

今年更多地区房价创历史新高

2023 年第二季度组屋转售趋势



组屋转售价格在上一季度有所回升。首次购买转售单位的人可获得额外补助，这可能刺激了需求。此外，在 26 个地区中，有 17 个地区的房价在今年创下新高。然而，由于更多的预购组屋将于 2023 年下半年推出，一般市场可能仍面临一些下行压力。

OrangeTee.
Research & Analytics

Uncovering Trends Through Data Analytics+



价格走势

建屋局公布的最新估计显示，今年第二季度组屋转售价格有所回升。价格连续 13 个季度上扬，继上一季度上涨 1%之后，第二季度又上涨了 1.4%。

价格上涨的主要动力来自 5 房式单位，其平均价格从 2023 年第一季度的 672,674 新元上涨至 2023 年第二季度的 685,660 新元，涨幅为 1.9%。公寓式组屋的价格上涨了 1.7%，从 813,350 新元上涨至 827,549 新元，而 4 房式组屋的价格在同期上涨了 1.3%，从 571,995 新元上涨至 579,708 新元（图 1）。

2023 年第二季度，26 个地区中有 21 个地区的单位平均转售价格上涨。芽笼 (Geylang) 的价格涨幅最大，达到 18.7%，其次是中区 (Central Area, 8.6%)、勿洛 (Bedok, 4.3%) 和淡滨尼 (Tampines, 4.1%)。

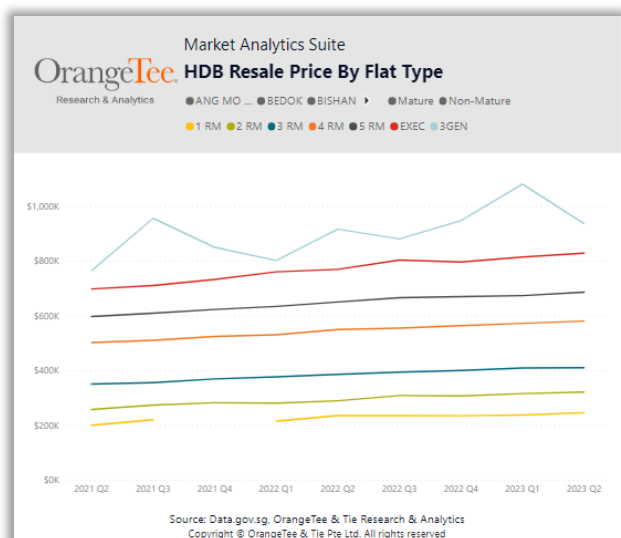
在 26 个地区中，有 17 个地区的房价在今年创下了新纪录（表 1）。最高纪录是红山 (Bukit Merah) 的 150 万新元，其次是大巴窰 (Toa Payoh) 的 142 万新元和碧山 (Bishan) 的 140 万新元。目前，只有五个地区尚未出现百万组屋。其中，盛港 (Sengkang)、裕廊西 (Jurong West) 和武吉班让 (Bukit Panjang) 可能很快就会出现首个百万组屋，因为有超过 90 万新元的组屋售出。

表 1 今年 26 个地区中有 17 个地区的价格创下新高（1 月至 7 月）

Towns	Highest price in 2023	Highest price ever achieved	No. of Million-dollar flats
ANG MO KIO	\$1,155,000	\$1,155,000	45
BEDOK	\$1,110,888	\$1,110,888	10
BISHAN	\$1,400,000	\$1,400,000	168
BUKIT BATO	\$1,088,000	\$1,088,000	3
BUKIT MERAH	\$1,500,000	\$1,500,000	117
BUKIT PANJANG	\$965,000	\$965,000	0
BUKIT TIMAH	\$1,288,000	\$1,300,000	36
CENTRAL AREA	\$1,400,000	\$1,400,000	244
CHOA CHU KANG	\$845,000	\$900,000	0
CLEMENTI	\$1,280,000	\$1,280,000	52
GEYLANG	\$1,105,000	\$1,105,000	13
HOU GANG	\$1,010,000	\$1,080,000	7
JURONG EAST	\$1,018,000	\$1,018,000	4
JURONG WEST	\$920,000	\$920,000	0
KALLANG/WHAMPOA	\$1,262,000	\$1,288,888	98
MARINE PARADE	\$1,038,888	\$1,080,000	6
PASIR RIS	\$1,000,000	\$1,238,000	3
PUNGGOL	\$1,220,000	\$1,220,000	2
QUEENSTOWN	\$1,260,000	\$1,418,000	142
SEMBAWANG	\$795,000	\$795,000	0
SENGKANG	\$935,000	\$935,000	0
SERANGOON	\$1,130,000	\$1,150,000	29
TAMPINES	\$1,025,000	\$1,025,000	3
TOA PAYOH	\$1,420,000	\$1,420,000	138
WOODLANDS	\$1,090,000	\$1,100,000	16
YISHUN	\$1,080,000	\$1,080,000	9
Overall Market	\$1,500,000	\$1,500,000	1,145

