



购买 **执行共管公寓** 的
3大理由

DECEMBER 2020
EDITION

目 录

1

执行共管公寓升值空间可观

2

利用公民身份特权

3

资产升级的理想起点

理由 1

执行
共管公寓

升值



空间可观

与公寓
设施几乎
无差
但价格
比公寓低
15%到20%

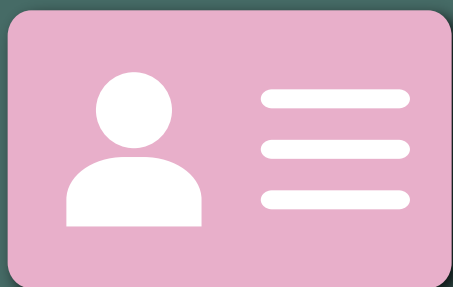


达到最低
居住年限
5到10年后，
可卖给
不同
目标群体

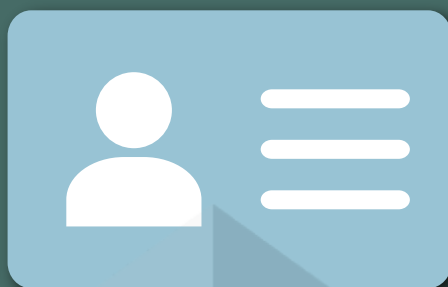


信息来源: hdb.gov.sg

达到最低居住 年限5年后,可卖给

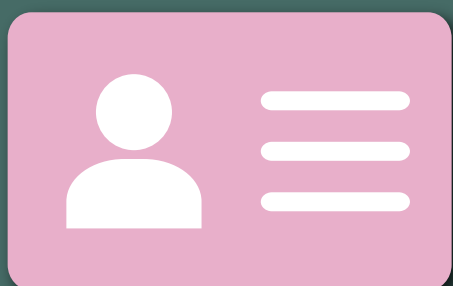


新加坡公民

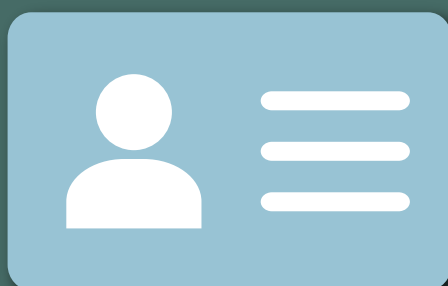


永久居民

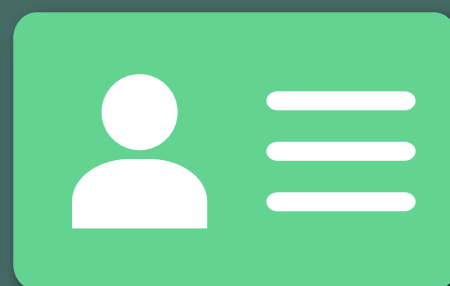
达到最低居住 年限10年后,可卖给



新加坡公民



永久居民



外国人

与同等
水平的
私人公寓相比，
升值

空间更大

案例研究

TWIN WATERFALLS (执行共管公寓)

2012 年开盘，2015 年获临时入伙证



4房式单元

2020: \$1,130,000

A 夫妇



4房式单元

2012: \$842,350

达到最低居住年限5年后

注: 根据市区重建局的私宅买卖禁令记录
信息来源: 市区重建局

在 TWIN WATERFALLS 居住

5年后

获利

\$287,650?

这就是 **执行共管公寓**
的 **潜能** 和 **表现**

真的吗?!

注: 盈利是在扣除任何费用之前



案例研究

THE ESPARIS (执行共管公寓)

2002 年开盘，2005 年获临时入伙证



4房式单元

2015: \$930,000

B夫妇



4房式单元

2002: \$456,939

注: 根据市区重建局的私宅买卖禁令记录
信息来源: 市区重建局

达到最低居住年限10年后

在 THE ESPARIS 居住

10年后

获利

\$473,000?

