

Huttons

SINGAPORE'S LARGEST
PRIVATE REAL ESTATE AGENCY

合登数据分析

组屋

2025年第四季度

2025年，建屋发展局（HDB）组屋转售市场呈现双速市场格局。

在更广泛的市场中，组屋转售价格出现一定程度的疲软，但在高端市场，百万元级组屋价格依然坚挺，并在2025年第四季度持续刷新价格基准。

2025年第四季度，组屋转售价格持平，但百万组屋的平均价格上涨了2.3%。

2025年，整体组屋转售价格上涨2.9%，这是自2019年市场触底以来涨幅最小的一年。

2025年组屋转售成交量为26,169单位，较2024年下降9.7%。

交易

2025年第四季度，组屋转售市场较往常更为冷清。

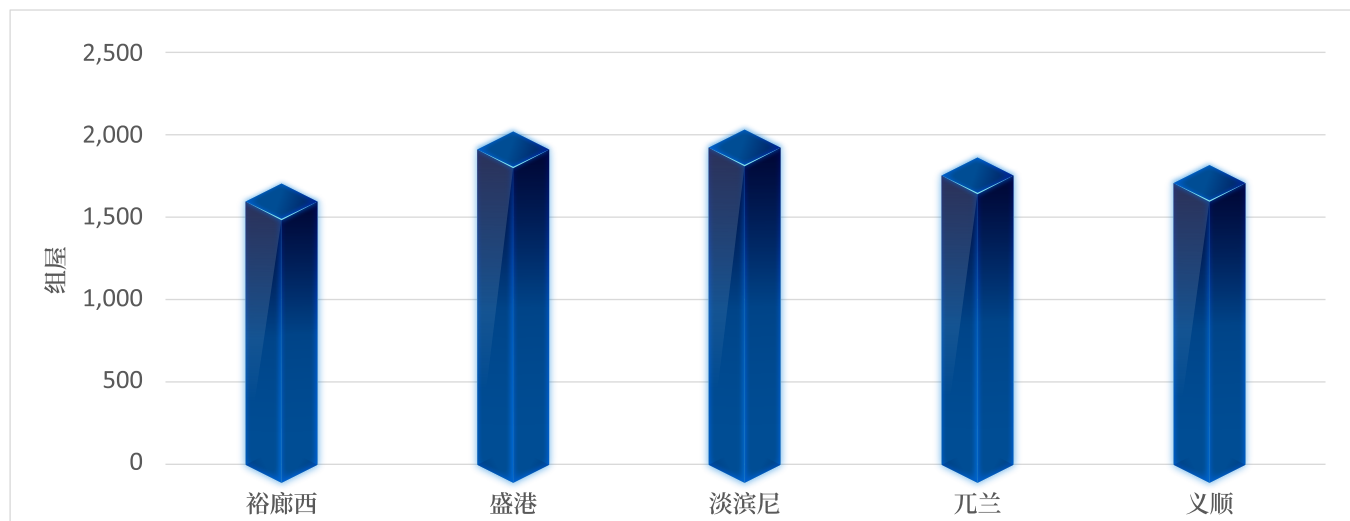
共售出5,256转售单位，较上季度下降27.2%，较去年同期下降18.2%。这是自2020年第二季度冠状病毒阻断措施以来，交易量出现最剧烈的季度跌幅，也是自2016年以来第四季度最低的交易量。

年末假期、10月规模最大的2025预购组屋销售活动（BTO）、新私宅项目推出以及价格阻力，可能是市场放缓背后的原因。

建屋发展局于2025年10月推出9,144套预购组屋销售活动，吸引逾33,000名申请人。加上2025年7月的预购组屋销售活动及剩余组屋（Sale of Balance Flats）销售活动，申请人数超过75,000名，从而分流了部分转售市场的需求。

2025年最受买家青睐的5个组屋市镇分别是裕廊西、盛港、淡滨尼、兀兰和义顺。根据房地产买卖禁令（caveats）的统计数据显示，这些组屋区在2025年占总交易量的35.4%左右。

