



## 2025年第四季度 豪宅市场

豪宅销售额升至13个季度以来的最高水平

# 豪华住宅|需求持续旺盛

- 2025年第四季度，豪华住宅销售额升至2022年第三季度以来的最高水平。根据市区重建局(URA)Realis的数据，2025年第四季度，核心中央区(CCR)共有184套有地住宅和非有地住宅成交价至少为500万新元(不包括多套住宅的批量交易)，比2025年第三季度的176套交易量增长了4.5%(图1)。
- 2025年全年共售出644套豪华住宅，比2024年的437套增长47.4%。
- 按销售类型划分，豪华新房销售持续增长，而二手房交易量略有下降。上季度共售出46套豪华新房，高于2025年第三季度的31套。
- 大多数新房销售交易来自新推出的Skye at Holland项目(29套)。其他畅销的新豪华住宅项目包括Watten House(4套)和21 Anderson(3套)。另一方面，二手房交易量略有下降，从上一季度的142套降至2025年第四季度的137套。
- 富裕的新加坡人是豪宅买家的主体。上季度成交的豪宅中，有135套(占73.4%)由新加坡人购买，与2025年第三季度成交的133套(占75.6%)的比例相近(图2)。
- 与上年同期相比，2025年第四季度本地买家的比例高于2024年第四季度的60%。2025年，新加坡人购买了所有豪华住宅的72.5%，即467套，高于2024年的66.0%。
- 2025年第四季度，共有12套豪华住宅被外国人(非永久居民)购买，与2025年第三季度和2024年第四季度的交易量相同。2025年，共有40套豪宅(占豪宅总数的6.2%)被外国人购入。虽然数量高于2024年的35套，但外国买家在豪宅交易中的占比仍为7.9%。

图1：上季度豪宅销售额进一步增长

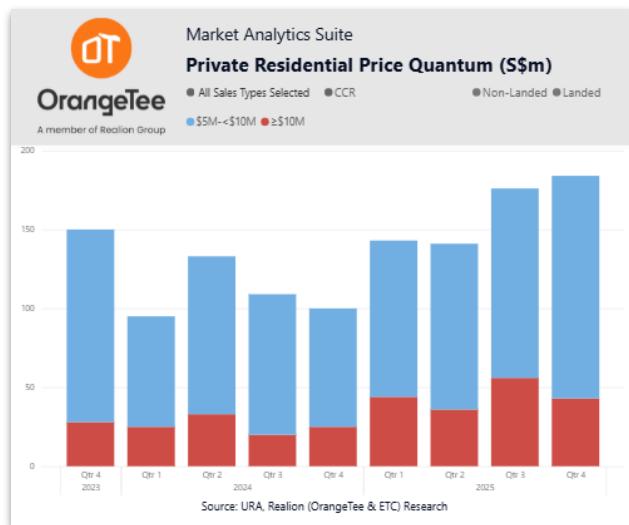
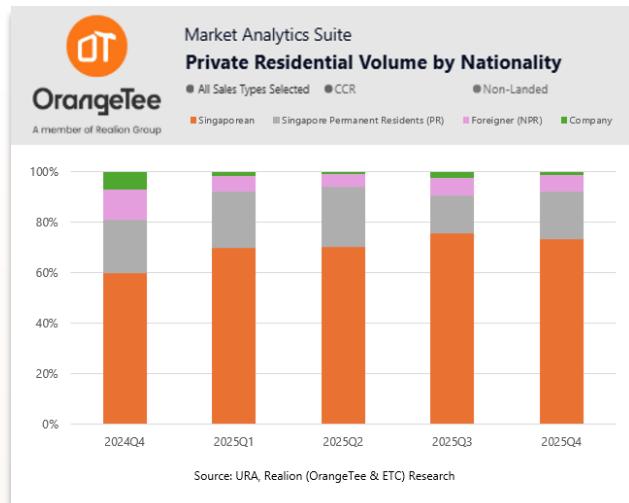


图2：新加坡人继续推动豪宅销售





TMW Maxwell 的艺术家印象图

## 豪华住宅| 新房推出，需求持续旺盛

### 交易总额

- 尽管上季度豪华私宅销售量有所增长，但2025年第四季度豪宅交易总额仍较上一季度的18.5亿新元下降4.8%，至17.6亿新元。上季度所有类型豪华私宅的交易总额均有所下降。然而，与上年同期相比，2025年豪宅交易总额预计将达到63.5亿新元，比2024年的40.4亿新元增长57.3%。

