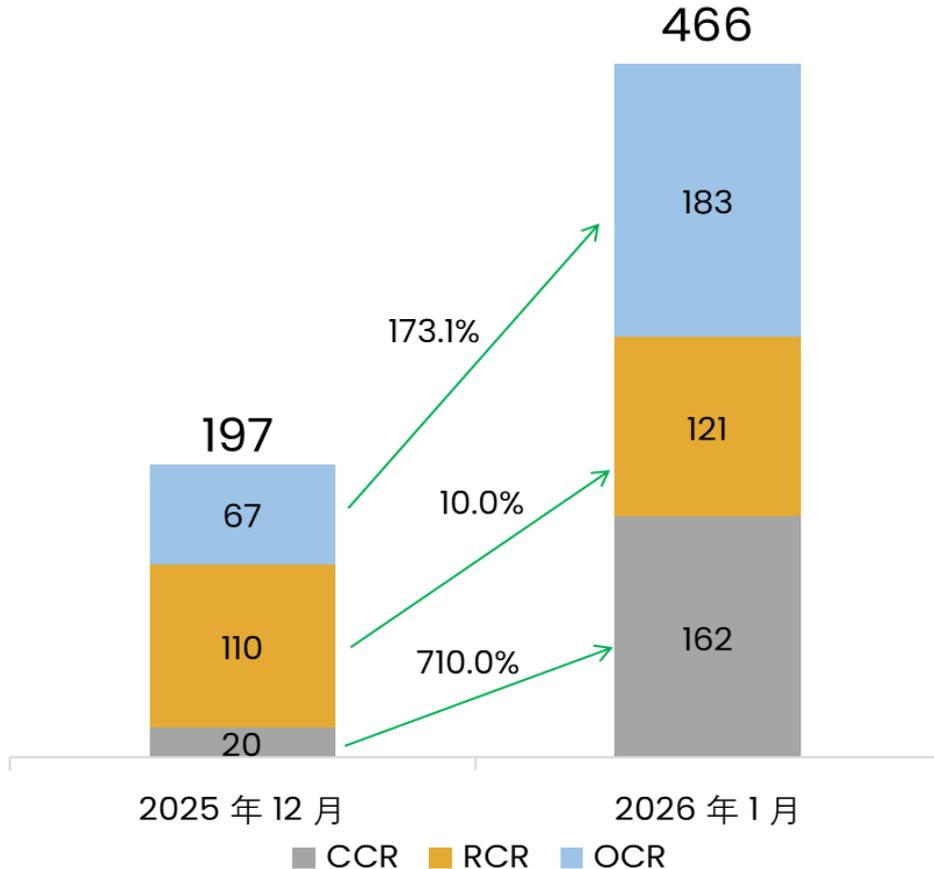


# 新私宅销售（不包括 EC）

2025 年 12 月 vs 2026 年 1 月



来源：博纳研究、市区重建局（2026 年 2 月 16 日取得）

在部分新项目开盘活动的带动下，房地产发展商销量于 2026 年 1 月份回升至 466 个单位（不包括执行共管公寓 Executive Condominiums，简称 EC）。1 月份销量比 2025 年 12 月份售出的 197 个新单位高出超过一倍，同时创下过去三个月来新私宅销量的最高纪录，反映了年底季节性淡季后购房兴致的回升。与去年同期相比，新私宅销量锐减 57%。2025 年 1 月份共售出 1,083 个单位，艺景峰（The Orié）和 Bagnall Haus 等新盘项目提振了当时的销量。

1 月份开盘的新项目共两个，即建有 246 个单位的铂海峰（Newport Residences）和 540 个单位的翠岚轩（Narra Residences）。这两个新盘项目的交易量合计占 1 月份新私宅销售（不包括 EC）的 54.5%（即 254 个单位）。房地产发展商于 1 月份推出的新私宅项目（不包括 EC），远高于 12 月份投放市场的 52 个。新 EC 项目 Coastal Bay 于 1 月份开盘，良好的销售业绩意味着市场对这一类介于组屋和私宅之间混合住宅的需求依然强劲。

