

投資新聞

6月 2022年 | 第十期

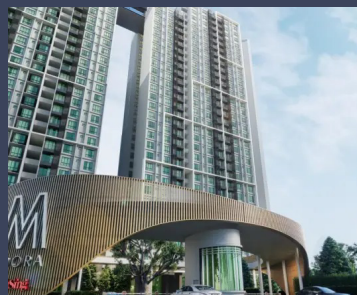


房市進入新常態

買房的好時機?



GST重來 屋價或漲1-2%



房市回溫 發展商調高銷售目標



非住宅產業 緩步復蘇中……



房價年底前或漲高達20%



随着国际油价不断攀升，全球各国及地区的燃油零售价也高企不下，香港每公升燃油价12令吉50仙位居全球第一，我国则因有顶价限制，燃油价格比很多国家低。

根据网站www.globalpetrolprices.com截至本月2日的数据显示，继香港后，燃油零售价排在第二及第三的国家，依序为挪威（10令吉50仙）及中非共和国（10令吉47仙）。

我国的RON95汽油和柴油零售价格皆设有顶价，因此价格分别仍维持在2令吉05仙及2令吉15仙的价位，这也使我国燃油零售价远低于新加坡、寮国、印尼、泰国及越南等周边国家。

根据网站数据，新加坡每公升燃油及柴油的零售价，分别录得9令吉21仙及8令吉67仙、寮国录得6令吉85仙及6令吉、泰国录得6令吉09仙及4令吉03仙。

越南录得5令吉42仙及4令吉85仙，印尼录得4令吉98仙及5令吉60仙，澳洲则录得5令吉47仙及6令吉03仙。

此外，诸如美国、中国、日本、英国、法国及印度等主要经济体，其燃油零售价也处于较高的价位，其中美国5令吉26仙、中国5令吉87仙、日本5令吉60仙、英国8令吉86仙、德国9令吉16仙、法国8令吉29仙及印度6令吉42仙。



全球主要国家/地区燃油及柴油零售价格

国家或地区	燃油 (令吉/公升)	柴油 (公升)
香港	12.50	11.37
挪威	10.50	10.64
中非共和国	10.47	6.18
新加坡	9.21	8.67
德国	9.16	9.52
英国	8.86	9.64
法国	8.29	8.85
寮国	6.85	5.99
印度	6.42	5.72
泰国	6.09	4.03
中国	5.87	5.25
日本	5.60	4.89
澳洲	5.47	6.03
越南	5.42	4.85
美国	5.26	6.17
印尼	4.98	5.60
沙地阿拉伯	2.70	0.73
马来西亚	2.05	2.15
汶莱	1.69	0.99

注：截至 5 月 2 日数据



國行：首季成長5%超預期 大馬沒經濟衰退風險

大馬首季經濟增長超出市場預期達5%，雖然市場擔憂馬幣疲軟或對接下來的經濟增長帶來壓力，但國家銀行總裁拿督諾珊霞信心喊話，在冠病持續過渡至地方流行病、重開國門及強勁內需“護航”下，我國並不存在任何經濟衰退風險。

諾珊霞今日在久違的線下媒體匯報會上談及經濟展望時表示，雖然全球經濟潛存下行風險，但首季強勁的國內生產總值（GDP）數據顯示，我國經濟已走在復蘇軌道。

重開國門有望振興旅遊

“隨着國內疫情4月起過渡至地方性流行病階段有助提振內需，加上私人開銷穩定走高，出口持續錄得雙位數增長，以及重開國門有望振興旅遊相關經濟活動。”

國行資料顯示，今年首3個月到訪我國的國際遊客人數，按年增長近3倍。此外，國內機場搭客流量也顯著增長，去年10月起至今按年激升近5倍。

私人界開銷持續增長

“另外，私人界開銷持續增長，加上政策支持家庭及企業發展、國內勞動市場改善使得失業率從去年的4.6%跌至約4%，都是經濟好轉的現象。”

列席者包括國行副總裁拿督賽益阿都拉昔、周清蓮、馬祖尼山，及大馬統計局首席統計師拿督斯里莫哈末烏茲爾博士。

助經濟抵禦外圍波 馬幣維持浮動匯率

亞洲避險情緒過去幾周急劇升溫，連帶也波及馬幣頻頻寫新低，談及貨幣政策走向，諾珊霞直言，貨幣政策仍會受到近來的全球動向牽引，而浮動的匯率則能幫助國家經濟抵禦外圍波動，緩和任何外在衝擊。

“縱觀區域市場，馬幣走勢與其他區域國家貨幣一致，而我們更關注的是確保井然有序的金融及貨幣市場，且我們也有相當廣的政策工具，確保匯率不會過度波動，浮動匯率將更加有助我國經濟發展。”

她直言，浮動匯率是最適合我國經濟情況的最佳選擇，除了能在大環境波動時緩和衝擊，同時也能保障競爭力，而再次固定匯率將馬幣重新掛鈎未必能惠及我國，最主要的風險之一，是將反映貨幣掛鈎國家的貨幣政策。

“舉例，若美國聯儲局決定將利率調高至2%，我們也必須跟着以維持掛鈎關係，我們也會失去貨幣政策的獨立性。同時在這樣的情況下，大馬人也需要承擔高昂的借貸成本，雖然國家經濟仍處於疲軟狀況。”

維持貨幣掛鈎代價昂貴

諾珊霞深入解釋，除了必須緊跟掛鈎國家的貨幣政策，還必須解決資本管制，而這些都是消除馬幣投機壓力的關鍵。

“我們必須清楚認知，1998年時成功將馬幣與美元掛鈎的關鍵是資本管控，而這也付出了昂貴的代價。維持貨幣掛鈎是相當昂貴的政策，因將占用大量的儲備金，尤其是過去10年，而這勢必將削弱我國的競爭彈性。另外，將貨幣掛鈎也將損害投資者情形，不僅是影響外來直接投資，同時也會引發資金外流。”

諾珊霞重申，國行並未對馬幣匯率設下任何目標水平，主要的任務是確保匯率並無劇烈波動，且金融市場井然有序。

前首相敦馬哈迪日前建議，政府再次推行他於1998年馬來西亞受金融風暴衝擊時所實施的固定匯率政策，將馬幣與美元重新掛鈎。

1998年1月時，我國遭受金融風暴衝擊，馬幣一度跌至1美元兌4.88令吉的历史新低，時任首相馬哈迪遂將馬幣與美元掛鈎，定在1美元兌3.80令吉；這項掛鈎政策持續至2006年才終止。

美元強勢俄烏衝突等 外圍因素致馬幣走貶

詢及馬幣近來頻頻走貶的原因，她指出，馬幣弱勢主要是受到外圍因素衝擊，尤其聯儲局因應對通貨膨脹調高利率，使得美元強勢升高，其次則是俄羅斯與烏克蘭衝突及中國封城抗疫政策，促使投資者轉向避險貨幣。

“貨幣走貶的情況並非僅限於我國，其他區域國家也面對這個情況，而貨幣的調整將能助力經濟抵禦外圍波動。我們明白，人民因通膨攀升遭遇挑戰，但相信隨着經濟情況好轉，失業率趨低將能緩和價格波動衝擊。”



消費稅若重啟， 房價會跟着漲！

曾经由国阵政府推行，而后由希盟政府推翻取消的消费税（GST），是否有卷土重来的可能性？

最近国内开始讨论是否要重启消费税制，正反意见皆有，但财长东姑扎夫鲁也强调，今年不会推出任何的新税制。

不过，来自大马投行研究（Am Investment Bank Research）的分析员就推算，若消费税卷土重来，那发展商可能会将额外的成本转嫁到买家身上，预计房价会因此涨1%至2%。

商業地產和土地交易影響大

以先前的消费税制来看，商业产业和土地交易的影响了会更大，因为当时住宅产业由发展商承担消费税成本，买屋时不需要缴付消费税；但商业产业和土地交易，都会针对最终购买价征收6%的消费税。

无论如何，这是基于发展商会转嫁成本的假设来计算。在分析员看来，如今房市疲弱，发展商偏向自行吸收额外成本，即便涨价也不敢涨太多。

建材成本恐推高房價9-11%

分析员也估计，今年建筑成本会上涨19%，若发展商要将此成本全数转嫁给买家，那屋价可能就会上涨9%至11%。

建筑成本通常占项目发展总之的50%至55%。

展望我国房市，首季数据显示交易量按年回弹17%，是逐渐复苏的迹象；不过由于拥屋计划（HOC）结束，造成按季交易量下跌5%。

分析员认为，随着我国迈入地方性流行病阶段，加上国门重开，势必能支撑房市复苏。虽然发展商可能会减少推介项目，但改行依然谨慎乐观看待房市的增长步伐。





首相拿督斯里依斯迈沙比里

建材價格飆漲， 房價會越來越高嗎？

首相拿督斯里依斯迈沙比里指出，虽然俄乌冲突造成全球的建材成本越来越高，但政府会努力解决问题，确保国内的房价对中低收入群体来说是可负担的。

他为RESIDENSI PR1MA Astrum Ampang 可负担房屋房屋计划主持动土仪式时指出，政府致力于制定一个解决方案框架，以稳定国内房价。

“虽然俄乌冲突造成建筑成本急剧上涨，影响房屋价格，但政府承诺会确保解决方案框架到位。”

中低收入群體迫切要擁屋

他说，国家可负担房屋理事会（MPMMN）会找到解决问题的方法，让大马房屋更加可负担。

沙比里也强调，政府已经在第12大马计划中，将“拥屋”列为我国家庭的迫切需求。

“我们一直努力让B40和M40群体拥有可负担屋，同时不需承担沉重的财务负担。”

动土仪式出席者包括房屋及地方政府部长拿督斯里里查马里、一马人民房屋计划（PR1MA）主席拿督法都峇里博士说，以及一个马来西亚房屋发展机构（PR1MA）总执行长拿督斯里莫哈末纳兹里。



趋势 

郑金龙：政府少点官僚主义 发展商就能降成本

官僚主義少一半，
發展商成本降，利國人擁屋！

建材成本大涨，还有种种的成本，让发展商近来不断呼吁政府出手帮忙。

该怎么帮忙呢？

马来西亚购屋者协会总秘书拿督郑金龙就点出，若政府减少50%的官僚主义，就能帮助发展商降低成本了！

根据《太阳报》报道，郑金龙指出，俄乌冲突是无法控制的事情，但政府能控制减少繁文缛节，加快项目批准推进，就能降低发展商成本。

他举例，发展商寻求各种批准的过程中所耗费的时间，都会转化为存置成本（Holding Cost），这些成本最终会被算进销售价格，并转嫁给购房者。

而且，一些审批还耗时数年。如果政府能把审批时间减半，那发展商就能为购屋者提高更好的价格。

政府也應降低收費

首相拿督斯里依斯迈沙比里日前指出，俄乌冲突推高建材成本，政府会指定一个框架来应对，确保国内房价可负担。

马来西亚房地产发展商会（REHDA）槟州分会主席陈汉明也认同郑金龙的看法，不仅应该减少繁文缛节，还应该减少房屋发展的其他成本，比如说支付给政府的费用。

“譬如，当发展商想要将农业土地转换为住宅时，就会需要支付高额费用。而且，不同的州属在计算需支付的转换补价（premium）时，有不同的公式。”

据他所说，发展商申请转换土地，一些州属需要几个月时间批准，但也有些州属需耗时1年。在等待产权转换时，发展商必须向银行贷款，也需要支付利息，会进而推高项目成本。

發展商也怕太貴賣不出

陈汉明还说，由于房产发展是一项竞争性业务，没有发展商会将房价，定在高于人们可负担的范围，因为没有人会购买它们。

“从融资的角度来看，时间就是金钱，对发展来说，审批越快，房子就越便宜。”

