

博纳研究月报

新私宅销售

2025年8月

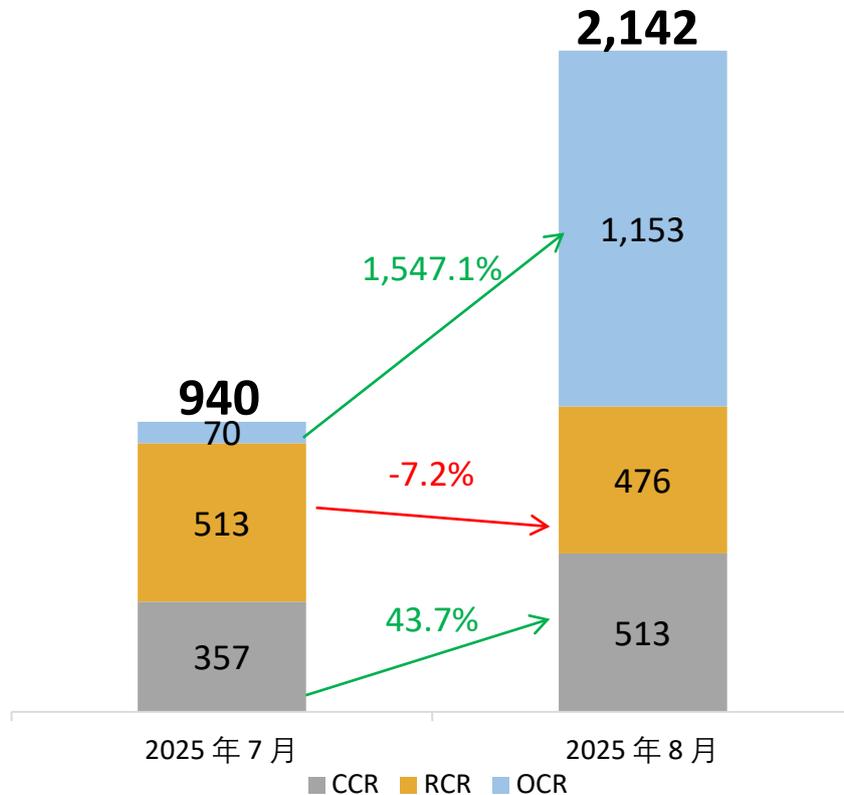
**发展商 8 月份销售额受新盘项目带动创九个月新高；
核心中央区需求复苏及中央区外销售表现良好**

在多个新楼盘强劲需求的推动下，8月份房地产发展商销量飙升至九个月以来的最高水平。8月份新私宅销量共计 2,142 个（不包括 EC），当中 88% 的销量来自 8 月份新开盘五个的项目。8 月份新私宅销售，中央区外（OCR）销量最高，销量共计 1,153 个单位（不包括 EC）。



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

新私宅销售（不包括 EC） (2025 年 7 月 vs 2025 年 8 月)



来源：博纳产业、市区重建局 (2025 年 9 月 15 日)

房地产发展商销售活动在上个月强势回归后，于8月份继续顺势而上，飙升至过去九个月以来的最高点，销量共计 2,142 个新私宅（不包括执行共管公寓 Executive Condominium，简称 EC）。五个新私宅项目于 8 月份开盘，强劲的需求带动了这一个月的新私宅销售活动，五个项目的合计销量占 8 月份总交易量的 88%。8 月份的销量从 7 月份售出的 940 个新单位环比增长了 128%，而与去年 8 月售出的 211 个新私宅相比，交易量同比增加超过 10 倍。

8 月份开盘的五个新公寓项目有嘉溪绿苑（River Green）、滨河峰（Promenade Peak）、Canberra Crescent Residences、春辉世家（Springleaf Residence）和福茗轩（Artisan 8）。这五个项目共售出 1,894 个新私宅单位。永久地契有地私宅项目 Springleaf Collection 也在同一个月内推出，但尚未完成任何交易。与此同时，EC 市场中，佳和园（Otto Place）EC 项目在开盘一个月后，于 8 月份向更多第二次购房者开放抽签申购。

