



2025年第四季度 组屋转售及预购组屋

2025年优越组屋销售额将创历史新高；
四房式百万新元组屋的交易量首次超过五房式组屋

季度环比变化 同比变化

转售



组屋转售价格指数: 203.6

— 0.0%

▲ 2.9%

交易总量: 5,256 笔

▼ -27.2%

▼ -18.2%

优质的公寓
(≥80万新元)



交易量: 1050 笔

▼ -30.3%

▼ -5.8%

平均价格: 975,976 新加坡元

▲ 1.3%

▲ 3.3%

百万-
美元公寓



交易量: 351 笔

▼ -26.9%

▲ 23.2%

最高成交价: 163.2 万新元

▲ 2.0%

▲ 5.3%

租赁



SRX-99.co 租赁指数: 144.2

▲ 0.1%

▲ 1.5%

租赁交易量: 9,557 套

▼ -5.6%

▲ 11.1%

预购组屋



新推出销售的组屋数量: 19,723 套 (预购组屋) 和 10,252 套 (剩余组屋)

申请组屋的人数: 69,581 人 (预购组屋) 和 42,482 人 (剩余组屋)

主要亮点



转售价格

自2020年第一季度以来，组屋转售价格首次保持稳定。2025年全年，价格预计上涨2.9%，远低于2024年的9.7%的涨幅。2025年，转售量下降27.2%，至5256套。



百万新元组屋

2025年，百万新元以上的转售组屋交易数量创下年度新高，达到1594套。其中，四房式百万新元组屋的交易数量达到664套，首次超过五房式组屋。



租赁

第四季度，获准出租组屋的申请数量下降了5.6%，至9557套。2025年全年共有39408份申请。



预购组屋

2025年推出了超过19,000套组屋单位销售，2026年计划推出约19,600套。



高级公寓

2025年，售价至少为80万新元的转售组屋数量达到创纪录的5217套，高于2024年的4358套。

转售价格 | 2025年增长放缓

- 组屋转售价格首次保持稳定，此前已连续22个季度上涨。
- 根据建屋发展局（HDB）发布的公共住房数据，2025年第四季度组屋转售价格变动为0.0%（图1）。由于自2024年第四季度以来，价格增速已连续四个季度放缓，因此上季度价格保持平稳并不令人意外。
- 2025年全年价格增长了2.9%，低于2024年的9.7%、2023年的4.9%和2022年的10.4%（图1）。
- 根据新加坡政府数据网站data.gov.sg的披露数据，大多数组屋类型的价格均出现下跌。小型组屋的平均价格出现下降，例如一房式组屋下跌0.4%，两房式组屋下跌1.6%，三房式组屋下跌0.8%，四房式组屋下跌0.9%。大型组屋的平均价格在上一季度有所上涨，五房式组屋环比上涨1.3%，执行共管公寓上涨2.7%（图2）。
- 总体而言，房价下跌的地区多于上涨的地区。2025年第四季度，16个市镇的平均房价下跌，8个市镇上涨，2个市镇保持不变。环比跌幅最大的地区依次为：中央区（-11.1%）、宏茂桥（-7.6%）、大巴窑（-5.7%）、兀兰（-4.8%）、芽笼（-4.4%）和武吉巴督（-3.8%）。
- 许多城镇房价下跌，以及上季度全岛房价零增长，表明岛上许多地区的转售组屋需求正在降温。这主要归因于预购组屋（BTO）和剩余组屋（SBF）市场供应量的激增。
- 去年，许多购房者选择了分期付款组屋和预购组屋，三次销售共吸引了超过11万名申请人，创下三年来的新高。相比之下，2023年的申请人数约为8万，2024年约为8.2万。
- 申请人数众多的主要原因是政策调整，这些调整使新加坡人购买新组屋更加有利。此外，许多位于黄金地段且等待时间较短的组屋也开始出售。

