

# 新私宅销售

2025年5月

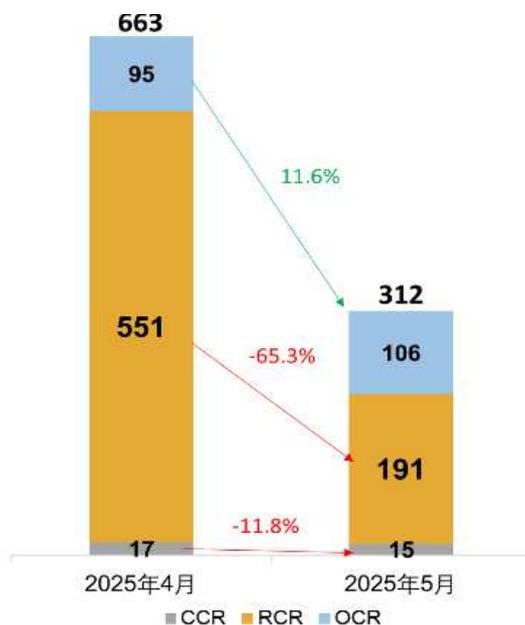
**5 月份新私宅销量因新盘缺席市场而减少；  
多个新盘项目料将在 7 月和 8 月开盘**

- 房地产发展商销量于5月份骤降至五个月以来的最低水平，销量达312个单位（不包括执行共管公寓EC），较4月份的销量少了53%。与此同时，销量与去年5月成交的223个单位相比高出40%。
- 5月份的新私宅销售由其他中央区（RCR）位居榜首，销量为191个单位（不包括EC）。



**Cyan Ho**  
CEA No. : R042852G

## 新私宅销售 (不包括 EC) 2025年4月 vs 2025年5月



来源: 博纳研究、市区重建局 (数据于2025年6月16日取得)

新盘项目缺席楼市，2025年5月新宅销量骤降至五个月以来的最低水平，销量共计 312 个新单位 (不包括执行共管公寓EC)。5月份销量从4月份售出的663个单位环比锐减 53%。然而，与去年同期相比，2025年5月的销量较当时成交的 223 个单位高出了 40%。

5月是2025年首个没有新项目开盘的月份。开发商在5月份共推出 20 个新单位 (不包括EC)，全部来自较早之前开盘的项目秘林嘉园 (The Myst)。与4月份投放市场的 1,344 个单位相比，5月份推出的单位数量暴跌 98.5%。据2009年以来的新私宅月销售记录显示，2025年5月与2024年12月并列单月上市私宅单位数量最低的月份，两个月份各推出的单位数量同为 20 个。

5 月份，其他中央区 (RCR) 再度成为新私宅月销量榜首，销量共计 191 个新房，比上个月售出的 551 个单位少了 65%。销量的减少在意料之中，因为 Bloomsbury Residences 和滨海花园一号 (One Marina Gardens) 在4月份开盘时提振了当时的销售。RCR 销量约占 5 月份总交易量的 61%。销售表现最优的项目包括以中位数价格每平方英尺 S\$2,975 售出 62 个单位的滨海花园一号，还有以中位价每平方英尺 S\$2,506 售出32个单位的 Bloomsbury Residences。鑫丰悦景 (The Hill @ one-north) 紧随其后，销量共计 26 个单位，中位价为每平方英尺 S\$2,484。这是鑫丰悦景自 2024 年 4 月售出 39 个单位以来的最佳月销售记录。Bloomsbury Residences 在4月开盘时，吸引了更多买家关注纬壹 (one-north) 地区的私宅项目，鑫丰悦景的销售可能因此得到助力。

