

# 投資新聞

2月 2022年 | 第八期

## 不要忽視 新山的市場？



我國將迎智能安全城市！



疫下重游適耕莊  
魚米之鄉一日食住行



IMBRT  
會改變遊戲規則嗎？



太早賣屋  
多付冤枉RPGT



# 首相：過渡至地方流行病 4月1日重開國門

依斯迈指出，我国于4月1日重开边界之后，持有合法旅游文件的大马人民可以如常出国，以及前往也开放边界的国家。

首相拿督斯里依斯迈沙比利宣布，我国将于4月1日重开边界；同时，过渡至地方性流行病阶段（Fasa Peralihan ke Endemic）。

## 完成接種入境免隔離

他于今日在国防部高级部长拿督斯里希山慕丁、财政部长东姑赛夫鲁及卫生部长凯里的陪同下，在国会媒体室召开新闻发布会时说，在开放边界后，所有已完成疫苗接种入境者，无需强制隔离。

他说，尽管决定开放边界，但政府依然规定，从国外入境我国的访客，启程到大马的前2天需进行聚合酶链反应（RT-PCR）冠病检测，而入境后的24小时内需在专业医护人员监督下，进行抗原快速检测试剂（RTK Ag）。

“至于其他情况，例如基于健康理由还未接种疫苗，以及海外接种任何疫苗者，卫生部长凯里将于明日（周三）宣布详细的规定。”

## 國人可如常出國旅遊

他指出，重开边界之后，持有合法旅游证件的大马人民可以如常出国，可以前往任何也是开放边界的国家。

“与此同时，持有合法旅游证件的外国访客也可以到访我国，无需再申请大马跨境准证（MyTravelPass），这个准证将会被取消。”

他说，来马的访客只需下载和启动MySejahtera手机应用程序，在MySejahtera的“Traveller”（访客）部分填写出发前表格即可。

“我相信，这是其中一项最备受人们期待的重大宣布。这项宣布也将会全面提振经济，尤其是在冠病疫情之后，受到严重冲击的旅游行业。”

## 依3事項決定

他说，这项决定取决于3个事项，其一是根据冠病疫情的科学和最新数据、其二则是与其他国家对重开边界的需求相比。

“其三则是为旅客提供便利，让他们的旅程不要太过复杂。”

他说，最重要的是，让我国成为所有人都可以来访的国家。

“无论如何，考虑到冠病疫情还在肆虐，尤其是这一波的奥密克戎（Omicron）变种毒株还在侵袭我国和大多数国家，不论是我国人民还是外国访客，依然需要强制遵守一些规定。”

他指出，其他相关部门也会在近期内公布重开边界的标准作业程序（SOP）详情，尤其是在陆路和海上的国际入境处。



### 前往未開放國界國家 可通過VTL入境

依斯迈沙比利说，我国于4月1日开放边界后，如果国人想要前往其他还未开放国界的国家，可以通过疫苗接种者旅游通道（VTL）的方式。

他说，我国已经与新加坡落实VTL，近期内也将与泰国、汶莱和印尼开通新的VTL。

“一些国家如印尼还没开放边界，国人可以通过VTL的方式进出该国。

“希望人们能够在重开边界的决定中受惠，同时遵守政府定下的指南，以保护自身和他人、以及国家的安全。”

他说，有关过渡到地方性流行病阶段的详情，四方部长会议也将于近期内宣布。

依斯迈沙比利指出，过渡至地方性流行病阶段对我国而言至关重要，这是一项退场策略（exit strategy）。

“这是让国人在对抗冠病疫情将近两年后，能够恢复到接近正常的生活。这一阶段也是我国在进入地方性流行病阶段之前的临时阶段。

“至于进入地方性流行病阶段，只能由世界卫生组织（WHO）来宣布。”

### 仍强制戴口罩 取消商店營業時間限制

依斯迈沙比利说，尽管我国于4月1日起过渡到地方性流行病阶段，但公众依然必须强制佩戴口罩。

不过，他表示，我国将会全面取消限制商店营业的时间，而商店可以按照经营许可证的规定营业。

“这也意味国人可以在午夜12时之后在餐馆用餐，我知道有些餐馆是24小时营业，这也是被允许的。”

他指出，至于穆斯林可以在没有保持人身距离的情况下，在清真寺或祈祷室内或外进行集体祈祷的活动。

### 仍需遵守的10項SOP

1. 在公共场合佩戴口罩。
2. 仍需继续使用MySejahtera：公开场所，不拥挤以及非集会地点可豁免-室内以及人潮拥挤的地方，需使用MyTrace
3. 取消限制场地50%容量的规定。
4. 取消疫苗接种限制：员工需接种疫苗的限制取消 -无接种疫苗也能跨州，不再被限制行动。
5. 宗教场所祈祷仪式无需保持人身距离：依据州宗教执法单位，团结部以及宗教事务部条例
6. 取消营业时间限制：营业时间依据准证阐明的时间 -需经常对场所进行清洁工作。
7. 业者需确保场所的通风系统良好。
8. 怀疑或证实确诊者，需遵守卫生部制定的指南，进行冠病检测和隔离。
9. 遵循国家测试策略的程序进行冠病检测。
10. 勤洗手。



### 首相：过渡至地方流行病

1. 持有效旅行证件的大马人可以随意进出国门，并被允许前往任何对外国旅客开放的国家。
2. 完整接种疫苗者，无需强制隔离。
3. 从国外到大马人士，启程出发到大马的前2天需进行聚合酶链反应（RT-PCR）冠病检测，而入境后的24小时内需在专业医护人员监督下，进行抗原快速检测试剂（RTK-Ag）。



### 主打人工智能的城市， 你期待嗎？

用各种资讯科技或创新概念整合成的智能系统和服务，高科技且便利的生活方式，这样的城市你期待嗎？



而这样的城市很快就要在我国面世了。

首相拿督斯里依斯迈沙比里指出，政府继续专注满足年轻人的房屋需求，计划今年开始在各主要城市分阶段推出‘智能安全城市’。

他说，这个智能安全城市的概念与人工智能息息相关，亦是政府着重经济方向之一。

首相是在发表元旦献词时透露这项消息，但没有进一步解释。

在电视直播中，他强调政府当务之急是解决贫穷和收入差距问题，会通过中央、州政府及县署成立的除贫单位来帮助民穷人士。

政府也将继续一视同仁，专注大马半岛、沙巴和砂拉越的乡区发展。

## 海外收入徵稅有變 免稅至2026年底

根据政府最新公布，在2022年1月1日至2026年12月31日，从海外汇入大马的个人收入以及公司的股息收入免徵稅。

同时，在2022课稅年度收到的国外收入免于计算繁荣稅。

财政部今日傍晚发文告说，对于豁免的条件，内陆稅收局将会推出详细的指南。

根据文告，政府已同意对个人从国外收到的收入免稅，以及对有限责任公司/合伙类型的股息收入免稅。

文告说，除了以上的收入类别，其他的收入須徵稅。

文告也指个人的海外收入可以豁免，但不包括在大马经营合伙生意的人士，他们的海外收入还是需要徵稅。至于非居民（个人、公司等其他）仍保持豁免所得稅稅務。

政府曾在10月29日提呈2022年財政預算案中公布，自2022年1月1日起，将对从国外汇入的收入徵稅，随着今日的上述公布，意味着早前在預算案的公布已有变化。



根据大马统计局初步数据显示，我国人口共有3230万人，其中2960万名公民，华裔占22.9%。

“按年龄计算，25.6%人口是0-14岁；69.1%人口是15-64岁；5.3%人口是65岁及以上。”