- 此外，政府推出了许多设计新颖、配套设施齐全的新组屋，以满足现代生活标准。这些特点在老旧的转售组屋中可能并不常见。越来越多的新组屋提供灵活的户型，方便住户进行个性化定制。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，而部分两房式灵活组屋和社区护理公寓则配备了适合老年人的设施，并提供可选的付费护理服务，例如健康检查和老年人社区活动。

图1：2025年第四季度零增长

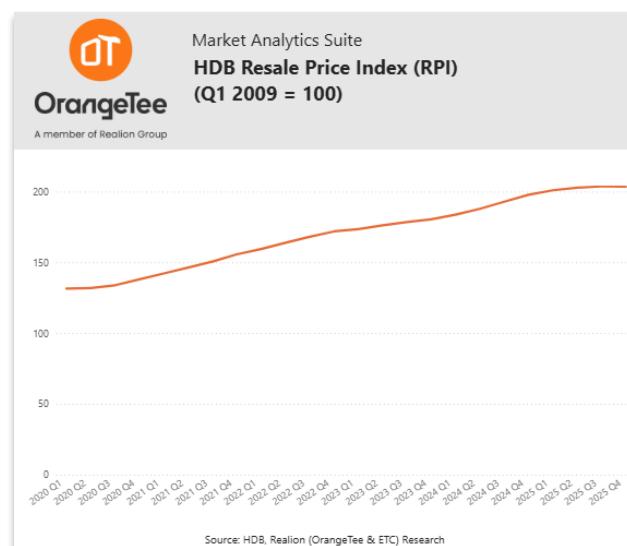
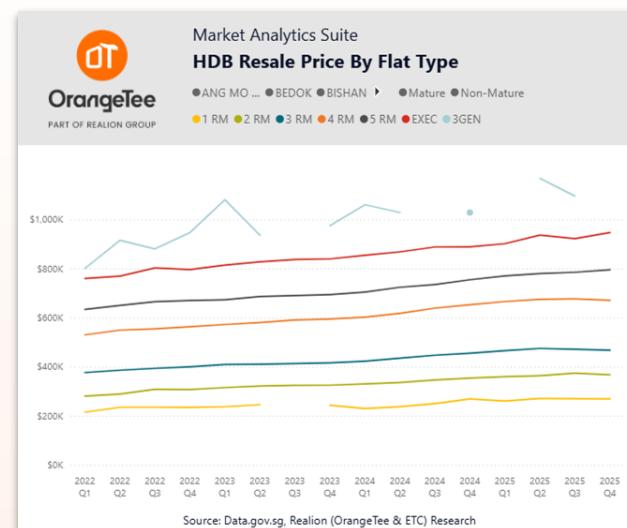


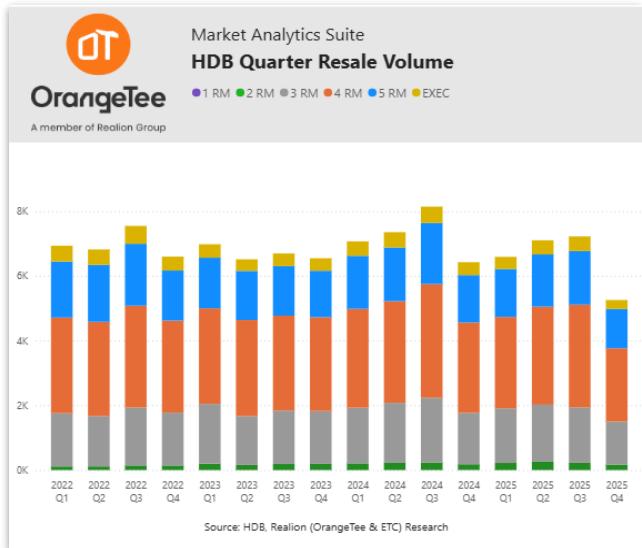
图2：大多数地区价格下降



转售量 | 2025年销售额下滑

- 2025年第三季度二手房销量为7,221套，第四季度下降27.2%至5,256套。这是自2020年第二季度疫情期间售出3,426套以来的最低季度销量（图3）。与2024年第四季度的6,424套相比，同比下降18.2%。2025年全年共成交26,169套，比2024年的28,986套下降9.7%，但比2023年的26,735套下降2.1%。
- 销售额下降和价格零增长可归因于更多买家转向预购组屋（BTO）和分期付款组屋（SBF）市场。此外，价格预期差距扩大（许多卖家要价高，而买家对价格的抵触情绪日益增强），导致交易周期延长，成交量减少。年底假期期间，销售往往也会放缓。

