

Huttons

SINGAPORE'S LARGEST
PRIVATE REAL ESTATE AGENCY

合登数据分析

组屋

2026年第一季度

建屋发展局（HDB）组屋转售市场自2019年第二季度触底以来首次出现下滑。

受过去4年预购组屋销售活动（BTO）持续稳定的供应影响，其中部分房源的等候时间缩短至3年或更短，2026年第一季度组屋转售价格微跌0.1%。此外，剩余组屋（Sale of Balance Flats, SBF）的销售活动也为买家提供了除转售组屋之外的另一种选择。

尽管2026年第一季度的转售量有所回升，但这很可能是季节性因素所致，因为第一季度通常比第四季度更为繁忙。不过，与一年前相比，组屋转售市场的交易量有所放缓。

交易

2026年第一季度，组屋转售交易量为6,285套，较2025年第一季度下降4.6%。

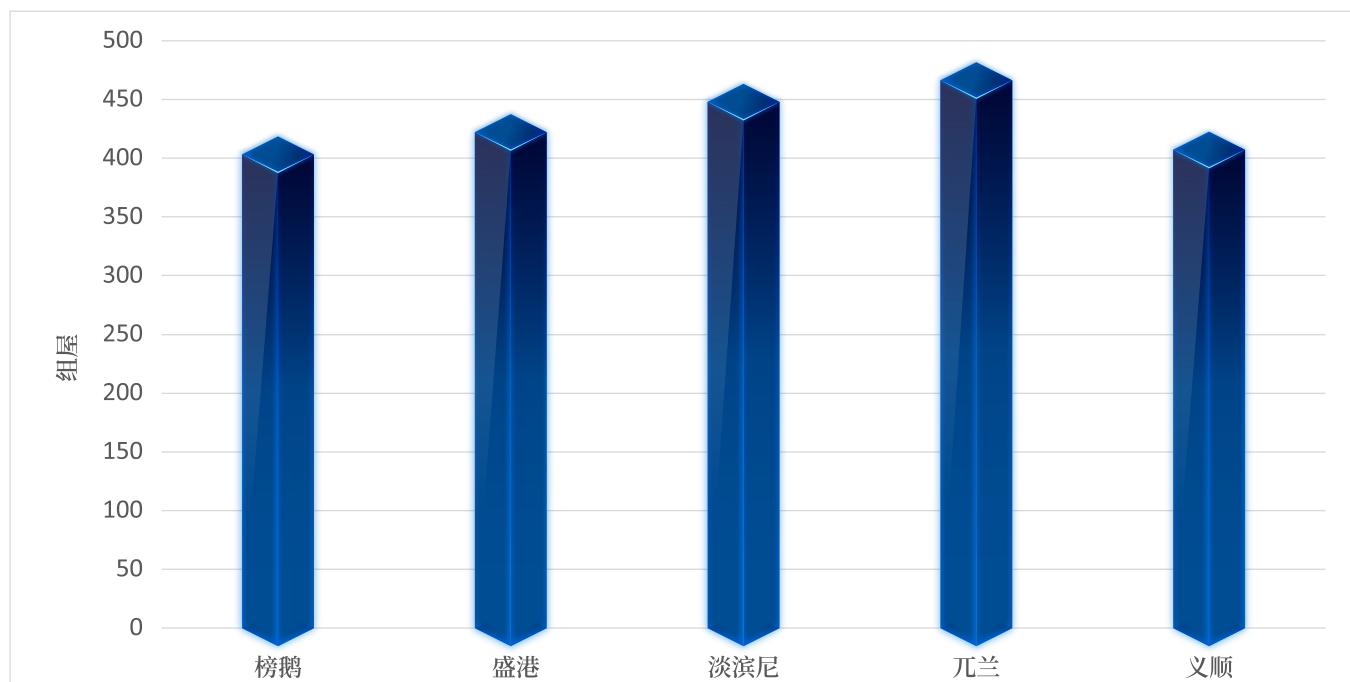
这是自2021年以来第一季度的交易量最低的一次。这可能是因为2026年2月BTO和SBF项销售活动同时推出，导致需求从转售市场转移。

