

Private New Home Sales

Oct **2025**



Skye

Cyan Ho



CEA No.: R042852G

+65 90666966

新私宅月销量

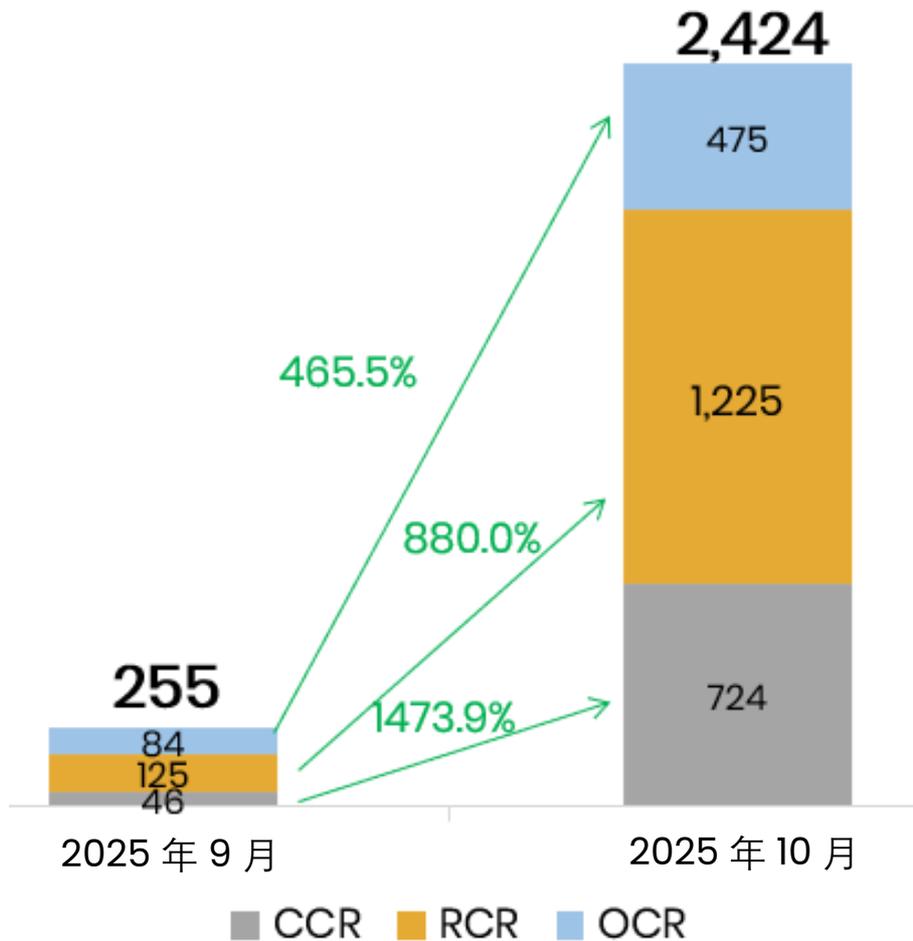
2025 年 10 月

新楼盘强劲需求带动 10 月份新私宅销售额飙升至 11 个月以来新高；核心中央区月销量创 18 年来的最高纪录

10 月份房地产发展商销量飙升至过去 11 个月以来的最高水平，新盘项目的强劲需求重新点燃了整个市场的购房热情。10 月份新私宅（不包括 EC）的销量共计 2,424 个，比 9 月份售出的 255 个单位高出超过九倍。10 月份的销量也是自 2024 年 11 月售出 2,560 个单位以来的最高纪录。

新私宅销售（不包括 EC）

2025 年 9 月 vs 2025 年 10 月



来源：博纳产业、市区重建局（2025 年 11 月 17 日）

10 月份房地产发展商销量飙升至过去 11 个月以来的最高水平，新盘项目的强劲需求重新点燃了整个市场的购房热情。10 月份新私宅（不包括执行共管公寓 Executive Condominium，简称 EC）的销量共计 2,424 个，比 9 月份售出的 255 个单位高出超过九倍。10 月份的销量也是自 2024 年 11 月售出 2,560 个单位以来的最高纪录。与去年同期相比，2025 年 10 月份的销量也增加了超过三倍，2024 年 10 月份的销量为 738 个单位。

