

数据 | 新加坡 | 豪宅 | 2025年上半年

黄金时期

+4.3%

国内生产总值
同比增长
(2025年 第二季度)

2.1%

三个月
新元隔夜利率(SORA)
(2024年6月)

2,122新元
每平方英尺

优质洋房价格
(2025年上半年)

1,767新元
每平方英尺

圣淘沙升涛湾洋房价格
(2025年上半年)

3,736新元
每平方英尺

豪华公寓价格
(2025年上半年)

注: 世邦魏理仕研究部, 新加坡统计局 (Singstat), 新加坡金融管理局 (MAS)

执行摘要

- 2025年上半年, 新加坡优质洋房 (GCB) 市场共达成14宗交易, 总值4.5963亿新元, 较2024年下半年21宗交易 (总值8.659亿新元) 下跌46.9%, 但较2024年同期13宗交易 (总值4.529亿新元) 微升1.5%。
- 尽管利率下行, 地缘政治紧张与持续贸易摩擦加剧市场波动, 削弱新加坡经济前景, 导致交易放缓。部分买家可能因此采取观望态度。
- 展望后市, 随着利率走低及持有能力较弱的部分GCB业主在经济波动中放售物业, 2025年下半年GCB市场动能有望回升。
- 圣淘沙升涛湾市场2025年上半年持续淡静: 洋房销售疲软, 共管公寓交易量与2024年下半年基本持平, 两类物业价格均保持相对稳定。
- 豪华公寓市场则强势反弹, 受新盘推出及低利率推动, 2025年上半年录得45宗交易 (总值5.8426亿新元), 较2024年下半年20宗交易 (总值2.2843亿新元) 环比飙升155.8%。平均价格同比上涨6.2%, 从2024年的3,517新元/平方英尺升至3,736新元/平方英尺。
- 虽然高额外籍买家印花税 (ABSD) 持续抑制豪宅市场 (尤以圣淘沙升涛湾为甚), 但新加坡本岛豪华公寓需求今年显著提升。随着核心中央区 (CCR) 新项目入市, 豪华公寓的积极销售势头有望延续至2025年下半年。

表 1: 2024年上半年精选豪宅交易

位置/项目	类型	土地/建筑面积 (平方英尺)	价格 (百万新元)
21 Gallop Park	优质洋房	16,306	58.00
12 Joan Road	优质洋房	39,277	58.00
16A Leedon Park	优质洋房	15,636	45.80
40 White House Park	优质洋房	15,176	40.00
Park Nova	公寓	5,899	38.89
Skywaters Residences	公寓	5,285	30.87
21 Anderson	公寓	4,489	24.00
Sculptura Ardmore	公寓	3,326	20.00
71 Cove Drive	洋房	7,934	14.80
32 Ocean Drive	洋房	7,316	12.15

数据来源: 新加坡市区重建局 (URA), 世邦魏理仕研究部, 2025年8月

优质洋房（GCB）

市场波动加剧以及买家观望导致GCB交易放缓

2025年上半年共录得14宗优质洋房交易，总值4.5963亿新元，较2024年下半年21宗交易（总值8.659亿新元）下跌46.9%，但较2024年同期13宗交易（总值4.529亿新元）略高1.5%。尽管利率下行，地缘政治紧张与持续贸易摩擦加剧市场波动，削弱新加坡经济前景，致使交易量收缩。部分买家或因此采取观望策略。

边缘优质洋房区域交易占比上升，2025年上半年优质洋房均价有所缓和

期内仍有一些重大交易：已清盘对冲基金Asia Genesis Asset Management 创始人蔡顺福（Chua Soon Hock），以5,800万新元售出古鲁尼山优质洋房区（Cluny Hill GCBA） Gallop Park 21号重建洋房，按16,306平方英尺的永久地契土地面积计算，相当于每平方英尺3,557新元；此外，口福集团（Koufu Group）创始人的儿子Pang Xue Yu和Pang Xue Ru以5800万新元（每平方英尺1,477新元）的价格在加利谷山优质洋房区（Caldecott Hill Estate）的Joan Road 12号购买了一栋39,277平方英尺的优质洋房（GCB）。总体而言，2025年上半年加利谷山优质洋房区（Caldecott Hill Estate）及策士纳道优质洋房区（Chestnut Avenue GCBA）等边缘区域交易占比上升，带动整体平均价格同比下跌12.8%，由2024年的2,433新元/平方英尺降至2,122新元/平方英尺。

