

新私宅销售

2025年12月

无大型新盘登场和季节性淡季抑制市场活动，
2025年12月发展商销量降至
近两年来的最低

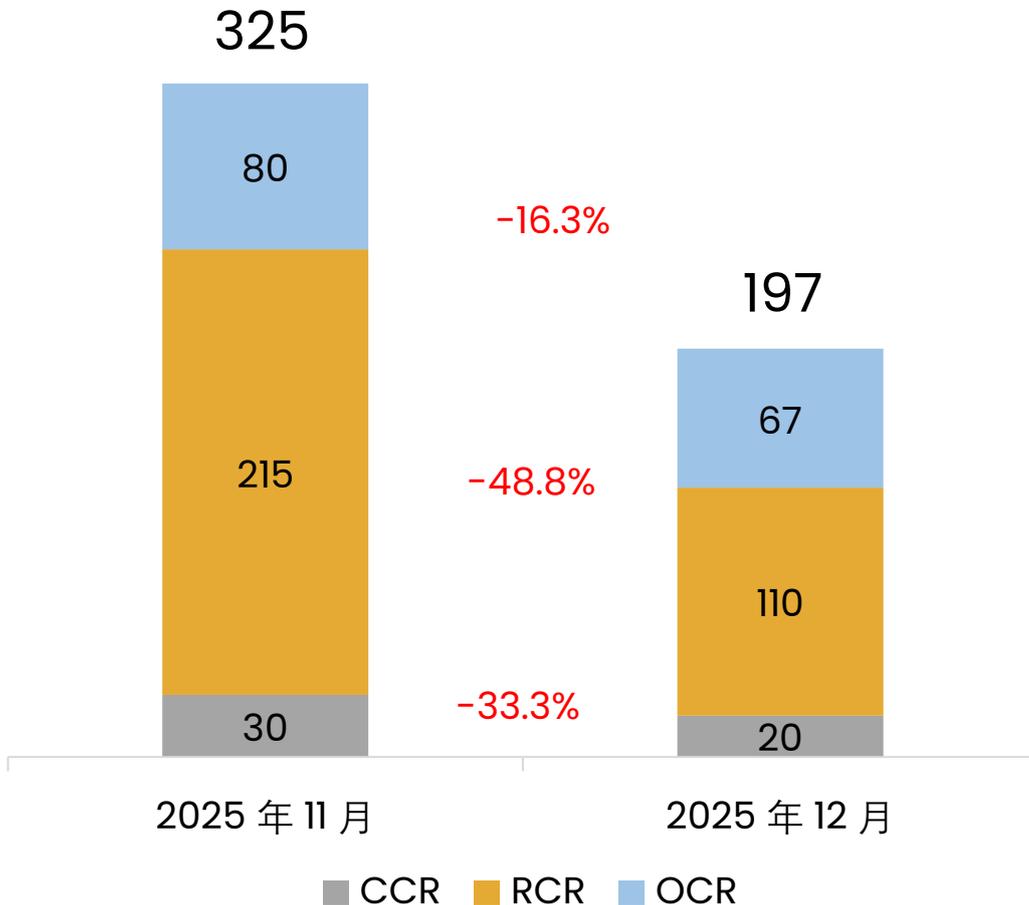
受新项目推出数量有限以及年底季节性淡季影响，12月份房地产发展商销量下跌至近两年来最低，仅售出197个新单位（不包括EC）。这是自2024年2月份售出的153个单位以来，新私宅月销量最低的一次。



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

新私宅销售（不包括 EC）

2025 年 11 月 vs 2025 年 12 月



来源：博纳研究、市区重建局（2026 年 1 月 15 日取得）

受新项目推出数量有限以及年底季节性淡季影响，12 月份房地产发展商销量下跌至近两年来最低，仅售出 197 个新单位（不包括执行共管公寓 Executive Condominium，简称 EC）。这是自 2024 年 2 月份售出 153 个单位以来，新私宅月销量最低的一次。12 月的发展商销量比 11 月份售出的 325 个单位环比减少了 39%。与去年 12 月成交的 203 个单位相比，2025 年 12 月销量同比下滑约 3%。

