

四房和五房式组屋价格差距缩小

2024 年第三季度组屋转售趋势



橙易照片，由实习生 Clement Ryan Lim WP 拍摄

越来越多的四房组屋售价突破 90 万新元，且四房组屋的价格增幅超过五房组屋，导致两者之间的价格差距达到历史最低。



价格趋势

组屋二手市场回升，2024 年第二季度至第三季度价格上涨 2.7%，超过了第二季度的 2.3%涨幅。根据建屋发展局（HDB）发布的公共住房统计数据，这是自 2022 年第二季度价格上涨 2.8%以来最快的增长。今年前三季度，价格上涨了 6.9%，高于 2023 年同期的 3.8%，但低于 2022 年同期的 8%增幅（图 1）。

近期的价格上涨主要源于住房供应紧张。获得最低居住年限（MOP）的组屋数量大幅下降，从 2021 至 2022 年的 53,902 个单位降至 2023 至 2024 年的 27,501 个单位。供应减少最明显的是榜鹅，MOP 单位减少了 7,138 个，其次是蔡厝港（4,017 个单位）、义顺（3,724 个单位）和加冷/黄埔（2,715 个单位）。中央区和武吉班让等地区在过去四年内没有组屋达到 MOP。

根据 data.gov.sg 的公开数据，按户型分类，第三季度 4 房组屋的平均二手房价格环比上涨 3.5%，增幅领先于其他户型，其中三房组屋上涨 2.7%，二房组屋上涨 3%，公寓式组屋上涨 2.4%，五房组屋上涨 1.4%。

因此，部分市镇在上个季度经历了显著的房价上涨。在 26 个市镇中，19 个市镇的房价上涨，虽然低前个季度的 21 个单位，但涨幅最大的是芽笼（8.6%）、中央区（8.1%）、裕廊东（7.7%）、女皇镇（6.8%）和义顺（4.8%）（表 1）。

表 1：2024 年第三季度 19 个市镇的平均房价上涨

Towns	Q2 2024	Q3 2024	q-o-q % price change
GEYLANG	\$602,227	\$654,273	8.6%
CENTRAL AREA	\$703,729	\$760,953	8.1%
JURONG EAST	\$506,521	\$545,690	7.7%
QUEENSTOWN	\$651,456	\$696,054	6.8%
YISHUN	\$525,785	\$551,048	4.8%
ANG MO KIO	\$558,501	\$584,569	4.7%
HOUGANG	\$605,815	\$633,968	4.6%
CLEMENTI	\$594,633	\$617,673	3.9%
SENGKANG	\$623,333	\$645,722	3.6%
BUKIT MERAH	\$718,832	\$743,016	3.4%
BEDOK	\$550,317	\$567,068	3.0%
CHOA CHU KANG	\$567,168	\$584,250	3.0%
PUNGGOL	\$632,476	\$650,783	2.9%
BUKIT BATOK	\$565,697	\$580,413	2.6%
SEMBAWANG	\$569,785	\$583,255	2.4%
JURONG WEST	\$520,842	\$533,103	2.4%
WOODLANDS	\$579,592	\$591,852	2.1%
TAMPINES	\$647,072	\$653,461	1.0%
BUKIT PANJANG	\$595,173	\$598,451	0.6%
BUKIT TIMAH	\$891,985	\$890,839	-0.1%
KALLANG/WHAMPOA	\$697,556	\$692,805	-0.7%
SERANGOON	\$669,986	\$663,663	-0.9%
PASIR RIS	\$714,038	\$707,268	-0.9%
BISHAN	\$818,182	\$806,475	-1.4%
TOA PAYOH	\$662,094	\$651,279	-1.6%
MARINE PARADE	\$604,049	\$575,090	-4.8%
Grand Total	\$603,641	\$621,602	3.0%

