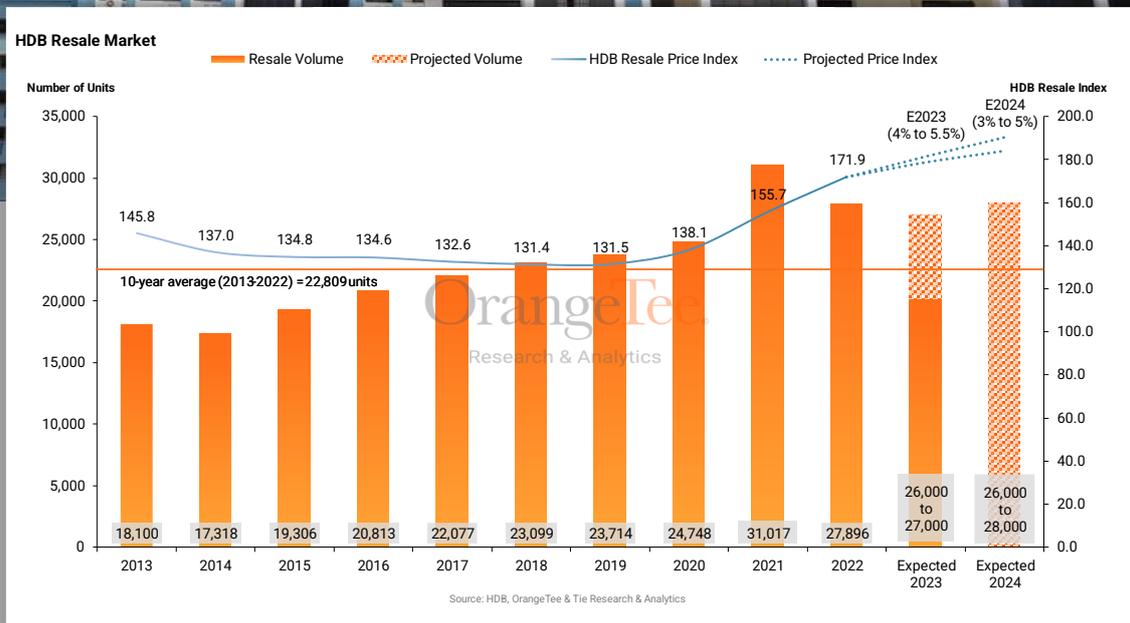


今年预计价格温和上涨,需求稳定

2024 年组屋转售展望

**MARKET
WATCHER**
SERIES

随着需求稳定,转售组屋的价格预计将在 2024 年温和上涨。达到最低入住期限 (MOP) 的组屋数量减少,导致可供转售的组屋数量减少。然而,优选 (Plus) 和黄金 (Prime) 地段的新组屋计划在明年推出,无法满足较长 MOP 要求的家庭可能会转向二级市场,从而增加某些地区的转售需求。



随着需求稳定，新加坡的转售组屋价格预计将在 2024 年温和上涨。2022 年 9 月实施的降温措施减缓了 2023 年前三季度的价格增长步伐。其他因素包括销量下降以及买家因通胀担忧而抵制进一步提价。

预计 2024 年全年价格将上涨 3% 至 5%，与 2023 年的 4% 至 5.5% 持平或略低，低于 2022 年的 10.4% 和 2021 年的 12.7%。

展望未来，卖家将继续面临买家的激烈竞争。2021 年至 2023 年间，政府推出了超过 63,000 套预购组屋 (BTO)，转移了转售市场的部分需求。政府可能会在未来两年继续推出 37,000 套额外的组屋，以实现 2021 年至 2025 年高达 100,000 套组屋的供应目标。

在二级市场，达到五年最低居住年限 (MOP) 的组屋数量减少了约一半，从 2022 年的 31,325 套减少到 2023 年的 15,748 套。预计 2024 年 MOP 组屋的供应将进一步下降至 13,093 套，导致可供转售的组屋减少。预计 BTO 供应的增加将有助于解决即将出现的供需失衡问题，防止转售价格进一步上涨。

