

# 住宅市场报告

2025年第三季

数据概览

房价

市建局房地产价格指数  
PPI 215.8 ▲

组屋转售价格指数  
RPI 203.7 ▲

销量

私宅  
7,159 个单位 ▲

转售组屋  
7,157 个单位 ▲

Cyan Ho



CEA No.: R042852G

请和我联系!



# 住宅市场报告

2025年第三季

数据概览

## 房价

市建局房地产价格指数

PPI 215.8 ▲

组屋转售价格指数

RPI 203.7 ▲

## 销量

私宅

7,159 个单位 ▲

转售组屋

7,157 个单位 ▲

请和我联系!



# 2025年第三季

## 住宅市场报告 组屋转售市场

### 重点数据

# 环比+0.4%

2025年第三季组屋转售价格环比增长0.4% (初步预估)，与2025年第二季0.9%的环比增幅相比有所放缓。

# 7,157

2025年第三季的组屋转售量 (截至9月29日)，2025年第一季组屋转售量则为7,102个。

# 480

2025年第三季的百万组屋转售量——创季销量新高

#### 概述

建屋发展局 (HDB) 公布的初步预估数据显示，2025年第三季组屋转售价格环比上涨了0.4%，涨幅低于上一季的0.9%。2025年第三季是转售价格增速连续放缓的第四个季，也是自2020年第二季转售价格环比增长0.3%以来的最低季涨幅。

#### 交易量和价格

- 初步预估数据显示，2025年第三季组屋转售价格指数达203.7点，创下新高。2025年首九个月的组屋转售价格指数累计增长2.9%，预计2025年的涨幅将低于2024年的水平。
- 根据建屋局，2025年第三季 (截至9月29日) 组屋转售量共计7,157个单位，高于2025年第二季7,102个单位的转售量。然而，2025年第三季的转售量比2024年同期减少了10.9%。影响转售活动的因素包括预购组屋 (BTO) 新供应、年满五年最低居住年限 (MOP) 的组屋数量较少，以及现行降温措施，如建屋局房贷更严格的贷款与估值比率 (LTV) 顶限。其他因素如农历七月和九月学校假期，也可能是导致销售放缓的因素。

#### 百万组屋转售量

- 交易数据显示，2025年第三季成交价至少S\$100万的转售组屋单位共有480个，创下季新高，超越了2025年第二季售出415个百万转售组屋的纪录。2025年第三季售出的百万转售组屋约占第三季整体组屋转售交易总量的6%。

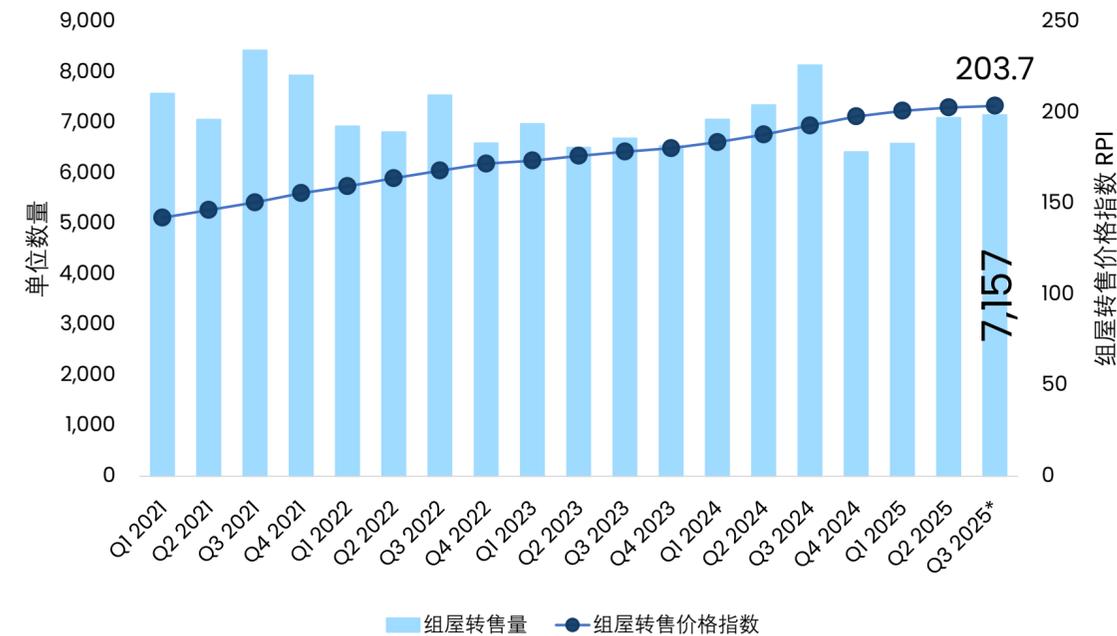
- 从组屋类型来看，2025年第三季的百万组屋转售量包括一间三房式排屋、204个四房式组屋、172个五房式组屋、102个公寓式组屋和一个多代同堂组屋。具体而言，四房式和五房式百万转售组屋单位的销量均创下季新高。
- 2025年首九个月售出的百万转售组屋共计1,243个单位，超过了2024年全年售出1,035个百万组屋的纪录。值得注意的是，大巴窑 (Toa Payoh) 是2025年首九个月内百万转售组屋交易量最高的地区，销量共计240个单位。当中的大部分百万组屋单位来自碧黛丽园通道 (Bidadari Park Drive)、阿卡夫弯 (Alkaff Crescent)、大巴窑1A巷 (Lorong 1A Toa Payoh)、大巴窑1巷 (Lorong 1 Toa Payoh) 以及大巴窑2巷 (Lorong 2 Toa Payoh)。