### 每平方英尺定价

- 核心中央区的豪宅售价至少为每平方英尺3000新元，总成交额达500万新元。2025年第二季度和第三季度，该区域公寓数量分别为34套和50套，而上季度则增至54套（图4）。在这54套豪宅中，34套为新房销售，19套为二手房销售，1套为转售房销售。
- 上季度，豪华私宅来自 Skye at Holland (19套)、Watten House (4套)、Park Nova、21 Anderson 和 Upperhouse at Orchard Boulevard (各 2 套) 等项目的新房。单价最高的单位是 Skywaters Residences 一套 167 平方米的新公寓，于 2025 年 10 月以每平方英尺 6,501 新元 (1170 万新元) 的价格售出。紧随其后的是 Sculptura Ardmore 一套 300 平方米的转售豪华私宅，于 2025 年 11 月以每平方英尺 6,193 新元 (2000 万新元) 的价格成交。

图3：交易总额略有下降

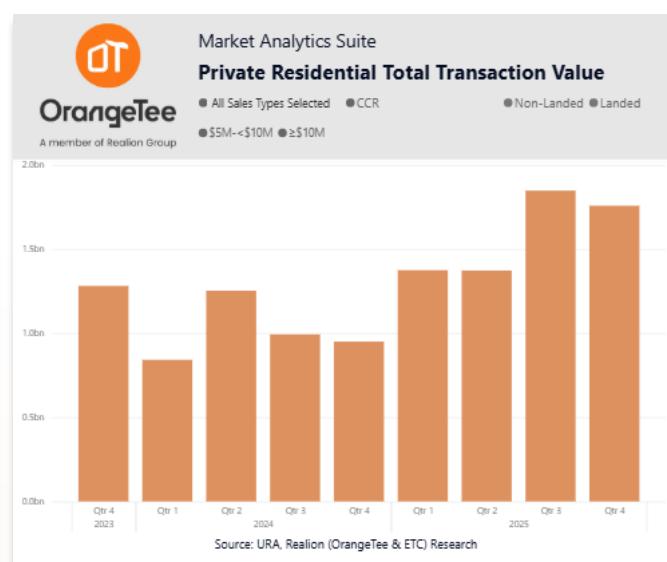
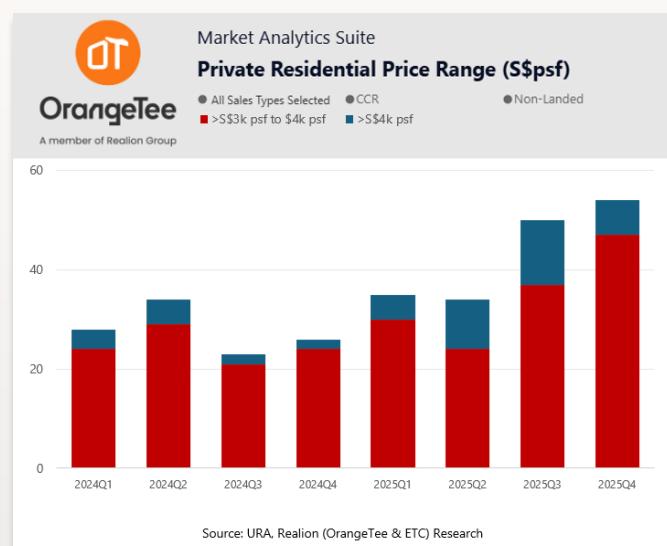


图4：上季度核心中央区 (CCR) 单价超过每平方英尺3000新元和总价超过500万新元的公寓销售额进一步增加。





The Robertson Opus 的艺术家印象图

## 超豪华公寓 | 成交量稳定

- 2025年第四季度，售价超过1000万新元的超豪华住宅市场购买需求保持稳定（图5）。上季度此类交易共成交14笔，与2025年第二季度和第三季度持平。其中6套为新房销售，其余8套为二手房交易。新房销售项目包括：21 Anderson（2套）、W Residences Marina View - Singapore、Skywaters Residences、32 Gilstead 和 Park Nova（各1套）。
- 上个季度最贵的超豪华公寓交易是位于安德森21号的一套永久产权 417 平方米的公寓，成交价为 2330 万新元，即每平方英尺 5191 新元。
- 2025 年，共有 59 套超豪华公寓易手，这是自 2022 年成交 72 套以来的最高销售量。
- 新加坡富裕人士在超豪华公寓交易中占据最大份额，共成交六套。与此同时，永久居民和外国人分别购入五套和三套。在永久居民和外国人购入的八套公寓中，两套由美国公民购买，两套由印尼公民购买，一套由澳大利亚公民购买，一套由中国大陆公民购买。其余两名买家的国籍未予披露。

