

Huttons

SINGAPORE'S LARGEST
PRIVATE REAL ESTATE AGENCY

合登数据分析

私宅

2025年第四季度

合登 数据分析

私宅 2025年 第四季度

新加坡房地产市场以2025年第四季度强劲的业绩数据，为这一卓越的年度画上了圆满句号。

2025年第四季度，新房销量超过2,900套，转售市场成交量为3,529笔。由于2025年7月卖方印花税持有期从3年延长至4年，私人住宅转售市场在2025年第四季度继续放缓。

2025年总成交量突破26,000套，创下四年新高，较2024年增长20.7%。

表格1: 私宅销售分类

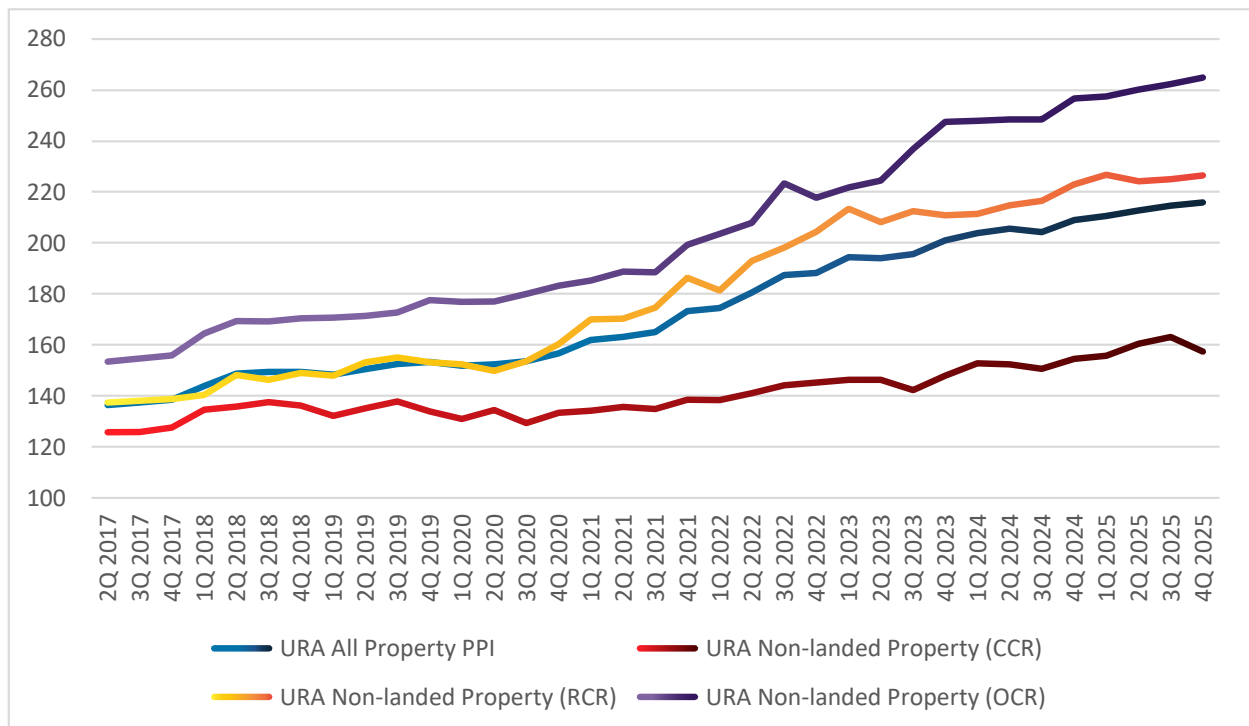
销售类型	1Q 2024	2Q 2024	3Q 2024	4Q 2024	1Q 2025	2Q 2025	3Q 2025	4Q 2025
新房	1,164	725	1,160	3,420	3,375	1,212	3,288	2,940
转售	2,689	3,802	3,860	3,702	3,565	3,647	3,881	3,529
楼花	377	388	352	311	321	269	235	230
总共	4,230	4,915	5,372	7,433	7,261	5,128	7,404	6,699

