



纽波特住宅区效果图

Q1 2026 豪宅市场

单价超过3000新元/平方英尺的交易激增

- 上季度豪宅需求依然强劲。根据市区重建局 (URA) Realis 的备案数据, 2026 年第一季度, 核心中央区 (CCR) 共有 188 套有地住宅和非有地住宅成交, 每套成交价均至少为 500 万新元 (不包括多套住宅的大宗交易)。

- 这一数字高于 2025 年第四季度的 186 套和第三季度的 177 套, 也高于过去三年 137 套的季度平均水平 (图 1)。

- 按销售类型划分, 豪华新房销售连续第四个季度增长, 2026年第一季度达到55套, 创下自2023年第四季度 (成交74套) 以来的新高。其中, River Modern成交量最大, 达38套; 其次是Skye at Holland、UPPERHOUSE at Orchard Boulevard和 Watten House, 各成交3套。

- 成交量不足3套的其他项目包括32 Gilstead、Park Nova、Newport Residences、21 Anderson、The Giverny Residences以及两处独立式住宅。

- 另一方面, 二手豪宅交易量略有下降, 从上一季度的139套降至2026年第一季度的133套。在公寓销售中, 成交量最高的是The Draycott和Leedon Residence, 均为6套; 其次是Paterson Suites、Nassim Jade和Goodwood Residence, 均为4套; Boulevard 88和Regency Park各售出3套。

- 许多项目都展现出强劲的豪华住宅销售势头, 其中拥有 455 个单元的 River Modern 在 2026 年第一季度的销售额中占比约为 20%。

- 在 2 月 28 日中东冲突爆发后, River Modern 在 2026 年 3 月 7 日的开盘当天就售出了近 90% 的项目 (包括售价低于 500 万新元的单元)。

- 这表明, 许多人并未因宏观经济的不确定性而却步, 他们可能将新加坡的豪宅视为长期的稳健资产。这也进一步巩固了新加坡在动荡时期作为财富保值避风港的声誉。

图1: 上季度豪宅销售保持强劲势头

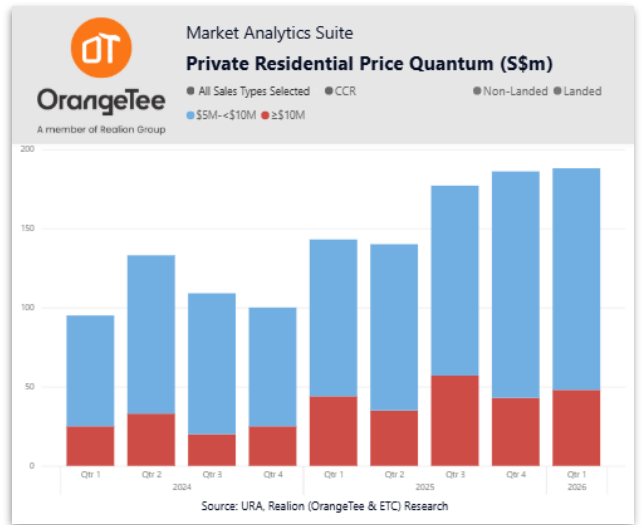
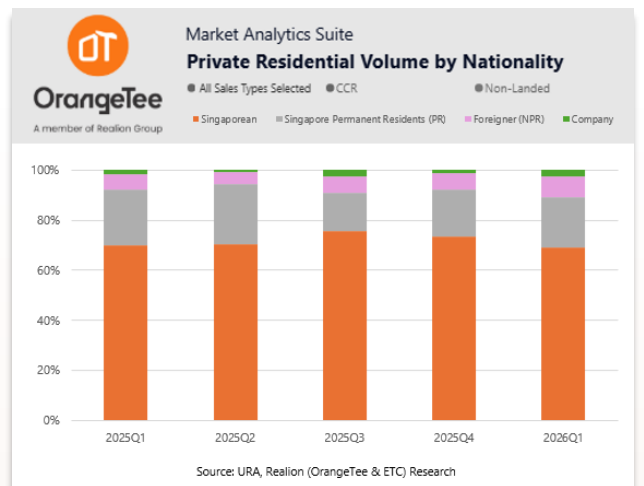


图2: 新加坡人继续推动豪宅销售



- 对于畅销的豪华住宅项目 River Modern 而言, 其卓越的交通便利性也可能是推动需求增长的因素之一。该项目与 Great World 地铁站和 Great World City 购物中心直接相连, 且毗邻众多知名学校。此外, 高层单位还能欣赏到新加坡河的壮丽景色。

