

发展商月度销售额

房地产数据趋势与分析



7 月 2024

莉丰嘉园 (Tembusu Grand) 项目艺术效果图

新项目再推出后，销售量增长了两倍以上

概述

7 月的新房销售量在新项目再推出后激增了两倍多。一些发展商为了避开农历七月这个对部分买家来说不吉利的购房时段，提前推出了销售计划。此外，上个月的项目主要在市区以外推出，这些区域对潜在买家来说价格更为实惠。

根据市区重建局 (URA) 的数据，发展商在 7 月售出了 571 个单位的新房 (不包括执行共管公寓 (EC))，比 6 月的 228 个单位增长了 150.4%，创下四个月来的最高销售量。

包括 EC 在内，7 月的新房销售从 6 月的 278 个单位增加到 608 个单位，增长了 118.7%。然而，与 2023 年 7 月相比，新房销售 (不包括 EC) 减少了 59.6%，当时的销售量为 1,413 个单位。

新项目推出

上个月的销售主要由两个重大项目推动：位于 Yuan Ching Road 的 440 个单位 SORA 和位于弗洛拉通道 (Flora Drive) 的 276 个单位 Kassia。这次销售激增主要归因于积压的购房需求，尤其是对市区以外私宅的需求，而 6 月份没有新项目推出，更加剧了这一需求。

在发售的当月，SORA 售出 103 个单位，占项目总单位数的 23.4%，中位数价格为每平方英尺 2,152 新元；Kassia 售出 154 个单位，占总单位数的 55.8%，中位价格为每平方英尺 2,049 新元。

这两个项目的销售业绩值得称赞，中位价格均超过每平方英尺 2,000 新元，其中 SORA 的最高单价为每平方英尺 2,502 新元，而 Kassia 的单价则在上个月达到每平方英尺 2,177 新元。

月	销售量		推出	
	(不包括 EC)	(包括 EC)	(不包括 EC)	(包括 EC)
2023 年 7 月	1,413	1,472	2,156	2,156
2024 年 2 月	153	187	45	45
2024 年 3 月	718	832	877	877
2024 年 4 月	301	363	278	278
2024 年 5 月	223	263	238	238
2024 年 6 月	228	278	118	118
2024 年 7 月	571	608	616	616
月度变化率%	150.4%	118.7%	422.0%	422.0%
年度变化率%	-59.6%	-58.7%	-71.4%	-71.4%

资料来源：市区重建局, 橙易研究与咨询部



SORA 项目艺术效果图



Hillock Green 项目艺术效果图

多个先前推出的项目在销售上有显著改善。例如，嘉湖庭 (The LakeGarden Residences) 在 7 月售出 41 个单位，相比 6 月的 23 个单位增长显著。

顶林佳苑 (Hillhaven) 的交易量从 18 个单位上升至 29 个单位，Hillock Green 的销售从 13 个单位增加至 21 个单位，名门世家 (Grand Dunman) 的销售从 3 个单位猛增至 24 个单位，青麓尚居 (The Reserve Residences) 的销售也从 1 个单位增加至 6 个单位。