图表1：2025年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1月23日）

价格

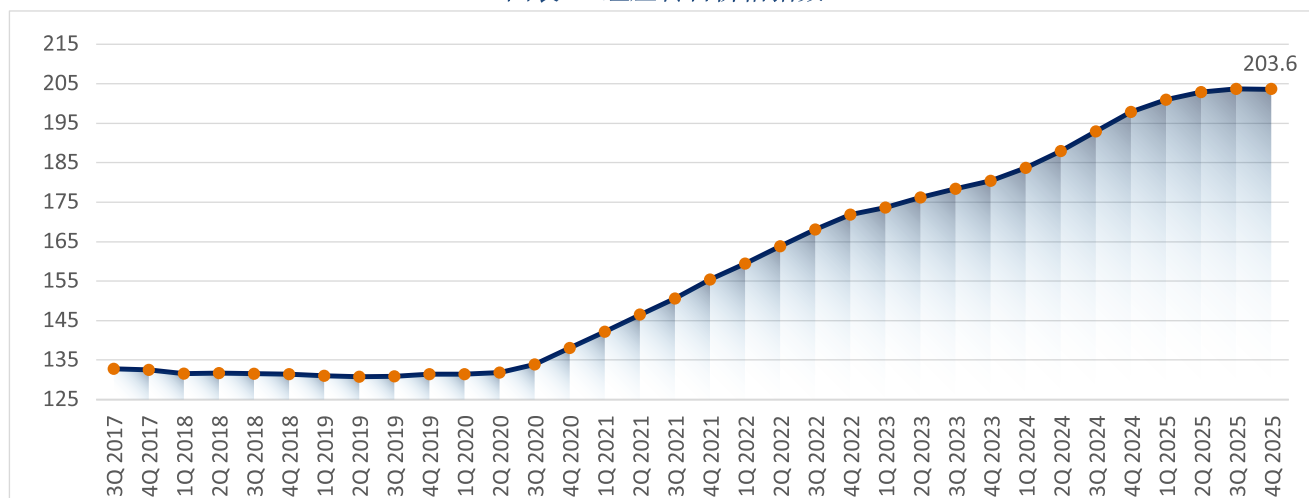
2025年第四季度，组屋转售价格持平。此前一次组屋转售价格零增长出现在2020年第一季度。

自2024年第三季度起，组屋转售市场价格涨幅已连续五个季度放缓。预售组屋销售活动及剩余组屋销售活动的稳定供应，促使转售组屋价格趋于平稳。

部分组屋转售业主为吸引买家，不得不将售价略微调低至低于最近成交价的水平。

自2019年第二季度触底以来，组屋转售价格累计上涨55.7%；而自2020年4月冠状病毒阻断措施以来，价格涨幅达54.4%。

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1月23日)

2025年第四季度，26个市镇中有16个镇的房价出现0.9%至11.1%的跌幅。这是自2019年第三季度以来，首次有超过半数镇区出现季度房价下跌。

其中，中部地区转售组屋跌幅最大，达11.1%，宏茂桥区紧随其后下跌7.6%，大巴窑区下跌5.2%。

地图1: 2025年前五大组屋市镇4房式单位价格



来源: 建屋发展局, 合登数据分析 (截至2026年1月23日)

根据房地产买卖禁令，2025年第四季度四房式组屋转售平均价格为670,776新元，较上一季度下跌0.9%。

2025年第四季度转售组屋价格下跌1.0%，这是自2019年第四季度以来转售组屋价格首次出现收缩。

表格1：2025年第四季度转售组屋平均价格变化表

	2025年第三季度*	变化 (2025年第三季度*)	2025年第四季度*	变化 (2025年第四季度*)
2房式	\$374,596	2.9%	\$367,484	-1.6%
3房式	\$470,113	-0.7%	\$467,462	-0.8%
4房式	\$676,645	0.3%	\$670,776	-0.9%
5房式	\$784,807	0.7%	\$795,003	1.3%
公寓式/多代同堂	\$922,393	-1.6%	\$946,581	2.6%
总计	\$659,334	0.8%	\$653,095	-1.0%

