



Realion Research Stock Image

2026年第**3**季度 组屋转售及预购组屋

转售组屋价格连续第三个季度下跌
但政策变化有望带来一线生机

概览| 2026年第3季度

		季度环比变化	同比变化
转售	 组屋转售价格指数：202.4	▼ 0.2%	▼ 0.6%
	交易总额：7,528单位	▲ 17.7%	▲ 5.2%
优质组屋 (≥80万新元)	 交易笔数：1,823笔	▲ 28.1%	▲ 21.0%
	平均价格：974,676 新元	▼ 0.1%	▲ 1.2%
百万组屋	 交易笔数：597笔	▲ 21.8%	▲ 24.4%
	最高成交价：172万新元	▼ 0.5%	▲ 7.5%
预购组屋	 11月推出的新组屋销售数量：7,970套（预购组屋）		
	11 月 BTO 项目：勿洛、大巴窑、义顺、三巴旺、登雅、芽笼		

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 根据建屋发展局的初步估算，转售价格连续第三个季度下跌，第三季度下跌0.2%，此前第二季度下跌0.3%。	 转售量 截至9月29日的数据显示，2026年第三季度转售组屋总成交量较2025年第三季度的7157套增长5.2%，达到7528套。这一增长符合预期，因为第三季度通常是交易量最高的季度。
 优质组屋 售价至少为 80 万新元的转售组屋数量环比增长 28.1%。百万新元以上的组屋交易数量从 2026 年第二季度的 490 套增至 2026 年第三季度的 597 套。	 预购组屋 即将在 11 月举行的 BTO 销售活动中，将推出约 7,970 个新单位，覆盖勿洛、大巴窑、义顺、三巴旺、登雅、芽笼等城镇

转售价格 | 连续第三次价格下跌

- 自2026年7月28日起，私人房产业主如欲购买非补贴转售组屋，无需在出售现有私人房产后等待15个月。这项等待期政策于2022年推出，旨在抑制转售价格的飙升，尤其是像五房式组屋和执行共管组屋这样的大户型。
- 通过暂时阻止资金充裕的私人房产业主进入转售市场，该措施减缓了价格上涨速度，并抑制了需求。这反过来又提高了住房的可负担性，并改善了首次购房者，特别是希望购买首套转售组屋的年轻新加坡人的购房机会。
- 这项政策调整有望为组屋业主带来一线生机。今年以来，转售组屋市场需求低迷，价格连续几个季度下跌。政策调整后，私人业主对组屋转售的兴趣和咨询量显著增加，他们希望缩小居住面积。住房需求的潜在增长将有助于稳定市场，防止成交量和价格大幅下跌。
- 然而，尽管购房需求旺盛，但尚未完全转化为实际交易，因为房屋买卖通常需要2到3个月才能完成。第三季度，组屋转售价格连续第三个季度下跌。
- 根据建屋发展局（HDB）发布的初步估算，2026年第三季度组屋价格环比下跌0.2%，同比下跌0.6%（图1）。年初至今，2026年前三季度组屋价格下跌0.6%，与2025年同期（第一季度至第三季度）2.9%的涨幅形成鲜明对比。
- 按组屋类型划分，平均价格涨幅最大的是多代同堂组屋（9.9%），其次是一房式组屋（6.7%）、行政组屋（0.5%）和五房式组屋（0.1%），以上数据来自房产交易警告网站。 data.gov.sg（图2）。四房式组屋的平均价格下跌了0.9%，其次是两房式组屋，下跌了0.4%，三房式组屋下跌了0.3%。
- 总体而言，价格上涨的城镇数量超过价格下跌的城镇。16个城镇的季度价格上涨，而10个城镇的价格下跌，与上一季度的情况相反，下跌的城镇（14个）多于上涨的城镇（12个）（图3）。价格涨幅最大的城镇是马林百列（22.7%）、实龙岗（12.8%）和武吉知马（7.3%）。

