

新私宅销售

2025年4月

美国关税引发担忧、**OCR** 新盘缺席市场以致 **4** 月新宅销量下滑；
滨海南项目促使市区边缘销量领先

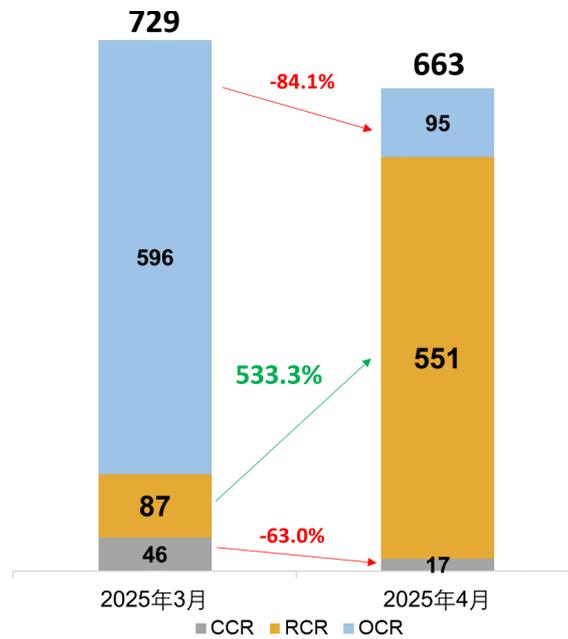
房地产发展商销量于 4 月下滑，销量达 663 个单位（不包括执行共管公寓 EC），较 3 月份的销量少了 9.1%。与此同时，销量与去年 4 月成交的 301 个单位相比高出超过一倍。

4 月份的新私宅销售由其他中央区（RCR）独占鳌头，销量为 551 个单位（不包括 EC）。



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

新私宅销售 (不包括 EC) 2025年3月 vs 2025年4月



来源: 博纳研究、市区重建局 (数据于2025年5月15日截取)

2025年4月，新私宅销量因大众市场新盘供应减少以及美国关税引发担忧而减少，销量共计663个单位（不包括执行共管公寓 EC）。与3月份售出的729个单位相比，销量环比下跌9.1%。然而，销量与2024年4月售出的301个单位相比，销量同比增长了超过一倍。

房地产发展商于4月份推出1,344个新单位（不包括 EC），比3月份推出的555个单位多出142%。三个新项目于4月份开盘：建有358个单位的媒体圈（Media Circle）项目 Bloomsbury Residences、建有937个单位的滨海南（Marina South）项目滨海花园一号（One Marina Gardens），以及建有19个单位的永久地契豪华精品项目 21 Anderson。前两个项目销量共计491个单位，占4月新私宅销量的74%。

其他中央区（RCR）的表现从上个月偏低的销量中回弹，4月份销量共计551个新房，比3月售出的87个单位高出超过六倍。RCR得以称霸新私宅销售市场不足为奇，因为新楼盘 Bloomsbury Residences 和滨海花园一号都位于 RCR。滨海花园一号是4月新盘市场的销售主力，销量共计384个单位，中位数价格为每平方英尺 S\$2,948。Bloomsbury Residences 则售出107个单位，中位数价格为每平方英尺 S\$2,454。其他 RCR 项目如名门世家（Grand Dunman）和双悦园（The Continuum）的未售出单位也正在减少，这两个项目于4月分别售出14个和11个单位。

