

# 2025 年转售价格 将创下增长纪录

## 2024 年第四季度组屋转售趋势



橙易照片，由实习生 Nicholas Khoo 拍摄

如果转售价格保持当前的增长势头，2025 年组屋市场有望迎来连续 20 多个季度上涨。这种持续增长的趋势表明了组屋转售市场的前景强劲而有弹性。



# 价格趋势

在 2024 年第四季度，转售组屋的价格保持上涨势头，尽管涨幅有所放缓。根据建屋发展局 (HDB) 发布的公共住房统计数据，上一季度转售价格上涨 2.6%，比上一季度的 2.7% 略有下降 (图 1)。

2024 年全年，转售价格上涨 9.7%，高于 2023 年的 4.9%，但低于 2022 年的 10.4% 和 2021 年的 12.7%。

上一季度的价格增长可能会受到转售需求下降的影响。2024 年 10 月，随着预购组屋 (BTO) 销售活动推出 8,500 多套组屋，一些买家转向了预购组屋市场。许多买家，尤其是首次购房者，可能会被新划分的 Prime 和 Plus 组屋所吸引，这些组屋位于理想的地段。

此外，符合条件的买家可能会被一些新的 Standard 组屋的可负担性和较短的等待时间所吸引。因此，对转售组屋的需求暂时减弱，导致 2024 年第四季度价格增长放缓。

大多数组屋类型的价格增长也放缓。根据 data.gov.sg 的买卖禁令数据显示，从 2024 年第三季度到 2024 年第四季度，四房式、三房式、两房式和公寓式组屋的价格涨幅分别从 3.5% 降至 2.2%、2.8% 降至 1.8%、3% 降至 2.2% 和 2.3% 降至 0.1%。相反，五房式和一房式组屋的平均转售价格在同一时期增长更快，分别为 2.7% 和 7.6%。

上个季度，在 26 个市镇中，有 20 个市镇的价格上涨，趋势与 2024 年第三季度的 19 个市镇相似。涨幅最大的是中环区 (25.6%)、大巴窑 (12.1%)、淡滨尼 (6.9%)、碧山 (6.7%) 和勿洛 (6.1%) (表 1)。

表 1: 2024 年第四季度 20 个市镇平均价格上涨

Towns	Q3 2024	Q4 2024	q-o-q price change
CENTRAL AREA	\$760,953	\$955,604	25.6%
TOA PAYOH	\$652,463	\$731,570	12.1%
TAMPINES	\$653,461	\$698,353	6.9%
BISHAN	\$806,475	\$860,326	6.7%
BEDOK	\$567,068	\$601,650	6.1%
SERANGOON	\$663,663	\$694,557	4.7%
BUKIT PANJANG	\$598,451	\$623,377	4.2%
JURONG WEST	\$533,512	\$554,354	3.9%
SEMBAWANG	\$583,255	\$600,487	3.0%
MARINE PARADE	\$575,090	\$591,811	2.9%
QUEENSTOWN	\$697,421	\$711,940	2.1%
SENGKANG	\$645,722	\$657,705	1.9%
PASIR RIS	\$707,268	\$718,919	1.6%
KALLANG/WHAMPOA	\$692,805	\$703,611	1.6%
YISHUN	\$551,048	\$559,278	1.5%
CHOA CHU KANG	\$584,250	\$592,949	1.5%
PUNGGOL	\$651,004	\$659,608	1.3%
WOODLANDS	\$591,906	\$596,181	0.7%
HOUANG	\$633,968	\$637,936	0.6%
BUKIT BATOK	\$580,771	\$580,947	0.0%
CLEMENTI	\$617,673	\$613,587	-0.7%
JURONG EAST	\$545,690	\$537,924	-1.4%
GEYLANG	\$654,273	\$637,073	-2.6%
BUKIT MERAH	\$743,016	\$710,226	-4.4%
BUKIT TIMAH	\$890,839	\$848,789	-4.7%
ANG MO KIO	\$585,264	\$554,849	-5.2%
<b>Grand Total</b>	<b>\$621,793</b>	<b>\$634,244</b>	<b>2.0%</b>

资料来源: Data.gov.sg, 橙易研究与咨询部

图 1: 2024 年第四季度转售价格增长放缓



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

# 2025 年或将迎来 最长的房价增长周期

组屋转售价格有望在 2025 年实现最长的连续增长，继 2024 年第四季度价格上涨 2.6% 之后，这是自 2020 年第一季度以来的第 19 个季度连续上涨，也是继 1991 年第四季度至 1996 年第四季度，连续 20 个季度上涨之后的第二长价格增长期（表 2）。

