

新大拟推出新指数 更全面反映本地私宅走势

夏婧 报道

xiaj@sph.com.sg

新加坡管理大学沈基文金融经济研究院正筹划在近期推出一个新的房地产价格指数，将地契年限、单位楼层、面积等因素都考虑在内，以更全面反映本地私宅走势。

新大沈基文金融经济研究院昨日举办一个有关指数研究的学术论坛。该研究院院长余俊教授在会后受访时说，新指数尽可能将多种因素都考虑在其中，包括：这是从发展商手中购得的新单位还是转手单位、地契是永久还是99年、单位楼层及面积大小等，这些都将通过加权计算方法融入指数内，新大所创建的这种计算模型也是全球首个。

举例来说，若上月本地有1000宗私人房地产交易，这些都是99年地契单位，而本月转手的都是永久地契单位，两者其实不能相提并论，价格指数的上扬或下跌未必能真实反映出市场情况。因此需要将地契这一因素进行加权量化，才能显示出更确实的价格走势。

现阶段，研究院正与市区重建局探讨如何加强合作，使用当局提供的所有房屋转让禁令（caveat）记录来计算指数。

目前欧美国家采用较多的是根据房屋多次转手销售后的价格来制定的指数，它不将首次从发展商购房的情况计算在内。以本地来说，市区重建局所公布的私宅指数是季度性的，另一个由新加坡国立大学房地产研究院（IRES）发布的房地产价格指数，虽是追踪每个月的楼价波动，但研究的是一篮子的私人共管公寓项目，不包括未竣工项目和有集体出售潜能的项目，只包括

那些竣工不久到竣工十年间的私人共管公寓。

另一方面，余俊指出，传统经济理论和经济学家都认为，在房地产泡沫破裂前，人们没办法判断泡沫是否存在，但这正被经济学界的新研究成果所颠覆。他和研究团队经过近几年的努力，构造出了新的统计方法，来检验泡沫的存在和估计泡沫出现及破裂的时间。一旦观察到新的资产价格，就可以即时计算出泡沫风险指标和判断泡沫的临界值（Threshold）。当泡沫风险指标大于临界值时，就表明泡沫已出现的概率很高。但因缺乏最新的数据，他表示无从判断目前新加坡房地产市场是否处于泡沫阶段。

不过，余俊和同事曾于2011年在本报撰文指出，早在2007年初至2008年底，新加坡私宅价格泡沫就已经出现，并有相当长的时间，处于很高的水平。从2009年底开始出现的另一个私宅价格泡沫，规模要比前一个小得多，而且没有持续涨大。这可能是因为政府在这段期间几次推出降温措施，有效地抑制了泡沫涨大。

余俊说，这个泡沫风险指标就好比是个疫情预警系统。世界卫生组织能在疫情发生时提供橙色、红色警报，而泡沫指数也能预示泡沫是处于何种程度。这些信息将为各国政府推行房地产降温措施、投资者做出相关决策提供有力协助。

这个研究成果也得到了许多机构的重视，余俊受邀为国际货币基金组织、新加坡金融管理局，以及韩国、美国、德国等多国央行讲解该指标的运算方式。台湾和哥伦比亚的央行，以及亚洲发展银行则已率先开始使用这个研究成果。