

# 參閱文稿

北京華研有限公司  
(香港) 桑尼研究公司

No. 2016~9

2016年4月28日

\*\*\*\*\*

## 新加坡的年轻人为何买房没有压力

华南理工大学公共政策研究院 杨沐

**编者按：**随着房价持续上涨，中国 20~30 岁左右的大学毕业生，在一线城市买套房已经变得越来越不现实。著名经济学家、华南理工大学公共政策研究院执行院长杨沐教授在新加坡工作多年，感到很不理解。在接受华南理工大学公共政策研究院（IPP）独家专访时，杨沐表示新加坡的年轻人不存在工作多年后买不起房的问题，值得中国好好学习。他介绍说，新加坡的住房制度能保证普通百姓，只要有工作就有公积金，有公积金就能买得起房子。即便新加坡的清洁工和收银员拿的是最低收入，每个月收入一千新加坡元，他们都能买得起房。

**IPP：**沈阳前段时间出台了“零首付”，鼓励大学生买房，虽然很快不到一两天就叫停了，但是引起的热议很大。请问您怎么看？

**杨沐：**我感觉应该是房价最近涨得太快，这是大家比较关心的大问题。尤其是大学毕业生们。很多工作满五年的大学生至今没有买得上房子，这样的人其实不是少数。现在的中央领导明确提出，首先要考虑老百姓所需要，老百姓的要求。正如习近平总书记刚刚在今年两会上讲，“民有所想所求，就要为他们服务”。李克强总理在政府工作报告中说，“民之所望为施政所向”。中国政府很明确，要为人民做实事，办老百姓需要的事。老百姓首先需要的就是衣食住行。更高层次的需求，就是安全的需求和对个人尊重的需求，这方面政府也要逐步满足这些需求。“衣食住行”里有一块“住”，是非常重要的。李克强在政府工作报告中特别强调，要完善“租购并举”的住房制度，要更好保障人民群众“住有所居”。也就是说，中央已经明确提出，老百姓要能够买得起、租得起房子，能够“住有所居”，这同新加坡长期主张的“居者有其屋”政策实际上是一样的。

年轻人都是社会服务的重要骨干，都是现在中央说的“创新的骨干”，创新就主要靠这些年轻人。而现在这些年轻人没有房子，又看不出他们有解决房子的方法，这肯定要影响他们的工作。所以他们就期望需要解决这个问题。我看过有些调查报告说，中国现在有超过 50% 的 80 后，月收入是 3000~6000 元之间；月收入达到一万元的，不超过 20%。九成 80 后的存款不足十万元，在现有体制下买不起房，这已成为一个很大的社会问题。这个问题在我们研究院也是能够看到。我们研究院一些刚毕业几年的博士，他们的收入也是不错的，每年的工资能拿到 20 万左右。加上年终奖金和发表文章的收入，能达到 20 万以上的收入，但还是买不起房。这就会对他们的工作造成很大的影响。

我在新加坡智库工作过多年，年轻人在那里工作一两年以后买房子就不是一个多大的问题。当然他们负担公积金贷款的时间也比较长，但解决住房是没有多大问题的。所以我们国内这个问题已经到了必须要解

决的时候了。一个社会要稳定的发展，就需要满足整个社会的需求，特别是作为这个社会骨干和未来希望的年轻人需求。

所以，尽管沈阳的零首付方案马上被叫停了，但我认为它的思路很好。它的方式具体可以商量，可以吸取其他国家先进的经验。思路方向是对的，就是让这些年轻人，特别是从大学毕业出来的年轻人不要再有买房的困难。此外，从农村到城市来的新农民工，他们也是在大城市工作，现在大部分也是从事服务行业，也是“白领”，而不是以前的那种从事低端制造业的工人。也要帮他们考虑怎样解决住房问题。