图1：价格连续第三次下跌

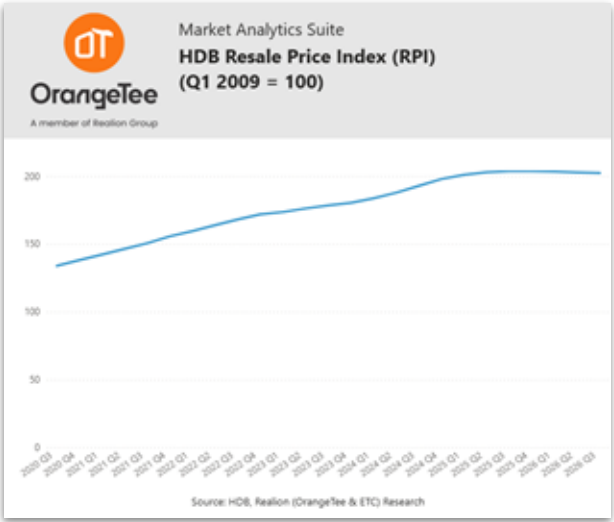


图2：不同类型组屋的价格趋势各不相同

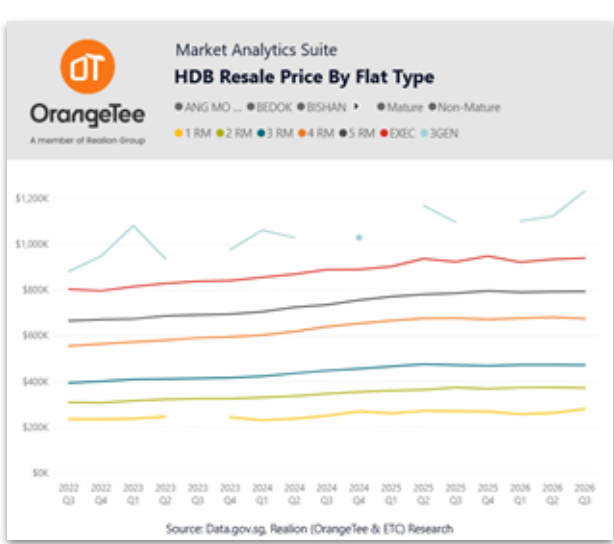
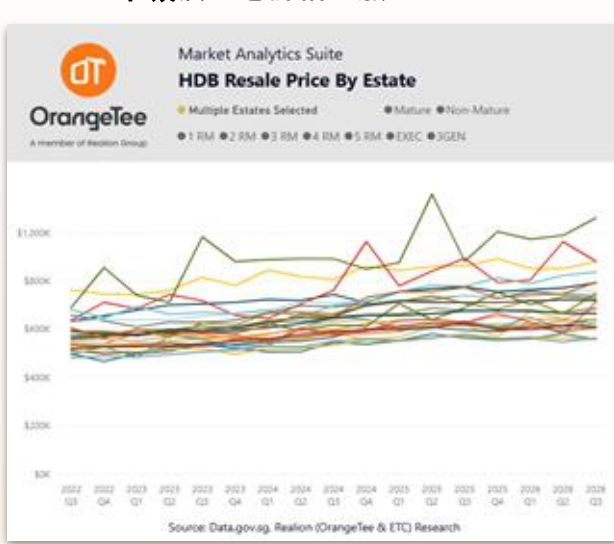


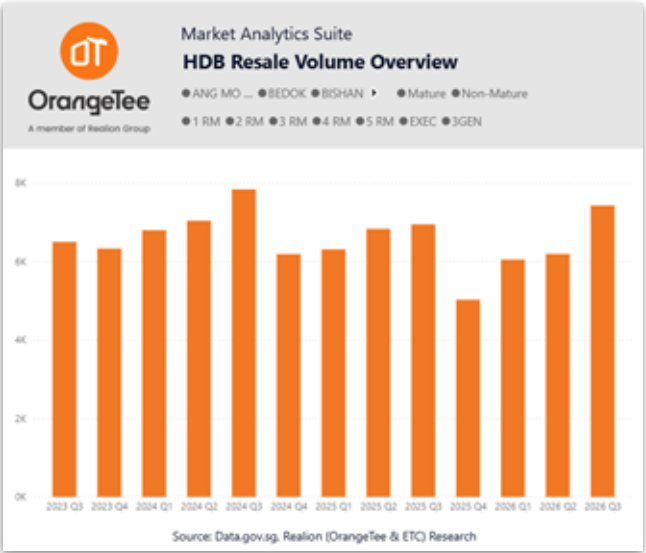
图3：16个城镇登记价格上涨



转售量|第三季度交易量反弹

- 根据建屋发展局（HDB）的转售市场初步估算数据，截至2026年9月29日，转售量同比增长5.2%，从2025年第三季度的7157套增至2026年第三季度的7528套。交易量的增长符合预期，因为第三季度通常是季度交易量最高的时期。
- 大户型的需求增幅最大。根据新加坡政府数据网站data.gov.sg的预估数据，执行共管组屋（Executive Units）的增幅最大，较去年同期增长22.1%，从2025年第三季度的435套增至2026年第三季度的531套。五房式组屋（5-room Units）的增幅也同样显著，同期增长13.4%，从1607套增至1822套。四房式组屋（4-room Units）的增幅为7%，达到2026年第三季度的3270套，而三房式和两房式组屋的交易量则有所下降。