市区重建局（URA）数据显示，开发商在 8 月份推出了 2,496 个新单位（不包括 EC），远高于 7 月份投放市场的 1,675 个单位。

8 月份一级市场销售活动的亮点是核心中央区（CCR）购房需求的显著改善，以及中央区外（OCR）相当强劲的“买气”。值得一提的是，OCR 市场从上个月的低迷中回暖，并在 2025 年 8 月新私宅销售中稳居榜首，销量共计 1,153 个单位（不包括 EC）。8 月份 OCR 销量远远高于上个月成交的 70 个单位（不包括 EC），7 月份的大众市场没有新盘项目上市。8 月份，OCR 及整个市场中最畅销的新盘项目是位于汤申路上段（Upper Thomson Road）的春辉世家。春辉世家以每平方英尺 S\$2,166 的中位数尺价（见表 3），售出了 941 个单位中的 884 个（94%）。OCR 畅销项目中位居第二的同样是新楼盘：建有 376 个单位的 Canberra Crescent Residences 于 8 月份售出 211 个单位（56%），中位数价格为每平方英尺 S\$1,991。

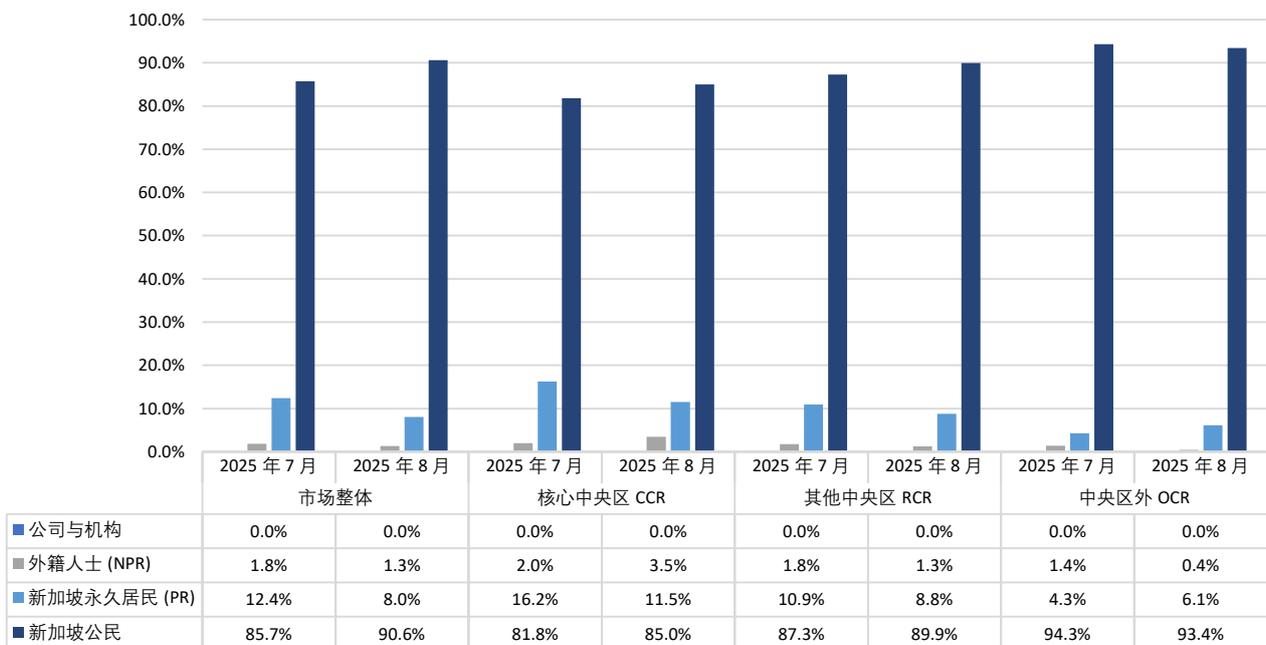
核心中央区 (CCR) 在 8 月份的市场需求明显改善。开发商 CCR 销量于 8 月份增加至 513 个单位。这是自 2021 年 3 月售出 546 新单位，四年来最高的 CCR 新私宅月销量记录，2021 年 3 月的销量由名汇庭苑 (Midtown Modern) 的业绩所带动。与 7 月份售出的 357 个单位相比，8 月份 CCR 新房销量环比高出 44%，这两个月的销量将共同为 2025 年第三季 CCR 市场的出色表现奠定基础。最畅销的 CCR 项目是，以中位价每平方英尺 S\$3,111 售出 451 个单位的嘉溪绿苑 (River Green)，以及售出 22 个单位、中位数尺价为每平方英尺 S\$3,353 的傲杰嘉苑 (UpperHouse at Orchard Boulevard)。截至 8 月底，嘉溪绿苑和傲杰嘉苑已分别售出各自单位总量的 86% 和 66%。8 月份，价格最昂贵的两个单位来自永久地契项目 21 Anderson，成交价分别为 S\$5,225 万以及 S\$2,106 万。

