

组屋需求强劲，转售价格快速上涨

2024 年第一季度组屋转售趋势



2024 年第一季度，组屋转售价格加速上涨，转售量超过了上一季度。第一季度的百万新元交易数量达到了新的顶峰，最昂贵的组屋在一月份以 157 万新元售出。





价格趋势

随着今年第一季度需求的增强，组屋转售价格加速上涨。根据新加坡建屋发展局（HDB）发布的初步估计，转售价格连续第 16 个季度上涨，增幅为 1.7%，而上一季度（2023 年第四季度）为 1.1%。与去年同期相比，价格增长了 5.7%。

由于越来越多的首次购房者选择从二级市场购买组屋，而不是等待预购组屋（BTO）出售，因此转售组屋的需求激增。HDB 将 BTO 销售的频率从之前的一年四次改为一年三次，并且剩余组屋销售活动（SBF）将每年进行一次。

此外，随着越来越多的私人房产所有者已完成了从 2022 年 9 月起实施的强制性 15 个月的等待期（此规定适用于计划降级到组屋转售的人）。这有可能导致组屋的需求随之激增，尤其是对于大户型的需求。

根据 data.gov.sg 的数据，2024 年第一季度，26 个市镇中有 19 个的平均价格出现上涨，而在上一季度仅有 14 个市镇出现上涨。涨幅最大的市镇包括实龙岗（7.9%）、碧山（6.4%）、加冷/黄埔（5.7%）和大巴窑（5.4%）（表 1）。

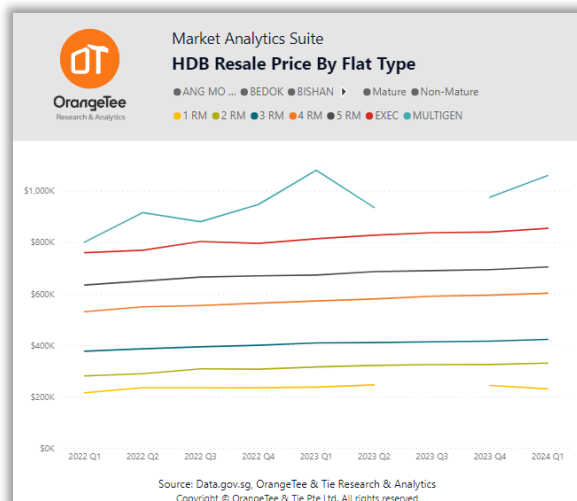
表 1：2024 年第一季度 19 个市镇平均房价上涨

Towns	Q4 2023	Q1 2024	q-o-q price change
SERANGOON	\$617,539	\$666,240	7.9%
BISHAN	\$780,744	\$830,927	6.4%
KALLANG/WHAMPOA	\$635,888	\$672,116	5.7%
TOA PAYOH	\$583,001	\$614,631	5.4%
JURONG WEST	\$497,011	\$519,244	4.5%
TAMPINES	\$608,599	\$632,207	3.9%
PUNGGOL	\$607,510	\$628,020	3.4%
YISHUN	\$513,894	\$530,249	3.2%
HOUANGANG	\$559,341	\$577,089	3.2%
CLEMENTI	\$602,849	\$621,498	3.1%
BUKIT PANJANG	\$566,704	\$582,147	2.7%
PASIR RIS	\$659,084	\$677,002	2.7%
QUEENSTOWN	\$665,233	\$679,812	2.2%
CHOA CHU KANG	\$545,752	\$557,168	2.1%
SENGKANG	\$594,786	\$605,859	1.9%
BEDOK	\$536,138	\$545,849	1.8%
BUKIT MERAH	\$711,295	\$722,681	1.6%
WOODLANDS	\$552,168	\$559,328	1.3%
BUKIT TIMAH	\$880,452	\$887,889	0.8%
GEYLANG	\$530,343	\$527,955	-0.5%
SEMBAWANG	\$558,283	\$553,589	-0.8%
BUKIT BATOK	\$568,944	\$562,079	-1.2%
ANG MO KIO	\$549,484	\$539,634	-1.8%
CENTRAL AREA	\$656,873	\$643,928	-2.0%
JURONG EAST	\$519,946	\$506,161	-2.7%
MARINE PARADE	\$578,944	\$541,942	-6.4%
Grand Total	\$578,417	\$590,956	2.2%

