



图片：瑞联（橙易 - 宜迪）研究

2026年第2季度 组屋转售及预购组屋

第二季度销量创六年来最低季度水平；较新转售需求平稳下降

概览| 2026年第2季度

		季度环比变化	同比变化
转售	 组屋转售价格指数： 202.7	▼ 0.3%	▼ 0.1%
	总交易量： 6,203 笔*	▲ 2.6%	▼ 9.1%
优质组屋 (≥80万新元)	 交易笔数： 1,425 笔*	▲ 4.5%	▼ 3.7%
	平均价格： 976,024 新加坡元	▲ 1.4%	▲ 2.5%
百万组屋	 交易笔数： 491笔*	▲ 19.5%	▲ 18.3%
	最高成交价： 172.8万新元	▲ 1.6%	▲ 4.2%
预购组屋	 2026年6月推出的新组屋销售数量： 6,952套 (预购组屋)		
	申请组屋的人数： 23,894 (预购组屋)		

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，2026年组屋转售价格将连续第二个季度下跌。继第一季度下跌0.1%之后，第二季度组屋转售价格下跌了0.3%。



转售量

2026 年第二季度，转售总销量小幅增长 2.6%，达到 6,203 套。与此同时，较新的转售组屋（房龄不到 10 年）数量从一年前的 1,563 套下降 21.8%，至 2026 年第二季度的 1,222 套。



优质组屋

售价至少为 80 万新元的转售组屋数量环比增长 4.5% 。百万新元以上的组屋交易量从 2026 年第一季度的 411 套增至 2026 年第二季度的 491 套。



预购组屋

23,894 名申请者争夺 6,952 套预购组屋，总申请率为 3.4。

转售价格 | 连续第二次价格下跌

图1：价格连续第二次下跌

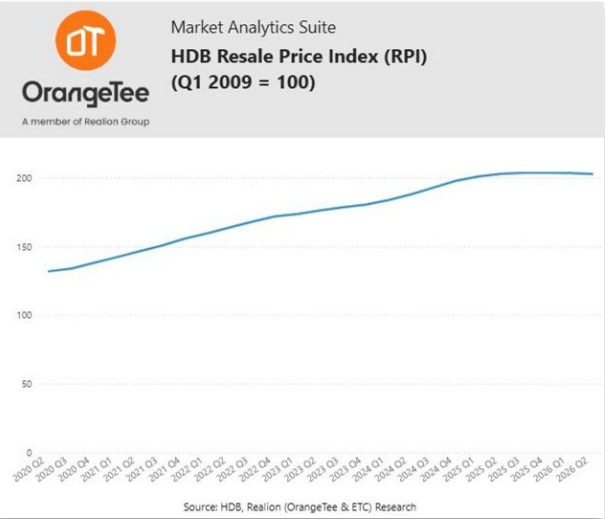


图2：不同类型公寓的价格趋势各不相同

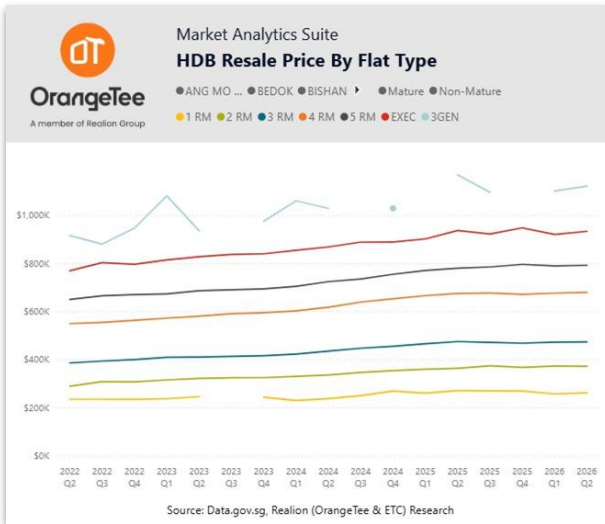
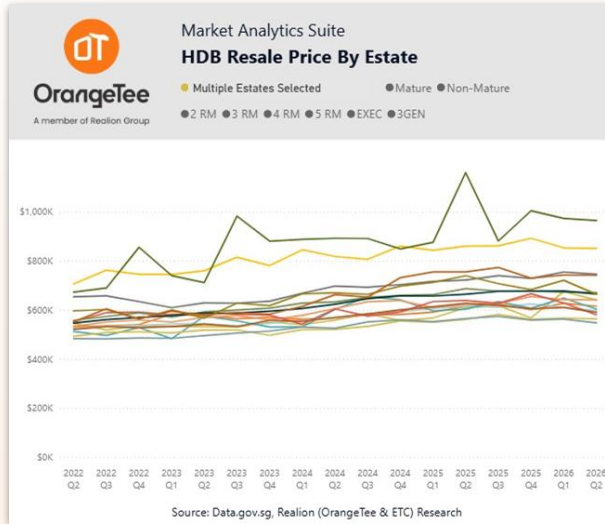