图4：季度转售量增加



优质组屋|创纪录售价172万新元

- 在转售房市场的高端领域，2026 年第三季度优质组屋的需求与整体市场同步增长。
- 根据新加坡建屋发展局（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年第二季度的1423套增加到2026年第三季度的1823套，增幅达28.1%。与上年同期相比，这一数字超过了2025年第三季度售出的1506套。
- 同样，百万新元以上组屋的交易数量也从2026年第二季度的490套增至第三季度的597套，再创新高。该季度成交价最高的转售组屋是位于中央区广东路的一套五房式组屋，成交价为172万新元。
- 在超过 150 万新元的百万新元交易中，2026 年第三季度记录了 26 笔交易，高于 2026 年第一季度的 12 笔和第二季度的 15 笔。女皇镇的交易数量最多（8 套），其次是碧山（5 套）、中央区（4 套）、金文泰和大巴窑（各 3 套）。

表1：各城镇转售房平均价格

城镇	平均价格 (新加坡元) Q2 2026年	平均价格 (新加坡元) 第三季度 2026年	季度环比百分比 价格变动
宏茂桥	\$641,736	\$611,724	-4.7%
坏的	\$616,405	\$642,015	4.2%
碧山	\$850,989	\$878,887	3.3%
武吉巴督	\$615,213	\$607,464	-1.3%
红山	\$770,982	\$791,413	2.6%
长山	\$633,997	\$640,708	1.1%
锡山	\$988,640	\$1,060,563	7.3%
中心区域	\$962,208	\$881,636	-8.4%
蔡志强	\$598,045	\$599,423	0.2%
克莱门蒂	\$733,661	\$725,521	-1.1%
芽笼	\$603,686	\$628,343	4.1%
后港	\$641,298	\$684,007	6.7%
裕廊东	\$581,111	\$556,268	-4.3%
裕廊西	\$562,691	\$556,665	-1.1%
加冷/万波	\$744,610	\$737,279	-1.0%
海洋大道	\$580,475	\$711,992	22.7%
巴西里斯	\$749,730	\$760,920	1.5%
榜鹅	\$670,760	\$687,170	2.4%
皇后镇	\$822,548	\$836,640	1.7%
森巴旺	\$590,287	\$607,725	3.0%
盛港	\$665,251	\$664,605	-0.1%
塞拉贡	\$664,026	\$749,012	12.8%
淡滨尼	\$720,851	\$718,122	-0.4%
巴窑	\$745,114	\$794,073	6.6%
林地	\$615,091	\$609,256	-0.9%
义顺	\$547,501	\$563,596	2.9%
累计	\$661,009	\$670,454	1.4%

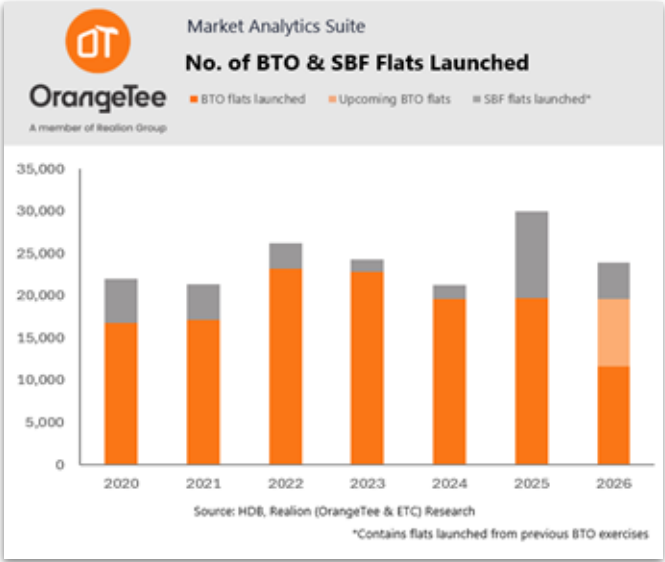
数据来源：Data.gov.sg、Realcon（OrangeTee & ETC）研究



