

# 集售私宅改建热潮延烧 或导致两年后供应过剩

根据国大房地产研究所的统计，去年和今年来至少12个私宅项目集体售出。这些项目的地段重新发展后，预计这两年内有8800多个私宅单位推出市场。在政府售地计划方面，政府今年推出的地段将能供应5170个私宅单位，预计会在一两年内开始销售。另外，目前市场上的未售单位有4万4000多个。

李蕙心 报道  
hueyshin@sph.com.sg

近来房地产发展商频频出手竞标集体出售的私宅项目，以重新发展成更大规模的新项目，分析师预计若这股热潮继续延烧，可能会在两年后导致本地私宅市场供应过剩。

影响新私宅供应量的因素主要是政府出售的地段数量，以及房地产发展商集体收购现有私宅项目后重新发展的私宅项目。另外还要考虑到已完工和建造中私宅项目中，还没卖掉的单位数量。

这三个因素必须控制得当，才能确保市场供需平衡。

根据新加坡国立大学房地产研究所的统计，去年和今年来至少12个私宅项目集体售出。这些项目的地段重新发展后，预计这两年内有8800多个私宅单位推出市场。

在政府售地计划方面，政府今年推出的地段将能供应5170个私宅单位，预计会在一两年内开始销售。另外，目前市场上的未售单位有4万4000多个。

戴玉祥产业研究部东南亚区域主管李乃佳接受《联合早报》访问时说：“若按以上三种数据以及目前的良好市场情绪来看，这一两年内的私宅供应量符合市场需求。

“但若接下来有多10至20个私宅项目成功集体售出，而外国买家没有进场扶持，两年后私宅市场可能出现供应过剩的情况。”

过去20个月集体出售的项目

已售公寓	现有单位数量	新公寓预计单位数量
顺福雅苑 Shunfu Ville	358	1200
Raintree Gardens	175	700
港景花园 Harbour View Gardens	14	57
Cuscaden Mansions	11	47
合力阁 Hullet Court	18	23
Rio Casa	286	1400
吴与吴大厦 Goh & Goh Building	7	100
独木山园 One Tree Hill Garden	13	13
友诺士雅苑 Eunosville	330	1399
The Albracca	11	65
Serangoon Ville	244	1200
淡滨尼阁 Tampines Court	560	2609
<b>总数</b>	<b>2027</b>	<b>8813</b>

资料来源 / 国大、联合早报



早报图表 / 李太里

## 集体出售屋主寻居所 明年私宅售价或上涨1%至3%

过去20个月来的集体出售私宅单位多达2000个单位，这些住户须要另外购房或租房，预料将推高私宅和租赁市场需求。分析师预测，明年的整体私宅售价可能会上涨1%至3%。

一般上，私宅项目集体出售后，住户在交易完成后的三个月至半年内搬迁，因此住户必须尽快找到居所。

据戴玉祥产业研究部东南亚区域主管李乃佳分析，转售价和租金不会立刻出现波动，这是因为集体出售交易须要一

段时间才能完成。

但他预计，明年的新私宅和转售私宅售价会上升1%至3%。如果市场情绪进一步改善，售价有望继续上扬。

国大房地产研究所所长程天富博士指出，其中获益最大的是转售市场，因为屋主须要在短期内找到房子。

他说：“他们也可能购买未完工的新私宅，但这意味着他们在公寓建造期间，可能得租房子住。但以目前的未售私宅单位的庞大数字来看，接下

来几个月的私宅转售价格会保持平稳。”

环球联盟—新加坡世纪21执行董事张载雄认为，转售市场的房子面积一般比新私宅大，相信能获得年长屋主的青睐。

他说：“已有好几个中等入息公寓集体出售，这些单位大多是屋主自住，而且单位面积都很大。对这些屋主而言，现在的新私宅面积太小，相信他们更偏向于购买大型的转售私宅。”

在租赁市场方面，程天富认为，由于市面上待租的房子众多，而且租金较低，即使需求增加，也不会短期至中期内刺激租金上升。

他进一步解释，过去一年多集体出售的项目数量不多，而且大多项目的出售日期都相隔数月。发展商在重新发展后，相信也会在不同时期把新项目推出市场，供应量就会分散开来。

不过，最近有数个私宅项目集中在同一时期求售，重新发展后，多个新公寓项目推出市场的时间可能会集中在短短数月内，这会导致供应量突然大增。

虽然发展商可选在较迟时候才推出新公寓，以避免其他竞争者，但发展商面对遵循合格证书（Qualifying Certificate，简称QC）

和额外买方印花税（ABSD）条例的压力。

国大房地产研究所所长程天富博士受访时说：“随着集体出售活动数量这几年来回升，私宅供应量可能增加，尤其是发展商面对QC和ABSD的压力，必须在五年内把私宅推出市场。”

此外，由于现有未售单位超过4万4000个，他预计市场须要半年至一年的时间吸收，这都可能影响私宅售价。

尽管未来可能出现私宅过剩的情况，但目前暂时不会影响发展商对集体出售市场的兴趣。

政府从本月起调高发展费（development charge），非有地私宅的发展费平均增幅达到13.8%。李乃佳说，新收费会为集体出售竞标价带来下行压力，但对永久地契的集体出售项目或小型项目的影响不大。

他预测，私宅市场将在明年复苏，因此集体出售热潮可能持续多一年，卖方可能会为了趁这股热潮为消退前成交而调低售价，吸引发展商竞标。

此外，政府未来可能出台新的政策，为房地产市场降温，以避免私宅供应量过剩。