

狮城脉搏 程天富 / 李乃佳

# 在黄金地段 建造可负担得起的组屋

长期以来，新加坡政府通过公共住屋政策来促进社区凝聚力，打造一个具包容性与平等的社会。在许多土地资源丰富的国家，市中心的土地大多会用作高增值的商业和私宅用途，公共住屋一般都建在土地成本较低廉的郊区。

新加坡的市中心和南部濒水区的土地因稀缺而成本高，如果任由市场力量支配，这些黄金地段的土地将被开发为只有富人才能负担得起的高端私人公寓。

在广泛征求公众意见后，国家发展部长李智陞宣布了新的黄金地段组屋模式（Prime Location Public Housing, 简称PLH），让新加坡的公共住屋政策又迈出了大胆的一步。

在11月的预售组屋活动，建屋发展局在市中心梧槽区（Rochor）的黄金地段，率先建造首个预购组屋项目。毗邻于惹兰勿刹地铁站旁，这次推出960个三房式和四房式的预购组屋单位和40个供租赁的单位。

为了让更多符合公共组屋条件的新加坡公民能一尝所愿，购买一间在黄金地段的公共组屋，新的PLH模式屋价将涵盖额外津贴（Additional Subsidy），以确保这类组屋的价格是大多数新加坡人能负担得起的。

## 如何遏制“彩票效应”

在可负担得起和压制“彩票效应”之间取得平衡，政府虽担忧，但无法排除一些买家可能会利用PLH为致富的管道。少数投机买家可通过转售公共组屋，从中赚一笔横财。这不对称的买卖收益，跟兴建公共住屋的原则有所冲突。

以达士岭（Pinnacle@Duxton）的四房式的组屋为例，

在2004年推出时的价格为28万8400元至39万2100元。根据2021年的交易，转售价格中位数已大幅跃升至99万1944元。如屋主把他达士岭的组屋转售的话，他将获得接近70万元或192%的可观收益。从2004年第四季度到2021年第三季度，建屋局的转售价格指数（HDB Resale Price Index）只上涨了约95%。

为了解决大家对这种模式可能存在的一些疑虑，PLH模式制定了一系列限制和条件，包括按转售价的6%来计算的津贴回收（subsidy recovery），10年的最低居住年限（Minimum Occupation Period, MOP）和不允许出租整个单位的限制。这些限制也是为了吸引更多以长期居住为主的PLH屋主。

## 避免厚此薄彼

鉴于市中心的土地成本高昂，PLH的额外津贴帮助更多家庭能负担得起那里的组屋。但是，这对其他地区的预购组屋买家不太公平，因为他们无法享有这些额外津贴。

所以，PLH模型中包含了一个新的补贴回收机制（Subsidy Recovery），允许政府向PLH屋主收回转售价格或估价之6%，以抵消购屋时所获得的额外津贴。假设屋主在10年后，以100万元的价格售出他的四房式PLH单位，他必须归还6万元的补贴给建屋局。补贴回收的百分比，会根据未来推出的PLH组屋项目的地点和区位而异。

PLH屋主也面对更严格的转售限制。他们只允许转售给月收入不超过1万4000元的新加坡家庭，从而过滤掉其他收入较高的买家。转售规则缩小潜在买家的范围，迫使屋主在出售PLH组屋

时，设定更合理的价格，也限制价格的过度暴涨。

以一个月入1万4000元家庭为例，假设抵押贷款对月收入比为30%，年利率为1.5%（月复利），买家可能支付的黄金地段转售组屋价，将不超过116万新元。如果利率提升到4.0%时，价格上限将降至92.4万新元。上述计算是基于商业银行20年的贷款期限和75%的最高贷款价值比。

## 以居住为先的购屋心态

对于居住在黄金地段单位的家庭而言，建立一个永久的家园的动机应胜于投资动机，不应该把PLH组屋当成股票，作为市场交易的投资工具。

PLH的最低居住年限比一般的预购组屋更长。他们必须在住满10年后才能转售。10年的规定不仅是抑制PLH组屋投机的活动，也旨在加强新加坡家庭的自愿意愿，鼓励他们在黄金地段扎根，努力营造社区的凝聚力和归属感。

根据建屋局2018年之住户样本调查，住户自结婚后搬家至少一次的平均期限约为10.4年。居住期限之长短，因人而异。年龄较大的家庭，因对拥有友好邻居和便利地点等因素的偏好，居住在同一个组屋的期限较长。

哈佛大学经济学教授爱德华·格莱泽（Edward Glaeser）认为，如果一个人计划长期生活在一个社区里，他就会花更多时间参与和经营该社区的活动。然而，如果一个人只是短暂的过客，经常搬家，他会更专注于增进和改善有益于自己的技能上，而不会投入太多时间和精力于社区的建设。

延长居住年限让居民有更多

时间去了解新环境，并建立社区人脉和紧密的社交网络。因此，10年的居住期在一定程度上，将有助于建立一个更具人情味的社区。通过邻里守望相助，邻居之间可以发扬甘榜精神，以无私的大我心态来分享资源，减少冲突，让这社区成为更具凝聚力，充满活力，和有着浓浓人情味的家园。

## 更有包容性的社区

PLH模式的另一个特点，就是将少部分的公共租赁和出售组屋单位整合到同一栋组屋内。这旨在增进居住在同一个屋檐下的租赁和出售组屋家庭的互动和交流，互相关怀和照顾，打造一个更有包容性的社会。让不同社会经济背景的家庭，能打破隔膜，学习和睦相处之道。

在针对美国的住房选择援助券计划（或称为Chapter 8计划）如何补贴低收入家庭的租房开销，帮助他们搬出贫困社区的研究，三位哈佛大学的经济学教授Raj Chetty、Nathaniel Hendren和

Lawrence Katz发现，参加该计划家庭的孩子，升上大学并获得更高收入的概率显著提高。

混合黄金地段内的自住和租赁组屋单位，可以打破不同收入群体之间的孤岛效应。通过公共空间和组织各类节日庆祝活动，为弱势家庭的孩子打造更多升学和就业的管道，为社会带来额外的福利。

## 从案例学习和改进

PLH模式是政府为创建更具包容性的社会而采取的大胆步骤。但是，黄金地段的土地资源有限，作为PLH试点项目，第一批位于吉兰丹路（Kelantan Road）和韦德路（Weld Road）的PLH预购组屋项目，只建三房式和四房式的单位供核心家庭申请。这试点项目将让许多单身人士失望。

李智陞部长解释说，政府了解单身人士的住房渴望和需求，这些政策并非一成不变，它必须与时俱进，随着人口结构的变化，而不断地调整和改进。在情

况许可时，单身人士也有可能购买这些优质单位。

此外，政府也可对单身人士探索不同的生活模式，比如在黄金地段策划共享生活空间，让单身人士可以购买房间使用证，并共享设施如厨房、客厅等，也给他们提供更多能够与其他志气相投的单身人士互动，并建立社交网络的空间。

这类的共享生活模式，在不影响空间使用效率的前提下，也能为单身人士在黄金地段里，提供不同且可负担得起的住屋选择。此类模式是否可行，是否符合社会规范，以及所隐含的经济意义等等，还需仔细研究。

作者程天富教授  
是新加坡国立大学  
城与市地产业研究院院长  
兼房地产系主任  
李乃加博士  
是同一研究院的副院长  
文章不代表  
新加坡国立大学  
和附属机构的观点和意见

特约漫画 王锦松