




图片：瑞联（橙易 - 宜迪）研究

2026年第1季度 组屋转售及预购组屋

优质组屋需求依然强劲
尽管供应增加且宏观经济存在不确定性

概览 | 2026年第1季度

| | | 季度环比变化 | 同比变化 |
|--|---|---------|---------|
| 转售  | 组屋转售价格指数: 203.4 | ▼ 0.1% | ▲ 1.2% |
| | 交易总量: 6,058 笔 | ▲ 20.7% | ▼ 3.9% |
| 优质组屋 (≥80万新元)  | 交易笔数: 1,364 笔 | ▲ 30.3% | ▲ 15.4% |
| | 平均价格: 963,047 新元 | ▼ 1.3% | ▲ 0.7% |
| 百万组屋  | 交易笔数: 412 笔 | ▲ 17.7% | ▲ 18.4% |
| | 最高成交价: 170万新元 | ▲ 4.2% | ▲ 6.3% |
| 预购组屋  | 2026年2月推出的新组屋销售数量: 4,692套 (预购组屋) 和4,320套 (剩余组屋) | | |
| | 申请组屋的人数: 15,044 (预购组屋) 和17,399 (剩余组屋) | | |

资料来源: 建屋发展局、Data.gov.sg、瑞联 (橙易 - 宜迪) 研究
*除价格指数和预购组屋信息外, 其余数据均

主要亮点



转售价格

根据初步估算, 组屋转售价格近七年来首次出现下降。2026年第一季度, 组屋转售价格小幅下降 0.1%。



百万新元组屋

2025 年第四季度, 百万新元组屋交易数量为 350 套; 2026 年第一季度, 百万新元组屋交易数量为 412 套。



优质组屋

售价至少为 80 万新元的转售组屋数量从 2025 年第四季度的 1047 套增加到 2026 年第一季度的 1364 套, 增幅达 30.3%。



预购组屋

15,044 名申请者争夺 4,692 套预购组屋, 总申请率为 3.2。

转售价格 | 近七年来首次下水

- 根据建屋发展局（HDB）发布的初步估算，2026年第一季度组屋转售价格出现近七年来的首次下跌。2026年第一季度组屋转售价格小幅下降0.1%（图1）。
- 上一次价格下跌发生在2019年第二季度，当时价格环比下降0.2%。
- 价格下跌可归因于二手房供应增加，以及由于整体经济不确定性增加，购房者更加谨慎。
- 不同户型和不同市镇的房价走势各不相同。根据新加坡政府数据网站data.gov.sg的修正数据，2026年第一季度，一房式组屋（-5.6%）、五房式组屋（-0.7%）和公寓式组屋（-2.9%）的房价均出现季度下跌。其他户型则略有上涨，四房式组屋上涨0.7%，三房式组屋上涨1%，两房式组屋上涨1.5%（图2）。
- 按城镇划分，20个城镇的价格涨幅低于2%或出现下跌。只有6个城镇的价格涨幅超过2%。跌幅最大的城镇是金文泰（-6.9%）、滨海广场（-5.5%）、武吉知马（-5.2%）和碧山（-4.4%）（表1）。
- 季度环比价格涨幅最大的地区是宏茂桥（18.8%）、芽笼（6.8%）、实龙岗（5.6%）、武吉巴督（4.3%）和加冷/黄埔（3.6%）。
- 价格小幅下跌可归因于市场住房供应增加以及预购组屋（BTO）带来的竞争加剧。
- 这意味着从2026年到2028年，最低居住年限（MOP）将达到53,816套，比2023年至2025年三年间的34,474套增加56.1%。随着大量转售组屋的上市，购房者将有更多住房选择。
- 此外，政府一直在黄金地段推出许多新组屋，且等待时间较短。这些组屋与二手组屋直接竞争，因为购房者现在无需等待太久即可拥有新房。我们预计，随着政府继续推出此类具有吸引力的组屋，竞争将持续激烈。

