

投資新聞

4月 2022年 | 第九期

邊境重新開放有幫助物業銷售 建設成本推高樓價



你居住的城鎮，
讓你有幸福感嗎？



馬幣兌新元貶值近5年新低
兌美元跌破4.29



國門重開 房市歡騰？
這可能不包括MM2H



租房屋的合約
你懂該有何條款嗎？



国门重开 海外客料回流 我国房市将迎春天?

海外客，
料回流大馬房市！



FIABCI Malaysia主席
拿督斯里高炳江

随着政府宣布4月1日开放国门及简化标准作业程序，同时从大流行过渡至地方流行病，料能进一步支撑我国经济，包括激励黯淡多时的产业领域。

世界不动产联盟马来西亚分会 (FIABCI Malaysia) 主席拿督斯里高炳江认为，各行各业已开始复苏，市场将创造更多就业机会及收入，理所当然也会带动产业领域，如租金及购买率将会出现增长。

他配合2021年马来西亚产业大奖 (Malaysia Property Awards, 简称MPA) 接受《南洋商报》访问时说，我国拥有绝对优势，并拥有丰富天然资源，当政府制定正确政策时，就能刺激内需，连带提振经济。

他分享，去年槟城SPICE会展中心迎来5000人到访槟城展开商务旅游，从而显示市场信心逐渐回升，而与产业相关的领域，如酒店、购物中心、旅游业等渐渐出现复苏的曙光。

將大馬打造 “退休天堂”

在他看来，只要政府能创造一个以业务为驱动的经商环境，以及打造安全舒适的居住环境，市场敏锐度极高的发展商们，就能根据海外客需求，为他们打造在大马过退休生活的房产项目。

他举例，澳洲的墨尔本及悉尼，因具备良好的环境、治理、教育、设施，因此深深地吸引海外人民移居及留学。

“如邻国新加坡，一样创造舒适的环境、提供优质的教育、安全及保安，促使人人都想到该国置产，在当地享受退休生活，促使当地房价飙高，最终提高50%的税收来纾缓海外人民置产的情况。”





不止要有大型交通基建，
大馬城內也要設微型交通。

交通部长拿督斯里魏家祥博士指出，大马城（Bandar Malaysia）必须要以“综合公共交通”的模式进行，不仅仅是大型的公交基建。

他日前在面簿发文指出，在交通部主持大马城大蓝图的会议，讨论吉隆坡大型发展的公共交通及流动性方面的需求。

由于大马城市捷运第二路线（MRT 2）和第三路线（MRT 3）总站的地点，政府也可能在相同地点设置隆新高铁（HSR）的总站，因为必须要妥善考量各个层面。

会议出席者还包括交通部秘书长拿督依山依萨、财政部秘书

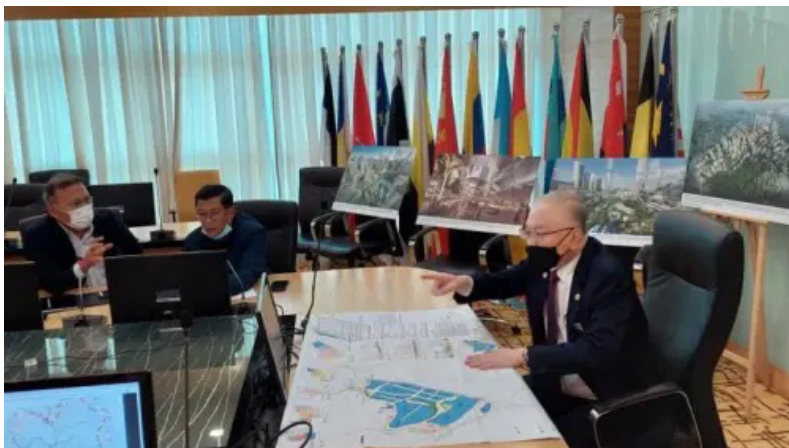
长拿督斯里阿斯里，以及敦拉萨国际贸易中心（TRX）总执行长拿督阿兹玛为首的高级管理层。

减少碳排放

他提醒，大马城必须纳入高效且安全的微型交通和公交选择，减少吉隆坡塞车情况，并降低碳排放。

魏家祥透露，管理层保证会采取综合交通发展模式，让人们可以步行或使用脚车等非机动车。

交通部会密切关注这个项目的发展情况，以确保其交通需求与时俱进，并符合可持续发展。





全球最大自由貿易區域 吸引直接投資 協助企業復蘇

RCEP區域全面經濟伙伴關係協定 打開15國市場

涵盖全球人口最多、经济贸易规模最大、最具发展潜力的自由贸易区——《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP）已经在今年1月1日正式落实，更重要的是，马来西亚作为其中一个成员国，在3月18日，国际贸易与工业部宣布RCEP正式生效。

事情要从2012年说起，当年东盟10国发起RCEP谈判，并邀请6个对话伙伴国参加，希望通过削减关税和非关税壁垒，建立一个统一的市场。

经过了8年的谈判长跑，2020年的新冠肺炎疫情给RCEP打了一支催生剂，终于在2020年11月15日，在第37届东盟峰会的最后一天会议上，东盟10个成员国，与中国、日本、韩国、澳大利亚和新西兰，共同签署了RCEP协定。受邀加入的印度则宣布暂时不加入RCEP。今年1月中旬，香港申请加入RCEP，预计将于18个月后落实。

今年1月20日，首相拿督斯里依斯迈沙比里宣布，RCEP将于3月18日在大马正式生效。他说，我国会继续成为一个开放的经济体，推出亲善及务实的政策，努力吸引外资。他认为，RCEP能够协助振兴大马和国际商业活动，而新冠肺炎疫情的形势，也突显了国际贸易与合作的重要性。

随着我国已将批准文书转交到雅加达的东盟秘书处，中国国家财政部也宣布，自3月18日起，中国将对原产于大马的部分进口货物实施RCEP东盟成员国所适用的第一年税率。

與傳統自貿協定不同 RCEP涵蓋所有中小企

一带一路东南亚非政府组织联盟（OBORSEANA）主席何健维在接受《光华日报》访问时介绍，RCEP是迄今签署的最全面之自由贸易协定（FTA）。与其它以大企业为中心的传统自贸协定不同，RCEP主要特点是涵盖了所有中小企业。

RCEP共有20个章节，主要包括货物贸易、原产地规则、贸易救济、服务贸易、投资、电子商务、政府采购等。有了RCEP这张入门票，意味着我国多个领域的中小企业有巨大的机会，在其它14个成员国探索市场，吸引外国企业到大马合作或发展。

“举例来说，本地服务业原本很难进入到其它国家，比如律师和会计行业，但是通过这项协议，本地服务业可以进入RCEP签署国发展。”

首批在2022年1月1日正式生效RCEP的成员国包括文莱、柬埔寨、寮国、新加坡、泰国、越南等东盟6国和中国、日本、新西兰、澳大利亚等东盟4国。韩国则在2月1日生效。

何健维发现，许多报道称，比大马更早批准RCEP的国家已经收到了大量的外国直接投资（FDI），中国与其他RCEP成员国的贸易额也大幅增长。

据《人民网》报导，2月24日，中国广西与柬埔寨在RCEP关系框架下签署合作备忘录，进一步扩大双边贸易和投资规模。

“因此可以肯定，RCEP能帮助企业在疫情后迅速复苏。如果本地企业再继续依赖当地的供给和需求，复苏就会是一项缓慢而艰巨的任务。”

除了企业，RCEP也为个人带来好处，比如在符合条件的情况下，RCEP区域内旅行更加便利和花费更低、劳工出国就业门槛更低、消费者可以购得更便宜的外国商品。

無法再享政府庇護 將迎來激烈市場競爭

说起RCEP的好处，何健维滔滔不绝，令他担心的是，待RCEP在马来西亚落实后，市场上的竞争会更为激烈，但马来西亚多数中小企业仍对RCEP一无所知，并且仍然非常依赖政府政策，这将影响本地中小企业的存亡。

他指出，在国外对我国敞开怀抱时，我国的大门也是敞开的，外国企业进入本地市场就如我们进入他们的市场一样容易，而且不能随便关闭，我国企业无法再享有政府以往的保护。

作为一带一路东南亚非政府组织联盟主席，何健维几乎每周都与设立在15个RCEP成员国的办事处召开贸易会议。鸟瞰整个RCEP地区，他总结：“马来西亚的中小企业还没有准备好。”

在整个访谈中，何健维多次强调“一定要了解RCEP”。在他看来，RCEP是一把双刃剑：如果准备好了，并且对其了如指掌，就可以像一个冠军一样乘风而上，快速成长。反之，RCEP浪潮就会像海啸一样袭来。

“令人担心的是，我问过很多企业家，发现很多人从来没有听过RCEP。我建议，每一个企业家都要了解RCEP，才能乘风而上，否则RCEP到来时，它可能就会像海啸般冲刷本地企业。”

