



Orangetee
PART OF REALION GROUP

登加组屋，瑞联研究图库

2025年第二季度 转售与预购组屋

价格连续21个季度上涨，
创下历史上最长上涨周期

瑞联研究出品

概览 | 2025年第二季度

			环比变化	同比变化
转售		组屋转售价格指数: 202.9	 0.9%	 8%
		总交易量: 7,102 间	 7.8%	 -3.4%
优质组屋 (>80万新元)		交易数量: 1,481 间	 25.3%	 40.4%
		平均价格: 952,313新元	 -0.4%	 1.7%
百万新元组屋		交易数量: 415 间	 19.3%	 75.8%
		最高价: 1,659,000新元	 3.7%	 4.5%
租赁		房地产联合交易网租金指数: 142.9	 0.5%	 2.8%
		租赁交易量: 10,066 间	 4.2%	 5.4%
预购		预购组屋&剩余组屋销售量: 10,579 (预购组屋) & 10,252 (剩余组屋)		
		申请人数: 36,384 (预购组屋) & 42,482 (剩余组屋)		

关键点



转售价格

2025年第二季度，组屋转售价格连续第21个季度上涨，尽管涨幅较今年第一季度有所放缓。



优质组屋

2025年第二季度，售价至少80万新元的转售组屋数量连续第二个季度上升，达到1,481个单位，高于2025年第一季度的1,182套和2024年第四季度的1,115个单位。



百万组屋

百万组屋交易量从2025年第一季度的348个单位增加至第二季度的415个单位，增幅达19.3%，创下季度历史新高。



租赁

获批出租的组屋单位数量从2025年第一季度的9,662个单位增至第二季度的10,066个单位，增幅达4.2%。



预购

建屋局今年预计将推出近30,000个新组屋单位。



登加组屋

转售价格 | 增长放缓

- 2025年第二季度，组屋转售价格连续第21个季度上涨，但涨幅较第一季度有所放缓；2025年第二季度价格上涨0.9%，而第一季度则上涨1.6%，这标志着价格增长连续第三个季度放缓（图1）。同比来看，价格涨幅也低于2024年第二季度的2.3%。2025年上半年价格上涨2.5%，低于2024年上半年4.2%的增幅，但与2023年上半年2.5%的涨幅相近。
- 由于今年新房供应量大幅增加，2025年第二季度的房价涨幅有所放缓。在2月和7月的预购组屋（BTO）销售活动中，共推出逾20,000套新建预购组屋和剩余组屋（SBF）单位。许多新组屋位于优越的地理位置，部分项目的竣工时间较短。此外，符合条件的买家可享受丰厚补贴，而延迟收入评估计划也成为额外利好因素。
- 2025年第二季度创下了有史以来最长的价格增长记录。从2020年第一季度至2025年第二季度，价格已连续21个季度上涨，而此前最长纪录是1991年第四季度至1996年第四季度的连续20个季度增长。然而，近期价格涨幅虽显著，仍远不及1990年代出现的剧烈飙升。2020年第一季度至2025年第二季度期间，价格上涨了54.3%。相比之下，1991年第四季度至1996年第四季度期间，价格飙升了294.4%。

按户型分类的价格

- 根据data.gov.sg的数据，大多数组屋户型的价格涨幅普遍放缓。例如，四房式组屋价格环比上涨1.4%，而2025年第一季度涨幅为2%。同样，五房式组屋价格从2.1%降至1.2%；三房式组屋价格从2.2%降至2.1%；两房式组屋价格从1.5%降至1.3%（图2）。

