

2023年第二季

博纳研究 店屋产业市场报告

本季焦点

- 商业店屋销售经第一季的缓慢开局后，于 2023 年第二季出现回升势头，买卖禁令数据中共有 43 笔交易记录（总价值 S\$4.15 亿）。
- 店屋租赁市场依旧稳定，随着疫情后旅游业的复苏，租金出现小幅上涨。2023 年第二季共累计超过 900 份店屋租约合同，总值 S\$920 万。占用率趋紧，促使第二季店屋租金中位数增长至每月 S\$6.19psf。
- 店屋价格预计在 2023 年下半年保持坚挺，因为店屋数量有限，且外籍买家住宅房地产额外买家印花税（ABSD）针对性上调让外国人和投资者重新燃起对店屋兴趣。然而，自 7 月 20 日《住宅房地产法令》（Residential Property Act，简称 RPA）的最新修订，可能会让外籍买家拥有商业及住宅土地和房产变得更加困难。



CYAN HO
CEA No. : R042852G

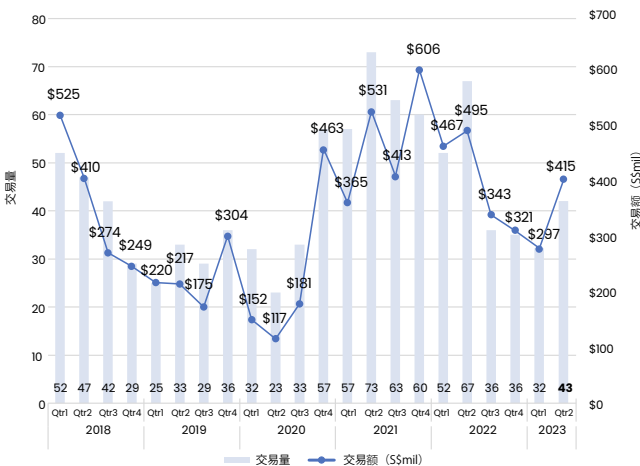
概述

新年伊始，商业店屋市场表现平静，但在 2023 年第二季有所回升。商业地产买方印花税（Buyer's Stamp Duty）税率于2月份进行调整后，第一季市场对店屋的兴致略有减少。事实证明，这个现象只是暂时的，因为 2023 年 4 月 27 日起，外国买家购买住宅房产的额外买家印花税（ABSD）提高到 60% 后，店屋销售出现回弹。2023 年第二季，ABSD 上调已将投资兴趣转移到的商业店屋领域。

2023年第二季店屋交易

- 根据买卖禁令记录，2023 年第二季有 43 笔店屋交易，高于 2023 年第一季的 32 笔交易。第二季完成的大部分交易都在第 8 区和第 14 区等边缘地区。
- 与 2022 年第二季的 67 笔交易相比，2023 年第二季的交易量同比滑落36%。
- 从交易总值来看，第二季完成的交易金额为S\$4.14 亿，环比增长了40%。交易额较 2022 年第二季的 S\$4.95 亿同比下跌 16.2%。
- 2023 年上半年（1H 2023）共计75 笔总值 S\$7.116 亿的店屋交易，略高于 2022 年下半年总值 S\$6.63 亿的72 笔交易。然而，与 2022 年同期相比，市场活动较 2022 年上半年完成的 119 笔交易（总值 S\$9.63 亿）大幅降温。

