

新私宅销售

2025年6月

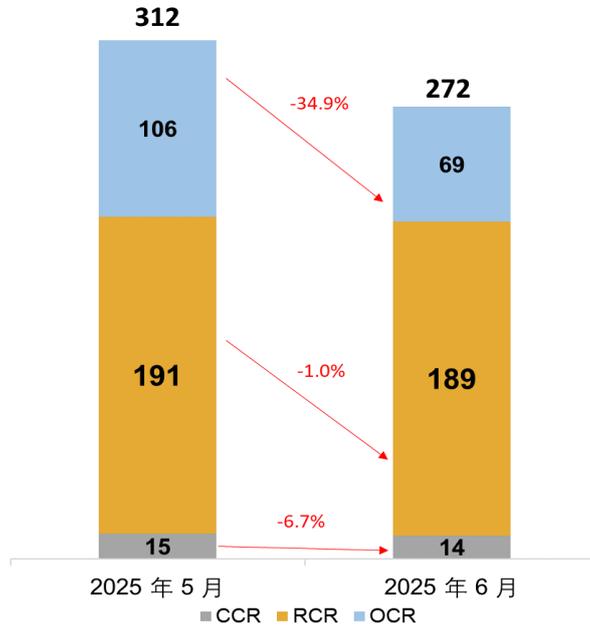
房地产开发商6月份销售活动因学校假期新盘项目有限而放缓；
一级市场活跃度将于7月和8月增加

- 房地产发展商销量于2025年6月份骤降至半年来的最低，销量为 272 个单位（不包括执行共管公寓EC），较5月份的销量少了12.8%。与此同时，销量与去年6月成交的 228 个单位相比高出19.3%。
- 6月份新私宅销售，其他中央区（RCR）位居榜首，销量为 189 个单位（不包括 EC）。



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

新私宅销售 (不包括 EC) 2025年5月 vs 2025年6月



来源: 博纳研究、市区重建局 (数据于2025年7月15日取得)

年中学校假期期间开盘的新私宅项目数量有限, 拉低了房地产发展商于 6 月份完成的交易量。6 月份新私宅销量共计 272 个单位 (不包括执行共管公寓 EC), 与 2025 年 5 月售出的 312 个单位相比减少了 12.8%。与去年同期相比, 2025 年 6 月销量比 2024 年 6 月售出的 228 个单位高出 19.3%。

6 月份只有两个新项目开盘, 分别是举行私下配售、建有 107 个单位的雅丽轩 (Arina East Residences), 以及建有 105 个单位的 Amber House。两者都是位于第 15 区的永久地契私宅项目。开发商于 6 月份向市场推出了 187 个新单位 (不包括 EC), 较 5 月份推出的 20 个单位大幅增加。

6 月份, **其他中央区 (RCR)** 连续第三个月位居新私宅月销售榜首, 销量共计 189 个新单位, 低于 5 月份成交的 191 个单位。滨海花园一号 (One Marina Gardens) 连续三个月蝉联 RCR 最畅销项目, 6 月份销量共计 49 个单位, 中位数价格为每平方英尺 S\$2,962。其他表现优异的楼盘包括 Bloomsbury Residences, 以中位价每平方英尺 S\$2,516 售出 30 个单位。6 月份新开盘的雅丽轩和 Amber House 分别售出 9 个 (中位价每平方英尺 S\$2,982) 和 17 个单位 (中位价每平方英尺 S\$2,977)。