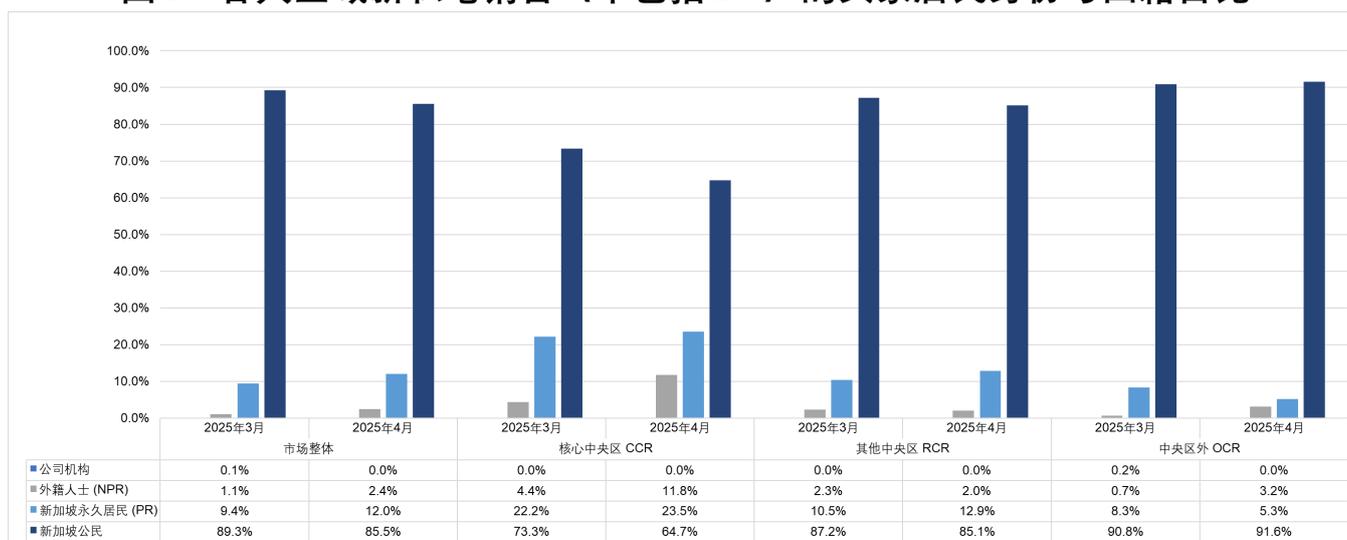
与此同时，**中央区外（OCR）**占4月新私宅销量的14%，销量共计95个单位（不包括 EC）。与3月成交的596个单位相比，4月的私宅销量大幅下跌84%。这是过去14个月自2024年2月OCR成交58个单位以来的最低月销量。OCR销量于4月骤降是因为没有OCR新盘推出市场，3月和2月的新盘销量分别受 Lentor Central Residences 和 Parktown Residence 的上市所驱动。4月份最畅销的OCR项目是 Parktown Residence 和悦府伦庭（Lentor Mansion），分别售出17个（中位价每平方英尺 S\$2,368）和12个单位（中位价每平方英尺 S\$2,183）。

核心中央区（CCR）的房地产开发商销售活动仍然相对低迷，4月销量为17个单位，比3月售出的46个单位减少了63%。这是自2024年9月售出15个单位以来，CCR新盘月销售活动最缓慢的一次。4月份最畅销的CCR项目是 Hill House，交易量共计四笔，中位数尺价为每平方英尺 S\$3,017。21 Anderson 紧随其后，交易量共计三笔，中位数尺价为每平方英尺 S\$4,811。

EC 市场方面，开发商共售出 96 个新单位，明显低于3月售出的 781 个单位。晶莹轩 (Aurelle of Tampines) 上个月开盘，强劲的销售势头于4月份延续。晶莹轩继续引领EC销售，以每平方英尺 S\$1,764 的中位数尺价售出 54 个单位。截至4月底，市场上尚未卖出的新 EC 单位有 52 个。2025 年下半年登加 (Tengah) 项目 Otto Place EC 可能推出市场，有限的 EC 供应有望推动销售。

2025年4月，外籍人士（非永久居民）占新私宅销量（不包括EC）中的 2.4%，是过去四个月来的最大比例。买卖禁令记录显示，外籍人士（非永久居民）购买的单位共计 16 个，当中 10 笔交易来自滨海花园一号。其余外籍买家交易中，华登嘉苑 (Watten House) 占两笔，而 Bloomsbury Residences、Lentor Central Residences、Parktown Residence 以及秘林嘉园 (The Myst) 则各占一笔。新加坡永久居民和公民购买的新私宅（不包括EC），分别占 4月整体新私宅销售（不包括EC）的 12.0% 和 85.5%（见图1）。

图 1: 各大区域新私宅销售（不包括 EC）的买家居民身份与国籍占比



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2025年5月15日截取）

买卖禁令数据显示，Bloomsbury Residences 所售出的单位中，约 71% 的成交尺价低于每平方英尺 S\$2,500；而从价位来看，成交价低于 S\$250 万的单位则占总销量近 92%（见表 1）。与此同时，滨海花园一号的成交尺价相对较高，最低价为每平方英尺 S\$2,700，但绝大部分单位（84%）的定价还是低于 S\$250 万。合理的价格和调价策略仍然是开发商未来推出新盘时的关键销售策略，S\$250 万以下的单位依旧是许多买家愿意接受的最佳定价点。

