



Headline	Turnaround in property sales in Q2
MediaTitle	Nanyang Siang Pau
Date	06 Oct 2016
Section	National
Page No	A8
Language	Chinese
Journalist	N/A
Frequency	Daily



次季房市成交回暖

成交量增4.4%扬3.6%

(吉隆坡 5 日讯) 我国产业市场次季成交值按季增 3.6%，分析员乐观相信购屋者恢复购屋；惟上半年成交值仍低于去年同期的 15.6%。

MIDF 投资研究引述国家产业资讯中心 (NAPIC) 最新的《产业市场报告》，次季内，我国产业市场总成交值达 320 亿令吉，按季增 3.6%。

该行分析员还指出，成交量也呈扬势，按季增 4.4%，达 8 万 3517 单位。

房屋购兴恢复

分析员解释，住宅产业市场内，屋价介于 50 万至 100 万令吉的房屋成交增加最多，达 13.6%，接着表现第二好的，是价格介于 40 万至 50 万令吉的房屋，成交量增长率达 10%。

同时，报告指出，100 万令吉以上的房屋，成交量增加 9.6%。

房贷批准率呈跌势

MIDF 投资研究分析员还说，国内房贷申请的批准率按年仍呈跌势。

“国行的数据显示，今年 7 月房贷申请批准率按年跌 13%，仅批准总值 105 亿令吉的房贷，自去年 2 月以来，连续



随着次季国内的产业成交量增加，分析员对该领域表现乐观，因为显示出购屋者已开始恢复购屋。

上半年内，我国产业成交总值仍低于去年同期，差距达 15.6%。

他相信，尽管最新数据显示出部分购屋者的购兴恢复，仍对产业价格敏感。

8 个月下滑。”

因房贷申请数量下滑，按月比较，7 月贷款批准率也走低，按月跌 6%。

分析员指出，今年首 7 个月内，总房贷贷款申请批准率按年跌 22%，仅录得 675 亿令

产业销售数据		
季度	交易值 (亿令吉)	交易量 (单位)
2015 年首季	380.56	9 万 3490
次季	376.16	9 万 2917
第三季	375.13	8 万 5889
末季	358.13	8 万 9009
2016 年首季	317.21	8 万 11
次季	328.78	8 万 3517
次季按年变化率 (%)	-12.6	-10.1
今年首季与次季按季变化率 (%)	3.6	4.4
2015 首半年	766.72	18 万 6407
2016 首半年	645.99	16 万 3628
首半年按年变化率 (%)	-15.6	-12.3

资料来源：NAPIC，MIDF 投资研究

吉。

另外，分析员说，大马经济研究院 (MIER) 截至次季的消费者信心指数 (CSI) 仍低于乐观枯荣线。

该行分析员也认为，次季内，发展商的业绩也没有惊喜，所检视 9 个发展商中，只

有 2 只股的业绩高于预测；其余 3 只股符合预期，4 只股表现低于大市，所以维持该领域“中和”评级。

分析员指出，UOA 发展 (UOADEV，5200)，主板产业股) 为该股首选，而维持“买入”评级，目标价 2.68 令吉。



公积金 40% 拨第二户头 无助激励市场

针对政府考虑把公积金第二户头占总存款比率，由 30% 提高至 40% 的建议，安联星展研究分析员认为，料不会成为市场很大的催化因素。因为政府已推介一些融资计划来协助首购族购屋。

无论如何，他相信，这些措施料有助于首购族购买价格低于 50 万令吉的产业，因为第二户头比率提高，可以提取更多头期款。

惟该分析员指出，这类产业的供应仍吃紧。

针对可负担房屋市场，分析员认为，金群利集团 (MATRIX, 5236, 主板产业股) 是最佳代表，因为该公司专注于价位低于 60 万令吉的有地产业。

“尽管营运环境挑战，该公司的产业销售仍表现亮眼，如期达到 2017 财年 10 亿令吉的产业销售目标。”

该分析员给予该股“买入”评级，和 3.20 令吉的目标价。

产业领域评级表

股票代码	评级	目标价 (令吉)	16/17财年每股核心净利(仙)	17/18财年每股核心净利(仙)	16/17净息率 (%)	17/18净息率 (%)
东家	中和	1.60	7.83	9.92	1.5	1.8
马星集团	中和	1.68	16.29	17.30	3.6	3.9
双威	中和	3.07	29.93	32.66	3.6	3.6
UEM 阳光	中和	1.03	2.63	3.74	0.6	0.9
UCA 发展	买入	2.68	26.76	28.30	6	6
高美达	中和	0.77	10.51	8.39	4.8	3.6
实达集团	中和	3.36	25.02	27.09	4.8	5.2
绿盛社	买入	1.66	4.97	7.73	0	0
IOI 产业	中和	2.65	18.97	19.34	3.2	3.2

资料来源：MIDF 投资研究