



2022 年第一季博纳研究

店屋地产报告



CYAN HO
CEA No. : R042852G

2022年第一季博纳研究店屋产业报告

概述

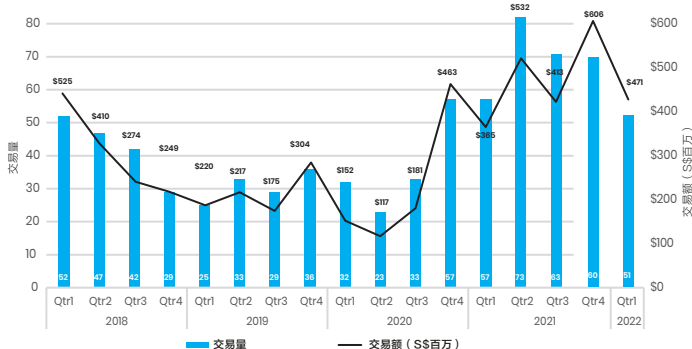
店屋市场在2021年经历了非凡的一年，共有251笔交易，总金额达S\$19亿，创下年度销售额的新纪录。由于东欧地缘政治紧张局势升温，以及通货膨胀的上升，全球不确定因素于本季大幅增加。预计，新加坡商业店屋作为一种避险资产，将在2022年第一季继续受到投资者的追捧。

此外，2021年12月最新一轮降温措施抑制了活跃的住宅市场后，一些投资者一直在寻找投资店屋的机会，增加了店屋市场的强劲需求。此外，随着新加坡转向与冠病共存，以及旅游限制和安全管理措施的放宽，店屋市场的前景已变得相当明朗。

2022 年第一季店屋交易

- 根据提交的买卖禁令，2022 年第一季共有 51 笔店屋交易，比2021年第四季的60笔交易减少了15%，销量的下降可能是因待售店屋的供应有限。
- 尽管市区重建局房地产资讯系统上的买卖禁令数据显示，共有51间店屋于2022年第一季完成交易，但实际数字可能会更高，因为当中可能有部分买家并没有提交买卖禁令。
- 本季的交易额高达S\$4.71亿，比上一季下滑了22%。交易额则同比增长了29%。

店屋交易量与交易额



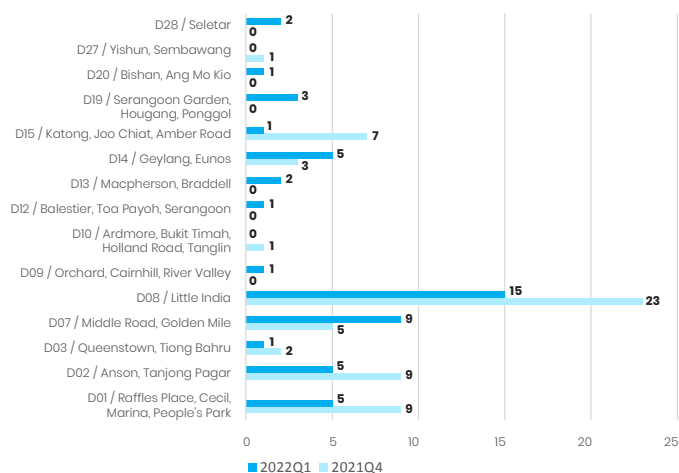
来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

- 由于2021年的店屋销售激增，待售店屋供应有限，或将导致黄金地段（D1和D2）的销售势头在短期内减弱。
- 与此同时，博纳预计，市区边缘地区如第8区惹兰勿刹（District 8 - Jalan Besar）和第14区芽笼（District 14 - Geylang）的销量将保持高位，因为它们的价格相对较低，且待售店屋的数量较多。

2022年第一季交易热点

- 在2022年第一季的51笔店屋交易中，大部分位于RCR和其他地区。第8区（小印度Little India、惹兰勿刹）的销量最高，达15套。紧随其后的是第7区（甘榜格南Kampong Glam）的9笔店屋交易，和第14区（芽笼、友诺士Eunos）的5笔交易。
- 交易价值方面，第7区位居榜首，在2022年第一季实现了总值S\$1.45亿的交易。其次是第1区，交易总值为S\$9200万。以S\$7480万售出的客来福酒店（Hotel Clover），极大推动了第7区的交易总值，占该区本季交易总值的近一半。