预购组屋 | 预计申请人数将激增

- 建屋发展局将于 11 月推出第三轮预购组屋销售活动，届时将推出六个新项目，在六个不同的市镇（勿洛、芽笼、三巴旺、登加、大巴窑和义顺）共提供约 7,960 套组屋。
- 如果将2026年2月和6月的预购组屋销售活动（包括预购组屋和SBF组屋）的15,964套组屋也算在内，那么今年迄今为止将推出约23,924套新组屋。这比2025年推出的29,975套组屋要少，但比2024年推出的21,225套组屋要多（图5）。
- 近期收入上限的调整可能会推高即将于11月开售的预购组屋（BTO）的需求。自2026年8月起，购买预购组屋的收入上限已调整为：夫妇和家庭16,000新元，单身人士8,000新元。
- 随着收入上限提高至16,000新元，借款人最高可获得909,372新元的贷款，并可购买价值高达121.2万新元的组屋。这一价格上限涵盖了目前市场上绝大多数的预购组屋（BTO），包括优质组屋和升级组屋。
- 中等收入家庭和收入稍高的丁克家庭（无子女双职工夫妇）将从收入上限调整中受益最多，因为他们现在可能有资格购买政府补贴的预购组屋（BTO）。随着符合资格的购房者范围扩大，预计11月份的申请量将上升，没有优先抽签资格的购房者成功购得组屋的几率可能会受到影响。此外，近期政策的调整也让某些购房群体，例如子女较多的家庭，获得了更多的抽签机会。

图5：预购组屋供应稳定



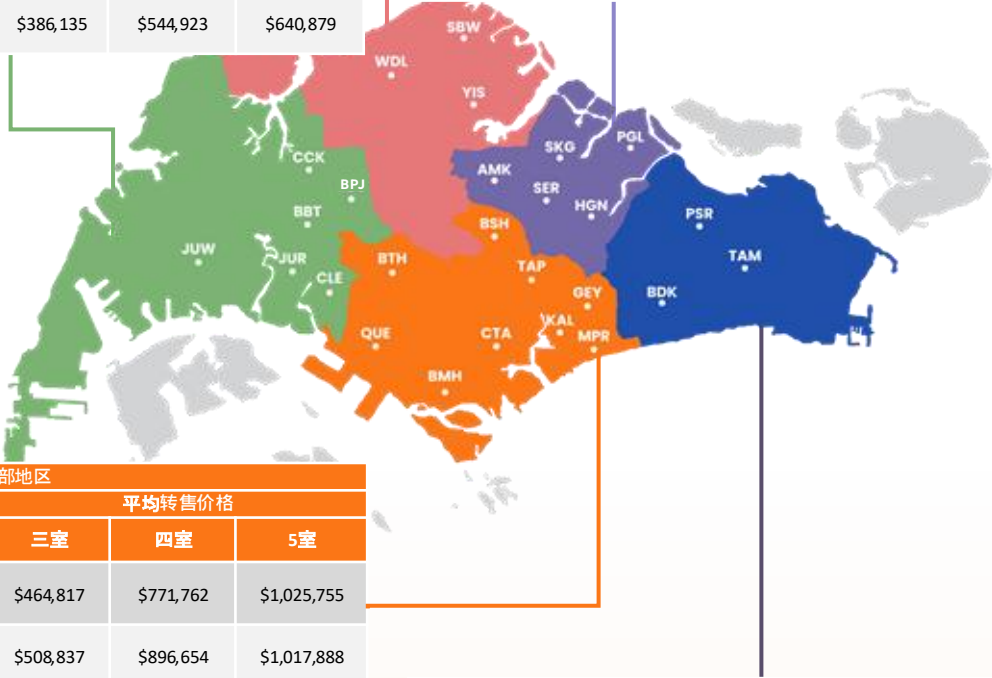
- 11月即将开售的组屋项目中，勿洛、芽笼和大巴窑的项目可能最受欢迎。这是海湾区推出的第三批组屋。我们预计需求会非常强劲，尤其是在单身人士中，因为两房式灵活组屋的数量较多。考虑到附近有地铁站，居民可以更便捷地前往中央商务区和乌节路一带，许多单身人士可能会被这些项目所吸引。
- 芽笼项目步行即可到达马达地铁站，附近还有众多便利设施，例如环路小贩中心、麦波申民众俱乐部以及未来的玛丽斯·斯特拉中学用地。大巴窑项目毗邻加利谷地铁站，靠近圣婴女校等学校以及大巴窑的各种便利设施。此外，该项目还享有周边公园的绿化环境，并可参与即将建成的大型社区中心举办的各种体育和社区活动。

