



2026年第1季度 私人住宅销售

私人住宅价格增速放缓

概览 | Q1 2026*

		季度环比变化	同比变化
概述 	市区重建局价格指数: 217	▲ 0.3%	▲ 2.8%
	交易总数: 4,149	▼ -37.1%	▼ -42.8%
新促销 	平均价格: 每平方英尺 2,851 新元	▲ 3.7%	▲ 14.7%
	交易总数: 1,372 笔	▼ -53.1%	▼ -58.8%
转售 	平均价格: 每平方英尺 1,833 新元	0.0%	▲ 3.5%
	交易总数: 2,662 笔	▼ -23.2%	▼ -26.6%
登陆 	市区重建局价格指数: 248.5	▼ 1.8%	▲ 5.2%
	总交易量: 359 套 (不包括分层式住宅)	▼ 31.0%	▼ 17.7%

资料来源: URA Realion (OrangeTee 和 ETC) 研究

*除价格指数外, 所有数据均采用截至2026年3月23日的URA Realis警告数据。

主要亮点

概述

2026 年第一季度, 私人住宅物业价格指数小幅上涨 0.3%, 此前连续三个季度增长放缓。

转售

转售量从 2025 年第四季度的 3,466 台下降到 2026 年第一季度的 2,662 台, 降幅达 23.2%。

新销售

根据市区重建局 Realis 备案数据, 新房销售量从 2025 年第四季度的 2,928 套下降 53.1% 至 2026 年第一季度的 1,372 套。

登陆

2026 年第一季度, 有地住宅交易量 (不包括分层地契住宅) 从 2025 年第四季度的 520 套下降了 31%, 至 359 套。



价格趋势 | 连续第三个季度

- 2026年第一季度，私人住宅价格涨幅放缓，连续第三个季度增速放缓。销售活动也同样疲软，交易量同比下降。
- 根据市区重建局（URA）发布的初步估算，2026年第一季度私人住宅物业的整体价格指数小幅上涨 0.3%，此前连续三个季度增长放缓—从2025年第二季度的 1% 到第三季度的 0.9%，再到第四季度的 0.6%（图 1）。
- 由于销量疲软，价格下跌，大多数细分市场的销售额均出现下滑。此外，2月份的春节假期也影响了销售势头，春节期间市场活动通常会放缓。

按细分市场划分的价格

- 2026年第一季度，有地房产价格下跌了 1.8%，与上一季度 3.4% 的涨幅相比，出现了强劲的逆转（图 6）。
- 非有地住宅价格上涨了 1%，而上一季度则下降了 0.2%。
- 在各个细分市场中，核心中央区（CCR）的非有地住宅表现最差，第一季度价格仅小幅上涨 0.4%（图2）。其次是城市边缘地区或其他中央区（RCR），价格上涨0.9%，而郊区或中央区以外（OCR）的价格涨幅最大，达到1.3%。

图1：2026年第一季度价格增长放缓

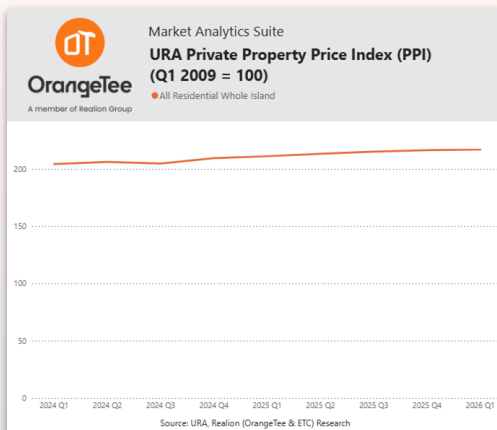
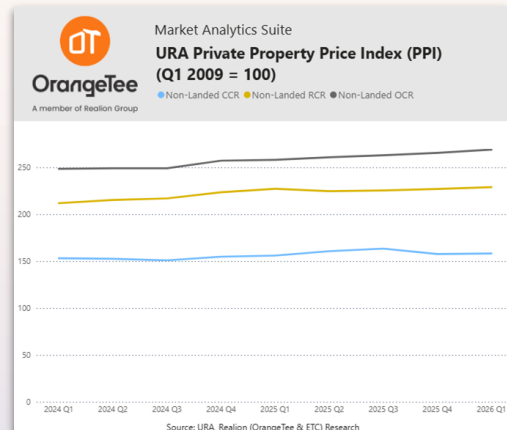