* 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1月23日）

百万组屋

2025年第四季度百万新元及以上的组屋成交量约为351套，环比下降26.9%，但同比增长23.2%。该季度百万组屋均价为1,165,256元，较2025年第三季度上涨2.3%。

交易量下降可能源于2025年10月的预购组屋销售活动，该计划涵盖了碧山、快乐山和直落布兰雅等热门地段。2025年第四季度，红山、金文泰、荷兰和女皇镇推出新项目，其定价相较于这些建屋发展局转售组屋极具竞争力。

红山、大巴窑和女皇镇是2025年第四季度，拥有百万组屋数量最多的前三名市镇中，许多组屋的房龄不足十年。

位于碧山的双层公寓式单位（Executive Maisonette），剩余地契约60年，于2025年11月以160万新元的标杆价格成交，打破了2025年7月创下的158.8万新元纪录。由于面积宽敞且稀缺性强，这类双层公寓式单位即便地契日渐衰减，仍能维持高昂售价。

2025年，转售组屋成交价达百万元及以上的单位创下1,594套的历史新高，较上年增长54%。当年平均成交价为1,144,191新元，较2024年的1,120,728新元上涨2.1%。

2025年百万组屋交易中，35%的房龄低于10年，较2024年上升2.3个百分点，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。

2025年百万组屋转售里，91.3%位于成熟组屋区。大巴窑组屋区以302套位居榜首，红山区以216套位列第二，女皇镇区以173套紧随其后。

地图2: : 2025年百万组屋的地点

兀兰*		
组屋类型	交易量	价格范围
公寓式	29	\$1,000,000 - \$1,270,000

义顺*		
组屋类型	交易量	价格范围
公寓式/多代同堂	15	\$1,000,000 - \$1,288,888

武吉巴督*		
组屋类型	交易量	价格范围
5房式	4	\$1,003,000 - \$1,018,000
公寓式	4	\$1,018,888 - \$1,120,000

宏茂桥		
组屋类型	交易量	价格范围
4房式	24	\$1,000,000 - \$1,138,888
5房式	45	\$1,000,000 - \$1,500,000
公寓式	12	\$1,000,000 - \$1,300,000

武吉班让*		
组屋类型	交易量	价格范围
公寓式	11	\$1,000,000 - \$1,180,000

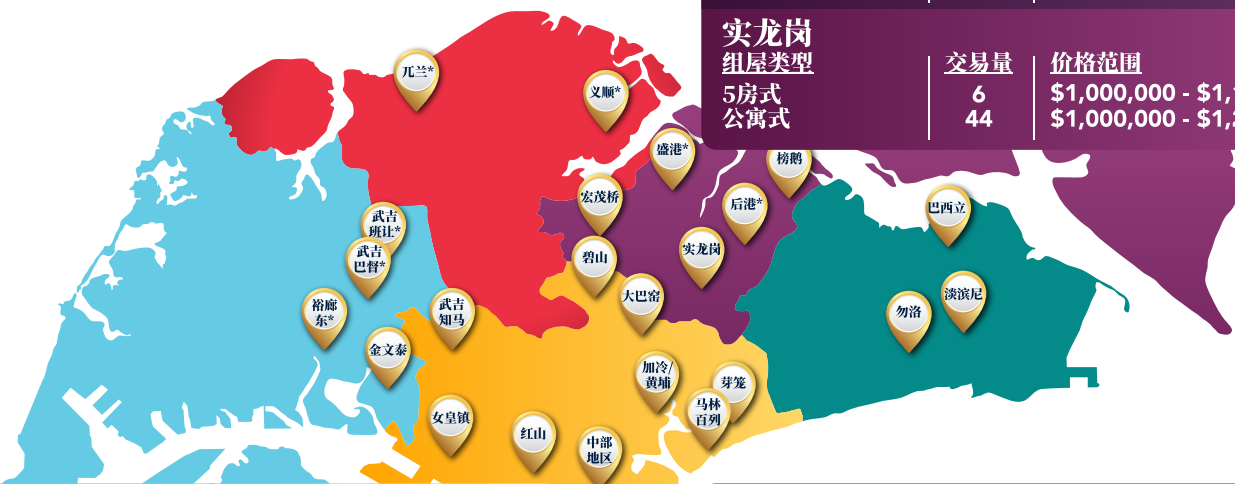
后港*		
组屋类型	交易量	价格范围
5房式	7	\$1,000,000 - \$1,080,000
公寓式	38	\$1,000,000 - \$1,450,000

