

非有地私宅转售价格指数 11月环比上涨0.4%

林娉莹 报道
ulricalin@sph.com.sg

非有地私宅转售价格增速略有放缓，2024年11月份的整体转售价格指数环比上涨0.4%，较10月份0.7%的涨幅有所减少。

新加坡国立大学房地产与城市研究院（IREUS）12月27日发布的11月非有地私宅价格指数（NUS SRPI）预估数据显示，11月非有地私宅整体转售价格指数为189.1，较10月的188.4略有上升。

ERA产业研究和市场情报主管王善葶接受《联合早报》访问时说，指数整体增速的放缓，很大程度上是受中央区私宅和小型公寓价格下跌的影响。

数据显示，不包括小型公寓的中央区非有地私宅转售价格指数11月转跌，环比下滑0.3%；而反映小型公寓的转售价格指数环比微跌0.2%。

王善葶指出，中央区转售价格的走弱，部分原因在于外国买家60%的额外买方印花税（ABSD）持续抑制这一地区的需求，而有限库存也是抑制价格增长的另一关键因素。

“除非政府调整针对外国买家的额外买方印花税，否则中央区转售价格不太可能会在2025年显著复苏，或继续保持平稳。”王善葶补充说：“与此同时，因投资者在高利率和更高房地产税

情况下态度更为谨慎，对小户型单位需求可能会放缓。”

受访分析师也指出季节性和市场供需格局变化等因素的影响。橙易集团首席研究与战略总监孙燕清指出，部分买家会在年底学校假期时出国，影响了私宅转售需求。

合登集团高级数据分析总监李思德则认为，今年11月有不少非有地新私宅项目进入市场，转移了私宅转售的需求。

近日有数据显示，11月多个新项目的推出给转售市场带来竞争，令当月私宅转售量下跌5.8%。

不同于中央区，非中央区私宅转售价格指数在11月环比上扬0.9%。自2020年第一季度以来，这项指数一直高于整体转售价和小型公寓价格。

王善葶认为，非中央区主要受本地购房者支持，而不是投机客或外国买家；自住买家需求和对大户型的青睐，一定程度上支撑了非中央区的私宅转售价格上涨。此外，近期非中央区新私宅竣工数量更多，这些较新且租期更长的私宅，转售价格往往更高，也有助于转售价格增长。

展望未来走势，孙燕清认为，因存在供不应求的可能，预计2025年转售价格将维持稳定，或以4%至7%左右的更快增速上涨。