



PropNex
博纳研究

博纳研究月报 新私宅销售

2025年7月

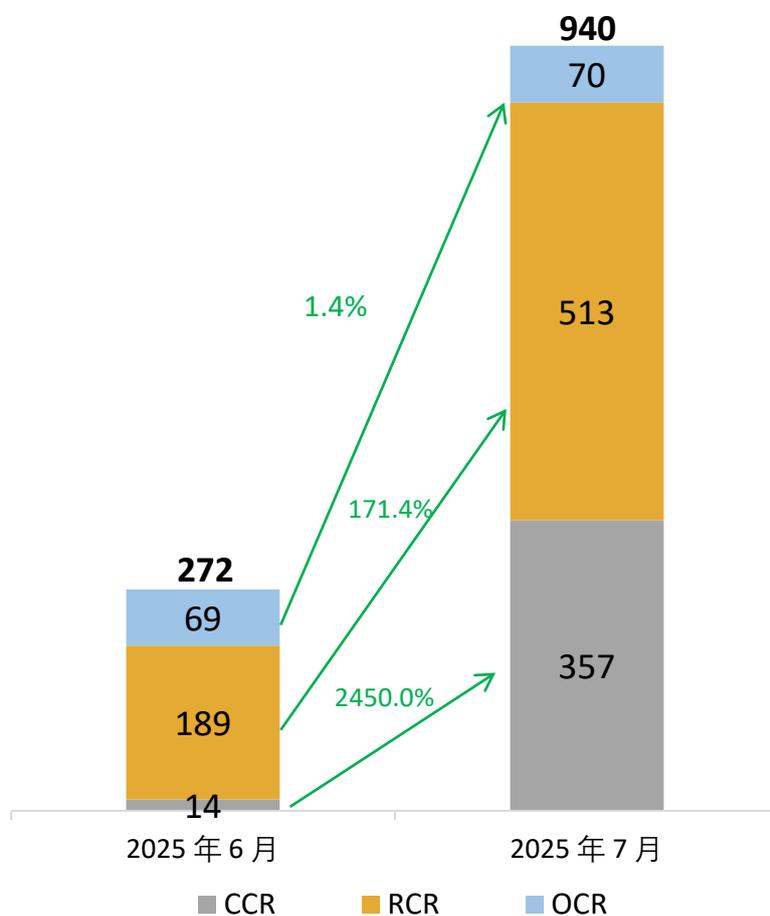
受市区及边缘区项目强劲需求推动，7月份新私宅销量回弹至五个月新高；CCR每月销量创四年来新高

7月份，三个新项目开盘后反响热烈，市场吸纳率强劲，促使房地产开发商销量攀升至五个月以来最高水平。7月份新私宅销量达 940 个单位（不包括执行共管公寓 Executive Condominium），比上个月成交的 272 个单位增长超过三倍。与 2024 年 7 月售出的 576 个单位相比，开发商销量同比增长了 63%。



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

新私宅销售（不包括 EC） (2025 年 6 月 vs 2025 年 7 月)



来源：博纳产业、市区重建局（2025 年 8 月 15 日）

受惠于 7 月份三个新盘项目的强劲销售，房地产发展商的销量于 7 月份攀升至五个月来的最高水平。7 月份新私宅销量为 940 个单位（不包括执行共管公寓 EC），比上个月售出的 272 个单位高出了三倍多。与 2024 年 7 月相比，今年 7 月份的发展商销量较去年同期售出的 576 个单位增长加了 63%。

7 月份进入市场的新项目有四个，分别是位于市区边缘科学园（Science Park）的风之林（LyndenWoods），以及位于市区的三个项目罗奥湾（The Robertson Opus）、傲杰嘉苑（UpperHouse at Orchard Boulevard）还有滨海景苑（W Residences Marina View）。这四个项目总销量共计 660 个单位，约占 7 月份销量的 70%。同时，位于田园弄（Plantation Close）建有 600 个单位的全新 EC 项目佳和园（Otto Place）也于 7 月份开盘，并取得了良好的销售表现。