与此同时，**其他中央区 (RCR)** 市场中，开发商在 8 月份售出 476 个新房，销量比 7 月份售出的 513 个单位少了 7%。RCR 新私宅销售主要由新开盘的滨河峰 (Promenade Peak) 推动，项目销量共计 333 个单位 (总单位数量 596 个的 56%)，中位数价格为每平方英尺 S\$2,919。Bloomsbury Residences 和永久地契新楼盘福茗轩 (Artisan 8) 也带动了 RCR 新单位销量，两个项目分别完成了 25 笔和 15 笔交易。随着更多新楼盘陆续推出，RCR 市场活动有料将在第四季回暖。即将上市的新盘项目包括 The Sen、Zyon Grand 以及位于玛格烈通道 (Margaret Drive) 的 Penrith，三个项目一共将提供 1,515 个新单位。

EC 市场方面，开发商于 8 月份售出 196 个新 EC 公寓，比 7 月份佳和园 (Otto Place) EC 开盘时期的 371 笔交易减少了约 47%。8 月份，佳和园再次成为 EC 市场最畅销的新盘项目，开放让更多第二次购房者申购单位期间，就以每平方英尺 S\$1,760 的中位数尺价卖出 191 个单位。截至 8 月底，佳和园 EC 的 600 个单位已有九成售出。市建局数据显示，市场上目前只剩 73 个新 EC 单位还未售出。有限的待售单位供应对即将进入市场的新 EC 项目来说是个好兆头。未来新 EC 项目包括惹兰罗央勿刹 (Jalan Loyang Besar) 的 Coastal Cabana，以及可能在 2026 年第一季推出的淡滨尼 95 街 (Tampines Street 95) 项目。

买卖禁令记录显示，外国买家 (非永久居民) 占 8 月份新私宅销售 (不包括 EC) 的约 1.4%，共计 30 笔交易。这 30 笔外籍买家交易中，11 笔来自嘉溪绿苑，而滨河峰和 Springleaf Residence 紧随其后，各完成四笔交易。与此同时，罗奥湾 (The Robertson Opus) 向外籍买家售出三个单位，启格佳苑 (Grange 1866) 和傲杰嘉苑完成的类似交易各有两笔。Aurea、Canberra Crescent Residences、康宁河湾 (Canninghill Piers) 和双悦园 (The Continuum) 各有一个单位由外籍人士购买。本地买家依旧是新私宅需求的主要动力源，新加坡永久居民 (PR) 和新加坡公民买家分别占 8 月份新私宅销售 (不包括 EC) 的 8.0% 和 90.6% (见图 1)。

图 1: 各大区域有地与非有地新私宅销售 (不包括 EC) 的买家居身份与国籍占比 (2025 年 7 月 vs 2025 年 8 月)



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2025 年 9 月 15 日取得)

从细分市场来看，**核心中央区（CCR）**新私宅销售于8月份继续回暖。CCR 市场连续第二个月实现增长：新房销量从 6 月份的 14 个单位，一跃至 7 月份的 357 个单位，随后在好几个 CCR 新盘上市的带动下，于 8 月份飙升至 513 个单位。7 月和 8 月份的 CCR 新私宅销量共计 870 个单位，CCR 市场有望在 2025 年第三季创下自 2010 年第四季售出 994 个单位以来的最高季度销量。CCR 的复苏可以归因于地段位置优越又极具吸引力的新盘进入市场、极具竞争力的定价，以及额外买家印花税（ABSD）持续抑制外国投资需求的情况下，以我国本地买家为主的旺盛需求。

此外，博纳产业认为，开发商较为精确灵敏的定价，可能让不少买家觉得 CCR 新盘项目具备良好的价值主张（value proposition）。市建局房地产资讯系统的买卖禁令数据显示，CCR 和 RCR 之间中位数单位尺价的价差从 7 月份的 32.8% 缩小至 8 月份的 9.5%（见表 1）。

