



Q2 2026 豪宅市场

2026年上半年豪宅销售同比增长25%，即便整体市场增速放缓；更多超豪华住宅和优质洋房交易涌现

- 全球宏观经济形势不明朗，富裕投资者纷纷寻求优质资产作为避险天堂，2026年上半年豪华住宅销售量创四年新高。
- 根据市区重建局（URA）的Realis备案数据，2026年上半年，核心中央区（CCR）共有353套有地住宅和非有地住宅易手，每套成交价均至少为500万新元（不包括涉及多套住宅的大宗交易）。
- 豪华住宅交易持续增长，较2025年上半年的283套同比增长24.7%。与2024年上半年的228套相比，交易量增长了54.8%（图1）。
- 2026年上半年强劲的豪宅销售与整体私人住宅市场形成鲜明对比。尽管豪宅交易量有所增长，但整体私人住宅销售量（不包括执行共管公寓，涵盖所有价格区间）却从2025年上半年的12,328套下降至2026年上半年的10,909套。
- 豪宅交易量的增长在新房和二手房市场均有体现。豪宅新房销售量同比增长78%，从2025年上半年的41套增至2026年上半年的73套。与此同时，豪宅二手房交易量同比增长15.9%，从239套增至277套。相比之下，2024年上半年豪宅新房交易量为44套，豪宅二手房交易量为183套。
- 销售在高端市场分布均匀，今年共有101个项目至少达成一笔交易。由于销售并未集中在特定项目上，这种广泛的需求表明，投资者对豪华住宅的投资热情强劲、普遍且具有韧性。高净值人士可能正在高端市场寻求多元化的长期资产，以实现财富保值。
- 2026年上半年，成交量最高的豪华公寓项目分别是River Modern（44套）、The Draycott（11套）、Goodwood Residence（8套）和Leedon Residence（8套）。
- 2026年第二季度成交量为162笔，低于第一季度的191笔。尽管如此，第二季度的业绩依然强劲，成交量高于过去三年（2023年第一季度至2025年第四季度）的季度平均水平137笔。事实上，2026年第一季度的交易量在中东战争爆发初期创下14个季度以来的新高（图2）。全球经济的不确定性以及油价上涨导致企业运营成本上升，促使许多投资者将资金从风险较高的投资转向房地产。

