新加坡房产
2027年市场展望

REALION
The Group Behind OrangeTee | ETC

组屋



Pinnacle @ Duxton
Photo Credit: Realion (OrangeTee & ETC) Research

THE BIG PICTURE
A product by Realion (OrangeTee & ETC) Research

One of the 10-Sector Real Estate Intelligence

Private Residential | Luxury Homes | HDB | Residential Rental | Investment Sales | Auction | Office | Retail | Industrial | Speciality

2026年至2030年间，将有近10万套组屋达到最低居住年限，住房供应抑制转售价格上涨

市场状态

- 2026 年，购房活动明显放缓，因为卖家面临着源源不断的预购组屋（BTO）和大量达到最低居住年限（MOP）的转售组屋的激烈竞争。
- 2026 年整体转售价格出现七年来首次下降。第一季度价格下降 0.1%，第二季度下降 0.3%，第三季度下降 0.1%（图 3.1）。
- 然而，优质转售组屋交易量持续攀升。2026年前三个季度，共有4,607套组屋以每套至少80万新元的价格售出，其中包括1,497套售价至少100万新元的组屋。另有12套组屋成交价达到或超过160万新元，最高成交价达到173万新元（图3.3）。
- 由于购买组屋转售的私宅业主不再需要等待15个月，大型转售组屋（例如五房式、超大户型、公寓式组屋）的交易量可能会进一步增加。
- 这些资金充裕的买家可能会购买面积更大的转售组屋，因为他们习惯了宽敞的住宅。预计到2026年，转售组屋的整体交易量将同比增长高达7%，而价格可能会上涨高达1%。

未来市场驱动因素

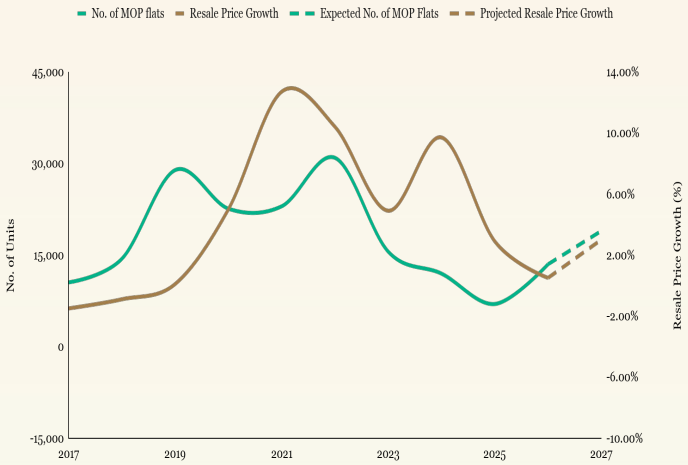
财力雄厚的买家回归：

- 我们预计，随着近期政策的调整，财力雄厚的私宅业主将重返组屋转售市场。
- 此外，旧公寓集体出售的同意门槛降低，这可能会为许多有能力购买转售组屋的私人业主带来意外之财。这或许会导致2027年出现更多大户型组屋和百万新元组屋的交易。

双速市场格局将加剧：

- 成熟组屋区和非成熟组屋区之间的价格差距预计将进一步扩大，资金雄厚的买家将为成熟组屋区的优质组屋支付高价。
- 2024年和2025年，成熟组屋区的房价中位数分别上涨9.6%和8.1%，均高于非成熟组屋区6.4%和5.2%的涨幅（图3.2）。这与2022年和2023年非成熟组屋区房价涨幅更为强劲的局面截然相反。
- 因此，随着面积较小、房龄较长的组屋供应压力增大，抑制非成熟组屋区房价上涨，而私宅业主对面积较大组屋的需求则支撑成熟组屋区房价，预计价格差距将进一步扩大。

