

国大报告： 本地非有地私宅整体转售价 去年12月环比上升0.5%

罗美琪 报道
vickiloh@sph.com.sg

每年12月是房地产市场传统上的淡季，尽管交易量下跌，去年12月的非有地私宅整体转售价格指数环比上升0.5%，延续之前一个月的上涨势头。

国立大学房地产与城市研究院（IREUS）星期一（1月30日）发布去年12月房地产价格预估指数，整体非有地私宅价格环比攀高0.5%；不包括小型公寓的中央区非有地私宅转售价格指数上升0.1%；非中央区的非有地私宅转售价格指数上涨0.7%；小型公寓转售价格指数则起0.9%。

非中央区大众化私宅 涨7.8%增幅最大

ERA产业研究与咨询部主管麦俊荣接受《联合早报》采访时指出：“以去年全年来看国大的数据，整体非有地私宅转售价格指数升幅达5.7%，最大的增幅仍然是非中央区的大众化私宅，上涨7.8%，而中央区的涨幅是2.5%。”

各区的10月私宅转售价因为降温措施的实施而回落，麦俊荣观察到中央区非有地私宅价格似乎已开始恢复。

他说：“根据市区重建局数据显示，去年第四季私宅转售数量比之前一季少了28%，但中央区价格指数连续两个月上扬。”

经修正后，11月整体房地

产价格指数微涨0.2%（预估为微涨0.3%）。不包括小型公寓的中央区房地产价格指数的升幅从0.8%修正为0.6%；而小型公寓的涨幅从预估的0.3%，下修至0.2%。非中央区的房地产价格指数则维持在微跌0.1%。

合登集团首席执行官叶润明认为，私宅转售价格正追上新项目销售价格，2023年的转售价仍然会攀升。不过，不断上升的利率和更严苛的总偿债率（TDSR）要求，为买家的预算设置了顶限。

麦俊荣认为，有些买家可能会因为担忧经济衰退而对房地产市场却步，但他指出，这正是挑选被忽略的优质私宅项目的最好时机，因为买家可能买到合心意又价格公道的房子。

他说：“当利率开始下跌，经济开始复苏时，房地产价格将跟着上升。因此一部分买家只要觉得长期回报佳，目前价位适宜，仍愿意在利率偏高的时候进场。”

展望今年市场，叶润明认为今年私宅转售量可能从去年1万4026个单位，在今年减少至1万2000个单位。

麦俊荣则认为今年的私宅转售量维持去年的水平，因为今年预计有约30个新私宅项目推出，有些项目可能以更高指标价开售，连带推高转售市场价格。他预计今年私宅转售价有5%至10%的上涨空间。