

连深圳也要学的“新加坡住房模式”有什么魅力？

近日，一则“深圳提出学习‘新加坡住房模式’”的新闻登上热搜。

据媒体报道，深圳市住房和建设局党组书记、局长张学凡在公开场合提出，新加坡是深圳学习的榜样，未来深圳市60%的市民将住在政府提供的租赁或出售的住房中。

什么是“新加坡住房模式”？它究竟有何特别之处？

1 什么是“新加坡住房模式”

所谓“新加坡住房模式”，简单来讲，就是鼓励中等收入和低收入阶层购买政府提供的公共住房，少部分高收入人群通过市场方式来解决住房。

与其他发达国家以公共租赁或房租补贴相比，“新加坡住房模式”是一种截然不同的住房保障制度，它源自新加坡的开国领袖李光耀“居者有其屋”的理念。在李光耀看来，只有当国民真正拥有国家的一部分时，保卫家园和保卫国家的概念才能真正联系起来。

为了建设、分配和管理政府提供的公共住房，新加坡于1960年成立建屋发展局（简称建屋局、HDB）。新加坡所有的公共住房均由建屋局负责规划兴建，以优惠价格出售（少量租赁），让居民分期付款购买。同时，政府会给符合条件者提供各种购房津贴。

政府公共住房又称“组屋”，一经购买，组屋的产权就属于居民，年限99年。组屋的户型以“四房式”“五房式”（相当于中国的“三居室”“四居室”，室内使用面积在90到120平方米之间）为主，占比约75%左右。

当然，也有可供租赁的组屋（在其他国家被称为“廉租房”），只不过占比非常小，仅为5%左右，而且户型多以“一房”和“二房式”为主。

经过50多年的发展，目前，新加坡全国的常住居民，包括永久居民在内，82%以上的家庭都住在这种被称为“政府组屋”的公共住房中。新加坡也被认为是世界上解决住房问题最好的国家之一。

2 为什么新加坡人更愿意住组屋？

毫无疑问，组屋最大的优势在于价格相对优惠。

众所周知，新加坡多年来稳居“全球房价最贵城市”排行榜前十行列，其商品房价格之贵，由此可见一斑。相比之下，组屋最大的特点是有政府津贴，房价相对商品房要廉价很多，只要收入稳定，并且购买与自己收入相当的户型，购房不会成为负担。

此外，组屋周边配套齐全，生活便利。新加坡的中小学，社区医院，诊疗所和商业及社会服务网点，基本都围绕组屋的区域布点。新加坡300多个公园，大部分都在居民区内或者附近。工业园区附近一般也都有配套的居民住宅区域。

3 组屋制度为什么能成功？

组屋制度的成功，得益于新加坡对住房市场强有力的政策干预和规范引导。

第一，建屋发展局可强制征地。

新加坡组屋的建设用地一部分来自国家直接转让，另一部分从私人部门强制征收。在《土地征用法》的授权下，建屋发展局拥有强制征地权力，所以新加坡公共住房建设能以远低于私人开发商购地价获得土地，任何人不得随意抬价，价格不受市场影响。而且，所有征地



新加坡著名的一处组屋——达士岭组屋

成本均由政府承担，组屋一般都有99年地契。

组屋的建设和购买资金从哪里来？新加坡通过颁布《中央公积金法》建立起中央公积金制度，同时成立中央公积金局。每一个有工作的居民在缴纳组屋首付之后，分期付款的资金就来自公积金账户。市民公积金缴费率是月薪的20%，单位缴纳17%，月缴费的工资上限是6000新元。这为政府积累了大量住房建设资金，所以能在较短时间内解决居民的住房问题。

第二，避开中心，选取边缘地带。

新加坡人多地少，建屋发展局强调整体规划，避开住房密集的中心城区。这样做有利于居民疏散，而且拆迁量少、地价便宜。只有在市区人口减少到一定程度、新区住房充足的情况下，才会考虑进行集中的旧城改造。组屋区一般以高层住宅为主，大多数是十几层的板式住宅，少数是20多层。

在规划之初，考虑到要让居民就近就业，组屋区内预留10%至20%的土地用于工业配套设施，主要是无污染的小规模劳动密集型工业，如制衣、纺织和电子配件制造厂。不论住在哪里，居民