表 1：每个月各区域非有地新私宅（不包括 EC）成交单位尺价的中位数及价格差距（%）

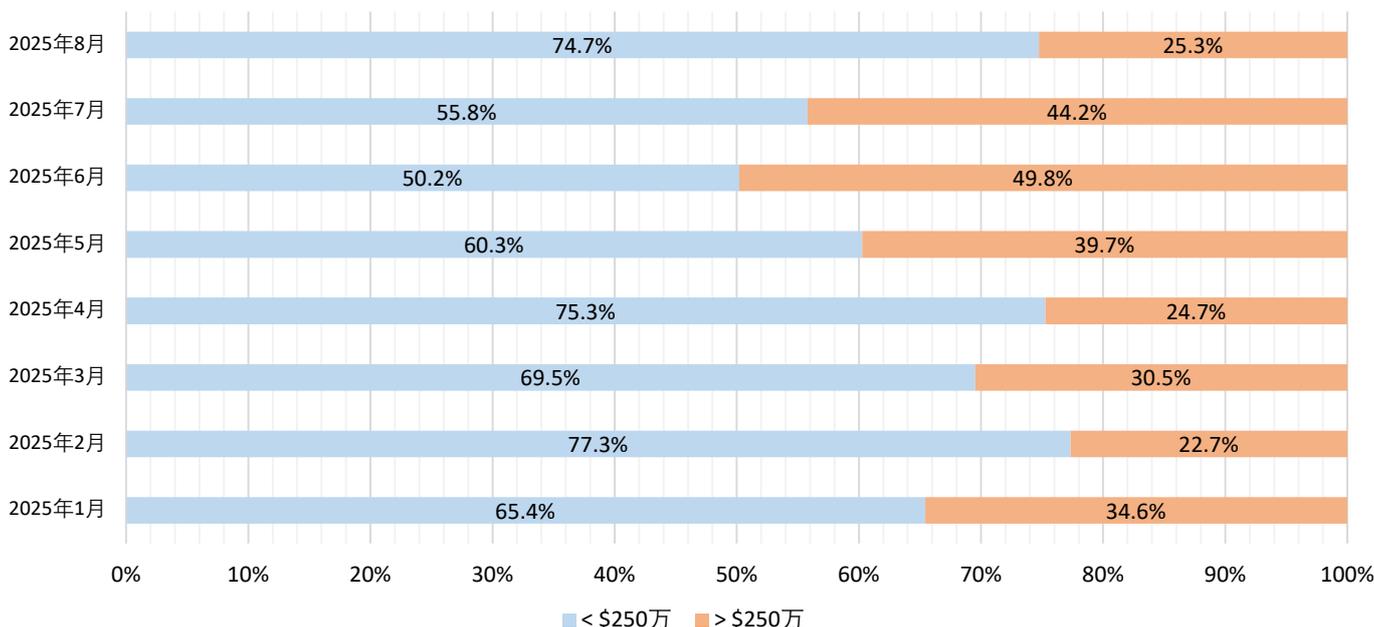
月份	非有地新私宅（不包括EC） 成交尺价中位数（\$PSF）			尺价价差（%）		
	CCR	RCR	OCR	CCR vs RCR	CCR vs OCR	RCR vs OCR
2025年1月	\$2,538	\$2,725	\$2,424	-6.9%	4.7%	12.4%
2025年2月	\$3,211	\$2,606	\$2,382	23.2%	34.8%	9.4%
2025年3月	\$2,989	\$2,635	\$2,218	13.4%	34.8%	18.8%
2025年4月	\$3,135	\$2,913	\$2,253	7.6%	39.1%	29.3%
2025年5月	\$3,254	\$2,677	\$2,253	21.6%	44.4%	18.8%
2025年6月	\$3,252	\$2,733	\$2,274	19.0%	43.0%	20.2%
2025年7月	\$3,311	\$2,494	\$2,266	32.8%	46.1%	10.1%
2025年8月	\$3,125	\$2,854	\$2,142	9.5%	45.9%	33.2%
环比 % 变动	-5.6%	14.4%	-5.5%	-	-	-

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于 2025 年 9 月 15 日取得）

买卖禁令数据显示，8 月份售出的非有地新私宅（不包括 EC）单位中，约 74.7% 成交价低于 S\$250 万，高于 7 月份 55.9% 的占比（见图 2）。8 月份售出的非有地新私宅（不包括 EC）成交价中位数约 S\$189 万，低于上个月 S\$238 万的中位价。

从整体房价来看，买卖禁令记录显示，春辉世家（Springleaf Residence）于 8 月份售出的单位中，近 82% 成交价低于 S\$250 万（见表 2）。值得注意的是，在 8 月份推出的五个新项目中，约 79% 已售单位的成交价低于 S\$250 万。这就意味着，这些项目中有相当一部分单位的价格，完全符合当今许多购房者的买房预算。

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 9 月 15 日取得）

博纳产业预料，开发商新楼盘的定价策略大致上将以整体房价的调控为主，他们会尝试争取让数量足够的单位，维持在 S\$150 万至 S\$250 万的最理想定价区间内。