图3：16个城镇房价下跌

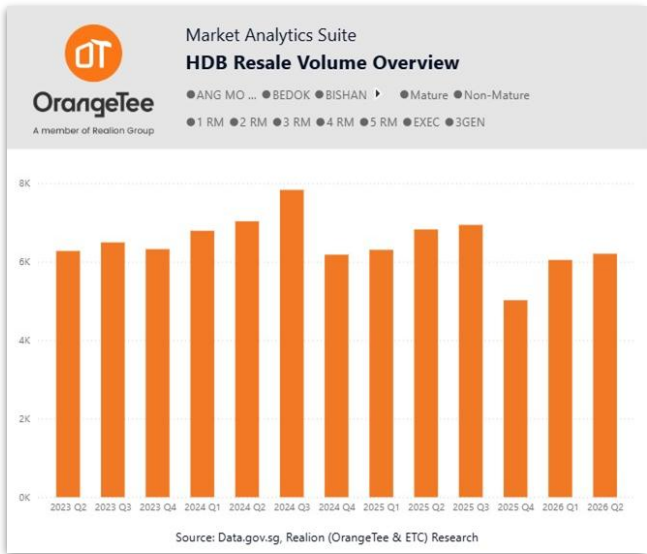


- 预购组屋（BTO）市场的激烈竞争、持续的宏观经济不确定性以及疲软的就业前景，都对组屋转售市场造成了影响。
- 今年第二季度，受多市镇平均房价下跌的影响，整体房价跌幅略有加快。成交量也同比下降，反映出市场整体放缓。
- 根据建屋发展局发布的初步估算，2026 年转售价格连续第二个季度下跌，继第一季度下跌 0.1% 之后，第二季度环比下跌 0.3%（图 1）。
- 2026 年上半年，整体价格下降了 0.4%，与 2025 年上半年和 2024 年上半年分别上涨的 2.5% 和 4.2% 相比，出现了强劲的逆转。
- 不同户型的价格走势各不相同。根据2026年7月1日从data.gov.sg下载的参考数据，2026年第二季度，两房式组屋的平均价格环比下降0.3%。
- 其他户型价格略有上涨，三房式组屋上涨0.1%，四房式组屋上涨0.5%，五房式组屋上涨0.3%。还有一些户型价格上涨，例如一房式组屋上涨1.8%，执行共管公寓上涨1.4%（图2）。
- 从各个城镇来看，价格下跌的数量超过了价格上涨的数量（图 3）。16 个城镇的季度价格出现下跌，其中跌幅最大的是实龙岗（-7.9%）、马林百列（-7.6%）、芽笼（-6.9%）、宏茂桥（-5.1%）、三巴旺（-3.3%）和义顺（-2.7%）。
- 相反，有10个城镇的房价季度环比上涨，其中大多数城镇的涨幅低于5%。房价涨幅最大的地区是中央区（19.7%）、金文泰（4.5%）、裕廊东（4%）、女皇镇（4%）和兀兰（3%）。
- 组屋转售市场深受国内经济指标的影响，例如就业水平和收入增长。尽管整体劳动力市场状况保持韧性，但据人力部统计，
- 今年第一季度总就业增长放缓，裁员人数上升。就业市场和招聘前景黯淡可能促使购房者更加谨慎，导致交易量减少和价格下跌。

