



# THE PALM

Newsletter of the Progress Singapore Party

Parti Kemajuan Singapura

新加坡前进党

சிங்கப்பூர் முன்னேற்றக் கட்சி

## Singapore's Public Housing Retirement funds struggle to keep up with rising BTO prices

Property affordability in Singapore for the masses is declining with BTO prices ratcheting upward. This will impact CPF amounts left for retirement as higher sums are needed to fund higher HDB mortgages. There are solutions to reversing this trend of rising BTO prices and better preserve your CPF for retirement.

Progress Singapore Party (PSP) has proposed the **Affordable Homes Scheme** and **Millennial Apartments Scheme** to turn this into reality.

随着预购组屋 (BTO) 价格的飙升，新加坡一般民众负担购买公共住房的能力也在下降。因为需要更多的基金用于偿还更高的建屋局房产借贷，留给退休用的中央公积金金额将会偏低。我们有扭转持续高涨的预购组屋价格和保护您退休公积金的建议和措施。新加坡前进党所提出的‘安居乐计划’和‘千禧房计划’能够将这些目标实践。

Ramai yang akan mengalami kesukaran untuk memiliki perumahan awam di Singapura dengan harga BTO yang kian meningkat. Ini akan memberi kesan kepada akaun persaraan CPF kerana mereka memerlukan jumlah yang lebih tinggi untuk membayai pembayaran HDB. Terdapat penyelesaian untuk memperbaikkan situasi ini dan mengekalkan wang persaraan CPF anda.

சிங்கப்பூரில், தேவைக்கேற்பக் கட்டப்படும் அடுக்குமாடு (BTOs) வீடுகளின் விலைகள் ஏற்றமாகவே உள்ளதால், பெரும்பாலும் வார்க்கரீன் சொக்கது வார்க்கும் சக்தி குறைந்துக் கொண்டு வருகிறது.இதனால், வீட்டுமயப்பு வளர்ச்சிக் கழகத்தின் அடையாளத் தொகையை கட்ட அதிக தொகை தேவைப்படுகிறது. இது மத்திய சேம நீதியின் ஒழிலுதியத்தற்காக ஒதுக்கப்பட்ட நீதியை பார்க்கும்.அதீகரித்து வரும் தேவைக்கேற்பக் கட்டப்படும் அடுக்குமாடு வீடுகளின் ஏறும் விலையின் போக்கை கட்டுப்படுத்தியும் குறைத்தும், உங்கள் மத்திய சேம நீதியிலுள்ள ஒழிலுதிய நீதியை சேமிக்க தீர்வுகள் உள்ளன.இதை யதர்த்தமாக மாற்ற சிங்கப்பூர் முன்னேற்றக் கட்சி மலை வீடுகள் தீட்டத்தையும், ஆயிரமாண்டு குடியிருப்புகள் தீட்டத்தையும் முன்மொழுந்துள்ளது.

### From our Non Constituency Members of Parliament



"A home is where comfort and love is shared, not a chain that ties one down with a mortgage that needs to be serviced for the larger part of his life. Singaporeans can become knowledge workers only if they are liberated from the bondage of mortgages and high property prices."

**Leong Mun Wai**



"Our low Total Fertility Rate is affecting not only our economy, but also the make-up of our social fabric, social support for the elderly and our national defence. This is a long-standing problem; with feedback that our young want their own homes before starting a family, why aren't we taking decisive steps to address this?"

**Hazel Poa**

Learn more on PSP's affordable public housing vision in this exclusive feature of The Palm!

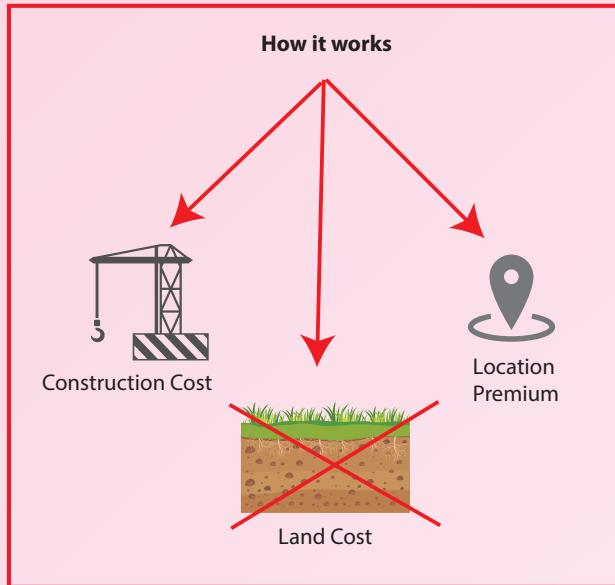
在前进党报此特刊号中了解更多关于负担得起购屋计划的详情

Perumahan Awam Singapura - Dana persaraan tidak mencukupi untuk menampung kenaikan harga BTO

ஏற்கும் செய்திமடலின் பிரத்தியேக அம்சத்தில் PSP யின் மலை விலையில் பெருத்து வீடுகள் பற்றிய பர்வை பற்றி மேலும் அறிக



## Affordable Homes Scheme



Example:

A Tengah 4-room flat is priced at \$140,000 instead of the current BTO price of \$350,000. The land cost of \$210,000 will be deferred, and only paid to HDB if and when the flat is sold after the minimum occupancy period (MOP).

Deferred land cost will total \$392,077 after 25 years from the original \$210,000 as the land cost will increase with accrued CPF interest. The total deferred land cost comprises roughly 60% of the breakeven price at \$661,404.

1. No more land cost for BTO flats.
2. Singaporeans pay the “user price” roughly equal to the construction cost and location premium.
3. If the flat is sold, then the land price at the point of purchase must be paid.

Using the same example of a Tengah flat, first-time homeowners pay just \$140,000 to buy the flat, so their **financial burden is lessened**

Original Purchase Price (User Price)	\$140,000		
Land Cost (at point of purchase)	\$210,000		
Payments	Original	Accrued CPF Interest	Total Required Repayment to CPF
10% Down at Signing Lease Agreement	\$14,000	\$14,884	\$28,884
10% Down at Key Collection	\$14,000	\$12,138	\$26,138
Monthly Instalment \$508 x 12 months x 25 years	\$152,400	\$59,017	\$211,417
Stamp Duty	\$1,400	\$1,488	\$2,888
Deferred Land Cost	\$210,000	\$182,077	\$392,077
Total Cost of Home Ownership	\$269,327		
Breakeven price if flat is sold after 25 years	\$661,404		

### Singaporeans will have a home, and more in CPF savings for retirement

Example of Tengah Flat savings

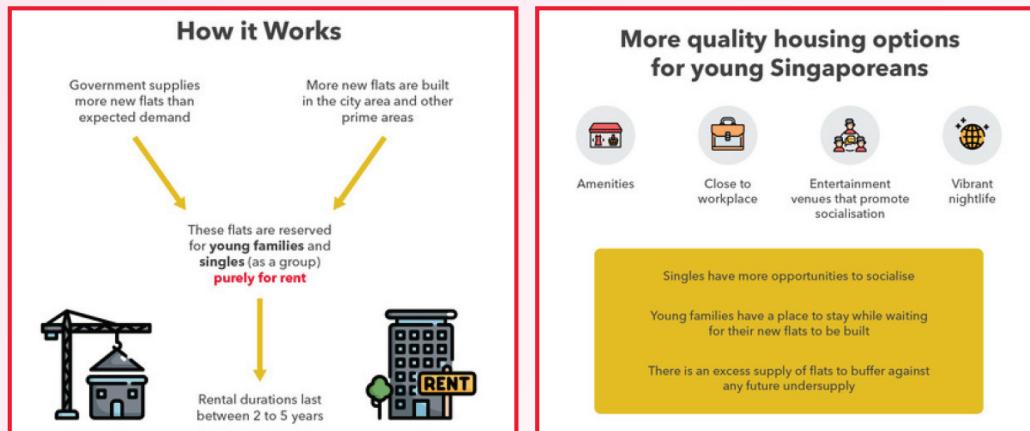
	BTO Scheme	Affordable Housing Scheme
Original Price	\$350,000	\$140,000
Total Cost of Home Ownership	\$592,345	\$269,327
Amount extra saved in CPF under <b>Affordable Housing Scheme</b> after 25 years		
\$323,018		

Singaporeans would not need to pay HDB the deferred land cost if they occupied the flats for their entire lives.

