



30 DEC, 2019

Review on housing market in 2019: Buyers observe, market turns sluggish

Sin Chew Daily



2019產業市場回顧
買家觀望 房市不振



2019 產業市場回顧

文 / 鄭碧姬

我们正以倒数的心情，准备挥别2019年，迎接2020年的到来，回顾2019年的产业市场，产业市况比较淡静，成交量与成交值跌多起少，坦白说，那是产业投资者、购屋者、租户的市场，市场专注在“拥屋计划运动”(HOC)、可负担房屋计划，准备进场选购房产。



房產價量跌多起少

買家觀望 房市不振

擁屋計劃 帶動銷售

由于“拥屋计划运动”的推行，一手产业的销量显示增加，可是，转手市场的交易则被削弱，在某些程度上，影响一些业主提升房屋的规划，他们原本计划限售现有旧屋，然后购买参与“拥屋计划运动”发展商售出的新屋，掌握发展商在该运动下，提供购屋者优惠的机会。

大马房地产发展商协会会长拿督孙兴存说，参与“拥屋计划运动”的发展商，对所获得的销售业绩基本感到满意，发展商会在2019上半年对该会的会员展开调查，调查结果显示，他们对2019下半年的产业市场，保持乐观展望，参与的会员（多数来自雪兰莪和柔佛州），预测2019年下半年产业市场表现改善占27%，比2019上半年的表现预测，是2018年下半年展开调查的结果。

拿督孙兴存也是怡保工程（JTM 3336，主板产业组）董事经理，他说：“发展商推出的房产单位，售价必须是能迎合市场需求，如果是相反情况，他们将会有销售困难。”

贷款被承回占30%至50%

他补充，在2019年，融资不易是房产单位未能悉数出售的原因之一，一些业者面对购屋者贷款申请被承回，比率介于30%至50%，当中包括购买价格在25万令吉至250万令吉房产的购屋者、投资者。

在受访者当中，41%表示在2019上半年兴建3637分层产业单位，5210个有地房产，以及144个商业单位，檳城、柔佛、吉隆坡和雪兰莪，推出的房产价格在50万至70万令吉之间。

新推出的住宅房产，例如公寓/共管公寓、双层排屋/三层排屋、服务公寓、占推出总数的95%至97%，其余的是商业单位，过去几年的趋势几乎都是这样。

發展商對2019下半年樂觀以待



高樓滯銷 中級雙層排屋易賣

实力产业经纪公司总裁陈建业说，2019年第二季，滞销高楼层单位达3万4000个，介于偏高水平，多数新推出的有地房产，是面积比较小的单位，主要是土地和建筑成本偏高，较般中高级市场的中层排屋，是业者最容易卖出的有地房产类型。

鉴于产业市况呆滞，高楼层滞销单位众多，供应明显过剩，各方人士都说当局调低或放宽现有措施，例如：降低海外买家在本地购买产业的门槛，取消购买产业满5年后脱售，需要被征收产业盈利税，关于开放土著单位机制，制定比较明确的指南。

不过，政府在提呈2020财政预算案，只做了小小的调整，就是计算产业盈利税的基准年，从原本的2009年，调整为2013年，海外投资者在本地购买产业的门槛价，从原本的100万令吉，降为60万令吉，可是这项措施只限1年，就是2020年1月1日起至12月31日。

当局调低外国投资者的购屋门槛价，主因是截至2019年第二季，滞销共管公寓和公寓，价值已达83亿令吉。

“另外，有关方面对长期产业投资者，征收产业盈利税，以基本来说，这已经是错误，而且在过去一年，当局从这方面征收的税收并不多，在

国民当中，许多人对这项措施感到不满，加上产业市场不景气，对业主来说，冲击可不小，即使是将基准年调整为2013年，作用并不大，严格来说，从2016年至今，产业市场并没有增值，在这期间购买房产的投资者，几乎唯有获利，这两年形势更糟，不只没赚，反而倒亏。”

降低外国人置产门槛 无助带动房市

另一位产业顾问说：“关于降低外国人在本地购买产业的门槛，我们不认为会有明显作用，因为那仅限于发售高卖不出的高楼层单位，而且优惠期只限1年，试想，假如国民都不想购买的房产单位，外国人会想要购买吗？这道理很简单，再加上各州政府可以制定本身的政策，这种没有一体化的政策，让投资者很难适从，外国人会有信心吗？”

“如果当局有心带动产业市场的交易，应该有一体化的政策，而且应该扩大至转手市场，别忘了，转手市场也有许多待售房产，而且当中有不少是优质单位，业主或投资者当中，除了本地人，也有外国人，局限在只能购买发展商卖出的高楼层房产，这样的规定和选择，无法让业主、投资者、买家受惠，而且柔弱的房产，未必是坐落在外国投资者倾意的地点。”