他说，若想要以更低的价格出售房屋，政府就需要减少繁文缛节和费用。



苏福礼



梁乾强

VOP條款， 是建商們如今最需要的？

建材价格上涨，让建筑商们苦不堪言，尤其是飙涨速度过快，已经远远超过在开工前和客户谈好的合约，以致于只要一开工，就直接面对亏损。

为此，政府先前允许承包商申请建筑材料价格变动（VOP）条款，从2021年1月1日直到今年6月30日的所有政府发展工程，都能申请VOP。

这意味着，承包商可以重新谈判并变动部分合同的内容，借此减轻建材涨价速度太快负担，也进而确保政府项目能及时完成。

由于这个条款目前仅适用于公共项目，承包商们呼吁政府，将此条款范围扩大到私人工程，否则预见业者们可能会减少投标工程，或甚至最终关门大吉。

越來越不敢投標

马来西亚建筑商总会（MBAM）总会长丹斯里苏福礼接受《南洋商报》访问时指出，私人承包商的合同无法增设VOP条款，所以就无法提高成本价格，当建材价格飙涨如此快时，被逼自行承担损失。

“至于未来的发展工程，若政府不批准VOP，可能有不少承包商将倒闭，再者若建材价格依然高企，承包商不会尝试投标。”

除了已经将此诉求提呈给政府的MBAM，马来西亚建造行联合总会也赞同，政府应该一视同仁，让公共和私人界都能采用VOP条件，或是获得同等的价格变动补贴。

有工不敢接

该会总会长梁乾强指出，面对高居不下的建材价格，许多承包商现在都“有工不敢接”，甚至签了建筑合约也不敢开工，宁愿不做。

通常在投标后，承包商要等到2、3个月才可以开工，但如今难以预测建材价格上涨的速度，导致蒙受亏损。

“建材价格一直不稳定，五金建材商也不能给肯定的价钱，加上合同没有VOP条款，建筑商在工程展开后，无法要求建材价格差价的索偿。”

他提到，洋灰、预拌混凝土、铝、铜、玻璃、木材等建材价格近来也飙升。

据了解，自3月开始，各家品牌的洋灰陆续调涨售价约每公吨70令吉，平均涨幅超过20%。以洋灰为主要生产原料的预拌混凝土随后也涨价，每立方米售价调涨30至40令吉。



辛富明



拿督许圣杰

不是每種建材都漲，
令吉貶值却雪上加霜。

地缘政治和供应问题导致全球建材价格大涨，但这只是整体而言，其实并非每种建材都涨价。

但是，令吉贬值，却让整个局面更糟糕了。

大马建造行联合总会总秘书辛富明接受《南洋商报》访问时直言，令吉贬值是促使国内建材价格上涨的其中一个原因。

也就是说，政府若能稳定汇率，那价格波动就不会那么高。

马来西亚五金机械建材联合总商会总会长拿督许圣杰也认同，不是所有建材都涨价，比如说钢筋价格已调低约100令吉，洋灰也有回扣，但令吉贬值却导致进口建材价格水涨船高。

“建材价格根据市场自由浮动，建材商也因建材涨幅太高，面对银行贷款不足而不敢进口太多货，接下来可能会有缺货问题，导致价格波动。”

統計局價格指數滯後

辛富明也认为，大马统计局提供的价格指数滞后，跟不上快速变化的全球价格，也不能反映市场真实价格。

该会早已向政府提出诉求，却没有下文，希望政府能聆听业者的心声，帮助私人界。

“先不提新工程，目前的工程要如何应对已成问题，很多承包商要倒闭了，政府才来说要批准建筑材料价格变动（VOP）条件。”





住宅停車場的額外費用，常令首購族打消購屋念頭。

你知道吗，停车场占了房屋楼面总面积很大比重，也在高楼住宅价格中占了一大部分？

在高层住宅的建筑成本中，高达约25至35%成本纯粹是为了满足停车场的各项最低要求。

房屋首购族需要为住宅停车场支付的额外费用，可能会令他们打消购买房屋的念头。

在首都吉隆坡，平台层停车位（podium car park）的建造成本一般上为每平方尺130令吉，而停车场底层停车位的建造成本更可高达每平方尺250令吉。

州政府和地方政府法规要求分层地契产业发展商，必须为每个住宅单位提供特定最低数目的停车位，而在雪兰莪州等地区，发展商必须为每个住宅单位建造2个停车位，以及整个停车场中多达20%保留给访客。

有关当局对于住宅停车位数目的规定，取决于产业类别而定，而廉价屋在这方面的条规相对较为宽松。

举个例子，某座设有440至500平方尺停车位的建筑物，有关停车位每平方尺建造成本为146令吉，因此这个停车场成本就达7万3000令吉。

目前，高楼住宅单位的建筑面积一般上比过去来得小，好让购屋者有能力购买有关单位。然而，这形成一个极为讽刺的局面，即购屋者为了停车位，而非与家人同住的住宅单位，付出了占屋价和住宅面积很大比重的代价。

吉隆坡、首尔与新加坡的铁路与地铁乘客量和人口密度对比



减建停车位 可負擔屋可與公交整合

降低城市地区的停车场最低要求，将鼓励以公共交通为导向的发展项目（TOD）中的公共交通，并最大限度地减少对汽车的依赖，从而减少温室气体排放。

TOD 是一种土地利用解决方案，专注于通过鼓励在公交转站步行范围内进行紧凑、高密度和综合用途发展项目，来提高周遭的交通和连通性。

一个可行的做法，是将可负担房屋发展项目和公交整合，借此减少兴建停车位。但必须承认，只有在公交系统是可行替代方案的前提下，停车位才有可能减少。

此外，停车位也可以根据需求或紧急情况下出租。

不幸的是，国内各大城市采用以汽车为中心的发展模式，这种发展模式令人们长期依赖汽车出入，阻碍了公共交通的发展。缺乏第一公里和最后一公里的连通性，以及不太可能在步行距离内抵达目的地，也阻碍了城市居民改用公交。

隆鐵路網絡長一倍 乘客比首爾獅城低

尽管吉隆坡的铁路网络长度几乎比韩国首尔和邻国新加坡多出一倍，但乘客量却比首尔和新加坡低。

目前，吉隆坡的私人与公共交通使用比例75%对25%，而吉隆坡的目标是到了2040年，这个比例可以变成40%对60%。因此，吉隆坡距离实现这些愿望，还有一段路要走。



建材價格不穩

建商不更新執照也不競標工程

基于建材价格不稳定引发许多不确定性，国内自2018年迄今共有4万9606名G1级至G7级的土著与非土著建筑承包商，仍未更新大马建筑工业发展局（CIDB）发出的承包商执照。

大马土著承包商协会主席法兹哈山告诉《马来西亚前锋报》，2020年有1万零162名承包商未更新执照，紧接再有1万7527名承包商未更新执照。

他说，单是今年首4个月就有1万零96名承包商未更新执照，随着建材价格预计持续飙涨，可见这类案例会继续增加。

他直言，有多个州属的建筑承包商不敢竞标工程，包括政府项目，以避免因洋灰及铁材的建筑原料价格暴涨而引起亏损的风险。

“承包商参与竞标，报价高会落标，报价低则会亏损，有者索性不竞标。”

政府邀請也不敢去

法兹哈山指承包商需考虑成本问题，因为一些项目需未来5至6个月动工，可是承包商还需承担物料飙涨的成本负担。

他直言，就算是政府邀请招标，都没人敢去竞标，只有一两个承包商敢这么做。

他举例，以5000万令吉投标工程项目，要是建筑材料价格上涨20%，那么营运成本就会飙涨至6000万令吉，承包商还要蒙受1000万令吉的亏损，甚至还会倒闭。

根据最近报导，随着地缘政治紧张局势的升温，市场供求失衡，预料建材价格在中期阶段将维持高位。

成本漲10%即虧損

霹靂土著工商会会长拿督莫哈末慕尤丁说，很多承包商都缺乏投标意愿，一般上承包商在某工程项目可赚到10%的利润，要是有一两项建筑材料价格上涨超过10%，他们就要蒙亏。

“要是他们成功投标，却没法完成施工，还要支付违约罚款。”

他指承包商没法确定建筑材料还会涨价多少，因为一般都很少会跌价。

“生产商对涨价诸多借口，有说生产成本飙涨或人工短缺，还有很多都要靠进口。”

他直言，由于建材价格不稳定，政府也不敢随意招标。





巴生谷又有新的捷運路綫開跑啦！

捷运公司 (MRT Corp) 宣布，布城捷运路线第一阶段的12个车站，将在下周四 (6月16日) 下午3点正式对外开放。

这条首阶段的捷运路线全长17.5公里，共有9个新站点，以及3个原属于加影捷运路线的车站。

即将开通的9个新车站是白沙罗达迈、斯里白沙罗西站 (Sri Damansara Barat)、斯里白沙罗中环站 (Sri Damansara Sentral)、斯里白沙罗东站 (Sri Damansara Timur)、美娜园站 (Metro Prima)、甲洞卫星市站、增江站、斯里德里玛站 (Sri Delima) 及甘榜峇都站。

可轉接加影和布城綫

而以前是加影捷运线一部分的3个车站分别是桂莎白沙罗站、甘榜士拉玛站及双溪毛糯站。原本已在2016年随着加影捷运干线第一阶段开通而投入服务，但自去年10月起关闭，以转换到新的布城捷运路线。

乘客将可在桂莎白沙罗站，转线至加影线或布城线。

新捷运路线也会与双溪毛糯站、斯里白沙罗东 (与甲洞中央KTM站) 站及甘榜峇都站的KTM火车服务衔接。

捷运公司指出，首相拿督斯里依斯迈沙比里预计也将在当天早上为布城捷运路线第一阶段，主持开幕。



13條接駁巴士路綫

布城捷运项目总监拿督阿米鲁丁出席布城捷运路线汇报会说：“在甘榜峇都站，乘客可转乘黑风洞至世邦岛的电动火车，继续前往吉隆坡市中心。或者，他们可乘搭173号吉隆坡快捷通 (Rapid KL) 巴士前往安邦口。”

阿米鲁丁说，甘榜峇都站也有提供GoKL免费巴士服务，让乘客前往吉隆坡市中心。

同时，13条接驳巴士路线也将投入运作。



童銀坤:通脹推高建材成本 屋價漲看不到盡頭



馬來西亞房地產發展商公會副主席
拿督童銀坤

全球建材價格飆升導致國內房價“水漲船高”，更有專家估計漲幅介於5%至20%，馬來西亞房地產發展商會（REHDA）坦言，屋價會持續飆漲，目前甚至不能確定這漲價趨勢會持續多久。

REHDA代主席拿督童銀坤表示，屋價上漲受到兩種情況的影響，一是未來5年的通脹率對建築材料成本的影响，二是批准推展建屋計劃的醞釀期。

他向《南洋商報》說，有助於抵消通脹的第二種情況，是從購地、批准建屋、施工及完工移交屋權的建屋醞釀期，而發展商面對最大的不確定因素，就是要花費多長時間才能得到地方政府的批准。

“中央政府，房屋及地方政府部強調在推行可負擔房屋計劃時要求透明度及高效，可是地方政府才是真正的操盘手，却又未能與房政部協調配合。

“它如何影響房屋價格呢？每年建屋工程項目的申請一直被延批，建屋成本只能追隨實時通脹率調漲，而不是根據消

費物價指數，例如像燃油的統制物價追漲。”

童銀坤坦言，發展商面對的困境，即要以可負擔屋價賣屋，又要在完工前，有足够的緩衝以抵禦物價上漲。

他解釋道，冠病疫情爆發時，各國大量印鈔，超額的流動性加劇通脹，俄烏衝突更影響全球供應鏈。

“在馬來西亞，因政府提供補貼而抑制糧價的上漲，然而能源價格飆漲推高建築物料價格，使到房價相應飆升。

“可怕的是，通脹壓力一直都未減緩，最近美國公布5月份物價通脹指數創下40年來的新高記錄，要是建築物料價格持續上漲，發展商被迫在銷售房屋時將通脹成本加進去。”

他強調，建材漲價是全球趨勢，發展商無法操控。

根據早前報道，吉隆坡大學（UniKL）商學院經濟分析專家艾米祖哈茲米博士說，預計建材價格調高將導致房價漲幅高達20%，並超出消費者的負擔能力。

在建築成本指數（SMD）報告中，統計局首席統計師拿督斯里莫哈末烏茲爾提到，若與2021年5月的每公噸3258令吉相比，如今鋼筋的平均價格為每公噸3910令吉，即上漲了20%。