图1：价格增长放缓

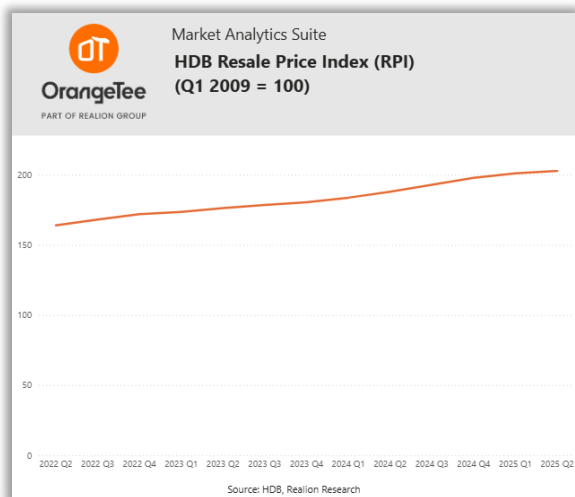
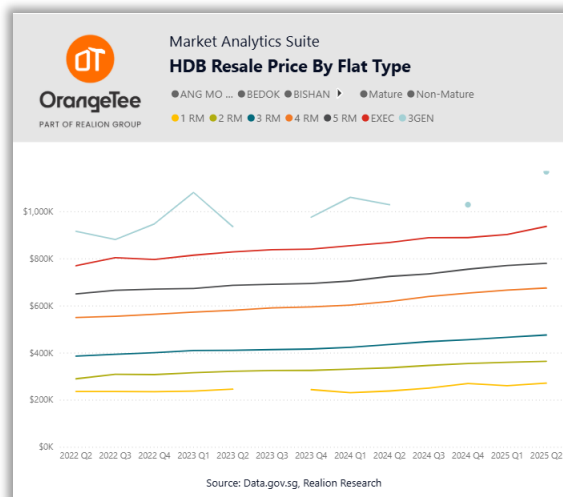


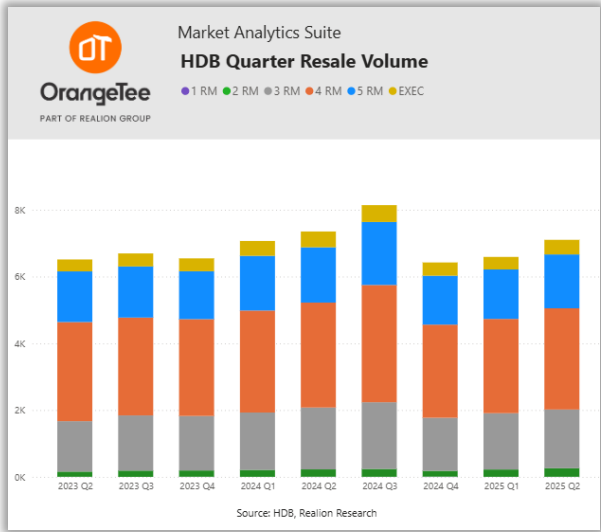
图2：大多数组屋户型的价格增长放缓



转售量 | 反弹

- 转售量从2025年第一季度的6,590个单位增长7.8%至第二季度的7,102个单位（图3）。销售增长可能归因于今年第二季度没有推出**预购组屋**项目，一些急需住房的买家可能**转向了二级市场**。与去年同期相比，转售总量从2024年第二季度的7,352个单位下降了3.4%。
- 根据建屋发展局（HDB）的**买卖禁令（caveat）**数据，2025年第二季度最受欢迎、交易量最高的市镇是**淡滨尼（554单位）、盛港（509单位）、义顺（491单位）、兀兰（482单位）、裕廊西（433单位）和榜鹅（409单位）**。

图3：组屋转售量上涨7.8%



优质组屋 | 需求强劲

- 2025年第二季度，售价至少80万新元的**转售组屋**数量连续第二个季度上升，达到1,481套，高于2025年第一季度的1,182个单位和2024年第四季度的1,115个单位。这比去年同期的1,055笔交易量增长了 40.4%。2025年第二季度，**淡滨尼（150单位）**在此类交易量录得最高记录，其次为**大巴窑（138单位）、红山（129单位）、加冷/黄埔（97单位）、盛港（84单位）和女皇镇（83单位）**。
- 百万新元**组屋**的交易量从2025年第一季度的348个单位攀升19.3%至第二季度的415个单位，创下季度历史新高。今年上半年共成交了763个百万新元**组屋**单位，有望突破去年全年1,035个单位的纪录。2025年第二季度成交价最高的**转售组屋**是位于杜生路（Dawson Road）一套面积为122平方米（1,313平方英尺）的**豪华复式公寓**，成交价为1,658,888新元。
- 如果取消**私宅屋主购买转售组屋**的15个月等待期，**优质组屋**的需求可能持续增强。这类买家通常在出售私宅后拥有充足的现金，可能倾向于为地段优越或面积宽敞的组屋支付高价。

