

PropNex

Service You Trust  
SINGAPORE

2022年第三季

# 店屋产业市场报告

博纳研究

## 本季焦点

- 2022年第三季商用店屋市场销售活动低迷,并在待售店屋供应有限的情况下完成了34宗买卖禁令交易(总价值为S\$3.3亿)。
- 本季交易活动有所下降,尤其在黄金地段第1和第2区,导致店屋价格略有走软。2022年第三季店屋的整体土地面积平均单价下降4.4%至S\$4,977psf。
- 随着经济重新开放和旅游业回暖,店屋租赁市场继续保持活跃。2022年第三季共签订了900多份价值S\$888万的店屋租赁合同。为此,在店屋市场的强劲租用率下,第三季的店屋中位数租金得以增长至每月S\$5.65psf。
- 鉴于存量有限且需求良好,店屋价格和租金可能会进一步走强。然而,投资者将对利率上升和经济放缓等下行风险有所顾忌,价格阻力可能会出现,尤其针对市区店屋。



JERRY HAN SIN  
CEA No. : R007949B

## 概述

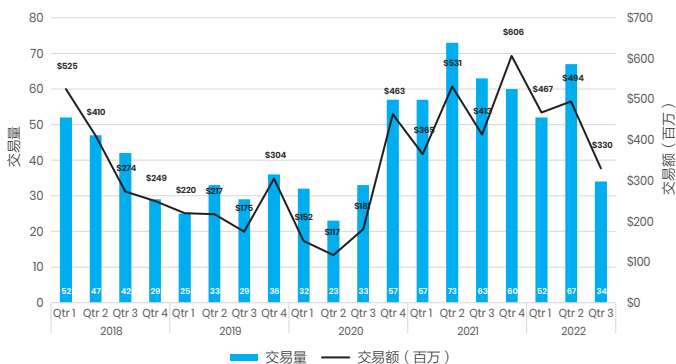
2022年第三季商用店屋市场活动相对平静，市区边缘的商用店屋销售领先，包括小印度（Little India）、如切（Joo Chiat）和芽笼（Geylang）。虽然市区重建局房地产资讯系统买卖禁令数据显示，本季的交易数量减少，但由于几笔交易尚未进入系统，实际交易数量可能会增加。据观察，待售店屋数量正在减少，许多业主紧握着这些低风险资产，同时从租户对店屋空间的旺盛需求中获利。

至于那些正在销售中的店屋，由于投资者和外国人对避险资产的兴趣日益浓厚，许多店屋的要价已上调。市场观察人士注意到，一些业主短暂持有店屋少于两年后，就足从店屋的销售中获得可观的利润。

## 2022年第三季店屋交易

- 买卖禁令记录显示，2022年第三季共有34笔店屋交易，比2022年第二季的67笔交易减少了一半。本季完成的大部分交易都在第8区等市区边缘地区。
- 尽管数据显示2022年第三季有34间店屋出售，但由于部分买家未提交买卖禁令，实际销量可能会更高。根据买卖禁令数据，2022年前九个月共有约153笔店屋买卖交易，低于2021年同期所完成的193笔交易。
- 第三季的总交易额为S\$3.3亿，比上一季下降了33.2%。与去年同期相比，2022年第三季的交易额比2021年第三季的S\$4.133亿下降了20%。
- 2022年前九个月内完成的所有交易总值为S\$12.9亿，略低于2021年前九个月的S\$13.1亿。

### 店屋交易量与交易额



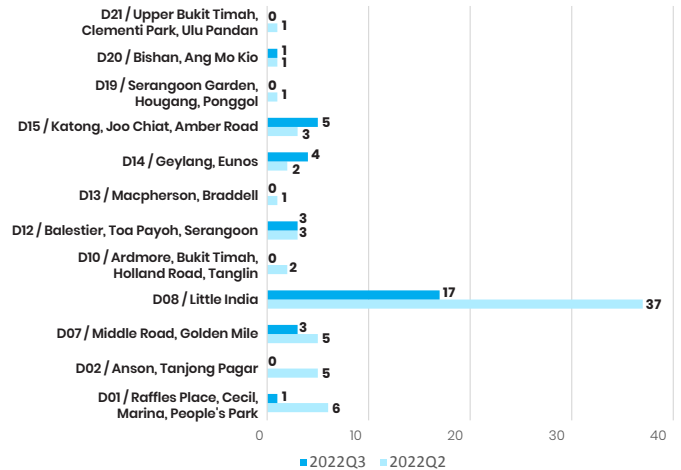
来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

