

住宅市场报告

2025年第二季

数据概览

房价

市建局房地产价格指数
PPI 212.2 ▲

组屋转售价格指数
RPI 202.8 ▲

销量

私宅
4,763 个单位 ▼

转售组屋
6,981 个单位 ▲



Cyan Ho
CEA No. : R042852G

请和我联系!

2025年第二季

住宅市场报告

组屋转售市场

重点数据

环比 +0.9%

2025年第二季组屋转售价格环比增长+0.9%（初步预估），与2025年第一季1.6%的环比增幅相比有所放缓。

6,981

2025年第二季的组屋转售量，2025年第一季组屋转售量则为6,590个。

415

2025年第二季的百万组屋转售量——创季度销量新高

概述

建屋发展局（HDB）公布的初步预估数据显示，2025年第二季组屋转售价格环比增长0.9%，低于上一季1.6%的环比增幅。值得注意的是，自2020年第二季转售价格环比增长0.3%以来，2025年第二季的价格增长是过去20个季度以来最缓慢的增长速度。

交易量和价格

- 初步估计数据显示，组屋转售价格指数以202.8点于2025年第二季创下新高。2025年上半年，组屋转售价格指数累计增长2.5%，从2024年上半年4.2%的涨幅放缓。
- 建屋局数据显示，2025年第二季（截至2025年6月29日）组屋转售量共计6,981个单位，高于2025年第一季转售的6,590个组屋单位。组屋转售活动略有回升，但仍大大低于2020至2021年下半年以及2024年部分时间的水平。影响销售的因素包括：年满五年最低居住年限（MOP）的单位较少导致组屋转售供应紧张；现有降温措施如组屋贷款与估值比率（LTV）顶限收紧的影响；以及全新预购组屋（BTO）单位供应强劲，可能带走了转售市场的部分需求。

百万组屋转售量

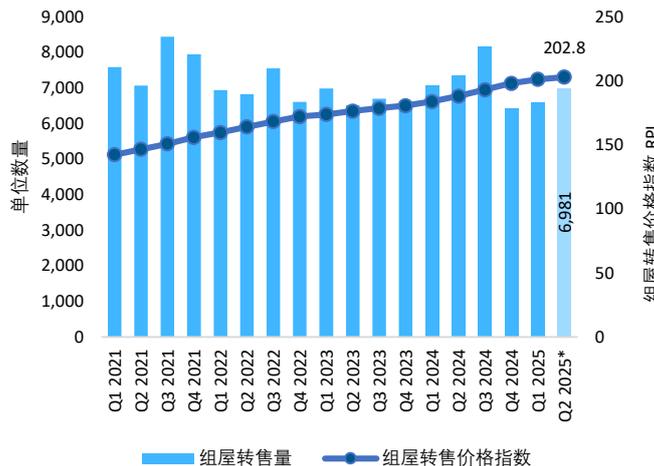
- 交易数据显示，2025年第一季成交价至少\$100万的转售组屋销量达415个单位，超越了2025年第一季售出348个单位的纪录，创下每季交易量新高。销售数据中，2025年第二季售出的415个百万组屋单位占整体组屋转售量的约6%。
- 从组屋单位户型来看，2025年第二季转售的百万组屋单位包括168个四房式单位、129个五房式单位、116个公寓式组屋和两个多代同堂组屋。其中，四房式、五房式和公寓式组屋的销量均创下季度新高。
- 2025年上半年售出的百万转售组屋单位共计763个，有望突破2024年1,035个百万组屋的转售量。值得注意的是，大巴窑（Toa Payoh）是2025年上半年百万组屋转售量最高的地区，销量达148个单位。其中，大部分百万组屋来自碧黛丽园通道（Bidadari Park Drive）、阿卡夫弯（Alkaff Crescent）、大巴窑1A巷（Lorong 1A Toa Payoh）、大巴窑1巷（Lorong 1 Toa Payoh）和2巷（Lorong 2 Toa Payoh）以及大巴窑东（Toa Payoh East）。

组屋转售市场展望

2025年第二季组屋转售价格持续增长，但涨幅明显放缓，这对组屋转售市场发展而言更具可持续性也更健康。博纳产业预料，随着新组屋单位供应进入市场和市场降温措施发挥作用，未来价格涨幅可能趋向平和。

