

# 新一轮房地产降温措施的理性

根据市区重建局于7月2日公布的第二季度私宅价格指数预估数据，房价呈现持续增长势头，新一季度价格指数同前一季度相比上涨了3.4%，上一季度环比增幅则为3.9%。

短短数日后，政府即宣布调涨额外买方印花税（ABSD），同时降低贷款与估值比率上限。此枚突如其来震撼弹，对房地产市场的影响甚远，从欲购买房屋的外国购房者，到已拥有至少一套房的本地购房者；从参与集体出售项目的屋主，到对这些项目蠢蠢欲动的发展商，无一幸免。

## 市场出现过热迹象

自2013年第四季度起，本地私宅价格在经历了连续15个季度的下跌趋势后，于去年年末终于云开见月，首度呈现上涨的走势。面对房地产市场逐渐走热，当局推出了一系列严厉的市场降温措施，此举于理于法，并无不妥。

纵观2017年，房地产市场虽逐渐回温，但房价依然不温不火；反之，2018年的房地产市场却迎来强劲的回弹势头。私宅价格在今年第二季度为止共上涨了9.1%，如此强烈的涨幅，随之引起了当局对房价涨势的可持续性存疑。

单看房价涨幅，与2009年第二季度到2013年最高峰时62.2%的累计涨幅相比，今年的房价上升幅度根本不足为意。唯有一点值得注意的是，房价在2017年开始回升时的价位仍属较高水平。虽然如今的房价仍然低于2013年最高峰时期，但这两个时期的差价却仅为3%。

与此同时，房地产市场交易量也有所增长，而这现象主要基于近期内突然骤增的集体出售交易。发展商为迎合市

场上的潜在需求，而在集体出售市场中频频出手，这无形中构成了集体出售市场热火朝天的景象。

即便如此，最新一轮的房地产降温措施，仍然引起了来自业界人士巨大的负面反响。有者甚至把这项政策比作“用来杀死苍蝇的大锤”，所谓杀鸡焉用牛刀，众多专业评论员一致认为，此举实属操之过急、小题大做。新加坡产业发展商公会（REDAS）也以“苛刻”与“严厉”二词描述政府所颁布的政策。

许多房地产发展商也认为，现如今房地产市场只稍稍显露回温迹象，政府此时此举并无依据。

为公平合理起见，政府从不在毫无预警的情况下横加干涉市场。在2016和2017这两年间，大量集体出售项目以史无前例的高价成交，集体出售的交易额仅在今年上半年内就已高达88亿新元。

据新加坡金融管理局所述，这些以集体出售方式收购的地皮，共可为未来的私宅供应增加大约2万个单位，并使随后一两年未出售私宅单位的供应量翻倍增加。

而本地私宅市场不断上升的空置率，也引起了政府的高度关注。如若市场对房屋需求，并未有像房屋供应般强健，则房价与租金或许无法逃出急剧下降的厄运。

## 外国投资者将首当其冲

最新一轮的降温措施，再加上早前对买房印花税（BSD）的调整，将如何提高购房成本？

若购房者为首次置业的新加坡公民，并且购买单位要价超过100万元，他只须缴付额外1%的买房印花税。

若新加坡公民购买第二套房地产，以150万元的房价作例子，他如今将须额外缴付18万元。如若该购房者为新加坡永久居民或外国公民，则分别须额外缴付25.5万元到30万元不等。

算上估价费、法律咨询费与最低首付等实付费用，新加坡公民须筹备60万元的购房现金。新加坡永久居民或外国公民则分别需筹备65万元及72万元的现金，这相等于房价的35%到39%不等。

若欲购买的第二套房地产为较小型公寓，并且要价100万元，该新加坡公民需筹备39万7600元的购房现金；若此公寓要价200万元，所需筹备的现金则超过80万元。

## 对市场的直接影响

以上所举的数目之庞大或许让你闻之色变，但我们不能忘记，许多现有的购房政策，并不能有效阻止大批富裕的屋主进入房地产市场。根据国家发展部在今年2月所发布的文告，新加坡共有两万名屋主持有介于3至10套私宅，而其中15%的屋主更同时持有政府组屋。