图1：2026年第一季度出现七年来首次价格下跌

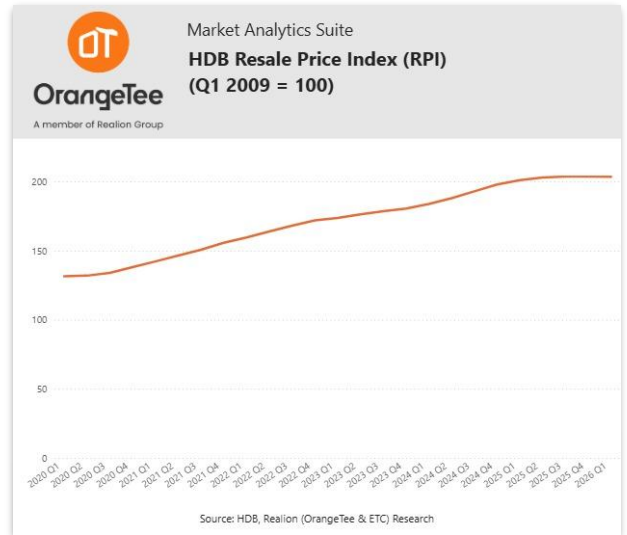
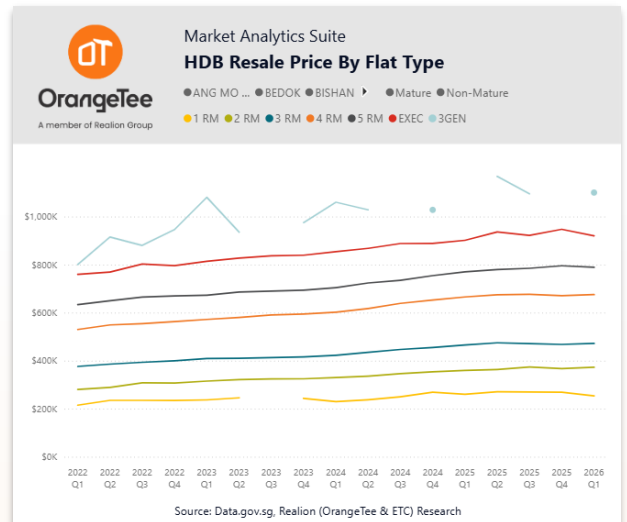


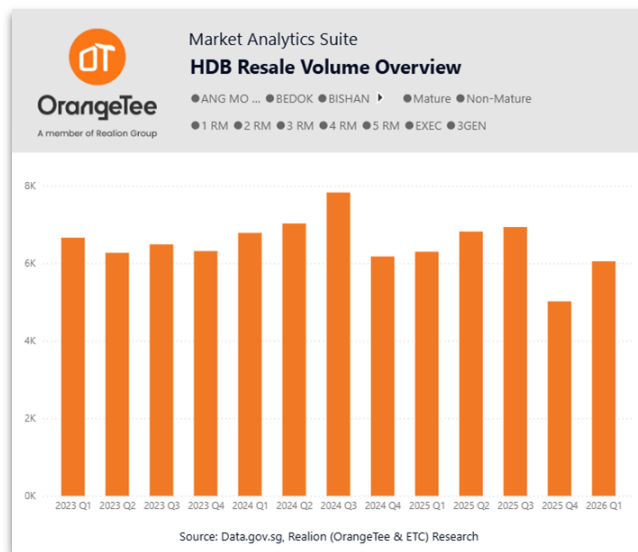
图2：1房、5房的价格下降



转销量 | 2026年第一季度销售额环比增长

- 根据新加坡建屋发展局 (HDB) 网站 data.gov.sg 提供的转售备案数据, 转销量从2025年第四季度的5,021套增至2026年第一季度的6,058套, 增幅达20.7% (图3)。按组屋类型划分, 四房式组屋的销售量从2025年第四季度的2,164套增至2026年第一季度的2,682套, 增幅达23.9%。五房式组屋紧随其后, 同期销售量从1,174套增至1,378套, 增幅达17.4%。
- 环比销售额增长并不令人意外, 因为年末假期过后, 销售通常会在第一季度回升。此外, 一些购房者希望在春节前购买新房。然而, 与去年同期相比, 二手房销量下降了3.9%, 从2025年第一季度的6303套降至2025年第一季度的6303套。

