

旧组屋销售创新高，价格涨幅超越新组屋

组屋转售市场 年中回顾与展望



2024 年上半年，转售组屋市场表现强劲，销售势头迅猛，价格大幅上涨。特别是 2024 年第二季度，旧转售组屋需求激增，销售额创下历史新高，价格涨幅超过了新组屋。



价格趋势

转售组屋市场持续繁荣，第二季度转售交易量和价格显著上涨。根据建屋发展局（HDB）的数据，2024年第二季度的转售价格上涨了2.3%，这是连续第17个季度价格增长。这一增长率高于2024年第一季度的1.8%，也是自2022年第四季度以来增长最快的一个季度，达到2.3%。今年上半年，房价增长了4.2%，超过了2023年上半年的2.5%，但低于2022年上半年的5.3%（见图1）。

根据 data.gov.sg 上的建屋局数据，与上一季度相比，2024年第二季度大多数类型的组屋价格增长更快。五房式组屋的平均转售价格在2024年第二季度上涨了2.8%，高于第一季度的1.5%；四房式组屋的转售价格在第二季度上涨了2.5%，而第一季度为1.3%。同样，三房式和两房式组屋的转售价格分别上涨了2.8%和1.8%，高于上一季度的1.7%和1.6%。2024年第二季度，26个市镇中有21个市镇的转售价格上涨，而上一季度有20个市镇（见表1）。涨幅最大的是芽笼（13.1%）、马林百列（11.5%）、中央区（9.3%）、大巴窑（7.1%）和巴西立（5.5%）。

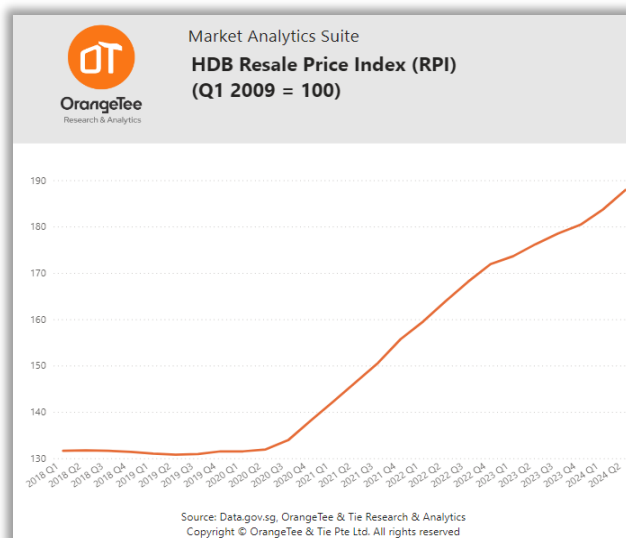
价格上涨可以归因于对转售组屋需求的增加。这主要是因为符合条件的购房者获得了更多的住房补贴，使他们更容易负担得起转售组屋。此外，新的建屋局转售门户网站也简化了购房过程，加快了交易速度。这种更高效的购房流程吸引了更多买家进入二级市场，因为他们可以更轻松地比较房源并迅速完成购买。