## 2022年第三季店屋交易热点

- 在2022年第三季的34笔店屋交易中，第8区（小印度、惹兰勿剎 Jalan Besar）的销售额最高，达到17套，约占第三季总交易量的一半。
- 交易额方面，第8区也处于领先地位，于2022年第三季实现了总值S\$1.344亿的交易。2022年前九个月里，第8区以70多宗笔交易达成了总值超过S\$4.499亿的销售额。这是第8区有史以来最高的店屋销售总交易额。

- 惹兰勿剎和芽笼等市区边缘地区的销量预计将保持高位，因为它们的价格相对较低且可供出售的单位数量较多。

## 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

## 2022年第三季最高店屋交易前五名

- 根据买卖禁令记录显示，本季价格最高的交易是今年7月份以S\$7,130万出售给新交所上市公司合发利控股（Hafary Holdings）之子公司、位于劳明达街（Lavender Street）的劳明达坊（Lavender Place）。
- 这组物业由一排含11间受保留店屋组成，并将成为集团的新旗舰店。建筑的总建筑楼面超过45,000sqft，带有四层楼高的后方延伸建筑（rear extension）以及沿着劳明达街、福士路（Foch Road）和德威路（Tyrwhitt Road）三重临街面（frontage）。按购买价格计算，土地面积单位价格为S\$4,059psf。
- 本季另一项值得注意的交易，是惹兰勿剎保护区（Jalan Besar conservation area）内四间毗邻的受保留店屋。S\$4,000万的售价换算出的土地面积单位价格是S\$6,075psf。

## 2022年第三季五大店屋交易龙虎榜

地点	售出日期	邮区	成交价 (\$)	面积 (SQFT)	面积 (SQFT)	地契时长
16X LAVENDER STREET	2022年7月8日	12	\$71,280,000	17,561	\$4,059	99年地契
10X - 11X JALAN BESAR	2022年9月29日	8	\$40,000,000	6,584	\$6,075	999年地契
1X BALI LANE	2022年8月1日	7	\$23,000,000	1,664	\$13,821	999年地契
3X CIRCULAR ROAD	2022年8月22日	1	\$16,800,000	1,085	\$15,484	999年地契
70X,71X GEYLANG ROAD	2022年9月12日	14	\$11,020,000	2,929	\$3,763	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（S\$psf）而言，尽管店屋交易活动较平静，但与第二季相比，第三季的整体店屋价值有所增长。
- D7/D8 店屋的平均单价走势强劲，主因是市场上旺盛的店屋资产收购兴致，推动了许多卖家去提高要价。
- 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年第三季增长。其中，D1/D2环比增长60.8%，D7/D8则环比增长7.5%。位于D14/D15和新加坡其他地区的永久地契和999年地契店屋价格分别环比下跌12.7%和9.6%。
- 同时，D7/D8的99年地契店屋的平均单价在2022年第三季环比增长了24.4%，而新加坡其他地区的店屋价格在第二季较低的基数上飙升了520%以上。买卖禁令记录中，D1/D2和D14/D15的99年地契店屋在第三季没有交易记录。

