

建屋局局长蔡君炫：99年组屋屋契足够应付两代人需求

建屋局出售组屋时，国人可得到完整的99年屋契，相比之下私宅无法提供这个条件。99年屋契组屋的用意在于为国人提供住家，对两代人而言是足够的，这是很长的一段时间。——建屋发展局局长蔡君炫博士

林心惠

联合早报, 11 April 2018

公共组屋99年屋契到期后，必须归还政府的政策，使我国有能力为后代子孙兴建新设施和人民负担得起的新组屋。建屋发展局局长蔡君炫博士指出，99年屋契足以应付两代人的需求，政府也为国人提供多个屋契套现措施，让国人退休后利用组屋获取养老资金。

她昨晚在捍卫这项政策时也说，新加坡幅员有限，若要确保我国能在长远的未来持续兴建新组屋和设施，让下一代获益，政府有必要制定地契限制，回收土地重新发展。

“许多屋主的孩子会向建屋局购买负担得起的组屋。那么，我们如何确保他们能买到他们负担得起的组屋？我们得回收并再利用土地。”

蔡君炫作为“新加坡政策研究所—纳丹系列讲座”的年度主讲人，昨晚在新加坡国立大学针对新加坡城市规划发表演讲时指出，地契制度是我国更新土地用途的“关键”要素。她以工业用地为例指出，其地契一般介于30到60年，政府可在契约到期后回收土地，根据社会新需求和新经济发展领域，重新规划土地用途。

建屋局目前管理的约100万个组屋单位中，屋龄满40年的约有7万个。在多个早期组屋项目的99年屋契进入后半期的背景下，旧组屋贬值的现象近年来成为许多国人关注的课题。

有公众昨晚向蔡君炫抛出问题，指国人对于屋契逐渐减少、组屋贬值感到焦虑，政府如何说服国人地契限制才是正确的发展模式。

蔡君炫回应时说，作为一名建筑规划师，她有必要为新加坡未来50年甚至更长远的未来做准备，并希望国人理解新加坡面对的地理限制，从更宏观的层面来看，地契制度对国家和子孙后代更有利。

她说：“建屋局出售组屋时，国人可得到完整的99年屋契，相比之下私宅无法提供这个条件。99年屋契组屋的用意在于为国人提供住家，对两代人而言是足够的，这是很长的一段时间。”

组屋屋契在进入中后期时，受设施老旧、剩余契约有限，以及动用公积金储蓄购屋受限等因素影响，市场需求逐渐转弱。对此，蔡君炫也指出，多数家庭在住了一代人的时间后，可以利用住宅套现，不致于无法从旧组屋获益。

套现渠道包括出租房间、加入建屋局屋契回购计划，以及“大屋换小屋”，购买屋契较短的小型单位，利用剩余售屋所得加入终身入息计划，获取终身养老金。

蔡君炫在演讲中也指出，随着我国进入城市发展的“中年早期”，未经开发的地皮越来越少，长远规划的成功除了仰赖地契制度，也在于开拓更多地下空间，以及善加利用快速公路和地铁轨道上方的空间，打造多一层的公共设施。她指出，国大周围的肯特岗和科学园，地底土质适合兴建地下设施，市区重建局将于明年为本地部分地区制定一套地下发展蓝图，勾勒未来地下空间的开发计划与用途。