

须住满10年 取消延迟付款 首购族配额增至九成

EC政策三调整重新聚焦自住需求

国家发展部长徐芳达指出，过去五年，EC首购族比率持续下降，满足最低居住年限后的五年内卖出EC的比率则大增。因此，希望此次政策调整能促使发展商降低标地出价和项目售价，让首购族有更大机会买房。

罗美琪 报道
vickiloh@sph.com.sg

执行共管公寓价格近年涨幅显著，政府宣布从三方面修改政策，即延长最低居住年限至10年、终止延迟付款计划，以及调高预留给首次购房者的配额。这是为了进一步帮助首次购屋者买房、减少短期投机行为，并强调买家自住目的。

国家发展部长徐芳达星期五（5月8日）在新加坡国立大学房地产与城市研究院举办的“2026年城市住房研讨会”发表主题演

讲时，宣布上述改变。

徐芳达说：“我们希望这能促使发展商降低标地出价和执行共管公寓（EC）售价，也让首购族有更大机会买到EC。”

首先，EC最低居住年限将从五年延长至10年。买家须住满10年后才能出租整间房子、买另一间私宅、或将房子出售给公民和永久居民；在第15年后，才能将房子卖给任何国籍人士。

其次，延迟付款计划（Deferred Payment Scheme）将取消。EC买家须与私宅买家一样，

按建筑进度分期付款。

另外，预留给首购族的单位配额从70%上调至90%，优先购买期也从一个月延长至两年。

1995年推出的EC计划，为希望拥有私宅的国人提供更可负担的选择。EC由私人发展商建造销售，享有与私宅大致相同的设计与设施。购买EC须符合条件并面对部分限制，房价则比相若私宅低20%至30%。

根据报道，EC价格近几年涨幅显著，每平方英尺售价已从两年多前的1400多元，去到近1900元水平。

徐芳达指出，2020年一半的EC买家是首次购房，到了2024年和2025年，比率下降至介于30%至40%。

此外，2021年至2025年间的EC交易中，有75%是在满足最低居住年限后的五年内完成，比此前五年的45%高出许多。

首购族在面对较有财力的二次买家竞争时处于劣势，为此政府通过以上三方面收紧EC政策来帮助首购族，也要把焦点拉回到EC为满足住屋需求的初衷。

这也是徐芳达今年初在国会拨款委员会辩论上提到的EC政策审查后，得出的结论。

国大商学院房地产系教务长讲席教授程天富接受《联合早报》访问时指出，提高首购族配额至90%，意味发展商须视这群买家为目标，定价时须考虑到价格是否有足够吸引力。

ERA产业总裁朱泳强预期：

“这个变化对EC市场的转售交易量会产生抑制作用。买家会以长期自住为前提购房，而非只着眼于资本增值。”

五得标未开售项目不受影响 预计反应热烈售价创新高

受政策修改影响的，是5月8日开始的政府招标和截标EC地段，已得标但未开售的项目不受影响。

定于5月推出招标的坎贝拉通道（Canberra Drive），预料是首个受影响的地段和项目。

目前已售出但未推出项目的EC地段共五幅，分别是去年8月和今年1月售出的兀兰17通道两幅地段、信佳弄（Senja Close）、三巴旺路和美通弄（Miltonia

Close）。它们都不受政策修改影响。

大亨房地产网站（MOGUL.sg）首席研究员麦俊荣告诉早报，新政策让发展商和买家寻找新平衡点。发展商须观察几轮标地和新EC项目推出后的反应，才能对竞标价和售价取得共识。

他预计，五幅地段的项目连同市场上未售出的共约2080个单位，因不受影响，推出时反应会热烈，价格或创新高。

“发展商会以悦湖轩（Rivelle Tampines）的中位数尺价1937元为基准，制定新项目售价，并以不受新政策影响为营销卖点吸引买家。”

分析师：调整有助稳定市场 发展商料审慎出价 刊第10页