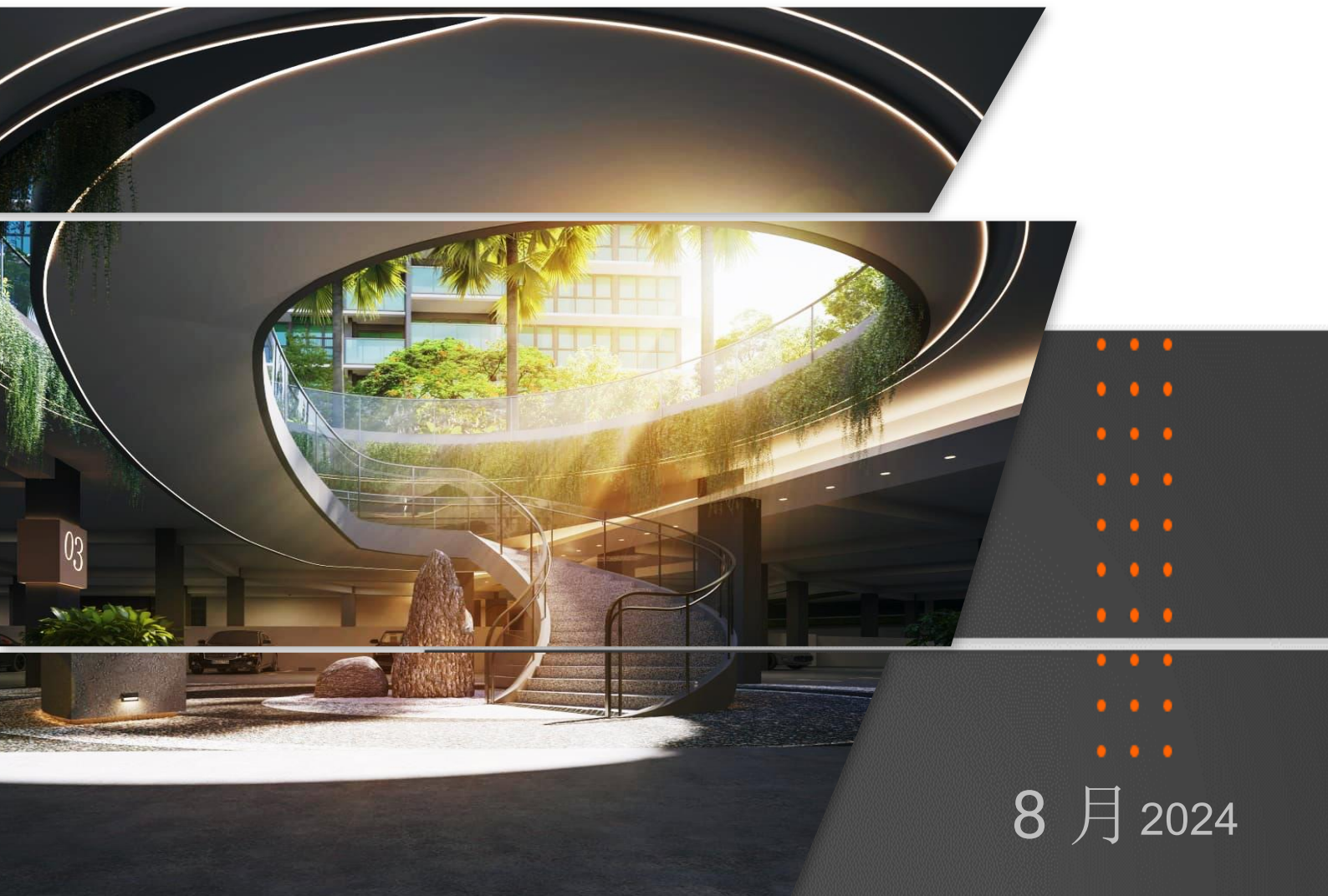


发展商月度销售额

房地产数据趋势与分析



春景花园 (The Chuan Park) 项目艺术效果图

8 月 2024

新项目稀缺导致销售低迷

概述

2024 年 7 月新房销售达到四个月高点后，8 月份出现预期中的回落。

销售放缓可能是由于发展商在农历七月暂停推出新项目的惯例，以及潜在买家通常因避讳而推迟重大购房决定。

根据城市重建局（URA）的数据显示，2024 年 8 月新房销售（不包括执行共管公寓 (EC)）从 7 月的 571 个单位下降至 208 个单位，降幅达 63.6%。

