

# 新私宅销售

2025年1月

## 艺景峰和柏南华庭热销推动 2025 年 1 月新私宅销售大涨

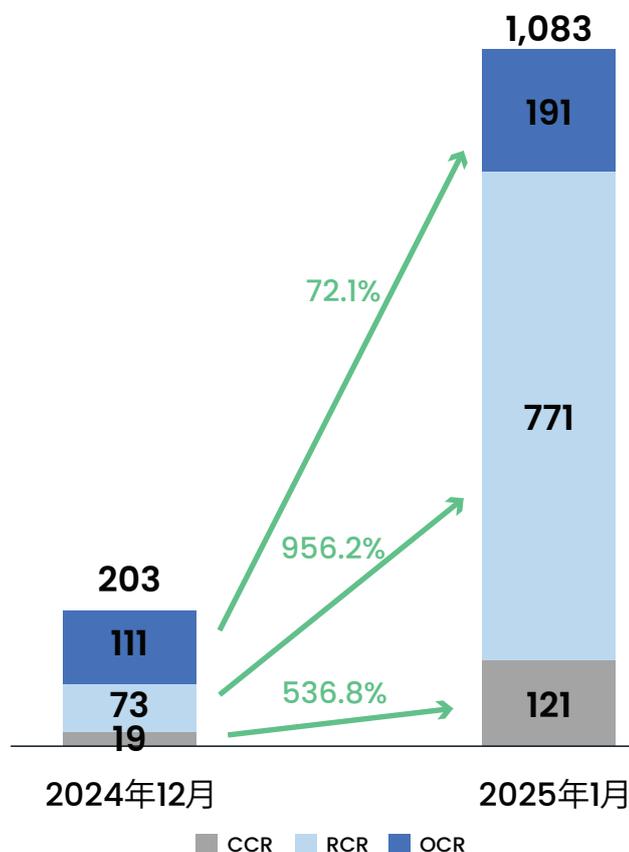
- 1月份开发商销售强势回归, 销量为1,083个单位(不包括执行共管公寓EC), 较 12月份的销量高出超过五倍。与此同时, 销量与去年 1月成交的 304个单位相比, 同比增加256.3%。
- 1月份的新私宅销售由其他中央区 (RCR) 霸榜, 销量为 771个单位 (不包括 EC)。



Cyan Ho  
CEA No. : R042852G

# PropNex

## 新私宅销售(不包括EC) (2024年12月VS 2025年1月)



来源: 博纳研究、市区重建局 (2025年2月17日)

受新盘艺景峰 (The Orié) 火热销售和市区项目柏南华庭 (One Bernam) 交易推动, 开发商销售于2025年1月强势回弹。1 月份新私宅销量共计 1,083 个单位 (不包括执行共管公寓 EC), 与2024 年12月售出的203 个单位相比, 销量增长超过五倍。这是自2021 年1月卖出1,633 个单位以来, 1 月份销售表现最好的一次。与去年同期相比, 2025年1月的销量比2024 年1 月售出的304 个单位增加了约256%。

1 月份开盘的两个新大型项目艺景峰和 Bagnall Haus 共售出 755 个单位, 而之前推出的项目柏南华庭1月份则卖出了 99 个单位。总的来说, 这三个项目占开发商 1 月份销量约79%。本地楼市三个子市场的交易量与上个月相比都有所增加。艺景峰收获高销量, 让其他中央区 (RCR) 得以在所有子市场中稳居榜首, 成为1月新私宅销量最高的区域。

开发商于1 月份推出了 896 套新单位 (不包括 EC), 与12 月份推出的 20 套单位相比激增不少。1月份新推出的单位来自艺景峰、Bagnall Haus, 还有位于第 14 区芽笼 (Geylang) 建有 6 套单位的The Gatz。

其他中央区 (RCR) 1月新房销量共计 771套, 当中近88%来自布莱德地铁站 (Braddell MRT)附近的崭新项目艺景峰。毫无疑问, 艺景峰是1月份销售中表现最闪亮的新盘, 以中位数尺价 S\$2,731 卖出777个公寓单位中的680个。有好几个 RCR 项目也继续以稳定的速度卖出剩余单位, 包括松岩轩 (Pinetree Hill)、项目是双悦园 (The Continuum)、宁芳苑 (Nava Grove) 和誉岭峰 (Union Square Residences)。与此同时, 建有 846 个单位的嘉乐轩 (Emerald of Katong) 以中位价每平方英尺 S\$2,871 售出了 10个单位。自2024 年11 月开盘截至1月底, 嘉乐轩总销量达843 套 (占单位总数的 99.6%)。2 月份 RCR 没有新盘推出, 因此本月RCR新房销售可能会放缓。