图1：2026年上半年豪宅销售额创四年来上半年新高

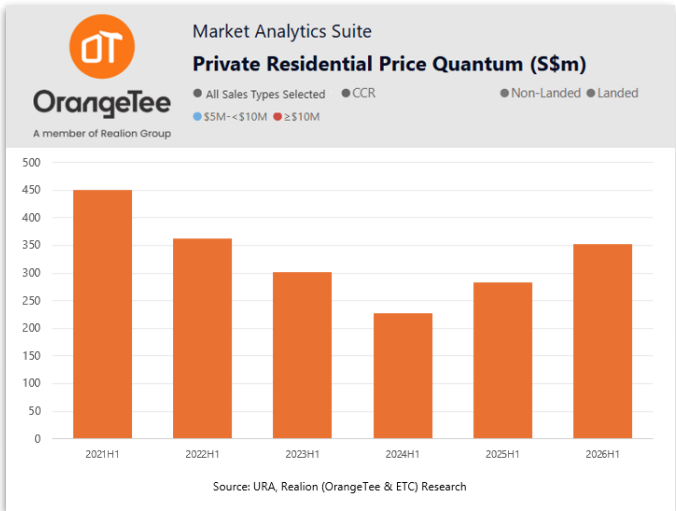


图2：豪宅销售额保持在三年平均水平以上

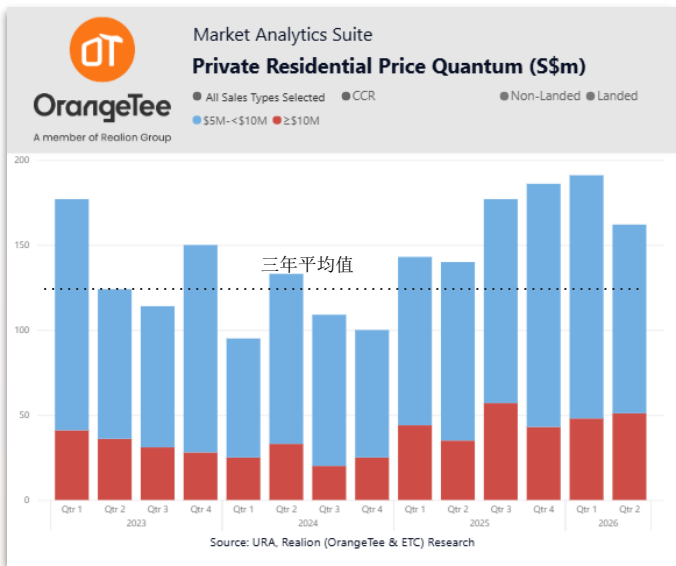
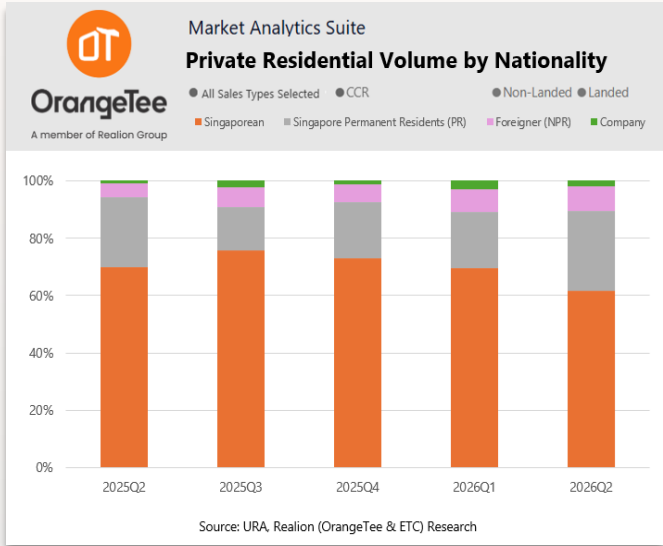


图3：购买豪宅的永久居民比例将更高





豪宅| 二手豪宅交易总额上涨

交易总额

- 豪华住宅（包括批量交易）总交易额环比下降 3.6%，从2026年第一季度的17.3亿新元降至2026年第二季度的16.7亿新元。按销售类型划分，同期豪华二手房交易总额增长6.1%，从13.5亿新元增至14.3亿新元，而豪华新房销售额环比下降 40.7%，从3.71亿新元降至2.2亿新元。

每平方英尺定价

- CCR 的公寓售价超过每平方英尺 3,000 新元，总价至少为 500 万新元（不包括批量交易），从 2026 年第一季度的 73 套下降到 2026 年第二季度的 52 套（图 4）。
- 由于没有新的豪华公寓推出，2026 年第二季度以该价格售出的新公寓数量从 2026 年第一季度的 50 套下降到 19 套。新售出的项目包括 21 Anderson、32 Gilstead、Park Nova、River Modern、Skye at Holland、Skywaters Residences、The Giverny Residences、UPPERHOUSE at Orchard Boulevard 和 Watten House。
- 2026年第二季度单价最高的公寓单元是位于 Skywaters Residences 的一套195平方米的新公寓，该公寓于4月份以每平方英尺5947新元（1250万新元）的价格成交。紧随其后的是位于 21 Anderson 的一套新公寓，该公寓于4月份以每平方英尺5013新元（2250万新元）的价格成交。

