

狮城脉搏 周学锋 程天富

浅谈黄金地段组屋模式

黄金地段预售组屋提供了在成熟组屋区以外的另一个选项。在经济负担许可的情况下，通过政府的额外津贴，一般家庭还是买得起黄金地段的组屋。他们不会因为房子价格太贵，而无法一圆想住在市中心的梦。

去年11月，建屋发展局在新的黄金地段组屋模式（简称PLH）下，推出首个位于梧槽地段预售组屋项目，市场的反应非常热烈。上个月17日，政府也在今年的第一次预售组屋活动中，推出第二个黄金地段组屋项目。相隔仅三个月，这次推出的PLH组屋吸引了5801个家庭申请，总申购率达14.6，比首个项目的总申购率8.2高出许多。

第一个黄金地段组屋项目位于梧槽水道旁，位置优越，交通便利，葱兰勿刹地铁站近在咫尺，梧槽地铁站也在10分钟的步行距离内。第二个黄金地段组屋项目位于乔治王大道，相距第一个项目只有大约6分钟步行距离，同样挨着梧槽水道。虽然没有像第一个项目衔接地铁站，第二个项目离毗邻的劳明达地铁站只有5分钟步行距离。这两个PLH项目都靠近武吉士商业圈，周边也有许多的商场和餐饮设施。

第一个项目共有六幢47层高的建筑，有280个3房式单位和680个四房式单位，总共960个单位供申购。它也包含40个两房式的租赁组屋单位。第二个项目只有两幢分别为33层和47层高的建筑，有104个三房式单位和294个四房式单位，总共398个单位供申购。

第一个项目的三房式价格介于40万9000元和47万4000元之间，四房式价格介于58万2000元和68万8000元之间。第二个项目的价格相对较低。它的三房式价格是35万3000元至46万2000元，四房式价格则是48万8000元至67万5000元。

因受到疫情影响，两个项目的建筑周期较长，屋主须要等待五年四个月到六年七个月的时间才能入住。第一个项目预期在2028年的6月竣工，第二个项目则预期在2027年9月竣工。

遏制PLH政策不良“彩票”效应

政府在去年10月26日宣布新的PLH政策，针对PLH实施了更严格的限制措施，包括归还6%转售价的补贴回收机制，10年的最低居住年限，住满10年后也不可以出租整间组屋（转售后的PLH组屋也不能整间出租）。限制转售交易的买家必须是新加坡公民，在过去两年半之内没有拥有私宅，家庭月收入上限不能超过1万4000元。

这一系列措施是为了遏制不良的“彩票”效应。对PLH项目有兴趣的申购家庭，并没有因为这些限制而却步，申购率反应了市场对黄金地段组屋的强劲需求。

第一个项目的三房式和四房式的申购率分别为3.1和10.3。第二个项目的三房式和四房式的申购率分别为6.4和17.5。跟第一个项目相比，第二个项目规模小，供申购的单位还不到前者的一半，预售价格也较低。这两个因素可能造成第二个项目申购率较第一个大幅上升的原因。

与成熟组屋区互不排斥

黄金地段预售组屋提供了在成熟组屋区以外的另一个选项。在经济负担许可的情况下，通过政府的额外津贴，一般家庭还是买得起黄金地段的组屋。他们不会因为房子价格太贵，而无法一圆想住在市中心的梦。

黄金地段组屋与市区边缘的成熟市镇组屋没有相互替代性，购屋选择的考量会因人而异。

如考虑黄金地段组屋，他们会获得额外津贴，但也会受到组屋转售的限制。如他们选择成熟市镇组屋，将没有额外津贴，但也不会受到转售的约束。申购家庭必须在两者之间取舍。

从两轮上的组屋预售活动中，除了PLH组屋，建屋局也同时推出成熟市镇的预售组屋项目供选择。在去年11月的预售项目中，还有位于加冷黄埔成熟市镇的430个单位。今年2月的预售组屋活动中，申购家庭也可选择成熟市镇的Dakota Crest预售组屋项目。

Dakota Crest的项目总共有443个单位。这个组屋项目的地点优越，交通方便，位于打哥达地铁站和蒙巴登地铁站之间。在价格方面，三房式单位的价格介于35万2000元和45万6000元之间，而四房式单位的价格介于52万2000元和68万8000元之间。Dakota Crest与第二个PLH项目的三房式单位的预售价只有微小的差别，而Dakota Crest的四房式单位的起价同比却高出3万4000元。

第二个PLH项目跟Dakota Crest预售组屋项目的规模差别不大。申购率方面，Dakota Crest的三房式和四房式的申购率分别为10.4和28.83。它比第二个PLH项目的申购率来得高，尤其是四房式的第一次申购者的申购率，几乎是第二个PLH项目的两倍。可见，Dakota Crest预售组屋和第二个PLH项目都吸引到不同的申购者。

平衡黄金地段组屋供求关系

每个具体的成熟市镇的预售组屋都有自身的特殊性，除了交通、周围设施和学校等因素，家族因素如父母的居所，会为预售项目加分，因而受到特定申购者群体的欢迎。黄金地段组屋不会对市区边缘的成熟市镇的组屋有太大的冲击。

面对有限的土地资源，政府实施了黄金地段组屋的新模式，在一定程度上平衡了黄金地段的组屋供求关系。从申购率来看，PLH项目没有出现过于激烈的竞购现象。当这些PLH组屋在10年最低居住期满后，屋主是否能通过转售来赚取暴利，而引发“彩票效应”呢？目前还言之过早。至少，政府已加入了津贴回收和转售限制等条例，来抑制想利用PLH组屋致富的打算。

然而，新加坡目前的拥屋率已高达90%，住屋政策必须更具伸缩性，来满足不同家庭的住屋需求。新的PLH模式会是新加坡组屋政策演变的新里程碑。通过PLH机制，在未来的市中心规划过程中，保留包括南部滨海区的一些黄金地段土地，用来建造更多的政府组屋，让市中心的住屋分布更多元化，让一般家庭也能选择生活在市中心，这将减少市中心的贫富鸿沟，不让市中心演变成富人的后花园，打造一个更平等和具包容性的社会。

作者周学锋是新加坡国立大学
城市与地产研究院的高级研究员
程天富教授是该研究院的院长
和国立大学房地产系主任
本文内容仅代表作者个人看法