表 2：2025 年 8 月开盘新项目的成交价位销售占比

成交价格区间	福茗轩 ARTISAN 8	CANBERRA CRESCENT RESIDENCES	滨河峰 PROMENADE PEAK	嘉溪绿苑 RIVER GREEN	SPRINGLEAF RESIDENCE	总数
S\$100 万以下	6.7%	1.4%	0.0%	0.0%	0.9%	0.6%
S\$100 万至 S\$150 万以下	6.7%	38.4%	6.0%	17.5%	38.2%	27.4%
S\$150 万至 S\$200 万以下	53.3%	45.5%	38.1%	44.6%	25.3%	34.6%
S\$200 万至 S\$250 万以下	13.3%	12.8%	21.0%	14.0%	17.4%	16.7%
S\$250 万至 S\$300 万以下	20.0%	1.9%	6.9%	18.2%	14.3%	12.6%
S\$300 万至 S\$350 万以下	0.0%	0.0%	11.7%	5.3%	3.8%	5.1%
S\$350 万至 S\$400 万以下	0.0%	0.0%	6.6%	0.4%	0.0%	1.3%
S\$400 万至 S\$500 万以下	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	0.0%	0.8%
S\$500 万至 S\$700 万以下	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	0.0%	0.8%
总数	100%	100%	100%	100%	100%	100%
成交价 S\$250 万以下交易占比	80.0%	98.1%	65.2%	76.1%	81.9%	79.4%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2025 年 9 月 15 日取得)

市场展望

一系列新盘项目的热销，促使 8 月份的房地产发展商销量达 2,142 个单位 (不包括 EC)，创下自 2024 年 11 月售出 2,560 个单位以来的最高月销售记录。2024 年 11 月的市场也同样出现新盘项目的大量涌入。值得一提的是，仅在 2025 年 7 月和 8 月期间就已有 3,082 个新私宅单位 (不包括 EC) 成交，销量远超 2025 年第二季售出的 1,212 个单位，并有望突破 2025 年第一季的 3,375 个单位。总体而言，开发商在 2025 年首八个月内的新私宅销量共计 7,669 个单位 (不包括 EC)，这已经打破了过去三年 (2022 至 2024 年) 来的年度销量。博纳产业预测，2025 年全年新私宅销量或将达 9,000 至 10,000 个单位 (不包括 EC)，高于之前所预测的 8,000 至 9,000 个单位。

继 8 月份房地产一级市场的强劲销售后，交易量预计将在 9 月份放缓，原因是农历七月 (鬼月) 期间开盘的新项目数量较少。在鬼月期间，一些买家可能有所避忌而避免买房，开发商也一般会延后推出新项目。鬼月将于 9 月 20 日结束，预料 10 月份将有新项目待推出。

或将在 2025 年第四季推出的新盘项目中，位于 RCR 的项目有三个，CCR 和 OCR 则各有一个。这些市区边缘项目包括：建有 462 个单位的 Penrith；706 个单位的 Zyon Grand；以及 347 个单位的 The Sen。同时，还有建有 666 个单位的 CCR 项目 Skye at Holland，以及 399 个单位的 OCR 项目 Faber Residence。这些项目将提供总计超过 2,500 个新私宅单位，横跨三个子市场，可能会吸引包括组屋提升者 (HDB upgraders) 在内的潜在购房者。

表 3：2025 年 8 月畅销私宅项目龙虎榜 (不包括 EC)

	项目	区域	2025 年 8 月 售出单位	2025 年 8 月 中位数价格 (\$PSF)
1	春辉世家 SPRINGLEAF RESIDENCE	OCR	884	\$2,166
2	嘉溪绿苑 RIVER GREEN	CCR	451	\$3,111
3	滨河峰 PROMENADE PEAK	RCR	333	\$2,919
4	CANBERRA CRESCENT RESIDENCES	OCR	211	\$1,991
5	BLOOMSBURY RESIDENCES	RCR	25	\$2,565
6	傲杰嘉苑 UPPERHOUSE AT ORCHARD BOULEVARD	CCR	22	\$3,353
7	罗奥湾 THE ROBERTSON OPUS	CCR	15	\$3,308
	福茗轩 ARTISAN 8	RCR	15	\$2,386
8	滨海花园一号 ONE MARINA GARDENS	RCR	13	\$2,909
9	LENTORIA	OCR	12	\$2,291
10	名门世家 GRAND DUNMAN	RCR	11	\$2,571

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2025 年 9 月 15 日取得)

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9月15日截稿。