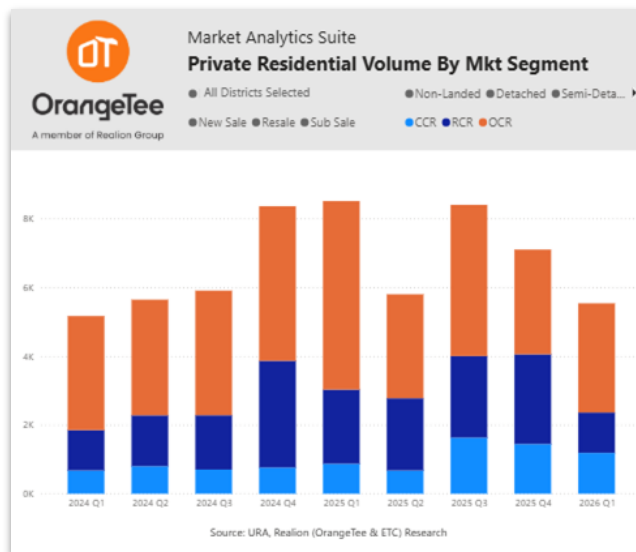
图 2：OCR 价格涨幅最大



销售量 | 所有细分市场的销售额均出现

- 根据市区重建局 Realis 备案数据 (图 3) , 由于新房推出数量减少, 私人住宅销售 (不包括执行共管公寓) *从 2025 年第四季度的 6,596 套下降到 2026 年第一季度的 4,149 套, 降幅达 37.1%。
- 的交易量均出现下滑。其中, RCR地区的有地住宅和非有地住宅 (不包括执行共管公寓) 销量降幅最大, 达55%, 从2025年第四季度的2,606套降至2026年第一季度的1,174套*。其次是OCR地区, 交易量下滑29.7%, 而CCR地区的交易量在2026年第一季度环比下降17.9%。

图3: 2026年第一季度总销量下降



新销量 | 春节期间

- 尽管销售交易量下降和价格增长放缓反映出房地产市场整体放缓, 而宏观经济不确定性加剧以及购房者和投资者谨慎情绪是主要驱动因素, 但某些细分市场依然表现良好。这些细分市场包括地段优越的新房、执行共管公寓 (EC) 和价格更亲民的郊区住宅, 以及豪华住宅。例如, Rivelle@Tampines 和 Pinery Residences 在开盘后的第一个周末就售出了超过 90% 的房源。
- 根据市区重建局 (URA) Realis 备案数据, 2026 年第一季度新房销售量*将从 2025 年第四季度的 2,928 套下降 53.1% 至 1,372 套。销量大幅下滑的原因是春节期间新推出的项目数量减少。

表1: 平均价格 (不含执行共管公寓)

销售类型	Q4 2025	Q1 2026	季度环比变化百分比
核心中央区域 (CCR)			
新促销	2,999	3,192	6.4%
转售	2,242	2,314	3.2%
转售	2,895	2,898	0.1%
全面的	2,659	2,826	6.3%
其他地区 (RCR)			
新促销	2,848	2,732	-4.1%
转售	1,990	1,960	-1.5%
转售	2,243	2,389	6.5%
全面的	2,501	2,216	-11.4%
中央区以外 (OCR)			
新促销	2,193	2,273	3.6%
转售	1,603	1,597	-0.4%
转售	1,999	1,597	4.5%
全面的	1,792	1,735	-1.5%
总计 (CCR+RCR+OCR)			
新促销	2,749	2,851	3.7%
转售	1,833	1,833	0.0%
转售	2,189	2,307	5.4%
全面的	2,250	2,183	-3.0%

