



OrangeTee
A member of Realion Group



2025年第三季度 转售与预购组屋

由于卖家竞争加剧，转售价格涨幅创五年来新低

概览 | 2025年第三季度

环比变化

同比变化

转售



组屋转售价格指数 : 203.7

▲ 0.4%

▲ 5.6%

总交易量 : 7,221套

▲ 1.7%

▼ -11.3%

优质组屋
(>80万新元)



交易量 : 1,506套

▲ 1.8%

▲ 14.8%

平均价格 : 963,198新元

▲ 1.1%

▲ 2.1%

百万新元组屋



交易量 : 480套

▲ 15.7%

▲ 45.0%

最高价 : 160万新元

▼ -3.5%

▲ 1.3%

租赁



SRX-99.co 租金指数 : 144.0

▲ 0.8%

▲ 2.7%

租赁交易量 : 10,123套

▲ 0.6%

▲ 11.0%

预购



新推出的组屋数量 : 9,144套

组屋申请人数 : 33,197

资料来源：建屋发展局、SRX-99.co、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

主要亮点



转售价格

由于市场在第三季度放缓，组屋转售价格涨幅创下近五年的新低。价格仅微升0.4%，这是连续第四个季度价格涨幅放缓。

今年推出近3万套新组屋，买家竞争加剧，销售量小幅增长1.7%。



百万新元组屋

第三季度，百万新元以上的交易量环比增长15.7%，达到480套，再创季度新高。8月份，第三套组屋的售价至少为160万新元。



租赁

随着租赁市场趋缓，2025年第三季度获批出租的组屋单位数量增长0.6%，达到10,123个单位。



预购

10月份共有超过9,000套组屋单位推出销售，首批推出的组屋位于南部濒水区（Greater Southern Waterfront）和快乐山（Mount Pleasant）。



优质组屋

在价格区间的高端市场，售价至少80万新元的转售组屋数量连续第三个季度上升，2025年第三季度达到1,506套。

转售价格 | 增长缓慢

由于市场在第三季度放缓，组屋转售价格涨幅创近五年季度新低。根据建屋发展局的公共住房数据，2025年第三季度转售价格指数仅上涨0.4%，低于2025年第二季度的0.9%和第一季度的1.6%（图1）。这是价格涨幅连续第四个季度放缓，也是自2020年第二季度疫情期间录得的0.3%涨幅以来最低季度增幅。与去年同期相比，2025年第三季度房价上涨了5.6%。

今年迄今为止，转售价格上涨了2.9%，低于2023年同期3.8%和2024年同期6.9%的涨幅。尽管如此，从2020年第二季度到2025年第三季度，市场已连续22个季度保持上涨态势，创下迄今为止最长的连续上涨记录。

房价涨幅趋于平缓，反映出转售组屋的需求有所降温，买家转向购买今年新推出的约3万套预购组屋（BTO）和剩余组屋（SBF）单位。在10月的预购组屋销售活动中，共有超过9,000套新组屋推出其中许多位于优质地段。此次销售也标志着快乐山（Mount Pleasant）和南部濒水区（Greater Southern Waterfront）首次推出新组屋。

此外，从2020年第一季度到2025年第三季度，房价连续23个季度飙升了54.9%，导致卖家的预期价格与买家的购买力之间的差距越来越大。由于越来越多的卖家开出创纪录的价格，而买家则表现出抵触情绪，不断扩大的价格差距导致交易谈判进展放缓，转售市场整体面临更大的挑战。

根据data.gov.sg数据显示，大多数类型的组屋平均价格要么下跌，要么涨幅放缓（图2）。例如，五房式组屋价格在2025年第三季度环比小幅上涨0.7%，低于2025年第二季度的1.2%。同样，四房式组屋价格在第三季度也仅小幅上涨0.3%，低于第二季度的1.4%。

相反，一房式组屋价格下跌0.4%、三房式组屋下跌0.8%、执行共管公寓下跌1.5%，以及多代同堂组屋下跌6.2%，扭转了上一季度的增长态势。两房式组屋是个例外，环比上涨3.1%，高于第二季度1%的涨幅。

