



外資請進，大馬房市

房產滯銷
外國買家歡迎光臨

文／劉玉萍

大馬197亿令滞销房产靠外力，行？不行？
国际社会动荡不安，尤其是香港发生的纠纷引发了“离家潮”，
希望政府在这时间点推出的2020年财政预算案能否有效降低产业市场
高居不下的滞销房产？时机有对吗？

放寬外國人買屋限制

希盟政府执政后的第二份财政预算案提到，建议将外国人购房门槛由原本的100万令吉降至60万令吉，为了减缓对国内买家带来的影响，或可拨发这项政策仅维持1年，且指定是城市地区滞销的高楼产业。至于新发项目及有地房产不在此列。

对于这项建议，市场人士普遍认为尚有许多待厘清的部分，包括如何定义“城市地区”，而且，房价决定权属于州政府的权力，未必是联邦政府说了算。

还有不可忽视的一个重点是，政府并没有在预算案中宣布调整包括国人及外国人在内，第六年限售产业的产业盈利税（BPPG）这也不免让人心存疑虑，政府降低门槛的用意是要引进更多的外国买家？还是让外国租客购房后出租/出售作为投资之用？

假设是为了吸引更多外国人在此，届时大马可能成为“多元国籍”国家。假设外国人是购于作为出租/出售之用，市场可能有限，毕竟原本就是因为国人无法负担高端产业价格，政府才会祭出这项降低外国人购房门槛的政策。

2019年1月1日
生效的產業盈利稅

販售期	公民 永久居民	非公民 永久居民	企業
第一年	30%	30%	30%
第二年	30%	30%	30%
第三年	30%	30%	30%
第四年	20%	30%	20%
第五年	15%	30%	15%
第六年 及以上	5%	10%	10%

来源：丰隆研究



謝爾頓：市場忧虑人為抬高售價，以將房價“滲入”合格價格範圍內售予外國人。

外國人購產業門檻

州属	外國人最低購價門檻 (令吉)	以MIMEH價格 (令吉)
登嘉樓、彭亨、吉隆坡、布城及森美兰	100万	100万
雪兰莪	200万 (区域1&2) 100万 (区域3) 200万 (国际区域的有地产业)	200万 (区域1&2) 100万 (区域3)
柔佛	100万 (除了Medini以外的非国际区域，分期销售及有地产业)	100万
吉兰丹和沙巴	100万	50万
霹靂	100万	35万
雪打	60万 (雪打) 100万 (浮罗交怡)	没有最低限制
玻璃市	50万	100万
砂朥越	50万	30万
檳城	200万 (预售) 100万 (现房)	35万 35万
马六甲	100万 (有地产业) 50万 (分期地产业)	100万 (有地产业) 50万 (分期地产业)
雪州区域:		
区域1	八打灵、怡保、马六甲冷、雪邦及巴生	
区域2	瓜拉雪兰莪及马六甲冷	
区域3	马六甲雪兰莪及沙登安南	

来源：丰隆研究

香港買家詢問度高

PropertyGuru大馬區經理謝爾頓指出，政府將外國人購屋門檻由100万令吉降至60万令吉，短期來看，此舉有望向外國買家開放溢價房产。

謝爾頓指出，發展商普遍對政府這項政策贊譽有加，因有望協助解決未出售房产問題。

至于香港日前发生的纠纷事件，在这时间点推出这项政策，是否会吸引更多来自香港的买家，謝爾頓认为，在政府宣布这项新政策之前，香港买家已对大馬房产表现出浓厚兴趣，因此预计新政策将进一步刺激港人购买大馬房产。

不过，謝爾頓认为，降低外資购房门槛上还有许多方面必须进一步研究。

“这当中包括州政府实施这项政策面对的技术问题，例如该如何定义“高楼产业”和“城市区域”，同时如何在原本限定外国人数必须高于100万令吉门槛的地区应用。”

恐炒房延緩國人買房

也有部分市场人士忧虑这项建议可能会导致炒房现象出现，以致更进一步延缓本地人买房的步伐。

謝爾頓同样不排除这项新政策会引起国内买家的不安，忧虑在外国家家竞争和其他因素驱动下，国内产业价格将上涨。

謝爾頓解释，部分国人担心

国内购买者必须与国外购买者竞争，也忧虑出现人为抬高售价，以将房产价格“滲入”合格价格范围内，以便售予外国人。

謝爾頓强调，政府已经做出澄清，表示降低外国人购房门槛仅限于未出售房产，并不适用于新建房产，同时仅在2020年实施，料将很大程度的减少了不利影响。

“这项政策适用于城市地区的高楼产业，对于二手市场和有地房产不适用，这将能禁止外国买家与本地买家出现竞争的情况。”