图3：转售量下降



优质组屋|四房式百万新元组屋创纪录

- 在二手房市场的高端领域，尽管全岛房价增速放缓，但去年优质组屋的销售量仍创下历史新高。
- 根据新加坡建屋发展局的data.gov.sg数据，2025年售价至少为 80 万新元的转售组屋数量将达到创纪录的 5217 套，比 2024 年的 4358 套增长 19.7%。
- 2025 年，百万新元转售组屋交易数量也创下新高，达到 1594 套，高于 2024 年的 1035 套。
- 2025 年，价值百万元的四房式组屋数量首次超过五房式组屋。当年登记的百万元组屋中有 664 套是四房式组屋，几乎是 2024 年登记的 381 套的两倍。
- 相比之下，557 套百万元组屋为五房式组屋，368 套为行政组屋，2 套为三房式组屋，3 套为多代同堂组屋。百万元四房式组屋数量众多，主要得益于碧山达利（Bidadari）、阿卡夫弯（Alkaff Crescent）和大巴窑（Toa Payoh）一带交易量的激增。

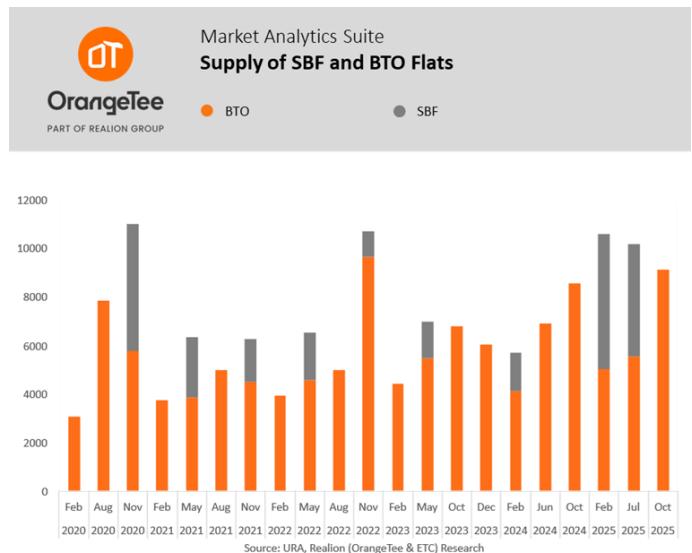
表1：各城镇二手房平均价格

城镇	平均价格（新加坡元）2025年	平均价格（新加坡元）2024年	季度环比百分比 价格变动
ANG MO KIO	\$617,684	\$570,895	-7.6%
BEDOK	\$595,586	\$590,440	-0.9%
BISHAN	\$861,252	\$891,850	3.6%
BUKIT BATOK	\$624,780	\$601,078	-3.8%
BUKIT MERAH	\$774,977	\$752,138	-2.9%
BUKIT PANJANG	\$630,959	\$612,265	-3.0%
BUKIT TIMAH	\$880,993	\$1,004,231	14.0%
CENTRAL AREA	\$892,957	\$793,584	-11.1%
CHOA CHU KANG	\$610,728	\$624,684	2.3%
CLEMENTI	\$689,431	\$753,523	9.3%
GEYLANG	\$633,976	\$605,765	-4.4%
HOUGANG	\$625,893	\$653,365	4.4%
JURONG EAST	\$563,064	\$554,449	-1.5%
JURONG WEST	\$582,211	\$560,671	-3.7%
KALLANG/WHAMPOA	\$740,062	\$728,551	-1.6%
MARINE PARADE	\$626,845	\$665,880	6.2%
PASIR RIS	\$739,358	\$731,772	-1.0%
PUNGGOL	\$676,941	\$676,958	0.0%
QUEENSTOWN	\$777,891	\$809,781	4.1%
SEMBAWANG	\$618,401	\$604,058	-2.3%
SENGKANG	\$675,974	\$677,284	0.2%
SERANGOON	\$707,098	\$682,880	-3.4%
TAMPINES	\$710,580	\$710,571	0.0%
TOA PAYOH	\$772,988	\$729,299	-5.7%
WOODLANDS	\$627,456	\$597,619	-4.8%
YISHUN	\$573,791	\$558,579	-2.7%
累计	\$559,635	\$653,019	1.0%

