

# 新私宅销售

2025年2月

**2025年2月大众市场独占鳌头，Parktown Residence、逸泰·雅居爆款新盘热销创中央区外9年来新高**

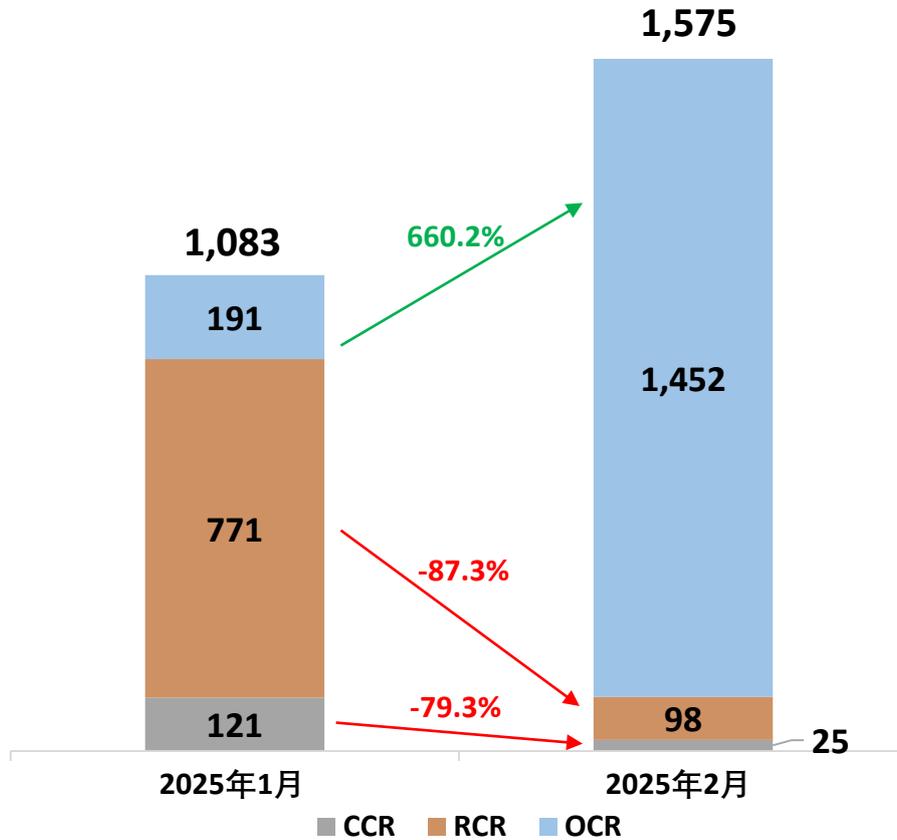
2月份开发商强劲销售持续发酵，销量达1,575个单位（不包括执行共管公寓EC），较1月份的销量高出45%。与此同时，销量与去年2月成交的153个单位相比，同比增加超过10倍。

2月份的新私宅销售由中央区外（OCR）夺冠，销量为1,452个单位（不包括EC）。



**Cyan Ho**  
CEA No. : R042852G

## 新私宅销售 (不包括 EC) 2025年1月 vs 2025年2月



来源: 博纳研究、市区重建局 (2025年3月17日)

房地产发展商再创佳绩，2月推出的几个新盘销量大放光彩，促使新私宅销量达1,575个单位（不包括 EC）。销量从1月售出的1,083个新单位跃升 45%。与2024年2月153个单位的销量相比，销量增长超过10倍。

**中央区外 (OCR)** 大众市场以一己之力撑起2月新私宅销量，占整体交易量的 92%，销量共计1,452 个单位（不包括 EC）。这是自 2015 年 7 月售出 1,523 个单位的过去9年多来，OCR月销量表现最亮眼的一次。2 月份推出的两个新 OCR 楼盘 Parktown Residence 和逸泰·雅居 (ELTA) 共占同月新房销量的 87%。

开发商于2月份推出了1,694套新单位（不包括 EC），与1 月份推出的 896套单位相比激增89%。2月份新推出的单位都在OCR项目 Parktown Residence 和逸泰·雅居。