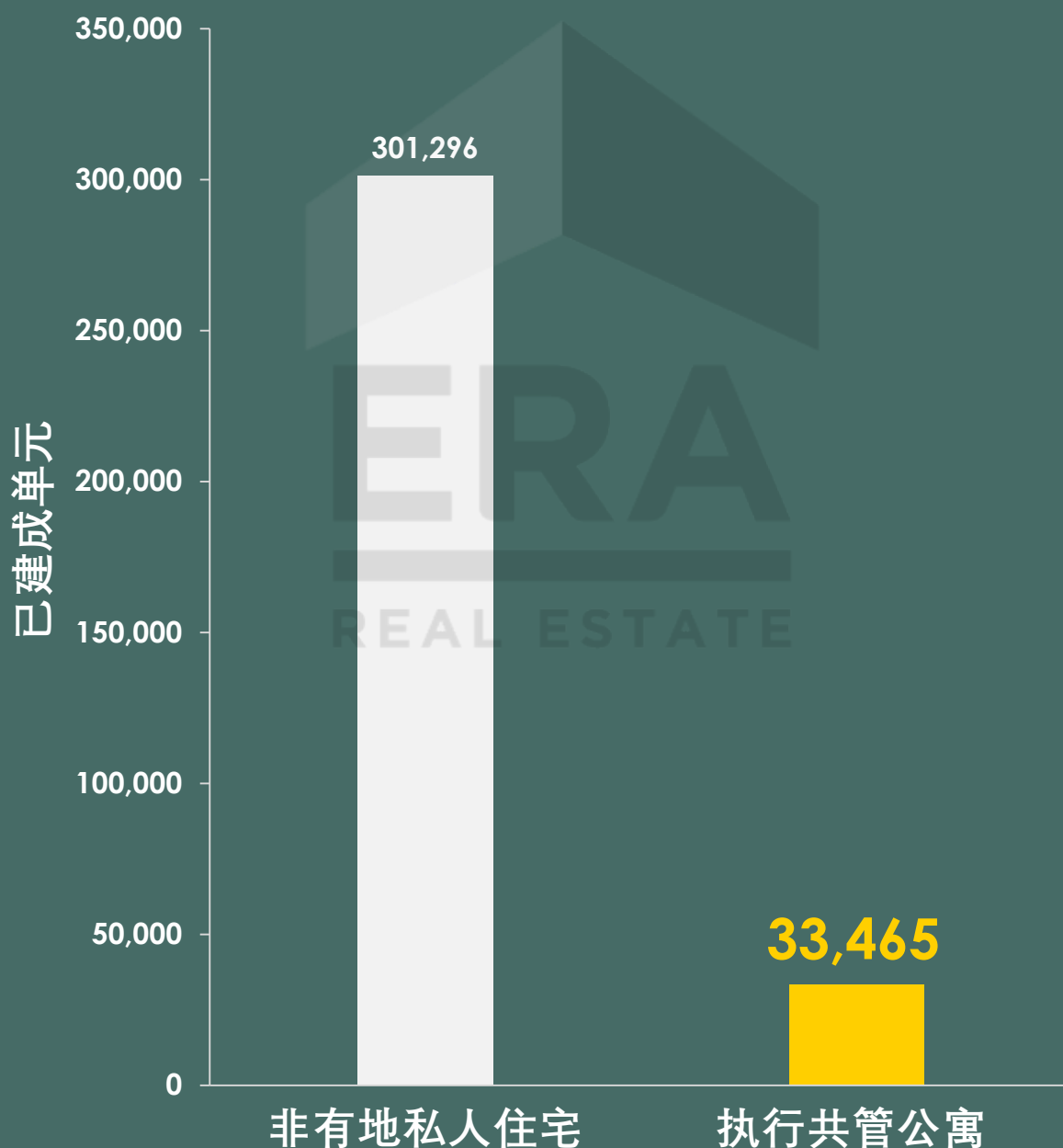
这就是 **执行共管公寓**
的 **潜能** 和 **表现**



真的吗?!

