

私人住宅 市场展望

受低利率和稳定经济的提振，
销售强劲，房价温和上涨

2026

瑞联（橙易 - 宜迪）研究
出品

2026年私人住宅市场展望

主要亮点

亮点

较低的利率预计将成为房地产市场的主要推动力。随着贷款成本降低，买房能力提高，以及新加坡经济在2026年趋于稳定，我们预计将有更多买家重返市场。

潜在挑战

特定行业可能面临更多挑战，就业增长放缓。买卖双方的价格预期差距可能持续存在。

预计土地供应量

政府售地计划（GLS）的确认名单中，新推出的单位数量预计将进一步下降。

整体销售预测

2026年总销售量可能略低于2025年创下4年新高的销售量。预计2026年整体房价将温和上涨。

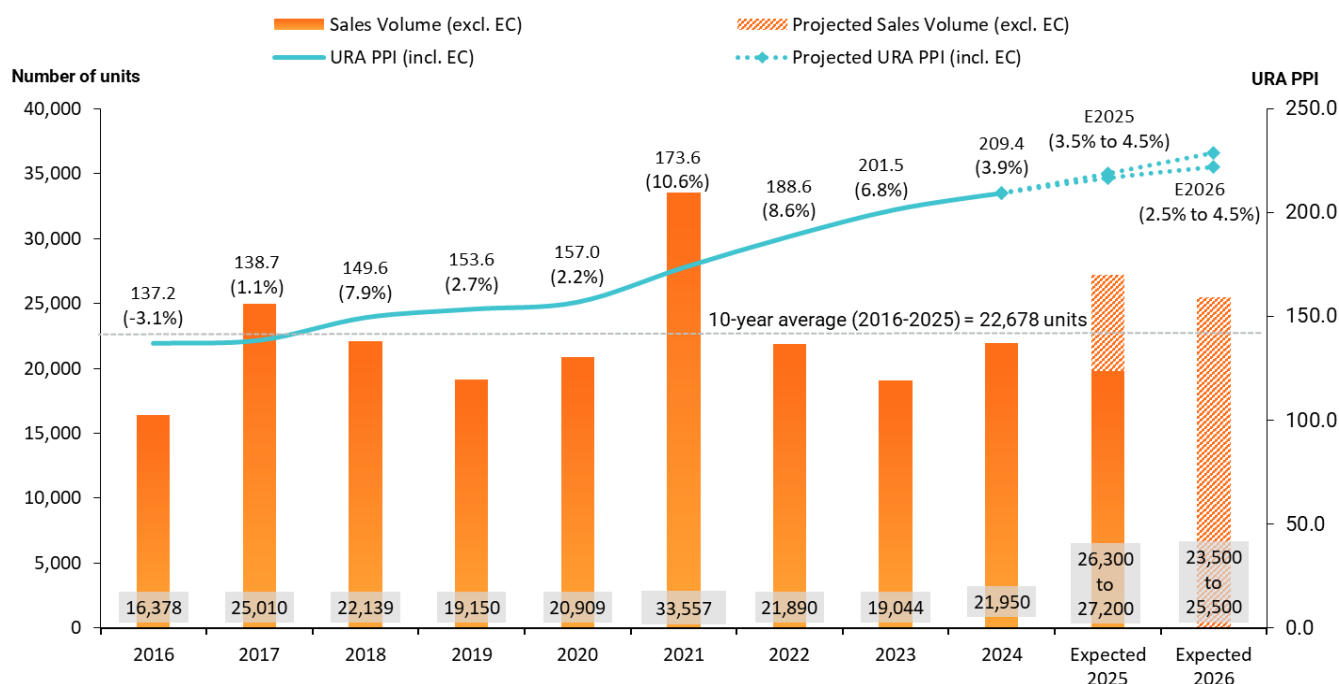
新房市场预测

2026年新项目推出预计将减少，可能导致新房交易量下降。郊区将再次成为焦点，新项目推出数量最多。

转售市场预测

随着更多住宅竣工，转售住宅的需求预计将保持强劲。城市边缘将成为住宅竣工量最多的地区。

Overall Private Residential Market





展望 | 销售强劲，价格温和上涨

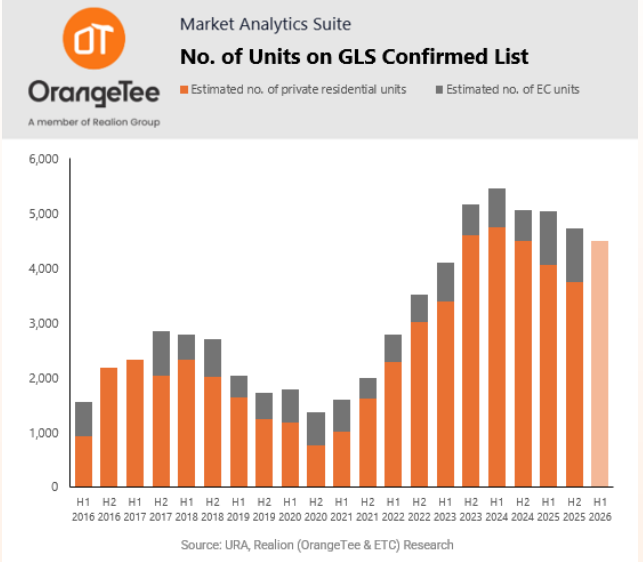
概述

- 尽管宏观经济前景谨慎，但受借贷成本降低和经济稳定的支撑，预计2026年私人住宅价格将温和上涨。