*截至2026年3月23日的交易

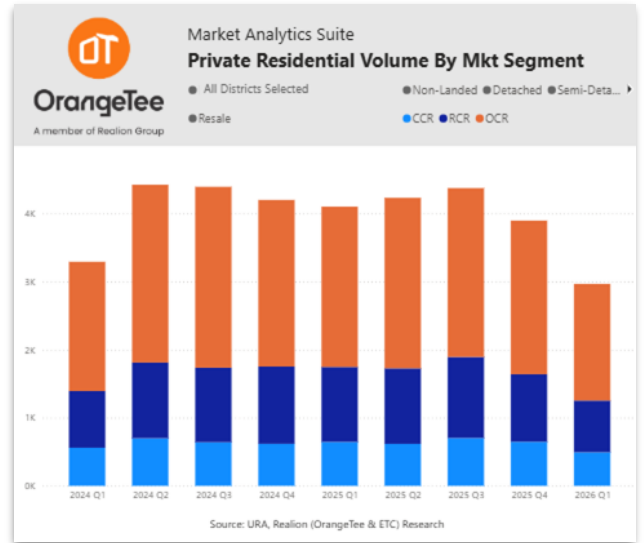
资料来源: 市建局、瑞联 (橙易 - 宜迪) 研究



转售 | 交易量减少

- 根据市区重建局 Realis 备案数据 (图 4), 与一级市场类似, 二级市场的转售量从 2025 年第四季度的 3,466 套下降到 2026 年第一季度的 2,662 套*, 降幅达 23.2%。
- 2026 年第一季度, 有地住宅和非有地住宅 (不包括执行共管公寓) 的平均转售价格保持稳定, 为每季度 1,833 新元, 与上一季度相比没有增长。按市场细分来看, 核心中央区 (CCR) 私人住宅的转售价格环比增长 3.2%, 达到每平方英尺 2,314 新元。其他中央区 (RCR) 的转售价格则下降 1.5%, 至每平方英尺 1,960 新元, 而中央区以外 (OCR) 的转售价格同期下降 0.4%, 至每平方英尺 1,597 新元。

图 4: 转售量下降



有地私宅 | 销量减少

- 根据市区重建局 (URA) Realis 备案数据, 有地住宅交易数量* (不包括分层地契有地住宅) 从 2025 年第四季度的 520 套下降至 2026 年第一季度的 359 套, 降幅达 31% (图 5)。在这 359 笔交易中, 338 笔为二手房交易, 21 笔为新房交易。
- 2026 年第一季度, 有地房产价格下跌了 1.8%, 与上一季度 3.4% 的涨幅相比, 出现了强劲的逆转 (图 6)。
- 根据市区重建局 Realis 的备案数据, 新建有地住宅的平均价格从 2025 年第四季度的每平方英尺 2,511 新元上涨 10.6% 至 2026 年第一季度的每平方英尺 2,776 新元。相比之下, 转售有地住宅的平均价格则从 2025 年第四季度的每平方英尺 2,121 新元下降 0.7% 至 2026 年第一季度的每平方英尺 2,106 新元。
- 预计中长期内, 由于供应仍然有限, 且部分消费者更喜欢永久产权、宽敞的住宅, 因此对有地住宅的需求将保持稳定。