10 月份进入市场的新盘项目共有四个，分别是女皇镇（Queenstown）项目 Penrith、里峇峇利（River Valley）项目卓悦峰（Zyon Grand）、Skye at Holland，以及位于花柏径（Faber Walk）的花柏水岸（Faber Residence）。发展商于 10 月份向市场推出了 2,233 个新私宅单位，明显高于 9 月份推出的 20 个单位。

在新盘 Penrith 和卓悦峰的带动下，其他中央区（RCR）在 10 月份新私宅销售活动中独占鳌头。10 月份的 RCR 销量共计 1,225 个新房，高于 9 月份售出的 125 个单位，并占 10 月份整体新私宅销量的 50%。10 月份最受欢迎的 RCR 项目是卓悦峰和 Penrith。卓悦峰以每平方英尺 S\$3,038 的中位数尺价售出 595 个单位，Penrith 则以每平方英尺 S\$2,791 的中位价卖出 446 个单位（见表 3）。这两个项目的销量占 10 月份 RCR 新私宅总销量的 85%。RCR 销量预料将在 11 月份减少，建有 347 个单位的 The Sen 将是 11 月份开盘的唯一一个 RCR 项目。

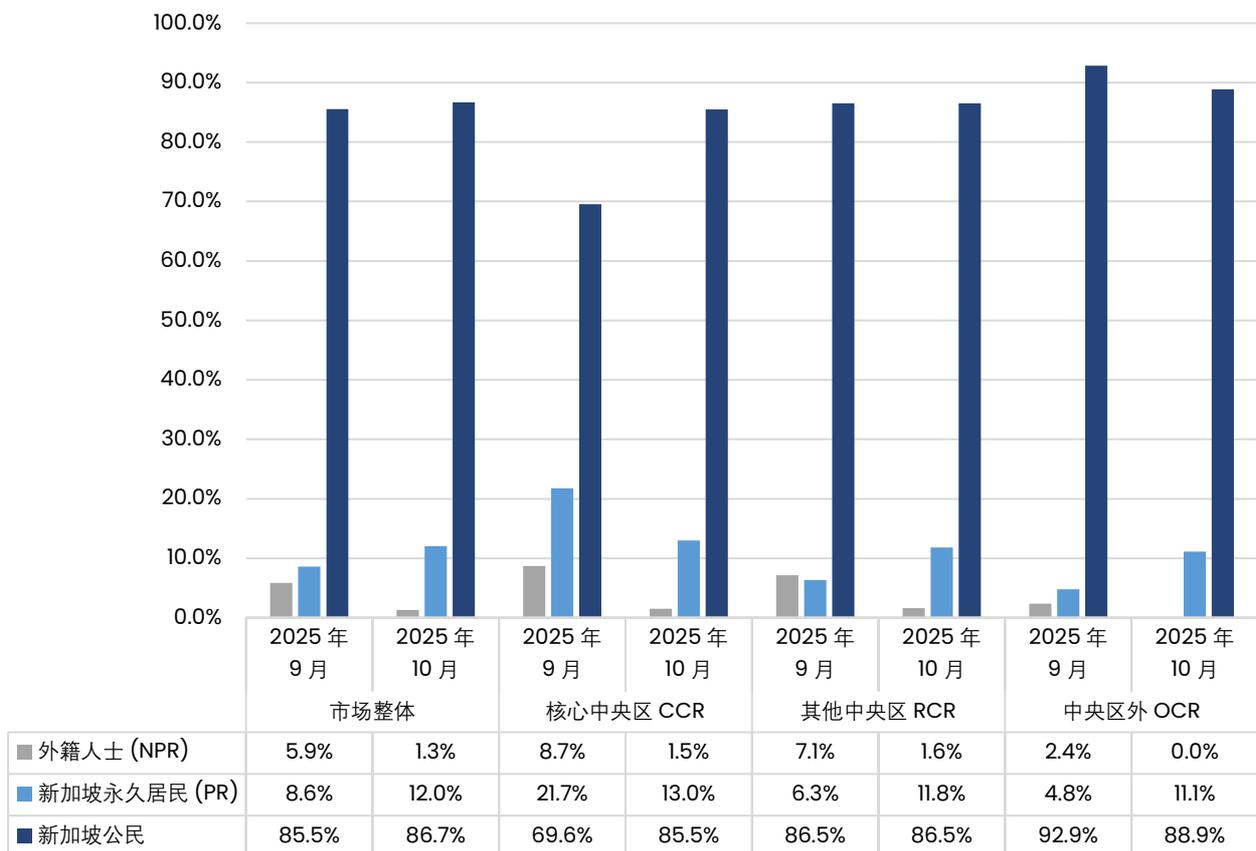
核心中央区 (CCR) 开发商销售在 10 月份也出现回弹，新房销量共计 724 个，高于 9 月份售出的 46 个单位。这是自市区重建局 (URA) 于 2007 年中旬首次公布每月开发商销售数据以来，CCR 的最高月销量。CCR 销售活动的主要动力来自 Skye at Holland，这个项目售出了 666 个单位中的 662 个，中位价为每平方英尺 S\$2,949。其他近期推出的项目中，剩余单位的数量也正继续减少：罗奥湾 (The Robertson Opus) 卖出 18 个单位，而嘉溪绿苑 (River Green) 及傲杰嘉苑 (The UpperHouse at Orchard Boulevard) 则分别售出 11 个和 10 个单位。CCR 新盘铂海峰 (Newport Residences) 还有 River Modern 预计将在 2026 年第一季开盘。在此之前，CCR 不会有任何新盘项目上市。