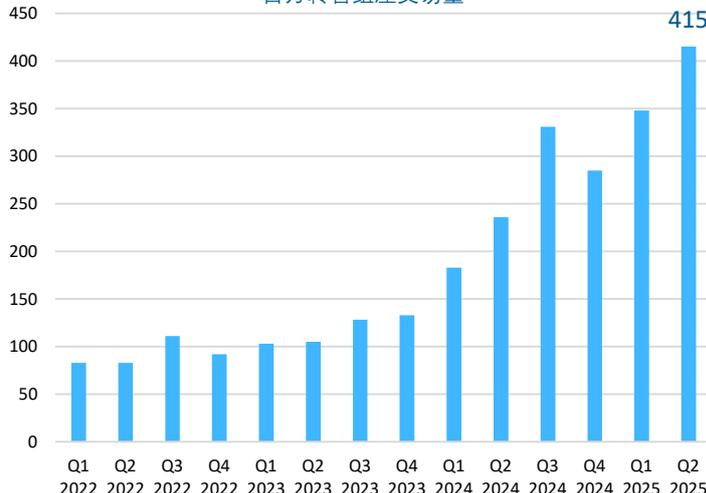
博纳产业预测，2025年全年的组屋转售价格可能上涨4%至5%，低于此前预测5%至7%的全年涨幅。同时，2025年组屋转售量预计将达27,000至28,000个单位，略低于2024年全年转售的28,986个单位。

组屋转售量与组屋转售价格指数



来源：博纳研究、建屋发展局、Data.gov.sg
(*价格指数数据参照2025年7月1日发布的初步预测；转售量数据截至2025年6月29日)

百万转售组屋交易量



来源：博纳研究、Data.gov.sg

2025年第二季

住宅市场报告 私宅市场

重点数据

环比 +0.5%

2025年第二季整体私宅价格环比增长+0.5（初步预估）。

1,220

2025年第二季房地产发展商所售出的新私宅数量。

3,543

2025年第二季二手市场的私宅和楼花转售量。

概述

2025年第二季，私宅价格涨幅比上一季缓慢。伴随美国解放日关税和中东冲突升级而来的谨慎购房情绪，以及新开盘的私宅项目数量有限，这些可能是导致本季销售疲软以及价格涨幅放缓的原因。

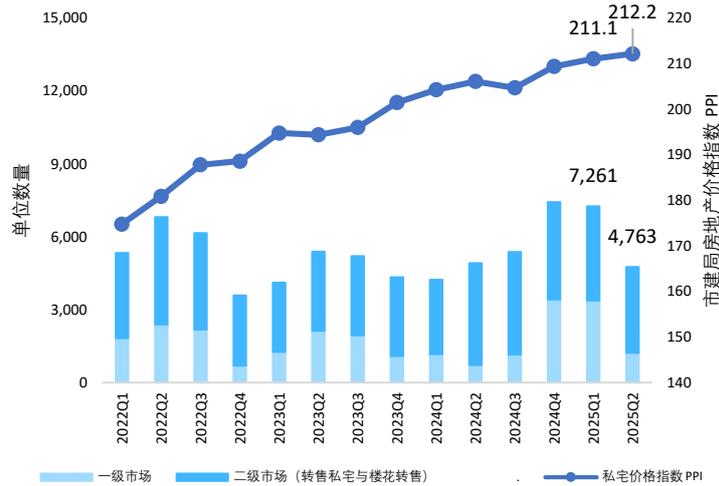
私宅价格

- 市区重建局初步预估显示，第二季整体私宅价格环比增长 0.5%，低于 2025 年第一季 0.8% 的环比增幅。将初步预估数据纳入考量后，2025 年上半年整体私宅价格累计增长为 1.3%，低于 2024 年上半年 2.3% 的增幅。
- 2025 年第二季的价格上涨主要由有地私宅市场带动。有地私宅价格环比增长 0.7%，而上一季增幅则为 0.4%。尽管有地私宅交易量减少，但价格仍出现增长。买卖禁令数据显示，2025 年第二季（截至 6 月 29 日），有地私宅销量环比减少约 8.8% 至 455 笔交易。
- 按有地私宅房产类型来看，独立式洋房和半独立式洋房价格于第二季走弱。独立式洋房平均尺价（土地面积每平方英尺 S\$1,715）环比下滑 8.9%，而半独立式洋房的平均尺价（土地面积每平方英尺 S\$1,768）则环比减少 0.9%。排屋价格逆势上涨（土地面积每平方英尺 S\$1,952），平均尺价环比上涨 0.6%。
- 2025 年第二季，非有地私宅价格环比微涨 0.5%，低于 2025 年第一季 1.0% 的环比涨幅。与此同时，其他中央区（RCR）非有地私宅价格环比下跌 1.1%，扭转了 2025 年第一季 1.7% 的环比增长，这是 RCR 房价过去六个季度以来首次出现下滑。与此同时，2025 年第二季，核心中央区（CCR）和中央区外（OCR）的非有地私宅价格环比增幅分别为 2.3% 和 0.9%。

