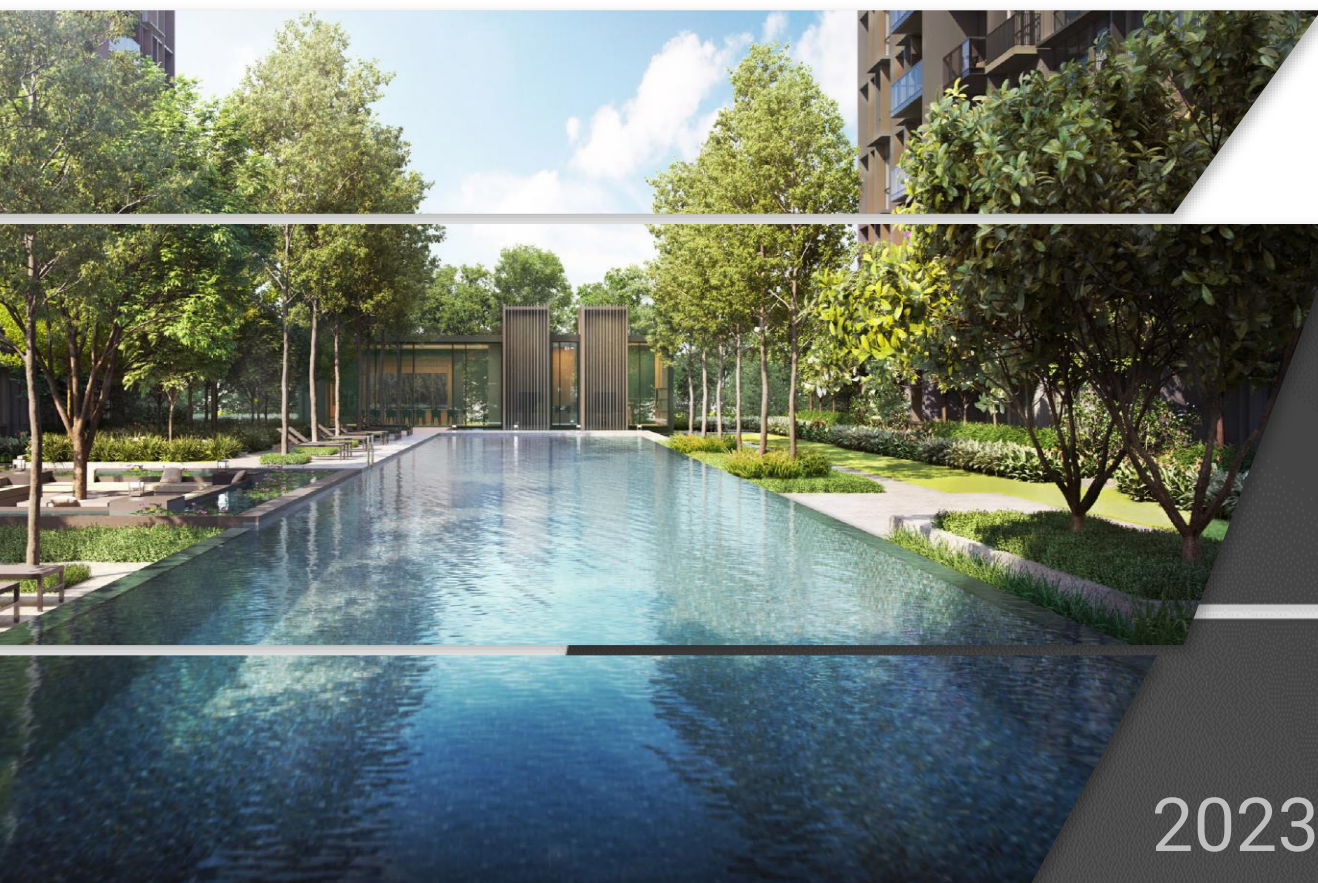


发展商月度销售额

房地产数据趋势与分析



Tembusu Grand 住宅项目艺术效果图

2023 年一月

新项目推出后，销量暴涨

新年前推出了一项大型项目后，一月份的新房销量增加了一倍以上。新加坡市区重建局（URA）的销售调查显示新住宅（不包含执行共管公寓）的销量暴涨 130%，从 2022 年 12 月份的 170 套增加至 2023 年 1 月份的 391 套。

销量同比下跌 42.8%。2022 年 1 月的销量为 684 套。2023 年 1 月，包含执行共管公寓在内的新住宅销量从上个月的 638 套下跌至 550 套，跌幅达 13.8%。

有鉴于大部分示范单位在新年期间都处于关闭的情况，销售情况仍算健康。当时只推出了一个项目，即位于丹那美拉克基连路的景乐苑（Sceneca Residence, 268 个单位）。上个月，该公寓项目的销售情况强劲。得益于其优越的地理位置、邻近地铁站和大量设施，普推出便售出 157 个单位。

良好的销量反映出潜在的住房需求，尤其是在住房供应紧张的郊区。而这还是处于加息和 2022 年 9 月实施了降温措施背景下。

上个月，销量最好的项目（包括执行共管公寓）为景乐苑（Sceneca Residence）、景丽轩（Tenet）、绿墩雅苑（Leedon Green）、康邻豪庭（Klimt Cairnhill）、One Holland Village Residences、瑞雅嘉苑（Riviere）、Haus on Handy 和 Perfect Ten。

