



OrangeTee
Research & Analytics

发展商月度销售额

房地产数据趋势与分析



景林嘉园 (Norwood Grand) 项目艺术效果图

市场气氛好转，销售量回升

概述

在上个月利率下调后，购房者的信心明显提升，尤其是农历七月结束后，市场上购房者的回归显著增加。

尽管仅推出了 158 个单位的中型项目 8@BT，九月份的销售量环比大幅增长，此前推出的多个项目的销售量也普遍上升。

根据新加坡城市重建局（URA）的数据，2024 年 9 月的新私宅销售量（不包括执行共管公寓（EC））从 2024 年 8 月的 211 个单位猛增 90%，达 401 个单位。包括执行共管公寓在内的新私宅销售量同样上涨了 75.3%，从 8 月的 247 个单位增至 9 月的 433 个单位。与 2023 年 9 月相比，新私宅销售量（不包括执行共管公寓）也增长了 84.8%，从 217 个单位增加至 401 个单位。

新项目推出

上个月对新私宅的需求主要源于新推出的 8@BT 项目，该项目因靠近多个购物中心（如美世界购物中心和武吉知马购物中心）及公园而备受购房者的青睐。

之前推出的项目销售量也有所增加，例如松岩轩（Pinetree Hill）在 9 月份售出 72 个单位，较 8 月份的 4 个单位大幅上升；顶林佳苑（Hillhaven）在上个月售出 46 个单位，较前一个月的 14 个单位增长明显。9 月份，其他畅销项目，如莉丰嘉园（Tembusu Grand）、Hillock Green、Lentoria、秘林嘉园（The Myst）、双悦园（The Continuum）、景乐苑（Sceneca Residence）和 Pollen Collection 等项目的销售量也均高于前一个月。

月	销售量		推出	
	(不包括 EC)	(包括 EC)	(不包括 EC)	(包括 EC)
2023 年 9 月	217	335	68	68
2024 年 4 月	301	363	278	278
2024 年 5 月	223	263	270	270
2024 年 6 月	228	278	118	118
2024 年 7 月	576	613	616	616
2024 年 8 月	211	247	272	272
2024 年 9 月	401	433	437	437
月度变化率%	90.0%	75.3%	60.7%	60.7%
年度变化率%	84.8%	29.3%	542.6%	542.6%

资料来源：市区重建局，橙易研究与咨询部



Nava Grove 项目艺术效果图



春景花园 (The Chuan Park) 项目艺术效果图

按市场分类

上个月的新私宅销售（不包括执行共管公寓）主要集中在其他中央区（RCR），共售出了 221 个单位，占总交易量的 55.1%。其次是中央区以外（OCR），售出了 165 个单位，占 41.1%；核心中央区（CCR）则售出 15 个单位，占 3.7%。

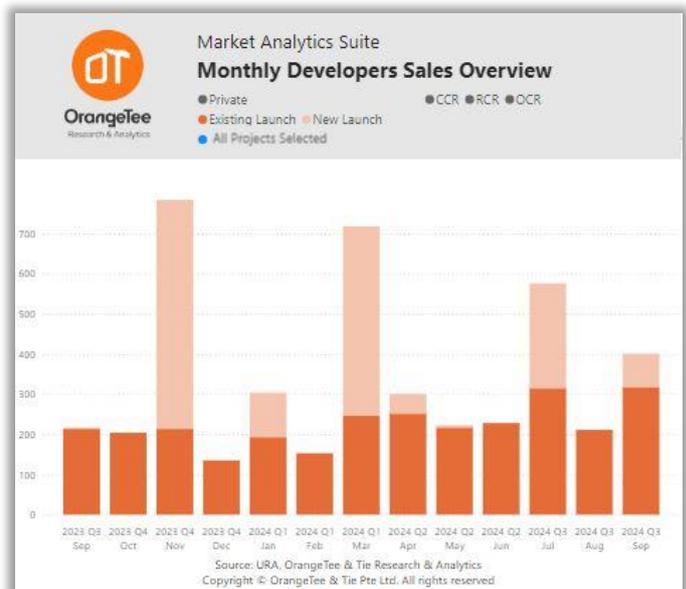
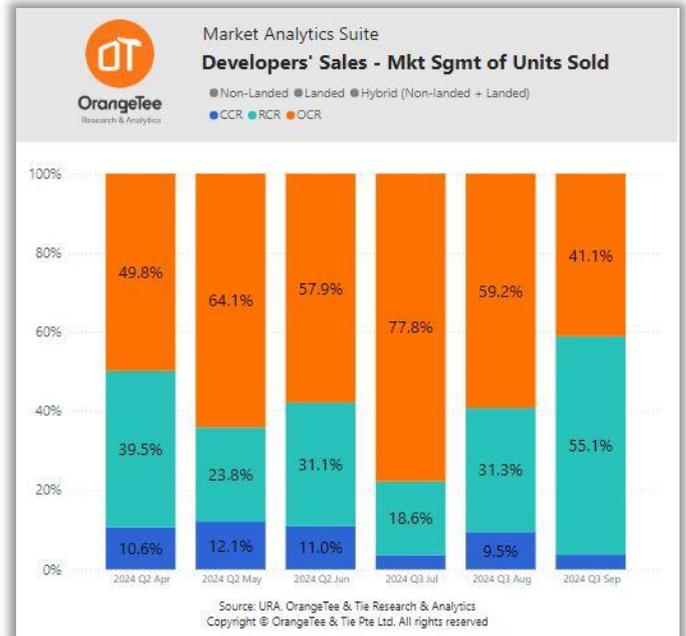
价格门槛