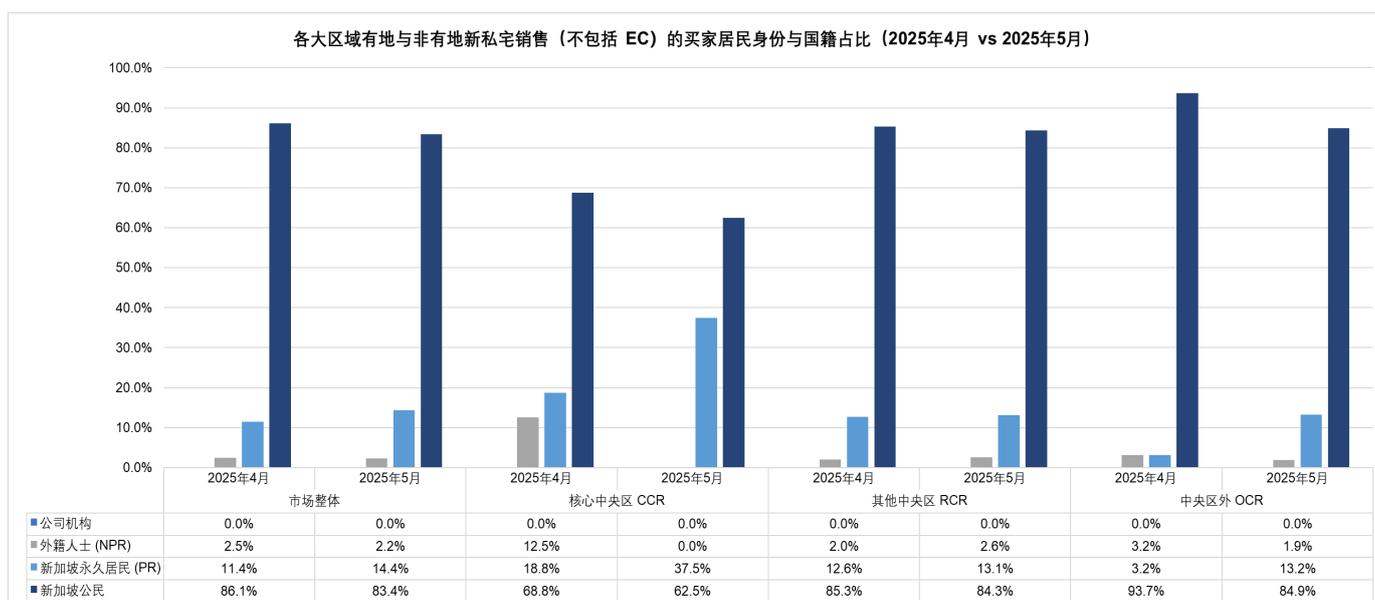
与此同时，5 月份中央区外 (OCR) 占新私宅销量的 34%，销量共计 106 个单位 (不含 EC)。相比早前开盘的 Parktown Residence、逸泰·雅居 (ELTA) 和 Lentor Central Residences 等楼盘所展现的强劲销售，5月份是今年OCR 销售势头最慢的月份之一。5 月份最畅销的 OCR 项目是 Hillock Green，销量共计 17 个单位，中位数价格为每平方英尺 S\$2,285。悦府伦庭 (Lentor Mansion) 和 Parktown Residence紧随其后，分别售出 11 个和 10 个单位，中位价分别为每平方英尺 S\$2,194 和每平方英尺 S\$2,410。伦多山 (Lentor Hills) 住宅区六个私宅项目的 2,954 个新单位目前已售出 96%，截至 5 月底的未售出单位为 121 个。

**核心中央区 (CCR)** 的房地产开发商销售活动依旧疲软，5 月销量为 15 个单位，比 4 月售出的 17 个单位稍底。5 月份销量最高的 CCR 项目是华登嘉苑 (Watten House)，共售出四个单位，中位数价格为每平方英尺 S\$3,255。已售的 15 个 CCR 单位中，其中三个的成交价超过 S\$1,500 万，成为 5 月份最昂贵的新房。其中一个单位来自 21 Anderson，面积为 4,489 平方英尺，成交价 S\$2,400 万。另外两个单位来自 32 Gilstead，面积分别为 4,209 平方英尺和 4,219 平方英尺，成交价各为 S\$1,510 万。市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，这三个单位的买家都是新加坡永久居民。

**EC 市场** 方面，开发商共售出 24 个新单位，与 4 月售出的 96 个单位相比锐减 75%。翠怡园 (Novo Place EC) 和 昱丰嘉园 (Lumina Grand EC) 是 5 月份销量最高的 EC 项目，各售出 8 个单位，中位数价格分别为每平方英尺 S\$1,601 和每平方英尺 S\$1,513。市建局数据显示，截至 5 月底，市场上已推出的新 EC 项目中，只剩 38 个单位还未售出。有限的未售出 EC 单位供应，对即将推出的佳和园 (Otto Place EC) 项目 (位于登加区田园弄 Plantation Close) 来说是个好兆头，项目预计将于 2025 年 7 月开盘。