图 3.1：
预计转售价格将上涨被压制

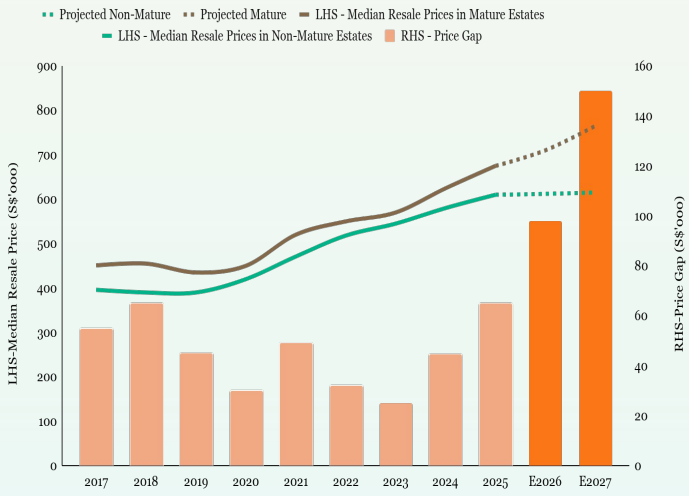


Source: HDB, Data.gov.sg, Realion (OrangeTee & ETC) Research



Photo of Jalan Membina HDB

图 3.2：
更大的价格差距将加剧双速市场竞争



Source: HDB, Data.gov.sg, Realion (OrangeTee & ETC) Research

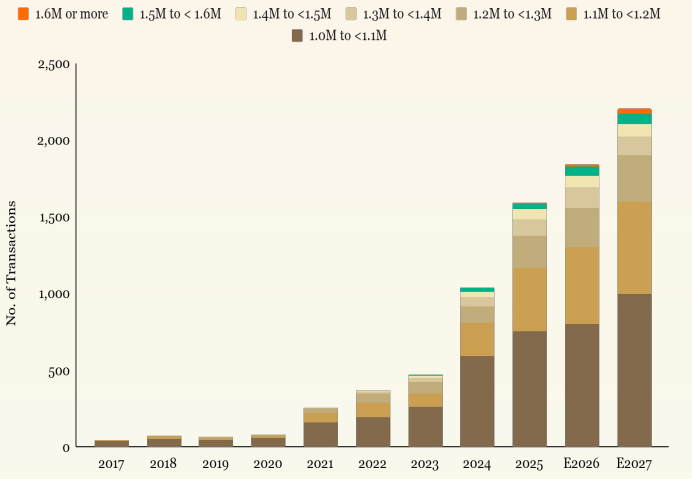
2026年至2030年间，将有近10万套组屋达到最低居住年限，住房供应抑制转售价格上涨

市场未来的挑战

供应激增：

- 需求侧政策可能无法完全抵消卖方将面临的房屋供应激增。虽然新政策可能会吸引更多购房群体，但从2026年到2030年，将有近10万组屋达到最低居住年限（MOP），这将加剧卖方之间的竞争。在2021年至2030年的十年间，预计将有约18万套住宅达到最低居住年限，比前十年（2011年至2020年）的近12万组屋增长50%。
- **组屋需求强劲：**符合资格购买新组屋的家庭的月住房收入上限已于2026年8月调整。这项政策变化将对转售市场产生不利影响，因为更多购房者将转向预购组屋市场，那里的新组屋通常价格更低、房龄更新。政策调整后，我们预计会有更多购房者选择购买组屋而非转售组屋。

图 3.3：
2027年将有更多百万新元的组屋交易

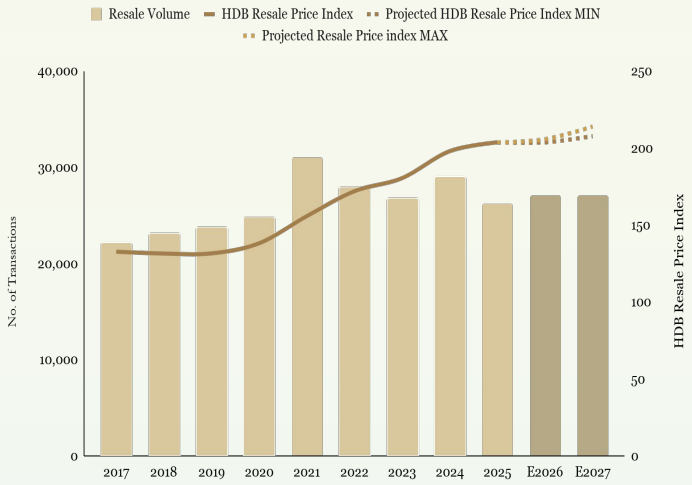


Source: Data.gov.sg, Realion (OrangeTee & ETC) Research

2027 年预测

- 明年房价可能停滞不前，部分地区价格可能会出现回调。另一方面，由于更多私人住宅业主可能选择购买组屋转售组屋，优质组屋的价格预计将进一步上涨。
- 2027年整体转售价格可能温和上涨约2%至4%。全年转售交易总量可能保持稳定，约为26,000至28,000（图3.4）。