私宅交易量

- 由于本季新盘项目供应有限，开发商第二季（截至 2025 年 6 月 29 日）约 1,220 个新私宅（不包括执行共管公寓 EC）的销量，比 2025 年第一季售出的 3,375 个新单位减少了 64%。买卖禁令数据显示，第二季的最畅销项目是位于 RCR 的滨海花园一号（One Marina Gardens），项目销量为 470 个单位，平均尺价为每平方英尺 S\$2,519。滨海花园一号带动了 RCR 的销售业绩。RCR 新私宅销量，占第二季房地产发展商销量的 75%（即 913 个单位）。
- 除 CCR 项目 21 Anderson 以外，于第二季开盘的新项目都来自 RCR，即滨海花园一号、Bloomsbury Residences、雅丽轩（Arina East Residences）和 Amber House。
- 私宅转售市场方面，第二季（截至 2025 年 6 月 29 日）交易量共计 3,332 笔，与上一季售出的 3,565 个二手私宅相比减少了 6.5%。第二季的市场波动与不确定因素导致市场需求稍微减少，这可能是销售走软的原因。
- 楼花转售量从 2025 年第一季的 321 个单位，减少至 2025 年第二季的约 211 个，环比跌幅为 34%。由此，市建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，第二季私宅总销量（包括新私宅和二手房）约 4,763 个单位。

私宅总销量与房地产价格指数



来源：博纳研究、市区重建局（*价格指数数据参照 2025 年 7 月 1 日发布的初步预测）、市区重建局房地产资讯系统（数据截至 2025 年 6 月 29 日）

表 1：各区域私宅价格指数

2025年第二季 (初步预估)	价格指数	环比变动 (%)	同比变动 (%)
整体指数 PPI	212.2	0.5	3.0
有地私宅	237.9	0.7	-2.4
非有地私宅	206.4	0.5	4.6
核心中央区 CCR	159.6	2.3	4.6
其他中央区 RCR	224.8	-1.1	4.4
中央区外 OCR	260.4	0.9	4.5

来源：博纳研究、市区重建局
(*价格指数数据参照 2025 年 7 月 1 日发布的初步预测)

住宅市场报告 私宅市场

私宅出租概况

- 市建局房地产资讯系统数据显示，2025年4月和5月的私宅出租活动保持相对稳定。4月至5月期间签订的租约合同共计13,499份，总价值近\$57,100万，而2024年同期签订的合同数量为13,298份，总价值为\$57,050万。
- 与此同时，博纳产业观察到，私宅月租进一步趋向稳定。4月至5月期间的整体租金中位数为每月每平方米\$5.04，略高于第一季的每月每平方米\$4.99。
- 非有地私宅的月租中位数从第一季的每平方米\$5.08增长至4月和5月份的每平方米\$5.14。有地私宅的月租中位数从每平方米\$3.22攀升至4月和5月份的每平方米\$3.31。
- 市建局整体住宅租金指数显示，2025年上半年私宅租金相对持平，2025年第一季小幅上涨0.4%。博纳产业预计，在新落成的房子供应紧张和租赁需求强劲的情况下，私宅出租市场将在2025年下半年继续趋向稳定。

私宅市场展望

2025年7月，政府将卖方印花税(SSD)的持有期(holding period)延长至4年，并调高了SSD税率，来抑制投机性购房。SSD上调预料不会对市场产生重大影响，因为如今大多数买家买房时都有中长期持守房子的打算。

私宅销量预计将于2025年第三季增加，多个地段优越、靠近地铁站和便利设施的新开发项目预料将陆续推出。这些即将上市的新项目中有许多来自CCR和RCR，因此博纳产业认为第三季私宅价格可能会受到良好的支撑。

在农历七月(8月23日)来临前，约4,700个新单位(包括执行共管公寓EC)可能于7月和8月份进入市场。即将推出的新项目包括滨海景苑(W Residences Singapore - Marina View)、风之林(LyndenWoods)、罗奥湾(The Robertson Opus)、傲杰嘉苑(UpperHouse at Orchard Boulevard)、Canberra Crescent Residences、Promenade Peak、嘉溪绿苑(River Green)、春辉世家(Springleaf Residence)和佳和园(Otto Place) EC。其他能支撑房地产需求的因素包括紧张的劳动力市场、健康的家庭资产负债表以及趋向缓和的利率。

