

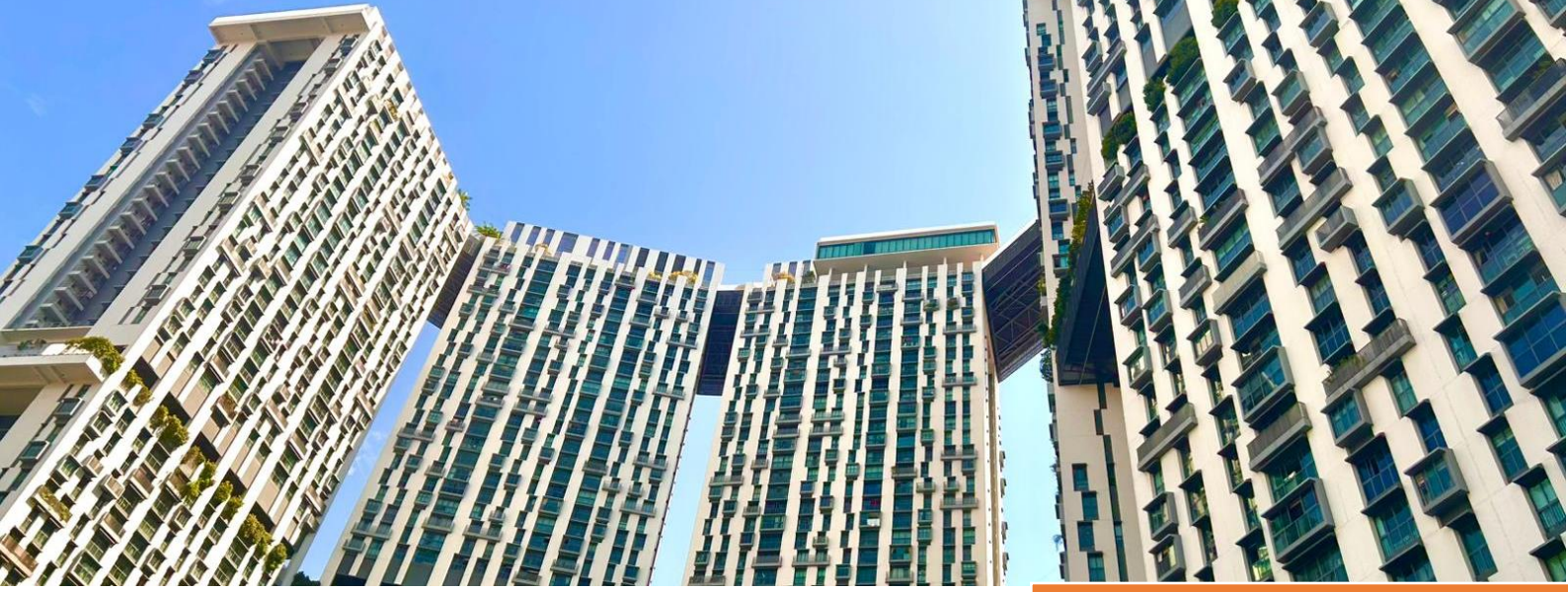
供应跌至十年低点 预计价格温和上涨 2025 年组屋转售市场展望



橙易照片，由实习生 Nicholas Khoo 拍摄

预计转售单位价格将受到组屋最低居住年限（MOP）供应受限的推动，到 2025 年，MOP 单位供应将降至 11 年来的最低水平。此外，利率有望进一步下调，进一步刺激购房需求。





橙易照片，由实习生 Clara Grace Lim ZY 拍摄

2025 年组屋转售价格预计将以更温和的速度上涨

住房供应预计将成为 2025 年组屋转售市场的关键因素。回顾 2024 年，组屋转售价格创下历史新高，多个交易突破百万新元大关。价格上涨的主要原因是达到五年最低居住年限（MOP）的组屋数量减少，导致可供转售的单位数量大幅下降。此外，高昂的置换成本和房产降温措施使得组屋业主升级至私人房产的费用增加，尤其是对于那些在仍居住于现有单位的情况下购买私人房产的业主，需缴纳额外税费。因此，许多潜在的组屋升级者选择不出售现有房产，而是选择继续居住，进一步减少了市场上可供转售的单位数量。

尽管政府计划在 2021 年至 2025 年间推出 10 万个单位的预购组屋（BTO）以缓解住房需求，组屋转售市场依然保持强劲。2024 年转售市场表现亮眼，预计约有 28,500 至 30,000 个单位可能成交（图 4）。这一数字相比 2023 年售出的 26,735 个单位显著增长，并超越了 2015 年至 2024 年间 10 年平均成交量的 24,866 个单位。

