

优质私宅新销量创一年新高

2025 年第一季度私人住宅趋势



滨海花园一号艺术效果图

2025 年第一季度新房需求保持强劲，新建优质私宅销量达到一年来的最高水平。

概览

2025 年第一季度

			QoQ change	YoY change
整体		市区重建局价格指数: 211.1 总交易量: 7,261	 0.8%  -2.3%	 3.3%  71.7%
新房销售		平均价格: 每平方米 2,483 新元 总交易量: 3,375 单位	 -2.9%  -1.3%	 5.3%  189.9%
转售		平均价格: 每平方米 1,774 新元 总交易量: 3,565 单位	 1.6%  -3.7%	 4.6%  32.6%
有地私宅		市区重建局价格指数: 236.2 总交易量: 475 单位	 0.4%  -6.7%	 -1.3%  25.7%
租赁		市区重建局价格指数: 158.5 总交易量: 20,409 单位	 0.4%  3.2%	 0.4%  2.1%

资料来源: 市区重建局, 橙易研究与咨询部

Key Highlights



整体

私人住宅价格连续两季度上涨, 主要得益于新房密集推出。然而, 第一季度的价格涨幅较前一季度有所放缓。



转售

由于新房市场买家竞争激烈, 上季度交易量有所下降。不过, 所有细分市场的价格均有所上涨。



有地私宅

由于价格指数上涨 0.4%, 交易量下降 6.7% 至 475 个单位。



新房销售

新房交易量从 3,420 个单位小幅下跌 1.3% 至 3,375 个单位。平均房价也有所下降, 尤其是在黄金地段和市区以外。



租赁

尽管上个季度租赁交易量有所增加, 但租金价格保持相对稳定。



雅丽轩艺术效果图

价格趋势 | 增长放缓

私人住宅价格连续第二个季度上涨，但涨幅有所放缓。市区重建局（URA）发布的私宅价格指数（PPI）显示，2025 年第一季度的涨幅较小，仅为 0.8%，低于 2024 年第四季度 2.3% 的涨幅。

整体价格增长放缓可能是由于非有地房产价格涨幅较小，其价格在第一季度上涨了 1%，但低于 2024 年第四季度 3% 的涨幅。不过，有地房产价格反弹了 0.4%，扭转了上一季度 0.1% 的跌幅。

缓慢的价格增长也可能归因于市区以外私宅市场份额的增加，这些住宅的售价通常低于城市边缘和核心地段的其他房产。根据市建局房地产统计数据，中央区以外（OCR）的有地住宅和非有地私宅（不包括执行共管公寓）的销售比例从 2024 年第四季度的 47.3% 上升至 2025 年第一季度的 58.2%。相反，其他中央区（RCR）的比例从同期的 42.1% 下降至 29.3%。核心中央区（CCR）的比例则从 10.6% 小幅上升至 12.4%。

各细分市场的房价

在各细分市场中，整体增长有所放缓。2025 年第一季度，市区以外或中央区以外的非有地房产价格上涨了 0.3%，而 2024 年第四季度则上涨了 3.3%。黄金地段或核心中央区的房价上涨了 0.8%，低于上一季度 2.6% 的涨幅。在城市边缘或其他中央区的房价上涨了 1.7%，较 2024 年第四季度 3% 的增长有所下降。

