



在剛剛結束的全國兩會上，香港的住屋問題，由於韓正副總理的發言再次成為代表委員們熱議的話題。與香港一樣，新加坡多年來同樣面對地少人多問題，不過當地卻成功在710平方公里的國土內容納510多萬人口，人均居住面積還可達到300英呎，其在處理房屋供應上值得參考。新加坡政府從上世紀取得自治起，已即着手規劃土地供應，在不同法例配合下，徵收土地建屋絕不手軟。新加坡政府在興建組屋同時，亦推出「居者有其屋」計劃，讓人民真正擁有自己的房屋、亦讓房屋增值，妥善處理房屋問題，成為整個新加坡社會穩定發展的基礎。

●新加坡1960年代建成的住屋以安全及乾淨作依歸。
網上圖片



●新加坡人均居住面積可達到300英呎。
網上圖片

「規劃之父」自豪：徵地法律到處有 我們用最多 星洲房策有勇有謀 收地不手軟



●新加坡收地不手軟。
網上圖片

●1965年新加坡「居者有其屋」計劃抽籤。
網上圖片

新加坡在1959年時從英國手上取得自治、至1965年取得獨立，新成立的政府一直視土地規劃為重點政策，包括評估將來發展需要多少土地、短缺時如何增加供應等。當地每20年便會訂出《概念規劃》，由政府最高層級規劃未來30至50年的發展願景，每5年亦會更新一次《總體規劃》，制訂好每一塊用地的面積大小、用途等具體安排。

官民收地一心 地主難反對

除填海外，收地是新加坡增加土地供應的主要手段，當地設有《土地徵用法》、《土地權屬法》等法律，作為使用土地的法理依據，當地最廣為人知、坐落海旁的組屋區馬林百列，便是用收地得來的土地興建。

獲稱為新加坡「規劃之父」的前任建屋發展局局長劉太格解釋，全球不少城市都有收地法律，但新加坡用得最多，而且每塊徵用土地都有規劃方案，得到內閣同意才能徵收，讓人民感到政府是「為他們做事」，當人民站在政府一邊，地主亦難以反對。

政府興建 避樓價被托高

確保土地供應，便能着手興建公共房屋。籌建組屋的建屋發展局早於1960年已成立，翌年即發生古邦節大火，1.6萬人無家可歸，建屋局成功在1年內安置所有人，成為未來繼續發展組屋的基礎。與其他從置房屋

不同，組屋從最初推出已經是安全、乾淨的居住環境，建屋局亦一直妥善管理，包括持續翻新升降機、走廊等設施，且多年來一直由政府單方面興建，以避免私企興建而推高樓價問題。

興建組屋時並非增加房屋供應就完事，而是配合社會發展的其他政策，包括交通、休憩、或新加坡獨有的種族問題等，如建屋發展局從1989年開始實施新例，要求所有城市內，華人、馬來人、印度人等每個族裔都需佔一定比例，以免出現「族群聚居」問題。

50年「居者有其屋」大增值

解決住屋危機後，新加坡政府才進一步推動房屋市場發展。當局在1964年起推出「居者有其屋」計劃，由政府補貼，以低至每個兩房單位4,900坡元價格，向中低收入市民以99年租賃期的方式出售，業主買入後的5年內不得轉售。

政策成功為民眾擁有的組屋增值，當年女王鎮內的單位售價4,900坡元，同區單位現時售價可達22萬坡元，至2016年，所有組屋的轉售價值逾4,000億坡元，新加坡擁有物業的民眾比例亦是全球最高。經歷逾50年發展，新加坡現時有逾100萬個組屋單位，且持續興建新樓，在上一個財政年度，政府交付最少1.6萬個單位，近7萬個單位有待落成。

政府土地不閒置 平整綠化供休憩

新加坡在規劃土地供應時，會預留空白土地，以備未來出現新需求時使用，不過閒置的土地亦不會閒置，而是平整土地，開放公眾使用，實現與民共享。

新加坡市區重建局在1995年正式推行「白色地段」概念，政府不預設土地用途，而是由市場決定，以濱海灣南部的一幅空地為例，土地

從30年前已展開填海計劃，並預留至今，日後發展成第三期中央商務區。當局為善用空間，不會閒置白色地段，或由土地雜草叢生，而是會平整土地、種上草皮，放置寫有「國有土地」的告示牌，同時開放公眾使用，不少國有土地都可見民眾在內散步、做運動，直至需要發展才關閉。