“滞销不严重 地点问题而已”

世界不动产联盟大马分会主席祝川鹏说，严格来说，大马的滞销房产情况并不严重，房产面临滞销主要出现在不理想的地段，好地段的房产，一般都不会面对难出售、租不出的问题。虽然我们会看到关于滞销房产的课题，不过，那未必反映整体、全面情况。

当一个产业计划建好后，在9个月内还有未卖的房产，通常被归为滞销单位，不过，有时在更新数据可能不够即时，有些是土著保留单位，不同属的滞销房产类型也不相同，因此，需要多方机构配合，我们才能获得比较准确的数据。

他说，当滞销房产课题成为较多人的谈话内容，会令市场有先入为主的印象，觉得产业市场滞销情况严重，实际情况并非如此，发展商都会努力促销未卖房产，以改善公司的业绩和现金流，不会让滞销房产成为公司的负累。

CBRE WTW产业顾问公司董事经理符朝仁表示：“2019年，我国产业

市场依然存在房产价格、房产类型、房产地点不匹配的情况，供应与需求失衡，仍相当明显。这一年完工的房产单位，都是二、三年前开始兴建，以及更早前规划的计划。当时，市场景气比较理想，不这么着谈经济展望。”

世事难预料，相信大家也预料不到，这一、两年，整个大环境变化大，不只国内因素，外国因素也构成不利冲击。

巴生河流域無大幅衰退

无论如何，巴生河流域的产业市场，表现并没有显著褪色，只是市场投资热点有所转移，对于属意的产业类型有所调整，租赁市场的情况也一样。最近这几年，短期公寓开始引起市场注目，办公空间也出现新格局等等。

另外，工业产业，例如厂房、货仓，也成为投资者探讨的产业类型，主要是采购市场转换新面貌，市场对这类产业的需求相应增加，出租回报率也不错。

隆雪 檳 柔交易占逾60%

另外，全国产业资讯中心整理的2019上半年报告指出，购房者特别关注吉隆坡、雪兰莪、檳城以及柔佛这四个区域的房产，这些区域占据了马来西亚住宅市场交易超过60%的比率。

与马来西亚整体的房地产市场情绪一致，2019年的关键词是“可负担性”。由于服务式公寓的价格优势，且地处核心策略区域，因此，服务式公寓正慢慢占据大马产业市场份额。

服务式公寓的需求增长量尤其显著，达14.7%，主要是市场焦点从共管公寓转移，不过，如果要赶上共管公寓的需求，可能还需要一些时间。服务式公寓的吸引力，不仅来自其优惠价格，还包括其策略性地理位置、公共交通的通达性，以及配合休闲、商业产业等组合。这类型的服务式公寓，正吸引越来越多人的目光。

另一方面，市场对排屋的需求也强劲增长，在马来西亚，排屋占交易市场份额的一半以上，仍然是比较受欢迎的房产类型，并且保持了6.7%的资本增长率，需求比去年同期增长了3.7%。

隆雪需求增 檳柔降

总体而言，与2018年上半年相比，2019年上半年吉隆坡、雪兰莪、檳城和柔佛这四大房产市场中，吉隆坡的房产需求增长3.8%，雪兰莪增长9.8%，而檳城和柔佛分别下降4.4%和16.1%。在资本增长方面，服务式公寓的增值比较显著，特别是位于隆雪、依隆域的服务式公寓，这些短期单位，主要交由专人打理，只要一个月内，出租天数超过半个月，几乎可以取得不错回报。

海外投资询问增加

一些资深经纪披露，在2019年，询问投资我国房地产市场的海外投资者，比过去几年有所增加，除了邻国新加坡、印尼，也包括中国、台湾和香港的投资者，他们前来了解、准备投资本地房产，各有不同的出发点，最主要是本地房产价格，对他们来说，多数是比较容易负担。对香港投资者来说，在这里可以购买到面积宽敞的公寓、永久地契房产等等。

此外，在雪隆地区和其他大城市，这里有不少国际小学、中学、私立大学供选择，推动投资者前来购置房产，孩子也有可以念书的学校、学院，一举两得。

对海外投资者而言，若以汇率考量，本地房产价格属于于此比较容易负担，只要当局对海外投资者的条件够友善，相信可以吸引他们前来了解和投资。

结语

对产业发展商、产业经纪、产业投资者，以及相关行业人士来说，2019年是挑战严峻的一年，大家希望连一连根困难后，迎来形势比较乐观、展望明朗的2020年！

滞销房产数据

