

Huttons

SINGAPORE'S LARGEST
PRIVATE REAL ESTATE AGENCY

合登数据分析

私宅

2026年第一季度

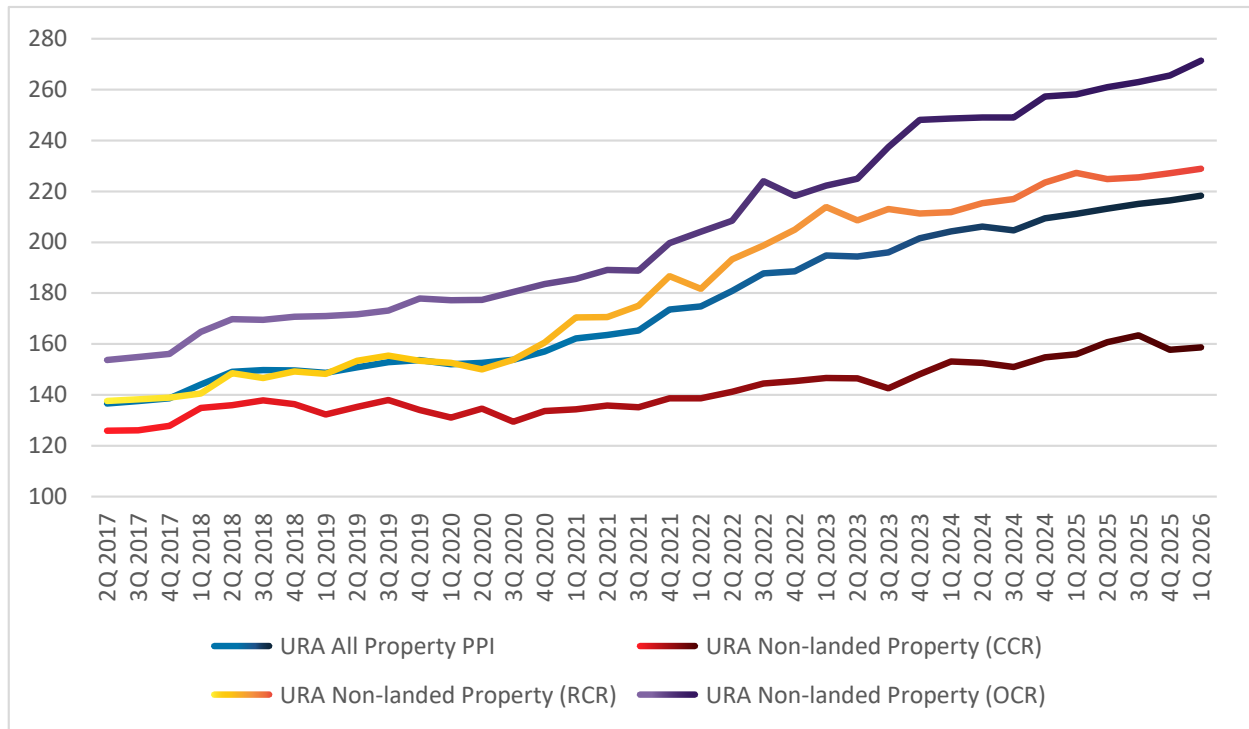
合登 数据分析

私宅 2026年 第一季度

面对中东冲突引发的全球不确定性，新加坡房地产市场展现出了韧性。

2026年第一季度，私宅价格环比上涨0.9%，涨幅虽高于上一季度，但与2025年0.8%的季度涨幅基本持平。这表明私宅市场可能已趋于稳定。受Pinery Residences项目创下的基准价格推动，中央区以外（OCR）以2.2%的涨幅领跑市场。

图表 1: 市区重建局私宅价格指数



来源：市区重建局，合登数据分析（截至2026年4月24日）

2026年第一季度的交易量为5,413套，较2025年第四季度下降19.2%，同比下降25.5%。

2026年第一季度，新房销量超过2,000套，而二手房市场成交量为3,225笔。由于2025年7月卖方印花税持有期从3年延长至4年，2026年第一季度私人住宅转售市场持续趋缓。