GCB租赁市场领跑整体住宅复苏

Realis数据显示，2025年上半年优质洋房（GCB）区域独立式洋房租金中位数同比回升3.0%，逆转2024年15%的跌幅，表现优于全岛洋房租金中位数（2025年上半年持续下跌3.9%）。同期市区重建局（URA）有地住宅与非有地住宅租金指数仅分别上涨1.1%与1.3%。此现象或源于反洗钱风波平息后租赁需求回升及租金回调触底。

市场势头有望在2025年下半年回升

由于利率下调以及股票和加密货币市场的强劲反弹，优质洋房（GCB）市场的势头有望在2025年下半年回升。2025年7月4日实施的卖家印花税（SSD）上调预计对优质洋房（GCB）市场板块影响有限，因为买家通常是为了自住和长期财富保值而购买。鉴于房产税负加重，持有能力较弱的部分业主在经济波动中正寻求套现，市场放量增加，或将推动2025年下半年交易量回升。

图1: 优质洋房（GCB）销售活动

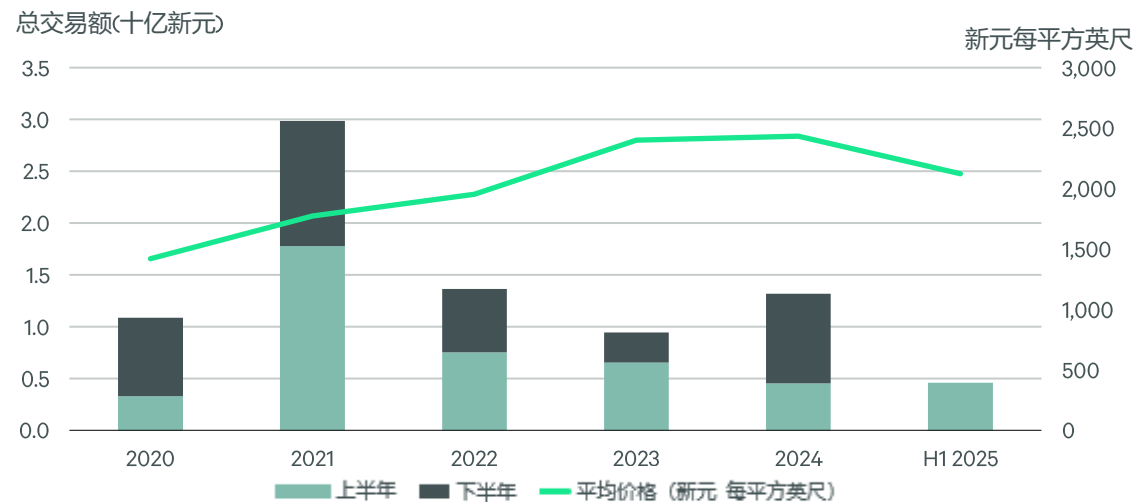
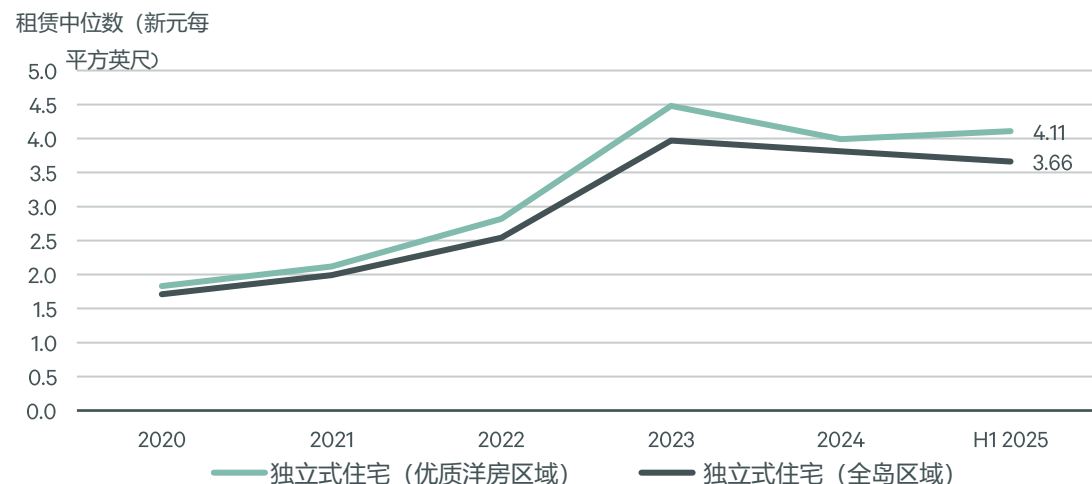


