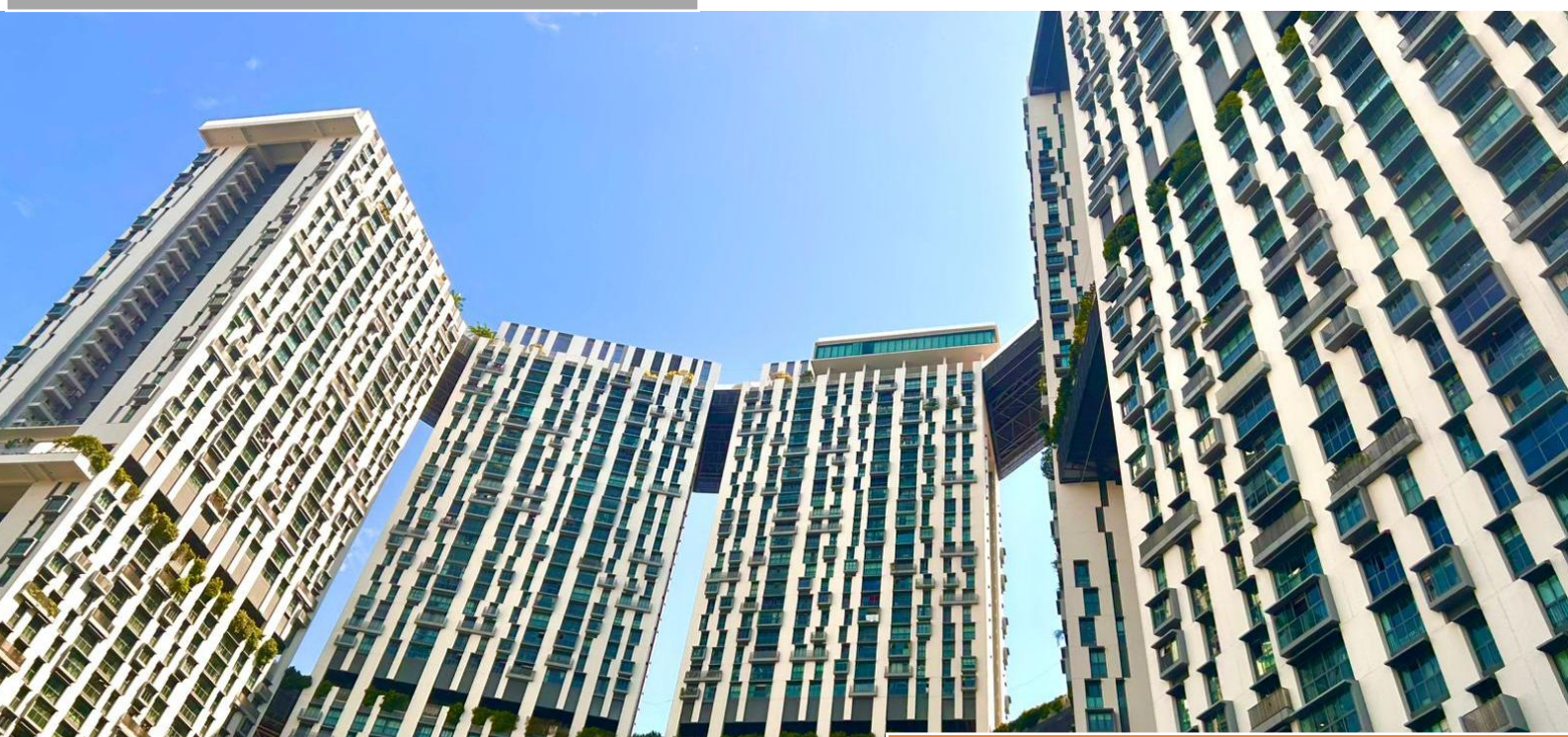


组屋转售价格增幅放缓

2025 年第一季度组屋转售趋势



橙易照片，由实习生 Clara Grace Lim 拍摄

2025 年第一季度，组屋转售价格涨幅连续第二个季度放缓。然而，高端组屋的需求依然强劲，以至少 80 万新元售出的单位增多，百万新元以上的交易量创历史新高。



OrangeTee
Research & Analytics



橙易照片，由实习生 Colin Chang 拍摄

价格趋势 | 增长放缓

组屋转售市场表现出明显的韧性，价格连续第 20 个季度上涨。然而，价格增长连续第二个季度放缓，显示价格上涨存在一些阻力。根据建屋发展局（HDB）发布的公共住房统计数据，2025 年第一季度价格上涨 1.6%，低于第四季度的 2.6%和 2024 年第三季度的 2.7%（图 1）。此外，上一季度的价格涨幅低于 2024 年第一季度的 1.8%，是自 2023 年第四季度的 1.1%以来的最低涨幅。

各户型价格走势

根据 data.gov.sg 公布的建屋局数据，在 2025 年第一季度，四房式组屋的价格环比上涨 1.9%，低于上一季度的 2.2%（图 2）。五房式组屋的价格在 2025 年第一季度实现 2.1%的涨幅，而两房式组屋的增长率为 1.5%，低于同期的 2.3%。相反，三房式组屋的涨幅更快，从同期的 1.9%上升至 2.2%，而公寓式组屋同期涨幅更从 0.1%显著提升至 1.4%。

各市镇价格走势