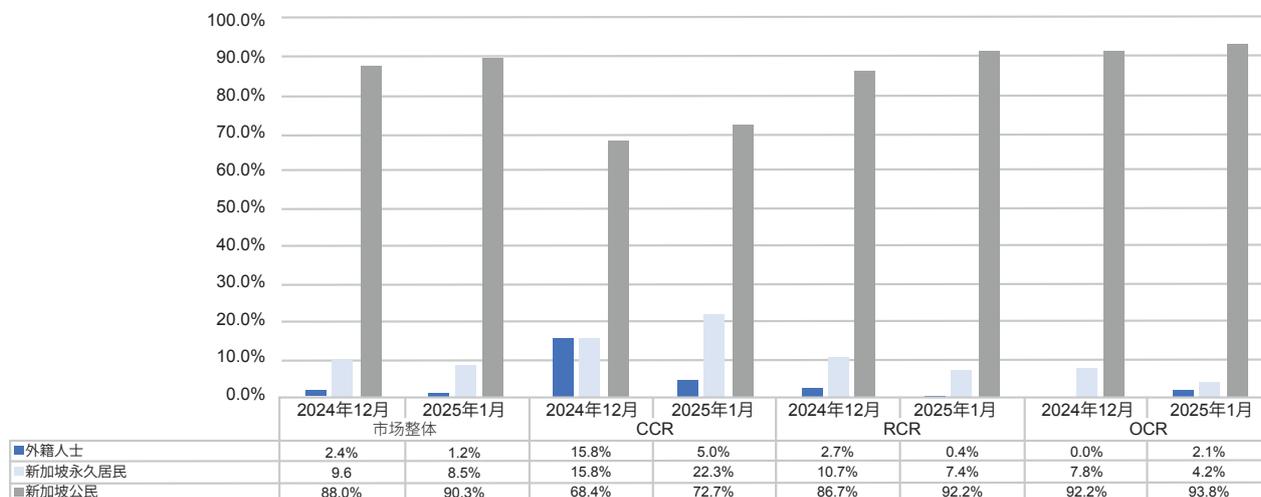
中央区外 (OCR) ，开发商于 1 月份售出 191 套新房，高于上个月的 111 套。本月最受欢迎的 OCR 项目有三个：以中位价每平方英尺 S\$2,494 卖出 75 个单位的永久地契项目 Bagnall Haus、以中位价每平方英尺 S\$2,253 卖出 21 个单位的 Hillock Green，还有中位价每平方英尺 S\$2,654 卖出 20 个单位的鑫丰瑞府 (Chuan Park)。开发商 OCR 销售预计将在 2 月份暴涨，因为两个新项目将在 2 月 22 日开盘：金文泰 (Clementi) 建有 501 个单位的逸泰·雅居 (ELTA)，以及淡滨尼 (Tampines) 建有 1,193 个单位的 Parktown Residence。

核心中央区 (CCR) 的销量也明显回升，开发商于 1 月份售出 121 套 CCR 新房，而 12 月的销量则有 19 套。柏南华庭占 1 月 CCR 新私宅销售的约 82%，交易量共计 99 笔，中位数价格为每平方英尺 S\$2,521。这是柏南华庭自 2021 年 5 月开盘卖出 74 个单位以来，销量最好的月份。买卖禁令记录显示，建有 351 个单位的柏南华庭现已全部售完，最后三个单位已于 2 月份售出。

EC 市场没有新盘推出，待售 EC 供应也越来越少，导致 EC 销量从 12 月的 170 个单位大跌至 1 月的 21 套。市建局数据显示，截至 1 月底未售出的新 EC 单位数量仅仅 148 套。有限的单位供应对即将开盘的 EC 项目晶莹轩 (Aurette of Tampines) 来说是一个好兆头，该项目将提供 760 个新 EC 单位。

**图1: 2025年1月购买新私宅(不包括EC)的外国买家比例减少**

新私宅销售 (非有地住宅与有地住宅) 的买家居民身份与国籍占比 (2024年12月 vs 2025年1月)



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2025年2月17日截取)

2025 年 1 月，外籍人士购买新单位的数量回落，新盘销售主要由本地买家带动。市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，外国买家占新私宅销售 (非有地和有地) 的比例从 12 月份的 2.4% 上升至 1 月份的 1.2%。从绝对数量来看，外籍人士 (非永久居民) 购买的单位共计 13 个，单位来自 Bagnall Haus、鑫丰瑞府、Hill House、柏南华庭、柏皓 (Park Nova)、嘉湖庭 (The Lakegarden Residences)、艺景峰以及誉岭峰。与此同时，新加坡公民购买的新私宅占比从 12 月的 88% 回弹至 1 月的 90.3% (见图 1)。