**High BTO prices deplete your CPF savings. Pay land cost only after you sell your flat.**



## Millennial Apartments Scheme



- Small, quality flats on 2 to 5 year rental contracts offered to young Singaporeans in good locations.
- Build up a reserve of flats for young Singaporeans to start families quickly while waiting for their new BTO flats.

With more than 80 per cent of Singapore's population living in HDB estates, affordability of public housing is an issue close to the hearts of most Singaporeans. Despite queries raised over the years in Parliament over costs of building HDB flats, little has been answered until recently, through the pursuance of PSP's NCMPs Mr Leong Mun Wai and Ms Hazel Poa in Parliament.

The matter was highlighted when Ms Sim Ann, Minister of State for National Development challenged Mr Leong Mun Wai in Dec 2022 to a debate on Public Housing. The PSP tabled a Motion for the Parliament sitting on 6-7 Feb 2023:

**"That this House calls upon the Government to review its public housing policies in order to deliver affordable and accessible HDB flats to all Singaporeans, strengthen the owner-occupation intent of public housing, protect retirement adequacy and keep public housing inclusive for every Singaporean of each generation."**

The need to give Government Subsidies, enhanced CPF Housing Grants, frequent newspaper advertisements on Affordable Public Housing, reluctance to disclose full data on public housing and recent cooling measures to rein in property prices - HDB resale prices rose for 11 consecutive quarters; and since 1990, the HDB resale price index has increased by 7 times - are indications that all is not well with the affordability of public housing in Singapore.

Singaporeans have no choice but to accept HDB flat pricing as they were lulled by the narrative that the subsidies and housing grants would help to lower the cost of HDB flats. But this is a false narrative as all subsidies and grants given out are ultimately funded by taxes, which is the people's money.

Today, resale flats, especially the newer ones can be as much as 30% higher than BTO prices. Property prices have soared in the last few years, with HDB resale prices breaking new records. Hundreds of resale flats have been transacted above a million dollars with hundreds more being offered in the market, including unprecedented transactions of over a million dollars in outlying estates of Woodlands and Pasir Ris. BTO prices are now fast rising in line with market prices which is largely determined by the resale market.

It took persistent queries from PSP and the Worker's Party (WP) to force National Development Minister Desmond Lee to reveal in Parliament on 6 Dec 2022 the detailed data on the land and construction costs of HDB flats completed over the last three fiscal years. The data revealed land development cost accounted for almost 60% of the total cost of HDB flats. For example, HDB has to pay about \$500 million in land cost for the AMK Central Weave BTO project.



## HISTORICAL TRENDS - LAND ACQUISITION BY THE GOVERNMENT IN THE 70s and 80s

Land acquired compulsorily by the Government stood at a very low monetary value under the Land Acquisition Act. For example, the land at Bishan was acquired from Kwong Wai Siew Peck San Theng temple for 38 cents per square foot (psf) in 1979. The 121 hectares of cemetery land was acquired for a paltry \$4.95 million.

During the 70s and 80s, the PAP government acquired large swathes of land in the following areas: Geylang, Telok Blangah, Woodlands, Ang Mo Kio, Paya Lebar, Upper Changi, Ghim Moh, Bedok, Bukit Batok, Clementi, Yishun, Hougang, Potong Pasir, Bishan, Tampines, Serangoon, Pasir Ris, Jurong West, Bukit Panjang, Choa Chu Kang, Punggol and Sembawang.

Source: [https://eresources.nlb.gov.sg/infopedia/articles/SIP\\_731\\_2005-01-20.html](https://eresources.nlb.gov.sg/infopedia/articles/SIP_731_2005-01-20.html)

In terms of compensation, the farmers and residential occupants of these areas were only paid \$2.50 to \$7.50 psf in the 70s for their "squatter house with concrete floor", and \$7.50 to \$14.63 psf up till the mid-80s.

Source: <https://wwwclc.gov.sg/docs/default-source/urban-systems-studies/uss-resettling-communities.pdf>

## ARE HDB FLATS TRULY AFFORDABLE?

Affordability of flats is determined by two indicators: the mortgage servicing ratio and price-to-income ratio (PIR).

A **mortgage servicing ratio** is the portion of a buyer's monthly income that goes toward repaying the property loan. The Government considers a ratio of 25 per cent or below as affordable, and can be covered by the buyer's CPF funds.

This indicator assumes that all the people have the same amount of disposable income after paying the mortgage loan. Using CPF funds to service mortgage loan payments automatically depletes CPF savings meant for retirement use. The duration of the loan can be stretched to 25 years to reduce the monthly mortgage payment, but the buyer would have paid an additional 70% of the original purchase price.

With lease decay, flats closer to 99 years will have their values decimated. The worry is that flat buyers who use most of their CPF funds to buy the flat will be left with little or no retirement funds.

The other indicator is the **price-to-income ratio (PIR)**, which is the most reasonable measure of affordability, as it takes into account both house price and purchasing power. A PIR of 1 means it takes one year of the household salary to buy a house. The PIR for HDB flats as reported by the Urban Land Institute is 4.5, although a 4-room BTO flat in Ang Mo Kio has a ratio of 6.8 (based on the median family income of \$6,500 used in the ratio for non-mature estates).





## IS HOUSING AFFORDABILITY AN ILLUSION?

The Government advertises regularly in the Straits Times to convince buyers that HDB flats are affordable because the monthly mortgage loan payments are fully paid from CPF savings. The advertisements create an illusion by showing a \$0 monthly cash payment that buying a HDB flat poses no financial stress, but this ultimately comes at the expense of retirement savings.

The affordability and costs of public housing for Singaporean buyers came to the fore when Parliament revealed that HDB's deficit in 2022 hit a record \$4.367 billion in the financial year ended March 31, about 86 per cent higher compared to \$2.346 billion, in the same period the year before.

According to National Development Minister Mr Desmond Lee, "HDB's substantial deficit under its home ownership programme shows in real terms the Government's commitment to ensuring public housing remains affordable, accessible and inclusive." This was ironically meant to be taken as a pat on the back of the Government in public housing.

However **Mr Leong described Singapore's housing as a "malaise"** which robbed young Singaporeans of the financial security they need to build Singapore into a competitive information economy, as well as the old of their "well deserved" retirement.

## A HOUSING RESET NEEDED

The Government is more concerned with accumulating more reserves, via selling land at ever rising prices to HDB, instead of offering a truly affordable pricing for BTO flats. Buying a flat, without land cost, is a privilege of citizenship as our people should rightly have a share of the land they live in. In war, they are expected to defend the land they own.

PSP asserts that a **RESET** is timely and necessary because the current public housing policies have produced the following undesirable outcomes:

- Many older Singaporeans need to sell their flat or downgrade to retire
- Many young Singaporeans are delaying starting a family and having babies
- Future generations will have to contend with spiralling HDB prices
- Social inequality worsens as HDB property speculation becomes increasingly common.

## AFFORDABLE HOMES SCHEME

### **Every Singaporean of each generation will get an affordable HDB flat**

As new flats under the AHS will always be priced at construction cost, every Singaporean in each generation can look forward to an affordable HDB flat with certainty. We no longer need to worry about our future generation not being able to afford an HDB flat, in the face of escalating prices.

### **Singaporeans can own an HDB flat and retire comfortably**

As the buyer pays a low purchase price (user price), his housing loan will be much smaller, freeing up more CPF savings for his retirement. Singaporeans no longer need to sell their flat or downgrade to raise cash for retirement.

