

热点)话题 潘淑莹

百万组屋属异常 公共住房仍买得起

住房负担能力是世界各地都须面对的一个根本问题，新加坡也不例外。这并不奇怪，因为基本住房是生活的先决条件之一。

然而，人们时不时会被组屋转售市场上，百万元单位易手的报道吓一跳。这引发了有关新加坡住房可负担性的讨论。请不要被此类报道分散注意力。

黄金地段的高价转售组屋可能会成为头条新闻，但重要的是，我们必须正确地看待这一现象。这些转售组屋的交易价格远远超出正常水平。简而言之，它们与组屋转售市场价格较高端的单位有关，对大多数新加坡人的住房负担能力没有直接影响。

事实上，自1960年成立建屋发展局以来，新加坡已发展出世界上最成功的政府资助住房计划之一。这绝非夸夸其谈。尽管新加坡的国土面积很小，但几乎90%的居民住户都拥有自己的住房。

这一成果是通过精心规划、建屋局的建设计划、高效施工、新组屋的定价，以及能够动用公积金储蓄购买住房，而得以实现。

预购组屋的吸引力

大多数首次购屋者并不支付转售组屋的市场价格，而是向建屋局申购预购组屋。预购组屋的定价明显低于同类组屋的转售价格。此外，根据收入调整的购屋津贴，使家庭能够以更优惠的价格购买组屋。

转售组屋和预购组屋的价格差异可以很大。例如，淡滨尼一个四房式组屋单位的转售价在66万元至77万元之间。但如果我们以今年6月在淡滨尼推出的预购组屋为例，一个新的四房式组屋单位的“标价”（未扣除购屋津贴的挂牌价）大约从44万5000元起跳。

假设有关家庭的月收入在4501元至5000元之间，随着政府在8月调高购屋津贴，从今年10月的预购组屋项目起，申购新组屋者将能获得6万5000元的额外安居津贴（Enhanced CPF Housing Grant）。这意味着，按照今年6月的预购组屋价格，申购者只须支付38万元即可买到一个四房式单位。换句话说，与转售价格相比，预购组屋买家享有28万元至39万元的折扣。

转售组屋是否也负担得起？

首次购屋者在不同的组屋地点购买新的预购组屋单位时，可享有低于转售市场价格约30万元的平均折扣。这使首次购屋者能够以远低于同类组屋单位转售价的价格购买预购组屋单位。由于居民住户增加，建屋局在过去五年也增加了预购组屋的供应。

在正常情况下，首次购屋者以津贴价格购买预购组屋单位，是明智而审慎的理财方式。然而，由于种种原因，一些买家更愿意在转售市场购买组屋。对他们来说，这类住房是否太贵？

必须指出的是，符合条件的首次购屋者除可获得8万元的公积金购屋津贴外，还可获得其他基于家庭收入的津贴。首次购屋者也可获得额外津贴，以鼓励他们与父母同住或住在父母附近。

因此，希望在淡滨尼购买一个四房式转售组屋单位的首次购屋者（如上例），也将获得6万5000元的额外安居津贴。如果转售组屋距离父母任何一方的住家不超过4公里，还可另外获得2万元津贴。这样一来，在转售市场购屋者总共可获得16万5000元的津贴。

尽管这笔津贴少于购买预购组屋单位的津贴，但买家不必忍受预购组屋抽签的不确定性，也不必花四到五年的时间等待组屋竣工。

当然，购屋者必须量力而行。他们须要考虑到突发事件（如利率上升）的可能性，并意识到未来可能会面临其他支出，如孩子的教育和为自己的退休做好财务准备。

回到转售组屋价格过高的问题上，关键是要认识到，这类交易实属异常情况，我们不能以偏概全。

数据显示什么？

当谈到负担能力时，核心问题关系到绝大多数组屋买家。数据显示，通过政府干预和几轮市场降温措施，屋价上涨与家庭收入中位数的增长保持同步（但没有超过）。

最新的干预措施反映了一种趋势，即组屋转售价格指数在今年上半年增长了4.2%，可能超过同期家庭收入中位数的增幅。对此，政府采取了新一轮降温措施，将建屋局房屋贷款的贷款与估值比率顶限（Loan-To-Value limit）从80%调低至75%；同时，增加对低收入家庭的购屋津贴，从而抵消首付增加对住房负担能力的影响。

即使是位于黄金地段的组屋，大多数家庭也买得起。为确保这一点，政府提供更高的津贴，并对黄金地段组屋实施更严格的转售限制。

这就是为什么高转售价的个别交易，不会使组屋市场步入寒冬。从各方面来看，新加坡公共住房的情况总体上仍然是公平的。

作者是新加坡管理大学
秦佩瑾（Celia Moh）讲座经济学教授
原载《海峡时报》
黄金顺译