



Durnearn House

2026年第2季度 私人住宅销售

私人住宅价格增速放缓

概览| Q2 2026*

			季度环比变化	同比变化
概述		市区重建局价格指数： 219.4	▲ 0.5%	▲ 2.9%
		交易总数： 5,589	▲ 4.9%	▲ 10.0%
新销售		平均价格： 每平方英尺 2,455 新元	▼ 11.1%	▼ 8.8%
		交易总数： 2,149 笔	▲ 8.6%	▲ 81.5%
转售		平均价格： 每平方英尺 1,869 新元	▲ 2.0%	▲ 5.0%
		交易总数： 3,295 笔	▲ 3.0%	▼ -10.0%
登陆		市区重建局价格指数： 258.7	▲ 2.6%	▲ 7.2%
		总交易量： 461套（不包括分层式住宅）	▲ 3.8%	▲ 2.0%

资料来源：市建局、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

*除价格指数外，所有数据均采用截至2026年6月28日的URA Realis数据。

主要亮点

概述

2026 年第二季度，私人住宅物业价格指数小幅上涨 0.5%，此前连续六个季度保持增长。

转售

转售量从 2026 年第一季度的 3,200 台增加到 2026 年第二季度的 3,295 台，增幅为 3%。

新销售

根据市区重建局 Realis 备案数据，2026 年第一季度新房销售量为 1,979 套，第二季度为 2,149 套，增幅为 8.6%。

有地私宅

2026 年第二季度有地住宅交易量（不包括分层有地住宅）从 2026 年第一季度的 444 套增长了 3.8%，达到 461 套。



价格趋势 | 增长速度较慢

- 2026年第二季度私人住宅价格连续第七个季度上涨，尽管增速放缓。根据市区重建局（URA）发布的初步估算，2026年第二季度私人住宅物业整体价格指数小幅上涨0.5%。（图1）
- 2026年上半年价格上涨1.4%，是自2020年以来最疲软的半年涨幅。自2022年上半年（4.2%）以来，半年价格涨幅稳步放缓，表明市场正在趋于稳定，价格上涨但速度更加可持续。
- 在各细分市场中，核心中央区（CCR）的非有地住宅表现最为强劲，第二季度价格上涨2.1%。其他中央区地区（RCR）的价格在第一季度上涨0.8%之后，第二季度下跌1.4%。与此同时，中央区以外（OCR）的价格在第一季度上涨2.2%之后，第二季度下跌0.2%。
- 房价增长放缓可能是由于中央区以外低价房屋交易比例较高所致。例如，根据市区重建局（URA）的备案数据，2026年第二季度，非有地住宅和不包括执行共管公寓（EC）的有地住宅总销售额中，58.5%（即大部分）位于中央区以外地区（OCR），高于2026年第一季度的50.2%和2025年第四季度的38.6%。
- 相反，核心中央区（CCR）的交易比例（该区域通常房价较高）从2026年第一季度的24.2%和上年同期的21.9%下降至2026年第二季度的12.6%。2026年第二季度，中央区域（RCR）的交易量占总销售额的28.9%。

