



OrangeTee

A member of Realion Group



卓悦峰艺术效果图

2025年9月

发展商月度销售额

瑞联（橙易-宜迪）研究出品

农历七月销售低迷 | 2025年9月发展商月度销售额

概览

- 9月新私宅销量下滑，发展商通常会在农历七月暂停推出新项目。与此同时，执行共管公寓（EC）的需求依然强劲，其中5笔以每平方英尺1,800新元以上的价格售出，另有1笔的售价超过210万新元。
- 根据市区重建局（URA）的数据，新私宅销量（不包括执行共管公寓）从2025年8月的2,142套下降了88.1%，至2025年9月的255套。如果包括执行共管公寓，新房销量同样大幅下滑了88.5%，从8月的2,338套跌至2025年9月的270套。
- 与去年同期相比，新私宅交易量（不包括执行共管公寓）也从2024年9月的401套下降了36.4%。
- 由于新房供应不足，销售放缓导致9月销量创下今年月度销售量的新低。这也是自2023年9月以来，9月份新房销售量最低的一个月，共售出217套（不包括执行共管公寓）。

新私宅销售量与推出量

月份	销售量		推出量	
	（不包括EC）	（包括EC）	（不包括EC）	（包括EC）
2024年9月	401	433	437	437
2025年4月	675	771	1,344	1,344
2025年5月	312	336	20	20
2025年6月	272	305	103	103
2025年7月	940	1,311	1,675	2,275
2025年8月	2,142	2,338	2,496	2,496
2025年9月	255	270	20	20
环比变化	-88.1%	-88.5%	-99.2%	-99.2%
同比变化	-36.4%	-37.6%	-95.4%	-95.4%

资料来源：市建局、瑞联（橙易-宜迪）研究

新房推出

- 由于上个月没有新房推出，因此新私宅销售全来自之前已推出的项目。最畅销的项目包括 Canberra Crescent Residences、名门世家（Grand Dunman）、嘉溪绿苑（River Green）、莉丰嘉园（Tembusu Grand）、Bloomsbury Residences，以及罗奥湾（The Robertson Opus）。



嘉溪绿苑艺术效果图

按市场细分

- 上个月的销售（不包括EC）主要集中在城市边缘或其他中央区（RCR），占总交易量255笔的49%或125套，其次是中央区以外（OCR），占32.9%或84套，核心中央区（CCR）占18%或46套。



Promenade Peak艺术效果图

更多EC以每平方米1,800新元以上的价格售出

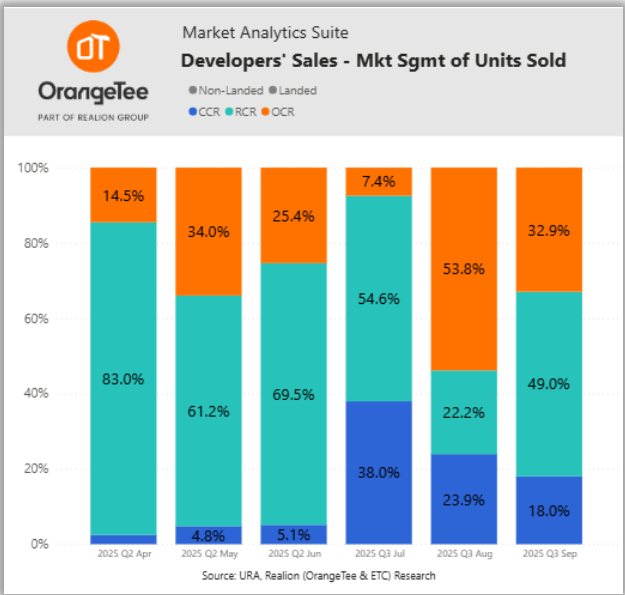
执行共管公寓市场

- 上个月，淡晶莹轩（Aurelle of Tampines）一套面积1,206平方英尺的执行共管公寓以210万新元售出。这笔交易使今年迄今为止售价超过200万新元的新执行共管公寓销量达到287套，远超2024年的65套，也打破了2023年创下的90套年度纪录。
- 按每平方米至少1,800新元的价格计算，上个月共有5套新EC售出。2025年1月至9月，共有291套新执行共管公寓销量达到287套，远超2024年的65套，也打破了在此价格区间售出，而前几年没有成交。2025年8月，佳和园（Otto Place）的一套执行共管公寓销量达到287套，远超2024年的65套，也打破了以每平方米1,909新元的创纪录单价售出，超越当前市场众多转售私宅的单价。
- 随着私人住宅价格保持稳定，许多中等收入的新加坡人和组屋升级者正在购买新的执行共管公寓，因其价格比其他私人住宅更实惠。他们日益增长的兴趣正推高需求，使价格攀升至前所未有的高位。组屋转售价格的飙升以及许多单位以百万新元的价格售出，使买家具备了升级到执行共管公寓的经济能力。