图 3.4：
2027年组屋转售量及价格趋势预测



Source: HDB, Realion (OrangeTee & ETC) Research

2027年组屋转售市场预测

指标	2022	2023	2024	2025	2026 预测	2027预测
组屋转售						
组屋转售指数（价格变动）	10.4%	4.9%	9.7%	2.9%	0% 至 1%	2% 至 4%
销售量（单位）	27,896	26,735	28,986	26,169	26,000 至 28,000	26,000 至 28,000
转售固定价格						
房龄小于10年的组屋	8.7%	2.7%	7.1%	9.7%	2% 至 4%	2% 至 5%
房龄10-20年的组屋	7.4%	7.4%	8.1%	1.0%	0% 至 2%	1% 至 4%
房龄超过20年的组屋	7.9%	4.3%	7.3%	6.0%	1% 至 3%	2% 至 4%
租赁						
SRX-99.co	28.4%	10.2%	3.7%	1.5%	0.5% 至 1.5%	-1 % 至 2%
组屋租赁量（单位）	36,166	39,138	3 6,673	39,408	36,000 至 38,000	32,000 至 35,000
供应						
MOP 公寓（单位）	30,918	15,549	11,952	6,973	13,484	18,939
BTO组屋和SBF（单位）	26,207	24,280	21,225	29,975	23,934	22,000 至 26,000
预购组屋（单位）	23,184	22,780	19,637	19,723	19,614	19,000 至 22,000

Source: HDB, Data.gov.sg, Realion (OrangeTee & ETC) Research

2026-2028年
最低居住年限（MOP）组屋

北部地区			
城镇	2026	2027	2028
Yishun (YS)	456	3,638	350
Woodlands (WL)	172	629	1,246
Sembawang (SB)	310	0	0

西部地区			
城镇	2026	2027	2028
Bukit Batok (BB)	221	1,397	0
Clementi (CL)	0	1,511	1,469
Bukit Panjang (BP)	350	1,221	0
Choa Chu Kang (CCK)	0	371	774
Jurong West (JW)	0	0	1,374
Tengah (TG)	0	0	3,435

东北地区			
城镇	2026	2027	2028
Punggol (PG)	3,222	2,672	1,607
Sengkang (SK)	330	1,300	4,828
Ang Mo Kio (AMK)	0	0	0
Hougang (HG)	285	0	0



中部地区			
城镇	2026	2027	2028
Toa Payoh (TP)	1,594	1,694	1,221
Queenstown (QT)	2,409	0	0
Geylang (GL)	319	1,815	1,074
Kallang / Whampoa (KWN)	243	0	411

东部地区			
城镇	2026	2027	2028
Tampines (TAP)	2,133	2,691	3,604
Bedok (BD)	1,440	0	0

Source: Data.gov.sg, Realion (OrangeTee & ETC) Research

THE **BIG** PICTURE

A product by Realion (OrangeTee & ETC) Research

For research enquiries, kindly reach out to Realion (OrangeTee & ETC) Research below.



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



Timothy Eng
Manager
timothy.eng@realion.com



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



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



Patricia Lim
Research Analyst
patricia.limsq@realion.com

Realion Group Pte Ltd
430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01 OrangeTee Building
Singapore 319402

www.realion.com

© 2026 Realion Group Pte Ltd. All rights reserved. No part of this publication (including all its content, design, text, graphics, and other elements) may be reproduced, distributed, modified, transmitted, stored, or used in any form or by any means, including electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise, without prior written permission from Realion Group. The information provided in this research material is for general informational and educational purposes only and does not constitute professional advice or an offer to buy, sell, or invest in any property. While every effort has been made to ensure the accuracy and reliability of the information presented, Realion Group make no representations or warranties of any kind, express or implied, regarding the completeness, accuracy, suitability, or availability of the market data, legal frameworks, or financial insights contained herein. This material is not intended to replace independent legal, financial, or professional advice. Readers are encouraged to consult qualified professionals for advice tailored to their individual needs and circumstances. Realion Group disclaim any liability for any loss, damage, or expense incurred from the use of or reliance on the information in this research.