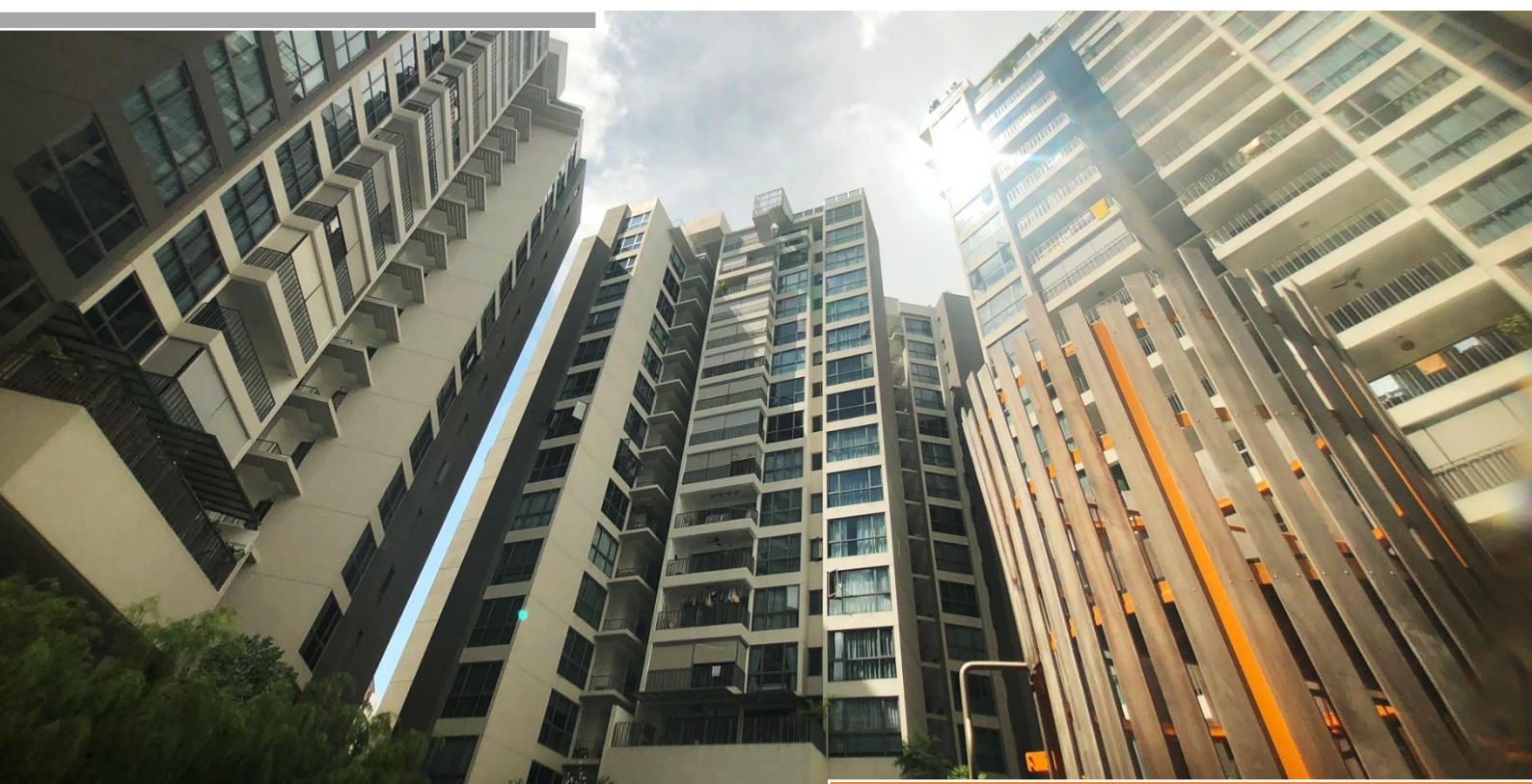


尽管销售量下降 私人住宅转售价格进一步上涨

2025 年第一季度私人住宅转售趋势



Riversails (由橙易实习生拍摄)