### **Lease decay will be less of a problem**

The lease decay of HDB flats is worrying because a large amount of money is used to buy the flat, the value of which goes to zero at the end of the lease. This could mean inadequate savings to fund retirement of Singaporeans.

However, under our proposed AHS, the flat is priced without land cost. This means less CPF funds and cash is used to buy the flat. Singaporeans will have more savings left in their CPF accounts to boost retirement adequacy.

### **But what's the caveat?**

The caveat is that our reserves will not grow as fast as under the current scheme, as land cost is included in the price of HDB flats, which would otherwise be collected and put into our reserves.

Under AHS,

- (i) Flat buyers do not pay for land cost if they do not sell their flats, and hence no revenue goes into the reserves.
- (ii) When flat buyers sell their flats on the resale market, they need to pay the land cost at point of sale, which goes into the reserves.

### **Are we "raiding the reserves", as claimed by the PAP?**

No. Flat buyers not paying land cost if they do not sell their flats, does not constitute raiding the reserves.

The Government may lose the immediate revenue derived from land cost at the point of purchase under the AHS. However, land cost is not permanently lost but only deferred to when the Singaporean sells his flat, hence most of the land cost is recoverable with interest. Currently, two-thirds of the BTO flats are sold at some point after the minimum occupation period, hence up to two-thirds of the land cost is recoverable.

In any case, the land reverts to Government at the end of 99 years.

### **Will there be a collapse in resale prices?**

No. While there may be a drop in demand for resale flats because new flats are cheaper, flat owners will not sell



unless the resale price is sufficient to pay off the land cost. Further, the resale prices are also determined by the supply and availability of BTO flats, as a shortage of new flats have led to a surge in retail prices. Hence the Government can tweak the supply of flats to sustain the resale market.

Nevertheless, in the short term, there may be a softening of the current surging resale market; that will be healthy after recent market exuberance. We want a healthy market, not a market with runaway prices.

### **Can Singaporeans continue to enjoy the financial upside profits of a HDB flat?**

Yes. Singaporeans are not hindered from profiting from the rise in HDB prices because they can still sell their flats. The deferred land cost plus interest can be designed to roughly match the cost paid by the current BTO buyers. The main difference is under the BTO system, Singaporeans pay everything upfront and bear the heavy financing burden while under AHS, the buyer only pays off that financial burden later (hence not a burden!) when he sells his flat. Because of this, AHS buyers end up having more retirement savings.

If the AHS buyer cannot sell the flat at a profit but still wants to get out of his HDB flat, he can sell the flat back to HDB. The sellback price is arrived after subtracting the location premium and lease depreciation amount from the user price. The location premium is a non-recoverable cost the buyer needs to pay for opting for the flat in a specific location but this cost is still much lower than the current BTO prices. The lease depreciation is expected to be minimal as there is always a user value to the flats.

### **CURRENT FLAWS WITH PUBLIC HOUSING**

#### **Much Ado About Nothing**

Over the last 10 years, the Government has not had any meaningful measures to rein in the rising prices in public housing.

Only standard run-of-the-mill solutions are offered:

- Shorter lease to bring down selling price
- Lease Buyback Scheme to offer some money back to supplement retirement funds
- Downgrading to smaller flats to make housing more affordable
- Build 2-room Flexi flats with shorter lease to sell to seniors at more affordable prices.

Minister Desmond Lee's motion in Parliament had merely affirmed HDB flats would remain affordable and accessible, without concrete proposals submitted by the Government to improve the system of pricing of BTO flats which is the main concern of HDB or BTO buyers. The standard mode of operation is to continue giving subsidies and CPF housing grants to bring down selling prices and claim BTO flats are affordable. This cannot

increase indefinitely as market prices of resale flats continue to spiral up, invariably affecting our children's ability to buy their own flats, at the same time inflaming the associated total cost of living.

### **LEASE BUYBACK SCHEME**

The Government's solution to the issue of inadequate retirement savings for seniors is the "Lease Buyback Scheme" (LBS), first introduced in 2009. Only about 9700 households have sold part of their flats' remaining leases back to HDB as of Dec 2022, with seven in ten receiving between \$100,000 and \$200,000. They can only receive any balance of the proceeds after the top-up of their CPF retirement account and buy a CPF Life plan which will provide them with a monthly allowance for life.

Again, these households have their monies locked up in CPF with the LBS. Throughout the Parliamentary debate, the issue of lease decay of HDB flats was not addressed nor was a solution sought. The recent SERS saga in Ang Mo Kio was not favourably received, and no VERS details were addressed.

### **GOVERNMENT REACTS TO PSP'S PROBING**

If not for the PSP's motion debate on public housing, no additional effort was expected from the Government. Instead we believe it has woken up the Government to do more instead of just "affirming affordability of HDB flats."

Immediate actions reported in the public media after the Parliament sitting was "HDB to ramp up BTO projects, with 150 to be built at same time by 2025." Also in the 2023 Budget in February subsequent to this debate, the Government announced new measures for further support for first-time homebuyers:

- Increased CPF Housing Grant for resale flat buyers by up to \$30,000, from the current maximum of \$50,000 to \$80,000
- Greater priority during BTO applications for first-timer families with children and young married couples aged 40 years and below, buying their first home

### **MIGHT IS RIGHT**

This debate in Parliament opened up key issues on public housing which many HDB buyers and residents are oblivious to. After a marathon 12-hour debate over two days in Parliament, there were no concrete outcomes to change or improve Singapore's public housing policies to make HDB or BTO flats truly affordable.

The bold public housing proposals put up by NCMPs Leong Mun Wai and Hazel Poa were snuffed out by a PAP-dominated Parliament on 8 Feb 2023. The motion to reset Public Housing Policies was rejected by all 83 PAP MPs and supported by Workers Party's 9 MPs. We witnessed the power of the PAP's super dominance in Parliament and sadly an opportunity for change was lost.



## **Will PSP's proposals deprive Singaporeans of their "first pot of gold" from sale of their BTOs to be used for the next housing upgrade?**

Wendy Low  
Head, PSP Women's Wing

**H**ow are we wealthier, when this unbridled asset chase has only resulted in smaller and smaller apartments at higher and higher costs. By the time we have saved enough for the next upgrade, our housing choices have become even more limited. An entry level condo even in non-mature estates now easily cost between \$1.2 to \$1.5 million.



As a nation, how are we driving innovation and entrepreneurship when Singaporeans are relying on cashing out of HDB flats for asset growth? Wealth creation driven by property investment negatively impacts on risk taking through business startups.

And finally, as Singaporeans, how are we really richer as a people, when many are forced to retire outside this country, when our promised retirement through CPF is depleted, and we can only rely on rental to pass our days?

For our HDB housing is a home, and we should not have to use it as a speculative investment tool to hedge against an unknown and increasingly costly retirement.

The call for a policy reset is real, urgent and pressing.

Scan here to connect with us!



**PSP HQ:**  
170 Upper Bukit Timah Rd  
#14-04 Bukit Timah Shopping Centre  
Singapore 588179

Tel : 6767 1138

**Editor-in-Chief**  
Joseph Wong

**Editorial Team**  
Martin Piper  
Toh Han Shih  
Chang Jie Yu

The Palm is a tri-annual newsletter of PSP, published in the months of January, May and September. We appreciate your readership and welcome any constructive feedback you may have:  
<https://psp.org.sg/contact/>

Printed by A&D Prinhub Pte Ltd.  
Published by Progress Singapore Party.



Isu mampu milik perumahan awam dekat di hati ramai rakyat Singapura kerana lebih daripada 80 peratus penduduknya tinggal di estet HDB. Walaupun telah bertahun pertanyaan mengenai kos pembinaan flat HDB telah dibangkitkan di Parlimen, sedikit sahaja telah dijawab, sehingga baru-baru ini melalui usaha NCMPs PSP Encik Leong Mun Wai dan Cik Hazel Poa di Parlimen.