- 随着政府售地计划（GLS）确认名单中的已推出单位数量持续下降（图1），新项目推出数量将会减少。政府将在2026年上半年通过确认名单推出约4,500个私人住房单位的用地，低于前半年的4,725个单位。
- 郊区将再次成为焦点，预计将推出8个公寓项目和4个执行共管公寓（EC）项目，占新推出房源总数的一半以上。其中4个EC项目将是过去10年来，单年推出项目数量最多的一次。鉴于其价格亲民、优越的产品特性，我们预计这些EC项目将引发强劲需求。
- 在转售市场，随着更多私人住宅即将竣工，住房库存量预计将会增加。
- 2025年价格上涨主要受新项目激增推动，预计将有约11,400套（不包括执行共管公寓）推出销售。预计2025年新房销售量将跃升至10,800至11,200套，远超2023年的6,421套和2024年的6,469套。
- 此外，在核心中央区（CCR）内售价至少500万新元的豪宅数量，在2025年前三个季度同比激增35%，达到455套。同期，豪宅交易总额同比增长73.7%，达到45亿新元。
- 尽管新项目大量推出，但转售市场仍保持韧性。预计2025年全年转售住宅销量约达14,500至15,000套，高于2024年的14,053套。

2025年回顾

- 2025年前三个季度，私人住宅价格温和上涨，涨幅达2.7%，高于2024年同期的1.6%涨幅。我们预计2025年全年价格涨幅将达3.5%至4.5%，与2024年3.9%的增幅持平，但低于2023年6.8%和2022年8.6%的涨幅。