转售量 | 第二季度交易量创六年新低

- 根据新加坡政府网站data.gov.sg提供的建屋发展局（HDB）转售备案数据，2026年第一季度转售组屋数量为6,046套，第二季度略微增长2.6 %至6,203套（图4）。这是自2020年疫情期间第二季度售出3,225套转售组屋
- 与上年同期相比，转售组屋交易量下降了9.1 %，从6823套下降到6823套。
- 相反，按组屋类型划分，大多数组屋的转售交易量都出现了增长，其中三房式组屋增长了 4.3%，其次是两房式组屋（增长 3.2%）、五房式组屋（增长 3.1%）和行政公寓（增长 2.7%）。

图4：季度转售量增加



优质组屋| 创纪录的172.8 万新元

- 在高端转售组屋市场，2026年第二季度优质组屋的需求与整体市场同步增长。
- 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2026年第一季度的1363套增至第二季度的1425套，增幅为4.5 %。与上年同期相比，成交量略低于2025年第二季度的1479套。
- 同样，百万美元以上公寓的交易数量也从2026年第一季度的411套增加到2026年第二季度的491套。该季度成交价最高的转售公寓是位于红山亨德森路的一套公寓，成交价为172.8万新元。
- 在2026年上半年成交额超过150万新元的房产交易中，共有31笔。
- 其中，中央区（广东民路至达士岭组屋）的交易数量最多（9笔），其次是红山和Toa Payoh（各5笔）。其他交易较多的市镇包括金文泰和女皇镇（各4笔）以及碧山（3笔）。

表1：各城镇二手房平均价格

城镇	平均价格（新加坡元） Q1 2026年	平均价格（新加坡元） Q2 2026年	季度环比百分比 价格变动
宏茂桥	\$675,105	\$640,601	-5.1%
坏的	\$608,359	\$613,832	0.9%
碧山	\$852,960	\$850,989	-0.2%
武吉巴督	\$627,353	\$615,213	-1.9%
红山	\$763,308	\$769,056	0.8%
长山	\$616,865	\$633,470	2.7%
锡山	\$972,846	\$964,210	-0.9%
中心区域	\$803,805	\$962,208	19.7%
蔡志强	\$611,520	\$598,045	-2.2%
克莱门蒂	\$701,862	\$733,661	4.5%
芽笼	\$648,105	\$603,686	-6.9%
后港	\$642,174	\$641,298	-0.1%
裕廊东	\$558,685	\$581,111	4.0%
裕廊西	\$567,008	\$563,322	-0.6%
加冷/万波	\$754,484	\$745,478	-1.2%
海洋大道	\$628,461	\$580,475	-7.6%
巴西里斯	\$736,815	\$749,730	1.8%
榜鹅	\$672,536	\$671,006	-0.2%
皇后镇	\$788,479	\$819,769	4.0%
森巴旺	\$610,394	\$590,287	-3.3%
盛港	\$676,991	\$665,354	-1.7%
塞拉贡	\$720,833	\$664,026	-7.9%
淡滨尼	\$717,435	\$720,851	0.5%
巴窑	\$742,830	\$741,307	-0.2%
林地	\$597,305	\$615,091	3.0%
义顺	\$562,854	\$547,556	-2.7%
累计	\$658,602	\$660,607	0.3%