“人口普查时记录的最年长人口男性是120岁，女性是118岁。”

### 平均家庭規模縮小至4人

此外，他说，根据2010年的比较评估，2020年的平均家庭规模缩小了，从4.3人缩小至4.0人。

“性别比例则显示每106名男性对每100名女性。”

他说，2020年马来西亚人口普查最终数据，将于今年2月开始阶段性的以报告发表，直到2024年。

“第一个出版刊物是《马来西亚2020年人口普查的初步发现》，包括各州至县级的最新人口统计资料，将在今年2月份公布。”



首相署（经济）部长拿督斯里慕斯达法说，在2020年人口和房屋普查，大马华裔有680万人，占总人口的22.9%；马来人有1700万人，占总人口57.3%。

“其他是印度人190万人（6.6%）；其他土著370万人（12.4%）；和其他种族23万7700人（0.8%）。”

慕斯达法是出席2022年收入、家庭开支和基础设施调查推介礼时致词。

他指出，在普查实施的482天内，多达950万间住宅和810万户家庭参与。





## 建材價格飆漲，人力又短缺， 建築商向政府求救！

马来西亚建筑商总会（MBAM）携另外6个发展商与承包商组织，发表联合声明，向政府提出4大诉求，并指如果政府不干预，房价可能再攀高，最后也是苦了国人。

联合声明指出，建筑材料价格近月因各种原因急升，建筑成本上涨13%至20%，建筑公司严峻压力，不仅是现金流紧张或利润减少，甚至是蒙受亏损。

建材价高涨，推高建筑项目成本业者要求政府监控建材价和执法，尤其要确保供应链没有暴利和反竞争行动。

文告说，问题若再拖延，整个建筑业都会受打击，进而对国家经济造成负面影响：“我们希望政府能立即采取行动，缓解建材成本上升的窘境。”

低碳钢自去年10月以来飙涨了41%，期间沙石价也上扬20%。

文告说，建筑价飙升主要是原材料和原油价格价上扬、物流和能源成本上升，以及人力短缺。

“如果置之不理，建材涨价问题会持续下去，很可能导致建筑项目蒙亏，发展商可能别无选择，必须转嫁额外成本，最终推高房价。”

## 促引進外勞紓困

文告也提到人力短缺带来工程进度受压的情况，呼吁政府加快引进外劳纾困。

另外，相关组织也要求政府，延长公共项目中价格变动（Variation Of Price或简称VOP）条款12个月；并希望政府鼓励私人项目也引入有关条款。

文告指出，国家统计局和大马建筑业发展局（CIDB）的统计，截至今年10月，私人领域的发展项目占总额的65%。

这些组织认为，既然私人界承担的投资额庞大，政府有必要优先伸援，否则经济复苏可能提早脱轨。

## 聯合發表文告的單位， 概括了國內建築業主要業緣組織，包括：

馬來西亞建築商總會（MBAM）

馬來西亞房地產發展商會（REHDA）

馬來西亞社區發展組織（PKMM）

馬來西亞土著承包商協會（PKBM）

馬來西亞土著承包商聯盟（GBCWibawa）

馬來西亞建造行聯合總會（UMCA）

印裔承包商協會（PKIM）



永利室内设计负责人林光荣。

# 疫後房屋裝修需求量上升 裝潢修繕費用增約20%

各类建材价格在过去一年涨了又涨，不但间接影响接下来新建设的房屋价格，涨势更吹向了房屋装潢修缮，目前的报价已与去年初相比要调涨约20%，农历新年后预料再面临新一轮涨风。

受访装修商透露，去年钢筋、包装洋灰、铝料、红砖与硬木等建材涨幅颇高，这些主要建材或将在本月与农历新年后再涨至少5%至10%不等，涨势未见消停。

他们表示，由于装修建材涨势未达高点，预测建材价格将在农历新年后再次调涨，这也导致不少屋主欲赶在下一波涨势来临前装修房屋，带动生意量回暖近40%。

峇株巴辖永利室内设计负责人林光荣接受《东方日报》询问时就透露，各类建材在过去一年调涨至少三次，令过去半年的装潢修缮报价也有所波动，每次虽以小幅度调涨来反映成本，但目前估算整体涨幅已达约20%。

他举例，一般空间大小约10呎的厨房若进行基本装修，往年的费用大约在6500令吉，建材不断调涨的情况下，费用已涨至7800令吉不等，需视屋主需求而定。

“不少人在疫情期间购屋并陆续已到了交钥匙的时间，频传建材涨不停的消息，因此陆续出现有屋主欲赶在下一波涨势来临前装修的情况，令这段期间的生意额增加约40%。”

林光荣也透露，目前装修商除了要尽快完成已缴付订金的项目，还需要应付新承接的装潢工程，再加上面对人手短缺等问题，令建筑与装修领域目前面临“工多无人接”的问题。

“部分同行或面对在封锁前就已经向屋主索要订金，最后工程延迟又面对建材涨价，只能自行掏腰包来倒贴多出的来费用，得不偿失，所以现在大家都会谨慎接工。”



## 施工相關新聞

Construction Related News



建成建筑公司东主郭建成。

尽管装潢修缮费用所有调涨，但仍有部分装修商采取薄利多销的方式来吸引客源，吸纳建材涨价所带来的成本压力，给予屋主更为实惠的折扣方案。

从事房屋装修行业的梁先生透露，新型冠状病毒疫情爆发前，该公司承建扩建阳台收费大约为3万6000令吉，步入后疫情期间，该公司推出优惠配套，阳台扩建费仅需3万3000令吉。

“我们尽可能提供一站式的装潢修缮服务，避免将工程外包予其他公司而削弱利润，这也能够确保屋主能够以更实惠的价格来进行房屋装修。”

他坦言，装修商一般会有囤货的习惯，尽管囤积的建材数量不多，但也能有效地控制成本浮动，避免一再因为建材涨价而将成本压力转嫁至消费者身上。

梁先生透露，部分建材或在农历新年后迎来新一波的涨价潮，他提醒屋主尽早决定装修与否，并可考虑先将装修费用挹注在改善浴厕、电线、水管等基本且基本设施。

另一方面，建材涨价除了影响装修费用增加，也导致小型工程承包商和装修商的利润被压缩，与疫情前相比减少10%。

建成建筑公司东主郭建成坦言，尽管小型工程承包商在“涨价海啸”所受到的影响没有大型承包商来得严重，惟一般小型承包商所签订的装修合约大部分属于定价制，必须承担价格浮动的风险。

他表示，建筑业复工后面临劳力真空的问题，再加上建材价格调涨的“周期短，幅度大”，因此为了降低成本亏损，他自去年已经减少承接项目，工程量与疫情前相比减少了70%。

“工程大幅度减少的情况下，每项房屋装修工程的利率空间亦收窄至少10%，实在令承包商无所适从。”

## 疫下重游適耕莊

# 魚米之鄉 一日食住行

### 金黄色的稻海

从瓜雪方向一路往适耕庄前进，共车同事问：“到适耕庄了吗？”我答，只要看到金黄色的稻海，那就代表抵达目的地。一般人对于适耕庄的第一印象是金黄色的稻海，每亩1.2公顷的田地可产出高达10至13吨稻米，是马来西亚稻米出产地之一。这里没有钢铁水泥建筑遮盖，金黄色稻穗在大地拍打起一波又一波金色海浪，在蓝天白云衬托下闪闪发光，让人慢慢沉醉在这片稻海中，无论是站在路旁静静眺望享受宁静风光，或是来张网红照都相当适合。