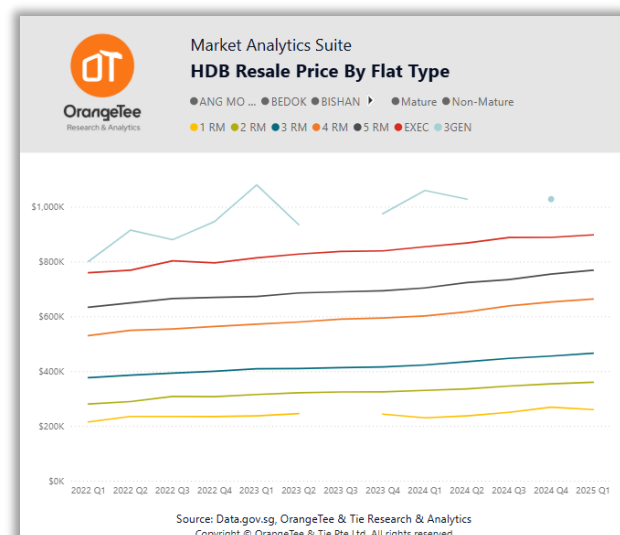
2025 年第一季度出现季度价格上涨的市镇数量从 2024 年第四季度的 20 个减少至 19 个（表 1）。与此同时，价格环比下跌的市镇数量则由同期的 6 个增至 7 个。上一季度，价格涨幅最为显著的是金文泰（15.4%）、马林百列（7.2%）和红山（6.2%），但中央区（25.6%）和大巴窑（12.1%）的涨幅仍不及 2024 年第四季度。

价格跌幅更为显著：2025 年第一季度，中区（18.5%）和芽笼（7%）的价格跌幅最大，远超 2024 年第四季度宏茂桥 5%的最大跌幅。这些价格趋势进一步表明，购房者对价格的敏感度正在增加，未来几个月市场价格增长可能会放缓。

图 1：2025 年第一季度转售价格增长放缓



图 2：两房式、四房式和五房式组屋转售价格增长放缓



销售量

反弹

2025 年第一季度，转售量从 2024 年第四季度的 6,424 个单位增长 2.6%至今年第一季度的 6,590 个单位（图 3）。与 2024 年第一季度相比，总转售量从 7,068 个单位下降了 6.8%。这是自 2020 年第一季度以来最低的第一季度成交量，当时疫情爆发期间的成交量为 5,893 个单位。

尽管销量与去年同期相比有所下降，但今年第一季度转售单位的整体表现仍然可圈可点。由于建屋局在 2025 年 2 月的预购组屋（BTO）和剩余组屋（SBF）销售活动中推出了超过 10,000 个新单位，而上一季度的价格也持续上涨，转售市场面临着来自一手市场的激烈竞争。