HDB于2026年2月推出4,692 BTO组屋供申请，吸引了超过13,000名申购者；而2026年2月的SBF则吸引了超过15,000名申购者。

2026年第一季度，东区两处备受瞩目的执行共管公寓（EC）项目——Coastal Cabana和悦湖轩（Rivelle Tampines）正式推出，吸引了超过1,000名首次购房者和组屋提升者的买家。

2025年购房者最青睐的五大组屋区分别是榜鹅、盛港、淡滨尼、兀兰和义顺。根据房地产买卖禁令数据显示，这些地区在2026年第一季的交易总量中占比约为35.5%。

图表1：2026年第一季度买家最青睐的前五大组屋市镇



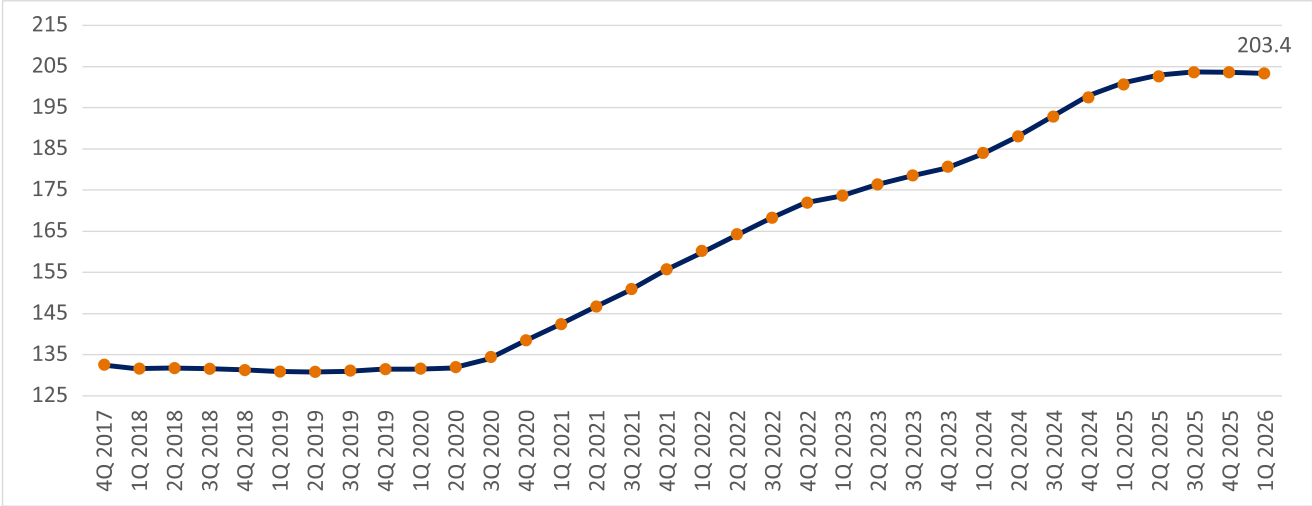
来源：建屋发展局，合登数据分析（截至2026年4月24日）

价格

自2024年第三季度以来，组屋转售市场的价格涨幅已连续六个季度放缓。