表 1：2024 年第二季度 21 个市镇的平均房价涨幅

Towns	Q1 2024	Q2 2024	q-o-q % price change
GEYLANG	\$531,062	\$600,565	13.1%
MARINE PARADE	\$541,942	\$604,049	11.5%
CENTRAL AREA	\$643,928	\$703,729	9.3%
TOA PAYOH	\$614,631	\$658,545	7.1%
PASIR RIS	\$677,002	\$714,038	5.5%
HOUGANG	\$578,043	\$605,815	4.8%
KALLANG/WHAMPOA	\$668,275	\$696,021	4.2%
WOODLANDS	\$559,784	\$578,890	3.4%
ANG MO KIO	\$540,341	\$557,917	3.3%
SEMBAWANG	\$553,159	\$569,785	3.0%
SENGKANG	\$606,131	\$623,333	2.8%
BUKIT PANJANG	\$582,147	\$595,173	2.2%
TAMPINES	\$633,568	\$646,634	2.1%
CHOA CHU KANG	\$557,452	\$567,190	1.7%
BEDOK	\$546,241	\$550,317	0.7%
PUNGGOL	\$627,818	\$632,476	0.7%
BUKIT BATOK	\$562,332	\$565,697	0.6%
BUKIT TIMAH	\$887,889	\$891,985	0.5%
SERANGOON	\$666,240	\$668,777	0.4%
JURONG WEST	\$519,722	\$520,231	0.1%
JURONG EAST	\$506,161	\$506,521	0.1%
BUKIT MERAH	\$722,681	\$718,832	-0.5%
YISHUN	\$530,249	\$525,785	-0.8%
BISHAN	\$839,558	\$818,182	-2.5%
QUEENSTOWN	\$679,277	\$651,578	-4.1%
CLEMENTI	\$621,498	\$594,633	-4.3%
Grand Total	\$591,224	\$603,284	2.0%

资料来源：Data.gov.sg, 橙易研究与咨询部

图 1：第二季度转售价格上涨较快

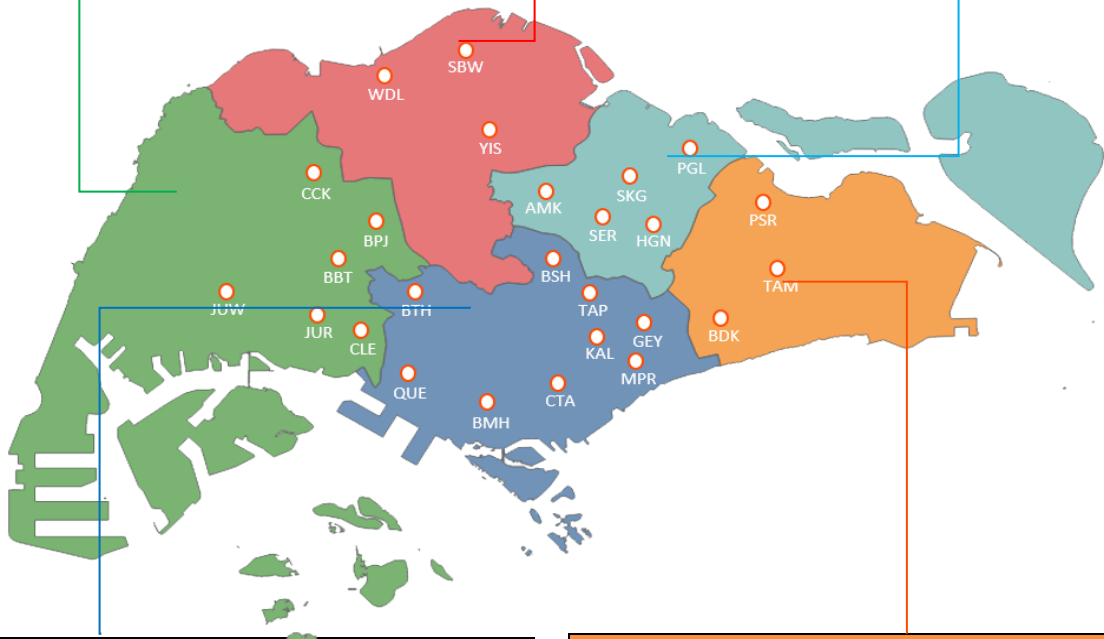


2024 年第二季度的组屋转售交易

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)	225	\$465,079	\$574,479	\$626,376
兀兰 (WDL)	505	\$415,975	\$533,060	\$638,447
义顺 (YIS)	467	\$416,185	\$534,477	\$670,170