表格1: 私宅销售分类

销售类型	2Q 2024	3Q 2024	4Q 2024	1Q 2025	2Q 2025	3Q 2025	4Q 2025	1Q 2026
新房	725	1,160	3,420	3,375	1,212	3,288	2,940	2,013
转售	3,802	3,860	3,702	3,565	3,647	3,881	3,529	3,225
楼花	388	352	311	321	269	235	230	175
总共	4,915	5,372	7,433	7,261	5,128	7,404	6,699	5,413

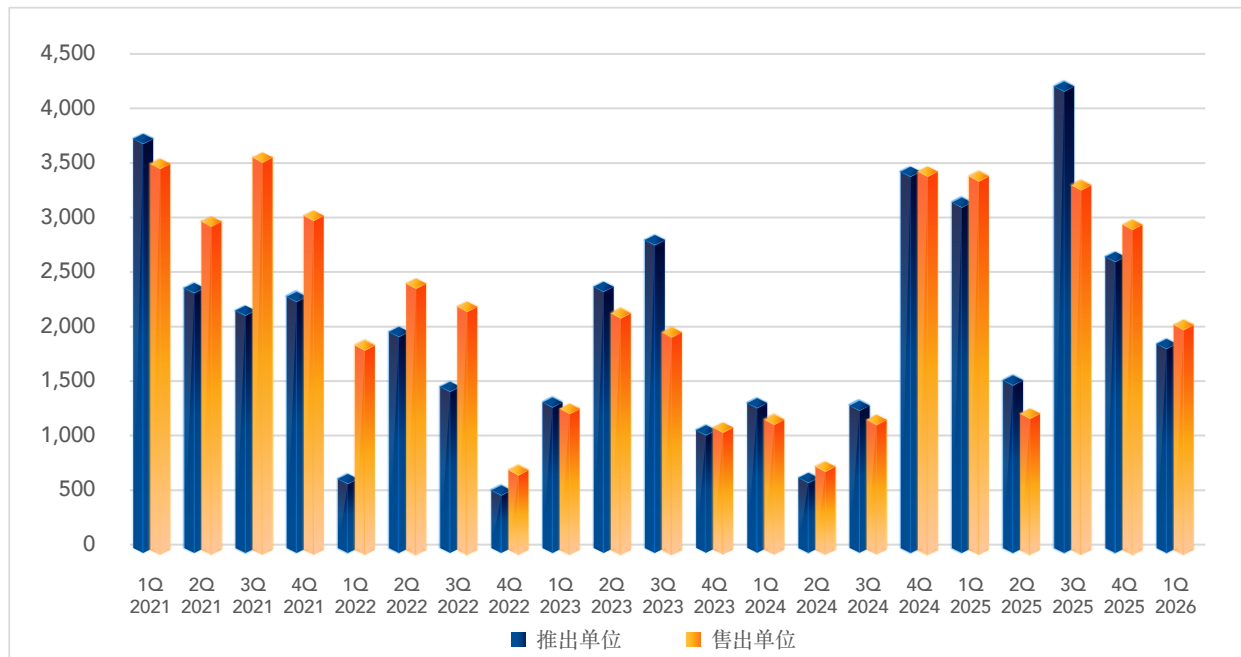
来源：市区重建局，合登数据分析（截至2026年4月24日）

开发商销售

2026年第一季度，共有四个大型非有地私宅项目— 翠岚轩（Narra Residences）、铂海峰（Newport Residences）、Pinery Residences和瑞河豪苑（River Modern）— 正式推出发售。其中，铂海峰（Newport Residences）和瑞河豪苑（River Modern）位于核心中央区（CCR）而翠岚轩（Narra Residences）和Pinery Residences则位于中央区以外（OCR）。

在2026年第一季度，开发商向市场推出的1,844套单位中，实际售出2,013套，环比下降31.5%，同比下降40.4%。

图表2: 开发商新房销售量



来源：市区重建局，合登数据分析（截至2026年4月24日）

2026年第一季度销量前三的项目分别是Pinery Residences、瑞河豪苑（River Modern）和铂海峰（Newport Residences）。

作为淡滨尼西商住首个综合用途项目，Pinery Residences已售出542套单位，占总单位数的92.2%，使其成为淡滨尼区按销售比例计算最畅销的综合用途开发项目。

