

国大研究：相较于同龄私宅 老组屋“抗贬值”效益较强

研究显示，政府组屋、99年地契私宅和永久地契私宅的贬值差异要在屋龄超过10年后才会显现，而屋龄超过21年的组屋贬值的速度慢于私宅。

李静仪 报道
leecgye@sph.com.sg

新加坡国立大学一项研究显示，本地的老组屋比同龄私宅“抗贬值”，尤其是屋龄超过30年的组屋，比起非有地私宅具有较强的抗贬值效益。

国大研究员对建屋发展局和市区重建局的三大住宅类型数据，从1997年至2017年的转售价进行分析和比较后得出上述结论。

这些住宅包括47万7665个组屋单位、6万8407间99年地契非有地私宅，以及7万2006间永久地契非有地私宅。

研究显示，政府组屋、99年地契私宅和永久地契私宅的贬值差异要在屋龄超过10年后才会显现，而屋龄超过21年的组屋贬值的速度慢于私宅。

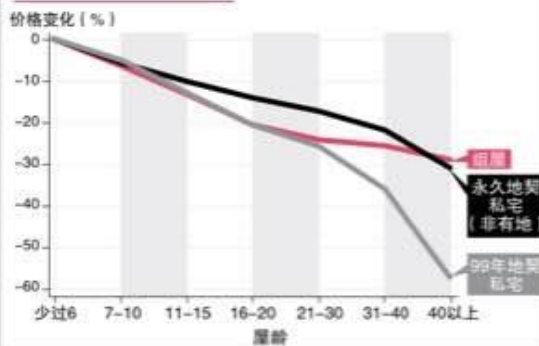
在首10年屋龄，这三种住宅贬值的幅度是相近的。当中组屋的贬值率还比私宅略快1%。

10年后，永久地契私宅贬值率则普遍比99年地契私宅和组屋缓慢，而后者两种住宅贬值率在长达20年间是相似的。

不过，在屋龄21年及以上，组屋的贬值率放慢到约3%，即组屋超过40年时，其价格要比21年至30年时下降了3%；永久地契私宅的贬值率则是超过10%，99年地契私宅更是超过30%。相较于私宅，屋龄超过30年的组屋贬值率明显比较慢。

这项研究是由国大房地产研究院主任程天富、金融系刘

住宅价格贬值速度



注：少过或满6年的组屋，指的是屋龄介于五六年的单位
早报图表 / 李利群
资料来源 / 国大

德光杰出讲席教授苏米·阿加沃 (Sumit Agarwal) 以及房地产系博士生张笑语进行的。

程天富指出，屋龄超过30年的私宅贬值得比较快，可能是因其建筑和周围环境缺乏维修与保养，反观组屋享有政府展开的

各项翻新工程的好处，较有效地放慢了贬值的速度。

他受访时说：“组屋会进行周期翻新，例如每几年油漆粉刷墙面一次，也进行家居改进计划和电梯翻新等，在保养方面比较有系统化。”

“私宅则需要动用累积基金 (sinking fund) 来翻新，房子越旧就需要越高的累积基金，而且私宅的建筑结构一般较复杂，例如有休闲设施、设更多电梯等，维修费比较高，保养工作因此也没那么积极。”

专家质疑研究是否考虑集体出售正面经济效应？

不过，也有房产分析师对上述研究结果提出质疑。

杰地集团执行总监麦俊荣提问：“对私宅屋主来说，集体出售是能让他们从中赚一大笔，利用老旧房产套现的方法。这项研究是否有把这种可能集体出售所能带来的正面经济效应考虑在内？”

“这项研究是否有考虑房产所在地基础设施方面的改善，所带来的正面经济效益？例如一个非成熟住宅区的镇中心的设施会逐渐改善，会为居民提供较大的方便和好处。”