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)	452	\$409,533	\$583,874	\$746,872
武吉班让 (BPJ)	205	\$415,251	\$554,911	\$683,603
蔡厝港 (CCK)	360	\$406,952	\$518,983	\$614,397
金文泰 (CLE)	140	\$422,818	\$708,626	\$916,556
裕廊东 (JUR)	154	\$389,125	\$511,421	\$623,195
裕廊西 (JWV)	477	\$367,747	\$504,911	\$606,254

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)	275	\$421,739	\$678,388	\$847,574
后港 (HGN)	401	\$428,996	\$585,791	\$724,598
榜鹅 (PGL)	475	\$495,951	\$625,399	\$723,416
盛港 (SKG)	493	\$488,143	\$609,454	\$673,331
实龙岗 (SER)	120	\$425,591	\$636,558	\$764,903



中央地区				
市镇	售出单位总数	平均转售价格		
		3房	4房	5房
碧山 (BSH)	97	\$478,063	\$725,918	\$1,016,791
红山 (BMH)	272	\$509,363	\$833,070	\$1,029,289
武吉知马 (BTH)	13	\$476,667	\$662,500	\$1,162,600
中央区 (CTA)	46	\$517,894	\$857,633	\$1,040,000
芽笼 (GEY)	159	\$395,143	\$782,948	\$905,619
加冷/黄埔 (KAL)	246	\$478,959	\$840,696	\$905,417
马林百列 (MPR)	36	\$445,563	\$548,889	\$984,210
皇后镇 (QUE)	164	\$446,286	\$869,110	\$1,044,851
大巴窑 (TAP)	203	\$447,973	\$789,609	\$1,035,305

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)	376	\$403,221	\$595,729	\$754,778
巴西立 (PSR)	167	\$568,296	\$612,636	\$706,918
淡滨尼 (TAM)	519	\$475,610	\$633,517	\$754,520

资料来源: Data.gov.sg, 橙易研究与咨询部

销售量

转售组屋数量从 2024 年第一季度的 7,068 间上升至第二季度的 7,352 间，增幅为 4%。今年上半年共成交了 14,420 间转售组屋，超过了 2023 年上半年的 13,493 间，创下了自 2021 年上半年以来的最高半年销量，当时共成交了 14,644 间转售组屋。

尽管转售价格总体呈上升趋势，但对大型转售组屋的需求依然强劲。2024 年上半年，五房式和公寓式组屋交易量达到 4,214 笔，比 2023 年上半年的 3,854 笔大幅增长 9.3%。这些大型组屋交易占总销售额的比例也从 2023 年上半年的 28.6% 攀升至 2024 年上半年的 29.2%。对大型组屋的强劲需求可以归因于更多私人业主在购买转售组屋时已完成 15 个月的等待期。

百万新元成交量创下新纪录，2024 年第二季度成交 236 间，超过了 2024 年第一季度 183 间的季度最高纪录。今年上半年共录得 419 宗百万新元交易，有望比 2023 年全年 469 宗百万新元交易的总数翻一番。

在最高价段中，售价至少为 150 万新元的转售组屋数量从 2023 年第二季度的 1 间和 2024 年第一季度的 2 间跃升至 2024 年第二季度的 9 间，表明在最高价位的销售量有明显上升。售价至少为 130 万新元的转售组屋在 2024 年第二季度达到创纪录的 28 笔交易，使得从 2021 年第四季度到 2024 年第二季度，此价位的交易总数达到 112 间。在 2021 年第四季度之前，这个价位的单位没有售出过。