瑞河豪苑（River Modern）售出 410 套单位，占总量的 90.1%；而 铂海峰（Newport Residences）则售出 184 套单位。瑞河豪苑（River Modern）凭借其适中的户型规模以及里峇峇利区公寓的高租金回报率，吸引了自住业主和投资者。而铂海峰（Newport Residences）的永久地契产权则吸引了众多买家，这种产权在中央商业区实属罕见。

Pinery Residences和瑞河豪苑（River Modern）项目超过90%的销售率令人瞩目，因为这一成绩是在中东冲突爆发后取得的。这表明了购房者对新加坡房地产市场中长期前景的信心，或许也反映了市场对避险资产的追捧。



表格2: 2026年第一季度十大最畅销的项目

项目	区域	售出单位	中位数价格
PINERY RESIDENCES	OCR	542	\$2,547 PSF
瑞河豪苑 (River Modern)	CCR	410	\$3,219 PSF
铂海峰 (Newport Residences)	CCR	184	\$3,069 PSF
翠岚轩 (Narra Residences)	OCR	143	\$2,155 PSF
双悦园 (The Continuum)	RCR	50	\$2,825 PSF
雅丽轩 (Arina East Residences)	RCR	44	\$2,774 PSF
鑫丰瑞府 (Chuan Park)	OCR	40	\$2,679 PSF
BLOOMSBURY RESIDENCES	RCR	39	\$2,566 PSF
PARKTOWN RESIDENCE	OCR	38	\$2,331 PSF
滨海花园一号 (One Marina Gardens)	RCR	36	\$2,980 PSF

来源: 市区重建局, 合登数据分析 (截至2026年4月24日)

