



如何规避业主买卖房屋的

# 3大误区



# 目 录

1

拥有一套政府组屋，不买也不卖

2

售出现有的政府组屋，  
再高价购置旧的二手政府组屋

3

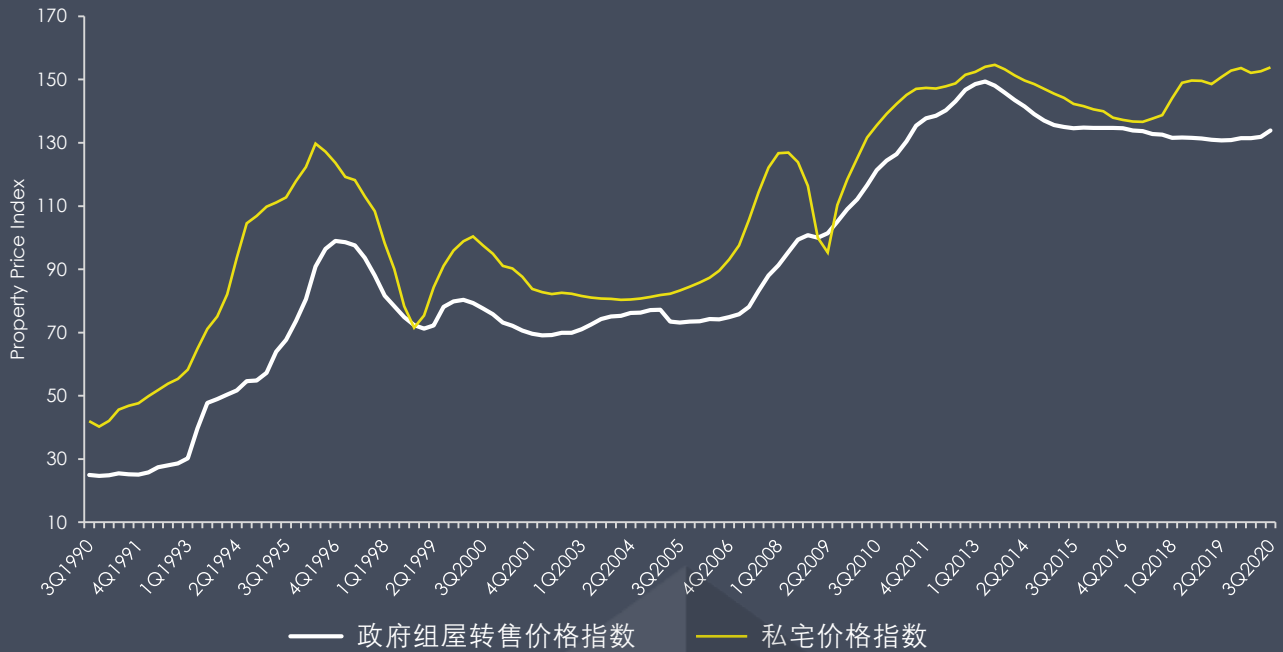
售出现有的政府组屋，  
再过度透支重金购置其他房产

## 情境 1

拥有一套  
政府组屋，  
不买  
也  
不卖



# 私宅价格指数 VS 政府组屋转售价格指数



信息来源: 城市重建局, 建屋发展局

# 新加坡 房屋产权

一家人的庇护所



长期投资



# 案例研究



4房式组屋  
2020: \$400,000

30年

A 夫妇  
(买入并持有)



4房式组屋  
1990: \$110,000



独栋别墅

2020: \$10,000,000

5年



半独立洋房

2015: \$6,500,000

5年



排屋

2010: \$3,000,000



5年

私人公寓

2005: \$1,200,000



执行共管公寓

2000: \$700,000

5年



5房式组屋

1995: \$500,000

5年



4房式组屋

1990: \$110,000

5年

如果?!

ERA  
REAL ESTATE

B 夫妇  
(买入并提升)



