

探讨延长国有房地产租期 土管局推动创新和多元发展

胡渊文 报道
yuanwen@sph.com.sg

土管局在探讨延长国有房地产的租赁年期，旨在推动创新开发，使得发展项目更多元化，政府会在适当时候做出宣布。

律政部长兼内政部第二部长唐振辉星期五（2月27日）出席新加坡产业发展商公会（REDAS）新春活动，在演讲时透露这点。

他指出，近年来，政府加强运用国有房地产，支持具特色与差异化的项目，为新加坡增添个性与活力。新创意园区New Bahru与非营利组织共享工作空间The Foundry等项目正体现这种新模式。

他说，政府理解业界需要新的机会，与政府合作，发挥国有房地产的价值。

据了解，土管局在探讨的租赁年期延长，不仅限于黑白洋房。

本月初，土管局把位于亚当园（Adam Park）的19栋受保留黑白洋房推出市场招标，租赁期30年，用于发展服务式公寓项目。

唐振辉说：“这为房地产发展商提供难得的机会，在独特且具历史意义的环境中测试新的居住概念，我们希望业界踊跃参与此次招标。”

去年丹戎加东大厦（Tanjong Katong Complex）的重新发展项目合约，也是30年租赁期。

一般上，这类国有房地产的租约是“3+3+3”形式，即首签三年租约，视租户表现可再两次续签三年。贤能集团（LHN Group）2024年获得重新发展前武吉知马消防局地段的合同，则是五年租赁期，可续约四年。

2023年7月，时任律政部第二部长的唐振辉在国会表明，土管局正研究为整个黑白洋房区提供更长期租赁年期，如30年或60年的可行性，让私人发展商接手有关地段。

土管局在新加坡管理约1万1000公顷国有土地和约2600项国有房地产，这些土地和房地产用于住宅、商业、社会及社区用途。

推出线上工具 估算土地增值费

另一方面，当局推出数项措施，减轻房地产行业的行政负担，提升生产力。这包括推出可自动估算土地增值费（Land Betterment Charge）的工具，为发展商测算成本提供更大确定性。

新工具会根据输入的关键数据，自动计算预计的土地增值费，并可在不同发展方案下进行情景测试。

土地增值费是发展商支付给政府、用来填补土地使用密度和价值提高后的价差。

唐振辉也宣布，当局提前了需要即期估值的土地增值费个案估值流程，预计可为发展商节省

当局也启动数码房地产交易门户网站试点，让目前以纸本为主的产权转让流程，转为数码流程。这将减轻房地产行业的行政负担，提升生产力。

最多六个月时间。

另外，当局也启动数码房地产交易门户网站（Digital Conveyancing Portal，简称DCP）试点，让目前以纸本为主的产权转让流程，转为数码流程。这将减轻房地产行业的行政负担，提升生产力。

唐振辉说，这些是当局检讨并更新流程做出的努力，通过缩短处理时间与减少行政负担，使发展商、土地业主及更广泛的行业受益，对于维持新加坡作为全球商业枢纽的竞争力至关重要。

发展商公会人才计划 提供逾50个实习名额

唐振辉还肯定了产业发展商公会为行业建设人才管道所做的努力。

公会和新加坡国立大学合作，同其他业界伙伴，推出房地产人才计划。公会会长陈瑞耀说，短短两周内，约40个机构已表达参与意愿，包括公共机构、发展商、金融机构、商会协会及顾问公司等。

这个计划已为国大学生提供超过50个实习名额，包括第一和第二年的学生，实习机会包括资产管理、商业租赁、合规、金融科技、房地产科技、研究与估值等领域。