然而，近期的价格上涨虽然明显，但与 1990 年代的大幅飙升相比仍显逊色。与前几个时期相比，2020 年以来的累计价格增长并不是最高的。从 2020 年第一季度到 2024 年第四季度，19 个季度的累计价格涨幅为 50.5%，平均每个季度约为 2.7%（表 2，图 2）。

相比之下，从 1991 年第四季度到 1996 年第四季度，价格在 20 个季度内飙升了 294.4%，平均每季度上涨约 14.7%。2020 年第一季度至 2024 年第四季度的累计价格涨幅较小，可归因于近年来为抑制价格快速上涨而出台的各种降温措施。

展望未来，与往年相比，今年达到最低居住年限（MOP）的转售组屋预计会减少。可售单位的减少可能会造成组屋市场的稀缺，从而对转售价格产生潜在的上涨压力。

在这种环境下，需求可能会继续超过供应，特别是在预测国内生产总值和就业前景稳定增长的情况下，这两者都可能促使更多的个人和家庭寻求新的住房。

如果没有额外的房地产降温措施和宏观经济的不确定性，预计今年房价将进一步上涨 4% 至 6%，平均每季度增长约 1% 至 1.5%。因此，预计到今年年底，房价将达到 23 个季度以来最长的连续增长。虽然增长势头可能很长，但累计涨幅约为 58%，相当于平均每季度上涨 2.5%，这仍然低于 1990 年代的水平。

表 2：2025 年将是最长价格上涨的时期

Period of Price Growth	Number of Quarters With Continuous Growth	Total Price Growth	Average Price Growth Per Quarter
1990Q4 - 1991Q2	2	3.2%	1.6%
1991Q4 - 1996Q4	20	294.4%	14.7%
1999Q1 - 2000Q1	4	12.8%	3.2%
2002Q1 - 2002Q3	2	1.2%	0.6%
2002Q4 - 2005Q1	9	10.4%	1.2%
2005Q3 - 2006Q2	3	1.5%	0.5%
2006Q3 - 2008Q4	9	35.8%	4.0%
2009Q1 - 2013Q2	17	49.4%	2.9%
2019Q2 - 2019Q4	2	0.5%	0.3%
E2020Q1 - 2024Q4	19	50.5%	2.7%
Expected 2020Q1 to 2025Q4 (2025 Projected Growth 4% to 6%)	Expected 23	Expected 58%	Expected 2.5%

资料来源：HDB, 橙易研究与咨询部

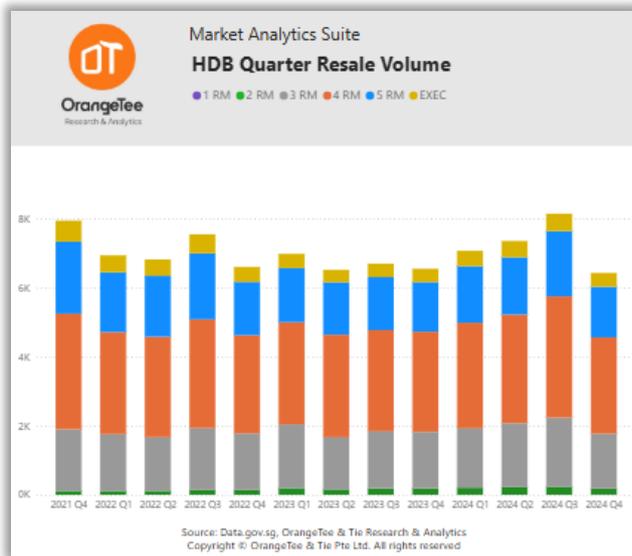
图 2：价格上涨周期最长，但并非最高



上个季度转售单位数量减少。根据建屋局季度统计，2024年第四季度售出6,424套转售单位，从2024年第三季度售出的8,142单位下降21.1%（图3）。

这是自2020年第二季度的3,426单位以来录得的最低季度销售量。同比来看，转售量从2023年第四季度的6,547单位下降了1.9%。

图 3: 2024 年第四季度转售交易量下降



2024年共售出了28,986套转售组屋单位，高于2023年的26,735单位和2022年的27,896单位，但低于2021年的31,017单位。

最近推出的预购组屋（BTO）销售活动可能导致上个季度转售量下降。此外，由于学校放假期间，家庭往往会外出旅游，年底的销售通常会放缓。这将导致这一时期的看房和销售活动减少。