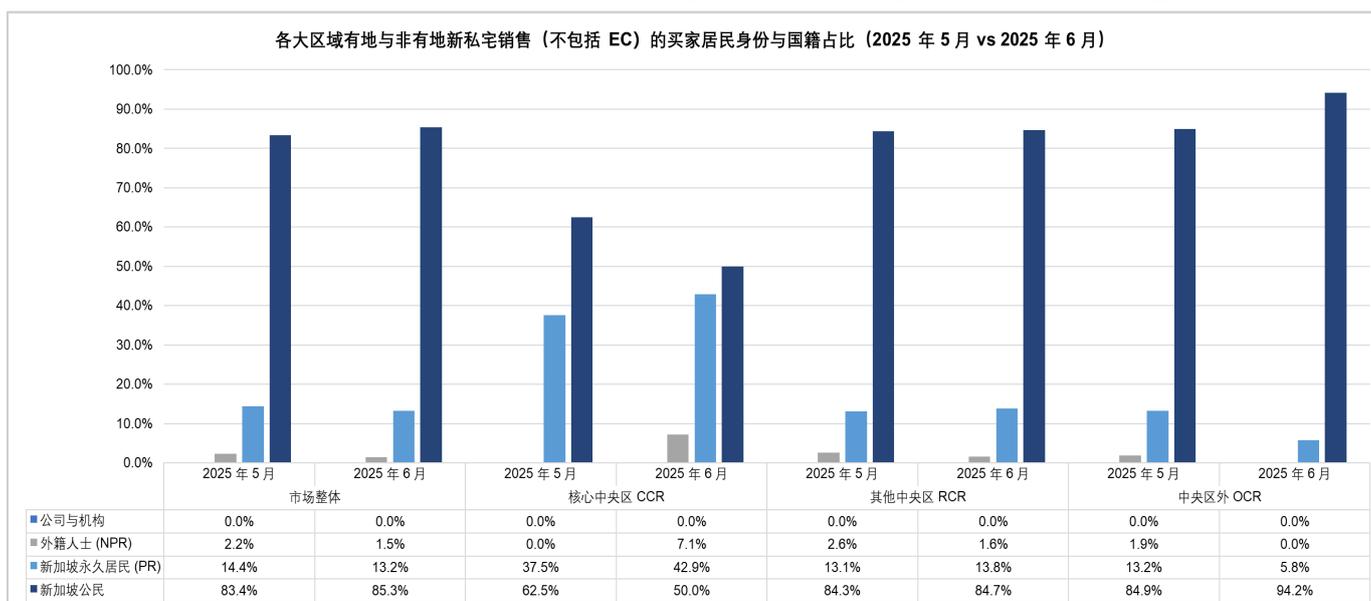
与此同时, **中央区外 (OCR)** 6 月份销量共计 69 个单位, 比 5 月份售出的 106 个单位减少了 34.9%。这是自 2024 年 2 月售出 58 个单位以来, OCR 在过去一年多里, 新私宅每月销量最低的月份。在 OCR 新盘中, 来自伦多 (Lentor) 的 Hillock Green 是 6 月份最畅销的 OCR 项目, 销量共计 12 个单位, 中位数价格为每平方英尺 S\$2,311。市区重建局数据显示, 截至 6 月底, 伦多山 (Lentor Hills) 住宅区的六个私宅项目共售出 2,954 个单位中的 2,845 个 (约 96.3%), 伦多山项目的剩余未售单位只有 109 个。

开发商的**核心中央区 (CCR)** 每月新私宅销量创下自 2009 年 1 月起十多年来新低，2025 年 6 月销量只有 14 个新单位。6 月份 CCR 销量最高的项目是 Hill House，销量共计三个单位，中位数价格为每平方英尺 S\$3,249。6 月份成交价最昂贵的四个私宅单位均位于 CCR：Skywaters Residences 一间 55 楼单位以 S\$3,087 万（每平方英尺 S\$5,841）成交；32 Gilstead 两个单位售价均为 S\$1,500 万（尺价为每平方英尺 S\$3,555 和每平方英尺 S\$3,592）；Aurea 一间 39 楼单位则以 S\$1,200 万（每平方英尺 S\$3,691）出售。买卖禁令记录显示，Skywaters Residences 和 32 Gilstead 单位的买家均是新加坡永久居民，而 Aurea 单位买家则是本地公民。

EC 市场方面，开发商共售出 33 个新单位，与 5 月售出的 24 个单位相比增加了 37.5%。晶莹轩 (Aurelle of Tampines) 是 6 月 EC 市场的畅销项目，以每平方英尺 S\$1,813 的中位数尺价售出 15 个单位。截至 6 月底，未售出新 EC 单位只有 18 个。由于剩余 EC 单位数量屈指可数，这可能会为即将开盘的田园弄 (Plantation Close) 新项目佳和园 (Otto Place) EC 打下热销的良好基础，项目将能提供 600 个新 EC 单位。

2025 年 6 月，外籍人士（非永久居民）占新私宅销量（不包括 EC）中的 1.5%，是过去三个月来最低。买卖禁令记录显示，外籍人士（非永久居民）购买新私宅的交易共有四笔，单位来自滨海花园一号、隼峰 (Irwell Hill Residences)、松岩轩 (Pinetree Hill) 以及顶丽峰 (Terra Hill)。驱动新私宅需求的依旧是本地买家，6 月份永久居民和本地公民分别占新私宅销量（不包括 EC）的 13.2% 和 85.3%（见图 1）。

