

狮城脉搏 程天富 周学锋

黄金地段组屋模式是否光环不再？

在大多数国家，中央商业区（CBD）是一个城市的中心，是商业和经济活动的中心。新加坡中央商业区从莱佛士坊分布到丹戎巴葛，然后延伸到滨海湾的填海区。尽管中心区占总土地面积不到3%（截至2022年，新加坡的总土地面积约为733.2平方公里），却支撑了主要的金融、保险和房地产服务业，贡献了大约25%的国内生产总值（GDP）。

这中央区将整合“南部滨水区”（Greater Southern Waterfront），加入已搬迁的丹戎巴葛和吉宝港口，和未来会搬迁的西班牙让码头的周边地区，土地面积进一步扩大至2000公顷。在最近的长期规划检讨中，市区重建局为市中心引入更多的综合用途和住房项目，打造一个融合居住和工作的未来社区。

由于位置优越，基于市场经济最大化的考量，寸土寸金的市中心，通常会建最昂贵的房地产。市中心土地只会用来建造密集的摩天大楼，只提供商业和豪华私人住宅的最高附加值用途。唯有愿意并有能力支付昂贵豪华私宅价格的本地和海外富裕家庭，才可以居住在市中心，毗邻受游客欢迎的文化遗产保护区，享受美丽的海滨景色，靠近就业中心和多元的购物和餐饮设施。

市中心地区不太可能出现规模合理的公共组屋区。这种不公平的市场行为，将加剧市中心居民之间的收入鸿沟。这与政府旨在促进公平和包容社区的住房政策，背道而驰。

公众对黄金地段组屋的反响

在2021年10月份，国家发展部宣布，在同年11月首次推出黄金地段组屋（Prime Location Housing，简称PLH）模式，让新加坡公民也能追求居住在市中心的梦想。

第一个PLH项目，River Peak I&II，位于梧槽吉兰丹路和卫德路，于2021年11月推出。项目包括280个三房式单位和680个四房式单位。按每个预售组屋单位的申请人数（申购率）计算，第一个PLH项目的三房式和四房式单位的申购率分别是3.1和10.3。首次申请者的申购率较低，分别为1.1和5.3。

政府推出新的PLH模式，黄金地段组屋有更严格的条款，其中包括6%转售价格的补贴回收机制；最低10年居住期限；10年后的转售和出租也有更多约束和限制，例如不允许屋主出租整间组屋单位，只能转售给符合条件的新加坡家庭；这些家庭的月收入必须为1万4000元或以下；潜在买家不得在过去两年半内拥有私人房地产。这些人为设置的“障碍”，可以限制和压低PLH组屋的定价，让中低收入家庭也能负担。

首先，这些PLH政策旨在为新加坡人提供可负担、且具有包容性的黄金地段公共住屋。其次，这些措施还旨在遏制那些无意长期居住在市中心的屋主，想通过转售组屋取得暴利的短期“彩票效应”。

自2021年11月起，过去四个季度的预售组屋销售活动中，建屋发展局（HDB）总共推出六个黄金地段组屋项目，含5545个单位，约占同期推出的1万7821个预售组屋单位的31%。位于成熟市镇的预售组屋单位则有2312个，占过去四个季度预售组屋供应量的13%。

黄金地段组屋供应过高？

相比两个地区的预售组屋申购率，PLH组屋单位的平均申购率为5.8倍，还不到成熟市镇预售组屋的平均申购率13.1倍的一半。

对于这个看似“低迷”的申购率，大多数人不免会问，PLH组屋是否正在失去光环？

申购率是衡量一个预售组屋项目竞争力的指标。受欢迎的预售组屋项目吸引更多人申请，因此申购者的成功申请概率也相对比较低。

在每次预售组屋活动中，HDB预留了95%的三房式及更大型组屋单位给首次购房者。首次申请者的申购率，能更好地衡量公众对预售组屋单位的实际需求。

PLH组屋申购率低的部分原因是：第一，HDB增加了这类单位的推出频率和供应数量。以四房式单位为例，在2022年5月和8月的两次预售组屋活动中，PLH组屋单位约占成熟市镇预售组屋四房式单位供应总量的82%。总数3195个，显著高于其余成熟市镇四房式预售组屋的713个单位。同样，PLH四房式组屋单位吸引了1万6596名申购者，也明显高于其余成熟市镇四房式预售组屋单位的9404名申购者。今年5月和8月的预售组屋活动中，四个PLH项目分别是靠近中峇鲁地铁站的Bukit Merah Ridge，靠近波那维斯达地铁站的Ghim Moh Ascent，毗邻红山地铁站的Alexandra Vale以及合乐路的Havelock Hillside，它们的申购率平均为5.2。

第二，PLH组屋模式相对较新，申购者可能会对延长到10年的最低居住年限有所顾虑，不确定购买黄金地段组屋后，会否影响未来的流动和住房计划。

在市中心区，可分配给PLH组屋项目的土地有限。当适用于PLH组屋项目的土地耗尽时，未来的供应将减少。所以，错过前几轮PLH组屋预售项目的申购者，将面对更加激烈的竞争。

塑造市中心内未来社区

市中心是一个城市的中心，其他地区是无法复制和替代的。在很多国家，只有高收入的社会阶层，才能买得起海滨豪宅。一般受薪家庭，通常很难实现在市中心的拥屋梦。

然而，PLH让大约70%的新加坡家庭，有机会选择滨海和市中心区的组屋。这是一个令人羡慕的理想公共住房选择，是许多其他国家的中等收入家庭所无法想象的。

购买黄金地段组屋的家庭须要有远见，当面对有选择黄金地段组屋的机会时，不应被短期的“彩票效应”心态牵制而放弃。10年的居住期虽然不短，但能给第一批搬入PLH组屋的家庭，有足够的时间去营造理想家园。正如纽约和伦敦等许多超级明星城市一样，他们也能合力将这市中心打造成一个具包容性，并充满活力的未来社区。

当更多的PLH项目建成后，它们将改变新加坡的城市景观，就像达士岭的七个相连摩天高楼组屋，将牛车水带入世界的视野一样，PLH组屋也能增添新加坡要成为“超级明星城市”的特色和魅力。

对那些申购成熟市镇预售组屋失败多次的首次申请者，较低的PLH申购率也意味着，如果他们愿意考虑PLH，成功申请的概率会比一些成熟市镇的预售组屋单位来得高。所以，从长远来看，选择PLH组屋单位也不失为一种选择。

作者程天富是新加坡国立大学
房地产系教务长讲座教授
兼城市与地产研究院院长
周学锋是该研究院高级研究员
此文仅反映作者个人想法
不代表所属大学和研究院立场