



OrangeTee
PART OF REALION GROUP

登加组屋，瑞联研究图库

2025年第二季度 转售与预购组屋

价格连续21个季度上涨，
创下历史上最长上涨周期

瑞联研究出品

概览 | 2025年第二季度

			环比变化	同比变化
转售		组屋转售价格指数: 202.9	 0.9%	 8%
		总交易量: 7,102 间	 7.8%	 -3.4%
优质组屋 (>80万新元)		交易数量: 1,481 间	 25.3%	 40.4%
		平均价格: 952,313新元	 -0.4%	 1.7%
百万新元组屋		交易数量: 415 间	 19.3%	 75.8%
		最高价: 1,659,000新元	 3.7%	 4.5%
租赁		房地产联合交易网租金指数: 142.9	 0.5%	 2.8%
		租赁交易量: 10,066 间	 4.2%	 5.4%
预购		预购组屋&剩余组屋销售量: 10,579 (预购组屋) & 10,252 (剩余组屋)		
		申请人数: 36,384 (预购组屋) & 42,482 (剩余组屋)		

关键点



转售价格

2025年第二季度，组屋转售价格连续第21个季度上涨，尽管涨幅较今年第一季度有所放缓。



优质组屋

2025年第二季度，售价至少80万新元的转售组屋数量连续第二个季度上升，达到1,481个单位，高于2025年第一季度的1,182套和2024年第四季度的1,115个单位。



百万组屋

百万组屋交易量从2025年第一季度的348个单位增加至第二季度的415个单位，增幅达19.3%，创下季度历史新高。



租赁

获批出租的组屋单位数量从2025年第一季度的9,662个单位增至第二季度的10,066个单位，增幅达4.2%。



预购

建屋局今年预计将推出近30,000个新组屋单位。



登加组屋

转售价格 | 增长放缓

- 2025年第二季度，组屋转售价格连续第21个季度上涨，但涨幅较第一季度有所放缓；2025年第二季度价格上涨0.9%，而第一季度则上涨1.6%，这标志着价格增长连续第三个季度放缓（图1）。同比来看，价格涨幅也低于2024年第二季度的2.3%。2025年上半年价格上涨2.5%，低于2024年上半年4.2%的增幅，但与2023年上半年2.5%的涨幅相近。
- 由于今年新房供应量大幅增加，2025年第二季度的房价涨幅有所放缓。在2月和7月的预购组屋（BTO）销售活动中，共推出逾20,000套新建预购组屋和剩余组屋（SBF）单位。许多新组屋位于优越的地理位置，部分项目的竣工时间较短。此外，符合条件的买家可享受丰厚补贴，而延迟收入评估计划也成为额外利好因素。
- 2025年第二季度创下了有史以来最长的价格增长记录。从2020年第一季度至2025年第二季度，价格已连续21个季度上涨，而此前最长纪录是1991年第四季度至1996年第四季度的连续20个季度增长。然而，近期价格涨幅虽显著，仍远不及1990年代出现的剧烈飙升。2020年第一季度至2025年第二季度期间，价格上涨了54.3%。相比之下，1991年第四季度至1996年第四季度期间，价格飙升了294.4%。

按户型分类的价格

- 根据data.gov.sg的数据，大多数组屋户型的价格涨幅普遍放缓。例如，四房式组屋价格环比上涨1.4%，而2025年第一季度涨幅为2%。同样，五房式组屋价格从2.1%降至1.2%；三房式组屋价格从2.2%降至2.1%；两房式组屋价格从1.5%降至1.3%（图2）。

