



OrangeTee
PART OF REALION GROUP

Promenade Peak艺术效果图

2025年第二季度

私人住宅

新房销售、转售与租赁

黄金地段和城市边缘
私人住宅新售价格创下新高

瑞联研究出品

概览 | 2025年第二季度

			环比变化	同比变化
整体		URA Price Index: 213.2	 1%	 3.4%
		Total Transactions: 5,128	 -29.4%	 4.3%
新房销售		Average Price*: S\$2,688 psf	 8.2%	 11.2%
		Total Transactions: 1,212 units	 -64.1%	 67.2%
转售		Average Price*: S\$1,779 psf	 0.5%	 3.8%
		Total Transactions: 3,647 units	 2.3%	 -4.1%
有地私宅		URA Price Index: 241.4	 2.2%	 -1%
		Total Transactions*: 427 units (exclude strata-landed)	 -1.8%	 -9.5%
租赁		URA Price Index: 159.8	 0.8%	 2%
		Total Transactions: 21,330 units	 2.8%	 3.2%

*市区重建局房地产资讯系统的买卖禁令数据

资料来源：市区重建局、瑞联研究

主要亮点

整体

第二季度私人住宅价格连续第三个季度上涨，且涨幅略高于上一季度。然而，销售量环比却下降。

新房销售

新房交易量下降至1,212个单位，较3,375个单位下降64.1%。平均价格有所上涨，其中核心中央区（CCR）和其他中央区（RCR）的新建私人住宅平均价格均创下历史新高。

转售

由于新项目推出数量减少，上季度转售交易量有所增加。城市边缘地区和市区以外的房价出现上涨。

有地私宅

交易量（分层有地住宅除外）下降了1.8%，而价格指数上涨了2.2%。

租赁

上个季度，随着租赁交易量的增加，租金价格略有上涨。



Springleaf Residence艺术效果图

价格趋势 | 增长加速

- 根据市区重建局 (URA) 的私宅价格指数 (PPI)，2025年第二季度私人住宅价格上涨了1%，涨幅快于第一季度的0.8% (图1)。
- 今年上半年，房价上涨了1.8%，低于2024年上半年的2.3%和2023年上半年的3.1%。

各细分市场的房价

- 此次价格增长主要受到有地住宅和核心中央区 (CCR) 的价格上涨推动。CCR地区的非有地住宅的价格环比增长3%，这可能与更多单位以每平方英尺超过4,000新元的价格售出有关 (图2)。
- 此外，核心中央区有7个单位 (6个非有地住宅，1个有地住宅) 以每平方英尺4,000新元至5,000新元的价格成交、3个单位以每平方英尺5,000新元至6,000新元的价格成交，另有1个单位以每平方英尺超过6,000新元的价格成交。以每平方英尺超过5,000新元交易的项目包括 Sculptura Ardmore、Skywaters Residences和21 Anderson。
- 2025年第二季度，城市边缘地区或其他中央区 (RCR) 的非有地住宅价格下跌了1.1%，与2025年第一季度1.7%的增幅形成逆转。上个季度，中央区以外 (OCR) 的非有地住宅价格上涨了1.1%，高于今年第一季度0.3%的增幅。