#### 组屋转售市场展望

2025年第三季，组屋转售价格涨幅放缓至21个季以来的最低水平，组屋转售市场或许正朝着更可持续的方向发展。博纳产业预料，年底学校假期和10月份的预购组屋销售活动，可能会促使2025年第四季的组屋转售市场活动趋于平静，转售价涨幅也可能较为温和。组屋转售价格增势的持续放缓，可能有助于推动政府加快放宽15个月等待限制的步伐。

博纳产业预测，2025年全年的组屋转售价格或将增长3%至4%，低于此前预测的4%至5%的涨幅。与此同时，2025年组屋转售量预计将达约27,000至28,000个单位，略低于2024年的28,986个。

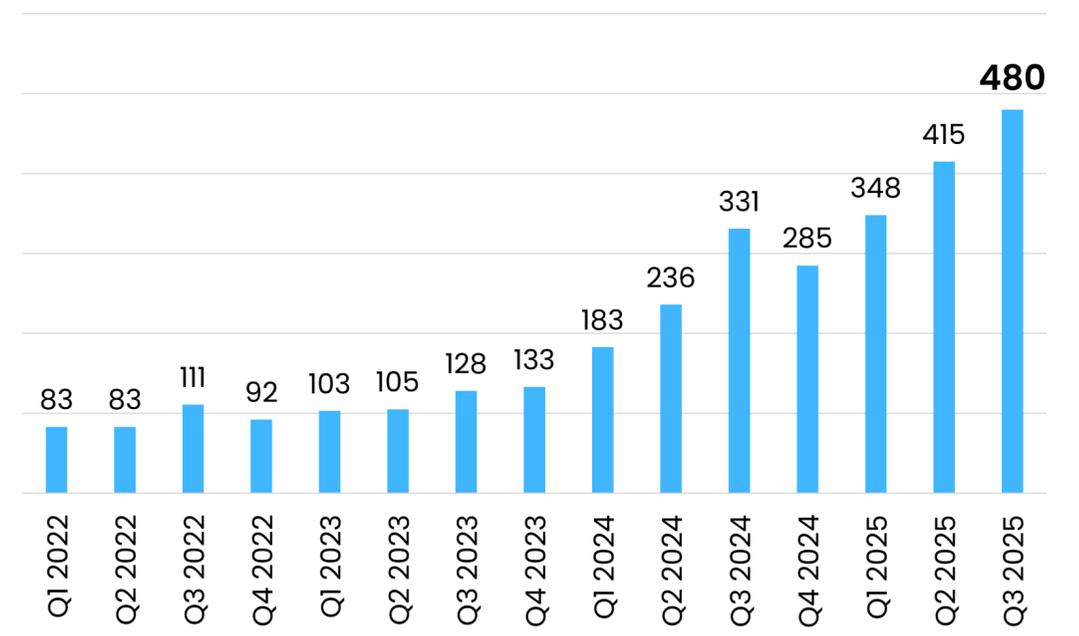
#### 组屋转售量与组屋转售价格指数



来源：博纳研究、建屋发展局

(\*价格指数数据参照2025年10月1日发布的初步预测；转售量数据截至2025年9月29日)