图 3: 较高 按季度计算的转销量



优质组屋|表现良好

- 在二手房市场的高端领域, 尽管全岛房价有所下跌, 但对优质组屋的需求依然坚挺。
- 根据建屋发展局 (HDB) 在 data.gov.sg 网站上发布的备案数据, 售价至少为80万新元的转售组屋数量从2025年第四季度的1047套增至2026年第一季度的1364套, 增幅达30.3%。
- 与上年同期相比, 成交量也超过了2025年第一季度的1182套。上季度1364套的成交量也创下了第一季度的历史新高, 表明尽管高端组屋价格较高, 但市场需求依然强劲。
- 同样, 百万新元组屋的交易数量也从2025年第四季度的350套增加到2026年第一季度的412套。这也是第一季度的历史最高纪录。
- 上个季度最贵的交易是2月份在道森路售出的一套122平方米组屋, 售价为170万新元, 这是有史以来售出的最贵的组屋。

表1: 各城镇二手房平均价格

| 城镇 | 平均价格 (新元) Q 4 2025 | 平均价格 (新加坡元) Q 1 2026 | 季度环比百分比 价格变动 |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|
| BUKIT BATOK | 568,088 | 675,105 | 18.8 % |
| BUKIT MERAH | 591,142 | 607,482 | 2.8 % |
| BUKIT PANJANG | 891,850 | 852,960 | -4.4 % |
| BUKIT TIMAH | 601,078 | 626,638 | 4.3 % |
| CENTRAL AREA | 754,520 | 764,067 | 1.3 % |
| CHOA CHU KANG | 612,714 | 616,865 | 0.7 % |
| CLEMENTI | 1,004,231 | 951,571 | -5.2 % |
| GEYLANG | 793,584 | 803,805 | 1.3 % |
| HOUGANG | 624,414 | 611,520 | -2.1 % |
| JURONG EAST | 753,523 | 701,862 | -6.9 % |
| JURONG WEST | 607,403 | 648,521 | 6.8 % |
| KALLANG/WHAMPOA | 654,557 | 642,174 | -1.9 % |
| MARINE PARADE | 554,449 | 558,685 | 0.8 % |
| PASIR RIS | 561,540 | 567,008 | 1.0 % |
| PUNGGOL | 728,551 | 754,484 | 3.6 % |
| QUEENSTOWN | 665,880 | 629,204 | -5.5 % |
| SEMBAWANG | 731,772 | 736,815 | 0.7 % |
| SENGKANG | 676,958 | 672,536 | -0.7 % |
| SERANGOON | 812,891 | 785,810 | -3.3 % |
| TAMPINES | 604,058 | 610,394 | 1.0 % |
| TOA PAYOH | 676,776 | 676,827 | 0.0 % |
| WOODLANDS | 682,880 | 720,833 | 5.6 % |
| YISHUN | 710,571 | 717,435 | 1.0 % |
| BUKIT BATOK | 729,299 | 742,830 | 1.9 % |
| BUKIT MERAH | 597,655 | 597,305 | -0.1 % |
| BUKIT PANJANG | 558,579 | 562,417 | 0.7 % |
| 累计 | 653,220 | 658,452 | 0.8 % |

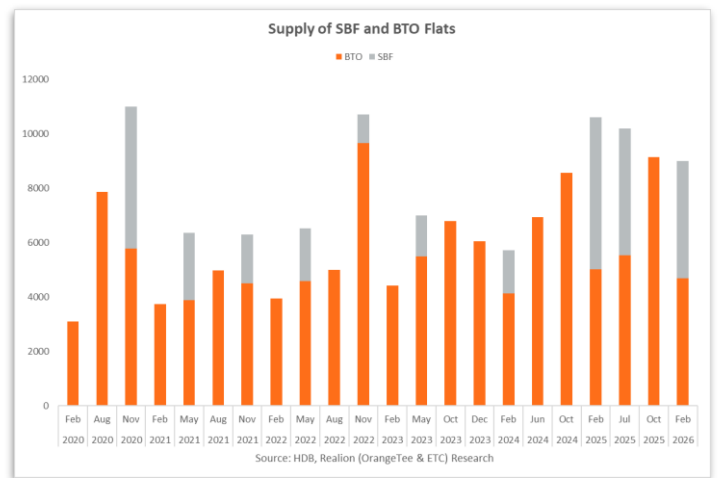
数据来源: Data.gov.sg、Realion (OrangeTee & ETC) 研究