预购组屋| 强劲的供应势头

- 建屋发展局在2025年推出了近3万套新组屋，其中包括超过1.97万套普通组屋和超过1万套剩余组屋（图4）。供应量的激增使更多首次购房者，包括单身人士，有机会申请组屋。更多家庭的申请也获得了成功，2025年三房式及以上组屋的申请中位数为1.1至1.9，低于2020年的7。
- 建屋发展局计划今年推出约19,600套组屋，其中超过4,000套新组屋的等待时间将缩短至三年以内。2026年2月，建屋发展局将在武吉美拉、三巴旺、淡滨尼和大巴窑的六个项目中推出约4,600套预购组屋，同时在全岛范围内推出约3,000套剩余组屋，这是今年的首次销售活动。

图4：2025年将推出近3万套新组屋



租金| 第四季度租金保持平稳

- 受年末假期淡季影响，组屋租赁需求在第四季度有所下降。根据建屋发展局公共房屋数据，获批出租组屋的申请数量下降了5.6%，从2025年第三季度的10,123套降至2025年第四季度的9,557套（图5）。2025年全年共有39,408份申请，较上年同期的36,673份增长了7.5%。
- 上一季度组屋租金保持平稳。根据SRX99.co组屋租金价格指数，2025年第四季度组屋租金小幅上涨0.1%，低于第三季度的0.8%。2025年全年，租金价格小幅上涨1.5%，低于2024年的3.7%和2023年的10.2%（图6）。
- 从长远来看，随着公共住房存量预计将大幅增加，组屋业主可能会面临更大的竞争。预计达到最低居住年限的转售组屋数量将从2025年的6,973套增至2026年的13,484套，并在2027年进一步增至18,939套，2028年增至21,393套。
- 2026年，组屋租金预计将稳定在1%至3%之间；组屋租赁量可能达到36,000至39,000套。

图5：组屋租赁量下降5.6%

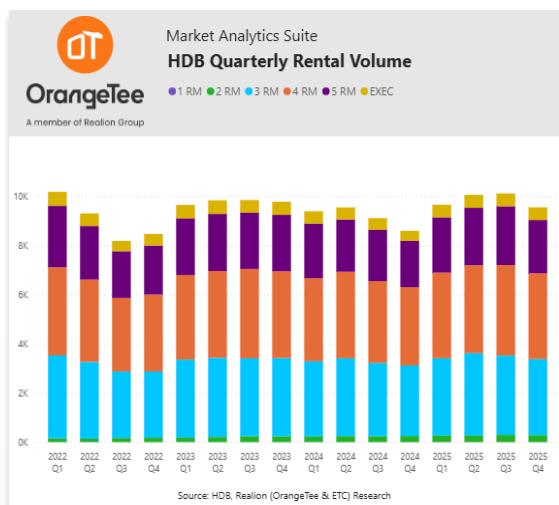
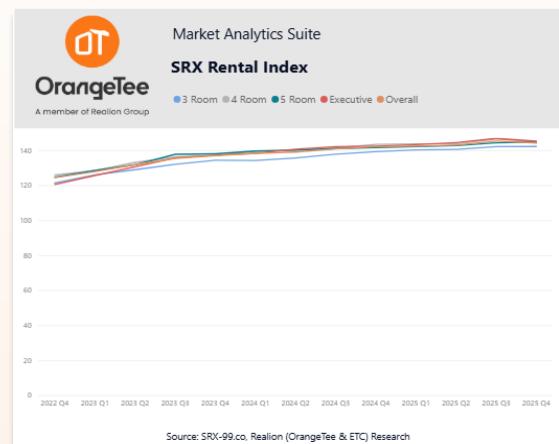