图2: 优质洋房和独立式住宅的租赁中位数



数据来源：新加坡市区重建局（URA），世邦魏理仕研究部，2025年8月

圣淘沙升涛湾

洋房与共管公寓销售仍然低迷

2025年上半年圣淘沙升涛湾市场表现平淡：洋房销售疲软，共管公寓交易量较2024年下半年基本持平。

2025年上半年，仅录得两宗洋房交易（总值2,695万新元），虽较2024年下半年仅有的一笔交易（1,416万新元）环比增长90.4%，但仍远低于2020-2023年年均9至26宗的水平。尽管涉洗钱案查扣的地块有所消化，但超高净值买家（UHNW）更倾向新加坡本岛豪宅。2025年上半年两宗洋房交易土地单价分别为1,661新元/平方英尺与1,865新元/平方英尺，平均地价同比下跌2.5%至1,767新元/平方英尺。

共管公寓方面，2025年上半年成交35宗（总值1.3483亿新元），与2024年下半年34宗交易（1.3049亿新元）基本持平。平均价格稳定在1,794新元/平方英尺（2024年为1,807新元/平方英尺）。

豪华公寓

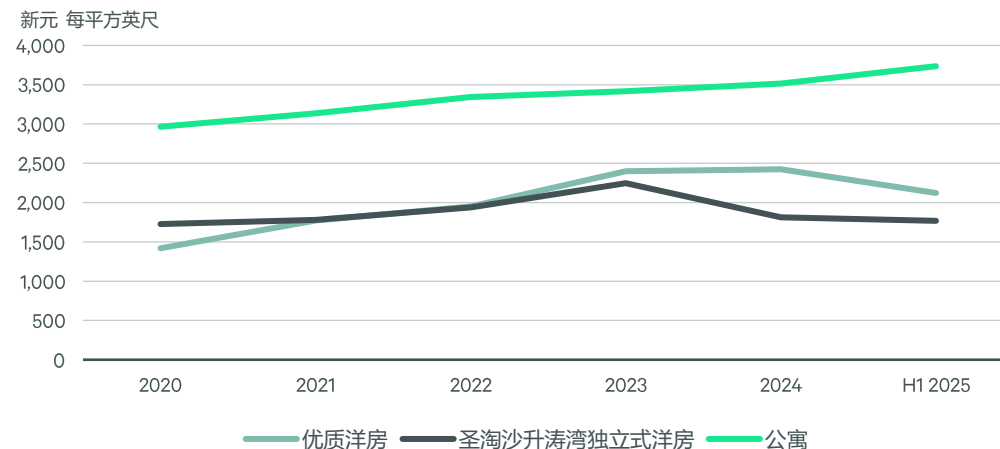
销售强势反弹，平均价格同比上涨6.2%

尽管经济存在不确定性，但在开发商新项目推出和利率下降的推动下，豪华公寓的销售强势反弹。2025年上半年共成交45套豪华公寓单位，总交易额达5.8426亿新元，较2024年下半年的20套（2.2843亿新元）环比增长155.8%，较2024年同期的34套（3.797亿新元）同比增长53.9%。拥有18个单位的超豪华项目21 Anderson于4月推出，在2025年上半年售出4套四居室单位，价格区间为2,000-2,400万新元，折合每平方英尺4,672-5,347新元。于2024年4月推出的14套项目的32 Gilstead再售出7套四居室单位，价格1,300-1,500万新元，折合每平方英尺3,402-3,592新元。另一笔值得关注的开发商交易是Skywaters Residences 55层的一套五居室单位，以3,087万新元成交（每平方英尺5,841新元）。根据世邦魏理仕研究部的永久产权豪华项目样本，豪华公寓平均价格从2024年的每平方英尺3,517新元上涨6.2%至3,736新元。

