

## 陪读妈妈买房系列



### 01 PART 1 去新加坡留学是个好的选择吗？

**Q:**

三年疫情让身边很多人在讨论把孩子送出去。新加坡的吸引力非常之大，陪读妈妈的群体也在壮大。可以谈一谈新加坡留学的优势吗？

**A:** 新加坡是一个华人为主的国际化的社会。很多家长把孩子送到新加坡就这几个考虑：学英语、获得国际化视野和资源。这样，无论孩子是以此为跳板去欧美，还是留在新加坡念大学都更容易适应。作为“IB成绩亚太最优”的新加坡无疑是家长能为孩子做的最好打算。

同时家长也期望孩子不要丢掉中华传统的根和魂。新加坡华人社会，对华人的认同感是比较多的，很容易融入。而且新加坡的气候与饮食都非常容易适应，不会有外国生活的陌生感。

其实不仅仅是对中国大陆的吸引力，你会看到很多来自港澳、马来西亚、韩国和澳大利亚等等国家和地区的人。这足以证明多元文化和向好的政治、经

济使得新加坡魅力大增。

**Q：**我朋友想带着 8 岁的孩子去新加坡读书。去异国他乡读书，对孩子和家长都是很有挑战的一件事啊。这样的年龄去新加坡留学，是个好的选择吗？

A：普遍认为孩子过来年龄越小、优势越大。孩子从低年级读起，语言能力和适应能力都是飞涨的。而且从孩子的未来规划来说，从小就在新加坡的教育系统和课程体系里面，往后升学的路也会比较顺利一些。

**Q：**首当其冲的困难就是孩子和家长的英文都不太好，这个问题大吗？

A：没有问题的。低龄留学新加坡其实是一个比较好的选择，这是孩子学习能力最旺盛的年龄，他们会学得很快。反而年龄太大了容易跟不上。比如中学才过来，孩子的英语差距会拉开得更大，孩子适应起来也会比较吃力。

而对于妈妈的语言能力，英语四级就已经非常够用了。即便不会英语也没有关系，毕竟是一个华人很多的国家。你来了就会发现很多同样处境的妈妈，非常容易找到同伴。毕竟光是讨论孩子和寻找共同爱好，就是滔滔不绝的话题了。



**Q:**那我如果要陪读时买房，是不是等一等先去申请个 PR，这样又可以省下这部分印花税，又可以给孩子规划好未来的身份和要走的道路。两全其美，有没有很棒？

A：我们在做规划的时候，考虑到孩子的未来是一个很棒的初衷。

申请 PR 的好处的确数不清，学费会更便宜，就医、保险什么的也会更有优势。同时省下买房印花税的部分是再好不过了。But 虽迟但到，能不能“省钱”要满足几个条件，我们来捋一捋。

首先，这个节省印花税的前提是建立在房价站稳不动的基础上的。我们在中国肯定经常听到一句话：“搏一搏，单车变摩托。等一等，全款变首付。”这其中就是指时间的价值。如果真的有购房打算，而且经济条件允许的话，等几年之后再买并不是好的决策。

其次，申请 PR 不是递个申请表那么简单的。否则也不会有那么多人为了拿绿卡使尽浑身解数了。陪读的妈妈过来新加坡，第二年才可以工作。人力部的规定是陪读妈妈应该以陪护自己的孩子学习为主，至少在孩子正式进入政府中小学学习的第一年内，不能申请工作；所以陪读妈妈必须准备足够的资金维持其孩子的正常学习和生活。如果陪伴的孩子不能正常学习，已工作的陪读妈妈将会被强行劝阻继续工作，重新全身心照顾孩子。妈妈要在工作后，申请工作准证，这来来回回也得半年以上。然后凭借工作准证和积攒的工作经历以及在新加坡的社会融入程度去申请 PR。这是一条非常漫长的路。

那有些妈妈又想了，自己不容易申请 PR，让孩子会申请 PR，再以孩子的 PR 身份去买房。这样听起来也不错哦。所以，这又开始了疯狂鸡娃的道路。这是个好的选择吗？留给你们自己去决定。

### 03PART 3 最划算陪读买房时间段

**Q:**我们可以聊一聊网上流传的“最划算的陪读购房时间段”吗？

A：有这样一种说法：孩子小学四年级过来新加坡，小学读两年，4+2，也就是小六毕业正好参加 PSLE（小学离校考试）。还有就是：中学二年级过来新加坡，读两年，中考 O 水准考试后申请 PR。这都是由于新加坡移民与关卡局公布的低龄留学申请学生绿卡的政策。条件是：一、申请者在新加坡居住满两年以上。二、申请者在新加坡至少通过一项国家考试（PSLE、N/O/A Level，相当于中国的小学毕业考、中学毕业考和高考）。所以网上才会有这样的陪读买房的说法。

**Q：**所以，AEIS 考试是不包含在这个申请条件之内的。有些家长为了实现这个“最划算目标”疯狂鸡娃，您怎么看？

A：我们先来了解一下 AEIS 考试。这个考试全称是“新加坡政府中小学国际学生统一入学考试”，相当于孩子过来要读政府小学，就需要通过这个考试。报名考试当年 1 月 1 日满 7 周岁—未满 17 周岁之间的外国学生都可以报名参加 AEIS 考试。