来源: 市区重建局, 合登数据分析 (截至2026年1月23日)

按季 (QoQ) 计算, 2025年第四季度私宅价格环比上涨0.6%, 涨幅略低于上一季度。受居民家庭财富增长推动, 2025年第四季度有地住宅价格涨幅最大, 达3.4%。

2025年私宅单位价格进一步趋稳, 同比涨幅为3.3%, 低于2024年的3.9%。

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1月23日)

开发商销售

2025年第四季度共推出2,632个单位出售，而其他中央区地区（RCR）占比近58%。

Penrith, The Sen与卓悦峰（Zyon Grand）于2025年第四季度在其他中央区地区（RCR）推出。核心中央区（CCR）同期推出Skye at Holland，中央区以外（OCR）则推出Faber Residence and Pollen Collection II。

2025年第四季度按单位销量计算的三大畅销项目分别是Skye at Holland, 卓悦峰（Zyon Grand） and Penrith。

Skye at Holland 的666套单位几乎售罄，成为2025年中核心中央区（CCR）按百分比计算销量最高及按单位数量计算销量最高的项目。该项目以每平方英尺2,948元的中位价，较其他中央区地区（RCR）部分项目略有溢价。同期，卓悦峰（Zyon Grand）售出610套单位，Penrith售出448套单位。

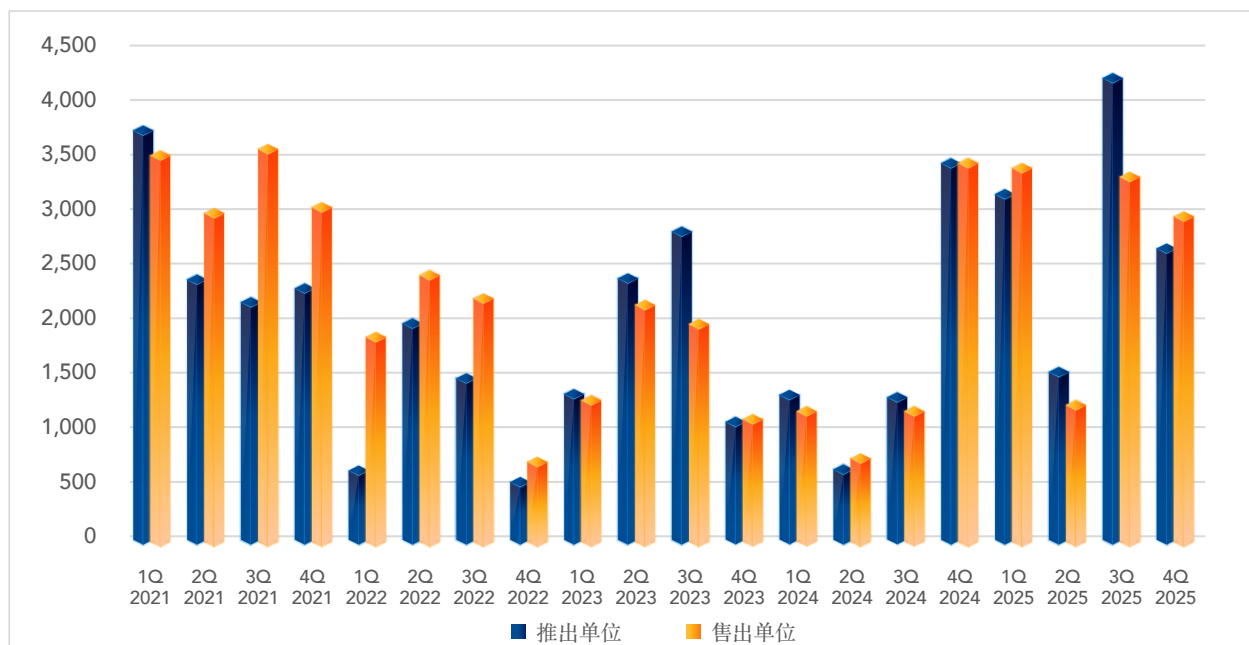
2025年第四季度共售出2,940单位，环比下降10.6%，同比下降14.0%。