Perkara ini telah diketengahkan apabila pada Dec 2022 Cik Sim Ann, Menteri Negara Kanan (Pembangunan Negara), mencabar Encik Leong Mun Wai untuk perbahasan mengenai Perumahan Awam. PSP telah membentangkan Usul bagi persidangan Parlimen pada 6-7 Feb 2023:

"Bahawa Dewan ini menyeru Pemerintah untuk mengkaji semula dasar perumahan awamnya supaya dapat menyampaikan flat HDB yang berkemampuan dan diakses oleh semua warga Singapura, mengukuhkan niat pemilik-penduduk perumahan awam, melindungi kecukupan persaraan dan memastikan perumahan awam inklusif bagi setiap generasi warga Singapura."

Telah menjadi kebiasaan untuk memberi subsidi oleh pemerintah, Geran Perumahan CPF yang dipertingkatkan, iklan yang kerap di suratkhabar mengenai harga kemampuan Perumahan Awam. Keengganan untuk mendedahkan data penuh tentang perumahan awam dan langkah penyejukan baru-baru ini untuk mengekang harga harta tanah - harga jualan semula HDB meningkat untuk 11 suku berturut-turut; dan sejak 1990, indeks harga jualan semula HDB telah meningkat sebanyak tujuh kali ganda. Ini adalah petanda bahawa iaanya tidak baik dengan harga kemampuan perumahan awam di Singapura.

Rakyat Singapura tidak ada pilihan lain, kecuali untuk menerima harga flat HDB kerana telah dibuai dengan naratif bahawa subsidi dan geran perumahan akan menurunkan kos flat HDB. Tetapi ini adalah naratif yang palsu kerana semua subsidi dan geran yang diberi ditanggung oleh cukai, iaitu wang Rakyat.

Harga flat jualan semula yang masih baharu boleh mencapai harga 30% lebih tinggi berbanding dengan harga flat BTO. Harga harta tanah telah melonjak sejak beberapa tahun kebelakangan ini, dengan harga jualan semula flat HDB memecah rekod baharu. Beratus flat jualan semula telah dijual melebihi sejuta dolar dengan beratus lagi ditawarkan dalam pasaran, termasuk urusniaga melebihi satu juta dolar di estet seperti Woodlands dan Pasir Ris. Harga BTO kini makin meningkat selaras dengan harga flat yang ditentukan oleh pasaran flat jualan semula.

## **RESET Perumahan diperlukan**

Daripada menawarkan harga flat BTO yang berpatutan, pemerintah lebih memberi tumpuan kepada mengumpul rizab melalui penjualan tanah dimana harganya kian meningkat kepada HDB. Untuk membeli sebuah flat tanpa membayar untuk kos tanah adalah keistimewaan rakyat kerana mereka harus mendapatkan sebahagian daripada tanah yang mereka diami. Rakyat jugalah yang harus mempertahankan tanah air tercinta ini apabila berlaku peperangan.

PSP menegaskan bahawa RESET adalah tepat pada masanya dan perlu kerana dasar perumahan awam semasa telah menghasilkan perkara berikut tidak diingini:

- Ramai warga emas Singapura terpaksa menjual flat atau menurun-taraf untuk bersara
- Ramai pemuda Singapura menangguhkan membina keluarga dan mempunyai anak
- Generasi akan datang perlu berdepan dengan kenaikan harga HDB yang tidak munasabah
- Ketidaksamaan sosial bertambah buruk apabila spekulasi HDB menjadi semakin biasa.

## **MEMAHAMI "SKIM RUMAH MAMPU MILIK" (Affordable Housing Scheme - AHS)**

**Semua warganegara Singapura dari setiap generasi akan mendapat flat HDB yang mampu milik.**

Oleh kerana setiap harga flat dibawah AHS bersamaan dengan kos pembinaan, semua warganegara Singapura dari setiap generasi pasti yakin akan mendapat harga flat HDB yang berpatutan. Di masa harga yang kian meningkat, kita tidak perlu lagi bimbang generasi masa depan Singapura tidak mampu membeli flat HDB.

**Rakyat Singapura memiliki flat HDB dan bersara dengan selesa**

Apabila pembeli membeli dengan harga yang rendah, sudah tentu pinjaman perumahannya menjadi lebih kecil dan ini membolehkan mereka lebih banyak wang simpanan CPF untuk persaraan. Anda tidak lagi perlu menjual flat atau menurun-taraf flat HDB anda untuk mengumpul wang untuk persaraan.

## **Adakah kami menyerbu rizab negara?**

Pemerintah mungkin kehilangan hasil segera yang diperolehi daripada kos tanah apabila sebuah pembelian telah berlaku dibawah AHS. Tetapi, kos tanah ini tidaklah hilang selamanya cuma sementara waktu sehingga warganegara Singapura itu menjual flat HDB-nya, dan hampir semua kos tanah ini akan diperolehi semula dengan faedah.



## **Adakah akan berlaku kejatuhan harga jualan semula HDB?**

Tidak. Di bawah AHS bekalan flat jualan semula akan dikurangkan kerana orang ramai tidak akan digalakkan untuk menjual flat mereka melainkan harganya memadai untuk mereka mendapat keuntungan selepas membayar kos tanah tertunda. Jadi kejatuhan harga jualan semula dalam jangka panjang sebenarnya tidak dijangka berlaku.

Terdapat juga sokongan untuk pasaran jualan semula daripada permintaan perumahan yang tertunggak, yang masih jauh lebih murah daripada pasaran hartanah swasta.

## **Bolehkah rakyat Singapura terus menikmati keuntungan kewangan daripada flat HDB?**

Rakyat Singapura tidak dihalang daripada mendapat keuntungan daripada kenaikan harga HDB kerana mereka masih boleh menjual flatnya. Kos tanah tertunda serta faedah boleh direka agar ia sepadan dengan kos yang dibayar oleh pembeli BTO semasa. Perbezaan utama di bawah BTO adalah rakyat Singapura membayar semuanya terlebih dahulu dan menanggung beban pembiayaan yang berat manakala di bawah AHS, pembeli hanya membayar beban kewangan itu kemudian (oleh itu bukan beban!) apabila dia menjual flatnya. Kerana ini, pembeli AHS mempunyai lebih wang simpanan untuk bersara.

Jika pembeli AHS tidak boleh menjual flat itu pada keuntungan tetapi masih mahu keluar dari flat HDBnya, dia boleh menjual flat itu kembali kepada HDB. Harga jual balik adalah selepas menolak premium lokasi dan jumlah 'lease depreciation' daripada harga pengguna. Premium lokasi ialah kos yang tidak boleh dipulihkan yang perlu dibayar oleh pembeli untuk memilih flat di lokasi yang popular tetapi kos ini masih jauh lebih rendah daripada harga BTO semasa. 'Lease depreciation' dijangka minimum kerana sentiasa ada nilai pengguna kepada flat.

## **Reaksi Pemerintah terhadap tindakan PSP**

Jika tidak kerana usul perbahasan perumahan awam PSP, mungkin tiada usaha dijangka daripada pemerintah. Kami percaya pemerintah seolah-olah telah terbangun dan kini melakukan lebih banyak usaha daripada hanya "menegaskan kemampuan harga flat HDB."

Tindakan segera yang dilaporkan oleh media awam selepas persidangan Parlimen ialah "HDB akan meningkatkan projek BTO, dengan 150 akan dibina pada masa yang sama menjelang 2025."

- Tambahan Geran Perumahan CPF untuk pembeli flat jualan semula sehingga \$30,000, daripada maksimum semasa \$50,000 kepada \$80,000
- Semasa permohonan BTO, keutamaan akan diberi

kepada keluarga kali-pertama dengan anak, dan pasangan muda berumur 40 tahun ke bawah, yang membeli rumah pertama mereka

## **'Air tidak boleh dibohongi'**

Perbahasan di Parlimen telah membangkitkan beberapa isu utama perumahan awam dimana ramai pembeli HDB dan penduduk tidak sedar. Selepas perbahasan dua hari di Parlimen yang memakan masa 12 jam, masih tiada hasil yang kukuh untuk memperbaiki polisi perumahan awam supaya HDB atau flat BTO benar-benar menjadi mampu milik untuk rakyat Singapura.