疫下酒店寫字樓財困 紐約或改建廉房



●紐約或將酒店寫字樓改建成廉房。
網上圖片

美國紐約市樓價高昂，大量居民向當局申請入住廉價房屋，但往往輪候長達數年。有見及此，紐約州參議院民主黨議員詹納里斯本月初提出法案，建議由州政府收購陷入財困的酒店和寫字樓，改建成廉價房屋，供露宿者和基層入住，州政府正審視法案。

紐約廉價房屋租金一般較市價便宜數百元，吸引大量民眾申請，當局自2013年以來共推出4萬個單位，竟收到逾2,500萬份申請，可說比中彩票更難。

然而新冠疫情為增加廉價房屋帶來契機，曼哈頓區寫字樓受疫情衝擊，整體空置率在去年第3季升至13.3%，是24年來最高。

根據詹納里斯的提案，州政府將利用從聯邦政府取得的抗疫援助資金，購入陷入財困的物業，並改裝為廉價房屋，部分房屋由非牟利組織等團體管理。至於酒店方面，當局只會收購總數少於150個房間的酒店。

英環團倡開發棕地 4年可建133萬間住宅

英國政府去年計劃改革現行的土地規劃制度，將大量郊地區綠化地帶改為住宅用途，目標是於2024年前，每年提供30萬個住宅單位。有反對人士指計劃會破壞郊郊地區，環保組織「英格蘭鄉村保存委員會」(CPRE)發表研究報告，呼籲政府積極發展棕地，足夠在未來4年興建133萬間房屋。

棕地是指早前曾發展或規劃發展的地段，通常周邊已建造道路等基礎設施，有利快速發展。《每日電訊報》引用CPRE的報告指出，英格蘭地區可用作建屋、但尚未發展的地塊數量，去年急升1/5，足以興建

133萬間房屋，無須發展任何綠化地，已可達到政府未來數年的建屋目標。

改革土地規劃方案於去年由當時擔任首相約翰遜首席顧問的卡明斯構思，擬在英格蘭多個社區增建數以萬計房屋，長遠目標是在15年內提供500萬個單位，當中1/3位於郊郊地區。執政保守黨多名國會議員均反對改革計劃，形容為郊郊帶來「災難性都市化」。CPRE行政總裁特魯曼表示，研究報告顯示現行土地規劃不會拖慢建屋速度，「既然已有足夠土地，可滿足政府建屋目標，何需急於作出更改？」

辣招只顧打擊需求 文在寅成反面教材

韓國總統文在寅在去年為穩定不斷飆升的樓價，接連頒布24項房地產新政策，但企圖讓樓市降溫的「辣招」，卻令樓價愈升愈高，更令漲價潮由首爾擴散至首都圈周邊甚至以外地區。文在寅房屋新政的問題在於只顧從需求方面下手，屢屢推出針對買家的限購措施，卻忽視了供應問題，結果製造出新一代的「居住難民」。

房策針對首爾 周邊樓價急升

韓國樓市炒賣熱可追溯到前總統朴槿惠時期，當局推出多項樓市鬆綁政策，催生升勢。不過文在寅任內的樓價升勢更勁，當地現時租金較去年同期上升7%，是9年來最大升幅，樓價亦按年上升8.35%，是14年來新高。文在寅政府去年推出的第一波房屋政策主要針對首爾，不過卻導致買家轉向未受影響的區域，令京畿道等首都圈周邊樓價急升，反過來帶動首爾樓價上升。文在寅政府未有細思對策，反而單純擴大調控範圍，變相將愈來愈大範圍的樓價愈推愈高，一路蔓延

到全國。

控制樓價政策中亦包括加強按揭管制，措施本意是限制需求、避免家庭債務上升，卻讓不符合申請公共房屋資格的中等收入家庭更難置業；另一措施則加強保障「傳質」（韓國特色租屋制度）下的租客，如允許租客將租約延長、設定抵押金加幅上限等，卻又造成供不應求，導致「傳質」租金急增。文在寅的政策便如同玩「打地鼠」般，愈打愈多地鼠，愈來愈手忙腳亂，更難控制樓價。



●韓國樓價愈升愈高。
網上圖片