2025 年 5 月，外籍人士 (非永久居民) 占新私宅销量 (不包括 EC) 中的 2.2%。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七笔，当中五笔交易来自滨海花园一号、鑫丰瑞府 (Chuan Park) 以及 Parktown Residence 则各占一笔。新加坡永久居民和本地公民购买的新私宅 (不包括 EC)，分别占 5 月整体新私宅销售 (不包括 EC) 的 14.4% 和 83.4% (见图 1)。值得一提的是，这是自 2024 年 6 月本地买家占新私宅销售的 83% 以来，最低的本地买家月销售占比。

**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6月16日取得)

买卖禁令数据显示，5 月份各个区域非有地新私宅的中位数尺价价差当中，CCR 和 RCR 之间的价差以及 CCR 和 OCR 的价差分别扩大至 23.6% 和 44.7% (见表 1)。这是因为 CCR 中位数尺价以 3.8% 的较快环比增速上涨。5 月份的 CCR 市场交易量较低，与此同时，已售单位中成交价每平方英尺 S\$3,000 及以上的单位所占比例稍有增加，造就了 CCR 中位数尺价的增长。同时，RCR 和 OCR 之间的中位数尺价价差从 4 月份的 29.6% 收窄至 5 月份的 17.1%。5 月份新楼盘缺席市场，拉低了 RCR 的中位数尺价，而 OCR 的中位数尺价与上个月基本持平。

**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（%）**

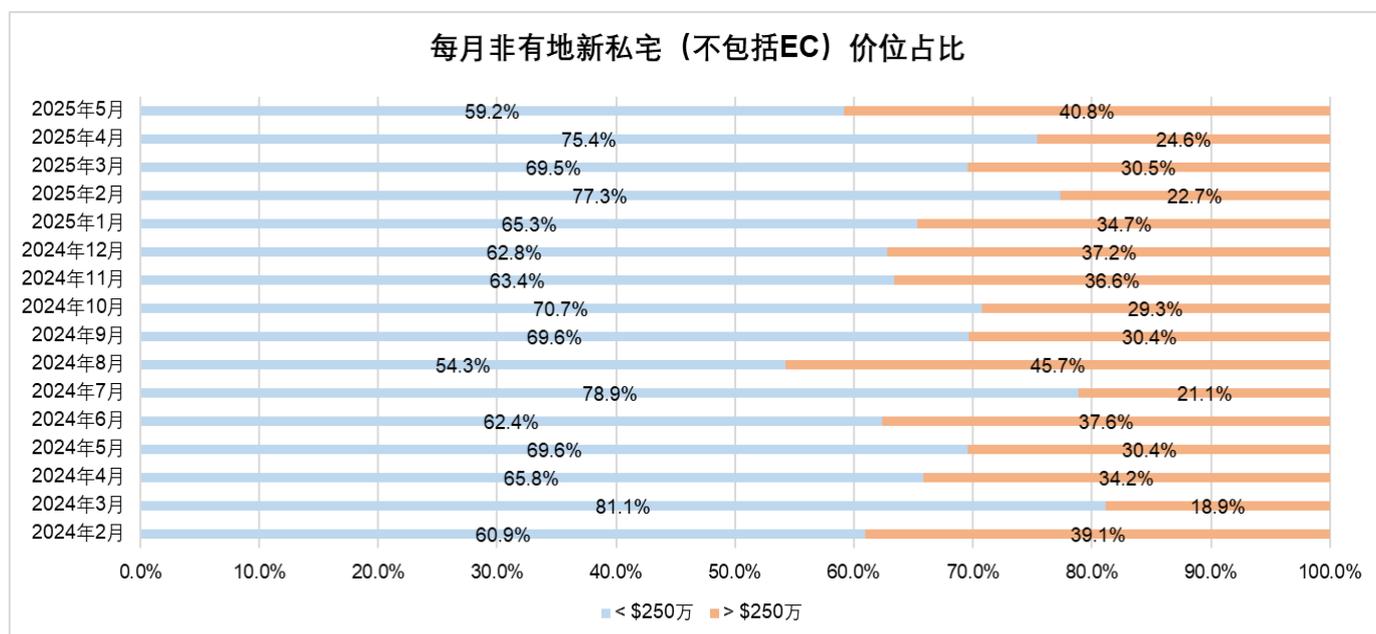
月份	非有地新私宅（不包括EC）成交尺价中位数（\$PSF）			尺价价差（%）		
	CCR	RCR	OCR	CCR vs RCR	CCR vs OCR	RCR vs OCR
2025年1月	\$2,538	\$2,725	\$2,422	-6.9%	4.8%	12.5%
2025年2月	\$3,211	\$2,606	\$2,382	23.2%	34.8%	9.4%
2025年3月	\$2,989	\$2,643	\$2,218	13.1%	34.8%	19.2%
2025年4月	\$3,135	\$2,910	\$2,245	7.7%	39.6%	29.6%
2025年5月	\$3,255	\$2,634	\$2,249	23.6%	44.7%	17.1%
环比%变动	3.8%	-9.5%	0.2%	-	-	-