金文泰		
组屋类型	交易量	价格范围
4房式	52	\$1,000,000 - \$1,328,000
5房式	44	\$1,000,000 - \$1,500,000
公寓式	10	\$1,008,000 - \$1,148,000

榜鹅*		
组屋类型	交易量	价格范围
5房式	4	\$1,000,000 - \$1,230,000

裕廊东*		
组屋类型	交易量	价格范围
公寓式	16	\$1,000,000 - \$1,186,800

盛港*		
组屋类型	交易量	价格范围
5房式	10	\$1,000,000 - \$1,100,000
公寓式	1	\$1,050,000



实龙岗		
组屋类型	交易量	价格范围
5房式	6	\$1,000,000 - \$1,110,000
公寓式	44	\$1,000,000 - \$1,268,000

碧山		
组屋类型	交易量	价格范围
4房式	7	\$1,010,000 - \$1,250,000
5房式	52	\$1,000,000 - \$1,632,000
公寓式/多代同堂	39	\$1,050,000 - \$1,600,000

勿洛		
组屋类型	交易量	价格范围
5房式	11	\$1,000,000 - \$1,130,000
公寓式	28	\$1,000,000 - \$1,270,000

红山		
组屋类型	交易量	价格范围
4房式	110	\$1,000,000 - \$1,338,000
5房式	106	\$1,000,000 - \$1,580,000

巴西立		
组屋类型	交易量	价格范围
公寓式	20	\$1,000,000 - \$1,250,000

武吉知马		
组屋类型	交易量	价格范围
5房式	14	\$1,000,000 - \$1,280,000
公寓式	9	\$1,288,000 - \$1,501,555

淡滨尼		
组屋类型	交易量	价格范围
5房式	11	\$1,000,000 - \$1,068,000
公寓式/多代同堂	57	\$1,000,000 - \$1,208,000

中央区		
组屋类型	交易量	价格范围
4房式	38	\$1,150,000 - \$1,518,000
5房式	17	\$1,031,500 - \$1,600,000

马林百列		
组屋类型	交易量	价格范围
5房式	15	\$1,000,000 - \$1,238,888

芽笼		
组屋类型	交易量	价格范围
4房式	38	\$1,000,000 - \$1,088,000
5房式	14	\$1,020,000 - \$1,375,000
公寓式	10	\$1,050,000 - \$1,238,000

女皇镇		
组屋类型	交易量	价格范围
4房式	114	\$1,000,000 - \$1,370,000
5房式	53	\$1,000,000 - \$1,658,888
公寓式	6	\$1,278,000 - \$1,510,000

加冷/黄埔		
组屋类型	交易量	价格范围
3房式	2	\$1,120,000 - \$1,398,888
4房式	86	\$1,000,000 - \$1,263,000
5房式	51	\$1,000,000 - \$1,550,000
公寓式	8	\$1,030,000 - \$1,180,000

大巴窰		
组屋类型	交易量	价格范围
4房式	195	\$1,000,000 - \$1,320,000
5房式	93	\$1,000,000 - \$1,600,000
公寓式	14	\$1,000,000 - \$1,260,000