**IPP:** 新加坡在这方面有没有为年轻人提供购房便利的政策经验？另外刚刚你也提到了新加坡智库的例子，你的年轻同事们工作一两年就能买得起房，这在中国简直是不可想像。关于这个方面，您是否可以提供一些新加坡的经验？

**杨沐:** 第一，新加坡确实能够做到让年轻人容易购房。新加坡是84%的民众住在组屋里，组屋是政府兴建的房子，82%是自己买下来的，2%是租的；而购买私人兴建的房子的民众只占16%。

表~1: 新加坡建屋发展局“居者有其屋”计划

年份	修建的组屋数量	售出的组屋数量	居住在公共组屋的人数比例 (%)
1980	18421	23234	73
1985	46370	34856	84
1990	13739	13692	87
1995	26185	27776	86
2000	27678	26329	86
2005	5673	10101	83
2008	3154	8537	82

第二，新加坡的制度能保证新加坡人，只要有工作就有公积金，有公积金就能买得起房子。新加坡的组屋分为好多种类型，有二房式，三

房式，四房式和五房式的类型，另外还有老人公寓，属于单身年轻人的住房等，基本上是六种类型。这六种房型分两类，一类是一手房，就是民众第一次买房时可以向政府申请补贴；第二个是在市场上可以买卖的二手房。如果你嫌房子小，可以在住房市场中卖出去，然后另外加钱买个更大的房子。这两种市场的存在使得年轻人很容易在开始工作时先买个房子住起来，然后等到工资上涨后，可以再买更好的房子。这就形成了一套机制。

第三，新加坡购买组屋的贷款主要是使用公积金贷款，而不是银行贷款。这就意味着民众每月拿到手的工资收入实际是不受购房的影响，所以民众就比较容易买房子。

第四，政府给不同的房子以不同的购房补贴。特别是收入比较低的，给的补贴就比较高；收入比较高的，给的补贴就低一些。这里我有一个2009年新加坡的购买组屋实际记录的整体分析。

表~2：2009年新组屋价格和购房者付款情况

组屋分类	两房式	三房式	四房式	五房式
组屋面积 (平米)	45	65	90	110
平均售价 <sup>1</sup>	9.6 万元	15 万元	26.5 万元	33 万元
每月平均收入 <sup>2</sup>	1350 元	2000 元	4100 元	5200 元
额外购屋津贴 <sup>3</sup>	40000 元	35000 元	10000 元	不适用
每月分期付款 <sup>4</sup>	225 元	461 元	955 元	1189 元

<sup>1</sup> 2009年新组屋平均售价，价格为新加坡元。

<sup>2</sup> 2009年直接向建屋局申请购买新组屋者的每月家庭收入。

<sup>3</sup> 额外购屋津贴（截止2009年）首先用来抵消10%首期分期付款（若合格）。

<sup>4</sup> 按平均售价的90%及2.6%利率计算。假设申请者年龄在35岁或以下及家中只有两个成人。贷款期限长达30年。

这里边有购买从两房式到五房式的人群，组屋的售价，每月的收入，购房津贴的记录，以及分期付款的记录。从这里我们可以看到，买两房式的，政府补贴是四万元（新加坡元，下同，一新元约等于五元人民币），

三房式组屋的政府补贴 3.5 万元，四房式的政府补贴平均为一万元，五房式的政府不提供补贴。

每个月用公积金分期付款的数额，二房式的公积金还款是 220 元，三房式的是 461 元，四房式的是 955 元，五房式的是 1189 元；这个还是挺有意思的，因为购买二房式的人，是新加坡工资收入最低的一群人，而他们的最低工资收入是每月一千元左右。而按照公积金制度，自己给 20%，政府或雇主给 20%，也就是有 400 元的公积金。而购买二房式组屋的话，你需要每个月支付公积金 220 块。也就是说一个人工资收入一千元，他就可以买得起房子。如果是夫妇两人一起工作，两个人一起就是二千元，他们就可以轻松购买二房式和三房式的组屋。