资料来源：Data.gov.sg, 橙易研究与咨询部

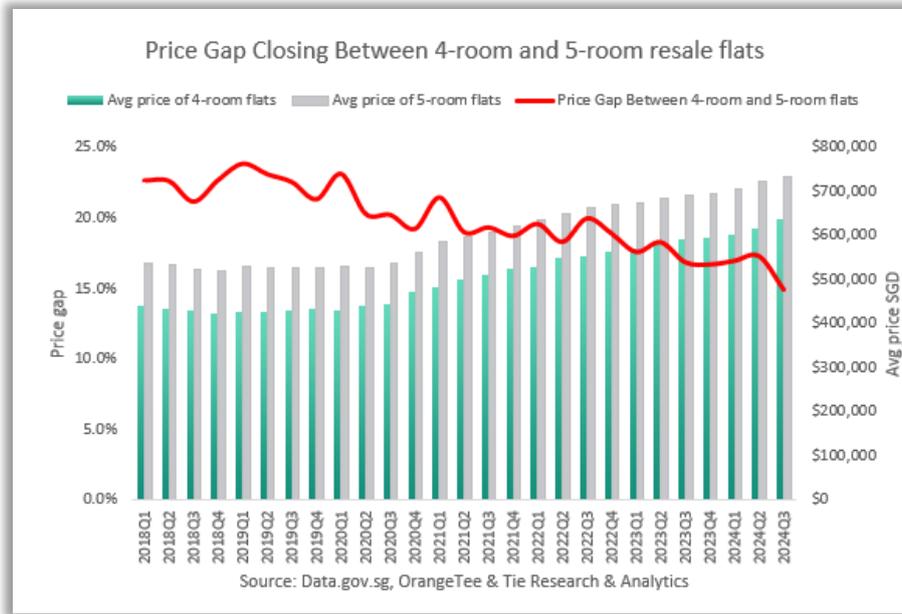
图 1：第三季度二手房价格增长加快



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

四房和五房式组屋价格差距缩小

图 2：四房与五房式组屋价格差距缩小

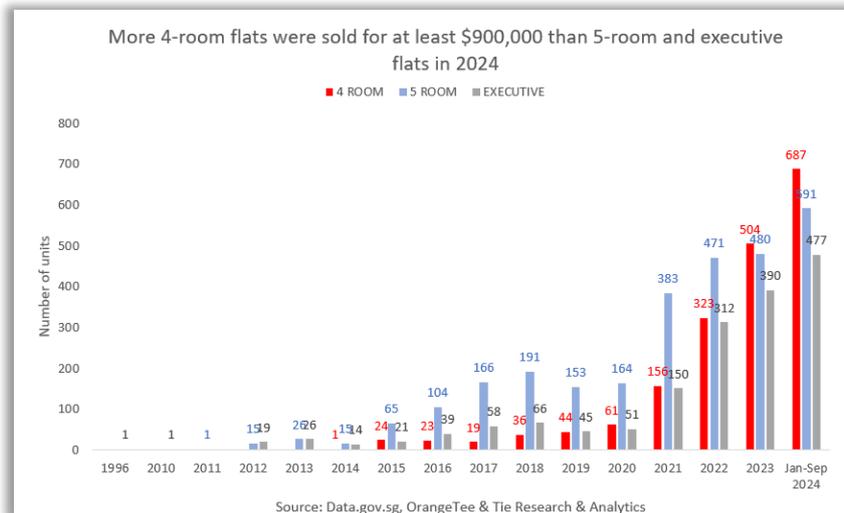


四房和五房式组屋之间的价格差距正在迅速缩小。在疫情前的几年，2018 年第一季度五房组屋的平均价格为 538,133 新元，比四房组屋的 438,892 新元高出 22.6%（图 2）。

在疫情爆发后，这差距在 2020 年第三季度缩小至 20.2%，并进一步减少至 2023 年第三季度的 16.9%。今年第三季度，价格差距缩小至 15%，创下历史最低，低于 2023 年第四季度的 16.7%。

四房组屋价格差距缩小的原因可能是四房组屋的价格增长较为迅速。从 2020 年第三季度的 445,472 新元上涨至 2024 年第三季度的 638,566 新元，涨幅达到 43.3%。相比之下，五房组屋在同一期间的涨幅为 37.1%，从 535,462 新元上涨至 734,126 新元。

图 3：更多四房组屋价格超越 90 万新元



与去年相比，四房组屋的价格在 2023 年第三季度至 2024 年第三季度上涨了 8.2%，从 590,299 新元升至 638,566 新元；而五房组屋在同一期间上涨了 6.4%，从 689,904 新元升至 734,126 新元。

此外，四房组屋的成交价格显著上涨。值得注意的是，在 2024 年前三个季度，共有 687 个单位的四房组屋转售价格达到或超过 90 万新元，超越了五房组屋（591 个单位）公寓式组屋（477 个单位）的成交数量（图 3）。