BTO组屋、剩余组屋、新推出的执行共管公寓（EC）及私人非有地住宅项目供应稳定，为买家提供了更多选择，使得2026年第一季的HDB转售市场相比过去四年更为平衡。

图表2：组屋转售价格指数

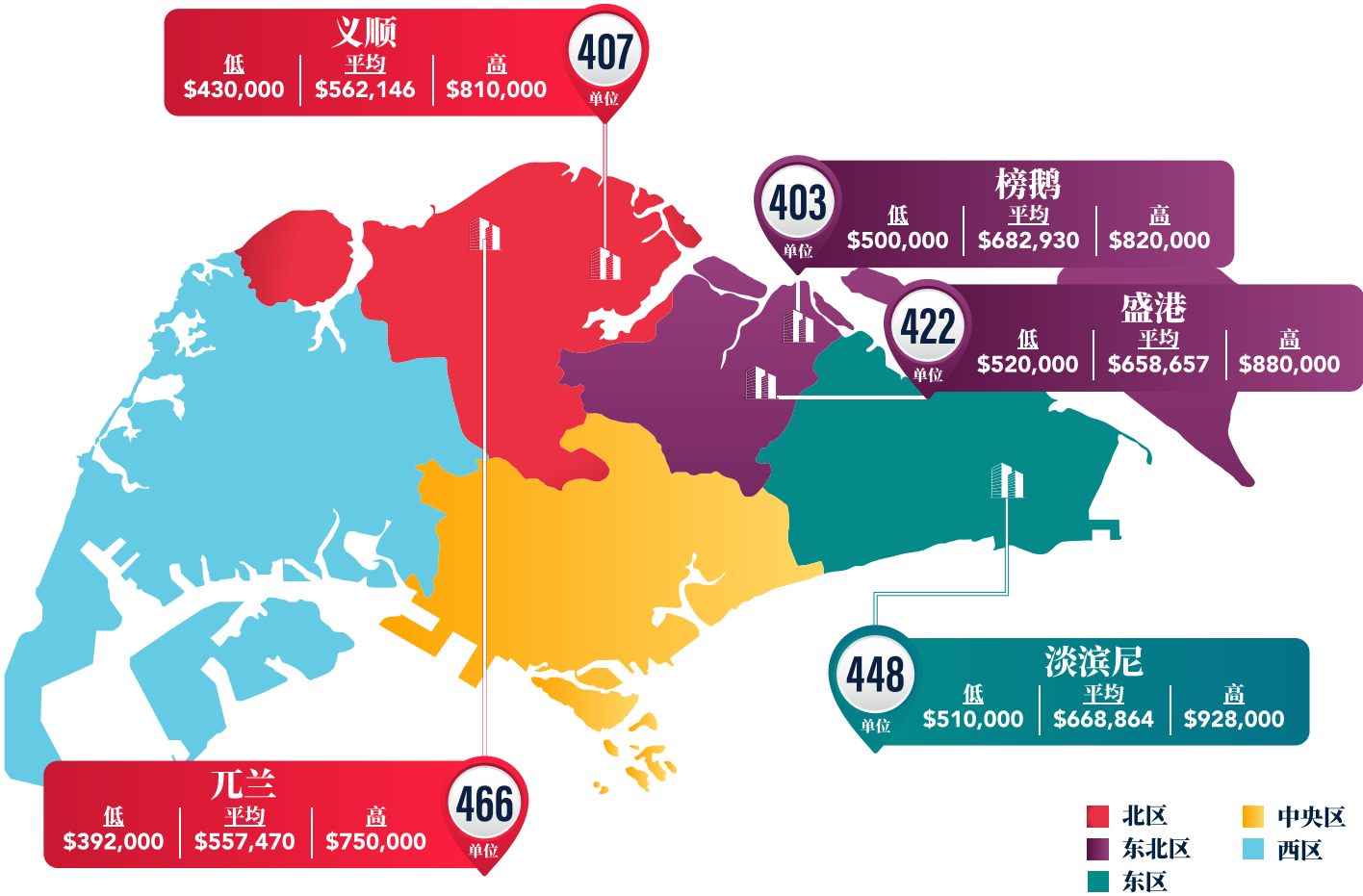


来源：建屋发展局，合登数据分析（截至2026年4月24日）

在2026年第一季度，26个市镇中有10个镇的房价下跌了0.1%至6.9%。这情况较上一季度有所好转，上个季度有超过半数的镇房价出现下跌。

金文泰地区的组屋转售价格跌幅最大，达6.9%，其次是马林百列区（5.6%）和武吉知马区（5.2%）。

地图1：2026年第一季度前五大组屋市镇4房式单位价格



来源：建屋发展局，合登数据分析（截至2026年4月24日）

根据房地产买卖禁令，2026年第一季度，四房组屋转售单位的平均价格为675,849元，较上一季度上涨0.8%，这主要是由于满足5年最低居住年限（MOP）的新房源进入市场所致。