图6：第四季度组屋租金保持不变

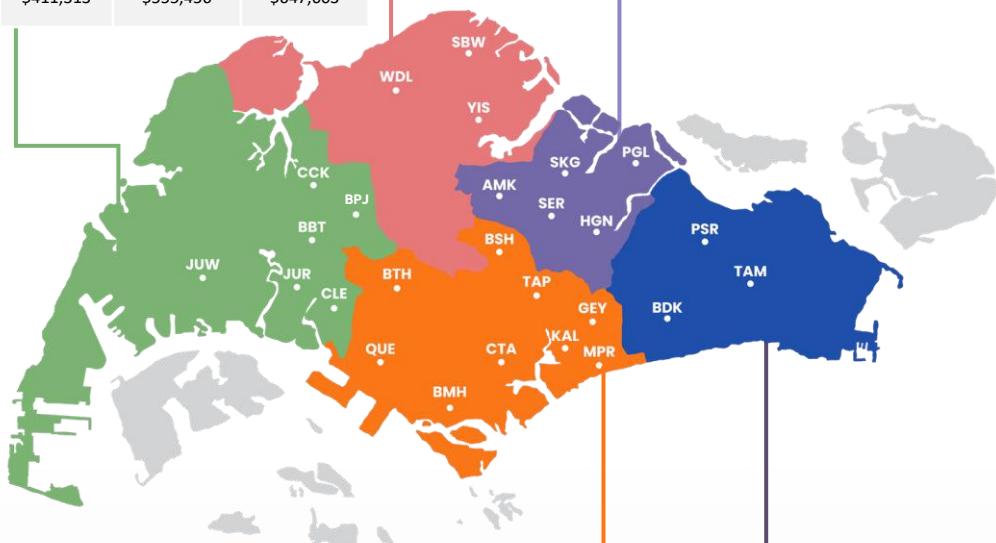


组屋转售交易 | 2025年第四季度

北部地区					
城镇	售出单位总数	平均转售价格			5房式
		3房式	4房式	5房式	
Sembawang (SBW)	210	\$533,494	\$613,513	\$667,695	
Woodlands (WDL)	372	\$426,382	\$559,252	\$668,142	
Yishun (YIS)	325	\$444,441	\$559,736	\$715,379	

西部地区					
城镇	售出单位总数	平均转售价格			5房式
		3房式	4房式	5房式	
Bukit Batok (BBT)	253	\$428,059	\$618,843	\$808,494	
Bukit Panjang (BPJ)	162	\$464,376	\$585,888	\$731,975	
Choa Chu Kang (CCK)	191	\$492,757	\$555,574	\$669,637	
Clementi (CLE)	105	\$434,070	\$824,916	\$1,109,347	
Jurong East (JUR)	93	\$425,735	\$573,502	\$687,000	
Jurong West (JUW)	301	\$411,313	\$555,456	\$647,603	

东北地区					
城镇	售出单位总数	平均转售价格			5房式
		3房式	4房式	5房式	
Ang Mo Kio (AMK)	193	\$457,178	\$687,970	\$913,880	
Hougang (HGN)	247	\$475,748	\$628,356	\$808,671	
Punggol (PGL)	308	\$552,145	\$688,837	\$749,868	
Sengkang (SKG)	356	\$542,419	\$657,187	\$745,843	
Serangoon (SER)	92	\$464,467	\$677,022	\$817,990	



