

# 私人住宅和组屋租赁量回升

## 2025 年第一季度私人住宅和组屋租赁趋势



橙易库存照片

在年底假期后，私人住宅和组屋租赁市场的需求均出现回升。私人住宅租金在上一季度保持稳定后，在 2025 年第一季度略有上涨。



滨海盛景豪苑（橙易照片，由实习生拍摄）

## 私人住宅租金



2025 年第一季度，整体私人住宅租金小幅上涨，而非有地私宅和有地私宅均出现小幅上涨。根据新加坡市区重建局（URA）的租金指数，2025 年第一季度，除执行共管公寓外，私人住宅租金上涨 0.4%，而上一季度则保持稳定（图 1）。有地私宅租金上涨 0.3%，扭转了 2024 年第四季度 1.8% 的跌幅。非有地私宅租金上涨 0.5%，而上一季度的增长率为 0.2%。



按细分市场来看，2025 年第一季度，所有细分市场的公寓租金均环比小幅上涨。黄金地段或核心中央区（CCR）和城市边缘或其他中央区（RCR）的公寓租金均上涨 0.4%，而上一季度分别上涨 0.9% 和 0.3%。同样，市区以外或中央区以外（OCR）的公寓租金环比上涨 0.7%，扭转了 2024 年第四季度 0.8% 的跌幅（图 2）。



鉴于部分地区可能供不应求，所有细分市场的租金增长均在预期之内。与往年相比，2025 年预计的竣工量大幅下降。同样，与 2024 年第四季度相比，市区以外和城市边缘地区租金增长率的回升也在预期之中，因为这些地区供应量的下降将更为显著。

图 1：整体私人租金略有上涨

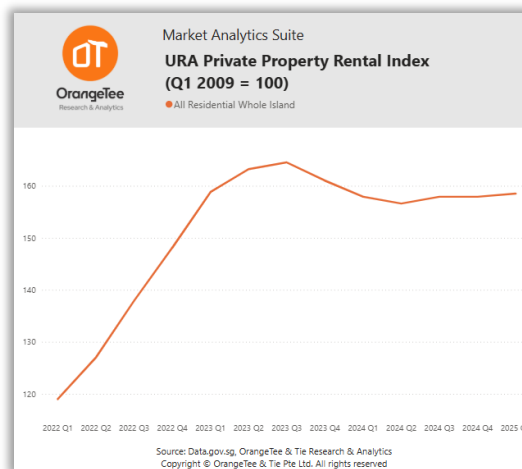
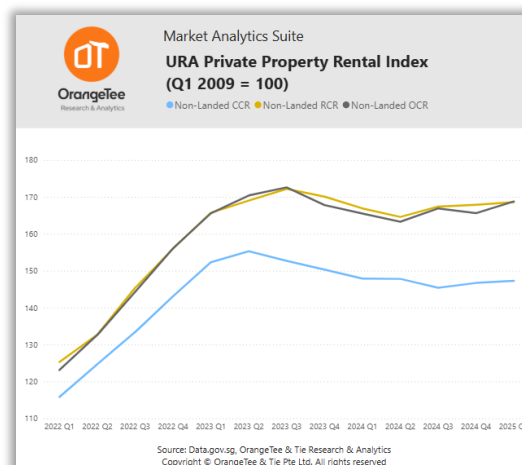


图 2：所有细分市场的公寓租金均上涨



租赁量

需求改善

根据市区重建局房地产资讯系统（URA Realis）的数据，2024 年第四季度至 2025 年第一季度，整体私人非有地私宅（不包括执行共管公寓）的租赁量从 19,782 个单位增加至 20,409 个单位，增幅为 3.2%，扭转了 2024 年第四季度环比下降 24%的趋势（图 3）。需求上升可能归因于更多租户在年底假期后重返租赁市场。因此，2025 年第一季度的整体入住率上升至 93.5%（图 4）。

