联合早报

LIANHE ZAOBAO

新报业媒体有限公司
共28版 /售价$1

农历丙午年 六月十六　2026年7月29日　星期三　南洋·星洲　MDDI (P) 025/05/2026　zaobao.com.sg

五家半世纪老店
首入必比登推介
新加坡　9

本地自杀死亡人数
30岁至39岁激增50%
新加坡　4

叶祎琳平衡木摘银
我国共运会首奖牌
新加坡　10

sph media

徐芳达：降温措施已奏效
卖私宅买转售组屋15个月等候期取消

国家发展部长徐芳达也宣布，政府进一步放宽发展商的额外买方印花税豁免条件，从今天开始，收购大型集体出售地段的发展商，将有最长七年的时间来建造和销售所有单位。

林伟杰　报道
lamwkt@sph.com.sg

私宅业主无须在卖房后等候15个月才可买转售组屋，这项自2022年9月底实行的市场降温措施昨天（7月28日）起取消。这将为有意搬迁至组屋的私宅住户提供便利。

受访分析师预计，等候期取消后，转售市场对四房式、五房式和公寓式组屋单位的需求可能增大。

国家发展部长徐芳达星期二上午在新加坡经济评论大会开幕式上致辞时，宣布上述消息。

他同时宣布，政府进一步放宽发展商的额外买方印花税（ABSD）豁免条件。从今天（29日）开始，收购大型集体出售地段的发展商，将有最长七年的时间来建造和销售所有单位。

政府是在冠病疫情期间实行15个月等候期的降温措施，当时建屋发展局的预购组屋施工进度受延误，影响了新组屋的供应。家庭规模缩小、低利率环境等因素也降低偿还房屋贷款的成本，推高了住房需求。但搬到四房式或更小的非津贴转售组屋的55岁及以上年长者不受等候期限制。

转售组屋价格目前已趋缓，徐芳达指出，这显示措施已发挥效用，并且是时候取消。“国家发展部一开始就说明这是一项暂时的措施，旨在抑制需求、稳定价格。我们明白措施实行后，有实际住房需求的家庭面对不便，从私宅换到转售组屋的计划受到影响。”

建屋发展局随后发布文告说，不再受15个月等候期影响的有两组人，包括现有私宅业主，以及购买非津贴转售组屋、且不申请建屋局房屋贷款的前私宅业主。

现有和前私宅业主若要申购预购组屋、领取购屋津贴来买转售组屋、向发展商购买执行共管公寓（EC），或有意向建屋局申请房屋贷款，仍须在出售私宅后等候30个月。这项现行措施保持不变。

数据显示，组屋转售价增幅从2022年的10.4%大幅滑落至2025年的2.9%。市场今年持续降温，转售价第一季下跌0.1%，是近七年来首次回落，第二季再继续下跌0.3%。

接下来有更多满最低居住年限的组屋可进入转售市场，这将提高供应量；明年料有1万5000个，后年则有1万9500个。这些有利因素为取消15个月等候期提供了基础。

分析：转售组屋需求或增但对整体价格影响不太大

受访分析师普遍认为，15个月等候期取消后，转售市场对四房式、五房式和公寓式组屋单位的需求可能增大，进而推高成交价，但不会对整体价格造成太大影响。

大亨房地产网站首席研究员麦俊荣认为，四房式和五房式单位的转售价中位数在今年第二季同比分别下跌0.4%和0.1%，但走势可能在第三季和第四季扭转。

瑞联（橙易—宜迪）集团首席研究与战略总监孙燕清说，百万元转售组屋的交易量预料会增多，因为更多私宅业主选择迁入组屋。她强调：“这类交易激增，也不太可能对整体转售市场产生明显影响。优质组屋交易量在总交易量中仍占少数，任何价格暴涨都可能只局限在这一特定市场。此外，充足的整体住房供应将使得未来几年的房价增长继续维持稳定和缓和。”

纽玛珂房地产经纪公司研究主管王善葶指出，部分私宅业主的住房需求将转向转售组屋市场，缓解私宅市场的需求压力，有助住房需求在两个市场间更均匀重新分配，从而让整体房价更可续地增长。

新加坡国立大学商学院房地产系教务长讲座教授程天富告诉《联合早报》，下来值得关注8月国庆群众大会和10月的预购组屋销售活动，当局会否宣布进一步调整住房政策，包括调高购买组屋和执行共管公寓的家庭收入顶限，以及降低单身者购买组屋的年龄资格。徐芳达早前曾指出，政府在检讨包括这两者在内的多项住房政策。