资料来源: Data.gov.sg、橙易研究与咨询部

图 1 五房组屋价格涨幅最大，高达 1.9%



Source: Data.gov.sg, OrangeTee & Tie Research & Analytics
Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved

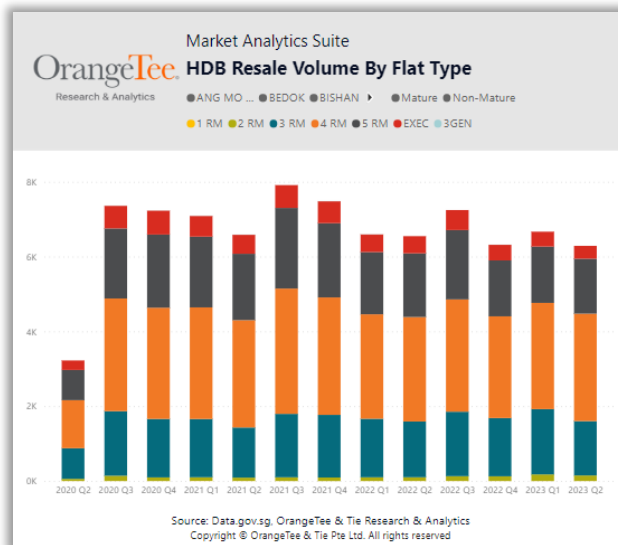
销量

根据建屋局公布的最新估计，转售总量从 2022 年第二季度的 6,720 套（截至 6 月 29 日）下降到 2023 年第二季度的 6,409 套（截至 6 月 29 日），降幅为 4.6%。鉴于降温措施已于 2022 年 9 月实施，需求任然有弹性。首次购房者购买转售单位可获得更多补助金，从而使需求得以维持。

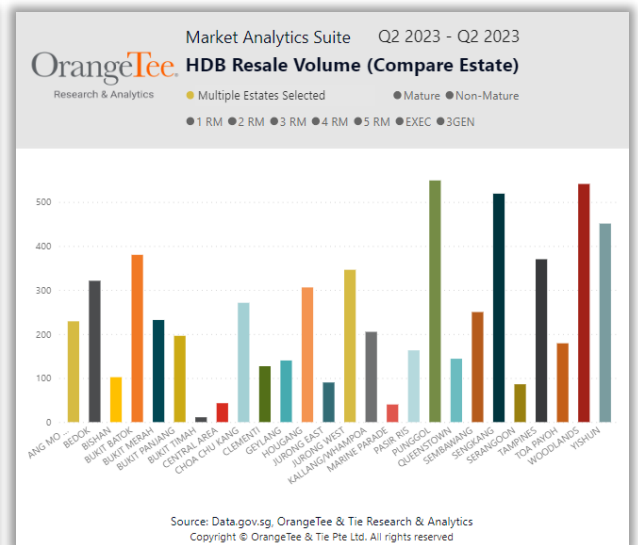
根据 data.gov.sg 的数据，就销售比例而言，4 房组屋从 2023 年第一季度的 42.6% 上升到 2023 年第二季度的 45.7%，而同期 5 房组屋从 22.6% 上升到 23.4%。私宅降级者可能推动了对 4 房组屋的需求，因为 55 岁以上的买家如果要购买 4 房或更小的组屋，可以豁免 15 个月的等待期。由于私人住宅市场价格过高而无力购买的组屋升级者可能会购买更大的转售公寓。

