



艺术家笔下的彭里斯

2025年第四季度 私人住宅销售与租赁

受新私宅和转售私宅需求强劲的推动，2025年私人住宅销售额创四年新高。

概览 | 2025年第四季度

		市区重建局价格指数: 216.4	季度环比变化		同比变化	
			▲ 0.6%	▲ 3.3%	▼ -9.5%	▼ -9.9%
概述		总交易量: 6,699			▼ -9.5%	▼ -9.9%
		平均价格: 每平方英尺 2,749 新元	▲ 4.9%	▲ 7.5%		
新促销		总交易量: 2,940 单位	▼ -10.6%	▼ -14.0%		
		平均价格: 每平方英尺 1,834 新元	▲ 1.4%	▲ 5.0%		
转售		总交易量: 3,529 单位	▼ -9.1%	▼ -4.7%		
		市区重建局价格指数: 253.1	▲ 3.4%	▲ 7.6%		
登陆		总交易量*: 497 单位 (不包括分层地契式住宅)	▲ 5.3%	▲ 6.9%		
		市区重建局租金指数: 160.9	▼ -0.5%	▲ 1.9%		
租赁		总交易量: 19,771 单位	▼ -27.4%	▼ -0.1%		

* 市区重建局房地产资讯系统的买卖禁令数据

资料来源: 市建局、瑞联 (橙易 - 宜迪) 研究

主要亮点

整体

受项目启动数量减少的影响，2025年第四季度整体房价增速放缓至0.6%。2025年全年房价上涨3.3%。2025年总销售额达到四年来的最高水平，成交量为26,492套。

新私宅销售

2025年第四季度，由于新房项目推出数量减少，新房销售额有所下降。尽管如此，2025年新房总销售额仍增长了67.2%，从2024年的6,469套增至2025年的10,815套。

转售

尽管新房供应不足，但上季度转售私宅需求有所下降。然而，2025年总销量预计将从2024年的14,053套增长4%至2025年的14,622套。

有地住宅

交易数量(不包括分层地契式住宅)增长了5.3%。价格指数环比上涨了3.4%。

租赁

2025年第四季度，租金价格小幅下跌，而租赁量则下降了27.4%，从上个月的27,223套降至19,771套。



价格趋势 | 增长速度

- 2025年第四季度，私人住宅价格继续上涨，但涨幅放缓，成交量也随之下降。根据市区重建局（URA）公布的数据，私人住宅整体价格指数上涨0.6%，低于2025年第三季度0.9%的涨幅（图1）。
- 2025年全年，私人住宅价格上涨3.3%。这一增速低于2024年的3.9%，远低于2023年的6.8%和2022年的8.6%。这也是自2020年以来最慢的年度价格涨幅，2020年受新冠疫情影响，房价上涨了2.2%。
- 2025年第四季度，超过50%的交易价格在200万新元以上。根据市区重建局Realis的数据，共有3622套单位（包括有地住宅和非有地住宅，不包括执行共管公寓）以该价格区间成交，占全部6481笔交易（所有销售类型）的55.9%。

按细分市场划分的价格

- 2025年第四季度，非有地住宅的价格小幅下跌0.2%，扭转了第三季度0.8%的涨幅。
- 第四季度到岸价格上涨了3.4%，高于上一季度的1.4%涨幅。
- 在各个细分市场中，非有地住宅价格涨幅最大，中央区以外地区（OCR）环比上涨1%，其次是城市边缘或其他中央区（RCR），上涨0.7%（图2）。在黄金地段或核心中央区（CCR），价格下跌了3.5%。

图1：2025年第四季度价格增长放缓

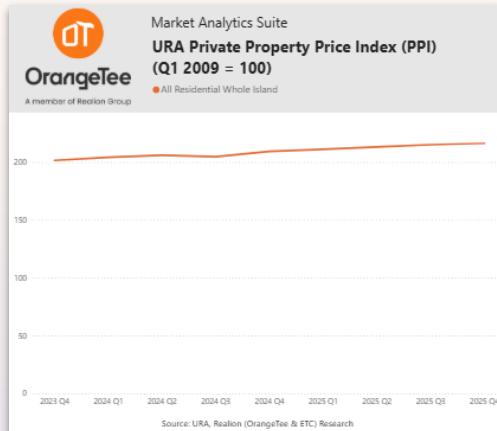
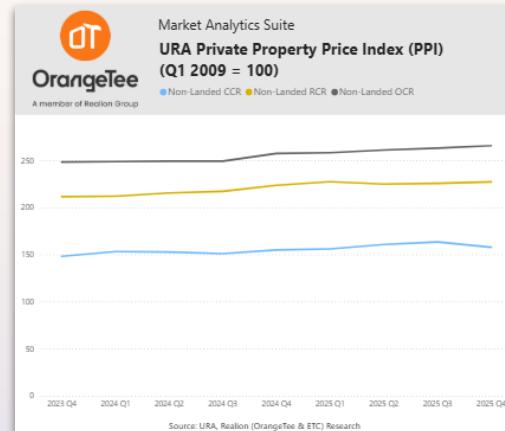