推动这一趋势的一个关键因素是，并非所有买家都符合购买新组屋的资格。此外，由于优先权通常给予首次购房者，符合条件的二次购房者可选的新组屋供应有限。其他买家可能会被新黄金（Prime）或优选（Plus）地段预购组屋较长的 10 年最低居住年限（MOP）及严格的转售条件所限制，因此更倾向于选择转售市场的单位，这些单位仅需五年 MOP 且转售限制较少。

此外，随着人口持续增长，住房需求预计将进一步上升。根据新加坡统计局的数据，2021 年至 2024 年期间，新加坡公民人口从 349.8 万增至 363.6 万，增长了 3.9%，即 137,746 人；而永久居民（PR）人口从 488,651 人增至 544,931 人，增长了 11.5%，即 56,280 人。

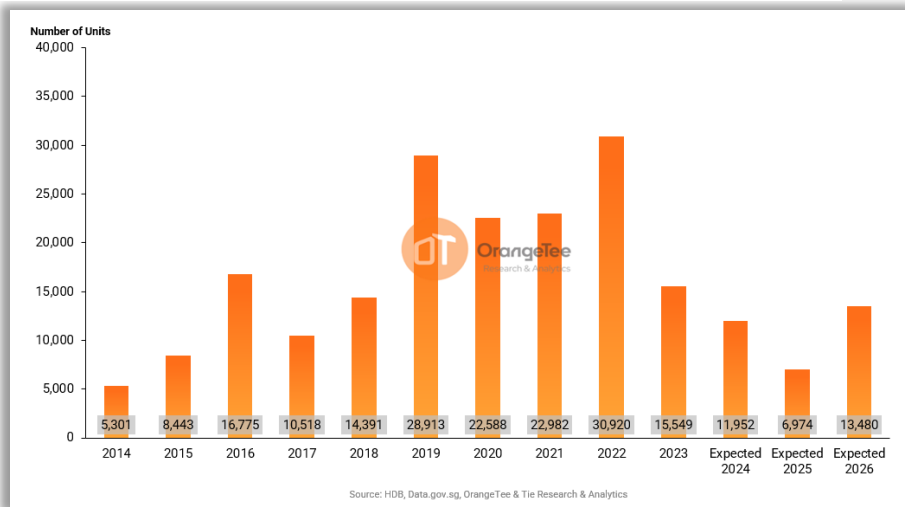
不断增长的住房需求，再加上供应短缺和升级条件的挑战，将持续为潜在买家在组屋转售市场创造竞争环境。随着抵押贷款利率有望进一步下降，预计 2025 年住房融资将显著改善，这有望提振消费者信心，并鼓励更多买家进入房地产市场。

展望 2025 年，转售价格预计将继续上涨，但增速将比往年更为缓慢。许多地区的价格已经创下新高，令许多买家面临购房负担。此外，持续供应的预购组屋将有助于缓解二手市场的价格上涨，尽管价格稳定的程度将取决于政府未来几年计划推出的预购组屋数量。预计 2025 年，整体组屋转售价格将温和上涨 4%至 6%，低于 2024 年预计的 9.6%的涨幅（图 4）。



橙易照片，由实习生 Colin Chang 拍摄

图 1：截至 2024 年第三季度，达到最低居住年限（MOP）的组屋数量



供应量将在 2025 年降至 11 年来的最低水平

转售价格预计将受到最低居住年限（MOP）组屋供应受限的推动。达到五年最低居住年限（MOP）的组屋数量预计将连续第三年下降，从 2022 年的 30,920 个单位减少至 2025 年的 6,974 个单位（图 1）。这一数字创下 11 年来的最低点。上一低点出现在 2014 年，仅有 5,301 个单位。然而，供应短缺预计将在 2026 年有所缓解，届时可供转售的组屋数量预计将近乎翻倍，达到 13,480 个单位。

2025 年，成熟区受到最低居住年限（MOP）组屋比例的显著上升可能会推动整体价格指数上涨，因为这些区域的房产通常比非成熟区的价格更高。预计成熟区达到 MOP 的组屋比例将从 2024 年的 39.3% 增至 2025 年的 54.3%；而非成熟区达到 MOP 的组屋比例预计将从 2024 年的 60.7% 降至 2025 年的 45.7%。

在 2024 年至 2026 年间，预计受到最低居住年限（MOP）的组屋数量最多的区域为榜鹅（5,016 个单位）、淡滨尼（4,590 个单位）、大巴窑（3,733 个单位）、女皇镇（3,704 个单位）和三巴旺（3,089 个单位）（图 3）。随着大巴窑和女皇镇等热门地区更多组屋达到 MOP，预计将有更多转售组屋的价格突破百万新元大关。