## 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、加冷、 东海岸	新加坡 其他地区 (RCR、OCR)
99年地契	2022年第三季	\$6,935	\$4,369	\$2,888	无交易记录
	2021年第二季	\$7,213	\$3,686	无交易记录	\$651
	2022年第三季	无交易记录	\$4,587	无交易记录	\$4,059
	%环比变动	NA	24.4%	NA	523.5%
	%同比变动	NA	5.0%	NA	NA
永久地契与 999年地契	2022年第三季	\$11,340	\$3,404	\$2,847	\$2,714
	2021年第二季	\$9,629	\$4,990	\$4,380	\$4,105
	2022年第三季	\$15,484	\$5,362	\$3,824	\$3,710
	%环比变动	60.8%	7.5%	-12.7%	-9.6%
	%同比变动	36.5%	57.5%	34.3%	36.7%

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。

- 根据系统中的买卖禁令，2022年第三季售出的34间店屋，当中就有超过一半（56%）或19笔交易的价格介于S\$500至S\$1,000万之间。

## 每季已售店屋价格范围

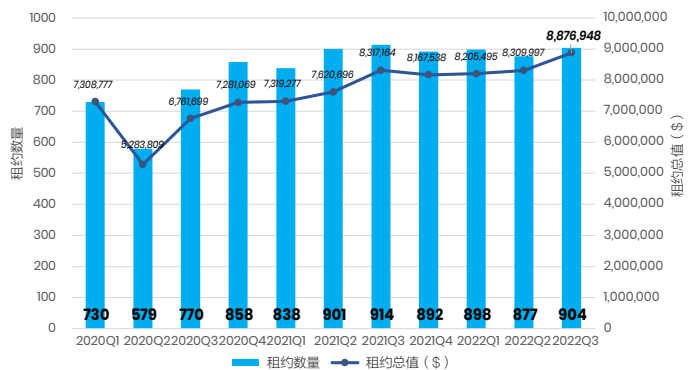
价格范围	2021 第三季	2021 第四季	2022 第一季	2022 第二季	2022 第三季
S\$250万以下	3	1	4	4	0
S\$250万至S\$500万以下	30	28	18	19	10
S\$500万至S\$1000万以下	20	13	17	30	19
S\$1000万以上	10	18	13	14	5
总交易量	63	60	52	67	34

来源：博纳研究、市区重建局房地产资讯系统

## 出租概况

- 2022年第三季，店屋领域的出租活动依然活跃，一共签订了904份租约合同。2022年前九个月内总共有2,679份合同，高于去年同期签下的2,653份合同。
- 第三季的总租金价值为S\$888万，使2022年前九个月的累计总租金价值达到S\$2,190万，低于去年同期的S\$2,540万。
- 与此同时，店屋租金在2022年第三季继续攀升，租金中位数为每月S\$5.65psf，高于2022年第二季的每月S\$5.50psf。

## 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

全球经济正继续努力克服高通胀率、股市波动以及对中国和美国等主要市场增长放缓的担忧情绪。在不确定因素加剧和全球衰退迫在眉睫的背景下，投资者一直在寻求投资避风港和防御性资产。为此，博纳预料，供应有限且因其文化遗产价值而备受推崇的店屋，将在2022年及之后，继续吸引本地和外国买家的兴趣。

国际边境重新开放及旅游活动恢复造就了旅游业的强劲复苏，进而使许多在热门景点的店屋中营业的餐饮和零售企业受益。根据新加坡旅游局（Singapore Tourism Board, 简称STB）的数据，2022年前九个月约有370万游客抵达新加坡，并有望达到STB预测的全年400至600万国际访客数量。

除了商业和餐饮业者之外，一些驱动店屋空间需求新兴因素是酒店和共享住宿（co-living）空间业者。部分业主正不断地在市区和边缘地区收购店屋，以利用蓬勃发展的酒店业和活跃的住宅租赁市场。根据STB数据，截至今年7月，酒店平均房价已达到每晚S\$256这10年来的新高。这是自2012年9月以来的最高数字，当时平均房价为S\$261.66。与此同时，全岛房屋租金不断创下新高。在本地和外国租户的强劲需求中，房东拥有强大的租金谈判地位。最近，政府针对想卖掉私宅降级至组屋单位的屋主，实施了15个月等待期。预料在中期内，包括共享住宿空间在内的出租物业，其需求将进一步增长。

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!

