



2026年第3季度 私人住宅销售

私人住宅价格上八季度，售价超过200万新元的新房销售比例上升

		季度环比变化	同比变化	
概述		市区重建局价格指数：222.5	▲ 1.4%	▲ 3.4%
		交易总数：4,557*	▼ 24.9%	▼ 38.4%
新促销		平均价格：每平方英尺 2,663 新元*	▲ 8.4%	▲ 1.6%
		交易总数：1,172* 单位	▼ 45.3%	▼ 64.1%
转售		平均价格：每平方英尺 1,848 新元*	▼ 0.8%	▲ 2.2%
		交易总数：3,276* 单位	▼ 12.6%	▼ 16.1%
有地私宅		市区重建局价格指数：265.6	▲ 2.8%	▲ 8.5%
		总交易量：449* 套（不包括分层地契式住宅）	▼ 14.5%	▼ 5.7%

资料来源：市建局、瑞联（橙易 - 宜迪）研究
除价格指数外，所有数据均来自

主要亮点

 概述

2026年第三季度，私人住宅物业价格指数整体上涨速度加快，涨幅达1.4%。私人住宅价格连续第八个季度上涨。

 转售

2026年第三季度，转售价格小幅下跌0.8%，至每平方英尺1848新元。与上年同期相比，转售价格上涨了2.2%。

 新销售

新房价格在经历了 2026 年第二季度的下跌后，于 2026 年第三季度反弹，从每平方英尺 2,457 新元上涨至每平方英尺 2,663 新元，涨幅达 8.4%。

 有地私宅

有地私宅（不包括分层式独立式住宅）价格连续第二个季度上涨。新房销售和转售市场均出现价格上涨。



Artist's Impression of Dunearn House

价格趋势 | 价格上涨速度

- 2026年第三季度私人住宅价格连续第八个季度上涨。
- 根据市区重建局（URA）发布的初步估算，2026年第三季度私人住宅物业价格指数整体上涨速度加快至1.4%，而上一季度的涨幅为0.5%。
- 2026年第三季度的季度增长率是近两年来最快的，此前的最高增长率是2024年第四季度的2.3%。今年前三个季度，价格上涨了2.8%。
- 非有地住宅价格也上涨了0.9%，扭转了上一季度0.1%的跌幅。
- 在各个细分市场中，2026年第三季度，郊区或中央区以外（OCR）的非有地房产价格上涨了2.2%，而城市边缘或其他中央区（RCR）的价格小幅上涨了0.2%。核心中央区（CCR）的价格则小幅下跌了0.1%。
- 总体而言，房价上涨速度加快是由于高价私人住宅的销售比例增加所致。例如，售价至少为200万新元的私人住宅（不包括执行共管公寓）的占比从2026年第二季度的49.2%上升至2026年第三季度的53.8%。
- 对于新房销售（不包括执行共管公寓）来说尤其如此，同期售价至少为200万新元的新房交易比例从52.3%飙升至72.4%。

按细分市场划分的价格

- 价格上涨主要由到岸价部分推动，继第二季度上涨2.5%之后，今年第三季度该部分价格上涨了2.8%。

图1：2026年第三季度价格增长速度加快

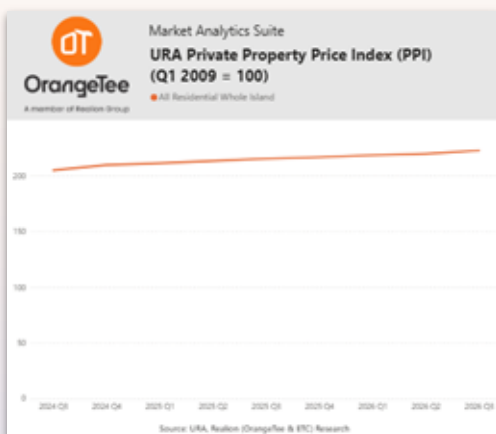
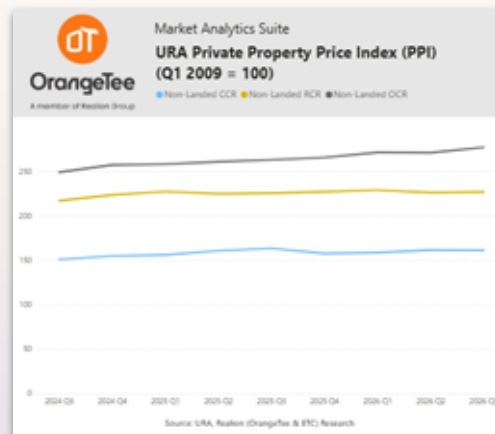


