 The One Pass 推出后，预计会有更多高薪人员涌入新加坡。

未来即将推出的豪宅项目预计将从这群外国群体获益。新项目包括铂海峰（原富士施乐大厦）、Skywaters Residences（原安盛保险大厦）和 TMW Maxwell。

我们估计可能会售出 8,500 套至 10,000 套新房。新房价格今年或攀升 5%-8%。



曲水伦庭 (Lentor Modern) 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 <sup>a</sup> (%)	Sold out status* (%)
The Botany At Dairy Farm	OCR	386	386	184	184	\$2,068	47.7%	47.7%
Leedon Green	CCR	638	575	558	26	\$2,957	97.0%	87.5%
The Landmark	RCR	396	396	248	24	\$2,626	62.6%	62.6%
Pullman Residences Newton	CCR	340	275	267	21	\$3,295	97.1%	78.5%
Hyll On Holland	CCR	319	319	280	18	\$2,875	87.8%	87.8%
Midtown Modern	CCR	558	558	494	13	\$2,822	88.5%	88.5%
Haus On Handy	CCR	188	188	188	11	\$2,731	100.0%	100.0%
One Bernam	CCR	351	200	171	10	\$2,637	85.5%	48.7%
Klimt Cairnhill	CCR	138	138	44	10	\$3,648	31.9%	31.9%
Peak Residence	CCR	90	90	76	10	\$2,452	84.4%	84.4%

<sup>a</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

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 孙燕清  
Senior Vice President  
christine.sun@orangetee.com



Timothy Eng 翁勇傑  
Assistant Manager  
timothy.eng@orangetee.com



Kenneth Tan 陈俊良  
Research Analyst  
kenneth.tan@orangetee.com



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