

博纳研究月报

新私宅销售

2025年9月

9月无新盘上市， 新私宅销量跌至九个月来新低

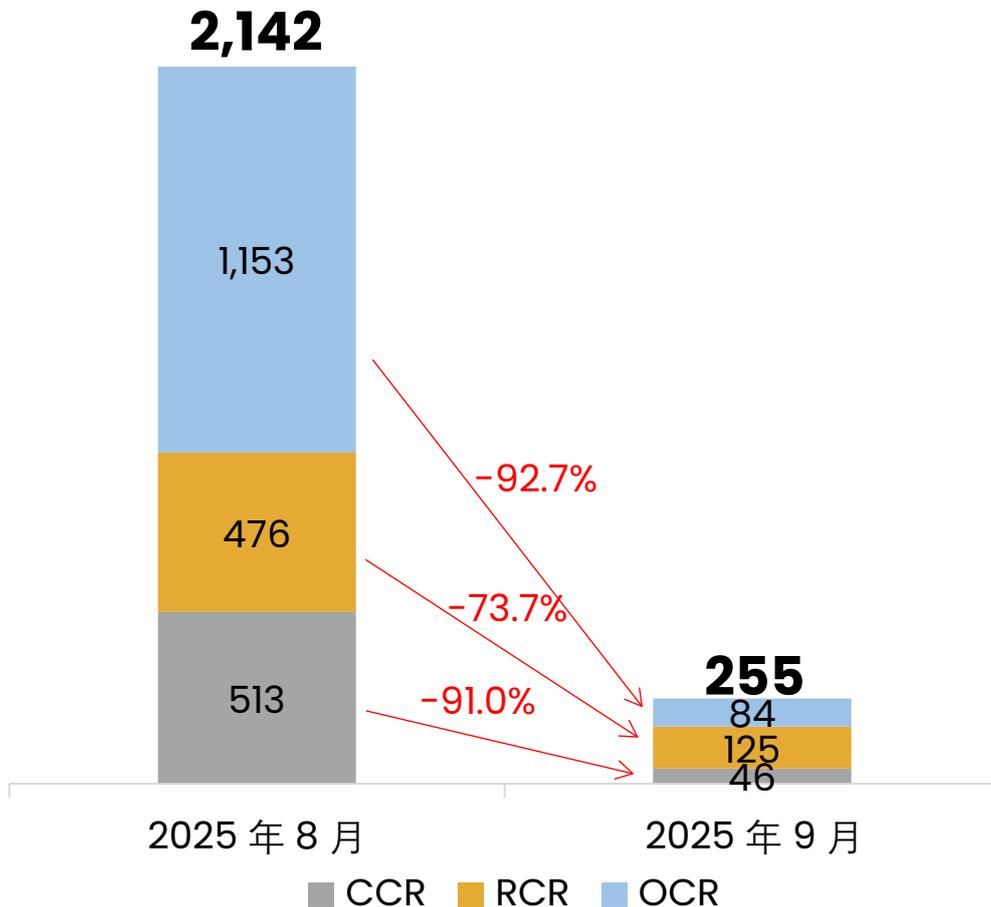
8月份的新盘销售热潮于9月份退去，新私宅销量大跌至255个单位（不包括EC），为九个月来最低点。交易量减少的主因是农历七月（鬼月），楼市进入淡季，没有新私宅项目推出。



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

新私宅销售（不包括 EC）

2025 年 8 月 vs 2025 年 9 月



来源：博纳产业、市区重建局（2025 年 10 月 15 日）

8 月份的新盘销售热潮于 9 月份退去。9 月份新私宅销量因缺乏新盘项目，大跌至九个月来最低点。房地产发展商于 9 月份售出 255 个单位（不包括执行共管公寓 Executive Condominium，简称 EC），销量从 8 月份的 2,142 个单位暴跌 88%。与去年同期售出的 401 个单位相比，销量同比下跌 36%。交易量减少的主因是农历七月（鬼月），楼市进入淡季，没有新私宅项目推出。发展商销售活动预料将在 10 月份迅速回暖，10 月份推出的首个项目已几乎售罄。