2025 年第一季度，所有细分市场的转售价格均上涨。然而，交易量有所减少。





峰景苑（由橙易实习生拍摄）

价格趋势 | 增长放缓

2025 年第一季度，尽管销售量下降，私人住宅转售价格进一步上涨。不过，价格涨幅低于上一季度。根据新加坡市区重建局房地产资讯系统（URA Realis）的数据，除执行共管公寓（EC）外，有地和非有地私人住宅的平均转售价格上涨了 1.6%，从 2024 年第四季度的每平方英尺 1,746 新元上涨至 2025 年第一季度的每平方英尺 1,774 新元（图 1），较上一季度的 2% 增幅有所放缓。

与去年同期相比，转售价格增长了 4.6%，略高于 2023 年第一季度至 2024 年第一季度期间 4.5% 的增长率。

所有细分市场的价格均有所上涨。城市边缘或其他中央区（RCR）的平均转售价格涨幅最大，从 2024 年第四季度的每平方英尺 1,864 新元上涨 1.7% 至 2025 年第一季度的每平方英尺 1,896 新元（图 2），扭转了 2024 年第四季度 0.2% 的环比降幅。

同样，市区以外或中央区以外（OCR）的平均转售价格从 2024 年第四季度的每平方英尺 1,525 新元上涨 1.3% 至 2025 年第一季度的每平方英尺 1,545 新元，低于 2024 年第四季度 2.4% 的环比增长。核心中央区（CCR）的平均转售价格也有所上涨，从每平方英尺 2,221 新元小幅上涨 0.3% 至同期的每平方英尺 2,228 新元，低于上一季度 2% 的环比增长率。

图 1：平均转售价格上涨速度放缓

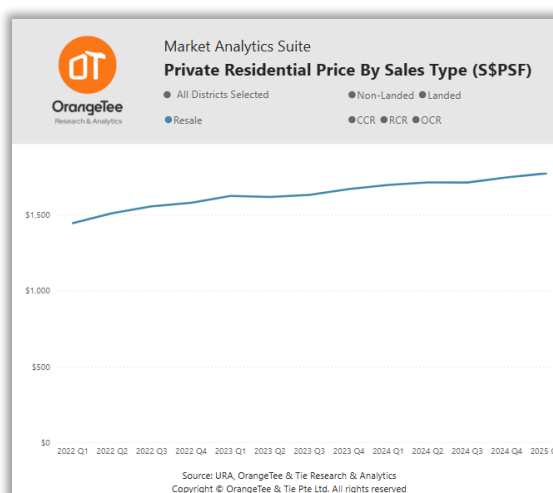
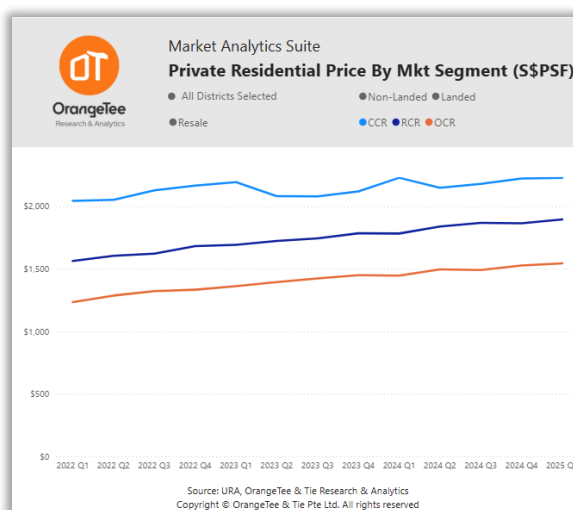


图 2：所有细分市场的平均转售价格均上涨





Commonwealth Towers（由橙易实习生拍摄）

转售量 | 连续第二个季度下降

2025 年第一季度私人住宅转售量下降。上季度市场推出了更多住宅项目，导致私人住宅转售市场的需求减少。根据市区重建局发布的季度数据，2025 年第一季度共售出 3,565 个私人转售住宅单位（不包括执行共管公寓），较上一季度的 3,702 个单位下降 3.7%（图 3）。这是私人住宅转售交易量连续第二个季度下滑。与去年同期相比，转售量增长了 32.6%，远高于 2024 年第一季度 2.6% 的同比增长率。