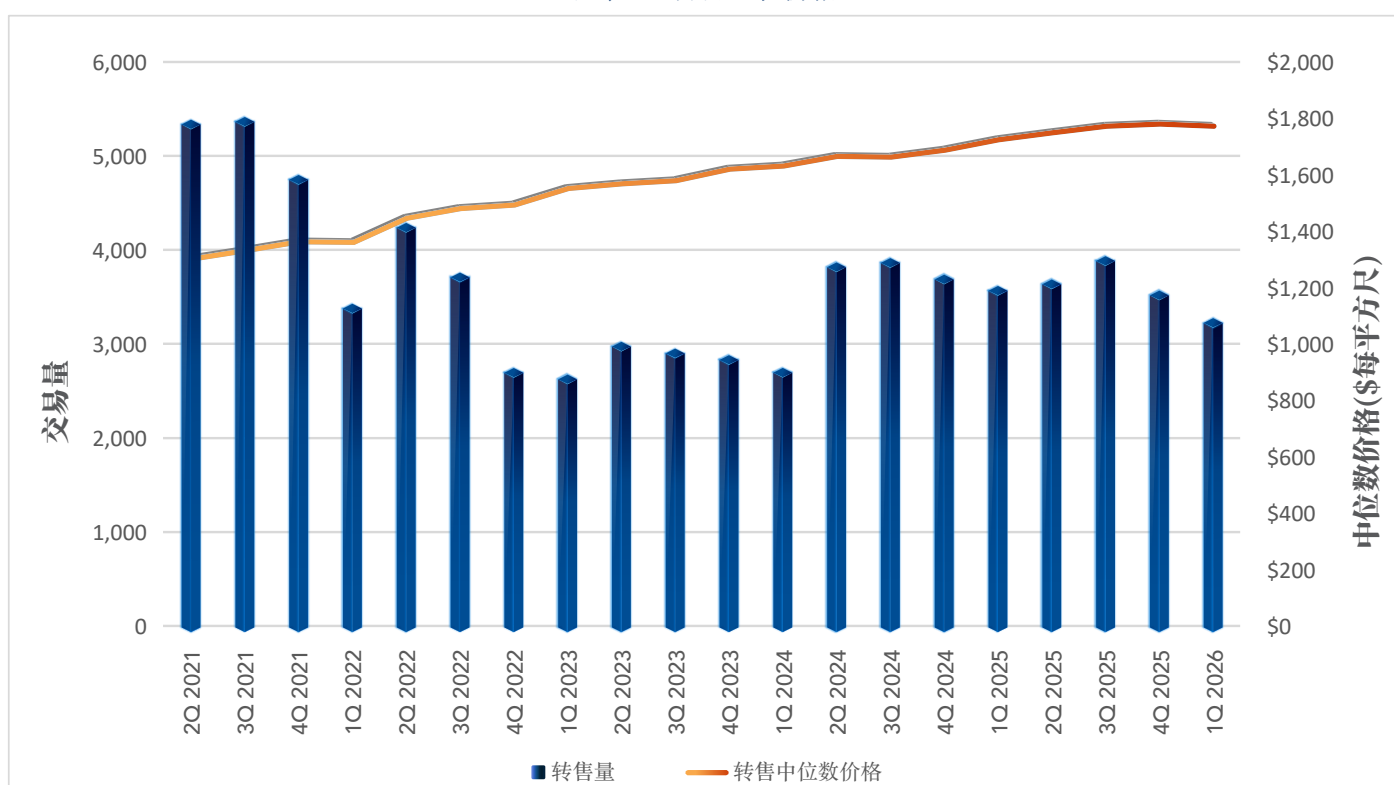
转售市场

受中东冲突影响, 2026年第一季度转售市场出现一定程度的回落。根据初步统计, 2026年3月的转售交易量环比下降7.3%。部分买卖双方选择持观望态度。

总体而言, 2026年第一季度转售交易量环比下降8.6%, 同比下降9.5%。

2026年第一季度转售私宅价格微跌0.4%。这是自2024年第三季度以来价格首次出现下滑。

图表3: 转售量和价格



来源: 市区重建局, 合登数据分析 (截至2026年4月24日)

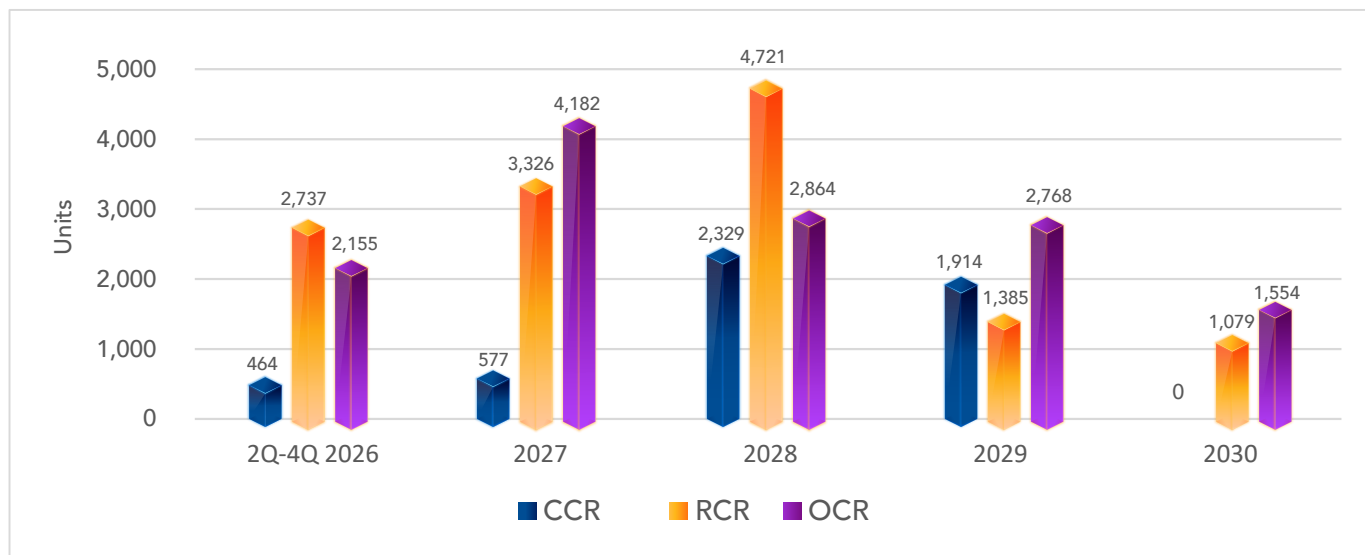
租金

2026年第一季度的招聘情绪较为谨慎。

租赁活动估计为21,442套，环比增长3.9%，同比增长0.8%。

在2026年第一季度私人住宅竣工量减少的背景下，私人住宅租金上涨了0.3%。

图表4：在建私人住宅即将供应量



来源：市区重建局，合登数据分析（截至2026年4月24日）

买家简介

2026年第一季度，新加坡公民和永久居民占私人住宅物业购买量的97.9%，而外国人占1.7%。

2026年第一季度，在新加坡购买住宅物业的前五名外国国籍分别是中国、印度、马来西亚、美国和印度尼西亚。

售价在250万元至500万元之间的房产交易量首次占据最大份额。这可能归因于本地家庭持有的高水平财富，以及中核中央区（CCR）项目的销售热度。

2026年第一季度的前三大购房交易分别是The Marq on Paterson Hill, Seven Palms Sentosa Cove和21 Anderson.