按细分市场划分的价格

- 2026年第二季度，有地住宅价格上涨2.6%，扭转了上一季度0.4%的跌幅。非有地住宅价格下跌0.1%，扭转了上一季度1.3%的涨幅。

图1：2026年第二季度价格增长放缓

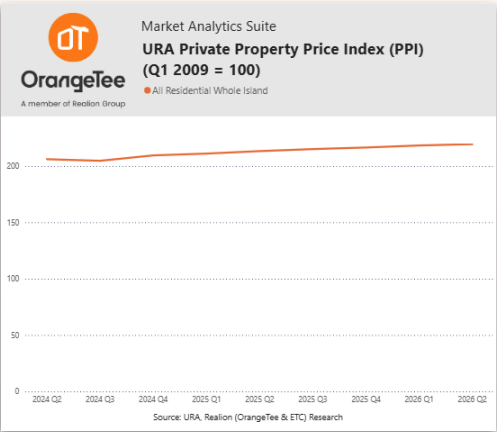
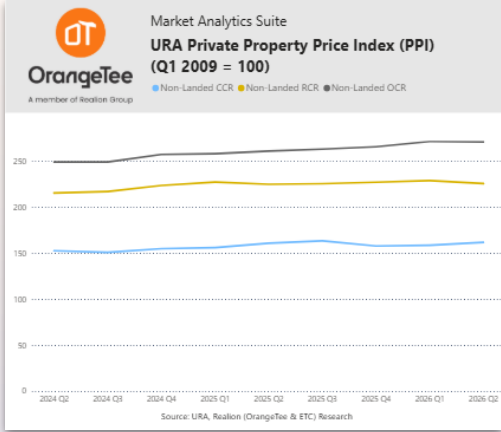


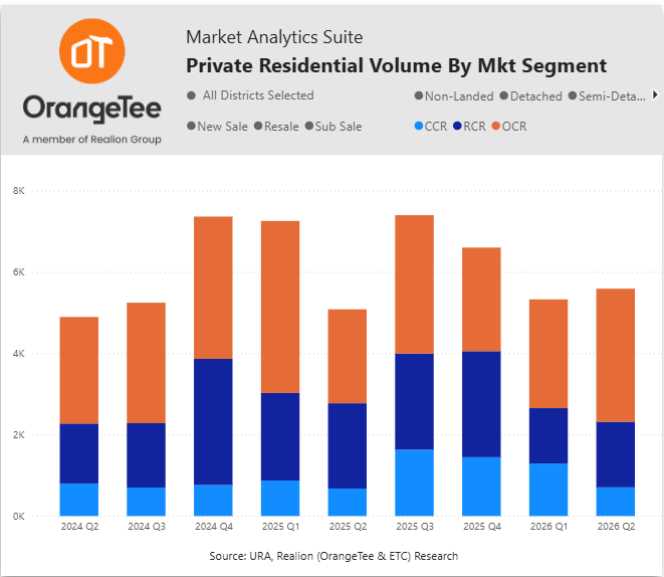
图2：CCR地区价格上涨



销售量|新车和二手车交易量均有所增长

- 2026 年第二季度私人住宅销售额有所增长。根据市区重建局 Realis 于 2026 年 7 月 6 日下载的截至 2026 年 6 月 28 日提交的备案数据，总销售额（不包括执行共管公寓）从 2026 年第一季度的 5,326 套增长 4.9 % 至 2026 年第二季度的 5,589 套（图 3）。
- 销量增长主要得益于新房销售交易量（不包括 EC）的增加，从 2026 年第一季度的 1979 套增长到 2026 年第二季度的 2149 套，增幅达 8.6 %。同样，二手房交易量在 2026 年第二季度也增长了 3%，从 2026 年第一季度的 3200 套增长到 2026 年第二季度的 3295 套。

图3：2026年第二季度总销量增长



新销售| 新品上市热潮推动销售增长

- 价格增长放缓也可能归因于中央区以外推出的一系列新项目，这些项目的价格往往低于城市边缘和黄金地段的项目。
- 许多交易都来自像 Tengah Garden Residences 和 Vela Bay 这样的热门楼盘。根据市区重建局 Realis 备案数据，由于价格具有吸引力，新房销售交易量从第一季度的 1,979 套反弹至第二季度的 2,149 套。
- 随着第二季度中央区以外单位交易量的增加，2026 年第一季度成交价低于 200 万新元的新私人住宅（不包括执行共管公寓）数量从 2026 年第一季度的 631 套增加到 2026 年第二季度的 1022 套，这可能抑制了第二季度的整体价格指数。
- 为每平方英尺 2,000 新元或以下的新房（不包括执行共管公寓）数量从第一季度的 24 套增加到第二季度的 146 套。