本地買家購興不高

謝爾頓指出，也许因其抽风影响，部分城市地区的高楼产业出现过剩，换个角度来看，证明了本地买家对于这类的房产兴趣缺缺。因此，謝爾頓认为开放让外国买家购买，也许并不完全是一件事。虽然该政策仅针对未售产业，但将间接影响发展商在同等区域推出新房产项目的举动。

总结而言，謝爾頓认为，将外国购房门槛从这项措施虽然短期能够解决供过于求的现象，但是在实际上，政府仍须纳入考量国内买家情绪，同时在减少滞销房产短期内的利益中取得平衡，毕竟透过外部干预方式降低未售房产数量并不是最理想的解决方案。



大马房地产发展商公会

(REHDA) 主席拿督孙兴存在出席联昌研究举办的预算案座谈会上指出, 土地管辖权归州政府所有, 仅有州政府有权降低外国人购买房产门槛。

他认为, 政府在政策中定义的城市地区可能涵盖吉隆坡、雪兰莪、新山及檳城, 而物业类型也限定为高层产业。

孙兴存相信在普通公众出现不利反应的情况下, 城市和谐、房屋及地方政府部门 (KPKT) 可能会重新考虑这项政策。不过, 他认为, 以目前外因持有大马物业利有权益于3%的情况推測, 预计政府将在未来, 藉以提高外国人购买本地房产的政策。

60万以上公寓占31%

联昌研究则认为, 政府的这项建

新策成效 专家看法不一

议虽然有助于减少滞销房产, 但带来的效果有限, 因大部分滞销产业的价格皆低于门槛设定的60万令吉。

联昌研究指出, 今年第二季, 价格高于60万令吉的未售服务式公寓和SOHO仅占整体滞销的住宅、服务式公寓及SOHO产业的约31%比重。

大马投行则相信, 这项政策有助于增加外国购房者对本地房产的需求。

丰隆分析认为, 实际上政府的这项建议对发展商降低未售房产的情况并未带来显著帮助, 加上目前形势动荡, 因此相信对发展商的影响有限。房屋和地方政府部副部长达阿后也指出, 降低购房门槛目前仅是财政部的一项建议, 将进一步研究以确保持

行性。同时, 各州政府仍然可以依据当前情况, 实施外国人购房的价格门槛, 如檳城与柔佛的情况不同。

不过, 丰隆相信, 这项建议对发展商有利, 因有助于降低滞销产业, 而近期, 房屋及地方部副部长达阿也提到, 可以向中国及香港买家出售未售的高楼产业的可能性。

值得注意的是, 丰隆指出虽然政府更换了RPCT的基准年, 但并没有调整所征收的比率, 因此, 购房者仍然必须支付一定数目的RPCT, 因此, 预计无法提高投资者对产业需求的增长。

大马投行也认为, 虽然政府将RPCT的基准年做出调整, 但是整体上对产业领域的影响并不大。



符合外資購買的房產不多

马来西亚产业推广促进会会长潘荣德指出, 以最新的财政预算案来看, 理论上在某种程度上可做到有效降低未售房产, 有望吸引更多买家。

不过, 潘荣德表示, 政府制定的60万令吉门槛对减少目前的滞销房产帮助并不是很大, 整体来看可能治标不治本。

潘荣德提出了一个最实际的问题, 即在市场上, 位于城市地区的未售公寓中, 有多少产业的价格是低于百万令吉? 他举例, 在吉隆坡这些大城市, 想要寻找60万令吉的房产非常困难, 而且能够住在大城市的大马人也很少, 所以假设说有60万令吉的房产, 已被本地人购买。

以另一个角度来看, 能够符合政府这项建议的房产数目可能不多, 因普通市场上滞销房产价格皆低于60万令吉, 或者符合价格门槛, 却不符合“城市”的定义, 抑或超过60万令吉, 但属于在地房产, 因此实际上降低购买房产门槛可能真的不大。