9 月份缺乏新私宅项目，发展商推出的新单位仅 20 个，明显低于 8 月份投放市场的 2,496 个新屋。9 月份推出的 20 个单位全部来自已开盘的私宅项目秘林嘉园（The Myst）。

9 月份销量最高的子市场是**其他中央区（RCR）**，开发商销量共计 125 个新房，低于上个月售出的 476 个单位。9 月份最受欢迎的 RCR 项目是以每平方英尺 S\$2,508 的中位数尺价售出 24 个单位的名门世家（Grand Dunman），以及以每平方英尺 S\$2,393 中位价售出 12 个单位的莉丰嘉园（Tembusu Grand）（见表三）。

RCR 市场活动预料将在 10 月份回升，届时即将开盘的新私宅项目有两个：建有 462 个单位的玛格烈通道（Margaret Drive）项目 Penrith，以及建有 706 个单位的金声路（Kim Seng Road）项目卓悦峰（Zyon Grand）。

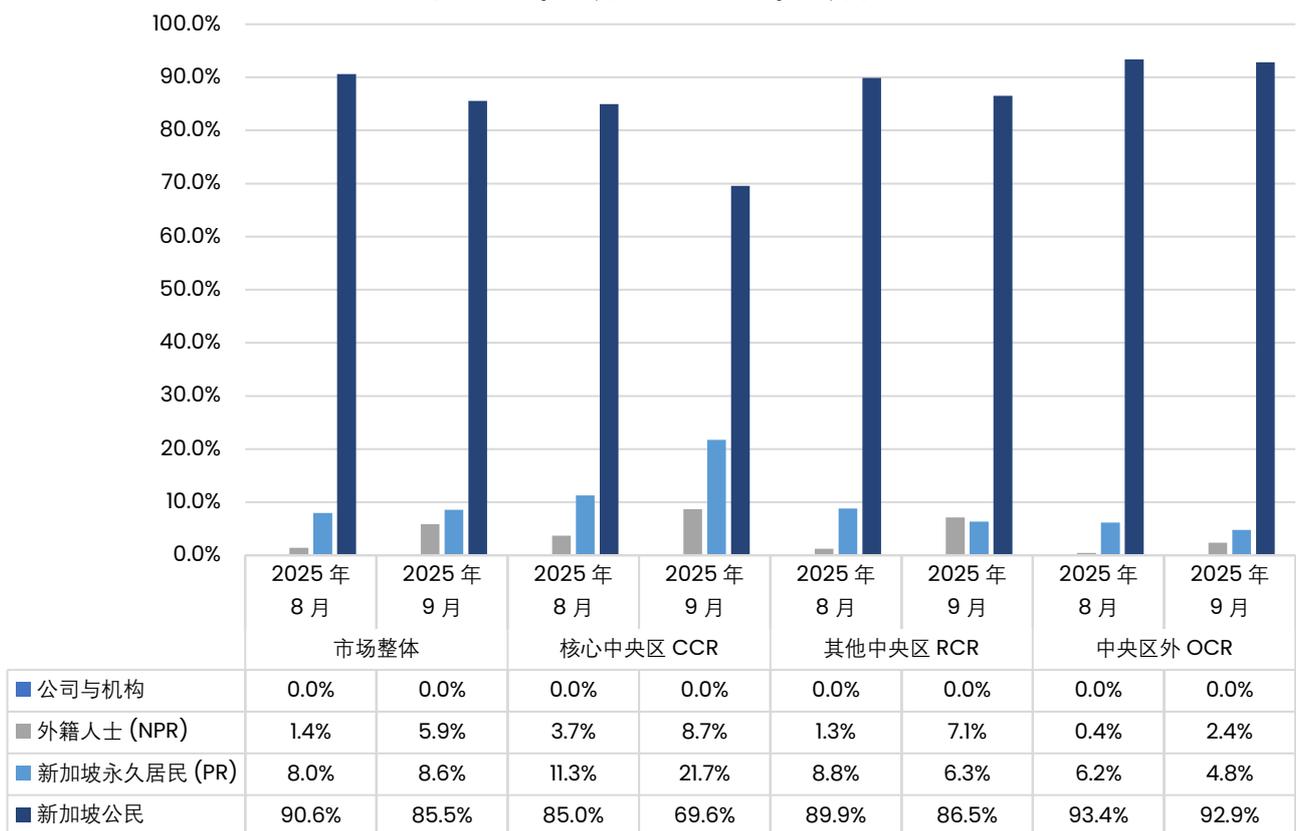
开发商于 9 月份售出 84 个中央区外 (OCR) 新房 (不包括 EC)，与 8 月份卖出的 1,153 个单位相比，销量大跌 93%。8 月份的销售业绩受当时开盘的私宅项目春辉世家 (Springleaf Residence) 的强劲需求所刺激。同样于 8 月份开盘的 Canberra Crescent Residences 是 9 月份最畅销的 OCR 项目，有 28 个新单位以每平方英尺 S\$2,001 的中位数尺价成交。建有 399 个单位的花柏水岸 (Faber Residence) 即将开盘，预计将协助带动 10 月份的 OCR 销售活动，其实惠的开盘价可能会让自住屋主和房地产投资者眼前一亮。

