购买
执行共管公寓
的3大理由

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%

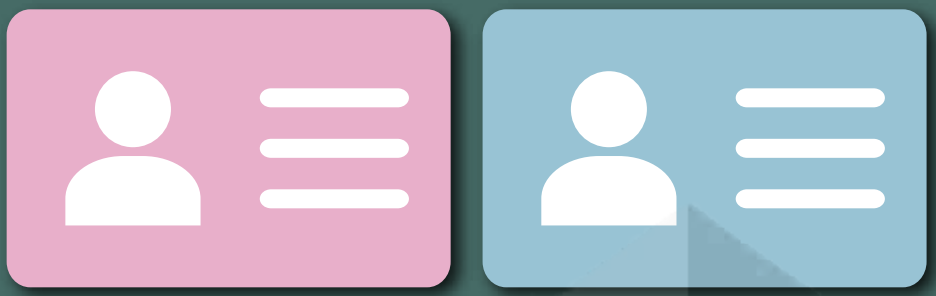
达到最低居住年限

5到10年后，

可卖给不同目标群体

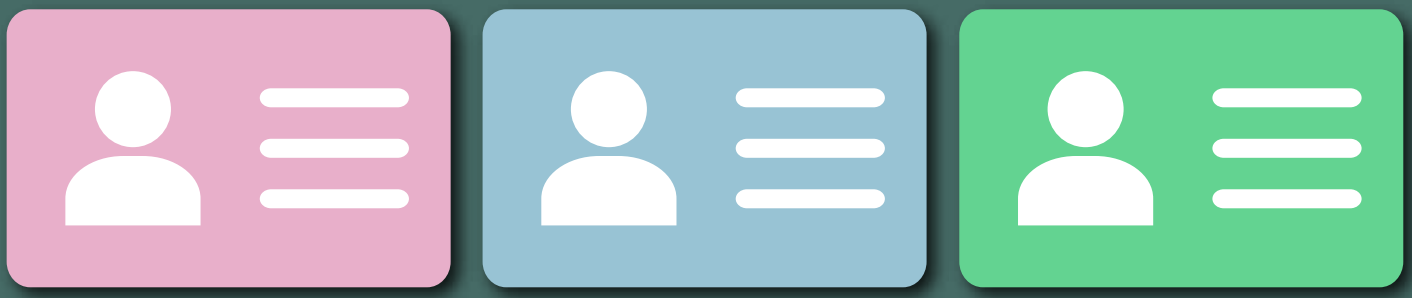
信息来源: hdb.gov.sg

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

达到最低居住年限5年后

A夫妇

4房式单元

2012: $842,350

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

达到最低居住年限10年后

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

在 THE ESPARIS 居住

10 年后

获利

$473,000?