自2019年第二季度触底以来，组屋转售价格已上涨55.5%；自2020年4月冠病阻断措施（Circuit Breaker）以来，价格已上涨54.2%。

表格1：2026年第一季度转售组屋平均价格变化表

	2025年第四季度*	变化 (2025年第四季度*)	2026年第一季度*	变化 (2026年第一季度*)
2房式	\$367,484	-1.6%	\$373,066	1.5%
3房式	\$467,462	-0.8%	\$472,477	1.1%
4房式	\$670,776	-0.9%	\$675,849	0.8%
5房式	\$795,003	1.3%	\$789,323	-0.7%
公寓式/多代同堂	\$946,581	2.6%	\$920,567	-2.7%
总计	\$653,095	-1.0%	\$658,779	0.9%

* 基于买卖禁令，可能与实际数字不同

来源：建屋发展局，合登数据分析（截至2026年4月24日）

百万组屋

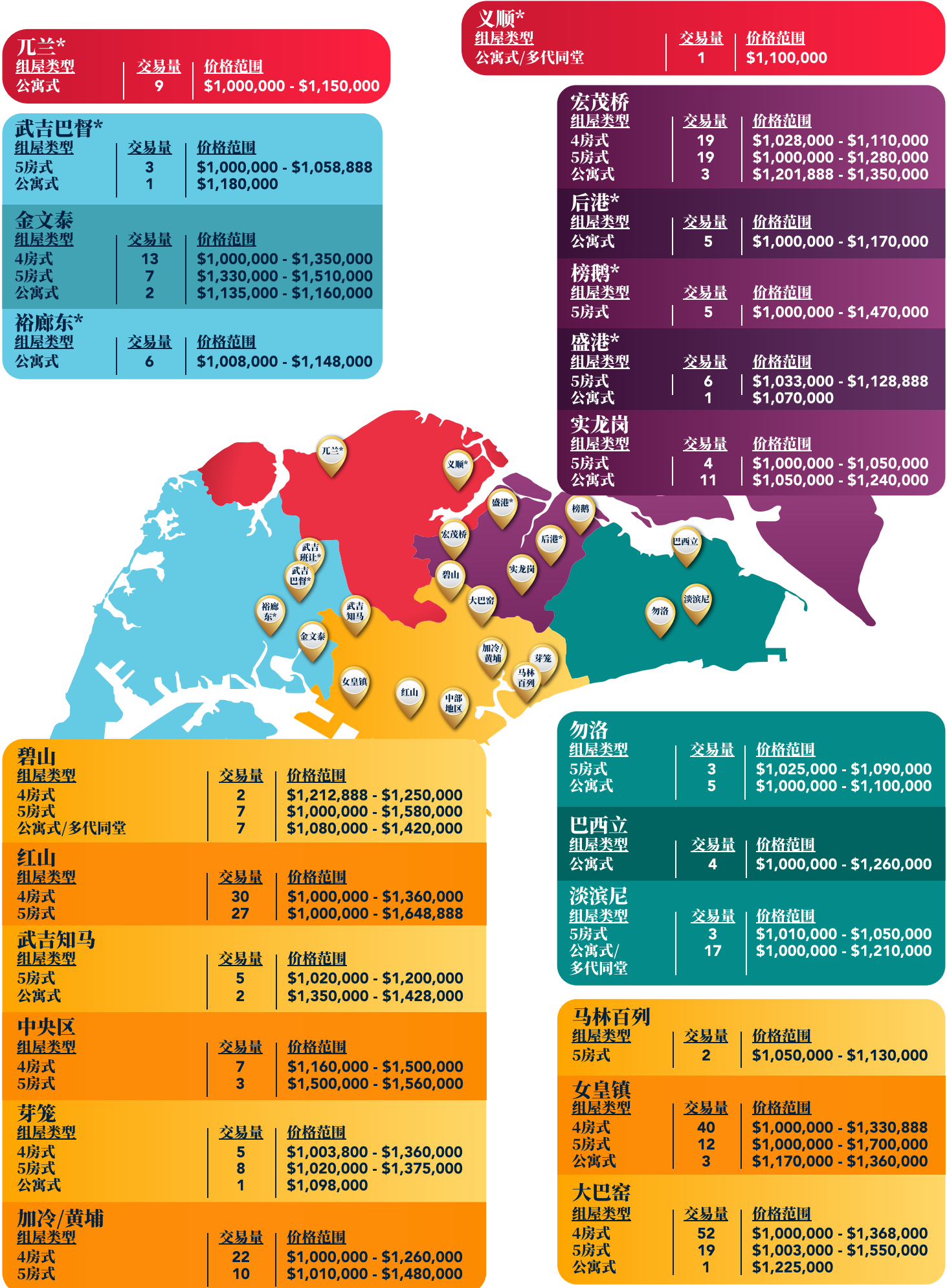
随着2026年越来越多的成熟市镇组屋单位满足了5年最低居住年限（MOP），百万新元组屋交易数量也随之增加。其中包括Alkaff Courtview, Ang Mo Kio Court和Clementi Crest的组屋单位。

