

# 报告： 阻断措施削弱买气 4月非有地私宅转售价环比下滑0.6%

周岳翔 报道  
yushchau@sph.com.sg

我国4月7日起实施病毒阻断措施，削弱非有地私宅买气，对转售价格造成冲击。

新加坡国立大学昨天发布的预估整体房地产价格指数（NUS SRPI）显示，4月份非有地私宅整体转售价格指数为150.9，环比下滑0.6%。

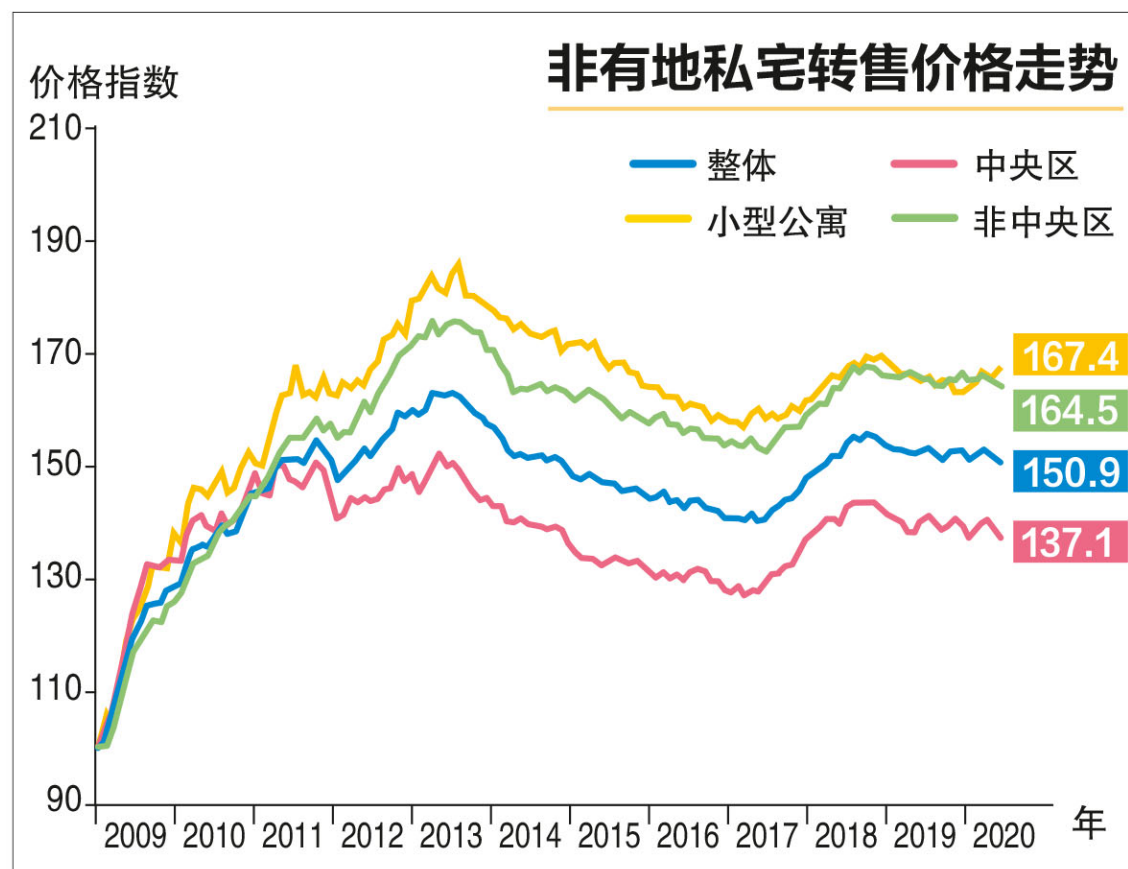
尽管该指数连续两个月下跌，但相比3月份下滑0.9%，4月份的跌幅反而缩窄至0.6%。

ERA产业研究咨询部主管麦俊荣接受《联合早报》访问时说，这可能是部分业主不愿降价求售，因此交易量较低，价格跌幅也减缓。

根据市区重建局最新数据，本地非有地私宅4月份共有392个单位转手，比3月份的796个单位减少50.7%。

## 外国买家无法入境看房或影响中央区销量

与3月份相比，中央区非有地私宅（不包括小型公寓）转售价格在4月份下挫1.2%，非中央



资料来源 / 新加坡国立大学

早报图表

区非有地私宅（不包括小型公寓）滑落0.3%，只有小型公寓不跌反升，上扬1%。

若与去年同期相比，4月份非有地私宅整体转售价格下跌1.3%。其中，中央区非有地私宅（不包括小型公寓）下挫2.3%，非中央区非有地私宅（不包括小型公寓）下跌0.7%，小型公寓则上扬1.2%。

在麦俊荣看来，中央区跌幅相对较大，可能与许多外国买家在疫情期间无法入境看房有关，毕竟中央区以高档私宅市场为主，对外国买家的需求更为敏感。

房地产分析师王伽胜指出，随着冠病疫情恶化，购买转售私宅的买家也变得非常谨慎和挑剔，对价格更加敏感，并趁着这

个机会向业主压低价格。

他说：“在病毒阻断措施期间，转售市场的看房活动和谈判交易突然中断，而虚拟看房形式还无法取代实地看房的优势，这影响业主想要脱售资产套现的机会。”

## 业者：小型公寓料更受欢迎

针对小型公寓的转售价格上扬，王伽胜表示这反映小型公寓越来越受市场欢迎，尤其在经济不景气的情况下，相信会有愈多买家下调买房期望，把购屋目标从二房式或更大型单位转向较负担得起的小型公寓。

尽管与2017年2月的低点相比，非有地私宅整体转售价格上扬7.5%，但对于转售市场今年接下来表现，受访分析师皆预计价格仍会持续下滑。

王伽胜估计全年下跌4%，主要是考虑到冠病疫情的冲击及病毒阻断措施期间对我国经济造成的严重影响，进而限制买家的承担能力。

麦俊荣则更悲观，预计全年跌幅会介于5%至8%之间。