数据来源：Data.gov.sg、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

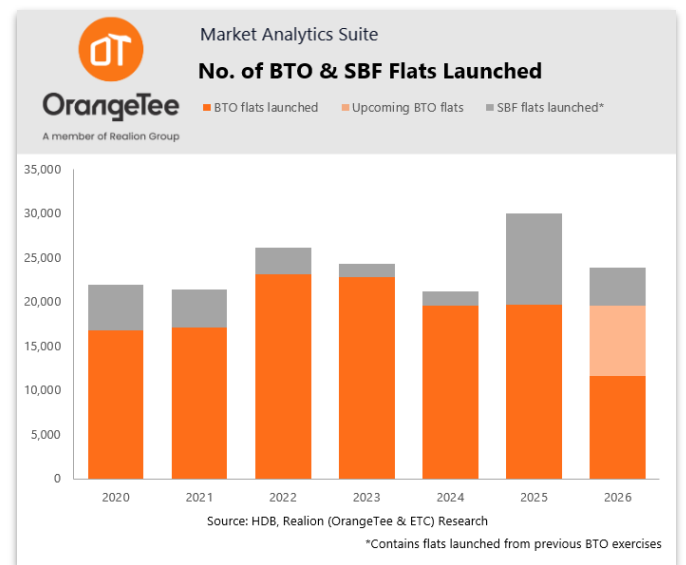


图片：Realion (OrangeTee 和 ETC) 研究

预购组屋| Berlayer 组屋需求强劲

- 建屋发展局于 6 月推出了第二轮预购组屋销售活动，在碧山、红山、宏茂桥、三巴旺和兀兰五个不同的市镇推出了七个新项目，共计 6,952 套组屋。
- 在此背景下，加上 2026 年 2 月推出的 9,012 套组屋（包括预购组屋和 SBF 组屋），今年迄今为止已推出 15,964 套组屋供出售（图 5）。
- 在2026年6月的组屋预购计划中，红山组屋的需求最为强劲。其中，三房式及以上户型的组屋申请人数最多，达到5901人，这表明尽管该地区组屋的价格高于其他项目，且优质组屋的回购率较高，但人们对该地区组屋的兴趣依然浓厚。
- 鉴于该地区优越的地理位置和升值潜力，买家们可能非常渴望在此购置一套新房。此外，转售组屋的选择仍然有限，而购买一套私人公寓的价格可能超过200万新元。该项目距离地铁站仅几步之遥，交通十分便利。
- 碧山湖景公寓 (Bishan Lakeview Cascadia) 是第二受欢迎的项目。由于碧山的新组屋供应有限，且该地区历来是年轻夫妇的热门居住地，因此需求旺盛。
- 鉴于这些新组屋步行即可到达地铁站，且靠近几所知名学校，对于注重便利性的有学龄儿童家庭来说，该项目无疑极具吸引力。
- 此外，大量两房式组屋的推出也吸引了许多在附近工业区工作或计划在碧山即将建成的次区域中心工作的单身人士。

图5：预购组屋供应稳定



- 在所有项目中，首次购房单身人士申请组屋的数量持续居高不下。这一持续趋势凸显了单身人士对购买新组屋的浓厚兴趣。此次抽签中，相当一部分单身人士将未能中签。因此，我们预计后续推出的组屋将出现大量溢出需求，并可能继续吸引众多申请者。
- 今年10月，建屋发展局（HDB）将在勿洛、芽笼、三巴旺、登加、大巴窑和义顺的七个项目中推出近8000套新组屋。我们预计勿洛的新组屋最受关注，因为这是海湾区推出的第三批预购组屋（BTO）。
- 芽笼的预购组屋也可能很受欢迎，因为该项目距离马达地铁站仅几步之遥，且靠近众多便利设施。大巴窑的组屋也将备受追捧，因为这些组屋紧邻加利谷地铁站，并且靠近莱佛士女子中学（RGS）和莱佛士书院（RI）等众多知名学校。

