

# 未来数年推出更多新组屋 建屋局赤字料继续扩大

## 关于预购组屋

杨浚鑫 报道  
yeoch@sph.com.sg

考虑到建屋发展局将在未来几年内推出更多新组屋，当局的赤字预计会继续扩大。

新加坡国立大学房地产系教授、城市与地产研究院院长程天富受访时认为，建屋局赤字短期内将维持在高水平。这是因为当局已表明将增加预购组屋供应，意味着兴建中组屋的预期亏损会进一步增加。

### 建材土地费上涨 推高组屋成本

与此同时，通货膨胀将导致建材成本增加，楼市升温也会带动土地成本上升，这都将提高当局供应组屋的成本。

蓬勃的转售市场，也意味着当局得发放更多公积金购屋津贴。

预购组屋平均申购率去年是5.5。程天富说，冠病疫情期间压抑的购屋需求预计会在今年继续释放，当局要满足需求和为市场降温，还须在下来两三年增加预购组屋供应量。

他预料情况可能在2025年之后才会慢慢好转，但建屋局赤字到时能否收缩，也取决于其他建屋成本会不会因通胀而居高不下。

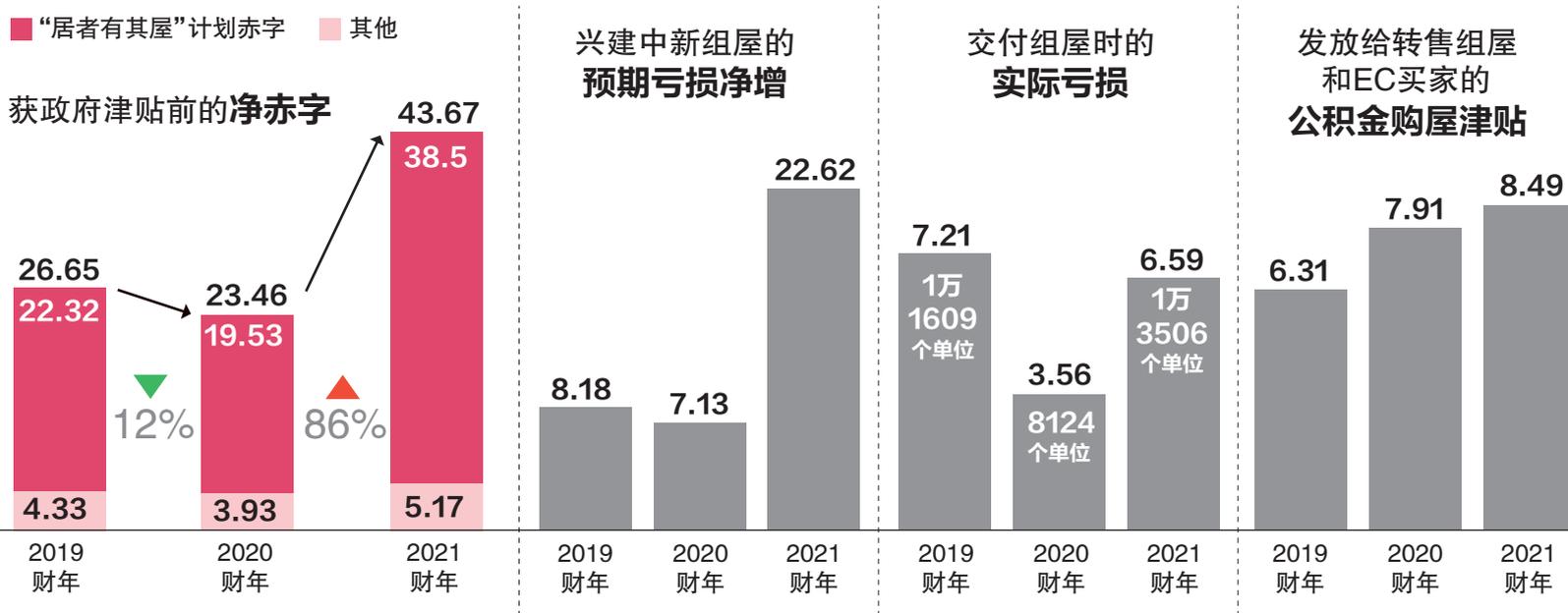
建屋局答复《联合早报》询问时也说，当局供应的组屋数量，以及影响开发成本的当前市场条件，都会影响建屋局赤字。