他說，與同期每50公斤18令吉61仙相比，水泥價格在今年5月則上漲至每50公斤20令吉89仙，即增長12.2%。

蘇福禮：承包商衝擊大 政府應穩定建材價

馬來西亞建築商總會 (MBAM) 總會長丹斯里蘇福禮說，建材價格持續飆漲對承包商帶來衝擊，政府理應着手作出干預，以穩定建材價格。

他指建築商擔心屋價的上漲，還將抑制房地產市場的買氣。



蘇福禮

蘇福禮向《南洋商報》說，該會在上個月向政府建議，要求免除原材料進口稅及給商家提供補貼，以減輕生產成本。

根據大馬統計局早前發布的數據，幾乎所有建築物價格都飆漲，包括洋灰、鐵、木料、砂、磚、屋瓦等。

消費民眾也對此甚感焦慮，他們擔憂要是沒法解鎖建材上漲難題，在此趨于失控的連鎖性漲價潮下，人民唯恐連可負擔房屋也賣不起。

陳鐘靈：若沒錢賺 料減建可負擔屋

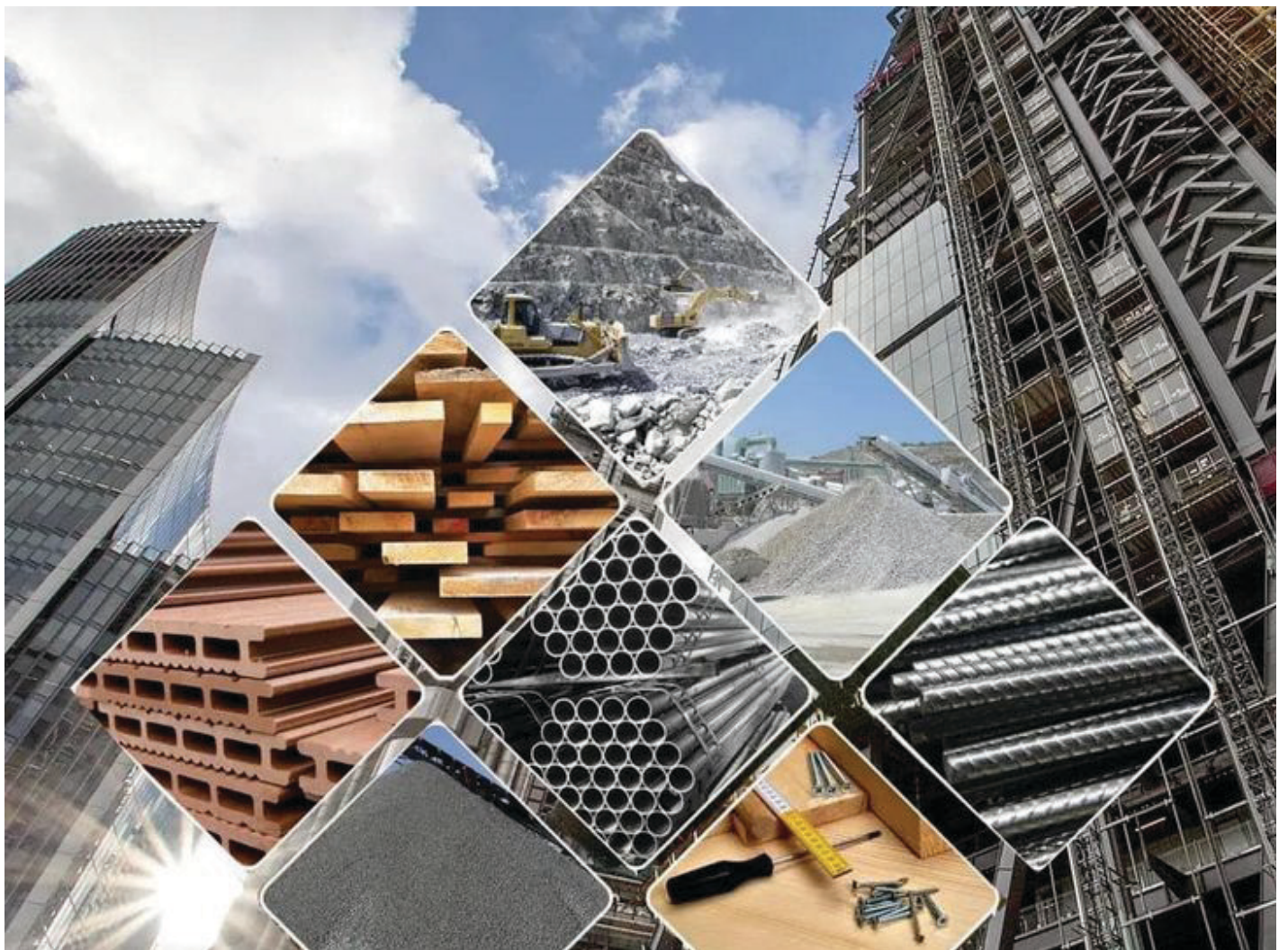
馬來西亞購屋者協會中文組主任陳鐘靈認為，百物漲價加上工人薪金調漲，要是發展商沒法承擔持續上漲的成本，勢必減少可負擔房屋的發展項目。

他說，要是政府沒法遏制物價持續飆漲，經濟情況会很糟糕，目前政府對通貨膨脹問題仍是一籌莫展。



大馬購屋者協會中文組主任陳鐘靈

“根據價格規範，政府提供的可負擔房屋價格規定約低於30萬令吉，私營發展商興建的可負擔房屋，定價低於50萬令吉，並根據個別建屋地點而定。要是沒錢賺，甚至虧錢，就不會建更多的可負擔房屋。”





山达拉(前排左起)与依丽娜主持国家文化政策马六甲州级推介礼。(取自山达拉面簿)

吸引外國游客訪馬 政府或考慮簡化簽證程序

政府将会考虑简化申请入境我国的签证程序，以吸引更多外国游客访马。

旅游、艺术及文化副部长拿督斯里山达拉博士表示，有关事宜仍需与其他负责的部门讨论。

他说，之所以建议采取上述措施，是因为大马旅游业在很大程度上过于依赖来自中国、印度和中东国家游客的支撑。他今天主持国家文化政策(DAKEN)州级推介礼后，接受记者访问时，如是表示。

他坦言，一些国家已准备放宽冠病的封锁线，因此我国旅游业需要时间来吸引更多外国游客到来。

“我们是否能重回2019年的昔日辉煌？这一切需要时间。或许我们可以简化办理签证，让他们(外国游客)更容易入境大马。”

“不过中国还未解封国境，这是其中一项挑战。同样地，也需要对伊朗放宽签证。”

出席者包括马六甲艺术及文化局局长依丽娜。

另一方面，山达拉指出，随着4月1日大马国境重开，截至上周已吸引约50万名外国游客访马。

“我有信心今年能达到200万名外国游客访马的目标。”

据他向交通部长拿督斯里魏家祥博士了解，近期增加近300%航班趟次，因此他相信今年外国游客访马人数可能超过预期目标，甚至达到500万人。



山达拉



强劲经济增长前景，
隆市酒店业掀增长动力

吉隆坡除了是我国首都，也是最大的经济贡献者和主要商业中心，许多金融、保险、房地产、科技和媒体企业总部云集。

这座大都会因为拥有许多国际知名酒店和高档购物中心，多年来已成为本区域最受最受欢迎的商务和休闲旅游目的地之一。

经过了2年冠病疫情的洗礼，以及国门重新开放和防疫全面解封，吉隆坡酒店领域今年展望如何？可为投资者带来哪些机遇？

强劲的经济增长前景、政府振兴旅游业的强有力计划，加上基本面改善和多个基建项目的全力推展，使吉隆坡酒店市场成为未来几年的主要投资目的地之一。

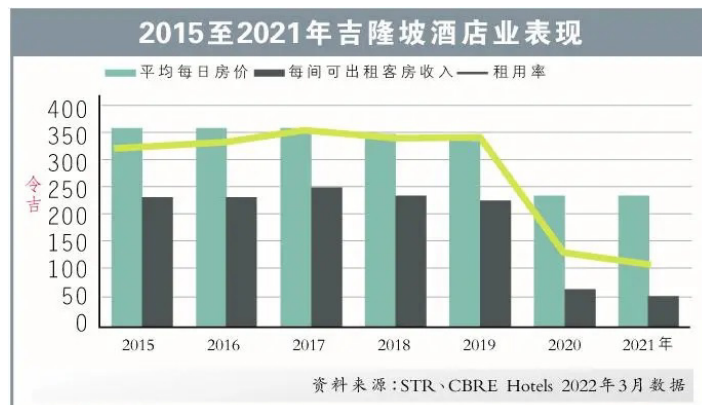
在全球重新回到升息周期下，投资者正寻求回报率更高的资产和市场。跨国产业顾问公司世邦魏理仕（CBRE）预计，目前处于转折点的吉隆坡酒店市场，未来几年将提供吸引人的投资回报。

随着大马和全球冠病疫苗接种率都有显著提高，以及市场对经济复苏抱持更乐观的情绪下，CBRE预期吉隆坡酒店市场今年的交投将升温，酒店投资额也将有所增加。

大马重开国门及推出各项强而有力的计划提振旅游业，吉隆坡将从中受惠良多。疫前的入境人次和旅游收入显示，一旦复苏势头强劲，旅游、酒店业和投资者都将获得庞大的商机。

CBRE建议投资者聚焦于地点适中、坐落在吉隆坡商业区和旅游业，并拥有强劲营运现金流记录的酒店。

由于当前的供应链中断，建筑成本上涨，这也将有利于现有的已完工酒店，因为它们已准备好迎接国门重开激增的需求。



交易量上升 遜于2017年

在疫情重创下，吉隆坡酒店业2020年交易数量虽有所回升，但总投资额仅2017年的五分之一。

随着旅游业从2015和2016年连续两年的疲弱走势中复苏，2017年是吉隆坡酒店市场表现最好的年份之一。

2017至2019年间，吉隆坡共有11宗酒店交易，成交总额约23亿令吉。主要交易包括拥有921间客房的吉隆坡万丽酒店（交易额7.65亿）和503间客房的吉隆坡希尔顿酒店（4.97亿）。

2020年，有一些较小型的酒店和服务式公寓宣告易手。这些交易主要涉及国内投资者，这与我国在疫情爆发后采取行动管控和严格防疫措施，导致涉及外国投资者的交易非常有限。

雙方預計差價縮小

酒店投资额下跌，或可归咎于买卖双方对交易价格的预期不一致。

无论如何，拥有418间客房的武吉免登皇家朱兰酒店（Royale Chulan Bukit Bintang）最近转手，显示买卖双方的交易价格预期差距开始缩小，而在当前的市况下，买卖双方可能会对交易价格抱持更务实的态度。

该酒店去年初以1.77亿令吉成交，比2019年买卖双方初步协议的原订参阅价格1.97亿令吉少了10%。

客房收入渐回升

我国去年10月11日解除跨州禁令后，国内出现“报复性旅游”和“报复性消费”，吉隆坡酒店每间可出租客房收入（Revenue Per Available Room，简称RevPAR）去年末季已出现回升走势。

2021年12月的RevPAR回升到118令吉，这是自2020年4月以来的最高水平。CBRE预计，随着更多国际连锁酒店进驻，加上施工中的多个豪华和高档酒店项目将陆续竣工和投入市场，预料吉隆坡酒店每间可出租客房收入的这股上扬走势将在未来几年持续。

