

狮城脉搏 周学锋 / 程天富

解析市场对首个黄金地段组屋的预购反应

建屋发展局于2004年在市中心牛车水毗邻地段上，建造由七栋50层楼高的摩天住宅大楼所组成的达士岭组屋，现在已成为新加坡的地标性建筑。相隔17年，建屋局在去年11月17日的最后一轮组屋销售活动中，首次推出坐落于梧槽路的黄金地段预购组屋项目。

在这项预购活动前，政府已宣布了新的黄金地段组屋模式（Prime Location Public Housing，简称PLH），包括相关的组屋转售限制措施。作为首个PLH项目，梧槽黄金地段项目的发售价格和申购情况受到广泛关注。

让更多家庭落户黄金地段

政府推出黄金地段组屋的目的，是为了在地价高昂的市中心地段，建造大众可负担得起的组屋。所以，政府为梧槽黄金地段组屋提供了额外津贴（Additional Subsidy），让发售价在一般申购者的可负担能力范围内。

根据建屋局公布的数据，梧槽项目 River Peaks I & II 的三房式单位，价格介于40万9000元和47万4000元；四房式单位价格介于58万2000元和68万8000元。相比之下，同期推出的位于成熟市镇加冷黄埔的预购组屋项目 Kent Heights，四房式单位价格介于51万1000元至66万。由此可见，梧槽PLH项目的价格跟其附近的非PLH组屋项目售价差距不大。

地段优越的预购组屋长期以来受新加坡人青睐，但这些组屋供应有限，只有少数幸运的买家能成功申请到。因地点优势，这些组屋很多都能以百万元的价格转售，让这少数的幸运买家能在转售时获得一笔丰厚的利润。这就是所谓的组屋“彩票效应”。随着更多优质组屋在公开市场转售，百万元组屋的交易数目也一再创新高。

在过去的一年，国家发展部进行了长达10个月的调研，在广泛征求了公众、业界和学术界的意见后，为推出黄金地段预购组屋而制定一套能遏制“彩票效应”的具体措施。这些限制措施包括归还6%转售价的补贴回收机制；10年的最低居住年限，住满10年后也不可以出租整间组屋；以及转售后的PLH组屋也不能整间出租。

同时针对转售交易做了限制，买家必须是新加坡家庭，过去两年半之内没有拥有私宅，家庭月收入不能超过1万4000元。

这些PLH屋主在转售组屋时，必须归还给政府补贴，让其他非PLH的屋主不会因此而觉得不公平。

不让PLH屋主将整间组屋出租，是希望加强PLH买家的自住动机，抑制把组屋当作投资工具的行为。限制转售买家必须是新加坡公民和设收入顶限等，也是为了让更多新加坡家庭能够一了住在黄金优质地段的心愿。

没出现超申购率

申购率高低跟当时预购组屋推出的数量和地段位置有关。除了梧槽黄金地段项目，11月份的另外一个成熟市镇预购组屋项目位于加冷黄埔。这两个项目的地点优越且靠近市区，供应数量为1236个单位，少于今年8月成熟市镇项目推出的2883个单位。在申请截止时，去年11月的成熟市镇项目的申购率为7.8倍，高过8月的成熟市镇项目的5.2倍申购率。

梧槽黄金地段预购组屋算是去年11月的预售活动中最受注目和期待的项目。这次梧槽黄金地段推出总数960个预购组屋（BTO）单位，包括680个四房式单位和280个三房式单位。虽然有许多限制，它还是受到许多买家的青睐，总共有7843份申请，平均申购率为8.2倍。黄金地段BTO的四房式单位比三房式单位更受欢迎，申购率分别为10.3倍和3.1倍。

在成熟市镇，一般分配给第二次购屋者的预购组屋数量，占总数大约5%，而梧槽项目分配给第二次购屋者数量只占2%。这一轮梧槽黄金地段的申购活动中，第二次购买者的四房式组屋申购率为104.7倍，比加冷黄埔的33.7倍申购率高出许多。

梧槽三房式组屋的第二次购买者申购率为40.4倍。上回的最高纪录是在红山成熟市镇里的Telok Blangah Beacon预购项目，但这项目的规模较小，只有70个四房式的单位，它的第一和第二次购买者的申购率分别为19.0和282.3倍。

因为配给第二次买家的单位数目不

多，它的超申购率不能准确反映市场对这次黄金地段组屋项目的需求。第一次购屋者的反应才代表实际需求。其中，第一次购屋者对四房式单位的申购率为5.3倍，非常接近于加冷黄埔地段的5.2倍。

相比之下，梧槽黄金地段项目推出的三房式单位的首次购屋者申购率只有1.1倍，成功概率非常高。

未来黄金地段组屋的发展

政府在黄金地段提供可负担的组屋，旨在建立一个包容和谐的社区环境，鼓励购屋者长期自住，增强社区的归属感。在去年10月26日的媒体发布会上，国家发展部长李智陞说，建屋局每年至少推出一个黄金地段组屋项目，具体位置会根据可开发的土地及全年BTO计划来敲定。市中心和边缘的成熟市镇，还有未来南部濒水区，都是能发展成PLH项目的地区。

一些地段如丹戎巴葛和旧火车站、花拉公园地铁站和竹脚中心一带的地段，还有市区边缘的中峇鲁以及红山的旧组屋区，都有可能被规划为PLH地段。

其中，建屋局在去年12月15日宣布，将在一幅位于亚历山大路上的优质地段，建造1500个预购组屋单位。这地段虽然不在市中心，但它离市区和乌节路购物商场不远，又靠近红山地铁站，周边也有成熟市镇的完善设施，被规划为PLH模式的可能性颇高。

这次的梧槽路PLH项目把单身者拒在门外。但是，PLH模式并非一成不变，随着更多PLH项目的推出，政府可能会考虑单身者的诉求，对限制措施作出相应调整。

建屋局于去年12月17日刚推出单身者联合住房计划（Joint Single Scheme）的试行新模式，为单身者配对适合的室友，来申请靠近市区的租赁组屋，或通过共享生活空间的概念，让年轻的单身者选择适合自己的生活和住房方式。

作者周学锋是新加坡国立大学
城市与地产研究院高级研究员
程天富教授是该研究院院长
和国大房地产系主任

文章内容不代表所属大学和研究院的立场