图片: Realion (OrangeTee 和 ETC) 研究

预购组屋 | 两房式组屋需求强劲

- 2026年2月预购组屋销售的申请率连续第二次下降。共有15,044名申请人竞争4,692套组屋，总申请率为3.2。
- 这低于之前的两次销售，2025年10月的申请率为3.6，2025年7月的申请率为4.2。
- 申请人数较少可能是由于潜在买家持观望态度，因为许多优质地段计划在六月份的销售活动中推出。
- 这些地段包括碧山、宏茂桥和红山，其中红山是南部滨水区第二个推出的项目。
- 此外，像淡滨尼这样的成熟住宅区在目前的预购组屋（BTO）计划中待售单位较少，而6月份推出的类似地段的楼盘规模更大，单位更多。
- 这意味着，如果申请者在6月份申请，成功率可能会更高。
- 然而，在目前的组屋销售活动中，某些组屋类型和市镇比其他类型和市镇更受申请人欢迎。值得注意的是，共有5983名申请人竞争总共1246套两房式组屋，申请率为4.8。
- 六月份的预购组屋销售活动中，将在宏茂桥推出两个项目。其中一个项目位于公寓The Panorama旁边，而另一个项目..... 位于碧山-宏茂桥公园附近。
- 宏茂桥地区的房源有限，而这两个地块毗邻圣尼古拉女校（CHIJ St. Nicholas Primary and Secondary School），这可能会吸引那些希望子女就读该校的家庭。



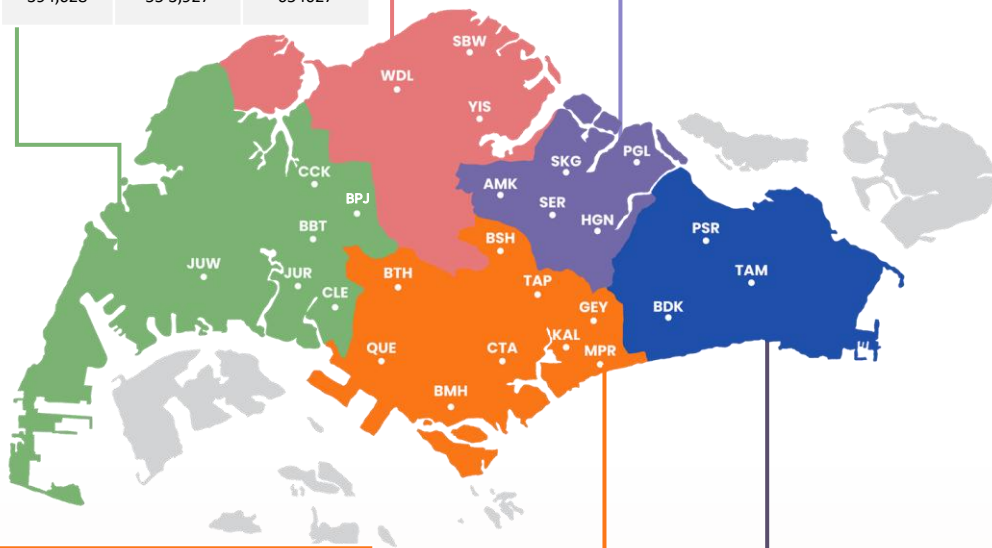
- 此外，这两个地块都位于美华地铁站（Mayflower MRT station）步行范围内。因此，基于以上因素，我们预计这两个地块的需求将相当强劲。
- 第二个预购组屋项目将在南部滨水区推出。该项目毗邻直落布兰雅地铁站，预计将备受青睐。
- 该项目还规划了诸多便利设施，例如餐饮场所、超市、零售商店和幼儿园，将为未来的居民提供极大的便利。
- 六月份的其他项目将在碧山、兀兰和三巴旺启动。

组屋转售交易 | 2026年第一季度

| 北部地区 | | | | |
|-----------|--------|---------|---------|---------|
| 城镇 | 售出单位总数 | 平均转售价格 | | |
| | | 三室 | 四室 | 5室 |
| 三巴旺 (SBW) | 238 | 529,598 | 619,888 | 675,896 |
| 林地 (WDL) | 466 | 432,009 | 557,470 | 657,037 |
| 义顺 (YIS) | 407 | 444,556 | 562,146 | 700,957 |