图1：价格增长加速

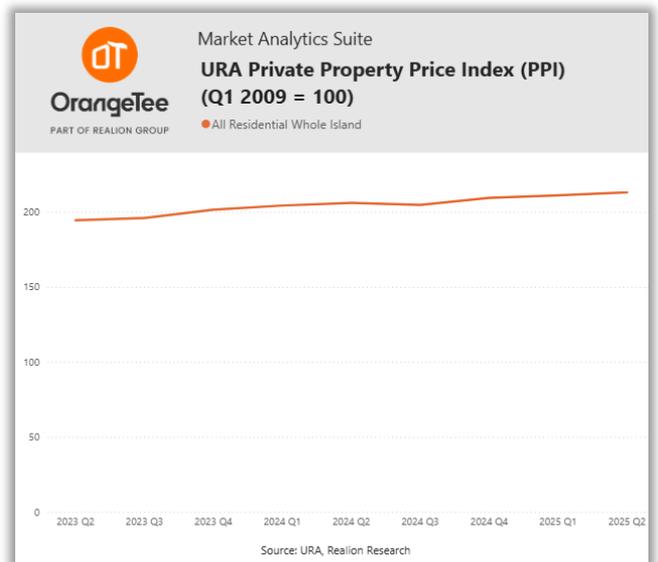
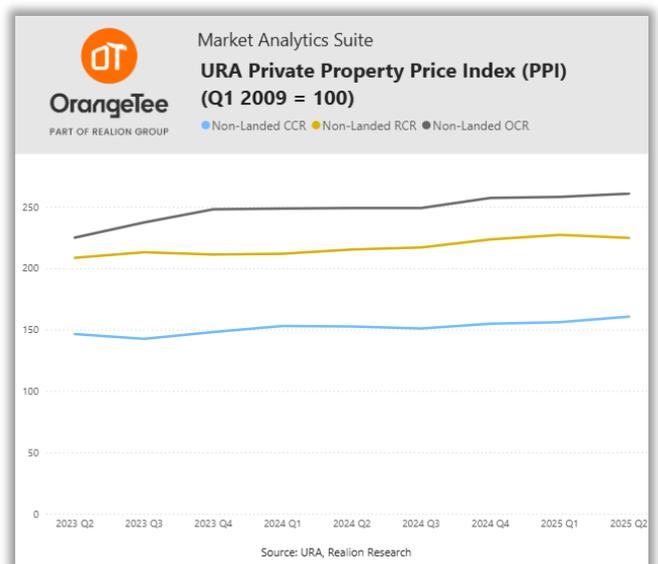


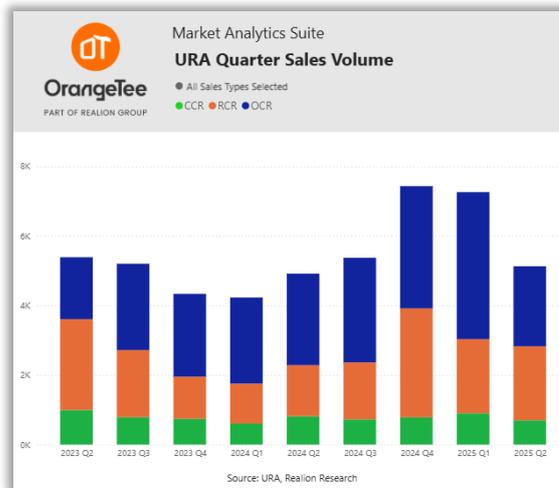
图2：核心中央区推动价格增长



销售量 | 交易量减少

- 私人住宅销售（非有地住宅和有地住宅，不包括执行共管公寓）从2025年第一季度的7,261个单位下降至2025年第二季度的5,128个单位，降幅为29.4%。这是自2024年第二季度售出4,915个单位以来的最低销量。
- 新房销售量从3,375个单位下降至1,212个单位，同比下降64.1%。相比之下，转售量则从2025年第一季度的3,565个单位同比回升2.3%，至2025年第二季度的3,647个单位（图3）。

图3：2025年第二季度销售量下降



新房销售 | 新盘数量减少

- 新房市场表现较为平淡，2025年第二季度推出的房屋数量环比下降51.6%。发展商通常会在6月学校假期期间延迟推出新房，因为这段时间许多潜在买家都在海外度假。因此，更多买家转向转售市场来满足住房需求。
- 尽管销售量有所下降，但2025年第二季度，新房（包括有地和非有地住宅）的平均价格创下每平方英尺2,688新元的新高。核心中央区（CCR）和其他中央区（RCR）的新房（有地和非有地住宅，不包括执行共管公寓）的平均价格均创下历史新高，分别飙升至每平方英尺3,380新元和2,782新元。相比之下，中央区以外（OCR）的私人住宅平均价格同期下跌至每平方英尺2,252新元（表1和图4）。