图1：GLS确认名单上的房屋数量下降可能导致2026年推出的房屋数量减少



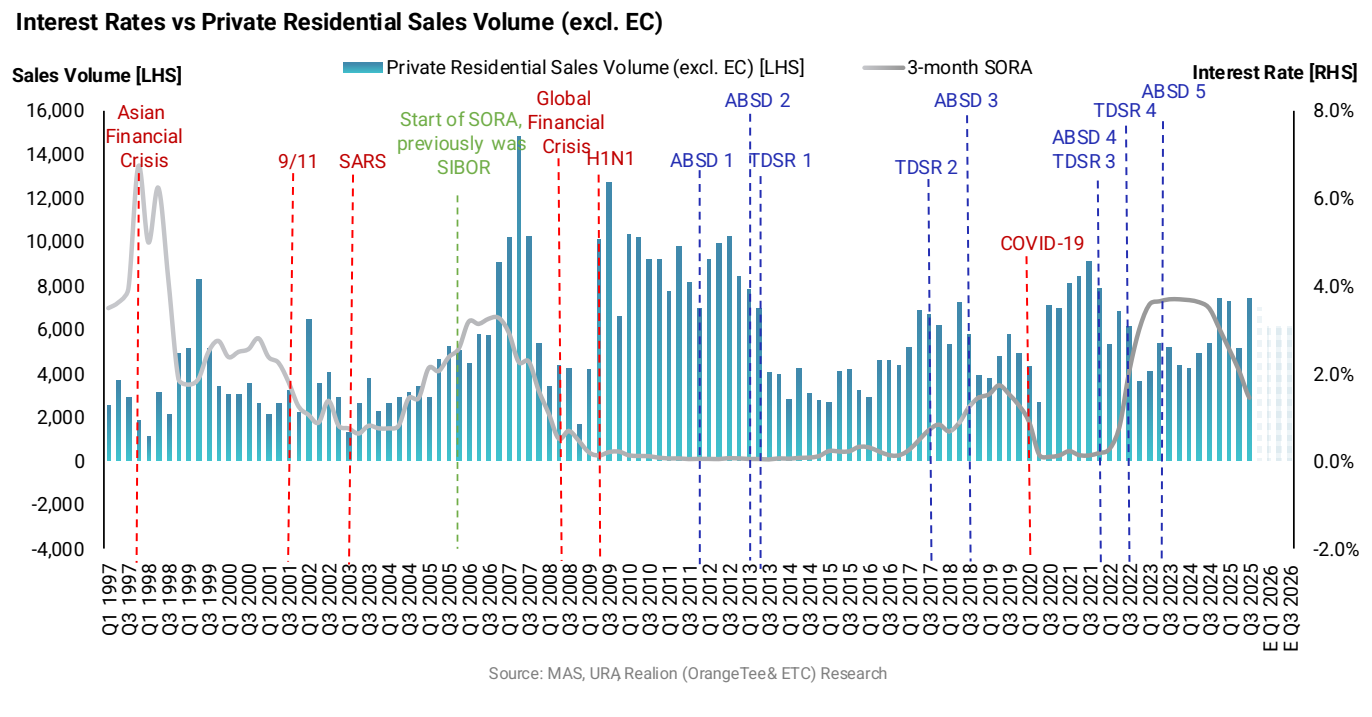
顺风因素

- 较低的抵押贷款利率预计将成为2026年房地产市场的主要驱动力。随着利率下调，购房负担能力的提升有望吸引更多买家重返市场。
- 根据历史趋势，每当抵押贷款利率下降时，房地产市场都会更加活跃（图2）。因此，我们预计市场情绪将好转，这将有助于促进销售额增长，尤其对高利率时期因房价过高而无力买房的首购族而言。
- 新加坡经济预计将在2026年趋于稳定。尽管关税风险和日益加剧的贸易保护主义抑制了出口增长，但亚太地区仍然是全球增长最快的地区。
- 国际货币基金组织（IMF）预测，东盟地区在2026年的增长率将达4.1%。新加坡贸易与工业部（MTI）基于第三季度超出预期的表现，将2025年国内生产总值（GDP）增长预期上调至1.5%至2.5%之间。我们预计新加坡2026年GDP将保持正增长。

逆风因素

- 各行业的就业市场表现可能不均衡。医疗保健、生物医药、金融科技、可再生能源，以及人工智能和数字技术相关领域，仍具增长潜力与长期韧性，而其他行业则可能面临就业下滑。
- 这些岗位可能包括金融服务、信息技术（IT）和行政岗位，可能被人工智能、依赖贸易的行业，以及面临裁员风险的特定餐饮企业和小型零售商所取代。特定行业的就业不确定性可能促使部分潜在买家在购房决策中更加谨慎。
- 鉴于人口老龄化与失业问题，预计将有更多人选择从私宅转向公共住房。然而，新房置换成本可能居高不下，业主仍可能坚持高价，而买家则寻求性价比更高的房产，买卖双方的预期差距或将持续存在。