如何趁着RCEP浪潮，成长为乘风破浪的胜利者？何健维再次强调，必须全面了解RCEP的好处，因为只有了解运作规则，才知道如何充分利用它。



首相拿督斯里依斯迈沙比里较早前表示，RCEP能够协助振兴大马和国际商业活动，而新冠肺炎疫情的形势，也突显了国际贸易与合作的重要性。

一帶一路東南亞非政府組織聯盟對中小企業的建議

- {1}用最新技术拥抱工业革命4.0 (IR4.0)，保持相关性并在竞争中胜出。
- {2}改变心态、积极工作。马来西亚不再是唯一的市场，我们必须冒险到海外去占领更大的市场。
- {3}如果你觉得自己太小，没有竞争力，那就敞开怀抱，接受与本地或外国合作伙伴的合资或合作。
- {4}在这个开放和快速发展的技术时代，旧的经营方式已经不再有效。时代变了，我们必须与时俱进。

推出RCEP 360貿易指南 YouTube影片解釋條款

为了帮助马来西亚中小企业了解RCEP，一带一路东南亚非政府组织联盟也推出了一个名为“RCEP360贸易指南”的YouTube频道，里面有数十部影片，详细解释RCEP的各项条款。

“我们的中小企业必须迅速行动，提高公众和中小企业对RCEP的意识是成功的关键。”

《區域全面經濟伙伴關係協定》

- RCEP：通过削减关税和非关税壁垒，建立统一市场的自由贸易协定。
- 15个成员国：东盟10国+中国、日本、韩国、澳大利亚、新西兰。
- 世界最大的自由贸易区：
- 总共覆盖了全球近1/3人口（22亿）、1/3 GDP（26.2万亿）、1/3全球贸易额。
- 降低关税：除了柬埔寨、寮国和缅甸享有30%货物零关税，其它成员国享有65%货物零关税。
- 各国至少开放100个领域的市场（例如：电子商务和服务业）。
- 对生产者的影响：生产成本降低、劳动效率提高、获利空间扩大。
- 对消费者的影响：商品更便宜、出国更方便。

助確保市場開放 供應鏈不中斷 商業格局變化巨大

RCEP被认为是从冠病疫情中复苏国家经济的工具之一，有助于确保市场开放及供应链不会中断，同时促进和保护参与国的投资环境，其中包括提高信息交流和透明度，以促进商业和投资，尤其是为中小企业提供经济和技术合作。

国际贸易及工业部高级部长拿督斯里阿兹敏曾表示，RCEP将取消和降低商品的关税，以促进缔约国之间商品的进出口。另外，包括电子商务在内的服务业者也能够享有更大的市场准入，促成跨境供应。

何健维说：“到时候大门一开，外国的贸易产品全都可以进入马来西亚，这会带来重大的影响，商业格局将发生巨大变化。”

无论如何，他提醒，中国仍是亚太地区最大的市场，因此企业可以利用外国直接投资（FDI）、对外直接投资（ODI）、合资企业和技术合作。

“可与其它国家的海外华人合作，如与泰国、印尼、菲律宾、越南、澳大利亚等，因为这可以直接转化为巨大的增长和巨大的机遇。”

華商優勢熟悉中國語言商業文化

他补充，在中国的整个市场向国外开放的同时，熟悉中国的语言和商业文化，是华商的一大优势。

“大马华人企业家有很大的优势，但是没有派上用场，与泰国和印尼企业的投资相比，我国企业的投资更小。据我了解，泰国、寮国、柬埔寨的华人企业家，他们的华语没有说得很流利，但是他们很积极，也会有翻译员随行到中国投资。”“马来西亚不再是我们的‘地盘’，最大的市场就是中国，不要忘记，其它发展中国家正在虎视眈眈。”

開發NSGH提供諮詢服務

RCEP协定全文由序言、20个章节、4个部分的承诺表，共56个附件组成，总计超过1.4万页，内容庞大，议题覆盖广泛。

为了帮助本地中小企业拓展国际市场，一带一路东南亚非政府组织联盟致力于为东南亚国家和中国的中小企业提供咨询服务平台，包括跨境贸易、文化

旅游、健康与医疗技术创新、一带一路港口及物流园、清真认证、金融及法律服务等，提供交钥匙的跨境贸易服务和投资咨询。

此外，为了最大限度地帮助马来西亚中小企业的效益和效率，该联盟已在RCEP的15个成员国设立了办事处，以帮助促进贸易活动，尤其是与相关国家的政府机构保持联系。

该联盟也开发了一个特殊目的载体（SPV）——马来西亚东盟-中国全球贸易中心（Nusantara Sino Global Holdings, NSGH），NSGH会做为一个顾问平台，为大马本地所有的企业家提供咨询服务。同时，NSGH还在所有15个国家建立了贸易投资平台，以确保商业交易的有效进行。

世上最大貿易投資平臺

迄今为止，NSGH创建的贸易投资平台是世界上最大的贸易投资平台。NSGH将为所有希望利用该平台进入其他RCEP国家或与RCEP国企业合作的中小企提供贸易顾问服务。

该联盟也希望在不久后，可以透过一个一站式平台，提供企业对企业（B2B）的联系机会，通过分享资讯和加强多边经济联系，把区域全面经济伙伴关系（RCEP）成员国的中小企业与政府贸易机构联系起来。

“作为一个企业拥有者，我们必须采取主动，抓住我们看到的机，而不是等待政府来推动我们。我们的门口已经打开了，我们要向前进，不能停留在过去。”





馬幣兌新元貶值近5年新低 兌美元跌破4.29

新加坡金融管理局收紧货币政策带动新元走高，拖累马币兑新元汇率今日一度贬至3.1555，写下自2017年8月以来的近5年新低水平。

令吉兑新元过后略为收窄跌势，下午5时报3.1511，昨日为3.1394。

本月14日，为抑制通货膨胀，新加坡金融管理局双管齐下，进一步收紧货币政策，让新元加速升值。

金管局将新元名义有效汇率（S\$NEER）可波动范围的中心轴调整至现行水平，同时略微调高汇率可波动范围的坡度，以继续压抑通膨升温。当天马币兑新元汇率为3.1151。

另一方面，由于市场预期美国联邦储备局将在最近的议息会议调高利率，马币兑美元汇率周四跌破4.29关口，写下2020年4月以来的最低水平。

马币兑美元汇率一度跌至4.2950，下午5时报4.2905，相比周三为4.2800。大马伊斯兰银行首席经济学家阿占尼詹说，市场焦点放在联储局下一步行动，马币兑美元汇率料在窄幅范围内交易。

他说：“周四晚，联储局主席鲍威尔将在国际货币基金组织研讨会上，以嘉宾小组成员发表谈话，他有可能重申该局在加紧货币政策的立场。”

“与此同时，通货膨胀率可能在最近达到高位，不过，目前可能言之过早。”他补充，中国一些地区的封锁影响供应链，预料将对物价造成压力，有可能影响一些重要部件的交货与运输。俄乌持续的军事冲突，已导致商品价格升高。阿占尼詹续称：“简单说，外汇市场可以因为不确定性因素，走势不平稳，在

这方面，外汇市场人士可能在一些避风港，例如美元寻求保护。”

此外，市场人士也关注即将在周五公布的大马3月消费者价格指数。

根据《彭博社》调查，市场预测3月通膨率2.3%，2月为2.2%。

SPI资产管理伙伴史提芬依奈说，美国债券回酬率下跌，同时，美元兑日圆汇率显示稍弱，马币在周四会有少许喘息空间。

“假如中国人民银行继续让人民币汇率疲弱，以惠及该国出口，这期间与马币建立强大相互关连的人民币，料将继续保持疲弱走势。”

他告诉《马新社》说：“假如中国人民银行降低利率以刺激国内成长和进口，马币将有较佳表现。”

交易商指出，美国联储局主席和多位官员支持5月升息50基点，甚至圣路易斯联储主席布拉德甚至表态不排除一次升息75基点的可能性，促使10年期美债殖利率攀升、美元走强，仍是现阶段金融市场的主要干扰变数。

施工相關新聞

Construction Related News



東鐵3.0路線，
將是雪州經濟重要催化劑！

东海岸铁路计划（ECRL）采用C段路线，途经雪兰莪北部驶往东海岸，峇冬加里（Batang Kali）成为铁路运输枢纽站和物流运输中心。

雪兰莪州务大臣拿督斯里阿米鲁丁指出，东铁将成为雪州经济重要催化剂，尤其有助刺激北部发展。

根据通过的新路线，东铁3.0路线C段计划全长201公里，北部路线共设7个站。

初期先建5个站，包括淡马鲁、文冬、鹅麦综合交通总站、双文丹和巴生港口，除了文冬，另外4个站都是客货运站。

貨運可直達巴生港口

过去，北部铁路运输必须途经吉隆坡，才能转至巴生港口。

但有了东铁之后，铁路就能直接从双文丹绕道直接抵达巴生港口。

阿米鲁丁他上周六（12日）推介Ion Belian Garden房屋发展计划后指出，东铁启用后，不但会刺激铁路和物流运输领域，也能把峇冬加里打造为铁路运输的枢纽。