图 2：成熟区和非成熟区达到最低居住年限（MOP）的组屋数量

| Year | Mature flats | No. of mature flats as proportion of total | Non-mature flats | No. of non-mature flats as proportion of total | Total |
|------|--------------|--|------------------|--|--------|
| 2015 | 4,297 | 50.9% | 4,146 | 49.1% | 8,443 |
| 2016 | 7,848 | 46.8% | 8,927 | 53.2% | 16,775 |
| 2017 | 2,474 | 23.5% | 8,044 | 76.5% | 10,518 |
| 2018 | 959 | 6.7% | 13,432 | 93.3% | 14,391 |
| 2019 | 5,882 | 20.3% | 23,031 | 79.7% | 28,913 |
| 2020 | 5,827 | 25.8% | 16,761 | 74.2% | 22,588 |
| 2021 | 5,687 | 24.7% | 17,295 | 75.3% | 22,982 |
| 2022 | 7,189 | 23.3% | 23,731 | 76.7% | 30,920 |
| 2023 | 4,064 | 26.1% | 11,485 | 73.9% | 15,549 |
| 2024 | 4,694 | 39.3% | 7,258 | 60.7% | 11,952 |
| 2025 | 3,785 | 54.3% | 3,189 | 45.7% | 6,974 |

资料来源：建屋发展局, Data.gov.sg, 橙易研究与咨询部