图2：当利率下调时，销售量往往会上升



中央区以外推出8个公寓和4个执行共管公寓

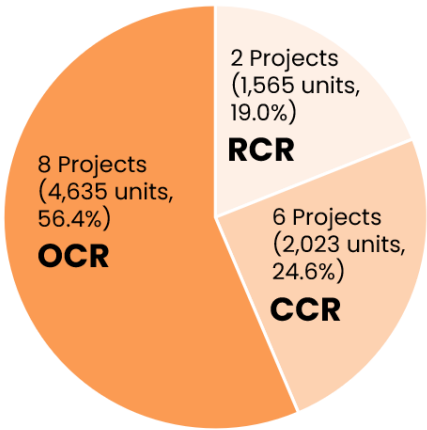
- 预计2026年新推项目推出数量（不包括执行共管公寓）将从2025年的26个下降至16个，导致同期新推出的单位数量从11,430套下降至8,223套，降幅达28.1%（表1）。受此影响，预计2026年新房销售量将从2025年的10,800至11,200套下降至8,500至9,500套。由于2026年大部分新项目位于郊区，而郊区售价低于市郊和优质地段，因此2026年房价可能继续上涨2%至4%。
- 中央区以外（OCR）将重新成为焦点，因为该地区在2026年占有新推出单位总量的56.4%（图3）。届时OCR将有12个项目推出，其中包括4个执行共管公寓（EC）。其中，规模最大的项目是位于登加绿苑道（Tengah Garden Avenue）的公寓，这是登加地区首个私宅项目。其他项目包括位于牛乳场径（Dairy Farm Walk）的翠岚轩（Narra Residences），以及淡滨尼94街（Tampines St 94），碧湾路（Bayshore Road）和湖畔通道（Lakeside Drive）的政府售地（GLS）项目。由于地理位置优越，悦湖轩（Rivelle Tampines）执行公关公寓预计将非常受欢迎。
- 在核心中央区（CCR），规模最大的项目是华丽坊（Valley Point）的重建项目。其他项目包括River Modern、铂海峰（Newport Residences）、One Leonie Residences，以及荷兰连路（Holland Link）的项目。其他中央区（RCR）仅有2个项目推出，分别是原本的汤申景花园（Thomson View Condominium）和媒体圈（Media Circle A）地段的政府售地。