图3：二手房交易总额上升，但新房交易总额下降

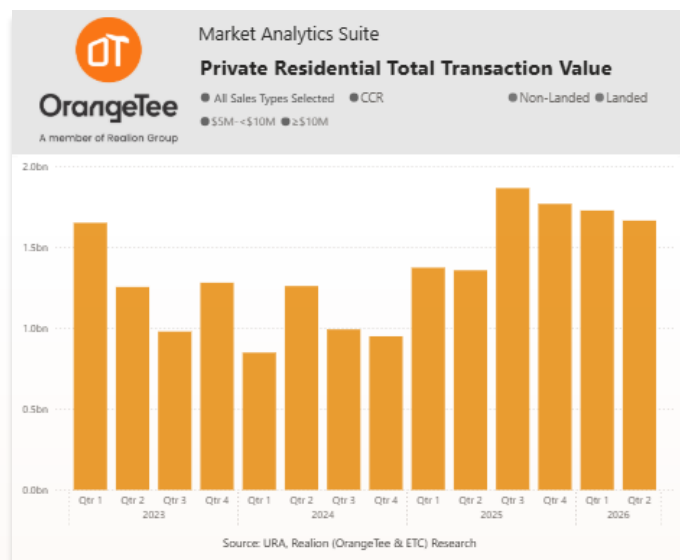
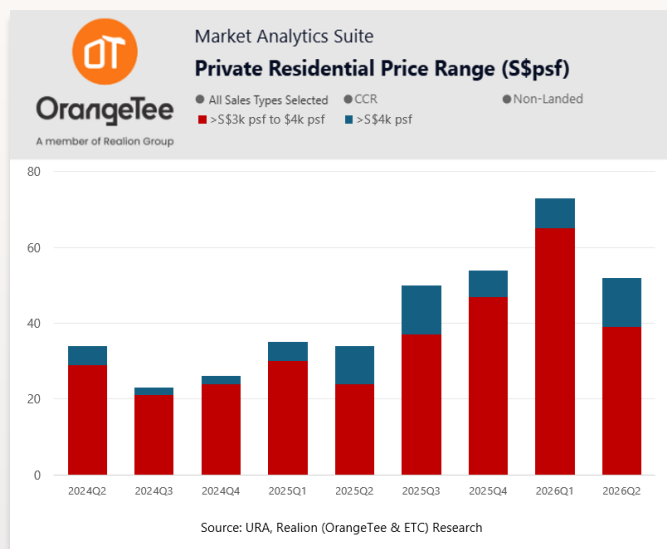


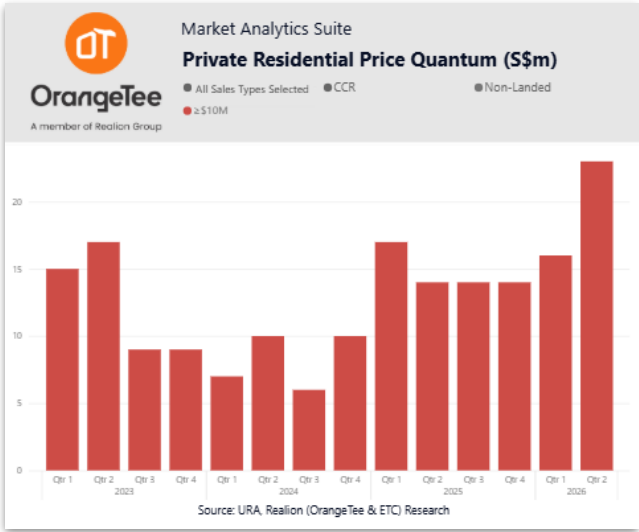
图4：2026年第二季度，核心中央区（CCR）售价超过每平方英尺3000新元且总价至少500万新元的公寓销售额有所下降。



超豪华公寓| 飙升至15个季度以来的最高点

- 2026年第二季度，超豪华住宅（至少1000万新元）的购买兴趣飙升至15个季度以来的最高水平，共成交23套非有地住宅（不包括涉及多套住宅的大宗交易）（图5）。这一数字超过了2026年第一季度的16套和2025年第二季度的14套。
- 在成交的23套非有地住宅中，6套为新房销售，包括21 Anderson（2套）、Skywaters Residences（2套）、32 Gilstead（1套）和Park Nova（1套），其余17套为二手房交易。成交价最高的超豪华公寓是位于Nassim Park Residences的一套646平方米的单元，售价为2295万新元。

