OrangeTee
A member of Realion Group

组屋转售市场展望

需求稳定
价格温和增长

2026

瑞联（橙易 – 宜迪）研究
出品

2026年组屋转售市场展望

主要亮点

亮点

新加坡经济预计将在2026年趋于稳定，而持续的降息将降低借贷成本。许多成熟社区的组屋将达到5年最低居住年限（MOP），若大量组屋转售，将推高整体房价。

潜在挑战

与上一年相比，2026年达到最低居住年限的组屋单位数量将增加一倍以上。老旧和地段欠佳的组屋将面临更激烈竞争，因新建组屋不仅设计更具吸引力，且能在更短时间内竣工交付。

销售预测

由于更多买家可能转向预购组屋（BTO）市场和剩余组屋（SBF），转售市场中的组屋交易量可能会减少。

价格预测

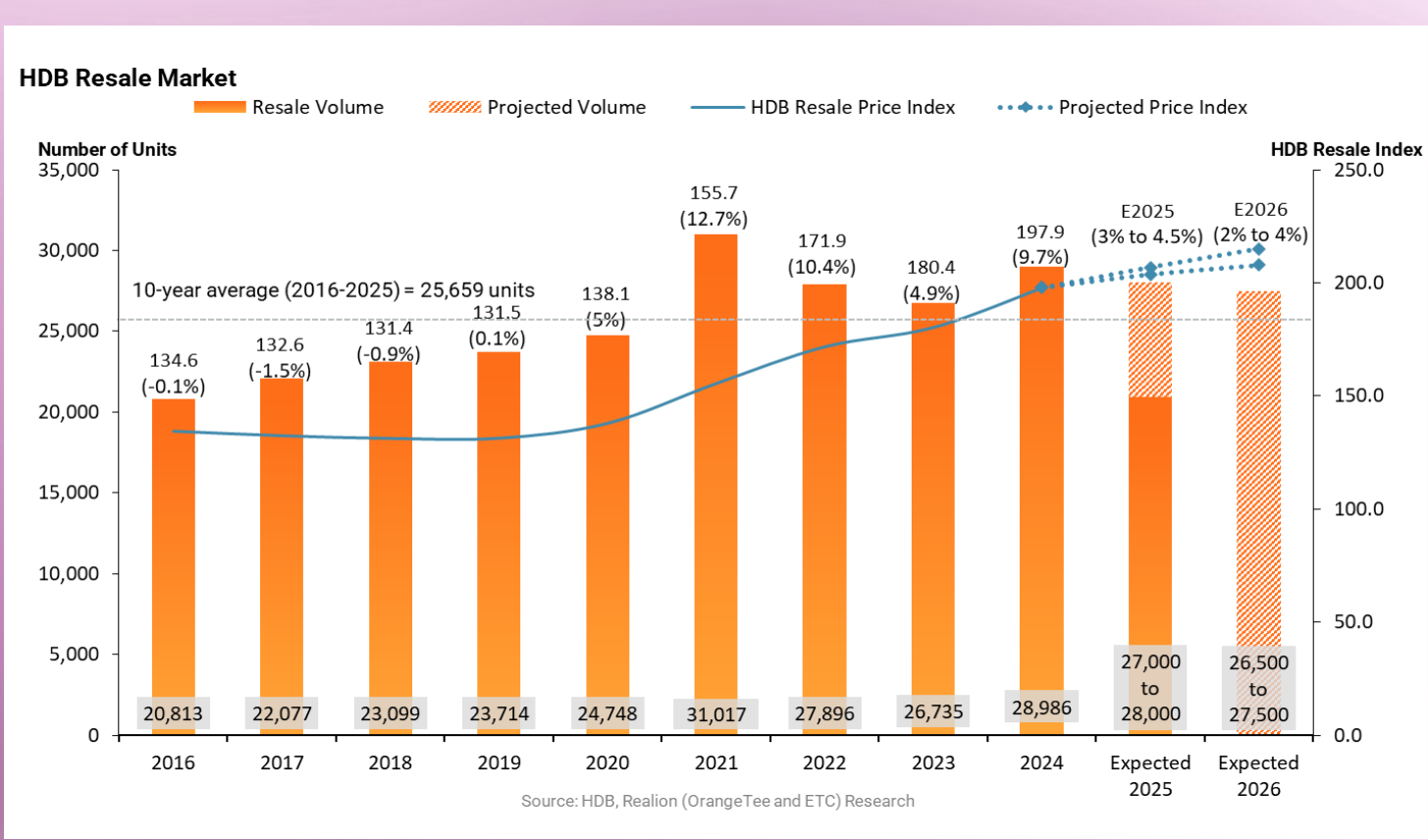
组屋转售价格预计将在2026年趋于稳定。整体价格预计在2026年温和上涨2%至4%，与2025年3%至4.5%的价格涨幅相近。

