

# 发展商月度销售额

## 房地产数据趋势与分析



莉丰嘉园 (Tembusu Grand) 项目艺术效果图

2023 年二月

## 新房销量连续提高两个月

新加坡市区重建局数据显示，2 月份的新私宅销量连续上涨两个月。2023 年 2 月，不包含执行共管公寓在内的新住宅销量，从上个月的 393 套上涨至 432 套，涨幅达 9.9%。

销量同比下跌 20.3%。2022 年 2 月的销量为 542 套。新房销量（包括执行共管公寓）从 1 月份的 552 套下跌至 2 月份的 470 套，跌幅为 14.9%。

考虑到只推出了一个中型和一个小型项目，而且卖家也面临高利率和降温措施等挑战，销售表现还是令人振奋的。

大型项目——顶丽峰 (Terra Hill) 的 270 单位中，上个月卖出 97 个单位。每平方英尺中位价为 2,699 新元。另一个新推出的项目为仅 24 个单位的 Gems Ville。上个月，此项目并未售出任何单位。包括执行共管公寓在内的其他热销项目包括铂尔曼阁 (Pullman Residences Newton)、景丽轩 (Tenet)、绿墩雅苑 (Leedon Green)、Perfect Ten、柏南华庭 (One Bernam)、瑞雅嘉苑 (Riviere)、Peak Residence 和康邻豪庭 (Klimt Cairnhill)。

上个月，核心中央区大多数已推出的项目都继续出售其未售出的单位。因此上个月大部分成交额都位于核心中央区，共售出 222 套，占总销量的 51.4%（不包括执行共管公寓）。紧随其后的是其他中央区 (RCR)，售出 163 个单位 (37.7%) 和中央区以外，售出 47 个单位 (10.9%)。

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 26 套新非有地房产以至少 500 万新元的价格售出。其中两笔交易超过 1000 万新元的大关。售价最高的单位是兰心居 (Les Maisons Nassim) 一套面积达 6,286 平方英尺的永久产权单位。该单位售价为 3600 万新元，或每平方英尺 5,727 新元。售价第二高的单位是康邻豪庭 (Klimt Cairnhill) 一套面积达 5,920 平方英尺的单位。该单位售价为 2750 万新元，或每平方英尺 4,645 新元。

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 2 月	542	574	195	195
2022 年 9 月	987	992	913	913
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	432	470	401	401
环比变化 (%)	9.9%	-14.9%	-2.2%	-2.2%
同比变化 (%)	-20.3%	-18.1%	105.6%	105.6%

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部



瑞雅嘉苑 (Riviere) 项目艺术效果图



万景轩 (The Botany at Dairy Farm) 项目艺术效果图



上个月，外国人（非永久居民）购买的新公寓数量稳定维持在 54 个单位，略高于 1 月份的 53 个单位。这也是自 2022 年 6 月份以来最高的月度销量，当时的销量为 57 个单位。

上个月大部分外国人购买豪华房产。他们在核心中央区入手了 35 个公寓单位，有者则在其他中央区置产（19 个单位）。中央区以外并没有录得任何销量。

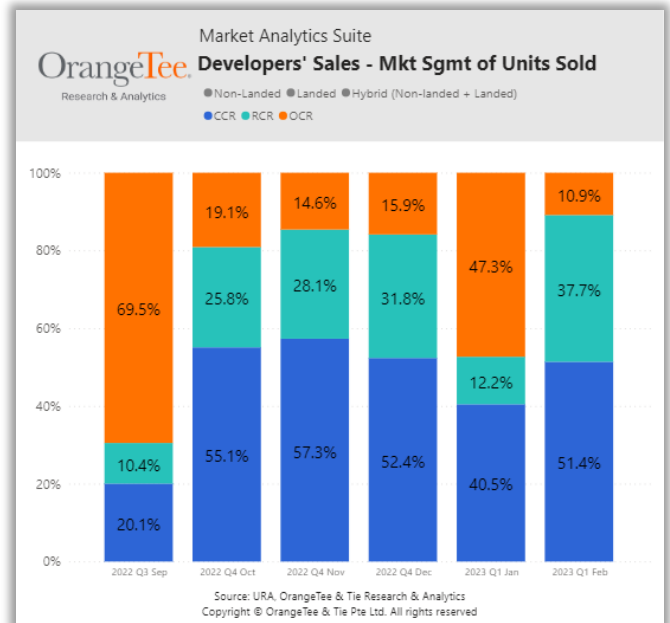
### 2023 年财政预算案带来的影响

2023 年的财政预算案中，宣布将会调高房价为 150 万新元及以上的房产买家印花税。此番调涨对新房市场的影响会更大一些，因为与二手市场相比，新房市场的平均总价更高。

新加坡市区重建局的数据显示，2023 年 2 月有 94.7% 的新房（不包括执行共管公寓）以至少 150 万新元售出。相比之下，只有 53.8% 的转手房产（不包括执行共管公寓）以相似的价格售出。

不过大部分买家可能并不觉得买家印花税的涨幅很大。尤其是当这个数额是以房产购买价的百分比来呈现，或是房产是用作自住和长期投资选项时更是如此。

比如说，看中房价为 200 万新元的组屋升级者现在需要额外支付 5,000 新元的买家印花税，或房产购买价的 0.25%。如果他们喜欢那套房产且需要替代的房子，他们还是会支付买家印花税。



景丽轩 (Tenet)、曲水伦庭 (Lentor Modern)、艺雅轩 (The Atelier) 和 Haus on Handy 项目艺术效果图

此番调整对外国投资者和豪宅买家不会造成太大影响。购买房价达 1000 万新元的房产，买家就得支付高达 155,000 新元的买家印花税。然而，处于高端市场的富豪买家可能不会因此却步。这个价格区间的豪宅一般包含一些特点，而高净值人士也愿意花钱购买那些独特、名牌或稀有的房产。

未来几个月内，随着备受瞩目的项目将陆续推出，供应量也会大大提升。这些项目包括铂海峰 (Newport Residences)、莉丰嘉园 (Tembusu Grand) 和全新的综合型项目——The Reserve Residences。



Perfect Ten 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* (%)
Terra Hill	RCR	270	270	97	97	\$2,699	35.9%	35.9%
Pullman Residences Newton	CCR	340	270	258	38	\$3,171	95.6%	75.9%
Tenet	OCR	618	618	600	24	\$1,399	97.1%	97.1%
Leedon Green	CCR	638	575	541	21	\$2,943	94.1%	84.8%
Perfect Ten	CCR	230	230	207	20	\$3,174	90.0%	90.0%
One Bernam	CCR	351	200	162	19	\$2,566	81.0%	46.2%
Riviere	RCR	455	455	438	18	\$3,073	96.3%	96.3%
Peak Residence	CCR	90	90	65	14	\$2,408	72.2%	72.2%
Klimt Cairnhill	CCR	138	138	35	13	\$3,385	25.4%	25.4%

<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.juwaiiqi.com/>