#### 百万转售组屋交易量



来源：博纳研究、Data.gov.sg

# 2025年第三季

## 住宅市场报告 私宅市场

### 重点数据 环比+1.2%

2025年第三季整体私宅价格环比增长1.2%（初步预估），比2025年第二季1.0%的环比增幅稍快。

# 3,338

2025年第三季房地产发展商所售出的新私宅数量。

# 3,821

2025年第三季二手市场的私宅和楼花转售量。

#### 概述

2025年第三季，私宅价格增长速度比第二季稍快。2025年第三季推出的一系列新盘项目颇具吸引力，当中有几个项目位于市区。这进而提振了私宅价格，实现了第四个季的连续增长。房地产发展商在2025年第三季推出了约4,000多个新单位。

#### 私宅价格

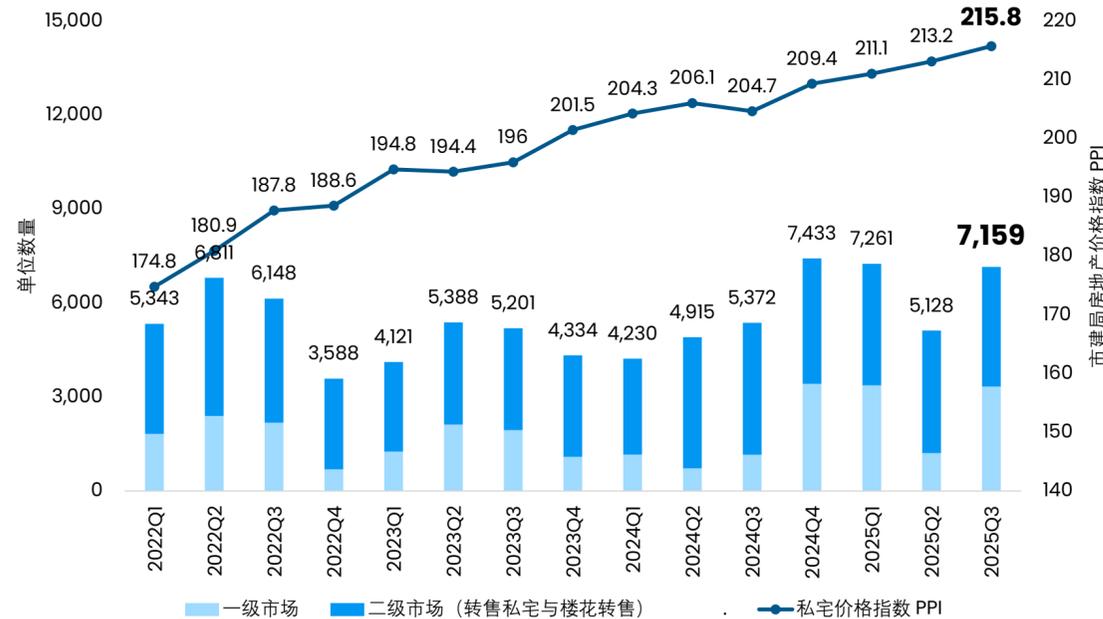
- 市区重建局（URA）的初步预估数据显示，第三季整体私宅价格环比上扬1.2%，高于第二季1.0%的环比增长。计入初步预估数据后，2025年首九个月的整体私宅价格累计增长为3.1%，高于2024年首九个月1.6%的涨幅。
- 非有地私宅价格在2025年第三季环比增长1.1%，高于第二季0.7%的增幅。其中，核心中央区（CCR）的房价涨幅最大，环比上涨2.4%，延续了第二季3.0%的涨幅。
- CCR房价上涨可能受该区域推出的一系列新项目带动，如罗奥湾（The Robertson Opus）、傲杰嘉苑（UpperHouse at Orchard Boulevard）和嘉溪绿苑（River Green）。其他中央区（RCR）的非有地私宅价格在2025年第三季小幅上涨0.4%，扭转了上一季1.1%的跌幅。中央区外（OCR）的非有地私宅价格在2025年第三季也实现了增长，环比增幅为1.0%，低于2025年第二季1.1%的涨幅。
- 有地私宅价格在2025年第三季涨势温和，环比增长1.4%，低于上一季2.2%的涨幅。

- 市建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，2025年第三季有地私宅市场中，所有三种住宅类型（独立式洋房、半独立式洋房和排屋）的平均成交尺价都比第二季的高。
- 独立式洋房（土地面积每平方英尺 S\$1,848）的平均尺价环比增长了7.2%，而半独立式洋房（土地面积每平方英尺 S\$1,814）和排屋（土地面积每平方英尺 S\$1,975）的平均尺价分别环比增长了3.4%和0.9%。第三季成交价最昂贵的有地私宅是紫云道（Chee Hoon Avenue）优质洋房区的一栋独立式洋房，成交价高达 S\$5,500万。