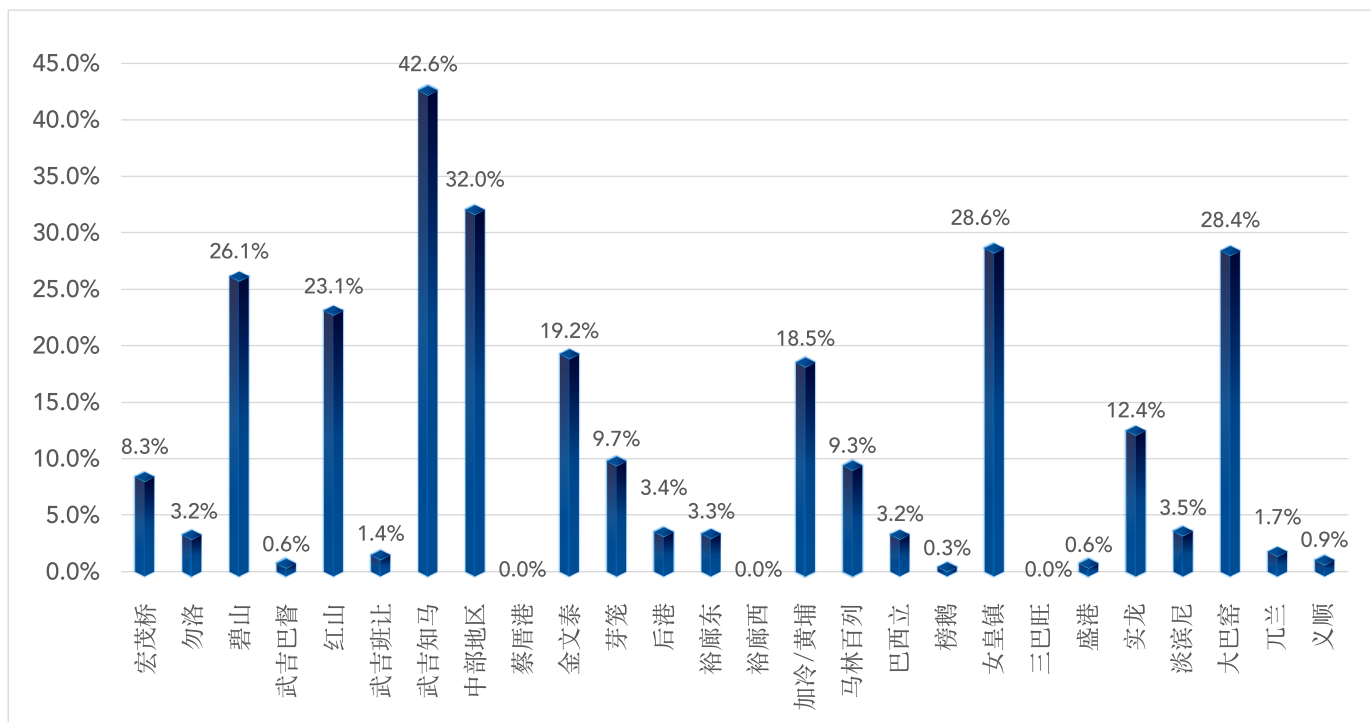
总共: 1,594

* 非成熟城镇

来源: 建屋发展局, 合登数据分析 (截至2026年1月23日)