表1：预计新推出的项目数量（不包括EC）

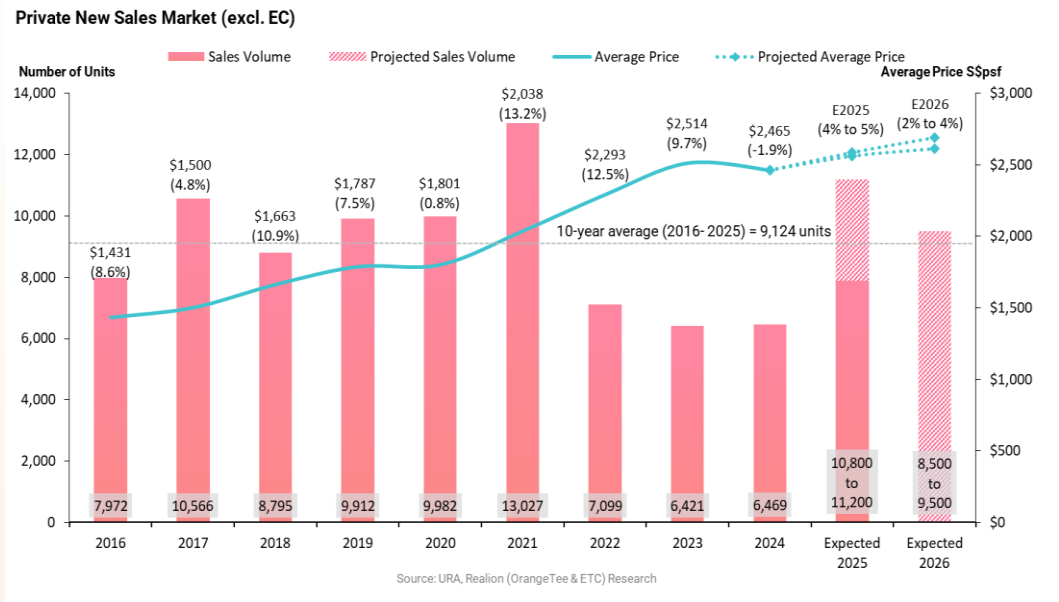
| Launch Period | Launched Units | Project Launches | OCR | RCR | CCR |
|---------------|----------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| 2020 | 10,883 | 25 | 5,033 | 4,305 | 1,545 |
| 2021 | 10,496 | 24 | 2,951 | 4,854 | 2,691 |
| 2022 | 4,528 | 18 | 1,669 | 1,386 | 1,473 |
| 2023 | 7,551 | 21 | 2,688 | 4,233 | 630 |
| 2024 | 6,647 | 22 | 3,292 | 2,675 | 680 |
| E2025 | 11,430 (100%) | 26 | 4,040 (35.3%) | 4,772 (41.7%) | 2,618 (22.9%) |
| E2026 | 8,223 (100%) | 16 | 4,635 (56.4%) | 1,565 (19.0%) | 2,023 (24.6%) |

