

## 99 将至高龄组屋“命运”如何？

杨丹旭, 邓华贵

联合早报, 2017 年 5 月 28 日

国家发展部长黄循财不久前发博文，提醒买家在购买剩余屋契偏短的旧组屋时应该谨慎，特别是那些付高价的买家。

高龄组屋魅力何在，为何吸引年轻买家？剩余屋契越来越短，高龄组屋将何去何从？政府是否应该接手，

为高龄组屋“续命”？居民会不会担忧组屋“寿终正寝”，最后一文不值？

从事设计工作的余劲陶（28 岁）和丈夫马泰（Matthijs Rikken, 32 岁）去年买下马林百列一个四房式组屋单位，转售价约 46 万元，该单位屋龄 40 年。

虽是高龄组屋，但两人不担心它贬值。余劲陶说：“我们更注重生活环境。如果有朝一日要转卖，能赚钱当然是好事，但那不是重点，重要的是我们和未来的孩子在这里生活的经历，以及它给我们留下的回忆。”

绿意盎然的居住环境、组屋之间宽敞的间距、靠近东海岸公园和市中心的位置，都是两人选中这个单位的原因。

马泰也说：“旧组屋的一个好处是厨房特别大，我们两人都喜欢烹饪，这非常符合我们的要求。”

夫妻俩重新设计组屋，让原本老旧的单位焕然一新，三个卧房只保留一个，其余打造成开放式客厅和工作室。敲墙等装修工作必须先向当局申请，当马泰告诉建屋发展局人员自己的计划时，对方问道：“你知不知道这样一敲，以后房子就很难卖出去？”

这个问题着实让马泰大吃一惊。他说：“买下这个单位是为了让自己住，可不是为了转卖……一些人可能出于投资考量而买新组屋，希望转售时价格上涨，但这不是我们的考量。”

### 以 60 万 1000 元买中峇鲁三房式单位

像余劲陶和马泰这样买高龄组屋的年轻夫妇并不少见。三年前，张诗理（37 岁）和陈韵欣（36 岁）卖掉西海岸的三房式组屋，以 60 万 1000 元买下中峇鲁一个三房式组屋单位。

虽然屋契只剩 54 年，夫妻俩都非常满意这里的居住环境。从事婚纱摄影的张诗理在家中经营摄影室，陈韵欣则是专业化妆师。由于组屋地点适中，方便两人接见顾客，省下租办公空间的开销。

房子的屋契虽从 1973 年算起，但陈韵欣估计房子建于上世纪 50 年代，因此隔音不是很理想，他们在装修时也发现墙壁和天花板不太坚实。

尽管如此，陈韵欣说：“这个房子跟一般组屋不同，抬头只有蓝天，看不到高楼大厦。我们住在一楼，后面还有个私人小花园，可以晾衣服、种盆栽等。”

虽然很多人并非抱着组屋会获选重建的想法进场买旧组屋，更多的是考虑地点、面积、环境等因素，然而数十年后，组屋若没有获选加入选择性整体重建计划（简称 SERS），屋主可能面对屋契归零、土地必须归还给国家的窘境。对于刚买下旧组屋的年轻夫妇，组屋甚至会在他们步入老龄前就“寿终正寝”。

新跃社科大学经济系高级讲师特斯拉博士（Walter Theseira）受访时指出，很多国家的房屋属于永久地契，让城市发展遇到阻碍，甚至面对“市区老化”（Urban Decay）问题，新加坡却恰恰相反。

他相信，随着越来越多组屋步入老龄，我国应设法制定一套妥善公平的方法，协助屋主面对屋契归零问题。

截至去年底，本地屋龄满 40 年的组屋约有 7 万个单位，屋龄在 30 年至 40 年的有 28 万个。受访学者和分析师认为，解决老龄组屋问题的一个方案是由住户填补差价，购买新的屋契。

新加坡国立大学社会学系教授蔡明发指出，99 年屋契期满之后，如果住户得继续居住，政府可卖新的屋契给住户，但不一定要 99 年。

2008 年以来，土地管理局共批准了七个住宅发展项目的屋契更新申请，这些项目都获得填补至 99 年，且都是私宅。

房地产顾问公司莱坊董事经理陈智群博士认为，政府没有义务让屋主延长屋契，如果提供这个选择，屋主应该得根据市价偿还延长的屋契。“当然政府必须衡量是否要让屋主这么做，还是要收回土地作其他用途。”

即使政府让屋主延长屋契，也可能遇到一些人负担不起填补屋契所需的差价。对此，莱坊估价部董事张宝顺说，根据以往经验，政府应该会为屋契期满、但经济条件不佳的屋主提供援助。

### **或给政府和屋主带来财务压力**

但他提醒：“建筑随时间流逝会需要更多维修。若允许延长屋契，组屋的维修费长远来看会不断增加，这是当局要衡量的。”

新加坡管理大学法律系副教授陈庆文也认同，填补屋契是一个可行方案，但只有在政府愿意不断翻新旧组屋的情况下才行得通，这会给政府和屋主带来财务压力。

除了填补屋契，李光耀公共政策学院政策研究所高级研究员余国安指出，另一个做法是在屋契期满后继续让屋主留住，不过每年须缴交一笔土地租金，这样的做法在本地也有，不过是属于工业地段，而香港也有类似做法。

据了解，1997年香港回归中国后，当局提出1997年7月1日至2047年6月30日内租约期满的土地，只须缴付市场租值3%的年租，就可继续租用。1997年后的新批地契一般为50年，期满后同样能以缴付年租的方式延长。

