

Huttons

SINGAPORE'S LARGEST
PRIVATE REAL ESTATE AGENCY

合登数据分析

2025年

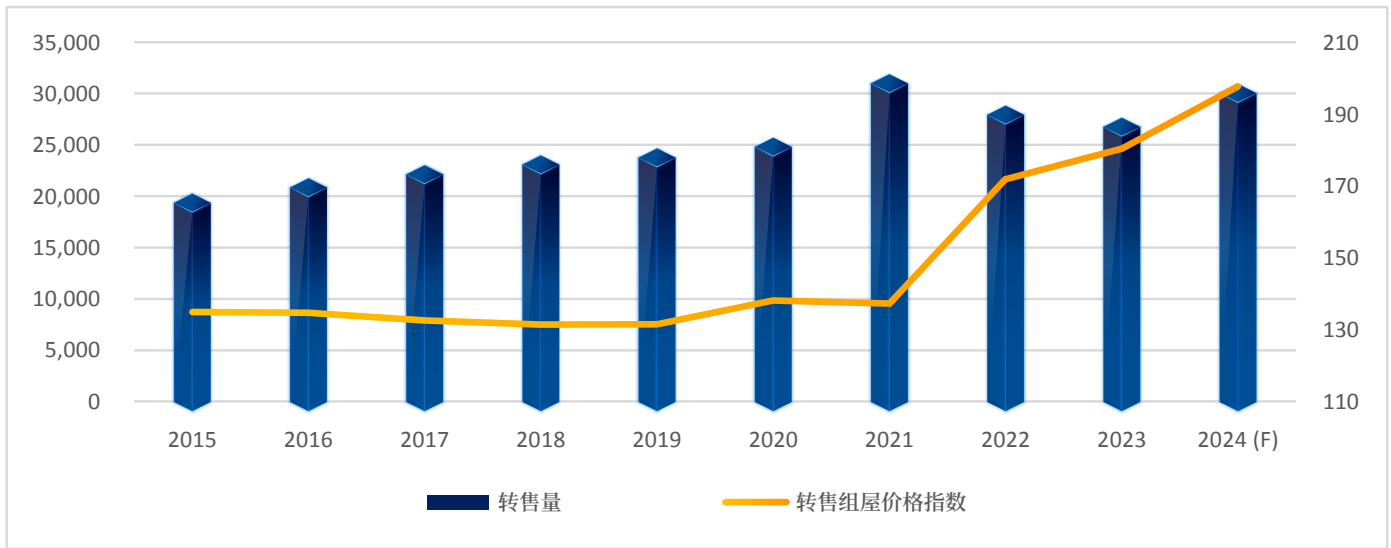
转售组屋市场展望

加速增长的转售组屋市场

在新政策的推动下，转售组屋市场于2024年加速前进。

2024年转售组屋的交易量可能高达30,000套，比2023年的26,735套高出10%以上。预计转售组屋价格到2024年将上涨10%，是2023年4.9%价格涨幅的两倍。