2025年推出的许多新盘项目选址优越，且相较周边二手私宅和转售组屋定价更具吸引力，因而吸引了大量买家。低利率环境进一步推动了销售业绩。

2025年共推出27个项目、11,482套单位销售。这一数字较2024年推出的单位数量增长了72.7%。

2025年共售出10,815单位，较2024年增长67.2%，创下自2021年以来的最高纪录。

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1月23日）



2025年销量前三的项目分别是PARKTOWN Residence, Springleaf Residence and 艺景峰 (The Orié)。

PARKTOWN Residence于2025年售出1,116个单位，彰显了买家对综合项目的青睐。该项目毗邻淡滨尼区域中心、樟宜商业园、樟宜航空园及榜鹅数码园区等主要就业节点，以及东南亚联合世界学院等国际学校，亦吸引众多投资者关注。

对于春叶地区的第一个高层项目，Springleaf Residence的销售反响极为热烈，共售出904个单位。买房者构成多元，既有周边私人业主，也有组屋提升者。

艺景峰 (The Orié) 作为八年来大巴窑首个推出的新盘，于2025年售出735个单位，其核心地段优势及毗邻学校的便利条件吸引了投资者与自住业主的双重青睐。

表格2: 2025年十大最畅销的项目

项目	区域	售出单位	中位数价格
PARKTOWN RESIDENCE	OCR	1,116	\$2,363 PSF
SPRINGLEAF RESIDENCE	OCR	904	\$2,168 PSF
THE ORIE	RCR	735	\$2,723 PSF
SKYE AT HOLLAND	CCR	660	\$2,948 PSF
ZYON GRAND	RCR	610	\$3,039 PSF
滨海湾花园一号 (ONE MARINA GARDENS)	RCR	557	\$2,952 PSF
嘉溪绿苑 (River Green)	CCR	482	\$3,125 PSF
LENTOR CENTRAL RESIDENCES	OCR	477	\$2,214 PSF
PENRITH	RCR	448	\$2,792 PSF
PROMENADE PEAK	RCR	385	\$2,926 PSF