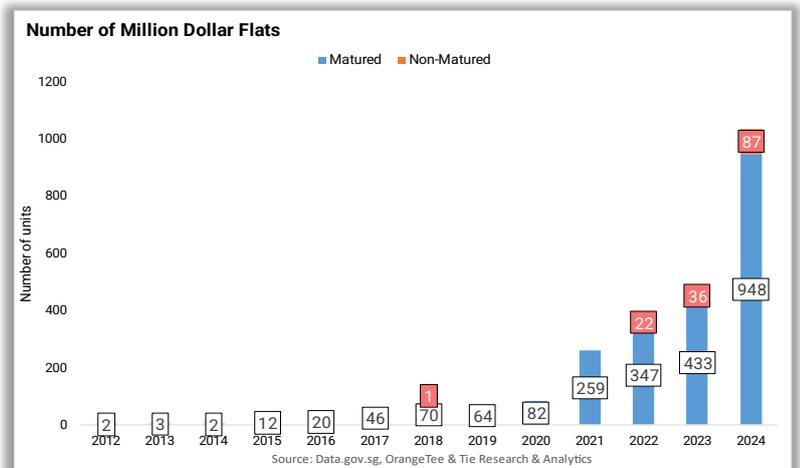
上个季度，大型组屋的交易量减少。数据显示，五房式和公寓式组屋的交易量下降了22.2%，从2024年第三季度的2,392单位下降到2024年第四季度的1,862单位。

然而，大型组屋的需求同比上升。2024年共售出8,468五房式和公寓式组屋单位，比2023年交易的7,597组屋单位高出11.5%。

上个季度记录的百万新元组屋交易量有所减少，从2024年第三季度的331单位下降到上个季度的285单位，下降了13.9%。

尽管如此，2024年百万新元的总交易量创下了1,035单位的历史新高，比2023年的469单位增加了两倍多（图4）。

图 4: 2024 年百万新元组屋总数创历史新高

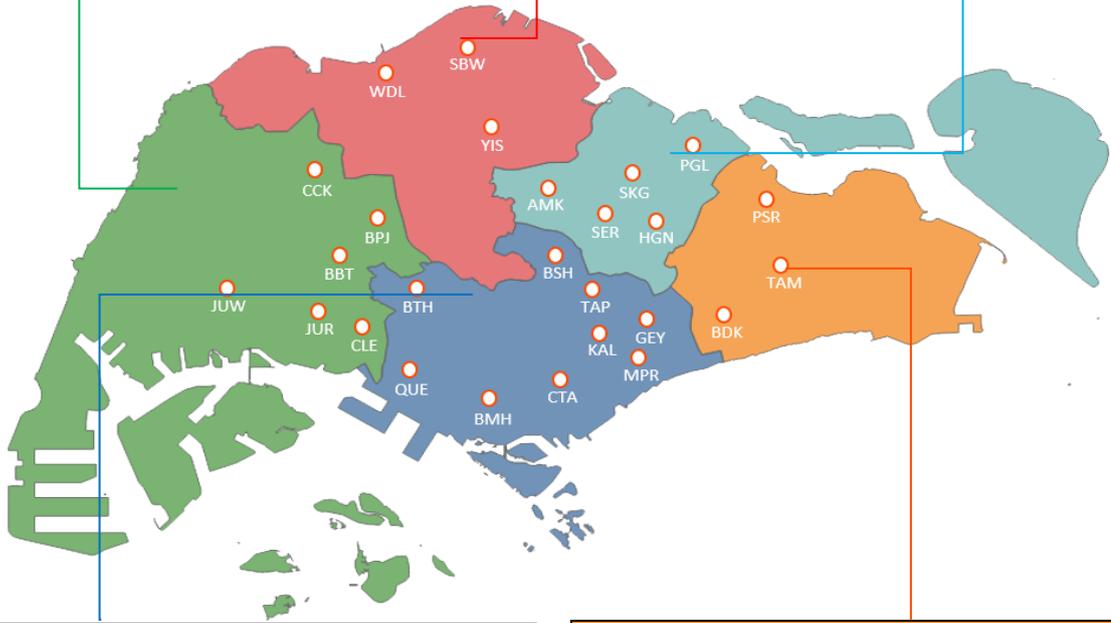


# 2024 年第四季度转售组屋交易情况

北区				
市镇	销售单位总数	平均转售价格		
		3 房式	4 房式	5 房式
Sembawang (SBW)	270	\$518,955	\$625,460	\$659,666
Woodlands (WDL)	490	\$406,949	\$551,654	\$650,490
Yishun (YIS)	393	\$440,274	\$558,391	\$709,245