### 熱浪沙灘

若要说适耕庄必去的打卡地点，应该非摆在沙滩上的“我爱适耕庄”纸牌莫属，而这片沙滩就是热浪沙滩。傍晚时段的热浪沙滩绝对是欣赏日落的好地方，游客可在这里放风筝、吹肥皂泡，还能看见许多渔船从马六甲海峡返回适耕庄。沙滩后方有一间百年历史的拿督公庙，旁边有棵同龄的许愿树，据说在红布写下愿望抛向树上，愿望就会成真。





疫情時代，出游地點選擇不多，而位于雪州的適耕莊便是其中一個不錯的選擇。相隔兩年再度到訪，適耕莊仍讓人留下很好印象，因為可以放開懷抱吃最新鮮的海產，最好吃的米飯，享受最自然的生態旅游！

### 六霸資源 批發及零售海鮮本地海產

旅游当然少不了买手信，而来到适耕庄，除了买米之外，还少不了新鲜本地海产。这家名为“六霸资源”的本地海产批发及零售与热浪沙滩为邻，沿路前往沙滩就能看见。

“六霸资源”是在疫情之前成立，主要是透过面子书直播平台销售，最高纪录一天能卖出500箱海产。在这里能看见不同种类的鱼，包括拖鞋鱼、白鲳鱼、石斑鱼、红枣鱼、七星斑、大明虾等等，虽然无法确定价格是否比吉隆坡来得便宜，但选择一定比较多，也因为是一自行捕捉，新鲜度是毋庸置疑。



### 三角形度假屋 ( Triangle Farm Cottage House )

入住这家采用三角形设计的Triangle Farm Cottage House，三角建筑犹如童话世界里的小屋，以澳洲三角屋为设计灵感，另有一番在国外度假的风味。除了20栋三角小屋，最近还增添了“豪华露营”（Glamping）区域，一个帐篷能容纳4个大人，并在帐篷外设置了一张桌子、洗手间，设备算是相当齐全，而且户外还设有一个大型充气游泳池，让大家可以在大热天下泡一泡水。



### 乡村海鲜饭店

来到适耕庄，如果没有吃到海鲜，那就太不像话了。这次来到“乡村海鲜饭店”，虽然店铺外观看起来并不起眼，但东主对烹饪颇有研究，不讲求派头和包装，而是以真材实料和原汁原味、新鲜食材取胜。品质好的食材加上绝佳的厨艺，即使是简单的菜色，也能吃出其独特之处。我们一行5个人共点了5道菜，包括：螃蟹、虾姑、啦啦、鱼以及青菜，结单费用为174零吉，不算很便宜，但相当公道。



# 看好2022年旅游業 雙威主題樂園 準備迎接國際游客

由于国际旅游受到严格的限制，大马人开始把目标转向本地旅游，这个对2022年的旅游业发展趋势有了极大的帮助。大马人对本地旅游的热烈支持也获得了双威主题乐园执行总监何长兴先生的看好，并有信心迎来国际游客。

何长兴先生说，我国目前的疫苗接种在循序渐进的方向，而确诊人数也减少了，这是一个令人欣慰的迹象。尽管如此，防疫设施仍然不可松懈，因此与其到国外旅游，更多民众也选择了本地旅游。他们也相信本地旅游风气会一直延续到2022年。

“相信很多大马人在疫情发生之前，都会选择到国外旅游，进而忽略了本地旅游景点，而趁着这个机会，双威主题乐园更是大家的首选。”

为了大家的安全，双威主题乐园更是遵守了政府所设下的防疫措施。只有完成疫苗接种者，在佩戴口罩的条件下才能够来到游乐园。

“双威主题乐园（Sunway Lagoon）90%的娱乐设施都处于室外空间，相对于封闭的空间，这里的空气更流通，此外还能够在这儿享受阳光的洗礼。

工作人员也会为公共设施进行清洁消毒，例如：每当游客搭乘了游乐设施后，工作人员便会马上进行消毒工作。”

## 雙威主題樂園 不斷創新帶來驚喜體驗

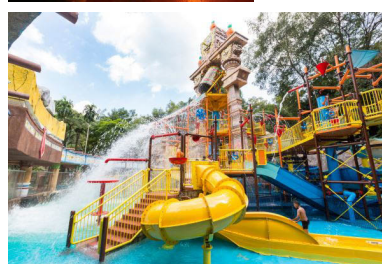
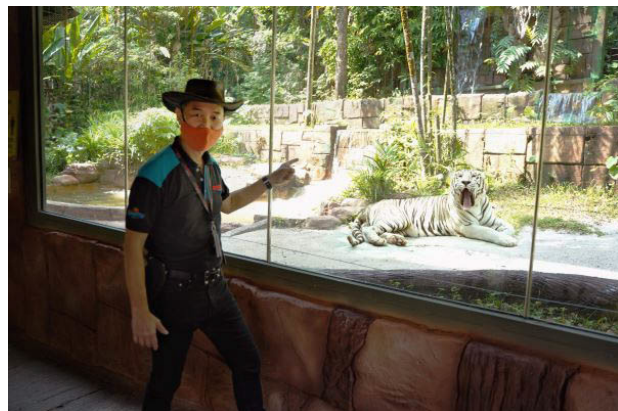
何长兴先生也指出，双威主题乐园非常重视游客的玩乐体验和享受，因此在设备上也会有所更新，希望游客每一次来访都可以有个崭新的体验，让游客们意犹未尽。

“双威主题乐园一共有6大主题。水上乐园、挑战机动乐园、极限冒险乐园、野生动物园、惊魂乐园和亚洲首座尼克主题乐园，各种的游乐设施和景，非常适合一家大小前来度过欢乐的亲子时光。”

他说，疫情之下，双威主题乐园因市场的趋势，推出了全新的Camp Out!这个露营活动包含了住宿，BBQ 和美味的早餐。此外，还附加了游乐园门票。让喜欢户外活动的朋友可以在舒适的环境下享受露营的体验。别错过了哦！

## 重視可持續發展

双威集团主席兼创办人丹斯里谢富年博士非常重视可持续发展目标，从当初的荒芜矿场到如今的繁荣市镇，相信大家都有目共睹，而这个信念也一直伴随着他。



“大家可以看到，双威主题乐园保留了很多大自然的元素，例如：碧波荡漾的湖泊、绿意盎然的植物等。这些都是我们为可持续发展目标所作出的努力和贡献。”

双威主题乐园也用了废弃物品如塑料瓶、保利壆等打造了一个再循环浮岛，这个浮岛也是白手长臂猿；“小粉红”的温馨家园。

最后，在新的一年里，双威主题乐园祝贺大家，虎虎生威，虎跃新程。



## 公寓漲價， 要比排屋高嗎？

马来西亚房地产发展商会（REHDA）署理主席拿督童银坤指出，建材价格上涨，高楼住宅的买家可能“受罪”。

他出席2022年大马房地产发展商会总执行长系列大会时指出，有地房产的主要成本是土地价格，而高楼房产需要更多的钢材，所以承担的成本涨幅也比较高。

“我很难说涨幅会是多少，但（建材）成本上涨的情况，将对高楼房产造成较大影响。”

现有房产项目价格不变

不过他也强调，这情况还未发生，因为发展商和承包商都是早早签署了合约，现有的房产价格不会受到影响。只是接下来发展商在推出新项目时，会更加谨慎，并根据建材成本而调整售价。

