



Artist Impression of Amberwood At Holland

Q3 2026 豪宅市场

郊区和城市边缘地区500万新元和1000万新元的交易量上升

黄金地段的豪华住宅销售

- 第三季度豪华住宅销售连续第二个季度下滑，与整体私人住宅市场的放缓趋势相符。
- 根据市区重建局 (URA) Realis 的数据*，2026 年第三季度，核心中央区 (CCR) 共有 135 套有地住宅和非有地住宅以每套至少 500 万新元的价格售出（不包括涉及多套住宅的大宗交易）。这一数字低于 2026 年第二季度的 176 套和第一季度的 193 套（图 1），也低于过去 12 个季度平均 143 套的成交量。
- 2026年第一季度至第三季度，共售出504套豪华住宅，超过2025年同期成交的459套和2024年同期成交的337套（图2）。
- 2026年第一季度至第三季度成交的504套也超过了2024年全年437套的销量。
- 豪华住宅占4,557套私人住宅交易总量（不包括执行共管公寓或EC）的3%，与2026年第二季度2.9%的占比大致相近，当时共成交6,071套。2026年第三季度的豪华住宅交易包括127套二手房和8套新房。
- 在新建豪宅销售方面，位于Orchard Boulevard的UpperHouse、Skywaters Residences和River Modern是成交量最高的几个项目。在二手房市场，Hilltops的二手豪宅交易量最高，其次是Mount Sinai、Leedon Residence、Henry Park和Watten Estate。

交易总额

- 由于豪宅销量减少，2026年第三季度豪宅总交易额下降。根据市区重建局（URA）的Realis数据，包括所有销售类型（含批量交易）在内的豪宅总交易额环比下降28.5%，从2026年第二季度的18亿新元降至第三季度的12.9亿新元（图3）。
- 按销售类型划分，同期二手豪宅交易总额从15.3亿新元降至12亿新元，而新建豪宅的交易额则从2.537亿新元降至8560万新元。