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2025年6月16日截取）

市区重建局房地产资讯系统的买卖禁令数据显示，5月份售出的非有地新私宅（不包括EC）中，约59.2%的价格低于S\$250万，远低于4月份的75.4%（见图2）。这是自2024年8月占比为54%以来，成交价低于S\$250万的新私宅所占比例最低的一次。买卖禁令记录显示，5月份售出的非有地新私宅（不包括EC）的成交价中位数约为S\$229万，高于上个月的S\$197万。

5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新盘项目数量匮乏导致小型公寓单位的销量减少。在一般情况下，新盘项目大部分的交易通常来自房价较低的小型单位。买卖禁令数据显示，5月份售出的非有地新私宅（不包括EC）中，约52%的房子面积低于1,000平方英尺，而4月份的这一比例为76%。

**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6月16日取得）

## 市场前景

5月份房地产一级市场活动相对静默，成交的312个新单位（不包括EC）创今年单月最低销量。这主要是因为5月份没有新项目推出市场，同时恰逢2025年新加坡大选（General Elections）。由于6月份即将开盘的新项目数量有限，加之学校假期期间许多家庭一般会出国旅游，预计6月份的新私宅销量将保持低迷。6月份，除了雅丽轩（Arina East Residences）的私下配售活动（限量发售并仅限受邀者）外，没有其他大型项目上市。雅丽轩建有107个单位，在私下销售活动中卖出九个单位。

到了7月和8月，房地产开发商的销量预计将攀升，一系列横跨大众市场到豪宅市场的新盘项目将陆续登场。这些项目包括滨海景苑（W Residences Singapore – Marina View）、新民路（Sin Ming Road）的福茗轩（Artisan 8）、科学园通道（Science Park Drive）的风之林（LyndenWoods）、傲杰嘉苑（UpperHouse at Orchard Boulevard）、登加（Tengah）的佳和园EC、团结街（Unity Street）的罗奥湾（The Robertson Opus）、锡安路（Zion Road）的Promenade Peak、里峇峇利（River Valley）的嘉溪绿苑（River Green）、汤申路上段（Upper Thomsom Road）的 Springleaf Residence 以及 Canberra Crescent Residences。

销售数据显示，开发商2025年首五个月内售出了 4,350 个新私宅（不包括EC），是 2024 年同期售出 1,688 个单位的超过两倍。在大量待推出新楼盘的支撑下，博纳产业预计 2025 年新房销量将达 8,000 至 9,000 个单位（不包括 EC），高于 2024 年全年售出的 6,469 个单位。

**表2：2025年5月畅销私宅项目龙虎榜（不包括EC）**

	项目	区域	2025年5月 售出单位	2025年5月 中位数价格（\$PSF）
1	滨海花园一号 ONE MARINA GARDENS	RCR	62	\$2,975
2	BLOOMSBURY RESIDENCES	RCR	32	\$2,506
3	鑫丰悦景 THE HILL @ONE-NORTH	RCR	26	\$2,484
4	HILLOCK GREEN	OCR	17	\$2,285
5	名门世家 GRAND DUNMAN	RCR	15	\$2,524
6	宁芳苑 NAVA GROVE	RCR	13	\$2,545
7	悦府伦庭 LENTOR MANSION	OCR	11	\$2,194
8	PARKTOWN RESIDENCE	OCR	10	\$2,410
	艺景峰 THE ORIE	RCR	10	\$2,631
9	鑫丰瑞府 CHUAN PARK	OCR	9	\$2,641
	顶林佳苑 HILLHAVEN	OCR	9	\$2,098
	松岩轩 PINETREE HILL	RCR	9	\$2,662
10	嘉湖庭 THE LAKEGARDEN RESIDENCES	OCR	8	\$2,185

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于2025年6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。

2025 年 6 月 16 日截稿。

PropNex  
*Friends*

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