2026年第一季度，售价至少百万新元的5年房龄组屋销量达到创纪录的60套，这反映出市场对不受优选地段组屋（Plus flats）和黄金地段组屋（Prime flats）转售限制的新房需求。

据估计，2026年第一季度共有412套组屋转售单位以百万新元或更高的价格售出，环比增长17.4%。

这些组屋的平均价格为1,151,377新元，较上一季度的1,165,256新元下降了1.2%。略多于上一季度的买家选择了非成熟市镇的组屋，他们更看重居住空间而非地段和楼龄。

地图2: 2026年第一季度百万组屋的地点



总共: 412

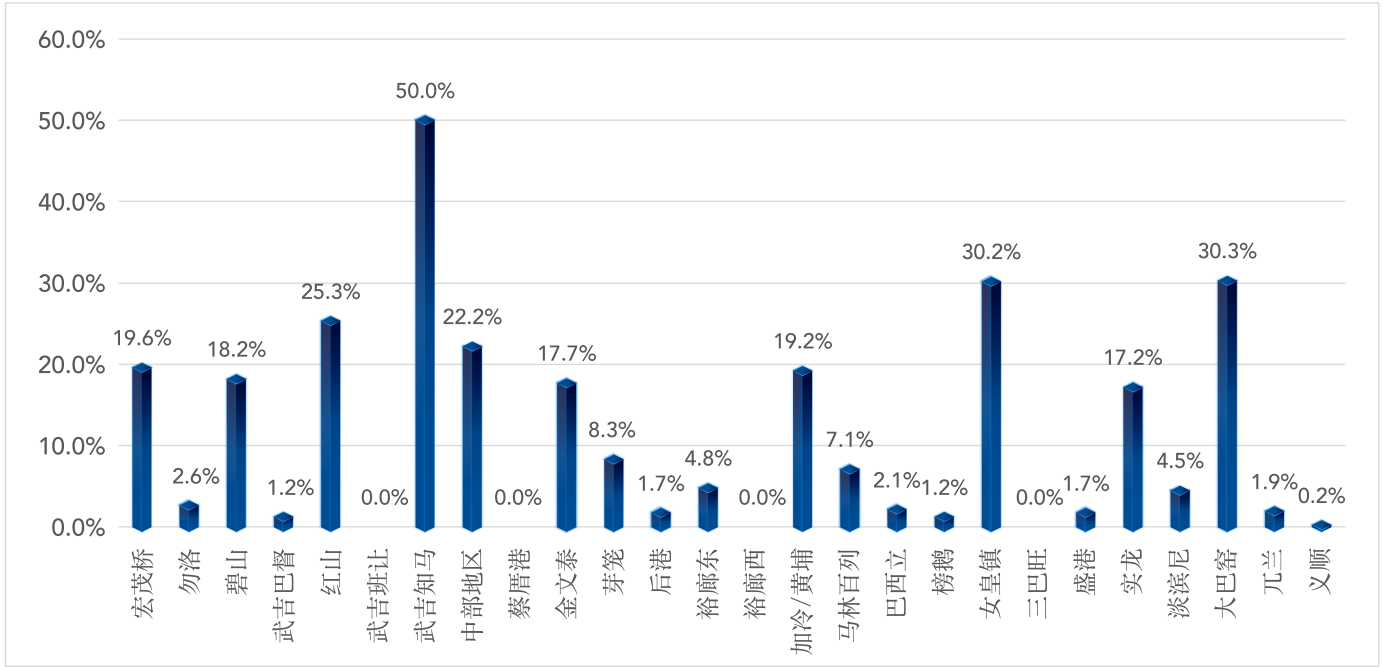
* 非成熟城镇

来源: 建屋发展局, 合登数据分析 (截至2026年4月24日)