Cadangan perumahan awam berani yang diketengahkan oleh NCMPs Leong Mun Wai dan Hazel Poa telah dipadamkan pada 8 Feb 2023 di Parlimen yang didominasi oleh PAP. Usul untuk 'reset' Dasar Perumahan Awam telah ditolak sebulat suara oleh kesemua 83 Ahli Parlimen PAP, dan disokong oleh sembilan Ahli Parlimen Workers' Party. Malangnya, peluang untuk melakukan perubahan telah hilang kerana kita menyaksikan penguasaan PAP di Parlimen.





சிங்கப்பூர் பொது வீட்டு வசதி - தேவைக்கேற்பக் கட்டப்படும் அடுக்குமாடி வீடுகளின் அதீக விலைகளும், குறைந்த ஓய்வுதீய மத்தீய சேம நிதியும்.

உள்ளங்கையில் பிரத்தீயேக அம்சம்

சிங்கப்பூர் முன்னேற்றக் கட்சியின் செயல் தீட்டம். அதிலே:

- சிங்கப்பூர்கள் தங்கள் வீடுமைப்பு கழக வீட்டுக்கு நீல வரியும் கட்ட வேண்டியதில்லை.
- இளம் ஜோடிகள் தங்கள் குடும்பத்தை ஆரம்பிக்க வீடுகள் உடனடியாக கிடைக்கும்
- சிங்கப்பூர்கள் ஆயுள் காலம் வரை தங்கள் வாழ்நாளில் வீட்டிலேயே வசதியாக ஒய்வு பெறலாம்
- எதிர்கால சுந்ததீயினருக்கு மலிவு விலை வீடுகள் தங்கள் நாட்டிலேயே கிடைக்கும் என்று உறுதிமொழியளிக்கப்படுகிறது.

சிங்கப்பூர் முன்னேற்றக் கட்சி, நம் நாட்டின் இருப்பை (Reserves) குறையாடுகிறது என்று மக்கள் செயல் கட்சி சொல்கிறது. ஆனால், மத்தீய சேம நிதியை, மக்கள் செயல் கட்சி குறையாடுகிறது என்று நாங்கள் சொல்கிறோம்.

80 விழுக்காட்டுக்கும் அதீகமான சிங்கப்பூர்கள் வீடுமைப்பு வளர்ச்சி கழக பேட்டைகளில் வசீக்கையில், பொது வீடு வாஸ்கும் வசதி என்பது பெரும் பாலானோரின் இதயங்களுக்கு மிகவும் நெருக்கமான பிரச்சனையாகும். கடந்த பல ஆண்டுகளாக அடுக்குமாடி குடியிருப்பு வீடுகளின் விலை ஏற்றத்தைப்பற்றிய கேள்விகள் நாடான மன்றத்தில் எழுப்பப்பட்டும்; அதற்கு சரியான பதில் ஏதும் கிடைக்கவில்லை.

நமது சிங்கப்பூர் முன்னேற்றக் கட்சியின் தொகுதி இல்லாத நாடானுமன்ற உறுப்பினர்களான ஹேசல் புவாவும், வீடையாஸ் மன் வாய்யும் நாடானுமன்ற தத்தில், மீண்டும் கேள்விகள் எழுப்பும் வரை பதில் கிடைக்கவில்லை.

**இது ஒரு சரியான தருணம்**

Dec 2022 டில் தேசிய வளர்ச்சி அமைச்சின் துணை அமைச்சர், குமாரி சிம் ஆன், தீரு வீடையாஸ் மன் வாய்க்கு பொது வீட்டு வசதி பற்றி விவாதம் செய்ய சவால் விட்டார். எனவே சிங்கப்பூர் முன்னேற்றக் கட்சி ஒரு

முன்மொழிதலை 6 - 7 பிப்ரவரி 2023 றில் நாடானுமன்ற கூட்டத்தில் முன்வைத்தது:

அது சிங்கப்பூர்கள் மலிவு, மற்றும்

அனுகூக்கூடியவிலையில் வீடுகள் வாங்க, உரிமையாளர் தங்கும் நோக்கத்தோடு பொது வீடுமைப்பு கழக வீடுகள் கிடைக்க, போதுமான அளவு ஓய்வுதீயத்தை பாதுகாத்தல், ஒவ்வொரு சிங்கப்பூரரை கொண்ட ஒவ்வொரு தலை முறைக்கும் பொது வீடுமைப்பு வசதியை தக்கவைப்பது பற்றி, இந்த சபை, அரசாங்கத்தை கேட்டுக் கொள்கிறது.

நமது அரசு மாணியங்கள் வழங்க வேண்டிய

தேவை, மேப்படுத்தப்பட்ட வீட்டு மத்தீய சேம நிதி மாணியும், மலிவான பொது வீட்டு வசதி பற்றிய செய்தித்தாள் விளம்பரங்கள், பொது வீட்டு வசதி பற்றிய முழு தகவல்களை வெளிப்படுத்த தயக்கும் மற்றும் சமிப சொத்து விலைகள் குளீர்விக்கும் நடவடிக்கைகள்

- வீடுமைப்பு வளர்ச்சி கழக மறுவிற்பனை வீடுகளின் விலைகள் தொடர்ச்சியான 11 காலங்குடுகள் உயர்ந்தன; 1990 முதல் வீடுமைப்பு வளர்ச்சி கழக மறுவிற்பனை வீடுகளின் விலைக் குறியீடு 7 முறை ஏறி இருக்கிறது. இவை யாவும் நமது மலிவான பொது வீட்டு வசதி சரியாக இல்லை என்பதற்கு அறிகுறிகள்.

வீடுமைப்பு வளர்ச்சி கழக வீடுகளை வாங்குவேர்

அதன் கதையான அது அளிக்கும் வீட்டு மாணியங்கள், வீடுமைப்பு வளர்ச்சி கழக வீடுகளின் விலைகளை குறைக்கும் மூலம் வற்புறுத்தப்பட்டு, அது சொல்லும் தட்டையான விலைகளை, கேள்விகள் ஏதும் கேட்காமல் வாங்குகிறார்கள். உண்மையில் இது பொது மக்களின் பணம். அப்பணம் இறுதியில், அவர்களை வரிகளிலிருந்து வருகிறது.

இன்றைய மறுவிற்பனை வீடுகள் குறிப்பாக புதிய வீடுகள், தேவைக்கேற்பக் கட்டப்படும் அடுக்குமாடி வீடுகளன் விலைகளை காட்டிலும் சமார் 30 விழுக்காடு கூடுதலாக இருக்கிறது. கடந்த சீல ஆண்டுகளாக சொத்து விலைகள் மிகவும் உயர்ந்துள்ளன. வீடுமைப்பு வளர்ச்சி கழக வீடுகளின் விலைகள் புதிய சாதனங்களை முறியடித்து வருகின்றன. நூற்றுக்கணக்கான மறுவிற்பனை வீடுகள் ஒரு கோடி வெள்ளிக்கு மேல் பரிவர்த்தனை செய்யப்பட்டதோடு மேலும் நூற்றுக்கணக்கான வீடுகள் சந்தையில் அவ்விலையில் வழங்கப்பட்டு வருகின்றன.

வுடலண்ணஸ், பாசி ரீஸ் போன்ற புறநகர் பேட்டைகளிலும் அதே நிலைதான். நீண்ட காலத்திற்கு தேவைக்கேற்பக் கட்டப்படும் அடுக்குமாடி வீடுகளின் மறுவிற்பனையும் ஏறும்.



