

数据 | 新加坡 | 豪宅 | 2025年下半年

优质资产彰显韧性

+5.0%

国内生产总值
同比增长
(2025年)

1.2%

三个月
新元隔夜利率(SORA)
(2025年12月)

2,124新元
每平方米

优质洋房价格
(2025年)

1,752新元
每平方米

圣淘沙升涛湾洋房价格
(2025年)

3,694新元
每平方米

豪华公寓价格
(2025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年下半年, 共有20宗优质洋房 (GCB) 成交, 总成交额达7.8329亿新元, 较2025年上半年的16宗成交 (559.63亿新元) 大幅增长40.0%。这使得2025年全年成交总数达到36宗, 成交总额达13.43亿新元, 创下三年新高。
- 在经历了年初因贸易摩擦引发的阶段性波动后, 优质洋房市场得益于低利率环境、稳健的经济增长以及活跃的金融市场, 实现了强劲复苏。
- 展望未来, 近期美伊冲突的升级可能导致买家在评估不断演变的地缘政治风险时趋于谨慎, 优质洋房市场成交量在2026年上半年或有所放缓。然而, 该市场活动有望在2026年下半年重获动力。
- 升涛湾的成交量在2025年下半年较上半年低位略有回升, 与本岛豪宅市场的整体回暖趋势保持一致。与此同时, 独立洋房和公寓的价格均有所回落。
- 受利率下调及开发商新盘销售强劲的影响, 豪宅公寓销售额激增。下半年共有57套单位 (总价值7.0581亿新元) 易手, 成交额环比上半年 (44套单位, 5.6926亿新元) 增长24.0%。全年共成交101套单位, 总额达12.75亿新元, 较2024年的54宗成交 (6.0817亿新元) 增长逾一倍。平均单价从2024年的3,517新元/平方英尺上涨5.0%, 达到3,694新元/平方英尺。
- 尽管自2023年起实施的严厉额外买方印花税 (ABSD) 政策对豪宅市场 (尤其是升涛湾) 构成压力, 但本岛豪华公寓销售在2025年仍录得显著增长。展望未来, 预计2026年的购买情绪将保持总体乐观, 但在美伊冲突引发的不确定性加剧背景下, 短期内的成交活动可能会有所放缓。

表 1: 2025年下半年精选豪宅交易

位置/项目	类型	土地/建筑面积 (平方英尺)	价格 (百万新元)
24 Peirce Road	优质洋房	80,448	148.00
61 Dalvey Road	优质洋房	15,081	61.00
1 Dalvey Road	优质洋房	21,882	60.00
50 Chee Hoon Avenue	优质洋房	13,906	55.00
21 Anderson	顶层公寓	10,452	52.25
21 Anderson	顶层公寓	10,452	52.25
2 Victoria Park Close	优质洋房	18,984	52.00
Sculptura Ardmore	公寓	3,229	20.00
227 Ocean Drive	独立洋房	7,813	15.20
231 Ocean Drive	独立洋房	7,637	13.89

数据来源: 新加坡市区重建局 (URA), 世邦魏理仕研究部, 2026年3月

优质洋房 (GCB)

低利率与稳健经济增长推动优质洋房成交量创三年新高

2025年下半年，优质洋房共计成交20宗，成交额达7.8329亿新元，较2025年上半年的16宗（5.5963亿新元）大幅增长40.0%。在经历了年初因贸易摩擦引发的阶段性波动后，优质洋房市场在2025年下半年得益于低利率环境、稳健的经济增长以及活跃的金融市场，实现了强劲复苏。2025年全年共有36宗优质洋房易手，总成交额达13.43亿新元，创下三年新高，紧追2022年47宗成交所创下的13.65亿新元纪录。

皮尔斯路稀缺大宗地块成为2025年最大宗交易

新入籍公民及传统企业核心高管成为2025年下半年优质洋房的活跃买家。台湾慈善家 Wu Ching-Hsin 以6,100万新元（单价4,045新元/平方英尺）购入大威路（Dalvey Road）61号；印尼录音室 Shoemaker Studios 的联合创始人 Prajna Murdaya 以3,200万新元（单价2,089新元/平方英尺）购入那森路大威园（Dalvey Estate）10D号。同时，胜捷企业（Centurion Corporation）执行董事 Kelvin Teo 以4,800万新元（单价1,604新元/平方英尺）买下Camden Park 9号。12月，位于皮尔斯路的一处占地80,448平方英尺的稀缺大型优质洋房，由精品发展商Pinnacles Assets董事总经理Victor Soh以1.48亿新元（单价1,840新元/平方英尺）收入囊中，成为2025年全年最大宗的优质洋房交易。