在 2019 年疫情前，全年仅有 44 个单位的四房组屋成交价达到该水平，而五房组屋成交了 153 个单位，公寓式组屋则为 45 个单位。

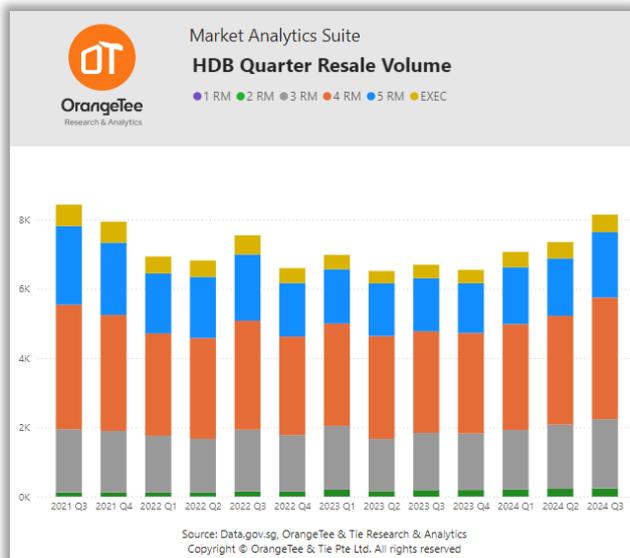
四房组屋价格上涨的原因之一是越来越多的单位达到了最低居住年限（MOP），且较新的单位通常能够获得更高的售价。相比之下，五房 MOP 单位的价格有所下降，主要因为过去十年推出的大型单位数量减少。

销售量

尽管价格上涨，转售量在第三季度增加至 8,142 个单位，比今年第二季度的 7,352 个单位增长了 10.7%。这是自 2021 年第三季度售出 8,433 个单位以来的最高季度销售量（图 4）。

截至今年前三个季度，共售出 22,562 个单位，这是自 2021 年第一季度至第三季度（当时售出 23,077 个单位转售组屋）以来的最高第三季度销售量。

图 4：转售交易量达到自 2021 年第三季度以来的最高水平



由于私人住宅价格持续走高，需求增加可能源于更多人选择在同一类别内升级，从较小的转售组屋换至较大的单位。同时，更多从私人住宅降级的买家也可能选择购买组屋转售单位，因其更具可负担性。

按房型来看，尽管转售价格普遍上涨，较大单位的需求仍持续上升。在 2024 年第三季度，共售出 2,392 个单位的五房组屋和公寓式组屋，比 2024 年第二季度的 2,130 个单位增加了 12.3%，比 2024 年第一季度的 2,084 个单位增长了 14.8%（图 5）。

这些较大单位的交易占总销售的比例也有所上升，从 2024 年第二季度的 29% 略增至第三季度的 29.4%。

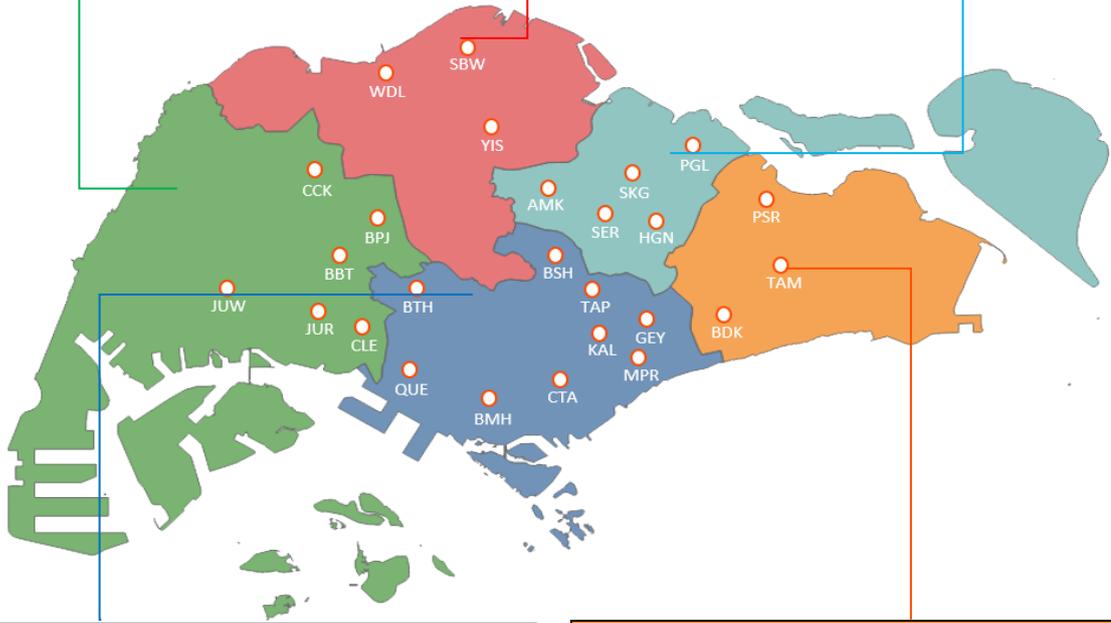
对较大单位的强劲需求可能源于更多私人业主已满 15 个月的等待期，因此能够购买转售组屋。