转售量 较新的二手房交易量一直在下降

- 由于位置优越或竣工速度快的预购组屋（BTO）供应充足，购房者纷纷涌向价格更低的BTO组屋，导致2026年第二季度对较新转售组屋的需求下降。
- 根据建屋发展局（HDB）在data.gov.sg网站上发布的转售备案数据，2026年第二季度较新转售组屋（房龄低于10年）的数量从一年前的1563套下降了21.8%，至1222套。这一数字也低于2024年、2023年和2022年第二季度的1840套、1767套和1780套，创下六年来的新低。上一次的低点是在2020年第二季度，当时受疫情影响，仅有836套成交（图6）。
- 2026年第二季度，较新房交易占二手房交易总量的19.7%，为2019年第二季度以来的最低水平（2019年第二季度为18.9%）（图7）。较新房交易的市场份额从2023年第二季度（28.2%）到2024年第二季度（26.2%）再到2025年第二季度（22.9%）持续下降。
- 2025年全年，较新房共售出5,459套，较2024年的7,230套下降24.5%。2026年上半年，较新房销量进一步下降至2,322套，不足2025年全年销量的一半（图8）。
- 交易量和市场份额的下降表明，对较新二手组屋的需求一直在稳步萎缩。这可能部分归因于价格更实惠的预购组屋（BTO）供应量的增加，其中许多组屋位于黄金地段和城市边缘地带。此外，许多预购组屋还具备一些吸引人的特点，例如交房时间短、建筑设计精美以及可定制的户型。
- 较新的转售组屋价格上涨可能也阻碍了购房者，尤其是预算紧张的年轻夫妇。过去三年，较新组屋的平均价格飙升了21.2%，从2023年第二季度的619,970新元涨至2026年第二季度的751,361新元。
- 相比之下，全岛平均价格仅上涨了15.3%，而房龄超过10年但不足20年的组屋同期价格上涨了8.8%。新建组屋（BTO）的价格，例如2026年6月推出的Lakeview Cascadia四房式组屋，起价为534,000新元，而三巴旺的组屋起价为302,000新元（不含住房津贴）。