优质组屋

需求强劲

在高价位方面，市场对优质组屋的需求有所增加。2025 年第一季度成交价至少 80 万新元的转售组屋交易量从 2024 年第四季度的 1,115 套增值 1,183 个单位，高于去年同期的 876 个单位。在 2025 年第一季度，淡滨尼的交易量最高，达到 134 个单位，紧接着是大巴窑（120 单位）、红山（115 单位）、加冷/黄埔（77 单位）和女皇镇（74 单位）。

此外，百万组屋交易量从 2024 年第四季度的 285 个单位增至 2025 年第一季度的 348 个单位，创下了单季度百万组屋交易量的新高。转售价格最高的组屋单位成交于 2025 年 1 月，是位于大巴窑 1A 巷的一个 117 平方米的 DBSS 私人组屋单位，成交价为 160 万新元。成交价至少 130 万新元的组屋交易量，从 2024 年第四季度的 42 个单位小幅增至 2025 年第一季度的 43 个单位。

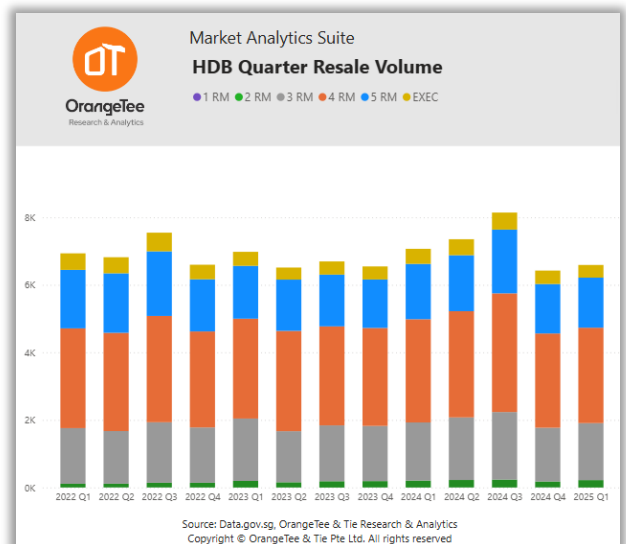
尽管整个组屋转售市场的价格涨幅一直在稳步放缓，但对优质组屋的需求依然强劲。这一趋势表明，中低端市场的潜在买家可能对价格的敏感度攀升，而富裕的买家似乎并不担心，并愿意购买优质组屋。一些百万组屋的交易，尤其是四房式组屋，是由出售私人房产后现金充裕的私人住宅降级者购买的。

表 1：2025 年第一季度 19 个市镇的平均价格上涨

TOWNS	Avg Price SGD Q4 2024	Avg Price SGD Q1 2025	Q-o-Q% Price Change
CLEMENTI	\$611,618	\$705,598	15.4%
MARINE PARADE	\$591,811	\$634,182	7.2%
BUKIT MERAH	\$710,226	\$754,338	6.2%
QUEENSTOWN	\$714,337	\$755,549	5.8%
TOA PAYOH	\$731,570	\$755,158	3.2%
BUKIT TIMAH	\$848,789	\$875,570	3.2%
JURONG EAST	\$537,825	\$552,365	2.7%
TAMPINES	\$698,353	\$716,748	2.6%
CHOA CHU KANG	\$592,949	\$607,453	2.4%
BUKIT PANJANG	\$623,377	\$636,972	2.2%
ANG MO KIO	\$555,840	\$567,642	2.1%
SEMBAWANG	\$600,487	\$613,218	2.1%
SERANGOON	\$697,199	\$710,374	1.9%
BUKIT BATOK	\$581,631	\$590,821	1.6%
KALLANG/WHAMPOA	\$703,309	\$713,120	1.4%
WOODLANDS	\$596,181	\$599,682	0.6%
PUNGOL	\$659,586	\$662,620	0.5%
PASIR RIS	\$718,919	\$719,715	0.1%
BEDOK	\$601,650	\$602,059	0.1%
SENGKANG	\$657,291	\$657,007	0.0%
JURONG WEST	\$554,790	\$550,203	-0.8%
YISHUN	\$559,565	\$552,081	-1.3%
BISHAN	\$860,326	\$842,904	-2.0%
HOUGANG	\$638,158	\$609,552	-4.5%
GEYLANG	\$641,125	\$596,129	-7.0%
CENTRAL AREA	\$955,604	\$779,184	-18.5%
Grand Total	\$634,553	\$641,754	1.1%

