

1月份环比上扬0.7% 非有地私宅转售价增速加快

陈紫筠 报道

ziyun@sph.com.sg

我国非有地私宅转售价增速加快，1月份转售价环比上扬0.7%，高于前一个月的0.5%。

根据新加坡国立大学房地产与城市研究院（IREUS）昨天公布的1月份房地产价格指数（NUS SRPI）预估数据，整体转售价格指数增加0.7%至165.8，连续15个月上扬。

分析师指出，转售私宅买家一般是买房来自住，主要针对投资型买家的房地产降温措施，并不影响到这个市场的买气。此外，转售私宅价比新私宅来得低，这类买家的预算依旧符合收紧后的偿债比率（TDSR）。

最新预估数据显示，各区私宅转售价中，小型公寓转售价涨幅最大，环比上扬1.2%。中央区私宅转售价格指数（不包括小型公寓）上涨0.9%，非中央区转售价则上升0.4%。

与此同时，IREUS上调去年12月份的数据，转售价从原本预估上涨0.4%，调高至上升0.5%。修正后的中央区价格下滑幅度缩小，从原本预估下跌0.7%减至0.4%。非中央区和小型公寓价格同预估一致，分别

增长1.1%及萎缩0.1%。

房地产分析师王伽胜说：“降温措施推出后，买家一般上会对价格会更加敏感，而转售私宅市场可能从中受益。这是因为转售私宅的价格一般上比发展商销售的私宅价格来得低，因此还是会符合收紧后的总偿债比率。”

政府在这一轮降温措施对额外买家印花税（ABSD）、总偿债比率（TDSR），以及贷款与估值比率（LTV）做出调整。当中，总偿债比率的顶限收紧，每月贷款偿债率从不可超过收入的60%，收紧至收入的55%。

至于小型公寓受到市场青睐，王伽胜表示，这可能是因为买家在冠病疫情持续之际保持谨慎，进而缩小买房的预算。

ERA产业研究咨询部主管麦俊荣认为，转售私宅市场对政府组屋提升者有一定吸引力，因为他们可以卖掉手头上的组屋后很快搬进去住，不必支付高昂的ABSD，或像买新私宅项目那样等待工程完毕。

此外，一些刚成为永久居民的买家选择不租房，而转向购买二手私宅单位，为私宅转售市场提供支撑。