来源：市区重建局，合登数据分析（截至2026年1月23日）

转售市场

2025年第四季度转售市场成交量下滑，因买家被新盘吸引—其定价已逼近转售房价格。

转售市场交易量在2025年第四季度下降9.1%，从上一季度的3,881套降至3,529套。

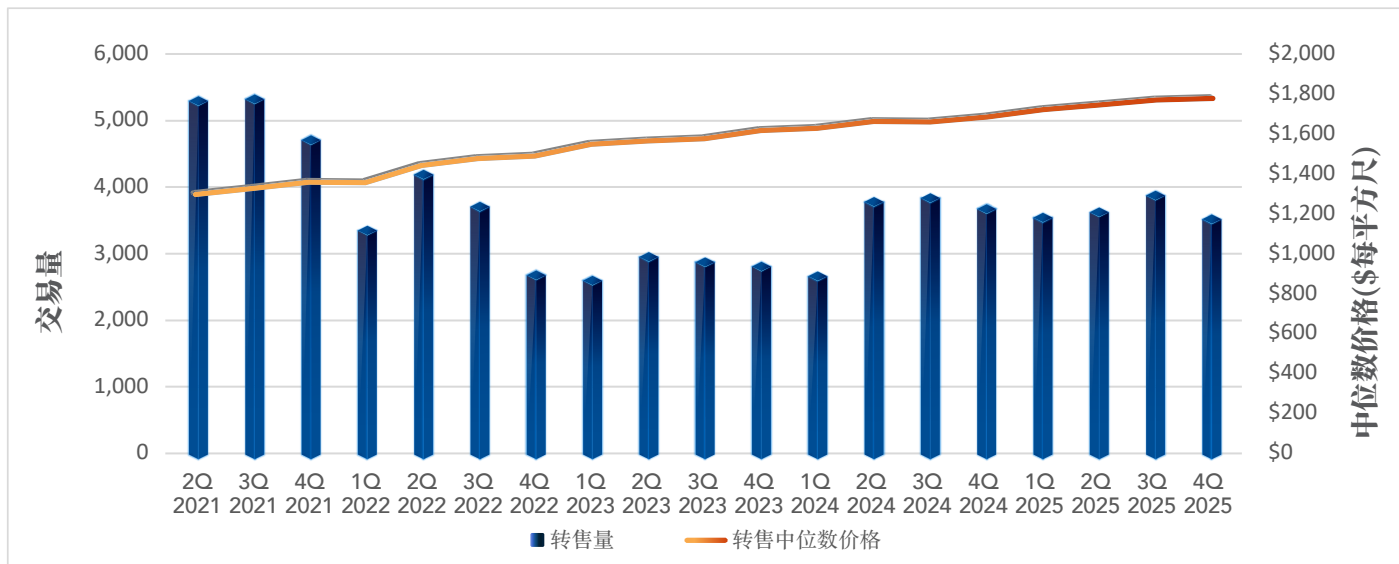
2025年转售市场成交量达14,622单位，同比增长4.0%。

利率环境趋缓，三个月SORA复利（compounded SORA）下降1.8个百分点，使2025年转售私人住宅买家在抵押贷款还款方面节省了可观的开支。

2025年第四季度，转售市场住宅价格环比上涨0.5%，全年累计涨幅达3.2%。这一增速较2024年3.5%的增幅略有回落，表明房价正趋于稳定。



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1月23日)