### SERS 配套或需调整

一些国人把推行20多年的选择性整体重建计划，视为旧组屋理所当然的出路。不过国家发展部长黄循财指出，该计划具备高度选择性，而多年来只有4%组屋获选加入计划。

政府多次表明，选择性整体重建计划（SERS）只适用于有重新发展、优化土地利用潜力的地段，推行计划也得看政府的财政状况而定。当越来越多组屋有SERS的“需求”，而该计划继续保持高度“选择性”，势必带来公平问题，有学者甚至认为，政府应考虑调整该配套的好处。

余国安说：“SERS不能也不应选择性地为一些组屋屋主送去有高度吸引力的配套，如果这样继续下去，就会演变成用纳税人的钱，让一小部分人受惠的情况。SERS配套必须是所有利益相关者都认为公正、公平的。”

蔡明发也认同，目前的SERS配套“太慷慨”，因此给一些国人带来“不切实际的预期”。“从长远看，SERS只会影响到整个住屋计划的一小部分人。绝大多数无法受惠的人，无疑会向政府表达不满，但这是否会造成政治压力，政府又如何应对，还得拭目以待。”

陈庆文认为，在面对老龄化挑战的新加坡，政府财政开支将面对更大压力，今后获选加入SERS的旧组屋可能会越来越少，而计划的公平性也将面对更大争议。

他说：“获选的屋主不仅有机会搬去新组屋，还能得到可观赔偿。考虑到公平性和它所带来的马票效应，我不排除SERS未来被取消的可能性。”

### 组屋是资产论述或需检讨

99年租赁地契（leasehold），意味着组屋并非国人可永远持有的资产。受访学者和分析师认为，这不影响拥屋所带来的归属感，不过组屋是资产的论述或需重新检讨。推出超过50年的“居者有其屋”计划是新加坡公共住屋的一项标志性政策，也是我国重要的社会支柱，让国人在国家拥有一份有形的“股份”。

尽管组屋屋契为 99 年，但毕竟是很多国人拥有的首个房地产，陈智群因此认为，这有助于加强人们对国家的归属感。“如果我有个安全的地方能称之为家，我会记住是建屋局让我实现这个梦想，从而加强我对国家的归属感。”

## 学者：组屋作为资产的概念

### 与地契形式存在矛盾

特斯拉博士也认同拥屋带来归属感的论述并不过时，政府会继续确保这是我们社会的重要组成部分。但他指出，新加坡人应该认清组屋不能储值，也不是一件可以一直代代相传的资产，而难处就在于如何改变这个观念。

由于组屋非永久地契，蔡明发指出，它作为资产的概念，与它的地契形式其实存在矛盾。

他说，自建屋局从 1964 年开始出售组屋以来，组屋价值逐年攀升，导致人们把买组屋视为“包赚投资”。“政府也一直积极鼓励国人买组屋，作为一项为退休提供财务保障的投资，组屋作为住家的概念却慢慢淡化。”

本地公共住屋有别于其他国家，并非福利制度下为弱势群体提供的房屋。尽管如此，陈智群指出，国人不应以投资心态看待组屋。

“多数组屋是建屋局为事业刚起步、正要成家的人所提供的，让他们在享有津贴的情况下购屋。组屋满足了人们的基本住屋需求，但不是用来投资赚钱的‘资产’。”

组屋未来能否为退休提供保障的问题，对购买旧组屋的年轻夫妇余劲陶和马泰来说还太遥远，但两人都认同成为屋主让他们有了一份稳定感。

曾在荷兰旅居多年的余劲陶说：“我的新加坡人身份认同，不仅是因为我在这里有一个屋子，而是因为我从小在这里长大，在成长过程中我所接触的文化，以及我的父母、国家给我灌输的价值观……当然拥屋会让我愿意在一个地方久留，确实让我有更大的归属感。”

### 老居民：新屋哪有旧屋好

旧组屋区老居民多数并不担忧组屋的剩余屋契越来越短，也未必期待组屋获选重建。

陈玉海（84 岁，退休者）在上世纪 70 年代搬到马林弯的三房式组屋，如今屋契只剩 57 年。

政府三年前宣布兴建地铁东海岸线，新的马林台站距离马林弯组屋区不到 500 米。消息公布后不久，就有房地产经纪代表买家找上陈玉海，希望以 50 万元买下他的三房式单位。

“我当然不要卖。这么多年都住惯了，从来没想到要搬，而且我家在 15 楼，看得到东海岸公园、大海，这么好的地点去哪里找？”

随着新地铁的建造如火如荼地进行，很多街坊都在猜测，政府会在新地铁站竣工后拆掉这批旧组屋重新发展，但陈玉海却不期望获选重建，也没想过要换一个更新的组屋。

他说：“剩下屋契不长也没什么，我的五个女儿和一个儿子都有自己的屋子，我不用把组屋留给他们。”

汪女士（67 岁，销售员）在 2008 年花了 17 万 7000 元，买下美岭街一带的三房式旧组屋。

如今屋契仅剩 47 年，但她不感到担忧。“反正儿子在国外，自己一个人住哪里都没关系，这里附近也有超市、湿巴刹等设施，非常方便。”

林爱娣（66 岁，清洁工）居住的三房式单位超过 40 年屋龄。她说：“旧有旧的好处，面积大，住着舒服，而且旧组屋区有巴刹，交通也方便，要我搬去新屋子我还不肯呢。”