中央区以外（OCR）推出了景乐苑后，上个月大部分交易都在中央区以外完成。该区共有 185 个单位成交，占总新房销量（不包含执行共管公寓）的 47.3%。核心中央区（CCR）以 40.4%（158 套）紧跟其后，随后为其他中央区（RCR），占了 12.3%（48 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 1 月	684	736	178	178
2022 年 8 月	438	449	134	134
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	391	550	410	410
环比变化 (%)	130.0%	-13.8%	811.1%	-38.2%
同比变化 (%)	-42.8%	-25.3%	130.3%	130.3%

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部



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

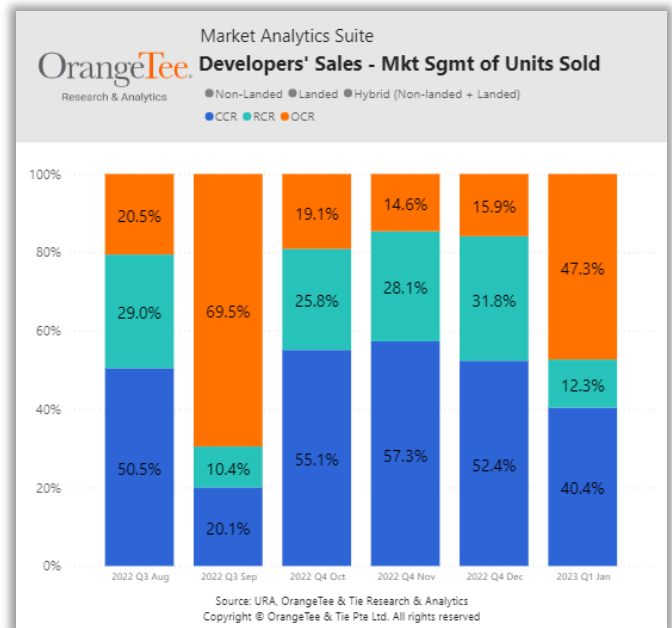
斯隆豪苑 (Sloane Residences)
项目艺术效果图

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。两个单位以超过 1000 万新元的价格成交。其中, Dalvey Haus 的一个面积达 4,661 平方英尺的单位以 16,280,000 新元 (每平方英尺 3,493 新元) 的价格售出; 名汇庭苑一个面积达 3,272 平方英尺的单位则以 1400 万新元 (每平方英尺 4,278 新元) 的价格成交。

自 9 月份实施房产降温措施后, 外国买家 (非永久居民) 购买的新公寓 (不包括执行共管公寓) 数量持续攀升。从 2022 年 9 月的 43 套上升至 2023 年 1 月的 56 套。上个月的交易量也超过了 2022 年 12 月录得的 36 套, 同时也高于降温措施实施前 (2022 年 1 月至 2022 年 8 月) 的月平均 43 套新公寓交易量。

以新公寓销售总量的比例来看, 非永久居民的购买量从 2022 年 9 月的 4.6% 飙涨至 2023 年 1 月的 14.4%。这比 2022 年 1 月至 2022 年 8 月的月平均 7.2% 还要高。相比之下, 新加坡人的购买比例在实施降温措施后出现下滑, 从 2022 年 9 月的 87.2% 下跌至 2023 年 1 月的 70.6%。

我们预计将有更多外国买家和永久居民回到新加坡房地产市场, 尤其是中国已经重新开放国际边境。许多中国大陆买家可能会在新年后到新加坡旅游。他们来到新加坡的目的各有不同, 有的工作、有的深造、有的开展业务。在新加坡定居前期, 他们也会选择租房。



迎昕园 (The Gazania)、景丽轩 (Tenet)、名汇庭苑 (Midtown Modern) 和 Haus on Handy 项目艺术效果图

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)、Tembusu Grand 和 万景轩 (The Botany at Dairy Farm)。未来，当中国那些富豪投资者重返这一市场时，这些项目都会受益，尤其是那些位于黄金地段的项目。

今年，私宅房价预计将以 5%至 8%的速度缓慢攀升。由于将推出更多项目，新房销量将在 2023 年回升至 8,500 至 10,000 套之间。



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 ^A (%)	Sold out status* (%)
Sceneca Residence	OCR	268	268	157	157	\$2,083	58.6%	58.6%
Tenet	OCR	618	618	590	145	\$1,388	95.5%	95.5%
Leedon Green	CCR	638	550	523	21	\$2,957	95.1%	82.0%
Klimt Cairnhill	CCR	138	138	25	17	\$3,784	18.1%	18.1%
One Holland Village Residences	CCR	296	276	249	16	\$2,791	90.2%	84.1%
Riviere	RCR	455	455	421	13	\$3,087	92.5%	92.5%
Perfect Ten	CCR	230	230	187	11	\$3,168	81.3%	81.3%
Haus On Handy	CCR	188	188	167	11	\$2,746	88.8%	88.8%
Wilshire Residences	CCR	85	85	74	10	\$2,716	87.1%	87.1%
The Landmark	RCR	396	250	217	10	\$2,555	86.8%	54.8%

^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 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/>