

狮城脉搏 程天富

“资产富现金贫”一族的住房困境

人口结构变化与老龄化社会是许多国家面对的一项重大问题，到了2030年，四分之一的新加坡居民的年龄将达到65岁，如果不延长退休年龄，许多人将会从职场退休。在1970年代和1980年代高峰期间建造的公共组屋，它们的99年地契也将剩下少过一半的年限。不像解决住房可负担能力和可及性问题的政策，人口和屋子的双重老龄化问题，需要不同的解决对策和方案。

中年和退休的屋主通常被称为“资产富裕一现金贫乏”的一族（Asset rich and cash poor group）。他们会担心自己的屋子是否能保值，也担心屋子的功能和建筑设备，是否能满足他们老年生活需求？这是这一族群所面对的“住房困境”。

一个典型的生命周期模型（Lifecycle Model）能理性地解释一般人的购屋行为和动机，它预测财富和年龄之间，会依随一个驼峰形的互动关系。在这种情况下，一个人会在年轻时，努力工作，赚钱偿还他的抵押贷款，积累资产；财富也会随资产升值而增加。当他达到退休年龄时，他会通过各种方法把房子资产套现，利用这额外的现金，来补贴他退休后的生活需求。如果他的寿命没有超过地契的99年期限，他仍可以在去世后，将房子遗赠给后代。不然，在这模型的预测下，他过世时的财富将归零，即净现值等于零（NPV=0）。

在这模型下的第二阶段生命周期，他会通过不同的套现渠道释放屋子财富，他累积的资产也会开始慢慢减少。在新加坡，建屋发展局建立了两个渠道来帮助组屋屋主套现——乐龄安居花红（Silver Housing Bonus，简称SHB）和屋契回购计划（Lease Buyback Scheme，简称LBS）。

SHB计划鼓励家庭以大屋换小屋的方式，将现有较大房型的组屋卖了，转购三房或更小房型的组屋。如果他们将售屋所得的最多6万元，存入公积金退休账户（Retirement Account），他们可获得高达3万元的乐龄安居花红。此外，就像反向抵押贷款（Reverse Mortgage）的概念一样，LBS允许屋主将组屋的剩余尾端契约卖回给建屋局，并继续居住在组屋里，直到终老。

他们把出售部分剩余屋契的收益，转入公积金终身入息计划，并以这户口终身提取的额外入息，来补充每月的开销。LBS让乐龄人士在不搬离现有组屋的情况下就地养老，同时通过剩余组屋契约来套现。

想保留屋子和财富动机很多

参与SHB的最低年龄为55岁，但只有65岁及以上的居民才能参加LBS。LBS计划在2009年推出时，仅涵盖三房式或更小的组屋。它随后扩大到包括所有组屋类型。然而，截至2022年底，只有大约9700户家庭加入LBS计划。

为何LBS的参与率偏低？这和生命周期文献中常提到的“退休储蓄”迷惑相似。大部分文献发现，人们大多不愿意在退休后将积累的储蓄耗尽，即在临终时财富归零。促使年长人士想要保留屋子和财富的可能原因很多，可能和预期寿命、遗赠动机和老年医疗费用等的不确定性相关。

为了了解家庭的住房选择和行为，我从私人数据源获取了转售组屋买家的数据，并

无论是否有遗赠动机，如果人们选择在现有屋子中生活和就地养老，就会期望屋子的功能和空间可以满足退休后的生活需求。在这种情况下，他们可能需要更多的辅助生活支持和服务。

将数据与人口统计信息进行匹配。我分析了不同年龄层购屋者，在房价与建筑年龄选择之间的关系。

房价和购屋者年龄的关系存在不连续性。在40岁以下的购屋家庭，买家的年龄和组屋价格有正面关系，即年纪越大的买家，购买的屋价更高。这种正面相互关系不是直线性的，40岁至50岁的家庭会购买价格较低的组屋。但50岁以上的家庭，他们对选择屋子价格的关系并不明确。

政府在2019年5月修改了提取公积金购买组屋的条规，以鼓励购买终身居住的组屋概念，让购屋者选择合适的组屋屋龄，并保障他们的退休储蓄。新条例取消了对不允许购屋者用公积金储蓄和组屋贷款，购买屋契少于60年的旧组屋的限制。买家只要购买可以终身居住的组屋，即最年轻的买家的年龄和建筑屋龄，加起来至少达到95岁，他们就可以动用全部的公积金储蓄，申请组屋贷款来购买旧组屋。

组屋转售交易实证显示，只有50岁以下的屋主，在建筑屋龄和买家年龄的关系上呈现正相关性；超过50岁的年长买家，对旧组屋单位的选择没有明确关系。一些年长的买家会购买屋龄较新的组屋，因为他们仍然想在去世后，将这些单位遗赠给孩子。

在针对建筑屋龄和价值之间关系的实证研究中，我们发现，和私人非有地房产相比，组屋在30年后的实际折旧速度相对较慢。就是说，组屋拥有较高的保值能力。这可能和建屋局实施的各种翻新计划有关，比如邻里更新计划（NRP）、家居改进计划（HIP）和电梯翻新计划（LUP）等。HIP计划也加入了乐龄易计划（Enhancement For Active Seniors），改善年长居民的家居，包括防滑瓷砖、厕所的扶手、厨房窗外的可伸缩晾衣架，和在家门口设置可折叠斜坡道或轮椅升降设备，让他们的住家更安全和舒适。

VERS可缓解组屋价值下滑担忧

当组屋到了70年至75年的屋龄，剩余的屋契不到30年时，组屋保值的问题将变得更具挑战性。

正在拟议中的自愿提早重建计划（Voluntary Early Redevelopment Scheme，简称VERS），可以缓解因剩余屋契缩短而影响组屋价值下滑的担忧。建屋局可能还需要时间，仔细探讨和设计VERS措施。

无论是否有遗赠动机，如果人们选择在现有屋子中生活和就地养老，就会期望屋子的功能和空间，可以满足退休后的生活需求。在这种情况下，他们可能需要更多的辅助生活支持和服务。像在武吉巴督9道（2021年2月推出）和女皇镇Queenstown Canopy（2021年2月推出）的社区关爱组屋（Community Care Apartments），建屋局可以考虑将辅助生活支持和服务，扩充到周边的年长居民。

老年人的住房困境与中青年群体不相同。在制定和拟议新的VERS和HIP-II政策时，有必要将老龄化人口的需求纳入考量，通过定制的政策来满足住房需求外，也要增强保健护理和支持活跃乐龄。

作者是新加坡国立大学商学院房地产系教务长讲座教授
文章观点仅代表作者本人，不代表国大及其附属机构