图 1：各大区域新私宅销售（不包括 EC）的买家居民身份与国籍占比



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于 2025 年 7 月 16 日取得）

买卖禁令数据显示，6 月份所有地区的非有地新私宅的单位尺价中位数都出现增长，其中 RCR 尺价中位数增幅较高，环比上涨 3.1% 至每平方英尺 S\$2,732。CCR 和 OCR 的中位数 S\$PSF 尺价则分别环比增长了 0.5% 和 1.1%（见表 1）。CCR 和 RCR 的中位数尺价价差已从 5 月份的 22.8% 缩小至 6 月份的 19.7%，这是过去几年来 CCR 和 RCR 价格差距较小的一次。

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（%）

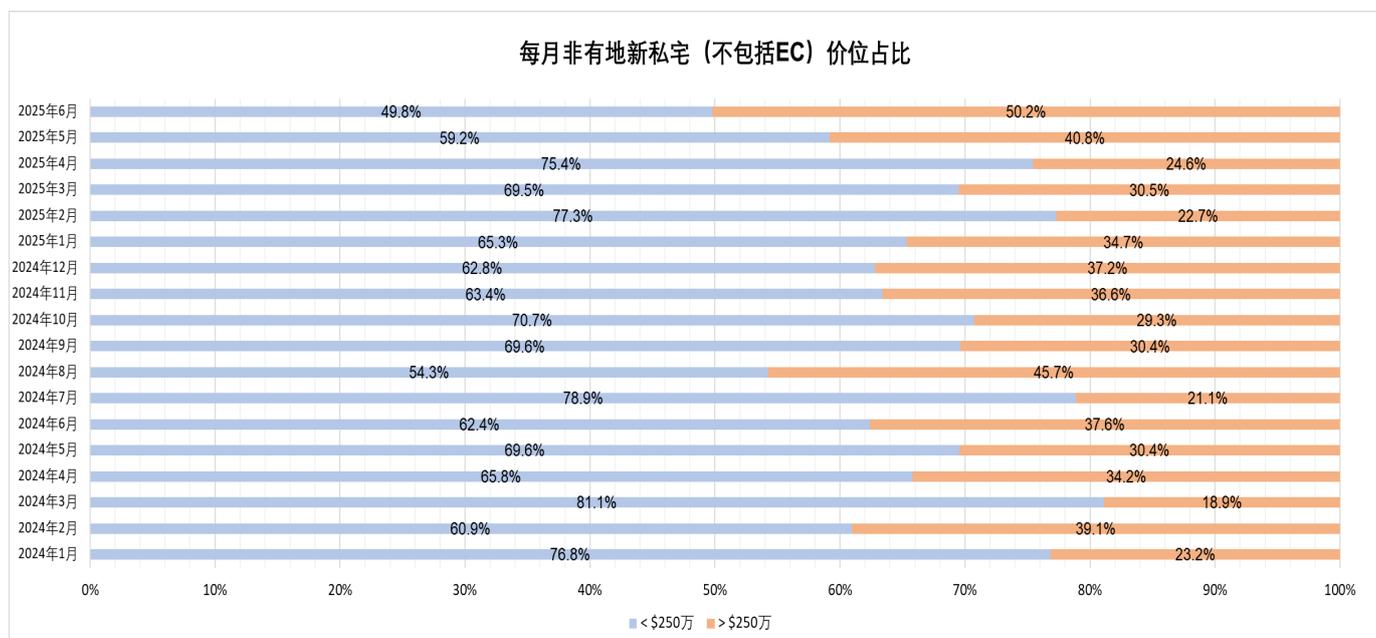
| 月份 | 非有地新私宅（不包括EC）成交尺价中位数（\$PSF） | | | 尺价价差（%） | | |
|---------|-----------------------------|---------|---------|------------|------------|------------|
| | CCR | RCR | OCR | CCR vs RCR | CCR vs OCR | RCR vs OCR |
| 2025年1月 | \$2,538 | \$2,725 | \$2,424 | -6.9% | 4.7% | 12.4% |
| 2025年2月 | \$3,211 | \$2,606 | \$2,382 | 23.2% | 34.8% | 9.4% |
| 2025年3月 | \$2,989 | \$2,643 | \$2,218 | 13.1% | 34.8% | 19.2% |
| 2025年4月 | \$3,135 | \$2,913 | \$2,253 | 7.6% | 39.1% | 29.3% |
| 2025年5月 | \$3,254 | \$2,649 | \$2,250 | 22.8% | 44.6% | 17.7% |
| 2025年6月 | \$3,270 | \$2,732 | \$2,274 | 19.7% | 43.8% | 20.1% |
| 环比%变动 | 0.5% | 3.1% | 1.1% | - | - | - |