图1：价格增长放缓

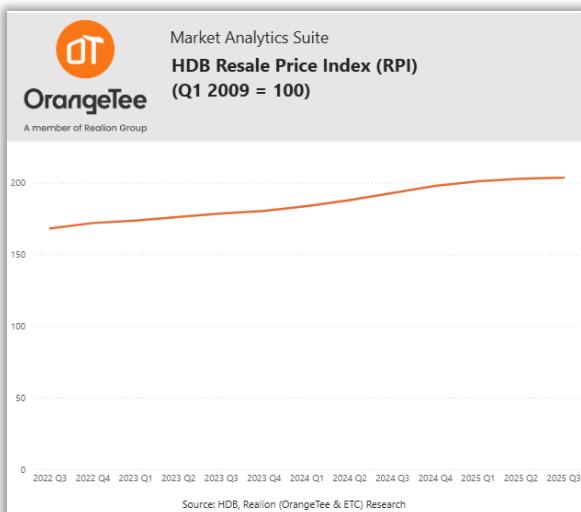
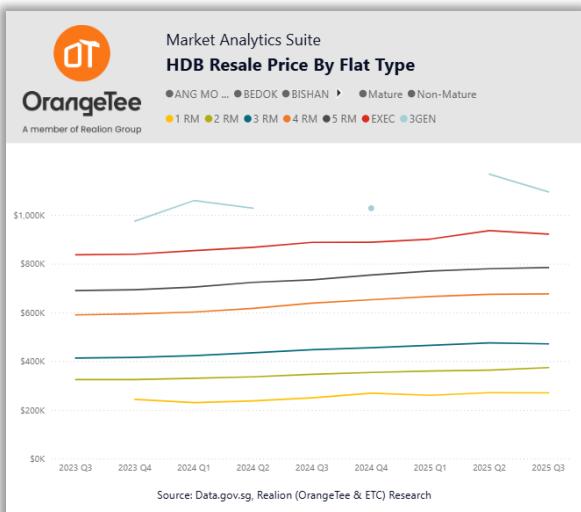


图2：大多数组屋类型的价格增长放缓

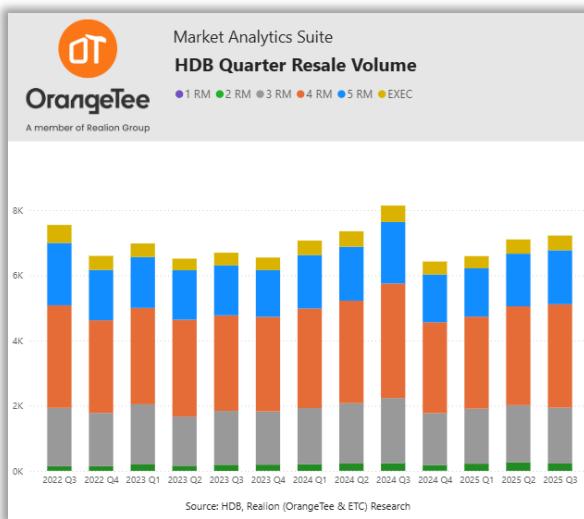


转售量 | 小幅增长

转售量从2025年第二季度的7,102套，小幅增长1.7%至第三季度的7,221套（图3）。这一增幅低于第二季度7.8%的环比增幅和第一季度2.6%的增幅。今年迄今为止，共售出20,913套，较2024年同期的22,562套下降7.3%。

- 销售放缓可能归因于自2021年以来累计推出超过10万套预购组屋（BTO）。其中，仅2024年和2025年就推出了约39,000套预购组屋（不包括剩余组屋单位），这显著分散了转售市场的需求。此外，更多建造周期较短的预购组屋售出。由于新组屋的等待时间并未显著延长，且享有高额补贴，这将直接与转售市场形成竞争。
- 2025年第三季度交易量最高的热门市镇分别是盛港（551套）、淡滨尼（488套）、榜鹅（476套）、义顺（472套）、兀兰（454套）和裕廊西（441套）。

图3：组屋转售量增长1.7%



优质组屋 | 创纪录百万新元组屋

- 在高端转售组屋市场，随着更多私人住宅业主完成15个月的等候期，对优质组屋的需求持续走强。这些买家在出售私人住宅后手头宽裕。
- 根据建屋发展局（HDB）在data.gov.sg上发布的买卖禁令数据，售价至少为80万新元的转售组屋数量连续第三个季度增长，2025年第三季度达到1,506套，高于第二季度的1,480套和第一季度的1,182套。第三季度交易量最高的地区是大巴窑，达148套，其次是淡滨尼（126套）、红山（120套）、盛港（104套）和加冷/黄埔（103套）。
- 百万新元组屋的交易量从2025年第二季度的415套跃升至第三季度的480套，增幅达15.7%，再创季度新高。
- 最昂贵的交易是2025年8月位于达士岭组屋（Pinnacle @ Duxton）的一套五房式组屋，以160万新元的价格售出。这是该地区历史上第三套成交价达160万新元以上的组屋，另两笔交易在今年早些时候，分别在大巴窑和女皇镇达成。