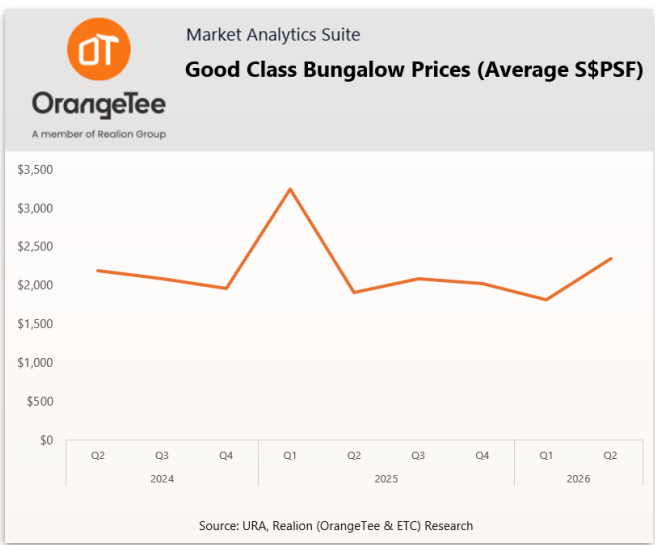
图5：超豪华公寓销量增至23套



优质洋房| 更丰富的活动

- 2026 年第二季度记录了 7 笔有保留意见的优质商业地产交易，高于 2026 年第一季度记录的 4 笔交易。与上年同期相比，交易量略低于 2025 年第二季度记录的 9 笔交易。
- 2026年第二季度成交的七栋独立式洋房中，成交价最高的是位于纳西姆路优质洋房区的一栋优质洋房，成交价为6490万新元。此外，贝尔蒙特公园优质洋房区的两栋相邻优质洋房也分别以3480万新元和2520万新元的价格售出。
- 根据已登记的交易，优质洋房的平均地价从2026 年第一季度的每平方英尺1,803新元上涨至2026 年第二季度的每平方英尺 2,341 新元（图6），为2025 年第一季度以来的最高水平。

图6：GCB 平均价格反弹



2026年第二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	地契
N.A.	Nassim Road	独立式住宅	14,264	\$64,900,000	\$4,550	唐林	永久
N.A.	Moulmein Rise	独立式住宅	12,013	\$44,250,000	\$3,684	九日敬礼	永久
N.A.	Morley Road	独立式住宅	15,896	\$38,600,000	\$2,428	武吉知马	永久
N.A.	Belmont Road	独立式住宅	24,178	\$34,754,000	\$1,437	武吉知马	永久
莱佛士公园	Linden Drive	独立式住宅	11,691	\$28,000,000	\$2,395	武吉知马	永久

资料来源：市建局、Realion (OrangeTee & ETC) 研究



W Residences Marina View - Singapore

展望|需求将保持强劲

- 对中东地缘政治紧张局势和持续通胀压力的担忧可能会继续促使投资者转向更稳定的资产类别，包括房地产。
- 新加坡凭借其稳健的金融和监管框架、强势货币、政治稳定以及长期资本增值的良好记录，仍然是高净值人士的首选投资目的地。
- 人们对人工智能发展前景以及半导体和芯片制造业扩张的乐观情绪，将提振某些行业的就业。这些行业将促进经济增长，并持续支撑住房需求，包括豪华住宅的需求。
- 受新加坡避险天堂地位的支撑，全球资本和高净值人士预计将继续向新加坡住宅市场投入资金。

瑞联（橙易-宜迪）研究公司出品

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。



OrangeTee

A member of Realion Group



OrangeTee & Tie Pte Ltd

430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01

OrangeTee Building

Singapore 319402

www.orangetee.com



Christine Sun

Chief Researcher & Strategist

christine.sun@realion.com



Yuvana Mahendran

Assistant Manager

Yuvanalakshmi.m@realion.com



Patricia Lim

Research Analyst

patricia.limsq@realion.com



Timothy Eng

Manager

timothy.eng@realion.com



Kenneth Tan

Senior Research Analyst

kenneth.tan@realion.com