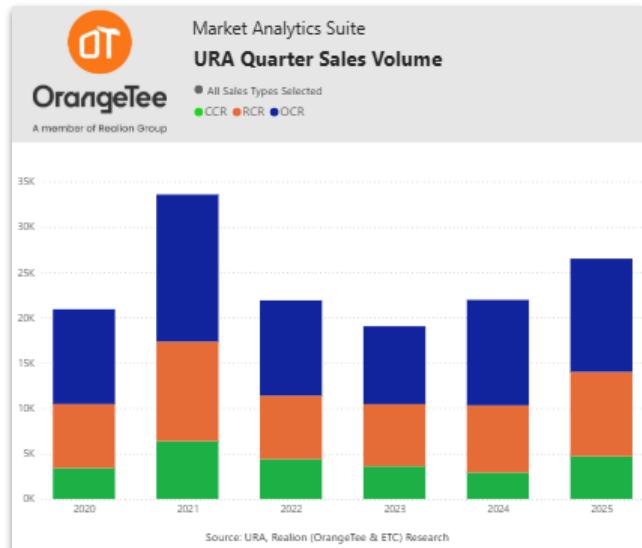
图2：OCR 和 RCR 价格上涨



销售量 | 2025年总销售额创四年新高

- 由于新房推出数量减少，私人住宅销售量（不包括执行共管公寓）从2025年第三季度的7,404套下降至2025年第四季度的6,699套，降幅达9.5%。同期新推出的房屋数量也相应从4,191套下降至2,632套。
- 2025年全年共成交26,492套，创四年新高（图3）。强劲的销售增长主要得益于新私宅交易量的激增，从2024年的6,469套增至2025年的10,815套。转售私宅交易量也同样在去年有所增长，从2024年的14,053套增至14,622套。新私宅销售和转售私宅交易总量均创下四年新高。

图3：2025年总销量将达到26,492套



新销售 | 新私宅上市数量减少，导致销量下滑

- 第四季度新房销售量有所下降，新项目推出数量从2025年第三季度的9个项目减少到2025年第四季度的6个项目。上一季度成交量最高的几个主要项目包括：Sky at Holland（售出660套）、Zyon Grand（售出609套）、Penrith（售出448套）、Faber Residence（售出363套）和The Sen（售出80套）。
- 尽管新项目推出数量和新成交量有所下降，但新房（包括有地住宅和非有地住宅，不包括执行共管公寓）的平均价格仍上涨了4.9%，从2025年第三季度的每平方英尺2,622新元涨至2025年第四季度的每平方英尺2,749新元。涨幅最大的是中央区域（RCR），价格上涨了5.8%，从2025年第三季度的每平方英尺2,692新元涨至2025年第四季度的每平方英尺2,847新元（见表1和图4）。相比之下，其他中央区域（OCR）的价格涨幅较慢，仅为1.8%，而核心中央区域（CCR）的价格则下跌了6.5%。

表1：每平方英尺平均价格(不包括执行共管公寓)

销售类型	2025年第一季度	2025年第一季度	环比变化
核心中央区 (CCR)			
新房销售	\$3,207	\$2,999	-6.5%
转售	\$2,256	\$2,244	-0.5%
楼花转售	\$2,972	\$2,900	-2.4%
整体	\$2,794	\$2,665	-4.6%
其他中央区 (RCR)			
新房销售	\$2,692	\$2,847	5.8%
转售	\$1,940	\$1,990	2.6%
楼花转售	\$2,257	\$2,256	0.0%
整体	\$2,692	\$2,847	5.8%
中央区以外 (OCR)			
新房销售	\$2,154	\$2,192	1.8%
转售	\$1,577	\$1,603	1.6%
楼花转售	\$2,000	\$2,009	0.5%
整体	\$1,808	\$1,765	-2.4%
总计 (CCR+RCR+OCR)			
新房销售	\$2,622	\$2,749	4.9%
转售	\$1,809	\$1,834	1.4%
楼花转售	\$2,231	\$2,200	-1.4%
整体	\$2,181	\$2,260	3.6%