与去年同期相比，私人租赁量增长了 2.1%，扭转了 2024 年第一季度 0.5% 的下降趋势。

图 3：租赁交易量上涨 3.2%

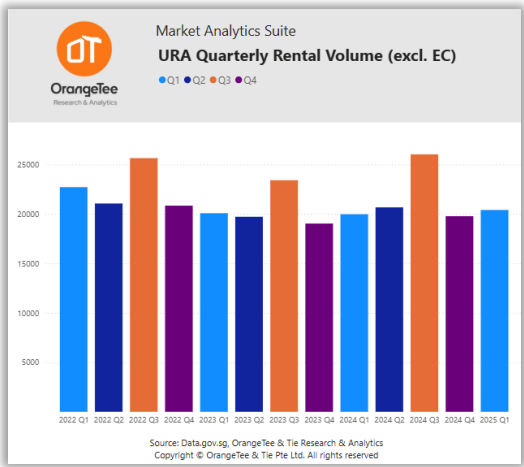
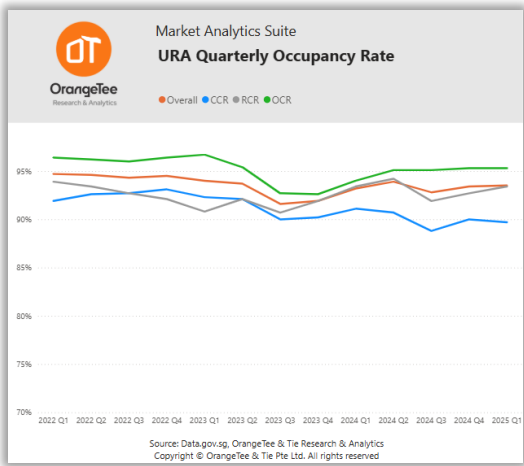


图 4：整体入住率上升至 93.5%



租赁供应量

减少

今年第一季度，私人住宅单位（不包括执行共管公寓）竣工量为 1,988 个单位，较 2024 年第四季度的 3,084 个单位减少了 35.5%。根据市建局 2025 年第一季度的房地产统计数据，今年剩余时间内还将有约 3,932 个单位竣工。这意味着从第二季度到第四季度，平均每个季度将有约 1,311 个单位竣工，这将不可避免地对新进入市场的新租赁单位数量造成一些下行压力。

关税逆风和潜在的全球贸易战等宏观经济不确定性日益加剧，私人租赁市场可能需要比预期更长的时间才能完全复苏。根据国际货币基金组织（IMF）最新发布的《世界经济展望》报告，全球经济增长已下调。

因此，鉴于经济前景的不确定性，一些公司可能会放缓招聘外籍人士的速度，这可能会影响私人租赁市场。然而，已竣工私宅供应的下降，加上利率的下调（这有助于降低企业融资成本），可能会缓解租金价格的大幅调整。2025 年全年整体租金可能上涨 2% 至 4%。

私人住宅租赁市场预测

| 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        |
|---------------------------------|--------|--------|--------|---------|---------|-----------------|
| 租赁                              |        |        |        |         |         |                 |
| 市建局租金指数（价格变化）（包括 EC）            | 29.7%  | 8.7%   | -1.9%  | 0.0%    | 0.4%    | 2% 至 4%         |
| 租赁量（单位）*                        | 90,291 | 82,268 | 86,476 | 19,782  | 20,409  | 78,000 至 82,000 |

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

# 2025 年第一季度最受欢迎的公寓

( 基于最高的租赁交易量 )