12 月份开盘的新项目只有一个，即位于中央区外（OCR）第 28 区建有 186 个单位的有地私宅项目 Pollen Collection II。发展商于 12 月份共推出 52 个新单位，比上个月投放市场的 347 个锐减 85%。计入 12 月份的销量后，发展商在 2025 年共售出约 10,821 个新房（不包括 EC），与 2024 年售出的 6,469 个高出约 67%，并创下四年来最高的年度新私宅销量。

其他中央区（RCR） 在 12 月新私宅销售中独占鳌头，销量共计 110 个单位，低于上个月售出的 215 个。双悦园（The Continuum）是 12 月最畅销的 RCR 项目，以每平方英尺 S\$2,498 的中位数尺价卖出 31 个单位。在这 31 个单位中，有 22 个是面积约 560 平方英尺的小户型住宅。这个位于添寿道（Thiam Siew Avenue）的永久地契项目自 2023 年 5 月开盘以来，已售出 816 个单位中的 672 个（82%）。推动 RCR 销售的另一个项目是宁芳苑（Nava Grove），销量共计 15 个单位，中位价为每平方英尺 S\$2,641。截至 12 月底，建有 552 个住宅的宁芳苑已售出 94%。

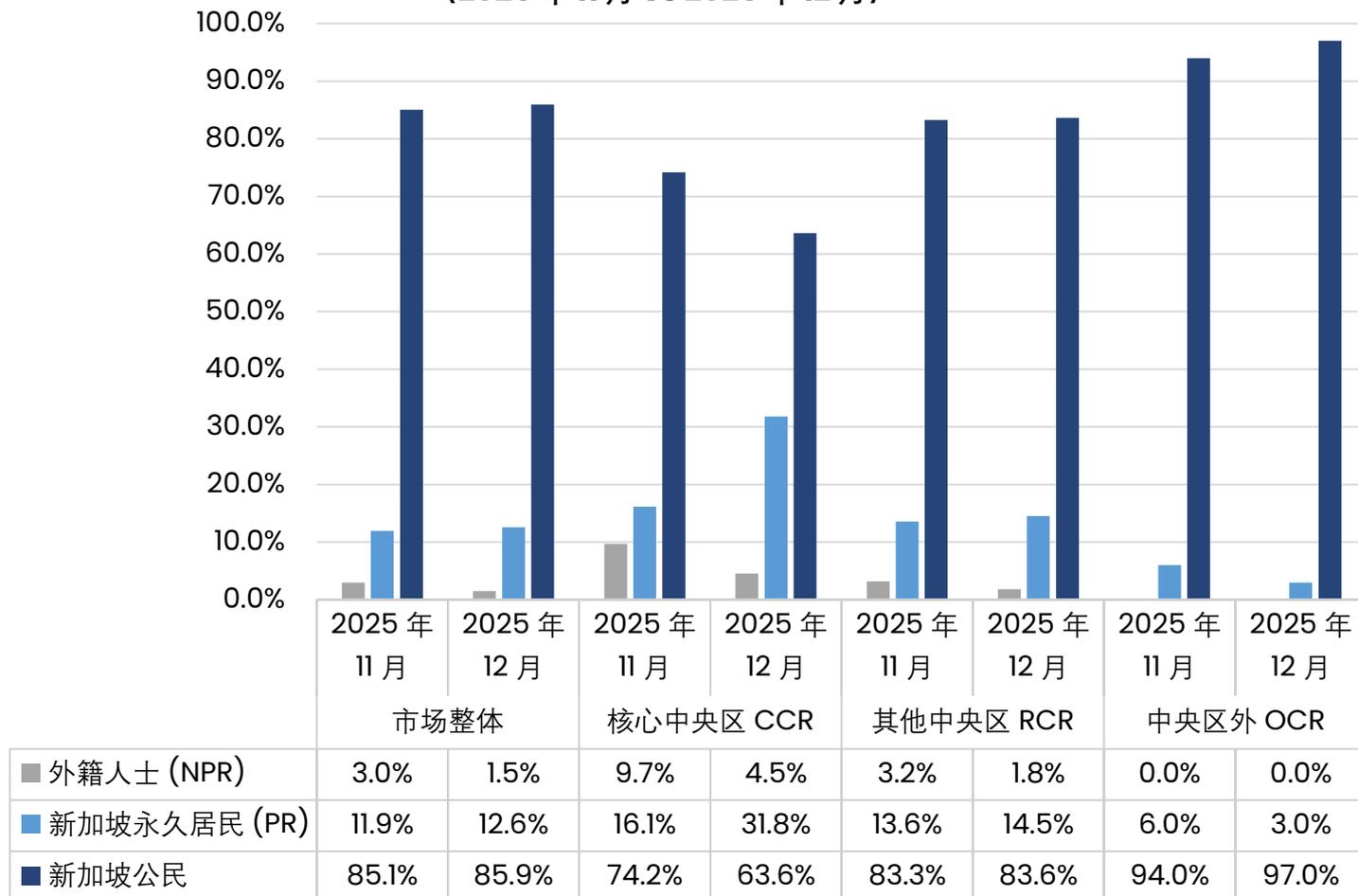
12月中央区外（OCR）销量共计67个新房（不包括EC），而上个月交易量则为80个。位于实龙岗（Serangoon）有地私宅项目Pollen Collection II是12月最畅销的OCR新盘项目，以每平方英尺S\$2,599的中位价售出17套排屋。OCR新私宅销售活动预计将在1月份回暖，届时建有540个单位的牛乳场（Dairy Farm）项目翠岚轩（Narra Residences）将推出。

