

## 国大预估数据：增速放缓 2月份非有地私宅转售价微升0.1%

我国非有地私宅转售价增速放缓，2月份转售价环比微升0.1%，低于1月份的0.7%。

根据新加坡国立大学房地产与城市研究院（IREUS）昨日公布的2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0.1%至165.8，连续16个月上扬。

各区私宅转售价表现不一。代表非中央区（不包括小型公寓）转售价环比上升0.7%；代表中央区和代表小型公寓的转售价则下跌，环比分别跌0.8%和0.1%。

与此同时，IREUS微调1月份的数据，转售价从原本预估上扬0.7%，调低至上升0.5%。修正后的中央区价格从原本预估上扬0.9%，调高至上扬1%。非中央区（不包括小型公寓）公寓价格上扬幅度缩小，从原本预估上

扬0.4%，调低至上扬0.2%。小型公寓价格也从原本预估上升0.4%，调低至上扬0.2%。

房地产分析师王伽胜指出，降温措施推出后，私宅价格上涨速度有所放缓。由于冠病病例激增，买家转为谨慎，对价格更加敏感，而感染人数增加导致有些看房暂停。

总偿债比率（TDSR）的收紧，转售私宅的价格更适合买家应对新政策。有经验的买家会购买较新的转售私宅。

他还指出，我国从4月开始会实施全面重新开放，更多的外国人将前来我国。因此，转售需求和价格将在上半年保持弹性。

ERA产业研究咨询部主管麦俊荣认为，受俄乌冲突带来的不确定性及高利率影响，私宅转售价格上个月走弱。接下来几个月，一方面因为来自组屋提升者

和收入稳定家庭的支持，自住业主购买的转售私宅市场将保持稳定。此外，今年会有约3万5000个组屋单位满五年最低居住年限（MOP），这是有史以来数量最多的一年。其中一些屋主将会购买私人房地产，这将增加市场对私宅的需求。

另一方面，房地产投资者可能会利用这个机会入场，因此房价下跌只会短期存在。

国立大学房地产价格指数以价值加权的形式发布，使用一篮子代表新加坡非有地私宅项目的交易数据计算。篮子的组成两年调整一次，根据一定的标准选择篮子里的私宅项目，反映我国已完工的非有地私宅的存量变化。IREUS昨天公布的数据，所参考的篮子里私宅项目增加了26个，这些是在2019年10月至2021年9月之间完成的项目。