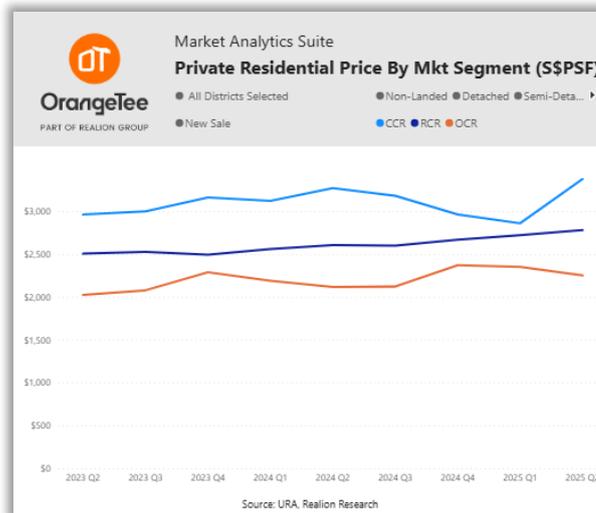
表1：2025年第二季度每平方英尺平均售价（有地和非有地住宅，不包括EC）

Type of Sale	2025年第一季度	2025年第二季度	环比变化
核心中央区 (CCR)			
新房销售	\$2,863	\$3,380	18.1%
转售	\$2,218	\$2,214	-0.2%
楼花转售	\$2,943	\$3,044	3.4%
整体	\$2,389	\$2,311	-3.3%
其他中央区 (RCR)			
新房销售	\$2,721	\$2,782	2.2%
转售	\$1,893	\$1,914	1.1%
楼花转售	\$2,210	\$2,229	0.9%
整体	\$2,274	\$2,309	1.6%
中央区以外 (OCR)			
新房销售	\$2,351	\$2,252	-4.2%
转售	\$1,545	\$1,563	1.2%
楼花转售	\$1,957	\$1,913	-2.3%
整体	\$1,979	\$1,661	-16.1%
总计 (CCR+RCR+OCR)			
新房销售	\$2,485	\$2,688	8.2%
转售	\$1,770	\$1,779	0.5%
楼花转售	\$2,172	\$2,146	-1.2%
整体	\$2,116	\$2,018	-4.6%

资料来源：市区重建局、瑞联研究

- 今年第二季度共有五个新项目推出。根据市建局房地产资讯系统（URA Realis）数据，销售单位最多的项目是滨海花园一号（One Marina Gardens），其以每平方英尺2,951新元的平均价格售出了479个单位。该项目是上季度新房销售的主要推动力，占总销量的约40%。

图4：CCR和RCR的新房销售价格（有地和非有地住宅，不包括EC）创新高



转售 | 价格创历史新高

- 今年第二季度，转售交易有所增加，尤其是在城市边缘和市区以外。上季度，其他中央区（RCR）共售出了1,086个私人住宅（不包括执行共管公寓），高于上一季度的1,064个单位（图5）。同样，2025年第二季度中央区以外（OCR）成交了1,921个单位，高于第一季度的1,826个单位。相比之下，黄金地段或核心中央区（CCR）的私宅成交量从2025年第一季度的675个单位减少到2025年第二季度的640个单位。
- 转售价格连续第三个季度攀升。根据市区重建局房地产资讯系统（URA Realis）的数据，2025年第二季度私人住宅（不包括执行共管公寓）的平均价格上涨0.5%，达到每平方英尺1,779新元的历史新高，较2025年第一季度的1,770新元有所上升（表1）。与2024年第二季度每平方英尺1,713新元的价格相比，同比涨幅达3.8%。
- 2025年第二季度，有地和非有地住宅的转售价格同样创下新高，分别达到每平方英尺1,863新元和1,766新元。同期，其他中央区的非有地住宅创下每平方英尺1,892新元的历史新高，而中央区以外的非有地住宅同样攀升至每平方英尺1,527新元的新高（图6）。
- 由于新房与转售房之间的价格差距依然较大，因此新房价格表现强劲并不令人意外。许多业主提高了要价以缩小价格差距，同时也考虑到若购置新房将面临高昂的置换成本。此外，由于转售房供应持续紧张，可能供不应求。预计2025年新私宅竣工量将连续第二年下滑，从2024年的8,460个单位和2023年的19,968个单位降至4,949个单位。