资料来源：Data.gov.sg, 橙易研究与咨询部

图 3：2025 年第一季度转售交易量略有反弹

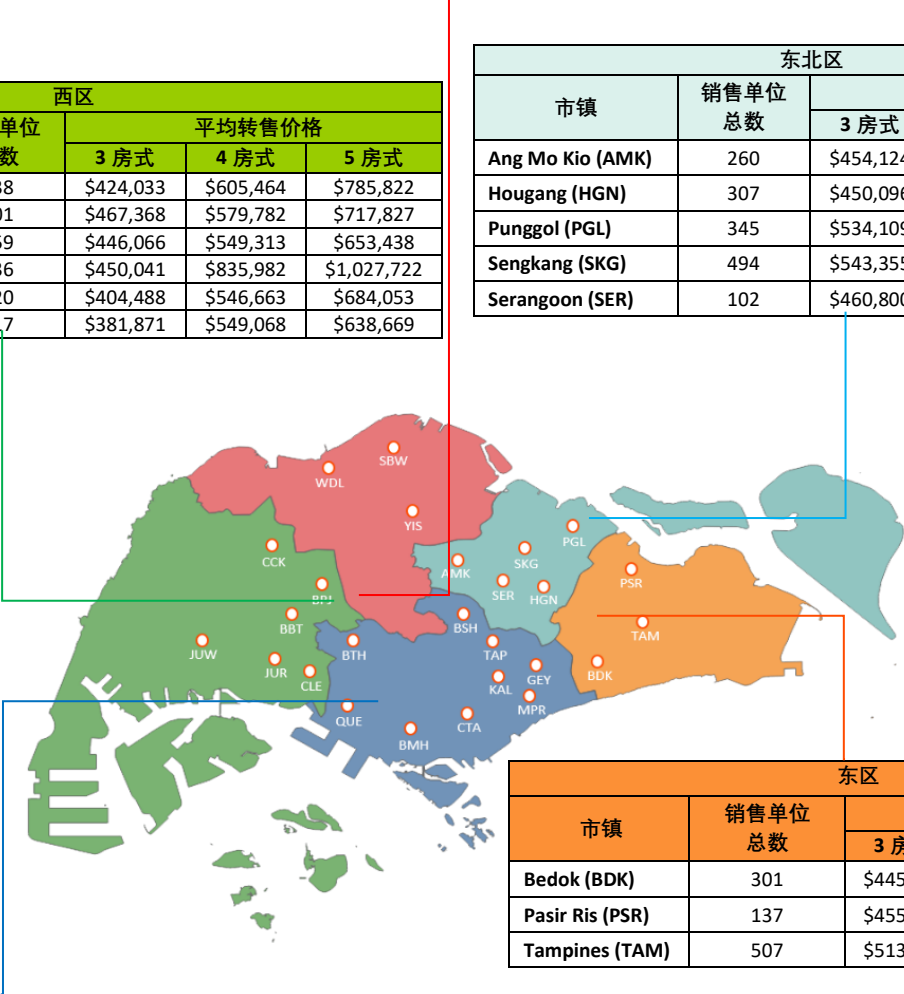


2025 年第一季度组屋转售交易情况

北区				
市镇	销售单位 总数	平均转售价格		
		3 房式	4 房式	5 房式
Sembawang (SBW)	341	\$529,136	\$631,020	\$697,881
Woodlands (WDL)	446	\$437,514	\$560,347	\$665,750
Yishun (YIS)	420	\$439,019	\$564,245	\$711,047

