

狮城) 脉搏 程天富

新分类框架增进公共住房可及性和包容性

政府于10月9日公布新的组屋分类框架细节，并在10月的预购组屋活动上启用。新的分类框架将取代现有以地区来分类的旧框架。

在10月的预购组屋活动中，建屋发展局推出8573个以新的“标准”“优选”和“黄金”分类的预购组屋单位。这些组屋分布在15个项目，是历来推出最多项目的单一销售活动，包括七个标准、七个优选和一个黄金，供应比率分别为58%、38%和4%，这个比率相信是贴近政府对长期组屋供应分布的预测。

在旧框架中，建屋局把组屋市镇分为成熟和非成熟两类。成熟市镇包含建筑较密集的市镇，可用于开发新组屋的土地资源有限，但这些市镇的新组屋需求非常强劲。非成熟市镇相对较新，拥有更多土地资源能满足未来的公共住房需求。组屋分布在15个成熟市镇和12个非成熟市镇。截至2023年，非成熟市镇的组屋库存数量约为59万3554个单位，多过成熟市镇的52万3843个组屋库存数量。

随着越多非成熟市镇变得更密集，以未来可用土地来分类的方式已不合时宜。组屋分类框架也必须与时俱进，新框架不是用地理边界，而是根据位置属性，把预购组屋分为标准、优选和黄金三大类。这些位置属性考虑了近市中心的区位、连通性（与地铁站的距离等）和周边的邻里设施和商圈（如靠近小学等等）。

新框架旨在确保一个更可及、更加包容和公平的公共住房制度，让大多数居民受益。

让更多居民买得到心仪组屋

组屋以津贴价格出售，确保大众可负担得起。但买家选择组屋的考量，因人而异，对组屋类型和区位的偏好，各有不同。有些人喜欢住在市中心，有些人则喜欢住在不太拥挤的郊区市镇。所以，新的组屋供应不太可能均匀分布在不同的成熟和非成熟市镇。

不同市镇的转售活动反映了不同家庭对组屋需求的多样性和差异性。非成熟市镇不仅拥有更多组屋存量，而且相对于成熟市镇，转售交易量也较高。然而，非成熟市镇的平均转售价格逊于成熟市镇。根据截至2024年10月的转售交易记录，非成熟市镇和成熟市镇的转售

交易平均价格，估计分别为58万零124元和64万7766元，两者之间的价差为6万7642元。

这些差价意味着建造组屋的成本也会因市镇而异。与非成熟市镇相比，成熟市镇为建造一个组屋单位所得到的补贴更多。面对土地和财政的限制，如建屋局选择在非成熟市镇建造比成熟市镇更多的组屋，可能会扭曲这两类市镇的转售价格。买家在申请成熟市镇的新预购组屋时，将面临更激烈的竞争。如果成熟市镇的供应规模缩小，那些想要在成熟市镇买屋子的家庭，可能会更难圆梦。这也是无法满足组屋可及性的问题。

在规划组屋供应策略时，不仅要确保组屋的可负担性，也须要确保公共住房的可及性。建屋局能利用新的分类框架，针对各个市镇之间和之内的差异来分配资源，它不会忽略较优质地点的组屋需求，将分配更多资源在较昂贵的优选和黄金地段建造足够的组屋来满足需求。

打造更有包容性的社区

成熟市镇的转售交易价格相对较高。更多百万元组屋的交易也集中在少数成熟市镇里。市中心区是有最多百万元组屋交易的地区。其他有百万元转售组屋交易的市镇包括宏茂桥、碧山、红山、加冷/黄埔、女皇镇和大巴窰。

新预购组屋的定价在很大程度上，取决于转售市场的交易价。如果政府为优选和黄金组屋提供的补贴与标准组屋相同的话，很多中低收入家庭可能买不起优选和黄金地段的组屋。如果任由公开市场运作，这些家庭也将被排挤在外，对这些地段的优质组屋，只能望梅止渴。

如果只有小部分能符合条件的高收入家庭能买得起新的优选和黄金组屋，那会扩大社区内的收入鸿沟，并可能导致社会阶层的隔离与紧张。因此，政府有必要通过新的分类框架干预，以更好地把不同区位的组屋分类，并投入更多资源兴建这些优质地点的组屋，以满足不同收入买家的需求。

这些家庭无须以百万元及以上的价格购买靠近市中心或毗邻地铁站的优质转售组屋，他们可以选择有更高津贴的优选和黄金组屋。此外，平均每月收入低于9000元的首次购屋家

庭，也将有资格获得额外安居津贴（Enhanced CPF Housing Grant，简称EHG）。政府刚从今年8月20日起提高首购家庭的EHG津贴到最高12万元，这将进一步缓解首购家庭在选择优选和黄金预购组屋时的顾虑，他们不会因为面对财务的限制，而放弃选择市中心或靠近地铁站和学校地点的组屋。这项新政策将有助于营造一个没有隔离和更具包容性的社会。

制定公平制度遏制“彩票”效应

随着津贴增加，优选和黄金预购组屋也受到更严格的转售限制，屋主必须满足10年的最低居住年限（MOP），才能在转售市场出售组屋，且必须支付一笔津贴回收费。2021年推出的黄金地段组屋的津贴回收率为6%至9%之间，看转售价格或估价哪个为高来计算。

优选和黄金组屋的屋主，只可以在10年后转售他们的组屋给至少有一名新加坡人组成的家庭或单身的新加坡公民。买家也必须满足收入上限标准，即家庭每月收入不能超过1万4000元，单身人士购买“优选”组屋时的月入不能超过1万4000元、买“黄金”组屋时不能超过7000元。他们不允许出租整间组屋，只可以出租空余房间。

这些转售限制旨在遏制买家的投机行为，尤其是一小部分的投机买家，他们不打算长期居住在这些地点优越的组屋，只想转售并捞取一笔可观的盈利。这一小部分机会主义买家，把这些受津贴的公共住房视为彩票，如不加以遏制他们的转售行为，可能造成房价过热，破坏房市的稳定性。

建屋局的居者有其屋计划推行至今，每10个新加坡居民中，就有九个拥有自己的组屋。对很多正努力寻找解决可负担得起的住房方案的国家来说，这项高拥屋率成就让他们又嫉妒，又羡慕。但是，要依样画葫芦复制，却心有余而力不足。

新组屋分类框架可以通过提供不同的住房选择，提高各阶层家庭的生活质量，并打造一个更具包容性和公平性的新加坡社会。

作者是新加坡国立大学商学院
房地产系的教务长讲座教授
文章观点不代表新加坡国立大学
及其附属机构