执行共管公寓 供应有限

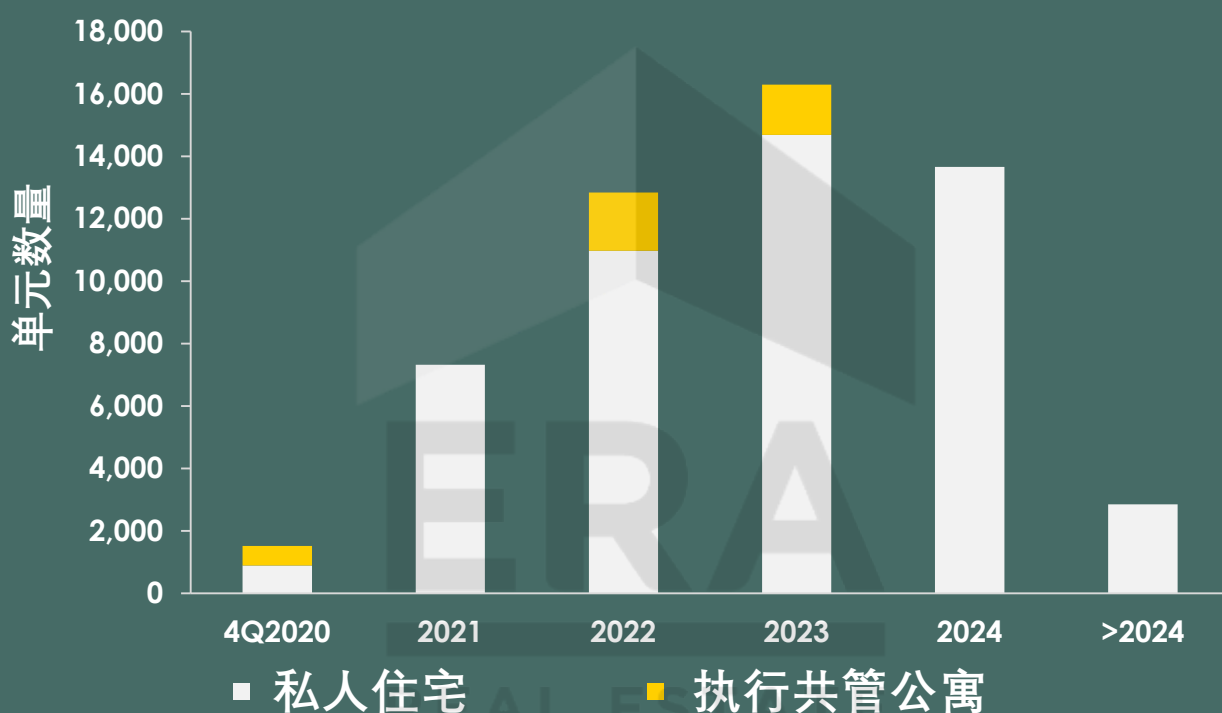
截至 2020 年第二季度，
已建成的非有地私人住宅和执行共管公寓



信息来源: 市区重建局

执行共管公寓 供应有限

未来几年私人住宅和执行共管公寓的供应

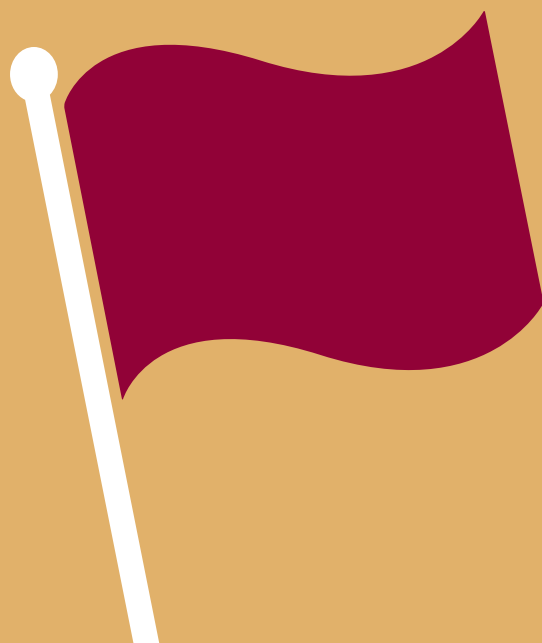


截至 2020 年第三季度
未来几年可获临时入伙证的执行
共管公寓仅占 **7.5%**
私人住宅

信息来源: 市区重建局

理由 2

利用
公民身份
的
特权



家庭总收入
不超过

\$16,000 

的新加坡公民
才有资格
购买新执行
共管公寓

信息来源: hdb.gov.sg

如果您属于以下住房计划，
您就有资格购买新执行共管公寓

家庭住房计划

未婚夫/未婚妻住房计划

孤儿住房计划

单身者联合住房计划

注：

须至少有一名新加坡公民或新加坡永久居民。

若申请单身者联合住房计划，单身者必须为35周岁及以上的新加坡公民。

信息来源: hdb.gov.sg

享受高达

\$30,000



的家庭补贴

或高达

\$15,000



的半住房补贴

信息来源: hdb.gov.sg

政府组屋
屋主购买
新执行
共管公寓
无须支付
额外买方
印花税

额外买方印花税 - ABSD

信息来源: iras.gov.sg

如果已有
政府组屋贷款
银行
可贷款
高达75%*

*如满足某些收入条件

理由 3

资产
升级的
理想
起点



执行共管公寓
是混合性房产，
在前

5到10年

从公共住房

转换成 ●

私人公寓

由于其优惠
的入场价，
许多买家即使
买得起
私人公寓，
也仍会选择
购买
执行共管公寓

您的家庭
收入是否
高于

\$14,000

但低于

\$16,000?

如果



是!