回顾过去几年，吉隆坡酒店RevPAR于2016和2017年分别按年增长1%和7%。

然而，吉隆坡酒店客房供应量于2018年按年增长7%，导致整体RevPAR从2017年的251令吉降至233令吉。

尽管2019年的酒店入住率有所改善，但在不断增长的市场中，平均每日房价(ADR)仍必须保持竞争力，导致RevPAR进一步下跌至227令吉，按年跌3%。

到了2020年，冠病疫情爆发后，吉隆坡酒店业绩按年下降16%。

但2021年全年业绩下降幅度减小，显示市场出现转折点。

跨國連鎖酒店進駐

随着更多的跨国连锁酒店进驻吉隆坡，加上即将投入市场的新酒店客房以豪华和高档套房为主，CBRE预计，吉隆坡酒店RevPAR将在未来几年呈上升趋势。

2015 至 2021 年吉隆坡酒店交易

酒店	交易年份	客房数量	成交价格 (百万令吉)	平均每间客房成交价 (令吉)	买家
Double Tree KL	2015	540	388.00	718,519	Royal Group
Hilton Garden Inn KL(北翼)	2015	153	37.00	241,830	Knights Bridge Avenue私人有限公司
Aloft KL Sentral	2016	482	418.70	868,672	Prosper Group Holdings
fmr Express Hotel	2016	170	58.00	341,176	Pinnacle Supreme私人有限公司
吉隆坡万丽酒店 (Renaissance KL Hotel)	2017	921	765.00	830,619	Ventura International私人有限公司
Canopy by Hilton KL	2017	456	290.00	635,965	Hass Holdings私人有限公司
吉隆坡希尔顿酒店	2017	503	497.00	988,072	大东信托建设
Nova Hotel	2017	154	63.80	414,286	Allstar Odyssey私人有限公司
Hotel Geo KL	2018	180	86.00	477,778	ICP Limited
Wolo Bukit Bintang	2018	133	115.00	864,662	Hym Signature私人有限公司
武吉免登瑞园酒店	2018	296	130.00	439,189	Allstar Odyssey私人有限公司
Brisdale Hotel	2019	275	26.00	84,545	Lerttral (马)私人有限公司
Tune Hotels(秋杰路an Ormond hotel & Momo's KL)	2019	212	45.59	215,047	益资利金融(ECM·2143·主板金融股)
Q Hotel KL	2019	171	27.90	163,158	Sweet Boundaries私人有限公司
城市便捷酒店	2020	158	30.00	189,873	Canaanland Resources私人有限公司
Kondominium 8 Ampang Hilir	2020	132	156.54	1,185,943	百乐园(PARAMON·1724·主板产业股)
Ambassador Row by Lanson Place	2020	221	79.63	360,310	百乐园(PARAMON·1724·主板产业股)
武吉免登皇家朱兰酒店	2021	418	177.30	424,163	新加坡上市公司京华酒店

资料来源：RCA、CBRE Hotels，今年2月数据

2020年末季及2021年末季吉隆坡酒店业表现



尽管就RevPAR而言，吉隆坡处于该范围的低端，但吉隆坡酒店业的总营业利润率(GOP)范围很健康。

吉隆坡的中档酒店仍享有40%至50%左右的强劲利润率，这与新加坡等该地区其他知名城市一致。

清真旅游業大機遇

清真旅游业的兴起，为吉隆坡酒店市场提供了另一个重大机遇。

根据2021年MasterCard-CrescentRating全球回教徒旅游指数(GMTI)，2013至2019年期间，国际回教徒游客的复合年增长率为7.5%。

到了明年，该市场预计将恢复疫前即2019年的80%。2019年有1.6亿人次到达。

大马在GMTI 2021排名中名列前茅，成为回教徒游客最好的回教徒友好度假胜地，其次是土耳其、沙地阿拉伯和印尼。

作为回教徒占多数的国家，大马提供充足的祈祷设施、清真食品和回教徒友好的氛围。

旅游艺术和文化部推出多项举措，包括回教旅游中心和回教徒友好型住宿认可(MFAR)，以展示大马在全球市场上占领这一快速增长且日益重要的细分市场的承诺和能力。

國內旅游需求強勁

強勁的内需，也是酒店业主要增长动力。

与许多其他市场类似，国内旅游可以在旅游业的短期复苏中发挥重要作用。

雪兰莪州和吉隆坡联邦直辖区是2019年本地游客最多的两个地区，而在2020年，前三名分别是雪州、霹靂和吉隆坡联邦直辖区。

吉隆坡今后数年开张的主要酒店

酒店	业者	新张年份	估计客房数量
Kempinski Hotel KL	凯宾斯基	2022	160
Park Hyatt KL	凯悦酒店集团	2022	232
Conrad KL	希尔顿酒店集团	2022	544
Parkroyal Collection KL	Pan Pacific	2022	535
Pan Pacific Serviced Suites KL	Pan Pacific	2022	210
Amari KL	Onyx	2022	252
Fairmont KL	雅高集团	2022	690
SO Sofitel KL	雅高集团	2023	226
Kimpton KL@The Exchange	洲际酒店集团	2024	471
Edition KL	万豪酒店	2025	350
Jumeirah KL Hotel & Residences	Jumeirah	2025	213

资料来源: STR AM:PM、CBRE Hotels 截至今年2月数据

在大马去年10月放宽旅游限制及马新两国VTL计划开跑后，大马航空旅客流动明显回升。

機場客運量飆升

根据大马机场控股有限公司(MAHB)的数据，去年12月，国内机场的总客运量自疫情爆发以来首次超过300万人次，按年飙升近300%。

其中，KLIA于去年12月的总客运量达到120万人次，按年激增293%。

为了进一步促进国内航班，马航于今年1月11日至23日期间为所有国内航班机票提供20%的折扣，此优惠有效期至今年6月30日。

今年首季，由于奥密克戎变种病毒导致疫情大反弹，以及新加坡暂时喊停VTL，机场客运量增长或将放缓。

然而，鉴于需求反弹的速度很快，加上许多邻国重新开放边界，只要政府能确保旅行的安全，今年国内机场的客运量仍将保持繁忙。

疫期酒店供應續增

预计吉隆坡今年将增加近5000间酒店客房。

根据追踪主要酒店供应的STR AM:PM提供的数据，2011至2021年，全吉隆坡共有多达65家新酒店开业，合共提供约1万4000间客房，年均复合增长率为3.8%。

截至去年底，吉隆坡酒店客房供应包括23%的廉价酒店客房、19%为中档酒店客房、15%为中高档酒店客房、22%为高档酒店客房、12%为顶级客房和8%为豪华客房。

CBRE预计，未来3年内，超豪华和中高档酒店客房将占新客房供应总量的60%以上。



國際品牌滲透率高

吉隆坡10大酒店業者當中，有5家是全球連鎖酒店集團，約占STR AM:PM 跟踪的當前酒店存量的26%。

兩個最活躍的集團是雅高集團 (Accor) 和洲際酒店集團 (IHG)，分別擁有9間酒店 (2710間客房) 和7間酒店 (2158間客房)。這兩個品牌合計占整個市場的36%。

60%的酒店為獨立經營業者，其餘40%則是連鎖酒店。

過去10年，連鎖酒店的客房總數複合年增長率為4.5%。

遊客來源多元推動增長

儘管消費力超強的中國人暫時因為國內疫情嚴峻遲遲無法出國旅遊，令全球旅遊業損失潛在的龐大旅遊收益，但大馬是東南亞各國當中，對中國遊客依賴程度較低的國家之一。

少中國客 衝擊較小

換句話說，中國遊客無法出游，對大馬旅遊業的衝擊相對最小。

這是因為大馬多元化的入境旅客來源市場組合，為其旅遊業的增長提供了積極的前景，因為它可以受益於更廣泛的國際旅客需求池，並較少依賴單一的旅遊市場。

事實上，新加坡向來是大馬最大的遊客來源，2015至2019年期間平均占總入境人數的46%。

儘管2020年來馬的新加坡遊客有所減少，但仍有150萬人次，保持為大馬最大遊客來源國。

疫情爆發前即2019年，大馬5大外國遊客來源地分別是新加坡、印尼、中國、泰國和汶萊。東南亞仍是大馬旅遊業的最大貢獻者，占2019年總入境人數的66%。

去年泰國遊客居多

2019年大馬總遊客人數達到2610萬人次，按年增長1%。

不過，2021年首9個月，泰國取代新加坡，成為最大的遊客來源國，占入境大馬的遊客人次54%。去年首9個月，大馬平均每天接待約4000名來自泰國的遊客。

過去10年，中國出境旅遊的發展一直是全球旅遊業尤其是東南亞旅遊業的驅動力之一。例如，2009至2019年期間，中國赴東盟遊客的複合年增長率高達23%。

然而，隨著中國對疫情管控採取“清零政策”，預計中國遊客出境旅遊的復蘇將非常緩慢，這無疑會對許多國家的旅遊業復蘇造成一些干擾。



	現有		未來營業		合共		占吉隆坡酒店客房總數 (%)		
	酒店	客房	酒店	客房	酒店	客房	現有	未來	合共
萬豪國際	15	5,189	4	1,142	19	6,331	12	9	11
雅高集團	8	3,271	9	2,710	17	5,981	7	20	10
希爾頓全球	4	1,582	2	966	6	2,548	4	7	4
香格里拉亞洲	2	1,226	-	-	2	1,226	3	0	2
聖吉爾斯酒店	2	1,037	-	-	2	1,037	2	0	2
洲際酒店集團	2	856	7	2,158	9	3,014	2	16	5
凱悅酒店	3	852	4	1,320	7	2,172	2	10	4
遠東國際財團	3	763	-	-	3	763	2	0	1
OYO Rooms	12	667	-	-	12	667	1	0	1
文華東方酒店	1	629	-	-	1	629	1	0	1
其他	142	28,770	19	5,017	161	33,787	64	38	58
總數	195	44,922	45	13,313	239	58,155	-	-	-

資料來源：STR AM:PM 截至今年2月數據



發展商們，
越戰越勇？

去年，国内上市发展商看好随着冠病疫苗开打，国内经济最坏时期已过，而纷纷设定更高的销售目标，结果有许多还一口气超越目标。

今年，随着国门重开，经济也逐步复苏，发展商是否会更乐观，销售目标和业绩更上一层楼？

《南洋商报》为此专访其中2家设定更高销售目标的挂牌发展商，即马星集团 (Mah Sing Group Berhad) 和UEM阳光 (UEM Sunrise)，请这两大产业发展公司的掌舵人现身说法。



马星集团创办人兼集团董事经理丹斯里梁海金

去年房市復蘇 銷售超目標

回顾2021财年，多家主要上市发展商的房屋都卖个满堂红，全年销售额纷纷超越原定目标，一些发展商甚至一举超越上修后的原定目标。

其中，双威 (Sunway) 产业臂膀双威产业 (Sunway Property) 去年原订销售目标是16亿令吉，过后调高到22亿令吉，但全年实际销售额高达25.5亿令吉。

此外，马星集团、UEM阳光、实达集团 (S P Setia) 和森那美产业 (Sime Darby Property) 去年的销售业绩也纷纷超标，表现更胜预期。

有了去年卓越表现的底气，加上今年4月国门重开、经济复苏，各大发展商再次订立更高的销售目标，并信心满满的看待产业市场前景。

去年销售业绩达16亿令吉，一举超越2019冠状病毒病疫情爆发前15亿令吉水平的马星集团，今年就设下20亿令吉的销售目标，也很有信心可以达致这个门槛。

馬星：六成新項目將低於50萬元

马星集团创办人兼集团董事经理丹斯里梁海金说，经济出现令人鼓舞的复苏迹象，集团现有21个强大的施工中项目和新项目，将得以支持2022年的销售增长，为此集团今年设定了总额20亿令吉的更高销售目标。

他在书面专访中告诉《南洋商报》，马星集团2022财年新推出的楼盘，将包括全新的项目，以及现有项目的后续发展产业。有关房屋的价位将会非常吸引人，其中60%是售价50万令吉以下单位，94%是售价70万令吉以下单位。

马星集团2021财年录得16亿令吉的产业销售额，这个表现达成预订目标，更比2020财年的11亿令吉销售额高出45%。

部分主要发展商设定更高销售目标

发展商	财年结束	2022 财年 销售目标 (亿令吉)	2021 财年 销售额 (亿令吉)	2021 财年 销售目标 (亿令吉)	2020 财年 销售额 (亿令吉)
实达集团	12月31日	40.0	42.6	38.0	38.2
森那美产业	12月31日	26.0	29.5	24.0	20.0
双威产业	12月31日	22.0	25.5	22.0*	13.0
UEM 阳光	12月31日	15.0	14.6	12.0	11.3
马星集团	12月31日	20.0	16.0	16.0	11.0

备注*：双威产业原为16亿，后调高至22亿令吉

资料来源：上述公司

HOC結束買氣仍強

他说，尽管拥屋计划（HOC）已在去年结束，但今年至今，马星集团产业销售表现获得强劲的兴致和买气支撑。

他指出，马星集团具吸引力的产业价位，令这些年轻购屋者在无需拥屋计划帮助下，有能力负担和完成拥有本身房屋的梦想。

“基于马星集团的目标市场主要是首购族，而非产业投资者，即使没有了拥屋计划的助力，马星集团的房产需求仍将保持强韧。

M系列滿足市場需求

此外，科技已经成为产业市场最主要的工具之一。马星集团计划继续善用其现有数字行销平台的各项优势，提高产业销售。

“马星集团将继续推出符合市场需求的产品。集团相信，M系列房产项目将继续吸引买家，归功于这些项目都坐落在人口庞大的策略地点、吸引人的价位、以及设计良好的特点，这些都符合当前市场的需求。