优质组屋市场展望

2026年优质组屋交易量预计将进一步增长，因60.4%达到最低居住年限的组屋位于成熟社区，这些组屋通常价格更高。

预购组屋（BTO）预测

政府预计将继续在热门地段推出新组屋。我们预计南部濒水区（Greater Southern Waterfront）、快乐山（Mount Pleasant）和碧湾（Bayshore）将推出更多组屋。



Source: HDB, Realion (OrangeTee and ETC) Research

展望 | 需求稳定，价格温和上涨

概述

- 受住房供应激增和潜在政策调整影响，组屋转售市场预计将在2026年面临更大的压力。另一方面，较低的抵押贷款利率、稳定的家庭收入和经济持续增长等宏观经济利好因素，将提振转售组屋的需求。

- 随着成熟组屋区许多新组屋即将达到最低居住年限（MOP），预计高价转售组屋的交易将有所增加。

2025年回顾

- 2025年初，转售市场明显放缓，下半年跌势更为显著。根据建屋发展局（HDB）转售价格指数显示，价格涨幅从2024年第四季度的2.6%降至2025年第一季度的1.6%，随后在2025年第二季度进一步降至0.9%，2025年第三季度更跌至0.4%。

- 2025年前三个季度的房价累计上涨2.9%。我们预计全年涨幅可能达到3%至4.5%，远低于2024年的9.7%和2022年的10.4%。

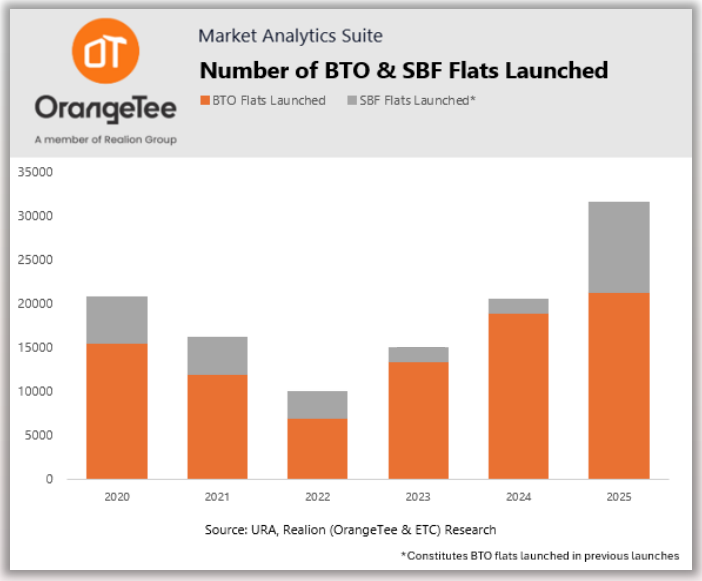
- 价格增长放缓表明转售组屋需求降温，因为更多买家选择剩余组屋（SBF）和预购组屋（BTO）。在2025年，通过3次销售活动共推出超过30,000套新单位；3个预购组屋和剩余组屋销售销售活动吸引了近100,000名申请者，创下三年新高。相比之下，2023年和2024年的申请者人数分别为约80,000和82,000。