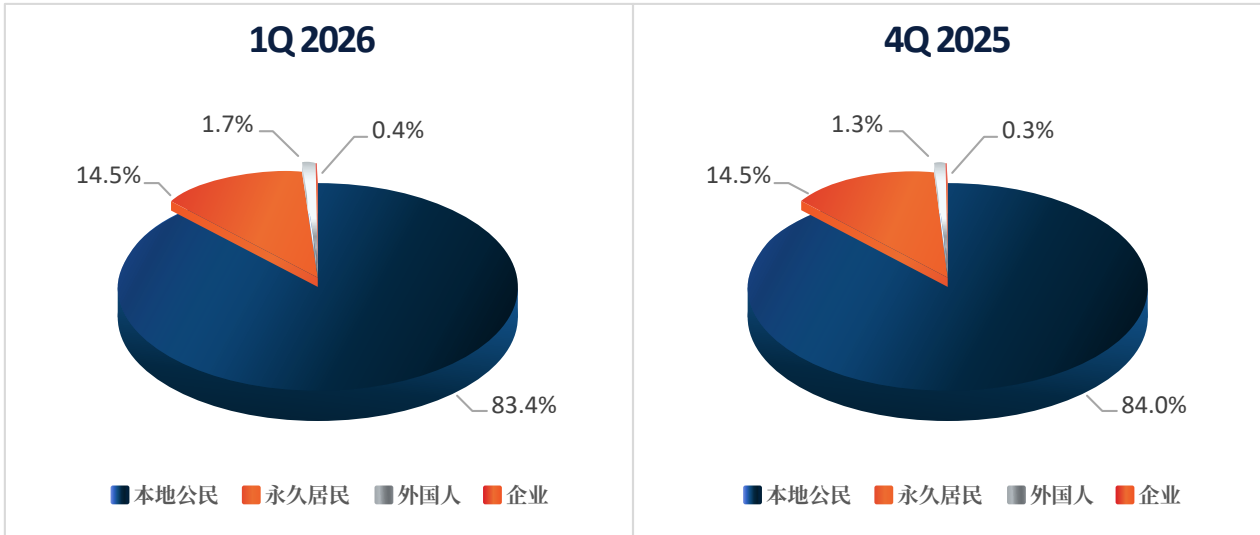
其中The Marq on Paterson Hill 和Seven Palms Sentosa Cove 的单位分别由新加坡人以3,700万元和2,390万元购得。21 Anderson的单位则由一名美国公民以2,310万元购得。

表格3：2026年第一季度价格范围和买家国籍对比（所有销售类型）

	<\$150万	\$150至<\$200万	\$200至<\$250万	\$250至<\$500万	>\$500万	总共
企业	0	-	-	8	14	22
外国人	11	19	18	24	16	88
永久居民	287	139	114	170	44	754
本地公民	844	1,058	716	1,395	331	4,344
总共	1,142	1,216	848	1,597	405	5,208

来源：市区重建局，合登数据分析（截至2026年4月24日）

图表5: 买家国籍对比 (所有销售类型)



来源: 市区重建局, 合登数据分析 (截至2026年4月24日)

执行共管公寓

2026年第一季度, 开发商推出了两个执行共管公寓 (EC) 项目, 共计1,320套。

Coastal Cabana是12年来位于惹兰罗央勿刹 (Jalan Loyang Besar) 地区推出的首个执行共管公寓项目, 受到了购房者的热烈欢迎, 共售出593单位, 每平方英尺中位价为1,792元。

悦湖轩 (Rivelle Tampines) 售出 530个单位, 占总单位数的 92.7%, 中位价为每平方英尺 1,937 元, 使其成为 2026年按销售比例计算最畅销的执行共管公寓。

