

住房制度国际比较之新加坡篇

---组屋主导，实现

新加坡住房市场特点：组屋主导，层次化供给，落实“居者有其屋”制度始于 1960 年，截止 2023 年，居民房屋自有率. 住率为 72%，反映其在住房市场中的主导地位。除了公坡的住宅市场还包括私人住宅和执行公寓等多种类型的宅类型多样，层次化供给特点。

组屋制度演变历程：政府深度干预，分层次多主体供给为解决房荒阶段，1960 年建屋发展局（HDB）成立，1 一个五年建屋计划，组屋只租不售。1964-1979 年为保障年实施“居者有其屋”计划，鼓励居民买房。1979-1995 阶段，政府增加大户型建设，基本解决住房问题。1995 年阶段，政府不断改善组屋户型，对老旧组屋升级改造。

组屋资金保障体系：全方位提供资金支持，满足供需端建设和购买的资金来源主要依赖于中央公积金制度、贷款。首先，按比例强制缴纳的中央公积金制度为 HDB 金支持，也为购房人提供资金支持。其次，为供需两侧利息低且贷款种类多。最后，政府提供 HDB 赤字补贴贴覆盖范围广，有效缓解住房建设和购买压力。

组屋土地保障体系：强制征收，政府管理。土地制度是的重要因素。首先，政府低价强制征收土地，降低组屋；政府严格管控土地交易，以有价划拨的方式出让给 HDB 使用土地建设组屋，也可以通过招标、拍卖等方式引入进各类住房项目的建设。最后，土地补偿范围广泛，补偿为主，包括对产权的补偿和损失补偿（如搬迁损失补偿

组屋准入退出机制：保障各阶层需求，抑制投机行为。请人要求严格，申请条件主要分为公民身份、无私人房家庭结构四个方面。其次，组屋分配按照申请顺序，包抽签三环节，做到公平公正。同时，优先保障初次申请最后，转租、转售受到时间限制，转租最低居住年限为居住年限一般为 5 年。并且，买卖房者都需要缴纳一定投机行为。

对国内的经验启示：资金保障方面，加大保障性住房资房公积金监管制度，鼓励金融机构参与保障房贷款。土证保障性住房土地供应，建立监督机制。准入和退出机立准入、退出标准，公平分配保障性住房。

目录

1.	新加坡住房市场：组屋主导，落实“居者有其屋”	4
2.	组屋制度演变历程：政府深度干预，分层次多主体供给	7
2.1.	解决房荒（1960-1964年）：组屋只租不售，满足住房需求	7
2.2.	保障供给（1964-1979年）：鼓励居民买房，落实“居者有其屋”	8
2.3.	扩大建设（1979-1995年）：增加大户型组屋，基本解决住房问题	8
2.4.	提升质量（1995年-至今）：改善组屋户型，改造老旧组屋	8
3.	组屋资金保障体系：全方位提供资金支持，满足供需端资金需求	9
3.1.	中央公积金制度：分比例强制缴纳，保障建设和购买资金来源	9
3.2.	贷款支持：利息低且种类多，提供建设和购买金融支持	13
3.3.	资金补贴：覆盖范围广，缓解建设和购买压力	14
4.	组屋土地保障体系：强制征收，政府管理	16
4.1.	土地征收制度：强制执行，控制成本	16
4.2.	土地交易制度：政府管控，市场公平	17
4.3.	土地补偿制度：范围广泛，财产补偿	19
5.	组屋准入退出机制：保障各阶层需求，抑制投机行为	21
5.1.	申请制度：要求严格，保障刚需	21
5.2.	分配制度：按需分配，公平透明	22
5.3.	转售（租）制度：限制条件，抑制投机	23
6.	对国内的经验启示	27

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/318117063037006116>