“此外，2021年财政预算案推出首购族购买售价50万令吉以下房屋，将享有5年印花税豁免优惠的措施，将继续令马星集团部分住宅产业项目受惠。马来西亚我的第二家园计划（MM2H）重启（附带新的条件）和国门4月1日起重开，以及国内人口结构年轻，将继续推动房屋的强劲需求。”

UEM陽光：全力推促銷活動

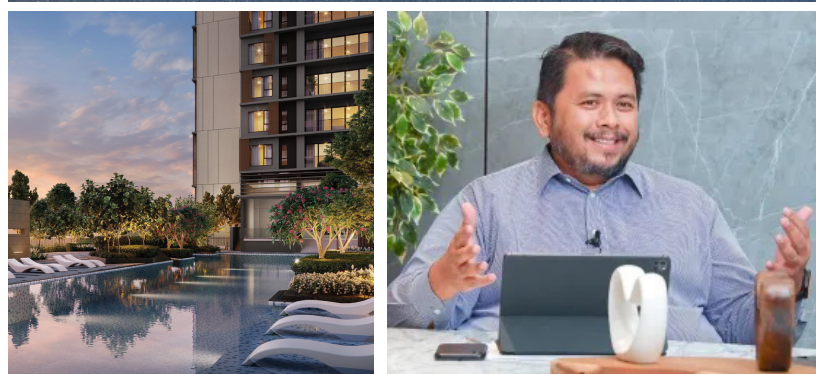
尽管面临2019冠状病毒病疫情和2021年实施的行动管控令（MCO）带来的挑战，UEM阳光在2021年表现强劲，一举超越了12亿令吉的销售目标，售出1595单位的产业，总销售额达到14.6亿令吉。

UEM阳光总执行长苏菲安阿都拉指出，去年协助UEM阳光销售额大跃进的主因，包括农历新年“Must Cari Ong”活动、Happy Chase Virtual Live Show和拥屋计划2.0（HOC）这3个全国性的活动或措施。与2021年11月的总销售额相比，12月的销售额大约增长了2.5倍。

他接受本报书面专访时说：“除了倾听客户和市场需求，并以合适的价格提供各种产品来满



马星M系列房产项目，其吸引人的价位、以及设计良好的特点，符合市场需求。



UEM阳光总执行长苏菲安阿都拉

足他们的需求外，客户持续保持对我们产品质量与价值的信心，也协助我们实现了销售目标。

善用科技提振銷售

“这证明了UEM阳光朝数字化转型的成功。由于产业买家和购屋者无法前来我们的销售厅，数字化让我们得以透过增强网站并扩大使用数字工具，与我们的客户直接沟通。”

“我们还在品牌推广活动中积极进取，以确保我们在客户心中始终保持领先地位。我们的努力不仅通过更高的销售额得到了回报，而且我们在尼尔森品牌健康调查中获得更大的收获，并在房地产发展类别的Putra品牌奖中获得了白金奖。”

至于2022财年，苏菲安说，UEM阳光今年销售目标定为15亿令吉，和去年实际销售额一致，而今年计划推出发展总值33亿令吉的项目，总计3526个单位。

中南馬料貢獻大

他说，今年15亿令吉销售目标当中，预计73%将来自正在进行的项目，其余27%预计来自新推出的项目。

“我们预计2022年销售额当中，53%将来自中马地区，即现有项目，例如满家乐的 Residensi Allevia、怡观园（Equine Park）的 KAIA Heights 和万宜 Serene Heights，以及我们计划在满家乐推出代号MK31的新项目。”

此外，今年预计40%销售额将来自南马地区，主要来自现有正在进行的项目，例如努沙再也门户（Gerbang Nusajaya）的Aspira主题房屋、Senadi Hills，以及Serassa Greens and Oasis（商用产业）这2个新项目。其余7%预计来自澳洲墨尔本科林伍德（Collingwood）的新发展项目。

繼續推中檔房屋

他说：“33亿令吉的发展总值目标，是我们对2022年的期望。我们的首要任务是加强产品线，并提供有弹性的产品供应和多样化（产品和位置），以迎合市场当前的需求。”

“2020年疫情和严格的行动管控措施，影响了我们的项目规划提交和许可。我们在2020年仅向市场推出了发展总值3.24亿令吉的项目。疫情蔓延至2021年，我们只能推出发展总值5.5亿令吉的项目。新项目发展总值大幅度缩小，阻碍了我们创造永续收入和收入流，为我们的股东和利益相关者创造回报的承诺。”

“由于我们的产品销路不俗，因此在2022年，我们决定专注于我们的管道，并向市场推出更多产品。”

UEM阳光计划推出的大部分产品都是可负担的中端市场住宅产品，包括高层住宅和有地房屋，除了计划在满家乐推出的新发展项目，以及墨尔本科林伍德新发展项目。

尋購優質地皮

看好产业市场伴随经济复苏，各大发展商正摩拳擦掌，伺机添购更多地皮来扩充业务和延伸据点。

梁海金就指出，在强劲的资产报表和流动资金支撑，以及从M系列产业项目获得非常高销售率的热烈反应中建立信心，马星集团继续积极的收购更多土地来填补地库。

“马星集团财务稳健，净负债率（涵盖永续数据）只有0.3倍，低于内部目标的0.5倍，因此集团仍有充裕的财务空间可以进一步收购更多土地。M系列项目的强劲销售率，令集团更有信心添购更多地库。”

“马星集团将聚焦于大吉隆坡和巴生谷地区策略地点，最适合进行可负担价位高楼住宅和有地房屋项目的地库。我们也物色巴生谷以外，例如芙蓉、马六甲和霹靂州价位富吸引力

的住宅和工业地段，以展开可负担价格的一系列项目。

馬星尋超值地段 助拉低成本

他指出，马星集团是以富吸引力的成本占发展总值比率，锁定土地收购计划。

“举例说，2021年收购的3块土地，是以区区12至15%的成本占发展总值比率的价位收购。这类吸引人的土地成本协助拉低整体成本架构。”

苏菲安说，UEM阳光正制定一些计划，收购具有策略意义的地库，特别是在中马地区。

“同时，我们也在努力脱售非策略地段，这两者都符合我们的土地储备组合再平衡策略。”

冀助買家獲批貸款

如何把可观的产业订单，转化为实际的销售业绩，仍是发展商们的一大挑战。

梁海金就直言，银行收紧放贷条件和严格审批贷款，导致产业预订转化为实际销售的比率放缓，也造成一些买家的房屋贷款申请额度未能获批。

但他强调，凭着国内第一级可信赖发展商的长期营运记录，以及坐落在各个策略地点的产业项目迎合市场当前需求，马星集团获得银行的强力支持。

这意味着，马星集团购屋者可以取得银行更高额度的贷款，以及更多的银行支持买家的房贷选择。

了解客戶負擔能力

此外，马星集团也和马银行回教银行合作推出Houzkey融资配套，为特定项目的购屋者提供替代融资选择。

苏菲安说，除了银行审批房贷更严谨外，购屋者的负担能力也是另一大关键，因为他们的财务状况或承诺，可能会随着时间而改变。

“因此，我们将继续倾听客户的反馈和偏好，了解他们的负担能力，并提供能满足他们需求的产品。因此，我们一直在改进我们的促销活动，并以合适的价格，为合适的客户和市场提供我们产品的独特销售主张。”

另一方面，国内利率料将回升，或将对一些买家的房屋贷款融资构成挑战。

然而，梁海金认为，基于当前的利率处于历史新低水平，利率的逐步回升，或将不会对房屋的可负担性带来重大影响。

意見
林景清

买房

一定能升值抗通胀吗？

不一定！



丹斯里林景清
怡克伟士董事经理
依斯干达海滨控股董事
林上海资本非执行主席

買房，
未必是最好的抗通脹方式..

随着经济逐渐复苏和人民纷纷领取到公积金的1万令吉特别提款，大马如今正是物价腾涨、市场充斥热钱的时候。再加上令吉在近期面临贬值的压力，预计接下来会出现更强劲的通货膨胀。

在这样的情况下，许多人往往会打算把钱投资在房地产等具有保值、增值特性的资产，以对抗来临的通货膨胀。但想要让这个投资的策略成功，还必须慎选购买房地产的地点和价格等诸多因素。

买房抗通胀

跟黄金一样，房地产是对抗通货膨胀的最佳工具之一。事实上，从过往的数据来看，房价只有在某些时候会出现短暂的停滞或下跌，并且在长期而言都是持续走高的。

国家产业资料中心的马来西亚房价指数显示，大马全国的平均住宅房屋价格在2021年达到43万4758令吉，比2010年的21万7857令吉上涨了接近一倍！

在这段期间，房价一直都持续录得增长，甚至在2011年、2012年和2013年个别取得10.9%、13.9%和11.2%的双位数增长率。

物價更貴了

相比之下，令吉的购买力在2010年1月到2021年12月期间因为通货膨胀而贬值了超过25%。根据大马统计局的资料，在2010年1月时可以用100万令吉购买到的服务和产品，在2021年12月时必须要以大约125万令吉才能买得到。

回看目前的情况，如今建筑材料价格高涨，相信发展商在接下来将别无选择地把调高的成本转嫁给买家，从而促使房价居高不下。

同时，政府今年也拨出了大笔款项，用来推动我的第一间房屋计划（Skim Rumah Pertamaku）、一马房屋（PRIMA）的先租后买计划和房屋贷款担保计划（Skim Jaminan Kredit Perumahan）等协助人民买房的措施。

由此可见，现在不管是买房自住或者投资都是非常好的一个时机。然而，想要购买房屋并不能掉以轻心，并且需要更加谨慎地做好调查和筛选。

50萬令吉以下房子受落

从现在的情况看来，相信市场会以健康与实质的需求为主，尤其是那些价格50万令吉和以下、适合作为首套房子的可负担房屋。

比如林上海资本公司（Lim Seong Hai Capital Berha）近期收购的Residensi Laman Segar Hijau为例，这个位于蕉赖的公寓项目就包含了30万令吉的直辖区房屋（RUMAWIP）单位和50万令吉左右的公开市场发售单位组成。

在发售后不久，项目当中的RUMAWIP可负担房屋单位已经获取100%的认购，同时开放给公众购买的公开市场单位也已经售出70%，足见产业在选择地点、制定价格和规划类型方面的重要。

每一名房屋买家和投资者的风险偏好、财力和预期的投资回报等都不尽相同，但只要把握好这几个要点，就能找到一间低风险且具备出色投资潜能的房地产。

滯銷量曾 發展商應更謹慎

马来西亚国家产业资料中心（NAPIC）的数据显示，我国的住宅房屋滞销单位数量在2021年达到新高，共有总值227.9亿令吉的3万6863间房屋卖不出去。

对于这种情况，尽管很多发展商会为这些单位提供更诱人的销售配套以求清货，并且为买家带来更多的选择，但我认为发展商还是应该在接下来推出新项目方面更加谨慎，尤其是在选址和定价方面。

否则一旦手头上的滞销单位数量累积过多，就会面临现金流和营运方面的问题，同时也会造成市场上的滞销房屋持续增加，对整个行业造成影响。

一般上，造成房屋难以找到买家的常见原因之一，是有些发展商没有经验或者没有做好市场调查和研究，因此失误投资在一个差强人意的地点。

这些地点不受人们欢迎的原因，往往是因为基本的生活设施配套不齐全，比如缺乏公共交通系统和高速公路等等，加上有些距离市中心太远，所以导致兴建的屋子无人问津。

第二个常见的原因，就可能是出自于发展商的名声和建造品质方面，从而导致市场对于他们的项目信心不足。

滯銷原因因地區而異

无论如何，造成滞销房屋的原因不能在根本上一概而论。这是因为，房地产毕竟是受到很多因素左右的资产，诸如所处的地点、社区环境和基础设施、房屋类型、房价、发展商的财力和项目施工品质等，都是能够决定一个房地产项目能否成功的要点。