7 月份的强劲销售反映了市场对新私宅单位的潜在需求依旧稳定，需求的稳定度受到众多利好因素的助益，包括房贷利率下调、充裕的市场流动性、低失业率以及合理的新房价格。当中值得一提的项目是其他中央区（RCR）的风之林，开盘当天就售出了 343 个私人公寓单位中的 94% 以上，平均成交价为每平方英尺 S\$2,450，成为今年迄今为止最畅销的私宅项目。

市区重建局数据显示，开发商在 7 月份推出了 1,675 套新房（不包括 EC），远高于 6 月份投放市场的 103 套。

新私宅销售由其他中央区（RCR）独占鳌头，开发商销量共计 513 个新单位。7 月份最畅销的项目是建有 343 个单位的风之林，销量共计 331 个单位，成交价中位数为每平方英尺 S\$2,463（见表三）。风之林自 7 月 12 日开盘以来，单位吸纳率高达约 97%，表现相当亮眼。与此同时，RCR 还有几个项目的未售出单位数量正持续减少，这些项目包括名门世家（Grand Dunman）和 Bloomsbury Residences，两者销量分别为 35 个和 32 个单位。

核心中央区 (CCR) 于 7 月份大放光彩，两个新楼盘上市后为 CCR 领域带来巨大的复苏。7 月份的 CCR 开发商销量达到 357 个单位，创下四年多来 CCR 细分市场的最高月销量，而此前 2021 年 4 月 CCR 新盘交易量为 443 个单位。两处新楼盘罗奥湾和傲杰嘉苑占 7 月份售出的 357 个 CCR 单位中的近 92%。具体而言，建有 348 个单位的罗奥湾是一个 999 年地契的混合用途发展项目，销量共计 149 个单位，成交价中位数为每平方英尺 S\$3,359。建有 301 个单位的傲杰嘉苑，则以每平方英尺 S\$3,259 的中位数价格售出 178 个单位。品牌住宅项目滨海景苑 (W Residences Marina View – Singapore) 也售出了两个单位，中位数价格为每平方英尺 S\$3,344。8 月份 CCR 新私宅销售预料将进一步上升，因为新盘嘉溪绿苑 (River Green) 的销售表现优良。

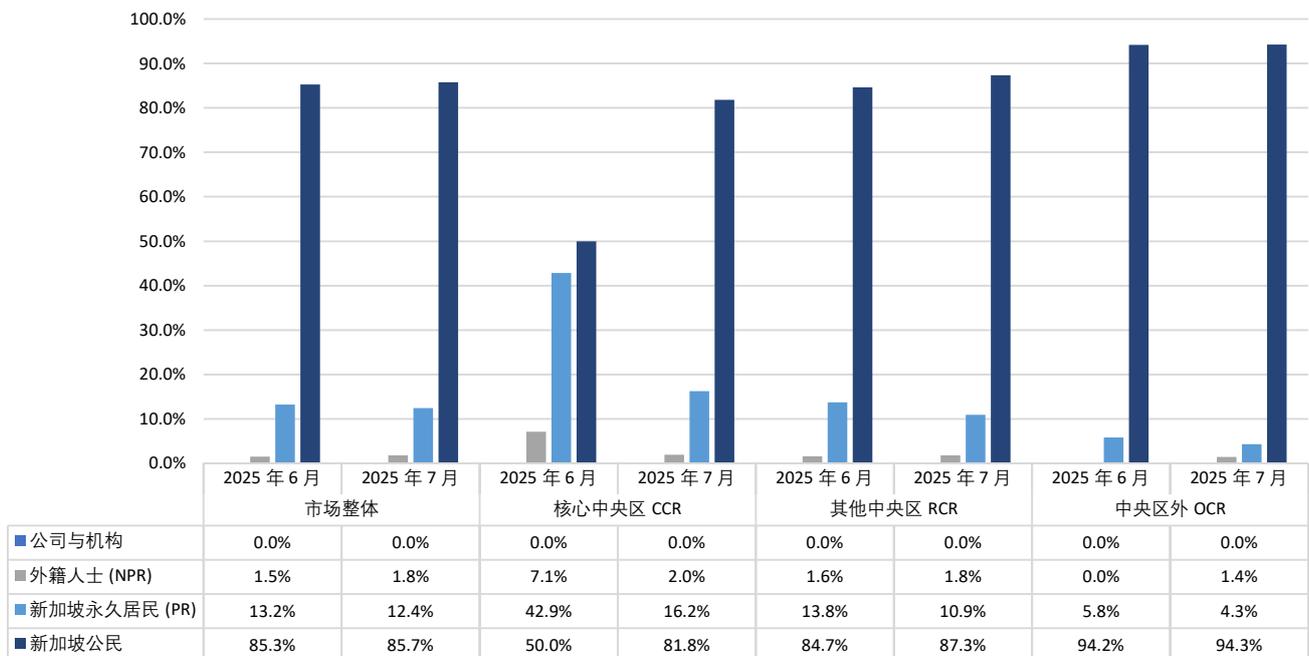
与此同时，由于缺乏新私宅项目推出，**中央区外 (OCR)** 的销售表现相对低迷。开发商于 7 月份售出了 70 个新 OCR 单位 (不包括 EC)，略高于上个月售出的 69 个。7 月份最受欢迎的 OCR 项目是 Parktown Residence，销量共计 11 个单位，中位数价格为每平方英尺 S\$2,321。几个月来没有新项目开盘的 OCR 将在 8 月份“久旱逢甘雨”：位于三巴旺 (Sembawang) 建有 376 个单位的 Canberra Crescent Residences 于 8 月 2 日开盘，而位于汤申路上段 (Upper Thomson Road) 建有 941 个单位的春辉世家 (Springleaf Residence) 也将于下个周末开盘。8 月份的大众市场销量预料将回升。