**中央区外（OCR）** 在 1 月份新私宅销售中的表现最为亮眼，销量共计 183 个单位（不包括 EC），较上个月售出的 67 个单位增长了 173%。销售动力主要来自牛乳场项目翠岚轩，交易量共计 122 个单位，中位数单位尺价为每平方英尺 S\$2,100。预计将在接下来的几个月内变得更加活跃，多个备受瞩目的新盘项目将于 2026 年上半年推出。这些项目包括：淡滨尼（Tampines）综合用途发展项目中的 Pinery Residences；分别位于碧湾（Bayshore）和登加（Tengah）两个新住宅区的首批私人公寓项目（Bayshore Vela Bay）和 Tengah Garden Residences；以及 Lentor Garden Residences。



CEA No. : R042852G

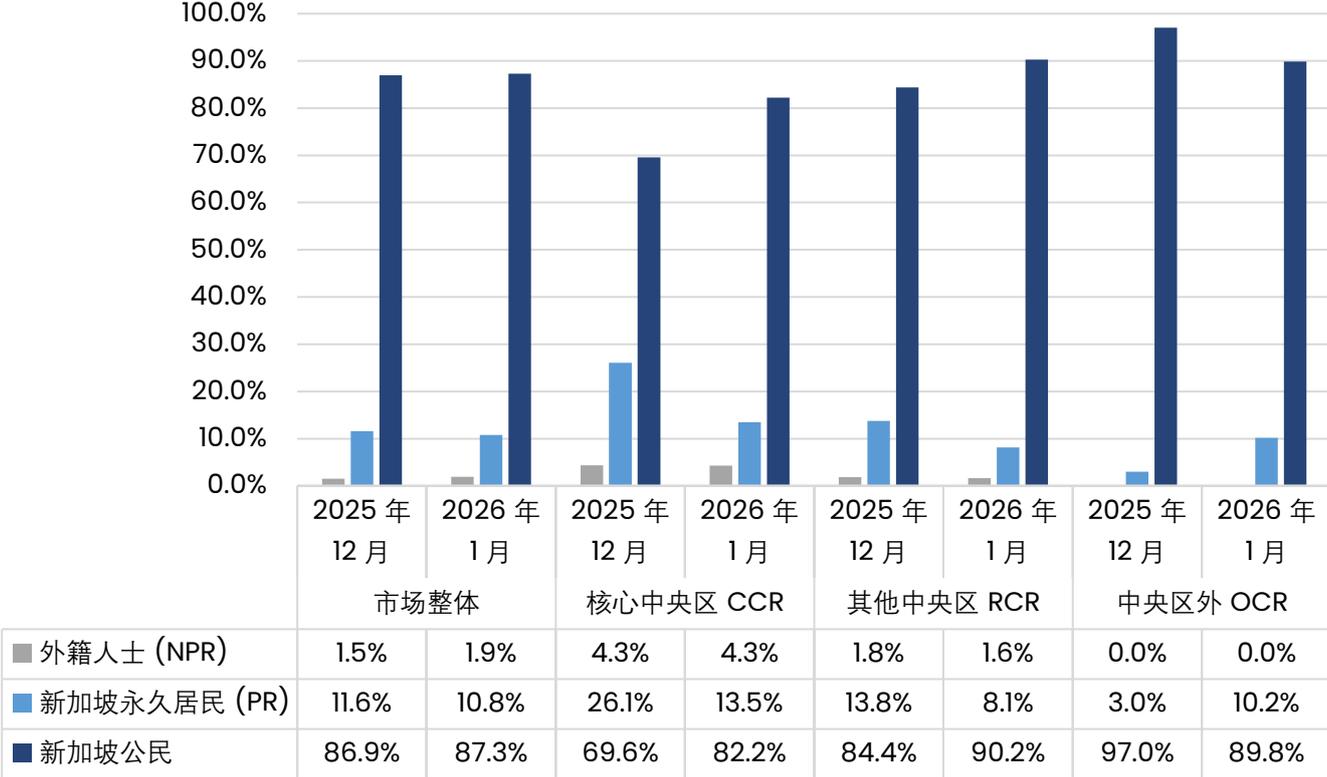
房地产发展商于 1 月份售出 162 个来自**核心中央区 (CCR)** 的新房，销量明显高于 12 月售出的 20 个单位以及 11 月售出的 30 个单位。1 月份的 CCR 新私宅销售主要由永久地契新盘项目**铂海峰 (Newport Residences)** 驱动，项目以每平方英尺 S\$3,070 的中位价售出 246 个住宅单位中的 132 个。这表明 CCR 发展商销售于 2025 年强势回归后，购房者对高端新私宅的需求依旧旺盛。至此，即将开盘的**瑞河豪苑 (River Modern)** 可能会从这股持续中的购房热潮受益，这个建有 455 个住宅单位的新盘地点位置优越，毗邻大世界地铁站 (Great World Station) 及多种便利设施。