图6：较新的二手组屋需求下降

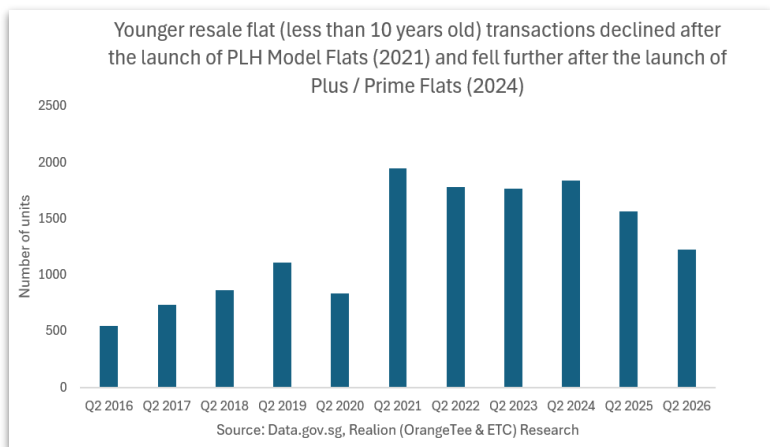


图7：较新的二手组屋比例较小

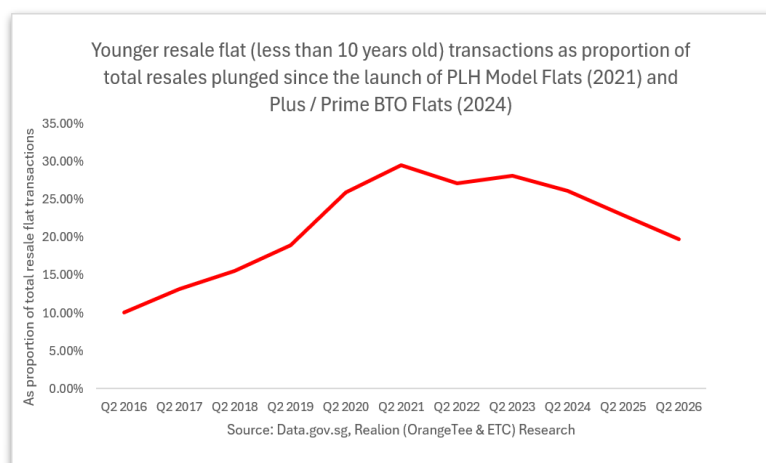
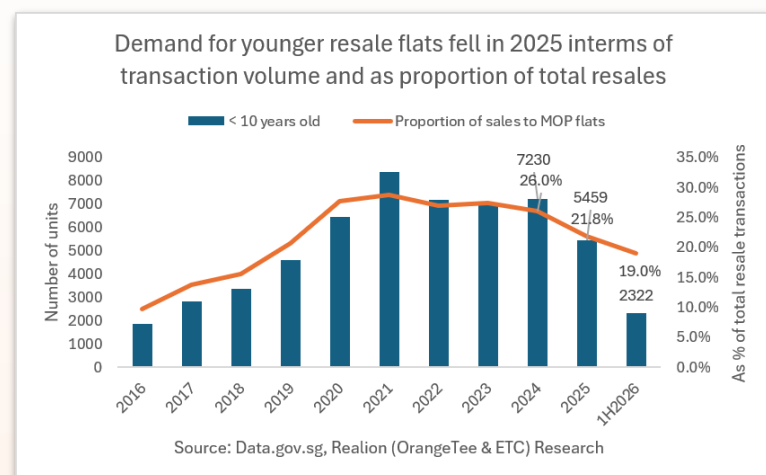


图8：2025 全年，较新的二手组屋交易量较 2024 年下降 21.8%

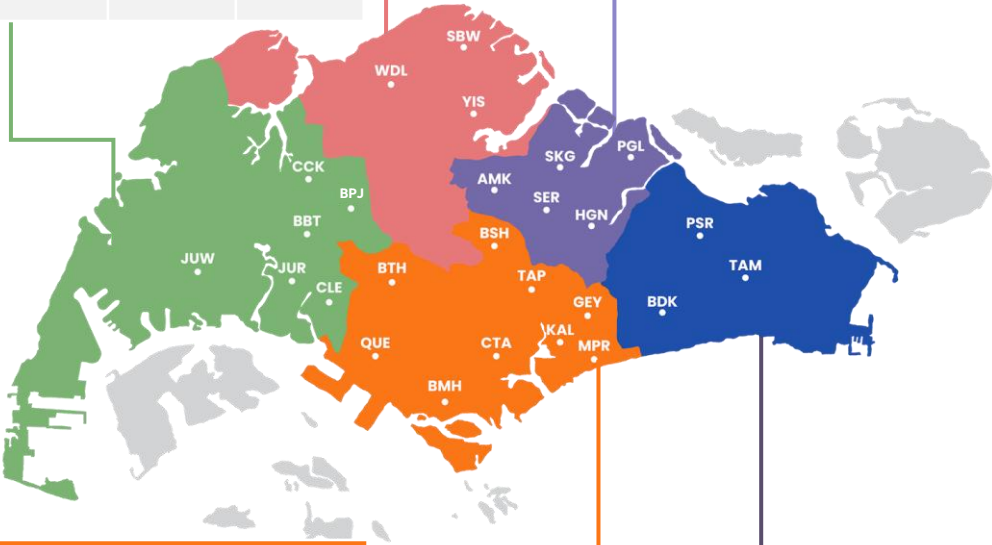


组屋转售交易| 2026年第二季度

北部地区				
城镇	售出单位总数	平均转售价格		
		三室	四室	五室
三巴旺 (SBW)	184	\$521,817	\$611,577	\$663,489
林地 (WDL)	474	\$428,268	\$554,473	\$665,335
义顺 (YIS)	374	\$436,604	\$550,388	\$696,284