2025年，百万组屋约占全岛市场交易量的6.1%。武吉知马、中央区和女皇镇位列百万组屋最集中的前三名市镇。

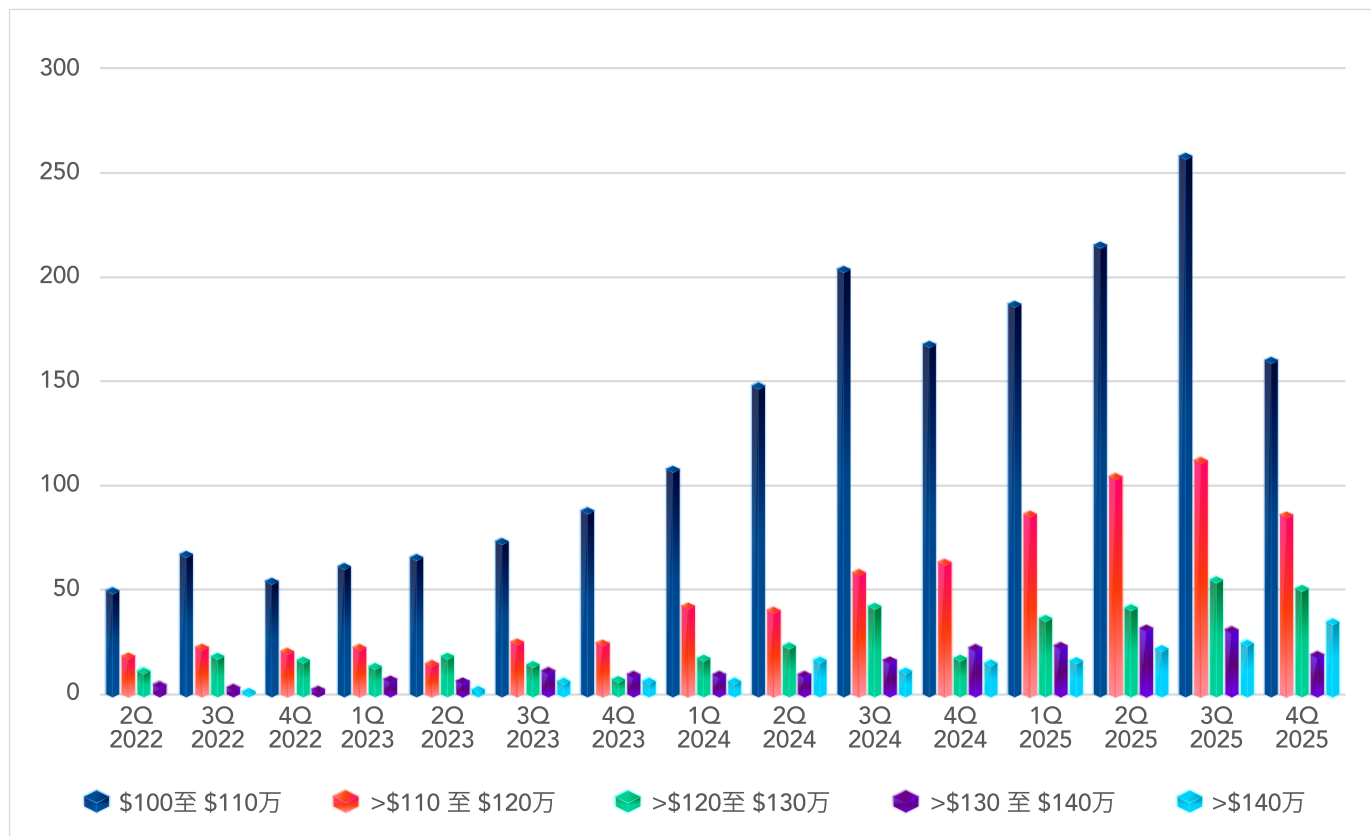
图表3：2025年百万组屋占总交易量的比例



来源：建屋发展局，合登数据分析（截至2026年1月23日）

尽管多数百万组屋价格区间在100万至110万元之间，但售价超过140万元的组屋成交量却出现大幅跃升。其中逾三分之一为红山、金文泰及女皇镇地区刚满足5年最低居住年限（MOP）的5房式单位。

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1月23日）

市场展望

建屋发展局将于2026年将BTO的供应量增至19,600套。

此项增幅或可满足因以下政策调整产生的需求：调整BTO收入上限、降低单身人士购买BTO的年龄门槛，以及取消前私人产权业主（ex-PPO）买转售组屋的15个月等待期。

