PropNex
Service You Trust
SINGAPORE

2023年第一季

博纳研究
店屋产业市场报告

本季焦点

- 商用店屋市场在 2023 年第一季以平静的步调拉开序幕，在待售店屋数量有限且借贷成本上升的环境中，一共完成了 28 笔买卖禁令交易（价值总计为 S$2.82 亿）。
- 旅游业在后冠病时代中开始复苏，店屋租赁市场得以保持活跃。2023 年第一季共签署了近 900 份总价值 S$950 万的租约合同。由于店屋市场的占用率趋紧，第一季店屋的租金中位数增长至每月S$5.98psf。
- 店屋单位库存有限且需求稳健，店屋价格和租金有望在 2023 年保持坚挺。随着经济不确定因素加剧，投资者正寻求避险资产，以及有机会从旅游业复苏中受益的物业，因此店屋市场将继续受投资者的欢迎。

2023年第一季博纳研究店屋产业报告

概述

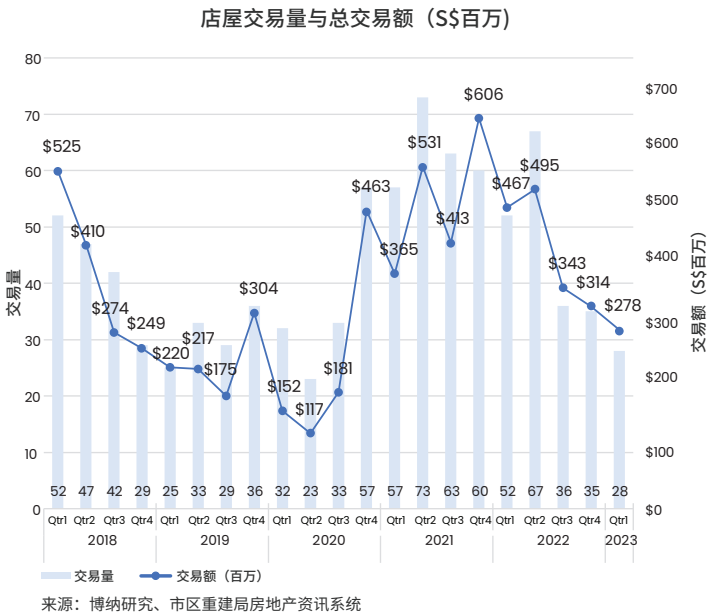
持续不断的高利率导致投资情绪趋于谨慎，2023 年第一季商用店屋销售继续放缓。买卖禁令数据显示，本季共售出了 28 间店屋。这是自 2020 年第二季完成23 间店屋交易以来的最低季度销量，当时冠病疫情引发的一系列防疫措施影响了销售活动。尽管销售势头较一年前大幅放缓，永久地契店屋占 2023 年第一季销量的最大部分，而第 8 区再次包揽一季中的最高交易量。

尽管销量放缓，但平均成交价格在 2023 年第一季保持坚韧，因为可供出售的店屋单位库存有限。商业店屋仍然备受投资者关注，包括家族办公室、基金和高净值人士。然而，坚挺的价格和不断上升的利率预料将对今年的店屋销售造成压力。

2023 年第一季店屋交易

- 根据买卖禁令记录，2023 年第一季总共有 28 笔店屋交易，低于 2022 年第四季的 35 笔交易。第一季完成的大部分交易位于边缘地区，例如第 7 区和第 8 区。
- 与去年同期相比，第一季的交易量比 2022 年第一季完成的52 笔交易下降了 46%。
- 第一季的整体交易额为S$2.78亿，环比下滑了11.7%。这是自 2020 年第三季以来的最低季交易额，2020年第三季的整体交易额为 S$1.81 亿。与去年同期相比，第一季的交易价值比 2022 年第一季的 S$4.67 亿下降了 40.6%。

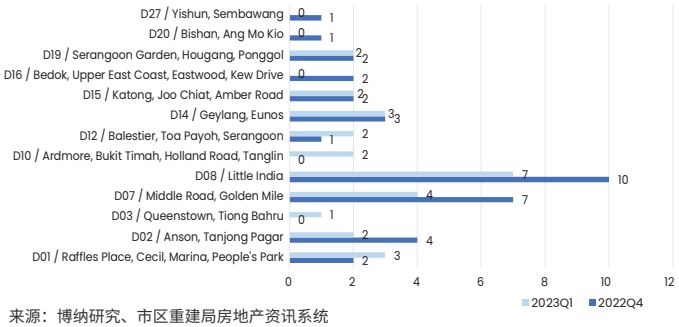
2023年第一季店屋交易热点



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

- 2023 年第一季的 28 宗店屋交易中，第 8 区（小印度 Little India、惹兰勿刹 Jalan Besar）的交易量最高，为 7 宗。交易额方面，第 8 区也一马当先，于第一季实现了近 S$1.13 亿的销售额，占第一季总销售额的近一半。
- 边缘地区的店屋销量预计将保持高位，因为这一区待售店屋单位更多，且入门价格相对实惠。与此同时，黄金地段（D1 和 D2）的交易活动则相对有限，因为可供出售的店屋供应较少。