旧组屋销售创新高

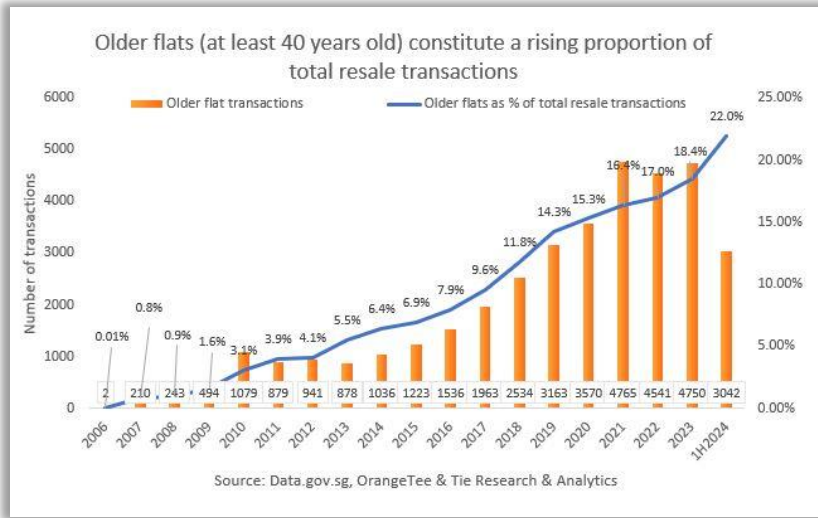
图 2：旧组屋转售交易量创新高



尽管屋契不断减少，但越来越多的业主开始购买旧组屋。根据 data.gov.sg 的建屋局数据，对于旧组屋，特别是房龄至少 40 年的旧组屋的需求近年来持续增长，这一趋势在 2024 年上半年达到了创纪录的 6 个月销售量，共成交了 3,042 个单位（见图 2），超过了 2023 年上半年创纪录的 2,412 个单位。

预计今年旧组屋的成交总量将创下新高，因为 2024 年上半年的成交量已占到 2023 年总成交量 4,750 个单位的 64%。

图 3：旧组屋在转售交易总量中占据了很大比例



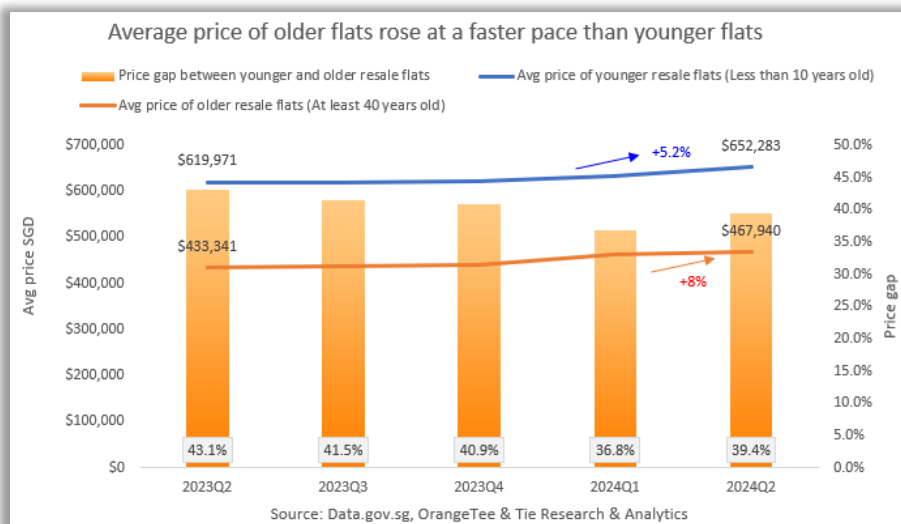
此外，旧组屋在转售交易总量中的比例也在不断上升，2024年上半年达到了22%的新高，交易量为13,838个单位（见图3）。需求上升可能是因为政策使旧式组屋更受欢迎。例如，如果组屋剩余租约可以覆盖最年轻的买家直至95岁，买家现在就可以获得高达80%贷款与价值比率（LTV）限额的建屋局住房贷款，即使该单位的剩余租约少于60年也适用*。

(* <https://www.mom.gov.sg/newsroom/press-releases/2019/0509-more-flexibility-to-buy-a-home-for-life>)