表1：各城镇转售组屋的平均价格

市镇	2025年第一季度 均价（新元）	2025年第二季度 均价（新元）	环比价格变化
ANG MO KIO	\$567,642	\$608,539	7.2%
BEDOK	\$602,533	\$606,631	0.7%
BISHAN	\$842,904	\$857,476	1.7%
BUKIT BATOK	\$590,821	\$615,361	4.2%
BUKIT MERAH	\$754,338	\$767,421	1.7%
BUKIT PANJANG	\$636,972	\$641,634	0.7%
BUKIT TIMAH	\$875,570	\$1,159,677	32.4%
CENTRAL AREA	\$779,184	\$840,256	7.8%
CHOA CHU KANG	\$606,173	\$616,974	1.8%
CLEMENTI	\$705,598	\$639,325	-9.4%
GEYLANG	\$596,322	\$603,508	1.2%
HOUGANG	\$609,552	\$624,124	2.4%
JURONG EAST	\$552,365	\$580,357	5.1%
JURONG WEST	\$550,203	\$561,791	2.1%
KALLANG/WHAMPOA	\$713,896	\$721,712	1.1%
MARINE PARADE	\$634,182	\$634,994	0.1%
PASIR RIS	\$719,715	\$731,572	1.6%
PUNGGOL	\$662,620	\$686,878	3.7%
QUEENSTOWN	\$755,549	\$781,698	3.5%
SEMBAWANG	\$613,218	\$626,975	2.2%
SENGKANG	\$657,007	\$663,824	1.0%
SERANGOON	\$712,595	\$739,231	3.7%
TAMPINES	\$716,748	\$710,312	-0.9%
TOA PAYOH	\$755,158	\$753,382	-0.2%
WOODLANDS	\$599,839	\$607,692	1.3%
YISHUN	\$552,399	\$564,821	2.2%
总计	\$620,000	\$630,000	1.6%

资料来源：Data.gov.sg、瑞联研究



大巴窑组屋，瑞联研究图库

租赁 | 需求持续增强

- 上季度组屋租赁需求持续回升。根据新加坡建屋局的2025年第二季度公共住房数据，获批出租组屋单位的申请数量从2025年第一季度的9,662个单位增至第二季度的10,066个单位，增幅达4.2%（图4）。这一增长趋势符合预期，因为租赁需求通常在第二季度回升，正如2023年和2024年所观察到的租赁趋势那样。
- 2025年第二季度，组屋租金保持稳定。根据SRX-99.co组屋租金指数，2025年第二季度组屋租金上涨了0.5%，增速略高于2025年第一季度的0.1%（图5）。
- 私人住宅的租金竞争日益激烈。近年来，许多公寓项目拔地而起，而宏观经济的不确定性导致需求放缓。因此，过去一年，更多房东下调了租金要价。
- 因此，更多租户从公共住房市场转向私人市场。鉴于来自私人市场的竞争，业主不太可能大幅提高租金，这可能对租户有利。我们预计2025年全年租金可能温和上涨1%至2%。今年的租赁量可能达到37,000至38,500个单位。

图4：组屋租赁量上涨4.2%

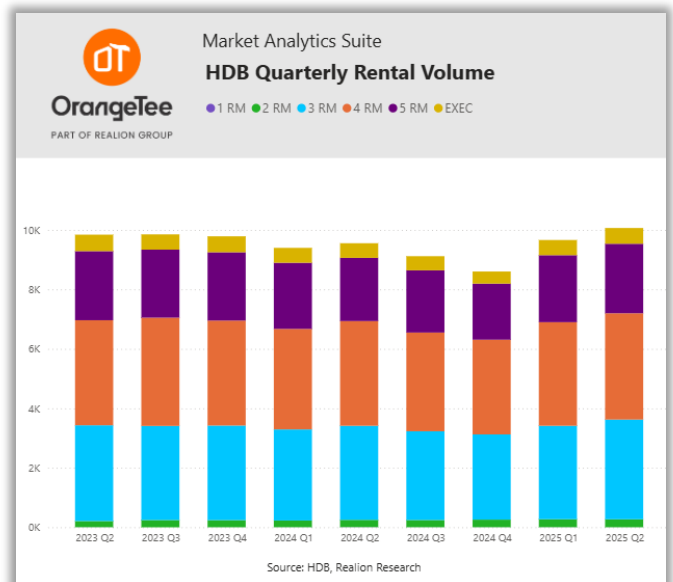
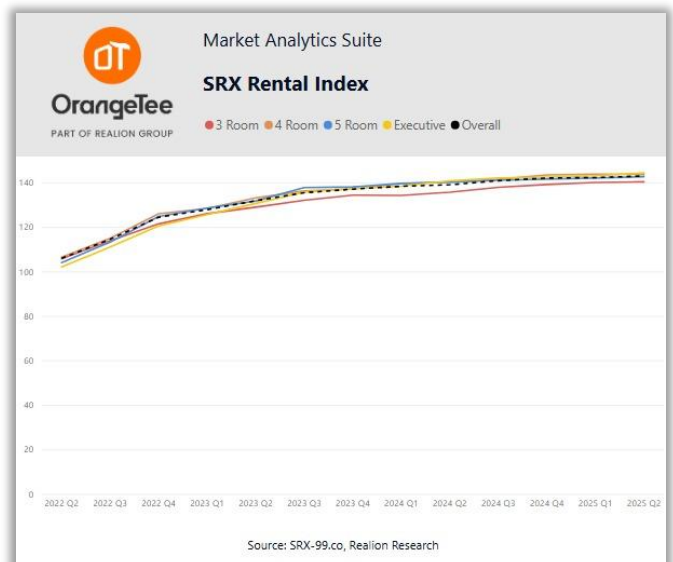