图1：价格增长放缓

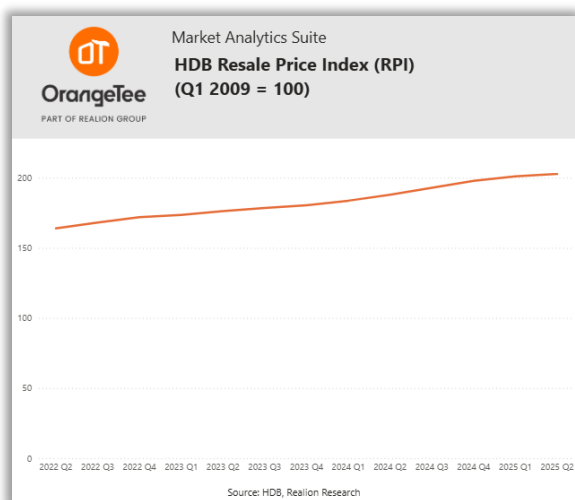
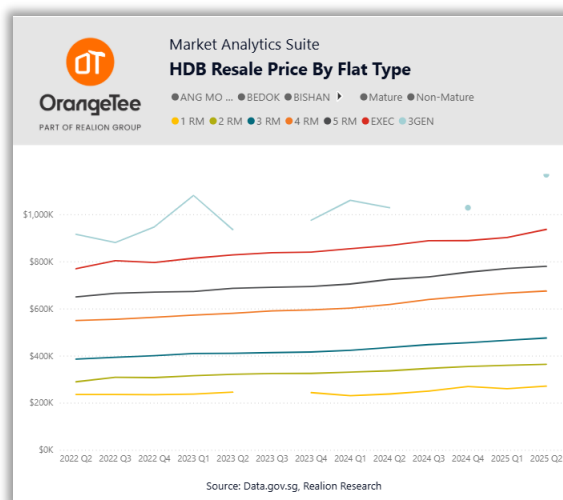


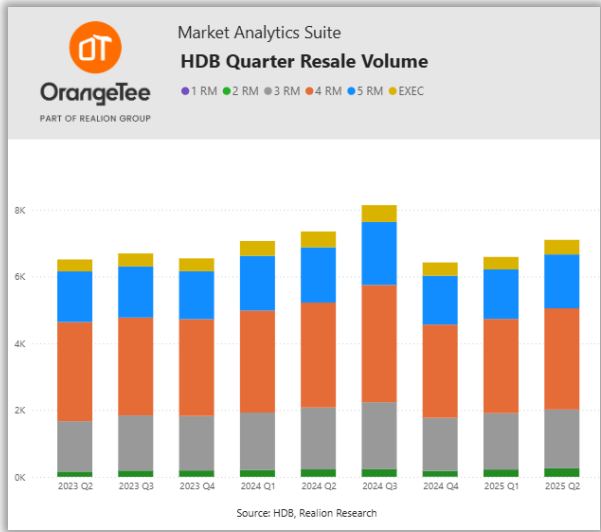
图2：大多数组屋户型的价格增长放缓



转售量 | 反弹

- 转售量从2025年第一季度的6,590个单位增长7.8%至第二季度的7,102个单位（图3）。销售增长可能归因于今年第二季度没有推出**预购组屋**项目，一些急需住房的买家可能**转向了二级市场**。与去年同期相比，转售总量从2024年第二季度的7,352个单位下降了3.4%。
- 根据建屋发展局（HDB）的**买卖禁令（caveat）**数据，2025年第二季度最受欢迎、交易量最高的市镇是**淡滨尼（554单位）、盛港（509单位）、义顺（491单位）、兀兰（482单位）、裕廊西（433单位）和榜鹅（409单位）**。

图3：组屋转售量上涨7.8%



优质组屋 | 需求强劲

- 2025年第二季度，售价至少80万新元的**转售组屋**数量连续第二个季度上升，达到1,481套，高于2025年第一季度的1,182个单位和2024年第四季度的1,115个单位。这比去年同期的1,055笔交易量增长了 40.4%。2025年第二季度，**淡滨尼（150单位）**在此类交易量录得最高记录，其次为**大巴窑（138单位）、红山（129单位）、加冷/黄埔（97单位）、盛港（84单位）和女皇镇（83单位）**。
- 百万新元**组屋**的交易量从2025年第一季度的348个单位攀升19.3%至第二季度的415个单位，创下季度历史新高。今年上半年共成交了763个百万新元**组屋**单位，有望突破去年全年1,035个单位的纪录。2025年第二季度成交价最高的**转售组屋**是位于杜生路（Dawson Road）一套面积为122平方米（1,313平方英尺）的**豪华复式公寓**，成交价为1,658,888新元。
- 如果取消**私宅屋主购买转售组屋**的15个月等待期，**优质组屋**的需求可能持续增强。这类买家通常在出售私宅后拥有充足的现金，可能倾向于为地段优越或面积宽敞的组屋支付高价。