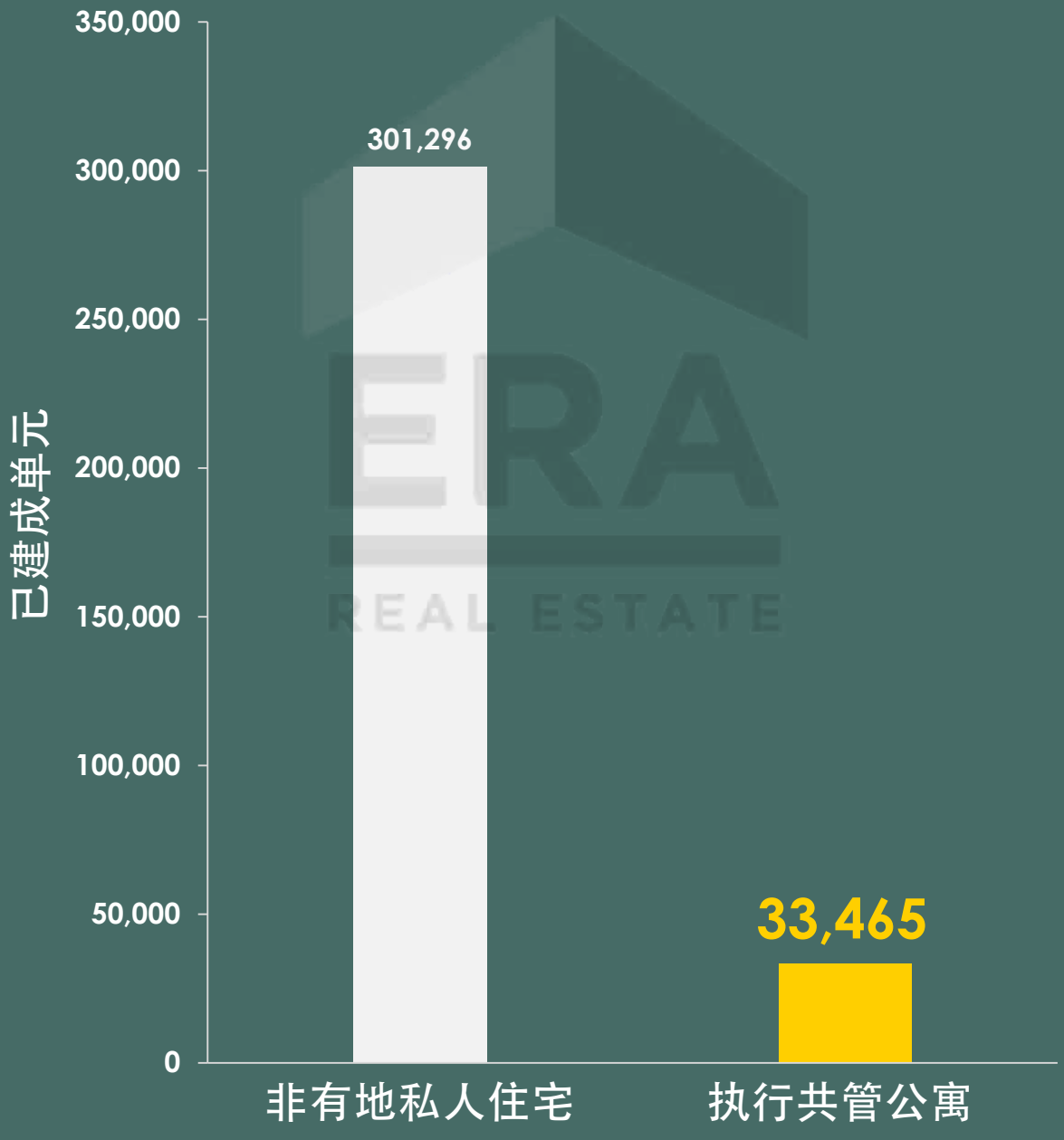
这就是 **执行共管公寓** 的 **潜能** 和 **表现**

真的吗?!