此次新颁布的ABSD税收调整，将迫使这些购房者对自身的房地产投资计划重新评估：究竟在这土地资源匮乏的新加坡购买第二套（或以上）房地产，是否是一项可行的投资方式？

新加坡公民若想收回额外买方印花税与买方印花税的购房成本，他们的第二套房地产必须达到大约15%的增值；若投资者为外国公民，第二套房地产则须达到23%的增值。

新政策对市场的负面影响可想而知，这是不容小觑的。政府这项突如其来的收紧措施，掀起了一股强劲的“抢

购风”和“购房潮”。新政策公布当天，多个房地产项目连夜开盘，售楼处也出现大批人潮，购房者漏夜排队，拟赶在新政策实施前完成交易。在12点钟声敲响之前，私宅总成交量超过1000套。此情此景，似是论证了政府这轮调涨购房成本的举措。

在新政策实施的首天，房地产发展商与房地产经纪公司皆未能幸免于难。当天股市一开盘，房地产股应声重挫，全面飘红，有者甚至跌至历年来新低。

## 两种结果：正与负

今时今日，新政策的推出旨在控制房价的日益攀升，并把房价控制在一般市民负担能力之内。新一轮的收紧措施预料将大大削减投资者与投机者在私宅市场中的活跃程度。

若那些不愿缴付更高印花税的潜在购房者选择退出，市场上的私宅成交量将大幅减少，本地房地产市场将随之陷入“冷静期”。

放眼亚洲地区其他城市，有者所征收的印花税甚至早已超过我国现有的印花税率。以香港为例，外国公民若想在当地置办第二套房地产，需缴付高达30%的印花税。

除此之外，香港政府也正考虑征收房屋空置税。此举有望遏制投机炒房的势头，有效打断市场投机份子欲购入并待房屋升值后再转手的念头。以该新建住宅单位的每年评估租值为依据，此房屋空置税预料将是租值的200%。

从较为悲观的角度看，市场购房需求将大幅萎缩，发展商或许须要重新调整售价以刺激销售量。

反之，发展商或许会以较为乐观的角

度看待市场情况，他们也许正盼望着一些不受资金约束、未受政策干扰的购房者，包括外国投资者，基于新加坡私宅的长期前景，而持续活跃于本地市场中。

一些正准备收购集体出售地皮，并且手上还有暂未推出项目的发展商，将因此遭受双重打击。一方面，他们在收购集体出售项目时，必须额外预付一笔5%、无法退回的印花税；另一方面，在即将发售的新建项目中，他们将须面对因潜在买家骤减而造成的种种难题。

## 促进房地产市场的稳健发展

随着本地房地产市场在2018年上半年才刚稍见起色，一些分析师认为，政府此次的收紧政策对投资者与发展商来说过于苛刻，此举实为适得其反、欲速不达。

乍看之下，政府今日所实施的收紧政策，或许阻碍了房地产市场在短期之内的稳步进展；但仔细研究即可发现，此政策更应被视作为一项提早颁布的预防措施，以避免市场出现过热现象，以及因此而对整体经济所造成的消极影响。

近日来，房地产市场中出现高频交易、集体出售热潮以及大量土地出售交易，而最终遭受巨大损失的，将会是那些为涉足投机市场而宁愿抓襟见肘、纳履踵决的投机分子。

为此，新加坡政府有义务马上采取行动，以阻止这些人在过度亢奋的市场中承担过多风险。

这样的措施，或许能确保新加坡房地产市场长期可持续稳健发展。

新一轮降温措施究竟是为时过早，或是切合时宜？是好是坏，这终究因人而异。

作者程天富博士是新加坡国立大学  
房地产研究院主任  
谢柳仪是新加坡国立大学  
房地产研究院研究员