图 5: 第一季度到岸销售额下降

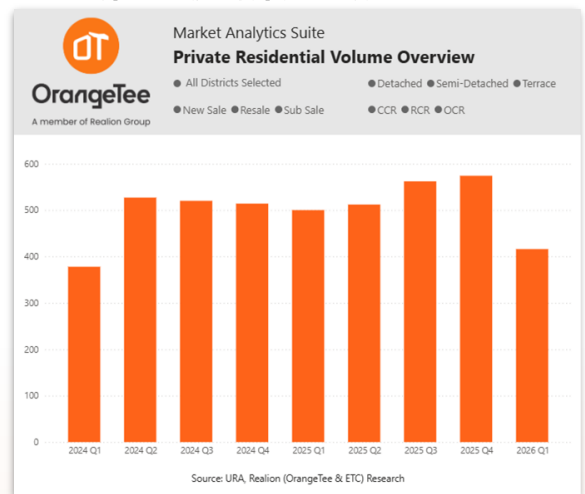
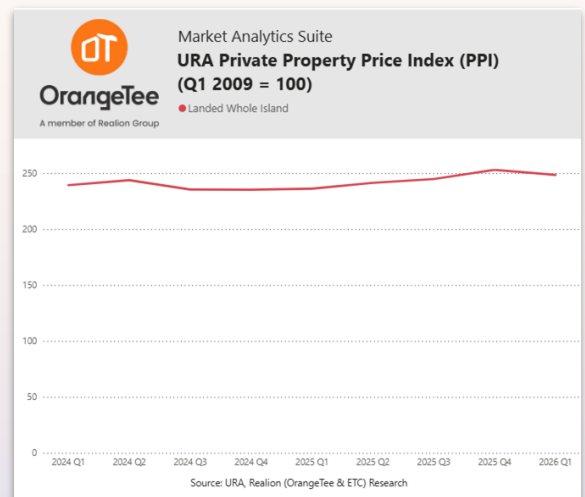


图 6: 到岸价格下滑



*截至2026年3月23日的交易

展望 | 维持市场预测

- 房地产市场尚未完全感受到持续不断的中东冲突的影响。尽管紧张局势加剧了地缘政治风险，但影响程度将取决于局势的发展。
- 如果中东冲突升级或持续，加剧的市场波动，加上油价上涨和建筑成本上升，可能会推高企业成本。通胀压力可能持续存在并推高利率，这将对借贷成本和购房意愿产生不利影响。
- 目前，我们维持对 2026 年私人住宅价格的总体预测，预计增长 2.5% 至 4.5%，全年交易量预计为 23,500 至 25,500 笔。
- 鉴于 Vela Bay（新湾岸区首个私人住宅项目）和 Tengah Garden Residences（Tengah 庄园首个私人住宅开发项目）等几个重磅项目即将推出，我们预计第二季度新房销售将更加强劲。

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)	2022	2023	2024	2025	Q4 2025	Q1 2026	预计2026全年
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)	8.6%	6.8%	3.9%	3.3%	0.6%	0.3%	2.5%至4.5%
销售量 (单位)	21,890	19,044	21,950	26,492	6,699	4,149*	23,500至25,500
新促销							
平均每平方英尺新元价格 (价格变动) *	12.5%	9.7%	-1.9%	6.3%	4.9%	3.7%	2%至4%
销售量 (单位)	7,099	6,421	6,469	10,815	2,940	1,372*	8,500至9,500
转售							
平均每平方英尺新元价格 (价格变动) *	8.7%	7.5%	5.1%	4.6%	1.3%	0.0%	2%至4%
销售量 (单位)	14,026	11,329	14,053	14,622	3,529	2,662*	14,000至15,000

资料来源：市建局、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

*2026年第一季度数据截至2026年3月23日（需补充说明）

瑞联（橙易 - 宜迪）研究公司出品



A member of Realion Group

OrangeTee & Tie 私人有限公司

大巴窑6巷430号 #01-01

OrangeTee大厦

新加坡 319402

www.orangetee.com



如有销售咨询，请联系您首选的 OrangeTee 代理商。

如有任何研究方面的疑问，请联系以下 Realion (OrangeTee & ETC) 研究部门。



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



Yuvana Mahendran
Assistant Manager
Yuvanalakshmi.m@realion.com



Timothy Eng
Manager
timothy.eng@realion.com



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