- 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133套 (占69.3%) 由新加坡人购买, 与2025年第四季度成交的136套 (占73.1%) 的比例相近 (图2)。



River Modern

豪华住宅 | 交易增加

交易总额

- 豪华住宅（包括批量交易）总成交额较2025年第四季度的17.7亿新元下降4%至本季度的17亿新元。其中，二手房总成交额较2025年第四季度的14.3亿新元下降至本季度的13亿新元，而新房销售总成交额则较同期增长3.3亿新元至4亿新元。

每平方英尺定价

- 核心中央区（CCR）售价超过每平方英尺3000新元且总成交额至少达到500万新元（不包括大宗交易）的公寓数量，从2025年第三季度的50套和第四季度的54套跃升至2026年第一季度的75套（图4）。这也是自2023年第四季度成交84套以来的最高季度成交量。
- 2026年第一季度，新房销售占交易总量的绝大部分，共53套，其次是二手房销售，共24套。新房销售主要来自River Modern项目，成交量达38套；其次是Skye at Holland、UPPERHOUSE at Orchard Boulevard和Watten House，各成交3套。
- 2026年第一季度单价最高的公寓单元是位于帕特森山The Marq 19楼的一套579平方米的二手公寓，于1月份以每平方英尺5937新元（3700万新元）的价格成交。紧随其后的是位于Park Nova的一套270平方米的新公寓，于2月份以每平方英尺5161新元（1500万新元）的价格成交。

图3：新房销售总交易额上升，但二手房销售总交易额下降

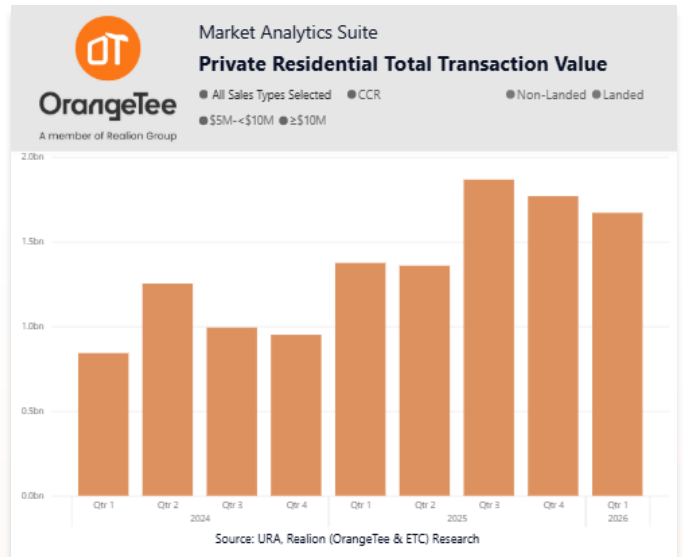
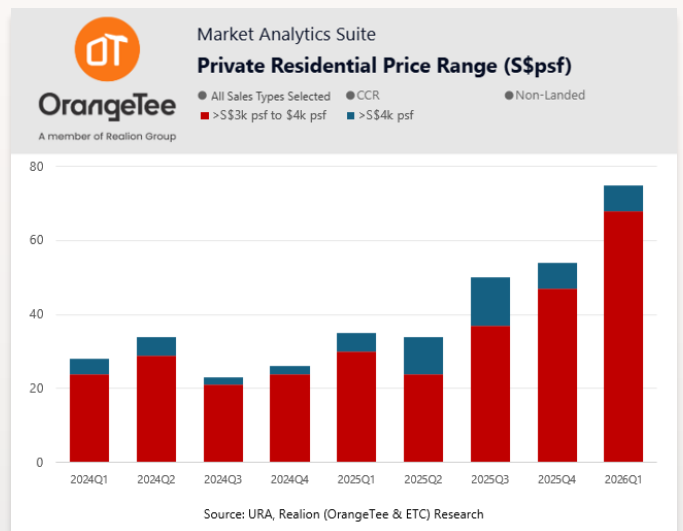


图4：上季度核心中央区（CCR）单价超过每平方英尺3000新元且总价至少500万新元的公寓销售额大幅增长。



- 2025年第四季度，售价超过1000万新元的超豪华住宅（非有地住宅或公寓）的购买意向从14套增至2026年第一季度的17套（不包括超过1套的批量交易）（图5）。其中4套公寓为新售，包括32 Gilstead（2套）、21 Anderson（1套）和Park Nova（1套）；其余13套为二手房交易。
- 本季度成交价最高的超豪华公寓是位于 Paterson Hill 的 The Marq 的同一单元，该单元的每平方英尺价格也创下最高纪录，为 3700 万新元。