图 3：各区域达到最低居住年限（MOP）的组屋数量（2024 至 2026 年）

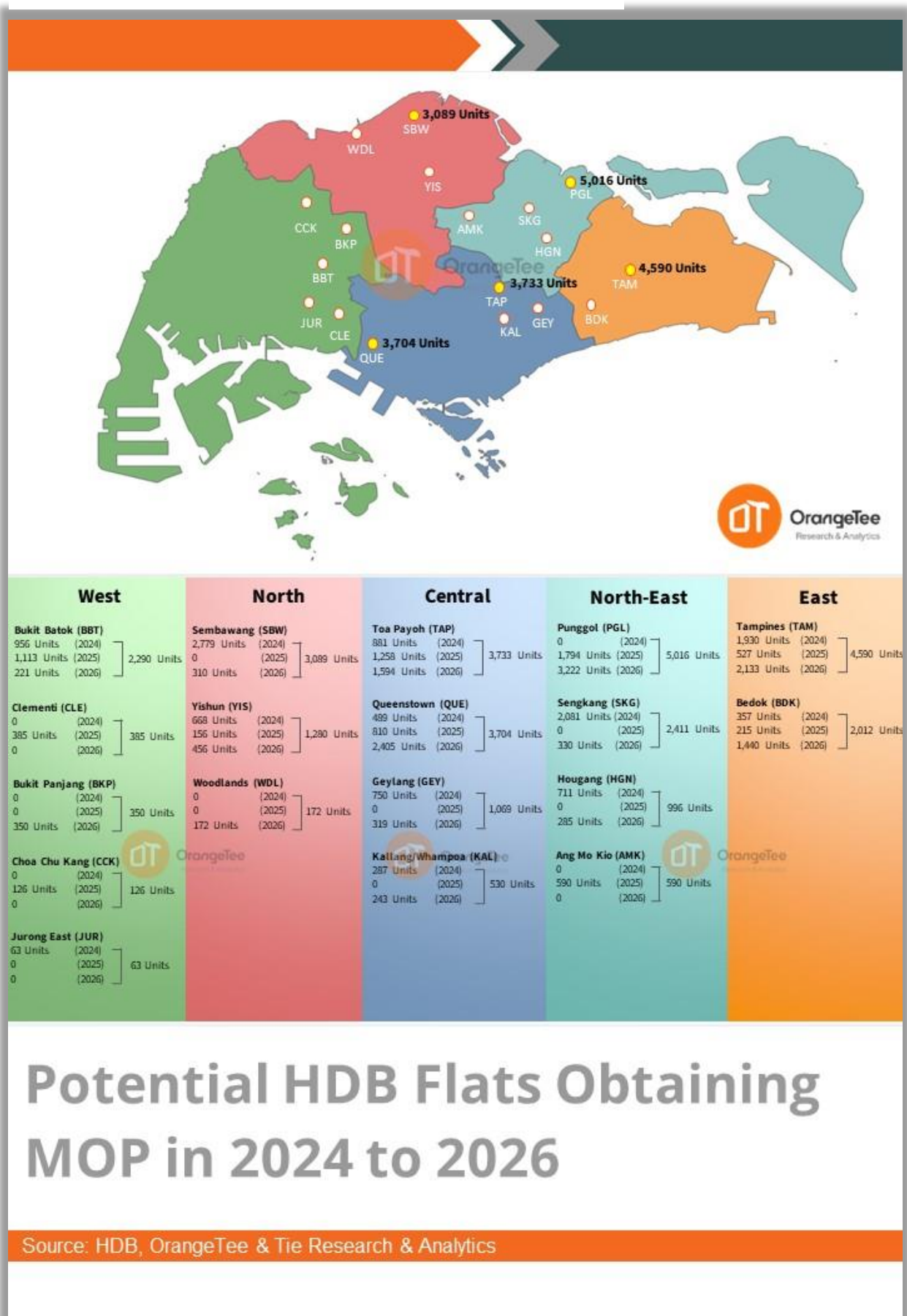


图 4：市场预测（组屋转售市场）

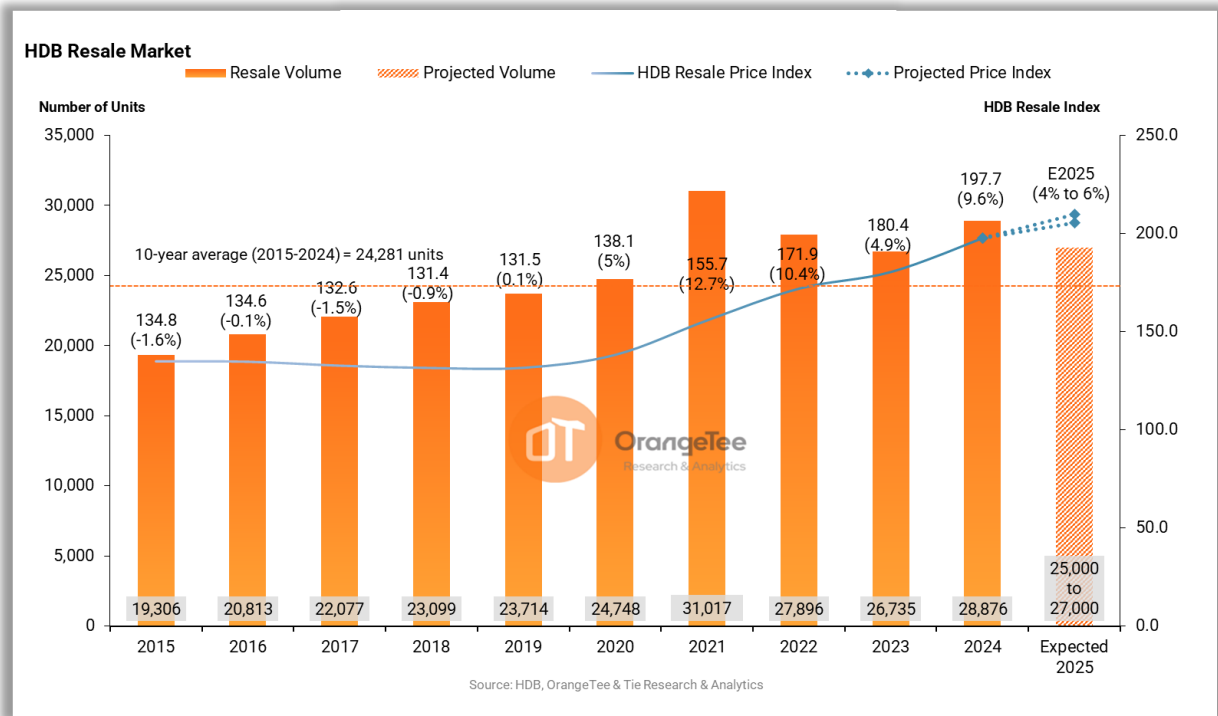


表 1：市场预测（组屋转售市场）

| 指标 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 年预测 | 2025 年预测 |
|--------------------|--------|--------|--------|-----------------|-----------------|
| 转售 | | | | | |
| 价格变化 | 12.7% | 10.4% | 4.9% | 9.6% | 4% - 6% |
| 销售量 (单位) | 31,017 | 27,896 | 26,735 | 28,876 | 25,000 - 27,000 |
| 租赁 | | | | | |
| 租金价格变化 (SRX-99.co) | 7.0% | 28.5% | 10.1% | 2% - 3% | 2% - 4% |
| 组屋租赁申请 | 42,623 | 36,166 | 39,138 | 36,500 - 38,000 | 36,500 - 38,000 |

资料来源：建屋发展局, Data.gov.sg, 新加坡房地产联合交易网, 橙易研究与咨询部

有关研究资讯，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.juwaiqi.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.