资料来源：市区重建局、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

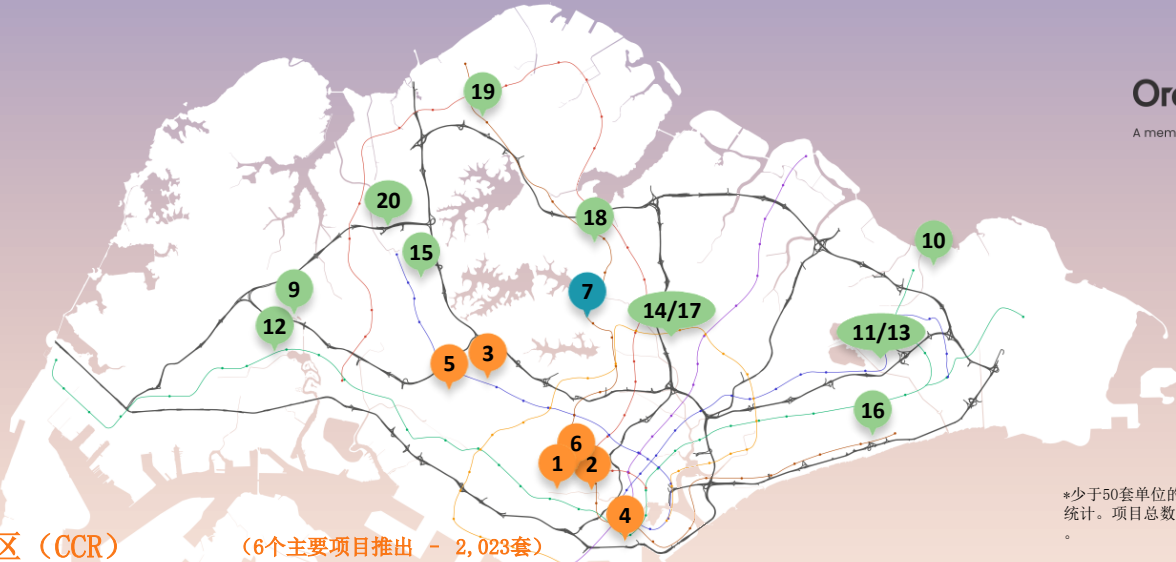
图3：大部分新推出项目位于OCR（不包括EC）



资料来源：市区重建局、瑞联（橙易 - 宜迪）研究



2026年预计推出的公寓和执行共管公寓



核心中央区（CCR）（6个主要项目推出 - 2,023套）

| 序号 | 项目名称 | 地理位置 | 地契 | 单位 | 发展商 |
|----|----------------------------|-------------------------|------|-----|---|
| 1 | Valley Point Redevelopment | River Valley Road (D10) | 999 | 622 | Frasers Property Ltd |
| 2 | River Modern | River Valley Green (D9) | 99 | 475 | GuocoLand Ltd |
| 3 | Dunearn Road GLS | Dunearn Road (D10) | 99 | 380 | Frasers Property Ltd, Sekisui House Ltd, CSC Land Group (Singapore) Pte Ltd |
| 4 | Newport Residences | 80 Anson Road (D2) | 永久地契 | 246 | City Developments Ltd |
| 5 | Holland Link GLS | Holland Link (D10) | 99 | 230 | Sim Lian Group Ltd |
| 6 | One Leonie Residences | 1 Leonie Hill (D9) | 永久地契 | 70 | Far East Organization |

其他中央区（RCR）（2个主要项目推出 - 1,565套）

| 序号 | 项目名称 | 地理位置 | 地契 | 单位 | 发展商 |
|----|------------------------------------|-------------------------|----|------|--|
| 7 | Former Thomson View Condo (Enbloc) | Bright Hill Drive (D20) | 99 | 1240 | UOL Group Ltd, Singapore Land Group Ltd & CapitaLand Development Pte Ltd |
| 8 | Media Circle (Parcel A) GLS | Media Circle (D5) | 99 | 325 | Qingjian Realty, China Communications Construction Company Ltd, Hoovasun Holding Pte Ltd |

中央区以外（OCR）（12个主要项目推出 - 5,922套）

| 序号 | 项目名称 | 地理位置 | 地契 | 单位 | 发展商 |
|----|-------------------------------|----------------------------|----|-----|---|
| 9 | Tengah Garden Avenue GLS | Tengah Garden Avenue (D24) | 99 | 860 | Hong Leong Holdings Ltd, CSC Land Group (Singapore) & GuocoLand Ltd |
| 10 | Coastal Cabana (EC) | Jalan Loyang Besar (D18) | 99 | 748 | CNQC International Holdings Ltd, China Communications Construction Company & ZACD Group Ltd |
| 11 | Tampines Street 94 GLS | Tampines Street 94 (D18) | 99 | 585 | Hoi Hup Realty Pte Ltd & Sunway Group |
| 12 | Lakeside Drive GLS | Lakeside Drive (D22) | 99 | 575 | City Developments Ltd |
| 13 | Rivelle Tampines (EC) | Tampines Street 95 (D18) | 99 | 572 | Sim Lian Group Ltd |
| 14 | Chuan Grove GLS Plot 1 | Chuan Grove (D19) | 99 | 555 | Sing Holdings Ltd & Sunway Group |
| 15 | Narra Residences | Dairy Farm Walk (D23) | 99 | 540 | Santarli Realty, Apex Asia Development, Soon Li Heng Civil Engineering Pte Ltd & Kay Lim Realty Pte Ltd |
| 16 | Bayshore Road GLS | Bayshore Road (D16) | 99 | 515 | SingHaiyi Group Ltd & Haiyi Holdings Pte Ltd |
| 17 | Chuan Grove GLS Plot 2 | Chuan Grove (D19) | 99 | 505 | Sing Holdings Ltd & Sunway Group |
| 18 | Lentor Gardens (Parcel B) GLS | Lentor Gardens (D26) | 99 | 500 | Kingsford Group |
| 19 | Woodlands Drive 17 (EC) GLS | Woodlands Drive 17 (D25) | 99 | 420 | City Developments Ltd |
| 20 | Senja Close (EC) GLS | Senja Close (D23) | 99 | 295 | City Developments Ltd |