组屋转售交易| 2026年

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)	239	\$522,064	\$611,388	\$653,372
林地 (WDL)	519	\$409,463	\$552,113	\$656,257
义顺 (YIS)	471	\$440,294	\$548,748	\$684,950

西部地区				
城镇	售出单位总数	平均转售价格		
		三室	4-Rom.	5-Rom.
武吉巴督 (BBT)	413	\$428,323	\$602,448	\$794,491
武吉班让 (BPJ)	230	\$468,551	\$583,739	\$714,002
蔡厝港 (CCK)	306	\$421,793	\$556,863	\$657,672
克莱门蒂 (CLE)	132	\$492,392	\$822,971	\$1,092,676
裕廊东 (JUR)	144	\$410,231	\$548,533	\$714,688
裕廊西 (JYW)	415	\$386,135	\$544,923	\$640,879

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)	226	\$438,437	\$726,064	\$986,616
后港 (HGN)	378	\$467,745	\$619,978	\$832,273
榜鹅 (PGL)	531	\$553,946	\$682,880	\$788,685
盛港 (SKG)	539	\$549,512	\$642,105	\$719,737
实龙岗 (SER)	126	\$472,641	\$678,767	\$841,184



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)	134	\$464,817	\$771,762	\$1,025,755
红山 (BMH)	243	\$508,837	\$896,654	\$1,017,888
锡山 (BTH)	16	\$467,500	\$950,250	\$1,157,571
中心区域 (CTA)	50	\$533,421	\$962,348	\$1,263,808
芽笼 (GEY)	166	\$447,548	\$792,021	\$960,035
加冷/黄埔 (KAL)	239	\$509,369	\$867,747	\$969,360
滨海大道 (MPR)	41	\$464,000	\$625,984	\$1,028,611
皇后镇 (QUE)	238	\$569,040	\$1,025,033	\$1,222,496
大巴窑 (TAP)	289	\$500,053	\$964,912	\$1,075,440

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)	438	\$423,837	\$698,520	\$831,633
巴西立 (PSR)	242	\$506,178	\$654,747	\$756,763
淡滨尼 (TAM)	652	\$519,273	\$687,050	\$821,665

数据来源：Data.gov.sg、瑞联（橙易 - 宜迪）研究

展望|价格可能进一步上涨

- 尽管第三季度房价略有下降，但未来几个月某些地区的价格可能会出现小幅反弹。许多私人业主在出售房屋后将拥有充裕的资金，他们可能会购买面积更大、性价比更高的大型组屋。因此，我们预计大型组屋的需求和价格将得到提振，同时百万新元级转售房交易量也将进一步增长。
- 然而，高端组屋交易量的预期增长不太可能导致整体转售价格飙升。百万新元级别的交易目前市场份额仍然较小，任何价格上涨都可能仅限于这一细分市场。
- 此外，充足的房屋供应将继续在长期内保持价格稳定。预计最低居住年限（MOP）组屋的数量将从2025年的6,973套增至2026年的13,484套，并在2027年达到18,939套。预计明年新组屋（SBF）和预购组屋（BTO）的推出数量将保持稳定。
- 收入上限的提高可能会对转售市场造成不利影响。自2026年8月起，夫妇和家庭的收入上限将调整为16,000新元，单身人士的收入上限将调整为8,000新元。
- 更高的收入上限将允许部分购房者购买面积更大或价格更高的预购组屋（BTO），从而可能将更多买家从转售市场中吸引到面积更大、价格更高的组屋。此前，许多此类买家可能因现行的收入上限而无法直接从预购组屋市场购买组屋。
- 考虑到各种政策变化和可能改善的市场情绪，我们将 2026 年全年组屋转售价格增长预测从 -1% 至 2% 调整为 0% 至 1%。

组屋转售市场预测

指标	2023	2024	2025	Q 1 202 6	Q2 2026	Q3 2026	Q1-Q3 2026	2026 年 预测
价格指数（价格变动）	4.9%	9.7%	2.9 %	-0.1 %	-0.3 %	-0.2%*	-0.6%*	0%至1%
销售量（单位）	26,735	28,986	26,169	6,285	6,396	7,528*	20,209*	26,000 至 28,000

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



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