Source: *Lianhe Zaobao*, p20
Date: 30 September 2025

狮城脉搏 程天富

VERS比SERS更具挑战性

根据2018年统计数据，45年以上屋龄的组屋存量比率高达49.5%。拥有最多高龄组屋的地区包括马林百列、中央区、加冷黄埔、大巴窑和红山。

组屋是很多家庭的主要资产，是很多年长家庭的安全网，他们依赖这一资产保障退休后生活。当屋子逐年老化，剩余屋契缩短后，屋价贬值率会加快，建筑结构和功能也会慢慢老化。我们不能忽视这些问题，必须找到有效的解决方案。

国家发展部长徐芳达在8月接受媒体访问时阐明，自愿提早重建计划（Voluntary Early Redevelopment Scheme，简称VERS）是一项长期且复杂的政策，不仅要对现有屋主公平，还要确保不让子孙后代背负额外的财务负担。他承诺在本届国会任期结束前，完成研究，并制定和建立VERS的框架。

尽管细节仍在研究中，我认为VERS的框架可能会围绕在三大要点：一、建筑物参与计划的最低年限；二、居民同意票的门槛；三、补偿机制的设计方案，例如是否涵盖搬迁支出与替代安置等。

选择性整体重建计划（Selective Enbloc Redevelopment, Scheme，简称SERS）和VERS，这两个计划的名称都含有“重建”的关键词，凸显重点所在。重建是管理住房库存的其中一项机制，通过拆除旧房子的过程，调控新建和现有房子的总存量。

对于土地稀缺的新加坡，在新建更多组屋时，保护环境的可持续性也是非常重要的过程。两者之间必须取得平衡，不能无节制地砍伐树木和清除稀缺绿地来发展。

虽然同属住房更新政策，但这两种政策在目标与机制上并不相同。SERS是由政府自上而下选定合适重建的组屋，VERS则可能是由居民自主发起的重建计划。SERS的计划仅覆盖约5%的住房存量，会选择具有重建增值潜力高，或区位优越的组屋类型。如果引入，VERS会针对屋龄达到70年，剩余屋契较短的旧组屋。随着组屋建筑老化，VERS的规模和覆盖面将在2030年后逐渐扩大。

SERS是强制性的政策，政府可以整体收购选定的受影响单位。VERS是自愿的，可能需要大多数屋主同意，才可整体出售。因此，制定明确的指导方针和规范，在执行VERS时，能减少和避免潜在冲突，并抑制个别人士的寻租行为，避免他们通过制度漏洞，获取超额或不当的私人利益。

> VERS不是SERS。VERS必须获得屋主支持。投票的大多数票门槛应该是多少呢？门槛是依据各座组屋，还是以组屋邻里内多座组屋来计算呢？这些细节都必须阐明在框架内。在投票门槛和VERS补偿之间找到适当的平衡，将具有挑战性。

应对组屋和家庭双重老龄化挑战

在讨论组屋屋契和资产价值时，不少专家常将住房老化与老龄家庭的退休适足性直接挂钩。这种假设过于简化，不仅容易造成混淆，也可能带来误导。根据我收集的转售组屋屋龄与买家年龄的匹配数据样本，并未发现两者之间存在显著相关性。就是说，老年家庭购买40年以上旧组屋的正向关系并不明显。简而言之，买老房的不一定是年长买家，也包括较年轻的家庭。

从理论上讲，转售市场价值和使用价值之间的差异产生住房溢价。屋契剩余期限缩短，风险增加后会提高折现率，这溢价会随着时间推移而慢慢减少。剩余屋契较短的组屋可能很难找到潜在买家，转售市价会大幅折扣。这些组屋会吸引想要买屋自住的潜在买家，他们一般会以使用价值买老房子来自住，直到屋契到期。在我与谢柳依博士的一篇关于私人非有地房产集体出售的研究结果表明，获得多数业主同意集体出售的老旧私人公寓，在转售市场上能够以高于未集体出售，但特征相似公寓的价格售出。组屋屋主不像私宅集体出售，他们不会收到溢价，但如果获得大多数屋主支持VERS，这可减少不确定性，有助于放缓转售价格下滑的幅度。

政府有很多方法帮助和补助年长居民退休后的生活，例如屋契回购计划，让65岁及以上的屋主提早规划住屋需要及退休支援。建议政府通过修改和延长屋契来抬高旧屋的价格，并不实际。它会诱引寻租行为，并对转售市场的其他类型组屋产生外溢效应。

补偿和安置选项

对于SERS和VERS两种计划，屋主将获得根据市场价值出售组屋的补偿。SERS的屋主也获得合理的搬家费用补贴。符合条件的屋主可获得3万元作为SERS额外补助金。除了金钱补偿外，政府会为SERS屋主提供安置选择。受影响屋主可以优先选择指定替代地点的新99年租约组屋单位，这应该是大部分屋主最想得到的补偿。

反观，VERS涵盖大部分成熟住宅区的住房存量，规模也更大。要在附近空地建造足够的替代组屋，很困难且不切实际。VERS的补偿不会太慷慨，替代组屋或许不在安置的选项内。

参与VERS的屋子剩余屋契较短，屋主可能会获得的补偿金额较小。如果他们选择一对一替换新的99年组屋，必须用更多资金填补差价。然而，一些年长家庭，也会因财务考量，不愿意购买新的替代组屋。

并非每个屋主都想通过VERS将旧组屋卖掉。年长屋主可能想要原地养老，继续住到屋契结束。在这种情形下，政府可能要进行第二轮的居家改善计划（HIP-2），以确保这些旧单位的建筑结构和功能稳固和安全。

VERS不是SERS。VERS必须获得屋主支持。投票的大多数票门槛应该是多少呢？门槛是依据各座组屋，还是以组屋邻里内多座组屋来计算呢？这些细节都必须阐明在框架内。门槛设定太高，可能会使VERS很难通过。门槛太低，则可能会让不想出售旧组屋的居民感到不安。

在投票门槛和VERS补偿之间找到适当的平衡，将具有挑战性。它不但要能有效翻新旧住房，同时在过程中，不会让居民负担过重。

作者是新加坡国立大学商学院房地产系教务长讲座教授

本文仅代表作者个人观点不反映大学及附属机构立场

Source: Lianhe Zaobao © SPH Media Limited. Permission required for reproduction.