资料来源: Data.gov.sg, OrangeTee & Tie Research & Analytics

按组屋类型划分，2024 年第一季度，5 房和公寓式组屋的平均价格分别上涨了 1.5% 和 1.8%，高于 4 房组屋的 1.3% 涨幅（图 1）。2 房组屋上涨了 1.8%，而 3 房组屋则增长了 1.7%。

图 1：2024 年第一季度四房式组屋价格上涨 1.3%



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

销售量

今年第一季度 HDB 转售组屋的销售数量同比有所增加。根据 HDB 的初步估计，转售量从 2023 年第一季度（截至 3 月 27 日）的 6,567 套增长到 2024 年第一季度（截至 3 月 27 日）的 6,928 套，增幅为 5.5%。从 2010 年至 2022 年的历史交易记录来看，第一季度的销售量通常低于上一年第四季度。在大多数年份的第一季度，销售通常因农历新年庆祝活动和 3 月学校假期而放缓。然而，今年的销售量似乎有所增加，这可能是由于更多首次购房者进入了 HDB 转售市场。

此外，更多的私人房产业主降级到 HDB 组屋，增加了对大型组屋的需求。根据 data.gov.sg，5 房和公寓式组屋的比例从 2023 年第四季度的 27.8% 上升到 2024 年第一季度的 29.9%。在绝对数量上，上季度共售出 2,034 套 5 房和公寓式组屋，是自 2022 年第三季度（2,389 套）以来的最高销量（图 2）。具体来说，5 房组屋的交易量从 2023 年第四季度的 1,384 套增加到 2024 年第一季度的 1,604 套，增长了 15.9%，公寓式组屋从 378 套增加到 430 套，增幅为 13.8%。相比之下，4 房组屋的交易量从 2,808 套增加到 2,934 套，增长了 4.5%，而 3 房组屋从 1,569 套增加到 1,639 套，增长了 4.5%（图 3）。

图 2：大盘成交量创 2022 年第三季度以来最高水平

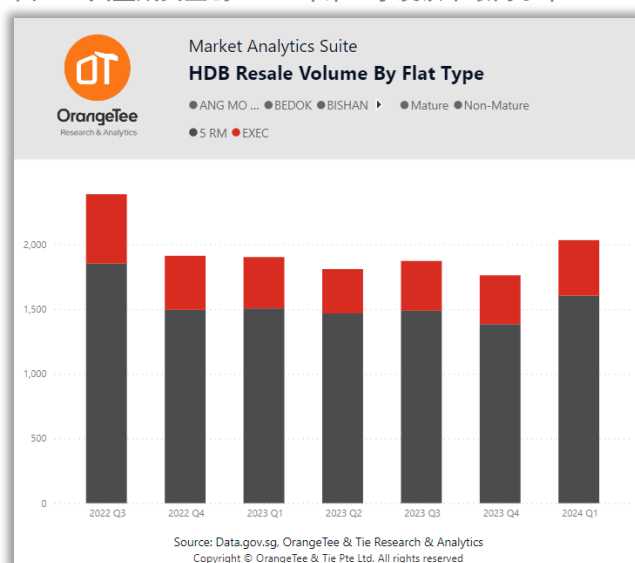
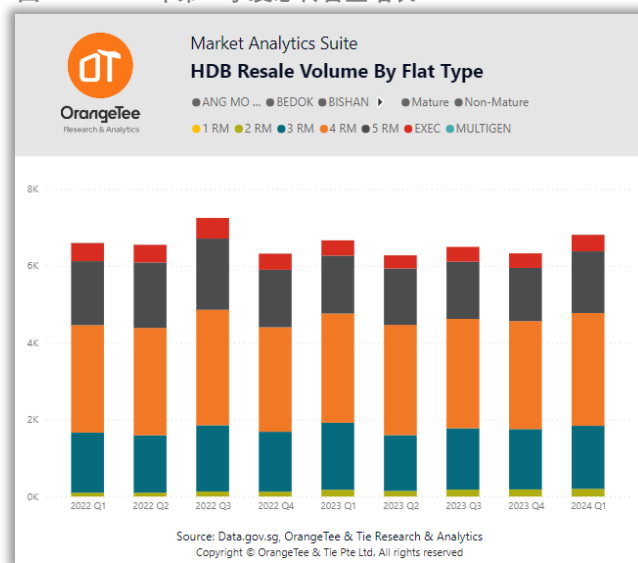