2月售出的中央区外 (OCR) 新单位共计1,452个（不包括EC），较上个月成交的 191 个新单位激增不少。淡滨尼 (Tampines) 综合发展项目 Parktown Residence 是 2 月份最畅销的项目，共售出 1,041 个单位，中位数价格为每平方英尺 S\$2,363（见表 3）。同样于 2 月份开盘的金文泰 (Clementi) 项目逸泰·雅居则卖出 326 个新房，中位价为每平方英尺 S\$2,538。到了3月，开发商的 OCR 销量似乎会减少，因为只有Lentor Central Residences一个新 OCR 项目（不包括 EC）开盘。Lentor Central Residences 在开盘周末就卖出 477 个单位中的93%。

**其他中央区 (RCR)** 2月新房销量共计 98套，从上个月艺景峰 (The Orié) 带动销售时所成交的771套减少了87%。2月份的热门RCR 项目包括，以中位价每平方英尺 S\$2,613 售出22个单位大的松岩轩 (Pinetree Hill)、中位价每平方英尺S\$2,574售出18个单位的宁芳苑 (Nava Grove)，还有中位价每平方英尺S\$2,906售出10个单位的双悦园 (The Continuum)。3月份 RCR 没有新盘推出，因此RCR新房销售可能会继续保持相对低迷。

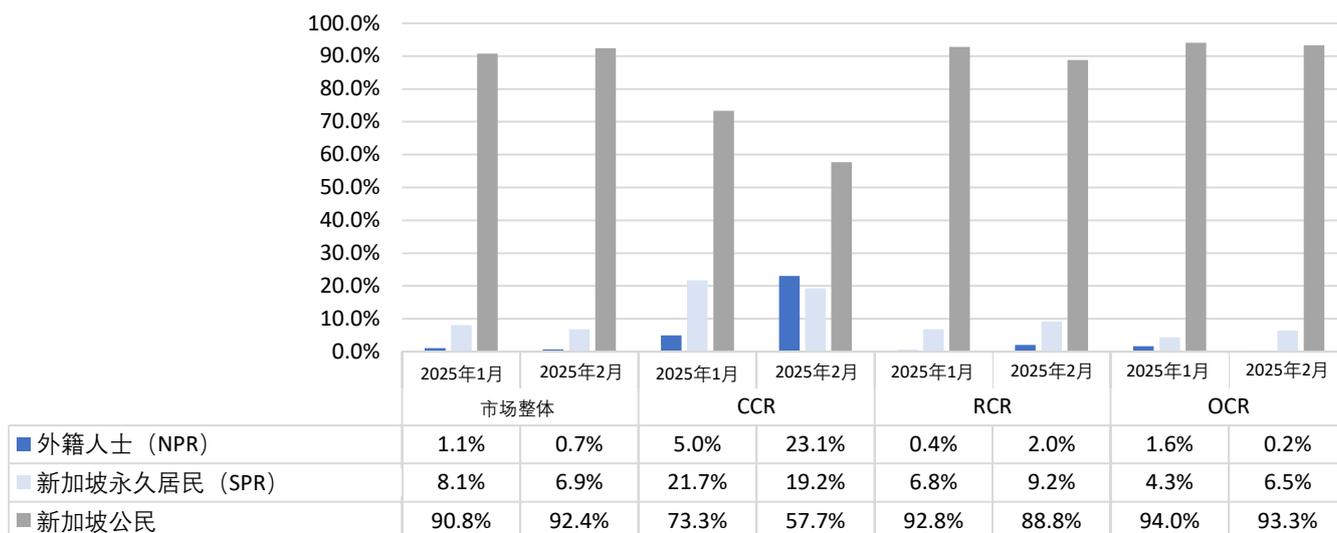
**核心中央区 (CCR)** 方面，开发商于 2 月份售出 25 套 CCR 新房，明显少于 1 月成交的 121 套。2 月份销量最高的 CCR 项目是 19 Nassim，交易量共计 5 笔，中位数价格为每平方英尺 S\$3,372。柏南华庭 (One Bernam) 紧随其后，以每平方英尺 S\$2,651 的中位价卖出 4 个单位。如今，建有 351 个单位的柏南华庭于 2021 年 5 月开盘后，目前已全部售罄。整体而言，CCR 开发商销售活动可能会持续比其他子市场显得较为疲敝，部分原因来自额外买方印花税 (ABSD) 措施的影响。3 月初，建有 188 个单位的美芝路 (Beach Road) 崭新楼盘 Aurea，已卖出首批推出 78 个单位中的 23 个。