与此同时，核心中央区 (CCR) 的开发商销量也大幅减少，9 月份销量为 46 个新房，低于上个月成交的 513 个。嘉溪绿苑 (River Green) 和罗奥湾 (The Robertson Opus) 是 9 月份最畅销的两个 CCR 项目，前者以中位数价格每平方英尺 S\$3,201 售出 16 个单位，而后者则以每平方英尺 S\$3,404 的中位价卖出 10 个单位。CCR 近期经历了某种程度的复兴，2025 年第三季的销量共计 900 多个新私宅单位，是自 2010 年第四季以来 CCR 的最高新私宅季度销量。10 月份 CCR 的销量预计将大幅飙升，新盘 Skye at Holland 在 10 月初开盘时见证了强劲的需求，666 个单位中的 658 个 (99%) 已被抢购一空。

EC 市场方面，开发商于 9 月份售出了 15 个 EC 单位，比 8 月份售出的 196 个锐减 92%。佳和园 (Otto Place) EC 9 月份最畅销的 EC 项目，销量共计八个单位，中位数价格为每平方英尺 S\$1,790。EC 市场销售活动于 9 月份放缓，可能是因市场没有新 EC 开盘，以及现存未售出的 EC 单位供应吃紧。市区重建局数据显示，截至 9 月底，已推出的现有 EC 项目中，尚未售出的新单位只剩 66 个。

9 月份，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 5.9%，交易量为 15 笔 (见图 1)。这是 2023 年 10 月外籍买家占比为 6.1% 以来，外国人士购买新私宅的最高月销售比例。外国买家 (非永久居民) 于 9 月份购买的单位来自以下私宅项目：滨河峰 (Promenade Peak)、名门世家 (Grand Dunman)、嘉溪绿苑 (River Green)、Aurea、Bagnall Haus、Canberra Crescent Residence、康宁河湾 (Canninghill Piers)、宁芳苑 (Nava Grove)、Orchard Sophia、莉丰嘉园 (Tembusu Grand) 和誉岭峰 (Union Square Residences)。

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 (2025 年 8 月 vs 2025 年 9 月)



来源：博纳产业、市区重建局房地产资讯系统 (数据于 2025 年 10 月 15 日取得)

9月份外籍买家购买新私宅的比例上升，并非指向外国人士对购买本地房产的兴趣重燃，而是出自9月份整体销量低迷所产生的计算结果。到了10月份，外国买家占新私宅销售的比例预计将回落，届时的一级市场将比9月份时更加活跃。与此同时，大部分销售依旧由本地需求持续推动，9月份新加坡永久居民（SPR）和新加坡公民买家分别占新私宅销售（不包括EC）的8.6%和85.5%。

