

# 联合早报

LIANHE ZAOBAO

新报业媒体有限公司  
共28版 / 售价\$1

农历乙巳年 八月廿九

2025年10月20日 星期一

南洋·星洲

MDDI (P) 044/10/2025

zaobao.com.sg

## 两新私宅首周末卖出至少86% 分析: 买家急购或意味楼市过热

林娉莹 报道  
ulricalin@sph.com.sg

新加坡楼市在今年最后一个季度的热度,似乎更上一层楼。在低利率加持下,买房需求强劲,丝毫不受外部宏观经济环境动荡影响。

刚过去的周末,两个99年地契新私宅项目,即女皇镇玛格烈通道的Penrith和位于金文泰花柏径的花柏水岸(Faber Residence)开盘,均卖得满堂红,分别售出97%和86%单位,合计卖出791个单位。

值得注意的是,就在一周前开盘的荷兰村新私宅项目Skye at Holland也因地段稀缺,以首日卖出99%单位的佳绩大捷,平均尺价2953元,成为今年迄今的私宅楼王。

这也意味着,今年迄今推出的27个新私宅项目中,有12个在开盘首周末售出超过70%。有分析师认为,买家在经济和就业市场不确定性增加的情况下,仍急于购买新推出楼盘,不太关注项目地理位置,可能意味楼市已过热。

接下来,本月开售的项目,还有锡安路的卓悦峰(Zyon Grand)。

作为女皇镇自2018年来首个新推出的私宅,Penrith共售出462个单位中的447个,售出单位尺价介于2435元至3088元;超过九成买家为公民,永久居民和外国买家占比不到一成。

这个项目由丰隆控股携手丰地产和国浩房地产联合开发,预计2029年建成。

花柏水岸则售出399个单位中的344个,平均尺价2160元;两卧房646平方英尺单位售价128万元起。

这个项目的80个两卧房单位和199个三卧房单位均售罄,四卧房和五卧房单位也都销售过半。买家主要为公民和永久居民,多数买家为自住。

花柏水岸由国浩房地产联合丰隆控股、TID共同发展,项目预计也是2029年建成。

### 分析: 女皇镇和金文泰多年无新私宅推高需求

针对两个新项目的亮眼销售成绩,合登集团高级数据分析总监李思德认为,新加坡经济在关税动荡下仍保持相对稳健,可能增强了买家的信心。



国浩房地产领衔推出的花柏水岸开盘后卖出344个单位,相当于项目86%的单位。(国浩房地产提供)

他说,部分原因也在于女皇镇和金文泰都已至少八年未有新私宅上市,导致当地住房需求持续积压。譬如,女皇镇是今年出现“百万组屋”转售交易最多地区之一,位于这个区的Penrith因而吸引众多升级买家。

ERA产业总裁朱泳强指出,金文泰有不少长期持组屋的屋主,多数的组屋价值近年大幅升值:“花柏水岸为这些希望在熟悉社区内,搬入私宅的家庭,提

供了诱人的选择。”

大亨房地产网站MOGUL.sg首席研究师麦俊荣也观察到,花柏水岸销售在星期六(10月18日)下午1时30分后迅速攀升,可能是部分买家发现Penrith几乎售罄后,马上将目光转向前者。

麦俊荣指出,一些分析认为,现行低利率助长买房热,但这正被不断上涨的房价所抵消。

“当前楼市的情绪,不免让人想起2007年和2012年,房价和交易

量都接近市场周期顶峰的销售情况。”

他说:“当前经济和就业市场不确定性持续加剧,若买家在急于购买新楼盘时,几乎不考虑项目地理位置,则说明房地产市场可能正在泡沫化。”

麦俊荣补充道,大多数发展商原本都不愿在开盘首周末就卖出超70%单位,因为若房价持续上涨,发展商后期往往能以更高价格,售出剩余单位。