| 项目名称                           | 地点                  | 总交易量 | 月租中位数<br>(新元)<br>(1 居室) | 月租中位数<br>(新元)<br>(2 居室) | 月租中位数<br>(新元)<br>(3 居室) |
|--------------------------------|---------------------|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 核心中央区 (CCR)                    |                     |      |                         |                         |                         |
| D'LEEDON                       | LEEDON HEIGHTS      | 127  | \$3,900                 | \$5,400                 | \$7,500                 |
| MARINA ONE RESIDENCES          | MARINA WAY          | 115  | \$4,700                 | \$7,400                 | \$10,000                |
| THE SAIL @ MARINA BAY          | MARINA BOULEVARD    | 114  | \$4,325                 | \$6,350                 | \$7,900                 |
| DUO RESIDENCES                 | FRASER STREET       | 83   | \$4,750                 | \$7,000                 | \$10,500                |
| ONE HOLLAND VILLAGE RESIDENCES | HOLLAND VILLAGE WAY | 82   | \$3,800                 | \$5,350                 | \$8,000                 |
| THE AVENIR                     | RIVER VALLEY CLOSE  | 82   | \$4,325                 | \$6,500                 | \$9,400                 |
| ICON                           | GOPENG STREET       | 79   | \$4,200                 | \$6,150                 | NA                      |
| THE M                          | MIDDLE ROAD         | 77   | \$4,000                 | \$5,000                 | \$7,100                 |
| 其他中央区 (RCR)                    |                     |      |                         |                         |                         |
| NORMANTON PARK                 | NORMANTON PARK      | 173  | \$3,300                 | \$4,200                 | \$5,300                 |
| ONE PEARL BANK                 | PEARL BANK          | 129  | \$4,100                 | \$5,300                 | \$7,550                 |
| PARC ESTA                      | SIMS AVENUE         | 119  | \$3,500                 | \$4,600                 | \$5,800                 |
| REFLECTIONS AT KEPPEL BAY      | KEPPEL BAY VIEW     | 90   | NA                      | \$5,950                 | \$8,725                 |
| JADESCAPE                      | SHUNFU ROAD         | 83   | \$3,400                 | \$4,400                 | \$5,900                 |
| CITY SQUARE RESIDENCES         | KITCHENER LINK      | 80   | \$3,500                 | \$4,600                 | \$6,000                 |
| SIMS URBAN OASIS               | SIMS DRIVE          | 79   | \$3,100                 | \$3,950                 | \$5,000                 |
| SKY VUE                        | BISHAN STREET 15    | 74   | \$3,300                 | \$4,100                 | \$6,000                 |
| 中央区以外 (OCR)                    |                     |      |                         |                         |                         |
| WATERTOWN                      | PUNGGOL CENTRAL     | 97   | \$3,100                 | \$4,000                 | \$5,300                 |
| TREASURE AT TAMPINES           | TAMPINES LANE       | 92   | \$2,800                 | \$3,375                 | \$4,400                 |
| PARC CLEMATIS                  | JALAN LEMPENG       | 87   | \$3,200                 | \$4,175                 | \$5,550                 |
| J GATEWAY                      | GATEWAY DRIVE       | 84   | \$3,700                 | \$4,500                 | \$6,000                 |
| MELVILLE PARK                  | SIMEI STREET 1      | 70   | NA                      | \$3,400                 | \$4,200                 |
| BAYSHORE PARK                  | BAYSHORE ROAD       | 69   | \$2,800                 | \$3,600                 | \$4,400                 |
| HIGH PARK RESIDENCES           | FERNVALE ROAD       | 68   | \$2,600                 | \$3,100                 | \$3,650                 |
| HILLION RESIDENCES             | JELEBU ROAD         | 67   | NA                      | \$3,750                 | NA                      |

资料来源：市区重建局, 橙易研究与咨询部



橙易照片, 由实习生 Colin Chang 拍摄

# 组屋租赁市场

2025 年第一季度，组屋租赁量出现反弹，也是三个季度以来首次上涨。根据 2025 年第一季度建屋发展局公共住房数据，获批出租组屋的申请数量强劲增长 12.3%，从 2024 年第四季度的 8,603 个单位增至 2025 年第一季度的 9,662 个单位，扭转了 2024 年第四季度 5.6% 的降幅和 2024 年第三季度 4.6% 的降幅。由于租赁活动通常在年终假期和节日季后回暖，组屋租赁量回升在意料之中。

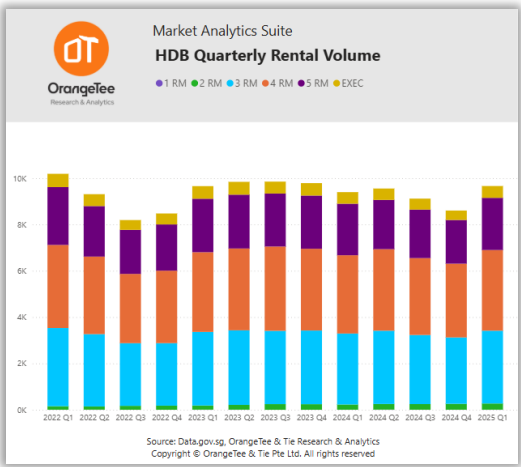
2025 年第一季度，组屋租金保持相对稳定。根据 SRX-99.co 组屋租金价格指数，2024 年第一季度组屋租金上涨 0.1%，增幅低于 2024 年第四季度的 1.3%。展望未来，由于达到最低居住年限（MOP）的组屋供应有限，今年组屋租金可能继续面临小幅上涨的压力。近期，返回新加坡的外国学生和外籍人士数量明显增加。这可能归因于我国稳定的就业前景和通胀压力的缓解。

## 组屋租赁市场预测

| 指标                 | 2022   | 2023   | 2024   | Q4 2024 | Q1 2025 | 2025 年预测        |
|--------------------|--------|--------|--------|---------|---------|-----------------|
| 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             | 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

图 5：获批出租组屋的申请增加 12.3%



然而，由于私人租赁市场对租户的激烈竞争，一些房东愿意协商租金。由此产生的净效应，可能导致 2025 年全年整体租金上涨 2%至 4%。

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/>