- 自2021年以来，已有超过10万套预购组屋（不包括剩余组屋）推出销售，这显著分散了转售市场的需求（图1）。随着越来越多预购组屋建设周期缩短，直接与转售组屋展开竞争。

- 由于许多卖家要价高昂，而买家对价格的接受度则不断下降，价格预期差距正在扩大。因此，交易达成所需的时间更长，导致交易量减少。

- 根据建屋发展局的数据，2025年前9个月共成交20,913套转售公寓，比2024年同期的22,562套下降了7.3%。我们预计2025年转售组屋总成交量将降至27,000至28,000套，低于2024年的28,986套。

图1：预购组屋与剩余组屋供应强劲增长



供应压力 | 更多MOP组屋和热门预购组屋

达到最低居住年限（MOP）的组屋供应强劲

- 未来3年，转售市场的房屋供应量将显著增加。预计到2026年，达到最低居住年限（MOP）的转售组屋数量将翻一番以上，从2025年的6,973套激增至2026年的13,484套（图2）。到2027年，达到最低居住年限的组屋供应将进一步增长至18,939套，2028年则达到21,393套。

- 总计，在2026至2028年间，预计将有近54,000套转售组屋达到最低居住年限，远超2023至2025年三年间预估的34,000套。随着大量组屋达到最低居住年限，我们预计会有更多卖家挂牌出售，这将对房价形成一定下行压力。

来自新组屋的竞争

- 卖家将继续面临来自一级市场的竞争。过去3年，参与预购组屋（BTO）和剩余组屋（SBF）销售活动的申请人数稳步增长，表明人们对政府补贴住房的需求被压抑已久（图3）。

- 政府很可能会继续推出设计新颖、设施齐全的新组屋，以满足现代生活需求。这些特色在旧转售组屋中可能并不常见。例如，越来越多的新组屋提供灵活的户型设计，允许业主进行个性化定制。

- 一些新的预购组屋项目在组屋楼内设有托儿中心和医疗保健设施，而部分二房式灵活组屋和社区关爱组屋（Community Care Apartments）则配备了适合老年人的设施，并提供自选的付费护理服务，如健康检查和老年人社区活动。

- 此外，自2021年11月以来，已推出超过30,000套优选（Plus）和黄金（Prime）组屋（图4）。我们预计，在诸如快乐山（Mount Pleasant）、南部濒水区（Greater Southern Waterfront）和碧湾（Bayshore）等热门地区将有更多黄金和优选组屋上市销售。这些项目可能吸引买家放弃优质地段的转售市场。

- 如今买家无需长时间等待即可购得新房。因此，非成熟社区的旧组屋将面临来自剩余组屋和标准组屋的直接竞争，因为后两者的等待周期更短。这一转变具有颠覆性意义，因为即时入住一直是转售组屋相较新组屋的主要优势。