表1：各城镇转售组屋平均价格

城镇	2025年第二季度均价（新元）	2025第三季度均价（新元）	环比价格变化
ANG MO KIO	\$608,539	\$617,684	1.5%
BEDOK	\$607,687	\$595,058	-2.1%
BISHAN	\$860,472	\$861,252	0.1%
BUKIT BATOK	\$615,760	\$624,780	1.5%
BUKIT MERAH	\$767,421	\$774,977	1.0%
BUKIT PANJANG	\$641,634	\$630,959	-1.7%
BUKIT TIMAH	\$1,159,677	\$880,993	-24.0%
CENTRAL AREA	\$840,256	\$892,957	6.3%
CHOA CHU KANG	\$616,974	\$610,728	-1.0%
CLEMENTI	\$639,325	\$689,431	7.8%
GEYLANG	\$603,508	\$633,976	5.0%
HOUGANG	\$624,124	\$625,983	0.3%
JURONG EAST	\$580,357	\$563,064	-3.0%
JURONG WEST	\$561,791	\$582,211	3.6%
KALLANG/WHAMPOA	\$721,712	\$740,062	2.5%
MARINE PARADE	\$638,426	\$626,845	-1.8%
PASIR RIS	\$731,572	\$739,358	1.1%
PUNGGOL	\$686,878	\$676,941	-1.4%
QUEENSTOWN	\$782,966	\$776,251	-0.9%
SEMBAWANG	\$626,865	\$617,697	-1.5%
SENGKANG	\$663,812	\$675,974	1.8%
SERANGOON	\$739,231	\$707,098	-4.3%
TAMPINES	\$711,083	\$709,780	-0.2%
TOA PAYOH	\$754,775	\$769,028	1.9%
WOODLANDS	\$607,692	\$627,352	3.2%
YISHUN	\$565,110	\$573,471	1.5%
总计	\$654,557	\$659,341	0.7%

资料来源：Data.gov.sg、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

租赁 | 需求反弹

- 因更多租户赶在年末假期前预定住所，组屋租赁需求在第三季度出现反弹。过去一年，非居民人口也有所增加，各类准证持有者（从工作准证到就业准证）的外籍劳工人数激增，进一步支撑了组屋租赁需求。
- 根据建屋发展局公共住房数据，获准出租的组屋申请数量环比小幅增长0.6%，从2025年第三季度的10,066套增至2025年第三季度的10,123套（图4）。今年迄今租赁总量达29,851套。与2024年第三季度的9,118套相比，租赁量同比增长11%。
- 组屋租金涨幅略有加快。根据SRX-99.co发布的组屋租金指数显示，2025年第三季度租金环比增长0.8%，高于前一季度的0.5%（图5）。
- 未来几个月，租赁需求可能会有所放缓，因为持续的经济不确定性将继续制约着企业与人力资源扩张计划。许多公司仍在应对高昂的人力成本，预计将维持现有员工规模，而非推行激进扩张计划。
- 受年末假期影响，今年最后一个季度租赁需求可能进一步放缓。2025年全年租金涨幅预计将保持温和，最高不超过2%，租赁交易量则有望达到37,000至39,000套。