他指出，东铁动工后，接获不少新的发展建议，包括铁道路线至彭亨云顶高原沿途的发展旅游业规划。

接多旅游發展建議

“另外，也有不少私人公司和地主开始策划发展计划，以投入当地的旅游业。”但他说，相关建议都必须从长计议，尤其必须考量和评估环境因素。

经历37次雪州政府及中央政府的协商会议、2次州行政议会讨论后，雪州政府最终同意接受联邦政府在东铁计划C段工程所提出的北部路线。

东铁计划预计2027年竣工，政府也圈定了雪州的本查阿南和加埔，日后兴建站点。





建筑成本下月起增达13% 房价料跟着涨价

根据房屋及地方政府部副部长拿督斯里依斯迈阿都慕达立指出，该部预计在今年3月后，国内的建筑成本将增加5%至13%。由于全球的供不应求趋势，因此铁、沥青等建筑材料的价格都有所上涨。

据了解，各类型的建筑材料，在过去一年内已经多次的涨价了。目前估算整体涨幅已达约20%。许多建材包括钢铁、塑料水管、电线等价格陆续飙涨，单是钢铁，每吨就涨了1000令吉。

一般上，材料和建筑成本占总成本的60%至70%，而剩下的30%至40%则涉及人工、机械和其他成本。而这些建筑成本持续上涨，最终也将导致我国的房价进一步升高，更多人买不起房屋。

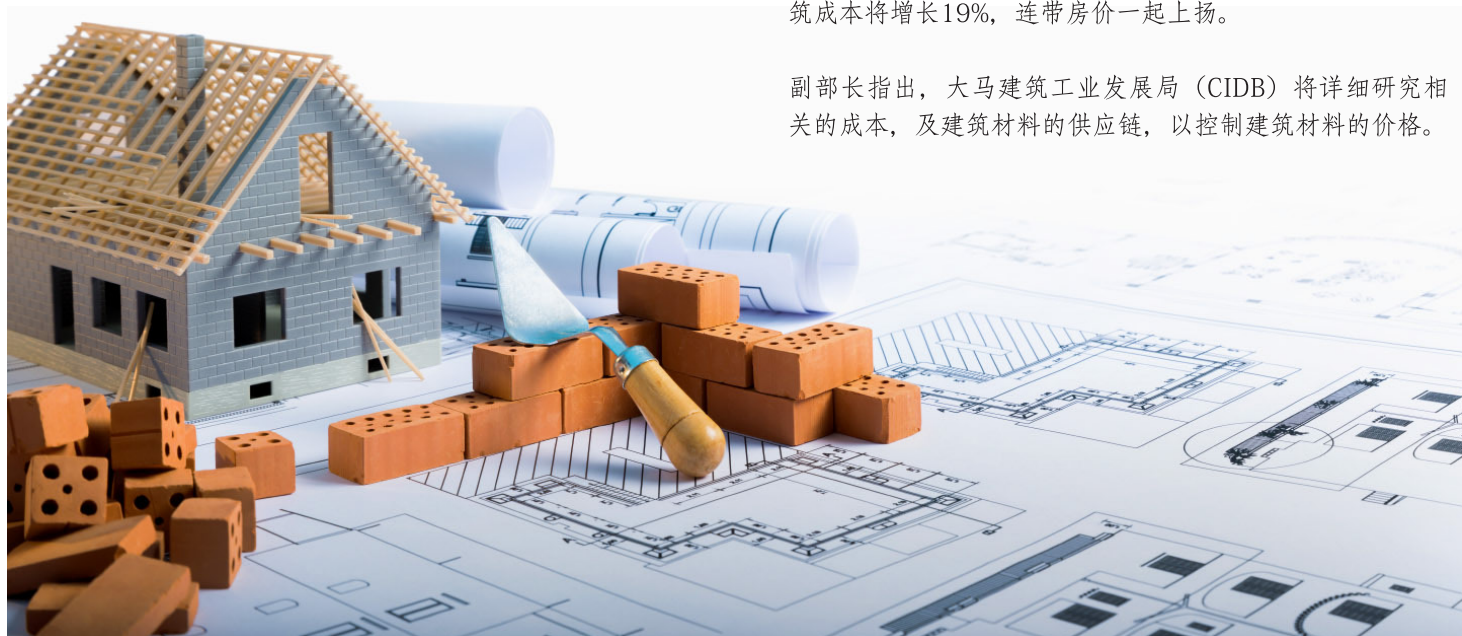
另外，因为俄乌战争多个国家或企业制裁俄罗斯，而俄罗斯本身也是铝和镍等金属的主要生产国，也是主要的铜生产国，因此一系列操作导致全球供应吃紧，进而推高成本。

大马房地产发展商公会（REHDA）发布的下半年房产领域调查报告显示，在众多建筑材料中，以铝价涨势最为凶猛，较2020年翻涨了55%，紧随在后的木材（+52%）、钢铁（+38%）、水泥（+19%）等。

受访发展商也指出，相对于去年上半年，下半年的经营成本增长了18%，创下5年新高点，当中包括原料与劳工成本、合规成本、融资与土地成本。

同时，发展商预计，随着建筑材料价格不断走高，今年的建筑成本将增长19%，连带房价一起上扬。

副部长指出，大马建筑工业发展局（CIDB）将详细研究相关的成本，及建筑材料的供应链，以控制建筑材料的价格。



施工相關新聞

Construction Related News



未來在巴生谷，
公共交通系統將會更加“四通八達”。

交通部长拿督斯里魏家祥和捷运公司 (MRT Corp) 宣布，落实捷运第三路线 (MRT3) 路线，长约50公里，当中39公里位于吉隆坡联邦直辖区，12公里位于雪州。

MRT 3 会沿着吉隆坡市周边形成一个环形路线，共有33个站点，当中有10个新的转乘站，可以连接其他公共交通系统，让整个巴生河流域的公共交通网络系统更全面、更高效。

这意味着，未来搭乘MRT 3，就可连接到其他捷运路线、轻快铁 (LRT)、单轨火车 (Monorail) 和电动火车。

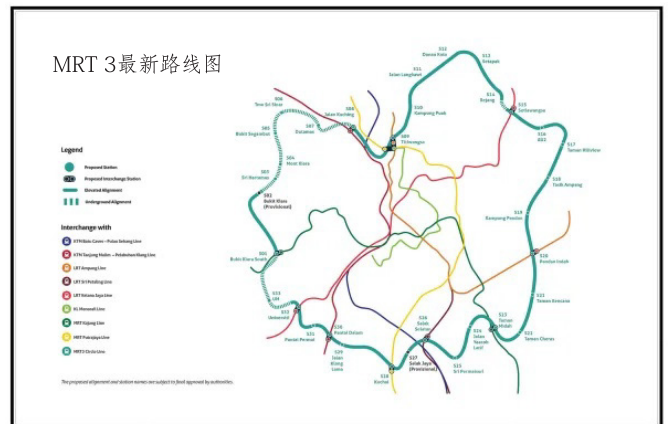
MRT 3 的站点包括满家乐 (Mont Kiara)、古晋路 (Jalan Kuching)、蒂蒂旺沙 (Titivangsa)、文良港 (Setapak)、蕉赖 (Cheras)、旧巴生路 (Old Klang Road)、马来亚大学 (UM) 地区。

其中80%路线是高架路线，而20%是地下通道。

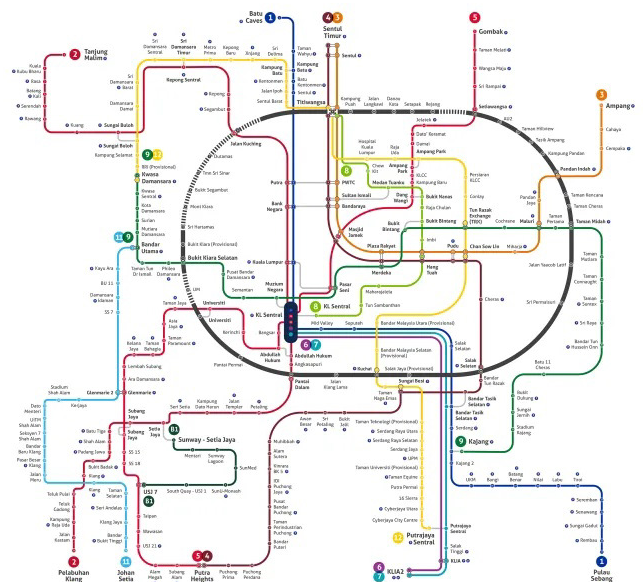
魏家祥指出，整个工程进度将视征地的进展而定，预料最快在2028年12月开通，2030年全面投入运作。