தேசிய வளர்ச்சி கழக அமைச்சர் டெஸ்மன் வீயை, PSPயும், WPயும் தொடர்ச்சியாக விசாரித்ததில், அவர் 6Dec 2022 டில் கடந்த முன்று நீதி ஆண்டுகளீன் வீடு கட்டும் நிலத் தொகை மற்றும் கட்டுமான செலவுகளை விரிவான தரவில் வெளிப்படுத்தினார். அத்தரவு வீடுமைப்பு கழக வீடுகள் கட்டுவதற்கான மொத்த செலவு நிலத்தின் மொத்த விலையில் கிட்டத்தட்ட 60 விழுக்காடு என்று வெளிப்படுத்தியது. உதாரணமாக வீடுமைப்பு கழகம் அங் மேர கீயோ சென்ட்ரல் வீவ்வின் தேவைக்கேற்பக் கட்டப்படும் அடுக்குமாடு வீடுகள் திட்டம் நில விலை ஜிநாறு கோடி வெள்ளியாகும். மாறாக FY21/22 டின் அரசாங்க நீகர மாணியங்கள் கணக்கிடப்பட்ட மொத்த விலையில் 12 விழுக்காடுதான்.

#### 70, 80களீல் அரசாங்கத்தின் நிலம் கையகப்படுத்தல்

அரசாங்கம் வலுக் கட்டாயமாக நிலம் கையகப்படுத்தும் சட்டத்தின் கீழ், குறைந்த நாணய மதிப்பில் நிலத்தை கையகப்படுத்தியது. உதாரணமாக 1979 டில் பீஷானிலுள்ள நிலத்தை, குவாங் வாய் சியு பெக் சான் தெங் ஆலயம் ஒரு சதுர அடிக்கு 30 காலசன வாங்கியது. 131 பூறுக்டேர் மயங்கத்தை \$4.9 மில்லியன் அற்ப வெள்ளிக்கு வலுக்கட்டாயமாக கையகப்படுத்தியது.

70, 80களீன் போது, மக்கள் செயல் கட்சி அரசாங்கம் பெரும் நிலத்தை லின் வரும் பகுதிகளீல் கையகப்படுத்தியது: கேலாங், தெலுக் லிளாங்கா, உட்லண்ட்ஸ், அங்மேர கீயோ, பயா லேபார், அப்பர் சாங்கி, கீம் மேர, பெடேக், புக்கிட் பாத்தோக், கிளிமென்டி, ஈசன், ஓளகாங், பேராத்தோங் பாசிர், பீஷான், தெம்பனிஸ், சரேங்கூன், பாசிரிஸ், ஜூராங் வேஸ்ட், புக்கிட் பாஞ்சாங், சுவா சூ காங், பெராங்கோல் மற்றும் செம்பாவங்.



இழப்பீடு அடிப்படையில், இந்த பகுதிகளீல் வசீத்த விவசாயிகள் மற்றும் குடியிருப்பாளர்களீன் காங்கிரிட் தரை கொண்ட குடிசை வீடுகளுக்கு ஒரு சதுர அடிக்கு வெறும் \$2.50 யிலிருந்து \$7.50 70களீல், \$7.50 யிலிருந்து \$14.63 80 களீன் நடுவில் கொடுக்கப்பட்டது.

வீடுமைப்பு வளர்ச்சி கழக வீடுகள் உண்மையிலேயே மலிவு விலையில் உள்ளனவா?

மலிவு விலை வீடுகளை தீர்மானிப்பது இரண்டு பொதுவான குறியீடுகள்: அவை அடமான சேவை விகிதமும், வீட்டின் விலையும் வருமான விகிதமும்.



### 当权者赢/当权者是

这次的国会辩论突出了许多建屋局组屋买主和居民们对公共住屋政策的一些盲点。经过了两天马拉松式的十二小时辩论后，政府依然没有任何具体的建议来改变或改进新加坡的公共住屋政策，使建屋局组屋或预购组屋真正的是‘可负担得起’。

这些由非选区议员梁文辉和潘群勤提出来的大胆创新的公共住屋政策在2023年2月8日的国会中被占绝对多数的人民行动党否决了。这次动议想要促成我国重新设置公共住屋政策被所有83位人民行动党议员们否决。但获得九位工人党议员们的支持。在这次辩论中，我们目睹了人民行动党在国会里的绝对优势。同时也很惋惜国家错过了一个改变的机会。

### 租赁回购计划

政府处理年长者们退休金不足的解决方案是：在二零零九年推出的“租赁回购计划”。到目前为止一共有九千七百家用户将他们还剩下来的房契期限卖回给建屋局。每十人中有七人得到十万至二十万的金额。只有在还原他们的中央公积金并购买中央公积金人寿保险（这计划会提供一笔月津贴，一直到老死为止）后还有剩额，才能领到现金。在这方法底下，这些用户们还是一样的把钱锁在中央公积金里，不能随意动用。

在整个国会的辩论中，建屋局组屋的房契会减值的问题并没有被面对。更不用说有解决方案。最近的宏茂桥组屋翻新计划和VERS计划的细节也没有任何具体信息。

### 政府对新加坡前进党追问的反应

如果不是新加坡前进党推国会辩论公共住屋问题，政府是不会采取任何额外行动的。我们相信这次的辩论催醒了政府不单单只是口头上“应许建屋局组屋价格的可负担性”而是必须要做的更多一点。

在国会辩论过后，公众平台信息报道“建屋局将加大和加快兴建预购组屋的计划。在2025年时，将会有150个项目同时进行。”

还有，在2023年2月的财务预算案中，政府也宣布了一些新措施来帮助第一次买建屋局组屋的买主：

- 将转售组屋买主可获得的中央公积金赠款增加三万，由目前最高的五万提高到八万
- 让第一次购买预购组屋的有孩子家庭和在四十岁及以下已婚的年轻夫妇们享有更多的优先选择权



另一个指标‘价格与年收入率’是最合理的‘负担性’指标。因为它考虑到房价和购买能力。价格与年收入率为一代表买主只须用一年的家庭收入来购买房子。城市土地学会(Urban Land Institute)汇报建屋局组屋的价格与年收入率是四点五倍，虽然一间宏茂桥四房式预购组屋的价格与年收入率是6.8 (根据一对夫妇中位数月收入六千五百元)

#### 是幻觉吗？

政府经常在海峡时报刊登广告来说服买主建屋局组屋是负担得起的，因为偿还月贷款的金额是完全由中央公积金那支出的。这些广告帮买主制造了一个幻觉。认为每月的还贷现金额是零，所以购买建屋局组屋不会造成财务压力。但是，这种做法最终会在退休金不足时出现状况。当国会披露建屋局在终于3月31日的2022财务年的负支出创43.46亿新高时，比去年的负支出二十三点四六亿同比高了百分之86%，将公共住屋成本和新加坡买主们是否可负担得起组屋卖价的问题脱颖而出的点出来。

根据国家发展部部长李智陞：“建屋局‘居者有其屋计划’下导致的庞大负支出”代表政府的决心要确保公共住屋是可负担得起，合宜及多兼容性的。“这话具讽刺性。因为它好像是在夸奖政府在公共住屋问题上做了好多好事。但是，梁先生形容新加坡住屋问题是一场灾难。它剥夺了年轻的新加坡人需要的财务安全以便他们放手去创建一个更具竞争力的信息经济，同时也剥夺了老一辈人辛苦迎来的退休权益。

#### 重塑房屋政策

一个不包含土地成本的售价表示储备金的增长会慢些政府目前更关心的是如何累积更多的储备金而不是如何提供真正人民可负担得起的转售组屋价格。购买一个不含土地成本的组屋是每个新加坡公民的特权，因为每个新加坡人都应该拥有一份国土。在战争时期，每位新加坡人都会保卫他们的国土。

新加坡前进党认为重新设置是及时和有必要的。因为目前的公共住屋政策已经造成了以下的不良反应、结果：

- 好多年长的新加坡人必须卖掉他们的组屋或下调他们的住房以资助退休生活
- 好多年轻的新加坡人在延迟生孩子和组建家庭
- 往后的每一代人将要面对越来越高的建屋局组屋价格
- 社会不公的现象在建屋局组屋投机行更为广泛时会越来越糟糕。

