

热点) 话题 程天富

加强住房政策满足更多居民拥屋梦

政府承诺要在2021年至2025年期间，供应10万个新组屋单位。在2024年12月底前，将会按计划推出8万个新组屋单位。这离早前定下的目标又近了一步。

增加预购组屋（BTO）的供应是一项重要策略。它可以确保公共住房价格维持在可负担得起的范围内，让大多数符合资格的新加坡家庭，都能买得起心仪的组屋。

在冠病疫情前，首次申购家庭的预购组屋申请率，从2019年的3.7倍增长到2021年的5.5倍。就是说，每一个新组屋单位有5至6个家庭竞争。政府过去四年大量增加供应，在很大程度上缓解组屋供不应求的窘境。

在上一次2024年6月的预购活动中，首次申购家庭的中位数申请率下降至1.9倍，每个新的预购组屋单位只有两个家庭竞争。然而，热门组屋区的需求仍然强劲，淡滨尼的四房和五房的预购组屋单位申请率，分别为8.2倍和8.5倍。

在他首次的国庆群众大会演讲中，黄循财总理重申政府要满足新加坡人住房需求的决心。政府会通过三项住房措施，进一步帮助缓解组屋市场的供需不平衡。

首先，政府将在2024年10月的组屋预售活动中，实施新的组屋分类制度。新制度将预购组屋项目按位置属性，分类为“标准”“优选”和“黄金”三大类。这将取代以成熟和非成熟组屋区的旧分类制度。它可以通过更多补贴，加上更严格的转售限制，让更多地点优越和受欢迎的组屋项目，能够以更合理的价格推出，让更多家庭能根据经济能力，选择适合自己的房子。新组屋分类制能更好地匹配买家的住房偏好和组屋的位置特性。

举例说，在淡滨尼和碧湾区的优选组屋，以及位于市中心的加冷/黄埔的黄金组屋，额外增加的优选和黄金组屋项目补贴，将确保这些组屋单位的价格，能定在一般家庭能力可及的范围内。

其次，政府也考虑提高现有以8万元为上限的额外安居津贴（Enhanced CPF Housing Grant），目前的津贴是按家庭收入分配。预计，新的额外安居津贴增幅，将更倾向帮助那些财务较紧缩的中低收入家庭。在经济能力许可下，让他们可以通过利用更高的额外安居津贴，也有平等和公开的机会去选择和申请地段较优越，但价格较贵的组屋类型和项目。

第三，政府也可以提前兴建预购组屋单位，来满足未来需求。相比目前大多数组屋约四年的建造时间，政府也会推出更多等待时间较短的组屋项目，让买家能在不到三年内收到竣工的单位。

这些新措施反映政府要确保新加坡人仍可负担得起公共住房的决心。新住房政策也间接改善不同收入家庭的住房匹配问题，让他们更能根据个人意愿来选择合适的房子。

黄循财意识到不同群体的住房需求。要制定能满足不同居民住房期望的公共组屋政策，是不容易且具挑战性的。政府没有忽视老年人和单身人士的住房需求。

政府对每个新加坡家庭的承诺，是致力确保公共住房可负担得起、公平和具包容性。新加坡的2024年中位数组屋屋价收入比，保持在4.8倍左右。这一个明确反映住房价格的指标，对很多居住在伦敦、悉尼和香港等大城市的居民来说，是又羡慕，但又望尘莫及的。

作者是新加坡国立大学商学院房地产系
教务长讲席教授
文章属个人观点
不代表新加坡国立大学及其附属机构