在 2023 年第二季度，最受欢迎的地区是榜鹅（Punggol, 549 套组屋）、兀兰（Woodlands, 541 套组屋）、盛港（Sengkang, 519 套组屋）、义顺（Yishun, 451 套组屋）和武吉巴督（Bukit Batok, 380 套组屋）（图表 3）。榜鹅的转售单位平均价格为 591,905 新元，兀兰为 530,841 新元、盛港为 587,012 新元、义顺为 495,319 新元、武吉巴督为 575,541 新元。

图表 2 2023 年第二季度转售量略有下降



图表 3 榜鹅和兀兰最受欢迎



百万组屋

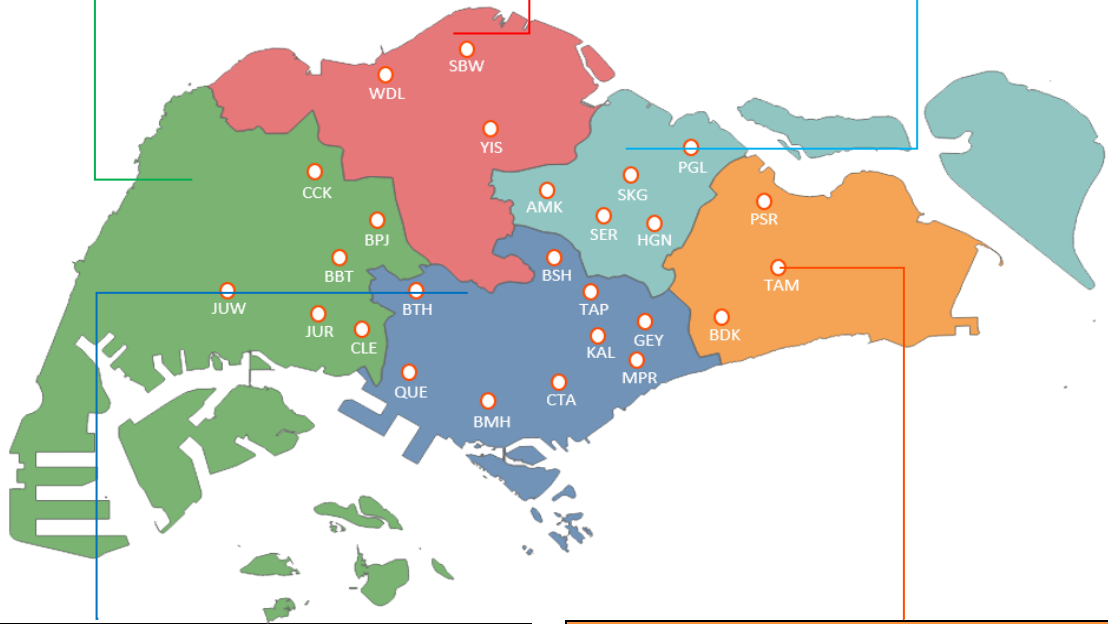
第二季度有 105 个转售组屋以至少一百万新元的价格售出，高于第一季度的 103 宗交易。成交价最高的组屋是 6 月份以 150 万新元成交的茂源台（Moh Guan Terrace）第 50 座 4 房式组屋的“霸级”单位。该单位位于四楼，占地 176 平方米，地契自 1973 年起为期 99 年。该组屋位于城市边缘，周围设施齐全，地理位置十分优越。第二高价的组屋是今年 6 月以 142 万新元成交的大巴窑一个私人组屋。上一季度，达士岭（Pinnacle@Duxton）和碧山有三套组屋以 140 万新元成交。

2023 年第二季度组屋转售交易

北部区域				
规划区	规划区	规划区		
		3 房	4 房	5 房
三巴旺 (SBW)	250	\$436,158	\$544,830	\$620,372
兀兰 (WDL)	541	\$373,740	\$487,815	\$594,177
义顺 (YIS)	451	\$387,990	\$495,252	\$638,224