图 1：市区重建局私宅价格指数

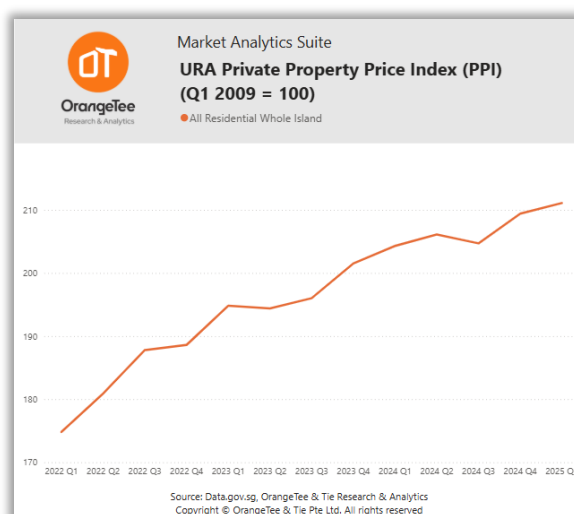
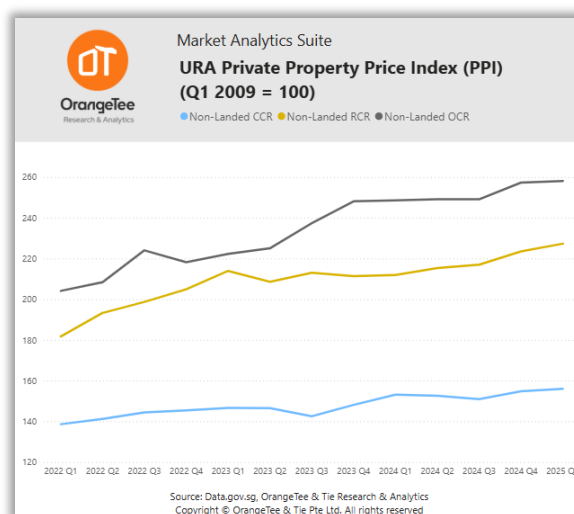


图 2：市区重建局各细分市场私宅价格指数



销售量 | 转售量大幅下降

私人住宅销售（包括非有地私宅和有地私宅，不包括执行共管公寓）从 2024 年第四季度的 7,433 个单位下降 2.3%至 2025 年第一季度的 7,261 个单位（图 3）。由于新房市场竞争加剧，转售市场表现较为疲软。因此，转售量从 2024 年第四季度的 3,702 个单位下降至 2025 年第一季度的 3,565 个单位，降幅为 3.7%。

2025 年第一季度新房交易量小幅下降至 3,375 套，较 2024 年第四季度的 3,420 套下降 1.3%。这是过去三年来第二高的季度新房销售业绩，销售高峰出现在 2024 年第四季度。强劲的销售表现主要得益于今年最大的项目的推出，即拥有 1,193 个单位的 Parktown Residence，以及另外两个备受瞩目的开发项目：拥有 777 个单位的艺景峰（The Orié）和拥有 501 个单位的 ELTA，这两个项目均实现了卓越的销售表现。

优质 | 新房销售创一年新高

2025 年第一季度，核心中央区（CCR）的新私人住宅销售量达到一年来的最高水平。2025 年第一季度共录得 192 宗有地和非有地私宅交易，环比增长 40.1%，同比增长 81.1%。上一季度，核心中央区的销售交易量创下 2023 年第四季度以来的最高水平，共有 215 个单位易手。

2025 年第一季度，强劲的销售主要得益于柏南华庭（One Bernam），该项目售出 102 个单位，其次是 Aurea（24 单位），以及首福（The Collective at One Sophia）、Hill House 和 19 Nassim（各 10 单位）。

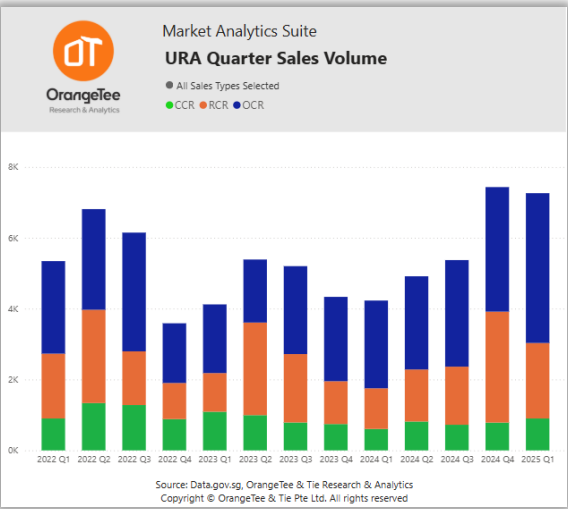
根据市区重建局房地产资讯系统（URA Realis）数据，2024 年第四季度至 2025 年第一季度期间，价值至少为 500 万新元的高端非有地交易量，从 107 宗略微下降至 102 宗。然而，同一时期内，价值超过 1,000 万新元的交易量从 13 宗增加至 17 宗。

