



Lucerne Grand

2026年7月 发展商月度销售额

六月假期后，新私宅需求回升

概述 | MDS 2026年7月

- 7月份新私人住宅销售强劲反弹，结束了此前连续两个月的下滑趋势。这一复苏势头主要得益于两个大型项目——Dunearn House和Lentor Gardens Residences的推出。
- 根据市区重建局（URA）的数据，新房销售量（不包括执行共管公寓）从2026年6月的156套增长到2026年7月的731套，增长超过四倍。如果包括执行共管公寓，新房销售量则从2026年6月的184套激增至2026年7月的758套，增长了312%。
- 与上年同期相比，新房销售量（不包括执行共管公寓）下降了 22.2%，低于 2025 年 7 月记录的 940 套。
- 2026 年 7 月，推出的单元数量（不包括 EC）从 6 月份的零增加到 889套。

表1：新销售量和上市数量

月	销售量		已发射单元	
	(不包括EC)	(包括EC)	(不包括EC)	(包括EC)
7月2025	272	305	103	103
2月2026	246	266	15	15
3月2026	1300	1,937	1,043	1,615
4月2026	1,548	1,649	1,426	1,426
5月2026	447	493	357	357
6月2026	1 56	184	0	0
7月2026	731	758	889	889
环比变化	368.6%	-62.7%	NA	NA
同比变化	-22.2%	- 42.2%	-18.6%	-47.5%

资料来源：市建局、Realion (OrangeTee & ETC) 研究

新项目

- 强劲的销售业绩主要得益于位于黄金地段或核心中央区（CCR）的拥有380个单元的Dunearn House，以及位于郊区或中央区以外（OCR）的拥有499个单元的Lentor Gardens Residences。Dunearn House和Lentor Gardens Residences的认购率分别达到了55.8%和54.1%，表现良好。
- 作为Turf City新区首个推出的私人住宅项目，Dunearn House吸引了众多寻求先发优势的买家，他们预期该项目未来将实现强劲的资金增值和租金收益。此外，该区域的开发规划以及毗邻第六大道地铁站和即将开通的Turf City地铁站的便利位置，也进一步增强了买家的信心。该项目附近还有多所知名学校，这可能也吸引了不少有幼儿的家庭。



Dunearn House



Lentor Gardens Residences

- Lentor Gardens Residences住宅区高效的户型设计和合理的价格吸引了众多首次购房的年轻夫妇和单身人士。此外，其便利的地理位置也吸引了不少购房者，该项目距离Lentor地铁站和Lentor Modern购物中心仅几步之遥。
- 2026 年 7 月其他最畅销的项目（包括 EC）有 Union Square Residences、Hudson Place Residences、Coastal Cabana、One Marina Gardens 和 The Continuum。

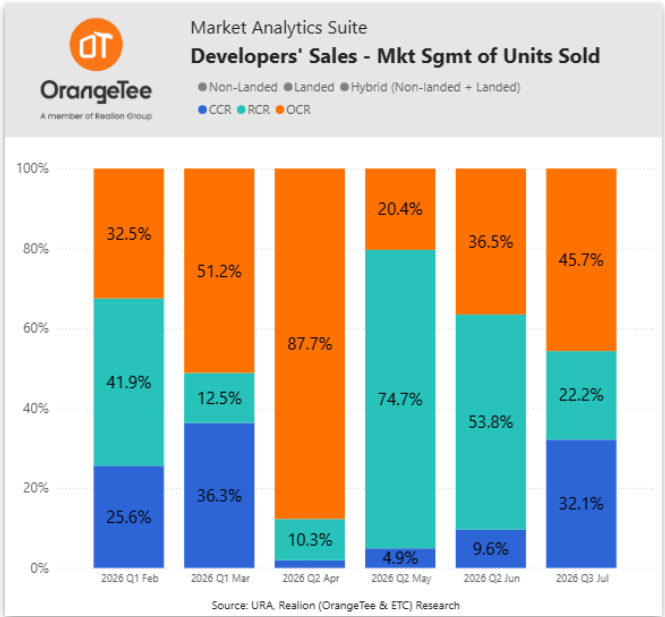
按市场细分

- 7月份，中央区以外地区（OCR）的房产销售量占开发商总销售额的大部分，占总销售量731套（不包括执行共管公寓）的45.7%，即334套。其次是黄金地段或核心中央区（CCR），占32.1%，即235套；以及其他中央区（RCR），占22.2%，即162套。