图5：其他中央区 and 中央区以外的转售量上升

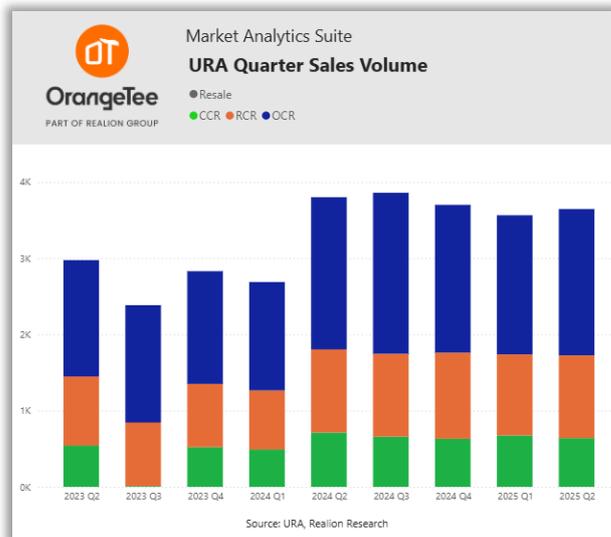
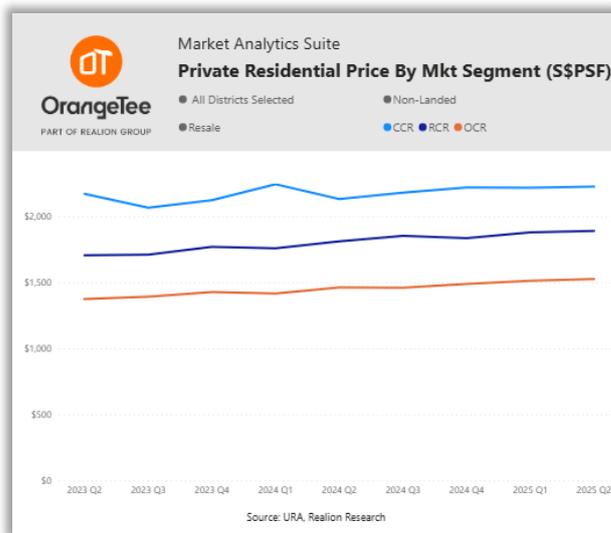


图6：所有细分市场的转售价格均上涨



有地住宅 | 价格进一步上涨

- 根据市区重建局房地产资讯系统 (URA Realis) 的数据, 有地住宅交易量 (不包括地契有地住宅) 保持相对稳定, 从2025年第一季度的435个单位小幅下降至2025年第二季度的427个单位 (图7)。尽管这是连续第二个季度出现下滑, 但有地住宅销售量仍高于过去三年 (2022年第二季度至2025年第一季度) 的季度平均值389个单位。
- 2025年第二季度, 有地住宅价格持续上涨, 延续了上一季度的上涨趋势。根据市建局私宅房地产价格指数 (URA PPI), 自今年第一季度有地住宅价格上涨0.4%后, 2025年第二季度再上涨2.2% (图8)。这是自2024年第一季度有地住宅价格上涨2.6%以来最高的涨幅。
- 在有地住宅市场高端领域, 优质洋房 (GCB) 交易量从2025年第一季度的2个单位激增至2025年第二季度的9个单位。与2024年同期相比, 交易量也从4个单位有所增加。
- 随着利率持续放缓, 寻求资本保值的高净值人士可能继续投资豪华有地房产, 因为这类资产通常对宏观经济周期的敏感度较低。

图7：有地住宅销售量小幅下降

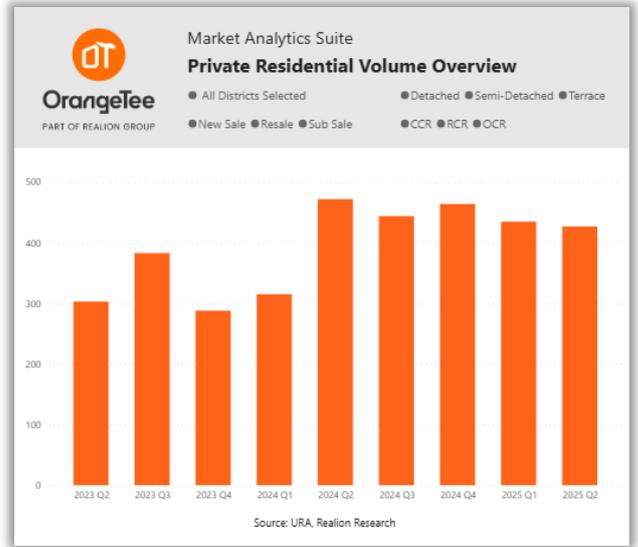
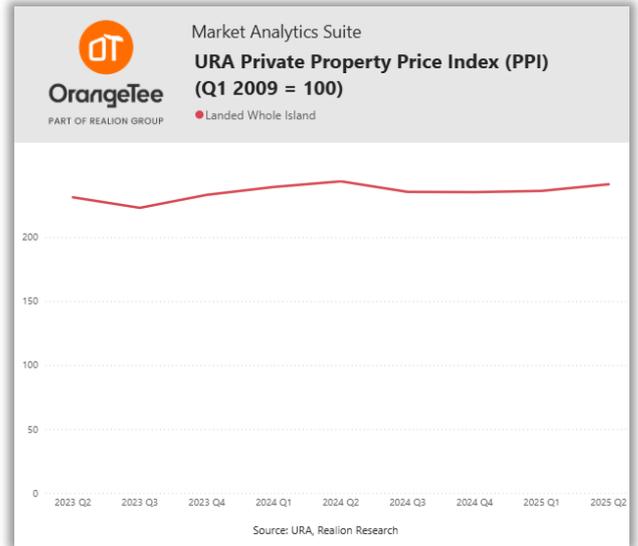