此外，政府还实施了家居改进计划（HIP），活化了许多旧单位，大大改善了众多居民的居住环境和生活质量，让这些旧单位变得更具吸引力。

尽管较新和较旧组屋之间的价格差距在过去一年有所缩小，但由于较新组屋的价格显著上涨，对较旧组屋的需求可能仍会持续增加。例如，在2024年第二季度，较新转售组屋（10年以内）的平均价格比较旧组屋高出39.4%。不过，与去年相比，这一差距已缩小至43.1%（见图4）。这可能是因为房龄较长的转售组屋价格增长较快，从2023年第二季度的433,341新元上升至2024年第二季度的467,940新元，增幅为8%；而同期较短房龄的转售组屋价格从619,971新元上涨至652,283新元，增幅为5.2%。

图 4：2023 年第二季度至 2024 年第二季度，旧式组屋价格上涨较快，涨幅为 8%



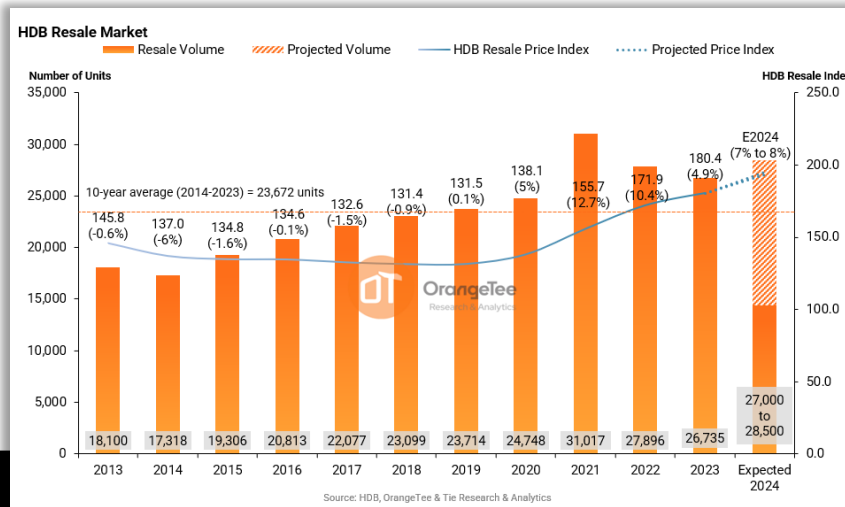
在2024年第二季度，旧式组屋在勿洛（232个单位）、宏茂桥（200个单位）、加冷/万埔（111个单位）、红山（110个单位）和大巴窰（109个单位）的成交量最高，显示出这些地区的需求最为旺盛。按户型来看，旧式三房单位最受欢迎，共有977个成交，其次是四房单位（378个）和五房单位（174个）。

2024 年下半年市场展望

组屋市场预测

指标	2021	2022	2023	2024 年 第一季	2024 年 第二季	2024 年 下半年	2024 年预测
转售							
价格变化	12.7%	10.4%	4.9%	1.8%	2.3%	4.2%	7% to 8%
销售量 (单位)	31,017	27,896	26,735	7,068	7,352	14,420	27,000 to 28,500
租金							
租金价格变化 (SRX-99.co)	7.0%	28.5%	10.2%	0.9%	0.5%	1.4%	2% to 3%
组屋租赁申请	42,623	36,166	39,138	9,398	9,554	18,952	36,500 to 38,000

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



不可否认，转售组屋市场前景乐观，这主要得益于新加坡经济的积极增长和就业形势的改善，这些因素都提升了消费者的信心。虽然政府计划在 10 月份推出更多地段优越的组屋，这可能导致买家竞争加剧，但某些组屋可能会被归类为“Plus 组屋”，并受到 10 年组屋最低居住年限 (MOP) 和更严格的转售条件的限制。尽管如此，由于该地区知名度提高以及缩短的 5 年 MOP，附近的一些转售组屋仍可能从预购组屋 (BTO) 的推出中受益。考虑到对转售组屋的强劲需求和价格增长的预期，我们上调了价格预测，预计今年涨幅将高达 8%。

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/>