图4：组屋租赁量增长0.6%

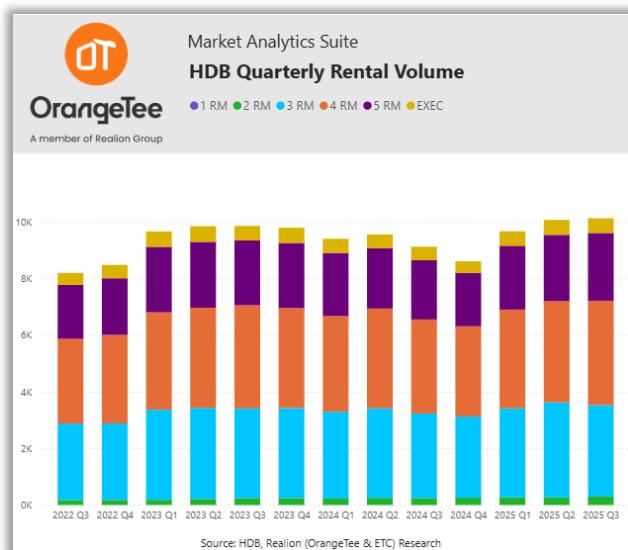
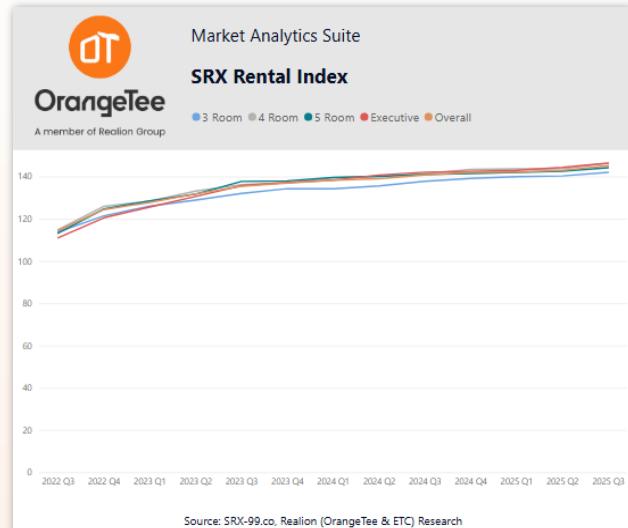


图5：组屋租金上涨0.8%



预购组屋 | 更短的等待时间

建屋发展局在今年第三次，也是最后一次的预购组屋销售活动中推出超过9,000套新预购组屋。此次预购组屋销售活动备受私宅业主和新组屋申请者的关注，因为这是南部濒水区（Greater Southern Waterfront）和快乐山（Mount Pleasant）新开发区域首次推出公共住房。

位于直落布兰雅路（Telok Blangah Road）南部濒水地区新推出的组屋，其优越地段备受新加坡人青睐——步行即可抵达直落布兰雅地铁站和拉柏多公园站。居民可开车或乘搭公共交通前往港湾中心（HarbourFront Centre）和怡丰城（VivoCity）。附近还有多个公园，包括拉柏多公园（Labrador Nature Park）和花柏山公园（Mount Faber Park）。

在快乐山的预购组屋项目Mount Pleasant Crest，因毗邻即将启用的快乐山站地铁站而备受青睐。申请人可以选择“白色组屋”（white-flat layout），这是一种开放式设计，让业主能灵活定制自己的居住空间。该项目毗邻多所知名学校，如莱佛士女子中学、莱佛士书院、圣婴女子中小学，以及圣约瑟夫国际学校，对家庭买家极具吸引力。

义顺真查鲁区（Chencharu）虽然是新兴区域，却吸引众多买家。强劲需求源于其优越地段——毗邻学校，且步行可到达地铁站。该项目交房周期短、最低居住年限（MOP）为5年，意味着相较于购买黄金（Prime）和优选（Plus）组屋的业主，买家有可能更早拿到钥匙，并更快地退出市场。