包括执行共管公寓在内，8 月份新房销量从 7 月的 608 个单位下降至 244 个单位，降幅达 59.9%。与 2023 年 8 月相比，新房销量（不包括执行共管公寓）下降了 47.2%，从 394 个单位减少至 208 个单位。

新项目推出

上个月没有新项目推出。由于缺乏新房供应，需求主要集中在现有项目，特别是位于市区以外和城市边缘的项目。

最畅销的项目有莉丰嘉园（Tembusu Grand）、North Gaia、Hillock Green、Lentoria、顶林佳苑（Hillhaven）、Lentor Hills Residences 和 万景轩（The Botany at Dairy Farm）。

月	销售量		推出	
	(不包括 EC)	(包括 EC)	(不包括 EC)	(包括 EC)
2023 年 8 月	394	649	590	950
2024 年 3 月	718	832	877	877
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	571	608	616	616
2024 年 8 月	208	244	272	272
月度变化率%	-63.6%	-59.9%	-55.8%	-55.8%
年度变化率%	-47.2%	-62.4%	-53.9%	-71.4%

资料来源：市区重建局, 橙易研究与咨询部



莉丰嘉园（Tembusu Grand）项目艺术效果图



Hillock Green 项目艺术效果图

按市场分类

上个月的成交量（不包括执行共管公寓）主要集中在中央区以外，占总成交量的 59.1%，即 123 个单位。其次是其他中央区（RCR），占 31.3%或 65 个单位，核心中央区（CCR）占 9.6%或 20 个单位。

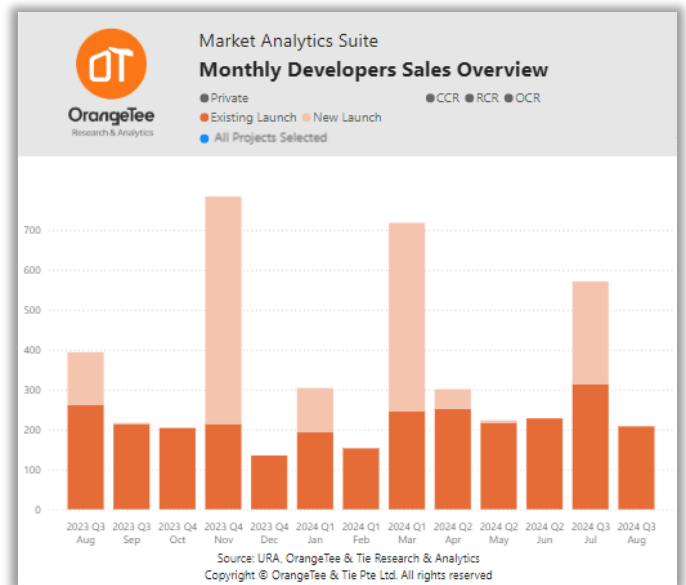
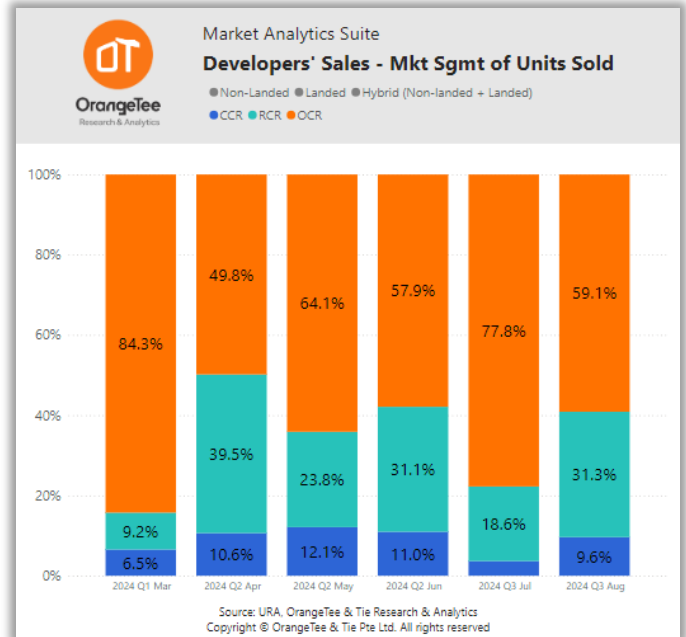
高端市场