资料来源：市建局、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

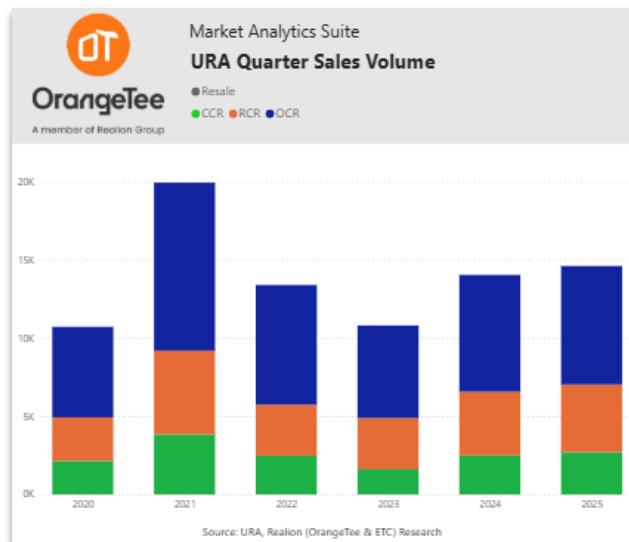


艺术家对森苑、纳夫格罗夫、滨海花园一号、滨海峰的印象图

转售 | 2025 年销量增长

- 转售私宅房交易量从2025年第三季度的3,881套下降了9.1%，至2025年第四季度的3,529套（图4）。然而，转售私宅交易的比例略有上升，从上一季度的52.4%升至2025年第四季度的52.7%。2025年全年转售私宅交易量为14,622套，高于2024年的14,053套。
- 转售价格连续第五个季度上涨。2025年第四季度，转售私宅（不包括执行共管公寓）的平均价格上涨1.4%，达到每平方英尺1834新元的历史新高，高于2025年第三季度的每平方英尺1809新元（表1）。与去年同期相比，价格上涨了5%，从2024年第四季度的每平方英尺1746新元上涨至2025年第四季度的每平方英尺1746新元。

图4：2025年转售量增长



有地私宅 | 销售额和价格持续增长

- 根据市区重建局 Realis 备案数据，有地住宅交易数量（不包括分层有地住宅）连续第三个季度增长，从 2025 年第三季度的 472 套增加到 2025 年第四季度的 497 套，增长了 5.3%（图 5）。
- 2025 年全年共售出 1,858 套有地住宅（不包括分层有地住宅）。相比之下，2024 年和 2023 年分别售出 1,696 套和 1,286 套有地住宅。
- 2025年第四季度，有地住宅价格继续上涨，延续了上一季度的上涨趋势。这是连续第四个季度上涨。根据市区重建局（URA）的购房者价格指数（PPI），2025年第四季度有地住宅价格上涨3.4%，高于第三季度的1.4%。这是自2023年第四季度以来的最高增速，当时有地住宅价格上涨了4.6%（图6）。

图5：有地私宅销售额连续三个季度增长

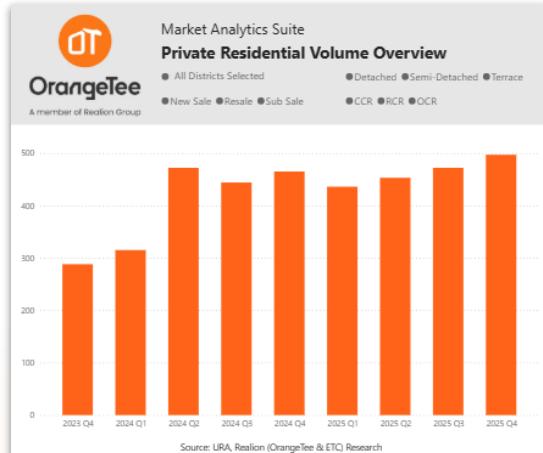
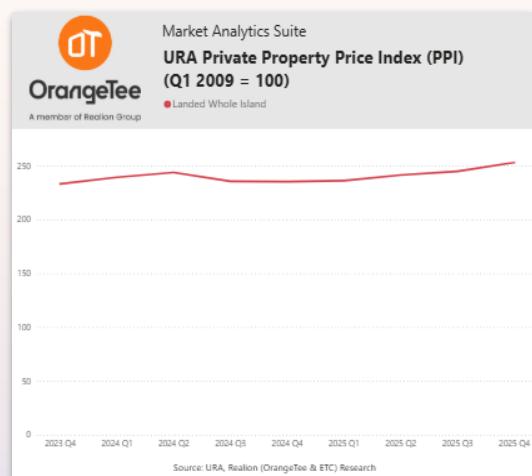