卖家预期趋于理性导致价格松动，租金小幅上涨

2025年优质洋房平均单价从2024年的2,481新元/平方英尺下降14.4%至2,124新元/平方英尺。这可能是由于高昂的维护成本及调高的房产税对业主构成压力，促使部分业主降低价格预期以实现资产变现。房地产资讯平台Realis数据显示，2025年优质洋房区域内独立洋房的租金中位数在经历2024年11%的下调后，同比小幅回升1.0%，表现优于全岛独立洋房租金中位数（2025年继续下跌1.6%）。

优质洋房市场短期动力或放缓，长期趋势依然看好

近期美伊冲突的升级可能导致买家在评估不断演变的地缘政治风险时趋于谨慎，优质洋房市场成交量在2026年上半年或有所放缓。然而，在低利率环境及日益增多的新入籍新加坡公民潜在买家推动下，该市场活动有望在2026年下半年重获动力。总体而言，优质洋房的稀缺性、身份象征以及财富保值属性，将持续吸引那些寻求在波动的金融市场和日益不确定的全球经济前景中获取稳定性的超高净值买家。

图1: 优质洋房 (GCB) 销售活动

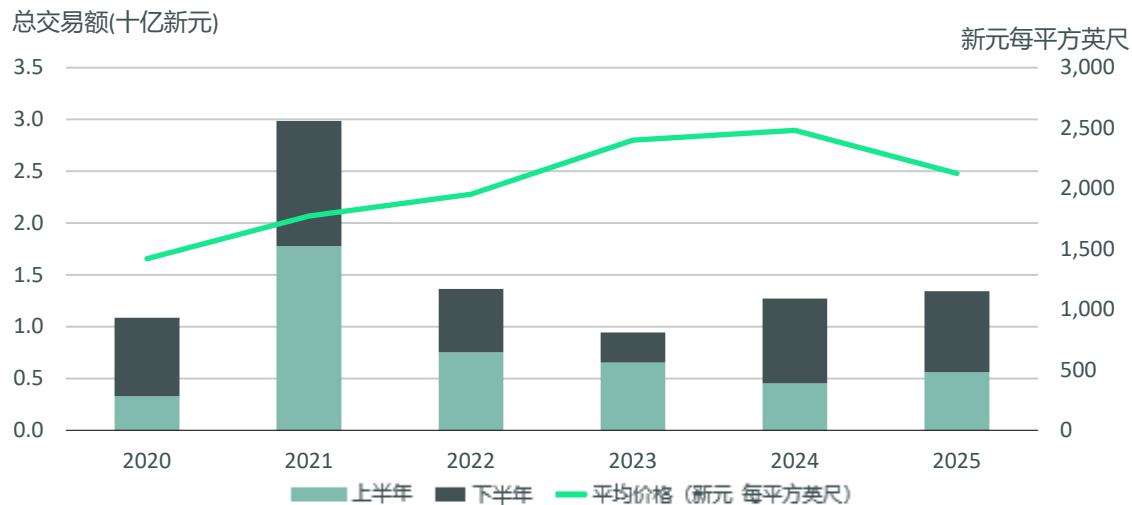
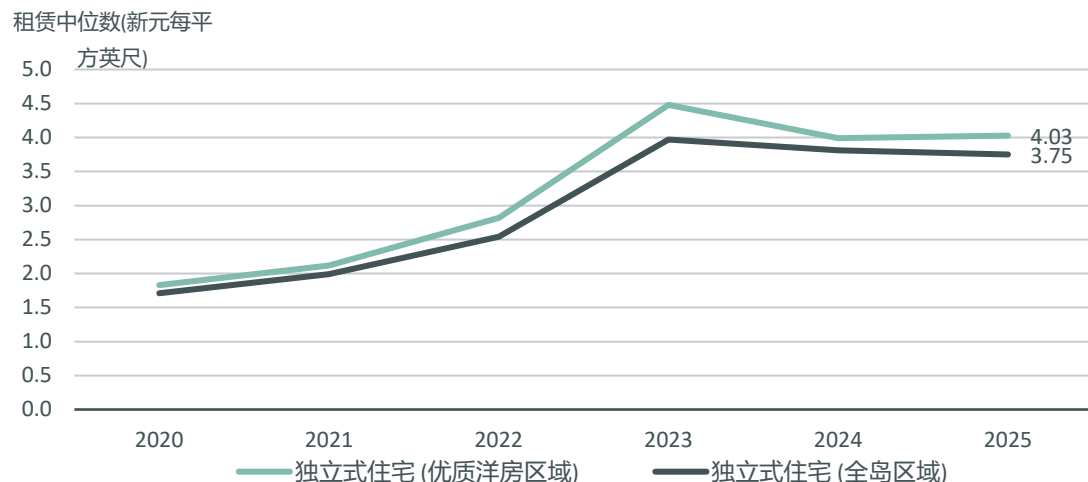


