

国大预估数据： 1月私宅转售价下滑1.6%

周文龙 报道
chewbl@sph.com.sg

本地整体私宅转售价格1月份继续下滑。根据昨天出炉的国大房地产价格指数（SRPI）预估数据，今年1月的整体转售价格，比去年12月下跌了1.6%。

分析师认为，转售价格下调只是个别月份的小幅波动，当中也包括了农历新年来临，楼市比较淡静等因素影响，不一定能真正反映楼市当前走势情况。

ERA产业主要执行员林东荣说：“1月的楼市活动一般比较少，转售交易量也不高，不少买家也可能忙于2月的农历新年无暇进场。因此，通过为数不多的转售项目所得出的价格指数，未必具有实质代表性。”

不过他也坦言，受到政府的房屋措施影响，转售市场情绪疲弱，特别是价格较高的中央区项目，价格难有起色。

从国大房地产价格指数来看，中央区公寓（不包括小型公寓）在1月份的下跌幅度最大，环比下跌1.9%。

中央区指的是第1邮区至第4邮区（包括金融区和圣淘沙升涛湾等），以及第9邮区至第11邮区等乌节路一带的黄金住宅区。

至于非中央区公寓，转售价格则下跌1.4%。

国大也修正了去年12月的价格指数，整体私宅转售价格环比下跌1.0%，中央区和非中央区分别下跌1.6%和0.5%。

智信研究与咨询总监王伽胜表示，中央区公寓在1月的转售价跌幅最大，可能是因为一些中央区公寓屋主认为他们所投资的公寓项目，似乎没有复苏迹象，在新的一年里终于打定主意终止眼中的失败投资。

他也表示，很多买家都期待农历新年过后，发展商会推出新项目，价格可能会相当吸引人，所以不急着在1月出手购买转售私宅。

至于非中央区公寓1月份的价格下滑，王伽胜表示，这主要是因为市区外近期有大量私宅项目完工，造成市场竞争更激烈，一些卖家只好调低转售价以吸引买家。

面积不超过506平方英尺的



国大房地产价格指数预估数据显示，中央区公寓（不包括小型公寓）在1月份的下跌幅度最大，环比下跌1.9%。中央区指的是第1邮区至第4邮区（包括金融区和圣淘沙升涛湾等），以及第9邮区至第11邮区等乌节路一带的黄金住宅区。（叶振忠摄）

小型公寓，1月的转售价格下跌0.6%，扭转12月上扬0.5%的涨势。

对此，林东荣认为，这应是受到市区外小型公寓转售价格逐步下滑所拖累。

他指出，小型公寓面积小，总价也一般较低，因此较受投资者青

睐。尤其是市区内的小型公寓，投资者不难把公寓租出给外派人员或专业人士，转售价格平稳。

“但市区外的小型公寓情况就不太乐观。这是因为市区外完工的小型公寓越来越多，外派人员面对的选择越来越多，租赁市场竞争更加激烈，导致市区外小型公寓价格走

软，进而拖累小型公寓整体表现。”

王伽胜同意说，市区外公寓供应量增加，有意购买市区外公寓的买家，将面对更高的空置风险，促使他们更谨慎出手。

展望下来的走势，王伽胜认为，私宅转售价全年预料下滑5%至7%。

他还提醒说：“即使政府下半年撤销降温措施，也不意味着私宅转售价会强烈回弹。因为投资者知道，目前市场有大量完工项目，租赁市场竞争激烈。至于那些买屋自住的屋主，他们也更倾向选择发展商推出的新项目，而非选择相对较旧的转售项目。”