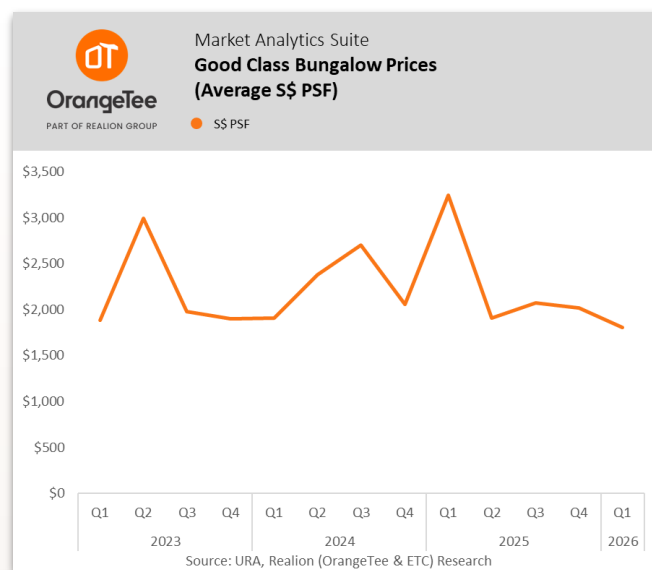
图5：超豪华公寓需求量增至16套



优质洋房 | 成交量下滑

- 2026年第一季度共成交4套优质洋房（GCB），较2025年第四季度的9套有所下降。与去年同期相比，成交量略高于2025年第一季度的2套。上季度成交的4套优质洋房中，一套位于Gallop Road/Woolleton Park优质洋房区，成交价为3150万新元；一套位于Brizay Park优质洋房区，成交价为2660万新元；一套位于Chestnut Avenue优质洋房区，成交价为1150万新元；另一套位于Victoria Park优质洋房区，成交价为2200万新元。
- 根据已确认的交易数据，优质洋房的平均地价从2025年第四季度的每平方英尺2021新元进一步下降至2026年第一季度的每平方英尺1803新元（图6）。2026年第一季度的平均地价是自2022年第二季度以来的最低水平。

图6：优质洋房平均价格为 2022 年第二季度以来最低水平



2026年第一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 (美元/平方英尺)	规划区	租
不适用	杜尼恩路	独立式住宅	24,190	55,000,000	2,274	武吉知马	永久产权
不适用	巴克路	独立式住宅	15,783	43,200,000	2,737	九日敬礼	永久产权
帕特森山上的马尔克	帕特森山	公寓	6,232	37,000,000	5,937	河谷	永久产权
加洛普别墅	伍勒顿公园	黄金银行	15,257	31,500,000	2,065	唐林	永久产权
不适用	威尔比路	独立式住宅	14,491	26,600,000	1,836	武吉知马	永久产权

资料来源：市建局、Realion (OrangeTee & ETC) 研究



展望|需求将保持强劲

- 即使在宏观经济不确定的情况下，对豪华住宅的需求，尤其是对超豪华住宅和优质别墅的需求（这些住宅和别墅在市场上供应稀缺），预计仍将保持强劲。
- 尽管全球经济危机可能会抑制整体投资活动，但新加坡的避险地位仍将继续吸引超高净值人士将财富存放于此，以实现资本保值和投资组合多元化。
- 许多人青睐新加坡作为投资目的地，原因在于其货币坚挺、政治环境稳定、腐败记录良好以及金融生态系统蓬勃发展。
- 近年来，新加坡的家族办公室蓬勃发展，正在重塑当地的财富管理格局。随着全球投资日益复杂，代际财富传承也愈加频繁，新加坡凭借其健全的监管框架和完善的专业服务，将继续保持其作为亚洲家族管理区域投资的重要枢纽地位。
- 此外，优惠的税收环境和零资本利得税对投资者极具吸引力。随着越来越多的家族在当地设立家族办公室，富裕家庭的涌入预计将提振对豪宅的需求。

瑞联（橙易-宜迪）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



如有销售咨询，请联系您首选的 OrangeTee 代理商。

如有任何研究方面的疑问，请联系以下 Realion (OrangeTee & ETC) 研究部门。



Christine Sun

Chief Researcher & Strategist

christine.sun@realion.com



Yuvana Mahendran

Assistant Manager

Yuvanalakshmi.m@realion.com



Timothy Eng

Manager

timothy.eng@realion.com



Kenneth Tan

Senior Research Analyst

kenneth.tan@realion.com