图2: 优质洋房和独立式住宅的租赁中位数



数据来源: 新加坡市区重建局 (URA), 世邦魏理仕研究部, 2026年3月

圣淘沙升涛湾

升涛湾成交量在2025年下半年温和回升，与本岛豪宅市场回暖趋势一致

升涛湾成交量在2025年下半年较上半年低位略有回升，与本岛豪宅住宅市场的整体回暖趋势保持一致。2025年下半年共售出3栋升涛湾独立洋房，成交总额为4,109万新元，较上半年的2宗（成交额2,695万新元）环比增长52.5%。全年共有五栋独立洋房成交，虽高于2024年的2宗，但仍低于2020年至2023年期间每年9至26宗的水平，反映出超高净值买家仍偏好本岛的豪宅。下半年成交的3宗洋房地价分别为每平方米1,475新元、1,819新元及1,946新元，使2025年的平均地价达到每平方米1,752新元，较2024年的1,812新元小幅下跌3.3%。

公寓板块方面，2025年下半年共售出51个单位，成交额达2.0987亿新元，较上半年的35个单位（1.3483亿新元）环比增长55.7%。全年总成交额为3.447亿新元，同比2024年的134个单位（4.6996亿新元）下降了26.7%，反映出市场在经历2024年新加坡升涛湾W魅居（The Residences at W Singapore Sentosa Cove）重新推出带来的强劲表现后，已回归常态。2025年公寓平均价格为每平方米1,776新元，较2024年的1,807新元轻微下调1.7%。

