

2022 年第二季博纳研究 店屋产业报告



本季焦点

- 2022 年第二季, 商用店屋市场销售活动依旧强劲, 共有68笔总值S\$4.81亿的交易。
- 第8区(小印度、惹兰勿剎) 共有34 笔总值超过 S\$2.18 亿的交易, 于本季创下交易量新纪录。
- 租户需求使店屋租赁活动保持活跃, 本季签下了超过 860 份租约合同, 价值 S\$820 万。2022 年第二季, 店屋中位数月租继续增长达 S\$5.50psf, 而 2022 年第一季度则为 S\$5.37psf。
- 随着全球刮起经济逆风, 投资者预料将继续把商用店屋当成能帮助他们度过不确定时期的防御性资产。



JERRY HAN SIN
CEA No. : R007949B

概述

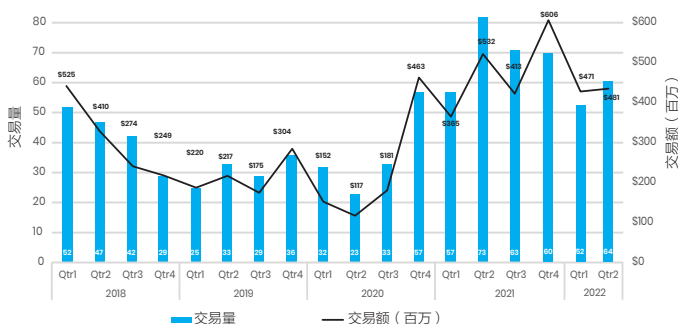
2022 年第二季商业店屋市场依旧势不可挡，包括位于牛车水（Chinatown）、小印度（Little India）、马里士他（Balestier）和芽笼（Geylang）在内的各种店屋得以投放市场。市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，本季共完成了 60 多笔交易，但实际交易量可能更高，因为有部分交易记录并未提交至系统中，包括以超过 S\$5,300 万出售的德霖路（Teck Lim Road）索乐居酒店（Hotel Soloha）。

本季店屋市场的销售和租赁活动，因坚挺的需求而持续表现良好。需求来源主要是租户和投资者：租户想趁经济重开来扩充业务，而投资者想寻求风险较低、又有机会能在经济重新开放而出租前景良好时带来收益的资产。

2022 年第二季店屋交易

- 根据买卖禁令，2022 年第二季有 64 笔店屋交易，比 2022 年第一季的 52 笔交易增加了 23%。本季完成的大部分交易，都是第 8 区等边缘地区的小额交易。
- 尽管市建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，2022 年第一季度共有 64 间店屋成交，但实际销量可能会更高，因为有部分买家没有提交买卖禁令。买卖禁令记录显示，2022 年上半年共有 116 笔交易，低于 2021 年上半年的 130 笔。
- 第二季的交易额为 S\$4.81 亿，比上一季增长了 2.9%。由于 2021 年第二季的交易额为 S\$5.31 亿，基数较高，第二季交易额同比下滑 9.4%。
- 2022 年上半年的交易共计 S\$9.49 亿，超过了 2021 年上半年的记录（S\$8.97 亿）。

店屋交易量与交易额



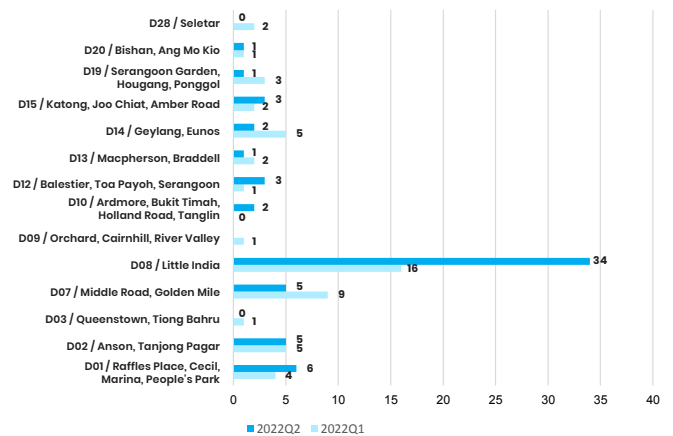
来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

2022 年第二季店屋交易热点

- 2022 年第二季的 64 笔店屋交易中，第 8 区（小印度，惹兰勿刹）的销量最高，达 34 套，占总交易量的一半以上。

- 交易额方面，第 8 区位居榜首，于 2022 年第二季实现了价值高达 S\$2.183 亿的交易。第 8 区于本季的表现，是该区在销量和销售额方面的历史新高，打破了 2013 年第二季 29 笔总值 S\$1.3 亿的交易记录。
- 惹兰勿刹和芽笼等边缘地区的销量预计将保持高位，因为它们的价位较低，且待售单位数量较多。

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 年第二季最高店屋交易前五名

- 本季最大的一笔交易是位于德霖路以 S\$5,338 万售出的索乐居酒店，这笔交易并未收录在买卖禁令数据中。这家个性定制精品酒店由位于武吉巴梳路（Bukit Pasoh）保留区的三间毗邻店屋组成。按售价计算，土地面积单位价格约为 S\$12,854psf。
- 以提交至系统的买卖禁令来看，2022 年第二季的最高交易是贝当路（Petain Road）和德威路（Tyrwhitt Road）保留区中位于惹兰勿刹的一对受保留永久地契店屋，售价为 S\$2,800 万，土地面积单位价格为 S\$3,267psf。
- 本季另一笔值得一提的交易，是以近 S\$2,600 万售出的五间客纳街（Club Street）毗邻店屋，土地面积单位价格为 S\$7,276psf。

