



# 新加坡物业：走上法制管理轨道

文 | Article > 刘少才

之所以写这篇小文，是有朋友向我咨询有关新加坡物业的事。朋友最近看了央视上的广告，说新加坡碧桂园森林城市如何如何。我一听愣住了，说那不在新加坡，是在新加坡旁，归马来西亚管。马来西亚与新加坡是两个不同的国家，国情不尽相同，物业管理收费也就不同。如果您的本意是想到新加坡购房定居，这“碧桂园森林城市”您就选错了。不过朋友的话让我有了创作灵感，毕竟我当海员时每年都频繁出入新加坡，对新加坡的物业管理不能说全面了解，却也略知一二。

## 居者有其屋

新加坡是东南亚的一个以华人为主的海岛国家，说到新加坡的物业，首先得介绍新加坡居民的住宅情况，就目前情况看，新加坡住房并不紧张，属于居者有其屋的国家。

新加坡的住宅大体分为三种类型：一是政府出资为中低收入居民建造的组屋；二是由房地产商开发，主要用于出售的公寓式住宅，统称为“共管公寓”；三是富裕人家的独户式或联排式花园洋

房，也叫“排屋”。这里的“共管公寓”相当于中国所说的商业住宅小区。新加坡的“共管公寓”由政府 and 私人开发商共同经营、共同管理。

三种住宅类型，后两种都好理解，那么什么叫组屋呢？据记载，1960年前，新加坡人口密集、卫生恶劣，大多数国民没有能力购买自己的住房。半个多世纪过去了，新加坡建造了90多万间组屋。如今的新加坡，已是全球唯一近乎达到百分之百拥屋率，是全球住房最好的国家。

笔者当海员时，从1976年开始每年频繁出入新加坡，虽然是走马观花，但由于天长日久也见证了新加坡翻天覆地的变化，当初由一个卫生恶劣到现在的花园国家，由一个个简易的棚式民居到一片片整洁居民小区再到现在高楼大厦居者有其屋，无不显示出新加坡经济发展的繁荣与居住条件的改善。

## 物业管理模式

依据新加坡住宅的类型，有两种物业管理模式：一种是政府组织管理模式，另一种是私人房产管理模式。两者均通

过委托专业的物业管理公司来实施住宅小区的日常管理。

新加坡的物业拥有较健全的管理模式和丰富的管理内容，购房需到建屋发展局申请。建屋发展局成立于1960年，主要任务是负责规划与发展新镇、翻新及重新发展旧宅区以满足人民住房的需要，公平有效地分配和管理住房产业，指定和推行能够辅助社区发展的住房政策等。

其他业务均在物业管理公司办理。其具体管理范围涉及房屋维修保养，商业房屋的租赁管理，出租住宅的租金缴纳与售房期款的收取，公共场所的出租服务管理，居住小区的环境清洁，园艺绿化和停车场的管理，以及居民配合搞好治安工作等方面。

组屋的物业管理由市镇理事会统一协调，由下设机构——居委会负责管理。“共管式公寓”两年内是由发展商管理的，两年后才聘请专业的物业管理公司打理。通常新建小区头两年内由于环境配套及工程质量问题导致的投诉是最多的，由发展商自行解决处理更直接、有效，等到这个两年的磨合期过后，再





由业主自行聘请专业的物业管理公司进驻。

### 物业费管理

物业管理收费：“共管公寓”实行酬金制，每年的物业服务费按 13 个月收取，物业公司的利润大致为 8% 的物业服务。管理费由物业公司 with 业主协商确定。除管理费外，不再收取任何费用，会所、停车场均可免费享用。管理处本身配备的人员十分精简，一般只有 2~3 人，除保安自行管理外，通常将维修、清洁、绿化分包给专业公司。

而组屋的物业服务费大致由政府补贴、物业管理处出租商业中心的租金和商务收入和住户缴纳组成，但其组织开展的社区活动则要另外收取费用，泳池及大型运动娱乐设施统一规划在一个大的社区内或附近，使用收费但价格便宜。组屋不配保安，保洁和维修分包给专业公司。物业服务费的收取采取的是银行划账的方式，如有业主欠费超过 6 个月，物业公司有专人找其座谈了解欠费原因，如若持续欠费则政府会采取如出境受阻、福利受限等一定的干预措施。