新加坡国立大学的毕业生，现在月收入起薪是三千块钱左右，新加坡的理工学院（polytechnic），就是比中国的中专要强一点，比大专要弱一点，毕业生拿的是一般的文凭证书，在人才市场上很容易找到工作，月工资的起点收入是二千元，如果组成家庭，夫妇两人一共是四千元，他们的 40% 的公积金补贴就是 1600 元，连五房式的房子都可以买得起。换言之，在新加坡，只要你有工作就能买得起房子。

**IPP:** 如果购买新加坡的组屋，需要的最低首付是怎样？

**杨沐:** 首付一般来说是 10%，比如说二房式 2009 年的平均售价是 9.6 万元（新加坡元，下同），我们当十万元算，10%就是一万元。而政府的补贴平均就是四万元，也就是说，他根本就不需要首付，因为政府就已经帮他们支付掉了。如果是 20 万的住房，10%就是二万元。新加坡的年轻人，三千元的月工资收入去打拼，工作一两年后拿个一两万块钱也不是个问题。所以新加坡年轻人买房，首付不是个问题。

一般来说，新加坡买房还有一个方法，就是从银行贷款。如果公积

金付款不够还可以从银行贷款。公积金贷款对一般的新加坡人不成问题；但是新加坡的“新移民”，因为工作时间不多，自己的公积金不多。比如我在 1992 年到新加坡，1993 年就买房子了。因为我的年龄较高，所以我的公积金就只能申请到 12 年的贷款。当时我从公积金贷了 12 万，再加上首付二万，总共 14 万，还缺六万元付款。这六万元我就从银行借。每个月我要还给银行本金加利息共计 1200 元左右。当时我如果在市场上租一套同样的四房式房子，每个月也需要付租金 1200 元。也就是说，我买房后就不用把 1200 元付给房主，只要转而付给银行，同样付这些钱，12 年后这个房子就是我自己的了。

所以说，这不仅对新加坡本国人来说很容易，而且对新加坡的新移民相对来说也很容易。当然最近几年新加坡为了控制组屋房价涨得太快，开始采取新措施，要求新移民在工作三年以后才能在二级市场购买组屋。这同以前刚到新加坡就可以买房就不太一样。

### 2010 年一对新加坡年轻夫妇买房举例

盛港四房式一手房房价：21.6 万元新币；

10%首付（按柜金）：2.16 万元，其中 50%可使用本人的公积金存款：1.08 万元，实际需要首付：1.08 万元现金；

其他可全部使用公积金贷款，年利息率：2.6%；

贷款年限：65—买者年龄（最多不超过 35 年）；

如以 35 年计算，每月公积金还款 600~700 新币，夫妇俩人每人承担 300~400 新币的公积金还款，每月不需要从实际的工资收入中支出。<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 备注：这对年轻夫妻都是硕士毕业生，月人均收入 3500 元，合计 7000 元，每个月公积金存款合计 2800 元。

我们还要注意的是新加坡的购房补贴政策，除了补助穷人，还重点补助家庭、小孩和需要照顾老人的家庭。因而它有鼓励婚姻和鼓励家庭生活的效果。在新加坡如果要申请政府组屋，优先照顾已婚人士。没结婚的单身人士也可以申请，但是要35岁以上，而且只能申请65平米的小型住房。如果结了婚就可以申请三房式，四房式等住房。凡是有小孩的家庭，也会在申请组屋时优先被批准。此外，如果你买的房子和你的父母住得较近，政府还特别给你提供一万新元补贴，也就是人民币五万元左右。所以说通过政府补助，它起到了鼓励家庭照顾父母，鼓励生育小孩，鼓励结婚等效果。这是另一个方面。

通过这几个方面，我们可以看到新加坡的年轻人不存在工作多年后买不起房的现象。即便新加坡的清洁工拿的是最低收入，每个月收入一千元，超市里的收银员也是低收入群体，这些个人在新加坡都能买得起房子。这是新加坡一个很好的特点，值得大家关注。