从市场份额来看，转售交易占 2024 年第四季度总销售量的 49.1%，达 7,261 个单位（包括新房、转售和楼花转售），低于 2024 年第四季度的 49.8% 和 2024 年第三季度的 71.9%。这是转售市场连续第三个季度出现市场份额下降。

除了新房市场买家竞争加剧外，转售交易量下降也可能归因于住房供应的减少。上季度仅 1,988 个私人住宅单位竣工，比 2024 年第四季度的 3,084 个单位下降 35.5%，比 2024 年第三季度的 3,253 个单位下降 38.9%。库存有限意味着潜在买家的住房选择减少。如果他们在转售市场找不到合适的单位，可能会转向新房市场。

图 3：转售量连续第二个季度下降

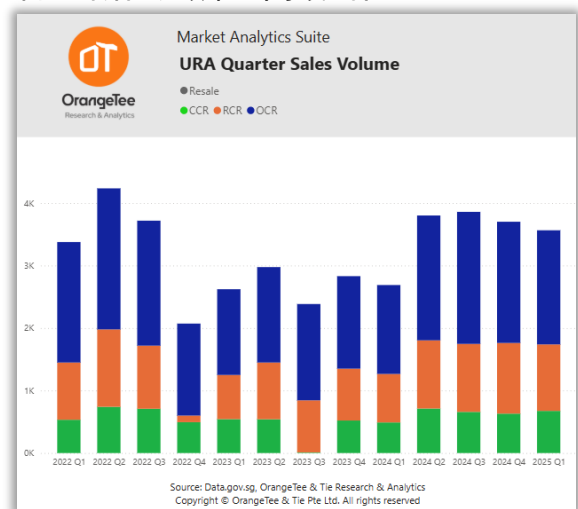
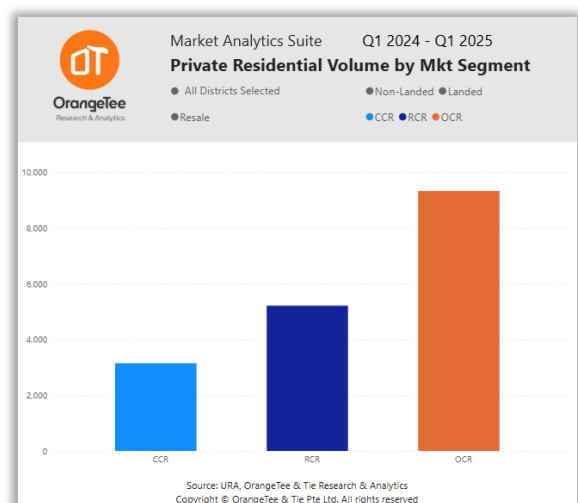


图 4：中央区以外的转售需求最高



2025 年第一季度最受欢迎的转售公寓 (成交量最多, 不包括执行共管公寓)