这反映出符合资格的购房者对价格具有吸引力的项目的需求, 以及他们将执行共管公寓项目视为私人住宅项目的替代选择。

第二次购屋家庭 (second-timers) 的需求非常旺盛, 所分配的单位在开盘后数小时内便被抢购一空。

EC的中位价在淡滨尼晶莹轩 (Aurelle of Tampines) 曾一度达到每平方英尺2,052元。

2026年第一季度, 共售出1,168套新EC单位。



市场展望

中东冲突导致2026年第一季度物价上涨、经济增长放缓。

新加坡金融管理局（MAS）已加大了新加坡元名义有效汇率的调整幅度，并将2026年的通胀预期上调至1.5%至2.5%。

初步估计显示，2026年第一季度经济增长率为4.6%，低于2025年第一季度和第四季度。新加坡金融管理局预计，2026年的经济增长率将低于2025年。

尽管面临经济增长放缓和通货膨胀率加剧的阴影，开发商们仍对本地房地产市场表现出信心，新盘如期推出，土地竞标也异常激烈。

三个大型非有地私宅项目— Hudson Place Residences、Tengah Garden Residences和首航（Vela Bay）— 计划于2026年第二季度推出。

Hudson Place Residences是纬壹科技城（one-north）即将开发的住宅区内第二个住宅项目，该区域规划建设超过6,000套住宅。项目距离AYE高速公路仅需2分钟车程，为居民提供了极佳的交通便利。

Tengah Garden Residences 是登加地区首个私人住宅项目，为购房者提供了丰加地铁站、Tengah Garden Galleria以及先驱小学和格致小学带来的便利。

备受瞩目的新碧湾区首个项目— 首航（Vela Bay），不仅毗邻碧湾地铁站，还可饱览海景。通过邻汤申—东海岸线（TEL）的碧湾地铁站，该项目交通十分便利。

Tengah Garden Residences 和首航（Vela Bay）在预售首周末均吸引了数千名人参观，预计销售情况将十分理想。

中东冲突爆发后的政府售地计划（Government Land Sales，或称GLS）招标活动吸引了开发商的积极参与和强劲出价。伦多中路（Lentor Central）私宅地段的最高出价为每平方英尺1,278元，创下自2021年以来伦多区的最高纪录；而杜佛通道（Dover Drive）地段则为其他中央区地区（RCR）树立了每平方英尺1,556元的基准价格。作为12年来加冷规划区首个GLS地段，加冷弄（Kallang Close）地段的最高出价达每平方英尺1,415元。