新项目推出将推动豪华公寓市场势头延续至2025年下半年

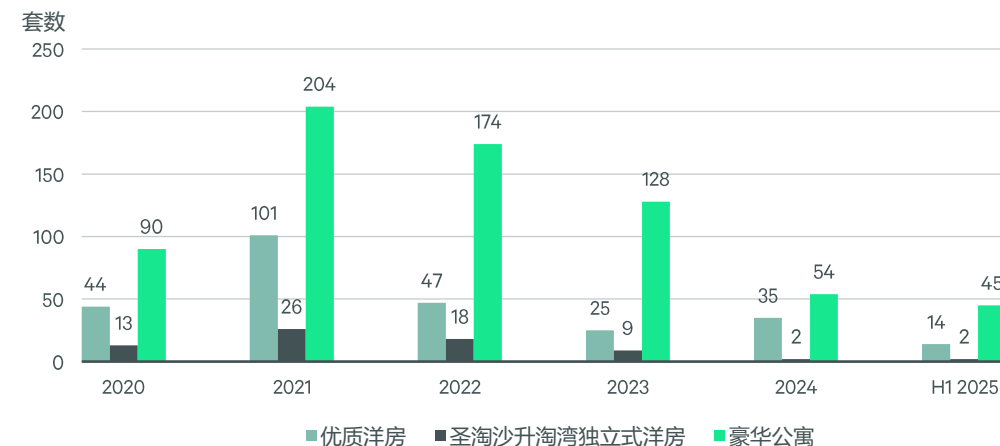
尽管高额外籍买家额外印花税(ABSD)继续对豪华住宅市场特别是圣淘沙升涛湾造成压力，但今年新加坡本岛的豪华公寓需求有所回升。除了富裕的本地买家外，一些新近获得永久居民身份的超高净值人士，以及享有与新加坡公民相同印花税待遇的外国公民，也购买了更多大户型公寓和顶层豪宅。随着核心中央区优质地段如乌节林荫道（Orchard Boulevard）的Upper House等新项目的推出，这一势头有望延续至2025年下半年。我们预计2025年豪华公寓交易总额将超过2024年的6.0817亿新元。

图3：豪宅均价



数据来源：新加坡市区重建局（URA），世邦魏理仕研究部，2025年8月
备注：公寓价格基于第9区和第10区永久产权房产的组合数据计算

图4：豪宅销售量（套数）



数据来源：新加坡市区重建局（URA），世邦魏理仕研究部，2025年8月
注：豪华公寓以位于中央核心区且面积超过2,000平方英尺、售价大于等于2,500新元/平方英尺的单位为代表

新加坡住宅部

Linda Chern

新加坡住宅服务部负责人

新加坡

linda.chern@cbre.com

新加坡研究部

Tricia Song

东南亚研究部负责人

tricia.song@cbre.com

Gerald Tan

高级分析师

gerald.tan@cbre.com

版权所有 © 2025。保留所有权利。本报告基于世邦魏理仕 (CBRE) 对商业地产市场当前的观察和经验证据，以诚信原则编制而成。尽管世邦魏理仕认为本报告观点反映了发布之日的市场状况，但这些观点仍存在重大不确定性和偶然性，其中许多因素超出世邦魏理仕可控范围。此外，世邦魏理仕的许多观点属于意见和/或预测，基于对当前市场状况的主观分析。其他机构可能持有不同意见、预测和分析，而未来实际市场状况可能导致世邦魏理仕当前观点出现偏差。世邦魏理仕没有义务在本报告观点、预测、分析或市场状况发生变化时进行更新。

本报告任何内容均不得解释为世邦魏理仕证券或其他任何公司证券未来表现的指标。您不应基于本报告观点买卖世邦魏理仕或任何其他公司的证券。世邦魏理仕对基于本报告信息进行的证券买卖不承担任何责任，且通过查阅本报告，您将放弃针对世邦魏理仕及其关联公司、高级管理人员、董事、员工、代理人、顾问和代表提出的所有索赔，包括但不限于因本报告信息的准确性、完整性、充分性或您对信息的使用而产生的任何索赔。