

# 发展商月度销售额

---

## 房地产数据趋势与分析



聚鼎 (J'den) 艺术效果图

十月 2023

## 新房需求连续第三个月下滑

### 报告总览

新私人住宅销售量在连续第三个月出现下降，这并非意外之事，因为过去两个月未推出任何重大项目。

根据新加坡市区重建局 (URA) 的数据，发展商 10 月份售出了 203 套新房（不包括执行共管公寓 (EC)），与上个月售出的 217 套相比下降了 6.5%。

销售下降的主要原因是自农历七月以来，发展商要么提前要么延迟推出项目，从而导致销售量不足。

与 2022 年 10 月相比，上个月的销售量同比减少 35.4%，降至 314 套。包括执行共管公寓在内，销量从 2023 年 9 月的 335 套下降至 2023 年 10 月的 224 套，下降了 33.1%。

### 畅销项目

由于上个月没有大项目推出，10 月份的销售额来自于之前推出的项目。在目前未售出库存量较低的情况下，Lentor Hills Residences 和曲水伦庭 (Lentor Modern) 等项目仍在继续销售，分别售出 24 套和 13 套。

截至 2023 年 10 月，包括执行共管公寓在内，最畅销的项目有 Lentor Hills Residences、青麓尚居 (The Reserve Residences)、North Gaia、名门世家 (Grand Dunman)、曲水伦庭 (Lentor Modern)、雅诗轩 (The Arden)、康邻豪庭 (Klimt Cairnhill)、松岩轩 (Pinetree Hill) 和嘉湖庭 (The LakeGarden Residences)。

| 月份                 | 销量          |            | 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 10 月        | 314         | 812        | 140         | 779        |
| 2023 年 5 月         | 1,039       | 1,056      | 1,595       | 1,595      |
| 2023 年 6 月         | 278         | 297        | 31          | 31         |
| 2023 年 7 月         | 1,413       | 1,472      | 2,156       | 2,156      |
| 2023 年 8 月         | 394         | 649        | 590         | 950        |
| 2023 年 9 月         | 217         | 335        | 68          | 68         |
| <b>2023 年 10 月</b> | <b>203</b>  | <b>224</b> | <b>54</b>   | <b>54</b>  |
| 环比变化 %             | -6.5%       | -33.1%     | -20.6%      | -20.6%     |
| 同比变化 %             | -35.4%      | -72.4%     | -61.4%      | -93.1%     |

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部



Lentor Hills Residences 艺术效果图



曲水伦庭 (Lentor Modern) 艺术效果图



## 按市场分类

上个月的成交量主要集中在城市边缘和郊区，其他中央区 (RCR) 的成交量为 40.4%，即 82 套，而中央区以外 (OCR) 的成交量为 37.4%，即 76 套。其余 22.2% 或 45 套来自核心中央区 (CCR)。

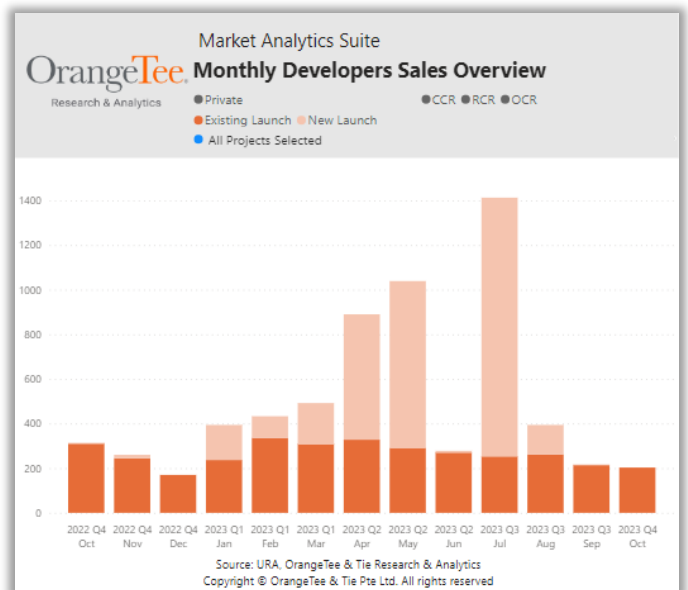
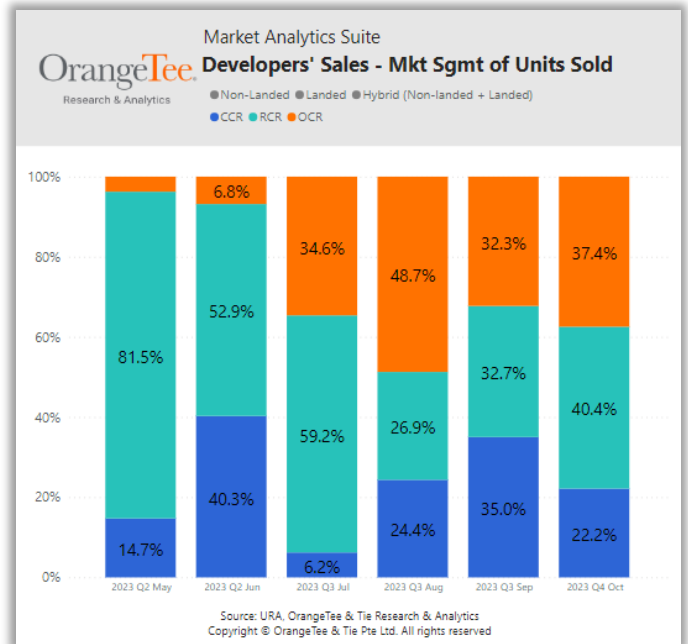
## 豪华公寓