那您

没有资格

购买

预购政府组屋

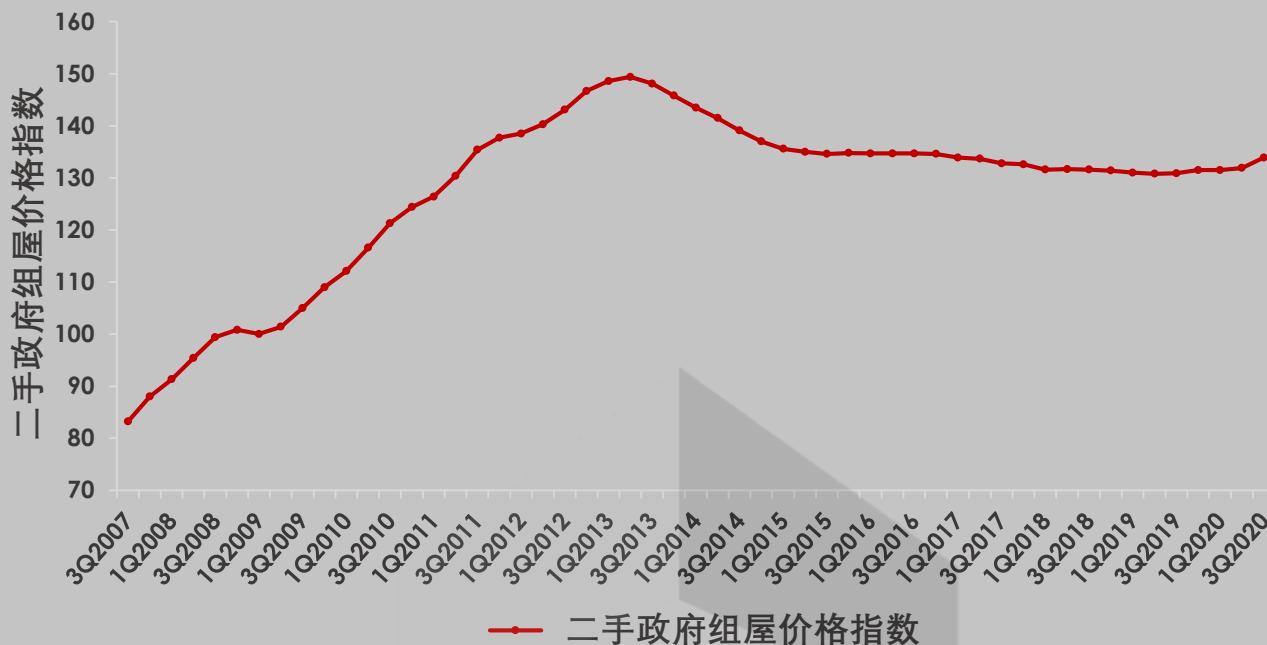
如果是
二手
政府组屋呢？

可以！

但购买二手组屋是
明智的选择吗？
还是购买执行共管公寓
才是更好的选择呢？

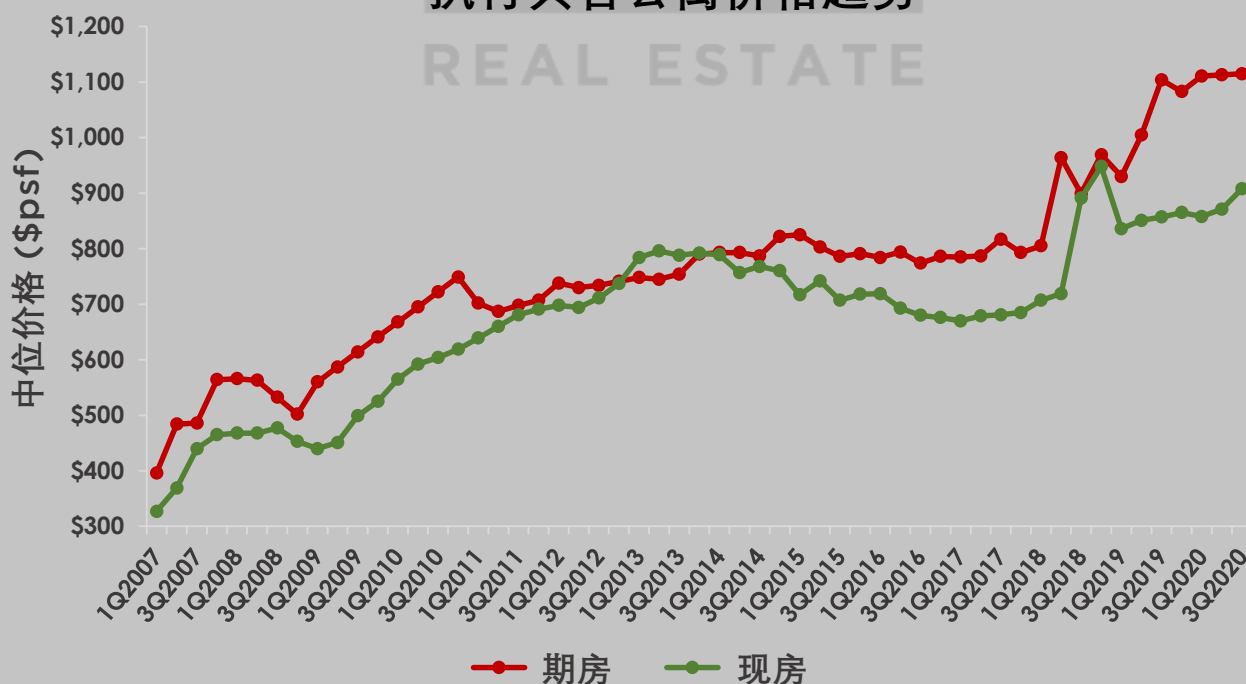
自 2013 年第二季度起， 二手组屋价格一直呈下滑趋势

二手政府组屋价格指数



另一方面， 执行共管公寓价格一直呈上升趋势...

执行共管公寓价格趋势

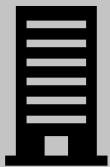
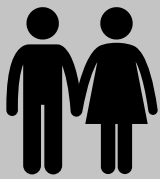


信息来源: 市区重建局, 建屋发展局

案例研究

二手组屋 VS 新执行共管公寓 (ARC AT TAMPINES)

C夫妇
二手组屋 (淡滨尼)

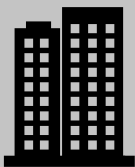


4房式单元
2011: \$381,000




4房式单元
2019: \$410,000

D夫妇
新执行共管公寓
(ARC AT TAMPINES)



4房式单元
2011: \$709,000




4房式单元
2019: \$911,800

注：根据市区重建局的私宅买卖禁令记录。盈利是在扣除任何费用之前。开盘于2011年，而在2014年获临时入伙证。
信息来源：市区重建局，建屋发展局

\$29,000

VS

\$202,000

为什么不**选择**
更具增值潜力
的房产呢

由您决定



私人公寓呢



公寓价格 上涨强劲。

但是，

执行共管公寓入场价
更优惠，因此可以买到
面积更大的单元



执行共管公寓享有
延迟付款计划



案例研究

新执行共管公寓 VS 新公寓

延迟付款计划与累进付款计划的对比

	假设购买 \$800,000 执行共管公寓 期房（未完成）		假设购买 \$800,000 私人公寓 期房（未完成）	
	须付款项的 百分比	延迟款项	须付款项的 百分比	累进款项
执行选购权合同	5%	\$40,000	5%	\$40,000
签订买卖合同	15%	\$120,000	15%	\$120,000
印花税	-	\$18,600	-	\$18,600
累进款项	-	-	40%	\$320,000
其他杂费	-	\$3,000	-	\$3,000
获临时入伙证之前所付的款项	-	\$181,600	-	\$501,600

