

非有地私宅转售价持续下滑 中央区跌幅进一步扩大

韩宝镇 报道
hanpt@sph.com.sg

新一轮房地产降温措施继续发挥效应，11月份本地非有地私宅整体转售价持续下滑。其中，中央区单位（不包括小型公寓）跌幅进一步扩大。

分析师认为，降温措施推出后，中央区私宅不得不面对集体出售机会减少的现实，如今也少了集售热潮时享有的溢价。不过，位于有许多新项目登场地

区的私宅，其转售价则仍具有韧性。

新加坡国立大学发布的整体房地产价格指数（NUS SRPI）预估数据显示，今年的非有地私宅整体转售价格指数为153.6，环比下跌0.4%；10月则下滑0.6%。

各类私宅的转售价格方面，11月中央区单位（不包括小型公寓）的跌幅最大，下挫1%，高于10月的0.4%跌幅。

非中央区单位（不包括小型

公寓）则没有变化；这类私宅的转售价格10月下跌了0.8%。

小型公寓（506平方英尺或以下）转升为跌，在11月下月滑0.4%；10月则上升0.4%。

与去年同期比较，11月整体房地产价格指数上扬3.9%，而各类型单位转售价也都上升。小型公寓（506平方英尺或以下）转售价涨幅最大，上扬4.7%。

非中央区单位（不包括小型公寓）上升4.4%；中央区单位

（不包括小型公寓）则上扬了3%。

若与金融风暴后的峰值相比，11月整体房地产价格指数则下跌5.8%。小型公寓（506平方英尺或以下）跌9%，中央区单位（不包括小型公寓）跌7.1%，非中央区单位（不包括小型公寓）跌5.6%。

莱坊（Knight Frank）高级咨询与研究部主管李乃佳接受《联合早报》访问时指出，私宅市场

仍然是一个对买家有利的市场，而买家也更加会精挑细选。

“由于市场情绪谨慎和房地产交易放缓，在当前市场情况下急于脱售房子的卖家，需要降低他们的要价。因此，转售价变得更低，一些老旧和租约即将到期的房子尤其如此。”

高纬环球（Cushman & Wakefield）研究部高级总监李敏雯说，中央区单位转售价继续下跌。新一轮房地产降温措施推出后，这一带较老旧的房子面对集体出售机会降低的现实。

她认为，中央区以外单位的

转售价具有韧性，主要是因为市场以这一带新登场项目的价格为基准所致。例如，19邮区的非有地私宅转售价在降温措施推出后不跌反升，正是因为之前这里一系列私有化中等入息公寓地段成功集体出售，带动最多新私宅供应的关系。

李乃佳则认为，非中央区单位的转售价没有变化，意味着楼市不同类型房地产的表现出现差异，有些类型的房地产价格好转，而有些则继续走低。其中，位于优越地点的私宅，其价格将继续得到扶持。