豪华公寓

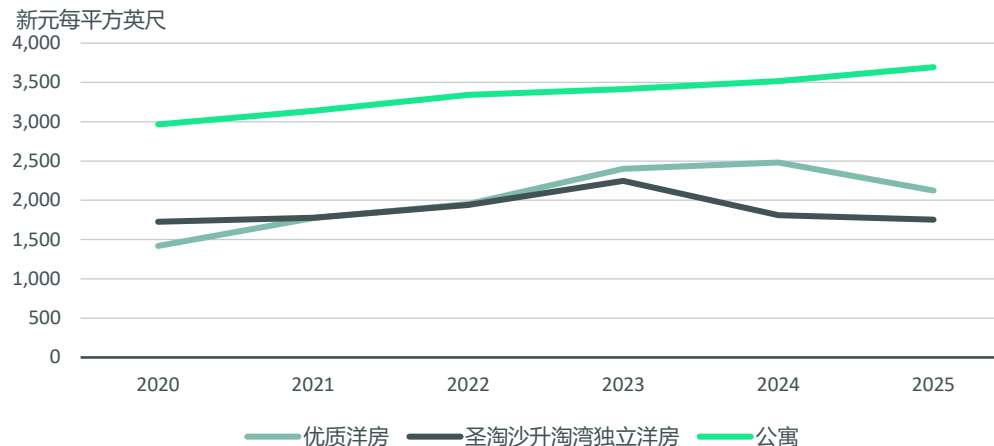
低利率与开发商强劲的新盘销售推动豪华公寓成交量大幅攀升

2025年下半年豪华公寓成交量大幅攀升，共有57个单位易手，成交额达7.0581亿新元，较上半年的44个单位（5.6926亿新元）环比增长24.0%。全年来看，共有101个单位成交，总交易额达12.75亿新元，较2024年（54宗交易，6.0817亿新元）增长逾一倍。这一强劲反弹主要得益于低利率环境，以及如Upperhouse at Orchard Boulevard（2025年7月推出）和21 Anderson（2025年4月推出）等新楼盘的强劲销售表现。值得注意的是，继上半年售出4个单位后，21 Anderson在下半年又售出9个单位，其中包括两套面积均为10,452平方英尺的顶层公寓（Penthouse），各以5,225万新元（每平方米4,999新元）的价格成交，刷新了2025年最大宗豪华公寓交易纪录。根据世邦魏理仕研究部追踪的永久产权豪华公寓项目样本，受推售新盘标杆价格的支撑，豪华公寓平均价格从2024年的每平方米3,517新元上涨5.0%，至每平方米3,694新元。

豪华公寓购买情绪预计将保持积极

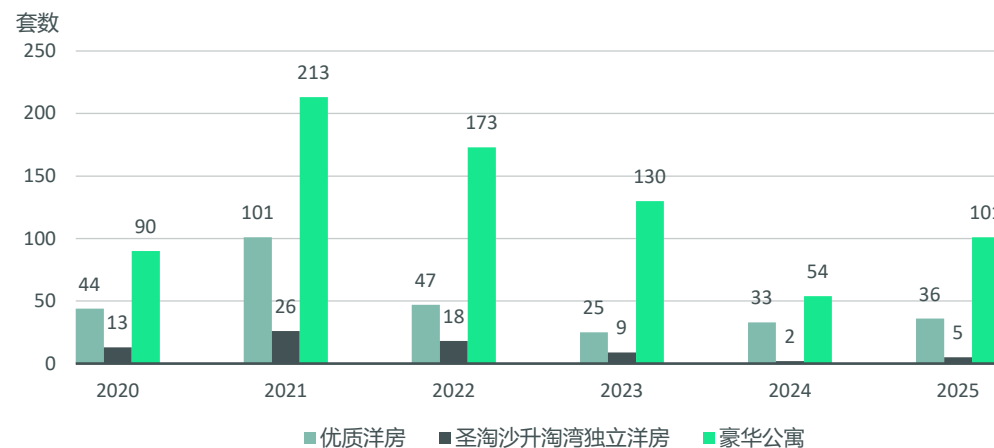
尽管自2023年起实施的较高额外买方印花税政策持续对豪宅市场（尤其是升涛湾）构成压力，但本岛豪华公寓销售在2025年仍录得显著增长。展望未来，2026年的购买情绪预计将总体保持积极，尽管短期内因美伊冲突后不确定性加剧，交易活动可能有所放缓。从中长期来看，近期两项政策动向将提供支撑：一是2026年财政预算案下针对顶级AI外籍人才新推出的One Pass签证；二是新加坡政府计划增加永久居民（PR）配额并授予更多新公民身份。这些举措有望提振需求，为豪宅市场带来利好。

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，2026年3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，2026年3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3,000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©2026。保留所有权利。本报告基于世邦魏理仕当前对商业房地产市场的经验性观点及证据性观点，以善意原则编制。尽管世邦魏理仕认为其观点反映了截至本报告发布之日时的市场状况，但相关观点仍受到重大不确定性和偶发事件的影响，其中诸多因素超出世邦魏理仕的控制范围。此外，世邦魏理仕的诸多观点系基于其对当前市场环境的主观分析所形成的意见及/或预测。其他机构可能持有不同的意见、预测及分析，且未来的实际市场状况可能导致世邦魏理仕当前的观点日后被证明是不正确的。若世邦魏理仕的意见、预测、分析或市场状况其后发生变化，世邦魏理仕概无义务更新本报告中的观点。

本报告中的任何内容均不应被解释为世邦魏理仕证券未来表现的指标，或任何其他公司证券表现的指标。您不应基于本报告中的观点购买或出售世邦魏理仕或任何其他公司的证券。对于任何基于本报告所含信息购买或出售证券的行为，世邦魏理仕不承担任何责任。浏览本报告即表示您放弃就本报告所含信息的准确性、完整性、充分性或您对该等信息的使用而对世邦魏理仕及其关联公司、高级职员、董事、员工、代理人、顾问及代表提出的一切索赔。