

预估数据：连涨两个月后 7月非有地私宅整体转售价下滑

韩宝镇 报道
hanpt@sph.com.sg

随着政府7月初推出新一轮房地产降温措施后，本地非有地私宅整体转售价格在连续上扬两个月后转而下滑。

根据新加坡国立大学昨天发布的整体房地产价格指数（NUS SRPI）预估数据显示，7月份整体转售价格指数为154.4，环比下跌0.5%。6月份则是上升0.7%。

7月份各类私宅的转售价格都下滑，非中央区单位（不包括小型公寓）跌幅最大，下滑0.7%；其次是不超过506平方英尺的小型公寓，下跌0.6%。

中央区单位（不包括小型公寓）跌幅最小，微跌0.2%。

政府在7月5日宣布新一轮降温措施，除了购买第一套房产的新加坡公民和永久居民，买家得缴交的额外买方印花税（ABSD）上调五个百分点。买家的贷款与估值比率（LTV）顶限则收紧五个百分点，但建屋发展局发放的房贷不受影响。

受访分析师认为，新一轮降温措施给私宅转售价格带来不利影响，但对于转售价格是否会很快稳定下来却持有不同的看法。

橙易产业（Orange Tee）研究与咨询部主管孙燕清接受《联合早报》访问时说，非中央区私宅的买家对价格更敏感，因此更受到收紧的贷款与估值比率所影响。在新降温措施推出后，卖方对下调售价采


取更为开放的态度。

她认为，小型公寓的跌幅显著，这可能是更受到额外买方印花税上调所影响的投资者，对小型公寓的需求有所降低所致。

莱坊（Knight Frank）高级咨询与研究部主管李乃佳也认为，新降温措施促使一些急着脱售房子、尤其是房子地点比较不理想的卖家，降低价格售卖房子。不过，至于位于黄金地带的房子，大多卖家则比较不太愿意下调售价，宁可等到下一个房价复苏的周期才脱手。

对于转售价格走势，孙燕清预料基于反射性反应（knee-jerk reaction），转售价格下滑的趋势可能会在8月持续，并在过后走稳。李乃佳则认为，直至今年底，转售价格都会放缓，但跌幅料不会那么大。不过，位于优越地点的项目的转售价则不会下滑。

国大的预估数据与早前另一组出炉的预估数据大相径庭。新加坡房地产联合交易网SRX的预估数据显示，7月份非有地私宅转售价环比上扬1%，而各类私宅转售价格都走高。

 **新加坡房地产联合交易网SRX的预估数据显示，7月份非有地私宅转售价环比上扬1%，而各类私宅转售价格都走高。**