中部地区					
城镇	售出单位总数	平均转售价格			5房式
		3房式	4房式	5房式	
Bishan (BSH)	81	\$534,156	\$807,208	\$1,047,888	
Bukit Merah (BMH)	187	\$487,475	\$901,262	\$1,135,135	
Bukit Timah (BTH)	12	\$541,500	\$935,629	\$1,096,578	
Central Area (CTA)	33	\$548,466	\$1,063,986	\$1,418,800	
Geylang (GEY)	151	\$433,320	\$738,921	\$944,654	
Kallang / Whampoa (KAL)	164	\$504,944	\$880,285	\$1,057,092	
Marine Parade (MPR)	33	\$500,642	\$675,500	\$959,278	
Queenstown (QUE)	135	\$493,727	\$984,198	\$1,236,274	
Toa Payoh (TAP)	241	\$474,160	\$901,094	\$1,081,926	

东部地区					
城镇	售出单位总数	平均转售价格			5房式
		3房式	4房式	5房式	
Bedok (BDK)	258	\$442,278	\$646,058	\$785,049	
Pasir Ris (PSR)	156	\$614,000	\$658,355	\$740,430	
Tampines (TAM)	376	\$506,429	\$676,144	\$823,511	

展望 | 2026年需求稳定，价格温和增长

- 2026年，组屋转售市场预计将继续趋于稳定，价格将温和上涨，交易量将有所增加。最低居住年限组屋供应量的增加将进一步加剧卖家之间的竞争，因为买家将有更广泛的选择。买家也可以无需长时间等待即可购买新组屋。因此，非成熟组屋区的旧组屋将面临来新组屋的直接竞争，因为等待时间更短。这一转变意义重大，因为即刻入住一直是转售组屋的主要优势。
- 另一方面，较低的抵押贷款利率、稳定的收入增长和经济增长等积极的宏观经济因素将提振二手房需求。预期较低的抵押贷款利率、健康的收入增长和人口扩张可能会刺激需求。
- 预计优质组屋交易量将进一步增长，因为更多成熟屋区的转售组屋将于2026年达到最低居住年限。预计届时将有约8100套组屋达到最低居住年限，这将是十多年来的最高数字。这些组屋占2026年预计达到最低居住年限组屋总数的60.4%，占比相当可观。这些因素有望缓解供应激增对市场的影响，并有助于防止价格出现大幅回调。
- 考虑到各种不利因素，整体转售价格可能温和上涨，或在某些地区趋于稳定。我们预计2026年全年组屋转售价格将上涨2%至4%，与2025年的2.9%基本持平，但低于2016年至2025年5.1%的十年平均涨幅。

组屋转售市场预测

指标	2022	2023	2024	2025年	2025年	2025	2026 年预测
价格指数 (价格变动)							
价格指数 (价格变动)	10.4%	4.9%	9.7%	0.4 %	0.0 %	2.9 %	2%至4%
销售量 (单位)	27,896	26,735	28,986	7,221	5,256	26,169	26,500 至 27,500
SRX-99.co租赁价格变更							
SRX-99.co租赁价格变更	28.4%	10.2%	3.7%	0.8%	0.1%	1.5%	1%至3%
组屋租赁申请 (单位)	36,166	39,138	36,673	10,123	9,557	39,408	36,000 至 39,000

资料来源：建屋发展局、SRX-99.co、Realion (OrangeTee 及 ETC) 研究

Realion (OrangeTee 和 ETC) 研究公司出品



A member of Realion Group

OrangeTee & Tie 私人有限公司

430 Loro 6 Toa Payoh #01-01

OrangeTee大楼

新加坡 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



Kenneth Wong
Assistant Manager
kenneth.wong@realion.com



Kenneth Tan
Senior Research Analyst
kenneth.tan@realion.com



Timothy Eng
Manager
timothy.eng@realion.com



Jia Yi Chow
Senior Research Analyst
jia.yi.chow@realion.com



Yuvana Mahendran
Research Analyst
Yuvanalakshmi.m@realion.com