**表1: 各区域每月非有地新私宅(不包括 EC) 的成交尺价 (S\$PSF) 中位数**

| 月份          | CCR     | RCR     | OCR     | CCR-RCR 价差 (%) | CCR-OCR 价差 (%) | 市场整体    |
|-------------|---------|---------|---------|----------------|----------------|---------|
| 2024年1月     | \$3,182 | \$2,576 | \$2,079 | 23.5%          | 53.1%          | \$2,280 |
| 2024年2月     | \$3,075 | \$2,547 | \$2,068 | 20.7%          | 48.7%          | \$2,463 |
| 2024年3月     | \$3,238 | \$2,523 | \$2,250 | 28.3%          | 43.9%          | \$2,266 |
| 2024年4月     | \$3,350 | \$2,595 | \$2,100 | 29.1%          | 59.5%          | \$2,334 |
| 2024年5月     | \$3,282 | \$2,725 | \$2,139 | 20.4%          | 53.4%          | \$2,223 |
| 2024年6月     | \$3,236 | \$2,569 | \$2,099 | 26.0%          | 54.2%          | \$2,250 |
| 2024年7月     | \$3,066 | \$2,579 | \$2,096 | 18.9%          | 46.3%          | \$2,151 |
| 2024年8月     | \$3,278 | \$2,493 | \$2,134 | 31.5%          | 53.6%          | \$2,253 |
| 2024年9月     | \$3,196 | \$2,619 | \$2,130 | 22.0%          | 50.0%          | \$2,437 |
| 2024年10月    | \$3,302 | \$3,080 | \$2,103 | 7.2%           | 57.0%          | \$2,189 |
| 2024年11月    | \$2,763 | \$2,600 | \$2,572 | 6.3%           | 7.4%           | \$2,588 |
| 2024年12月    | \$2,837 | \$2,612 | \$2,199 | 8.6%           | 29.0%          | \$2,346 |
| 2025年1月     | \$2,538 | \$2,725 | \$2,411 | -6.9%          | 5.3%           | \$2,657 |
| 2025年1月环比变动 | -10.5%  | 4.3%    | 9.6%    |                |                | 13.3%   |

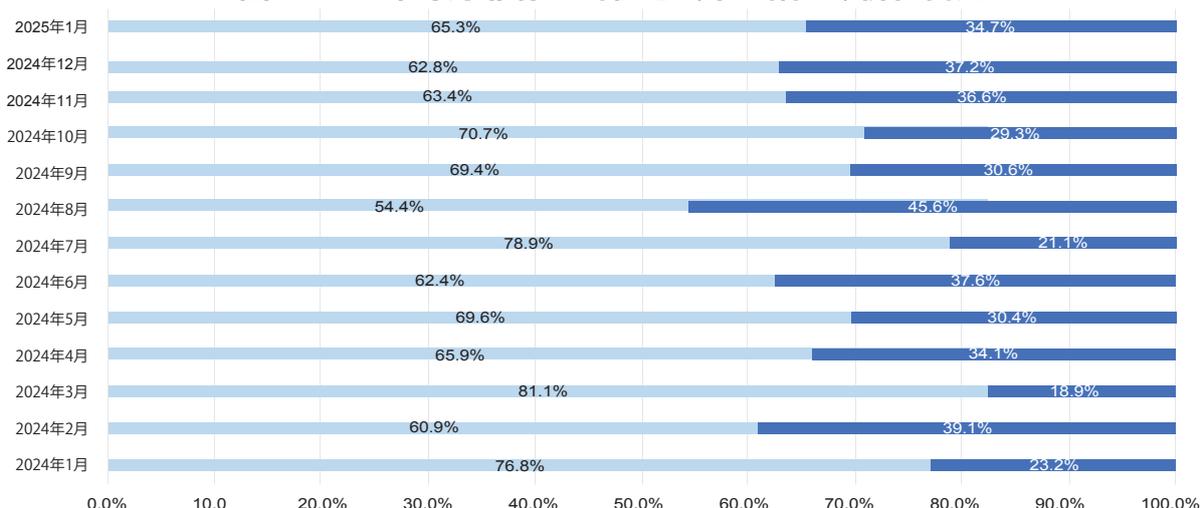
来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2025年2月17日截取)

博纳产业从买卖禁令数据观察到，非有地新私宅的整体成交价中位数从12 月份的每平方英尺约 S\$2,346环比上扬13.3%至1 月份S\$2,657（见表 1）。

RCR和OCR的非有地私宅成交价中位数在艺景峰和Bagnall Haus 的支持下，分别环比增长4.3%和9.6%。与此同时，CCR成交尺价中位数因柏南华庭的交易而环比下跌10.5%。柏南华庭于1月以每平方英尺 S\$2,521的中位数尺价售出了99个单位。