整个MRT 3 的建筑费为310亿令吉，预计征用土地费用和其他开支需要84亿令吉，所以整个项目总成本料高达600亿令吉。

而这个项目将分成5个主要配套，在今年5月开始招标，预计今年末季敲定工程承包商。



MRT 3 会沿着吉隆坡市周边形成一个环形路线，全长50.8km，共有31个站点，当中有10个新的转乘站。





建材價格漲太快，
建商真的吃不消了。



柔佛華人建築商公會會長江永強。

由于洋灰和预拌混凝土的价格暴涨，柔佛华人建筑商工会和马六甲建筑商工会，联合呼吁生产和供应商控制涨价幅度。

柔佛华人建筑商公会会长江永强和马六甲建筑商公会会长拿督林浩然发布的联合文告，建议供应商制定涨幅机制，比如说在6个月至1年里的时间逐步涨价，不要一次性起价，而且毫无通知。

文告指出，自本月16日开始，各品牌的洋灰陆续跳涨售价约每公吨70令吉，平均涨幅超过20%；两日后，以洋灰为主要生产原料的预拌混凝土也跟着涨价，每立方米售价涨30至40令吉。

同时，这两个公会也希望供应商能“锁定价格”，现有的工程继续以协议好的价格供货，实践“旧工不涨、新工另议”的协商精神。

建商成本近期在无预警情况高涨，许多建商被迫亏本开工，而且涨价幅度太大所带来的影响层面甚广，包括加速通货膨胀，也让房价更加贵。

两个公会希望生产和供应商本着唇亡齿寒，同舟共济的精神，接受上述建议。

建築合約應允價格變動條款

另一方面，他们也希望政府、如马来西亚绘测师协会（PAM）和马来西亚工程师学会（IEM）等单位，允许建商在建筑合约中列入价格变动（VOP）条款。

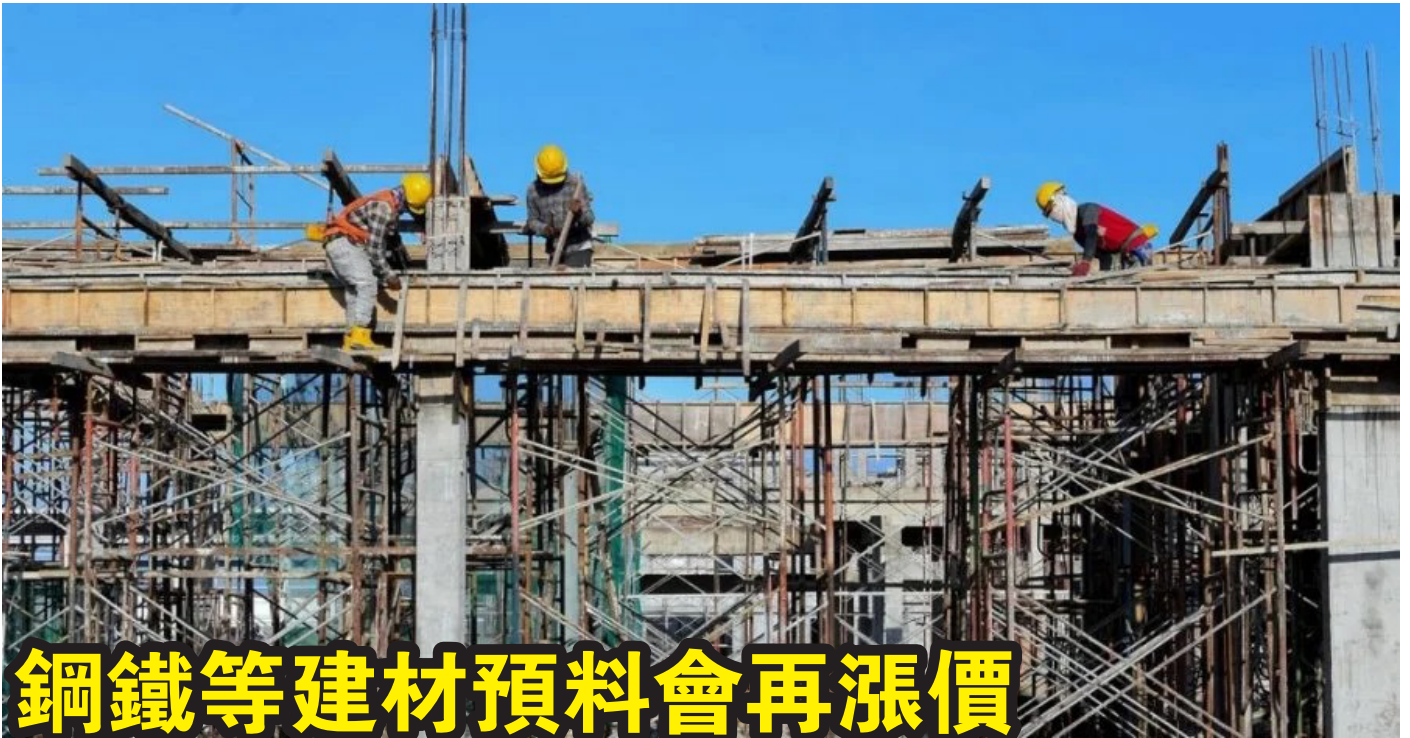
“在我国，私人建筑商工程向来引用PAM和IEM的合约格式，当中有一则条款严格列明：不允许建筑商在工程展开后，向业主要求建筑材料价格差价的索偿。”

但事实上，在2021年建筑材料成本大幅增加后，政府项目已经提供价格变动或价格变动补贴。

“因此，我方认为目前PAM和IEM都各自扮演着重要的角色，必须重新审视这个攸关建筑商生存条款的公平性质，避免‘一行两制’，为马来西亚建筑经济生态建立新平衡点。”



示意图



鋼鐵等建材預料會再漲價

方天興：市場剩餘房樓要買趁早



馬來西亞五金機械建材聯合總商會榮譽會務顧問方天興。

務顧問丹斯里方天興接受《東方日報》訪問時直言，鋼鐵價格在一年前的疫情期間開始就持續高漲，同時在俄烏開戰以來，仍維持著這個歷來最高價位，即每噸千餘美元。

他表示，俄烏戰爭的情況目前仍未明朗化，如果戰事持續，肯定將造成鋼鐵價格再度飆漲，致使新的房屋計劃工程成本上揚，並加劇房價高漲。

“要建一棟建築，鋼鐵是不可或缺的材料，如果鋼鐵價一再上漲，房價肯定水漲船高。事實上，其他的建材如洋灰、木料等價格都已高漲，再加上外勞工資高企，新的房屋計劃不可能保持目前的價位。”

隨著鋼鐵、木料等建材價格一路飆漲，加上俄烏開戰若持續，將衝擊我國鋼鐵業及房產；商會領袖預料，新的房屋計劃工程成本將再上揚，進一步推高房價，因而鼓勵消費者宜趁早買房樓，以免日後房子太貴，更难下手！

馬來西亞五金機械建材聯合總商會榮譽會

他舉例，原本成本只需1億令吉的發展項目，如今可能已提高至1.2億令吉。

因此，他認為消費者應趁著目前市場低迷，房價相對便宜且有很多房屋尚未出售，甚至有者降價之際，宜趁早買房樓，否則同樣的價碼肯定購買不起同等級的新建房屋。

方天興解釋，種種原因，致使鋼鐵價格在一年前開始高漲，這包括疫情期間工廠減產、中國治理環境污染，不符標準的鋼鐵廠被諭令關閉等，使得貨源短缺而漲價。

不過，他補充，俄烏開戰兩個月來，市場並未出現採購鋼鐵困難的問題，雖有短缺現象，但不致太嚴重，幾家大型鋼鐵廠的貨源，例如螺紋鋼的貨源，均足夠供應整體市場。

他強調，由於俄烏開戰的局勢仍不明朗，所以大家都還在觀望，不知幾時會再漲。

“根據我的觀察，鋼鐵應該還會再漲價，包括各項成本的漲價、很多國家也因疫情緣故減產、外勞短缺，以及出產國之一的俄羅斯受到制裁等。”

他坦言，基於鋼鐵未來價格難測，故業者要緊密收集每日資訊，掌握市場動態，包括採購者和下標者都要謹慎行事，萬一標到工程但原料一直飆漲，將影響盈利，嚴重者甚至虧損。

与此同时，他吁请钢铁业者在当下极具挑战的环境下，大家要互相往来，避免在市场上掀起激烈的竞争。

“如果展开激烈竞争，为了生意在有限的市场互相拉低价格，最终将两败俱伤，不利行业的长远发展。”

