

Headline	Johari: Developers may be allowed to build luxury real estates based on demand.
MediaTitle	Nanyang Siang Pau
Date	30 Nov 2017
Section	National
Page No	A3
Language	Chinese
Journalist	N/A
Frequency	Daily



第二财长：冻房令现转机 或可按需求建高档屋

大马房地产发展商会晚宴 Rhad Corporate Headquarter

(吉隆坡 29 日讯) 政府早前向高档公寓发出的冻结令或有转机，发展商或将获准依据需求，兴建这类高档房产。

第二财长拿督斯里佐哈里阿都干尼将向首相兼财长拿督斯里纳吉进言，让有意开发高档公寓的房地产发展商，能针对政府日前祭出的冻结令提出上诉，并通过个案考虑是否批准适当的高档住宅计划。

他昨晚出席大马房地产发展商会年度晚宴时说，一些地区如吉隆坡市中心、武吉免登等有需求，要兴建高档住宅还是可以理解，其他地方则最好是专注可负担房屋。

“但这只是针对特定的主要城市、特定的地区。这就是我们要和首相讨论的方案。”

将提呈首相定夺

政府早前宣布祭出冻结令，暂时冻结兴建办公楼、购物广场、服务式公寓及价值百万令吉以上的高档公寓。

他在活动结束后，向记者发表谈话时说，根据他和房地产发展商协会的谈话，业界认同冻结办公楼和购物广场发展计划。

“但在高档住宅方面，他们

隆旺区仍有购兴

大马房地产发展商会主席法特依斯干达指出，一些购屋者有能力也愿意付出较高的价钱，如吉隆坡市中心地区，每平方尺的地价就超过 3000 令吉，一些地区如柏威年、孟沙、白沙罗高原等的价格都已超过 2000 令吉。



佐哈里（右二）在晚宴上将马来西亚房地产发展商会的“GreenRE”绿色建筑白金认证交给实达集团总裁兼总执行长拿督许捷任（右三）。右一为筹委会主席拿督孙兴存，左一则是法特依斯干达。

希望政府能重新考虑，让部分地区如吉隆坡市中心，尤其是武吉免登这些策略地点，可继续发展高档房产，因为发展商感受到投资者还有很大的兴趣。”

他表示将向首相纳吉提呈此事，并由首相针对此事作出考虑，以个别案件来处理。

他说，目前这项考虑大概只针对吉隆坡地区，而其他地方则需要暂时冻结，以观察如何解决未出售单位的问题。

他说，在这些地方仍可看到本地及外国投资者的兴趣，而外国人来马投资，专注的也是这些最佳地点。

法特说：“所以我们恳求政府在这些地区，对于高档住宅仍有需求的地方加以考虑。”

建办公楼商场且暂缓

佐哈里呼吁有意兴建办公楼和购物中心的发展商暂时先“缓一缓”，因为我国明年将有 4200 平方尺的办公楼单位建设，这还未包括敦拉萨金融区等地区。

此外，购物中心的总供应量也将达到 3000 万平方米，在我国拥有这么多购物广场的情况下，要求知名品牌进驻一个商场，可能就要付出很大代价如，负责装修费、免租金等。

“但人们（消费者）还是不要来。为何？因为各地都是商场，大家都要把对方比下去，哪里能够做到？”

他说，过去的商场有很多人流，但在各地都有商场的时候，人们首要选择的是靠近本身住家的商场，最后遍地开花的做法导致整个市场遭到稀释，所有商场都要提供各种好

处来留住租户，这并非长远之计。

佐哈里认为，国内的房屋市场尽管在冻结兴建 4 种房产下，仍将维持如常运作，尤其政府鼓励业者兴建更多可负担房屋。

冻结令权宜之计

谈到办公楼和购物广场的冻结，大马房地产发展商会主席法特认为，国内房地产市场应由市场供需主导，而当前的冻结令也应是暂时性的权宜之计，但如果有一些情况如业者本身将会使用有关的办公楼，并证明将会使用 75% 的办公楼单位，政府理当加以考虑。

他说，马来西亚产业资料中心的数据显示租赁率有所下滑，可能明年会更低，他认为政府需要采取一些行动。

过度自由市场须干预

询及有关单一批准单位事宜，佐哈里认为这有待考虑和讨论，来看是否能有一部门来展开快速的决策，包括部门之间资讯的互换等。

询及哪些部门可能成为领先的部门，佐哈里举例可交由房屋及地方政府部来管理，这个模式好像政府成立陆路公共交通委员会、航空委员会来处理这些重要领域的工作。

他说，如果政府不管理好这些未能出售的单位可能影响我国的金融机构，因为发展商

在兴建时都是向金融机构贷款。

“我认同他们所说的自由市场，但自由市场也应有干预，尤其当情况有些过度时。”

他说，一些国家如澳洲也对类似情况感到担忧，但大马其实还不是那么坏，只是未雨绸缪，政府也不是完全冻结，仍允许部分类型的建筑。

他说，政府是希望能监督现有的领域，而当一切回到正轨，房地产市场也能回归到原有的情况。

外行人涉足搞砸房市 冻房令打“不务正业”

佐哈里直言，政府这次祭出冻结令，是为了消除“不务正业”，原本从事其他行业，却在产业领域插上一脚，并非“搞砸”整个市场的发展商。

政府希望遏制一些有此心思之人，让他们不敢轻易踏足房地产领域。

他形容当今国内房地产市场犹如一盘“罗惹”，掺杂着不

同性质的业者。

根据国家银行向财政部汇报，部分发展商来自制造业，因为拥有资金就购买土地，当起发展商，更糟的是，这些业者一窝蜂兴建高档产业，最终无人问津，导致供应过剩。

“这些都不是认真的发展商，如果让他们随意进入，将毁了认真的发展商。”

13万滞销单位总值1500亿

政府这次祭出冻结令，源自于国家银行向首相兼财长拿督斯里纳吉一次将近两小时的汇报。

佐哈里指出，国行向纳吉讲解我国房地产业可能面对的风险，并提出相关数据，如我国目前滞销的房产多达 13 万个单位，总值约 1500 亿令吉。

这 13 万个单位中，大部分是服务式公寓、小型家庭办公室及 Studio 套房，占大概 6 万个单位。

他说，这些滞销单位每平方尺价格可能都高于 2000 令吉，一个 500 平方尺的单位可能就要价 100 万令吉，这价格就不合理。

佐哈里说：“谁来买

呢？”

应以爱尔兰为鉴

佐哈里说，在此事上，国人须以爱尔兰引以为鉴，该国曾是一个信贷评级 3A 的国家，而该国的房地产行业占了其国内生产总值的 35% 比重。

“当国际金融危机来袭时，爱尔兰的金融机构也受到影响，也因为该行业的崩溃，导致该国经济不堪一击，而在短短 6 个月内，其信贷评级更是下滑到 3B 的程度。”

他说，爱尔兰最终需要向国际货币基金、欧盟等借贷 600 亿欧元（约 2976 亿令吉）来救国，该国经济至今仍低迷不振。