



Orangetee
PART OF REALION GROUP

嘉溪绿苑艺术效果图

2025年第二季度 豪宅市场

需求保持强劲

瑞联研究出品

公寓和有地房地产

- 豪华住宅需求持续强劲，销量已超越过去两年的平均水平。根据市区重建局（URA）的数据，2025年第二季度核心中央区（CCR）共成交了141套售价超过500万新元的豪宅（有地和非有地住宅，但不包括超过一套单位的大宗交易）。这高于2023年和2024年季度平均值的125套（图1）。此外，上一季度的销量与前一季度的143套基本持平。
- 强劲需求主要由转售市场的豪宅推动。2025年第二季度，转售豪宅共售出120套，高于过去两年94套的季度平均值。2025年第二季度，另有19套新建豪宅售出，其中大部分来自21 Anderson（5套）、华登嘉苑（Watten House，5套）和32 Gilstead（3套）。
- 上个季度非有地豪宅或豪华公寓的销量有所增加。2025年第二季度共售出94套豪华公寓，而2025年第一季度售出了88套。同期，有地住宅的销量则从上一季度的55套降至47套。

总交易额

- 由于对豪宅的持续需求，核心中央区（CCR）售价超过500万新元的私人住宅总交易额保持相对稳定，从2025年第一季度的13.75亿新元攀升至2025年第二季度的13.77亿新元（图2）。因此，同期每套住宅的平均价格从960万新元上涨至980万新元。

按每平方英尺价格

- 每平方英尺成交价超过3,000新元的核心中央区（CCR）的公寓成交量从2025年第一季度的84套降至2025年第二季度的62套。这主要是由于新私宅销售量从2025年第一季度的45套下降至第二季度的30套。同期转售单位数量降幅较小，从29套降至24套。

图1：持续强劲势头

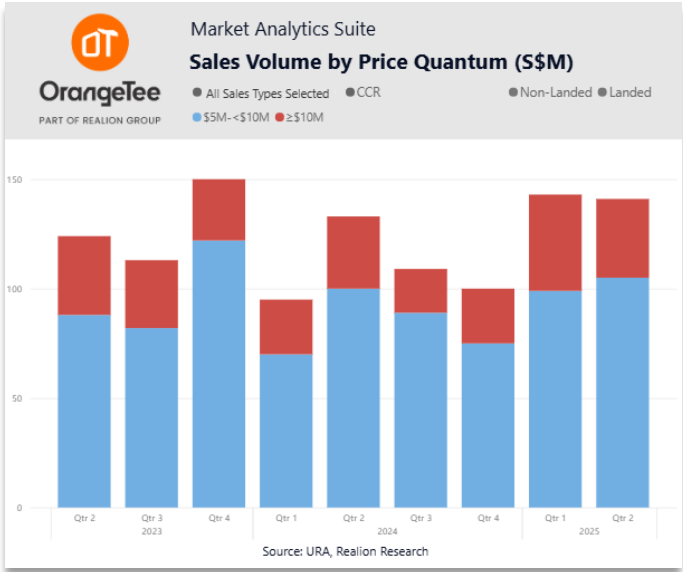
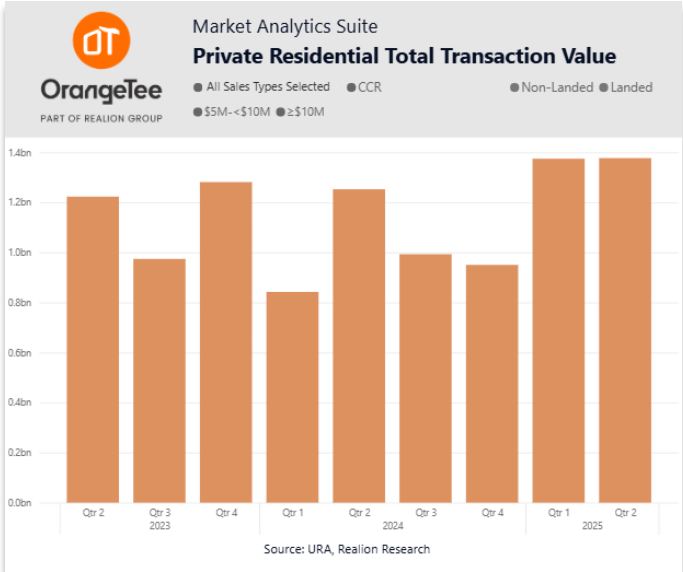