延迟至3年的款项

\$320,000

注：

临时入伙证 (TOP) - 任何建筑竣工，在获得法定完工证书之前，可供人居住或使用，建设局就会颁发此证，因此TOP日期也可被理解成落成日期

若购买
执行共管公寓, 可

延期

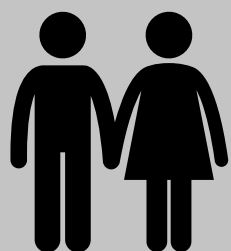
至房屋获
临时入伙证后
再支付

\$320,000

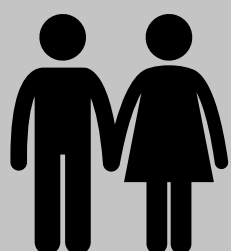
影响



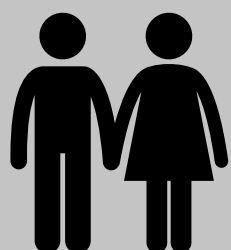
通过**延迟付款计划**购买 执行公管公寓, 您:



只**预付20%**, 房屋获
临时入伙证后再付尾款



在房屋获临时入伙证前,
现金支出更少



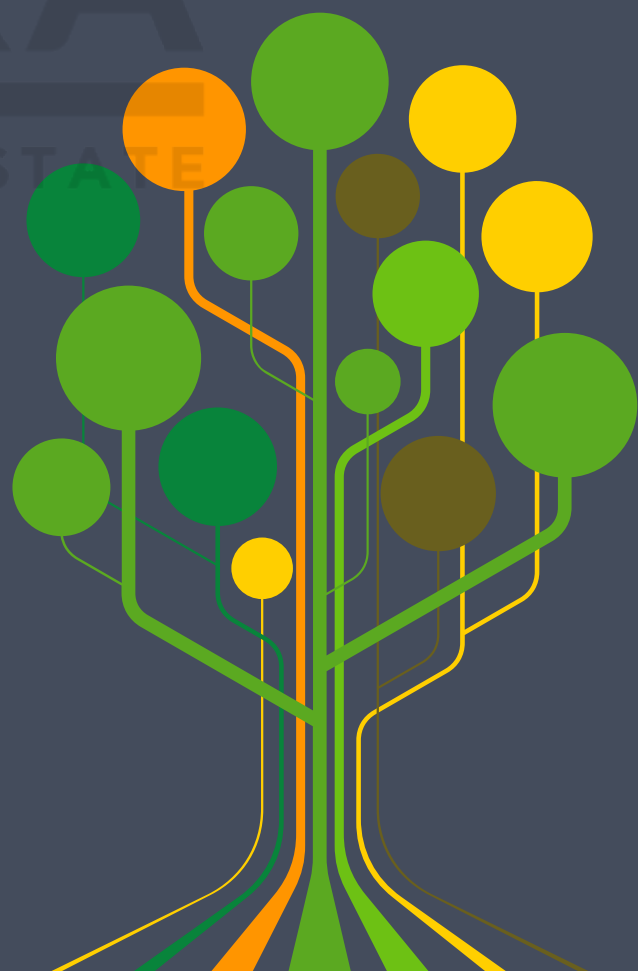
有充足时间累积更多
现金来**购买面积更大**
的**执行共管公寓**

结论



拥有一个
有更高
升值潜力的资产
不是更好吗？

ERA
REAL ESTATE



在条件允许的情况下，为什么不好好利用您的公民身份特权？

ERA
REAL ESTATE



资产升级时，
做出的正确选择，
将是您一生中
最睿智的决定，
您同意吗？

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

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



fb.com/ERASG



@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.