图6：2025 年第四季度到岸价格进一步上涨



租赁 | 租金价格略有下降

- 2025年第四季度，由于租赁量疲软，租金价格小幅下降。根据市区重建局（URA）的租金指数，上季度私人租金小幅下降0.5%，扭转了前一季度1.2%的增长（图7）。
- 租赁需求疲软在预期之内，因为许多租户通常在11月和12月休假，而大多数租户在年底假期前已经租好房子或续签了租约。
- 尽管如此，整体入住率依然保持良好，从2025年第三季度的93.1%略微上升至2025年第四季度的94%（图9）。
- 全年租金上涨了1.9%，与2024年1.9%的降幅相比，出现了强劲的逆转。按市场细分来看，今年第四季度核心中央区（CCR）非有地住宅的租金涨幅最大，达到0.7%，其次是区域中央区（RCR），涨幅为0.6%，而其他中央区（OCR）的租金则下降了2%。
- 根据市区重建局Realis的数据，私人住宅（不包括执行共管公寓）租赁量从2025年第三季度的27,223套下降27.4%至2025年第四季度的19,771套（图8）。
- 全年来看，私人住宅租赁量从2024年的86,476套增长3.4%至2025年的89,376套，达到三年来的最高水平。
- 展望未来，由于今年竣工的私人住宅数量将与2025年持平，房东可能会面临激烈的租客竞争。根据市区重建局2025年第四季度的房地产统计数据，获得临时入住许可证（TOP）的私人住宅（不包括执行共管公寓）数量预计将从2025年的6123套略微下降至2026年的6083套。
- 由于公共住房存量预计将大幅增加，他们可能还会面临来自新建组屋的更多竞争。今年将有约13,484套组屋达到五年最低居住年限，其中一些位于黄金地段或成熟社区。预计2026年全年私人租赁价格指数将稳定在2%至3%之间，届时将有82,000至87,000套房屋可供出租。