发展商公会：大型集售项目ABSD豁免期可延至七年时间上更充裕　刊第3页

日本熊本发生7级强震酿逾100死伤

当地时间星期二（7月28日）下午，熊本县发生最大震度7级（日本标准）地震。据日本媒体报道，这场地震已导致逾百人死伤。

日本熊本县嘉岛町的大型购物中心“永旺梦乐城熊本”（AEON Mall Kumamoto）在强震中爆炸，二楼部分坍塌，导致多人受困，其中一些恐怕已罹难。这座商城面积约12万平方公尺，目前还不清楚爆炸的原因。

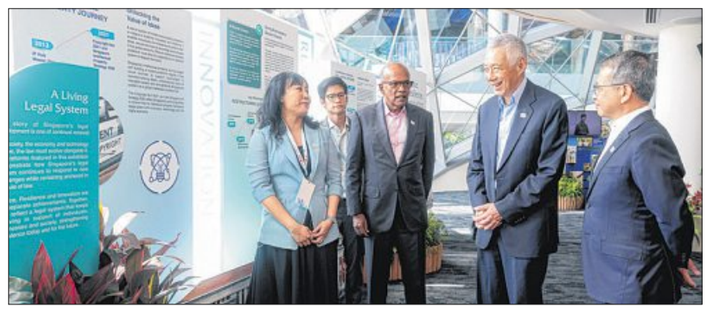
永旺梦乐城熊本发言人说，地震发生后，他们立即疏散顾客和员工。不过，警方消息人士告诉日本放送协会（NHK），有20名至30名员工失联。

新闻画面显示，购物中心部分外墙炸毁，露出里头的钢梁。一名事发时距离永旺梦乐城熊本约300公尺的民众告诉东京放送电视台（TBS），爆炸威力巨大。他先听到爆炸声，接着看到一大团烟云升起，浓烟顺着风势朝他所在的酒吧移动，四周像在“下火山灰”。

（路透社）

数千自卫队员展开紧急救援　刊第2页

李资政：法律制度须演进代代持续完善并传承下去



国务资政李显龙（右二）、国务资政兼国家安全统筹部长及内政部长尚穆根（右三）和律政部长兼内政部第二部长唐振辉（右一）星期二出席《新加坡法律改革25年》丛书的推介仪式。左一为丛书总主编、新加坡管理大学杨邦孝法学院叶曼教授。（李冠卫摄）

李思敏　报道
leesimin@sph.com.sg

新加坡的成功有赖于法治和健全的制度，但要这个基石保持稳固，重点不在于守住现有法律，而是确保法律能因应世界的变化和新加坡的发展与时俱进，一代代人持续完善并传承下去。

国务资政李显龙星期二（7月28日）在《新加坡法律改革25年》丛书推介仪式上发表主旨演讲。

李资政说，新加坡用一代人的时间发展为今天这个蓬勃的国家，成功因素很多，但其中一个教训尤为突出：健全的制度和法治至关重要。“它们能否稳固，取决于我们是否具备远见和决心，随着世界变化和新加坡发展，不断地调整。”

李资政说，我国法律并非一开始就完整成形，而是在自治与独立后不断演进与强化，逐步形成今天国人依赖的一整套制度与保障。

不过，新加坡当前的挑战与建国初期已截然不同——科技迅速发展、经济活动日益全球化且复杂、社会规范不断改变，公众对治理与权利的期望更高，实体与数码领域的新威胁也已浮现。

李资政强调，法律制度必须跟上这些变化。“我们从不把法律改革视为一次性工作，而是持续推进的过程。每一代人都必须检视所继承的制度，判断哪些仍适用，须更新或废除不合时宜的，并针对新的情况制定新法。”

在李资政看来，好的法律制度必须能回应国家长期的核心需求、应对社会面临的新挑战、在危机时快速推出新法，并根据社会观念与规范的改变调整。

例如为维护社会凝聚力于1990年制定的《维护宗教和谐法令》；随社媒、网络平台和外来势力影响愈发容易激化种族矛盾，而于去年再通过的《维护种族和谐法令》。

李资政说：“我们并不只是依靠善意与对话，或寄望于分歧会随着时间自行化解。相反，我们实施了一系列政策……还将关键保障机制嵌入了制度和法律中。

宪法也须适时修订

同样的，宪法虽不应随意更动，但也不能一成不变。李资政指出，宪法须为治理、问责和保护基本权利提供有效基础，而政府须意识到这些需求会随着时间而改变。

我国几次重要修宪包括设立集选区制度、推行民选总统制度等。

不过单靠好的法律，还不足以确保法治有效运作。李资政说：“法治不会因法律原则写进法令或宪法而兴盛。只有当立法转化为现实，成为可执行规则、维护法律与秩序，能促进商业活动的有效制度时，法治才能兴盛。”