**其他中央区 (RCR)** 没有新项目推出，购房者转而从已开盘的项目中买房。1 月份 RCR 新单位销量共计 121 个单位，略高于上月售出的 110 个。推动 1 月份 RCR 销量的项目包括：以中位数尺价每平方英尺 S\$2,475 售出 17 个单位的名门世家 (Grand Dunman)；以每平方英尺 S\$2,826 中位价售出 16 个单位的双悦园 (The Continuum)；以每平方英尺 S\$3,013 中位价售出 13 个单位的滨海花园一号 (One Marina Gardens)；还有每平方英尺 S\$2,536 中位价售出 11 个单位的 Bloomsbury Residences。鉴于 2026 年 RCR 新盘单位供应相对较少，潜在买家可能会重返先前已开盘的市区边缘项目，这些项目的未售剩余单位数量将继续减少。

**EC 市场** 方面，发展商 1 月份销量飙升至 534 个新 EC 单位，远高于 12 月份卖出的 37 个单位。新项目 **Coastal Cabana EC** 的开盘带动了 1 月份的销售，这个建有 748 个单位的新盘以每平方英尺 S\$1,790 的中位数尺价售出了 504 个单位。鉴于多个新 EC 项目将陆续推出，2026 年新 EC 销量预料将出现周期性“涨潮”。下一个即将推出的新 EC 是建有 572 个单位的**淡滨尼 95 街 (Tampines Street 95)** 项目悦湖轩 (Rivelle Tampines)，靠近未来的 Pinery Mall 购物中心和现有的市区线 (Downtown Line) 淡滨尼西地铁站 (Tampines West Station)。

1 月份的买卖禁令记录显示，外籍买家 (非永久居民 NPR) 占新私宅销售 (有地和非有地私宅，不包括 EC) 的 1.9%，实际交易量为九笔 (见图 1)。外籍买家 (NPR) 于 1 月购买的私宅单位来自铂海峰、傲杰嘉苑 (Upperhouse at Orchard Boulevard)、Aurea、滨海花园一号以及 The Sen。CCR 新私宅似乎更受外国买家青睐，占这九笔交易中的七笔。与此同时，新加坡永久居民 (SPR) 和本地公民依旧是新私宅的主要买家群体，分别占 1 月份整体新私宅交易量的 10.8% 和 87.3%。

**图 1: 各大区域有地及非有地新私宅销售 (不包括 EC) 的买家居身份与国籍占比 (2025 年 12 月 vs. 2026 年 1 月)**



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2026 年 2 月 16 日取得)

市区重建局（URA）房地产资讯系统的买卖禁令数据显示，1 月份 CCR 和 OCR 非有地新私宅（不包括 EC）的中位数尺价与上个月相比小幅下滑。CCR 与 RCR 之间的中位数尺价价差从上个月的 26.8% 进一步缩小至 1 月的 15.8%，而 RCR 与 OCR 之间的价差则扩大至 22.8%（见表 1）。