表1：各城镇转售组屋的平均价格

市镇	2025年第一季度 均价（新元）	2025年第二季度 均价（新元）	环比价格变化
ANG MO KIO	\$567,642	\$608,539	7.2%
BEDOK	\$602,533	\$606,631	0.7%
BISHAN	\$842,904	\$857,476	1.7%
BUKIT BATOK	\$590,821	\$615,361	4.2%
BUKIT MERAH	\$754,338	\$767,421	1.7%
BUKIT PANJANG	\$636,972	\$641,634	0.7%
BUKIT TIMAH	\$875,570	\$1,159,677	32.4%
CENTRAL AREA	\$779,184	\$840,256	7.8%
CHOA CHU KANG	\$606,173	\$616,974	1.8%
CLEMENTI	\$705,598	\$639,325	-9.4%
GEYLANG	\$596,322	\$603,508	1.2%
HOUGANG	\$609,552	\$624,124	2.4%
JURONG EAST	\$552,365	\$580,357	5.1%
JURONG WEST	\$550,203	\$561,791	2.1%
KALLANG/WHAMPOA	\$713,896	\$721,712	1.1%
MARINE PARADE	\$634,182	\$634,994	0.1%
PASIR RIS	\$719,715	\$731,572	1.6%
PUNGGOL	\$662,620	\$686,878	3.7%
QUEENSTOWN	\$755,549	\$781,698	3.5%
SEMBAWANG	\$613,218	\$626,975	2.2%
SENGKANG	\$657,007	\$663,824	1.0%
SERANGOON	\$712,595	\$739,231	3.7%
TAMPINES	\$716,748	\$710,312	-0.9%
TOA PAYOH	\$755,158	\$753,382	-0.2%
WOODLANDS	\$599,839	\$607,692	1.3%
YISHUN	\$552,399	\$564,821	2.2%
总计	\$620,000	\$630,000	1.6%

资料来源：Data.gov.sg、瑞联研究



租赁 | 需求持续增强

- 上季度组屋租赁需求持续回升。根据新加坡建屋局的2025年第二季度公共住房数据，获批出租组屋单位的申请数量从2025年第一季度的9,662个单位增至第二季度的10,066个单位，增幅达4.2%（图4）。这一增长趋势符合预期，因为租赁需求通常在第二季度回升，正如2023年和2024年所观察到的租赁趋势那样。
- 2025年第二季度，组屋租金保持稳定。根据SRX-99.co组屋租金指数，2025年第二季度组屋租金上涨了0.5%，增速略高于2025年第一季度的0.1%（图5）。
- 私人住宅的租金竞争日益激烈。近年来，许多公寓项目拔地而起，而宏观经济的不确定性导致需求放缓。因此，过去一年，更多房东下调了租金要价。
- 因此，更多租户从公共住房市场转向私人市场。鉴于来自私人市场的竞争，业主不太可能大幅提高租金，这可能对租户有利。我们预计2025年全年租金可能温和上涨1%至2%。今年的租赁量可能达到37,000至38,500个单位。