图8：有地住宅价格在2025年第二季度持续上涨



雅丽轩艺术效果图

- 根据市建局租金指数，2025年第二季度私宅租金涨幅略有加快，达0.8%，高于上一季度的0.4%（图9）。这是租金价格连续第五个季度波动在-1%至1%之间，表明租金价格持续趋于稳定。
- 按房产类型划分，有地和非有地房产的租金涨幅均略有加快。例如，2025年第二季度非有地房产租金上涨了0.8%，高于上一季度的0.5%；有地房产的租金则从同期的0.3%上涨至0.7%。
- 按细分市场来看，今年第二季度核心中央区（CCR）非有地住宅租金涨幅最快，达1.8%，远超中央区以外（OCR）0.1%的增幅。而其他中央区（RCR）非有地住宅租金在第二季度保持不变。
- 根据市区重建局房地产资讯系统（URA Realis）的数据，整体私宅（不包括执行共管公寓）租赁量从2025年第一季度的20,744个单位增至2025年第二季度的21,330个单位，增幅为2.8%（图10）。与去年同期相比，私宅租赁量从2024年第二季度的20,676个单位增长了3.2%。租赁量增加并不意外，因为第二季度的租赁量通常高于前一季度，但整体出租率从2025年第一季度的93.5%降至2025年第二季度的92.9%（图11）。
- 鉴于全球贸易战带来的宏观经济不确定性，私宅租赁市场可能需要比预期更长时间才能完全复苏。招聘前景可能趋于谨慎，这可能导致部分企业放缓外籍人士的招聘速度。
- 尽管如此，较低的利率可能对企业有利，因为成本会降低。我们预计今年全年租金将小幅上涨，涨幅不超过2%。