据他和承包商的交流，发现每吨钢材价格已上涨至3070令吉，而那位发展商当初签约的时候才2150令吉。



大马房地产发展商会学院与大马蒙纳士大学签署了解备忘录，共同推动“全国数字化营销转型倡议”。左起任广财、张昌国、黄中立、安德鲁、利查及慕达扎。

## 未延長擁屋計劃

针对REHDA日前呼吁政府延长“拥屋计划”（HOC），童银坤透露目前没有获得任何回应，也没有延长。

该商会想要延长这措施，是因为考量到之前实施了5个月的管控令，展销厅无法营业额，所以失去了促销机会。

大会出席者包括REHDA署理主席拿督童银坤、大马房地产发展商会学院信托人丹斯里张昌国及拿督慕达扎、投资吉隆坡机构主席拿督斯里任广财、国家银行前副总裁丹斯里林西彦博士、中总社会经济研究中心执行董事李兴裕、大马蒙纳士大学校长安德鲁教授及外部事务主任利查。



经过两年的低迷期，人们也逐渐适应了冠病时代的新常态，许多人都在问，到底2022年的房市会是如何？

PropertyGuru Malaysia区域经理Sheldon Fernandez就点出，从第三季开始已见房价开始回升，相信市场情绪开始好转，预期房市明年上半年会逐步改善，后在下半年展现更快速的复苏步伐。

根据PropertyGuru马来西亚房地产价格指数，我国房价在今年第三季回升，显示在疫苗接种率提高、商业活动重启以及对消费者的行动限制减少的环境下，市场情绪开始好转。而随着国家经济好转，房市方会反弹。

在Sheldon看来，房价在今年下半年开始上涨，可能是新一波涨潮的起点，对买家来说是一个很好的时机，可以在经济好转和低利率环境中，以较低的房价买入钟意的房子。

“预计会有更多的购房者将在如今有利的金融环境当中买房，以赶上市场价格上涨的势头。这个趋势会越来越明显，且在2022年延续。”

### 新建空置房仍多

但此轮房价的涨潮对卖家来说未必是好时机，因为目前市场上还有许多新建且空置的房屋，买家选择多了，卖家的竞争就更大。

不过，等到明年中时，若房市能取得更强劲的复苏，届时位于高价和市区的房地产，以更高价格卖出的几率就会更高。

Sheldon也提醒，若是想要趁此机会买房，都必须仔细考量个人的财务稳定程度和工作保障，才做长期的财务承诺。



### 三大利好撑房市

而将在2022年支撑房市回温的因素如下：

#### 1. 找房者经济状况改善

随着国家重启经济活动，消费者的就业保障和经济状况会在明年进一步改善，是重新考虑买房计划的好时机。

#### 2. 因时制宜的政府政策

政府在2022年财政预算案中，为房市带来了几个好消息，包括取消第六年及之后的产业盈利税 (RPGT)、提供20亿令吉的房屋贷款担保助零工行业人士买房、拨款15亿令吉发展亲民房屋计划 (Rumah Mesra Rakyat) 和政府房屋单位维修。

#### 3. 大型基建项目支撑前景

国内大型项目不断推进，PropertyGuru预计这将为房地产市场注入活力，为住宅、商业和零售房产领域带来更多价值。

这些大型项目包括第三捷运计划 (MRT 3)、东海岸铁路计划 (ECRL) 以及新山-新加坡捷运系统 (RTS) 等重要基础建设项目。



2022，  
發展商整裝待發  
抓緊良機再出發。



潘荣德 硕士  
大马房地产推广大使

不知不觉，  
我们已踏入2022年。

在这崭新的一年，全球经济能否复苏将是大家所翘首以盼的，而我国政府则希望通过加紧接种加强剂疫苗，也许就能有效遏制变异毒株的迅速扩散。

以目前的情况看来，“奥密克戎”（Omicron）变异毒株早已随着我国朝圣人士返国后不断引发感染事件，看似已逐步渗透我国每个角落。

令人关注的是，政府会否在即将来临的农历新年期间，再次实施不可跨州或不拜访的措施？相信这些都是政府必须深思的。毕竟一旦故技重施，我国之前在经济复苏上所作出的种种努力，恐怕一切将打回原形。

### 全力抗疫再拼經濟

换言之，发展商也将再次深受其害。这一切也似乎预示着大马楼市可能还有一段很长的萧瑟凄景，眼前全民唯有只能全力抗疫、再拼经济、拼外资，这才是上策！

回首过去两年，一连串的行动管控令让国人陷入困境，发展商更是咬紧牙关，日子是一天比一天难熬。笔者看在眼里更是感慨万千，毕竟笔者在这两年疫情期间，也无法到海外做分享。那些将目标锁定海外投资者的发展商，只能整装待发，暂将重心放在国内，静待国际大门敞开的曙光，以早日让海外游客及投资者们能回流我国投资、观光以及考察。

客观来看，笔者认为“上半年不赚钱也要拿地，下半年让利也不投资”，这的确是去年房企投资的真实缩影。笔者仍记得，早期市场上有另一种说法，即是“发展商的楼盘随便建，都能大卖”，但目前此景只能成追忆。迄今，市场仍充斥很多不稳定因素，因此我国产业领域也基于这些种种因素再次加剧，而埋下了进入寒冬的伏笔。

### 發展商積極籌備促銷活動

今时今日，我国疫情病例仍然跌宕起伏，近期似乎还有往上冲的迹象。

从德尔塔（Delta），再到“奥密克戎”，以及最新发现的“德奥密克戎”（Delmicron）变异毒株，更是令国人惊心动魄，看来在这新的一年我们还是得继续与病毒博弈。

无论如何，笔者也观察到目前很多发展商也开始筹备房产活动，更是计划在来临的农历新年能取得亮眼的销售成绩，以迎来好的开年。

诚如笔者在本栏之前的文章中探讨我国2021年第三季度产业市场整体表现，其实是略有复苏的迹象。

因此，在2022年甫开启之际，也正是各大发展商大展拳脚的最好时机，将去年订下的计划逐一落实。整体来看，之前在市场上沉寂了一段时间的发展商，将预计在今年首季会推介更多新房产项目。

### 中連續12年成馬最大貿易伙伴

值得一提的是，自爆发冠病疫情以来，大马与中国经济在复杂多变的国际政经局势中实现逆势增长。

中国已连续12年成为大马最大贸易伙伴，以及连续5年成为我国制造业最大的外来直接投资（FDI）来源国。

据中方统计，马中双边贸易额及中国对大马非金融类投资额持续增加，于2021年首10个月分别劲扬33.7%和77.2%。

此外，根据英国智库经济和商业研究中心报告，我国有望在全球经济体排名37，甚至可超越新加坡。同时，此报告也预料我国经济即将从疫情中缓慢恢复，也有望在今年超越疫情爆发前的经济表现。无论如何，以上种种利好消息也将会带动我国各领域的投资发展包括产业领域。

“躺在土地上挣钱”的舒服日子随着疫情爆发后，早已不复。行业惯有“丰年卖房，荒年拿地”，究竟我国房市今年是否有望回到当年的全盛时期吗？下一期，笔者将与读者们深入探讨去年第四季及全年整体的产业表现。最后，也预祝大家虎年行大运，虎虎生威！

# 馬來西亞購房者于2021年搜索最高的10個地區



房產界有一句話，”Caveat Emptor“。這個拉丁短語，大致上被翻譯為“讓他當心”，或者換句話說，“讓買方當心”。這句話背後的理念是，買家在購買任何房產前應盡職調查有關房產。

還有什麼比查看其他消費者的搜索情況更好的方式開始你的盡職調查呢？我們匯集了2021年1月至11月期間該網站的購房者和房產愛好者在iProperty.com.my上搜索次數最多的前10個地區。搜索一詞的定義是，當消費者在某一點位搜索房產時，並在iProperty.com.my的搜索結果頁面上登陸。