图7：2025年第四季度私人租金小幅下降

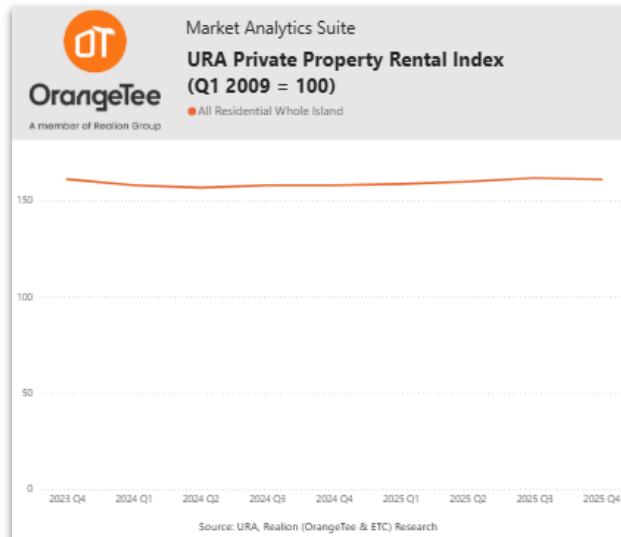


图8：2025年第四季度租赁量下降

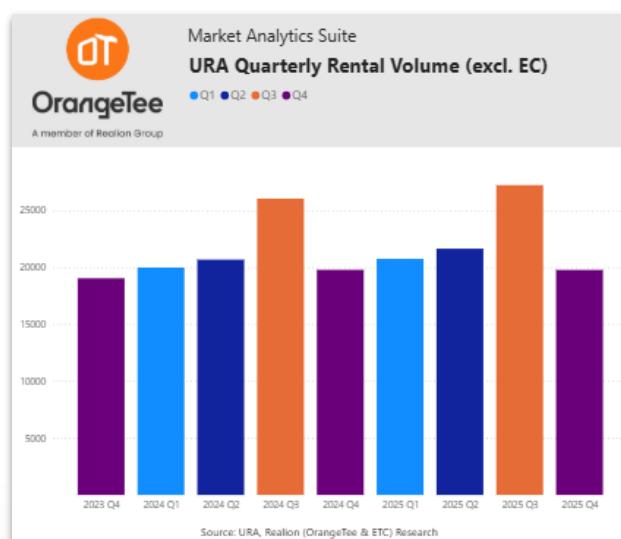
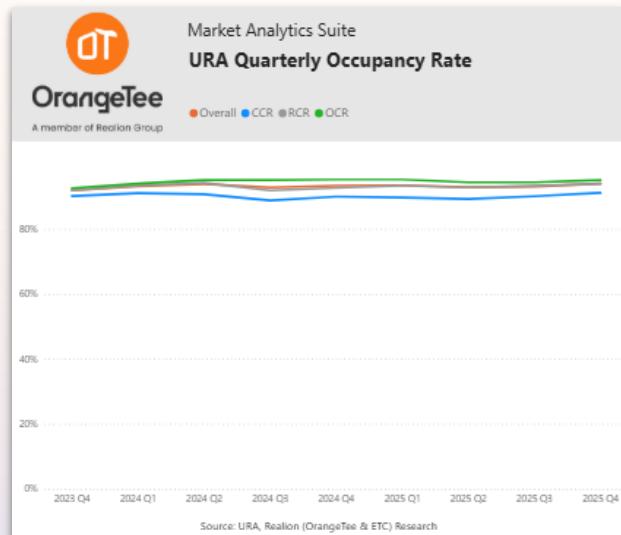


图9：入住率略有上升



展望 | 2026预计

- 根据国际货币基金组织（IMF）的预测，全球经济前景预计保持韧性，2026年将增长3.3%。由于持续的外交努力缓解了贸易摩擦，高关税的极端情况已基本得到控制。然而，潜在的贸易环境依然存在不确定性，保护主义抬头和劳动力供应冲击的风险依然存在。
- 尽管如此，预计今年的购房情绪将保持积极态势。私人住宅价格预计将温和上涨。由于新房交易量预计会随着新项目推出数量的减少而下降，因此今年房价预计不会出现大幅上涨。此外，超过一半的新项目将位于郊区，而郊区的房价通常低于其他市场区域。
- 预计今年转售私宅竣工数量将保持稳定，这可能会继续对房价构成一定的下行压力。最终，房价可能上涨2.5%至4.5%，与2025年3.3%和2024年3.9%的涨幅基本持平。
- 我们估计，2026年私人住宅（不包括执行共管公寓）的销量约为23,500至25,500套，略低于2025年售出的26,492套。尽管如此，这一销售水平仍然被认为是健康的，因为它高于2022年（21,890套）、2023年（19,044套）和2024年（21,950套）的总销量。

私人住宅市场预测

指标（除URA PPI和URA RI外，所有指标均不包含EC）	2023年	2024年	2025年第三季度	2025年第四季度	2025年	2026年预测
全面的						
市区重建局房地产价格指数（价格变动） (含执行共管公寓)	6.8 %	3.9 %	0.9 %	0.6 %	3.3 %	2.5 %至4.5 %
销售量（单位）	19,044	21,950	7,404	6,699	26,492	23,500至25,500
新私宅销售						
平均每平方英尺新元价格（价格变动）	9.7 %	-1.9 %	-2.6 %	4.9 %	6.3 %	2%至4%
销售量（单位）	6,421	6,469	3,288	2,940	10,815	8,500至9,500
转售						
平均每平方英尺新元价格（价格变动）	7.5 %	5.1 %	1.7 %	1.4 %	4.6 %	2 %至4 %
销售量（单位）	11,329	14,053	3,881	3,529	14,622	14,000至15,000
租赁						
市区重建局租金指数（价格变动） (含执行共管公寓)	8.7 %	-1.9 %	1.2 %	-0.5 %	1.9 %	2%至3 %
租赁量（单位）	82,268	86,476	27,223	19,771	89,376	82,000至

资料来源：市建局、瑞联（橙易 - 宜迪）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 Lor 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



Timothy Eng

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

Senior Research Analyst

kenneth.tan@realion.com



Yuvana Mahendran

Research Analyst

yuvanalakshmi.m@realion.com