西区				
市镇	销售单位 总数	平均转售价格		
		3 房式	4 房式	5 房式
Bukit Batok (BBT)	338	\$424,033	\$605,464	\$785,822
Bukit Panjang (BPJ)	201	\$467,368	\$579,782	\$717,827
Choa Chu Kang (CCK)	259	\$446,066	\$549,313	\$653,438
Clementi (CLE)	136	\$450,041	\$835,982	\$1,027,722
Jurong East (JUR)	120	\$404,488	\$546,663	\$684,053
Jurong West (JUW)	417	\$381,871	\$549,068	\$638,669

东北区				
市镇	销售单位 总数	平均转售价格		
		3 房式	4 房式	5 房式
Ang Mo Kio (AMK)	260	\$454,124	\$672,850	\$918,663
Hougang (HGN)	307	\$450,096	\$631,668	\$767,939
Punggol (PGL)	345	\$534,109	\$672,224	\$751,750
Sengkang (SKG)	494	\$543,355	\$655,711	\$720,972
Serangoon (SER)	102	\$460,800	\$663,757	\$812,944



东区				
市镇	销售单位 总数	平均转售价格		
		3 房式	4 房式	5 房式
Bedok (BDK)	301	\$445,122	\$644,147	\$781,676
Pasir Ris (PSR)	137	\$455,750	\$635,119	\$723,854
Tampines (TAM)	507	\$513,814	\$692,846	\$818,109

中央区				
市镇	销售单位 总数	平均转售价格		
		3 房式	4 房式	5 房式
Bishan (BSH)	73	\$517,898	\$760,964	\$1,074,450
Bukit Merah (BMH)	254	\$526,311	\$874,032	\$1,040,967
Bukit Timah (BTH)	15	\$520,592	\$856,555	\$1,028,972
Central Area (CTA)	41	\$516,139	\$1,017,288	\$1,312,667
Geylang (GEY)	162	\$436,596	\$785,850	\$825,640
Kallang / Whampoa (KAL)	188	\$493,431	\$848,900	\$970,037
Marine Parade (MPR)	44	\$478,846	\$625,741	\$939,939
Queenstown (QUE)	162	\$533,516	\$948,518	\$1,164,315
Toa Payoh (TAP)	243	\$473,206	\$886,934	\$1,106,605

资料来源：HDB, data.gov.sg, 橙易研究与咨询部

展望 | 提高警惕

由于美国关税政策引发的贸易战和通胀上升，宏观经济形势可能面临更多不确定性，并可能导致利率持续上升。由于市场主要由国内买家支撑，转售组屋的需求可能保持稳定。

市场稳定将取决于几个因素，如就业保障、家庭收入增长和抵押贷款利率波动。此外，有预算意识的买家将继续支持市场，他们将在同一组屋区内升级改造，而私人业主也将缩小住房规模，转而购买比私人房产更实惠的转售组屋。

然而，中期前景取决于持续的贸易战会如何升级。在高度谨慎的氛围下，许多潜在买家可能会更加克制，以避免预算过度紧张。

因此，在未来几个月里，保守的购房态度可能会继续减缓房价的增长速度。某些组屋的卖家可能面临有限的价格上涨，并可能需要调整自己的预期，以在谨慎的市场中保持竞争力。这其中包括吸引力较低的组屋，如地段不太理想、租期较短或缺乏独特特色的组屋。

组屋转售市场预测

指标	2022	2023	2024	Q4 2024	Q1 2025	2025 年预测
转售						
价格指数（价格变化）	10.4%	4.9%	9.7%	2.6%	1.6%	4%至 6%
销售量（单位）	27,896	26,735	28,986	6,424	6,590	25,000 至 27,000
租赁						
租金价格变化（SRX-99.co）	28.5%	10.2%	3.6%	1.3%	0.1%	2%至 4%
组屋租赁申请总数	36,166	39,138	36,673	8,603	9,662	36,500 至 38,000

资料来源：HDB, SRX-99.co, 橙易研究与咨询部

有关研究资讯，请联系我们。若您想了解更多项目信息，请联络您选择的橙易房产经纪。

翻译：



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



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@orangetee.com



Kenneth Tan
Research Analyst
kenneth.tan@orangetee.com



Yuvana Mahendran
Research Analyst
yuvanalakshmi.m@orangetee.com



<https://www.juwaiiqi.com/>