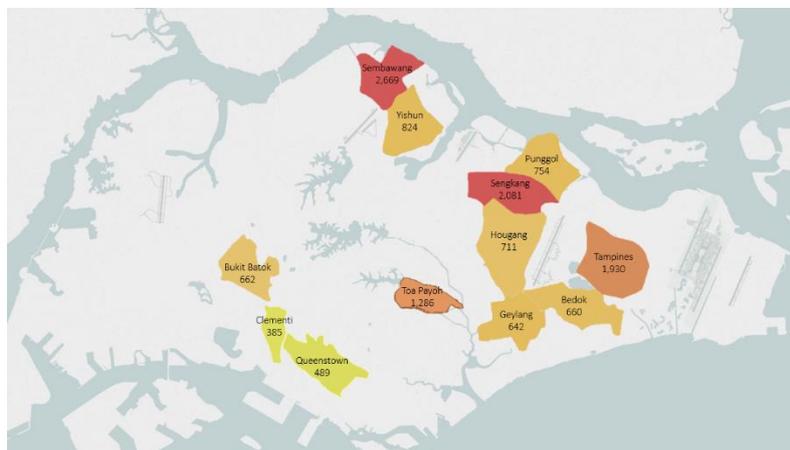
随着建筑活动的加强和新居等待时间的缩短，更多的购房者可能会选择 BTO 组屋。那些渴望购买 BTO 组屋的买家，在非选择惩罚机制生效的情况下，更有可能成功获得新的组屋单位。新规定可能会降低一些尚未做好购房准备的购房者的优先权，从而使他们放弃申请组屋，增加认真购房者的成功机会。

尽管 BTO 市场竞争加剧，但预计明年转售价格不会出现调整。MOP 组屋供应的减少将有助于抬高某些地区的房价。由于新房重置成本高昂，一些业主可能会推迟升级计划并留在组屋中，现有库存可能会继续萎缩。需要立即住房的买家将继续购买转售组屋，特别是考虑到转售补助金贴。



在 2024 年，成熟组屋区的 MOP 组屋的比例将较高，这可能会略微推高整体价格指数。成熟组屋区的 MOP 组屋数量将从 2023 年的 4,365 套增加到 2024 年的 5,392 套。

按比例计算，成熟组屋区的 MOP 组屋在 2023 年的比例将从 27.7% 上升至 2024 年的 41.2%。相反，同期非成熟组屋区的比例将从 72.3% 下降至 58.8%。

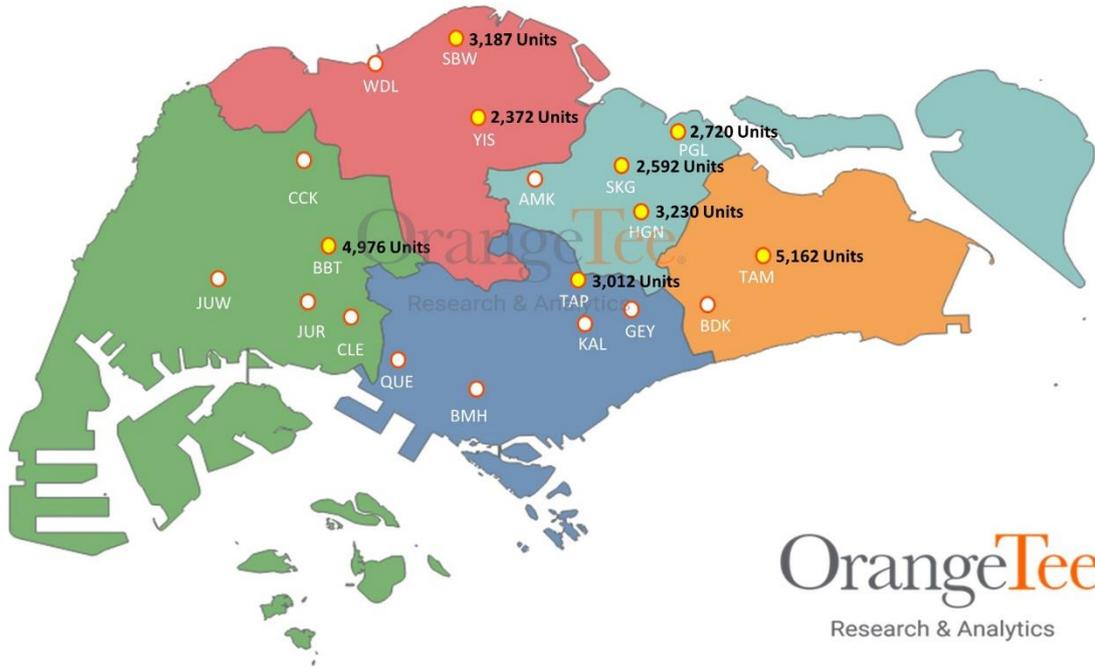


市镇	单位数量
三巴旺	2669
盛港	2081
淡滨尼	1930
大巴窰	1286
义顺	824
榜鹅	754
后港	711
武吉巴督	662
勿洛	660
芽笼	642
女皇镇	489
金文泰	385