与此同时，核心中央区（CCR）新私宅销量从上个月的30个单位减少至12月份的20个。12月份的CCR畅销项目是傲杰嘉苑（UpperHouse at Orchard Boulevard），共售出7个单位，中位价为每平方英尺S\$3,410。1月份，建有246个单位的中央商业区（CBD）安顺路（Anson Road）项目铂海峰（Newport Residences）即将开盘，有望推动该月CCR新房交易量的增长。

EC市场方面，开发商于12月售出了37个新EC单位，比11月份卖出的21个单位高出76%。12月最受欢迎的EC项目是佳和园（Otto Place EC），销量共计28个单位，中位价为每平方英尺S\$1,751。建有748个单位的巴西立（Pasir Ris）项目Coastal Cabana EC同样将于1月份推出，EC销量可能会出现大幅增长，因为EC住宅一般会有强劲的需求。

12月的买卖禁令记录显示，外籍买家（非永久居民）占新私宅销售（有地和非有地私宅，不包括EC）的1.5%，实际交易量为三笔（见图1）。外籍买家于12月购买的私宅单位来自21 Anderson、松岩轩（Pinetree Hill）和双悦园（The Continuum）。12月份，外国买家已连续第三个月没有购买OCR私宅，这表明大众市场住宅绝大部分以本地需求为主。新加坡公民及永久居民（SPR）分别占12月整体新私宅交易量的85.9%及12.6%。

图1：各大区域有地及非有地新私宅销售（不包括EC）的买家居民身份与国籍占比（2025年11月 vs 2025年12月）



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2026年1月15日取得）

CCR 与 RCR 之间的非有地新私宅中位数尺价价差，从上个月的 31.1% 收窄至 12 月份的 26.6% (见表 1)。RCR 与 OCR 之间的私宅中位数尺价价差从 11 月的 16.5% 扩大至 12 月的 18.4%。