另外，豪华项目 21 Anderson 于4月份售出的三个单位都以超过 S\$2,050 万的售价成交，单位尺价超过每平方英尺 S\$4,600。

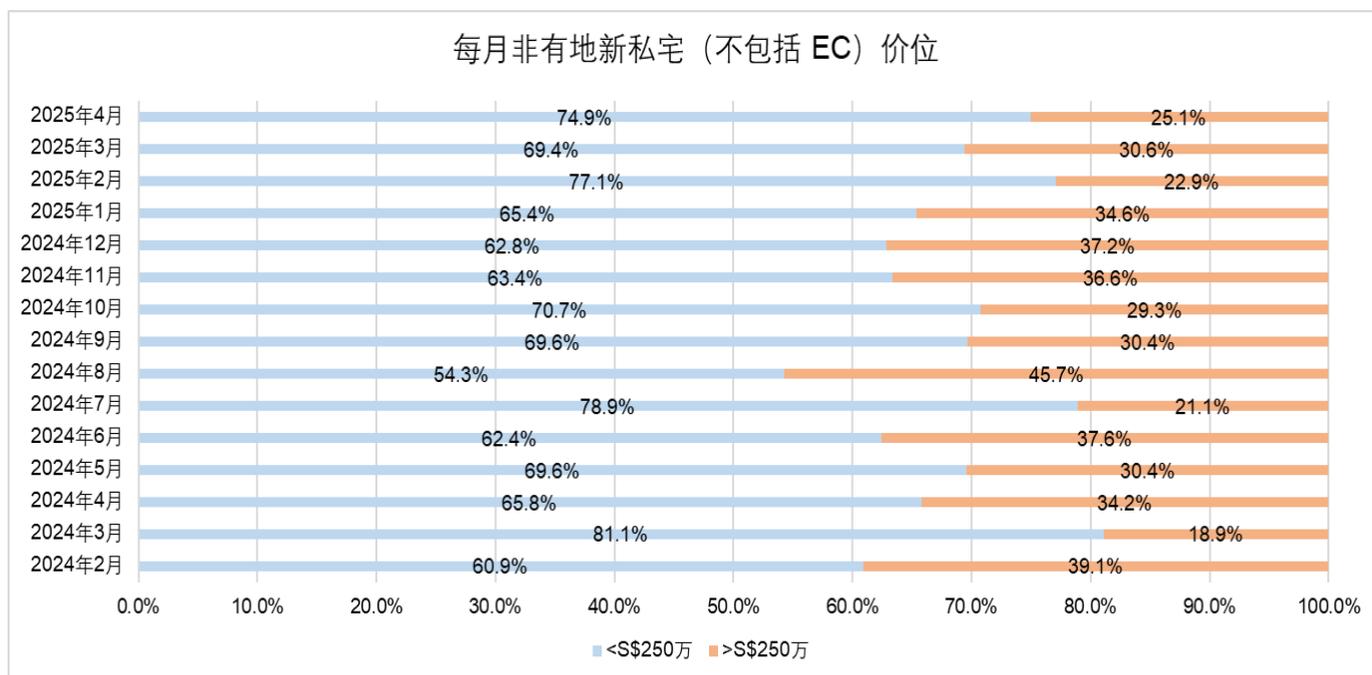
表 1: 2025年4月 Bloomsbury Residences、滨海花园一号 One Marina Gardens 和 21 Anderson 成交价位和 S\$PSF 尺价价位的销售占比

S\$PSF 尺价	Bloomsbury Residences	滨海花园一号 One Marina Gardens	21 Anderson	价位	Bloomsbury Residences	滨海花园一号 One Marina Gardens	21 Anderson
S\$2,300-S\$2,399	20.6%	-	-	S\$100万 - S\$150万以下	22.4%	45.3%	-
S\$2,400-S\$2,499	50.5%	-	-	S\$150万 - S\$200万以下	50.4%	12.5%	-
S\$2,500-S\$2,599	26.2%	-	-	S\$200万 - S\$250万以下	18.7%	25.8%	-
S\$2,600-S\$2,699	1.9%	-	-	S\$250万 - S\$300万以下	4.7%	7.3%	-
S\$2,700-S\$2,799	0.9%	2.1%	-	S\$300万 - S\$350万以下	0.9%	1.0%	-
S\$2,800-S\$2,899	-	21.6%	-	S\$350万 - S\$400万以下	1.9%	3.9%	-
S\$2,900-S\$2,999	-	55.5%	-	S\$450万 - S\$500万以下	-	4.2%	-
S\$3,000-S\$3,099	-	18.8%	-	S\$550万 - S\$600万以下	0.9%	-	-
S\$3,100-S\$3,199	-	2.1%	-	S\$2,050万 - S\$2,100万以下	-	-	33.3%
>S\$4,600	-	-	100%	S\$2,150万以上	-	-	66.7%
总数	100%	100%	100%	总数	100%	100%	100%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2025年5月15日截取）