前10個領域按升序排列，該特定領域的搜索權重以百分比(%)顯示。以下是馬來西亞最受歡迎社區的綱要：

## 10. CYBERJAYA 游覽量百分比: 6.67%



位居榜首的是賽城，占6.67%。賽城是多媒体超级走廊的代名词。说到MSC级别的建筑，赛城是无与伦比的。具有MSC地位的建筑允许不受限制地雇用本地和外国知识工作者。Prima、Century Square、Enterprise Building、Quill、SME Technopreneur Centre和Emerio等国际大企业都在赛城设有子公司。

由于疫情之下促使我们追求更多新兴技术，附近出现了越来越多的初创企业。我们可以预见，该地区的外籍人士市场必定回升。随着赛城出现在这个名单上，这意味着更多的人已经在寻找投资租赁物业或随着工作机会而搬迁到这里。随着过去十年赛城的大规模发展，越来越多的人将赛城视为宜居的好地方。

## 9. AMPANG 游覽量百分比: 6.77%



自2020年以来下滑了3个位置的安邦，将成为另一个拥有高端物业和其他发展项目的地段。该地区的高端住宅单位每平方英尺的价格高达RM720至RM750，与吉隆坡市中心的房产相比，大约便宜了RM300。安邦拥有不少围篱和守卫社区的发展项目，如Laman Oakleaf、Taman Andaman Ukay和Taman Saujana。

除了紧邻市中心，对于那些想在短距离之内可以到繁华的城市享受一个奢华的夜晚，然后再回到家里逃离喧嚣，对于享受宁静的人来说，安邦是一个很好的选择。还会让你的钱包更“轻松”！

### 8. KOTA DAMANSARA

游覽量百分比: 7.05%



持续爬行在第八位的是哥打白沙罗，从2020年的第十位上升到了值得赞扬的排行位置。你说这个地方能引起人们的兴趣是什么？那肯定最近新建的电子商务中心，这是马来西亚的第一个电子商务中心。EmHub和那669,000平方英尺的空间，当传到投资者的耳朵里，迎接他们的即将是更多的劳动人口和邻近的房屋需求。

哥打白沙罗还有许多住宅发展计划，例如The Estana和PKNS的综合项目。业主和投资者肯定会密切关注进入这个市场的机会。

### 7. KL CITY CENTRE

游覽量百分比: 7.62%

想要查詢更多信息

 Click Here



最后一次出现在是在2018年，吉隆坡市中心在2021年仅录得7.62%的搜索量。市中心是一个特殊的地方，因为它是我国标志性的双子塔所在地，周围都是一些豪华的服务式公寓。这些单位的租金介于4,000-15,000令吉之间，受欢迎的发展项目包括The Grid、6 Stonor、The Binjai、One Stonor、Suria Stonor、The Oval、Desa Kudalari、Binjai 8、Binjai Residence、及Le Nouvel KICC。

在武吉免登值得考虑的项目是Agile-Tropicana（雅居乐天汇）、Axon和Lucentia BBCC。目前马来西亚最昂贵的品牌住宅物业 8 Conlay 位于吉隆坡市中心黄金三角的核心地段武吉免登。

### 6. SUBANG JAYA

游覽量百分比: 9.07%



梳邦再也也在2018年和2019年亮相，但并没有在2020年出现。今年有9.07%的搜索记录，梳邦再也重新回到了业主和投资者的中心。与蒲种类似，在房产类型方面，你能够找到各式各样的房屋类型。从围篱和守卫社区到高层住宅，甚至SoHo单位。这个多元化的社区由标志性的购物中心提供，如双威金字塔，Empire Subang和Subang Parade。

梳邦再也也拥有一系列的大学和学院！从我们本土的世纪学院和英迪国际学院到国际的蒙纳士大学 - 使得这里成为年轻人聚集的地区，你可以瞬间感受到一股能量。

这座新兴城市自给自足，对于想在这里买房的潜在买家来说，这里应有尽有。

### 5. PUCHONG

游覽量百分比: 9.21%



现在，蒲种在这份名单上的动向一直相当不稳定。在2020年，蒲城没有入选。2019年，其排行第十位，2018年则排在第二位。

蒲种拥有许多房地产开发项目，专为低、中、高收入的社群而设。有趣的是，根据brickz.my的数据 - 在蒲种，一个租赁地契的单位能以4万令吉售出，另一个同样是租赁地契的洋房甚至以340万令吉售出，这一切都发生在2020年里。

这仅仅是蒲城房地产市场上的表面情况，我们建议任何房地产爱好者不妨深入探讨。这个自给自足的乡镇拥有全方位的教育机构，以满足所有年龄层的需求，有很多好吃的食物和休闲活动。

#### 4. JOHOR BAHRU 游覽量百分比: 9.39%

想要查詢更多信息

[Click Here](#)



柔佛州在2020年一度排名第一，在2021年仅以9.39%的搜索率滑落到第四位。柔佛州将永远在我们的观察名单上，因为它的机会是无穷无尽的——每天都有数以百万计的人穿过堤坝到新加坡工作、休闲或旅行（当然，除了疫情之外）。与2020年一些搜索量最高的地点相似，由于疫情关闭了新加坡边界，新山的房地产市场出现了轻微的下滑迹象。根据NAPIC的数据，截至2021年第三季度，柔佛州住宅物业录得滞销最高纪录，共有16,343套服务式公寓未售出。

根据iProperty.com.my的2021年上半年门户需求分析，人们对Iskandar Puteri价格高达100万令吉、面积超过2,000平方英尺，宽敞有地的房产有着相当大的兴趣。

#### 3. CHERAS 游覽量百分比: 14.56%



排在第三位，蕉赖以14.56%的比率紧随其后，与沙阿南相媲美。蕉赖是一个成熟并且完善的社区。你将能够沉溺在已经拥有十多年历史的当地餐馆中。此外，你还可以非常便捷地前往双威Velocity购物中心、宜家蕉赖和MyTOWN购物中心，这些地方能让你享受到双重体验：旧有的魅力和多变化的新事物。最重要的是，住在蕉赖的人将能够通过新的地铁享受无缝衔接——仅仅在蕉赖就有11个地铁站！

在网上快速搜索发现，在过去两年中，有30个新的高层住宅开发项目登陆入了蕉赖房地产市场。这是一个好的迹象，因为蕉赖以前是以许多住宅花园和土地房产而闻名的地区。现在，蕉赖准备迎合更多的年轻夫妇和家庭，以及在该城市工作的年轻专业人士。

#### 2. SHAH ALAM 游覽量百分比: 14.64%



沙阿南攀升至第二位，获得了14.64%的总搜索量。这个住宅区经历了重大的城市进化，但仍能保持自然的原貌。其结合了马新集团（Mah Sing Group Bhd）、森那美（Sime Darby Bhd）和Gamuda Bhd等知名发展商的房地产项目，将宽阔的人行道和大量的绿色植物结合在一起。

是的，沙阿南的发展已经很好地遵守了1976年城市与乡村规划法令，其中第21B条规定，发展建议应该包括保护，保存和改善其物理环境和自然地形等措施，不像巴生谷的其他地方，在这方面一直被错过和被打击。

撇开笑话不谈，莎阿南提供了范围广泛的住宅物业，从高层公寓到有地物业，适合任何业主/投资者。这些住宅与公园、各种私立学校和公立大学以及当地的景点相辅相成。

#### 1. PETALING JAYA 游覽量百分比: 15.02%



这个受欢迎的社区被亲切地称为PJ，夺得榜首并不奇怪，因为许多当地人，尤其是家庭都喜欢PJ的郊区生活。PJ挤满了当地的餐馆、时髦的咖啡馆、家庭公园、邻里商场和学校，它还有一个明显的优势，就是毗邻吉隆坡——使其成为在城市工作的年轻夫妇的最爱。