图2：达到最低居住年限的组屋数量预计在2026年将翻一番以上

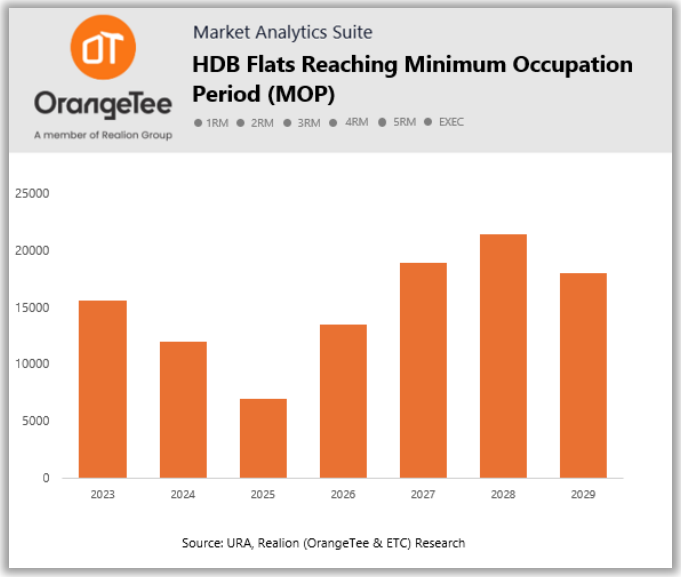


图3：预购组屋和剩余组屋的申请者人数稳定增长

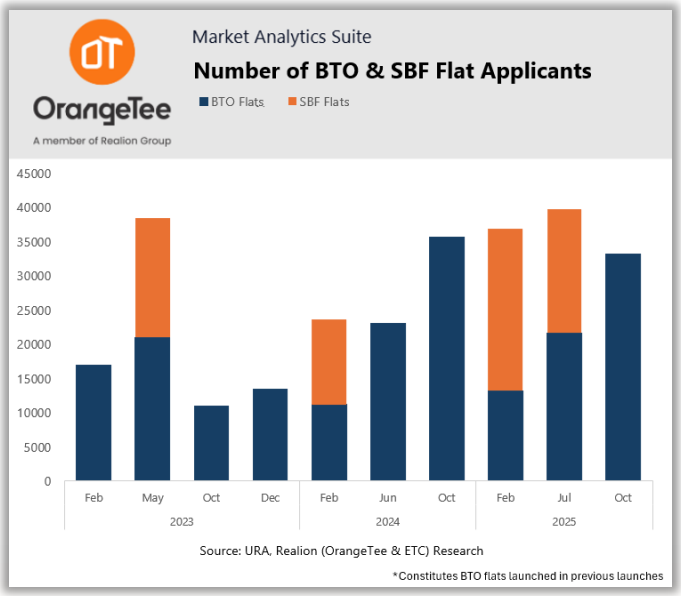
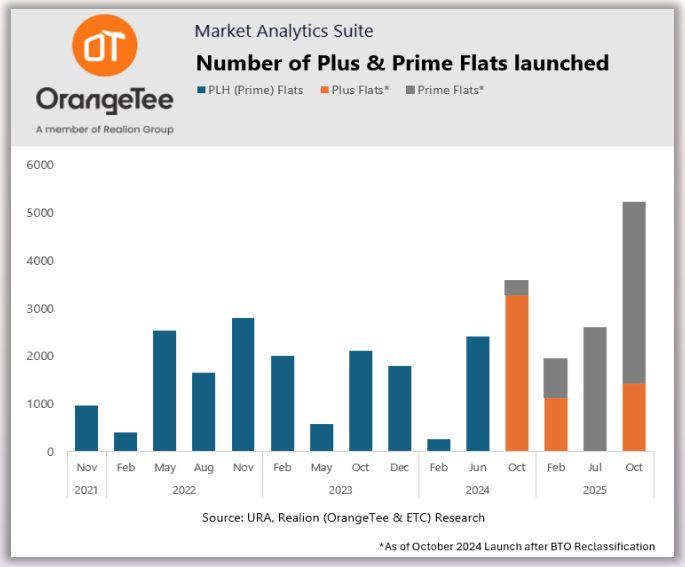


图4：黄金和优选组屋数量不断增加



瑞联研究库存照片（登加组屋）

需求变化 | 潜在政策调整

收入上限调整

- 明年政府可能推出多项影响转售市场的新政策。政府正考虑提高收入上限，让更多新加坡人能购买预购组屋（BTO），从而提高公共住房的可及性，使更多不同收入背景的公民都能负担得起。该修订提案符合近年整体收入增长趋势。

- 目前收入上限为夫妻及家庭14,000新元、单身人士7,000新元。鉴于此前的收入上限调整周期约为四年一次（分别为2011年、2015年和2019年，表1），因此在2026年进行一次审查较为合适。收入上限的调整通常以夫妻及家庭2,000新元、单身人士1,000新元的幅度递增。若收入上限进行调整，我们预计夫妻及家庭的收入上限将提高至16,000新元，单身人士则提高至8,000新元。

- 收入门槛的提升将扩大新组屋的潜在买家群体。更高的收入上限可能促使部分买家选择面积更大或更昂贵的预购组屋（BTO），从而减少转售市场中面积更大、更昂贵组屋的购买需求。此前，许多此类买家可能因现有收入上限的限制，无法直接从预购组屋市场买房。