2024 年第三季度组屋转售交易

北区				
市镇	总成交单位数	平均转售价格		
		3房	4房	5房
三巴旺 (SBW)	253	\$494,922	\$592,487	\$636,280
兀兰 (WDL)	561	\$425,939	\$540,097	\$643,707
义顺 (YIS)	499	\$429,018	\$536,522	\$683,644

西区				
市镇	总成交单位数	平均转售价格		
		3房	4房	5房
武吉巴督 (BBT)	500	\$422,167	\$595,506	\$758,416
武吉班让 (BPJ)	240	\$435,526	\$550,152	\$678,993
蔡厝港 (CCK)	351	\$433,919	\$536,451	\$626,733
金文泰 (CLE)	162	\$414,372	\$735,831	\$854,489
裕廊东 (JUR)	154	\$409,435	\$532,706	\$691,078
裕廊西 (JUW)	522	\$381,511	\$530,072	\$612,749

东北区				
市镇	总成交单位数	平均转售价格		
		3房	4房	5房
宏茂桥 (AMK)	310	\$427,957	\$661,533	\$910,610
后港 (HGN)	388	\$442,247	\$605,264	\$749,620
榜鹅 (PGL)	602	\$511,340	\$650,865	\$734,158
盛港 (SKG)	643	\$509,808	\$631,982	\$693,670
实龙岗 (SER)	129	\$446,444	\$625,820	\$807,762



中区				
市镇	总成交单位数	平均转售价格		
		3房	4房	5房
碧山 (BSH)	112	\$489,508	\$744,364	\$976,673
红山 (BMH)	275	\$501,807	\$852,050	\$1,038,744
武吉知马 (BTH)	20	\$496,222	\$741,413	\$1,042,500
中环区 (CTA)	50	\$470,513	\$899,404	\$1,346,667
芽笼 (GEY)	219	\$479,455	\$808,405	\$854,889
加冷/黄埔 (KAL)	307	\$479,060	\$873,212	\$942,689
马林百列 (MPR)	42	\$459,292	\$646,286	\$987,698
女皇镇 (QUE)	219	\$452,481	\$909,591	\$1,041,457
大巴窑 (TAP)	230	\$435,864	\$826,072	\$957,696

东区				
市镇	总成交单位数	平均转售价格		
		3房	4房	5房
勿洛 (BDK)	371	\$411,985	\$602,495	\$750,260
巴西立 (PSR)	174	\$440,000	\$612,390	\$716,122
淡滨尼 (TAM)	510	\$476,513	\$643,061	\$769,292

资料来源: Data.gov.sg, 橙易研究与咨询部

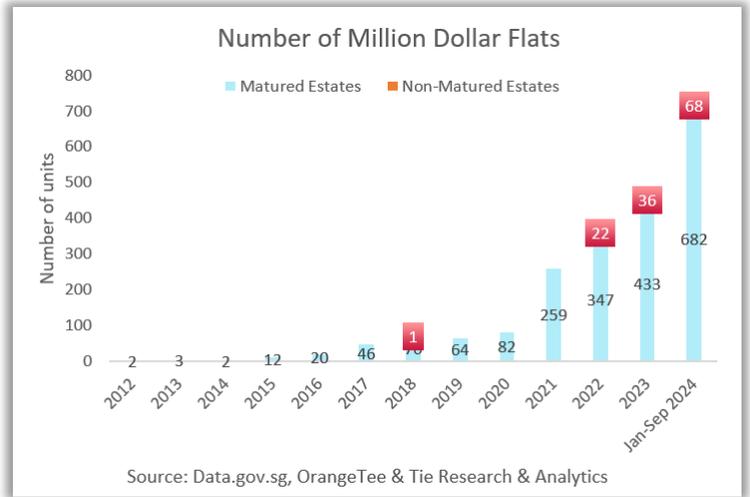
百万新元组屋

成交价达百万新元的组屋数量持续增长。

今年第三季度，成交价达百万新元的组屋数量创下新高，达到 331 个单位，高于上一季度的 236 个单位和 2023 年第三季度的 128 个单位。

2024 年前三个季度，百万新元组屋成交量达到 750 个单位，已超越 2023 年全年 469 个单位的纪录（图 5）。按照当前的销售趋势，百万新元组屋的交易量有望达到去年的两倍。

