

热点话题 程天富

新组屋分类框架 启动重大转变

这次的公共组屋分类政策的修改，不单只是形式上推出新的组屋分类框架，它也会彻底和实质地改变未来公共组屋的销售和津贴模式。

在8月20日的国庆群众大会上，李显龙总理宣布了新的公共组屋分类制度。预计在2024年下半年实行，到时将会取代现有的组屋区分类和配额方法。

自1992年以来，建屋发展局将公共组屋市镇划分为成熟组屋区和非成熟组屋区两大类，并以这个方式来设置预购组屋（Build-To-Order，或简称BTO）的配额。它保留了成熟市镇95%的BTO组屋给首次申购家庭，在非成熟市镇85%的BTO组屋分配给首次申购的家庭，65%的配额分配给单身人士。

在现有分类制度下，成熟市镇一般拥有较多已入住的公共组屋数量，拥有较完善的基础建设和各种邻里设施，如地铁站、巴士站、学校、商场、熟食中心、巴刹、公园等等。还有一个区别就是成熟市镇内能兴建新组屋的土地供应量有限。

在目前的27个组屋区和市镇，其中15个是成熟市镇，比如宏茂桥、大巴窰、红山、女皇镇、金文泰等。12个是非成熟市镇，如榜鹅、盛港、兀兰、裕廊东、裕廊西等。

随着快速的城市化步伐，政府投入大量资源，经过多年大兴土木，一栋又一栋的新组屋建筑，如雨后春笋般，密集耸立在各个市镇土地上。各类邻里和社区基建和设备，也越来越齐全。因此，成熟和非成熟组屋区与市镇的区别也变得模糊。按各市镇可用土地的库存和组屋需求的受欢迎程度来分类的做法，已无法充分反映市镇的不同成熟度。

在演讲中，总理宣布新的组屋分类框架。建屋局将根据组屋项目的区位和空间特性，将新的BTO组屋分成标准（Standard）、优选（Plus）和黄金（Prime）地段三大类别。黄金地段组屋是延续2021年推出，在市中心或市区边缘地区，具有方便交通和齐全设施地段的组屋。标准地段包括其他在市中心以外的组屋，它仍是新组屋的主要供应来源，也占了大部分现有组屋的库存。

在这两类组屋之间，建屋局加插了新的优选地段组屋。根据区位和周边建设属性的区别，定价介于标准和黄金地段组屋之间。

新的优选地段组屋可以建在市中心，或分布在其他市区外的地方。那些坐落在市中心区的优选组屋，因为不具备优越区位特点，例如靠近地铁和巴士站、学校、商场、公园等便捷设施，就没被归入黄金地段组屋。

在2022年11月在女皇镇推出的Queensway Canopy BTO和2023年2月在加冷黄埔推出的Rajah Summit BTO项目，就是位于市中心地区但未归入黄金地段的BTO项目。它们的四房式单位，未扣除津贴前的最高价格分别为69万5000元和63万1000元。这类组屋具备了被归类为“优选”组屋的属性。

第二类的“优选”组屋涵盖离市区较远的成熟市镇，虽然没有靠近市中心的优势，但拥有比标准地段组屋更好、更优越的区位属性。过去的一些BTO项目，例如2022年8月推出的宏茂桥Weave@AMK BTO项目和2023年5月推出的勿洛South Blossom和实龙岗North Vista BTO项目，都具有优选地段组屋类别的区位属性。

这些坐落在成熟市镇内的项目，因离市中心较远，没被归类为黄金地段组屋。但它们的价格可便宜，甚至有些还高过黄金地段组屋。比如宏茂桥的五房式单位，扣除津贴前的售价高达87万7000元。勿洛和实龙岗的五房式单位，价格也分别为73万

7000元和65万8000元。尽管价格高昂，宏茂桥和实龙岗的两个BTO项目，仍分别吸引了约8.2倍和13.8倍的首次申购率；第二次申购率更超过100倍。

改变销售和津贴模式

这次的公共组屋分类政策的修改，不单是形式上推出新的组屋分类框架，它也会彻底和实质地改变未来公共组屋的销售和津贴模式。政府会为优选地段组屋提供更多津贴和资助，让更多家庭，特别是中低收入的家庭也买得起。新的优选地段组屋将获得更多津贴，高过给予标准组屋买家，但会少过黄金地段组屋买家。

如黄金组屋买家会受到更严格的转售限制，包括一、10年的最低居住期限（MOP）；二、在首次转售时必须交付津贴回收，但将低于转售黄金地段组屋时所付的回收率；三、这两类组屋只可转售给新加坡核心家庭，月收入上限为1万4000元。新加坡单身买家也能购买这两类地段的任何房型的转售组屋，但买优选组屋的单身人士的月收入上限为1万4000元，而买黄金组屋的单身人士，月收入不能超过7000元；四、这两类型组屋的屋主不能出租整个单位。

严格的规定能遏止“彩票效应”

这些严格的规定，旨在鼓励购买这两类型组屋的买家，以居住和规划家庭生活为主要考量。想要利用这类组屋来快速牟利的投机者，必须三思而行，因为10年MOP，加上五年的建造组屋时间，他们要等上至少15年，才可以转售套利。这些限制能遏止“彩票效应”。

有些年轻夫妇可能会担心，买了这些优质类型的组屋，会否因10年MOP的条例，影响和耽搁他们的住屋提升梦。其实不然。在家庭经济状况和收入尚未稳定的情况下，他们应避免急着想要提升，而仓促把组屋卖了，来购买超出他们能力可及的私人公寓单位。他们虽可以利用卖组屋赚取的溢价，来偿付购买私宅的首期和部分房价，但也因要向银行申请更高的贷款，必须把部分薪水用来偿付房贷。这笔开支会随着利率的上涨而增加，给他们带来沉重的财务压力。

反之，如他们利用购买优选或黄金组屋的10年居住期，来作更周长的家庭规划，打好经济基础和积极储蓄，随着职场上的发展与晋升，收入增加后，将有更充实的财务能力，来购买更大型组屋，或是提升到私人公寓。

在没有额外补贴的情况下，一些家庭因经济不许可，无法承担优选组屋的价格，只能望而却步，感到无助和迟疑。这次针对优选组屋模式而增加的津贴，将帮助更多家庭买得起，特别让中低收入家庭有公平的机会申请这些优选组屋。新的分类政策因而有助于阻止社会隔离，让不同社会经济背景的家庭，有更公平的住房选择。

新加坡面对土地稀缺和更多组屋老龄化的严峻挑战，预计未来更多的公共住房供应，将来自市中心和成熟市镇地段。新的组屋分类框架为新加坡家庭提供更多的住屋选择，同时也确保新加坡能打造为更具包容性的社会，让不同收入群体能和谐地居住和生活在靠近市中心的地段，包括南部滨水区等。

作者是新加坡国立大学商学院房地产系的教务长讲座教授
文章观点不代表新加坡国立大学及其附属机构