另外我还看到网上有一篇文章在介绍新加坡组屋制度时，它有个不准确的地方说新加坡人用收入的20%还房贷。这个概念是不对的。因为我们说新加坡人还房贷，它的房贷是公积金的房贷，公积金里的房贷是使用公积金存款，个人存入月工资的20%，雇主存入20%，是这个概念。还房贷对新加坡人的实际收入没有影响，这不能简单说成是工资收入的20%还贷。也就是说在新加坡，只要有工作的，还房贷不影响你的实际月收入。新加坡这样的体制下，“房奴”压力不是很大，房价也涨得比较慢。新加坡政府政策的目的是，随着房价的上涨，买房子的人，等到退休以后除了带着公积金退休以外，你的房子本身有一个增值，来保证退休以后的生活，这个政策体系是比较完善的。

表~3：组屋价格的历史变化

阶段	组屋类型	面积	一手	二手
		m <sup>2</sup> (平均)	新币 (平均)	新币 (平均)
20 世纪 70 年代	三房式	60	\$15000	—
	四房式	75	\$20000	—
	五房式	95	\$30000	—
20 世纪 80 年代 大幅上涨 (1981 年 <sup>(a)</sup> )	三房式	65	\$50000	—
	四房式	90	\$80000	—
	五房式	115	\$110000	—
	执行共管公寓	140	\$140000	—
20 世纪 90 年代 大幅上涨 (1993~1997)	三房式	70	\$120000	\$200000
	四房式	85	\$170000	\$270000
	五房式	125	\$230000	\$350000
	执行共管公寓	145	\$280000	\$420000
21 世纪初 <sup>(b)</sup>	三房式	65	\$110000	\$150000
	四房式	90	\$180000	\$230000
	五房式	110	\$240000	\$290000
	执行共管公寓	130	\$300000	\$350000
2007 年大幅上涨 <sup>(c)</sup>	三房式	65	\$140000	\$200000
	四房式	80	\$230000	\$300000
	五房式	110	\$290000	\$370000
	执行共管公寓	130	\$350000	\$450000
2010 年	三房式	65	\$291000	
	四房式	90	\$376300	\$420300
	五房式	110	\$448700	
	执行共管公寓	130	\$535900	

(a) 自 1981 年起政府扩大新住宅的平均面积。

(b) 从 2000 年起新住宅的平均面积下降，但是除了三房式单元外皆增加了优质的精装修。

(c) 2008 年的价格上涨同时还受到沙料和水泥的供应价格上涨。

**IPP：** 这些经验如果用到中国内地，会遇到哪些困难？

**杨沐：** 表面上看，中国和新加坡有很多不同。新加坡现在一共是 530 万人口，中国 14 亿人口。新加坡 700 平方公里，中国 960 万平方公里。新加坡本地市场很小，比较好控制，跟中国很不一样，但是我感



觉我们应该学的是新加坡的房地产市场的原则和思路。

第一，新加坡从 20 世纪 60 年代李光耀提出“居者有其屋”，现在中国政府也开始说“住有所居”，这个思路我们是已经接受了。在新加坡体制下，新加坡的青年人、社会骨干都很容易买房子，这个原则我们可以学。中国买房最困难的阶层还是二三十岁的这批人，工资有压力，住房有压力，这两个压力他们自己是没办法解决的。我们说要发挥创新精神，但这两座大山压得他们没办法创新起来。年轻人没有负担，就可以放手去创新。这是第一个应该学的东西。

第二，新加坡的房价也是随着市场不断变化，但新加坡政府关注房子，关注得比中国更有经验。新加坡政府每年新建组屋数量是不一样的，数量是跟着市场走的，在经济比较好的时候就建很多房子，经济不好的时候房地产市场上就有库存了，政府新建组屋的数量就下降。最多的时候，每年新建两万六千多套组屋，最少的时候是三千多套。新加坡政府通过新建房数量改变供给量，再通过其他政策，像贷款政策等来调控房价。