租金

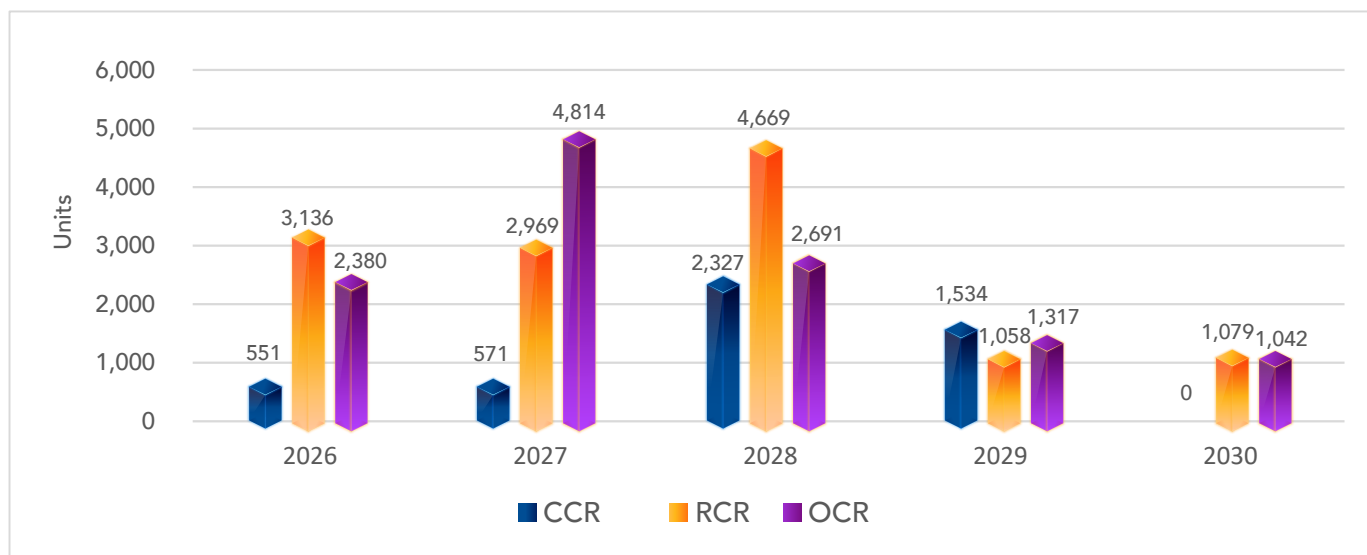
受年末假期影响, 2025年第四季度租赁市场趋缓。

租赁活动估计为20,342套, 环比下降27.0%, 但同比上升1.4%。2025年第四季度私人住宅物业的租金微降0.5%。

2025年, 约有91,723套私人住宅被出租, 较上年增长3.1%。

在2025年私人住宅竣工量下降的背景下, 私人住宅租金上涨了1.9%。

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1月23日)



买家简介

2025年第四季度，新加坡公民和永久居民占私人住宅物业购买量的98.5%，而外国人仅占1.2%。

2025年第四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、马来西亚、印度、美国和印度尼西亚。

2025年第四季度超过60% 的交易金额低于250万元，这正是众多买家心仪的价格之间。但随着家庭财富增长以及新加坡中央区陆续推出Penrith, Skye at Holland, The Sen, 卓悦峰 (Zyon Grand) 等众多项目，250万至500万元之间的交易正呈现上升趋势。

2025年第四季度的三大购房交易分别是21 Anderson的两套单位和32 Gilstead的一套单位。其中21 Anderson的两套单位分别由一名外国人士和一名新加坡人购得，而32 Gilstead的单位则由一名永久居民购买。

2025年10月，豪华非有地住宅创下新的基准价格。

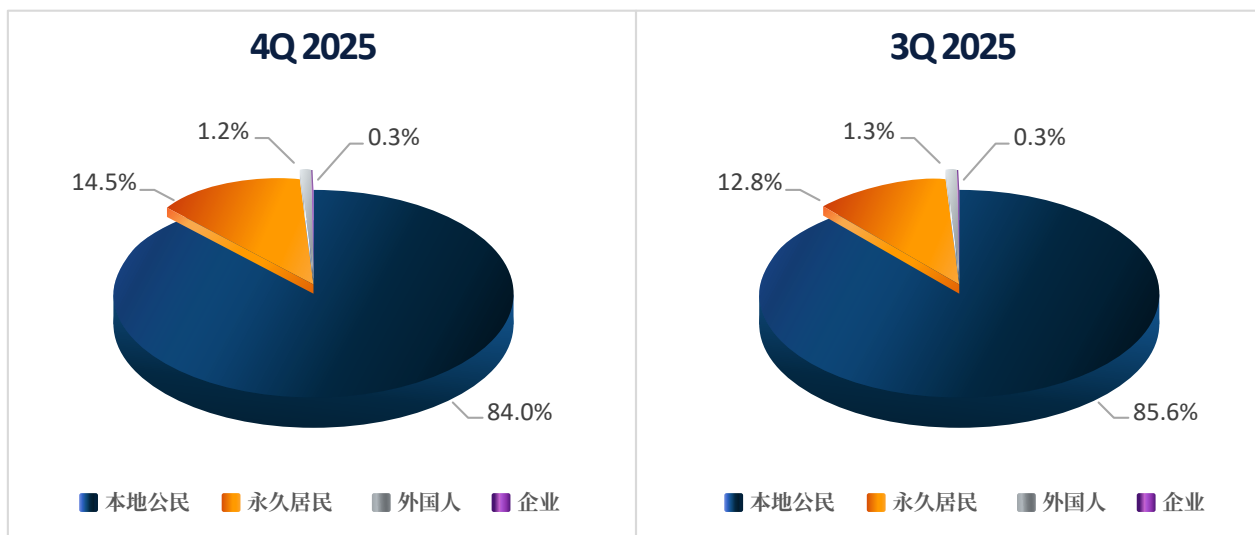
一名永久居民以创纪录的每平方英尺6,501元价格购买奢华酒店品牌Aman公寓The Skywaters的住宅单位。这是第二套成交价突破每平方英尺6,000元的99年租赁地契非有地住宅，同时创下此类物业的最高单位成交价纪录。