与此同时，EC 市场交易量共计 29 笔，而上个月交易量则有 21 笔。2 月的畅销 EC 项目是位于登加 (Tengah) 的翠怡园 (Novo Place)，以中位数尺价每平方英尺 S\$1,676 卖出 17 间新房。新 EC 销量到了 3 月会出现大幅增长，因为月初上市的 EC 项目晶莹轩 (Aurette of Tampines) 一开盘就售出 760 个单位中的 682 个。晶莹轩销售火红，由此可见市场中待售新 EC 的供应量依旧紧张，这将推动开发商去竞标政府售地计划中的新 EC 土地。

2025 年 2 月，外籍人士 (非永久居民) 占新私宅销量 (不包括 EC) 中的 0.7%，与 1 月 1.1% 的占比相比有所减少。从绝对数量来看，外籍人士 (非永久居民) 购买的单位共计 11 间：Meyer Blue、双悦园和嘉湖庭 (The Lakegarden Residences) 各一间；19 Nassim、32 Gilstead、逸泰·雅居和 Orchard Sophia 各两间。与此同时，买卖禁令数据显示，新加坡公民购买的新私宅 (不包括 EC) 占比，因郊区新盘大卖而扩张至 92.4% (见图 1)。

## 图 1：2025 年 2 月购买新私宅 (不包括 EC) 的新加坡买家显著增加

各大区域新私宅销售 (非有地住宅与有地住宅) 的买家居身份与国籍占比 (2025 年 1 月 vs 2025 年 2 月)



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2025 年 3 月 17 日截取)

Parktown Residence 和逸泰·雅居的强劲表现推动了 2 月份新私宅销售，让 2024 年 11 月起多数新盘都能有良好吸纳率的市场趋势得以延续。这两个项目的好表现都在市场的预期内，因为 Parktown Residence 拥有属于综合发展项目的吸引力，而逸泰·雅居靠近多所学校和金文泰市镇中心。两个项目的表现没有令人失望。虽然分别在淡滨尼和金文泰规划区分刷新了各自所在区的平均 S\$PSF 开盘尺价基准，但在这样的情况下依旧收获良好的交易量，这就表明终端用户对大众市场住宅的需求相当坚挺。

市区重建局房地产资讯系统的买卖禁令数据显示，2 月份成交的 Parktown Residence 单位中，约 65% 的成交价介于每平方英尺 S\$2,200 至 S\$2,399 之间，而成交价低于 S\$250 万的单位则占总销量的 82% (见表 2)。逸泰·雅居已售单位中，约 45% 的成交单位尺价介于每平方英尺 S\$2,400 至 S\$2,599。逸泰·雅居于 2 月份卖出的所有单位中，近 77% 的价格低于 S\$250 万 (见表 1)。敏锐调整定价仍将是开发商的主要定价策略，S\$150 万至 S\$250 万新元的价位似乎是许多自住屋主相对愿意接受的最佳定价点。