图 5：第三季度转售量上升

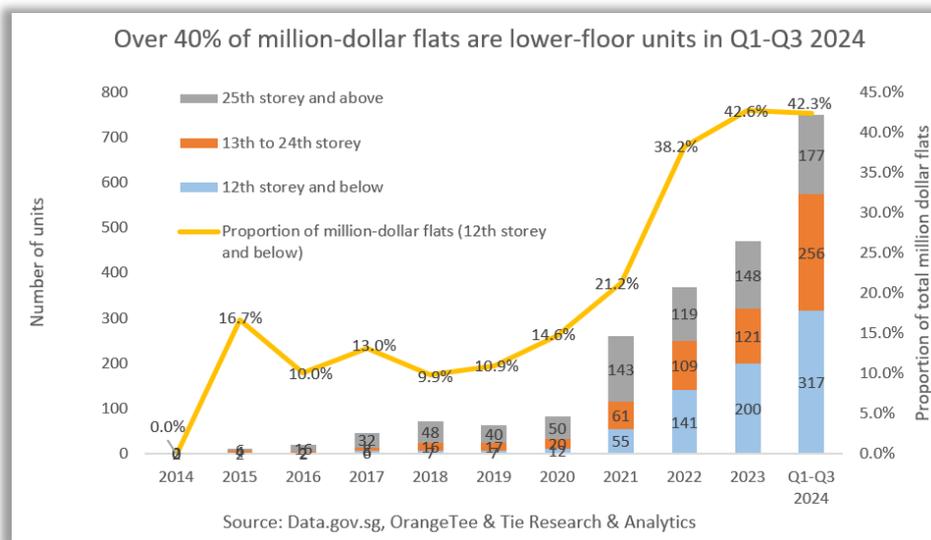


当前趋势表明，许多买家愿意为距离市区中心较远的组屋、四房组屋以及低楼层单位支付溢价。值得注意的是，过去两年间，非成熟区百万新元组屋的市场占有率显著提升，从 2022 年 1 月至 9 月的 4.3%（12 个单位）增长至 2024 年同期的 9.1%（68 个单位）。

此外，四房百万新元组屋的占比大幅上升，从同期的 9%（25 个单位）增长至 33.9%（254 个单位）。

同样，楼层在 12 层及以下的百万新元组屋占比也有所提高，从 2022 年前三季度的 34.7%（96 个单位）上升至 2024 年同期的 42.3%（317 个单位）（图 6）。

图 6：更多低楼层的百万新元组屋



市场展望

组屋市场预测

指标	2021	2022	2023	2024 年 第二季度	2024 年 第三季度	2024 年 第一至 三季度	2024 年预测
转售							
价格变化	12.7%	10.4%	4.9%	2.3%	2.7%	6.9%	7.5% - 8.5%
销售量 (单位)	31,017	27,896	26,735	7,352	8,142	22,562	28,500 - 30,000
租赁							
租金价格变化 (SRX-99.co)	7.0%	28.5%	10.1%	0.5%	1.0%	2.5%	2% - 3%
组屋租赁申请	42,623	36,166	39,138	9,554	9,118	28,070	36,500 - 38,000

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

展望

由于年底假期的影响, 住房需求可能会在今年最后一个季度出现下滑。此外, 10 月的组屋销售活动释放了大量预购组屋, 进一步增加了供应量。

尽管如此, 由于新 MOP 组屋的供应仍然紧张, 转售组屋的价格可能会保持在较高水平。此外, 位于 Prime 和 Plus 区域的业主可能会提高要价, 因为这些组屋的最低居住年限较短, 且转售限制少于新的 Plus 或 Prime 组屋。我们预计全年整体组屋转售价格将增长 7.5%至 8.5%。

随着转售价格上涨, 越来越多买家为通常不会卖出如此高价的组屋支付溢价, 潜在买家在进入房地产市场并做出购房决策时, 必须保持警惕和审慎。预计两年内将有大量新组屋供应进入市场, 可能会在中长期加剧市场竞争。

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/>