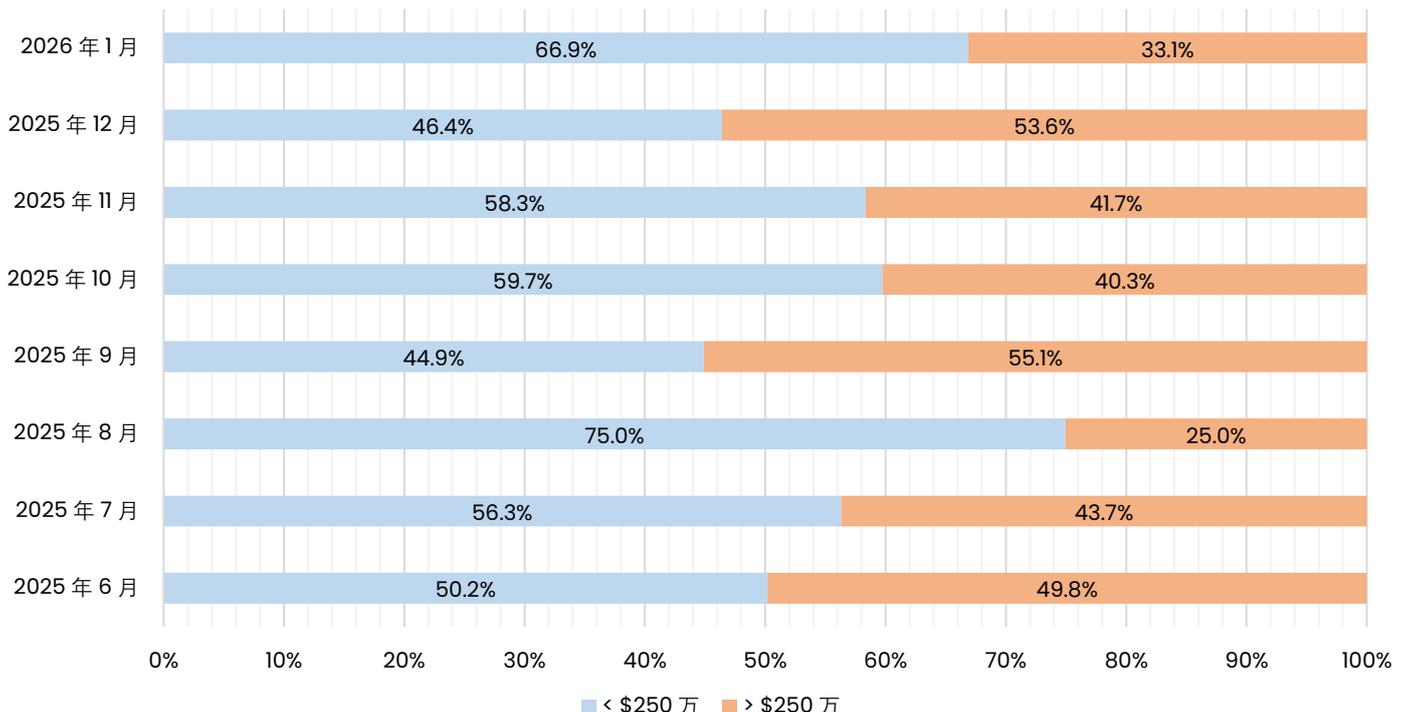
**表 1：每月各区域非有地新私宅（不包括 EC）成交尺价的中位数及价格差距（%）**

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	\$2,743	\$2,272	18.6%	43.1%	20.7%
2025 年 7 月	\$3,311	\$2,492	\$2,266	32.9%	46.1%	10.0%
2025 年 8 月	\$3,125	\$2,855	\$2,141	9.5%	46.0%	33.3%
2025 年 9 月	\$3,247	\$2,568	\$2,053	26.4%	58.2%	25.1%
2025 年 10 月	\$2,959	\$2,896	\$2,149	2.2%	37.7%	34.8%
2025 年 11 月	\$3,302	\$2,520	\$2,162	31.0%	52.7%	16.6%
2025 年 12 月	\$3,299	\$2,601	\$2,201	26.8%	49.9%	18.2%
2026 年 1 月	<b>\$3,072</b>	<b>\$2,653</b>	<b>\$2,160</b>	<b>15.8%</b>	<b>42.2%</b>	<b>22.8%</b>
环比 % 变动	-6.9%	2.0%	-1.9%	-	-	-

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于 2026 年 2 月 16 日取得）

市建局买卖禁令记录显示，2026 年 1 月份售出的非有地新私宅（不包括 EC）中，66.9% 的成交价低于 S\$250 万，高于 2025 年 12 月份的 46.4%（见图 2）。定价策略仍是推动销售动能的关键，发展商按潜在买家的购房预算谨慎调控整体房价。以新盘翠岚轩（Narra Residences）和铂海峰（Newport Residences）为例，成交价低于 S\$250 万的单位分别占个别项目销量的 95.1% 和 75.0%（见表 2）。

