

新私宅销售

2025年3月

**3月缺大型公寓开盘致使新私宅销量下滑；
美国关税不确定因素可能影响市场情绪**

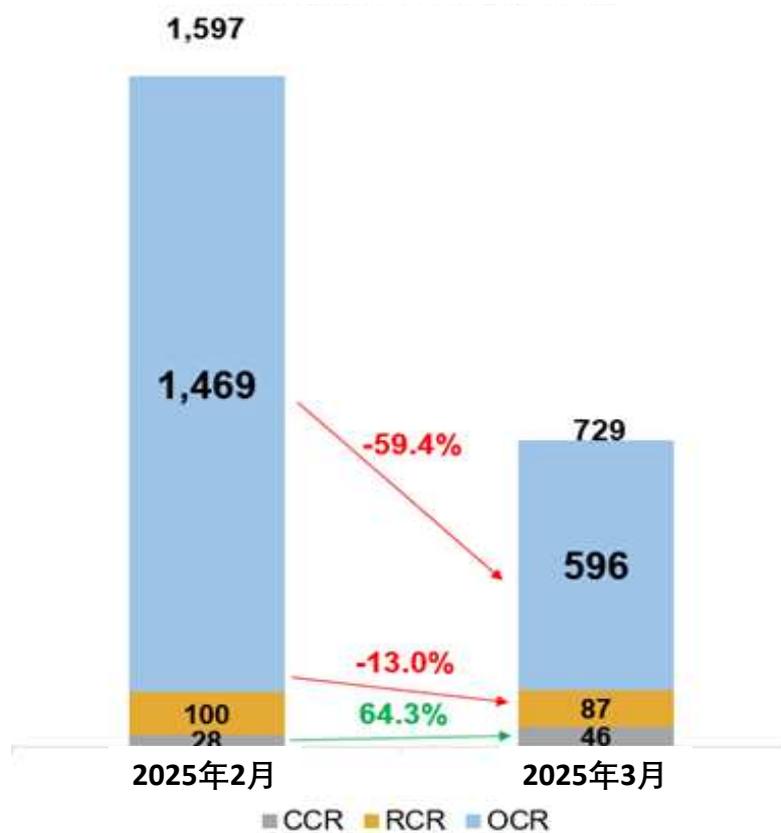
房地产发展商销量于3月下滑，销量达729个单位（不包括执行共管公寓EC），较2月份的销量少了54%。与此同时，销量与去年3月成交的718个单位相比高一些。

3月份的新私宅销售由中央区外（OCR）再次夺冠，销量为596个单位（不包括EC）。



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

新私宅销售 (不包括 EC) 2025年2月 vs 2025年3月



来源: 博纳研究、市区重建局 (数据于2025年4月15日截取)

房地产开发商3月份销售活动因缺乏大型私人公寓项目开盘而走软，销量共计 729 个单位（不包括执行共管公寓 EC）。前两个月的交易量都超过 1,000 个单位，相比之下3月份的交易量大幅放缓。2月份交易量为1,597个单位，3月销量大幅减少54%。与去年同期相比，3月新私宅销量较 2024 年 3 月售出的 718 个单位微涨 1.5%。

2025年3月，开发商卖出的EC单位数量高于私宅销量，晶莹轩（Aurelle of Tampines）EC 销售表现非凡，销量共计705个单位。

开发商于3月份推出了555套新单位（不包括 EC），与2月份推出的 1,694个单位相比锐减67%。与此同时，晶莹轩开盘时推出了760个新EC单位。

中央区外（OCR） 占3月新私宅整体销量的82%，销量共计596个新单位（不包括EC）。这是 OCR 连续第二个月在新私宅销售（不包括 EC）中称霸，意味着大众市场住宅的需求相当强劲。然而，销量较 2 月售出的 1,469 个单位大幅下跌，Parktown Residence 于2月开盘时大大提升了销量。值得注意的是，Lentor Central Residences 占 3 月份整体销量的 63%，以中位数尺价每平方英尺 S\$2,213 售出 460 个单位。Hillock Green位居第二，以每平方英尺S\$2,181的中位价卖出 21 个单位。截至 3 月底，伦多（Lentor）地区六个新私宅项目共计 2,954 个单位，约 94% 已售出。由于 4 月份没有OCR新盘待推出，OCR 销量预料会随之放缓。