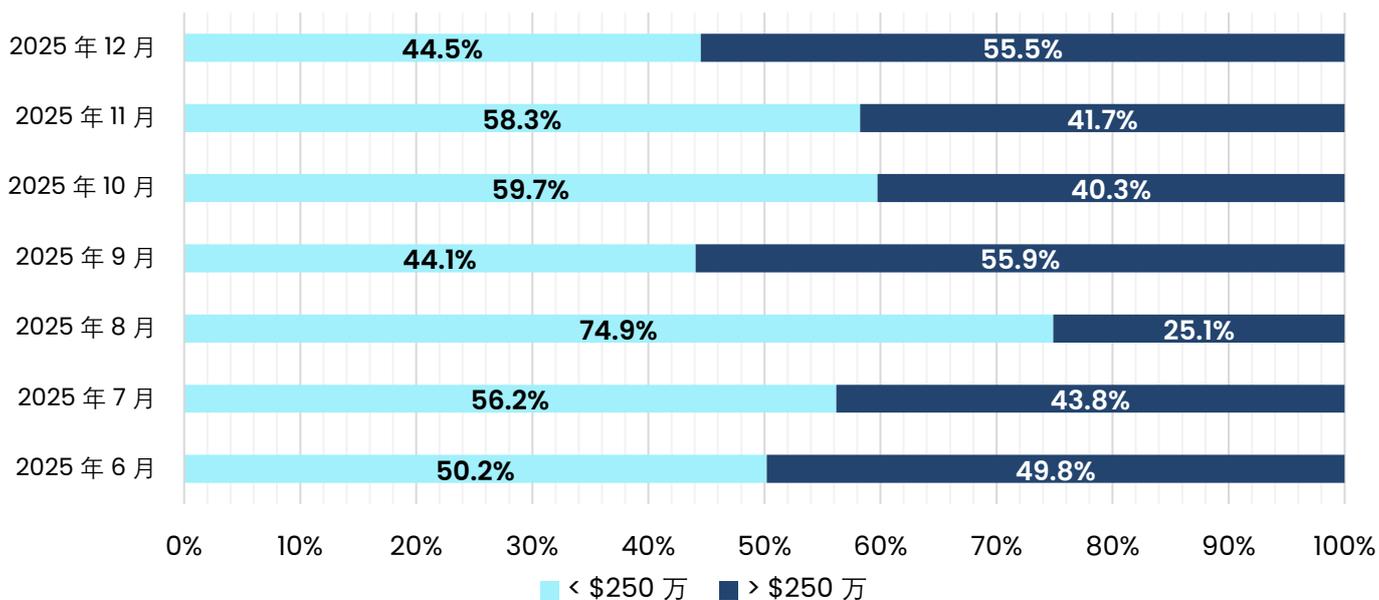
表 1: 每月各区域非有地新私宅 (不包括 EC) 成交尺价的中位数及价格差距 (%)

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	\$3,242	\$2,913	\$2,253	11.3%	43.9%	29.3%
2025 年 5 月	\$3,255	\$2,677	\$2,254	21.6%	44.4%	18.8%
2025 年 6 月	\$3,252	\$2,738	\$2,272	18.8%	43.1%	20.5%
2025 年 7 月	\$3,311	\$2,492	\$2,266	32.9%	46.1%	10.0%
2025 年 8 月	\$3,125	\$2,852	\$2,141	9.6%	46.0%	33.2%
2025 年 9 月	\$3,249	\$2,568	\$2,053	26.5%	58.3%	25.1%
2025 年 10 月	\$2,959	\$2,895	\$2,149	2.2%	37.7%	34.7%
2025 年 11 月	\$3,302	\$2,518	\$2,162	31.1%	52.7%	16.5%
2025 年 12 月	\$3,308	\$2,613	\$2,206	26.6%	50.0%	18.4%
环比 % 变动	0.2%	3.8%	2.0%	-	-	-

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2026 年 1 月 15 日取得)

市建局房地产资讯系统买卖禁令记录显示, 12 月份售出的非有地新私宅 (不包括 EC) 中, 有 44.5% 的成交价低于 S\$250 万, 比 10 月份的 58.3% 低 (见图 2)。12 月没有大型新盘推出可能是导致此类交易减少的主要原因, 现有楼盘中面积较大的单位在 12 月的交易占比更高。随着未来几个月更多新楼盘陆续推出, 博纳产业认为, 成交价低于 S\$250 万的私宅交易占比可能会上升。

图 2: 每月非有地新私宅销售 (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 2026 年 1 月 15 日取得)

