

住房如何满足社会双重期望？

程天富

新加坡的社会契约之一是让“居者有其屋”，经过60年的努力，建屋发展局不单解决住屋稀缺和提升住房质量的问题，也超越社会的期望，政府整体上达到全国90%的高拥屋率。对新加坡居民来说，住房不仅仅是遮风挡雨的地方，更是财富积累和社会保障的关键引擎。

过去数十年，我们秉持包容性增长的理念推行经济政策，全面提高各阶层家庭收入。财政部今年2月发布的专题报告显示，在缩小收入不平等的努力方面有了进展，2025年的税后市场收入基尼系数降低至0.344。

但工资增长只是一部分因素，财富累积也为居民提供长期的保障和安定。公共住房扮演重要的资源分配作用，它使资产所有权更加广泛。同一份报告也指出，房产净值约占家庭财富的一半，即使在收入最低的20%家庭中，房产净值仍然相当可观。

新加坡的财富基尼系数为0.55，高于收入基尼系数，在国际上，这属于普遍现象，但仍低过很多发达国家，如英国、日本和德国等的0.6至0.7。尽管财富数据的计算和收集并不完善，也面对许多局限，但总体趋势表明，公积金政策、住房补贴以及高拥屋率，让更多中低收入家庭能够通过购买组屋来积累资产。

住房是新加坡解决财富不均问题的核心策略。随着人口结构和市场环境的变化，要维持住房模式的可持续性，政策必须与时俱进，才能更有效地满足不同年龄层的生活和住房需求。

政府于2021年实验性地推出“黄金地段”组屋模式（PLH），并于2023年正式纳入新的组屋分类框架内。黄金、优选和标准的三大类别组屋，取代原有以成熟和非成熟市镇来分类的机制。

黄金组屋位于靠近市中心，拥有完善基础设施的地段；优选地段虽不在市中心，但位置优越，也有便利的交通系统。这些土地如交给市场力量，将被私人公司开发成高档私人公寓，是很多中低收入家庭没法负担的。

政府将这些地方的高价值而稀缺的土地用于公共组屋项目，体现包容性和公平分配资源。自2021年以来，建屋局推出大约3万5000多套的黄金和优选类预购组屋，占了新组屋供应量大约35%。这些项目包括大南部滨水区的Berlayar Residences、东陵路上的Alexandra Vista，以及丹戎禺路上的Tanjong Rhu Parc Front等。

黄金和优选组屋可以通过两个方面来支撑社会流动性：首先，这些位置优越的组屋，保值性强，把这些地段的土地保留和规划为公共组屋用途，可以让更广泛的社会群体，直接分享因城市化带来的相关增值。其次，把最低居住年限延长至10年，有助于屋主积累资产，有更多时间偿还抵押贷款，并受益于房价上涨的经济回报。

符合条件并买到这些组屋的家庭，不但可以享有完善配套设施的便利，这些地方的长期升值空间也相对高和稳定，可以在日后转售组屋时获得较好的支撑价格。但是，他们必须在转售组屋时，支付津贴回收，这不是一项惩罚性机制，它旨在防止炒作组屋的短期投机行为。

人们对位于市中心和优选地段的组屋兴趣浓厚。这两类组屋项目有着稳定的需求，在近期的预购组屋

住房不仅是一种资产类别，更是促进社会流动性的工具。年轻家庭必须能够继续拥有位置优越且具有升值潜力的住房，年长者必须能够在不造成新的代际矛盾情况下，释放住房财富。

活动，如首次购屋家庭在红山的Redhill Peaks的三房式和四房式组屋的申购率分别为0.9倍和2.2倍，Tampines Nova达到7.2倍，然而在大巴窰的Kim Keat Crest的同类型组屋的申购率分别为三房式0.6倍和四房式0.9倍，整体上没有出现过度供不应求的现象。

优质和高端住宅土地的供应有限，采取平衡方法，能保持合理且可持续的预购组屋供应比例，并在不过度开发稀缺土地的情况下，同时确保资源较少的家庭，不会被挤出高价值地段。

组屋作为保障老年生活的工具

新加坡将进入超老龄化社会，随着屋子和屋主一同老化，住房政策必须能保障年长者的资产流动性，帮助想要套现补充退休后支出的年长屋主，不给他们的子女带来双重负担。

现有的屋契回购计划（LBS）和乐龄安居花红（SHB）方案，让年长屋主选择通过原地养老或是大屋换小屋的方式，一劳永逸地解决退休后的居住和房产套现问题。

正在拟议中的自愿提早重建计划（VERS）则是另一条途径，允许老旧组屋区的屋主，把剩余屋契集体卖回给建屋局，让老旧组屋能通过重建的方式，提高土地再利用效率，并进一步优化容积率，让更多居民能够搬到这些地点适中而优越的组屋区，为旧组屋区注入新生气。

然而，年长屋主通过VERS把组屋变卖后，会面对一个现实问题，就是要搬到哪里，如何找到替代住屋。在同一地区购买新的99年屋契组屋可能不实际，会让他们承担不必要的财务压力。

如果他们须要成年子女帮助支付新屋贷款的费用，也会束缚和减低子女的财务和住房流动性。

一个可能的方案，就是把VERS和SHB捆绑在一起，确保年长屋主把剩余屋契卖给建屋局后，能优先在附近买屋契较短的两房式灵活组屋单位。这让他们能够释放积累的组屋资产，一些屋主可用部分售屋所得的资金，填补公积金终身入息计划（CPF LIFE），让他们在65岁后，能提取固定的每月入息来帮补退休支出，同时又有住房保障，让年长者能保留社区联系，不会在老年阶段变得孤立无援。

住房不仅是一种资产类别，更是促进社会流动性的工具。公共组屋不仅能帮助年轻人向上流动，也必须起到缓冲作用，防止老年人向下流动。年轻家庭必须能够继续拥有位置优越且具有升值潜力的住房，年长者必须能够在不造成新的代际矛盾情况下，释放住房财富。

住房政策须要不断调整、创新和改进，才能发挥社群向上流动的作用，和成为保障后半生生活的安全网，并在未来几十年里，继续维持和巩固新加坡独特的社会契约。

作者是新加坡国立大学商学院房地产系的教务长讲席教授
本文仅代表作者个人立场
不代表新加坡国立大学及其附属机构的观点