根据市区重建局房地产资讯系统 (URA Realis) 数据，连续第四个月没有新的非有地住宅销量超过 1,000 万新元。2023 年 10 月，其中 11 套以至少 500 万新元的价格售出，其中最昂贵的单位是 One Pearl Bank 的一套 2,788 平方英尺的租赁公寓，成交价为 710 万新元或每平方米 2,547 新元。其余十个单位来自名汇庭苑 (Midtown Modern)、康邻豪庭 (Klimt Cairnhill) 和青麓尚居 (The Reserve Residences)。

## 买家简介

根据市区重建局房地产资讯系统数据，外国人 (非永久居民) 购买的新非有地房产 (不包括执行共管公寓) 数量从 9 月的 12 套小幅攀升至 10 月的 14 套。按比例来看，外国购买数量从 2023 年 9 月的 5.8% 上升至上个月的 7%。

新加坡的购买量从今年 9 月的 172 套小幅下降到 10 月的 169 套，降幅为 1.7%。同期，新加坡人的购买量占新建非有地住宅销售总额 (不包括执行共管公寓) 的比例从 82.7% 略有上升至 84.1%。相反，新加坡公关购买量从 9 月的 11.5% (24 套) 下降至 2023 年 10 月的 9% (18 套)。



名门世家 (Grand Dunman)、康邻豪庭 (Klimt Cairnhill)、名汇庭苑 (Midtown Modern) 和丽福苑 (Liv @ MB) 艺术效果图

## 展望

随着 Hillock Green 和 聚鼎 (J'den) 在郊区的推出，新屋销售预计将在 11 月份反弹，这将推动该地区的销售。

除了聚鼎 (J'den) 因其出色的特点而吸引了强烈的购买兴趣外，Hillock Green 对于那些热衷于利用其靠近伦多 (Lentor) 地铁站和曲水伦庭 (Lentor Modern) 零售商场的买家来说也是一个不错的实惠选择。该项目位置便利，靠近安德森小学和 CHIJ 圣尼古拉斯女子学校等学校。

鉴于聚鼎 (J'den) 的强劲销售，我们对 2023 年的最新预测是，2023 年全年可售出 6,600 至 7,100 套新房，约为 2022 年售出的 7,099 套。



Hillock Green 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* (%) |
|---------------------------|----------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| Lentor Hills Residences   | OCR      | 598                | 598                               | 417                           | 24                | \$2,116              | 69.7%                         | 69.7%                |
| The Reserve Residences    | RCR      | 732                | 650                               | 647                           | 23                | \$2,361              | 99.5%                         | 88.4%                |
| North Gaia                | OCR      | 616                | 616                               | 363                           | 18                | \$1,295              | 58.9%                         | 58.9%                |
| Grand Dunman              | RCR      | 1,008              | 1,008                             | 593                           | 15                | \$2,452              | 58.8%                         | 58.8%                |
| Lentor Modern             | OCR      | 605                | 605                               | 570                           | 13                | \$2,075              | 94.2%                         | 94.2%                |
| The Arden                 | OCR      | 105                | 105                               | 43                            | 12                | \$1,816              | 41.0%                         | 41.0%                |
| Klimt Cairnhill           | CCR      | 138                | 138                               | 89                            | 11                | \$3,509              | 64.5%                         | 64.5%                |
| Pinetree Hill             | RCR      | 520                | 400                               | 152                           | 9                 | \$2,472              | 38.0%                         | 29.2%                |
| The LakeGarden Residences | OCR      | 306                | 230                               | 80                            | 9                 | \$2,160              | 34.8%                         | 26.1%                |

<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  
Senior Vice President  
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/>