随着更多组屋缩短交房时间，一级市场的竞争将持续激烈。这对曾因可立即入住而备受青睐的转售组屋构成重大威胁。

此外，部分预购组屋项目提供配套设施，包括项目内的幼儿园，这将吸引那些下班后方便接送孩子的年轻夫妇。另一些项目靠近医疗机构，为有年迈父母的家庭提供便利。

图6：2025年推出近30,000套组屋

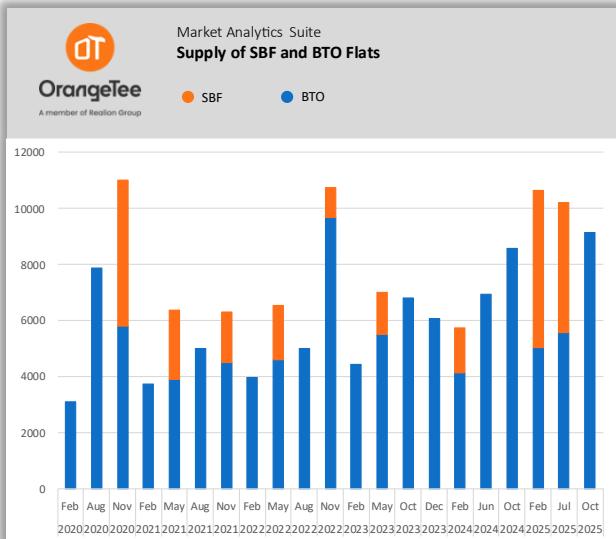


图7：新组屋需求持续增长

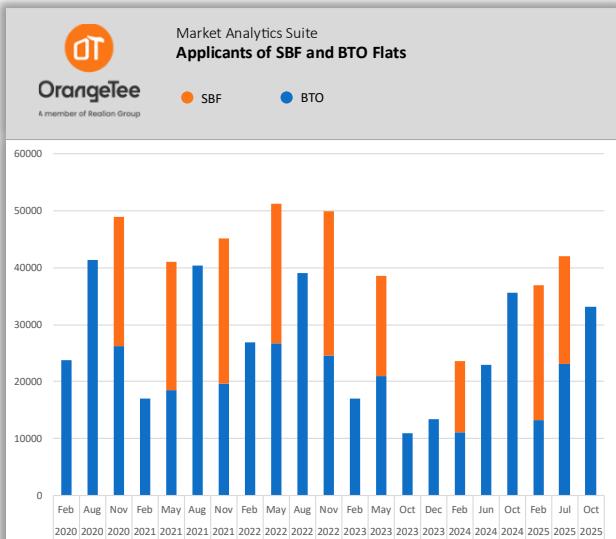
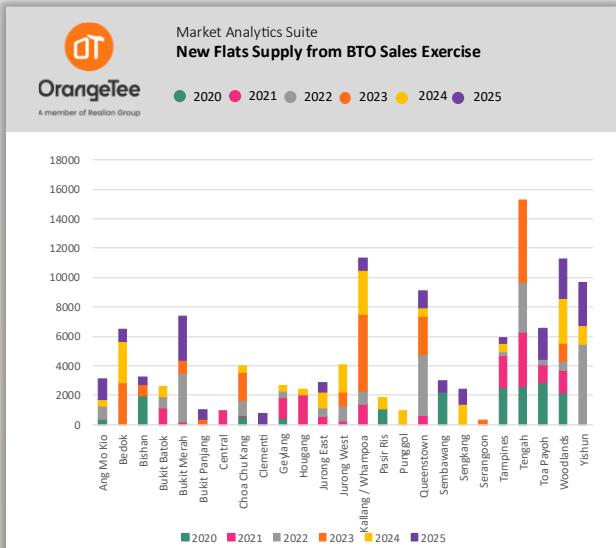


图8：2025年10月推出9,144套预购组屋

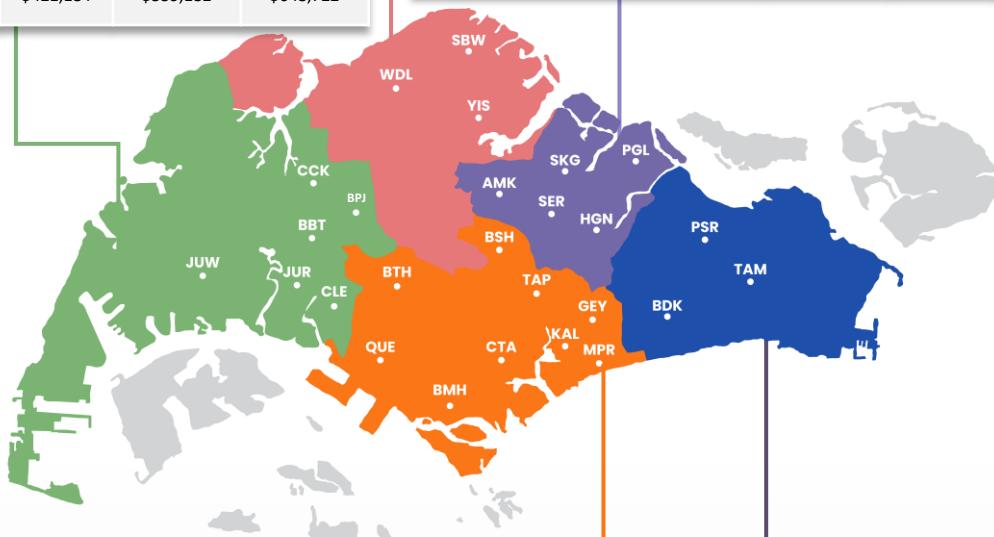


转售组屋交易量 | 2025年第三季度

北区					
市镇	销售单位总数	平均转售价格			5房式
		3房式	4房式	5房式	
Sembawang (SBW)	296	\$519,954	\$618,157	\$700,718	
Woodlands (WDL)	454	\$453,129	\$572,867	\$677,544	
Yishun (YIS)	472	\$452,953	\$571,085	\$721,771	