- 例如，当收入上限为14,000新元时，假设贷款价值比率为75%，且房贷偿还比率限制借款人的每月偿还额不超过月总收入的30%，则借款人可以以3%的利率、25年的贷款期限，获得最高886,000新元的贷款，购买价值高达118万新元的组屋。

- 若收入上限提高至16,000新元，买家可额外获得约127,000新元的贷款，购买价值高达135万新元的房产（表2）。这意味着高收入阶层的首购族将有资格购买宽敞、高层的预购组屋。

表1：预计收入上限调整

收入上限	调整（年）	夫妻及家庭	单身人士
2001	-	$8,000	-
2011年8月	10	$10,000	-
2013年7月	2	$10,000	$5,000
2015年8月	4	$12,000	$6,000
2019年9月	4	$14,000	$7,000
预计2026年	5	$16,000	$8,000

资料来源：Data.gov.sg、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

表2：预计收入上限提高的影响

参数	目前	预计调整	预计增长
收入	$14,000	$16,000	S$2,000
房贷偿还比率（MSR）	$4,200	$4,800	S$600
贷款价值比率（LTV）	75%	75%	-
贷款利率（压力测试）	3%	3%	-
贷款期限（年）	25	25	-
贷款金额	$885,681	$1,012,207	$126,506
首期付款	$295,227	$337,402	$42,175
最高购买价格	$1,180,908	$1,349,609	$168,701

资料来源：Data.gov.sg、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

买房年龄门槛可能下调

- 政府正考虑将年轻单身人士的买房年龄门槛从目前的35岁下调。这可能促使更多单身人士购买2房式的灵活预购组屋，从而对2房式和3房式等小型转售组屋的需求造成负面影响。当局已宣布在2025年将推出5,655套2房式的灵活组屋，高于三年前（2022年）的4,408套。我们预计这一数字还会进一步上升。

顺风因素 | 宏观经济稳定与更高价交易

积极的宏观经济因素

- 新加坡经济预计将在2026年趋于稳定。尽管关税风险上升和贸易保护主义抬头对出口增长形成压力，但亚太地区仍是全球增长最快的地区。
- 国际货币基金组织（IMF）预测该地区的增长率为4.1%。新加坡贸易与工业部（MTI）基于第三季度超预期表现，将2025年国内生产总值（GDP）增长预期上调至1.5%至2.5%。我们预计2026年新加坡的GDP将保持正值。
- 明年利率可能继续下降，这将减轻业主的贷款成本。更多组屋业主已转而选择比组屋贷款利率更低的私人住宅贷款。我们同时还预期，收入将保持健康增长，而且人口将持续扩张，这将推动住房需求。

预计更多高价组屋交易

- 展望未来，2026年将有超过8,100套成熟社区的组屋达到最低居住年限（MOP），创下10多年来的新高（表3）。这些组屋占2026年达到最低居住年限组屋总数的60.4%。
- 由于成熟区的新组屋转售价格通常高于非成熟区，若大量此类组屋在市场上交易，整体中位价可能被推高。
- 根据建屋发展局（HDB）的数据，热门地区如榜鹅（3,222套）、女皇镇（2,409套）、淡滨尼（2,133套）、大巴窑（1,594套）、勿洛（1,440套），以及加冷/黄埔（243套）预计在2026年将有大量达到最低居住年限（MOP）的组屋供应。