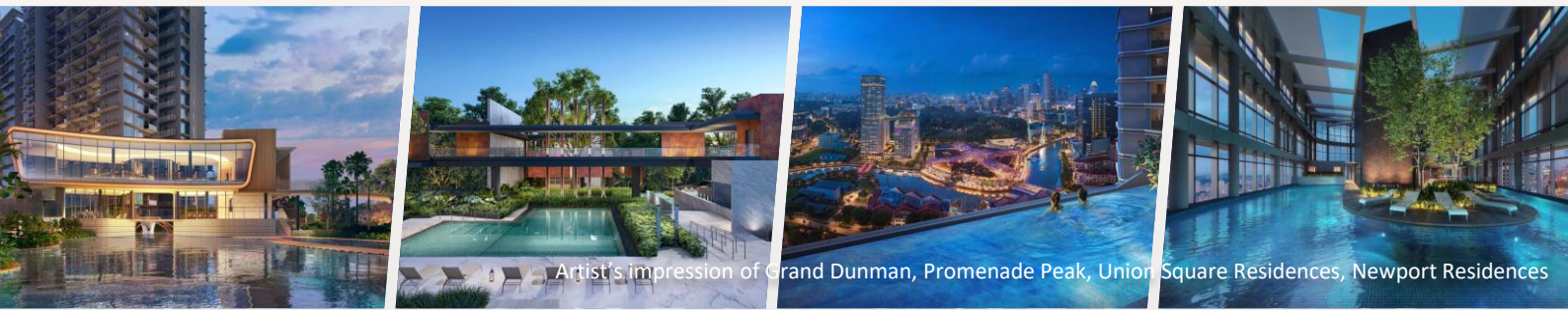
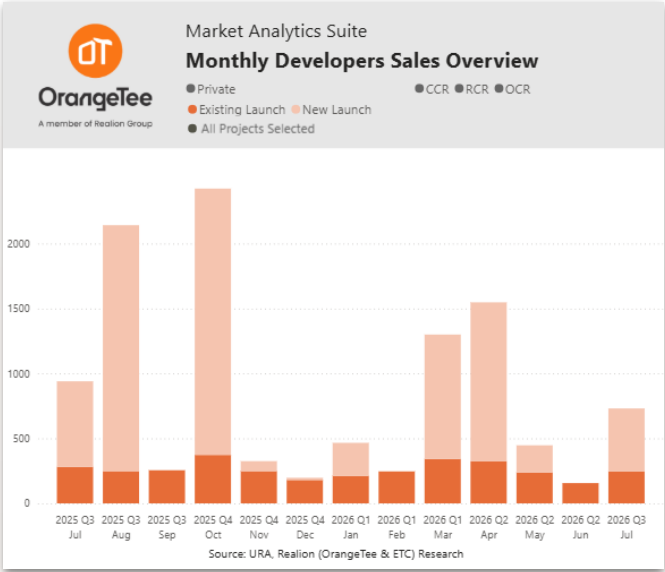
豪华公寓

- 7 月份，CCR 地区一套新的非有地住宅（不包括多笔交易的大宗交易）的售价至少为 500 万新元，但低于 1000 万新元。
- 在超豪华公寓领域，7 月份售出了一套售价至少 1000 万新元的新公寓。相比之下，上个月没有此类交易。这套位于Skywaters Residences的公寓面积为2949平方英尺，售价为1730万新元，即每平方英尺5880新元。这一价格高于5月份同一项目中面积相近的2896平方英尺公寓的成交价，后者成交价为1450万新元，即每平方英尺5001新元。

图表 1：按市场细分划分的月度销售额



图表 2：每月新房销售量



- Dunearn House 和 Lentor Gardens Residences 的良好销售业绩为 2026 年下半年的房地产市场带来了积极的开端。在利率仍然较低背景下，这种销售势头可能会持续到接下来的几个月。
- 预计投资者对房地产的兴趣将十分浓厚，因为更多高净值人士可能会寻求将资金投入房地产。在中东冲突和宏观经济不确定性的背景下，与其他投资形式相比，
- 值得关注的新楼盘包括 Amberwood at Holland 和 Lucerne Grand。Amberwood at Holland 是 Holland Plain 新区首个推出的公寓项目。由于优质地段土地极其稀缺，希望在新区购置私人住宅的投资者和业主将会考虑这个项目。
- Lucerne Grand 毗邻湖畔地铁站 (Lakeside MRT station) 和裕廊湖花园 (Jurong Lake Gardens)，为住户提供便捷的交通，轻松前往新加坡各处。该项目预计将受益于裕廊湖区正在进行的改造升级，该区域规划成为新加坡的第二个中央商务区 (CBD)。这些因素将吸引那些希望把握该地区增长潜力的购房者。

表2：2026年7月最畅销的新项目

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* (%)
Lentor Gardens Residences	OCR	499	499	270	270	\$2,357	54.1%	54.1%
Dunearn House	CCR	380	250	212	212	\$3,111	84.8%	55.8%
Union Square Residences	RCR	366	250	212	34	\$2,798	84.8%	57.9%
Hudson Place Residences	RCR	327	327	213	21	\$2,612	65.1%	65.1%
Coastal Cabana	OCR	748	748	617	18	\$1,829	82.5%	82.5%
One Marina Gardens	RCR	937	937	659	18	\$3,033	70.3%	70.3%
The Continuum	RCR	816	816	797	16	\$2,791	97.7%	97.7%
Grand Dunman	RCR	1,008	1,008	917	11	\$2,515	91.0%	91.0%
The Sen	RCR	347	347	143	11	\$2,357	41.2%	41.2%
Narra Residences	OCR	540	540	202	10	\$2,185	37.4%	37.4%

[^]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）研究公司出品



OrangeTee & Tie 私人有限公司
大巴窑6巷430号 #01-01
OrangeTee大厦
新加坡 319402



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



Timothy Eng
Manager
timothy.eng@realion.com



Yuvana Mahendran
Assistant Manager
Yuvanalakshmi.m@realion.com



Kenneth Tan
Senior Research Analyst
kenneth.tan@realion.com



Patricia Lim
Research Analyst
patricia.limsq@realion.com