图5：组屋租金涨幅略快



预购组屋 | 将近30,000新组屋开售

■ 建屋发展局今年预计将推出近30,000个新组屋单位，其中包括逾19,000个预购组屋（BTO）和超过10,000个剩余组屋单位（SBF）（图6）。由于预购组屋每年仅在2月、7月和10月进行三次销售，尽管新组屋供应量增加，但市场需求仍持续攀升（图7）。这可能归因于政府为首次购房者提供的慷慨补助金和补贴，以及许多购房者因转售价格上涨而选择购买新组屋。

■ 建屋局启动了2025年7月的预购组屋销售活动，这是今年第二次推出预购组屋，共有8个新项目，共计5,547个单位，分别在7个不同的市镇，包括红山、武吉班让、金文泰、三巴旺、淡滨尼、大巴窑和兀兰（图8）。

■ 与此同时，2025年7月将在多个组屋区推出4,662个剩余组屋（SBF）单位。加上2025年2月已推出的5,590个剩余组屋单位，今年共计推出10,252个剩余组屋单位，创下有记录以来剩余组屋单位年度供应量的新高。

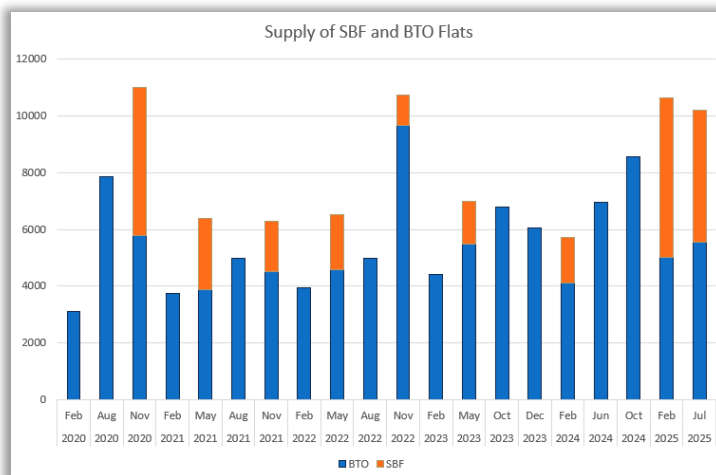
■ 此前最高纪录为2016年推出的约10,200个单位。剩余组屋单位的增加可能加剧转售市场的买家竞争，这或有助于稳定转售组屋的价格。

■ 这是自收入评估条件放宽后，首次推出的预购组屋销售活动——现在只需夫妻一方是全日制学生或国民服役人员即可符合延期收入评估资格。根据新规定，夫妻可选择将住房贷款的收入评估推迟至交屋前夕，将评估重点从当前收入转向未来收入。