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2025年7月15日取得）

市区重建局房地产资讯系统的买卖禁令数据显示，6月份售出的非有地新私宅（不包括EC）中，约49.8%价格低于S\$250万，比5月份的59.2%少（见图2）。从过去的交易数据来看，2025年6月成交价低于S\$250万的新私宅所占比例，是2022年以来最低的一次。与此同时，买卖禁令记录显示，6月份售出的非有地新私宅（不包括EC）的成交价中位数约S\$250万，高于上个月的S\$222万。

6月份，成交价S\$250万以下的单位占整体销量的比例较低以及整体成交价中位数较高，其中一个原因可能是推出的新盘项目数量较少。此外，6月份也没有价格一般相对较低的大众市场新盘。CCR和RCR新单位占6月份新私宅月销量的75%，而5月份的这一比例为66%。同时，由于市场目前尚未有大型新盘推出，小型公寓单位的销量也出现下滑。在一般情况下，新盘项目的小型单位交易量较多且成交价较低。买卖禁令数据显示，6月份售出的非有地新私宅（不包括EC）中，面积小于1,000平方英尺的单位约占50%，而5月份这一比例则为52%。

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7月16日取得）

市场前景

6 月份房地产发展商销售活动较为静默，所售出的 272 个新单位（不包括 EC）创今年单月最低销量。不过，市场低迷预料不会持续太久，7 月份销售活动有望将伴随多个新房源陆续开盘而回升。7 月 12 日，全新 RCR 科学园（Science Park）项目风之林（LyndenWoods）开盘，就以平均尺价每平方英尺 S\$2,450，售出总单位量 343 个的超过 94%。与此同时，佳和园 EC、罗奥湾（The Robertson Opus）和傲杰嘉苑（Upperhouse at Orchard Boulevard）等其他项目预计将于 7 月 19 至 20 日的周末开盘。7 月份开盘的四个新项目总共可提供 600 个新 EC 单位和近 1,000 个新私宅。

值得注意的是，博纳产业预料，CCR 新私宅销售可能将在 7 月份回弹，因为建有 301 个单位的傲杰嘉苑和建有 348 个单位的罗奥湾即将开盘。除了这两个项目外，另一个 CCR 混合用途开发项目的住宅部分滨海景苑（W Residences Singapore – Marina View）也将于 7 月开放私下预览（private preview）。市建局开发商私宅月销量数据显示，自 2023 年 4 月额外买方印花税（ABSD）上调以来，2023 年 5 月至 2025 年 6 月期间的 CCR 新私宅平均月销量约 53 个单位。在此之前，2022 年 1 月至 2023 年 4 月期间（2021 年 12 月收紧 ABSD 之后），每月平均售出的 CCR 新私宅数量为 175 个。

销售数据显示，开发商 2025 年上半年售出了 4,634 个新私宅（不包括 EC），有望将超越 2024 年全年成交的 6,469 个单位。大量新楼盘将陆续推出，因此博纳产业预计 2025 年全年新私宅销量将达 8,000 至 9,000 个单位（不包括 EC）。

表2：2025 年 6 月畅销私宅项目龙虎榜（不包括 EC）

| | 项目 | 区域 | 2025 年 6 月 售出单位 | 2025 年 6 月 中位数价格（\$PSF） |
|---|---------------------------|-----|--------------------|----------------------------|
| 1 | 滨海花园一号 ONE MARINA GARDENS | RCR | 49 | \$2,962 |
| 2 | BLOOMSBURY RESIDENCES | RCR | 30 | \$2,516 |
| 3 | AMBER HOUSE | RCR | 17 | \$2,977 |
| | 鑫丰悦景 THE HILL @ONE-NORTH | RCR | 17 | \$2,490 |
| 4 | HILLOCK GREEN | OCR | 12 | \$2,311 |
| | 名门世家 GRAND DUNMAN | RCR | 12 | \$2,534 |
| | 宁芳苑 NAVA GROVE | RCR | 12 | \$2,569 |
| 5 | 雅丽轩 ARINA EAST RESIDENCES | RCR | 9 | \$2,982 |
| 6 | 水岸华庭 SORA | OCR | 7 | \$2,270 |
| | PARKTOWN RESIDENCE | OCR | 7 | \$2,343 |
| | 康宁河湾 CANNINGHILL PIERS | RCR | 7 | \$2,711 |
| | 双悦园 THE CONTINUUM | RCR | 7 | \$2,835 |

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2025年7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 7 月 16 日截稿。

PropNex
Friends

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