图 3：2024 年第一季度总转售量增长



百万新元组屋

2024 年第一季度，共有 185 套转售组屋以至少 100 万新元的价格成交，打破了上一季度（2023 年第四季度）133 套的记录。在上季度的百万级交易中，8.1%（15 套）来自非成熟组屋区，高于 2023 年的 7.7%（36 套）和 2022 年的 6%（22 套）。

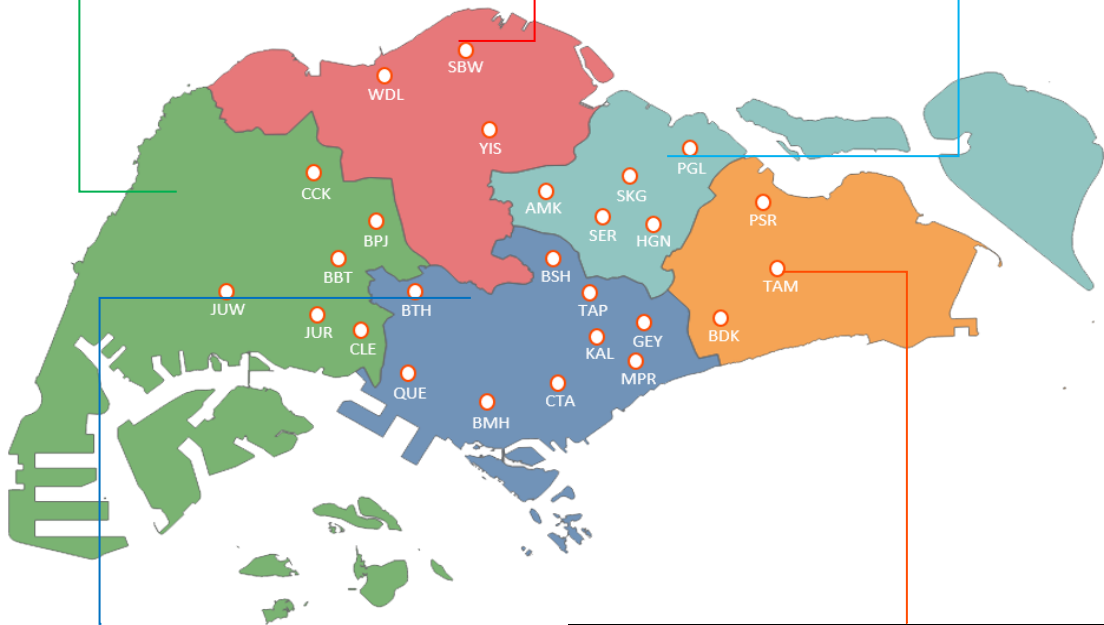
今年，大型组屋的百万级交易数量创下了新高。2024 年第一季度，分别有 76 套 5 房组屋和 53 套公寓式组屋以至少 100 万新元的价格成交，这两者都是创纪录的数字。最贵的组屋交易也发生在 2024 年第一季度，其中包括在大巴密的两套 5 房 DBSS 组屋，分别以 157 万新元和 154 万新元的价格在 2024 年 1 月成交。

2024 年第一季度 HDB 转售交易情况

北部地区				
市镇	售出单位总数	平均转售价格		
		3 房	4 房	5 房
三巴旺 (SBW)	264	\$449,896	\$556,509	\$610,219
兀兰 (WDL)	493	\$395,753	\$517,352	\$629,765
义顺 (YIS)	489	\$412,401	\$526,656	\$648,387

西部地区				
市镇	售出单位总数	平均转售价格		
		3 房	4 房	5 房
武吉巴督 (BBT)	416	\$402,309	\$580,703	\$741,470
武吉班让 (BPJ)	208	\$398,662	\$533,440	\$655,436
蔡厝港 (CCK)	308	\$408,324	\$514,655	\$600,020
金文泰 (CLE)	138	\$440,805	\$688,065	\$1,040,235
裕廊东 (JUR)	136	\$376,208	\$510,494	\$659,846
裕廊西 (JUW)	523	\$365,884	\$508,489	\$596,601

