

## 8月份非有地私宅转售价下滑0.6%

陈劲禾 报道

jinhet@sph.com.sg

本地私宅转售市场受俗称“鬼节”的农历七月中元节影响，加上政府的降温措施维持不变，8月份的非有地私宅转售价环比下滑0.6%。

根据昨日发布的国大房地产价格指数（SRPI），与7月相比，上个月的中央区非有地私宅（不包括小型公寓）转售价下滑0.7%，非中央区私宅转售价下滑0.5%，小型公寓的转售价持平。

中央区包含第1邮区到第4邮区以及第9邮区到第11邮区，其余的则属非中央区。

戴德梁行研究部副主管李乃佳说：“整体转售价下滑主要是因为农历七月的季节性因素，市场8月份通常会放缓。此外，国庆日的长周末意味着好些潜在买家出国。”

仲量联行东南亚研究部主管蔡炎亮说：“政府影响整体市场的谨慎政策，仍然给市场施压。总偿

债率政策实际上消除了低利率环境产生的流动资金。这个趋势可能会持续下去，直到政策出现某些缓和，并且要买家也确实感受到它在缓和。”

智信研究与咨询总监王伽胜说，现在的高档私宅屋主在卖房时比较不会那么计较价钱，导致中央区私宅转售价下滑。

他说：“现在的卖家思想越来越开放，意味着即使卖房会亏损，他们也能接受。基本上，他们只想结束一宗亏损的交易。”

他说，这种现象只有在高档私宅市场才会出现，而不是在中档或大众私宅市场。

他表示，由于住高档私宅意味着一定的地位象征，因此有些卖家会当作自己是在租高档私宅，把亏损的金额视为已缴交的租金。

欣乐国际执行董事麦俊荣指出，小型公寓的转售价在四个价格指数中最稳健，同比跌幅最小，为2.7%。

整体、中央区与非中央区的私宅转售价指数的同比跌幅，分别为4%、4.9%与3.2%。

按照国大房地产价格指数的定义，小型公寓指的是506平方英尺或更小的非有地私宅。

麦俊荣表示，随着越来越多鞋盒公寓竣工，接下来两年，小型公寓转售价的抗跌性会受到考验。

他说：“鞋盒公寓单位多数是买来投资的，因此可能会拿来出租。在租户有许多选择的市場里，比起有两个或更多房间的单位，鞋盒单位可能就没那么具有吸引力。如果这导致小型公寓租金下滑，这类型住宅的价格也会有负面影响。”

王伽胜说，郊区鞋盒公寓单位的租金若与附近四五房式的政府组屋产别不大，而后者的面积又比前者的大约一倍，鞋盒公寓投资者找租户可能就面对困难。