2026年第一季度最昂贵的组屋转售单位是位于女皇镇杜生阁（SkyTerrace @ Dawson）的一套五房式阁楼单位，成交价为170万新元。

2026年第一季度，百万元组屋约占全岛交易量的6.8%。2026年第一季度，大巴窑、红山和女皇镇位列百万组屋最集中的前三名市镇。

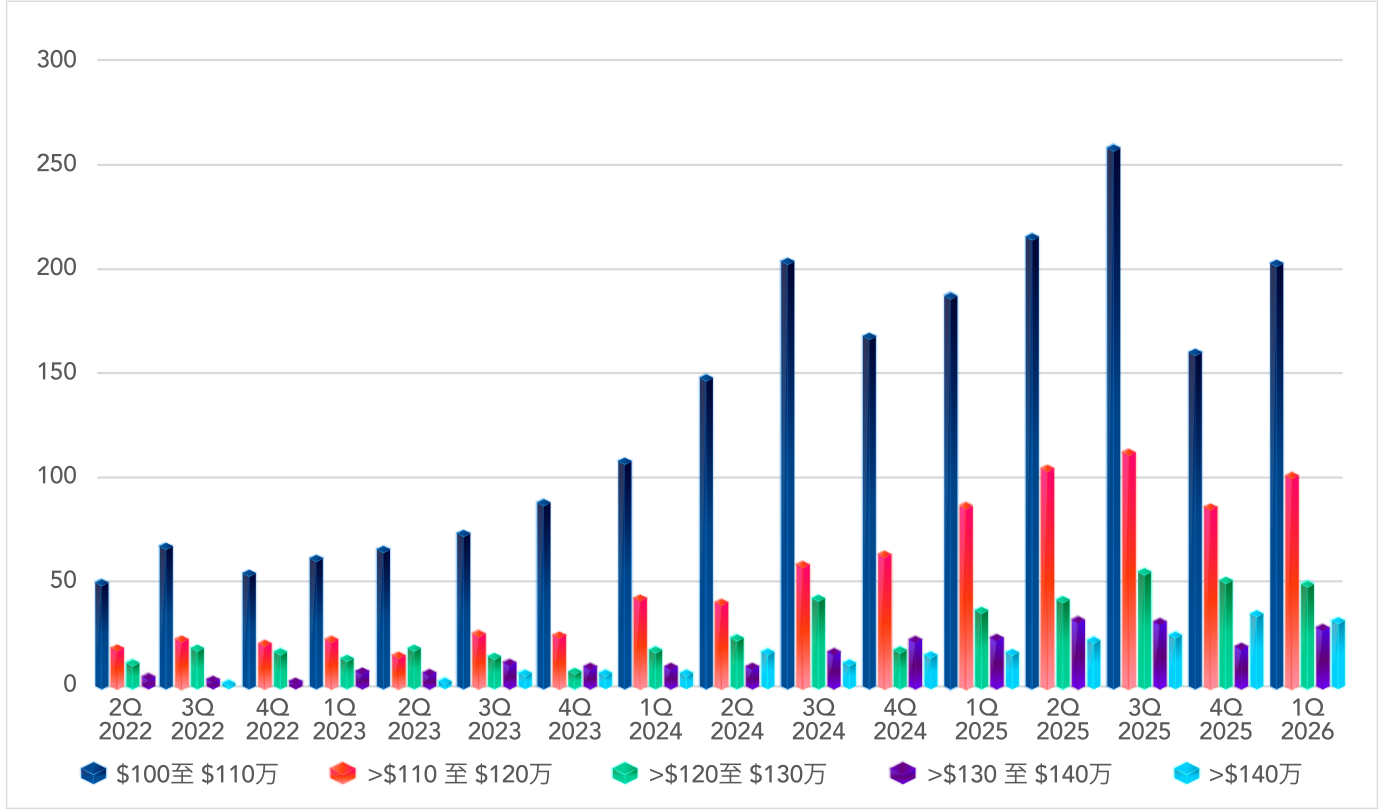
图表3：2026年第一季百万组屋占总交易量的比例



来源：建屋发展局，合登数据分析（截至2026年4月24日）

近半数的百万组屋交易价格在100万至110万新元之间。

图表 4：按价格范围细分的百万组屋



来源：建屋发展局，合登数据分析（截至2026年4月24日）

市场展望

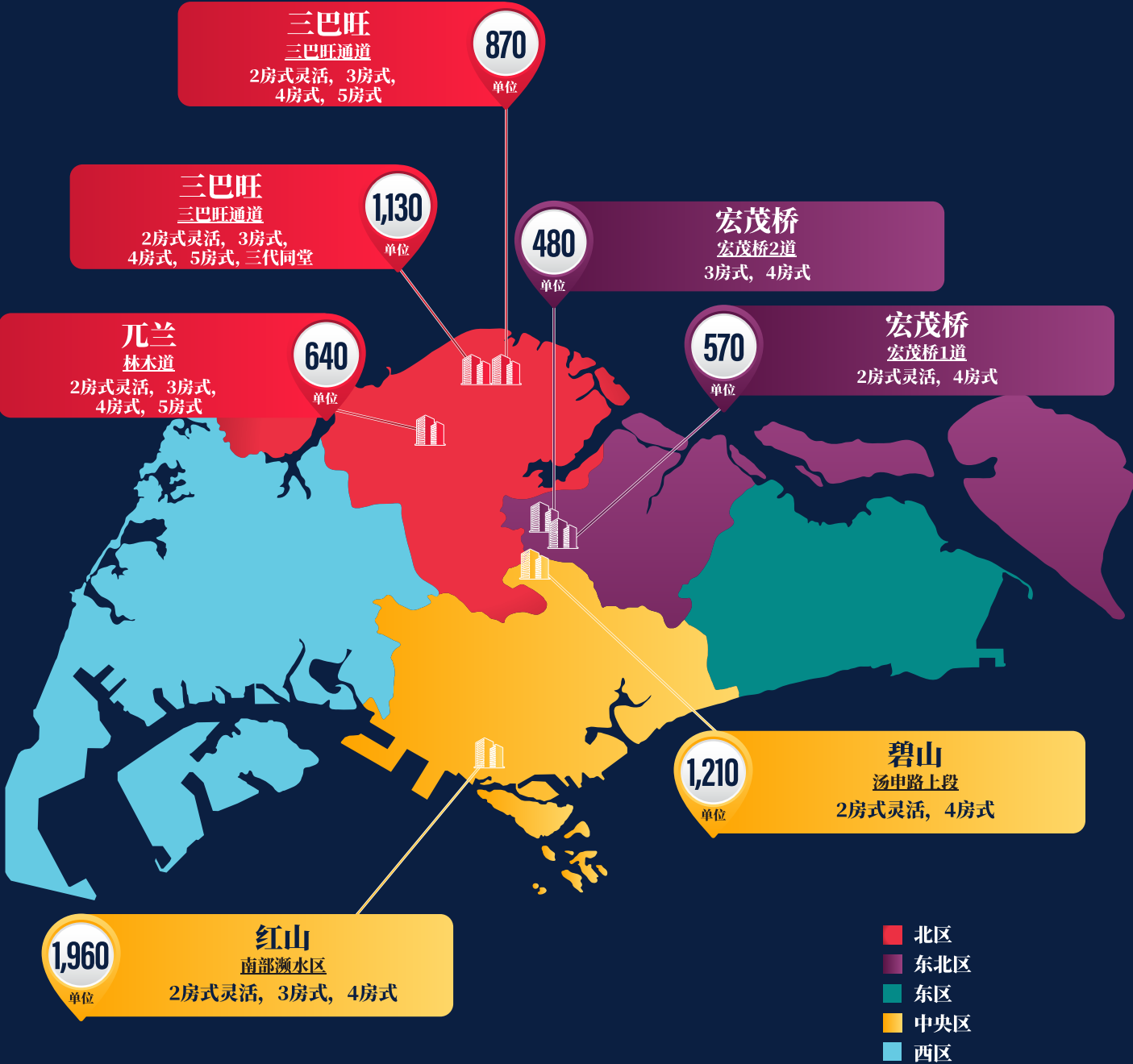
组屋转售市场可能在2026年实现软着陆。

谈判的主动权正逐渐向买家倾斜，卖家出售房产所需的时间也比通常的6至8周更长。

这与2011年至2014年情况相似，当时HDB推出了超过10万套BTO供申请。HDB转售组屋价格自2013年起开始走软，并持续低迷了五年多，直至2019年。

在2026年6月的BTO计划中，建屋发展局将推出约6,900套组屋，其中超过3,000套位于碧山和红山等极具吸引力的地段。