值得注意的是，1 月份 CCR 和 RCR 售出的非有地新私宅中位数尺价价差已达到十年来的最低水平，1月份RCR 尺价中位数高于 CCR。CCR 1月份中位数尺价为每平方英尺 S\$2,538，比 RCR 每平方英尺 S\$2,725 的中位数尺价低 6.9%。与此同时，CCR 新房和 OCR 新房之间的中位数尺价价差也减少至每月历史新低的5.3%。

图2: 2024年每月非有地新私宅（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2月17日截取）

■ <S\$250万 ■ >S\$250万

市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，12 月售出的新私宅中约 65% 的价格低于 S\$250 万，与 12 月的 63% 相比小幅回升（见图 2）。尽管最近市场情绪已改善，买家依旧对价格敏感，我们预计售价低于 S\$250 万的房屋大致能符合自住屋主的预算。买卖禁令记录显示，1月售出的非有地新私宅（不包括 EC）的成交价中位数为 S\$210万，略低于上个月的S\$220 万。

## 市场前景

1 月份新私宅销量激增至 1,083 个单位（不包括 EC），这是开发商销量过去 18 个月内第二次突破四位数。在 1 月份销售还有 2024 年 11 月卖出 2,560 个单位，新私宅销量从未突破 1,000 套。销量上一次超过 1,000 个单位是在 2023 年 7 月，当时的销量为 1,413 个。

买房情绪自 2024 年底以来已大幅改善，利率下调和新房源涌入市场是驱动销售的关键因素。11 月的销售势头一直延续到新的一年，我们预计 2 月份即将推出的两个新盘逸泰·雅居和 Parktown Residence 能获得良好的关注度。位于金文泰 1 道（Clementi Avenue 1）建有 501 套公寓的逸泰雅居在预展期间吸引了超过 4,500 名参观者，而建有 1,193 个单位的淡滨尼综合开发项目 Parktown Residence 在公众预览的前三天内就吸引了超过 10,000 名参观者。我们认为这两个项目将有良好的表现，因为金文泰和淡滨尼是交通便利且设施齐全的成熟市镇，很受购房者欢迎。

与此同时，定于 3 月推出的一些新楼盘包括建有 188 个单位的 Aurea、477 个单位的 Lentor Central Residences 和淡滨尼 EC 项目晶莹轩。1 月份已售新房超过 1,000 多套（不包括 EC），且 2 月和 3 月新房销售可能会增加，因此博纳产业预料 2025 年第一季的新盘销售将打破过去三年来的首季销售额。三年来的第一季销售不足 2,000 个单位（不包括 EC）。今年新推出的单位供应量较大，由此博纳产业预测，如果销售情况如预期，开发商 2025 年全年销量可能会达 8,000 至 9,000 个单位（不包括 EC）。这将是四年来最高的年度交易量（开发商过去的销量 - 2022 年：7,099 个、2023 年：6,421 个、2024 年：6,469 个）。

表 2: 2025 年 1 月畅销私宅项目龙虎榜 (不包括 EC)

|    | 项目                              | 区域  | 2025 年 1 月<br>售出单位 | 2025 年 1 月<br>中位数价格 (\$PSF) |
|----|---------------------------------|-----|--------------------|-----------------------------|
| 1  | 艺景峰 THE ORIE                    | RCR | 680                | \$2,731                     |
| 2  | 柏南华庭 ONE BERNAM                 | CCR | 99                 | \$2,521                     |
| 3  | BAGNALL HAUS                    | OCR | 75                 | \$2,494                     |
| 4  | HILLOCK GREEN                   | OCR | 21                 | \$2,253                     |
| 5  | 鑫丰瑞府 CHUAN PARK                 | OCR | 20                 | \$2,654                     |
| 6  | 松岩轩 PINETREE HILL               | RCR | 19                 | \$2,559                     |
| 7  | 双悦园 THE CONTINUUM               | RCR | 13                 | \$3,001                     |
| 8  | 顶林佳苑 HILLHAVEN                  | OCR | 11                 | \$2,145                     |
|    | 誉岭峰 UNION SQUARE RESIDENCES     | RCR | 11                 | \$2,555                     |
|    | 宁芳苑 NAVA GROVE                  | RCR | 11                 | \$3,333                     |
| 9  | 嘉乐轩 EMERALD OF KATONG           | RCR | 10                 | \$2,871                     |
|    | 景乐苑 SCENECA RESIDENCE           | OCR | 10                 | \$2,225                     |
|    | 悦府伦庭 LENTOR MANSION             | OCR | 10                 | \$2,055                     |
| 10 | 水岸华庭 SORA                       | OCR | 8                  | \$2,235                     |
|    | 首福 THE COLLECTIVE AT ONE SOPHIA | CCR | 8                  | \$2,790                     |

来源: 博纳研究、市区重建局 (2025 年 2 月 17 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2月17日截稿。

PropNex  
*Friends*

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