表 2：每季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（%）

季度	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
2022 年第一季度	\$2,776	\$1,994	\$1,721	39.2%	61.3%	15.9%
2022 年第二季度	\$2,753	\$2,259	\$1,773	21.9%	55.3%	27.4%
2022 年第三季度	\$2,809	\$2,453	\$2,092	14.5%	34.3%	17.3%
2022 年第四季度	\$2,897	\$2,530	\$2,040	14.5%	42.0%	24.0%
2023 年第一季度	\$2,926	\$2,651	\$2,073	10.4%	41.1%	27.9%
2023 年第二季度	\$2,905	\$2,493	\$2,023	16.5%	43.6%	23.2%
2023 年第三季度	\$2,924	\$2,507	\$2,080	16.6%	40.6%	20.5%
2023 年第四季度	\$3,196	\$2,506	\$2,272	27.5%	40.7%	10.3%
2024 年第一季度	\$3,190	\$2,563	\$2,222	24.5%	43.6%	15.3%
2024 年第二季度	\$3,294	\$2,615	\$2,109	26.0%	56.2%	24.0%
2024 年第三季度	\$3,211	\$2,592	\$2,110	23.9%	52.2%	22.8%
2024 年第四季度	\$2,806	\$2,613	\$2,442	7.4%	14.9%	7.0%
2025 年第一季度	\$2,736	\$2,708	\$2,353	1.0%	16.3%	15.1%
2025 年第二季度	\$3,252	\$2,895	\$2,261	12.3%	43.8%	28.0%
2025 年第三季度	\$3,209	\$2,640	\$2,143	21.6%	49.7%	23.2%
环比 % 变动	-1.3%	-8.8%	-5.2%	-	-	-

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统（数据于 2025 年 10 月 15 日取得）

博纳产业留意到，2025 年第一季度 CCR 和 RCR 之间非有地新私宅的中位数成交价价差为 1.0%，价差自那时起已扩大（见表 2）。2025 年第三季度，CCR 与 RCR 的新房中位数价格的差距为 21.6%，高于 2025 年第二季度的 12.3%。今年第三季的价差比一年前的相对较小，一年前的价差持续徘徊在 20% 中段上下。博纳产业估计，2025 年第四季度，CCR 与 RCR 之间的价格差距可能会维持不变。

表 3：2025 年 9 月畅销私宅项目龙虎榜（不包括 EC）

	项目	区域	2025 年 9 月 售出单位	2025 年 9 月 中位数价格（\$PSF）
1	CANBERRA CRESCENT RESIDENCES	OCR	28	\$2,001
2	名门世家 GRAND DUNMAN	RCR	24	\$2,508
3	嘉溪绿苑 RIVER GREEN	CCR	16	\$3,201
4	荻丰嘉园 TEMBUSU GRAND	RCR	12	\$2,393
5	BLOOMSBURY RESIDENCES	RCR	11	\$2,548
	罗奥湾 THE ROBERTSON OPUS	CCR	10	\$3,404
6	THE LAKEGARDEN RESIDENCES	OCR	9	\$2,146
	滨海花园一号 ONE MARINA GARDENS	RCR	9	\$2,894
	松岩轩 PINETREE HILL	RCR	9	\$2,592
7	HILLOCK GREEN	OCR	7	\$2,297
	鑫丰瑞府 CHUAN PARK	OCR	7	\$2,723
	宁芳苑 NAVA GROVE	RCR	7	\$2,508