\$400,000

VS

\$10,000,000

为何不在 **事业晋升**  
的同时 **提升**  
您的住所呢

由您自己决定



## 情境 2

售出现有的  
政府组屋，  
再高价购置  
旧的二手  
政府组屋

# 为什么大家这么做



获选 *SERS* 机会



靠近父母住所



政府组屋津贴





# 买家 注意点 #1

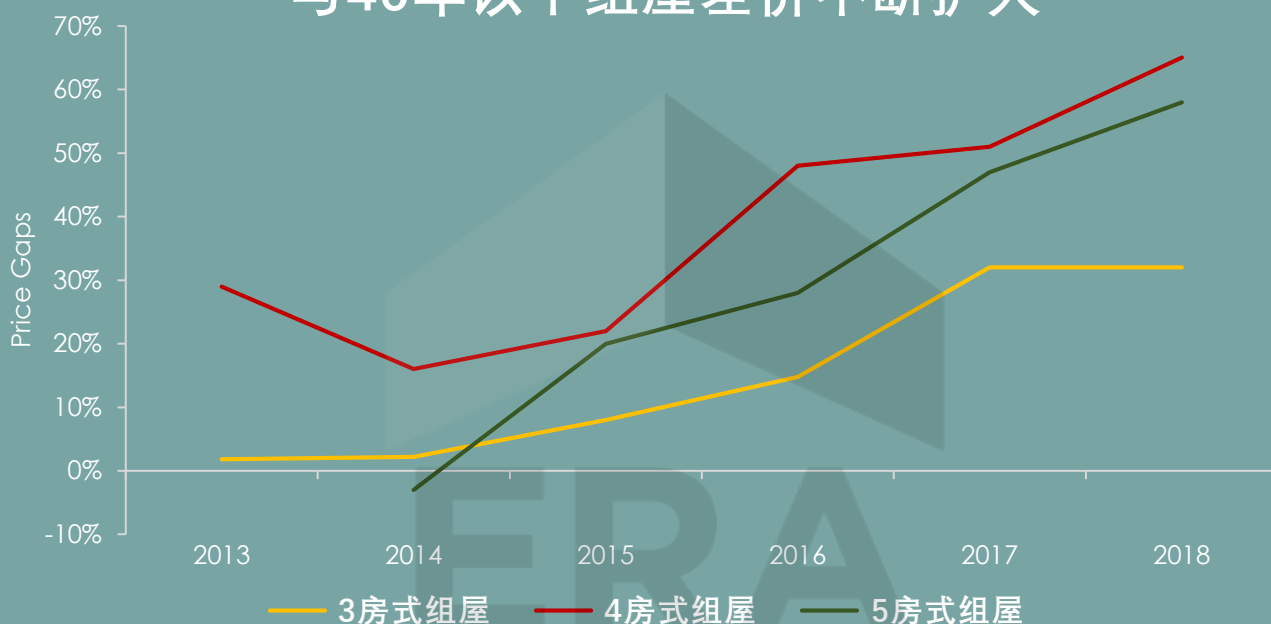
伴随组屋产权  
剩余年限的  
不断缩短，  
组屋价值很可能  
会不断降低

信息来源：海峡时报，2017年4月刊



# 买家 注意点 #2

大巴窑40年以上组屋  
与40年以下组屋差价不断扩大



# 40年以上的组屋 与40年以下的组屋 差价高达65%

信息来源: 海峡时报星期天刊, 2018年4月刊



SERS

没有确定性，  
自1995年至今，  
只有4%的组屋  
被选中拆迁

被王冠逸部长引用

信息来源：海峡时报，2017年3月刊

SERS - 选择性整体重建计划



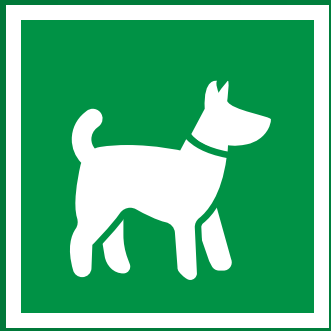
# 买家 注意点 #4

VERS

没有确定性，  
且政府  
宣称此政策  
赔偿款较少

信息来源: gov.sg

VERS - 自愿提早重建计划



# 买家 注意点 #5

首付可能需要  
更多现金  
并且  
不能享受全额  
住房贷款

信息来源: [hdb.gov.sg](http://hdb.gov.sg)



# 买家 注意点 #6

如果最年轻的业主  
+ 剩余地契租赁期  
少于95年,  
那么就不能  
用到100%的  
公积金

信息来源: [cpf.gov.sg](http://cpf.gov.sg)

## 情境 3

售出现有的  
政府组屋，  
再过度透支  
重金购置  
其他房产

# 案例研究

## A 夫妇



售出5房式组屋  
\$560,000



买入公寓

**\$1,000,000**

## B 夫妇



售出5房式组屋  
\$560,000



买入公寓

**\$2,500,000**

夫妻双方均

35岁

月收入（双方总额）

\$14,000

出售政府组屋得到的现金收益

\$221,000

公积金普通账户余额（双方总额）

\$520,000

注：表中所有数字均为假设



# 假设有一天 两对夫妇 同时失业.....

他们所有可用资金  
能够支付

## 多长时间 房贷?

	A夫妇花了 100万买公寓	B夫妇花了 250万买公寓
房屋价值	\$1,000,000	\$2,500,000
贷款 (75%)	\$750,000	\$1,875,000
公积金普通账户余额 (双方总额)	\$320,000	\$20,000
出售政府组屋收益现金余额	\$146,400	\$11,400
月供 (利率2%, 贷30年)	\$2,772	\$6,930

所有可用资金可维持房贷时长

168个月

4个月!

