



OrangeTee
Research & Analytics

发展商月度销售额

房地产数据趋势与分析



SORA 项目的艺术效果图

5 月 2024

五月份新私宅销售依然低迷

概述

上个月的新私宅销售量降至三个月以来的最低水平。销售下降并不令人意料，因为市区以外和城市边缘地区没有重大项目推出，而这些地区的私宅价格往往低于黄金地段的私宅。

根据市区重建局（URA）的数据，不包括执行共管公寓（EC）在内的新私宅销售量从今年 4 月份的 301 套下降到 5 月份的 221 套，降幅达 26.6%。这是自 2008 年有记录以来，5 月份新私宅销售量最低的一个月。

如果不包括 ECs，新私宅销量从 4 月份的 352 套下降至 2024 年 5 月的 261 套，降幅为 25.9%。与去年同期相比，上个月不包括 EC 在内的新私宅销售量从 2023 年 5 月的 1,039 套下降了 78.7%。

5 月销售额下降的潜在原因

由于 5 月的住房选择有限，导致新私宅销售量有所下降。上个月在市区以外只推出了两个小型项目：拥有 21 个单位的 Jansen House 仅售出 3 个单位，拥有 16 个单位的 Straits at Joo Chiat 仅售出 2 个单位。

一个拥有 190 个单元的豪华项目——Skywaters Residences，同样只进行了一单交易。这笔交易是 5 月份最昂贵的一笔，以 4,730 万新币的价格售出了一套 7,761 平方英尺的租赁单位，每平方英尺的价格为 6,100 新币，超过了去年 5 月在兰心居（Les Maisons Nassim）成交的一套 4,500 万新币的永久产权单位。

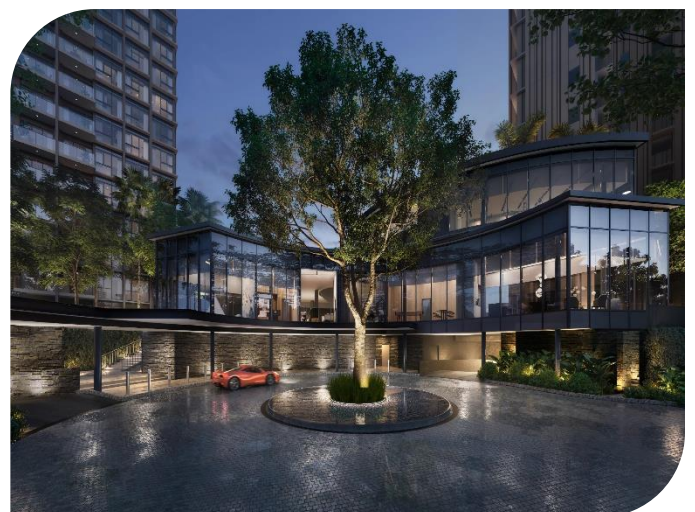
根据 URA Realis s 数据，这是自 1995 年以来价格第六高的新建非有地私宅（不包括大宗交易）。

月度	销售量		推出量	
	(不包括 EC)	(包括 EC)	(不包括 EC)	(包括 EC)
2023 年 5 月	1,039	1,056	1,595	1,595
2023 年 12 月	135	152	36	36
2024 年 1 月	304	611	417	929
2024 年 2 月	153	187	45	45
2024 年 3 月	718	832	877	877
2024 年 4 月	301	352	278	278
2024 年 5 月	221	261	248	248
月度变化率%	-26.6%	-25.9%	-10.8%	-10.8%
年度变化率%	-78.7%	-75.3%	-84.5%	-84.5%

资料来源：市区重建局，橙易研究与咨询部



Lentor Hills Residences 项目的艺术效果图



Hillock Green 项目的艺术效果图

此外，之前推出的新私宅仅有 21 套。因此，购房者继续购买现有推出的私宅，导致已推出但未售出的私宅单位（不包括 ECs）数量连续第二个月下降，从 3 月份的 3,608 个单位降至 4 月份的 3,576 个单位和 5 月份的 3,528 个单位。