表格3: 2025年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	1	1	33	45	80
外国人	59	47	42	106	46	300
永久居民	1,527	779	449	707	167	3,629
本地公民	5,353	5,744	3,899	5,999	1,177	22,172
总共	6,939	6,571	4,391	6,845	1,435	26,181

来源: 市区重建局, 合登数据分析 (截至2026年1月23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1月23日)

执行共管公寓

2025年第四季度共售出80套执行共管公寓（EC）单位。2025年第四季度最畅销的EC项目是佳和园（Otto Place）。

2025年，开发商推出了两个EC项目—淡滨尼晶莹轩（Aurelle of Tampines）和佳和园（Otto Place），共计1,360个单位。

淡滨尼晶莹轩（Aurelle of Tampines）在一个月內全部售罄，而截至2025年底，佳和园（Otto Place）仅剩不到20个未售单位。

在符合购房资格的买家群体中，ECs的热销凸显了市场对价格亲民的私人住宅的需求。

2025年售出1,630套EC单位，创下自2021年以来的最高销售纪录。

市场展望

关税措施或地缘政治紧张局势可能再度升级，导致经济前景充满不确定性。新加坡金融管理局与贸易及工业部预测，2026年国内经济生产总值（GDP）增长率将在1%至3%之间。招聘情绪预计将保持谨慎。