地图3：2026年6月即将推出的预购组屋



总共：6,860

来源：建屋发展局，合登数据分析（截至2026年4月24日）

随着2026年将有超过13,000套组屋达到5年最低居住年限（MOP），严峻的形势将进一步加剧。

随着新房供应量的增加，较旧的组屋转售单位可能吸引力下降，且售出时间会比平时更长。

位于勿洛、女皇镇和大巴窑等热门地段达到5年最低居住年限的组屋可能会受到广泛关注，售价甚至可能超过百万元。

合登数据分析预计，2026年新加坡百万组屋数量将在1,400至1,800套之间。

随着人口老龄化，可能会有更多私人产权业主（PPO）希望换购一套面积更合适的HDB转售单位。然而，目前尚无迹象表明针对前私人产权业主（ex-PPO）买转售组屋的15个月等待期何时会进行调整。前私人产权业主（ex-PPO）主可能仍需考虑四房及更小户型的组屋。

转售组屋交易量预计在24,000至27,000套，而价格可能在 -2%至2% 之间。



合登

新加坡最大的私人房产中介

Huttons Asia Pte Ltd (L3008899K) Huttons International Pte Ltd (L3008937L)



SUBSCRIBE TO OUR NEWSLETTER
TO RECEIVE THE LATEST PROPERTY NEWS



HR Asia
BEST COMPANIES
TO WORK FOR
IN ASIA 2025



HR Asia®
DIVERSITY,
EQUITY & INCLUSION
AWARDS 2025

THE STRAITS TIMES

Singapore's Fastest
Growing Companies

2023 - 2025

statista

详询请联系:

李思德 | 数据分析高级总监

电邮地址: szetecklee@huttonsgroup.com

免责声明

尽管合登会尽力确保信息的来源可靠(2026年4月24日)，但合登不对任何信息出现差错或遗漏，以及因使用该信息而获得的结果承担法律责任。合登不担保信息的完整性、准确性、时效性以及使用该信息而获得的结果，而且没有任何种类明示或暗示的保证，包括但不限于性能保证、适销性保证以及为某一特殊目的适用性的保证。任何情况下，合登、其关联机构、合伙人、代理人或者员工均不对您及他人基于本手册信息所作出的决定或行动承担法律责任和义务。

请关注我们的社交平台