畅销项目

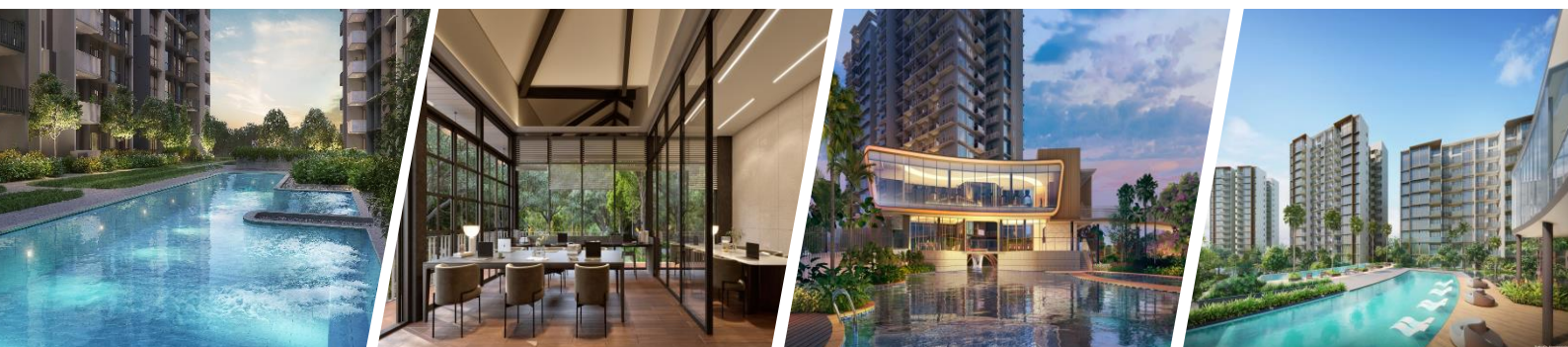
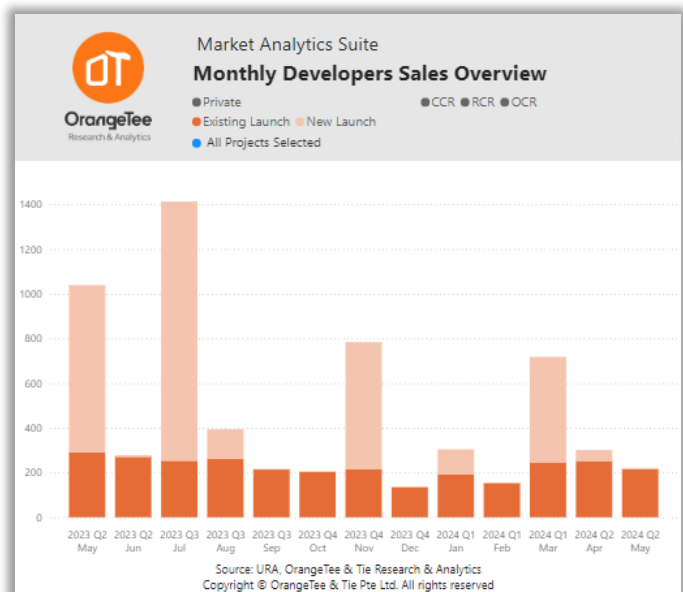
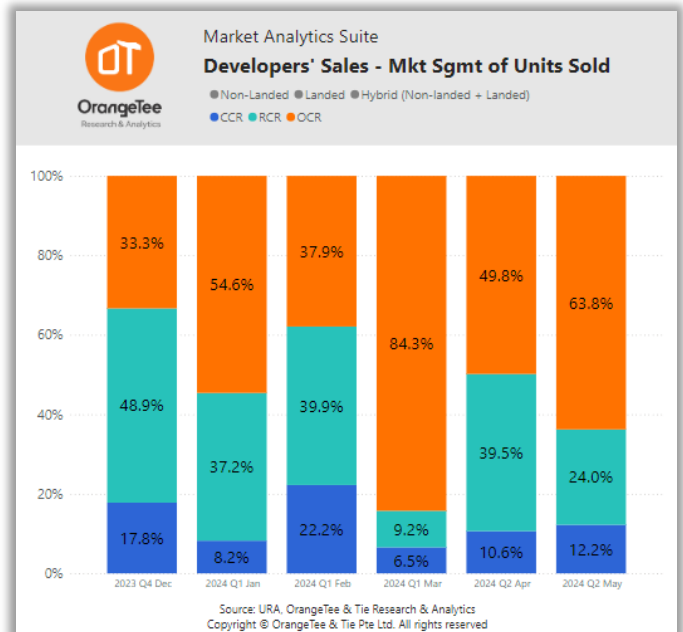
5 月份的新私宅销售主要来自早前推出的项目。最畅销的项目包括 Lenton Hills Residences、顶林佳苑（Hillhaven）、Hillock Green、North Gaia、昱丰嘉园（Lumina Grand）和万景轩（The Botany at Dairy Farm）。