EC 市场 方面，开发商于 7 月份共售出 371 个新 EC 单位，比 6 月份售出的 33 个单位高出逾 11 倍。巨大的销量增长是因为建有 600 个单位的佳和园 EC 项目于 7 月份开盘，并以中位数价格每平方英尺 S\$1,746 卖出 358 个单位。截至 7 月底，市场上有 253 套新 EC 单位尚未售出。预计，佳和园 EC 在本月早些时候向更多第二次购屋者开放申购后，未售出 EC 单位的数量将大幅减少。

买卖禁令记录显示，外籍买家 (非永久居民 NPR) 占 7 月份新私宅销量 (不包括 EC) 中的约 1.8%，实际交易量为 17 笔。具体而言，外籍买家 (NPR) 占 7 月份 CCR 非有地新私宅销量的 2% 左右，实际交易量有七笔。这七笔交易中，两笔来自罗奥湾，三笔来自傲杰嘉苑，Hill House 和 Orchard Sophia 则各有一笔。与此同时，新加坡公民和新加坡永久居民分别占 7 月份 CCR 非有地新私宅销量的 82% 和 16% (见图 1)。

7 月份开盘的两个 CCR 新楼盘也吸引了不少买家。第 9 区 999 年地契项目罗奥湾约 38% 交易的成交价低于 S\$250 万。同时，市建局房地产资讯系统的买卖禁令数据显示，第 10 区项目傲杰嘉苑，于 7 月份完成的交易中，约 57% 的价格低于 S\$250 万。对于黄金地段第 9 区和第 10 区的新豪华公寓单位来说，这样的价格可能算得上是触手可及的，尤其是紧邻地铁站的傲杰嘉苑。

各大区域有地与非有地新私宅销售 (不包括 EC) 的买家居民身份与国籍占比 (2025 年 6 月 vs 2025 年 7 月)



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2025 年 8 月 15 日取得)

至此，博纳产业留意到，单单 7 月份售出的 357 个 CCR 新私宅，就已超越了 CCR 市场自 2023 年第三季以来的季度销量。额外买家印花税 (ABSD) 于 2023 年 4 月收紧，并使高端住宅市场蒙上阴影。今年 8 月份开盘的嘉溪绿苑得以热销，CCR 市场或将再次迎来“晴空万里”，销售活动回暖。此外，7 月份 CCR 非有地新私宅销售大部分由本地买家驱动。开发商采取上述具竞争力的定价策略，可能也鼓励更多本地买家探索 CCR 项目的购房机会。