这些投标体现了开发商对新加坡政府能够妥善处理中东冲突并从中变得更加强大的信心。

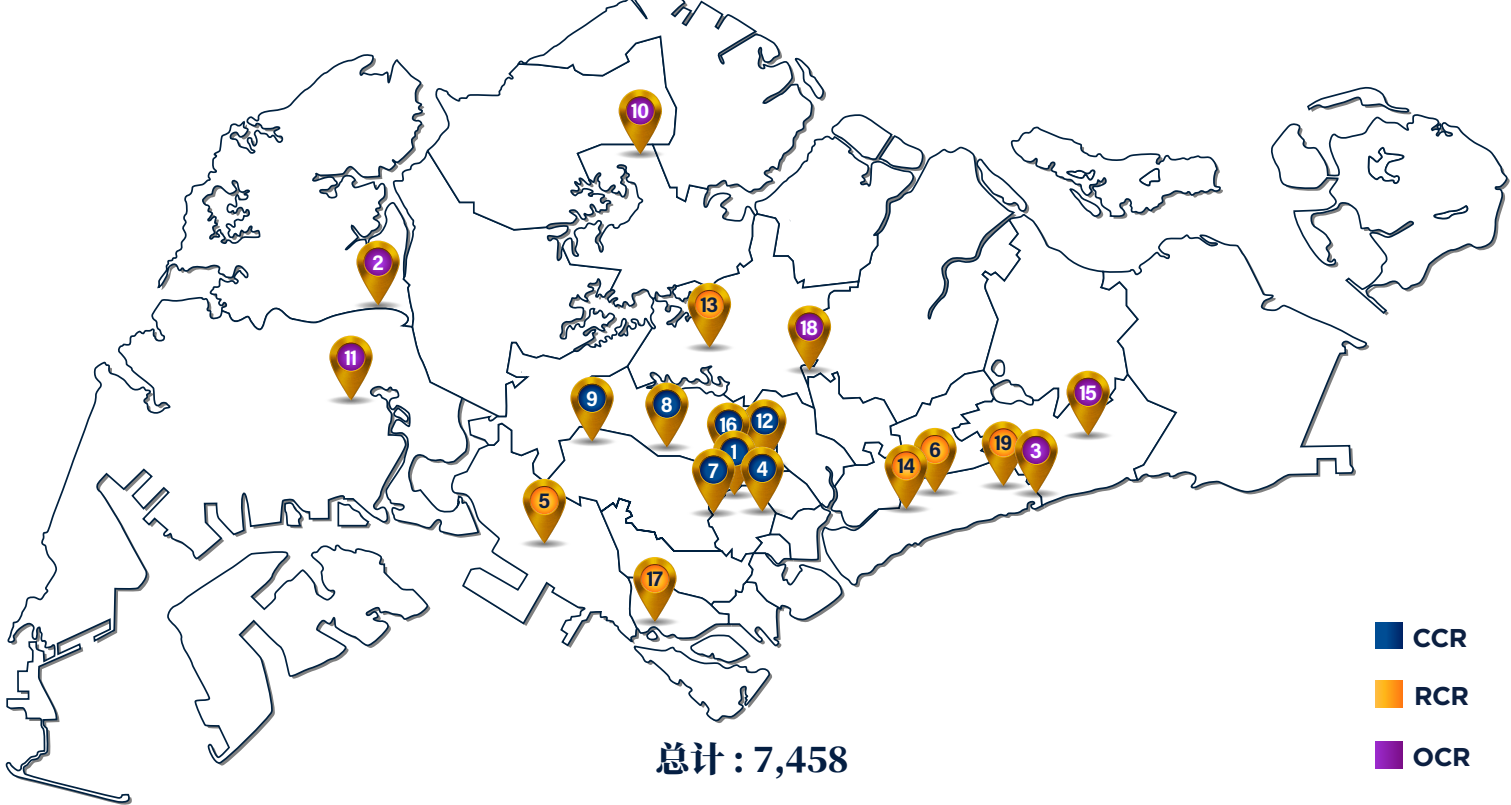
然而，预计未来数月，中东冲突将推高成本，并对建筑和房地产行业产生影响。新项目的售价也可能随之上涨。

除非出现不可预见的情况，预计2026年的交易量将在8,000至10,000套之间，而价格预计将上涨2%至5%。



地图1: 2026年第二季度即将推出的主要非有地项目

1: SOPHIA MEADOWS 开发商: SIN THAI HIN DEVELOPMENT (PTE) LTD 地点: SOPHIA ROAD 地契 预估单位数量 预计推出月份 103 41 2026年四月	2: TENGAH GARDEN RESIDENCES 开发商: INTREPID INVESTMENTS PTE. LTD., CSC LAND GROUP (SINGAPORE) PTE. LTD. AND GUOCOLAND (SINGAPORE) PTE. LTD. 地点: TENGAH GARDEN AVENUE 地契 预估单位数量 预计推出月份 99 863 2026年四月	3: VELA BAY 开发商: SING-HAYI GARNET PTE LTD 地点: BAYSHORE ROAD 地契 预估单位数量 预计推出月份 99 515 2026年四月	4: DUET @ EMILY 开发商: ZACD GROUP 地点: EMILY ROAD 地契 预估单位数量 预计推出月份 永久 20 2026年五月
5: HUDSON PLACE RESIDENCES 开发商: CNQC REALTY (BLOOMSBURY) PTE. LTD., FORSEA RESIDENCE PTE. LTD. AND HOOVASUN HOLDING PTE. LTD. 地点: MEDIA CIRCLE 地契 预估单位数量 预计推出月份 99 327 2026年五月	6: VERDE JOO CHIAT 开发商: MNG 108 PTE. LTD. 地点: JOO CHIAT TERRACE 地契 预估单位数量 预计推出月份 永久 18 2026年五月	7: ONE LEONIE RESIDENCES 开发商: FAR EAST ORGANIZATION 地点: LEONIE HILL 地契 预估单位数量 预计推出月份 99 25 2026 第二/三季度	8: DUNEARN HOUSE 开发商: CSC LAND GROUP (SINGAPORE) PTE. LTD., SEKISUI HOUSE, LTD. AND FRASERS PROPERTY PHOENIX II PTE. LTD. 地点: DUNEARN ROAD 地契 预估单位数量 预计推出月份 99 380 2026年七月