多年来，PJ在我们的年度榜单中稳步攀升——2019年它在第六位，2020年攀升至第二位。PJ即将加强的公共交通连接是一个值得关注的发展。预计2024年完工的轻快铁第3路线（LRT3）将为PJ提供5个新的轻轨站——One Utama（MRT 1 Sungai-Buloh Kajang线换乘站）、Kayu Ara、BU11、Dataran Prima和Kelana Indah。



# 法國酒店品牌艾美酒店入駐 首長:料2026年竣工成新地標



法国酒店品牌艾美酒店 (Le Méridien) 即将登陆檳城，兴建工程预计于今年中开始，并于2026年竣工，正式入駐檳島峇六拜，成为当地新地标。

檳州首长曹观友指出，该酒店靠近檳城国际机场，拥有200间客房，是综合发展项目檳国际通 (Penang Gateway) 的一部分。

## 為西南縣增添活力色彩

“檳城很高兴欢迎顶级机场酒店入駐檳城酒店业，相信这将让原本已生机勃勃且充满动力的檳城，尤其是西南县一带，更增添活力色彩。”

他续说，随着檳国际通项目的推出，预料将带来更多机会，而且艾美酒店竣工后，也将为商业或度假的游客提供全方位的体验及便利。

他周三晚见证签约仪式时，如是表示。该酒店为万豪国际集团旗下的酒店品牌，该集团与立胜集团签署管理协议，以开发该酒店。

当晚也举行Rackson House展销厅的开幕仪式，以及立胜集团与益安地产集团签署独家委任协议。

## 北部地區發展動態

Northern Region Development News



### 羅瑞杰：總發展價值為15億

立胜集团首席执行官罗瑞杰指出，在峇六拜精心打造的发展项目-槟国际通，其总发展价值（GDV）为15亿令吉，将分成2个阶段完成。

他说，艾美酒店将是该项目开发的一部分，其他还包括办公大楼、服务式套房、服务式健康公寓、医疗套房及健康中心。

他续说，在该酒店建筑设计方面，将以吸睛别致的元素为主，国内外游客抵达槟国际机场时，几乎不可能错过这家地标性酒店。

“我相信该项目有可能成为峇六拜中心的标志性地标，从而提高城市的经济及建筑标准。”



### 楊思興：對酒店的成功有信心

万豪国际集团资产管理副总裁杨思兴表示，很高兴与立胜集团合作，一起将艾美酒店带到檳城，并对酒店的成功充满信心。

他指出，该酒店靠近机场及不少企业，也相信该酒店所提供的服务，将可赋予游客以时尚方式探索世界，体验及享受美好生活。



### 李炯良：檳將迎來機場酒店

益安集团首席执行官兼创始人李炯良则说，多数大城市拥有机场酒店，如新加坡及香港，如今随着该酒店的进驻，檳城也将迎来机场酒店。

他深信，未来5至10年，檳城将成为世界最发达的岛屿城市之一，与新加坡和香港不相上下。

出席者尚有国州议员沈志强、李俊杰、立胜集团主席黄林峰、总监洪敦义及SA Architects有限公司副总监黄志团等。



檳城人  
最愛排屋!

有地房屋向來是大馬購屋者的最愛，但在檳州却是个例外。

远的不说，就以2021年上半年为例，该州房产交易中，50.9%是高楼住宅，其余49.1%才是有地房屋。

然而，排屋仍是最受檳城人欢迎的房屋类别，接着是组屋、共管公寓或公寓。

尽管行动管控令影响各行各业，包括产业市场，但2021年上半年，威省仍是檳州房产交投最活跃的地区。

坐落在威省中部，自2016年起就一直录得最多交易量的大山脚，去年上半年依然是全檳州房产交投最多的地区，而且也同时是首购族和投资者的首选地区。

威省北部的北海排名全檳州第二，第三名同样是来自威省南部的新邦安拔。

檳岛的亚依淡和日落洞，是两个挤入2021年上半年檳州房产五强的檳岛地区，也是自2016年即停留在榜中的“常客”。

和国内许多地区一样，排屋是大山脚最受欢迎的房产种类，当地排屋中位价格为37万2500令吉。

接着是组屋，中位价格7万令吉。

### 新邦安拔唯一跌價區

不过，北海的房产中位价格涨幅最大，去年上半年按年激增50.48%。

然而，北海去年上半年的房产交易量却大跌50.6%。因此，中位价格大涨，可能是购屋者购买较大间及价格较高的房产。

另一方面，新邦安拔是檳州去年上半年5大房产热点当中，唯一中价价格下跌的一个地区。

### 投資者購屋退休

2021年上半年，檳州房地产市场涉及首购族和投资者的交投分布均匀，其中首购族占52%，其余48%归投资者。



产业数据与分析网站PropertyAdvisor.my指出，相较于国内其他主要州属，檳州房产市场的投资者比例偏高，显示投资者对檳州产业最感兴趣。

不过，有关数据无法显示，有关投资者购下有关房产后，是自住或供出租用途。

“然而，一直以来，檳城多次获国际旅游杂志评选为全球最佳退休地点之一，去年更获推选为全球第三佳的退休居住岛屿。

“因此，投资者寻求在檳城购屋退休，或是上述投资者交易的一大主因。”

## 快捷巴士系統2023年運作 依斯干達公主城路綫圖完成

柔州公共工程、交通及基礎建設行政議員莫哈末索里漢透露，依斯干達特區快捷巴士系統（IMBRT）的工程進度已達21.57%，預計可在2023年第四季度運作。

他指出，上述巴士川行依斯干達公主城的路線圖已完成，近期提交予公共工程部和依斯干達公主城市政局審核。至於貫穿士姑來及地不佬的路線，則會依據依斯干達公主城市政局的反馈作出調整。

“超過443人參與了為期3個月的前導測試，其中有97.9%者支持有關系統的運作，當局也會將測試報告提呈予陸路交通局，作為辦理汽車類型評定的標準。”

莫哈末索里漢今日在柔佛州議會參與辯論柔佛蘇丹施政御詞時，針對民主行動黨柏伶州議員裕豪提問時，作出上述答復。



他強調，依斯干達發展局也聯合陸路交通機構（APAD）、柔佛公共交通機構（PAJ）向新山市政廳、依斯干達公主城市政廳、巴西古當市議會、古來市議會、笨珍市議會以及哥打丁宜縣議會展開匯報，包括快捷巴士路線與管理等課題，獲得各地方政府的支

持。  
“相關單位將定期向我匯報該項目的最新進展，若有問題即會立即配合解決。”



## 政府撥1.5億令吉 在依斯干達地區推短程巴士服務

交通部長拿督斯里魏家祥表示，交通部計劃在今年3月於依斯干達地區分階段推出短程巴士服務轉型計劃（SBST），涵蓋5個區域共19條路線。

他透露，財政部將撥出1億5000萬令吉推動此計劃，為期3年，即每年撥出5000萬令吉，之後這項計劃將由依斯干達快捷巴士系統計劃（IMBRT）取代，而提供的巴士路線也將擴增至100條路。

“這項為期3年的計劃將主要涵蓋哥打丁宜、馬晒、古來、振林山及笨珍5個地區，全面啟用後共有128輛巴

士川行上述路線，其中的亮點除了是巴士裝置衛星定位系統（GPS）及採用無現金支付車資系統，新山市中心將首次迎來電動巴士，預計會有8輛電動巴士投入營運。”