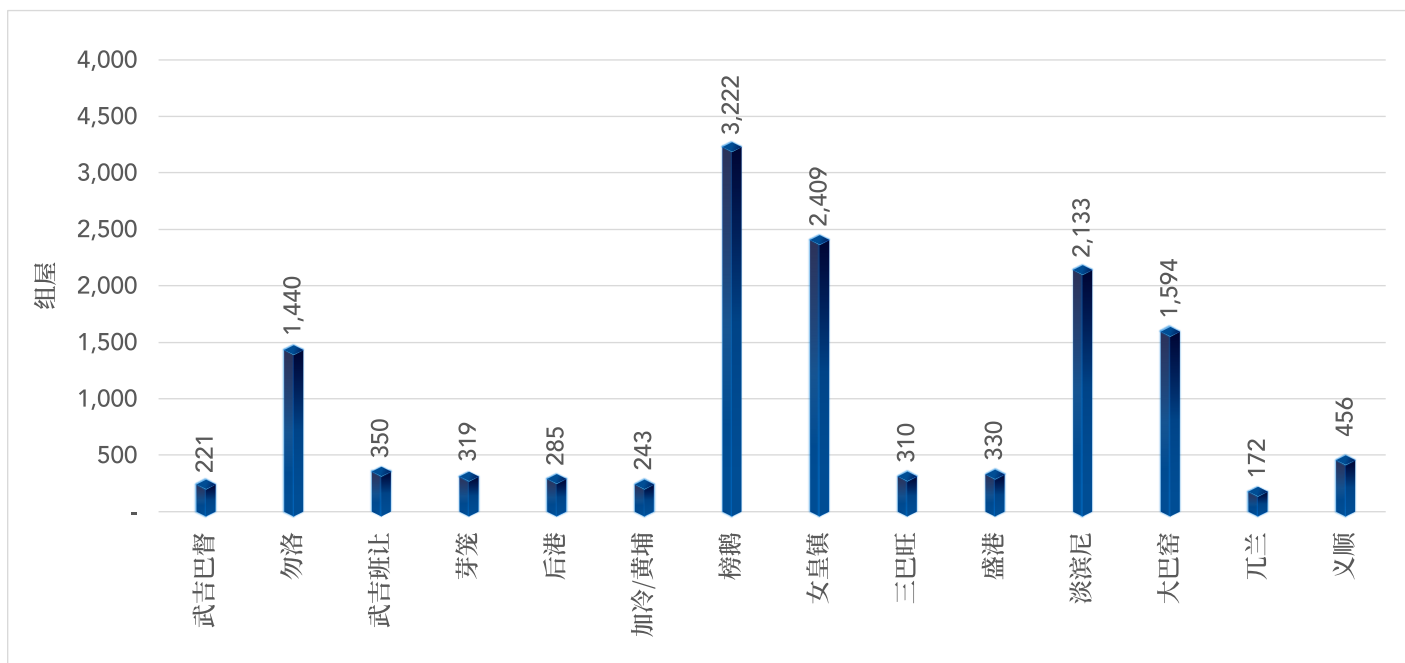
2026年达到5年最低居住期（MOP）单位数量将从2025年的约8,000个增至13,484个，为买家提供更多二手房市场选择。

约60%达到MOP的单位位于成熟市镇，这可能推动2026年百万组屋数量增加。

符合MOP的组屋数量最多的前三名镇区分别是榜鹅、女皇镇和淡滨尼。

到2026年，榜鹅可能出现更多百万组屋。

图表 5：2026年最低居住年限组屋的位置



来源：建屋发展局，合登数据分析（截至2026年1月23日）

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。

总体而言，2026年转售市场可能保持稳定。转售组屋交易量预计在24,000至27,000套，而价格涨幅可能在1%至4%之间。