#### 私宅交易量

- 由于2025年第三季的新项目供应充足，房地产发展商的新私宅销量共计约3,338个单位（不包括执行共管公寓，简称EC），比第二季售出的1,212个新单位高出了175%。买卖禁令数据显示，第三季最畅销的新盘项目是OCR的春辉世家（Springleaf Residence），销量共计882个单位，平均单位尺价为每平方英尺 S\$2,176。
- 2025年第三季的一个亮点是核心中央区市场的复苏，三个新项目罗奥湾、傲杰嘉苑和嘉溪绿苑推动了CCR的销售增长。市建局买卖禁令和开发商的销售数据显示，CCR在第三季售出了约916个新房，创下自2010年第四季售出994个新单位以来，CCR单季销量的最佳纪录。
- 与此同时，二手房市场的销售活动保持相当活跃；第三季共有3,633个转售私宅成交，与第二季3,647个单位的销量略微减少0.4%。

#### 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10月1日发布的初步预测）、市区重建局房地产资讯系统

#### 表1：各区域私宅价格指数

2025年第三季 (初步预估)	价格指数	环比变动 (%)	同比变动 (%)
整体指数 PPI	215.8	1.2	5.4
有地私宅	244.8	1.4	3.9
非有地私宅	209.1	1.1	5.9
核心中央区 CCR	164.6	2.4	9.1
其他中央区 RCR	225.7	0.4	4.0
中央区外 OCR	263.5	1.0	5.8

来源：博纳研究、市区重建局  
(\*价格指数数据参照2025年10月1日发布的初步预测)

# 2025年第三季

## 住宅市场报告 私宅市场

2025年第三季，楼花转售（sub-sales）交易量减少至大约188个单位，比2025年第二季转手的269个单位环比减少了30%。由此，2025年第三季的整体私宅交易量（包括新房和二手房销售）达约7,159个单位。

### 私宅出租概况

- 市建局房地产资讯系统数据显示，2025年7月和8月份的私宅出租市场依然相当活跃，期间签订的租约合同数量共计19,248份，租约总价值近S\$1.06亿。2025年7月和8月份的出租市场表现超越了2024年同期签订的总值S\$1.023亿的18,604份租约合同。
- 与此同时，博纳产业观察到整体私宅租金的增长温和。2025年7月至8月期间，整体平均月租为每月每平方米 S\$5.06，略高于2025年第二季的每月每平方米 S\$5.02。
- 非有地私宅的平均月租，从2025年第二季的每平方米 S\$5.11 上涨至7月到8月份期间的每平方米 S\$5.16。有地私宅的平均月租则从第二季的每月每平方米 S\$3.29，上涨至7月到8月份的每月每平方米 S\$3.36。

- 市建局整体私宅租金指数显示，2025年上半年的私宅租金增势温和，微微上升1.2%。博纳产业预料，在完工单位供应量紧张和租赁需求稳定的情况下，私宅租赁市场将在2025年下半年进一步复苏。

### 私宅市场展望

2025年第三季，买家对新项目持续的兴趣支撑了私宅价格。总体而言，博纳产业预料私宅市场将保持积极乐观，价格将有温和的涨势，尤其是地点位置优越的项目。市建局数据和已提交买卖禁令交易记录显示，开发商在2025年第三季售出了约3,338个新房（不包括EC），促使2025年首九个月的销量达到7,900多个单位（不包括EC）。

2025年第四季私宅销售预计将维持良好的表现，因为届时多个位于黄金地段的新盘项目或将推出。第四季即将推出的项目包括Skye at Holland、卓悦峰（Zyon Grand）、花柏水岸（Faber Residence）、Penrith以及The Sen。

展望未来，基于利率正趋向温和、即将推出一系列新盘极具吸引力，以及来自首次购房者和组屋提升者稳定的购房需求，博纳产业对私宅市场保持乐观态度。美联储（US Federal Reserve）于2025年9月份执行了今年的首次降息，这也是自2022年3月开始11次加息后的第四次降息。鉴于美国经济增长和劳动力市场依旧面临下行风险，一些观察人士预计美联储可能将在2025年第四季进一步降息。

尽管如此，虽然销售回升且购房需求旺盛，但宏观环境仍然存在不确定因素，这就包括美国的贸易关税。支撑新加坡私宅需求和价格的因素仍然仰赖于积极的经济前景、紧张的劳动力市场和不断增长的家庭收入。

