

本地研究： 政府应对气候风险高危区屋价下滑放缓

李显龙总理在2019年国庆群众大会演说中展示地图，说明我国哪些地区面对较大的淹水风险后，这些区域的组屋转售价下跌约2.9%。不过，在政府承诺采取缓冲措施的高危区，屋价仅下滑约1.1%。

杨浚鑫 报道
yeoch@sph.com.sg

本地研究显示，政府承诺应对气候风险，部分缓解了海平面上升导致高危区屋价下滑。

李显龙总理在2019年国庆群众大会演说中展示地图，说明我国哪些地区面对较大的淹水风险后，这些区域的组屋转售价下跌约2.9%。不过，在政府承诺采取缓冲措施的高危区，屋价仅下滑约1.1%。

这项研究由新加坡国立大学商学院刘德光杰出讲席教授艾格华（Sumit Agarwal）领导的一组研究团队完成。

研究团队选择总理演说为切入点，是因为它通过主流媒体和社交平台，向全国传达了有关气候风险的重要信息，预计会强烈冲击本地房地产市场。

2019年8月18日，李总理发表国庆群众大会演说，指出气候变化攸关我国生死存亡，并展示新加坡地形图，标出海平面上升风

险较高的区域（高危区）。

李总理在演说中敲响警钟，但承诺政府将在未来100年，投入至少1000亿元应对海平面上升，尤其是在市区和东海岸地区采取缓冲（mitigation）措施，如在滨海堤坝增建一个水泵房和在东海岸建造圩田等。

研究团队从建屋发展局数据库和市区重建局房地产资讯系统（REALIS），分别获得组屋和非有地私宅2018年至2021年的详细交易记录，并在地图上标出每一笔交易，确定它是否位于政府披露的高危区。

位于高危区的房屋属于实验组（treatment group），位于高危区之外，但距离不超过两公里的房屋，属于对照组（control group）。

组屋方面，研究人员分析了8391座组屋的转售交易，其中有665座（8.0%）位于高危区。结果显示，相较于对照组，实验组（即高危区）的组屋转售价在总

理演说后，显著下跌约2.9%，主要是因组屋较旧。然而，在政府承诺采取缓冲措施的高危区，转售价跌幅较小约1.1%。

研究团队因此得出结论，那就是政府承诺投资在缓冲与防御气候变化的计划，减轻了组屋居民的担忧，也减缓屋价下滑。

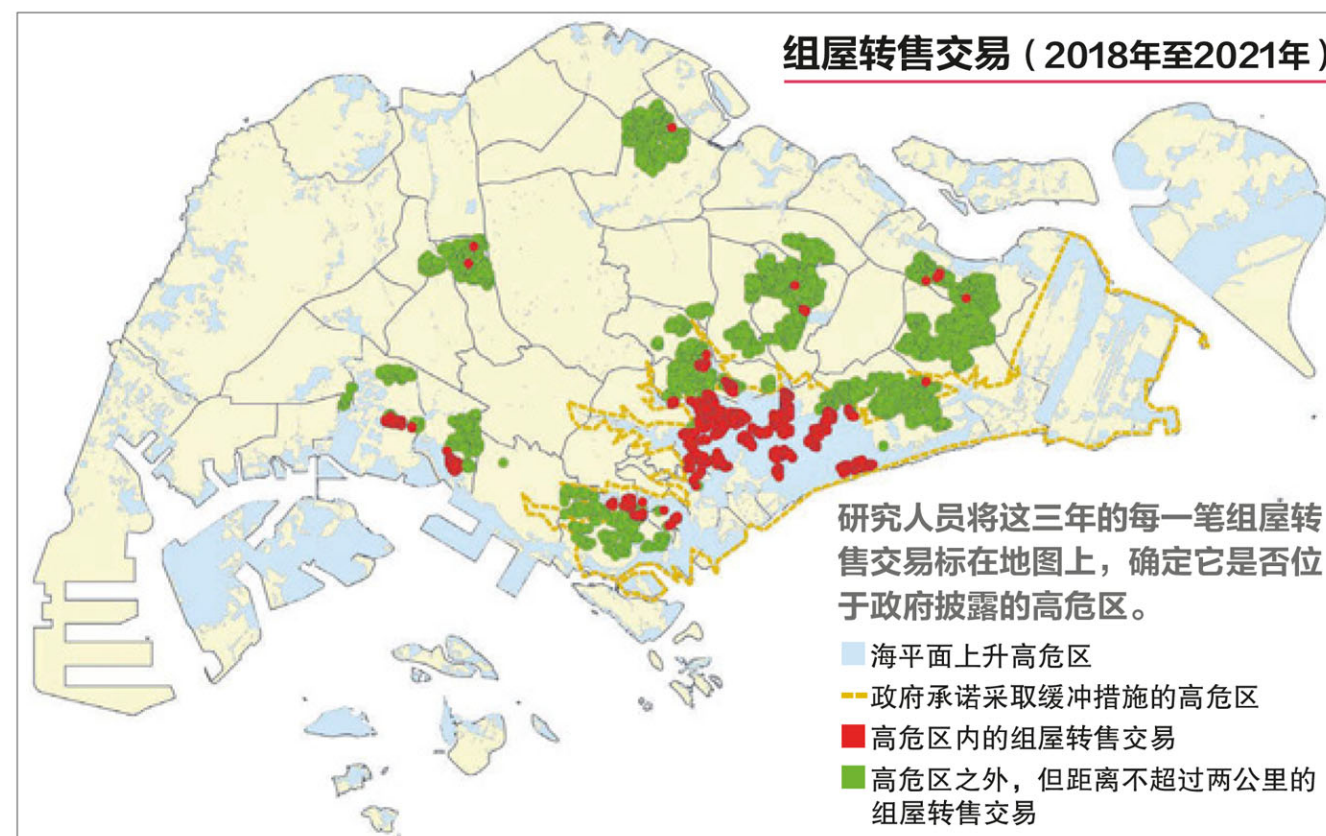
租赁地契和永久地契屋价呈现不同反应

至于非有地私宅，不论是否位于高危区或政府承诺采取缓冲措施的区域，整体屋价没有显著变化。

然而，租赁地契和永久地契单位的屋价，在总理演说后呈现不同反应。高危区的租赁地契单位屋价下跌1.7%，永久地契单位屋价不跌反升，增加1.4%。即使是在政府承诺采取缓冲措施的高危区，租赁地契单位的屋价同样下跌1.7%，永久地契单位屋价增加1.6%。

研究团队认为，这与总理在演说中提到，气候变化“是50年至100年的问题，我们可以采取50年至100年的方法去解决问题”有关。

艾格华受访时说：“谁会更



资料来源 / 新加坡国立大学商学院

早报图表 / 李太里

关心政府提出的缓冲措施？那肯定是100年后，有机会从缓冲措施中受惠的永久地契单位，而不是租赁地契单位。”

研究团队也在报告中说：“对永久地契单位的居民来说，气候变化似乎不是迫在眉睫的风险，另一种可能是他们在购买永

久地契房产时，已意识到气候风险，并计算在屋价内。由于对租赁地契单位的需求，直接受此次信息冲击的影响，总理有关气候的演说，可能使租赁地契单位的买家减少，推高永久地契单位的价格。”研究结果没有显示在演说前后，组屋、租赁地契单位和

永久地契单位的居民，是否改变了他们对气候变化的信念。

研究团队也调查了突发淹水对邻近房地产价格的影响，但没有发现两者之间有明显关系。这证明了极端天气事件，还不如李总理有关气候变化的公开演说有影响力。