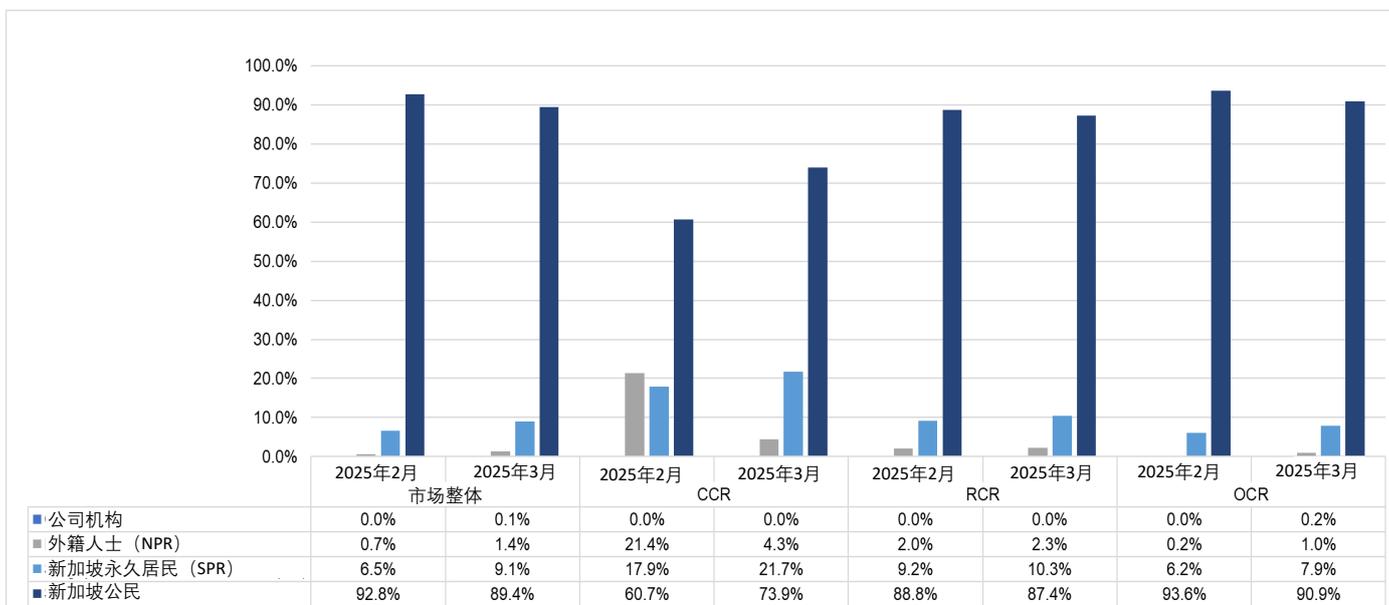
其他中央区（RCR） 新房月销量创今年三个月来最低，销量从2月的100个单位下滑至3月的87个单位。3月最热门的RCR 项目是以中位价每平方英尺 S\$2,581 售出27个单位的松岩轩（Pinetree Hill）。双悦园（The Continuum）和艺景峰（The Orié）紧随其后，分别售出12个和10个新单位。RCR在3月没有新盘上市，因此销售表现较为疲弱。到了4月份，RCR新私宅销售活动预料将变得更加活跃，新推出不久的Bloomsbury Residences 和滨海花园一号（One Marina Gardens）在开盘周末分别售出90个和353个新单位。

与此同时，**核心中央区 (CCR)** 3月份新私宅销量从上个月的28个单位增加64%至46个。**Aurea** 开盘带动销量的增长，销量共计24个单位，中位数价格为每平方英尺S\$2,924。美国加征关税带来的市场不确定性可能会抑制人们投资豪宅的兴趣。尽管如此，**CCR**交易量在未来仍可能出现小幅回升，因为即将推出的新盘有好几个位于理想地段，比如靠近地铁站、便利设施和学区等。这些项目地段包括乌节林荫道 (Orchard Boulevard)、滨海景 (Marina View)、里峇峇利 (River Valley) 和荷兰通道 (Holland Drive)。

EC市场方面，开发商共售出781个新单位，绝大部分来自**晶莹轩**。**晶莹轩**于3月以每平方英尺S\$1,769的中位价售出760个单位中的705个，并在4月份开放第二次买家配额时全部售罄。市区重建局数据显示，截至3月底，一级市场中的待售**EC**单位数量依旧有限。这将推动开发商去积极竞标政府售地计划中的新**EC**土地，对未来新**EC**项目来说也是个好预兆。