受俄乌开战影响 不同类型钢材全面调涨8至15%

马来西亚钢铁工业联合会（MISIF）总会长拿督林鸿泰指出，在俄罗斯与乌克兰开战以后，钢铁价格即全面上扬，不同类型的钢材涨幅介于8至15%不等。

他说，俄罗斯与乌克兰分别是全世界第3与第8大钢铁出口国，两国交战是钢价飙涨的主要导因。

“另一个原因是原料上涨，即铁矿石和废钢价格喊涨，当中废钢涨幅高逾25%，从每吨500多涨至650令吉左右。此外，主焦煤因其他因素，也致价格波动很大。”

他告知，在大马，螺纹钢在开战后每吨价格上涨约8%（或不超过200令吉），即战前约3100令吉，现在约3300令吉。

他说，至于入口钢铁涨幅较显著，其中热轧钢卷每吨涨逾150至200美元（涨幅约12至15%），即战前每吨850美元，现在超过1000美元。

林鸿泰接受《东方日报》访问时强调，在各项建材中，钢材的涨幅并非最高，根据马来西亚房地产和房屋开发商协会（Rehda）发布的2021年下半年房地产行业调查和2022年市场展望，建材价格的平均涨幅，依序排列为铝涨幅约55%，木材52%及钢材38%。

“其他如洋灰、沙及混凝土等其他建筑材料的价格，涨幅都在16至19%之间。”

他解释，大马的钢铁涨幅没那么高，主要是因为国内没有太多大型基本建设项目，除了东铁、捷运2号线（MRT2）及第三轻快铁（LRT3），其他如楼房建设工程、汽车及电子工业等领域，都有不同程度的需求。

不过，他指大马的钢铁出口量相当大，每季大约150万至180万吨。

他坦言，钢铁价上扬使产品售价上涨，短期内固然能增加钢厂业者的盈利，不过业者必须承担一定的风险。

他举例，现在订购的货源需待2个月后才运抵，若俄乌战争突停止，两国恢复正常出口，意味钢铁价将回软，但业者却已采购贵货源。



马来西亚钢铁工业联合会总会长林鸿泰。



马来西亚五金机械建材联合总商会总会长许圣杰。

他说，反之，若美欧持续制裁俄罗斯，则全世界的钢价定然会持续攀升，这一切考验业者的风险管理。

受钢材价格高昂3大因素影响 钢铁五金业营运空前艰巨

马来西亚五金机械建材联合总商会总会长拿督许圣杰指出，受到钢材价格高昂等因素影响，钢铁五金机械建材行业的营运成本也跟著提高；如今业者需要有更充裕的资金，才能度过当下严峻挑战的局势。

他接受《东方日报》访问时表示，疫情加上俄乌战争，已大幅扰乱国际供应链，包括天然气、石油、钢铁和铁矿石等的供应链。

他指出，美国等多个国家因战争发动的制裁，导致石油天然气和原油价格暴涨，燃料价格上涨已致使欧洲钢铁制造商正在放缓产能。

此外，他说，马来西亚进口大约60%的钢材及大部分的机械和建材，使得钢铁五金机械建材行业，当下面对3大挑战，包括价格上涨、原材料供应短缺及运输受阻。

“除了铁矿砂生产受阻而价格上涨外，制造钢铁须要大量的能源、原料及燃料，在价格上涨的连锁效应下，导致生产成本也大幅度提升了。”

他指出，我国的钢铁五金机械建材进口商正在经历，无法承诺及推迟现有订单供应和发货的窘境，如果战争持续下去，情况将会更糟。

“由于钢材价格高昂，许多本地进口商和库存商唯有减少补充库存，因为局势不稳致价格波动风险非常大，尤其害怕价格下跌而带来巨大的损失。”

他直言，若想要维持业务规模不变，业者就必须增加资金或需要借贷更多的钱，来维持库存量。

施工相關新聞

Construction Related News



另一方面，许圣杰指出，钢铁五金机械建材业有99%是做放账的生意，通常账期为90至150天，在目前的非常时期，他建议会员们可缩短账期，减至60至90天，以保障会员的利益。

“这样资金才能回流得更快，商家才能拥有更多的营运资金，采购更多的货物供应市场。”

同时，他表示，在俄乌战争的不明朗化局势中，业者必须以最快的速度，获取最新的消息，因资讯可以创造商机，也可以避免危机。

他指出，钢铁价格上涨肯定会造成建筑工程成本增加，甚至可能造成工程进度缓慢或需重新下标，这方面或需重新谈判，他认为发展商应给承包商有个调整价格的空间。

“比如去年下的标，今年要开工却碰到钢铁等建材价格高涨，就会有面对亏损的风险。”

此外，许圣杰表示，政府在一两年前停止引进外劳，尽管日前重新开始引进外劳，但行动却显得缓慢。

因此，他促请政府尽快全面开放让我僱主引进外劳，以在此充满挑战时期，为行业的发展带来利好因素。



新加坡裝修業，真的好缺人……

由于冠病疫情期间采取封锁措施，偏偏许多新屋主在这两年领到新钥匙需要装修，新加坡的装修业近来人手严重短缺。

根据《新明日报》的报道，新加坡装修同业商联会会长陈锦龙层透露，新加坡的装修业高度依赖马来西亚员工，但疫情导致少了三、四成的人手。

同时，Majestic Construction装修公司老板林瑞庆透露，在这期间，装修服务的需求增加二、三成，尤其是许多情侣延后结婚，近来才开始要装修房子，还有不少新人因为预购组屋等候时间更长，转而购买二手租屋。

因此，随着马新边境开放，新加坡装修业料开始抢大马员工，尤其是木工和抹灰工人。

高價搶人

新加坡装修同业商联会顾问林亚峇说，为了满足激增的装修需求，业者还高价抢人，因为这类员工必须要具有一定的“功力”，不是随便能找到。

“就拿当时抹灰工来说，原本日薪一天80至100新元（约249至311令吉），疫情下就有人开价200多新元（约622令吉），甚至超过300新元（约933令吉）。”

不过他也认为，无法在短时间内就能成功“抢人”，因为一些马来西亚员工可能之前回国后就转行，不一定会选择回到新加坡工作。

林瑞庆也说，目前才刚开放数天，还需要等分包商为这些大马员工申请准证才可以入境。



建材價格的波動，
讓不少建商快撐不下去了。



馬來西亞建築商總會總會長丹斯里蘇福禮

馬來西亞建築商總會（MBAM）總會長丹斯里蘇福禮，呼喚政府盡速採取行動干預建材價格，而不是依據統計局的價格指數來招標，否則國內承包商恐怕無法再承接項目，政府的計劃就此停工或擱置。

蘇福禮再文告中指出，冠病疫情導致建材和燃料成本飆升，無論是承包公共還是私人項目的建商都面對倒閉的壓力，一些業者已考慮暫停投標政府的项目。

他也說，統計局提供的價格指數通常滯後，跟不上快速不懂的全球價格，沒能反映市場的真实價格。但是，公共項目都是以這個指數來評估和計算價格。

2個月內價格飆30%以上

因此，若政府不重修合約或糾正價格指數滯後的情況，投標價格和當前實際價格之間的差異對建商來說是很大的壓力，預期政府的项目可能難以找到投標人，或在興建過程中會面對重重挑戰。

以鋼筋價格來看，今年2月時每噸位2680令吉，但4月就上漲了30.6%至3500令吉；散裝洋灰從2月的210令吉漲到4月的350令吉，漲幅高達40%。

柴油價格漲幅更甚，2月時為每公升1.90令吉，4月就漲到了4.34令吉，漲幅高達128.4%。

價格太波動 難以估價

蘇福禮解釋，承包商一般上都會在報價時將價格波動和風險納入考量，但如今價格波動太激烈，估價實在太困難，可能迫使建商失去大部分利潤，進而影響到項目的可行性。

建 材 漲 價 實 例 (令吉)	鋼筋 (每噸)	散裝水泥	柴油 (每公升) <small>(工業用·無補貼)</small>
2021年 2月	2,680	210	1.90
2022年 4月	3,500	350	4.34
漲幅	30.6%	66%	128.4%

而且，建商在這時期還面臨建材和人力短缺的問題，需要更長的時間來完成一個項目，讓建商的風險更大。

“本會懇請政府立即出手干預建材價格，幫助我國建築業度過困境，避免發展項目停擺或擱置。”

MBAM向政府提出6大建議：

- (1) 建議製造商和供應商為所有現有項目“鎖定價格”，額外的新訂單或建議的新供應，則雙方協商價格。
- (2) 檢討政府合約項目的價格波動。
- (3) 建議在3至6個月內逐步/分階段漲價，防止極端的价格波動，減輕承包商面對現金流和蒙受損失。
- (4) 呼喚政府暫時免除原材料進口關稅，并向製造商提供補貼/補助金，以減輕生產成本。
- (5) 希望建材廠家詳細列出原材料成本，並建議把原材料價格與國際市場價格掛鉤。
- (6) 豁免承包商的人力資源開發基金（HRDF）繳款，為期12個月，特別是G1至G3類別中的小型承包商。