表3：成熟区与非成熟区达到最低居住年限（MOP）的组屋比例

年份	成熟区MOP组屋	成熟区MOP组屋（占MOP组屋总数的比例）	非成熟区MOP组屋	非成熟区MOP组屋（占MOP组屋总数的比例）	MOP组屋总数
2015	4,297	50.9%	4,146	49.1%	8,443
2016	7,848	46.8%	8,927	53.2%	16,775
2017	2,474	23.5%	8,044	76.5%	10,518
2018	959	6.7%	13,432	93.3%	14,391
2019	5,882	20.3%	23,031	79.7%	28,913
2020	5,827	25.8%	16,760	74.2%	22,587
2021	5,687	24.7%	17,295	75.3%	22,982
2022	7,188	23.3%	23,731	76.7%	30,919
2023	4,064	26.1%	11,485	73.9%	15,549
2024	4,694	39.3%	7,258	60.7%	11,952
2025	3,784	54.3%	3,189	45.7%	6,973
E2026	8,138	60.4%	5,346	39.6%	13,484

资料来源：Data.gov.sg、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

预计达到最低居住年限（MOP）的组屋 | 2025至2027

OrangeTee
A member of Realion Group

北区

地区	2025	2026	2027	总数
Yishun (YIS)	156	456	3,638	4,250
Woodlands (WDL)	0	172	629	801
Sembawang (SBW)	0	310	0	310

西区

地区	2025	2026	2027	总数
Bukit Batok (BBT)	1,113	221	1,397	2,731
Clementi (CLE)	385	0	1,511	1,896
Bukit Panjang (BKP)	0	350	1,221	1,571
Choa Chu Kang (CCK)	126	0	371	497

东北区

地区	2025	2026	2027	总数
Punggol (PGL)	1,794	3,222	2,672	7,688
Sengkang (SKG)	0	330	1,300	1,630
Ang Mo Kio (AMK)	590	0	0	590
Hougang (HGN)	0	285	0	285

中央区

地区	2025	2026	2027	总数
Toa Payoh (TPY)	1,258	1,594	1,694	4,546
Queenstown (QUE)	809	2,409	0	3,218
Geylang (GEY)	0	319	1,815	2,134
Kallang/Whampoa (KAL)	0	243	0	243

东区

地区	2025	2026	2027	总数
Tampines (TAM)	527	2,133	2,691	5,351
Bedok (BDK)	215	1,440	0	1,655

资料来源：Data.gov.sg、瑞联（橙易 – 宜迪）研究

摘要 | 2026年预测

- 2026年，组屋转售市场预计将持续趋稳，价格温和上涨，交易量略有下降。随着达到最低居住年限（MOP）的组屋供应量增加，买家选择更广泛，加剧了卖家之间的竞争。此外，潜在的政策调整可能促使买家转向预购组屋（BTO）市场，他们可以以更低的价格买到新地契的组屋。

- 然而，预期中的低贷款利率、健康的收入增长和人口扩张可能提振需求。此外，随着更多成熟区的转售组屋在2026年达到最低居住年限（MOP），我们预计优质组屋交易量将增加。所有这些因素预计将缓解供应激增对市场的冲击，并防止房价出现大幅回调。

- 鉴于各种相互制约的因素，整体转售价格可能温和上涨，或在某些地区趋稳，但不同地段和户型的价格走势可能存在差异。例如，新组屋仍将维持高价位，而老旧或地段欠佳的组屋则面临更大价格压力。

- 我们预计2026年全年组屋转售价格将上涨2%至4%，与2025年预测的3%至4.5%的基本持平，但低于过去10年的5.2%均值。

- 随着房价持续上涨和市场竞争加剧，转售组屋需求可能趋稳或略有下降。2026年转售组屋成交量预计在26,500至27,500套之间，略低于2025年预计的27,000至28,000套，也低于10年的平均成交量25,659套。

组屋转售市场预测

指标	2021	2022	2023	2024	2025年预测	2026年预测	2016至2025十年平均值
组屋转售价格指数（价格变化）	12.7%	10.4%	4.9%	9.7%	3%至4.5%	2%至4%	5.2%
组屋转售量（套）	31,017	27,896	26,735	28,986	27,000至28,000	26,500至27,500	25,659
SRX-99.co租金指数（价格变化）	7.0%	28.5%	10.2%	3.6%	1.5%至2%	1%至3%	5%
组屋租赁申请（套）	42,623	36,166	39,138	36,673	37,000至39,000	36,000至39,000	41,295

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

OrangeTee
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