### 建筑设施维修周期

新加坡是花园城市，除了美化绿化外，基本看不出哪是新建筑，哪是旧建筑，原来是管理有方：

1、房屋维护，每 5 年对楼宇的外墙、楼梯、公共走廊、屋顶等进行一次粉刷维修。屋顶隔热屋、防水层 10 ~ 14 年更新一次。

2、电梯维修与保养，一旦发生故障，5 分钟内电梯维修组人员就会到来。电梯电缆 7 年更新一次，电梯 28 年更新一次。

3、户内水电卫生设备的保养和维护，为居民提供 24 小时服务，利用维

修车进行紧急处理和日常维修。增压水泵 7 年更新一次，抽水机 12 年更新一次。

4、公共屋村旷地的管理，新加坡高层住宅区底层是开敞空间，叫“楼下旷地”，这些旷地平日为老人、儿童提供活动空间，遇到居民举行葬礼、宗教仪式、结婚时则可被租用。

5、商业房屋（如自由市场、购物中心）的租赁管理。

6、出租住宅的租金交纳与售房期款的收取。

7、区内停车场的管理。

8、小区环境清洁。住宅楼内设有垃圾槽，袋装垃圾可以投入，大件垃圾要送入垃圾站。

9、园艺及绿化管理等。

10、户外电线 20 年更新一次。

其他的维修与保养根据物业使用情况随时进行，所以新加坡整座城市都始终保持崭新的面貌。房屋设施设备的更新改造费用从每月的物业管理费中提取 20% 存入政府指定的账号，当需要使用时，由物业公司制定更新改造计划，业主委员会及政府管理部门签章后物业公司从银行提取相应的更新改造费，如有不足，可向业主说明情况，另行收取。

### 法制化管理

新加坡物业管理早已上升到法制化管理程度。居民在法制这个大框架下，自觉做到遵纪守法，有令则有行，有禁则止。如组屋的装饰装修有很严格的规定，室内装修工程必须在领到钥匙后的 3 个月内完成，3 年内不得进行二次装修。同时规定住户装修必须向建屋发展局申请装修许可证，由领有建屋发展局施工执照的承包商承办，装修户与承包商必须一起前往物业管理单位办理装修手续，并且缴纳一笔建筑材料搬运和垃

圾清理的费用。工程装修完毕，由住宅稽查员根据申请装修内容进行工程检查验证。

新加坡政府强调对居住小区进行法制化管理。物业管理部编写了《住户手册》《住户公约》《防火须知》等章程，同时制定了公共住房室内外装修、室外公共设施保养等规定，以明确物业管理公司和业主之间的权利和义务关系，为物业管理法制化奠定了基础。

除此之外，其他管理划分得很细，如公共设施管理（社区公共设施指房屋以外的居民共有的地上建筑物、其他附着物等公共财产），物业公司主要确保公共设施不被破坏，并按时对其进行维修，对于居民需求的设施给予及时的添加与调整；安保服务（安保服务是物业公司管理中最重要的一项，它关系着社区的安全与和谐），新加坡地区拥有较强的社区联防，来访客登记、业主信息确认等。大多数社区在安防系统上已经充分利用了智能系统，设有可视对讲系统、紧急按钮、电视监控、周界防护、电子巡更等安全管理设备，为业主营造一个更加安全和谐的居住环境；停车场管理，小区内停车场由小区管理单位统一管理，并有完善的制度，任何拥有车辆的住户，须向物业管理单位申请“停车季票”，夜间停车须特别申请，并办理“夜间停车固本”，对外来车辆一律按终点收费；保洁服务，为了确保小区的整洁，新加坡社区全面推行垃圾袋装化，并将其进行分类，同时保持所有公共场所的卫生整洁，使社区的居住环境的质量不断提高。

新加坡是世界有名的花园城市，国民的居住质量很高，这与其高水平的物业管理是分不开的。