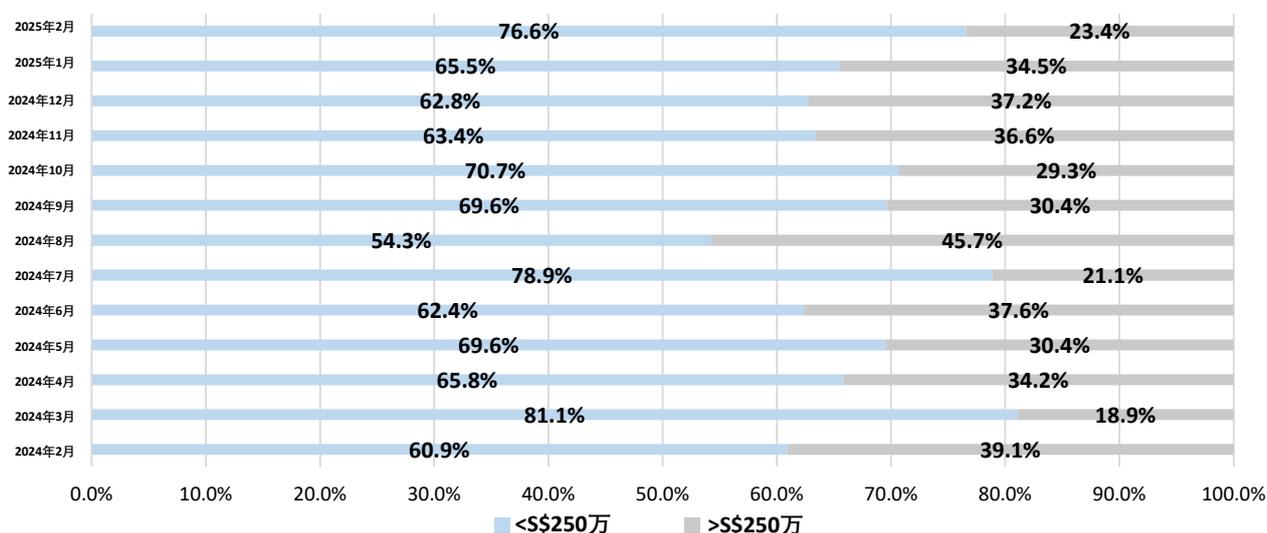
**表 1：2025年2月逸泰·雅居和 Parktown Residence 成交价位和S\$PSF尺价价位的销售占比**

S\$PSF 尺价	逸泰·雅居 ELTA	PARKTOWN RESIDENCE	价位	逸泰·雅居 ELTA	PARKTOWN RESIDENCE
\$2,000-\$2,199	0.0%	0.3%	S\$100万 - S\$150万以下	15.0%	20.7%
\$2,200-\$2,399	17.5%	65.4%	S\$150万 - S\$200万以下	40.5%	41.1%
\$2,400-\$2,599	45.1%	34.3%	S\$200万 - S\$250万以下	21.2%	20.4%
\$2,600-\$2,799	34.7%	0.0%	S\$250万 - S\$300万以下	16.3%	12.3%
\$2,800-\$2,999	2.8%	0.0%	S\$300万 - S\$350万以下	6.1%	4.2%
总数	100%	100%	S\$350万 - S\$400万以下	0.9%	1.1%
			S\$400万 - S\$450万以下	0%	0.2%
			总数	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3月17日截取)

市建局房地产资讯系统买卖禁令数据表明, 价格低于S\$250万的交易约占2月非有地新私宅销量(不包括EC)的约76.6%, 明显高于1月份约65.5%的占比(见图2)。买卖禁令记录显示, 2月份非有地新私宅(不包括EC)的成交价中位数大约S\$187万, 低于上个月的S\$208万。

**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3月17日截取)

有意思的是, 最近一些新楼盘的平均尺价, 似乎与它们所在的子市场脱轨。按照一般的等级顺序, CCR价格往往高于RCR, 而RCR价格通常比OCR高一阶。然而, 从近期推出的新盘中就能发现, 这种定价标准似乎并非百分百的绝对。

**表 2: 2024年11月至2025年2月推出的部分新私宅项目的总单位销量和平均S\$PSF尺价**

项目	开盘日期	区域	地契	整体单位销量*	平均单位尺价 (SPSF)*
誉岭峰 UNION SQUARE RESIDENCES	2024年11月	RCR	99年	115	\$3,175
首福 THE COLLECTIVE AT ONE SOPHIA	2024年11月	CCR	99年	73	\$2,743
艺景峰 THE ORIE	2025年1月	RCR	99年	680	\$2,734
嘉乐轩 EMERALD OF KATONG	2024年11月	RCR	99年	845	\$2,639
鑫丰瑞府 CHUAN PARK	2024年11月	OCR	99年	744	\$2,589
逸泰·雅居 ELTA	2025年2月	OCR	99年	326	\$2,544
BAGNALL HAUS	2025年1月	OCR	永久地契	80	\$2,489
宁芳苑 NAVA GROVE	2024年11月	RCR	99年	416	\$2,460
PARKTOWN RESIDENCE	2025年2月	OCR	99年	1,041	\$2,369