注：表中所有数字均为假设

# 168 个月

VS

# 4 个月

## 过度透支重金买房

在面临**失业**时会导致

您的**持有力变差**

由您自己决定



# 结论



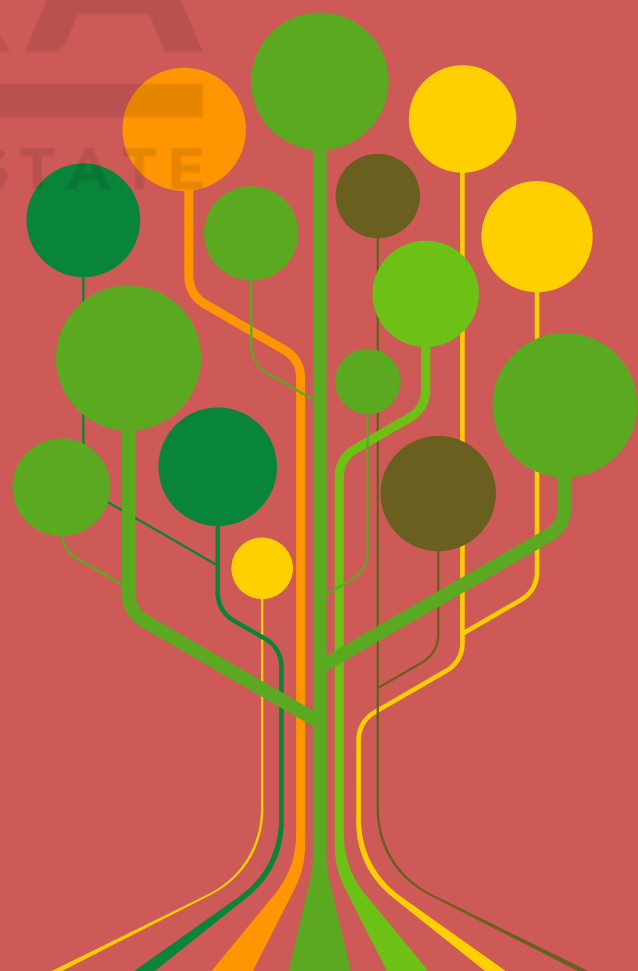
# 买房供房 是一项长期投资

**90.4% (2019)**  
的新加坡  
常住人口  
**拥有自己的房产**

信息来源：新加坡统计局

拥有一个  
有更高  
升值潜力的资产  
不是更好吗？

ERA  
REAL ESTATE



让您的**房产价值**  
与**事业**一起  
**蒸蒸日上**  
不是更  
振奋人心吗？

ERA  
REAL ESTATE



自己计划买房  
还是利用  
ERA 丰富的  
房地产专业知识，  
哪个才是  
更明智的选择？

**ERA 备受信赖的  
专业房地产顾问，**

---

**将帮助您  
慎重规划并  
挑选出最符合  
您需求的房屋**



**联系 ERA**

# #WeAreERA

Better In Every Way



[www.ERA.com.sg](http://www.ERA.com.sg)



[fb.com/ERASG](https://fb.com/ERASG)



[@erasgofficial](https://@erasgofficial)

## Disclaimer

The information contained in this document is for general information purposes only and does not have regard to the specific investment objectives, financial situation and the particular needs of any recipient hereof. This report is prepared by Research & Consultancy Department of ERA Realty Network Pte Ltd (“ERA”). This report may not be published, circulated, reproduced or distributed in whole or in part by any recipient of this report to any other person or parties without the prior written permission of ERA.

The information, views or opinions contained in this document (“Information”) has been obtained or derived from sources believed by ERA to be reliable. However, ERA is not responsible for and makes no representation as to the accuracy or completeness of such sources or the Information and ERA accepts no liability whatsoever for any loss or damage arising from the use of or reliance in whole or in part on the Information. ERA and its connected persons may have issued other reports expressing views different from the Information and all views expressed in all reports of ERA and its connected persons are subject to change without notice. ERA reserves the right to act upon or use the Information at any time, including before its publication herein.

The recipient should not treat the contents of this document as advice relating to legal, taxation or investment matters. Any person or party interested in further pursuing the matters contained herein are advised to make their own independent investigations and verification of the Information and any other information such persons or parties may consider to be relevant or appropriate in the circumstances.

This document does not, nor is it intended to, constitute an offer or a solicitation to purchase or sell any asset or property, or to enter into any legal relations, nor an advice or a recommendation with respect to such asset or property.