2025年3月，外籍人士 (非永久居民) 占新私宅销量 (不包括**EC**) 中的1.4%，与2月0.7%的占比相比稍微增加。从单位数量来看，外籍人士 (非永久居民) 购买的单位共计10间：**誉岭峰 (Union Square Residences)**、**华登嘉苑 (Watten House)**、**The Avenir**、**Parktown Residences**、**Meyer Blue**、**Hillock Green**和**悦府伦庭 (Lentor Mansion)** 各一间；其余三间来自**Lentor Central Residences**。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**) 占比依旧稳健，占3月整体新私宅销售的89.4% (见图1)。

图1：各大区域新私宅销售 (不包括EC) 的买家居身身份与国籍占比



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统 (数据于2025年4月15日截取)

市建局房地产资讯系统的买卖禁令数据显示，于3月份成交的**Lentor Central Residences**单位中，约46%的成交价介于每平方英尺 S\$2,000 至 S\$2,199 之间，而成交价低于S\$250万的单位则占总销量的 81% (见表 1)。**Aurea**已售单位中，约 45% 的成交单位尺价介于每平方英尺 S\$2,800 至S\$2,999，而低于S\$250万的单位则占超过45% (见表 1)。S\$150万至 S\$250 万的价位依旧是许多买家愿意接受的最佳定价点，敏锐调整定价仍将是开发商的主要定价与销售策略。

另外，**晶莹轩****EC**超过 78% 的单位，成交价在每平方英尺 S\$1,600 至 S\$1,799 之间，成交价低于S\$200万的单位则占 79% (见表 1)。**晶莹轩**在开盘周末的平均价格达到每平方英尺 S\$1,766，刷新了**EC**市场的基准价。尽管如此，**晶莹轩**的单位仍然被首次购房者和二次购房者迅速抢购一空，充分印证了项目地理位置的优越程度。

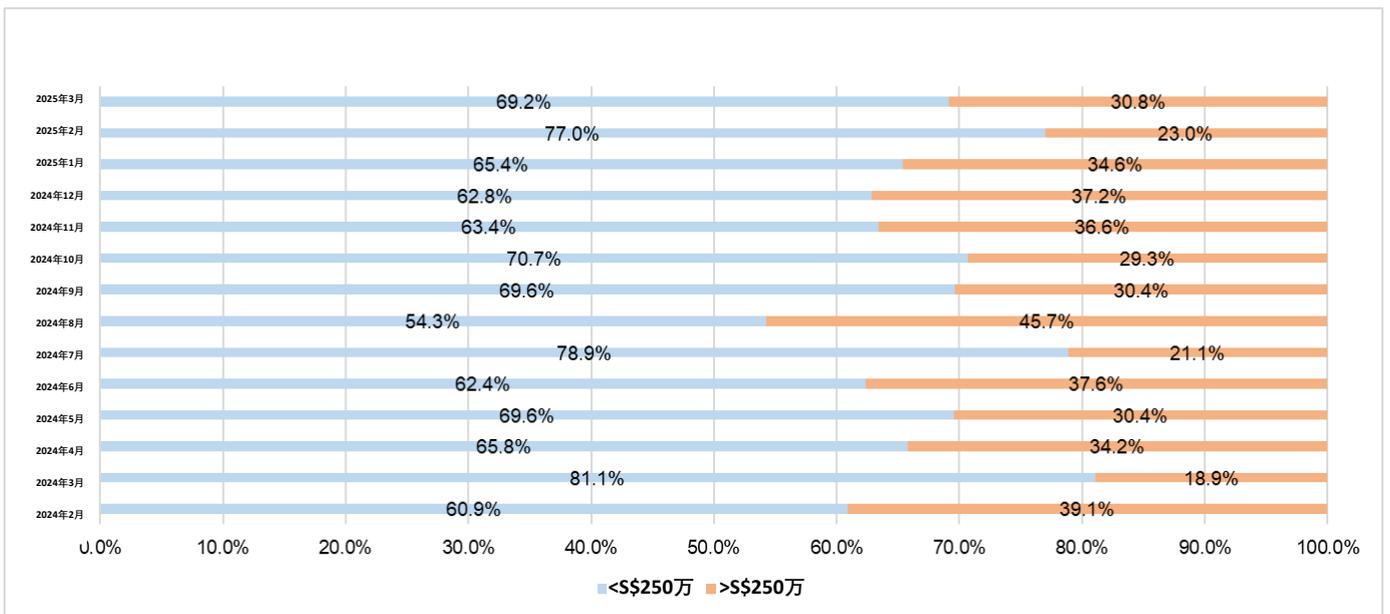
表 1：2025年3月Lentor Central Residences、Aurea和晶莹轩Aurelle of Tampines 成交价位和S\$PSF尺价价位的销售占比

