

## 国大预估数据：非有地私宅整体转售价 12月环比涨0.33%

刘崇瑜 报道  
edgarlau@sph.com.sg

本地非有地私宅整体转售价格在2019年11月下挫后，于12月稍微回弹。

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，去年12月的非有地私宅整体转售价格指数为151.9，环比上扬0.33%，逆转先前约1%的跌幅。

国大房地产数据主要追踪已建成的私宅单位转售价。

根据该数据，位于中央区非有地私宅（不包括小型公寓）转

售价格指数的涨幅最大，12月环比上扬1.02%至139，结束长达两个月的跌势，再次回弹。

至于小型公寓的转售价格指数，预估数据显示它较11月指数仅微扬了0.06%；涨幅虽低，却延续了去年尾季首两个月的涨势。

唯独非中央区私宅（不包括小型公寓）的转售价格指数下滑，12月环比下跌0.12%至165.1。

相较2019年第三季，截至12月底的第四季整体转售价则处于下跌状态，指数下滑了0.5%。中

央区单位亦然，指数较上个季度萎缩了1.2%。只有非中央区单位大致持平，小型公寓环比上扬0.9%。

若与2018年同期相比，国大公布的四个转售价格指数，即整体、中央区、非中央区和小公寓，12月分别下跌0.9%、1.4%、0.5%和1.7%。

### 2020年转售市场颇不明朗

诺施产业集团（Scotia）首席执行官陈沛强在接受《联合早报》访问时指出，非有地私宅转售买卖双方，因无法对价格达

成一致看法，预计会继续僵持不下。

他说：“市面上许多卖方的屋龄已处于‘中年期’，吸引力下降。”

另一方面，众发展商一两年前通过集体出售买下的地皮，由于价钱颇高以致随后推出的新私宅项目的价位也较高。既然都在同一条船上，陈沛强预计：“没有发展商会主动降低卖价。”

如此一来，转售私宅卖方两面受“敌”。一方面受制于额外买方印花税（ABSD），为不多付印花税地购买新私宅而急于脱售

手中的房地产；另一方面又迫于欲购买的新项目高价位，而非得要求“中年期”的房子卖个好价钱。

陈沛强因此预测，非有地私宅转售价格在2020年未必会有任何起色。

房地产分析师王伽胜指出，整体转售非有地房地产价格于12月微增0.3%，算是符合预期。他认为，尽管市场仍旧对发展商推出的项目颇感兴趣，但对转售房地产而言，则更为现实、挑剔且对价格敏感。

王伽胜说：“买家一般希望

自己的总偿债率（TDSR）‘留有余地’，为的是预备购买发展商的新项目，而不是抢购已建成的房地产，除非后者的价格非常诱人。”

针对中央区单位，王伽胜说：“基于市场对发展商所推出的新私宅项目的广大兴趣，也连带地掀起对某些已建成高端私宅的购买兴趣。”

至于非中央区单位，基于类似盛港嘉园（Sengkang Grand Residences）等项目的成功推出与销售，则间接剥夺了投资者对该区的兴趣与资源。