表 1：有地和非有地房产的平均价格（不包括 EC）

销售类型	Q4 2024	Q1 2025	环比百分比变化
核心中央区（CCR）			
新房销售	\$2,963	\$2,863	-3.4%
转售	\$2,221	\$2,228	0.3%
楼花转售	\$2,919	\$2,964	1.5%
整体	\$2,362	\$2,399	1.6%
其他中央区（RCR）			
新房销售	\$2,669	\$2,721	1.9%
转售	\$1,864	\$1,896	1.7%
楼花转售	\$2,217	\$2,221	0.2%
整体	\$2,358	\$2,284	-3.1%
中央区以外（OCR）			
新房销售	\$2,371	\$2,348	-0.9%
转售	\$1,525	\$1,545	1.3%
楼花转售	\$1,944	\$1,962	0.9%
整体	\$1,886	\$1,990	5.5%
总计（CCR+RCR+OCR）			
新房销售	\$2,556	\$2,483	-2.9%
转售	\$1,746	\$1,774	1.6%
楼花转售	\$2,113	\$2,186	3.4%
整体	\$2,134	\$2,126	-0.4%

资料来源：市区重建局，橙易研究与咨询部

图 3：各细分市场销售量



展望 | 放慢速度

作为一个高度依赖出口和贸易的国家，新加坡很可能将承受美国关税政策带来的最大冲击，因为美国是我国主要的贸易目的地之一。美国关税政策引发的潜在贸易战可能导致美国通胀率上升，进而可能使利率在较长时间内保持高位。尽管自 2024 年中以来，包括新加坡在内的许多国家已因过去一年通胀压力下降而实施了降息措施，但这一情况仍可能发生。

贸易紧张局势可能导致新加坡国内生产总值的增长放缓，促使潜在购房者在考虑不可预测的经济环境带来的风险时，采取更加谨慎的态度。

尽管如此，目前私人住宅市场主要由国内买家推动，尤其是组屋升级者，他们从出售组屋中获得了丰厚的收益。如果就业保持稳定，收入持续增长，且组屋市场持续繁荣，预计消费者信心和支出将保持良好，这反过来将利好私人住宅市场。

此外，通过政府土地销售，整体住房供应量正逐步增加。私人住宅单位和执行共管公寓的竣工量将从 2026 年的 7,968 个单位增至 2028 年的 12,392 个单位。住房供应量的增加可能在未来几年内抑制房价大幅上涨。

私人住宅市场预测

指标（除了市区重建局 PPI 和 RI，所有数据不包括 EC）	2022	2023	2024	Q4 2024	Q1 2025	2025 年预测
整体						
市区重建局私人房产价格指数（价格变化）（包括 EC）	8.6%	6.8%	3.9%	2.3%	0.8%	4%至 7%
销售量（单位）	21,890	19,044	21,950	7,433	7,261	18,000 至 22,000
新房销售						
每平方英尺平均售价（价格变化）*	12.5%	9.7%	-1.9%	9.8%	-2.9%	2%至 4%
销售量（单位）	7,099	6,421	6,469	3,420	3,375	7,000 至 9,000
转售						
每平方英尺平均售价（价格变化）*	8.7%	7.5%	5.1%	2.0%	1.6%	4%至 7%
销售量（单位）	14,026	11,329	14,053	3,702	3,565	10,000 至 12,000
租赁						
市区重建局租金指数（价格变化）（包括 EC）	29.7%	8.7%	-1.9%	0.0%	0.4%	2%至 4%
出租量（单位）*	90,291	82,268	86,476	19,782	20,409	78,000 至 82,000

资料来源：市区重建局，橙易研究与咨询部 * URA Realis caveat data

有关研究资讯，请联系我们。若您想了解更多项目信息，请联络您选择的橙易房产经纪。

翻译：



Christine Sun
Chief Researcher & Strategist
christine.sun@orangetee.com



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@orangetee.com



Kenneth Tan
Research Analyst
kenneth.tan@orangetee.com



Yuvana Mahendran
Research Analyst
yuvanalakshmi.m@orangetee.com



<https://www.juwaiiqi.com/>