图4：组屋租赁量上涨4.2%

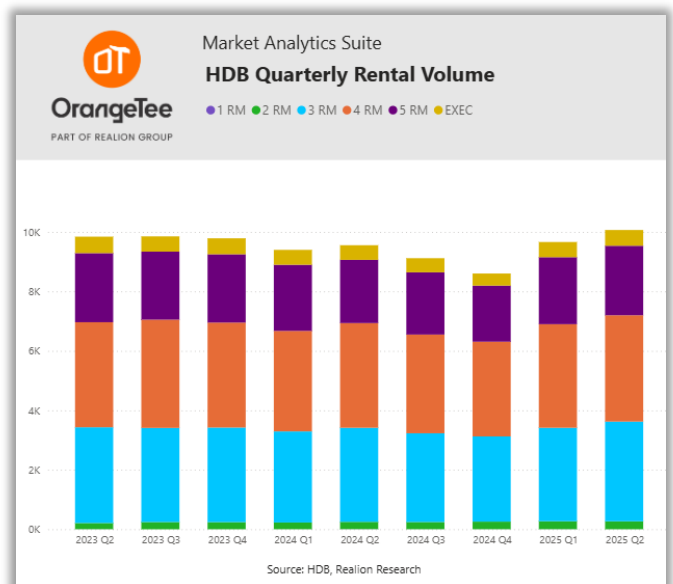
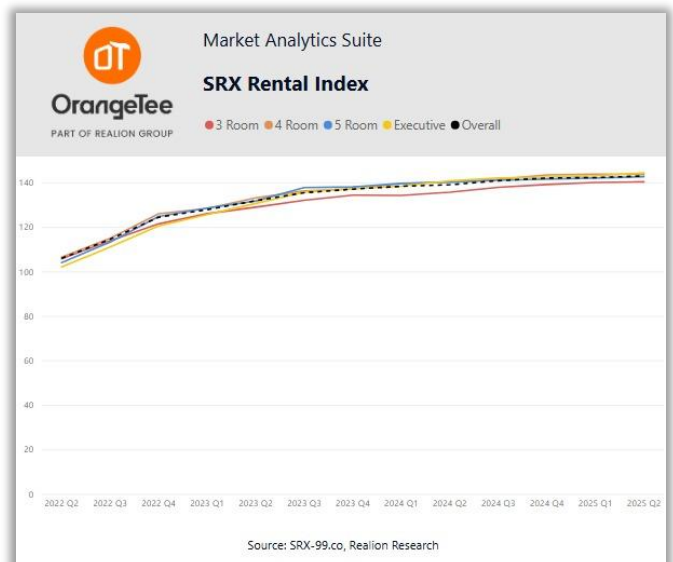


图5：组屋租金涨幅略快

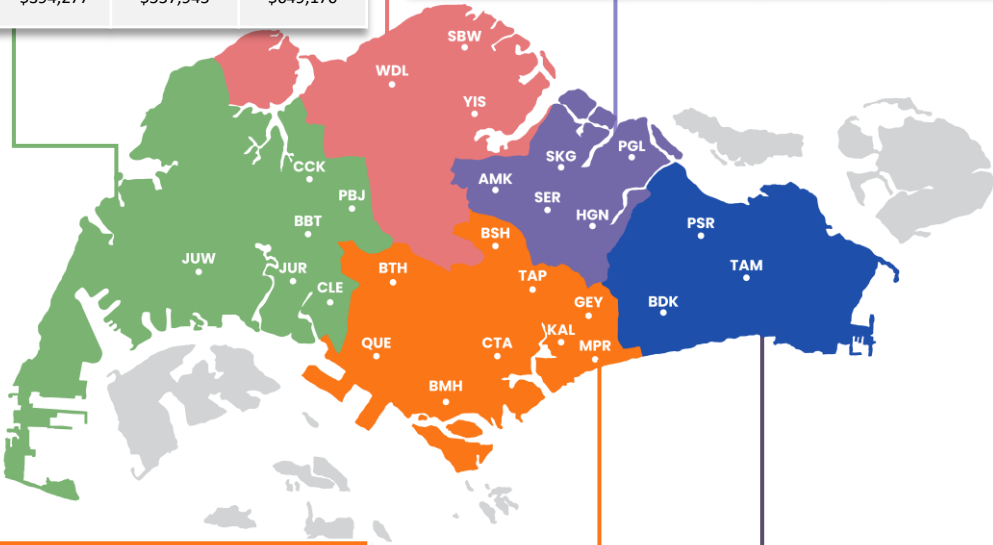


转售组屋交易量 | 2025年第二季度

北区				
市镇	销售单位 总数	平均转售价格		
		3房式	4房式	5房式
Sembawang (SBW)	346	\$525,226	\$641,839	\$704,660
Woodlands (WDL)	482	\$438,496	\$565,264	\$677,574
Yishun (YIS)	491	\$447,641	\$567,553	\$717,915

西区				
市镇	销售单位 总数	平均转售价格		
		3房式	4房式	5房式
Bukit Batok (BBT)	378	\$441,117	\$628,388	\$812,831
Bukit Panjang (BPJ)	196	\$464,030	\$605,218	\$725,013
Choa Chu Kang (CCK)	280	\$459,357	\$567,366	\$665,744
Clementi (CLE)	131	\$454,848	\$753,454	\$975,399
Jurong East (JUR)	138	\$422,201	\$561,931	\$713,795
Jurong West (JUW)	433	\$394,277	\$557,945	\$649,170