来源：建屋发展局, Data.gov.sg & 橙易研究与咨询部

明年达到 MOP 的成熟组屋区中，拥有最多组屋的包括淡滨尼（1,930 套）、大巴窰（1,286 套）、勿洛（660 套）和芽笼（642 套）。2024 年，这些地点可能会出现更多百万美元的交易。

在非成熟组屋区中，三巴旺（2,669 套）、盛港（2,081 套）、义顺（824 套）和榜鹅（754 套）将有最多的组屋达到 MOP。



OrangeTee
Research & Analytics

West	North	Central	North-East	East
Bukit Batok (BBT) 3014 Units (2023) 662 Units (2024) 1300 Units (2025)	Sembawang (SBW) 518 Units (2023) 2669 Units (2024) 0 (2025)	Toa Payoh (TAP) 557 Units (2023) 1286 Units (2024) 1178 Units (2025)	Hougang (HGN) 2234 Units (2023) 711 Units (2024) 285 Units (2025)	Tampines (TAM) 1943 Units (2023) 1930 Units (2024) 1289 Units (2025)
Jurong West (JUW) 907 Units (2023) 0 (2024) 0 (2025)	Yishun (YIS) 1548 Units (2023) 824 Units (2024) 0 (2025)	Queenstown (QUE) 0 (2023) 489 Units (2024) 810 Units (2025)	Punggol (PGL) 680 Units (2023) 754 Units (2024) 1286 Units (2025)	Bedok (BDK) 330 Units (2023) 660 Units (2024) 590 Units (2025)
Clementi (CLE) 0 (2023) 385 Units (2024) 0 (2025)	Woodlands (WDL) 1746 Units (2023) 0 (2024) 0 (2025)	Geylang (GEY) 108 Units (2023) 642 Units (2024) 0 (2025)	Sengkang (SKG) 511 Units (2023) 2081 Units (2024) 0 (2025)	
Jurong East (JUR) 225 Units (2023) 0 (2024) 0 (2025)		Kallang/Whampoa (KAL) 738 Units (2023) 0 (2024) 0 (2025)	Ang Mo Kio (AMK) 0 (2023) 0 (2024) 590 Units (2025)	
Choa Chu Kang (CCK) 0 (2023) 0 (2024) 126 Units (2025)		Bukit Merah (BMH) 689 Units (2023) 0 (2024) 0 (2025)		

Estimated HDB Flats Reaching MOP 2023-2025

Source: HDB, Data.gov.sg, OrangeTee & Tie Research & Analytics

组屋市场预测

指标	2021	2022	2023 年第一 季度至 第三季度	2023 年预测	2024 年预测
转售					
价格变化	12.7%	10.4%	3.8%	4%至 5.5%	3%至 5%
销量 (套)	31,017	27,896	20,188	26,000 至 27,000	26,000 至 28,000
租赁					
租金价格变化 (SRX-99.co)	7.1%	28.5%	8.7%	10% 至 12%	1%至 3%
组屋租赁申请	42,623	36,166	29,351	36,000 至 38,000	33,000 至 35,000

来源: Data.gov.sg、新加坡房地产联合交易网 & 橙易研究与咨询部

从 2024 年下半年开始, Plus 和 Prime 地段的新组屋将按照 BTO 计划发售。考虑到未来的 Plus 和 Prime 组屋需要履行 10 年的 MOP, 那些无法承担更长 MOP 要求的家庭可能会转向二手市场, 从而导致某些地区的转售需求增加。增加的需求可能推动某些地区的价格, 有更多的百万组屋的转售交易。

展望

在全球经济不确定性加剧的同时, 新加坡经济在 2023 年第三季度的表现超出了预期。政府预测 2024 年经济增长可能加快, 从而降低经济衰退的可能性。

如果就业前景继续向好, 收入增长保持积极态势, 那么从 2013 年到 2022 年, HDB 转售单位的需求将保持在 22,809 个单位的 10 年平均水平之上。2023 年全年的转售总量可能在 26,000 至 27,000 个套之间, 2024 年稳定在 26,000 至 28,000 套。

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。



Christine Sun
Senior Vice President
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

翻译:



<https://www.juwaiiqi.com/>