我国因此还须健全且具公信力的制度，包括独立、公正且高效的法院体系；依法行事、执法一致的政府机构；能公开辩论重大议题，并通过民主程序作出决策的国会。

此外，法治最终取决于社会本身，所以民众的信任也很重要。要让法律制度有效运作，公民、企业、政府机构与社会组织必须在一些价值观上有共识，如要有担当、相互尊重等。人们也须共同接受通过法律程序解决分歧、尊重依法行事的合法机构，并理解权利与责任之间须有所平衡。

李资政指出，新一代将面对更多前所未有的挑战，包括人工智能、数码科技，网络危害、虚假信息等带来的问题。

“这些问题往往没有简单答案。让我们有信心的，并不是我们已经拥有所有解决方案，而是新加坡已展现出能够审慎而务实地适应不断变化环境的能力。”

李资政说：“每一代人都须强化所继承的法律体系，根据新现实加以调整，将一个更新、更完善的制度传承给下一代。”

我国法律变革中持续有效　刊第6页

去年金融业资产管理规模升10.1%第三年双位数增长

陈紫筠　报道
ziyun@sph.com.sg

我国金融业增长强劲，整个行业的资产管理规模（AUM）截至去年底增长10.1%，达到6.7万亿元，连续第三年取得双位数增长。其中，76%资产来自境外、88%投资于全球各地。

接下来，由人工智能（AI）推动的投资热潮会否持续，存在着重大不确定性，加上中东危机可能再次升级，都可能给我国金融市场和金融稳定带来风险。

有鉴于全球格局不稳定和面临压力，新加坡金融管理局加大力度进行压力测试，把中东危机再次升级和金融条件急速收紧等下行风险考虑在内，以此评估国内金融系统稳定性。测试结果显示，尽管金融体系大致上保持韧性，但杠杆过高的家庭和企业仍面对小范围的脆弱性。

金管局星期二（7月28日）发布截至今年3月底的2025／26年报，金管局局长谢商真在年报发布会上讲话时，总结金融业过去一年的表现，并展望未来前景。

谢商真指出，全球增长、投资和金融市场表现已高度依赖于未来的数据中心，以及半导体晶片领域不断扩大的投资预期。这一点在美国和半导体出口型亚洲经济体中，尤为明显。

“虽然短期投资得益于承诺订单和大型云服务商强劲的现金流，但这些投资在中期的可持续性存在更大不确定性。为了在模型竞争中占据优势并扩大应用规模，大型云服务商和模型开发商的预期投资，已超出现金流和商业收入水平，且须在未来几年进行大规模的股权和债务融资。”

AI投资或出现正反两情况

当局认为，AI投资下来可能出现两种情况：一，AI投资热潮持久带动生产力显著且广泛提升，并对收入、需求和通胀，产生更强劲广泛的外溢效应；二，AI投资出现大幅回撤，导致企业投资和半导体需求减少和负面财富效应，显著削弱全球增长。

此外，中东危机再次升级也可能给金融体系带来风险。谢商真说：“尽管全球石油市场迄今展现的供需应变能力较强，且价格所受冲击低于预期，但若中东冲突持续并进一步恶化，在低库存下，可能会重新引发大宗商品价格波动。”

金管局的压力测试显示，能源密集型企业与财务缓冲能力偏弱的家庭，在金融环境收紧下面临更严峻的风险。

谢商真提醒，鉴于全球不确定性持续高企，风险敞口较高的行业的企业应准备更多流动性，采取措施让收入来源多元化。收入较不稳定且财务缓冲较薄弱的家庭，在承担大额新贷款时，也应保持审慎。

金管局星期二也发布上财年表现，这一年取得200亿元净利，包括398亿元的投资收益，但部分被新元强劲造成164亿元的货币兑换亏损所抵消。当局公开市场操作净成本和其他开支为24亿元，并且对政府统合基金做出10亿元的贡献。

金管局设工作小组助金融业应对前沿AI网安风险　刊第11页