新加坡政府调控房价特别注意跟人均收入联系在一起。2014 年新加坡组屋的价格已经开始下跌，政府新建组屋的数量也是一直在下降，2014 年比 2013 年已经减少 25%，大约一万六千套。但是在 2014 年政府还不放宽对房价的挤压措施，为什么呢？按新加坡政府的计算，从 2009 年到 2014 年，新加坡私人房子的价格已经上涨 50%，但是新加坡的人均收入只上涨 30%，政府看到个人收入增幅没赶上私人房产涨幅，所以它还要继续压房价。通过这个办法我们看，新加坡的房价尽管也在涨，但是它涨得较慢，使得老百姓的埋怨少了。这就是说房价上涨低于老百姓的收入上涨，房价涨得不能比老百姓收入涨得还快，否则社会就不稳定。

## 新加坡政府认为市场已趋稳但房价还要下调

建屋局在连续三年增加组屋供应后,2014年下跌。预计推出2.24万套,比2013年减少10%。2015年继续减少25%到1.6万套。

政府目前还没有放宽房地产降温措施。

原因:自2009年至2014年,新加坡私宅价格上升50%,新加坡人均收入只上升30%。政府认为房价还有下调空间。

第三,老百姓需要有买卖组屋的机会,让他有渠道通过个人努力来改善住房条件。新加坡法律体系严密得让你不可能有两套三套组屋。中国有些特权阶层购买好多套房子,在新加坡是不可能的,因为这是违法的。在新加坡,如果老百姓收入提高后,就回到市场上把这个已有的房子卖掉,同时买进一套更好的。这就意味着老百姓有机会、有空间通过自己努力来改善住房条件。

中国有六百多个大中城市,二千多个县级城市,中国各个城市的房价情况、购置情况是不一样的。最近这段时间,一线大城市房价还在涨,东部大城市的房价还在涨,但是三四线城市、中西部城市的房价不涨,所以中国的不同城市是不是可以采取不同房地产政策?基本的原则像上面所说是一样的。但不同城市可采取不同政策,像沈阳这种城市,它的库存房就比较多,看能不能采取比北京、上海、广州、深圳更激进一些的措施,让年轻人更容易买到房子。实际上它的措施完全不必要跟北上广深一样。这也是建立一个市场,给每个人有不同的选择:一线城市的公共服务好,个人的工资高,发展空间大,但是一线城市房价贵;二三线城市公共服务不够好,发展空间不够大,工资低,但是二三线城市的房价低。

同一类城市里面也可以通过房价、政策的不同,提供不同的吸引人才的竞争力,比如说广州在北上广三个城市里面,房价现在最低,广州

的空气最好，广州就可以对人才有更大的吸引力，这就是城市之间的竞争力。以前在一线城市中，比 GDP、比谁吸引外资更多、比哪儿的工资高，未来吸引人才的竞争中，可能就要靠房价、靠空气、靠公共服务。

我们应该允许沈阳能不能试试先买房后付钱、零首付？或者我们能不能通过一个特殊的银行、建立一个特殊的银行账户，给年轻人买房交首付提供特殊的帮助？能不能通过各种不同的办法，使这些年轻人能够买到房子，我觉得这是一个方向。我们可以允许沈阳这样的城市先试行，试得不好再停掉，试得好就大家都学。

当然，一个政策出台前必须要考虑政策会有怎样的影响。中央“去库存”非常明确，“去”就是去掉已经造好但没有人住的房子的库存，发挥它的使用价值，否则这个资产没有用处。去库存就是让这个 GDP 给老百姓发挥作用，这是一个好事情。但是去库存如果只是把房地产商手中的房子卖掉，变成投机者手中的库存，这就不仅没有变成使用价值，而且会刺激房价进一步上升，刺激房价泡沫，引起更大的库存。现在中国的房价特别是一线城市的房价，在世界上已属于高水平的。房价上升一定会使低收入者、年轻人对这个社会不满。有钱人可以购房做投资，没有钱的人只有工资收入，有钱人更有钱，穷人更穷，这个是危险的。