#### 理解“安居乐计划”：每一世代的新加坡人都能拥有一间负担得起的建屋局组屋

因为在安乐居计划下兴建的新组屋将只有建筑成本，每一个世代的每一位新加坡人都一定能拥有可负担得起的建屋局组屋。我们再也不需要担忧将来的新加坡人会因为房价高涨而不能拥有一间建屋局组屋。

**新加坡人可以拥有一间建屋局组屋和过安逸的退休生活**  
由于买主付的价格比较低（用户价格），他的房贷也会比较低，这也就让他有更多的中央公积金储备作为退休费用。新加坡人不再需要卖房子或下调住房筹现金以应付退休生活。

#### 缓解房契减值

目前的建屋局组屋屋主担心政府在2017年提到的房契减值问题。当安乐居计划展开时，因为用户价格没有包含土地成本，所以资产减值的问题也会缓解，人民的公积金也会更充裕。

#### 我们在‘侵夺国家储备金’吗？

在安乐居计划下，屋主购买时政府可能会失掉一些因为没有土地成本计算在内的财务收入。但是，这土地成本，附加利息，的回笼只是延迟到新加坡人要卖掉他的组屋时才算。目前，大概三分之二的预购组屋在最低住屋年限满后，都会转售。所以多至三分之二的土地成本都会回笼。

#### 转售价格会崩溃吗？

长期转售价格崩溃是违反直觉的。因为转售组屋的供应将会减少除非卖主能卖到一个还了递延土地成本后还能有利润的价格。

除此之外，转售组屋市场还是有很多未被满足的需求。它的价格还是比私人房地产便宜多。无论如何，短期间，现在狂涨的转售市场将会有个软着陆。那也未必不是一件好事。我们要的是一个健康有序的市场而不是一个狂乱疯涨的市场。

#### 新加坡人还会继续享受建屋局组屋的红利吗？

如果安乐居计划的买主不能卖出一个有利润的价格但他还是想要卖掉他的建屋局组屋，他可以卖回给建屋局。卖回价将是由用户价格减掉递延溢价和房契‘折旧’额后的价格。递延溢价是买主因为选择在一个好地段购买转售组屋而承担的一个不可回扣的成本。这成本还是比目前的预购组屋便宜。房屋折旧额相对会偏低。因为组屋总是会有一个用户价值。

#### 无事生非

李智陞部长的国会议题只是重复建屋局组屋将会依然保持它的可负担性和可及性但没有任何具体的建议如何改进建屋局组屋屋主或预购组屋买主们主要关心的问题：制定预购组屋价格的机制。标准流程处理方法还是继续提供津贴和中央公积金赠款来“压低”售价并坚持预购组屋的价格是可负担得起的。这种做法不可能无间断的持续。因为继续高涨的转售组屋市场价格肯定会影响到我们的子孙们购买房子的能力。同时，这也会带动提高相关的总生活成本。

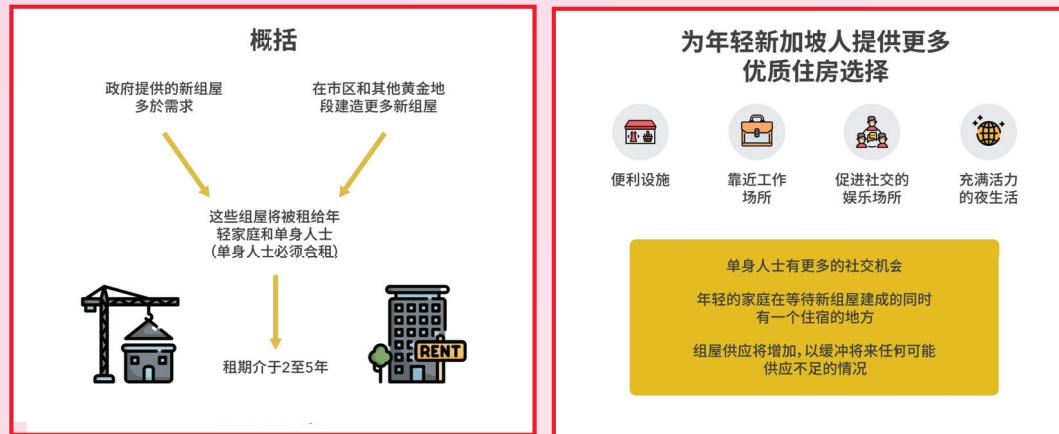
在过去的十年里，政府没有采取任何有意义的措施来抑制高涨的公共住屋价格。

已执行的标准平庸解决方案如下：

- 采纳更短的房契期以降低价格
- 推广租赁回购计划回款以辅助退休储备金
- 下调住房好让自己更能负担房贷
- 建更多房契短及可负担性高的灵巧两房式组屋提供给年长者们



## 千禧房计划



- 为年轻的新加坡人提供位置优越的2-5年租赁合同的小型优质组屋。
- 当年轻人在等BTO组屋的时候，建立备用组屋为年轻人同时快速组建家庭。

**在**将近80%的新加坡人都‘住在建屋局组屋的前提下，公共住屋售价是否是‘负担得起的’’是很多国人切身关心的问题。近年来关于建屋局组屋的成本问题在国会里越提越多。但是都没有得到很清楚的答案。一直到最近，在新加坡前进党非选区议员梁文辉和潘群勤的坚持不懈的提问中，开始有些比较具体的答案。

当国家发展部政务部长沈颖在2022年12月份时挑战梁文辉先生在国会中辩论公共住屋政策时，正好是一个机缘成熟的时候！新加坡前进党在2023年2月6日及7日的国会中提出了以下议题：

**“这国会呼吁政府检讨目前的公共住屋政策以让所有的新加坡人民能够享有‘可负担得起’及‘可及’的建屋局组屋，加强‘居者有其屋’的初衷，保护人民退休金的合理性并且确保每一代的新加坡人都能享有入住公共住屋的权利。”**

在政府必须提津贴，增加中央公积金房屋赠款，经常不断的推‘负担得起的公共住屋’的广告，不愿意分享全面的公共住屋信息和最近的房地产降温措施等等的情况下，建屋局组屋的转售价格已连续11个季度攀升。同时，在1990年后，建屋局组屋的转售价格指数已增涨七倍。这些都是‘公共住屋价格的可负担性’已经有问题的种种迹象。

新加坡人认为接受目前的建屋局组屋价格是不可避免的事。他们已经被政府的言论：‘津贴和房屋赠款会减低建屋局组屋的成本影响’。但这种言论是虚假的叙述。因为所有的津贴和赠款最终都是由税收中拨款出来的。都是人民的钱。

今时今日，转售组屋的价格，尤其是比较新的转售组屋，会比预购组屋的价格高出30%。房地产价格近几年都在飞快的提升，建屋局组屋的转售价格更是屡创新高。上百的转售组屋已经以超过一百万的价格成交，同时还有上百的组屋在市场上待售，包括偏远的兀兰和白沙一带令人目瞪口呆高于一百万的售价。在市场价格是取决于转售组屋价格时，预购组屋价格一定也会随之而涨。

在新加坡前进党和工人党不懈的追问下，国家发展部长李智陞在2022年6月2日的国会里发布了过去三个财务年建屋

局组屋的详细土地和建筑成本信息。该信息披露了土地成本占了将近建屋局组屋成本的60%。举个例子，建屋局的宏茂桥预购组屋项目Central Weave @ AMK就付了五亿的土地成本。

### 政府在1970, 80年代征收土地的措施

在土地征收法令下，被政府强行征收的土地价格很低。举个例子，政府向广惠肇碧山亭征收碧山的土地时的地价是三角八分一平方英尺。一百二十一公顷坟地的征收价格仅仅是四百九十五万。