与此同时，政府售地计划(GLS)招标的参与度近期也有所提高，这表明房地产发展商对私宅需求和市场前景充满信心。例如，杜尼安路(Dunearn Road)和泉林路(Chuan Grove)的两幅住宅地段的GLS招标在截止时分别收到九份和七份投标书。

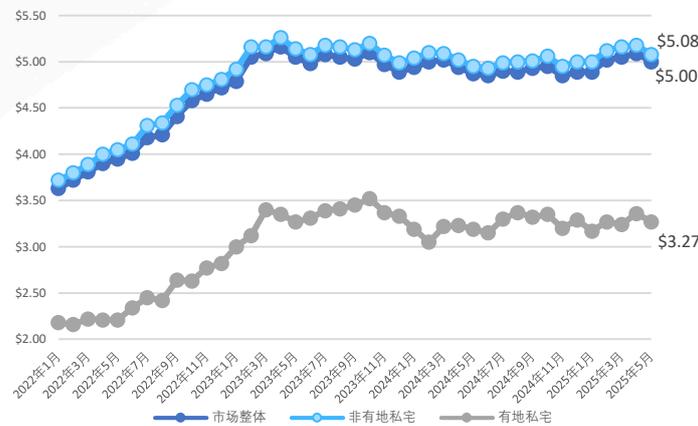
博纳产业预测，在新房源供应的支撑下，2025年全年整体私宅价格可能上涨3%至4%。与此同时，2025年开发商新房销量或可达8,000至9,000个单位(不包括EC)，私宅转销量可能达14,000至15,000个单位。

表 2: 2025年第二季畅销项目龙虎榜

排名	项目	区域	2025年第二季 单位销量	2025年第二季 平均单位价格 (\$SPSF)
1	滨海花园一号 ONE MARINA GARDENS	RCR	470	\$2,951
2	BLOOMSBURY RESIDENCES	RCR	156	\$2,481
3	鑫丰悦景 THE HILL @ONE-NORTH	RCR	43	\$2,468
4	名门世家 GRAND DUNMAN	RCR	41	\$2,552
5	PARKTOWN RESIDENCE	OCR	33	\$2,383

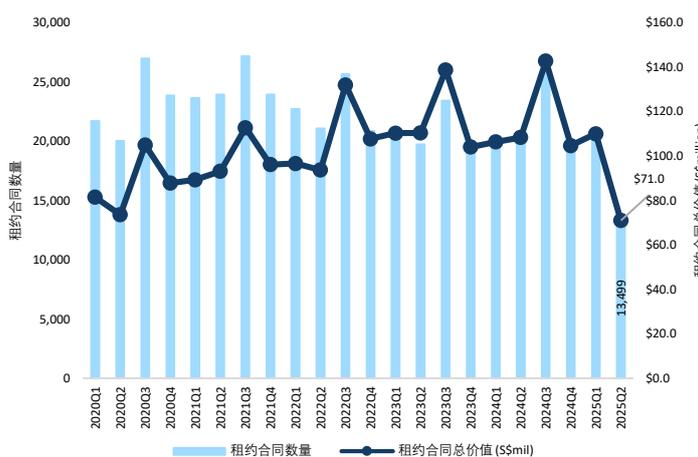
来源: 博纳研究、市区重建局 (数据截至2025年6月29日)

每月住宅房地产(市场整体、非有地私宅、有地私宅)的月租(\$SPSF)中位数



来源: 博纳研究、市区重建局 (数据截至2025年5月份)

每季私宅出租量与租约总值



来源: 博纳研究、市区重建局 (数据截至2025年5月份)

市场调研

黄秀莹 Wong Siew Ying
市场研究与产业内容主管

朱家君 Jean Choo
高级市场研究分析师

陈礼嫣 Leeann Chan
市场研究分析师

企业通讯与业务发展

Fazilla Nordin
助理总监

杨慧金 Clarissa Yeo
经理

许莹如 Victoria Koh
管理员

博纳产业公司 PropNex Realty (博纳产业集团 PropNex Limited 子公司)
480 Lorong 6 Toa Payoh #10-01 HDB Hub East Wing Singapore 310480 Main: (65) 6820 8000

免责声明:
尽管已采取一切合理措施确保此处打印或呈现的信息是准确的,但对于因任何错误或遗漏而造成的任何损失或不便,我们概不负责。此处提供的想法、建议、一般原则、示例和其他信息是出于教育目的并仅供参考。

此处包含的信息无意以任何方式,提供针对购买、出售或出租房地产,或是任何形式的房地产投资的相关投资、监管或法律意见和建议。博纳对于读者做出的任何相关决定,以及决定所产生的任何损失或费用概不负责。

保留所有版权。