**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 2 月 16 日取得）

**表 2：2026 年 1 月开盘的新私宅项目（不包括 EC）成交价位的销售占比**

价位	翠岚轩 NARRA RESIDENCES	铂海峰 NEWPORT RESIDENCES
S\$100 万以下	0.8%	0.0%
S\$100 万 - S\$150 万以下	38.5%	27.3%
S\$150 万 - S\$200 万以下	40.2%	12.9%
S\$200 万 - S\$250 万以下	15.6%	34.8%
S\$250 万 - S\$300 万以下	3.3%	12.9%
S\$300 万 - S\$350 万以下	1.6%	3.8%
S\$350 万 - S\$400 万以下	0.0%	2.3%
S\$400 万 - S\$450 万以下	0.0%	5.3%
S\$850 万 - S\$900 万以下	0.0%	0.8%
总数	100.0%	100.0%
S\$250 万以下交易的占比	<b>95.1%</b>	<b>75.0%</b>

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于 2026 年 2 月 16 日取得）

### 市场前景

1 月份新私宅销售攀升至三个月新高，表明在年底淡季交易量走软后，市场的“买气”正随着新盘项目的推出重新燃起。CCR 新盘铂海峰 (Newport Residences) 的成功开盘，以及 OCR 新盘翠岚轩 (Narra Residences) 的稳定销售，成就了 1 月份相当亮眼的表现。博纳产业认为，2026 年新私宅市场取得了开门红，高端市场和大众市场都有买家的积极参与。

2 月正值农历新年假期，且没有大型项目待推出，新私宅销售表现可能相对低迷。话虽如此，市场活动可能会从 3 月份开始回升，届时诸如 CCR 里峇峇利埔 (River Valley Green) 的瑞河豪苑 (River Modern) 等新盘项目将陆续推出。博纳产业预料，位于第 9 区的瑞河豪苑会受买家青睐，因为项目的地段位置优越，靠近大世界地铁站 (Great World Station)、世界城 (Great World City)、立化小学 (River Valley Primary School)、金声公园 (Kim Seng Park)、新加坡河畔 (Singapore River) 和乌节路 (Orchard Road)。瑞河豪苑将提供空间相对宽敞、布局设计合理的两卧房至四卧房户型，有望吸引包括年轻家庭和组屋提升者在内的多个购房群体。同时，2026 年的 EC 市场预计也会有良好的表现，悦湖轩 (Rivelle Tampines) EC 可能在接下来的几个月内开盘，另有三个项目或将于今年晚些时候推出。

整体而言，较为温和的利率环境和强劲坚挺的国内需求预计将支撑我国的房地产市场。鉴于新私宅单位供应量略有减少，博纳产业预测 2026 年的发展商销量将达 9,000 个单位左右（不包括 EC）。

**表 2：2026 年 1 月畅销私宅项目龙虎榜（不包括 EC）**

项目	区域	2026 年 1 月 售出单位	2026 年 1 月 中位数价格 (\$PSF)
铂海峰 NEWPORT RESIDENCES	CCR	132	\$3,070
翠岚轩 NARRA RESIDENCES	OCR	122	\$2,148
名门世家 GRAND DUNMAN	RCR	17	\$2,475
双悦园 THE CONTINUUM	RCR	16	\$2,826
鑫丰瑞府 CHUAN PARK	OCR	14	\$2,684
滨海花园一号 ONE MARINA GARDENS	RCR	13	\$3,013
BLOOMSBURY RESIDENCES	RCR	11	\$2,536
松岩轩 PINETREE HILL	RCR	9	\$2,534
傲杰嘉苑 UPPERHOUSE AT ORCHARD BOULEVARD	CCR	8	\$3,469
嘉湖庭 THE LAKEGARDEN RESIDENCES	OCR	8	\$2,259
CANBERRA CRESCENT RESIDENCES	OCR	8	\$1,984

来源：博纳研究、市区重建局（数据于 2026 年 2 月 16 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2月16日截稿。

PropNex  
*Friends*

SCAN HERE TO KICKSTART  
THESE EXCLUSIVE BENEFITS!