中央区外 (OCR)，开发商于 10 月份售出 475 个新房 (不包括 EC)，高于 9 月份的 84 个单位。10 月份最畅销的 OCR 项目是新推出的花柏水岸 (Faber Residence)，销量共计 348 个单位，中位数尺价为每平方英尺 S\$2,149。销量紧随其后的是 8 月份推出的 Canberra Crescent Residences，以每平方英尺 S\$1,995 的中位价售出 36 个单位。OCR 在 2025 年剩余时间内预计不会有新项目推出，但下一个即将进入市场的项目可能位于牛乳场径 (Dairy Farm Walk) 的翠岚轩 (Narra Residences)，预计会在 2026 年第一季开盘。

EC 市场 方面，开发商于 10 月份售出了 22 个 EC 单位，比 9 月份售出的 15 个单位高一些。大部分销量主要来自 8 月份开盘的最新 EC 项目佳和园 (Otto Place)，于 10 月份以每平方英尺 S\$1,753 的中位价售出 21 个单位。市建局数据显示，截至 10 月底，尚未售出的新 EC 单位只剩 53 个。未售出的 EC 单位供应不断减少，这对 2026 年即将推出的 EC 项目来说是个好兆头。首个将在 2026 年初推出的 EC 项目是位于巴西立 (Pasir Ris) 建有 748 个单位的 Coastal Cabana EC。

10 月份，买卖禁令记录显示，外籍买家 (非永久居民) 占新私宅销售 (有地和非有地私宅，不包括 EC) 的 1.3%，实际交易量为 31 笔 (见图 1)。这比 9 月份 5.9% 的外籍买家占比低，意味着本地买家依旧是新私宅销售的主要动力来源。外国买家 (非永久居民) 于 10 月份购买的单位，由一部分来自同月份推出的新盘。卓悦峰 (Zyon Grand) 和 Skye at Holland 是当中最受外国买家欢迎的项目，分别卖出 11 个和九个单位。外籍买家购买的其他单位来自以下私宅项目：风之林 (Lynden Woods)、Meyer Blue、宁芳苑 (Nava Grove)、滨海花园一号 (One Marina Gardens)、Penrith、松岩轩 (Pinetree Hill)、滨河峰 (Promenade Peak)、The Avenir 和罗奥湾。