尽管如此，当局重申将在未来两年增加预购组屋供应，以满足新加坡家庭的强劲住房需求。

### 去年5万余单位 在家居改进计划下翻新

建屋局说：“政府通过为新组屋提供折扣价和发放购屋津贴给组屋买家，来津贴政府组屋。这些金额显著的住屋补贴，导致建屋局的居者有其屋计划每个财

## 建屋发展局2021财年年报要点（亿元）



资料来源 / 建屋局

早报图表 / 何汉聪

## 新组屋定价不与地价和造价挂钩

新组屋的定价与地价和造价并不挂钩，即使这些开发成本上扬，组屋定价也不会随之抬高。因此，建屋局净赤字扩大，不影响新组屋价格。

居者有其屋计划出现赤字，显示的只是建屋发展局无法通过销售新组屋“回本”。

换句话说，新组屋销售收益减去新组屋开发成本（涵盖土地和建筑成本），上个财政年出现了38亿5000万元的赤字。

年出现赤字。”

根据建屋局年报，除了居者有其屋计划，当局的亏损也来自市镇和组屋翻新计划，如再创我们的家园（Remaking Our Heartland）计划、邻里更新计划、家居改进计划，以及电梯翻新计划。这些计划都由政府全额或大幅资助。

然而，地价再高、造价再贵，都不会直接影响新组屋的售价。

### 建屋局：定价只考虑首次购屋者能否负担

这是因为建屋局为新组屋定价时，只考虑首次购屋者能否负担。按建屋局局长陈明锐的说法，什么是可负担的价格，与家庭收入和各类屋型的价格有关。

要确保新组屋可负担，当

2021财年，翻新计划就产生了3亿9200万元的赤字，相比2020财年的2亿4200万元赤字，增加了近62%。

建屋局解释，原因之一是家居改进计划的支出增加。随着防疫措施放宽、建筑活动逐渐恢复，去年有5万3792个组屋单位通过家居改进计划翻新，远超2020

局先是计算新组屋市价，再在市价的基础上给予大幅津贴，使最终售价降至可负担的水平。

不过，建屋局向来没有公布每个项目的具体津贴。

新组屋市价又是根据附近类似转售组屋的售价，以及个别单位特点（如楼层、地点、便利度）和当前市场条件计算。项目地价和造价都不在考量内。

以宏茂桥预购组屋项目

年的1万8595个单位。

与此同时，当局宣布开展六个邻里更新计划。另六个邻里更新计划也在去年完工，使完工项目达到100个。

多三座组屋也完成电梯翻新计划，惠及136户家庭。

此外，建屋局在改善停车场和进行其他定期工程（如重建排

Central Weave @ AMK为例，五房式单位售价（不含额外安居津贴）介于72万元至87万7000元。

然而，附近五房式转售组屋的市价介于96万元至115万元，与新组屋价格差距可达到约27万元。

目前，非成熟组屋区的新组屋售价是家庭年收入中位数的少过五倍，多数新买家跟建屋局贷款时，每个月也只用少过四分之一的月入来供房。

水沟）方面，支出也增加，使得这方面赤字增至3亿5200万元，高于去年的3亿零700万元。

为帮助个人和商家度过去年的艰难时期，当局也向拖欠房贷或翻新费用的屋主提供总计1500万元的财务援助，并为建屋局商店或设施的8500名合格租户免除1亿1500万元的租金。

是什么推高了本地住屋需求，导致转售市场升温？预购组屋的供应和等候时间接下来又会如何？

《联合早报》为正在考虑是否申购预购组屋的买家，整理一些关键问题。

问：本地住屋需求为何攀升？

- 回声潮世代（echo boomers）结婚，组成更多家庭
- 社会趋向小家庭
- 冠病导致预购组屋工程延误、等待时间更长，更多购屋者转向转售市场
- 其他群体的住屋需求增加，如单身者和从私宅降级到组屋的买家
- 2013年至2021年之间的超低利率，促进转售市场蓬勃发展

问：预购组屋供应会否增加？

- 2021财年，建屋局推出1万7322个新单位。虽面对冠病疫情干扰，仍有预购组屋项目完工，当局同年交付了1万5000个新单位。
- 今明两年每年推出多达2万3000个新单位。
- 如果需要，建屋局可在2021年至2025年推出多达10万个新单位。

问：预购组屋的申请和等候情况接下来如何？

- 尽管预购组屋申购率近年上升，但几乎所有申请非成熟市镇预购组屋的首次购屋家庭，都能在三次申请内，获得挑选组屋的机会。每10户首次购屋家庭中，有九户能在两次申请内就获得这个机会。
- 新组屋等候时间中位数介于四年到四年半。
- 建屋局在尽量推出等候时间少于三年的组屋。