S\$PSF 尺价	LENTOR CENTRAL RESIDENCES	AUREA	晶莹轩 AURELLE OF TAMPINES (EC)	价位	LENTOR CENTRAL RESIDENCES	AUREA	晶莹轩 AURELLE OF TAMPINES (EC)
S\$1,600-S\$1,799	-	-	78.2%	S\$100万以下	1.5%	-	-
S\$1,800- S\$1,999	1.1%	-	21.8%	S\$100万 - S\$150万以下	16.7%	-	15.5%
S\$2,000-S\$2,199	46.1%	-	-	S\$150万 - S\$200万以下	44.6%	41.7%	63.5%
S\$2,200-S\$2,399	44.6%	-	-	S\$200万 - S\$250万以下	18.3%	4.2%	21.0%
S\$2,400-S\$2,599	8.2%	-	-	S\$250万 - S\$300万以下	15.2%	16.7%	-
S\$2,600-S\$2,799	-	29.2%	-	S\$300万 - S\$350万以下	3.7%	8.3%	-
S\$2,800-S\$2,999	-	45.8%	-	S\$350万 - S\$400万以下	-	-	-
S\$3,000-S\$3,199	-	8.3%	-	S\$400万 - S\$450万以下	-	12.5%	-
S\$3,200-S\$3,399	-	16.7%	-	S\$450万以上	-	16.6%	-
总数	100%	100%	100%	总数	100%	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4月15日截取)

市建局买卖禁令数据显示, 3月份售出的非有地新私宅 (不包括EC) 中, 约69.2%的成交价低于S\$250万, 占比少于2月份的77.0% (见图2)。买卖禁令记录显示, 3月份售出的非有地新私宅 (不包括 EC), 成交价中位数约S\$199万, 略高于上个月的S\$187万。成交价出现些许增长, 可能是因3月份大众市场私人公寓的销量比2月份的少。

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4月15日截取)

市场前景

继2024年底强劲的新私宅销售势头后，但市场不确定因素于4月初显著加剧，美国对贸易伙伴全面加征关税，中国也以报复性措施回击。美国总统特朗普随后宣布，暂缓对中国以外多个国家的对等关税（reciprocal tariffs），为期90天，并豁免智能手机和电脑关税。但是，目前的形势依然动荡不安，全球贸易紧张局势预料将对经济前景和市场信心构成压力。

房地产市场由市场情绪驱动，因此美国政府贸易政策带来的风险和不确定因素可能会影响购房决策，尤其是投资者的决定。同时，博纳产业认为购房者的需求将变得更坚挺且稳定，因为他们可能更倾向以长期居住为目的来购置房产。据博纳产业观察，尽管市场谨慎情绪更为强烈，但4月份推出的两个新盘的销售情况仍然相当乐观。Bloomsbury Residences 和滨海花园一号在开盘周末的单位吸纳率分别达 25% 和 38%。我们预计，随着潜在买家和投资者对不断变化的关税局势有了自己的判断，交易量可能会逐渐回升。

按每月销售数据来看，开发商在 2025 年第一季的销量共计 3,409 个新私宅（不包括 EC），是 2024 年全年 6,469 套新私宅总销量的一半以上。地缘政治紧张局势和国际贸易中断可能对新加坡经济构成风险。虽然如此，但今年将有大量新楼盘陆续推出，博纳产业因此将维持 2025 年新私宅销量将达 8,000 至 9,000 个单位（不包括 EC）的预测。此外，博纳产业预测，随着更多CCR和RCR新盘进入市场，2025 年整体私宅价格可能上涨 3% 至 4%。

表 3：2025年3月畅销私宅项目龙虎榜（不包括EC）

	项目	区域	2025年3月 售出单位	2025年3月 中位数价格（\$PSF）
1	LENTOR CENTRAL RESIDENCES	OCR	460	\$2,213
2	松岩轩 PINETREE HILL	RCR	27	\$2,581
3	AUREA	CCR	24	\$2,924
4	HILLOCK GREEN	OCR	21	\$2,181
5	PARKTOWN RESIDENCE	OCR	20	\$2,444
6	水岸华庭 SORA	OCR	19	\$2,320
7	双悦园 THE CONTINUUM	RCR	12	\$2,980
8	顶林佳苑 HILLHAVEN	OCR	11	\$2,275
9	艺景峰 THE ORIE	RCR	10	\$2,613
10	嘉湖庭 THE LAKEGARDEN RESIDENCES	OCR	9	\$2,093
	MEYER BLUE	RCR	9	\$3,084

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2025年4月15日截取）

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 4 月 15 日截稿。

PropNex
Friends

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