图标1：转售组屋交易和价格



来源：建屋局，合登数据分析（截至2024年12月5日）

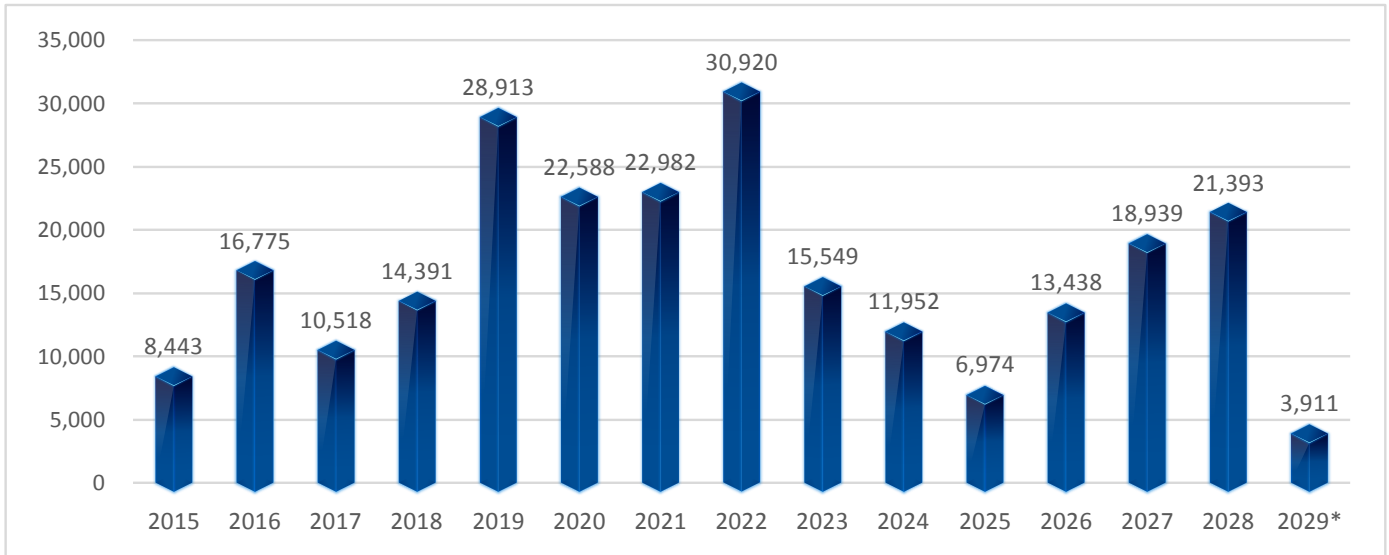
在供应方面，建屋局在2024年仅推出了19,637套预购组屋，比2023年的22,780套预购组屋减少了13.8%。2024年，唯一的剩余组屋销售活动中组屋供应量为1,588套，略低于2023年剩余组屋活动和公开预订的1,667套组屋。

预购组屋推出的次数改为一年仅3次，选择预购组屋单位的等待时间也 longer。由于等待时间较长，一些买家转向转售市场购买房屋。

此外，2024年符合最低居住期（MOP）的单位供应量预计为11,952个，较2023年的15,549个减少23.1%。

这导致2024年转售组屋供应量减少，无法应对需求激增。此外，第一批等待15个月期限购买5房或以上组屋的前私人业主（ex-PPO）从2024年1月开始进入市场。一些地区的转售组屋很多是在有溢价的情况下被买家抢购一空。

图标2: 满足5年最低居住期的组屋



*2024年建屋局最后一次更新已竣工组屋数据为2024年上半年

来源: 建屋局, 合登数据分析 (截至2024年12月5日)

在此过程中, 需求激增推高了转售组屋的价格。预计到2024年, 百万组屋的数量最多将达到1,000套左右, 这也推动了价格上涨。

2024年转售组屋价格创下历史新高。Boon Tiong路和亨德申路 (Henderson Road) 的两套5房式组屋于2024年6月以每套158.8万元易手, 打破了在2024年1月大巴窰1巷一套5房式DBSS组屋之前创下的1,568,888元纪录。据报道, 2024年7月玛格丽特大道 (Margaret Drive) 一套5房式组屋的售价为173万新元, 但尚未反映在买卖禁令中。