买卖禁令记录显示，RCR 和 OCR 非有地新私宅的成交尺价中位数于 7 月份下滑。其中，RCR 新房环比跌幅较大，尺价中位数下滑 8.7% 至每平方英尺 S\$2,493，而 OCR 新房 S\$PSF 尺价中位数则环比微跌 0.5%。CCR 新房逆势而上，7 月份的增长为 1.3% (见表 1)。

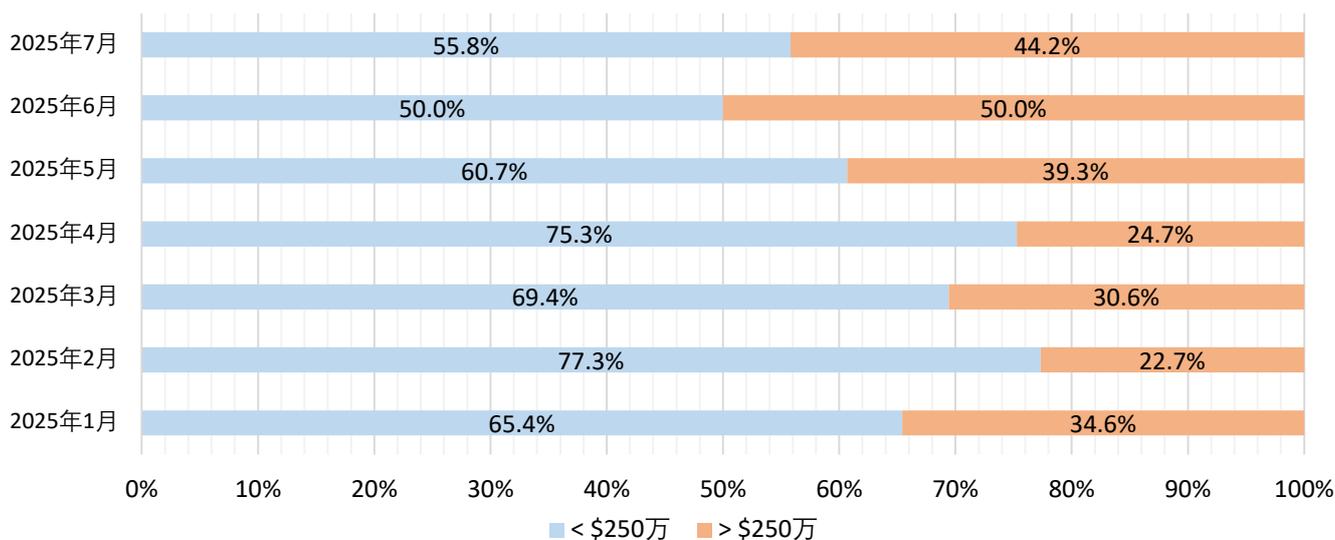
表 1：每个月各区域非有地新私宅（不包括 EC）成交单位尺价的中位数及价格差距 (%)

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	\$2,662	\$2,253	22.2%	44.4%	18.2%
2025年6月	\$3,270	\$2,732	\$2,278	19.7%	43.5%	19.9%
2025年7月	\$3,312	\$2,493	\$2,266	32.9%	46.2%	10.0%
环比 % 变动	1.3%	-8.7%	-0.5%	-	-	-

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2025 年 8 月 15 日取得)

市建局房地产资讯系统的买卖禁令数据显示，7 月份售出的非有地新私宅（不包括 EC）中，约 55.8% 交易的价格低于 S\$250 万，高于 6 月份的 50% (见图 2)。买卖禁令数据也表明，7 月份售出的非有地新私宅（不包括 EC）成交价中位数约为 S\$239 万，低于上个月 S\$250 万的中位价。7 月份，价格较低的交易数量较高的原因，可归因于 7 月份最畅销的项目风之林。买卖禁令记录显示，以每个单位的整体价格来看，风之林在 7 月份售出的单位中有 73% 的成交价低于 S\$250 万 (见表 2)。这意味着风之林项目中，有不少单位的价格完全符合当今许多购房者的预算范围内。

