

# 政府组屋契约到期的窘境

程天富 谢柳仪

人有生老病死，建筑物也有规划设计、建造施工、营运管理、拆除重建四阶段。从生到亡，不管是人或是建筑物，这都是无法避免的。对于一座土地资源有限的都市而言，老旧建筑的拆除重建是极为重要的一环。

随着那些在早年建成的房子逐年老化，不管是在经济方面或是在城市翻新方面，重建工作都将成为未来几十年间备受瞩目的议题。再者，人口结构、生活方式与房屋需求，一直都在变化，若无重建，老旧房屋必将对各社会阶层带来深远的影响，没有人可以置身其外。

以居住在四房式组屋的一家四口（父母与两个小孩同住）为例子，在儿女结婚、成家并搬离到自己的房子之后，父母的老居将会空出两间房。在日常的家务打理上，过大的房子将为日渐年迈的两老带来不必要的劳累。对于他们而言，从现有住房搬到另一间较小的房子，不失为一个很好的选择。

从大房换小房，套了现后，将剩余的钱用来帮补他们退休后的生活开支。卖房套现的选择，对于那些屋契剩余年限还相对长的屋主来说极为适宜。倘若他们在25岁时直接向建屋发展局购买房子，在他们65岁退休之际，住房年龄将会是在40年上下，而屋契剩余期限将会是大约59年。

然而，若两老选择在他们的旧房安享晚年，直到85岁到90岁，他们的儿女可在他们离世后继承这间组屋，屋契期限到时将只剩下大约34年到39年。随着屋契剩余期限逐渐减少，组屋价值也可能随之贬值。当屋契期限最终到期时，房子与土地将归还政府。

大多数旧组屋因屋契剩余期限较短，不容易在转售市场上脱售出去。即使为旧房找到了潜在买家，这些买家会考虑到屋契的剩余期限，并依照房子的使用价值，来决定他们愿意接受的转售价。

一些老旧组屋可能被选入参与选择性整体重建计划（SERS）。但是，自项目推行以来，只有4%的政府组屋有幸选入SERS。是否获选纳入此计划，附近是否有足够的土地来建造替代组屋，是受考量的因素之一。即使被选中的概率极小，老旧组屋仍吸引大批购房者，一些甚至不惜以高价购入这些旧组屋。

近年来，转售组屋市场上频频出现以破纪录高价成交的旧房交易。国家发展部长黄循财在2017年3月于国家发展部官方博客上，对组屋转售市场这

种非理性购房行为表达了深度关切。他进一步提醒购房者，慎重考量可能面对因屋契到期时，房屋价值降为零的贬值风险。

自此以后，组屋屋契期限问题成为了舆论焦点。有些务实主义者对政府延长屋契期限的可能性持保留态度；有些却对政府抱有不切实际的期望，认为政府理应无条件为他们解决屋契期限到期之窘境。他们站在不同的角度出发，对同一个课题的观点自然不一。

在8月19日的国庆群众大会上，李显龙总理对外公布了三项公共住房政策：一、扩大现有的家居改进计划（HIP）；二、推出家居改进计划2（HIP II）；以及三、自愿提早重建计划（VERS）。果不其然，延长屋契期限并没有出现在这份政策清单当中。这项公布打破了国人对政府屋契期限课题的疑虑，也明确地表明了政府对这个问题的立场。

延长屋契不论在经济上或是在可持续方面，都并非良好的解决方案。李总理以此为中心，进一步对不延长组屋屋契的原因作出了详尽的解释。李总理所提出的论点，完全符合联合国在世界环境与发展委员会报告中，对“可持续发展”这一概念所给出的定义——可持续发展是指既满足当代人的需要，又不损害后代人满足需要的能力的发展。

## 须从城市土地利用与经济效益考量

究竟延长组屋屋契是否能有效解决旧房问题？针对这个问题，本文从城市土地利用与经济效益这两方面解剖。

填海造地并不是解决土地资源匮乏的灵丹妙药，对新加坡来说亦是如此。为确保土地资源足以应付未来的土地利用与住房需求，长远的土地规划是必不可少的。延长屋契而不强化土地利用，这将是城市实现长期可持续增长的一大绊脚石。若现有的低密度住宅的屋契被延长，土地不能以最大化的土地利用方式开发建设，在人口增长的情况下，当局需要更多土地来建设新的政府组屋，以满足国人不断增加的住房需求。

在新兴城镇，比如达达利和登加等，建设新组屋时，更多土地也将被拨作基础设施之用。这些设施包括公路、排污系统、学校、市场以及邻里商店等。住宅用地的不断扩大，必将影响到其他土地的用途，如军事训练、港口、公园等等，这些土地被改为住宅用途的结局或不可避免。

在城市重建过程中，保留有历史与独特结构

的建筑是重要的一环。然而，保留旧组屋却得另当别论。从外观上来看，旧组屋的建筑设计过于单一，毫无特别之处；不管是在历史价值、历史意义上，或是从建筑意义上来看，保留旧组屋确实是不切实际的。

当然，也许有人会认为保留旧组屋，可保持该组屋区独特的风貌与魅力，但人们不能忘了，只有在这些建筑被良好维护的前提下，才能达到上述成果。老旧、残破的建筑物，不仅将阻碍市区翻新和振兴的工作，更与新加坡想要朝向现代化城市的宏愿背道而驰。

政府组屋在建造之时，早已考量到它的屋契期限。然而，若想将建筑寿命延长到过百年，建筑的维修费用将大大增加。随着时间流逝，组屋的保养和维修费用也将日渐增加，这会给政府和屋主带来不小的财政压力；延长屋契的组屋更将成为他们的负担。再者，即使组屋的建筑结构仍然稳固耐用，随着人口结构和人们的生活习惯不断改变，组屋在经济上，或在功能上，也会变得陈旧过时。

新推出的自愿提早重建计划与家居改进计划2，直接为组屋屋主消除对屋契期限不断减短的疑虑，同时也间接地为他们解除对住房日渐衰旧的

不安。与其让组屋屋主空等到屋契期限到期，自愿提早重建计划的推出让屋主有机会以集体投票的方式，决定是否将剩余的屋契转卖给建屋发展局。另一方面，家居改进计划2则旨在为老旧组屋进行整修与翻新，即使已超过60年房龄的组屋，也能为居民提供一处安全、有保障以及舒适的居住环境。

无论如何，政府对于不延长屋契的立场既坚定且明确。它也实则对那些购买旧组屋的购房者发出一个预警——在作出购房决定之前，必须考量到屋契期限到期的潜在风险。

今时今日，人们必须改变自身对政府组屋的观念，更应彻底理解政府初建组屋之时所怀抱的使命与宗旨——推广居者有其屋计划，同时确保组屋的可负担性和可持续性。若这样的社会目标因私人利益被剥削利用，子孙后代将会因土地资源逐渐匮乏，而需要承担较高的房价。若被贪念打败，我们终将自食恶果——种果的是我们，吃果的却是我们的后代子孙。前人种树，后人乘凉，这是我们应该谨记与遵守的道理。

作者程天富是新加坡国立大学房地产研究院主任  
谢柳仪是该研究院研究员