表1：平均价格 S\$PSF（不含执行共管公寓）

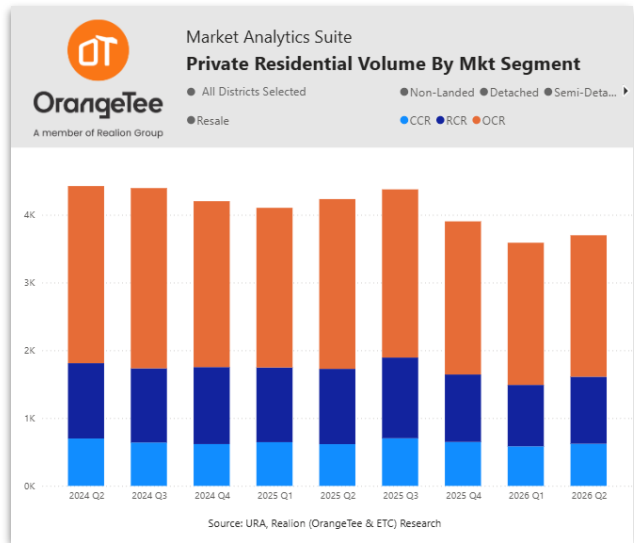
销售类型	Q 1 2026	Q 2 2026	季度环比变化百分比
核心中央区 (CCR)			
新促销	\$3,191	\$3,423	7.3 %
转售	\$2,306	\$2,289	-0.7 %
楼花转售	\$2,872	\$3,059	6.5%
全面的	\$2,787	\$2,415	-13.4 %
其他中央区 (RCR)			
新促销	\$2,740	\$2,657	-3.0 %
转售	\$1,965	\$1,996	1.6 %
楼花转售	\$2,382	\$2,481	4.1%
全面的	\$2,207	\$2,247	1.8 %
中央区以外 (OCR)			
新促销	\$2,443	\$2,335	-4.4 %
转售	\$1,602	\$1,639	2.3 %
楼花转售	\$2,098	\$2,210	5.3 %
全面的	\$1,897	\$1,973	4.0 %
总计 (CCR+RCR+OCR)			
新促销	\$2,762	\$2,455	-11.1 %
转售	\$1,833	\$1,869	2.0 %
楼花转售	\$2,314	\$2,401	3.8 %
全面的	\$2,192	\$2,108	-3.8 %

资料来源：市建局、瑞联（橙易 - 宜迪）研究
*截至2026年6月28 日



- 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 2026 年第一季度的 3,200 套增长到 2026 年第二季度的 3,295 套*。
- 2026年第二季度，有地住宅和非有地住宅（不包括执行共管公寓）的平均转售价格上涨2%，从上一季度的每平方英尺1,833新元增至1,869新元。按市场细分来看，2026年第二季度，非中央区（OCR）私人住宅的平均转售价格环比增长2.3%，达到每平方英尺1,639新元；而中央区（RCR）的平均转售价格同期也上涨1.6%，达到每平方英尺1,996新元。相比之下，核心中央区（CCR）的转售价格则环比下降0.7%，至每平方英尺2,289新元。

图 4：转售量增加



有地私宅| 销量提升

- 根据市区重建局 Realis 备案数据，有地住宅交易数量*（不包括分层地契有地住宅）从 2026 年第一季度的 444 套增长至 2026 年第二季度的 461 套，增幅为 3.8%（图 5）。在这 461 笔交易中，436 笔为转售房产，25 笔为新售房产。
- 2026 年第二季度，有地房产价格指数上涨了 2.6%，与上一季度下降 0.4% 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，2026 年第一季度新建有地住宅的平均价格为每平方英尺 2,750 新元，下跌 3.6% 至每平方英尺 2,652 新元。相比之下，转售有地住宅的平均价格在经历了上一季度 1.4% 的下跌后，同期反弹上涨 4.6% 至每平方英尺 2,190 新元。
- 在中长期内，受供应有限以及买家持续偏爱永久产权、宽敞住宅的影响，对有地住宅的需求预计将保持稳定。