换言之，每一个地区出现滞销房屋的原因都不尽相同。以吉隆坡为例，这个地区可能是因为限制国境的出入而导致外国买家和投资者减少，进而影响了很多高价位房地产项目的销售，所以才会有房屋单位滞销。

所以只要选对地点、定价合理，再加上良好的发展记录和建造品质，相信就不会出现滞销的问题，并且让市场把如今高企的滞销房屋单位逐渐消化。





後疫情時代改變思維，
買家們的戶型升級有道。

疫情过后，购屋者寻求更大空间的房屋，这不仅是大势所趋，也已经反映在国内房地产市场上。

大马产业龙头巴生谷地区2021年新推出的54个房产项目，就有34个或63%有提供建筑面积超过2000平方尺的房屋，这个比率比2020年疫情爆发首年的24个或49%新项目有供应这类房屋，高出许多。

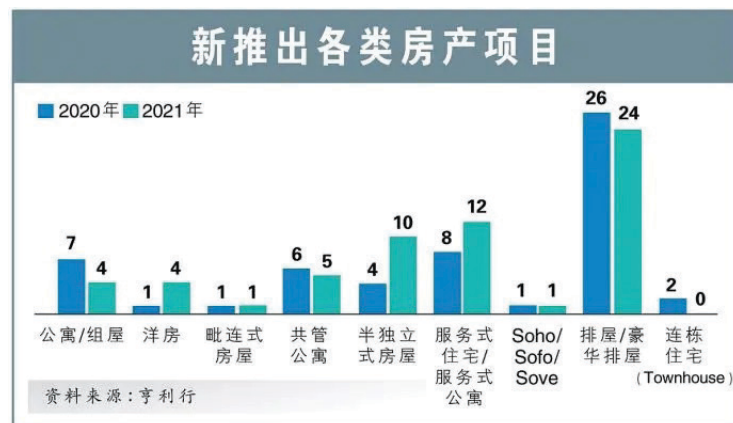
跨国产业顾问公司大马亨利行在2022年第二季发布的最新研究报告，用实际数字告诉你这个发展态势。

事实上，雪隆地区2021年新推出的空间较大房屋，数量明显比2020年来的多，雪隆两地2021年的54个新项目当中，有24个有推出排屋和豪华排屋（Superlink Terrace house，指宽24尺或以上的双层排屋）。

同时，2021年新推出的洋房和半独立式项目，都比2020年多出许多。

14洋房半獨立項目

两地去年共有4个新房产项目有推出洋房，以及10个新项目有兴建半独立式房屋，反观2020年，有推出洋房和半独立式房屋的新项目分别只有1个和4个。



其次是服务式住宅 / 服务式公寓，去年涉及这类房产的新项目共有12个，比2020年的8个激增50%。

也因此，发展商去年在巴生谷的总共54个新项目当中，多达37个或69%有推出售价超过100万令吉的房产，接着是共有31个新项目有推出售价60万至80万令吉的房产，以及25个新项目有推出售价介于80万至100万令吉的新房产。

这似乎与市场对可负担房屋需求最高的大势背道而驰。

整体而言，巴生谷去年下半年的新楼盘数目只有23个，比上半年的31个少了许多。尤其是第三季，只有区区4个新项目，而且全部都在雪州，吉隆坡挂零。8月份更是去年唯一没有任何新楼盘的月份。

巴生谷先盛後衰

3月份是新项目最多的月份，共有10个新楼盘；接着是4月和5月，各有9个和7个新项目，这令去年上半年巴生谷新楼盘比2020年同期激增约160%。

也因此，去年巴生谷新楼盘走势可说是先盛后衰。

疫情影響猶在 新樓盤僅增5個

2021年全年，巴生谷共推出54个新楼盘，比起2020年只增加5个，显示冠病疫情和行动管控令对楼市的负面影响犹在，尤其是国内疫情于第二季至8月份期间重新升温，发展商们都变得愈加谨慎，步步为营。

而且不要忘记的是，2020年房市饱受疫情重创，导致该年3月至年底的新楼盘大幅减少。

去年54个新项目当中，40个坐落在雪州，吉隆坡只有14个。尽管如此，雪州新增房产单位只有9777个或占雪隆两地45%，反观吉隆坡占55%，或1万1724单位。

实达阿南最多新项目

在2020年，雪州新增房产单位占巴生谷52%，其余48%分布在吉隆坡。

另一方面，去年巴生谷共有28个地区有推出新房产项目，比2020年多出2个。

实达阿南是推出最多新项目的地区，共有5个新楼盘；双溪毛糯紧随在后，推出4个新项目。

接着是雪州安邦、士毛月、莎阿南，以及吉隆坡文良港，分别推出3个新项目。

百萬豪宅交易激增26%

不只更多新项目推出售价百万令吉以上的房屋，去年全国百万令吉以上房屋的交易量也明显增加，按年激增26.3%。

去年全国住宅交易量按年增长3.9%，成交总值则扬升16.7%。

吉隆坡2021年新推出房产项目

地点和新项目数量

- ① 阿南达迈 = 1项目
高楼 = 每平方米650-700令吉
- ② 安邦 = 1项目
高楼 = 每平方米500-800令吉
- ③ 孟沙 = 1项目
高楼 = 每平方米1000至1300令吉
- ④ 武吉加里尔 = 1项目
高楼 = 每平方米600至700令吉
- ⑤ 吉隆坡市中心 = 1项目
高楼 = 每平方米800至900令吉
- ⑥ 半山芭 = 1项目
高楼 = 每平方米350至400令吉
- ⑦ 文良港 = 3项目
高楼 = 每平方米370至550令吉
- ⑧ 蒂莎花园 = 1项目
高楼 = 每平方米550至600令吉
- ⑨ 蒂蒂旺莎 = 2项目
高楼 = 每平方米600至800令吉
- ⑩ 旺莎玛珠 = 2项目
高楼 = 每平方米700至800令吉



雪隆新房产项目

	2020年	2021年
单位	49	54

新项目推出单位

	2020年	2021年
单位	20,446	21,501

资料来源：

上海票交所、长江证券和彭博社

资料来源：大马亨利行

雪州2021年新房产项目

- ① 安邦 = 2项目
有地房产 = 每平方米500-800令吉
- ② 阿拉白沙罗 = 1项目
高楼住宅 = 每平方米650至750令吉
- ③ 万宜 = 2项目
有地房产 = 每平方米350-550令吉
- ④ 赛城 = 2项目
有地房产 = 每平方米600至1,100令吉
- ⑤ 龙溪 = 2项目
有地房产 = 每平方米300至500令吉
- ⑥ 仁嘉隆 = 1项目
高楼住宅 = 每平方米200至300令吉
- ⑦ 加影 = 1项目
高楼住宅 = 每平方米550至600令吉
- ⑧ 巴生 = 3项目
有地房产 = 每平方米350至650令吉
- ⑨ 哥打肯文宁 = 2项目
有地房产 = 每平方米400至800令吉
- ⑩ 八打灵再也 = 1项目
高楼住宅 = 每平方米800至1000令吉
- ⑪ 蒲种 = 2项目
● 高楼住宅 = 每平方米450至500令吉
● 有地房产 = 每平方米750至950令吉
- ⑫ 沙白安南 = 1项目
有地房产 = 每平方米200至250令吉
- ⑬ 士毛月 = 3项目
有地房产 = 每平方米250-500令吉
- ⑭ 雪邦 = 2项目
有地房产 = 每平方米300至750令吉
- ⑮ 沙登 = 2项目
高楼住宅 = 每平方米450至700令吉
- ⑯ 实达阿南 = 5项目
有地房产 = 每平方米350至750令吉
- ⑰ 莎阿南 = 3项目
有地房产 = 每平方米450至700令吉
- ⑱ 梳邦再也 = 1项目
高楼住宅 = 每平方米500至700令吉
- ⑲ 双溪毛糯 = 4项目
有地房产 = 每平方米300至1000令吉



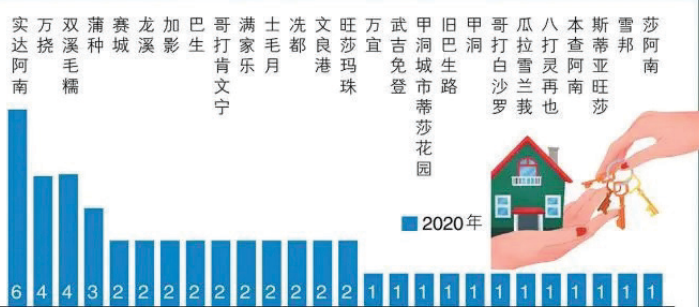
资料来源：大马亨利行

其中，雪州无论是成交量或总值都是全马之冠，各占全国24.5%和34.4%。吉隆坡则是全马住宅交易总值亚军，占全国住宅交易总值12.6%。

房地產新聞

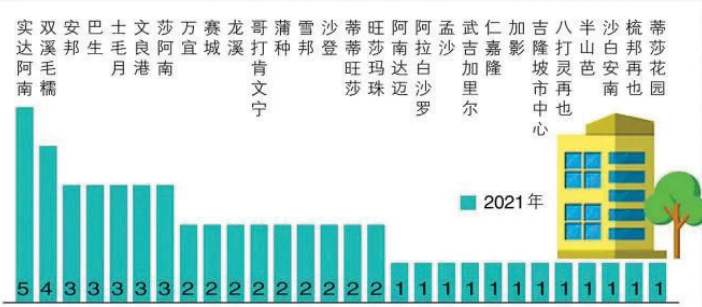
Real Estate News

2020 雪隆新樓盤分布



資料來源：亨利行

2021 雪隆新樓盤分布



資料來源：亨利行

新房产数量方面，去年雪州共推出9827单位的新房屋，同样高居全国之冠。2020年新房产全马最多的吉隆坡，去年则三甲不入。

吉隆坡在新房产销售方面同样表现逊色，销售率只有14.4%；雪州也以54%只排名全国第三，输给销售率65.1%高居全国第一的槟州，以及以61.2%排名第二的吉打。

6千單位 全馬最多 雪住宅滯銷達52.8億

雪州去年的住宅滞销总额高达52亿8000万令吉，是全马滞销额最高的州属，涉及的滞销房产数量达约6000单位。

吉隆坡住宅滞销总额31亿7000万令吉，滞销房屋数量为3908单位，滞销程度全国排第四。

全马去年滞销住宅总量高达3万6863单位，涉及总值226亿令吉，分别按年增加24.7%和20.5%。

换句话说，雪隆两地分别占了去年全国滞销房产总值的23.36%和14.03%。

值得一提的是，售价30万令吉以下和30万至50万令吉的房屋，各占全国滞销房屋31.5%和25.7%，反观售价100万令吉的房屋只占12.6%。

擁屋計劃結束 發展商給優惠刺激銷售

随着过去2年提振房产销路的拥屋计划（HOC）已在去年底暂告一段落，发展商今年尤其是上半年为了刺激销售表现，必须在销售配套和优惠措施上出尽法宝，以吸引购屋者。

俄罗斯入侵乌克兰引发战争导致西方国家对俄罗斯采取经济制裁，对全球经济所产生的各种冲击，或将导致房地产投资者却步。

建筑材料价格飙升和员工短缺将推高建筑成本，但发展商却无法通过调高房价，将额外成本转嫁给购屋者，这是因为目前市道趋软。

大马亨利行认为，房产市场将在今年下半年才有望取得较稳健的复苏，尤其是如果第15届全国大选一如所料的在今年下半年举行，并产生一个政权稳定的新政府。

各項目單位面積

平方尺	2020 (%)	2021 (%)
少过 600	7	10
601-800	20	20
801-1000	29	26
1001-1200	23	20
1201-1500	21	16
1501-1800	23	16
1801-2000	27	11
超过 2000	43	56

各項目價位

令吉	2020 (%)	2021 (%)
40 万以下	18	16
40 万 1000-60 万	39	34
60 万 1000-80 万	48	51
8 万 1000-100 万	39	41
100 万以上	50	61

每平方尺價格

令吉	2020 (%)	2021 (%)
500 以下	68	51
501-750	36	46
751-1000	14	26
1001-1500	4	3
1500 以上	2	0

資料來源：亨利行

趋势 

想要在大马当岛主? 沙巴这座岛待拍卖 底价1.2亿!

你有“島主”夢嗎?
在沙巴就能實現願望!

只要你有至少1.2亿令吉以上的资本，那你就有机会在大马拥有一座属于自己的岛!