2022 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 (\$ PSF)	地契时长
3XX, 3XX JALAN BESAR	2022年5月19日	8	\$28,000,000	3,267	\$8,571	永久地契
2XX, 2XX GEYLANG ROAD	2022年5月27日	14	\$26,000,000	5,564	\$4,673	永久地契
X, X, X, X, X CLUB STREET	2022年6月10日	1	\$25,877,000	3,556	\$7,276	99年地契
X JIAK CHUAN ROAD	2022年4月29日	2	\$25,500,000	1,947	\$13,096	永久地契
5X CLUB STREET	2022年5月13日	1	\$16,500,000	2,627	\$6,280	999年地契

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 (S\$psf) 而言, 与第一季相比, 第二季的店屋价格出现下滑趋势, 但价格与去年同期相比则大幅上涨。
- 平均单价走软, 尤其针对D1/D2 店屋, 主要是因为第二季的销量减少, 以及店屋本身的配置和属性, 进而影响了价格走向。
- D1/D2 和 D7/D8 的永久地契和 999 年地契店屋, 土地面积* 平均成交单价于 2022 年第二季萎缩, 其中 D1/D2 价格环比跌落21.9%。另一方面, D14/D15 和新加坡其他地区的永久地契和 999 年地契店屋则环比增长约 59%。
- 同时, D1/D2 99 年地契店屋的平均单价在 2022 年第二季环比下降 6.9%, 而 D7/D8 的则环比下降 2.5%。
- 尽管数据显示价格趋于疲软, 但实际市场观察结果与之相反。由于优质店屋数量稀缺, 不少业主不是撤回他们的房源, 就是将手上的店屋紧握着不放, 进而导致这些地区的交易量匮乏。

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年第二季	\$6,168	\$1,769	无交易记录	\$571
	2022年第一季	\$7,747	\$3,538	无交易记录	无交易记录
	2022年第二季	\$7,213	\$3,449	无交易记录	\$651
	%环比变动	-6.9%	-2.5%	NA	NA
	%同比变动	16.9%	94.9%	NA	NA
永久地契与 999年地契	2021年第二季	\$9,520	\$4,370	\$2,920	\$3,082
	2022年第一季	\$12,327	\$5,430	\$2,748	\$2,585
	2022年第二季	\$9,629	\$4,953	\$4,380	\$4,105
	%环比变动	-21.9%	-8.8%	59.4%	58.8%
	%同比变动	1.1%	13.3%	50.0%	33.2%

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)时, 成交价一般会更高。

- 根据买卖禁令记录, 2022 年第二季售出的64间店屋中, 近一半(45%)即29笔交易, 价格介于 S\$500 万至 S\$1,000 万之间, 高于 2022 年第一季的17笔交易。

每季已售店屋价格范围

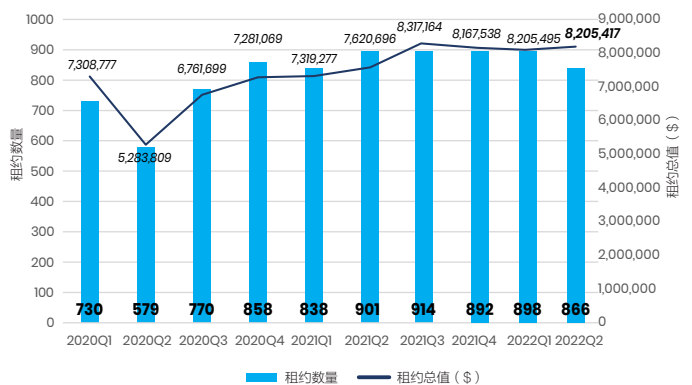
价格范围	2021 第二季	2021 第三季	2021 第四季	2022 第一季	2022 第二季
S\$250万以下	6	3	1	4	3
S\$250万至S\$500万以下	24	30	28	18	18
S\$500万至S\$1000万以下	26	20	13	17	29
S\$1000万以上	17	10	18	13	14
总交易量	73	63	60	52	64

来源: 博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

出租概况

- 2022 年第二季, 随着经济进一步重新开放、游客人数回升, 店屋租赁市场的势头得以保持强劲。
- 第二季共有866 份店屋租赁合同, 略低于第一季的898 份。第二季总租金价值与第一季的相同, 租约总值为 S\$820.5 万。
- 店屋租金在 2022 年第二季稳步增长, 中位数月租为S\$5.50psf, 高于2022年第一季S\$5.37psf 的月租。
- 随着旅游限制大幅放宽, 客流量回流, 租户对旅游区及夜生活区的店屋空间的兴趣明显增加。

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

尽管新加坡预料2023 年不会出现衰退或滞胀, 但随着全球央行加息应对数十年来的高通胀率, 全球经济逆风仍然迫在眉睫。因此, 投资者可能正在寻找更具防御性并被多次证实能抵御不确定时期的资产。商用店屋, 因其有限的数量和备受推崇的文化魅力, 将在今年余下时间成为投资者关注的焦点。

此外, 国际边境重新开放及旅游活动恢复, 积压需求在很大程度上提振了旅游业并使其回温。这进而让旅游区内的店屋获益匪浅。新加坡旅游局数据显示, 2022 年 6 月有 543,732 名游客抵达新加坡, 高于 5 月的 418,458 人, 旅客数量连续第 5 个月份攀升。由于中国、韩国和日本等亚太地区主要旅游目的地, 在放宽边境限制方面的行动相对较慢, 新加坡成了国际旅游积压需求的受益者。预料, 2022 年全年, 游客人数将突破 400 万。此外, 更多员工回返办公室办公, 将支持市区店屋的餐饮和零售业经营者。

尽管上行潜力依旧, 但价格预期及合适待售物业的供应数量, 可能会限制交易量。如果在利率上升的情况下定下过高的价格, 潜在的投资者可能会选择延迟购买店屋的决定。

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!