图2：CCR和RCR地区的非到岸价格上涨

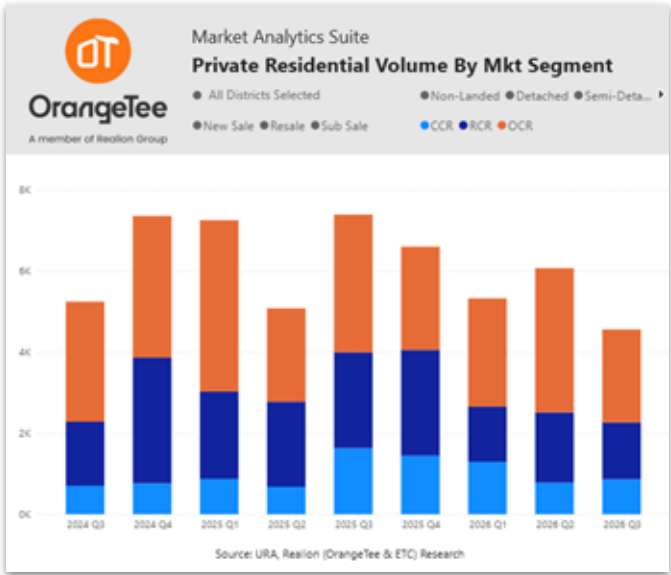


销售额|交易量下降

- 2026 年第三季度私人住宅销售额下降了近 25%。根据市区重建局 Realis 的数据*，总销售额（不包括执行共管公寓）从 2026 年第二季度的 6,071 套下降到 2026 年第三季度的 4,557 套，下降了 24.9%（图 3）。
- 所有销售类型的销售额均出现下滑，其中新房销售的季度环比降幅最大，达45.3%。
- 由于发展商在农历七月暂停新项目推出，而潜在买家则倾向于等待第四季度的项目，导致私人住宅销量减少。同期，二手房交易量下降了12.6%。

*截至2026年9月27日的交易

图 3：转售量下降



新促销|新品发布减少，价格上涨更快

- 与上一季度相比，由于项目启动数量减少，2026 年第三季度的交易量下降。根据市区重建局 Realis 的备案数据，2026 年第三季度的新房销售交易量从 2026 年第二季度的 2,143 套下降了 45.3%，至 1,172 套。
- 按每平方英尺 (psf) 计算，售价超过每平方英尺 2,000 新元的新房（不包括执行共管公寓）比例从 2026 年第二季度的 93.2% 攀升至 2026 年第三季度的 98.5%。
- 因此，新房整体价格上涨速度加快，从 2026 年第二季度的每平方英尺 2,457 新元上涨至 2026 年第三季度的每平方英尺 2,663 新元，涨幅达 8.4%。价格快速上涨可能归因于像 Dunearn House 这样的项目的销售，这些项目的价格往往高于城市边缘和郊区的房价。

表1：平均价格（不含执行共管公寓）

销售类型	Q 2 202 6	Q 3 20 26	季度环比变化百分比
核心中央区域（CCR）			
新促销	\$3,432	\$3,150	-8.2%
转售	\$2,287	\$2,255	-1.4%
楼花转售	\$3,071	\$2,991	-2.6%
全面的	\$2,409	\$2,576	6.9%
其他地区（RCR）			
新促销	\$2,665	\$2,665	0.0%
转售	\$1,991	\$2,015	1.2%
楼花转售	\$2,491	\$2,487	-0.2%
全面的	\$2,225	\$2,195	-1.3%
中央区以外（OCR）			
新促销	\$2,334	\$2,373	1.7%
转售	\$1,636	\$1,621	-0.9%
楼花转售	\$2,196	\$2,164	-1.5%
全面的	\$1,950	\$1,802	-7.6%
总计（CCR+RCR+OCR）			
新促销	\$2,457	\$2,663	8.4%
转售	\$1,862	\$1,848	-0.8%
楼花转售	\$2,380	\$2,356	-1.0%
全面的	\$2,087	\$2,070	-0.8%