东北区				
市镇	销售单位 总数	平均转售价格		
		3房式	4房式	5房式
Ang Mo Kio (AMK)	252	\$459,548	\$703,434	\$932,986
Hougang (HGN)	361	\$451,220	\$633,100	\$797,250
Punggol (PGL)	409	\$542,232	\$685,397	\$763,365
Sengkang (SKG)	509	\$535,400	\$658,038	\$730,300
Serangoon (SER)	92	\$464,444	\$685,252	\$829,311



中央区				
市镇	销售单位 总数	平均转售价格		
		3房式	4房式	5房式
Bishan (BSH)	117	\$518,896	\$803,837	\$1,046,751
Bukit Merah (BMH)	251	\$537,072	\$902,745	\$1,045,678
Bukit Timah (BTH)	11	\$600,000	\$943,449	\$1,187,500
Central Area (CTA)	47	\$524,867	\$1,062,523	\$1,437,376
Geylang (GEY)	147	\$434,000	\$756,895	\$869,981
Kallang / Whampoa (KAL)	228	\$511,088	\$873,493	\$946,360
Marine Parade (MPR)	38	\$483,949	\$660,611	\$1,024,750
Queenstown (QUE)	172	\$535,305	\$961,865	\$1,189,859
Toa Payoh (TAP)	285	\$504,300	\$936,011	\$1,041,608

东区				
市镇	销售单位 总数	平均转售价格		
		3房式	4房式	5房式
Bedok (BDK)	326	\$461,166	\$668,023	\$763,834
Pasir Ris (PSR)	167	\$477,571	\$653,030	\$746,095
Tampines (TAM)	554	\$509,975	\$690,354	\$823,011

资料来源：Data.gov.sg、瑞联研究

- 受到稳定的经济基本面和利率下降的推动，预计今年剩余时间内，转售组屋的价格将温和上涨。
- 然而，从中长期来看，价格大幅上涨的势头可能会有所缓和，因为未来几年整体组屋供应量有望增加，从而加剧卖家之间的竞争，届时买家将面临更多样化的住房选择。
- 随着近期公布的《2025年发展总蓝图草案》，一些地区的潜在买家兴趣可能会有所上升，因为他们期待着新的社区中心、医疗设施、交通选择和其他优质便利设施的发展。碧山、杜弗、盛港、兀兰和杨厝港等地区可能受益于这一增长。
- 针对老旧组屋的自愿提早重建计划（VERS）将于2030年代上半叶启动。届时，现有区域可重建为新住宅。该计划或可缓解部分业主对租赁产权年限缩减的担忧。
- 与此同时，政府将重新审议夫妻申请预购组屋的收入上限，以及单身人士购房最低年龄要求（35岁）。如果收入上限提高，预计BTO组屋需求将上升，因为更多人符合申请新组屋的资格。因此，一些买家可能从二级市场转向预购组屋市场，从而缓解转售市场价格的上漲速度。
- 我们预计2025年全年价格房价可能上涨4%至5.5%，转售组屋成交量可能达到约27,000至28,000个单位。

组屋转售市场预测

指标	2022	2023	2024	2025年 第一季度	2025年 第二季度	2025年上 半年	2025年预测
价格指数（价格变化）	10.4%	4.9%	9.7%	1.6%	0.9%	2.5%	4%至5.5%
销售量（单位）	27,896	26,735	28,986	6,590	7,102	13,692	27,000至28,000
租金价格变化（SRX-99.co）	28.5%	10.2%	3.6%	0.1%	0.5%	0.6%	1%至2%
组屋租赁申请总数	36,166	39,138	36,673	9,662	10,066	19,728	37,000至38,500

资料来源：建屋局、SRX-99.co、瑞联研究

瑞联研究出品



PART OF REALION GROUP

OrangeTee & Tie Pte Ltd

430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01 OrangeTee Building
Singapore 319402 www.orangetee.com



翻译: <https://www.juwaiiqi.com/>

若想了解更多项目信息，请联络您选择的橙易房产经纪。
有关研究资讯，请通过以下方式联系瑞联研究。



Christine Sun
Chief Researcher & Strategist
christine.sun@realion.com



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@realion.com



Kenneth Tan
Research Analyst
kenneth.tan@realion.com



Jia Yi Chow
Senior Research Analyst
jiayi.chow@realion.com