各区店屋交易量



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

2022年第一季最昂贵店屋交易前五名

- 根据买卖禁令，2022 年第一季的最高交易是以S\$7,480 万收购的客来福酒店。它位于甘榜格南地区的惹兰苏丹（Jalan Sultan）沿路，折算单位价为土地面积S\$4,921psf。
- 就价格而言，这笔交易堪称有史以来最昂贵的店屋交易。上一次的记录是于2018年3月，以S\$6,300万的价格售出的宝瓷林精品酒店（Porcelain Hotel）。
- 客来福酒店由一排受保留店屋所组成，含17间店屋单位。买方是一家由总部位于香港的出租住宿公司 Weave Living 大部分持有的机构。

2022年第一季五大店屋交易龙虎榜

地点	售出日期	邮区	成交价 (\$)	面积 (SQFT)	土地面积单位价格 (\$ PSF)	地契时长
HOTEL CLOVER 17,21,25,27 ETC JALAN SULTAN	2022年3月8日	7	\$74,800,000	15,201	\$4,921	999年地契
82,83,84 CIRCULAR ROAD	2022年1月17日	1	\$30,668,300	3,611	\$8,492	999年地契
14 PURVIS STREET	2022年1月24日	7	\$28,000,000	2,017	\$13,881	999年地契
211,213 GEYLANG ROAD	2022年3月7日	14	\$25,000,000	5,336	\$4,685	永久地契
6 JIAK CHUAN ROAD	2022年3月22日	2	\$23,200,000	1,831	\$12,671	永久地契

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

店屋价格

- 就土地面积单位价格 (\$psf) 来看, 新加坡热门地区 (第1、2、7、8、14、15 区) 的店屋价格在第一季出现不同程度的上涨, 而新加坡其他地区的店屋价格则大幅萎缩。
- D1/D2、D7/D8和D14/D15永久地契和999年地契店屋的土地面积平均成交价*, 在2022年第一季均有不同程度的增长。其中, D7/D8的季度涨幅最大, 环比增长了23.3%。
- 与此同时, 新加坡其他地区的永久地契和 999 年地契店屋, 环比萎缩近 36%。
- D1/D2 的99 年地契店屋的土地面积平均单价, 于 2022 年第一季上涨了 14.6%, 而 D7/D8 的 99 年地契店屋价格则下滑了 12.7%。
- 随着投资者持续争夺数量有限的待售店屋, 店屋的资本增值将保持坚挺。越来越多的店屋业主将调整他们的要价, 特别是拥有黄金地段店屋的业主。
- 2022 年第一季售出的 51 间店屋中, 约 31% 即 16 笔交易的价格介于 S\$500 万至 S\$1000 万之间, 高于上一季的 13 笔。根据买卖禁令记录, 与 2021 年第四季的 18 笔交易相比, 2022 年第一季超过 S\$1000 万的超高额交易数量相对较少, 为 14 笔。

各大地区不同地契时长的店屋平均单位价

土地面积单位价格 (\$PSF)	时段	D1 & D2 莱佛士坊、丹戎巴葛	D7 & D8 小印度、黄金坊	D14 & D15 芽笼、如切、东海岸	新加坡其他地区 (RCR、OCR)
99年地契	2021年第一季	\$6,589	\$3,516	无交易记录	\$571
	2021年第四季	\$7,588	\$4,053	无交易记录	无交易记录
	2022年第一季	\$8,698	\$3,538	无交易记录	无交易记录
	%环比变动	14.6%	-12.7%	NA	NA
	%同比变动	32.0%	0.6%	NA	NA
永久地契与 999年地契	2021年第一季	\$7,916	\$3,483	\$2,672	\$3,075
	2021年第四季	\$10,147	\$4,255	\$2,638	\$4,023
	2022年第一季	\$12,327	\$5,246	\$2,865	\$2,585
	%环比变动	21.5%	23.3%	8.6%	-35.8%
	%同比变动	55.7%	50.6%	7.2%	-16.0%