魏家祥是於今日下午在新山為上述計劃主持推介儀式後，在新聞發布會上如是指出。

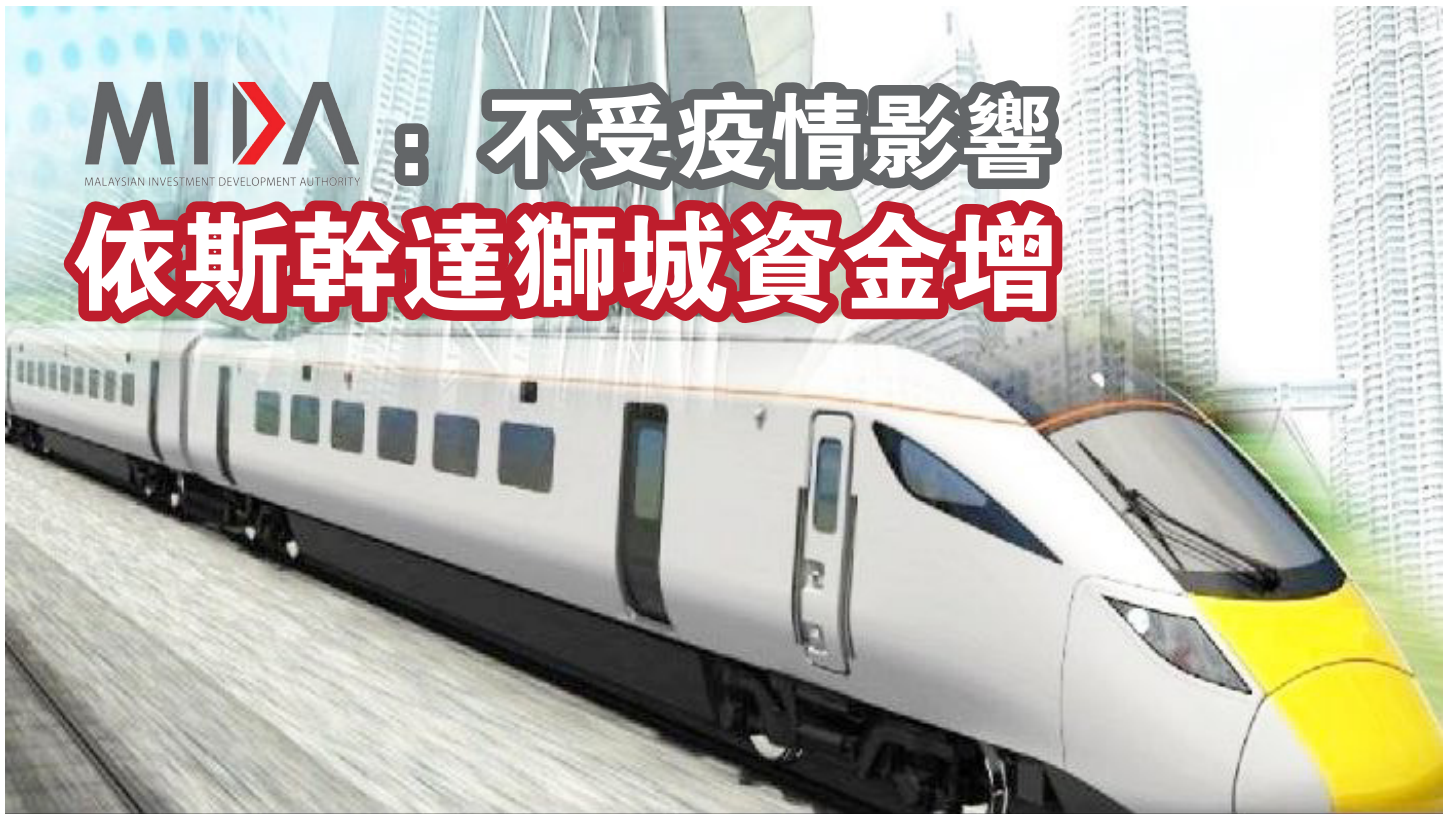
他說，上述短程巴士服務轉型計劃是由中央政府自2015年推行的計劃，目的是提升城市和郊區的短程巴士服務素質，並在陸路公共交通機構（APAD）的監督下，以myBAS的品牌陸續在玻璃市加央、森美蘭芙蓉、霹靂州怡保等展開，取得良好的成效。

“在新山推行的myBAS服務將有效解決高峰時期，進入市區的通勤時間，也能減少市區停車位不足等問題，在繁忙時段巴士平均趟次時間為20分鐘至30分鐘，非繁忙時間為30分鐘至60分鐘。”

另一方面，哈斯尼在致詞時表示，柔州政府希望在交通部協助下，能夠與新加坡方面討論並重啟隆新高鐵（HSR）計劃。

他指出，柔佛州一旦擁有高铁、柔新捷運系統（RTS）及短程巴士服務轉型計劃，有了有更準時及便捷的公共交通系統後，對於吸引外資來柔州將起到加分作用。

他也預計上述計劃可帶來約3萬個就業機會，這對於遭受疫情衝擊的柔佛州，任何有助於重啟經濟的計劃都是有顯著效益的。



不受冠病疫情影响，根据大马投资发展局（MIDA）统计，前来大马依斯干达投资的新加坡公司，投资总额从2019年的3亿7100万美元上升至2020年的4亿7600万美元，主要领域为制造业、电子与电气业、基本金属产品业及机械与器材业。

大马依斯干达于2019年共批准52项总值3亿7100万美元的制造业投资项目；2020年共批准52项总值4亿7600万美元的投资项目，包括电子与电气业、基本金属产品业及机械与器材业；2021年首个季度则批准20项总值1亿1200万美元的制造业投资项目。

### JMCIM會議視訊進行

时隔4年后，马来西亚-新加坡依斯干达特区部长级联合委员会（JMCIM）第十四场会议终于昨日通过视讯会议的方式进行，上述内容也是该委员会的会议重点之一。

这也是自首相拿督斯里依斯迈沙比里于上个月29日官访新加坡，并与该国总理李显龙会面后所带来的正面结果。

该委员会今日发表联合文告指出，上述会议是由新加坡召开，并由我国首相署（经济事务）部长拿督斯里慕斯塔法与新加坡国家发展部长李智陞联合主持，其他出席者包括柔佛州务大臣拿督哈斯尼、新加坡交通部长易华仁，以及马新两国高级官员。

文告指出，随着全球经济格局演变及区域摆脱冠病大流行，工业合作工作小组（ICWG）来年将会更新其联合议程，包括发掘新的合作领域，尤其在高级材料工程、电子、食品及人才发展领域。

### 69萬人獲批使用MACS

此外，文告指出，截至今年11月30日，共有69万3988名申请者获批使用大马自动通关系统（MACS）。

截至2020年3月18日，共有18万7984人登记使用大马摩哆车自动通关系统（M-BIKE），该系统分别设在新山关卡的100条通道及马新第二通道的50条通道。

该委员会的交通连接工作小组也支持马新陆路疫苗接种者旅游走廊（VTL），在疫情稳定后扩大开放范围，同时将研究鼓励两国民众乘搭电动车（EV）跨境。

“在两国致力减少温室气体（GHG）排放量，以及努力达成低碳城市目标的情况下，政府与私人领域投资受促推广电动交通工具的使用。”