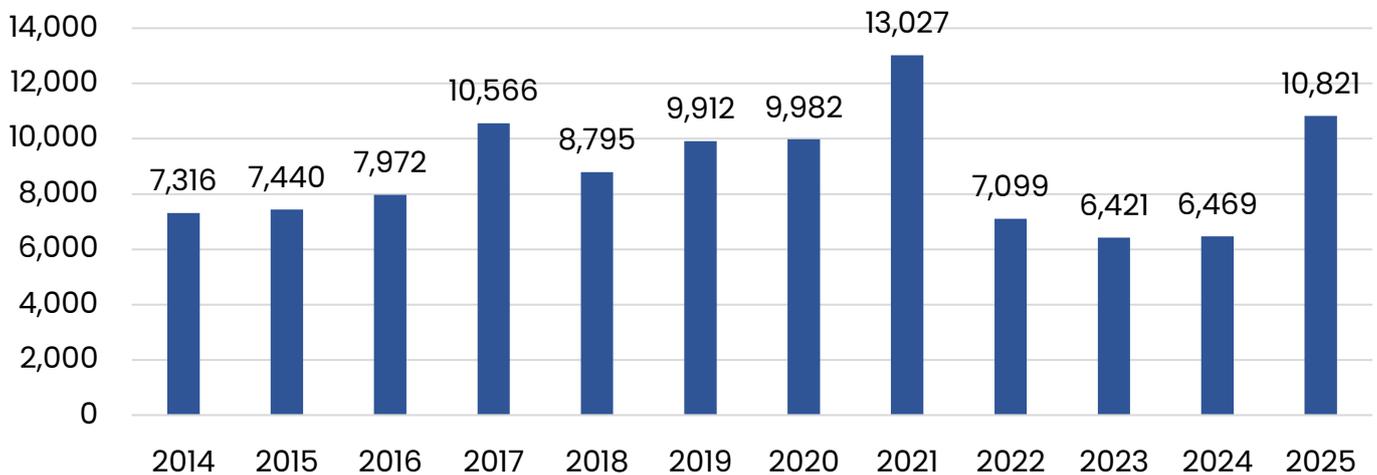
市场前景

发展商销售活动以低迷的业绩为 2025 年画上句点，于 12 月份售出的 197 个新单位（不包括 EC）是 2024 年 2 月以来的最低月销量。疲软的销售明显反映了大型新私宅项目在市场中的缺席。博纳产业预计，随着 OCR 项目翠岚轩（Narra Residences）和 CCR 项目铂海峰（Newport Residences）推出，1 月份的新私宅交易量有望大幅回升。此外，Coastal Cabana EC 的预览申购活动也将为年底季节性淡季后的住宅市场增添活力。

2025 年，发展商全年新私宅总销量共计 10,821 个单位（不包括 EC），创下四年来最高年度销量。这一数字也超越了 2015 年至 2024 年 10 年间平均每年 8,768 个单位的销量。销量激增的主要原因是利率减缓、购房者信心增强，以及新盘项目的增加。此外，强劲的销售势头表明，新私宅的定价足以吸引买家进场。买卖禁令数据显示，2025 年售出的非有地新私宅中，约 66% 的售价低于 S\$250 万。

展望未来，私宅销售活动预料仍将由新加坡买家主导。鉴于本地买家的价格敏感度，以及对购房能力的担忧，发展商可能会继续维持新房价格的竞争力。2026 年稳定的利率预期也可能让房地产市场更加平稳，较不易受降息的乐观情绪和炒作所影响。博纳产业预计，2026 年发展商新私宅销量或将达 8,000 到 9,000 个单位（不包括 EC），可能更接近预测的上限。

图 3：每年新私宅销量（不包括 EC）



来源：博纳研究、市区重建局（数据于 2026 年 1 月 15 日取得）

表 2：2025 年 12 月畅销私宅项目龙虎榜（不包括 EC）

项目	区域	2025 年 12 月 售出单位	2025 年 12 月 中位数价格 (\$PSF)
双悦园 THE CONTINUUM	RCR	31	\$2,498
POLLEN COLLECTION II	OCR	17	\$2,599
宁芳苑 NAVA GROVE	RCR	15	\$2,641
松岩轩 PINETREE HILL	RCR	8	\$2,593
CANBERRA CRESCENT RESIDENCES	OCR	8	\$2,008
傲杰嘉苑 UPPERHOUSE AT ORCHARD BOULEVARD	CCR	7	\$3,410
BLOOMSBURY RESIDENCES	RCR	6	\$2,542
滨海花园一号 ONE MARINA GARDENS	RCR	6	\$3,066
THE SEN	RCR	5	\$2,341
LENTORIA	OCR	5	\$2,439
艺景峰 THE ORIE	RCR	5	\$2,727
鑫丰瑞府 CHUAN PARK	OCR	5	\$2,754
8@BT	RCR	5	\$2,624

来源：博纳研究、市区重建局（数据于 2026 年 1 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。

2026年1月15日截稿。

Prop.Nex
Friends

SCAN HERE TO KICKSTART
THESE EXCLUSIVE BENEFITS!