按市场分类

5 月份的成交量（不包括 ECs）主要集中在城市边缘和市区以外地区。63.8%或 141 个单位位于中央区以外（OCR），24%或 53 个单位位于其他中央区（RCR），其余 12.2%或 27 个单位位于核心中央区（CCR）。

高端市场

高端市场对豪宅的需求依然疲软。根据 URA Realis 的数据，上个月只有一栋新非有地私宅的售价超过 1 千万新币，另有八栋非有地私宅的售价至少为 500 万新币，但低于 1 千万新币。



昱丰嘉园（Lumina Grand）、悦府伦庭（Lenton Mansion）、名门世家（Grand Dunman）和万景轩（The Botany at Dairy Farm）项目的艺术效果图

展望

买家可以期待更多的市场动态，因为几个备受关注的项目即将推出，包括水岸华庭（SORA）、The Chuan Park、誉岭峰（Union Square Residences）和嘉乐轩（Emerald of Katong）。这些项目大多位于市区以外或城市边缘地区，因此对于寻求升级住房的购房者和本地投资者颇具吸引力。此外，这些项目大多由声誉卓著的发展商发展，他们在提供优质发展项目方面拥有卓越的记录。

水岸华庭 (SORA) 共有 440 个单位，位于裕廊湖区的园景路。它是一个罕见的既能欣赏绿化美景，又能欣赏如画湖景的项目。嘉乐轩（Emerald of Katong）位于丹戎加东（Tanjong Katong）这个充满活力的社区，因此预计会引起买家的强烈兴趣。此外，它还靠近政府提议的长岛新发展区。

The Chuan Park 地理位置优越，紧邻罗弄泉（Lorong Chuan）地铁站。它位于一个成熟的区域内，毗邻 NEX 购物中心和几所著名的教育机构。

联合广场（Union Square Residences）是一个多功能发展项目，毗邻新加坡河和中央商务区。该项目可方便地到达市中心和滨海购物带。它是一个独特的项目，集零售、商业和酒店服务于一体，与住宅楼相得益彰。

因此，我们预计这些项目的将在接下来的几个月对发展商的销售贡献有显著影响。

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 [*] (%)
Lentor Hills Residences	OCR	598	598	527	25	\$2,164	88.1%	88.1%
Hillhaven	OCR	341	200	124	23	\$2,099	62.0%	36.4%
Hillock Green	OCR	474	460	213	21	\$2,128	46.3%	44.9%
North Gaia	OCR	616	616	482	20	\$1,338	78.2%	78.2%
Lumina Grand	OCR	512	512	382	19	\$1,528	74.6%	74.6%
The Botany At Dairy Farm	OCR	386	386	348	18	\$1,968	90.2%	90.2%
The Myst	OCR	408	250	244	17	\$2,152	97.6%	59.8%
The Landmark	RCR	396	396	376	14	\$2,883	94.9%	94.9%
Lentor Mansion	OCR	533	533	429	11	\$2,229	80.5%	80.5%

^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

资料来源: 市区重建局, 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
Chief Researcher & Strategist
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/>