有市場人士大膽批評： “MM2H已死！”

随着国门在4月1日重开，房地产界都期待外国买家回流我国，激励房市进一步回温。

但，这不包括在去年10月重启的马来西亚第二家园计划（MM2H）。

移民局自宣布重启MM2H以来，一直饱受各界批评，因为10大新的条件被认为过于严苛，尤其是外国人必须依据各自的年龄，证明自己拥有价值50万令吉至150万令吉的流动资产，同时还必须拥有每月至少4万令吉的海外收入。

而且，新的MM2H签证的有效期也只有5年，而不是以前的10年。

因此，即便国门重开，相信MM2H的“水花”也不大。

申請者止步

CCO & Associates吉隆坡区执行董事曾怀深接受《The Malaysian Reserve》访问时直言，现在MM2H就是在“低谷”，相信很多有兴趣申请的海外人士，会因为近期的条例更改而选择止步。

他认为，MM2H更严格的条款，可能会影响新的海外申请者。

Centre for Market Education总执行长卡梅罗·费利托博士也指出，目前要断言MM2H能从国门重开中受益，实在是言之过早。

“这很大程度上取决于国家的政治和经济状况。我认为，由于当前的条件比以前更加严格，我们可以将MM2H视为一个“死亡项目”。成本和各种程序考量，让马来西亚仍难以吸引游客前来。”

內政部長：反響熱烈

此前，一直有不少业内人士指出，MM2H的新规定导致申请人数大减，冲击我国房市、经济和国家国际形象，呼吁政府松绑条例，确保这项计划能够实现其最初的目标。

但在今年1月，內政部长拿督斯里韩沙再努丁表态，自2021年11月以来，已经收到111份MM2H的申请，并批准了其中15份，足以证明更严格的条例并不会影响外国申请者的意愿。

从上述的反响来看，他预期今年至少会有1000人申请MM2H，数量和去年一样。



如果名下已有房產的你，
1年内打算再買房嗎？

如果你的答案是“会”，那你和53%的屋主同样想法！

PropertyGuru Malaysia最新的2022年上半年消费者情绪调查报告结果显示，有53%的屋主打算在保留目前房产同时，1年内再购入另一间房产，当作投资，以对抗通货膨胀。

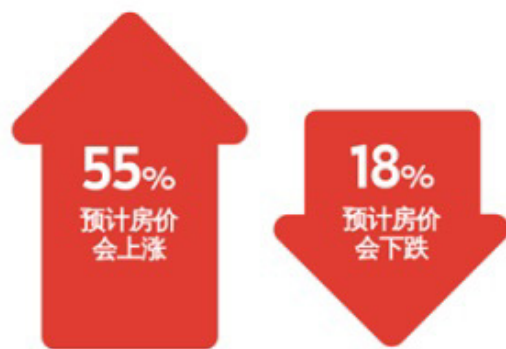
根据大马统计局的数据，我国2020年录得1.2%的通货紧缩后，去年却快速通胀2.5%。

PropertyGuru Malaysia区域经理Shylendra Nathan在文告中指出，随着经济逐渐从冠病疫情中复苏，大马人如今将焦点转向通胀，并青睐更具抗通胀特质的房产投资，因为股票投资的不确定性更高。

调查还发现，55%的受访者预计房价将在疫情结束后上涨，再加上目前利率仍处于低档，该公司预期更多有经济能力的人士，会投资于房地产市场。

PropertyGuru Malaysia Consumer Sentiment Study H1 2022

所有受访者当中，
超过一半的人
预计房价会在 COVID-19 疫情结束后
上涨，
只有 18% 的人认为房价会下跌。



趋势 

賺很多超暴利?

發展商：賺幅只有15%!

發展商， 真的是暴利行業嗎？

每次提到房价上涨、人们买不起，不少人都认为其中一个因素，是发展商“赚太多”了！

但马来西亚房地产发展商会学院（REHDA Institute）披露，近年来，发展商的赚幅只有15%。

该学院主席拿督黄忠立指出，外界对于发展商业者“惊人利润”的预期是误会，其实一个发展项目耗时2至3年，每年的平均回酬率仅5%至7.5%，没大家想象那么多。

而且，发展商目前面对的成本之高，根本无从再降低赚幅来压低房价。

建築成本占60%

他在推介该学院的《房屋前瞻：了解成本和可持续价格》报告时指出，以当前状况而言，土地、建材、劳工、专业和营运等成本，都会继续因为通胀和市场关系上涨。

单单建筑成本，就已经占发展总值（GDV）的60%，对最终售价带来压力。

“我们完全没有降低建筑成本的空间，因为我们必须遵守当前的建筑规格，还必须考虑品质和当前的原料价格”。

合規成本大漲

黄忠立也透露，发展商的营运环境艰难，面对高昂的合规成本。合规成本占总成本的16至25%，而且比20年前大幅增长。

再来，如今新的城镇能让发展商“拿来赚钱”的范围也变少了。以前，要发展一个城镇，60%土地可用来发展房地产，40%用作设施。

祇有40%地可建房來賣

但如今，接近60%的土地必须用来发展公共设施或其他公用事业、道路、污水处理和休闲区，发展商只剩40%的土地可用来卖房产。

“这个公共设施的比例逐年增长，导致发展商的供应减少，损失额外的发展总值。”

他举例，在40.5公顷的土地上，将公共设施的比例增加20%，代表可以拿来建屋售地的范围，就少了8.1公顷。

“随着政府将把最低薪金调至1500令吉，加上建材涨价，除非政府调整合规成本，否则房价在未来几年只涨不跌。”

推介礼出席者包括大马房地产发展商会（REHDA）代主席拿督童银坤、大马房地产发展商会学院信托人拿督黄腾亮、拿督慕扎达查、程文林、REHDA雪州分会会长拿督何汉生等。



马来西亚房地产发展商会学院领导层推介“房屋前瞻：了解成本和可持续价格”报告，左起为程文林、黄腾亮、黄忠立、童银坤、慕扎达查及何汉生。



合規成本， 是發展商的痛……

他也呼吁政府，应该与发展商和非政府组织（NGO）合作，更好地了解合规成本是如何推高房价，在实施任何新的合规成本前，应该要和所有利益相关者讨论，确保所要求的费用不会影响房价。

“发展商过去多年都尽量吸纳增加的建屋成本，一旦发展商不能吸纳，将转嫁给购屋者，进而导致屋价上涨。”

希盟曾考慮降低

过去，发展商频频呼吁政府降低合规成本。希盟政府曾经表示，会考虑降低可负担屋发展项目的合规成本，但在2020年政权再次更迭时，这讨论又被推后。

黄忠立以澳洲为例，当地房屋供应有限，但需求很高，所以房价上涨；但在马来西亚不缺供应，需求稳定，而房价略有下降。

“人们不禁要问，为何与澳洲相比，我们会有负担能力的问题。我国有很多滞销的屋子是在30万令吉以下。到底造成今天这情况的真正结构性问题是什么？如果我们能够了解根本原因，那就能摆脱持续多年的困境。”

黄忠立说，大马房地产发展商会学院将提呈报告给房屋及地方政府部、各州大臣及首长、市长及地方当局，必要时会与房政部长会面，汇报有关调查结果。

推介礼出席者包括大马房地产发展商会（REHDA）代主席拿督童银坤、大马房地产发展商会学院信托人拿督黄腾亮、拿督慕扎达查、程文林、REHDA雪州分会会长拿督何汉生等。

马来西亚房地产发展商会学院（REHDA Institute）推出了《房屋前瞻：了解成本和可持续价格》报告，恰恰正值国内对于国人买不起房而掀起的种种争执。

这份报告指出，由于经济、市场及通货膨胀因素，土地及其他发展成本如建材、劳动力、资金成本及其他营运成本在未来几年将持续增加。

该学院提出了14项建议，认为只要落实五成的建议，即可有效降低房屋价格。

REHDA Institute主席拿督黄忠立在记者会上指出，要想让房屋价格处于可持续的水平，那就请政府控制合规成本（Compliance Cost）。

所谓的合规成本，是指一个发展商项目，需要符合各种政策、准则、指南和条规而花费的开销，涵盖了给予资本的成本，包括土地转换溢价、各种缴款、各种基建服务基金、公用事业开发费、污水处理款项，以及贡献道路基建升级等。

4大合規成本問題

这份报告中强调了4项合规成本问题，包括过度监管增加发展商成本却没有为房屋增值、“过分热心”的规划缩小了发展商可售卖的土地、交叉补贴造成价格扭曲，还有冗长的审批过程造成高昂成本，并产生不确定性。

当建筑成本占发展总值约50至60%时，合规成本的占比也高居不下。若大型发展商进行城镇发展项目，合规成本占总成本的16至25%。

而且，这个合规成本逐年增长，比20年前高出许多了。

在90年代，发展商必须拨出40%总发展面积的土地作为公共设施用途，如今则增至近60%。

“这意味着在100英亩的开发项目中，发展损失额外的20英亩可出售土地，导致剩余40%土地作为建屋用途，促使每单位的土地成本增加。”