4 组屋政策同样面临挑战

由于新加坡公共住房解决得好，公共住房为公共政策提供了很好的实施平台，成为“一子下活全盘棋”的典范。因此，很多国家都在向新加坡取经，学习其公共住房建设的经验。

但是，随着时间推移，新加坡的公共住房也面临一些挑战。其中最重要的可能有三点：

第一、如何加快公共住房的建设速度和周期。近几年来，新加坡的公共住房涨价很厉害。最根本的原因是供不

都不会感到生活不便。

第三，审查严格避免投机占有。

组屋制度是新加坡居民的一项福利政策，背后有一套严格的审查和分配制度，从而避免“寻租”和“搭便车”行为。

在新加坡，想要购买新组屋的申请人必须是年满21岁的新加坡公民。申请人在本地或海外不得有其他房产，且在过去30个月内没有处置过任何房产。此外，还要查看申请人的家庭构成状况和收入上限。永久居民和拥有私房者只能购买二手组屋。

新购的组屋住满5年后，可以在市场上出售或者转租。不过，一个家庭只能拥有一套组屋，如果要再购买新房子，旧组屋必须退出来，防止有人投机占有。对于贷款，新加坡政府同样制定了严格的要求，只有新加坡公民、低收入者和无额外物业者才可以取得贷款资格。

第四，组屋现行“先售后建”的预购制度减少组屋的空置率。申请人可以进行网上申请，然后抽签。如果组屋预订量达到70%以上，政府就通过招投标确定建筑承包商进行建设。组屋完工后，抽签通过的市民就可以直接领取钥匙入住了。

应求。如何尽快增加供给是面临政府最大的问题。

第二、如何进一步建造更人性化、更加高效和更多的公共配套设施。尤其是公共交通。新加坡已经建成了很多条地铁，但是仍难以满足需求。而且有些站点转换不同线路，需要上下乘梯并步行十多二十分钟，人性化和效率均有待提高。

第三、如何更好落实和利用好公共住房可以承载的社会责任。新加坡逐渐步入老龄社会，乐龄公寓、乐龄活动中心等

的社会需求越来越旺。但是，有些居民对建设这种乐龄设施和住房出现“不要建在我家后院”的一种排斥态度。因此，如何更好落实和利用好公共住房可以承载的社会责任，比如养老就是一个很重大的社会问题。

尽管有这些挑战，不过和很多国家和大城市相比，总体来讲，新加坡的公共住房建设还是非常成功的，可以学习借鉴的点很多。

5 专家：房企需积极转变投资策略

据了解，新加坡从1964年开始推行“居者有其屋”计划，鼓励中等收入和低收入阶层购买组屋。至今，新加坡形成了以组屋为主，私人住宅为辅的多层次供给住宅市场。

新加坡人口密度大，房价收入比低，房屋自有率高。2017年数据显示，新加坡人口密度为7915.7人/平方公里，远高于深圳5398人/平方公里。万和证券行业研究报告显示，2018年，新加坡房屋自有率高达91%。新加坡2019年上半年房价收入比为22.31，深圳同期的水平为44.9。

新加坡对组屋的买卖有较为严格的规定。“申请组屋必须要提交真实合法的材料，如有弄虚作假会被罚款甚至监禁6个月。此外，该类房产还被要求5年内不允许出售，即使5年之后流入市场交易，也只能卖给有购买组屋资质的购房者。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

“组屋的地价非常便宜，加之购买和转让限制严格，在保障中低收入人群居住的同时，完全去除了投资属性，走的是和香港完全不同的模式。”58安居客房产研究院首席分析师张波对记者说。

“总体来看，深圳要学习新加坡的模式并不易。”张波表示：“两者在地域、人群结构、人口流动等方面存在差异，因此需结合现有情况详细评估，有步骤、有重点的推进，学习绝非一蹴而就。”

张波还提出，如果要对房价实现有效调控，对于地价的控制是重要因素，而控制地价会减少土地出让相关收益，因此在学习新加坡模式的过程中，要克服因增大保障性住房所带来的收益减少问题。

“深圳此次明确了要学习新加坡模式，势必对后续的住房制度和住房开发等产生较为重大的影响。”严跃进表示：“共有产权住房和政策性租赁住房等会成为重要的产品类型，因此相关房企需要积极转变投资策略，形成较好的住房投资模式，以吻合十四五深圳住房制度的发展需要。”

据新华网