资料来源：市区重建局、瑞联（橙易 - 宜迪）研究



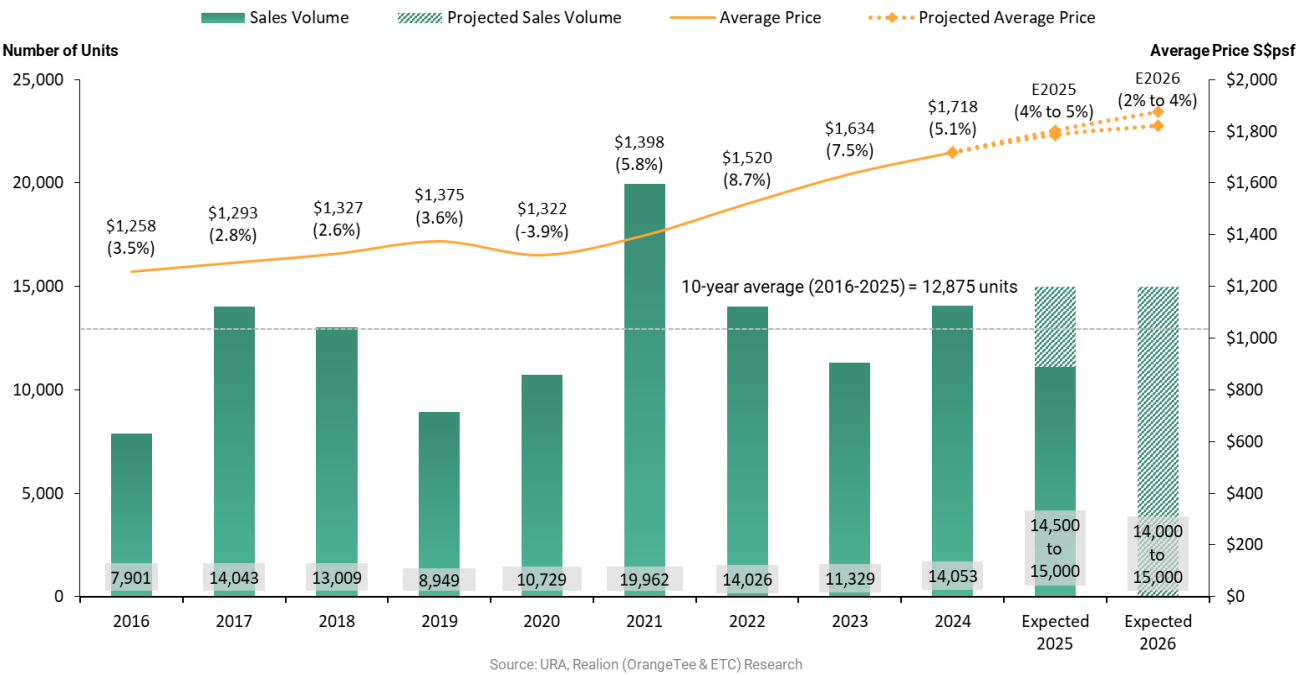
转售市场 | 销售量保持稳定

城市周边地区住宅竣工量最高

- 随着2026年更多住宅竣工或获得临时入伙证（TOP），转售住宅需求预计将保持强劲，为买家提供更多现房选择。
- 根据市区重建局（URA）数据，城市边缘地区或其他中央区（RCR）的私宅竣工量最高，达到3,977套，主要来自康宁河湾（Canninghill Piers）、莉丰嘉园（Tembusu Grand）、松岩轩（Pinetree Hill）、博盛苑（Blossoms By The Park）、顶丽峰（Terra Hill）和Bartley Vue等项目。
- RCR地区住宅竣工量的增长，预计将抵消该地区新房推出量减少的影响，从而有助于稳定该地区的房价。