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (\*数据截至2025年2月28日)

以 CCR 项目首福 (The Collective at One Sophia) 为例, 自 11 月上市以来的销量共计 73 个单位, 平均单位尺价为每平方英尺 S\$2,743。这比 RCR 项目 誉岭峰 (Union Square Residences) 的每平方英尺 S\$3,175 平均成交价来得低, 又只比同样位于 RCR 的艺景峰 (每平方英尺 S\$2,734) 高一些些 (见表 2)。同时, OCR 部分新盘 Chuan Park、逸泰·雅居和 Bagnall Haus (永久地契) 的平均尺价高于 RCR 项目宁芳苑。

新盘项目平均尺价似乎与所属区域脱节, 部分的原因可能包括地段本身的特点及由生活设施驱动的定价, 还有部分地区私宅需求的增加 (包括组屋提升者需求) 推高了价格, 此外, 在某种程度上, CCR 边缘项目 (如: 誉岭峰) 的区域界限变得模糊也可能是原因之一。展望未来, 有几个新 RCR 项目就位于 CCR 的边界, 如滨海南 (Marina South) 的滨海花园一号 (One Marina Gardens) 和锡安路 (Zion Road) 几个未来开发项目。随着开盘的 RCR 项目越来越接近 CCR 边界, 我们预计 RCR 价格可能会更接近 CCR 的水平。两个子市场之间的价格差距, 有可能会在这些项目开盘的特定月份缩小。

## 市场前景

一级市场今年得以打响开年的第一炮, 延续了 2024 年底的乐观情绪。3 月份推出的新楼盘, 尤其是建有 477 个单位的 Lentor Central Residences 和淡滨尼 EC 项目晶莹轩, 维持了稳健的销售势头。与此同时, Aurea 开盘时售出 23 个单位, 此后销量预计将逐渐增加。整体而言, 3 月 8/9 日周末售出的新房数量总计约 470 套 (不包括 EC)。

根据 3 月份 (截至 3 月 9 日) 提交的买卖禁令, 再加上 1 月和 2 月成交的估计 2,658 个单位 (不包括 EC), 开发商在今年至 3 月 9 日的期间售出了约 3,200 个新单位 (不包括 EC)。这将是自 2021 年第三和第四季以来, 新私宅交易量首次连续两个季度突破 3,000 个单位。

尽管如此, 博纳产业对开发商 2025 年的销售仍持谨慎乐观态度。2025 年依旧前路漫漫, 未必一路顺风顺水。地缘政治紧张局势引发全球经济不确定因素, 以及可能对经济增长构成威胁的贸易摩擦, 都是潜在的下行风险。目前为止, 博纳产业将维持预测, 2025 年新私宅销量预计将达 8,000 至 9,000 个单位 (不包括 EC)。

**表 3: 2025年2月畅销私宅项目龙虎榜 (不包括EC)**

	项目	区域	2025年2月 售出单位	2025年2月 中位数价格 (\$PSF)
1	PARKTOWN RESIDENCE	OCR	1,041	\$2,363
2	逸泰·雅居 ELTA	OCR	326	\$2,538
3	松岩轩 PINETREE HILL	RCR	22	\$2,613
4	宁芳苑 NAVA GROVE	RCR	18	\$2,574
	HILLOCK GREEN	OCR	18	\$2,098
5	顶林佳苑 HILLHAVEN	OCR	13	\$2,216
6	双悦园 THE CONTINUUM	RCR	10	\$2,906
7	KASSIA	OCR	9	\$2,065
8	顶丽峰 TERRA HILL	RCR	8	\$2,574
9	名门世家 GRAND DUNMAN	RCR	7	\$2,541
	BAGNALL HAUS	OCR	7	\$2,469
	艺景峰 THE ORIE	RCR	7	\$2,669
10	景乐苑 SCENECA RESIDENCE	OCR	6	\$2,050
	MEYER BLUE	RCR	6	\$3,243

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (\*数据截至2025年2月28日)

**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 3 月 17 日截稿。

PropNex  
*Friends*

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