西部地区				
城镇	售出单位总数	平均转售价格		
		三室	四室	五室
武吉巴督 (BBT)	369	\$448,580	\$626,496	\$799,699
武吉班让 (BPJ)	188	\$454,579	\$584,982	\$718,023
蔡厝港 (CCK)	252	\$443,288	\$562,846	\$659,563
克莱门蒂 (CLE)	136	\$475,822	\$841,420	\$1,193,538
裕廊东 (JUR)	116	\$420,013	\$562,634	\$716,645
裕廊西 (J UW)	376	\$411,066	\$541,746	\$635,490

东北地区				
城镇	售出单位总数	平均转售价格		
		三室	四室	五室
宏茂桥 (AMK)	241	\$438,703	\$741,440	\$996,522
后港 (HGN)	318	\$466,294	\$638,842	\$759,384
榜鹅 (PGL)	400	\$544,642	\$684,129	\$779,215
盛港 (SKG)	433	\$539,723	\$651,522	\$716,945
实龙岗 (SER)	82	\$465,326	\$678,802	\$852,272



中部地区				
城镇	售出单位总数	平均转售价格		
		三室	四室	五室
碧山 (BSH)	109	\$527,778	\$784,566	\$981,928
红山 (BMH)	256	\$520,466	\$901,994	\$1,036,268
锡山 (BTH)	18	\$531,296	\$893,000	\$1,080,714
中心区域 (CTA)	46	\$552,627	\$1,160,407	\$1,329,167
芽笼 (GEY)	171	\$424,245	\$754,396	\$938,665
加冷/黄埔 (KAL)	183	\$512,732	\$883,477	\$1,007,290
滨海大道 (MPR)	29	\$458,635	\$631,761	\$1,100,000
皇后镇 (QUE)	197	\$566,941	\$1,005,869	\$1,224,491
大巴窑 (TAP)	237	\$479,672	\$965,123	\$1,079,085

东部地区				
城镇	售出单位总数	平均转售价格		
		三室	四室	五室
勿洛 (BDK)	310	\$436,831	\$673,888	\$859,164
巴西立 (PSR)	174	\$614,250	\$655,291	\$744,982
淡滨尼 (TAM)	530	\$496,163	\$690,319	\$837,651

数据来源：Data.gov.sg、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

- 尽管组屋市场受中东战争等全球冲突的影响较小，但其他宏观经济不确定因素可能会在未来几个月影响购买情绪。
- 例如，由于人工智能和技术自动化带来的结构性变革，某些行业的裁员潮加剧，招聘前景黯淡，而处于扩张阶段的公司也越来越少。
- 疲软的就业市场和结构性裁员可能会让购房者更加谨慎，因为任何变化都可能影响购房者的财务信心和借贷能力。
- 购房者对经济适用房的需求可能会继续影响组屋转售市场，因为越来越多的购房者会放弃成熟社区价格昂贵的新组屋，转而购买价格更低的预购组屋或较旧的转售组屋。
- 愿意支付高额溢价的买家将会减少，这将减缓二手房价格上涨的速度。由于消费者需要时间比较不同房源，交易完成时间也可能延长。
- 此外，供应量依然充足，未来三年将有大量组屋达到最低居住年限（MOP）。我们预计2026年全年组屋转售价格将下跌1%至2%。

组屋转售市场预测

指标	2023	2024	2025	Q1 2026	Q2 2026	1H 2026	2026 年预测
价格指数（价格变动）	4.9%	9.7%	2.9 %	-0.1 %	-0.3 %	-0.4%	-1%至2%
销售量（单位）	26,735	28,986	26,169	6,285	6,203*	12,488*	25,000 至 26,000

资料来源：建屋发展局 (HDB)、[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



OrangeTee & Tie Pte Ltd
430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01
OrangeTee Building
Singapore 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



Timothy Eng
Manager
timothy.eng@realion.com



Yuvana Mahendran
Assistant Manager
Yuvanalakshmi.m@realion.com



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



Patricia Lim
Research Analyst
patricia.limsq@realion.com