图5：超豪华公寓的需求依然强劲

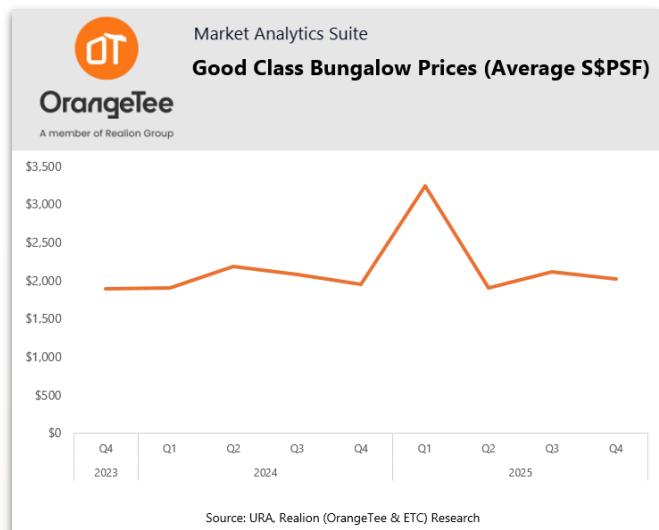




## 优质洋房交易 | 略有上升

图6：GCB平均价格略有下降

- 上季度共录得9笔优质洋房交易，略高于2025年第三季度售出的8笔。与2024年第四季度的7笔交易相比，上季度的交易量也更高。全年共有28笔优质洋房易手，与2024年的30笔交易量持平。
- 根据已登记交易，优质洋房的平均地价在2025年第四季度略微下降至每平方英尺2,021新元，低于2025年第三季度的每平方英尺2,120新元（图6）。2025年全年，已登记优质洋房的平均地价达到每平方英尺2,100新元，高于2024年记录的每平方英尺2,030新元的地价。
- 上季度值得关注的优质洋房交易包括：位于Peirce Road优质洋房区的一套单位于2025年12月以1.48亿新元的价格售出，这是自2019年以来最大的单套优质洋房交易；位于Camden Park优质洋房区的一套优质洋房于2025年11月以4800万新元的价格售出；以及位于Dalvey Estate优质洋房区的另一套优质洋房以4160万新元的价格易手。



# 展望 | 需求将保持强劲

- 尽管面临全球挑战和宏观经济不确定性，新加坡强劲的经济预计在2026年仍将保持韧性。由于建筑业和生物医药等行业的持续增长，预计今年新加坡的国内生产总值仍将保持正增长。
- 2026年，高端住宅的需求预计将持续增长。今年计划推出多个高端住宅项目，包括位于中央商务区的稀有永久产权综合开发项目Newport Residences、River Modern，以及位于Dunearn Road和Holland Link的政府售地计划（GLS）地块上的新项目。
- 此外，新加坡正在对市中心核心区进行改造，使其成为集居住、工作和娱乐于一体的综合区域，这将促进高端房产的购买活动。随着更多土地用于住宅建设，位于黄金地段牛顿和荷兰的新兴社区将成为值得关注的关键增长区域。
- 分析师普遍认为，利率预计将在2026年初至年中触底，之后稳定在略高的水平。因此，随着投资者锁定当前利率以利用较低的借贷成本，我们可能会看到新项目推出的同时，市场需求也会增加。

## 2025年第四季度最昂贵的豪宅销售

项目名称	地址	物业类型	面积 (平方英尺)	成交价格 (新元)	单价 (新元/平方英尺)	规划区	租
N.A	Peirce Road	Detached House	80,448	\$148,000,000	1,840	Tanglin	永久地契
Camden Park	Camden Park	Detached House	29,922	\$48,000,000	1,604	Novena	永久地契
Dalvey Villas	Dalvey Estate	Detached House	15,555	\$41,600,000	2,674	Tanglin	永久地契
Dalvey Villas	Dalvey Estate	Detached House	15,317	\$32,000,000	2,089	Tanglin	永久地契
Shamrock Park	Namly Grove	Detached House	10,880	\$30,300,000	2,785	Bukit Timah	永久地契

资料来源：市建局、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

Realion (OrangeTee 和 ETC) 研究公司出品



A member of Realion Group

OrangeTee & Tie Pte Ltd

430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01

OrangeTee Building

Singapore 319402

[www.orangetee.com](http://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（橙易 - 宜迪）研究。



Christine Sun

Chief Researcher & Strategist

[christine.sun@realion.com](mailto:christine.sun@realion.com)



Timothy Eng

Manager

[timothy.eng@realion.com](mailto:timothy.eng@realion.com)



Kenneth Wong

Assistant Manager

[kenneth.wong@realion.com](mailto:kenneth.wong@realion.com)



Jia Yi Chow

Senior Research Analyst

[jiayi.chow@realion.com](mailto:jiayi.chow@realion.com)



Kenneth Tan

Senior Research Analyst

[kenneth.tan@realion.com](mailto:kenneth.tan@realion.com)



Yuvana Mahendran

Research Analyst

[Yuvanalakshmi.m@realion.com](mailto:Yuvanalakshmi.m@realion.com)