尽管因符合最低居住年限（Minimum Occupation Period，简称MOP）的组屋数量增加，但2026年仍将有稳定的新住宅供应。

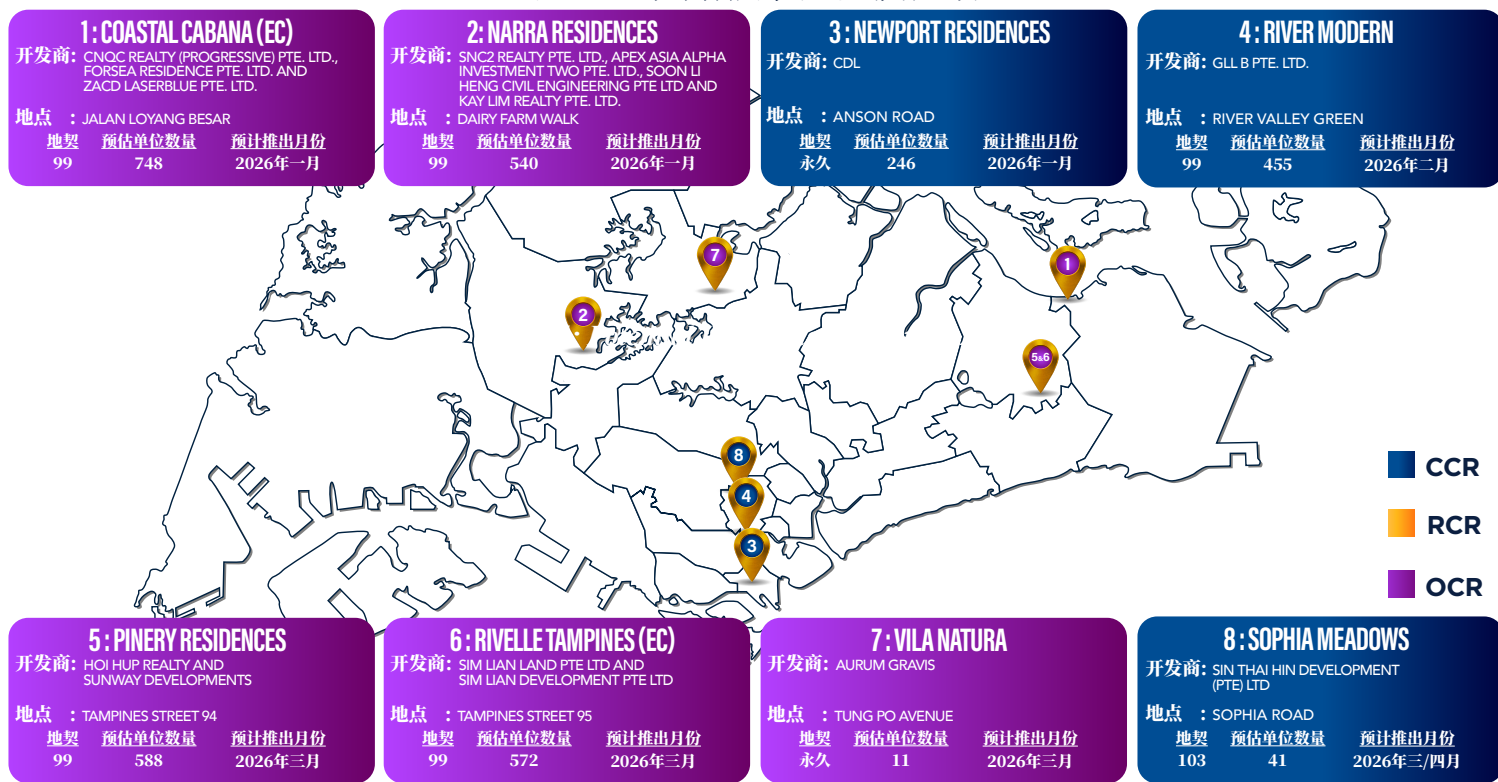
2026年，可能会有多达27个新私宅项目推出，预计供应11,171个单位。

约83%的单位（不包括执行共管公寓）位于其他中央区地区（RCR）和中央区以外（OCR）。

合登数据分析预计，开发商2026年的销售额可能高达1万套。

另一方面，预计2026年的价格将增长2%至5%。

地图1: 2026年即将推出的主要非有地项目



9 : TENGAH GARDEN AVENUE
 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年三/四月

10 : 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
 99 325 2026年四月

11 : 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年四/五月

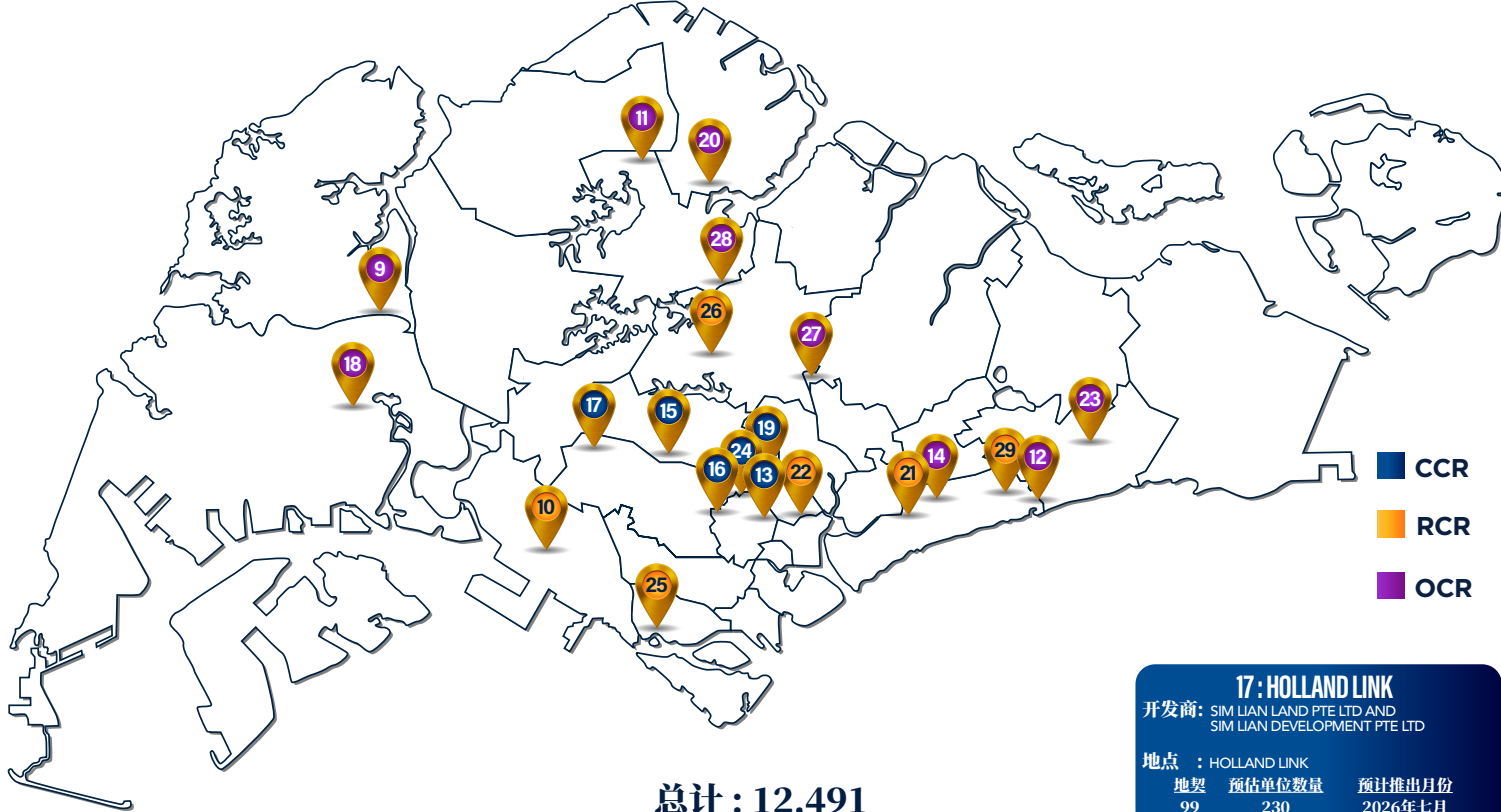
12 : VELA BAY
 开发商: SING-HAIYI GARNET PTE LTD
 地点: BAYSHORE ROAD
 地契 预估单位数量 预计推出月份
 99 515 2026年四/五月