图 1: 各大区域有地与非有地新私宅销售 (不包括 EC) 的买家居身份与国籍占比 (2025 年 9 月 vs 2025 年 10 月)



来源：博纳产业、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2025 年 11 月 17 日取得)

值得注意的是，CCR 的每月新私宅销量创下自 2007 年中旬市建局首次公布房地产发展商每月销售数据以来的最高纪录。这意味着，在新房供应增加和市场情绪改善的影响下，优质高端住宅的魅力再次增强。博纳产业注意到，CCR 与 RCR 之间的非有地新私宅单位尺价中位数价差，已从上月的近 27% 收窄至 10 月份的 2.2%（见表 1），这可能会让部分买家觉得 CCR 的新房项目更具吸引力。

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	\$2,733	\$2,272	19.0%	43.1%	20.3%
2025 年 7 月	\$3,311	\$2,492	\$2,266	32.9%	46.1%	10.0%
2025 年 8 月	\$3,125	\$2,858	\$2,140	9.3%	46.0%	33.6%
2025 年 9 月	\$3,252	\$2,562	\$2,065	26.9%	57.5%	24.1%
2025 年 10 月	\$2,962	\$2,898	\$2,149	2.2%	37.8%	34.9%
环比 % 变动	-8.9%	13.1%	4.1%	-	-	-

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于 2025 年 11 月 17 日取得）

CCR 和 RCR 中位数价差之所以缩小，是因为 10 月份新推出的 RCR 项目交易提振了 RCR 的整体中位数尺价，而 CCR 的中位数尺价则从 9 月份减少了 9%。尽管如此，中位数价格仍与当月新盘项目数量、私宅单位销量和成交价格有着千丝万缕的联系。例如，10 月份 CCR 中位数尺价环比减少的部分原因，是 9 月份以较高价格售出的房屋占比相对较高；买卖禁令记录中于 9 月份售出的 45 个 CCR 新单位中，80% 的成交价达每平方英尺 S\$3,000 及以上，推高了 9 月份的中位数价格。买卖禁令数据显示，10 月份售出的 CCR 新单位中，有 44% 的售价达每平方英尺 S\$3,000 及以上。

博纳产业预计，开发商将继续采取精准调控价的策略，来推动销售并吸引包括组屋提升者在内的潜在买家。尤其值得注意的是，花柏水岸（Faber Residence）售出的单位中，约 91% 单位的成交价低于 S\$250 万（见表 2），其中有相当一部分的成交价介于 S\$100 万至 S\$200 万。这对现今的许多购房者而言是一个可以接受的价格区间。与此同时，Penrith 和 Skye at Holland 中的近 60% 的已售单位，还有卓悦峰（Zyon Grand）约一半的已售单位，成交价也低于 S\$250 万。极具吸引力的价格和逐渐减低的借贷成本，一同推动了开发商在 10 月份的强劲销售表现。

表 2：2025 年 10 月新盘项目不同成交价价位的销售占比

价位	花柏水岸 FABER RESIDENCE	PENRITH	SKYE AT HOLLAND	卓悦峰 ZYON GRAND
S\$100 万 - S\$150 万以下	23.1%	0.4%	0.0%	5.2%
S\$150 万 - S\$200 万以下	42.7%	29.6%	26.0%	16.1%
S\$200 万 - S\$250 万以下	25.1%	28.9%	32.2%	27.9%
S\$250 万 - S\$300 万以下	7.5%	11.9%	11.6%	19.0%
S\$300 万 - S\$350 万以下	1.7%	19.7%	10.9%	13.6%
S\$350 万 - S\$400 万以下	0.0%	9.4%	8.8%	5.2%
S\$400 万 - S\$500 万以下	0.0%	0.0%	6.2%	11.9%
S\$500 万 - S\$1,000 万以下	0.0%	0.0%	4.4%	0.8%
S\$1,000 万以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%
总数	100%	100%	100%	100%
S\$250 万以下所占比例	90.8%	59.0%	58.2%	49.2%