大马非港人移居唯一选择

潘荣德也提到, 自6月香港发生何以来, 引发港人考虑到大马置业, 短短数月内, 查询“马来西亚——我的第二家园”计划者暴增, 相

略估计在两个月内已比往常增加了逾40%。

他相信这只是个开始, 接下来将向何度将会继续激增, 而港人首选移居的地方为吉隆坡和檳城。

潘荣德表示, 对港人而言, 大马是一个宜居的国家, 地理位置及环境都很好, 语言方面也没有问题, 可以进行沟通。

“大马生活费对他们来说也合理, 因此移居时也将大马考虑在内。大马拥有相当明显的优势, 即与香港文化差异不大, 且大马也较多人懂得说粤语另外大马的房价对比香港较便宜, 仅是香港房价的七分之一。”

潘荣德指出, 港人对香港制度已失去信心, 选择到海外置业, 转往未来的生活也并不是一件坏事。

潘荣德表示, 目前大马房产出现供过于求现象, 发展商应当把握良机, 但是, 大马并不是港人唯一的选择, 因尚有越南、泰国、柬埔寨、台湾等地可供港人选择。

因此, 潘荣德认为, 政府应当废除第六年售屋收取的产业盈利税, 因RPCT不能协助解决投资产业活动。

潘荣德认为, 政府更换RPCT基准年从2000年1月1日改为2013年1月1日是敷衍的做法, 因为无法解决整个房产领域面对的问题。



潘荣德: 第六年售屋盈利税, 或者吸引投资产业活动。

产业盈利税抑制购兴

他认为, RPCT限制了外国人投资大马产业的兴致, 要知道, 这些年来, 大马房产升值空间非常大, 投资者难以获利, 又何以能付产业盈利税?

潘荣德反问, 外国人购买产业第六年报税必须支付10%的产业盈利税, 试问在这种情况下, 有哪位外国投资者愿意投资在大马产业市场?

值得注意的是, 同行近期的一份报告指出国内产业价格非常不可负担, 在拥有产业盈利税, 因国买不起的情况下, 还有办法吸引外国买家购买吗? 大马房产的竞争力又是如何?

【结语】市场人士普遍认为政府降低外国人购房门槛的这项建议, “想象是丰满, 现实是骨感”的情况, 因建议是好, 实施起来并不是很理想, 毕竟要完全符合“城市地区、高楼产业、滞销房产、60万令吉以上”等等条件的房产并不多, 而且也与数据显示的滞销产业情况不符。

无论如何, 政府这项政策目前仅在建议阶段, 不排除会再作出调整, 在离开政策限定的情况下, 大马产业市场与区域相比, 又有哪些竞争力能够成为外国人首选? 下期, 就来探讨大马产业市场的优劣势。

2019年上半年最多住宅產業滯銷的州屬/地區



198 根 据国家产业资讯中心 (NAPIC)

发布的报告显示, 截至今年上半年, 共有3万2810个滞销住宅产业, 总值高达197亿6000万令吉, 其中共管公寓或公寓占1万4021个单位或43%。当中滞销情况最严重的是价格介于20万至30万令吉的共管公寓或公寓, 有4912个单位或占15%比重。

NAPIC数据指出, 住宅房产出现滞销情况最严重的价格介于20万至40万令吉, 有1万3059个单位或39.8%, 而超过100万令吉以上的则有4213个单位或12.8%滞销。

以60万令吉以上滞销房产来看, 则有9922个单位或30.2%, 不过, 这当中包括有地房产。

NAPIC也指出, 柔佛、雪兰莪、吉隆坡及霹雳是滞销房产重灾区, 柔佛有多达6195间未售住宅产业或18.8%, 而未售服务式公寓则有1万1371个单位, 占比重70%; 吉隆坡滞销的服务式公寓有2702间或14.9%; 雪州未售住宅有4243间或12.9%, 服务式公寓有1543间或8.5%; 霹靂有5796间或17.6%滞销房产。

各州规定不同

资料显示, 大马并不是所有地区皆限定外国人购房门槛价格在100万令吉, 以雪州为例, 地点不同, 购房门槛也不同; 柔佛、马六甲则是以房产类型区分, 有地房产和分层地产业; 玻璃市及砂拉越购房门槛更是低于100万令吉, 因此整体来看, 想要有效实施这项政策, 还有许多技术上事情处理。