近日在社交媒体上传播着一张广告图，属于沙巴的达益岛（Pulau Daat）即将公开拍卖，底价为1亿2150万令吉。

地契還有831年

据了解，这座岛位于孟奴卜（Menumbok）和纳闽（Labuan）之间，面积有578英亩，目前的岛主是Potensi Bernas私人有限公司。

根据广告，这座岛拥有999年的租赁地契，将在2853年12月31日到期，意味着若买下这座岛后，地契还有831年财到期。

这场拍卖将在本月27日早上10点公开拍卖。

不適合油氣發展

相信不少人对达益岛非常陌生，通过网上搜索结果并不多，最常被提及的是关于纳闽—孟奴卜大桥的新闻。

这座桥亦称纳闽大桥，计划分成两个部分，先由纳闽岛连接达益岛，再连接到一海之隔的孟奴卜。一旦大桥竣工并开放通车，将使纳闽至亚庇的路程从原本的4小时缩短至1小时40分钟。

PUBLIC AUCTION

27TH MAY 2022, 11.00 AM

PULAU DAAT, FT LABUAN
RESERVE PRICE AT
RM121,500,000.00

PARTICULARS OF PROPERTY

TITLE : PN 9742, Lot 205000497 (formerly known as CL 205000497, Pulau Daat, District of Wilayah Persekutuan Labuan)

LAND AREA : Approximately 237.5507 hectares (587 acres)

OWNER : POTENSI BERNAS SDN BHD (IN LIQUIDATION)

TENURE : Leasehold of 999 years (expiring 31.12.2853)

RESERVE PRICE: The subject property will be sold on an "as is where is basis" subject to a Reserve Price of:

RM 121,500,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: ONE HUNDRED TWENTY-ONE MILLION AND FIVE HUNDRED THOUSAND ONLY) and subject to the Conditions of Sale in the Proclamation of Sale.

根据North Borneo Philately在面簿上的贴文，在1856年时，当时的纳闽总督George Warren Edwardes代表维多利亚女王，将地契颁发给John Gavaron Treacher和Clarence Cooper。

在2020年时，The Daily Express也曾报道，这座岛至少两度被批准用于储存石油和天然气，但最后却不了了之，因为据说岛周边被浅水和泥泞的水包围，不太适合进行油气发展。



升息， 一定會重擊房市嗎？

在其他国家，可能会！但在大马，其实还好！

这是来自于居外IQI控股集团联合创始人兼总执行长卡西夫的自信，这是因为我国的通胀其实还处于可控范围。

他在一份声明中指出，即使在冠病疫情最严重的时候，国行一直也采取非常谨慎的方式来支撑经济。

在全球许多地方，都因为大宗商品价格飙涨而承受着严重的通胀，但马来西亚的情况没那么‘猖獗’，主要是政府还提供着燃油补贴。

他预计我国今年的整体通胀处于2.2至3.2%之间，是可控的范围，就业市场和商业活动依然还有显著增长的机会。

經濟反彈 不需低利率

国家银行（BNM）日前宣布将隔夜政策利率上调25个基点，从1.75%上调至2%。

卡西夫还说，在经历了2004至2020年之间发生的全球金融危机后，马来西亚在8个季度中仅将利率下调2%。这意味着，过去两年的1.75%利率，可说是极低的水平。

“升息并不会对房地产市场带来风险，而是反映了经济反弹，国行认为不再需要超低利率来支持国家经济。”

他预期，随着经济、家庭收入和就业率增长，将会带动今明两年的房市表现。



贴士 

住宅VS商用产业 利弊何在？一次就看懂！

住宅和商用產業之分， 你了解嗎？

住宅和商用产业之间的区别曾经是明确的，土地拥有权阐明其用途。

住宅产业包括有地房屋，例如排屋、半独立式房屋、连栋房屋、洋房；以及分层地契房屋，例如公寓、组屋、共管公寓等。

商用产业则包括办公单位、店屋、零售单位、酒店，以及综合发展项目的其他类别产业。

然而，消费者需求的不断变化，以及发展商使用的营销术语，让事情变得更加混乱。

多年来，小型家庭办公室（Small Office Home Office，简称SoHo）、多功能小型办公室（Small Office Versatile Office，简称SoVo）和小型灵活办公室（Small Office Flexible Office，简称SoFo）早已渗透整个房地产市场。

这些产业以及服务式公寓（Serviced Apartments）是供居住用途，但它们的地契却是商用产业地契。

区分住宅和商用产业至关重要：

1. 法定保護

1966年房屋发展（管制与执照）法令（HDA），购房者享有一些法定保护。

PropertyAdvisor.my指出，尽管过去数十年来，当局已修改法令，让HDA涵盖诸如SoHo和服务式公寓等拥有商用产业地契的住宅产业，但SoFo和SoVo仍不受房屋发展法令监管，而是受到地方政府的监控。

HDA要求在房屋买卖协议中包含标准条款，这与由发展商律师起草的商用产业买卖协议的条款不同。

对于HDA涵盖的房产，空屋拥有权（Vacant Possession）的条规也更加严格。空屋拥有权是从获得完工及符合证/房屋竣工证书（简称CCC）后开始，并将房屋单位的钥匙移交给购屋者。

HDA涵盖的产业必须获得自来水和电力供应，才能构成空屋拥有权。

商用产业则并非如此。尽管有关房屋单位仍不适合居住，并还在等待CCC的发出，但空置的房屋仍可能会移交给购屋者。



HDA涵盖房产的买家还可以在购买新房产时享受更全面的保修。有关房屋的缺陷保修期 (Defect Liability Period) 为空虚持有日 (即移交屋子与锁匙当天) 算起, 为期24个月, 涵盖的缺陷保修范围包括有关房屋单位所在土地、建筑物和公共区域。

相反的, 当局没有规定商用产业的缺陷保修期限。商用产业的缺陷保修期通常为12个月, 而且仅涵盖该单位所在土地, 这使得购屋者对公共设施的任何缺陷提出索赔更具挑战性, 而且需要与发展商交涉。

HDA还赋予购屋者因房屋延迟完工而获得一定数额补偿的权益。这被称为已确定的违约赔偿金, 通常是按从房屋预订完工日期当天算起, 根据房屋购买价格10%来按年计算。

2. 法律追索

如果所购买的房产是受HDA监管, 购屋者在发生任何购屋相关的纠纷时, 可以到购屋者仲裁庭追索他们的法律权益。

购屋者仲裁庭的听证会不需要法律代表, 而入禀仲裁庭的费用顶限为10令吉, 让受害的购屋者可轻易负担有关费用, 并快速的通过法律途径解决有关争议。

反之, 商用产业的买家只能在法庭上寻求赔偿, 而涉及的律师费可能高昂, 且过程费时旷日。

3. 水電費率和稅務

商用产业的水电费率高于住宅产业, 包括SoHo和服务式公寓在内的商用产业买家, 可能需要多支付30至50%的电费。

根据国能的数据, 住宅产业的电费率为每千瓦时21.8仙, 而低电压的商用产业首200千瓦时的电费是每千瓦时43.5仙, 几乎是住宅的一倍。

然而, 业主或管理机构可向国能申请, 将电费计算方式从商业用户电费转换为家庭电费。

税收是另一个问题, 因为商用产业的门牌税比住宅高出2.5倍。

拥有商用产业地契房产 (包括SoHo和服务式公寓) 的买家, 最终可能多支付30至50%电费。

4. 貸款額度和融資

SoFo和SoVo物业受制于与办公室和商店类似的商业贷款条款。潜在买家将不得不支付相等于买价80%的贷款, 而且房屋贷款期限可能更短。同时, 买家将需要支付买价至少20%的头期付款。

住宅产业		商用产业	
受房屋法令管辖			
是		否	
买卖合同			
1989年房屋发展(管制及执照)条例(2015年修正)		条款由发展商决定	
<ul style="list-style-type: none"> ● 买卖合同H章节: 用于细分的建筑物 ● 买卖合同I章节: 先建后售分层地契房产, 比例为10:90 			
产业种类			
共管公寓、组屋、公寓		SoVo、SoFo、Condotel、酒店套房、管家	
* 无论是否纯住宅或综合其他用途的住宅		服务式公寓、服务式公寓、(获得额外豁免)其他商用分层地契建筑物	
* SoHo和服务式公寓如今受房屋法令管制, 但那些获得房屋及地方政府部长豁免的单位除外		* 包括其他所有没有特别阐明为房屋住宿用途的产业类别	
开工至完工期限			
从买卖合同志期当天算起		从签署买卖合同当天或建筑物蓝图批准日期当天算起(视何者为迟)	
购屋者向发展商索取逾期交屋赔偿金(LAD)			
从预计完工日期算起, 每年支付房屋购买价格10%		每年支付房屋购买价格10%, 或是已支付给发展商的款额	
交屋程序			
1) 完工及符合证/房屋竣工证书(简称CCC)		1) 由绘测师发出完成准证(Certificate Of Practical Completion)	
2) 移交房屋锁匙给买家		2) 买家还没有使用有关单位的权利	
3) 有关产业单位已获得水电供应		3) 一旦符合各有关当局的各项规定后, 等待当局发出CCC	
		4) 等待水电供应	
缺陷保修期			
从空虚持有日(即移交屋子与锁匙当天)算起, 为期24个月, 涵盖的缺陷保修范围包括单位所在土地、建筑物和公共区域		缺陷保修期从空虚持有日(即移交屋子与锁匙当天)算起, 为期12个月, 且仅涵盖该单位所在土地	
购屋者仲裁庭			
方便、快捷又便宜的法律途径		购屋者无法诉诸仲裁庭追讨法律权益	
入禀仲裁庭的费用仅10令吉		通过法庭进行法律诉讼	
无需代表律师		律师费高昂, 而且司法程序冗长	
只有购屋者可诉诸仲裁庭		必须有代表律师	

资料来源: 全国购屋者协会

与购买住宅产业相比, 购买商用产业地契住宅较高的前期成本, 可能会在原业主出售产业时, 难吸引新买家。

商用产业地契住宅的融资选择也可能更有限。例如雇员公积金局仅允许会员通过第二户头提款购买住宅产业, 至于商用产业地契的住宅, 只能购买特定类型的产业, 例如公寓、服务式住宅、SoHo和附有住宅单位的店屋。

大家也可能会发现, 提供给房屋首购族的各类奖掖, 例如100%全额贷款、豁免印花税等, 其实仅限于住宅产业。至于商用地契的住宅, 则可能需上诉才能获得优惠。



诗仁德拉

不管在哪个国家，
“学区房”始终受瞩目。



在冠病疫情期间，房市大受打击，不少人采取观望态度，不愿决定买屋。

但有一种房，不管市况如何都依旧非常热卖，那就是“学区房”！

而且这些学区房，最好还是靠近国际学校和私立学校。

iProperty.com.my大马区经理诗仁德拉（Shylendra）发文指出，在2021年，巴生谷数个靠近知名国际学校和私立学校的地区，都取得了非常亮眼的房产成交量。

这些地区包括梳邦再也、蒲种、吉隆坡、满家乐、甲洞、八打灵再也、文良港、安邦再也、蕉赖、史里肯邦安、莎阿南、巴生、赛城等黄金地段。

增值潜力大

他点出，在这些知名教育机构方圆2公里内的房子最抢手，足以可见“房屋和学校的距离”，是有学龄子女的父母们，在买房时的一个重要考量。

“这些产业能满足购屋者的生活方式、方便子女上学，还为投资带来长期的增值空间。”

这也说明了学校邻近的产业能推高租赁需求的投资者入市购屋，也可能带动产业交易量上升。

居家办公也推动需求

诗仁德拉也预期，当混合工作模式日趋普遍时，越来越多人会选择迁往郊区追求更好的生活品质。”

根据统计，过去10年，国际学校和私立学校的本地学生逐年增加。

ISC Research Data的研究显示，高收费和中等收费的国际学校分别有45%和65%的大马学生，自然推高名校一带的房屋需求。

这些住宅区已成为房屋升级者，甚至是新婚夫妇的选择。



意見
潘榮德

非住宅产业领域 明年“L”型复苏



住宅產業復蘇加快，
那其他產業領域呢？

潘榮德碩士
大馬房地產推广大使
Ronaldpua19@gmail.com



笔者在本栏上期与读者们探讨了各州住宅产业走势以及可负担房屋严重停滞的情况。

这一期我们来探讨去年商用产业、工业产业和农务产业的成交量与交易额，以及购物中心的租用率。

本栏上期有提及，去年住宅产业的交易量高占我国产业总成交量66.2%，是国内众产业次领域最为活跃的其中一个。显而易见的是，我国产业领域去年已出现非常显著的复苏迹象。