13 : 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年第二季度

14 : 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年第二季度

15 : DUNEARN ROAD
 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年第二/三季度

16 : 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年第二/三季度



总计: 12,491

17 : 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

18 : LAKESIDE DRIVE
 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
 99 575 2026年七/八月

19 : PASTORAL VIEW
 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年七/八月

20 : CHENCHARU CLOSE
 开发商: EVIA MCS PTE. LTD., GAMUDA (SINGAPORE) PTE. LTD. AND H108 PTE. LTD.
 地点: CHENCHARU CLOSE
 地契 预估单位数量 预计推出月份
 99 875 2026年九月

21 : 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年第三季度

22 : DORSET ROAD
 开发商: UNITED VENTURE DEVELOPMENT (2022) PTE. LTD.
 地点: DORSET ROAD
 地契 预估单位数量 预计推出月份
 99 428 2026年十月

23 : 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

24 : 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

25 : 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

26 : THOMSON VIEW CONDO (EN BLOC)
 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 1,240 2026年十一月

27 : 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年第四季度

28 : UPPER THOMSON ROAD (PARCEL A)
 开发商: WEE HUR PROPERTY PTE LTD AND GSC HOLDINGS PTE LTD
 地点: UPPER THOMSON ROAD (PARCEL A)
 地契 预估单位数量 预计推出月份
 99 595 2026年第四季度

29 : 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 待确认

* 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1月23日)

合登

新加坡最大的私人房产中介

Huttons Asia Pte Ltd (I3008899K) Huttons International Pte Ltd (I3008937I)



HR Asia
 BEST COMPANIES
 TO WORK FOR
 IN ASIA 2025



HR Asia
 DIVERSITY,
 EQUITY & INCLUSION
 AWARDS 2025



SUBSCRIBE TO OUR NEWSLETTER TO RECEIVE THE LATEST PROPERTY NEWS

THE STRAITS TIMES

Singapore's Fastest Growing Companies

2023 - 2025



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(2026年1月23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

