

组屋仍是年轻人负担得起的住屋首选？

新加坡是全球拥屋率最高的国家之一。如今，90%住在组屋的新加坡居民拥有自己的组屋。“居者有其屋计划”自1964年推出以来，一直是新加坡公共住房体系的重要支柱。对许多面临严重住房短缺问题的国家来说，这个成就是令人敬佩又羡慕的。

在这个住房政策成功推行数十年后，如今为何又听到年轻人买不到预购组屋（Build-To-Order，简称BTO）的事情。尤其是在去年病毒阻断措施解除后，不满的声音好像越来越大。

有几个原因可能导致这种情况。一、由于预计在阻断措施期间推出的预购组屋项目被取消，让许多想申请组屋的家庭无法如愿，加剧了组屋的积压需求效应。二、冠病疫情影响了预购组屋项目的建设进度，延迟了完工日期，部分需求转移到转售组屋市场，导致转售组屋价格飙升。

阻断措施在2020年6月解除后，转售组屋价格指数连续三个季度增长，组屋转售价暴涨将近7.6%。这股强劲的转售组屋市场涨势，带动了组屋提升活动，刺激了私人房地产市场的需求，私宅价格也出现了类似的飙升趋势。

这会否影响年轻夫妇的拥屋梦？我们从三个方面来探讨这个课题：负担能力、申购率和流动性。

可负担得起的组屋

年轻夫妇的家庭收入增长是否能跟上房子价格上涨的步伐？从2001年到2020年间，四房和五房式预购组屋的价格平均增加了2.4倍，平均从20万8250元增至49万6760元。

根据统计局的数据，受雇家庭的同期中位数月收入从4716元增加到9189元，增长了1.95倍。就年复合增长率而言，在这20年期间，预购组屋的平均价格（4.4%）比家庭的中位数月收入（3.4%）高约一个百分点。

但是，增长率的差异并不能直接反映居民的购房负担能力。住房文献广泛采用价格收入比（Price-to-Income Ratio，简称PIR），来衡量家庭买房的可负担能力。

亚洲开发银行在一份研究报告中，估计了亚洲27个发展中国家211个城市的平均PIR为13.3。《2019年Demographia国际房价负担能力调查报告》为发达国家估算的平均PIR为4，该数字表明这些亚洲城市的住房面临严重无法负担的窘境。

相比之下，新加坡预购组屋的平均PIR为4.5。这意味着家庭必须以4.5年的总收入储蓄（不扣除其他日常开销），才能以49万6760元的价格购买一间五房式的预购组屋。在购买组屋时，政府也为月入低于9000元的家庭提供介于5000元至8万元不等的额外安居津贴（Enhanced CPF Housing Grant，简称EHG）。如把津贴也考量在内的话，PIR会更低。这进一步说明新加坡的组屋是在合理的可负担范围内。

公共住房的成功申购率

不同组屋区的需求会因区位、周边设施和居住环境而异。成熟组屋区位置优越、设施完善、交通便利和居住环境充满活力，所以组屋备受青睐。

根据2011年以来的预购组屋统计数据，比达达利、宏茂桥、加冷黄埔、勿洛、碧山、大巴窑和金文泰等热门组屋区的超额认购率，估计接近六倍以上。

Woodleigh Glen和Woodleigh Village是竞争最激烈的两个预购组屋项目。在2016年推出时，其三房及以上单位的超额认购率接近33倍。然而，位于盛港的Fernvale Riverwalk，较小型的两房式于2013年推出时，其超额认购量也接近25.6倍。

这些热门组屋区的竞购非常激烈，在这种情况下，首次申请组屋的年轻夫妇往往无法成功获得他们心仪的预购组屋。这是一个可及性的问题，纯粹是因为供应和所选地区的偏好之间的不匹配，跟价格和负担能力无关。

一些靠近市区的成熟组屋区的预购组屋价格也相对偏高。那些尽管竞争激烈仍坚持要申购的家庭，即使申请成功，也得为更高的价格做好心理准备。

例如，2019年5月推出，位于受欢迎且靠近市中心的加冷黄埔区内的Kempas/Boon Keng的四房式，定价高达67万4000元。2020年11月推出的位于大巴窑的Bartley Beacon和Park View@Bidadari的五房式，定价高达72万6000元。

在中心地区以外的组屋区，如三巴旺、义顺、武吉巴督、榜鹅等，三房式及更大的预购组屋反而出现供过于求的现象。因此，那些不介意搬到市中心地区以外组屋区的夫妇，成功申请预购组屋的概率会更高，价格也更能负担得起。2020年11月推出位于三巴旺的预购组屋项目Sun Sails，三房式到五房式的定价介于16万3000元到38万8000元。

住屋提升是梦想还是陷阱？

组屋是新加坡住房体系的坚实基础。至今，建屋发展局已建造近108万套组屋，满足超过78%的新加坡居民的住房需求。另外，有大约30万套的私人住房，包括有地住宅（独立式、半独立式和排屋）和非有地住宅（共管公寓），满足其他居民和非居民的住房需求。

仅根据转售市场的交易实证，一房式到五房式的转售组屋的平均交易价格从18万元起至54万元。私人公寓或共管公寓的平均转售价为160万元至170万元，独立式洋房的转售价可高达1120万元。

私人住宅也提供了住房选择的“阶梯”，供许多年轻夫妇追逐住屋提升的梦想。但是，每上一层，房屋价格会随着急剧上升，想要往住房阶梯上攀爬的年轻新加坡夫妇，必须付出的代价不菲。

例如，一对总月入为1万2000元的夫妻，购买一套价值170万元的私人公寓，须要支付25%或相等于42万5000元的首期款。即使可以使用公积金普通户头的存款来支付印花税和律师费，除非有父母经济上的帮助，许多年轻夫妇手头没有这么大笔现金来支付首期款。

在向银行融资时，以房产价值比的最高75%、20年期固定抵押贷款和每年2.0%的利率为例，他们每月须支付约6450元的分期付款给银行。扣除了他们能使用的每月公积金普通户头的最高缴款后，每月仍须以现金支付约3690元的期款，估计约占其总月入的30.75%。

这些数字提醒年轻夫妇，在作出住房提升的决定时应谨慎行事，尽量不要陷入住房提升的陷阱。为了不在经济和生活上增添无形的压力，他们应避免房贷开支超出能力范围。

对于许多年轻夫妇来说，组屋仍是最实惠的住房选择。然而，随着房价的上涨，他们必须调整自己的期望。如果想选择需求高、靠近市中心的成熟组屋区的组屋，必须愿意支付更高的价格。

将组屋价格维持在大部分居民可负担的范围内，虽是重要的房屋政策，但政府也不能忽略组屋分配的包容性和公平性，即让中低收入家庭也享有平等的机会，能购买位于市中心黄金地段的组屋。这样一来，这群中低收入的家庭就不会被局限于偏远郊区或较小的组屋单位。这将是构建一个更平等和包容性社区的基本架构。

作者是新加坡国立大学城市与地产研究院院长
房地产系主任
文章仅代表作者个人观点