為他人做嫁衣？

黄忠立指出，发展商现在已经把公共设施的用地比例从40%扩大到60%，包括为公用事业公司如国家能源、英达丽水等兴建基础建设，但过后却由这些公司收取费用，是不公平的做法。

在他看来，政府全权控制官联公司，是否要控制合规成本，这胥视国家领袖的政治意愿，而不是在实施新合规成本后，却期望发展商降低屋价。



裝修房產， 要花很多錢嗎？

其他东南亚城市，菲律宾马尼拉每平方米装修费962美元（约2930令吉），位居季冠；其他顺序排行包括雅加达853（约3612令吉）、河内828（约3507令吉）、胡志明市803（约3401令吉）和曼谷740（约3134令吉）。

亞太排15升2位

报告指出，亚太区各市场的装修成本，以及市场装修的意愿依然反映大幅分化。

而在东南亚地区，受德尔塔变异病毒的极大冲击，客户信心和装修意愿都严重下挫。

“虽然有迹象显示疫情下半年会有所好转，但在曼谷、胡志明市、吉隆坡和马尼拉等市场，新的投资决策以及重大资本支出都在继续推延。”

以香港装修成本指数为1的基础计算，吉隆坡以0.8点，在受查城市中排第15，比去年上升2位；吉隆坡在仲量联行2020/2021的同份报告中，排名17。

但若直接用美元计算对比，我国装修成本只比调查中最高东京，只便宜11.7%。

报告提到，在一些市场，劳动人严缺到了非常严重的程度，像新加坡，要向印度和孟加拉等国输入人力，但政策推进较慢。

如此一来，愿意承接项目和参与竞标的有经验的承包商不断减少。

经济逐步开放，很多过去2年死气沉沉的商区，又出现装修潮。

尽管装修成本已上扬不少，还是有不少人开店准备迎接复苏买气，当然当中也包括一些企业之前因疫情推迟扩展。

但你知道我国装修成本有多高？相对邻国是高还是低？

仲量联行（JLL）出版的2021/2022年《亚太区装修成本指南》，调查亚太区30个主要城市，包括我国首都吉隆坡。

年漲16%比廣州貴

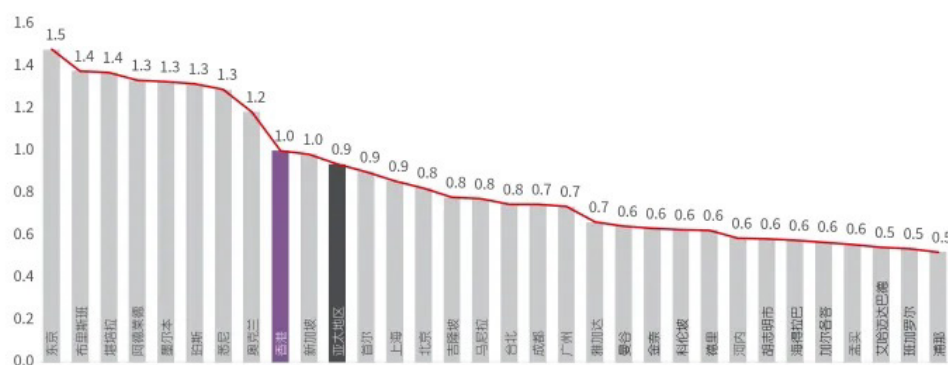
根据这份报告，吉隆坡的办公楼装修成本每平方米是993美元（约4210令吉），按年攀高约16%；去年为857美元（约3630令吉）。

我国的装修价格，在东南亚市场排第二，仅次于新加坡的1267美元（约5366令吉），价差约28%。

甚至比中国广州（961美元或约4070令吉）、成都（947美元或约4011令吉）更高。

装修成本跨城市比较*

*装修成本指数，以香港为基准=1.0



来源：仲量联行，2021/2022年



房市回温…… 终于轮到南馬了!

冠病疫情导致马新两国齐齐封闭国门全力抗疫情，但如今两国都重新开放边境，马新两地的经济活动重新活络，市场人士看好房市也将回温。

居外IQI控股集团联合创始人兼总执行长卡西夫大胆预计，今年马新的跨境房地产投资，至少会增加40%!

他近来在一份声明中提到，今年马新跨境房产投资凌厉的涨势还会延续至2023年，有望回到疫情前的水平。

“我们预计居住在新加坡的大马人以及新加坡人，都将会在马来西亚增购房地产，尤其是柔佛，其次是吉隆坡。”

發展商料開始向新加坡人營銷

他补充说，由于新加坡市场价格偏高，加上新元兑马币走强，新加坡人会倾向房市稳定的马来西亚置业。

CCO & Associates吉隆坡区执行董事曾怀深接受《The Malaysian Reserve》时也指出，国门重开对柔佛的房地产市场非常关键，尤其是休旅领域和零售房地产领域。

“通常，新山一代的商业活动非常依赖新加坡人，因此在疫情期间一直苦苦支撑下去。我相信国门重开后，海外房地产买家将会增加，尤其是新加坡人。”

他说，当局面稳定后，需求就会跟着改善，发展商开始会启动面向新加坡买家的营销计划了。

生活在“幸福城镇”， 是什麼感覺？

根据大马城市与乡村规划局早前调查所得，我国共有3大“幸福州”，分别是森美兰、马六甲和玻璃市。这3大幸福州内各县的幸福指数得分均平均超过80分。

那何謂“幸福城镇”。

根据大马城市与乡村规划局 (PLANMalaysia)，只要在幸福指数中获得超过80分的分数，就可归类为“幸福城镇”。

该局设下目标，2025年前国内要有125个城镇达成14个幸福指标。

大马城市与乡村规划局主任阿里亚斯博士指出，要实现这个目标，必须由中央和州政府携手合作，通过第12大马计划加强人民的福祉，包括改进医疗保健体系、解决贫困问题、发展优质房屋等。

“我们将继续协助地方政府在大马生计指数 (iDAM) 框架内，致力达标。”

登州獲幸福城镇獎

阿里亚斯是在颁发2021年登嘉楼地方政府幸福城镇奖，予登嘉楼州务大臣拿督斯里阿末山苏里博士后，向媒体发表上述谈话。

登嘉楼有4个地方政府在2021年地方政府幸福指数中得分超过80%，分别是瓜拉登嘉楼、龙运、马朗和实修。



林国强律师
林国强律师事务所资深合伙人

**新盤延遲交樓，
可拒付餘款并索償？**

如果发展商因延迟交付物业，而有责任支付违约金给买家，同一个时候，买家是否也可以拒绝支付拖欠发展商的产业购买价格余款？

在 Outlet Rank (M) Sdn Bhd V. Malayan Banking Berhad & Anor 的案件中讨论了以下课题：

- a) 买家在未支付房屋购买价的20%余额时，是否有权要求延迟交付物业的损害赔偿；以及
- b) 发展商是否就其终止买卖协议作出有效及完整的抗辩。

案情摘要

I) 该诉讼一开始是作为起诉人的发展商，向作为答辩人的最终融资方马来亚银行有限公司（该银行）提出的索赔，要求其支付发展项目进度付款下的购买价格20%余额。

II) 显然的，买方已指示银行不发放上述款项，因为他们向发展商提出的延迟交屋损失索赔，远高于发展商向银行提出的20%购买价余额付款。

III) 买方在诉讼中提出申请，以作为第2名至第17名答辩人，随后他们于2010年11月29日提交了一份抗辩和反诉，其中抵消了他们计算出的银行应付发展商的金额，并要求发展商支付延迟交屋的违约金。

判决

买家在未支付房屋购买价20%余额的情况下，是否有权要求发展商作出延迟交付物业的损害赔偿？

法官在下判前，参考了 Neoh Khoon Lye v. Trans-Intan Sdn Bhd [2002] 7 CLJ 420 一案。

在当时的房屋发展（控制和许可）法令下有一个案例，发展商拒绝交出空置物业，直到买家支付购买价格余额。买方在扣除逾期交付违约金后计算欠发展商的余额。发展商拒绝接受买方支付的抵消金额。

該案法官觀察到：

1) “起诉人追讨违约金的权利是一项交叉索赔（cross claim），它与答辩人获得购买价余额的权利，在同一笔交易中产生，并与它密切相关。如果我（法官）下令这样做，显然是不公正的，起诉人应向答辩人支付 5万1729令吉 57仙和2300令吉，但不考虑起诉人应得的3万3883令吉 20仙违约金。我（法官）认为起诉人对答辩人的最终索赔，享有公平的抵消权。”