9: HOLLAND LINK 开发商: SIM LIAN LAND PTE LTD AND SIM LIAN DEVELOPMENT PTE LTD 地点: HOLLAND LINK 地契 预估单位数量 预计推出月份 99 230 2026年七月	10: LENTOR GARDENS RESIDENCES 开发商: KINGSFORD HURAY DEVELOPMENT PTE LTD 地点: LENTOR GARDENS 地契 预估单位数量 预计推出月份 99 499 2026年七月	11: LUCERNE GRAND 开发商: CDL POLARIS PROPERTIES PTE. LTD. AND CDL POLARIS COMMERCIAL PTE. LTD. 地点: LAKESIDE DRIVE 地契 预估单位数量 预计推出月份 99 570 2026年九月	12: THE SERRA RESIDENCES 开发商: FAR EAST ORGANIZATION 地点: BASSEIN ROAD 地契 预估单位数量 预计推出月份 永久 133 2026九/十月
13: THOMSON RESERVE 开发商: UOL, SINGLAND AND CAPITALAND 地点: BRIGHT HILL DRIVE 地契 预估单位数量 预计推出月份 99 1,268 2026九/十月	14: CHIKU MANSION (EN-BLOC) 开发商: MACLY GROUP 地点: CHIKU ROAD 地契 预估单位数量 预计推出月份 永久 7 2026第三季度	15: BEDOK RISE 开发商: ALLGREEN PROPERTIES 地点: BEDOK RISE 地契 预估单位数量 预计推出月份 99 380 2026年十一月	16: BUKIT TIMAH ROAD 开发商: HH INVESTMENT 地点: BUKIT TIMAH ROAD 地契 预估单位数量 预计推出月份 99 340 2026年十一月
17: TELOK BLANGAH ROAD 开发商: KINGSFORD HURAY DEVELOPMENT PTE LTD 地点: TELOK BLANGAH ROAD 地契 预估单位数量 预计推出月份 99 745 2026年十一月	18: CHUAN GROVE 开发商: SING HOLDINGS RESIDENTIAL PTE. LTD. AND SUNWAY DEVELOPMENTS PTE. LTD. 地点: CHUAN GROVE 地契 预估单位数量 预计推出月份 99 1,055 2026第四季度	19: SIGLAP COURT 开发商: CRESCENDAS GROUP 地点: SIGLAP ROAD 地契 预估单位数量 预计推出月份 永久 42 TBC	

* 先按字母顺序, 后按时间顺序

来源: 市区重建局, 合登数据分析 (截至2026年4月24日)

合登

新加坡最大的私人房产中介

Huttons Asia Pte Ltd (L3008899K) Huttons International Pte Ltd (L3008937I)



SUBSCRIBE TO OUR NEWSLETTER TO RECEIVE THE LATEST PROPERTY NEWS



HR Asia®
BEST COMPANIES
TO WORK FOR
IN ASIA 2025



HR Asia®
DIVERSITY,
EQUITY & INCLUSION
AWARDS 2025

THE STRAITS TIMES

Singapore's Fastest
Growing Companies

2023 - 2025

statista

详询请联系:

李思德 | 数据分析高级总监

电邮地址: szetecklee@huttonsgroup.com

负责声明

尽管合登会尽力确保信息的来源可靠(2025年4月24日), 但合登不对任何信息出现差错或遗漏, 以及因使用该信息而获得的结果承担法律责任。合登不承担信息的完整性、准确性、时效性以及使用该信息而获得的结果, 而且没有任何明示或暗示的保证, 包括但不限于性能保证、适销性保证以及为某一特殊目的适用性的保证。任何情况下, 合登、其关联机构、合伙人、代理人或者员工均不对您及他人基于本手册信息所作出的决定或行动承担法律责任和义务。

请关注我们的社交平台