东北地区				
市镇	售出单位总数	平均转售价格		
		3 房	4 房	5 房
宏茂桥 (AMK)	241	\$417,449	\$600,835	\$878,261
后港 (HGN)	410	\$408,726	\$571,435	\$718,677
榜鹅 (PGL)	504	\$487,674	\$635,086	\$723,656
盛港 (SKG)	500	\$469,098	\$586,148	\$652,719
实龙岗 (SER)	107	\$417,789	\$626,354	\$779,860



中央区				
市镇	售出单位总数	平均转售价格		
		3 房	4 房	5 房
碧山 (BSH)	81	\$450,778	\$719,167	\$1,007,346
红山 (BMH)	261	\$476,587	\$852,409	\$914,551
武吉知马 (BTH)	19	\$473,333	\$690,500	\$1,028,148
中环区 (CTA)	46	\$473,912	\$820,635	\$1,175,378
芽笼 (GEY)	133	\$386,577	\$652,912	\$858,255
加冷/黄埔 (KAL)	187	\$465,111	\$807,079	\$891,658
马林百列 (MPR)	26	\$439,192	\$543,750	\$897,950
皇后镇 (QUE)	166	\$456,788	\$863,063	\$1,030,914
大巴窑 (TAP)	189	\$405,264	\$779,319	\$936,318

东部地区				
市镇	售出单位总数	平均转售价格		
		3 房	4 房	5 房
勿洛 (BDK)	309	\$387,622	\$568,819	\$750,380
巴西立 (PSR)	182	\$525,214	\$589,879	\$688,153
淡滨尼 (TAM)	478	\$459,535	\$620,475	\$729,863

资料来源: Data.gov.sg, 橙易研究与咨询部

组屋市场预测

指标	2021	2022	2023	Q4 2023	Q1 2024	2024 年预测
转售						
价格变化	12.7%	10.4%	4.9%	1.1%	1.8%	3% to 5%
销售量 (套)	31,017	27,896	26,735	6,547	7,068	26,000 to 28,000
租金						
租金价格变化 (SRX-99.co)	7.0%	28.5%	10.1%	1.2%	0.9%	-3% to 0%
组屋租赁申请	42,623	36,166	39,138	9,787	9,398	33,000 to 35,000

资料来源: HDB, data.gov.sg, SRX-99.co, 橙易研究与咨询部
*HDB flash estimates, ^up to February 2024 ** HDB rental caveats

展望

首次购房者和从私人房产降级的业主的需求可能会继续支撑 HDB 转售组屋的价格。转售组屋的需求,尤其在热门地段,如成熟区或靠近学校、公共交通和购物中心等设施的地区,依然强劲。

此外,某些地区的组屋供应有限,可能会使价格保持稳定,甚至在未来几年呈上升趋势。例如,达到五年最低居住期限(MOP)的组屋数量从2022年的30,920套减少到2023年的15,549套。预计在2024年将进一步下降至11,952套,这意味着可供转售的组屋数量将减少。

然而,随着政府推出新的Plus组屋,住房市场的竞争可能在今年下半年增加。虽然这些组屋附带更严格的购买和出售限制,并且最低居住期限延长至十年,但由于位置较佳,可能会吸引一些首次购房者。

综合考虑各种因素,预计2024年转售价格可能会适度上涨,增幅可能达到5%。这个增幅与2023年观察到的4.9%的增长率相当,或者略低一些。

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
Chief Researcher & Strategist
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.juwaiiqi.com/>

Terms of Use: The reproduction or distribution of this publication without the express consent of the author is prohibited. This publication is provided for general information only and should not be treated as an invitation or recommendation to buy or sell any specific property or as sales material. Users of this report should consider this publication as one of the many factors in making their investment decision and should seek specific investment advice. OrangeTee.com Pte Ltd and the authors of this publication shall not accept and hereby disclaim all responsibilities and liability to all persons and entities for consequences arising out of any use of this publication.
Copyright © OrangeTee & Tie Pte Ltd. All rights reserved.