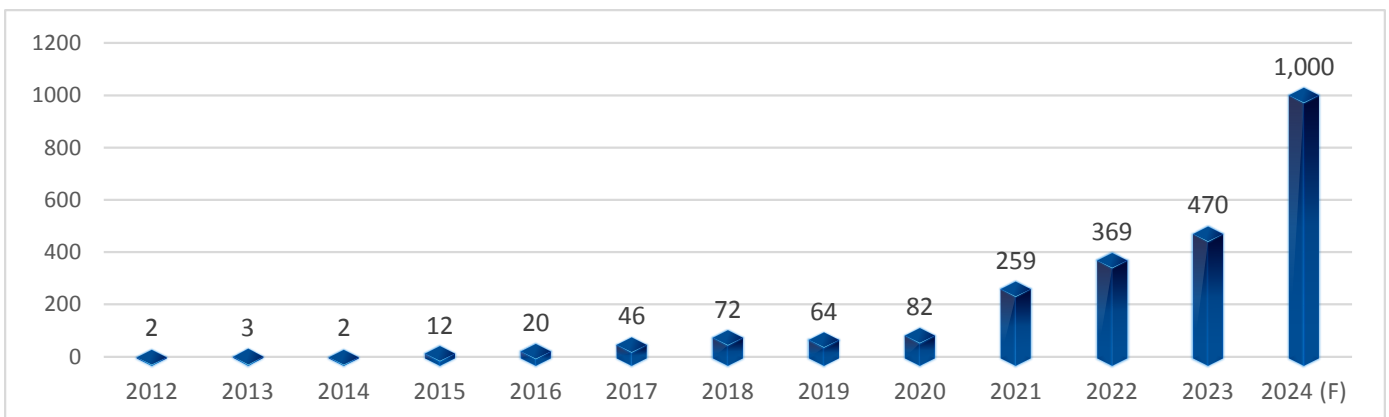
这些可能是2024年8月实施新温措施的导火索。

贷款限额收紧, 组屋贷款的贷款价值比 (LTV) 限额从80%降至75%, 与金融机构为政府组屋发放的贷款保持一致。然而, 这一变化可能无法达到预想的对转售组屋市场和百万组屋的降温效果。

合登数据分析估计, 2024年价值百万或以上的转售组屋的将达到创纪录的1,000套, 占市场总量的3%至4%。这是2023年470宗百万组屋的两倍多。

2024年, 大约60%的百万组屋交易价格在100至110万新元之间。

图标3: 百万组屋交易量



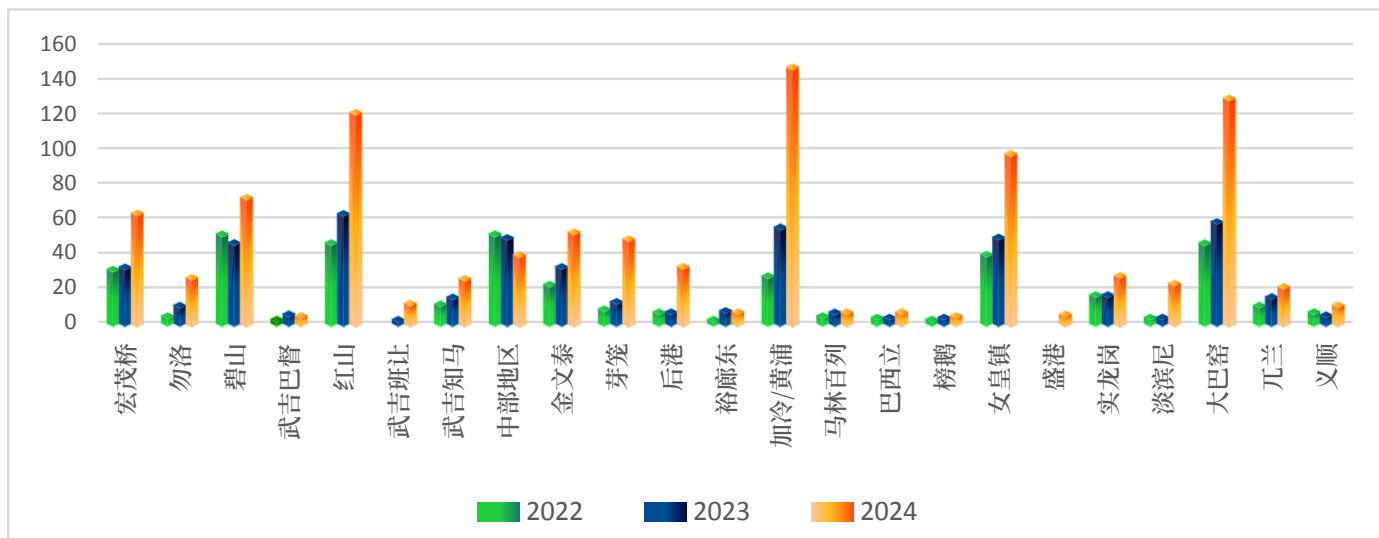
来源: 建屋局, 合登数据分析 (截至2024年12月5日)