项目名称	地点	总交易量	中位数价格 (新元/每平方英尺)	中位数价格 (新元)
核心中央区 (CCR)				
THE SAIL @ MARINA BAY	Marina Boulevard	18	\$2,134	\$2,075,000
D'LEEDON	Leedon Heights	18	\$2,047	\$2,478,000
CUSCADEN RESERVE	Cuscaden Road	10	\$3,049	\$2,502,500
MARTIN MODERN	Martin Place	9	\$2,797	\$2,780,000
ONE SHENTON	Shenton Way	7	\$1,823	\$1,660,000
ICON	Gopeng Street	6	\$1,929	\$1,510,000
THE CLIFT	McCallum Street	6	\$2,021	\$1,190,000
KOPAR AT NEWTON	Makeway Avenue	6	\$2,623	\$2,579,000
FOURTH AVENUE RESIDENCES	Fourth Avenue	6	\$2,586	\$1,740,000
HORIZON TOWERS	Leonie Hill Road	6	\$1,354	\$3,378,500
MARINA ONE RESIDENCES	Marina Way	6	\$2,048	\$1,544,000
其他中央区 (RCR)				
PARC ESTA	Sims Avenue	39	\$2,275	\$1,688,000
JADESCAPE	Shunfu Road	30	\$2,264	\$1,775,000
STIRLING RESIDENCES	Stirling Road	27	\$2,387	\$1,540,000
SIMS URBAN OASIS	Sims Drive	26	\$1,895	\$1,640,000
REFLECTIONS AT KEPPEL BAY	Keppel Bay View	22	\$1,736	\$2,382,500
THE INTERLACE	Depot Road	18	\$1,661	\$3,065,000
PRINCIPAL GARDEN	Prince Charles Crescent	17	\$2,205	\$1,725,000
PARK COLONIAL	Woodleigh Lane	14	\$2,212	\$1,477,500
AVENUE SOUTH RESIDENCE	Silat Avenue	12	\$2,161	\$1,450,000
QUEENS PEAK	Dundee Road	12	\$2,194	\$1,764,000
COMMONWEALTH TOWERS	Commonwealth Avenue	11	\$2,256	\$1,680,000
BRADDELL VIEW	Braddell Hill	11	\$1,056	\$1,620,000
中央区以外 (OCR)				
TREASURE AT TAMPINES	Tampines Lane	47	\$1,740	\$1,490,000
THE GARDEN RESIDENCES	Serangoon North View	23	\$1,800	\$1,260,000
RIVERSAILS	Upper Serangoon Crescent	22	\$1,430	\$1,270,000
KINGSFORD WATERBAY	Upper Serangoon View	21	\$1,441	\$1,080,000
RIVERFRONT RESIDENCES	Hougang Avenue 7	20	\$1,699	\$852,500
PARC RIVIERA	West Coast Vale	20	\$1,680	\$1,157,500
HIGH PARK RESIDENCES	Fernvale Road	17	\$1,622	\$1,090,000
MELVILLE PARK	Simei Street 1	17	\$919	\$1,170,000
THE MINTON	Hougang Street 11	16	\$1,574	\$1,920,000
WHISTLER GRAND	West Coast Vale	15	\$1,941	\$1,175,000
THE LUXURIE	Compassvale Road	13	\$1,572	\$1,385,000
THE TAPESTRY	Tampines Street 86	13	\$1,699	\$993,000

资料来源: 市区重建局, 橙易研究与咨询部 * URA Realis caveat data

展望 | 谨慎态度

在全球经济不确定性加剧的背景下，大多数购房者在购房时仍会保持谨慎，避免过度透支财务。然而，对于希望避免缴纳额外买家印花税的组屋升级购房者来说，他们仍会选择购买可立即入住的转售私宅。

中型户型尤其是位于市区以外或城市边缘的单位，仍将继续受到青睐因为它们的价格实惠且居住空间宽敞。鉴于大多数买家在购房时会较为谨慎，那些具有吸引力的地理位置或特色的单位将更受青睐。

今年转售私宅的需求可能会超过供应，因为预计竣工的私人住宅数量将减少，导致可供购买的房源库存将下降。不包括执行共管公寓，竣工的私人住宅或获得临时入伙证（TOP）的住宅数量，预计将从 2024 年的 8,460 个单位减少约 30%，至 2025 年的 5,920 个单位。

由于预计可供购买的库存将减少以满足需求，转售价格可能会上涨 4%至 7%，而今年可能会有 10,000 至 12,000 间转售私宅完成交易。

私人住宅转售市场预测

指标（除了市区重建局 PPI 和 RI，所有数据不包括 EC）	2022	2023	2024	Q4 2024	Q1 2025	2025 年预测
转售						
每平方英尺平均售价（价格变化）*	8.7%	7.5%	5.1%	2.0%	1.6%	4%至 7%
销售量（单位）	14,026	11,329	14,053	3,702	3,565	10,000 至 12,000

资料来源：市区重建局, 橙易研究与咨询部 * URA Realis caveat data

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/>

Terms of Use: The reproduction or distribution of this publication without the express consent of the author is prohibited. This publication is provided for general information only and should not be treated as an invitation or recommendation to buy or sell any specific property or as sales material. Users of this report should consider this publication as one of the many factors in making their investment decision and should seek specific investment advice. OrangeTee.com Pte Ltd and the authors of this publication shall not accept and hereby disclaim all responsibilities and liability to all persons and entities for consequences arising out of any use of this publication.
Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved.