

调查：本地房地产商看淡黄金地段住宅市场

罗美琪 报道
vickiloh@sph.com.sg

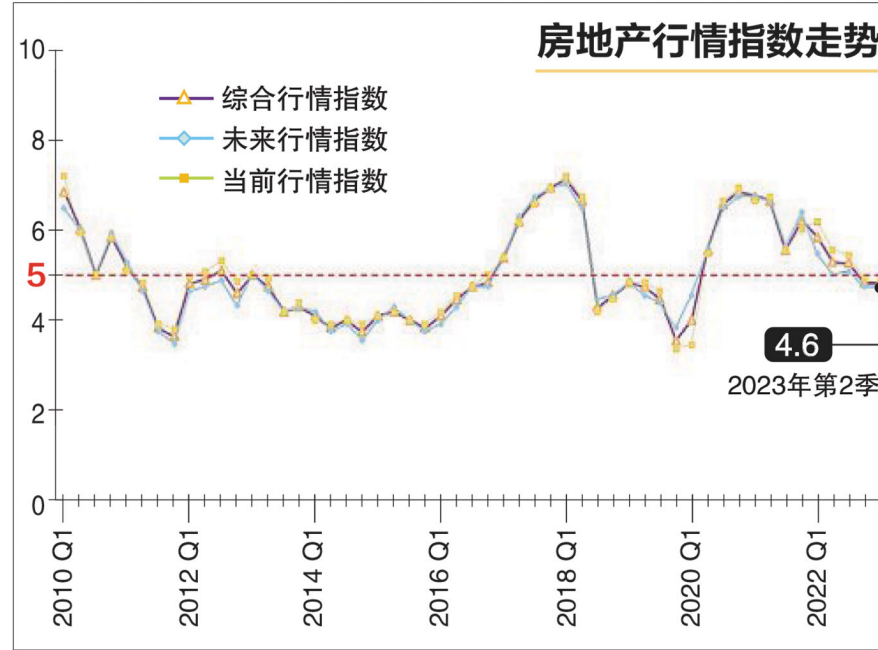
一项调查显示，本地房地产发展商对黄金地段住宅房地产的看法最不乐观。

新加坡国立大学房地产（房地产系和房地产与城市研究院的统称）星期三（8月30日）发布的今年次季房地产行情指数（Real Estate Sentiment Index，简称RESI）显示，黄金地段住宅房地产第二季当前行情百分比净值（current net balances）为负40%，意味净40%的受访者对这个领域表示悲观。

这个净值是由表示乐观的受访者比率，减去表示悲观受访者比率所得。

这个领域的未来行情百分比净值（future net balances）为负28%，意味发展商未来六个月仍抱悲观看法，而他们最看好酒店、服务公寓和黄金地段房地产，未来行情百分比净值分别是68%和13%。

国大房地产与城市研究院院长钱文澜教授接受《联合早报》



资料来源 / 新加坡国立大学房地产

早报图表

采访时说，由于外国买家在高档房地产需求方面占相当可观比重，发展商第二季对黄金地段住宅房地产的悲观态度，可以归因于4月推出降温措施后，外国买家必须缴付60%高昂的额外买方印花税（ABSD）。

地缘政治不稳定和全球经济放缓增加了不确定性，加上今年4

月实施新一轮的房地产降温措施为市场增添了更多变数，第二季反映整体房地产行情的综合行情指数（Composite Sentiment Index）持平在4.6。

**受访发展商：
全球经济放缓为最主要风险**

92.5%参与调查的发展商表

示，全球经济放缓是最主要的风险，而72.5%的受访者指出高通货膨胀和利率是另一个主因。此外，认为市场降温措施是主要因素的发展商，从第一季的54.5%增加至60%。

报告也披露，第二季的当前行情指数（Current Sentiment Index）保持在4.7，而未来行情指数（Future Sentiment Index）则有稍微的增长，从第一季的4.5上升至4.6，但仍然比去年第四季的4.9来得低。指数以0至10来评分，衡量受访业者对市场的乐观或悲观程度；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。

钱文澜认为，近期公布的优选（Plus）和黄金（Prime）地段预购组屋条例，预计会改善整体住房市场的供应和可负担性，进而缓和整个市场的价格。“在看涨情绪的影响下，活跃的投资活动促使价格上涨，因此当政府政策引导购房者转向自住，而不再将住宅作为一种资产类别，我们预计房价长期将趋软。”