表1：2023年第一季五大店屋交易龙虎榜



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

2023年第一季最高店屋交易前五名

- 买卖禁令记录显示，本季最大宗的交易是于1 月份以 S$6,250 万脱售的实龙岗路（Serangoon Road）六栋相邻的永久地契店屋。博纳是负责这宗交易的代理公司。
- 根据2019 年市建局发展总蓝图，这个店屋组合占地超过 9,000 sqft，目前划为商业用途，总容积率为 3.0。
- 地段可重新发展成一座六层楼高的商用建筑，总建筑楼面（GFA）为 27,125 sqft。博纳产业投资与集体出售主管吴美琪（Tracy Goh）指出，按27,125sqft 的潜在总建筑楼面计算，S$6,250 万的售价相当于平均容积率每平方英尺（psf ppr）S$2,304的尺价。
- 这六栋双层店屋位于第8区，底层全部出租给一家咖啡店及其他餐饮业者，而二楼的空间则全部出租给一家公共娱乐场所。

表1：2023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
32X–33X SERANGOON ROAD	2023年 1 月 19日	8	62,500,000	9,042	6,912	永久地契
199,199A KITCHENER ROAD	2023年 2月 1 日	8	18,200,000	2,745	6,631	永久地契
233 SOUTH BRIDGE ROAD	2023年 1 月 25日	1	15,200,000	1,487	10,225	永久地契
38,40 SOUTH BRIDGE ROAD	2023年 1 月 30日	1	13,580,000	2,624	5,175	99年
263 HOLLAND AVENUE	2023年 3月 12日	10	12,700,000	1,504	8,446	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

- 就土地面积单位尺价（$psf）而言，与第四季相比，所有地区在第一季的价格增长参差不齐，部分原因是稀少的买卖禁令交易数量。市场观察也表明，许多店屋交易并未没有提交买卖禁令，尤其在 D1 和 D2 黄金地段。这些没有提交买卖禁令的交易中，大部分买家是外籍人士和机构。

- 2023 年第一季，D1/D2 和 D14/D15中的永久地契和 999 年地契店屋的平均土地面积*成交单位尺价，分别环比下跌了20% 以及近 14%。与此同时，D7/D8 的价格在2023年第一季环比增长了约 8%，而新加坡其他地区的永久地契和 999 年地契店屋的价格，平均环比增长了 84.3%。

- D1/D2 的 99 年地契店屋在 2023 年第一季的土地面积平均单价环比跌落 16%，而 D7/D8 的价格则强势增长了近 26%。2023年第一季，D14/D15 和新加坡其他地区没有 99 年地契店屋的买卖禁令交易。

表2：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）*	季度/年份	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	2022年第一季	$7,747	$3,538	无交易记录	无交易记录
	2022年第四季	$7,945	$3,707	无交易记录	无交易记录
	2023年第一季	$6,644	$4,660	无交易记录	无交易记录
	%环比变动	-16.4%	25.7%	无交易记录	无交易记录
	%同比变动	-14.2%	31.7%	无交易记录	无交易记录
永久地契与999年地契	2022年第一季	$12,327	$5,430	$2,748	$2,585
	2022年第四季	$11,978	$6,199	$4,152	$2,386
	2023年第一季	$9,633	$6,686	$3,583	$4,396
	%环比变动	-19.6%	7.9%	-13.7%	84.3%
	%同比变动	-21.9%	23.1%	30.4%	70.1%

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统
*平均单位价格按土地面积计算。若按建筑楼面计算（取决于店屋中的楼层数量），成交价一般会更高。

- 买卖禁令数据显示，在 2023 年第一季售出的 28 个店屋中，超过 80% 即 23 笔交易的价格超过 S$500 万。

表3：每季已售店屋价格范围

价格范围	2022年第一季	2022年第二季	2022年第三季	2022年第四季	2023年第一季
S$250万以下	4	4	0	1	0
S$250万至S$500万以下	18	19	11	9	5
S$500万至S$1,000万以下	17	30	20	17	15
S$1,000万以上	13	14	5	8	8
总交易量	**52**	**67**	**36**	**35**	**28**