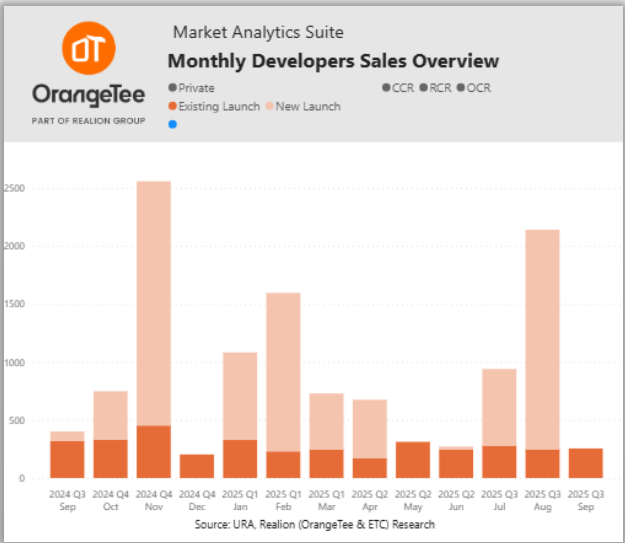
豪宅市场

- 上个月豪宅需求有所放缓，仅售出4套售价介于500万至1,000万新元的公寓，低于上个月的21套。这些公寓分别来自Promenade Peak、康宁河湾（Canninghill Piers）和顶丽峰（Terra Hill）。超豪华公寓销售保持稳定，上个月售出了两套，与8月的销量持平。两套均为21 Anderson的4,489平方英尺单位，售价分别为2,400万新元和2,350万新元。

新单位销售量（按市场细分）



新单位销售量（整体）



展望

- 年末将至，许多发展商正全力赶在年末假期前推出新项目。利率持续温和调整将使抵押贷款保持在可负担水平，尽管美国关税政策引发的经济不确定性仍在持续，仍将激励许多买家进入市场。
- 较低的利率、大量位于理想地段的新项目推出，加上开发展商在农历七月后推出更多房源，预计将再次推动10月销售量创新高。
- 今年前三个季度共售出7,924套新私宅（不包括执行共管公寓）。我们预计今年的新房销量将突破9,300套，超越过去三年的年度销量，即2024年的6,469套、2023年的6,421套和2022年的7,099套。
- 买家有多个中大型开发项目可以选择，因为许多项目都位于非常理想的地段。一些新推出的项目包括拥有462个单位的Penrith、拥有347个单位的The Sen、拥有706个单位的卓悦峰（Zyon Grand），以及拥有399个单位的Faber Residence。

2025年9月最畅销的项目

Project Name	Locality	Total No. of Units	Cumulative Units Launched to-date	Cumulative Units Sold to-date	Sold in the month	Median Price (\$psf)	Take up Rate^ (%)	Sold out status* (%)
Canberra Crescent Residences	OCR	376	376	238	28	\$2,001	63.3%	63.3%
Grand Dunman	RCR	1,008	1,008	864	24	\$2,508	85.7%	85.7%
River Green	CCR	524	524	465	16	\$3,201	88.7%	88.7%
Tembusu Grand	RCR	638	638	621	12	\$2,393	97.3%	97.3%
Bloomsbury Residences	RCR	358	358	210	11	\$2,548	58.7%	58.7%
The Robertson Opus	CCR	348	348	171	10	\$3,404	49.1%	49.1%
The Lakegarden Residences	OCR	306	306	246	9	\$2,146	80.4%	80.4%
One Marina Gardens	RCR	937	937	522	9	\$2,894	55.7%	55.7%
Pinetree Hill	RCR	520	520	466	9	\$2,592	89.6%	89.6%
Otto Place	OCR	600	600	546	8	\$1,790	91.0%	91.0%

^Take up rate is calculated by taking the division of cumulative units sold to date over cumulative units launched to date

*Sold out status is calculated by taking the division of cumulative units sold to date over total no. of units in project

资料来源：市建局、瑞联（橙易-宜迪）研究

瑞联（橙易-宜迪）研究出品



A member of Realion Group

OrangeTee & Tie Pte Ltd
430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01
OrangeTee Building
Singapore 319402

www.orangetee.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



Kenneth Wong
Assistant Manager
kenneth.wong@realion.com



Kenneth Tan
Research Analyst
kenneth.tan@realion.com



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@realion.com



Jia Yi Chow
Senior Research Analyst
jiayi.chow@realion.com



Yuvana Mahendran
Research Analyst
yuvanalakshmi.m@realion.com