市区重建局房地产资讯系统的买卖禁令数据显示，4月份售出的非有地新私宅（不包括 EC）中，约 74.9% 的成交价低于 S\$250 万，占比高于3月份的 69.4%（见图2）。买卖禁令记录同样显示，4月份售出的非有地新私宅（不包括 EC）成交价中位数约 S\$198 万，略低于上个月的 S\$199 万。

图 2: 每月非有地新私宅（不包括 EC）价位占比



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2025年5月15日截取）

市场前景

未来几个月的 OCR 新盘数量有限，CCR 和 RCR 在新私宅销售中的市场驱动力可能会越来越强。博纳产业预料，5月份新私宅销售将有较疲软的表现，因为目前尚无新项目开盘。

美国加征关税给市场带来了不确定因素，但形势瞬息万变，最近的中美贸易谈判已促成两国互降关税 90 天。中美贸易战的缓和将给予市场些许喘息空间，然而暗潮依旧存在。与此同时，博纳产业对新加坡私宅市场持谨慎乐观的态度，原因在于我国稳定的住房需求、紧张的劳动力市场以及相对可控的未售单位数量。2025年第一季尚未卖出的单位数量共计 18,125 个单位（不包括 EC）。与之相比，不安时期的待售未完工私宅数量，在 2020年第一季新冠疫情爆发时为 29,149 个单位，2008 年全球金融危机期间则有约 43,000 个。

按每月销售数据来看，开发商在 2025 年首四个月的销量共计 4,038 个新私宅（不包括 EC），是 2024年全年总销量 6,469 个单位的约 62%。今年将陆续推出的新楼盘数量充足，博纳产业因此维持 2025 年新私宅销量将达 8,000 至 9,000 个单位（不包括 EC）的预测。随着更多 CCR 和 RCR 新盘将在 2025年进入市场，博纳产业预测全年整体私宅价格可能上涨 3% 至 4%。

表 2：2025年4月畅销私宅项目龙虎榜（不包括 EC）

	项目	区域	2025年4月 售出单位	2025年4月 中位数价格 (\$PSF)
1	滨海花园一号 ONE MARINA GARDENS	RCR	384	\$2,948
2	BLOOMSBURY RESIDENCES	RCR	107	\$2,454
3	PARKTOWN RESIDENCE	OCR	17	\$2,368
4	名门世家 GRAND DUNMAN	RCR	14	\$2,599
5	悦府伦庭 LENTOR MANSION	OCR	12	\$2,183
6	LENTOR CENTRAL RESIDENCES	OCR	11	\$2,384
	双悦园 THE CONTINUUM	RCR	11	\$2,900
7	松岩轩 PINETREE HILL	RCR	9	\$2,654
8	嘉湖庭 THE LAKEGARDEN RESIDENCES	OCR	8	\$2,152
9	雅诗轩 THE ARDEN	OCR	7	\$1,753
	艺景峰 THE ORIE	RCR	7	\$2,695
	LENTORIA	OCR	7	\$2,273
10	HILLOCK GREEN	OCR	6	\$2,192

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2025年5月15日截取）

免责声明:

尽管已采取一切合理措施确保此处打印或呈现的信息是准确的，但对于因任何错误或遗漏而造成的任何损失或不便，我们概不负责。此处提供的想法、建议、一般原则、示例和其他信息出于教育目且仅供参考。

此处包含的信息无意以任何方式提供针对购买、出售或出租房地产，或是任何形式的房地产投资的相关投资、监管或法律意见和建议。博纳对于读者做出的任何相关决定，以及从中产生的任何损失或费用概不负责。

保留所有版权。

2025 年 5 月 15 日截稿。

PropNex
Friends

**SCAN HERE TO KICKSTART
THESE EXCLUSIVE BENEFITS!**