2) 事实上，有充分理由认为，延迟交付的索赔，在发展商把空置产业交付给买家后立即产生。而且，该索赔应在买方取得空置物业当天，立即支付给买方。

3) 因此，法官认为，无论发展商是否就其终止买卖协议，作出有效及完整的抗辩，未支付的购买价余额（银行在任何情况下都已承诺付款给发展商），不能排除和阻止买方因延迟交付物业而要求的赔偿。

4) 发展商在审判前试图通过发出买卖合同终止通知，来避免买方的索赔，并声称该通知立即生效，买方的买卖合同均于 2013 年 2 月 14 日签订。终止是根据买卖合同第 10(1)(d) (ii)(b) 条款，并没收 10% 的按金，并立即生效。虽然第一证人承认他已接获终止通知，但没有证据显示，其他买家已接获该通知。

5) 问题在于，这样的通知是否有效的终止买卖合同。建筑物所在的土地已以买方的名义登记并抵押给银行，这是一个公认的事实。在我国的房屋发展项目中，多年来形成了一种惯例，即作为房屋贷款的抵押品，发展商将有关房屋所在的土地转让给购屋者，而购屋者将该土地抵押给银行，银行则向发展商作出不可撤销的承诺，根据建筑师证书支付购买价格余额给发展商。发展商首先需要确认，购屋者已支付贷款和购买价格之间的差额。在这样的情况下，由于银行愿意提供贷款，发展商就可以将房屋出售给有能力购买的购屋者。发展商有获得付款的保障，因为银行通常不会违约，而且无论如何，由于购屋者的土地已抵押给银行，银行已获得一定的保障。

6) 在此，买卖合同已通过将土地转让给买方的方式下完成，并为银行提供了抵押。买卖合同的目的是将土地转让给买方，这已经完成，因此上述发展商终止买卖合同为时已晚。双方可以就现有的违约行为相互起诉，例如发展商在此起诉买方或银行未能支付购买价格余额，或银行承诺支付的金额。同样的，买方可以起诉发展商要求迟交物业的损害赔偿。



條款越細，越少糾紛！

市场期待的租屋法 (Residential Tenancy Act) 还没提呈一国会，直到生效可能还需要好些时间。

目前，严格来说，我国没有针对租房的法律诠释和保障业主及租客的利益。屋主和租客最大的责任诠释和保障，最好的指引就是双方签订租用合约 (Tenancy Agreement)。

租约，是保护业主和租客双方的契约，所以拟定一份完善的租约，对屋主或租客都非常重要。

这份契约必须概况房子详情、租金、押金、屋主和租客的法律义务和责任、发生纠纷时的责任、租用期间的各种条规或限制。

详尽的租约，应该要涵盖各种在租约期间可能会发生的事或情况，越细腻越清楚就可以越少纠纷。

以下是一般租約基本應該要納入的事項，方便大家參考：

- 房屋详细信息：房子种类、地址等等
- 房子现况：有无毁坏或扩建等
- 租用期限：生效期开始和结束
- 续约条款：约满后是否自动更新
- 租金：每月多少，是否涵盖管理费等；多久可调涨一次
- 押金：收多少和用途，是否和何时归还
- 付租：几时和如何支持租金
- 屋主提供的物品：如水电、电器、家具
- 屋主的责任：包括修理屋身、毁坏家电、家具
- 租同的责任或义务：如可不自意扩建，交还时要复原原貌

此外，一些比較詳細，可考慮納入的事項包括：

- 逾期付租金会有罚款
- 可否转租和相关条款
- 修维费谁负责和范围
- 退还押金细节和条件
- 改变租约条款和条件
- 水电、管理费和税务义务
- 特殊条款：如是否可吸烟、养宠物、招待亲友、使用物业便利设施



品味 

居家种鹿角蕨 一点也不难!

【蕨色风华 点亮家居】系列

對鹿角蕨感到陌生而不敢養?

每周澆水1-2次

“由于我的鹿角蕨收藏没有很多，所以不需要太多时间照顾。对我来说，鹿角蕨算是懒人植物吧！”

他通常会花1小时来“上板”，平时一星期也只要澆水1至2次。

和大部分植物一样，鹿角蕨要茁壮成长，少不了光照、水分、介质和空气流通的环境，因此在种植鹿角蕨之前，一定要先评估和创造环境。

通風和明亮散射光

鹿角蕨需要通风的环境和明亮的散射光，也有一部分像亚猴鹿角蕨 (Platycerium Ridleyi) 的品种可以接受阳光直射，让营养叶的纹路更加鲜明美丽。

由于林勇进住家的阳台只有散射光，所以他也安装了一些自然光色的植物灯，帮助他们进行光合作用。

鹿角蕨普遍使用的介质是水苔，对于一些比较大棵的鹿角蕨，可以掺杂一些椰块，来帮助透气和排水。



对许多人来说，种植鹿角蕨并非“普及”的一件事，即便心动想要开始“养鹿”之旅，但又担心自己不小心“养死”了。

别担心，你还是可以在社交媒体上找到一些“鹿友”，他们都很乐意且耐心地授招。

在其他鹿友指导下慢慢展开自己“养鹿”之旅的Terence林勇进，绝对就是其中一位很乐意分享的鹿友。

確保根部吸收水分

而浇水方面，只又两种，那就是洒水和浸泡，要确保淋透水苔，方能让根部吸收到水分。由于住在公寓，担心水流太多会影响到楼下住户，他会将鹿角蕨拿到浴室浇水，等水流干了之后再挂回墙上。

多数的公寓阳台也“挡雨”，少了雨水的天然营养，因此他在浴室安装了一个过滤器，来提高水的品质。

“每种鹿角蕨对水分有不同的要求。若发现介质表面干燥和叶子有稍微垂落现象时可以浇水。但要注意防止过度浇水而导致烂根。”

施肥避開根系

鹿角蕨同样需要施肥，林勇进使用的是颗粒缓释肥，不过施肥时得避开接触根系，否则会造成肥伤。每周，也会喷洒一次叶面肥。虽然他种植至今没有遇过害虫侵袭，但仍每月喷1至2次的天然防虫剂，避免害虫啃咬漂亮的鹿角蕨。

“种植者可以观察叶子是否有成长，以此来判断是否还健康。有时叶子下方会发黄，但不必太担心，这只是代谢造成。”

舊葉子 別拔！

他也提醒，因为鹿角蕨有两种叶子，分别是孢子叶（Antler Fronds，俗称手）和像盾型的营养叶（Shield Fronds，俗称脸），当新的营养叶长出来时，会覆盖着旧的营养叶子，所以旧的叶子枯掉或呈褐色都不需要拔出，它们会继续保护自己并导入水分。

由于公寓的高楼层有时会面对较强的大风，若担心孢子叶被折断，可以暂时将鹿角蕨收进屋子啦！



问诊
法律专家

租客拖租又不搬... 怎么快速赶客?



法律专家：张玮真律师
VALERIE CHONG & CO

問：

张律师，您好！

请问如果租客半年多没交租金，长期失业，又没钱找新地方搬出去，屋主还可以怎么让他们马上搬出去而又不通过法律管道花更长时间和金钱？

和租客沟通好多次，看在他失业也给几次机会拖延。后来才了解他也不够积极找工作，也可能条件差和一些精神问题，难以找到工作。他说他也没办法，叫我们做我们想采取的行动。

租约已经过期了。水单是屋主名字，电费是租客名字，他们欠电费数百令吉却还没缴交。

报警了但警察只叫我们找法庭处理。有更快和其它不用花钱的方法吗？经费有限。

然后，如果他们搬出去又没还电费，我们还能把屋子卖或租出去吗？还是要帮他们还电费（尽管是他的名字）？

如果马上割水而不经法律程序行吗？

请问如何能够尽快让他搬出去？屋里也被他们住得很肮脏，也有太多杂物在内。

程女士

答：

程女士，您好！

正确的驱逐租户或收回房屋方法是必须经过法院批准的。

作为房东，即使租赁协议允许您收回房屋的拥有权，但您还是需要根根据Specific Relief Act 1950第7条第(2)规定，获得法院的批准才能从租户那里收回对房屋的拥有权。这方法也适用于处理拖欠租金的房租。

若没有法庭文件，房东禁止更换锁具或将租户赶出去。如果这样做，房东可能会被租户起诉。因此，你也不能切断他们的水源。

在律师的协助下，房东应该首先通知租客遵守他们违约的租赁协议中的规则（例如：支付租金）。如果租户仍然不这样做，房东可以向租户发出驱逐通知（eviction notice）并向法庭起诉以获得法院命令，在合法的情况下来驱赶租户。

你也有关于房地产的问题？不管是融资、法律、物管、装修、验屋……都欢迎你电邮到prop@eNanyang.my，由驻站专家为你解答。

我要做富翁 合作夥伴



 YouTube
我要做富翁




 YouTube
我要做世界


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
第三家園協會會長



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。



登記



如果您想退訂, 請發送電子郵件至 newsletter@chester-global.com