高端市场对豪宅的需求依然低迷。根据 URA Realis 的数据，8 月份仅有一套非有地新建私宅成交价超过 1,000 万新元。这套位于 32 Gilstead 的五层永久地契公寓，面积为 4,198 平方英尺，成交价为 1,471.3 万新元，每平方英尺价格为 3,505 新元。同时，还有六套新的非有地私宅以 500 万至 1,000 万新元之间的价格成交。

国籍

根据 URA Realis 的数据显示，上个月的新非有地和有地私宅（不包括执行共管公寓）中，新加坡买家的比例从 2024 年 7 月的 87.2% 上升至 88.5%，为今年 3 月以来的最高水平。

在 2024 年 7 月，永久居民（PR）的购房比例从 11.7% 下降到 8.6%，这主要是由于同一时期 PR 买家的数量从 64 人降至 18 人。相反，外国买家的数量在 2024 年 7 月和 8 月保持不变，均为 5 人，从比例上看，外国买家的比例从 2024 年 7 月的 0.9% 上升到 8 月的 2.4%。



Lentor Hills Residences, 万景轩 (The Botany at Dairy Farm), 水岸华庭 (SORA) 和名门世家 (Grand Dunman) 项目艺术效果图

展望

农历七月过后，多家发展商将陆续推出多个新项目，其中包括：誉岭峰（Union Square Residences）、嘉乐轩（Emerald of Katong）、春景花园（The Chuan Park）、景林嘉园（Norwood Grand）、Nava Grove 和 Arina East Residences。

随着更多新房地产项目的推出，2024 年下半年的销售活动和交易量有望大幅增长，甚至可能超过今年上半年售出的 1,889 个单位的新房（不包括执行共管公寓）。今年上半年，仅有两个项目的推出单位数超过 300 个单位，分别是顶林佳苑（Hillhaven）的 341 个单位和悦府伦庭（Lentor Mansion）的 533 个单位。整体来看，2024 年上半年会推出 1,938 个单位。

相比之下，仅即将推出的嘉乐轩（Emerald of Katong）（847 个单位）和春景花园（The Chuan Park）（916 个单位）两个项目就将提供超过 1,700 个单位。随着市场上推出单位的增加，预计交易量也将随之上升。

此外，预计在 9 月份将宣布降息，这将使抵押贷款变得更加容易获得。购买新公寓的买家通常倾向于选择浮动利率的抵押贷款方案，因此他们更有可能从利率的下降中受益，进一步刺激购房需求。

我们预计 2024 年全年将售出 5,000 至 5,500 个单位的新房，相应新房价格增长率约为 0% 至 2%。

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 ^A (%)	Sold out status [*] (%)
Tembusu Grand	RCR	638	638	470	30	\$2,455	73.7%	73.7%
North Gaia	OCR	616	616	553	24	\$1,306	89.8%	89.8%
Hillock Green	OCR	474	460	260	17	\$2,108	56.5%	54.9%
Lentoria	OCR	267	267	122	15	\$2,217	45.7%	45.7%
Hillhaven	OCR	341	200	187	14	\$2,153	93.5%	54.8%
Lentor Hills Residences	OCR	598	598	565	13	\$2,148	94.5%	94.5%
The Botany At Dairy Farm	OCR	386	386	376	12	\$2,078	97.4%	97.4%
The Continuum	RCR	816	816	383	10	\$2,868	46.9%	46.9%
The Reserve Residences	RCR	732	732	708	9	\$2,566	96.7%	96.7%

^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/>