店屋交易量与总交易额（S\$mil）

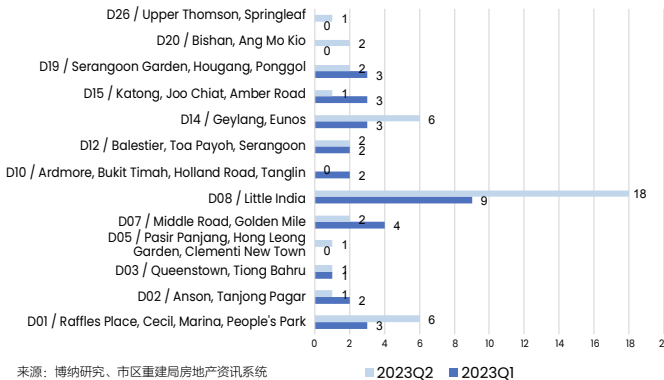


来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

2023年第二季店屋交易热点

- 2023年第二季的 43 笔店屋交易中，第 8 区（小印度 Little India、惹兰勿剎 Jalan Besar）的交易量最高，为 18 笔交易。交易额方面，第 8 区也一马当先，于第二季实现了超过 S\$1.4 亿的销售额。
- 紧随其后是第14区（芽笼 Geylang、友诺士 Eunos）和第 1 区（莱佛士坊 Raffles Place、丝丝 Cecil、滨海 Marina），各完成了 6 笔交易。市场观察显示，黄金地段第1区和第2区于第二季完成的大量交易并未提交买卖禁令。

各大邮区店屋交易量



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

2023年第二季最高店屋交易前五名

- 买卖禁令记录显示，第二季成交价最高的大型交易有两笔。
- 第一笔是5月份以S\$3,000万出售的驳船码头（Boat Quay）一栋三层楼店屋。这栋999年地契的店屋坐落在驳船码头保护区内，就在新加坡河沿岸酒吧和餐馆云集的热门夜生活场所的中心。店屋目前出租给一家餐馆经营者。
- 第二季另一笔大型交易是芽笼路（Geylang Road）两栋相邻的四层楼店屋，于今年 6 月以 S\$3,000 万的价格售出。这两座街角店屋占地超过 4,500sqft，享有双重临街面。两栋永久地契店屋位于第 14 区，一楼目前出租给一家餐馆以及餐饮业者。

表3：每季已售店屋价格范围

价格范围	2022年 第二季	2022年 第三季	2022年 第四季	2023年 第一季	2023年 第二季
S\$250万以下	4	0	1	0	1
S\$250万至S\$500万以下	19	11	9	8	9
S\$500万至S\$1,000万以下	30	20	18	16	21
S\$1,000万以上	14	5	8	8	12
总交易量	67	36	36	32	43

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（\$PSPF）而言，第二季各地区店屋的价格增长不均衡，部分原因是买卖禁令交易量的波动。永久地契和 999 年地契店屋的土地面积平均成交单价*在 D1/D2 和 D14/D15 分别环比增长近 72% 和 3.4%。与此同时，D7/D8 和新加坡其他地区的店屋价格分别环比下跌 12.7% 和 15.4%。
- D1/D2 的 99 年地契店屋在第二季的土地面积平均单价环比大幅上扬 39.4%，而 D7/D8 的价格则环比下跌 3.1%。第二季，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年第二季	\$7,328	\$3,686	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
	2023年第二季	\$9,262	\$4,516	无交易记录	无交易记录
	%环比变动	39.4%	-3.1%	NA	NA
	%同比变动	26.4%	22.5%	NA	NA
永久地契与 999年地契	2022年第二季	\$9,629	\$4,990	\$4,380	\$4,105
	2023年第一季	\$9,633	\$6,062	\$3,477	\$4,566
	2023年第二季	\$16,519	\$5,294	\$3,594	\$3,864
	%环比变动	71.5%	-12.7%	3.4%	-15.4%
	%同比变动	71.6%	6.1%	-17.9%	-5.9%

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年第二季售出的 43个店屋中，超过 76% 即 33 笔交易的价格超过 S\$500 万。

表1: 2023年第二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 (\$PSPF)	地契时长
3X BOAT QUAY	2023年5月19日	1	30,000,000	1,426	21,034	999年
43X,43X GEYLANG ROAD	2023年6月27日	14	30,000,000	4,518	6,641	永久地契
2X,2X,2X,2X STANLEY STREET	2023年4月13日	1	29,000,000	1,729	16,776	永久地契
30X JALAN BESAR	2023年5月16日	8	26,000,000	3,798	6,847	999年
1X NEW BRIDGE ROAD	2023年5月15日	1	23,800,000	1,452	16,390	99 年