盛港于2024年4月出现了第一套价值百万新元的组屋。一栋已有25年历史的143平方米行政复式组屋以100万新元的价格售出。

只有蔡厝港、裕廊西和三巴旺目前还未有百万组屋交易。2024年百万组屋数量最多的前3个组屋城镇是加冷/黄埔、大巴窑和红山。

在红山、加冷/黄埔、女皇镇和大巴窑等城镇，有越来越多组屋出售的趋势。这可能是由于过去几年符合最低居住期的组屋数量有所增加。例如，在大巴窑，比达达利不少新满足最低居住期的单位售价都超过100万新元。

图标4: 百万祖屋交易



来源: 建屋局, 合登数据分析 (截至2024年12月5日)

市场展望

转售组屋市场有望在2025年进一步上涨。

由于2020年的新冠疫情, 建筑业几乎陷入停滞。这影响了向买家交付组屋, 并使竣工组屋数量减少至6,974套的低点。

算上5年最低居住期, 2025年供应量为6,974套, 是10年来的最低水平。2015年, 估计有8,443个单位符合最低居住期。

到2025年, 可能会有22个新项目推出, 总计约11,787套单位。其中包括两项执行共管公寓 (EC), Aurelle of Tampines和位于Plantation Close的一个执行共管公寓。

11,787个单位中, 超过6,500个位于其他中央区 and 中央区以外。这两个地区通常会看到更多的组屋提升者。组屋提升者可能出售其组屋以避免支付第二套房产的额外买家印花税。

简而言之, 2025年转售组屋的供应量可能会低于2024年。

2025年预购组屋单位供应量将进一步减少至17,290套，较2024年减少12%。由于没有前期等待时间较短的预购组屋的信息，买家可能会转向转售市场。

政府组屋新的分类为标准、优选和黄金，这给预购组屋市场带来了不确定性。虽然标准组屋和黄金组屋很容易识别，但买家却不清楚哪些预购组屋属于优选类别。这将使天平秤向没有限制的转售组屋倾斜。

2025年利率可能会降低。这将为买家提供更大的贷款金额来购买房产。一些买家可能会将目光投向执行共管公寓或转售公寓。2025年百万组屋市场或将稳定在900至1,200单位之间。

当前的组屋市场周期与之前的组屋市场周期有一些相似之处，尽管预购组屋和转售组屋的供应量不同。转售组屋价格的增长在2007年和2021年达到峰值，然后在2009年和2023年放缓。然后在2010年和2024年再次增长更快。这种情况可能会在2025年再次发生。

表格1: 转售组屋价格比对

过往组屋市场周期		当前组屋市场周期	
年份	转售组屋价格变化	年份	转售组屋价格变化
2005	-4.7%	2019	0.1%
2006	1.9%	2020	5%
2007	17.5%	2021	12.7%
2008	14.5%	2022	10.4%
2009	8.1%	2023	4.9%
2010	14.1%	2024 (F)	10.0%
2011	10.7%	2025 (F)	5% to 8%
2012	6.5%		

来源: 建屋局, 合登数据分析 (截至2024年12月5日)

考虑到各种影响因素, 转售组屋交易量预计在26,000至28,000套之间, 而转售组屋价格到2025年可能会以5%至8%的较慢速度增长。



合登

新加坡最大的私人房产中介

Huttons Asia Pte Ltd (L3008899K) | Huttons International Pte Ltd (L3008937I)

详询请联系:

李思德 | 数据分析高级总监

电邮地址: szetecklee@huttonsgroup.com

免责声明 尽管合登会尽力确保信息的来源可靠(2024年12月5日), 但合登不对任何信息出现差错或遗漏, 以及因使用该信息而获得的结果承担法律责任。合登不承担信息的完整性、准确性、时效性以及使用该信息而获得的结果, 而且没有任何种类明示或暗示的保证, 包括但不限于性能保证、适销性保证以及为某一特殊目的适用性的保证。任何情况下, 合登、其关联机构、合伙人、代理人或者员工均不对您及他人基于本手册信息所作出的决定或行动承担法律责任和义务。

请关注我们的社交平台

订阅即可接收更多房地产详情