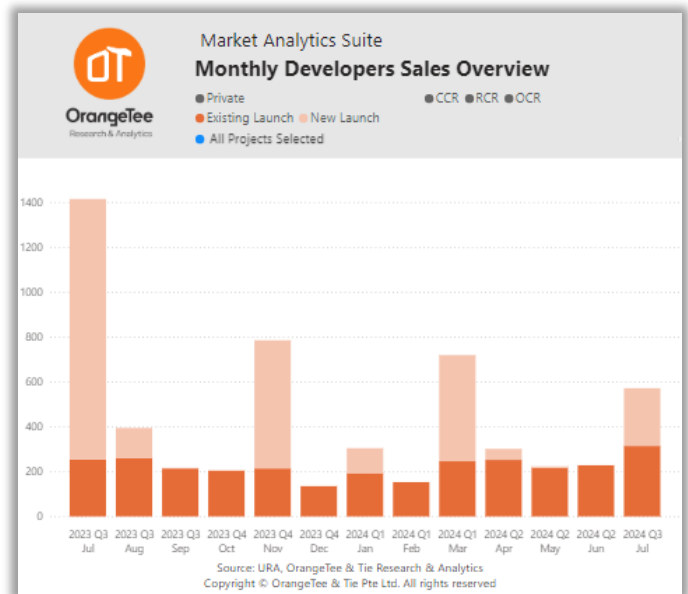
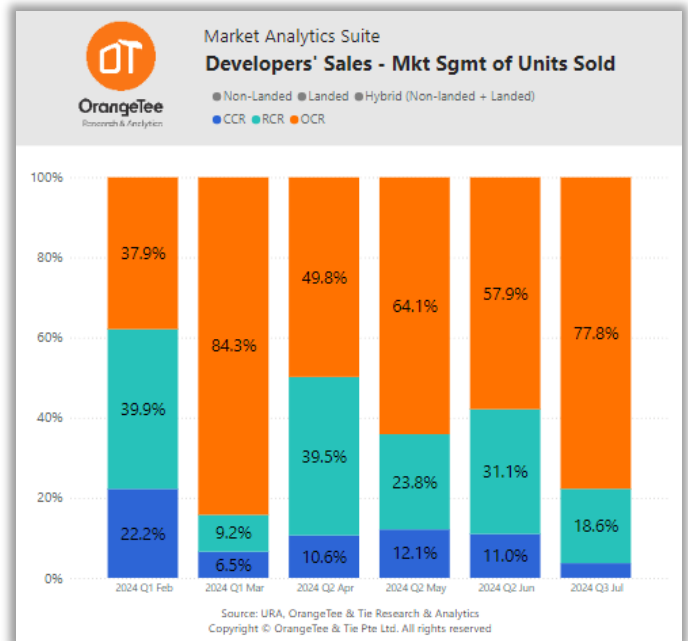
销售业绩强劲可归因于被压抑的需求以及营销活动的增加。一些发展商还提供了有吸引力的交易，从而推动了一些项目的销售增长。

按市场分类

上个月的交易 (不包括 EC) 主要集中在市区以外，中央区以外 (OCR) 占总交易量的 77.8%，即 444 个单位。其次是其他中央区 (RCR)，占 18.6%，即 106 个单位，核心中央区 (CCR) 则占 3.7%，即 21 个单位。

高端市场

在高端市场，豪宅需求依然低迷。根据 URA Realis 的数据，上个月仅有两个单位的非有地私宅成交价达到或超过 500 万新元，创下自 2021 年 1 月以来的最低销售记录。上个月没有新房销售价格超过 1,000 万新元。



Lentor Hills Residences, 名门世家 (Grand Dunman), 昱丰嘉园 (Lumina Grand) 和 万景轩 (The Botany at Dairy Farm) 项目艺术效果图

国籍

在 7 月，新非有地私宅（不包括 EC）的购房者中，新加坡人占比达到了 86.8%，较上个月的 81.6% 有所上升，这也是四个月以来的最高比例。

尽管永久居民（PR）的购房比例从 6 月的 13.2% 略微下降至 7 月的 12.2%，但实际买家数量在同一期间从 28 人激增至 69 人。

上个月，外国买家的比例降至 1.1%，相比 6 月的 5.2% 有所下降。

展望

预计 8 月销售将较为平静，因为许多发展商通常会在农历七月暂停推出新项目。

不过，预计在这一时期之后将有几个新项目推出，包括誉岭峰（Union Square Residences）、嘉乐轩（Emerald of Katong）、The Chuan Park 和景林嘉园（Norwood Grand）。

今年，我们预计会售出 5,000 到 6,200 个单位的新房，新房价格可能上涨 1% 到 3%。

Project Name	Locality	Total No. of Units	Cumulative Units Launched to-date	Cumulative Units Sold to-date	Sold in the month	Median Price (Spsf)	Take up Rate* (%)	Sold out status* (%)
Kassia	OCR	276	276	154	154	\$2,049	55.8%	55.8%
SORA	OCR	440	320	103	103	\$2,152	32.2%	23.4%
The Lakegarden Residences	OCR	306	287	175	41	\$2,212	61.0%	57.2%
Hillhaven	OCR	341	200	175	29	\$2,088	87.5%	51.3%
North Gaia	OCR	616	616	532	26	\$1,319	86.4%	86.4%
Grand Dunman	RCR	1,008	1,008	697	24	\$2,583	69.1%	69.1%
Tembusu Grand	RCR	638	450	440	23	\$2,445	97.8%	69.0%
Hillock Green	OCR	474	460	245	21	\$2,183	53.3%	51.7%
Lentor Mansion	OCR	533	533	456	20	\$2,237	85.6%	85.6%
Lentoria	OCR	267	267	107	20	\$2,171	40.1%	40.1%

*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.juwaiiqi.com/>