资料来源：市建局、瑞联（橙易 - 宜迪）研究
*最多 2 笔交易7 笔 2026 年



销售量| 交易次数减少

- 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 2026 年第二季度的 3,749 套下降了 12.6%，至 2026 年第三季度的 3,276 套*。
- 2026年第三季度，有地住宅和非有地住宅（不包括执行共管公寓）的平均转售价格环比下降0.8%，至每平方英尺1,848新元，而上一季度为每平方英尺1,862新元。按市场细分来看，核心中央区（CCR）私人住宅的平均转售价格环比下降1.4%，至每平方英尺2,255新元；其他中央区（OCR）的平均转售价格同期也环比下降0.9%，至每平方英尺1,621新元。相反，其他中央区（RCR）的转售价格环比上涨1.2%，至每平方英尺2,015新元。

*截至2026年9月27日的交易

有地私宅| 连续价格增长

- 2026 年第三季度，有地房产价格指数上涨 2.8%，这是继上一季度增长 2.5% 之后连续第二个季度上涨（图 6）。
- 根据市区重建局 Realis 的备案数据，新建有地住宅（不包括分层地契有地住宅）的平均价格反弹，从 2026 年第二季度的每平方英尺 2,745 新元上涨 14.4% 至3,140 新元。2026年第三季度，每平方英尺价格在经历了上一季度1.5%的下跌后有所回升。同样，二手有地住宅的平均价格也上涨了2.3%，从每平方英尺2165新元上涨至 2,215 新加坡元 同期每平方英尺价格。
- 受整体市场放缓的影响，上季度有地住宅的需求有所下降。根据市区重建局 (URA) Realis 的备案数据，有地住宅交易量*（不包括分层地契有地住宅）下降了 14.5%，从 2026 年第二季度的 525 套降至 2026 年第三季度的 449 套（图 5）。在这 449 笔交易中，413 笔为二手房交易，36 笔为新房交易。
- 预计中期内，有地住宅的需求将保持韧性，这主要得益于供应有限以及人们对永久产权、宽敞住宅作为长期资产的持续购买兴趣。