西部区域				
规划区	规划区	规划区		
		3 房	4 房	5 房
武吉巴督 (BBT)	380	\$408,659	\$585,321	\$761,863
武吉班让 (BPJ)	196	\$399,736	\$514,633	\$631,956
蔡厝港 (CCK)	271	\$393,657	\$498,089	\$598,204
金文泰 (CLE)	127	\$454,847	\$675,188	\$886,698
裕廊东 (JUR)	90	\$360,517	\$496,788	\$667,688
裕廊西 (JUW)	345	\$357,090	\$489,809	\$600,695

东北区域				
规划区	规划区	规划区		
		3 房	4 房	5 房
宏茂桥 (AMK)	229	\$399,054	\$625,355	\$755,028
后港 (HGN)	306	\$389,774	\$531,795	\$686,999
榜鹅 (PGL)	549	\$451,596	\$593,316	\$682,856
盛港 (SKG)	519	\$454,270	\$565,637	\$639,652
实龙岗 (SER)	86	\$382,042	\$587,125	\$675,659



中部区域				
规划区	规划区	规划区		
		3 房	4 房	5 房
碧山 (BSH)	102	\$422,289	\$691,847	\$880,251
红山 (BMH)	232	\$501,101	\$795,396	\$901,055
武吉知马 (BTH)	11	\$475,500	\$810,000	\$984,629
中区 (CTA)	43	\$438,253	\$910,000	\$1,087,500
芽笼 (GEY)	140	\$370,028	\$658,557	\$816,725
加冷/黄埔 (KAL)	205	\$414,883	\$753,519	\$876,161
马林百列 (MPR)	40	\$438,911	\$563,286	\$902,806
女皇镇 (QUE)	144	\$439,509	\$831,683	\$1,029,891
大巴窑 (TAP)	179	\$413,655	\$721,930	\$937,718

东部区域				
规划区	规划区	规划区		
		3 房	4 房	5 房
勿洛 (BDK)	321	\$372,495	\$580,509	\$723,840
巴西立 (PSR)	163	\$468,333	\$554,734	\$658,266
淡滨尼 (TAM)	370	\$432,242	\$570,172	\$709,368

资料来源: Data.gov.sg、橙易研究与咨询部

组屋市场预测

指标	2019	2020	2021	2022	2023 年 第一季度	2023 年 第二季度 预测	2023 上 半年	2023 年市场预 测
转售市场								
价格变动	0.1%	5.0%	12.7%	10.4%	1%	1.4%	2.4%	4%至 6%
销量 (套)	23,714	24,748	31,017	27,896	6,979	6,409	13,388	25,000 到 27,000

资料来源: Data.gov.sg、橙易研究与咨询部

前景

由于建屋局将在今年下半年继续在不同地点推出新组屋，部分需求可能会转移到预购组屋市场。在 8 月份的销售中，将推出约 6,700 个预购组屋单位，而在 11 月份将推出约 6,300 个预购组屋单位。

由于建屋局将在加冷/黄埔、女皇镇、勿洛和红山等通常受买家欢迎的成熟区推出更多组屋，一些首次购房者可能会受到吸引。其中许多项目的完工时间也可能缩短。

从 2023 年 8 月起，将对放弃挑选预购组屋单位的情况实施更严格的规定。因放弃建屋局所提供的预购组屋选购权而失去优先权的首次购房者，很可能转向二手市场。因此，今年下半年对转售组屋的需求可能会进一步增加。

如果利率从今年下半年开始趋于稳定和缓和，没有资格获得建屋局贷款的转售买家可能会得到一些缓和。当融资成本降低时，购房者的承受能力也会提高。

我们估计今年的总销售量可能达到 25,000 到 27,000 个单位。转售价格可能会继续上涨，但速度会放缓，2023 年的涨幅为 4% 至 6%，

有关研究咨询，请联系我们。若您想了解更多项目信息，请联络您选择的橙易房产经纪。

翻译：



Christine Sun
Senior Vice President
christine.sun@orangetee.com



Timothy Eng
Assistant Manager
timothy.eng@orangetee.com



Kenneth Tan
Research Analyst
kenneth.tan@orangetee.com



Yuvana Mahendran
Research Analyst
yuvanalakshmi.m@orangetee.com



<https://www.juwaiqi.com/>