*截至2026年9月27日的交易

图1：豪宅销售连续第二个季度下滑

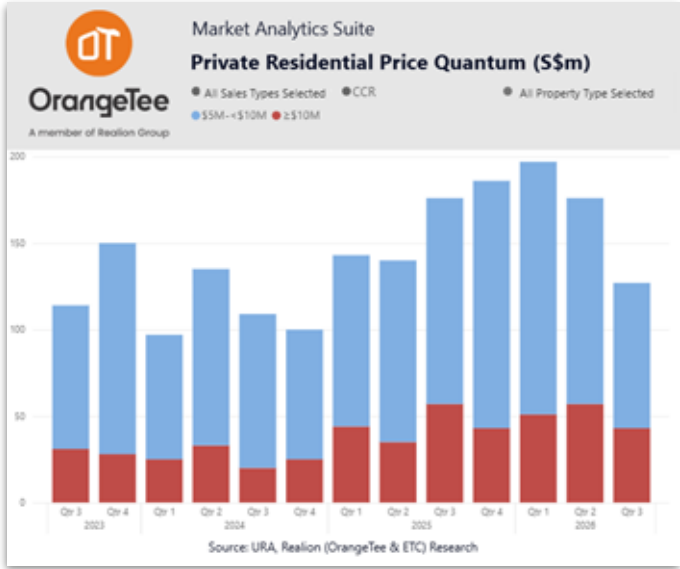


图2：2026年第一季度至第三季度售出504套豪华住宅

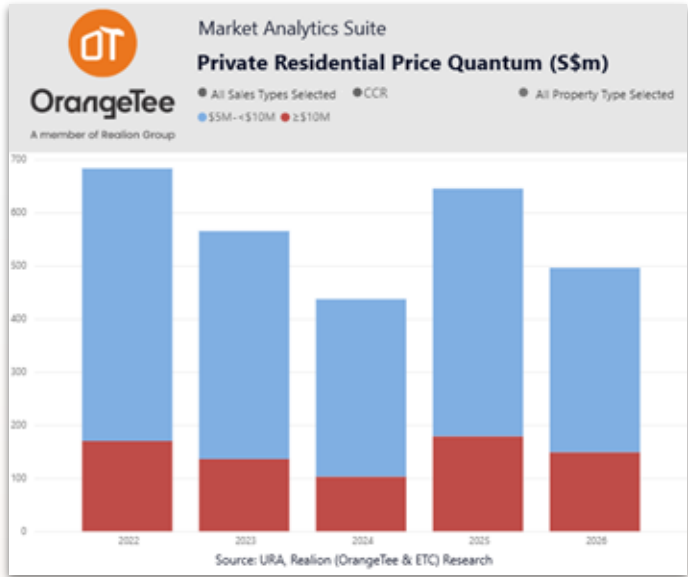
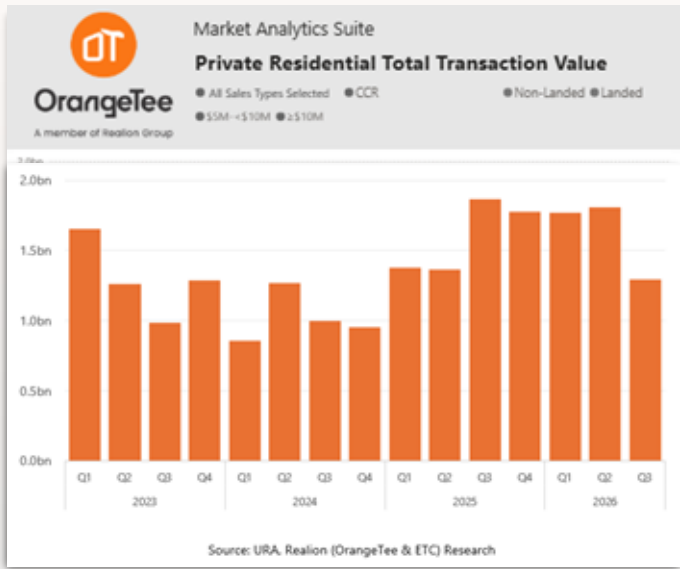


图3：交易总额降至12.9亿新元



超豪华住宅| 最贵户型售价2000万新元

- 在核心中央区（CCR），价值至少1000万新元的超豪华住宅市场，不包括涉及多套房产的大宗交易，其购买意向从2026年第二季度的57套下降至2026年第三季度的43套（图4）。在这些交易中，32套为有地住宅，11套为非有地住宅。
- 在成交的11套非有地住宅中，两套是Skywaters Residences的新房销售（共两套），其余九套是不同项目的二手房交易，包括Hilltops、Grange Residences和Seven Palms Sentosa Cove等。成交价最高的超豪华公寓是Sculptura Ardmore一套面积为304平方米的单元，售价为2000万新元。

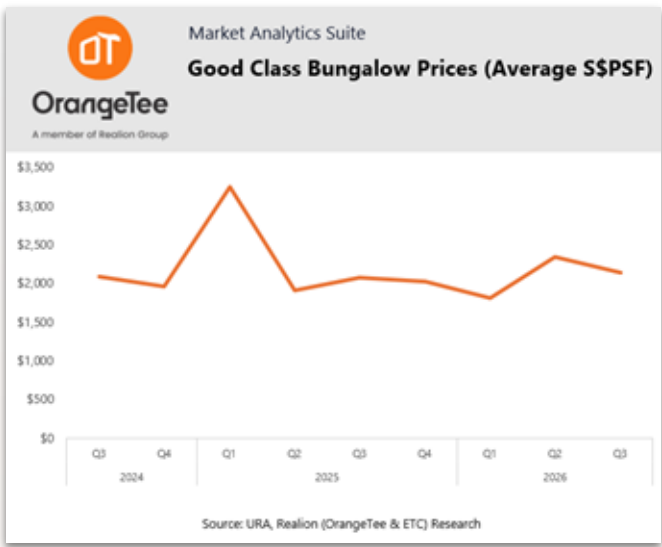
图4：第三季度超豪华公寓销售额下降



优质洋房| 略少

- 2026 年第三季度记录了 5 笔有保留意见的 GCB 交易，低于 2026 年第二季度记录的 7 笔交易。与上年同期相比，交易量略低于 2025 年第三季度记录的 9 笔。
- 2026年第三季度成交的五栋独立式洋房中，成交价最高的是位于里杜特公园的一栋优质洋房。一处位于优质洋房（GCB）区域的房产以3180万新元的价格易手。其他值得关注的交易包括莱佛士公园优质洋房区域的两处优质洋房，分别以2400万新元和2380万新元的价格售出。
- 2026 年第二季度的每平方英尺 2342 新元下降了 9%，至每平方英尺2132新元（图 5），此前一个季度则上涨了 29.9%。