| 西部地区 | | | | |
|------------|--------|---------|---------|-----------|
| 城镇 | 售出单位总数 | 平均转售价格 | | |
| | | 三室 | 四室 | 5室 |
| 武吉巴督 (BBT) | 338 | 435,254 | 632,147 | 834,778 |
| 武吉班让 (BPJ) | 202 | 473,466 | 574,426 | 718,534 |
| 蔡厝港 (CCK) | 262 | 456,944 | 55,108 | 665,093 |
| 克莱门蒂 (CLE) | 124 | 465,719 | 814,696 | 1,117,659 |
| 裕廊东 (JUR) | 125 | 409,884 | 561,869 | 703,689 |
| 裕廊西 (JUW) | 380 | 394,628 | 553,927 | 654,027 |

| 东北地区 | | | | |
|---------------------|--------|---------|---------|-----------|
| 城镇 | 售出单位总数 | 平均转售价格 | | |
| | | 3-Rom | 4-Rom | 5-Rom |
| 宏茂桥 (AMK) 免费 Mp3 下载 | 209 | 457,380 | 751,818 | 1,017,188 |
| 后港 (HGN) | 292 | 472,097 | 626,061 | 786,199 |
| 榜鹅 (PGL) | 403 | 548,639 | 682,930 | 793,988 |
| 盛港 (SKG) | 422 | 543,266 | 6元8,657 | 739,433 |
| 实龙岗 (SER) | 87 | 469,082 | 682,983 | 895,643 |



| 中部地区 | | | | |
|-------------|--------|---------|-----------|-----------|
| 城镇 | 售出单位总数 | 平均转售价格 | | |
| | | 三室 | 四室 | 5室 |
| 碧山 (BSH) | 88 | 481,446 | 814,709 | 1,058,652 |
| 红山 (BMH) | 226 | 517,746 | 893,384 | 1,092,105 |
| 武吉知马 (BTH) | 14 | 460,000 | 880,750 | 1,128,200 |
| 中心区域 (CTA) | 45 | 534,930 | 949,878 | 1,168,333 |
| 芽笼 (GEY) | 168 | 466,686 | 778,715 | 986,656 |
| 加冷/黄埔 (KAL) | 167 | 515,588 | 900,790 | 990,551 |
| 滨海大道 (MPR) | 29 | 473,250 | 636,492 | 986,000 |
| 皇后镇 (QUE) | 183 | 547,703 | 1,025,047 | 1,207,400 |
| 大巴窑 (TAP) | 238 | 441,504 | 938,592 | 1,072,714 |

| 东部地区 | | | | |
|-----------|--------|---------|---------|---------|
| 城镇 | 售出单位总数 | 平均转售价格 | | |
| | | 三室 | 四室 | 5室 |
| 勿洛 (BDK) | 303 | 446,394 | 662,228 | 802,749 |
| 巴西立 (PSR) | 194 | 544,571 | 656,922 | 744,490 |
| 淡滨尼 (TAM) | 448 | 507,785 | 686,864 | 829,064 |

数据来源: Data.gov.sg、瑞联 (橙易 - 宜迪) 研究

前景|取决于国内因素

- 组屋转售市场尚未完全受到中东战争的影响。购房情绪更多地取决于国内因素，例如就业前景和收入增长。
- 此外，住房供应动态对组屋转售市场的影响更为显著。然而，如果中东冲突升级，导致利率上升、企业成本增加并影响就业，则该市场可能受到不利影响；所有这些都将削弱消费者信心，降低组屋转售市场的住房可负担性。
- 此外，预计未来几年供应量将大幅增加，从而对价格构成下行压力。我们预计，随着一些颇具吸引力的项目将于6月推出，包括大南部滨水区的第二个预购组屋项目，将有更多买家转向预购组屋市场。
- 鉴于宏观经济的不确定性，我们预计短期内价格不会上涨。总体而言，我们维持此前的预测，即2026年全年组屋转售价格将小幅上涨2%至4%。

组屋转售市场预测

| 指标 | 2023 | 2024 | 2025 | Q 4 2025 | Q1 2026 | 2026 年 预测 |
|-------------|--------|--------|--------|----------|---------|-----------------|
| 价格指数 (价格变动) | 4.9% | 9.7% | 2.9 % | 0.0 % | -0.1 % | 2%至4% |
| 销售量 (单位) | 26,735 | 28,986 | 26,169 | 5,256 | 6,058* | 26,500 至 27,500 |

资料来源：建屋发展局 (HDB)、[Data.gov.sg](https://data.gov.sg)、瑞联（橙易 - 宜迪）研究
*根据新加坡建屋发展局 (HDB) 在data.gov.sg网站上发布的警告信息

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

大巴窰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