图5：第二季度有地住宅销售额增长

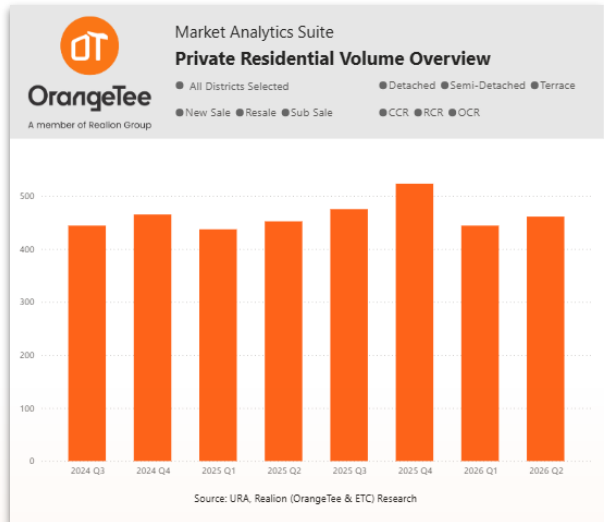
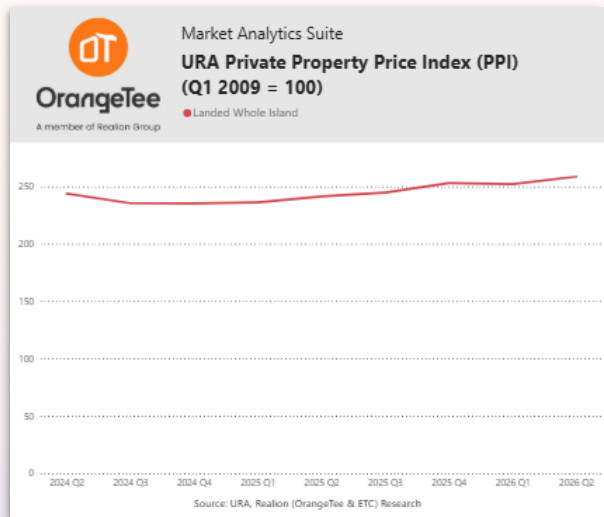


图 6：有地住宅价格强劲反弹



*截至2026年6月28日的交易

- 尽管中东紧张局势有所缓和，但全球经济正面临其他挑战，例如人工智能进步、技术自动化带来的结构性失业，以及迫使各国央行在更长时间内维持高利率的顽固通胀。
- 抵押贷款利率上升，加上就业前景黯淡，可能会导致一些潜在购房者在进行大额消费时更加谨慎。这可能会影响住房需求，并减缓房价上涨速度。
- 与人工智能、软件工程和半导体制造相关的高价值科技行业预计将会扩张，并成为应对当前宏观经济挑战的重要平衡力量。在这些行业工作的外籍人士和高技能本地专业人士的薪酬可能相当可观，这或将提振私人住宅的需求。
- 我们预计今年整体房价将温和上涨2.5%至3.5%。全年私人住宅（不包括执行共管公寓）的交易量可能在22,500至25,000套左右，低于2025年的水平，但高于2022年至2024年的水平。

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	Q1 2026	Q1 2026	1H 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 %	0.9 %	0.5 %	1.4%	2.5 %至3.5 %
销售量 (单位)	21,890	19,044	21,950	26,492	5,413	5,589*	11,002*	22,500至25,000
新销售								
平均每平方英尺新元价格 (价格变动) *	12.5%	9.7 %	-1.9 %	6.3 %	0.5 %	-11.1 %	-10.7%	2%至4%
销售量 (单位)	7,099	6,421	6,4 69	10,815	2013年	2,149*	4,162*	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 %	0 %	2 %	1.9%	2 %至4 %
销售量 (单位)	14,026	11 , 329	14 053	14,622	3,225	3,295*	6,520*	13,000至14,000

资料来源：市建局、瑞联（橙易 - 宜迪）研究
*除价格指数外，所有数据均采用截至2026年6月28日的URA Realis数据。

瑞联（橙易 - 宜迪）研究公司出品



A member of Realion Group

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