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 8 月 15 日取得)

总体而言，调整单位的整体房价预料将继续推动开发商的定价策略，尝试争取 S\$250 万或以下的最佳定价区间，从而创造销售势头。然而，博纳产业发现，近期的土地价格已经增加，开发商未来在为项目定价时可能没有太大的调整空间，尤其是在建筑成本居高不下的情况下。

表 2：2025 年 7 月开盘新项目的成交价位销售占比

成交价价格区间	风之林 LYNDENWOODS	罗奥湾 THE ROBERTSON OPUS	傲杰嘉苑 UPPERHOUSE AT ORCHARD BOULEVARD
\$100 万至 \$150 万以下	6.9%	3.4%	13.5%
\$150 万至 \$200 万以下	36.0%	7.4%	3.9%
\$200 万至 \$250 万以下	30.2%	26.8%	39.9%
\$250 万至 \$300 万以下	12.4%	17.4%	17.4%
\$300 万至 \$500 万以下	14.5%	38.9%	18.5%
\$500 万以上	0.0%	6.0%	6.7%
总数	100%	100%	100%
成交价 \$250 万以下交易占比	73.1%	37.6%	57.3%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2025 年 8 月 15 日取得)

市场前景

7月份的良好表现为 2025 年下半年的房地产发展商销售活动打响第一炮, 同时也可能预示着 CCR 市场将会迎来更广大的复苏。今年首七个月内, 发展商共售出 5,527 个新私宅单位 (不包括 EC), 已占 2024 年全年销量 (6,469 个单位) 的 85%。计入 8 月份新盘单位交易量后, 博纳产业预计今年首八个月的新私宅销量将突破往年 2024 年和 2023 年的全年销量。事实上, 新房销量有可能在 2025 年 8 月底创下三年来新高, 甚至超越 2022 年售出的 7,099 个单位。博纳产业预测, 发展商 2025 年全年销量可能达 8,000 至 9,000 个单位 (不包括 EC), 更多项目计划将在今年晚些时候推出。

开发商销售活动将在 8 月份保持活跃, 目前已有三个项目 (嘉溪绿苑、Promenade Peak 和 Canberra Crescent Residences) 开盘, OCR 市场将推出春辉世家和有地住宅项目 Springleaf Collection, RCR 永久地契精品项目 Artisan 8 也即将开盘。从市建局房地产资讯系统的买卖禁令数据 (截至8月3日) 来看, 8 月首几日已有约 919 个新私宅单位成交, 8 月份新私宅量有望突破 1,000 个单位。展望未来, 农历七月 (鬼月) 将在 8 月 23 日开始, 8 月底新私宅开盘的势头预计将减缓。

表 3：2025 年 7 月畅销私宅项目龙虎榜 (不包括EC)

	项目	区域	2025 年 7 月 售出单位	2025 年 7 月 中位数价格 (\$PSF)
1	风之林 LYNDENWOODS	RCR	331	\$2,463
2	傲杰嘉苑 UPPERHOUSE AT ORCHARD BOULEVARD	CCR	178	\$3,259
3	罗奥湾 THE ROBERTSON OPUS	CCR	149	\$3,359
4	名门世家 GRAND DUNMAN	RCR	35	\$2,450
5	BLOOMSBURY RESIDENCES	RCR	32	\$2,549
6	AMBER HOUSE	RCR	26	\$3,028
7	滨海花园一号 ONE MARINA GARDENS	RCR	24	\$2,970
8	AMBER HOUSE	CCR	16	\$3,011
9	鑫丰悦景 THE HILL @ONE-NORTH	RCR	12	\$2,485
10	PARKTOWN RESIDENCE	OCR	11	\$2,321
	宁芳苑 NAVA GROVE	RCR	11	\$2,478

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2025 年 8 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 8 月 15 日截稿。