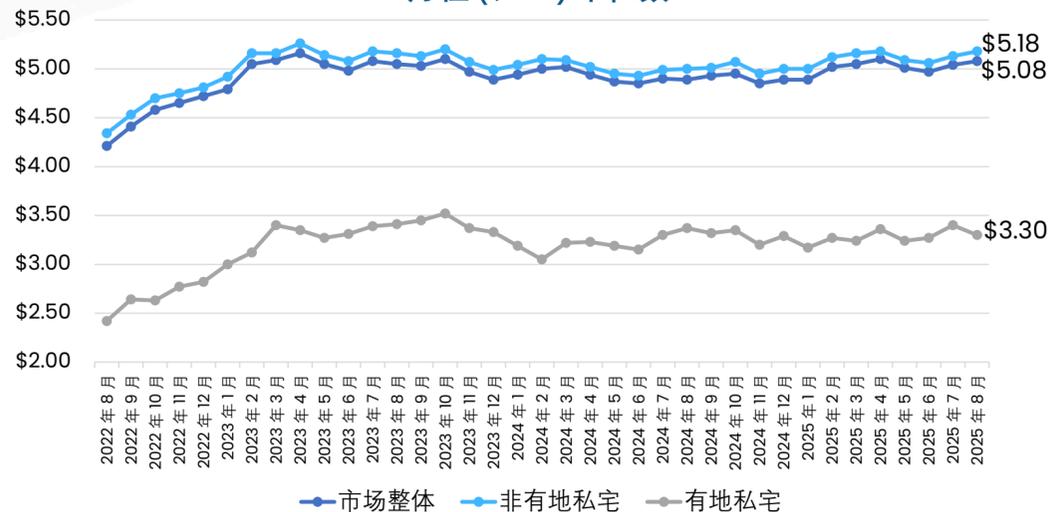
博纳产业预测，在待推出新项目供应的支撑下，2025年全年私宅价格可能上涨4%至5%。同时，开发商销量（不包括EC）可能达9,000至10,000个新房，而2025年的私宅转售量可能达到约14,000至15,000个单位。

表 2: 2025年第三季畅销项目龙虎榜

项目	区域	2025年第三季 单位销量	2025年第三季 平均单位价格 (\$PSF)
1 春辉世家 SPRINGLEAF RESIDENCE	OCR	882	\$2,176
2 嘉溪绿苑 RIVER GREEN	CCR	465	\$3,121
3 滨河峰 PROMENADE PEAK	RCR	337	\$2,971
4 风之林 LYNDENWOODS	RCR	336	\$2,462
5 CANBERRA CRESCENT RESIDENCES	OCR	238	\$1,986

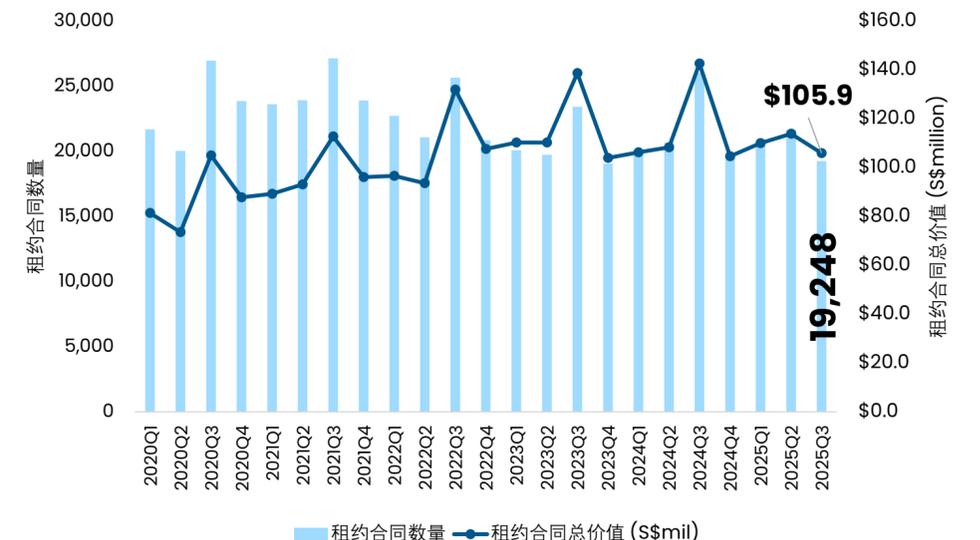
来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

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



来源：博纳研究、市区重建局（数据截至2025年8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8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

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。