■ 展望未来，我们预计在未来的预购组屋计划中，会有更多夫妻选择更大或更昂贵的单位，因为他们更有可能获得更高的贷款额度，毕竟届时许多人可能已经工作了一段时间。

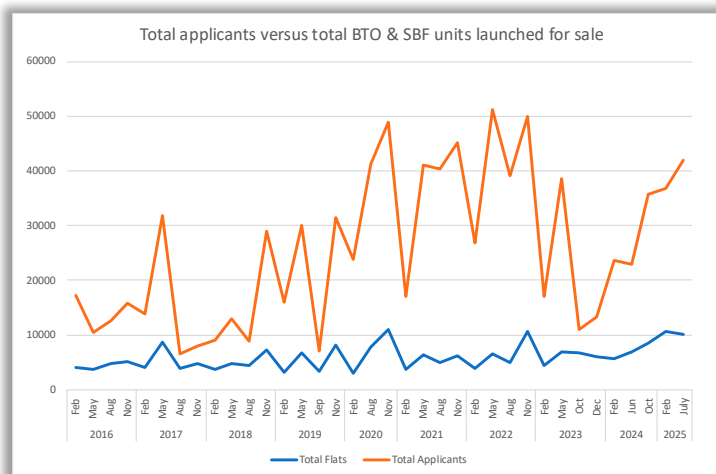
■ 在本次预购组屋销售活动推出的8个项目中，淡滨尼和大巴窑因毗邻地铁站和生活配套齐全的优越地段，成为申请率最高的两个项目。

图6：今年供应量将达到近30,000个单位



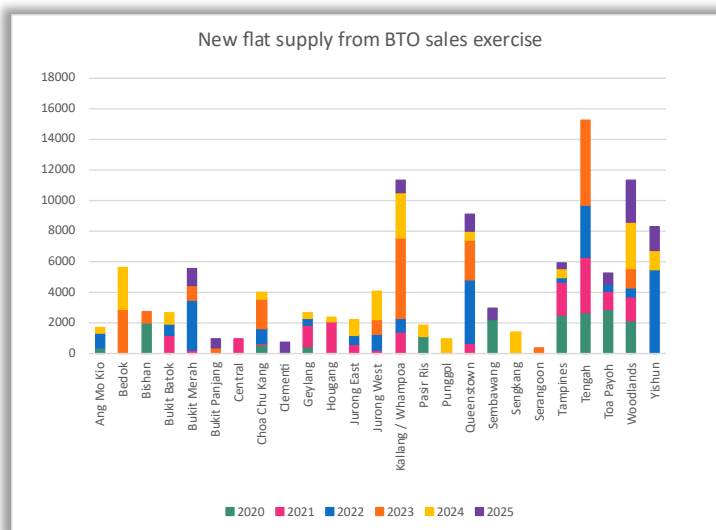
资料来源：建屋局、瑞联研究

图7：新组屋需求增长



资料来源：建屋局、瑞联研究

图8：2025年7月推出5,547套预购组屋单位



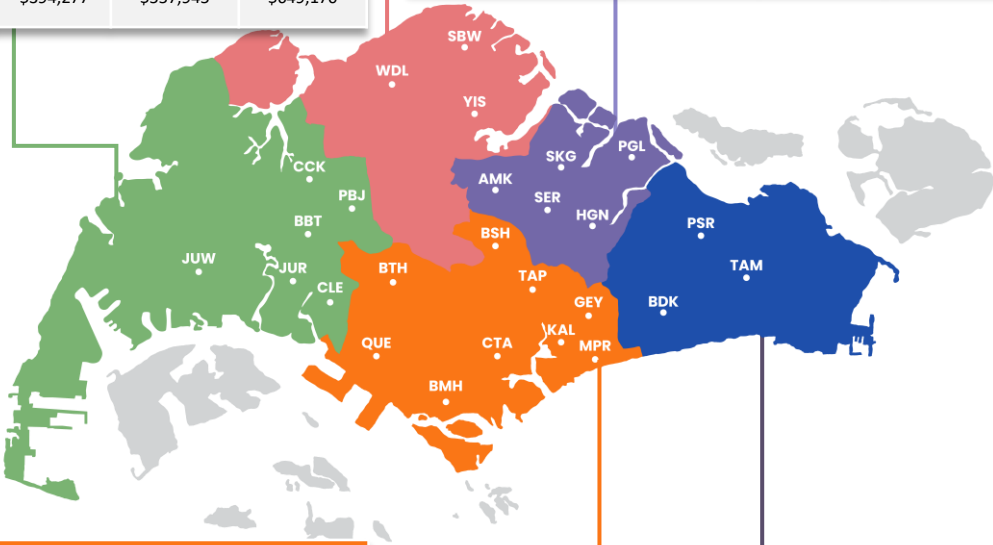
资料来源：建屋局、瑞联研究

转售组屋交易量 | 2025年第二季度

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)	346	\$525,226	\$641,839	\$704,660
Woodlands (WDL)	482	\$438,496	\$565,264	\$677,574
Yishun (YIS)	491	\$447,641	\$567,553	\$717,915