- 郊区预计在2026年获得临时入伙证（TOP）的项目数量最少。有限的竣工量有望平衡中央区以外（OCR）新项目推出量增加所带来的供应动态，并防止该地区出现供过于求的情况。
- 在OCR地区，Lentor Hills Residences将成为继曲水伦庭（Lentor Modern）后，伦多（Lentor）新建区域内第二个竣工私宅项目。在优质地段，一些新竣工项目包括Perfect Ten、华登嘉苑（Watten House）、卓苑（Jervois Mansion）、Orchard Sophia和Hill House。
- 鉴于项目竣工量增加，2026年转售量可能稳定在14,000至15,000套，转售价格将温和增长2%至4%。

Private Resale Market (excl. EC)



摘要 | 价格与销售预测

- 私人住宅市场将继续由国内需求驱动。组屋转售市场料将保持强劲势头，许多组屋的价格持续走高，为置换者提供了购买新私宅的经济能力。

■ 此外，日益增多的富裕单身人士和本地投资者将推升对低估的转售住宅和中小型新房的需求。

■ 在抵押贷款利率下调和经济稳定环境的支撑下，新房和转售住宅需求预计将保持韧性。住宅竣工量的增加可能将维持人们对转售市场已竣工住宅的兴趣。
- 我们预计2026年私宅（不包括执行共管公寓）的销量约为23,500至25,500套，较2025年预估的26,300至27,200套略有下降。尽管2026年的销量可能下滑，但市场表现预计仍将保持强劲，继2025年创下4年依赖的峰值后，销量将持续高于过去10年均值的22,678套。相较之下，前几年的总销量相对低迷：2024年为21,950套、2023年为19,044套和2022年为21,890套。

■ 整体价格预计在2026年全年上涨2.5%至4.5%，与2025年预计的3.5%至4.5%涨幅，以及2024年3.9%的涨幅持平。

私人住宅市场预测

| 指标（所有数据不包括执行共管公寓，除了*） | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025年预测 | 2026年预测 | 10年平均值（2016至2025） |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|---------------|-------------------|
| 整体 | | | | | | | |
| 市区重建局房地产价格指数*（价格变化） | 10.6% | 8.6% | 6.8% | 3.9% | 3.5%至4.5% | 2.5%至4.5% | 5.9% |
| 销售量（套） | 33,557 | 21,890 | 19,044 | 21,950 | 26,300至27,200 | 23,500至25,500 | 22,678 |
| 新房销售 | | | | | | | |
| 每平方英尺平均新元售价（价格变化） | 13.1% | 12.5% | 9.7% | -1.9% | 4%至5% | 2%至4% | 8.0% |
| 销售量（套） | 13,027 | 7,099 | 6,421 | 6,469 | 10,800至11,200 | 8,500至9,500 | 9,124 |
| 转售 | | | | | | | |
| 每平方英尺平均新元售价（价格变化） | 5.8% | 8.7% | 7.5% | 5.1% | 4%至5% | 2%至4% | 4.3% |
| 销售量（套） | 19,962 | 14,026 | 11,329 | 14,053 | 14,500至15,000 | 14,000至15,000 | 12,875 |
| 租赁 | | | | | | | |
| 市区重建局租金指数*（价格变化） | 9.9% | 29.7% | 8.7% | -1.9% | 2.5%至3% | 2%至3% | 5.5% |
| 租赁量（套） | 98,604 | 90,291 | 82,268 | 86,476 | 90,000至92,000 | 82,000至87,000 | 88,440 |

资料来源：市区重建局、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地产经纪。
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



Kenneth Wong
Assistant Manager
kenneth.wong@realion.com



Kenneth Tan
Research Analyst
kenneth.tan@realion.com



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@realion.com



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



Yuvana Mahendran
Research Analyst
Yuvanalakshmi.m@realion.com