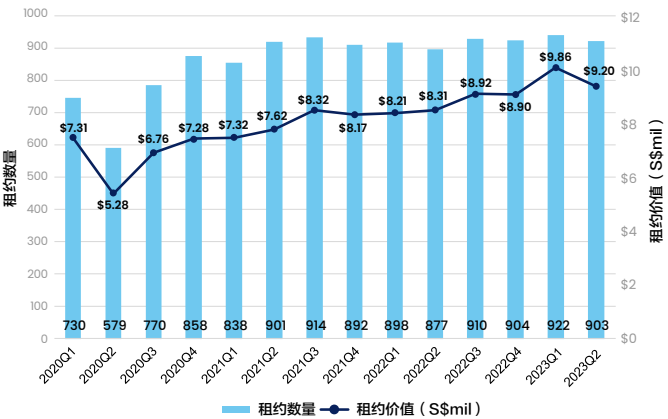
来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

出租概况

- 受旅游业复苏的支持，店屋领域的出租活动依然活跃。根据新加坡旅游局（STB）的数据，今年截至 2023 年 6 月，入境我国的游客人数已达 628 万人次。
- 2023 年第二季，共签下了903 份租约合同，略低于第一季的 922 份合同。
- 第二季租约合同总值为 S\$920 万，较第一季创纪录的 S\$985 万下降 6.7%。2023年第二季租金总值较 2022 年第二季同比增长了 3.4%，2022年第二季的出租交易额为 S\$830 万。

- 2023年上半年（1H 2023）共完成了总值 S\$1,900 万的1,825 笔店屋出租交易，超越了2022年下半年（2H 2022）总值 S\$1,780 万的 1,814 笔交易，也超过了 2022 年上半年（1H 2022）价值 S\$1,650 万的 1,775 笔店屋出租交易。
- 2023 年第二季店屋租金继续稳步攀升，租金中位数为每月 S\$6.19psf，高于第一季的每月 S\$5.99psf。
- 经济放缓和通货膨胀或将抑制消费者支出，预计 2023 年下半年店屋租金增长将面临些许阻力。然而，能缓解此局面的一个因素是，有限的待出租店屋空间的将支撑店屋租金。

店屋出租交易量与租约价值（\$S\$mil）



来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

市场前景

在2023 年 7 月 20 日起的RPA 修订下，外籍人士个人和国外公司必须获得政府批准，才能购买目前划为“商业及住宅”用途的土地和房地产。当局补充，购买划为商用地段但永久获准拥有商业及住宅用途的房产，也需要正式批准。

博纳认为，RPA修订带来影响应该不大，因为只有一小部分店屋被划为“商业及住宅”区，包括陈桂兰街（Tan Quee Lan Street）、连城街（Liang Seah Street）、巴米士街（Purvis Street）以及马里士他路（Balestier Road）。RPA修订的一个潜在结果，是外国人和外国机构对“纯”商用店屋的兴趣可能会增加。鉴于市场上待售出的此类房产数量有限，这可能会给店屋价格带来些许上行压力。

RPA修订后的另一个潜在影响则是，目前持有永久商业及住宅用途店屋的外国机构或投资者，脱售手中店屋的意愿可能会减少，从而进一步收紧市场上类似地产的待售单位供应。

PropNex.com

请访问我们以获取更多报告和见解

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、一般原则、示例和其他信息出于教育目的仅供参考。

此处包含的信息无意以任何方式提供针对购买、出售或出租房地产，或是任何形式的房地产投资的相关投资、监管或法律意见和建议。博纳对于读者做出的任何相关决定，以及从中产生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!**