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)	378	\$441,117	\$628,388	\$812,831
Bukit Panjang (BPJ)	196	\$464,030	\$605,218	\$725,013
Choa Chu Kang (CCK)	280	\$459,357	\$567,366	\$665,744
Clementi (CLE)	131	\$454,848	\$753,454	\$975,399
Jurong East (JUR)	138	\$422,201	\$561,931	\$713,795
Jurong West (JUW)	433	\$394,277	\$557,945	\$649,170

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)	252	\$459,548	\$703,434	\$932,986
Hougang (HGN)	361	\$451,220	\$633,100	\$797,250
Punggol (PGL)	409	\$542,232	\$685,397	\$763,365
Sengkang (SKG)	509	\$535,400	\$658,038	\$730,300
Serangoon (SER)	92	\$464,444	\$685,252	\$829,311



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)	117	\$518,896	\$803,837	\$1,046,751
Bukit Merah (BMH)	251	\$537,072	\$902,745	\$1,045,678
Bukit Timah (BTH)	11	\$600,000	\$943,449	\$1,187,500
Central Area (CTA)	47	\$524,867	\$1,062,523	\$1,437,376
Geylang (GEY)	147	\$434,000	\$756,895	\$869,981
Kallang / Whampoa (KAL)	228	\$511,088	\$873,493	\$946,360
Marine Parade (MPR)	38	\$483,949	\$660,611	\$1,024,750
Queenstown (QUE)	172	\$535,305	\$961,865	\$1,189,859
Toa Payoh (TAP)	285	\$504,300	\$936,011	\$1,041,608

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)	326	\$461,166	\$668,023	\$763,834
Pasir Ris (PSR)	167	\$477,571	\$653,030	\$746,095
Tampines (TAM)	554	\$509,975	\$690,354	\$823,011

资料来源：Data.gov.sg、瑞联研究

展望 | 温和上涨

- 受到**稳定的经济基本面**和**利率下降**的推动，**预计今年剩余时间内**，**转售组屋**的价格将温和上涨。
- 然而，从中**长期**来看，价格大幅上涨的**势头**可能会有所**缓和**，因为未来几年整体**组屋供应量**有望增加，从而**加剧**卖家之间的**竞争**，届时**买家**将面临更多**多样化**的住房选择。
- 随着近期公布的《2025年**发展总蓝图**草案》，一些地区的潜在**买家**兴趣可能会有所上升，因为他们期待着新的**社区中心**、**医疗设施**、**交通选择**和其他**优质便利设施**的发展。碧山、杜弗、盛港、兀兰和**杨厝港**等地区可能受益于这一**增长**。
- 针对**老旧组屋**的**自愿提早重建计划**（VERS）将于2030年代上半叶启动。届时，**现有区域**可重建为**新住宅**。该计划或可**缓解**部分**业主**对**租赁产权年限**缩减的担忧。
- 与此同时，政府将重新**审议**夫妻**申请预购组屋**的收入上限，以及**单身人士**购房**最低年龄要求**（35岁）。如果收入上限提高，**预计BTO组屋**需求将上升，因为更多人符合**申请新组屋**的资格。因此，一些**买家**可能从**二级市场**转向**预购组屋市场**，从而**缓解**转售**市场价格**的**上涨速度**。
- 我们**预计2025年全年**价格房价可能**上涨4%至5.5%**，**转售组屋**成交量可能达到**约27,000至28,000个单位**。

组屋转售市场预测

指标	2022	2023	2024	2025年 第一季度	2025年 第二季度	2025年上 半年	2025年预测
价格指数（价格变化）	10.4%	4.9%	9.7%	1.6%	0.9%	2.5%	4%至5.5%
销售量（单位）	27,896	26,735	28,986	6,590	7,102	13,692	27,000至28,000
租金价格变化（SRX-99.co）	28.5%	10.2%	3.6%	0.1%	0.5%	0.6%	1%至2%
组屋租赁申请总数	36,166	39,138	36,673	9,662	10,066	19,728	37,000至38,500

资料来源：建屋局、SRX-99.co、瑞联研究

瑞联研究出品



PART OF REALION GROUP

OrangeTee & Tie Pte Ltd
430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01
OrangeTee Building
Singapore 319402

www.orangetee.com



若想了解更多项目信息，请联络您选择的橙易房产经纪。
有关研究资讯，请通过以下方式联系瑞联研究。



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



Kenneth Tan
Research Analyst
kenneth.tan@realion.com



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@realion.com



Jia Yi Chow
Senior Research Analyst
jiayi.chow@realion.com