注: 盈利是在扣除任何费用之前

执行共管公寓
供应有限

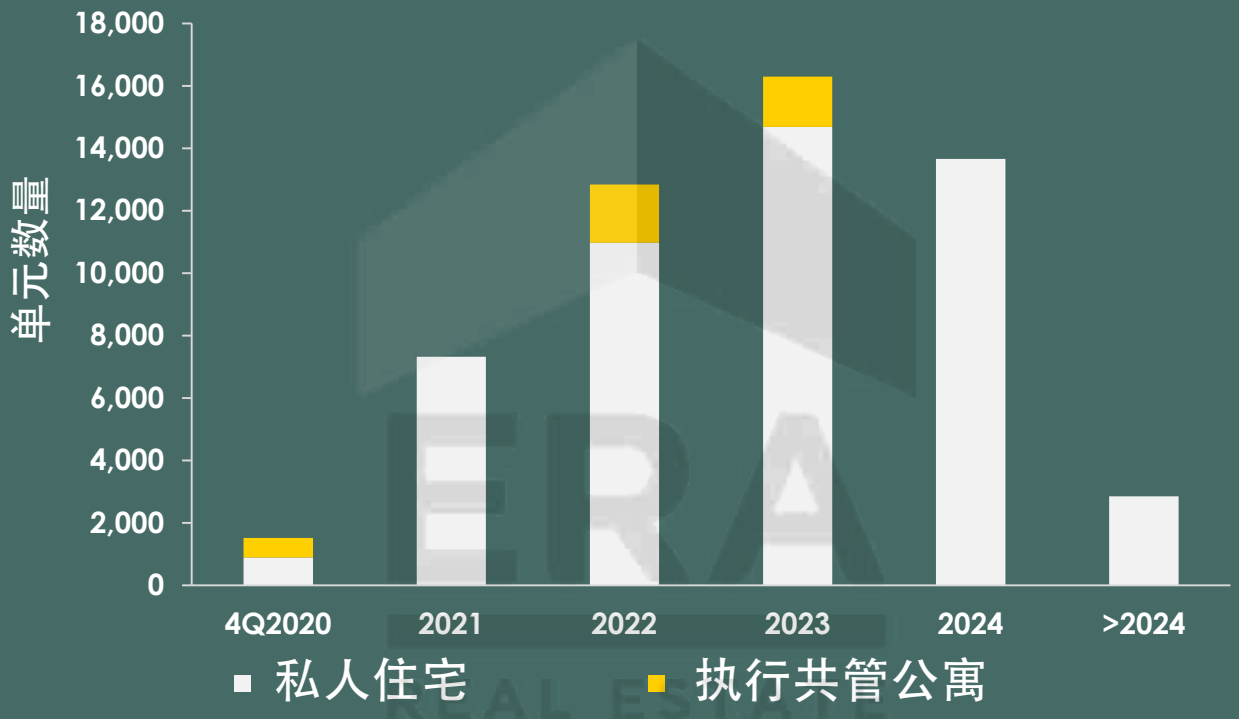
截至 2020 年第二季度,
已建成的非有地私人住宅和执行共管公寓



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
私人住宅 **7.5%**

信息来源: 市区重建局

理由 2