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

*平均单价按土地面积计算。如果按总建筑面积 (取决于店屋的楼层数而有所不同) 计算, 交易价格往往会更高。

每季已售店屋价格范围

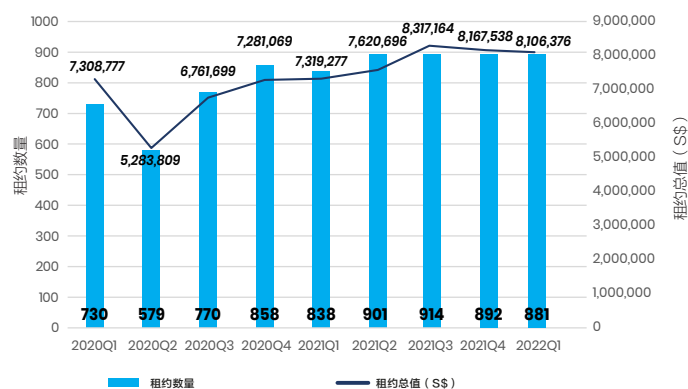
价格范围	2021 第一季	2021 第二季	2021 第三季	2021 第四季	2022 第一季
S\$250万以下	7	6	3	1	4
S\$250万至S\$500万以下	21	24	30	28	17
S\$500万至S\$1000万以下	18	26	20	13	16
S\$1000万以上	11	17	10	18	14
总交易量	57	73	63	60	51

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

出租概况

- 2022 年第一季, 租赁市场仍然低迷, 部分原因可归于佳节庆祝活动。2022年第一季共有签订了 881 份租约合同, 低于 2021 年第四季的 892 份合同, 而总租金价值从 2021 年第四季的S\$817万下滑至S\$811万。
- 尽管本季租赁活动低迷, 但店屋租金在 2022 年第一季继续增长, 租金中位数从 2021 年第四季的每月S\$5.04psf, 增长至每月S\$5.38psf。
- 随着旅游限制和防疫安全管理措施的大幅放宽, 游客和员工将重新返回那些受疫情限制重创的热门区域。对于那些位于旅游区、夜生活区的店屋空间, 租户需求预计将出现显著的增加。

店屋出租交易与租约价值



来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

市场前景

商业店屋的需求和价格, 预计将在中短期内保持强劲。我国经济 and 边境进一步重新开放、社交人数限制的放宽 (从 5 人增加到 10 人) 以及重返职场办公人数的增加, 将支持许多店屋租户的业务, 特别是位于旅游景点和中央商业区的租户。随着市场情绪的改善, 租金增长也有上行潜力。

由于商业店屋不受额外买方印花税 (Additional Buyer's Stamp Duty, 简称ABSD) 和卖方印花税 (Seller's Stamp Duty, 简称SSD) 影响, 因此它们将受到来自新加坡和海外的家族办公室和高净值人士的欢迎。

然而, 由于待售店屋供应有限, 强劲的需求不太可能获得满足, 从而使今年的价格保持高位, 尤其是黄金地段的优质店屋单位。

Author:

Wong Siew Ying

Head of Research and Content

DID : (65) 6829 6669 / 9745 3035

Main : (65) 6820 8000 | Fax : (65) 6829 6600

Jean Choo (Ms)

Research Analyst | Marketing & Communications

Main : (65) 6820 8000 | Fax : (65) 6829 6600

Marketing and Communications:

Carolyn Goh

Director, Corporate Communications and Marketing

PropNex Limited (SGX Mainboard Listed Company)

DID : (65) 6829 6748 / 9828 7834

Main : (65) 6820 8000 | Fax : (65) 6829 6600

Fazilla Nordin

Corporate Communications Manager

DID : (65) 6829 6746 / 9188 5760

Main : (65) 6820 8000 | Fax : (65) 6829 6600

PropNex Realty

(A subsidiary of PropNex Limited)

480 Lorong 6 Toa Payoh #10-01 HDB Hub East Wing Singapore 310480

Disclaimer:

While every reasonable care is taken to ensure the accuracy of information printed or presented here, no responsibility can be accepted for any loss or inconvenience caused by any error or omission. The ideas, suggestions, general principles, examples and other information presented here are for reference and educational purposes only. This publication is not in any way intended to give investment advice or recommendations to buy, sell or lease properties or any form of property investment. PropNex shall have no liability for any loss or expense incurred, relating to investment decisions made by the audience.

All copyrights reserved.