根据 URA Realis 的数据，绝大多数购房者的购房偏好仍然集中在 250 万新元以下，9 月份的总购买量中有 64.4%（不包括执行共管公寓的非有地和有地私宅）处于这一价格区间，较 8 月份的 53.1% 有所上升。约三分之一（31.8%）的购房者在上个月购买了价格在 250 万新元至 400 万新元之间的私宅，较 8 月份的 37.8% 有所下降。

两套新的非有地私宅以超过 1,000 万新元的价格成交。这两套单位均为 32 Gilstead 的 4,209 平方英尺的永久产权公寓，其中一套成交价格为 1,460 万新元，单价为 3,480 新元每平方英尺，另一套则以 1,440 万新元成交，单价为 3,432 新元每平方英尺。同时，还有十套新的非有地私宅成交价在 500 万新元至 1,000 万新元之间。

买家概况

上个月，90.3% 的新非有地住宅和有地私宅（不包括执行共管公寓）的购房者为新加坡人，较 2024 年 8 月的 88.5% 上升，创下六个月以来的最高比例。永久居民（PR）的购房比例略微下降至 8.2%。与此同时，外国买家的购房比例也从 2.4% 降至 1.5%。



水岸华庭 (SORA)、荻丰嘉园 (Tembusu Grand)、Hillock Green 和 Lentor Hills Residences 项目艺术效果图

展望

预期利率下降将对房地产市场产生积极影响。随着住房贷款变得更加可负担，更多买家将进入市场，从而刺激住房需求。

许多发展商将在全岛推出新项目,预计今年最后一个季度新私宅供应会增加。发展商预计将推出多项新项目,包括景林嘉园(Norwood Grand)、春景花园(The Chuan Park)、Arina East Residences、Nava Grove、嘉乐轩(Emerald of Katong)和誉岭峰(Union Square Residences)。

这些项目大多位于市区以外,为购房者提供了更具性价比的住房选择。这些新发展的项目将特别吸引组屋升级者,尤其是那些最近以高价出售组屋的买家。

住房选择的增加也将为潜在购房者提供更多选择,满足多样化的需求和偏好。

我们预计2024年将售出4,500至4,800新私宅单位,随之而来的新住宅价格预计将上涨最高达2%。

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 [^] (%)	Sold out status* (%)
8@BT	RCR	158	158	83	83	\$2,727	52.5%	52.5%
Pinetree Hill	RCR	520	520	317	72	\$2,501	61.0%	61.0%
Hillhaven	OCR	341	300	233	46	\$2,120	77.7%	68.3%
Tembusu Grand	RCR	638	638	502	32	\$2,431	78.7%	78.7%
Hillock Green	OCR	474	460	285	22	\$2,224	62.0%	60.1%
Lentoria	OCR	267	267	140	19	\$2,163	52.4%	52.4%
The Myst	OCR	408	300	276	16	\$2,082	92.0%	67.6%
Lumina Grand	OCR	512	512	416	11	\$1,486	81.3%	81.3%
The Continuum	RCR	816	816	394	11	\$2,843	48.3%	48.3%
Sceneca Residence	OCR	268	268	219	10	\$2,074	81.7%	81.7%
Pollen Collection	OCR	132	112	90	10	\$2,272	80.4%	68.2%

[^]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

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.juwaiqi.com/>