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于 2025 年 11 月 17 日取得）

市场前景

积极活跃的新盘需求，强力推动开发商销售业绩于 10 月份创下 11 个月以来的新高。10 月份推出市场的四个新项目，在各自的开盘首周末都取得了令人瞩目的销售成绩。建有 666 个单位单位的 Skye at Holland 售出了 99% 单位，Penrith 售出了 462 个单位中的 97%，而建有 399 个单位的花柏水岸 (Faber Residence) 和建有 706 个单位单位的卓悦峰 (Zyon Grand) 则分别售出了总单位量的 86% 和 84%。

过去几年来，我们几乎从未见过四个连续推出的新楼盘，能尽数拿下超过 80% 的销售率。此外，在 2025 年首 10 个月内，共有 10 个新楼盘（不包括 EC）在开盘时就售出总单位量的 80% 或以上，而相比之下，2024 年只有两个新楼盘的销售达到这一水平。如此强劲的销售表现，凸显了购房者对地点位置优越且定价合理的楼盘有着持续不断的信心，以及市场对私宅的坚挺需求。我们观察到，大多数购房者选购房子时依然保持谨慎，他们倾向选择靠近地铁站、价格相对合理且性价比高的房产。

将 10 月份的销量纳入计算后，开发商在 2025 年首 10 个月的新私宅销量共计 10,299 个单位（不包括 EC）（见图 1）。这是近四年来，开发商销量首次突破一万个单位。由于 11 月份仅有一个新楼盘 (The Sen) 即将进入市场，博纳产业预料 2025 年最后两个月的开发商销量不会激起太大的水花。然而，随着更多新楼盘陆续在明年推出，购房热潮可能会在 2026 年第一季迅速回升。

由于土地价格日趋坚挺，一些购房者可能会选择进入市场，因为他们认为房价可能会从 2026 年起开始逐步上涨。较低的借贷利率也可能有助于提振市场信心，提高购房能力，并可能鼓励部分观望者采取行动。截至 2025 年 11 月 17 日，银行用来为住房贷款定价的三个月新元隔夜利率复利 (Compounded Singapore Overnight Rate Average)，年利率已下降至约 1.24%，是自 2022 年 7 月底以来的最低水平。然而，宏观环境、中美贸易紧张局势，以及贸易紧张对市场情绪的潜在影响仍需密切留意。

表 3：2025 年 10 月畅销私宅项目龙虎榜（不包括 EC）

	项目	区域	2025 年 10 月 售出单位	2025 年 10 月 中位数价格 (\$PSF)
1	SKYE AT HOLLAND	CCR	662	\$2,949
2	卓悦峰 ZYON GRAND	RCR	595	\$3,038
3	PENRITH	RCR	446	\$2,791
4	花柏水岸 FABER RESIDENCE	OCR	348	\$2,149
5	滨河峰 PROMENADE PEAK	RCR	44	\$2,993
6	CANBERRA CRESCENT RESIDENCES	OCR	36	\$1,995
7	宁芳苑 NAVA GROVE	RCR	25	\$2,614
8	春辉世家 SPRINGLEAF RESIDENCE	OCR	19	\$2,252
9	鑫丰瑞府 CHUAN PARK	OCR	18	\$2,690
	罗奥湾 THE ROBERTSON OPUS	CCR	18	\$3,383
10	双悦园 THE CONTINUUM	RCR	14	\$2,923
	鑫丰悦景 THE HILL @ONE-NORTH	RCR	14	\$2,450

来源：博纳研究、市区重建局（数据于 2025 年 11 月 17 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11月17日截稿。

PropNex
Friends

SCAN HERE TO KICKSTART
THESE EXCLUSIVE BENEFITS!