商用產業未回疫情前水平

商用产业去年表现良好。与2020年相比，2021年商用产业成交量为2万2428单位，按年增长10.7%，涉及总值为279亿4000令吉。

若更进一步分析的话，疫情前即2019年的交易量则是2万5654单位，这意味着，商用产业成交量尽管去年有所复苏，但仍未回到疫前的水平。

我国在2020年初疫情爆发后，过去2年多次实施行动管控令，令产业领域受到很大冲击，建筑工程被迫延缓，甚至导致发展商无法按时交屋。

但随着经济重启，70至80%的打工族已重返职场，其余20%继续居家作业者（大多为跨国企业），因此，商用产业的需求有望回到疫情前的高度。

工業產業交易回暖

另一边厢，工业产业去年的总交易量达5595单位，比起2020年的4758单位，按年增长17.6%；交易额则录得169亿6000万令吉，比起2020年的127亿6000万令吉，激增了32.9%。

显而易见的是，工业产业需求大幅增加，也意味着我国进出口贸易及制造业，皆从政府去年逐步放宽管控令的举措中受惠。

然而，从过去两年的工业产业交易量看来，要回到2019年的6261单位交易量，仍有一段距离。

冀更多跨國企業布局大馬

据悉，目前有更多跨国企业分散投资，而大马则是潜在的投资目的地之一，这也预计将会带动工业产业领域的活动。

整体而言，工业产业市场明年料继续向好，许多企业重新检视地缘性的多元化策略，大马工业活动持续蓬勃扩张。如今随着经济重启和工业4.0的加速启动下，预料工业产业的需求会更强劲。

外勞短缺重傷農業領域

尽管商用和工业产业去年交易量和总值双双明显回升，但农业产业交易量却微降。

农业产业去年成交量为5万6730单位，总值为118亿6000万，比起2020年的6万1326单位交易量按年下滑7.5%。反观疫情前即2019年，农业产业交易量高达6万8665单位。

笔者认为，农业产业交易量过去3年逐渐下滑，除了深受疫情冲击之外，另一个原因是我国迄今无法解决劳工短缺的问题。这可归咎于我国外劳在疫情期间都被迫遣送回国，同时也被禁止再度回到我国工作。

購物中心持續放緩

购物中心的整体表现持续放缓，去年整体的租用率为76.3%，低于2020年的77.5%。

当中，吉隆坡和雪兰莪分别录得79.8%和80.7%的租用率，而柔佛和檳州平均租用率分别为73.0%和70.9%。马六甲和森美兰的租用率最低，分别为63.8%和66.8%。

若进一步分析，自上次全国落实管控令后，许多企业和商家纷纷将销售模式转移至线上，因此也导致商场的租用率还无法完全恢复疫前水平。

雪隆迎許多新商場

值得一提的是，雪隆去年新增了9家购物商场，分别是位于吉隆坡的武吉加里尔柏威年、达东商场 (Datum Mall)、三井购物广场 Lalaport、8 Conlay、Permata Sapura Tower，以及位于布城的IOI City Mall (扩建)、莎阿南 Setia City Mall (扩建)、巴生 KSL Esplanade Mall 和士毛月 Ecohill Walk Mall。

这也显示市场对购物中心仍有一定的需求。尽管疫情带来诸多挑战，并导致市场的不确定性加大，但如今随着疫情消退和边境重开，也将带动购物中心的人流量，从而提高购物商场的租用率。

总的来说，随着国内疫情逐渐好转，去年渐入佳境的产业市场预料明年将出现L形复苏，并有望迈入下一个上涨周期。





較2009年翻倍 我國房價祇漲不跌

后疫情时期，我国房产价位只涨不跌！

房产估价及服务局（JPPH）最新报告显示，2022年第一季度的平均房产价格达43万3430令吉，相较于2009年的平均价格20万4470令吉，涨幅超过一倍！

根据《马来西亚前锋报》报道，排屋的平均价格为41万517令吉，公寓则是34万2176令吉，半独立式房屋为66万636令吉，至于独立式则是61万7678令吉。

房地产顾问依查华哈受访时表示，除了郊外地区，如今已找不到价格低于20万令吉的普通房屋，即便是有，除了郊区之外，就是地理位置不理想的地区。

他说，具备优势地点及各种设施的房屋，最便宜的屋价也要介于28万至30万令吉。

大马回教房地产协会（PEHAM）在一份文告中做出预测，若是房价在2025年前持续涨价，并以每年10%的涨幅计算，未来市场将不会出现20万令吉以下的低价房屋。

不过，针对此问题，依查华哈认为，只要政府有心处理，房价是可以控制的。

“这关系到房地产开发者之间的竞争。政府其实可以控制房价，不过由于房屋是资产，因此价格会继续上涨。”

他说，由于购屋力活跃，房产发展竞争激烈，高需求也促价格高涨。尽管如此，面对有涨无降的房价，也有人不愿意置业而选择与家人租房。

2009至2022房產平均價格：

2022年：43萬3430令吉

（第一季度）

2021年：43萬7234令吉

2020年：43萬2111令吉

2019年：42萬7165令吉

2018年：41萬7974令吉

2017年：40萬4643令吉

2016年：37萬9843令吉

2015年：35萬4741令吉

2014年：33萬428令吉

2013年：30萬1964令吉

2012年：27萬1384令吉

2011年：23萬9295令吉

2010年：21萬7875令吉

2009年：20萬4470令吉

各類型房屋平均價格：

排屋：41萬517令吉

公寓：34萬2176令

半獨立式：66萬636令吉

獨立式：61萬7678令吉

“也有人觉得租房屋是一种损失，每个月缴租金，却未能拥有资产。”

他说，工业建筑系统（IBS）的方式对降低建筑成本及房价方面，起不了作用。

“IBS应该降房价的，但却没有发挥任何效用，房价依然是处于高位。”

他也呼吁政府确保可负担的房价处于合理价位，即低于15万令吉。

“政府有必要增建这类房屋，让B40群体有能力拥有自己的房屋。”

他说，目前10万令吉的可负担房屋是有的，不过因为经济因素，此类房屋价格达至20万令吉也是有可能的。”



各界最近一直說房價會漲， 那到底何時漲？

我国房价最快可能在年底就涨，最高可能涨20%!

大马房地产发展商公会（REHDA）檳城分会前主席陈福星接受《星报》访问时指出，随着建材成本大幅增长，发展商可能会在年底前提高住房价格。

他解释，混凝土价格已经跳涨32%至每立方米258令吉，而钢条价格则已经到每公吨4100令吉的价位，涨了46%。同时，金属屋面涨了60%，C型檩条的价格更是飙涨95%。

据陈福星所说，目前发展商都还没将较高的建材成本，转嫁到消费者身上，接下来不仅会涨价，发展商也会减少在今年推介新项目。

漲價，勢在必行


“建材成本急剧上涨，可能会将接下来的房子售价推高5%至20%，具体取决于这些房子的大小和位置。”

“由于发展商已经为了购买原料而支付了更高的价格，因此房子售价上涨，是无可避免的。”

这看法和吉隆坡大学（UniKL）商学院经济分析专家艾米祖哈兹米博士不谋而合。

这位学者不久前接受《马来西亚前锋报》时同样预估，房价将会因为建材成本的原因而上涨5%至20%，消费者难以负担。



趋势 

政府数据： 我国平均房价RM433K 13年内涨RM220K

你知道我國房價漲了多少嗎？

如果你在13年前买了一间房子，并在今年卖出，你很有可能赚了一倍！

根据国家产业资讯中心（NAPIC）的数据，截至2022年首季，我国的平均房价为43万3430令吉。

而在13年前，也就是2009年，我国的平均房价为20万4470令吉。

半獨立最貴

也就是说，在这13年前，我国的平均房价涨了接近22万令吉，足足涨超过1倍！

截至首季，我国排屋的平均价位是41万517令吉，而公寓为34万2176令吉。半独立房屋均价在66万636令吉，独立式则为61万7678令吉。

数据显示，我国平均房价在2009年处于约20万令吉，很快就在2013年成功突破30万令吉大关。

而后在4年的时间，平均房价又再增加10万令吉，企于40万令吉以上的水平。

但这涨势从2017年开始放慢，最近这5年都只仅小幅增长，直到今年首季时，达到43万3430令吉的价位。

我国平均房价	
年份	房价（令吉）
2022年首季	433,430
2021	437,234
2020	432,111
2019	427,165
2018	417,974
2017	404,643
2016	379,843
2015	354,741
2014	330,428
2013	301,964
2012	271,384
2011	239,295
2010	217,875
2009	204,470

资料来源：NAPIC

问诊
物管专家

拐杖声 孩子跑跳 都算造成噪音影响邻居吗?



物管专家：张惟越
物业管理人
佳得楼宇管理有限公司
kenteo.my@gmail.com

答：

Sally Khuat, 您好!

这不一定呢! 按照2015年分层管理(维修和管理)条例里的第3例表中的第10条文中的附属条文第三段, 任何人不得干扰其他业主的安静休息或安宁睡眠, 除非使用者事先获得管理机构的书面批准, 并按照批准的使用功能于时限。

市议会的建议就是晚上11时到隔天5时, 都需要保持小音量, 还有按照2014年的马来西亚理科大学学者Foo Keng Yuen在 Noise & Health发表的学术论文《a

vision of the environmental and occupational noise pollution in Malaysia》中表示:

市區民居建築可接受的聲音響度:

- 1) 日時不超過 60分貝
- 2) 夜晚不超過 50分貝

只要产生的声音不超过以上的分贝, 都是属于合理的范围。

問：

张先生, 您好!

请问老人家在家使用拐杖发出的声音属于噪音吗? 3岁多孩子在家里跑跑跳跳(不是长时间)孩子白天去上课, 只在晚间8-9点的时间在家玩也算是噪音吗?

Sally Khuat





卖屋套现后 你懂怎么算税金吗?

賣房能賺多少錢，
不是簡單的“賣價 - 買價 = 盈利”方程式。

在决定卖房前，你必须计算自己所付出的成本，还有卖房时需要支付的各种手续费、律师费，还有最重要的税金，才能真正评估你到底能赚多少钱。

那你懂如何计算税金吗？

执业律师刘健辉和方雪丽在《南洋商报》的“商法律”专栏中解释，根据1976年产业盈利税法令（Real Property Gain Tax Act 1976），只要房屋的卖价比你当初的买价还要高，税收局（LHDN）就会征收产业盈利税，（Real Property Gains Tax，简称RPGT）。

在2020年的财政预算案中，所有大马公民和永久居民在第六年或之后卖出自己的房地产，就可以豁免缴付RPGT。

打个比方说，你在2010年买的房地产，至今已经12年。即使有盈利，你也不必缴付RPGT。

但若你卖出的房子是在5年前的2018年买入，那所赚取的盈利就要缴付RPGT。

如果你是在第4年售出房地，税率是20%。在第5年则会被征收15%。如果想套取更多的现金，可以考虑行使每个人一生中都有过一次机会，可豁免出售私人住宅房屋时的RPGT。

当然，如果你出售房子时是“亏本卖”，或者是原价卖出，没有任何利润，那就不必缴纳RPGT。

但也提醒你，别试图蒙骗税收局，因为当局会深入调查你是否真的没有获得利润哦！

任何附帶費用都可扣稅

同时，在出售房地产过程中所产生的任何附带费用，都可以用来扣除所需缴付的RPGT，俗称可扣税费用（Allowable Expenses）。

这包括装修、扩建、提升，保养屋子等方面的花费以及律师费用。

税收局官员会审查你所提供的收据，计算与对其税务做出折扣。所以请记住一定得保留相关的收据以抵消部分的产业盈利税。

以上的计算方式是基于你当初是以个人名义以及为马来西亚公民身份所购买的房地产。

如果你是外国公民或者是以公司所购买的房地产，LHDN所征收的盈利百分比会有所不同，此时就得详细查阅征收的费用了！

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