来源：博纳研究、市区重建局（数据于 2025 年 10 月 15 日取得）

市场前景

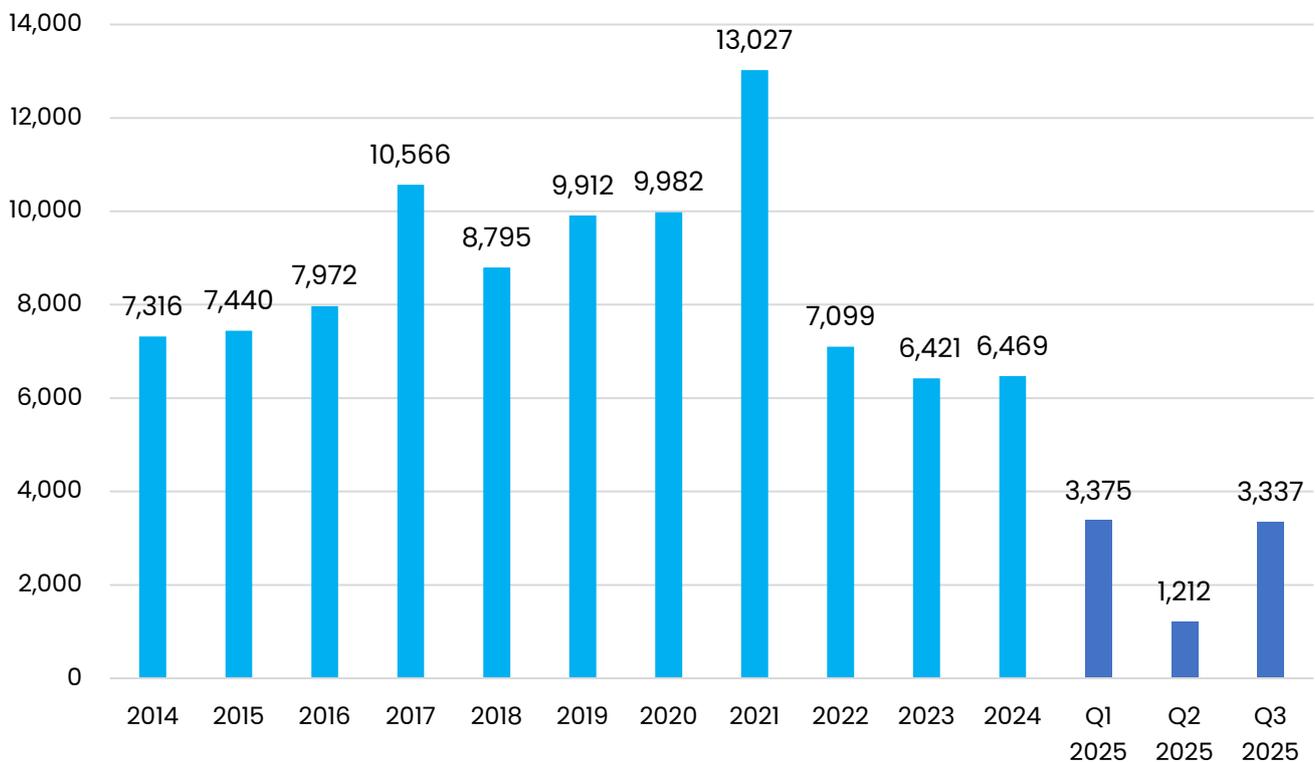
一级市场新私宅销售活动，在 8 月份以超过 2,100 个新单位（不包括 EC）的销量高歌猛进后，于 9 月份进入“休养生息”的时期。但这段平静期不会持续太久，博纳产业认为房地产发展商的销售活动将在 10 月份大大回升，10 月份即将开盘的新项目有四个，可提供的新房数量总计多达 2,333 个单位。四个新盘项目中首个开盘的是位于黄金地段第 10 区的 Skye at Holland 为 10 月份新私宅销售立下标杆，在开盘周末就售出 666 个单位中的 99%。

将 9 月份新私宅销量纳入计算后，2025 年第三季的新私宅总销量已达 3,337 个单位（不包括 EC），是上一季售出的 1,212 个新房的近三倍。总体而言，开发商在 2025 年首九个月内共售出了约 7,924 个新私宅，这已经超过了 2022 年至 2024 年期间的年度销量（见图 2）。

博纳产业预测，2025 年全年新私宅销量可能达 9,000 至 10,000 个单位左右（不包括 EC）。在利率减缓和市场情绪乐观的情况下，2025 年第四季推出的新盘项目很可能吸引来自首次购房者、组屋提升者和房地产投资者的浓厚兴趣。

特别值得一提的是，较低的借贷利率能有助于增强市场信心，提高房价可负担性，也可能促使部分楼市观望者采取行动。截至 2025 年 10 月 15 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），其年利率已下降至约 1.40%，是 2022 年 8 月中旬以来的最低水平。一些潜在买家可能会选择等待利率进一步下调，但也有部分买家决定提前进入楼市。选择进场的买家可能认为，到了 2026 年，地价更坚挺的项目将陆续推出，房价可能会回升。话虽如此，中美贸易紧张局势再次升级，宏观环境及其对市场情绪的潜在影响仍需密切留意。

图 2：每年新私宅销量（不包括 EC）



来源：博纳研究、市区重建局（数据于 2025 年 10 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 10 月 15 日截稿。

PropNex
Friends

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

