



资料来源 / 新加坡国立大学房地产

早报图表

## 房地产界乐观情绪达两年最高

周文龙 报道

chewbl@sph.com.sg

房地产交易活动逐渐增加，以及冠病疫情逐步受到控制，提振房地产业者信心，令他们变得更谨慎乐观，行业乐观情绪达到两年来最高水平。不过，他们对经济不利因素仍有一些担忧。

根据新加坡国立大学房地产（房地产系和城市与地产研究院的统称）昨天联合发布的房地产行情指数（RESI）显示，今年第三季行情取得显著的进步。反映整体房地产行情的综合行情指数（Composite Sentiment Index）从第二季的3.7上升至第三季的5.3。该指数上一次超过5.0是在2018年第二季。

指数超过5代表市场行情乐观，低于5则表示市场行情正在恶化。

当前行情指数从第二季的3.1上升至第三季的5.3，显示市场行情好转。未来行情指数也从第二季的4.3上升至第三季的5.4。

此外，约48%参与调查的发展商预计，未来六个月将有更多单位推出市场，其中28%认为新私宅单位的数量将维持不变，大约68%的发展商预计新私宅项目的价格将维持在目前的水平。

国大房地产这项指数是每个

季度针对40至50名房地产领域的高级管理人员进行调查，参与者都是在房地产领域里密切留意市场动向的专业人士。

### 政府干预市场风险增幅最高

国大房地产与城市研究院副院长李乃佳接受《联合早报》访问时指出，解封第二阶段以来，我国经济活动逐渐恢复，包括房地产参观和交易活动增加，促使房地产业者情绪由悲观转为乐观。他说：“虽然一些人对行业前景仍感到不确定，可是跟前一季相比，已经有明显改善。”

根据调查，参与调查的高管主要担心经济的不利发展因素。几乎所有参与调查者都把“失业/国内经济衰退”（100%）和“全球经济放缓”（96.2%）列为未来六个月的两大潜在风险因素。部分业者表示，这两项不利因素可能会对价格与销售形成压力。

认为高建筑成本是潜在风险因素，从第二季的69.2%，上升到第三季的76.9%。

对于“政府针对私宅市场的干预政策”表示密切关注的人，也从第二季的5.8%，上升到第三季的19.2%，它也是在所有潜在风险因素中，季度上升幅度最高的。

就各领域的市场表现而言，

在该调查涵盖的八个房地产领域中，工业及物流房地产表现最好，第三季净值为31%，其次为市郊房地产，报29%；表现最差的是办公楼，以及酒店与服务公寓领域，分别为负69%和负65%。

### 限制OTP影响预计不显著

调查也针对政府限制重新发出选购权书（Options to purchase，简称OTP）政策和居家办公工作模式，可能对行业带来的影响进行调查。

63%参与调查者认为，限制重发OTP或许会产生销售价格的负面影响，但预料影响不显著；85%的人认为这项限制不会影响销量。

在居家办公模式方面，约63%认为这对买家的住宅偏好影响微乎其微。54%的人表示，更多买家会偏向较灵活住宅空间，42%的人则表示买家可能偏向较多房间的单位。

李乃佳说：“在房地产行情指数显示市场发展更加乐观的同时，大多数的发展商抱持谨慎的态度。外在环境仍然存在许多不确定性。另一方面，我们也观察到一些参与调查者十分关心因政府减少推出新地段，导致未来土地库存有限这一点。”