

狮城) 脉搏 程天富

房价“只涨不跌”是迷思吗？

新加坡私人房地产和公共组屋转售市场，在2024年的表现各有千秋。组屋转售价格指数全年增长9.6%，私宅市场表现略微逊色，但全年仍增长3.9%。

2024年11月新楼盘的强劲销售业绩，支撑新非有地私宅的销售量，全年售出6309个新私宅单位。与2023年相比，新私宅销售量仅增长1.14%。然而，转售私宅市场活动依然强劲，交易量增长14.8%，全年达到1万9218套。不包括执行共管公寓（EC）在内的非有地私人住宅，平均售价为每平方英尺2468元，或平均售出单位价格为229万2000元。在核心中央区和其他中央区的新楼盘，平均单价已估计在每平方英尺3090元和2680元的价位。

转售组屋市场的交易量在连续两年负增长后，在2024年的总销量达到2万7889个单位，全年增长8.28%。2024年的百万元转售组屋的交易数量，也超过1000个单位。

申请预购组屋的家庭，必须符合每月1万4000元收入上限的条件。在冠病疫情之前，预购组屋需求强劲，申购率在2020年上升到5.8。政府为了缓解预购组屋市场的强劲需求，计划在2021年至2025年的五年内，推出10万个新组屋单位。在2024年推出2万1225个，政府逐步在实现增加供应的承诺，预购组屋申购率也降至2以下。

建屋局加快建设工程，完成更多在2020年和2021年因疫情而延误的组屋项目。在缓解积压需求后，建屋局在2024年推出约2800个较短等候时间的预购组屋，让首次自住业主可以在不到三年内更快地获得组屋。

政府推出一系列措施帮助新加坡家庭，尤其是低收入家庭，购买可负担得起的公共住房。2024年8月，政府增加4万元的额外安居津贴。在购买预购或转售组屋时，收入低于1500元的家庭可获得最高12万元的津贴，收入在8501元至9000元之间的家庭，可获得5000元的津贴。

在提高津贴的同时，政府也加强对组屋贷款的限制，把建屋局的贷款对价值比率，从80%降至75%。

新的组屋分类框架也首次在2024年10月的预购组屋销售活动中实施。旧的框架把组屋区分成成熟和非成熟两类，新的分类框架通过位置属性来分类，除了最多的“标准”（Standard）组屋类型，新框架也增添“优选”（Plus）和“黄金”（Prime）两种组屋类别，新的分类将能更公平和有效地反映组屋的价值。因为区位和地点的优势，“优选”和“黄金”组屋的价格也相对更高。政府提供更多津贴，让更多符合资格的居民能买得起。这些优质地段组屋的屋主，也受更多严苛的转售限制，包括10年的最低入住年限（MOP），和转售组屋时须缴付6%至9%不等的津贴回收费。

今年房地产市场展望

目前的经济和区域因素，会如何影响2025年及后期的房地产市场需求与定价呢？新加坡总人口在2024年突破600万人，年增长2%。已婚居民人数在2022年大幅增加10万9300人，和在2023年增加2万3200人。人口的增长，加上2021年至2023年每年结婚人数超过2万8000人，新增家庭人数将带动未来几年的住房需求。

然而，政府于2023年4月把外国买家的额外买方印花税（ABSD）提高到60%后，购买私人房产的外国买家大幅减少，流入房地产

尽管无人能准确预测未来，也不管结果如何，市场都要有灵活机制，能够适时做出调整，不让房市萧条的情况成真。拥屋或买屋的人都必须时时刻刻做好准备，当房市“神话”“破灭真的发生时，才不会措手不及。

市场的外国资本近乎枯竭。ABSD是一种在签署购买协议时支付的住宅物业交易税。私人房地产市场只能依赖本地买家来支撑买气。

从宏观角度来看，紧张的地缘政治以及俄乌和中东战争等不稳定局势，加上特朗普再度出任美国总统后，利率和国际贸易关税等政策，会对美国发达经济体产生多大影响？这消极和偏激的贸易保护主义抬头，将冲击全球经济增长，带来通货膨胀。如经济因此恶

化的话，可能牵一发而动全身，产生蝴蝶效应，波及全球经济。它也会对依赖国际贸易的开放经济体新加坡，产生不利影响，本地私人房地产市场也将难免池鱼之殃，添加私宅市场需求的阻力，提高价格波动风险。

驱动长期需求因素

三大人口趋势将对本地住房市场的需求和价格产生长期影响。

首先，未婚人数比率不断增长，有77.1%的25岁至29岁居民，和39.3%的30岁至34岁居民仍单身。单身首购族对公共住房的需求远远超过供应，在2024年10月的预购组屋活动，申请率的中位数飙升至26.3倍。2024年6月和2月的预购组屋活动，中位数申请率分别为6.4倍和7.1倍。目前，只有35岁及以上的单身人士，才符合资格申请二房式灵活组屋。以前，35岁及以上的单身人士只可申请非成熟市镇的二房式灵活单位。有别于旧组屋的分类制度，新分类框架应许年轻单身人士申请购买所有地点的二房式灵活单位。

其次，许多亚洲国家正面对迅速老龄化的问题，新加坡也不例外。到2030年，四分之一的居民会在65岁及以上，目前的政策无法满足和解决年长居民对住房的需求。更多年长居民会选择“大屋换小屋”，搬到较小的二房灵活单位，或是购买有辅助生活服务配套的社区关爱组屋。这群年长居民面对“资产富，现金流”的困境，也可以通过“屋契回购计划”，把现有组屋的部分剩余契约卖给建屋局，用套取的现金来补助退休生活开销，并继续住在原地养老。

单身和老龄化两大人口趋势，将增加对较小房型预购组屋的需求。建屋局计划从2024年到2026年，增建1万4000个二房式灵活预购组屋，以满足需求。

第三，公民和永久居民父母的新生婴儿人数，从2022年的3万2290人，下降到2023年的3万零518人。尽管2024年是华人喜欢的吉祥龙年，预计新生婴儿的数目不会显著增加，甚至还会低过去龙年的人数。2023年的居民整体生育率降至0.97新低。如果新移民人数无法弥补新生婴儿人数的下降，可能会减少长远的总人口数。

X世代和Y世代（千禧一代）婴儿潮，带动本地房地产市场在1990年代和2010年代的繁盛期。于2013年至2025年出生的阿尔法一代，他们偏低的出生率是否会引致未来20年至30年的房地产市场萧条期？

房地产价格只会涨是迷思吗？尽管无人能准确预测未来，也不管结果如何，市场都要有灵活机制，能够适时做出调整，不让房市萧条的情况成真。拥屋或买屋的人都必须时时刻刻做好准备，当房市“神话”“破灭真的发生时，才不会措手不及。

作者是新加坡国立大学商学院
房地产系的教务长讲座教授
文章表达作者的个人观点
不代表新加坡国立大学及附属机构的观点