### 馬新探討其他領域合作

另外，该委员会的环境工作小组将在执法与监督、食物浪费管理、低碳城市、学校环境教育方面，通过能力建立计划持续合作，并将探讨两国在其他领域合作的可能性。

文告指出，该委员会也同意针对现有为未来发展，重审及更新6个工作小组的职权范围，同时探讨新领域合作的可能性，包括永续发展和数字经济领域。

该委员会同意探讨我国提呈的建议，针对食品安全设立一个工作小组。

该委员会将于明年中旬召开下一场会议，以维持双边在本地、区域及全球快速变化情况下的合作关系。



## 講了又不了了之的資本利得稅或遺產稅，真的會來嗎？

这次，是世界银行预测，我国也会加入征收这些新税的行列。

经历冠病疫情严重打击，不少国家财务陷困，政府需要更多资金来振兴经济，世行认为，资本利得税或遗产税都能助政府增加税收。

世行指我国还有空间扩大税基，包括推出更全面的资本利得税或财富税 (tax on wealth)，也就是继承和赠予税 (tax on gifts) 及遗产税等。

目前，政府针对脱售房地产征收的是产业盈利税 (RPGT)，只针对脱售房地产赚头征税，并非全面的资本利得税。

其他实行资本利得税的国家或地区，脱售房地产的税金，很多是直接根据脱售价来征收，并非像我国这样只是赚幅部份需要缴税。

当然，也的确很多国家从资本利得税或遗产税增加国库收入。

房地产和股票、债券等等市价上涨，持有人脱售后得到的获利，就是资本利得，政府针对这类收入征税称资本利得税 (CGT)。

遗产税是针对得到去世亲友留下遗产的继承人或受益人，而征收一次性税务；我国在1991年废除了遗产税。

政府援助不足应对严重危机

世界银行高级经济学家莉霖莎华日前推介12月经济监测报告时说，政府提供的社会援助，其实不足以应对严重的危机。

在国内，除了现金，房地产就是遗产清单中比较普遍的，如果政府实施遗产税，也就是说，遗产中房地产受益人，继承这些固定资产前必须付税。

世行认为，富人越富也和有没有征收资本利得税有关，例如一名打工族和另一人通过投资，同样赚到2万美元（约8.4万令吉），但受薪者要付个人所得税，投资获利的却不必付资本利得税。

“这两人的收入相同，但令人不解的是，为什么工人应为他的收入纳税，但投资者则不必？”

世行认为，如果税收没有包括针对资本和财富，税收负担将不成比地落在劳动者和不太富裕的人身上。

快速提示 | Quick  Tips



有時候，  
早起的鳥兒  
未必有蟲吃...

根据1976年产业盈利税法令（Real Property Gains Tax 1976），RPGT税率有两大因素影响。

一是投资者的身份，是否国民或永久居民，是个人还是公司，不同身份要缴的税率不同。

国民和永久居民比外国人低，而个人又比公司更优待一点。

第2个影响脱售房产要付的RPGT税率，是持有房产的时限（Holding Period）。

持有房产3年就卖，和进入第4年才卖，要承担的税率也不同。

简单来说，持有期越短转售，税率越高。

也就是说，房产几时卖，和你真正可以从脱售中赚多少有直接关系，没有规划或一时大意，分分钟少赚很多。

脱售时间影响 RPGT

	大马公民 & 永久居民	公司	外国人
第 1-3 年	30%	30%	30%
第 4 年	20%	20%	30%
第 5 年	15%	15%	
第 6 年起	0%	10%	10%

合约（Sale and Purchase Agreement，简称SPA）的日期算起，直至业主转售时和买方签署买卖书文协议为准。

举例，业主和发展商签署买卖合约时是2018年7月1日，兴建期原定耗时36个月，但发展商提早在2021年3月底交屋。

如果你是这名业主，又非常非常幸运的，4月一拿到锁匙就有买家开出你心目中的价格要接手，你会不会马上就办手续直接卖掉？

以下为你的“幸运”计算一下代价：

假设你一买一卖的差价是20万令吉，从2018年7月1日和发展商签买卖合同算起，至2021年4月，只是差不多满3年，所以4月转售的话，你要付30%或总额6万令吉的RPGT。

根据政府规定的税率，持有房产进入第4年才卖，只需付20%的RPGT。

假设转售差价 = RM200K

國人第3年RPGT税率：30%  
應繳RPGT = RM200K X 30%  
= RM60K

國人第4年RPGT税率：20%  
應繳RPGT = RM200K X 20%  
= RM40K

同样是20万令吉差价，但如果你可以说服买家，把交易推迟到7月后才进行，便可省下2万令吉的RPGT。

算清算楚后，你还会急着卖吗？还是尽力再拖几个月才脱手？

温馨提醒：脱售房产时，要把RPGT相关因素纳入考量；一时大意，可能只差几个月，马上就少赚一大笔。别因快失大！



# 卖房60天须报RPGT

開車中罰單，等等或許有折扣，  
但產業盈利稅，你可別等趕緊給！

产业盈利稅（简称RPGT或CHKT）算是资本利得稅的一种，同样是由内陆稅收局（LHDN）征收。

特别提醒，呈报和繳稅RPGT，与一般呈报个人或公司所得稅不同；脱售房产当年，RPGT必须在同年申报和繳清稅金，而不是到下个估稅年才处理。

还有哦，政府规定，买卖合同一签，60天内就要呈报和繳付，逾期会被罰款！

而且，这类资本利得稅的罰款，稅收局一般不手软。

房地产买卖，不管有没有用經紀，整宗交易必会用到律師的专业服务；除了交易前的审核、拟买卖合同到繳印花稅等等，也可以由律師代为提交RPGT申报表。

律師樓在处理房产交易时，会保留售價的3%，在60天内交到稅收局，若金額超出要繳的稅金，稅收局之后安排退稅。

## 罰款稅金10%

当然，比较喜欢亲力亲为的業主，也可以自己到稅收局索取相关表格来自己申报。

如果你打算自己申报，务必确保填妥以下1976年产业盈利稅法令列明的相关表格，并在指定时间内提交給稅收局：

- 一般申报填CKHT 1A；如果是只卖部份业权填CKHT 1B
- 申请豁免RPGT，加填CKHT 3
- 让买方填写CKHT 2A

不管自己处理还是律師樓代办，脱售房产60天内，必须向稅收局呈报RPGT和呈交相关表格和文件。

逾期的话就是违法，可遭罰款稅金的10%。

假设要繳的RPGT是6万令吉，但没有在60天内繳付，加上罰款就要付6万6000令吉，賺幅又少10%。

温馨提醒：房地产交易涉及很多法律文件和政府部门，千万别想逃！反正是賺的钱，乖乖60天内繳清，免得被罰款就不值了。



# 我要做富翁 合作夥伴



YouTube  
我要做富翁

[Click Here](#)



YouTube  
我要做世界

[Click Here](#)

請點我訂閱頻道

## 馬來西亞團隊顧問



**拿督斯里史文彬**  
香港MM2H移居創業家/  
房地產投資者



**小張**  
馬來西亞物業專家  
Chester Global 創辦人



**鄭淑芬校長**  
飛優梳邦分校校長  
兼國際部總監



**Anthony Liew**  
美滿家園MM2H顧問  
第二家園協會會長



**邱建和**  
Bizguide企業諮詢, 公司秘書,  
會計, 審計與稅務服務



**Dr Alex Leong**  
Lifecare醫務官  
兼營運總監

要獲得我們免費新聞稿的副本,  
請單擊該圖標并填寫您的個人資料。



[Click Here](#)

如果您想退訂, 請發送電子郵件至 [newsletter@chester-global.com](mailto:newsletter@chester-global.com)