图5：优质洋房平均价格下跌9%



2026年第三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	单价（平方英尺）	规划区	地契
N.A.	Swettenham Road	独立式住宅	15,553	31,800,000	2,045	Tanglin	永久产权
N.A.	Jalan Sampurna	独立式住宅	14,982	31,300,000	2,089	Bukit Timah	永久产权
莱佛士公园	Oriole Crescent	独立式住宅	11,136	24,000,000	2,155	Bukit Timah	永久产权
莱佛士公园	Oriole Crescent	独立式住宅	12,176	23,800,000	1,955	Bukit Timah	永久产权
N.A.	Gentle Road	独立式住宅	7,661	18,500,000	2,415	Novena	永久产权

资料来源：市建局、瑞联（橙易-宜迪）研究



Artist Impression of Dunearn House

新兴热点地区| OCR 和 RCR 的高端住宅交易量增长

RCR 和 OCR 的优质住宅

- 近年来，在核心中央区以外，售价至少为 500 万新元（不包括批量交易）的私人住宅数量一直在增长，这表明越来越多的买家愿意为典型黄金地段以外的住宅支付溢价（图 6）。
- 2025 年，郊区或中央区以外（OCR）的有地住宅和非有地住宅共售出 480 套，高于 2024 年的 378 套和 2023 年的 231 套。仅今年前三个季度，OCR 的此类住宅就成交了 516 套，超过了 CCR 售出的 504 套。
- 在城市边缘地区或中央区其他地区（RCR），也观察到了类似的趋势，交易数量从 2023 年的 185 套稳步增长到 2024 年的 216 套，再到 2025 年的 323 套。2026 年第一季度至第三季度，中央区其他地区共成交了 278 套。

RCR 和 OCR 地区价值 1000 万新元的住宅

- 今年，OCR 和 RCR 地区成交价至少为 1000 万新元的超豪华住宅（不包括批量交易）依然保持强劲势头（图 6）。
- 2026 年前三个季度，RCR 共成交 30 套，略低于 2025 年全年售出的 39 套。在这 30 套中，27 套为有地住宅，3 套为无地住宅。
- 在 RCR 地区，三套售价至少为 1000 万新元的非有地住宅包括：位于 Union Square Residences 的一套 449 平方米的新租赁产权公寓，于 2026 年 2 月以 1850 万新元的价格成交。

图6：RCR 和 OCR 地区售价至少 500 万新元的私人住宅数量不断增长



- 位于 The View @ Meyer 的一套 391 平方米的永久产权转售公寓，于 2026 年 7 月以 1000 万新元的价格成交；以及位于 Reflections at Keppel Bay 的一套面积达 769 平方米的宽敞公寓，成交价为 1930 万新元。
- 同样，在 OCR 区域，2026 年第一季度至第三季度共成交 43 套，超过了 2025 年全年售出的 39 套。
- 这 43 套均为有地住宅，其中最贵的是位于 Upper Serangoon Road 的一栋 2,203 平方米的独立式住宅，售价为 2600 万新元；其次是位于 Sundridge Park Road 的一栋 1,327 平方米的独立式住宅，成交价为 2285 万新元。



Artist Impression of W Residences Marina View - Singapore

展望|需求坚挺

- 尽管过去几个月中央中央区 (CCR) 的豪宅销量有所下降，但中央区 (OCR) 和东中央区 (RCR) 的高端住宅需求可能持续增长。这些地区计划推出更多项目，其中许多项目预计将拥有优质的产品和优越的地理位置。
- 此外，其中一些房产可能位于市中心核心区的边缘地带或城市边缘地区，靠近乌节路等主要景点和区域中心。
- 持续的宏观经济不确定性和中东冲突将继续促使高净值人士前往新加坡寻求避险资产。
- 富裕的当地居民以及不断增长的新公民和永久居民人口将继续维持对高档豪华住宅的需求。

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 & 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



Gabriel Ng

Senior Research Analyst
Gabriel.ng@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