西区					
市镇	销售单位总数	平均转售价格			5房式
		3房式	4房式	5房式	
Bukit Batok (BBT)	336	\$442,290	\$626,016	\$805,738	
Bukit Panjang (BPJ)	240	\$460,537	\$582,761	\$742,113	
Choa Chu Kang (CCK)	300	\$470,945	\$562,131	\$662,944	
Clementi (CLE)	180	\$448,627	\$860,832	\$1,025,660	
Jurong East (JUR)	131	\$423,236	\$561,588	\$698,458	
Jurong West (JUW)	441	\$421,184	\$559,182	\$648,722	

东北区					
市镇	销售单位总数	平均转售价格			5房式
		3房式	4房式	5房式	
Ang Mo Kio (AMK)	267	\$449,126	\$709,103	\$960,966	
Hougang (HGN)	399	\$463,565	\$627,707	\$759,314	
Punggol (PGL)	476	\$548,733	\$690,356	\$773,928	
Sengkang (SKG)	551	\$546,453	\$663,353	\$727,486	
Serangoon (SER)	117	\$471,251	\$700,375	\$884,661	



中央区					
市镇	销售单位总数	平均转售价格			5房式
		3房式	4房式	5房式	
Bishan (BSH)	106	\$539,000	\$771,623	\$1,053,914	
Bukit Merah (BMH)	242	\$518,656	\$882,941	\$1,068,089	
Bukit Timah (BTH)	16	\$470,250	\$708,200	\$1,175,778	
Central Area (CTA)	51	\$518,235	\$1,143,557	\$1,289,143	
Geylang (GEY)	181	\$426,276	\$765,206	\$854,752	
Kallang / Whampoa (KAL)	216	\$492,066	\$868,596	\$1,040,714	
Marine Parade (MPR)	48	\$484,389	\$674,667	\$954,417	
Queenstown (QUE)	142	\$513,940	\$992,394	\$1,183,533	
Toa Payoh (TAP)	298	\$466,001	\$922,499	\$1,043,764	

东区					
市镇	销售单位总数	平均转售价格			5房式
		3房式	4房式	5房式	
Bedok (BDK)	327	\$445,993	\$654,079	\$795,273	
Pasir Ris (PSR)	174	\$565,555	\$653,721	\$745,393	
Tampines (TAM)	488	\$516,114	\$678,309	\$833,879	

资料来源: Data.gov.sg、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

展望 | 第四季度增速放缓

- 由于年底假期期间需求通常会下降，预计第四季组屋转售价格将保持稳定或小幅回落。随着10月推出超过9,000套新组屋，预购组屋供应量的增加也可能影响销售。
- 预计未来几个月利率将进一步下调。美联储已于9月降息25个基点，年底前可能还会再降息一至两次。不过对转售市场的影响可能有限，因为近年来许多买家都选择申请建屋发展局的贷款。那些选择私人贷款的买家，很可能已经锁定一到两年的固定利率。
- 申请预购组屋的家庭收入上限，以及单身人士买房的35岁最低年龄限制，将进行审查。若更多买家符合购买预购组屋的资格，部分需求可能从转售市场转移。这可能导致房价增长放缓，甚至出现暂时性价格停滞。
- 2025年全年房价可能上涨3%至4.5%。转售总交易量可能达到约28,000至29,000套。

组屋转售市场预测

指标	2022	2023	2024	2025年第二季度	2025年第三季度	2025年第一至第三季度	2025年预测
组屋转售价格指数 (价格变化)							
组屋转售量 (套)	27,896	26,735	28,986	7,102	7,221	20,913	28,000至29,000
SRX-99.co租金指数 (价格变化)							
组屋租赁申请 (套)	36,166	39,138	36,673	10,066	10,123	29,851	37,000至39,000

资料来源：建屋发展局、SRX-99.co、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

瑞联（橙易 - 宜迪）研究出品



A member of Realion Group

OrangeTee & Tie Pte Ltd

430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01
OrangeTee Building
Singapore 319402

www.orangetee.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（橙易 - 宜迪）研究。



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



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@realion.com



Kenneth Wong
Assistant Manager
kenneth.wong@realion.com



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



Kenneth Tan
Research Analyst
kenneth.tan@realion.com



Yuvana Mahendran
Research Analyst
Yuvanalakshmi.m@realion.com