*截至2026年9月27日的交易

图 4：转售量下降

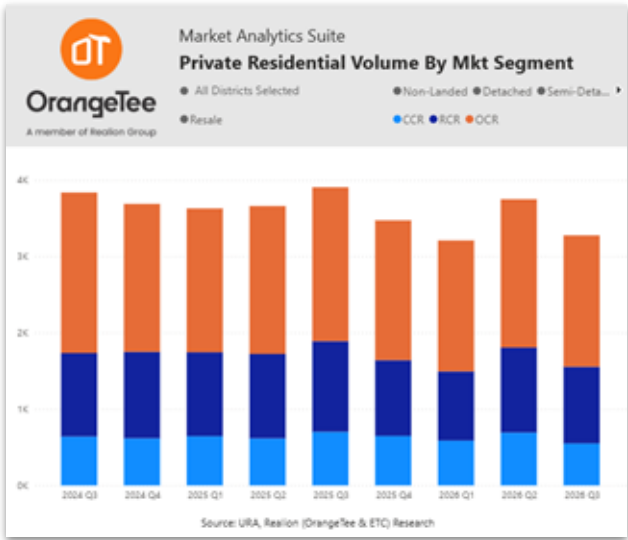


图5：第三季度到岸销售额下降

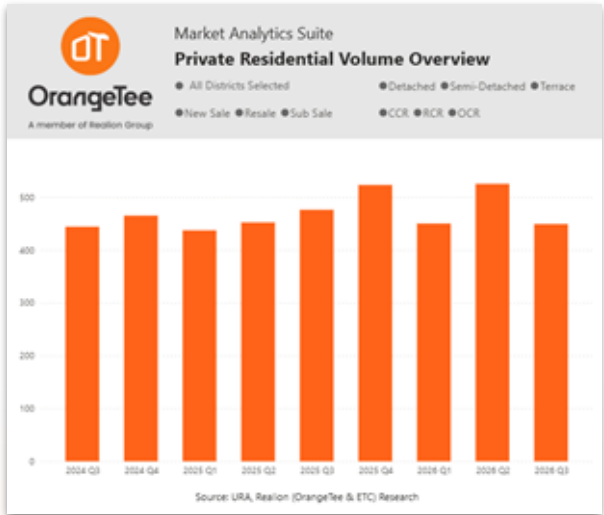
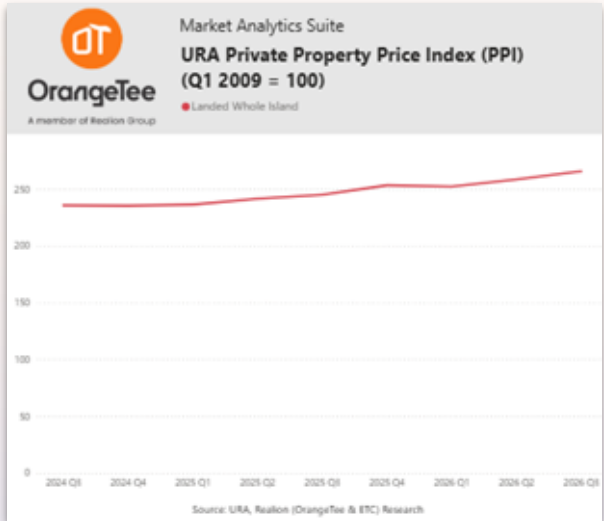


图 6：到岸价格连续第二个季度上涨



- 由于备受瞩目的几大楼盘即将推出，预计2026年第四季度交易量将出现显著增长。这些楼盘包括卢塞恩格兰德 (Lucerne Grand)、汤姆森保护区 (Thomson Reserve) 和塞拉 (The Serra)。这三个项目将总共新增约2000套私人住宅。
- 汤申保护区拥有 1,268 个单元，预计其位于城市边缘的优质价格将超过每平方英尺 2,600 新元，鉴于其在中央区域的地理位置，可能会在 2026 年第四季度提振整体私人房地产价格指数。
- 尽管如此，一些买家可能会保持谨慎，因为未来几个月利率可能继续上升。2026年9月，美联储自2023年7月以来首次加息，这表明如果通胀持续高企，全球进口关税不断上涨，加上中东地缘政治战争引发的能源冲击以及人工智能技术的巨额资本支出，那么进一步收紧货币政策可能在所难免。
- 我们预计 2026 年全年整体价格将温和增长 2% 至 3%。

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	Q2 2026	Q3 2026	Q1-Q3 2026	2026 预计
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 %	0.5 %	1.4 %	2.8%	2.5 %至3.5 %
销售量 (单位)	21,890	19,044	21,950	26,492	6,148	4,557*	16,118*	20,400至21,900
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 %	-11.1%	8.4 %	-3.1%	1 %至2 %
销售量 (单位)	7,099	6,421	6,469	10,815	2,141	1,172*	5,326*	7,000至7,500
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 %	1.6%	-0.8 %	0.8%	3 %至4 %
销售量 (单位)	14,026	11,329	14,053	14,622	3,813	3,276*	10,314*	12,800至13,800

资料来源：市建局、瑞联（橙易 - 宜迪）研究
除价格指数外，所有数据均来自

瑞联（橙易 - 宜迪）研究公司出品



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。

OrangeTee & Tie Pte Ltd
430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01
OrangeTee Building
Singapore 319402

www.orangetee.com



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



Gabriel Ng
Senior Research Analyst
Gabriel.ng@realion.com



Patricia Lim
Research Analyst
patricia.limsq@realion.com



Timothy Eng
Manager
timothy.eng@realion.com



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