图9：私宅租金持续稳定

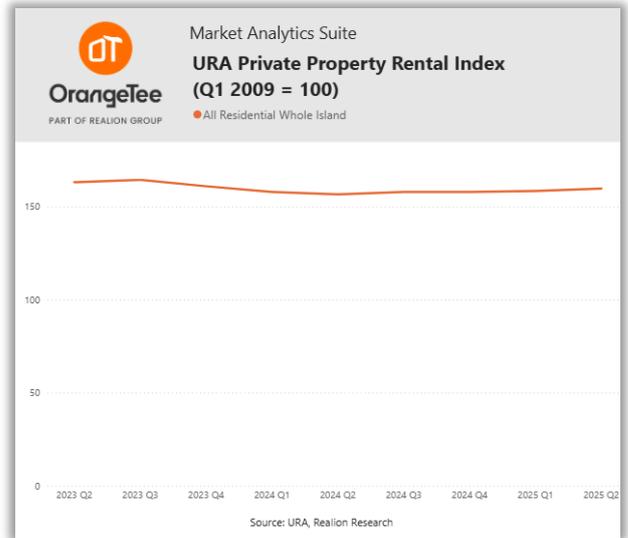


图10：租赁量增加

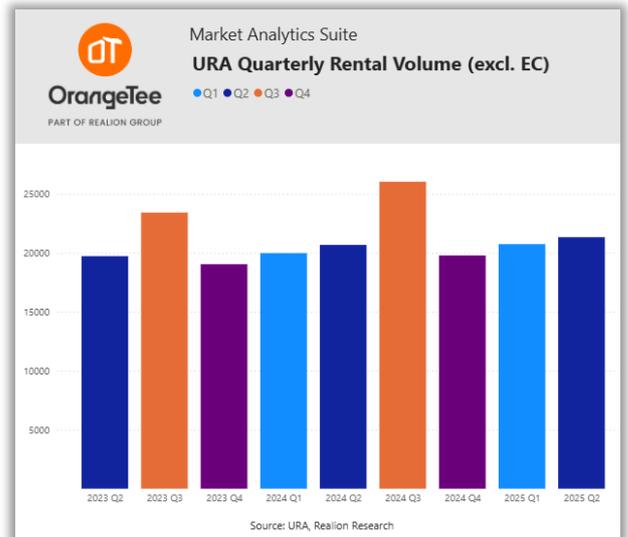
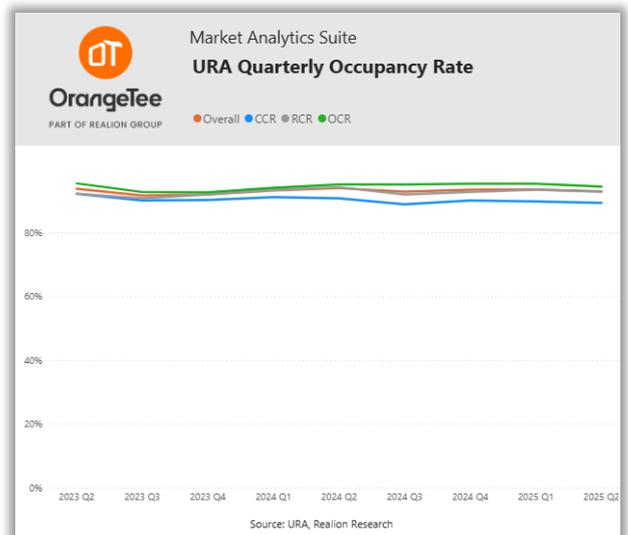


图11：出租率小幅下降



展望 | 谨慎乐观

- 今年下半年将有多个新项目上市，预计将在未来几个月推动销售成交量增长。随着里峇峇利（River Valley）、锡安路（Zion Road）等地段陆续推出多个新发展项目，我们预计潜在购房者和投资者的兴趣将日益浓厚。
- 此外，预计今年剩余时间利率将继续呈下行趋势。较低的借贷成本将创造更有利的购房环境，尤其对首次购房者和预算紧张的投资者而言。
- 新加坡金融管理局（MAS）网站上的三个月新元隔夜利率（SORA）显示，2025年第二季度利率继续以50个基点的稳定幅度下行，与2025年第一季度和2024年第四季度的50个基点左右的水平相似。
- 尽管如此，持续的地缘政治不确定性可能导致消费者在支出和投资方面采取更谨慎的态度，买家对价格更加敏感，也更加精挑细选。我们预计2025年全年房价可能上涨3%至5%，成交量约为21,000至24,000个私人住宅单位（不包括执行共管公寓）。

私宅市场预测

指标 <small>(除了市建局PPI和RI, 所有数据不包括EC)</small>	2022	2023	2024	2025年 第一季度	2025年 第二季度	2025年 上半年	2025年预测
整体							
市建局房地产价格指数 (价格变化)	8.6%	6.8%	3.9%	0.8%	1%	1.8%	3%至5%
销售量 (单位)	21,890	19,044	21,950	7,261	5,128	12,389	21,000至24,000
新房销售							
每平方英尺平均新元售价 (价格变化) *	12.5%	9.7%	-1.9%	-2.8%	8.2%	5.1%	7%至8%
销售量 (单位)	7,099	6,421	6,469	3,375	1,212	4,587	8,000至9,000
转售							
每平方英尺平均新元售价 (价格变化) *	8.7%	7.5%	5.1%	1.4%	0.5%	1.9%	4%至5%
销售量 (单位)	14,026	11,329	14,053	3,565	3,647	7,212	12,000至14,000
租赁							
市建局租金指数 (价格变化)	29.7%	8.7%	-1.9%	0.4%	0.8%	1.2%	0%至2%
租赁量 (单位) *	90,291	82,268	86,476	20,744	21,330	42,074	80,000至82,000

瑞联研究出品

资料来源：市区重建局、瑞联研究



PART OF REALION GROUP

OrangeTee & Tie Pte Ltd

430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01
OrangeTee Building
Singapore 319402

www.orangetee.com



若想了解更多项目信息，请联系您选择的橙易房产经纪。
有关研究资讯，请通过以下方式联系瑞联研究。



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



Kenneth Tan
Research Analyst
kenneth.tan@realion.com



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@realion.com



Yuvana Mahendran
Research Analyst
yuvanalakshmi.m@realion.com