从中国过来不建议直接申请小一，因为小一入学限制多，入读小一是抽签制的，连本地的新加坡父母也会为了这件事情而头疼。

新加坡小一报名分 7 个阶段：1，2A（1），2A（2），2B，2C，2C 附加和 3。每一个阶段代表的是一个优先入学的学生群体，因为新加坡的学校采取的是“距离优先原则”+“校友优先原则”+“国民优先原则”。从学校录取安排上肯定都是优先考虑公民，其次是永久居民，最后才是外国人。虽然小一入学不需要参加 AEIS 考试，但是留不给国际学生留任何选择余地，可能会面临分配到偏远学校的问题。

一般，家长们会让孩子在国内念几年小学之后再通过参加 AEIS/S-AEIS 考试来申请新加坡的小学。只要孩子的考试成绩足够优秀就有了选择权，能够顺利入读理想的新加坡小学。

这个考试的难度我们可以看看通过率。每年参加 AEIS 的考生大约有 2-3 万人，而通过率一般维持在 10%-20% 之间。

我们前面说的到“最划算买房时间表”一切都建立在孩子的考试成绩之上，考完小学考中学，再到考高中，孩子的压力是非常大的。所以，我要声明，我不是反对督促孩子努力学习、提高成绩。毕竟，有些家长把孩子送来读国际学校，就是为了快乐教育。

所以，购房陪读只是一个出发点，而不是目的。我们做决策的一切目的都是为了给孩子最好的未来。

#### 04PART 4 新加坡有没有学区房？

Q:

陪读妈妈打算先考虑好上哪个学校，再考虑在附近买个学区房。既可以住，又是一笔很好的投资。这样的可行吗？

A：说到这里，我们先纠正一下“学区房”的概念。投资“学区房”在中国是一项玄学，争破头的抢学区房是完全依赖于学区房政策的。

与中国的学区房不同，新加坡的学区房只在小一报名阶段有效，在其它年级直至中学阶段，“学区房”就不管用了。政府在中一阶段，是全岛收生；至于其它年级的转学，则主要取决于学校有没有学额，所以这在很大程度上就减少了好多对“学区房”的刚需。

增加孩子被学校录取的机会的一个方法是居住在学校一公里范围内，但是仅限于新加坡公民。也就是说，在每年的小学一年级报名时，优先录取的顺序是这样子的：1公里范围内的新加坡公民，然后是1公里和2公里之间的新加坡人，再来就是2公里以外的新加坡人。这样新加坡公民排完队之后，永久居民（PR）再按这个距离范围排一遍，最后才会轮到外国人。到这个时候，外国人就基本不用考虑了。

通过 AEIS 考试的学生，新加坡教育部将会根据各个公立学校的空缺名额情况、考生的考试成绩，以及考生的所在住址，为学生安排合适的学校就读。学生不能自己选校，也不能随意转学。这种分配学校的随机性会完全打乱家长提前在附近买房的规划。所以，一般是建议家长租在学校附近，然后等生

活安定下来的再去考虑买房这件事。在这期间，多多与朋友和中介沟通，多多了解多方信息是非常有利的。当然，我这边也有很多朋友是在国内就买好房了，或者一来新加坡就直接买房了，吃到了一波房价上涨的红利。这样的买家一般是经济条件不错，孩子直接入读国际学校的，这样限制会很少，下手就很快。

外国人在新加坡买房的确会被“学区房”吸引，但是买房的原因是因为这样的房子不愁租，租金回报也会非常好。



**Q：**在新加坡租房时，有没有什么跟在中国租房不一样的地方？

**A：**新加坡是一个法治严明的国家，很多事情必须要照章办事。

租房必须要签合同，而且还需要交一笔印花税。就等于这个合同在政府系统里按了个手印，有任何纠纷都需要把合同拿出来说话的。印花税不会太贵，

但是如果不要的话，可能会被税务局找上哦。

再就是“转租”。虽然新加坡也有很多“二房东”。有的租客将房子整套租下来再分租出去，以便减轻自己的租金负担。但是，这是不合法的。这类“二房东”一经当局发现，会被处罚五年之内不可以租赁组屋（私宅可以）。

新加坡作为一个旅游城市，“Airbnb”居然是非法的，你敢信？这是因为政府严令禁止私人公寓业主将租期少于 3 个月的房屋出租。新加坡住建局有明文规定，新加坡的所有住宅物业均用于长期居住，不得用于短期住宿。来新加坡的旅客也应该注意这些规定。对于连续入住少于三个月的人，可选择酒店（无时间限制）和服务式公寓（最短住宿时间为 7 天）。虽然 Airbnb 上还有很多房源，但是订房和入住时需要擦亮眼睛，以免遇到麻烦。

另外，一个房子里可以租住多少人是有限制的。一般来说，一房式和两房式租客最多为 4 个，三房式或更大的房子租客最多为 6 个。

**Q：**作为外国人在新加坡租房有什么限制吗？

**A：**租客提供有效的身份证明，比如：护照、工作准证、学生证，以便审核租客是否有合法的新加坡居住身份。另外，组屋不能用作商业用途，比如说你要设立一个办公室、转运仓，这些都是犯法的。

除了上面这些与本地人一样的注意事项，外国人租房没有什么特别的限制。