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

出租概况

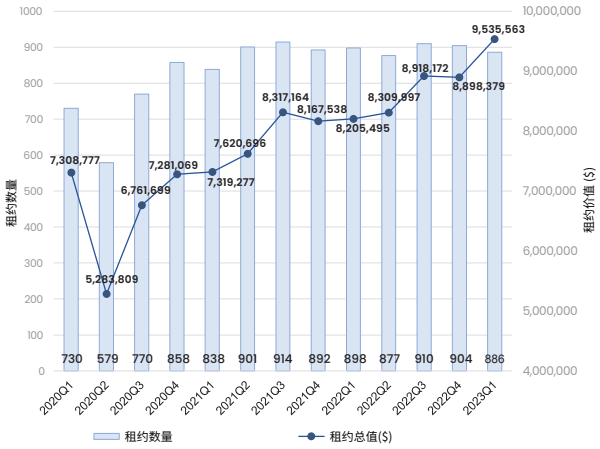
- 随着旅游业的复苏，店屋市场出租活动得以保持活跃，2023 年第一季共签订了 886 份租约合同，数量略低于 2022 年第四季签下的904 份合同。

- 第一季的整体租金价值为 S$954 万，创店屋出租市场季度租约金额的历史新高

- 店屋租金在 2023 年第一季继续稳步攀升，租金中位数为每月S$5.98psf，略高于 2022 年第四季的每月S$5.89psf。

- 尽管经济逆风依旧，但店屋租金预计将在 2023 年进一步上涨。租户的需求将在旅游业的支持下保持稳定，而可供出租的店屋空间也有限。

店屋出租交易量与租约价值



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

市场前景

- 随着全球投资者在经济不明朗的情况下纷纷涌向避险资产，商用店屋的投资兴趣持续高涨。利率上升可能会抑制销售活动，因为投资者会考虑高借贷成本和坚挺价格对整体净收益率的影响。在 2023 年财政预算案演说中，政府宣布上调商业地产的买方印花税（BSD）税率。店屋的投资需求预料不会放缓，因为对大多数投资者而言，税率的增加微不足道。

- 在市场情绪变得更加谨慎的情况下，旅游业的复苏将支持店屋领域，尤其针对那些靠近热门旅游景点的店屋，例如小印度和亚拉街（Arab Street）。新加坡旅游局（STB）数据显示，2023 年第一季的游客人数达到 290 万人次，占 2022 年全年 630 万人次的 46%。旅游局表示，除非出现意想不到的情况，旅客活动将在2024年恢复至冠病疫情前的水平；精明的投资者可能会寻找合适的店屋购买机会，以期把握未来的增长。

- 与此同时，新加坡的零售业销售额增长超过预期，2 月份环比增长 3.9%、同比增长 12.7%，其中食品和饮料领域出现强劲增长。会议、会展与奖励旅游（MICE）领域以及休闲和商务旅行逐步恢复，对餐饮等实体服务来说是好事，并将让店屋生意经营者获益。由此，店屋出租需求预料将保持稳定，租金仍保有一定的上行潜力。

市场调研：

黄秀莹 Wong Siew Ying
市场研究与产业内容主管
个人专线：(65) 6829 6669 / 9745 3035
电邮：siewying.wong@propnex.com

朱家君 Jean Choo
市场研究分析师
个人专线：(65) 6829 6708
电邮：jean@propnex.com

企业通讯与业务发展：

吴婷婷 Carolyn Goh
企业通讯与业务发展高级总监
博纳产业集团（新交所主板上市公司）
个人专线：(65) 6829 6748 / 9828 7834
电邮：carolyn@propnex.com

Fazilla Nordin
企业通讯与业务发展高级经理
个人专线：(65) 6829 6746 / 9188 5760
电邮：fazilla@propnex.com

博纳产业公司 PropNex Realty（博纳产业集团 PropNex Limited子公司）
480 Lorong 6 Toa Payoh #10-01 HDB Hub East Wing Singapore 310480
Main : (65) 6820 8000

免责声明：

尽管已采取一切合理措施确保此处打印或呈现的信息是准确的，但对于因任何错误或遗漏而造成的任何损失或不便，我们概不负责。此处提供的想法、建议、原则、示例和其他信息仅供参考和教育目的。本出版物无意为购买、出售或租赁房产或任何形式的房产投资提供投资建议或推荐。博纳对于读者做出的投资决定的任何损失或费用概不负责。

保留所有版权。

PropNex Friends

SCAN HERE TO KICKSTART
THESE EXCLUSIVE BENEFITS!