西区				
市镇	销售单位总数	平均转售价格		
		3 房式	4 房式	5 房式
Bukit Batok (BBT)	368	\$420,875	\$611,445	\$783,002
Bukit Panjang (BPJ)	213	\$445,044	\$561,574	\$708,460
Choa Chu Kang (CCK)	268	\$442,715	\$546,405	\$645,342
Clementi (CLE)	116	\$459,150	\$757,421	\$877,846
Jurong East (JUR)	123	\$422,280	\$547,312	\$707,579
Jurong West (JUW)	446	\$398,184	\$541,127	\$633,217

东北区				
市镇	销售单位总数	平均转售价格		
		3 房式	4 房式	5 房式
Ang Mo Kio (AMK)	238	\$439,186	\$668,191	\$886,910
Hougang (HGN)	271	\$441,774	\$622,467	\$765,293
Punggol (PGL)	450	\$522,233	\$663,495	\$729,317
Sengkang (SKG)	485	\$519,196	\$652,248	\$709,603
Serangoon (SER)	86	\$462,472	\$669,151	\$812,981



中区				
市镇	销售单位总数	平均转售价格		
		3 房式	4 房式	5 房式
Bishan (BSH)	95	\$487,698	\$766,329	\$1,027,952
Bukit Merah (BMH)	232	\$508,742	\$875,842	\$999,054
Bukit Timah (BTH)	10	\$495,000	\$819,978	\$1,132,667
Central Area (CTA)	38	\$499,420	\$1,264,318	\$1,362,411
Geylang (GEY)	159	\$445,559	\$822,564	\$823,872
Kallang / Whampoa (KAL)	188	\$507,673	\$855,960	\$986,067
Marine Parade (MPR)	38	\$466,943	\$605,222	\$904,500
Queenstown (QUE)	152	\$470,241	\$909,720	\$1,068,589
Toa Payoh (TAP)	190	\$420,678	\$883,081	\$1,162,264

东区				
市镇	销售单位总数	平均转售价格		
		3 房式	4 房式	5 房式
Bedok (BDK)	262	\$419,477	\$611,800	\$806,078
Pasir Ris (PSR)	160	\$506,500	\$619,672	\$723,306
Tampines (TAM)	458	\$499,311	\$673,579	\$799,410

资料来源: Data.gov.sg, 橙易研究与咨询部

## 组屋市场预测

指标	2022	2023	Q3 2024	Q4 2024	2024	2025 年预测
<b>转售</b>						
价格变化	10.4%	4.9%	2.7%	2.6%	9.7%	4% 至 6%
销售量 (单位)	27,896	26,735	8,142	6,424	28,986	25,000 至 27,000
<b>租赁</b>						
租金价格变化 (SRX-99.co)	28.5%	10.1%	0.9%	1.3%	3.6%	2% 至 4%
组屋租赁申请	36,166	39,138	9,118	8,603	36,673	36,500 至 38,000

资料来源: HDB, data.gov.sg, SRX-99.co, 橙易研究与咨询部

## 展望

由于组屋最低居住年限 (MOP) 单位供应有限, 今年组屋转售价格可能继续上涨。预计获得 5 年 MOP 的组屋单位数量将连续第三年下降, 从 2022 年的 30,920 单位下降到 2025 年的 6,974 单位。这是 11 年以来最低的 MOP 数量, 之前的最低值出现在 2014 年, 为 5,301 单位。

不过, 由于将推出更多预购组屋 (BTO) 单位出售, 因此转售价格不太可能大幅上涨。政府已宣布计划在 2025 年至 2027 年期间推出超过 50,000 套新组屋单位。这一增加将使他们的新推出目标从 2021 年至 2025 年的 100,000 单位提高到约 102,300 单位。

此外, 将 BTO 单位的等待时间缩短至 3 年以下的举措, 可能会鼓励更多潜在买家购买 BTO 单位, 从而将更多需求从转售市场转移出去。

考虑到这些因素, 我们预计组屋转售价格将上涨 4% 至 6%, 销售量将达到 25,000 至 27,000 单位。

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.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.