利用公民身份的特权

ERA
REAL ESTATE

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

那您

没有资格

购买

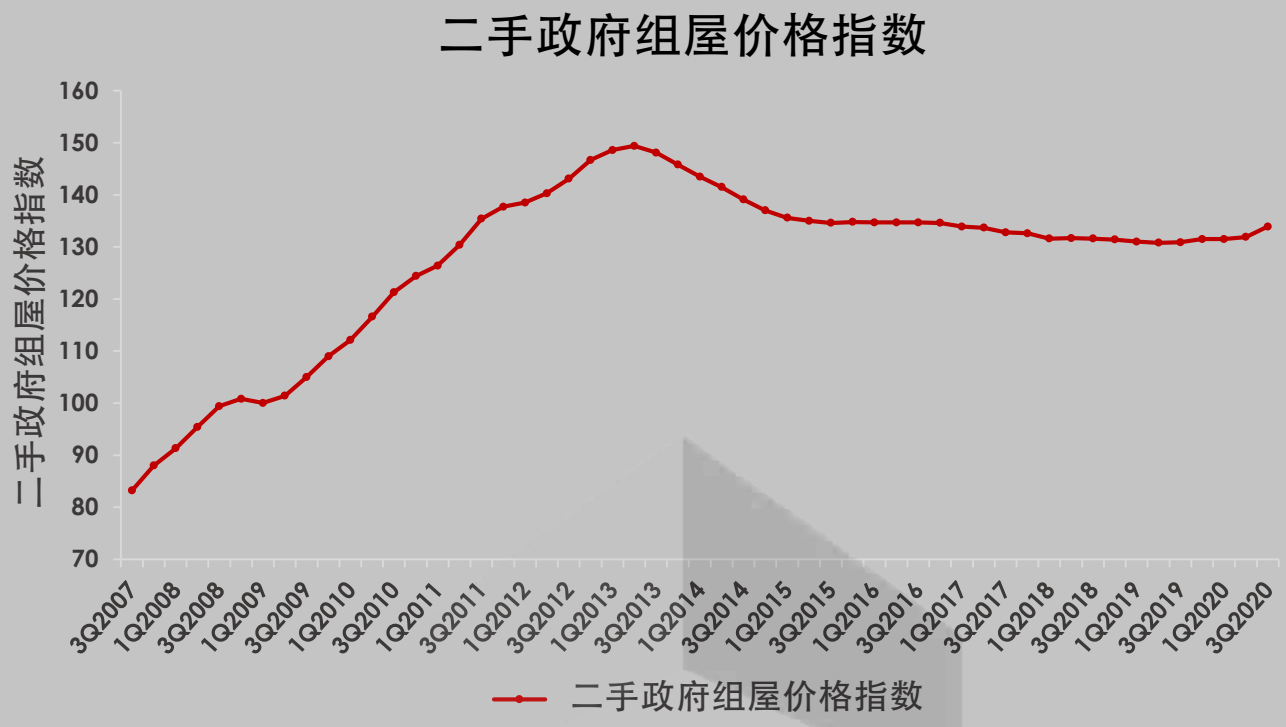
预购政府组屋

如果是
二手
政府组屋呢?

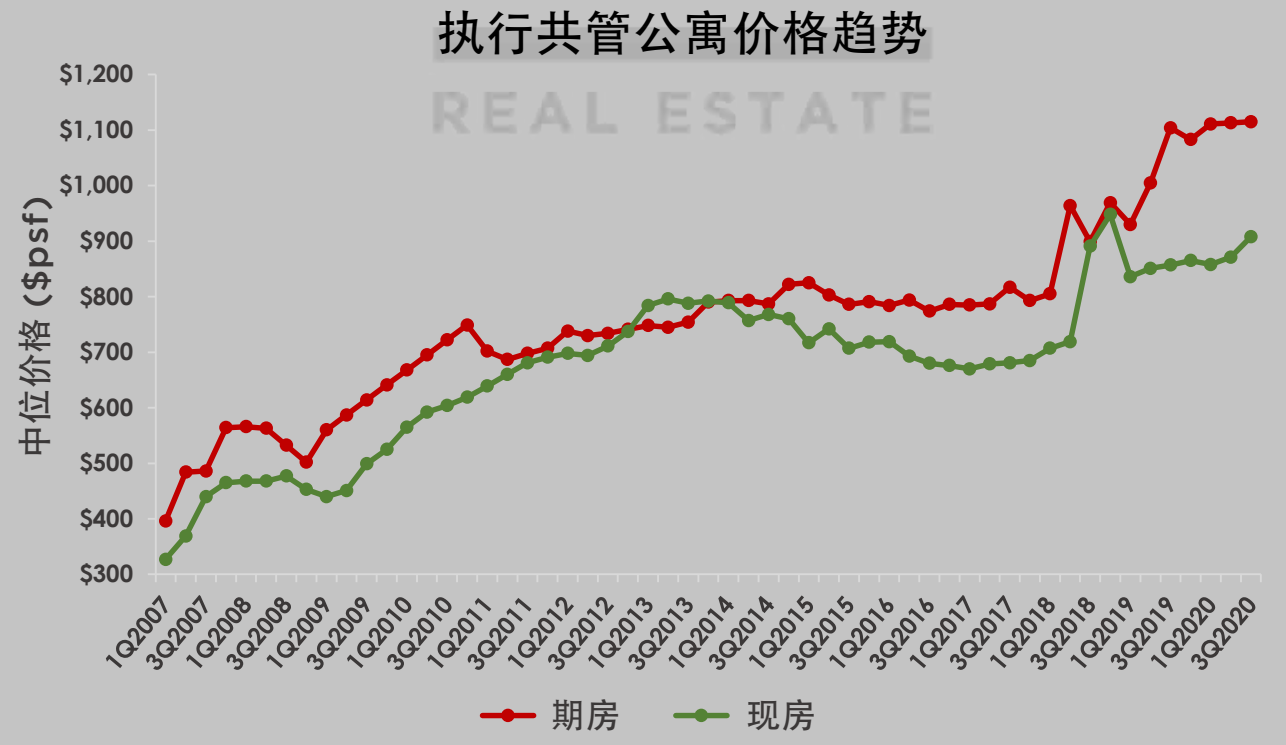
可以!

