

如何承受高房价压力? 无需大多数公民操心!

《金楼市》赴新加坡考察住房制度之见闻

新加坡的“政府组屋制度”尤其被国内专家和学者所推崇,并极力主张政府借鉴其模式开展我国经济适用房和廉租房的建设。不过之前,《金楼市》一行参观与考察了新加坡的住房制度。一番了解下来,对这个面积不足700平方公里的国家的住房结构、居住品质、置业观念等均留下了深刻印象,感触颇深。



84%公民住“福利房”

在新加坡的民用住宅中,由政府投资建设并实行有偿提供与价格管理的组屋占绝对大头,它类似于中国的经济适用房和廉租房。据统计,目前约84%的新加坡人是居住在政府组屋中的。

负责向社会供应政府组屋的机构是新加坡建屋发展局,该机构于1960年成立。由于性质等同于政府的“福利房”,新加坡在推行组屋制度中也设置了一系列准入门槛和交易限制。首先,购买组屋的家庭收入要在8000新元/月(折合人民币4.1万元)以内,单身家庭要满35周岁才能申购,一生只能申请两次。此外,政府组屋五年以后方可上市交易,只有拥有新加坡国籍的公民才能购买一手政府组屋,永久性居民只有在取得新加坡国籍后方可购买一手组屋,否则只能购买满五年后上市的二手组屋。

几十年前组屋靓丽如新

在参观新加坡最早开发的政府组屋住宅区时,记者发现,尽管已有几十年的历史,大巴窑的每个社区都显得特别新,甚至比国内刚交付的商品房社区还崭新。

据盛邦新业集团的负责人透露,尽管是由政府廉价提供给中低收入人群的住房,但新加坡政府组屋的品质较市场上的商品房并不逊色多少。记者了解到,作为新加坡政府组屋的主要承建者之一,盛邦新业集团自1960年成立以来,已成功规划和建设了26个城镇。

他告诉记者,为保证居民的居住品质,政府组屋社区目前每隔五年就会全面更新一次。在这个过程中,更新的不只是建筑物的外立面,也涉及到室内的装修。

此外,新加坡政府专门辟出了几个集中居住区,辅以交通出行和社区配套建设,这就是前两年被国内开发商运作大盘过程中广泛引入的邻里中心。

关于私房

商品房每年仅增万套

记者获悉,由于社会上大部分住宅由政府提供,新加坡商品房市场的量比较有限,角逐这块市场的房地产企业也就有限。但由于主要针对中高端人群,这些企业一般都是比较有实力的大开发商。

其中,投资开发无锡尚锦城项目的吉宝置业(KeppelLand)就是新加坡当地前三家的一家私房开发商。据了解,吉宝置业是新加坡吉宝集团(Keppel Group)下属专门经营房地产开发业务的企业,是一家新加坡证券交易所上市公司。除了投资越南、泰国、印度、马来西亚、新加坡等地外,吉宝置业还在中国上海、北京、成都等各大中城市均有代表性项目。

该公司行销部负责人告诉记者,当前新加坡每年新增商品房只有1万多套,加上每年的存量房,基本可以满足商品房市场的需求。

这部分房子主要面向新加坡当地的高收入人群提供,项目的档次和品质都很高端。其中,来自中东、欧洲相关的投资人群比重也不低。

代表城市生活高品质

也正因为购买人群主要是高收入人群,新加坡的商品房品质更高。记者在参观了吉宝置业在吉宝湾正在开发的吉宝印象(Reflections at Keppel Bay)和已经交付的Caribbean at Keppel Bay两个项目之后,对此深有感触。

吉宝印象位于吉宝湾,面临圣淘沙岛,背倚花芭山。项目由六栋高层公寓和11栋低层公寓共1129户组成,包括一房到四房豪华公寓和顶层公寓单位。据介绍,该项目去年推出的600套住房,目前已售罄,均价1900新元/平方尺(相当于10万元/平方米)。

快报记者 刘果文/摄



東方·龍湖灣

低密度 地铁 公园 社区

The Community of Low Density, Metro, Park

VIP客户全城限量招募中

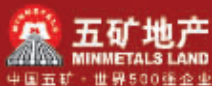
VIP Customers Booking Now

5月18日倾城绽放



万人景仰,世纪珍藏,只因品质高贵,我们的房子更是如此。
我们系出名门——东方·龙湖湾,由世界500强成员企业五矿建设投资建设;
我们毗邻书香——江宁大学城高校林立,书声朗朗;
我们坐拥繁华——乐活街区,体育馆环伺四周;
我们抢占先机——绕城公路,宁杭二期即将通车,地铁站邻近社区,未来惊喜不断;
我们做工精良——方山,湖景,多层电梯公馆成就生活梦想。

60-130m²多层 湖景 电梯公馆



【温馨提示】自2008.04.26起开展“日磨斗金”活动,每日最多可积累500元,期待您的参与,详情请咨询东方·龙湖湾售楼处,活动最终解释权归开发商所有。

投资商:五矿建设有限公司香港上市公司 服务代理:南京五矿地产发展有限公司 现场销售中心:南京市江宁区长江路108号
开发商:南京龙湖置业有限公司 售楼部:鼓楼区 鼓楼区 市辖区展示中心:南京市中山南路30号 规划和建筑设计院一楼

52231766/52231799