图 2：总交易额攀升至13.77亿新元on



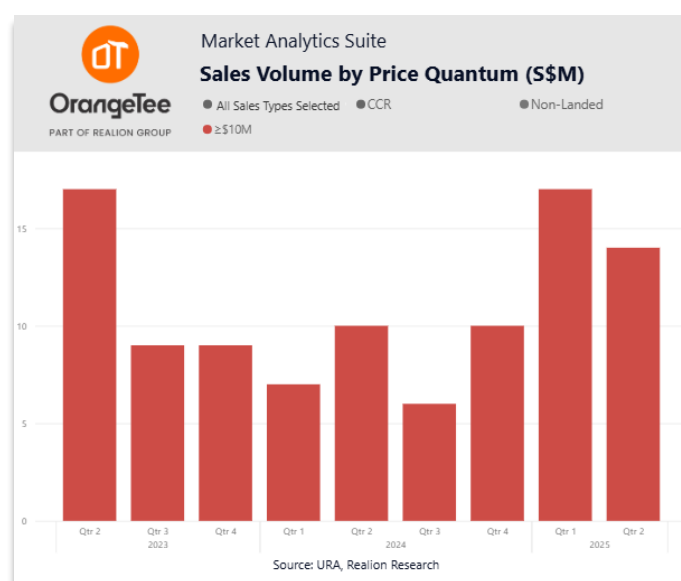


罗奥湾艺术效果图

超豪华公寓 | 需求下降

- 核心中央区（CCR）售价至少1,000万新元的超豪华宅需求量在上一季度降至14笔交易，而2025年第一季度为17套（图3）。
- 上个季度共售出9套全新超豪华公寓、5套转售公寓。其中21 Anderson项目和32 Gilstead项目分别占新增交易的4套和3套，Aurea和天澜云邸（Skywaters Residences）各售出一套。
- 在14套超豪华宅中，新加坡公民购买了3套、新加坡永久居民购买了10套，而非永久居民购买了1套。
- 2025年第二季度最昂贵的超豪华宅交易，是位于天澜云邸（Skywaters Residences）55楼的一套5,285平方英尺的单位，在2025年6月以3,087万新元（每平方英尺5,841新元）的价格售出。
- 其他值得注意的超豪华宅交易包括21 Anderson的4笔交易，每笔售价均超过2,000万新元，以及Sculptura Ardmore一套以2,000万新元易手的单位。