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



另一方面，
执行共管公寓价格一直呈上升趋势...

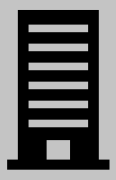


信息来源：市区重建局，建屋发展局

案例研究

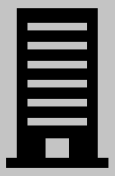
二手组屋 VS 新执行共管公寓 (ARC AT TAMPINES)

C夫妇
二手组屋（淡滨尼）



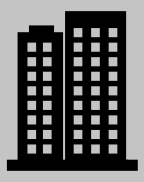
4房式单元
2011: $381,000

8年后
获利$29,000



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

达到最低居住年限5年后
获利$202,000

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，可供人居住或使用时，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

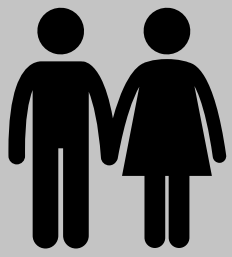
延期

至房屋获
临时入伙证后
再支付

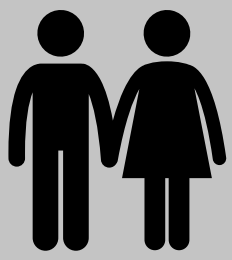
$320,000

影响

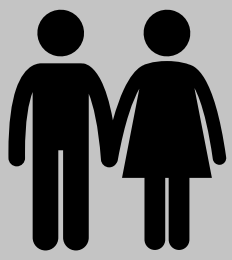
通过延迟付款计划购买执行公管公寓，您：



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



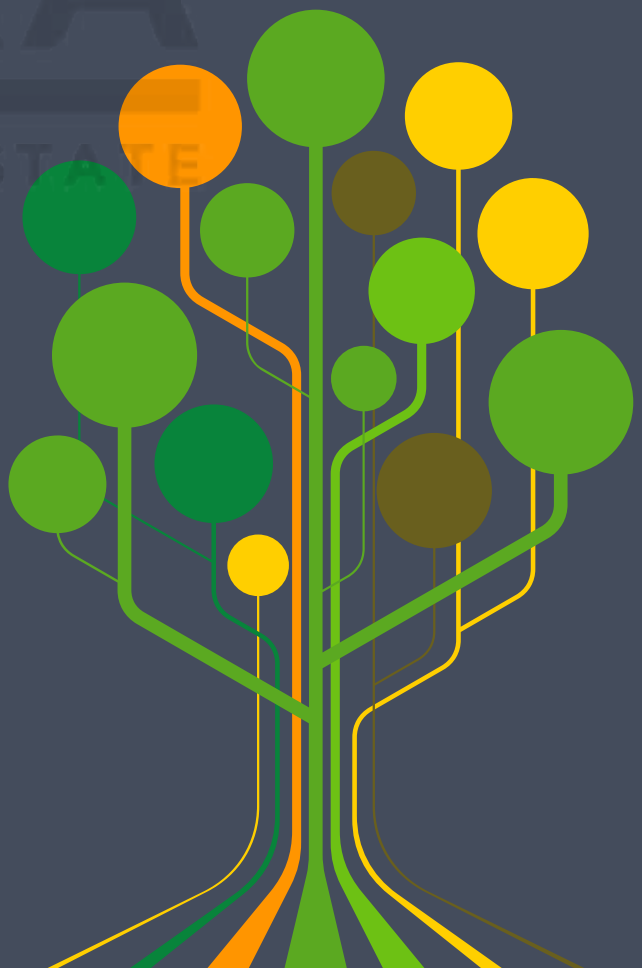
有充足时间累积更多现金来购买面积更大的执行共管公寓

ERA REAL ESTATE

结论

ERA
REAL ESTATE

拥有一个
有更高
升值潜力的资产
不是更好吗？



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？

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？

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.