在七零和八零年代，人民行动党政府在以下地区征收了一大片土地：芽笼，直落布兰卡，兀兰，宏茂桥，巴耶利巴，章宜上段，锦茂，乌洛，武吉巴托，克里门第，义顺，波东巴西，碧山，淡宾尼，实龙岗，白沙，裕廊西，武吉班让，蔡厝港，榜鹅和三宝旺。当时的农民和居民们所获得的征收赔偿分别是：七零年代每平方英尺两块半到七块半之间而到八零年中期的时候是介于七块半到十四块六十三分钱之间。

当时的农民和居民们所获得的征收赔偿分别是：七零年代每平方英尺两块半到七块半之间而到八零年中期的时候是介于七块半到十四块六十三分钱之间。

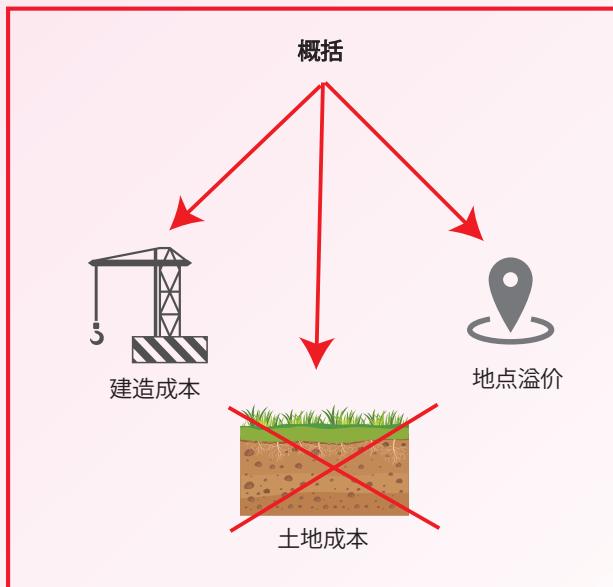
建屋局组屋真的是‘能负担得起’吗？

组屋价格的‘负担性’是取决于两个共同的指标：‘还贷率’和‘价格与年收入率’

政府认为还贷率是买主月收入的25%以内，并且完全可以用公积金偿还，就代表组屋价格是‘可负担得起的’。这指标假设每一个人在偿还贷款本金和利息后都有一样的可支出收入。运用公积金偿还房屋贷款既是在消耗可供退休用的储备金额。将贷款期延长到二十五年可以减低每月偿还的贷款额。但买主将会多付大概原售价的百分之七十的金额。建屋局组屋的价值在接近九九年房契约期满时会不断地递减。主要的顾虑是那些靠用公积金来买建屋局组屋的群体将没有太多或完全没有足够的退休储备金。



## 安居乐计划



例：

一套叠加4房组屋售价为 \$140,000，而不是目前 \$350,000 价格。\$210,000 的土地成本将被延期支付，只有在最低入住期 (MOP) 之后出售组屋时才须支付给建屋局。土地成本随着应计公积金利息的增加而增加。最初的土地成本为 \$210,000，25 年后总计为 \$392,000，约占盈亏平衡价格 \$661,404 的 60%。



1. 预购组屋 (BTO) 不再包含土地成本。
2. 新加坡人支付的“用户价格”大致等于建筑成本和地段溢价。
3. 若日后决定出售组屋，则仍须支付购买时的地价。

以登加组屋为例，首次购房者只需支付14万元就可以购买这间组屋，大大减轻他们的经济负担。

原价(用户价格)	\$140,000		
土地成本(购房时)	\$210,000		
付款	原价	累计公积金利息	须偿还公积金的总款额
签订买房协议时首付10%	\$14,000	\$14,884	\$28,884
在取钥匙时首付10%	\$14,000	\$12,138	\$26,138
每月分期付款 \$508 x 12月 x 25年	\$152,400	\$59,017	\$211,417
印花税	\$1,400	\$1,488	\$2,888
递延土地成本	\$210,000	\$182,077	\$392,077
居者有其屋的总成本	\$269,327		
组屋如果在25年后 出售的盈亏平衡价	\$661,404		

如果新加坡人一辈子都住在最初购买的组屋里，他们就不需要向建屋局支付延期土地成本。

**高预购组屋 (BTO) 价格耗尽你的公积金退休公积。您应该在转售组屋时才须支付土地费用**



# THE PALM

Newsletter of the Progress Singapore Party

Parti Kemajuan Singapura

新加坡前进党

சிங்கப்பூர் முன்னேற்றக் கட்சி

## 新加坡公共住屋困境 国人退休金难以跟上房价上涨的步伐

随着预购组屋 (BTO) 价格的飙升，新加坡一般民众负担购买公共住房的能力也在下降。因为需要更多的基金用于偿还更高的建屋局房产借贷，留给退休用的中央公积金金额将会偏低。我们有扭转持续高涨的预购组屋价格和保护您退休公积金的建议和措施。

新加坡前进党所提出的‘安居乐计划’和‘千禧房计划’能够将这些目标实践。

Property affordability in Singapore for the masses is declining with BTO prices ratcheting upward. This will impact CPF amounts left for retirement as higher sums are needed to fund higher HDB mortgages. There are solutions to reversing this trend of rising BTO prices and better preserve your CPF for retirement.

Ramai yang akan mengalami kesukaran untuk memiliki perumahan awam di Singapura dengan harga BTO yang kian meningkat. Ini akan memberi kesan kepada akaun persaraan CPF kerana mereka memerlukan jumlah yang lebih tinggi untuk membayai pembayaran HDB. Terdapat penyelesaian untuk memperbaikkan situasi ini dan mengekalkan wang persaraan CPF anda.

சிங்கப்பூரில், தேவைக்கேற்பக் கட்டப்படும் அடுக்குமாடு (BTOs) வீடுகளின் விலைகள் ஏற்றமாகவே உள்ளதால், பெரும்பாலும் வாங்கும் சக்தி குறைந்துக் கொண்டு வருகிறது.இதனால், வீட்டையெப்பு வளர்ச்சிக் கழகத்தின் அடையாளத் தொகையை கட்ட அதிக தொகை தேவைப்படுகிறது. இது மத்திய சேய நிதியின் ஒய்வுதீயத்தற்காக ஒதுக்கப்பட்ட நிதியை பாதிக்கும்.அதிகரித்து வரும் தேவைக்கேற்பக் கட்டப்படும் அடுக்குமாடு வீடுகளின் ஏறும் விலையின் போக்கை கட்டுப்படுத்தியும் குறைத்தும், உங்கள் மத்திய சேய நிதியிலுள்ள ஒய்வுதீய நிதியை சேமிக்க தீர்வுகள் உள்ளன.இதை யதர்த்தமாக மாற்ற சிங்கப்பூர் முன்னேற்றக் கட்சி மலை வீடுகள் திட்டத்தையும், ஆயிரமாண்டு கட்டிறுப்புகள் திட்டத்தையும் முன்மொழிந்துள்ளது.

## 我们的非选区国会议员：语录



“我们的家应该是让新加坡人分享温馨和爱的地方，而不是像一条锁链将他们压制下来，因为他们必须花大半辈子为偿还房贷而忙碌。唯有将新加坡人在高房价和房贷的束缚中解放开来，他们才有机会成为高生产力的知识型员工。”

梁文辉



“我们的总生育率不但影响我们的经济，它也影响到我们的社会结构，社群给老年人，年长者们的支援以及我国的国防力量。这是一个为时已久的问题。我们的年轻人在他们的诉求中表达他们希望在生儿育女建立家庭前能拥有自己的家。为什么我们没有采取果断的措施来解决这个问题呢？”

潘群勤

Learn more on PSP's affordable public housing vision in this exclusive feature of The Palm!

在前进党报此特刊号中了解更多关于负担得起购屋计划的详情

Perumahan Awam Singapura - Dana persaraan tidak mencukupi untuk menampung kenaikan harga BTO

ஏம் செய்திமடலின் பிரத்யேக அம்சத்தில் PSP மலை விலையில் பொது வீடுகள் பற்றிய பர்வை பற்றி மேலும் அறிக