图3：2025年第二季度超豪华公寓需求强劲

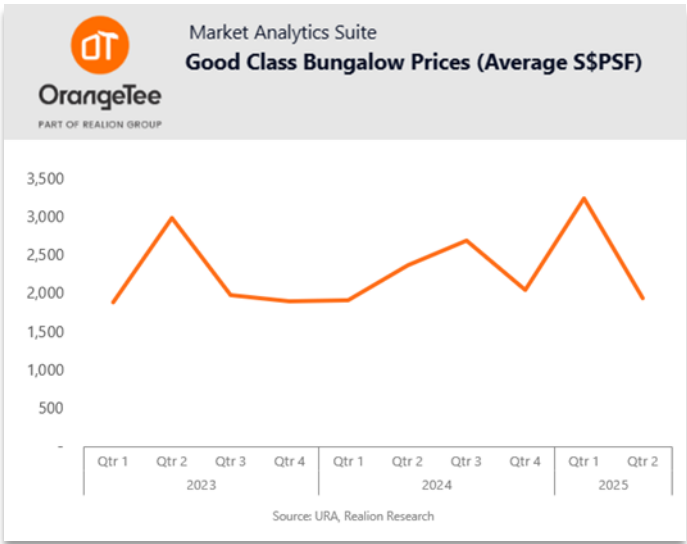




优质独立式洋房 | 销量激增

- 越来越多的超高净值人士将优质独立式洋房（GCB）视为具有吸引力的投资级资产类别和财富保值手段。尤其在全球贸易持续不确定性和中东政治紧张局势的背景下，越来越多的投资者将资金投向新加坡。
- 这导致近几个月优质独立式洋房交易量上升。根据市建局的数据，2025年第二季度共成交了9套优质独立式洋房，较2025年第一季度的2套有所增加。2025年上半年共成交了11套，与2024年上半年交易量相近，但低于2024年下半年19套。
- 根据已登记交易的记录，2025年第二季度平均土地价格为每平方英尺1,907新元，较2025年第一季度的3,243新元下跌41.2%（图4）。然而，2025年上半年平均土地价格达每平方英尺2,150新元，高于去年同期每平方英尺2,032新元的土地价格。
- 2025年第二季度值得注意的优质独立式洋房交易包括位于加利谷山（Caldecott Hill Estate）GCB区内贞安路（Joan Road）的一套洋房，其在2025年4月以5,800万新元的价格售出，以及位于莱道园（Ridout Park）GCB区内贝雅士山（Peirce Hill）的一套洋房，其在2025年5月以3,700万新元的价格售出。

图4：2025年第二季度优质独立式洋房平均土地价格下降



- 在宏观经济前景不明朗的背景下，新加坡私宅市场的稳定性仍将吸引寻求机遇的投资者和高净值人士。利率的持续走低，随着借贷成本下降，可能支撑豪宅市场持续活跃。
- 然而，全球地缘政治和贸易不确定性可能持续存在，尤其在美国贸易关税开始实施的情况下。尽管如此，今年第二季度稳定的交易量仍表明市场对豪宅的需求旺盛。
- 2025年下半年，核心中央区即将推出的新项目，将为买家提供更多豪宅选择，有望提振整体市场活力。一级市场的强劲势头或将蔓延至转售市场，推动房价上涨并刺激对豪宅的需求。
- 作为新加坡住宅市场的巅峰，除非出现重大经济冲击扰乱房地产市场，否则对豪宅的需求可能会持续保持强劲。

2025年第二季度最昂贵的私人住宅交易

项目名称	地理位置	房产类型	面积（每平方英尺）	成交价（新元）	单位价（每平方英尺新元）	规划区域	租赁
CALDECOTT HILL ESTATE	JOAN ROAD	独立式洋房	39,277	58,000,000	1,477	Novena	永久地契
PEIRCE VILLAS	PEIRCE HILL	独立式洋房	17,260	37,000,000	2,144	Tanglin	永久地契
N.A.	OLD HOLLAND ROAD	独立式洋房	23,148	35,500,000	1,534	Bukit Timah	永久地契
SKYWATERS RESIDENCES	1 PRINCE EDWARD ROAD #55-XX	私人公寓	5,285	30,870,000	5,841	Downtown Core	99年
CALDECOTT HILL ESTATE	JOAN ROAD	独立式洋房	14,499	30,000,000	2,069	Novena	永久地契

资料来源：市建局、瑞联研究

瑞联研究出品



PART OF REALION GROUP

OrangeTee & Tie Pte Ltd

430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01 OrangeTee Building
Singapore 319402 www.orangetee.com



翻译: <https://www.juwaiiqi.com/>

若想了解更多项目信息，请联络您选择的橙易房产经纪。
有关研究资讯，请通过以下方式联系瑞联研究。



Christine Sun
Chief Researcher & Strategist
christine.sun@realion.com



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@realion.com



Kenneth Wong
Assistant Manager
kenneth.wong@realion.com



Yuvana Mahendran
Research Analyst
Yuvanalakshmi.m@realion.com