



文 / 郑碧媛

大马房地产发展商会 (REHDA) 认为, 经济重振计划下针对振兴产业领域的措施, 料有助改善产业基本面, 不过, 由于前景挑战依然严峻, 2020年新一轮的“拥屋计划” (HOC), 预计可达成的房产销售, 只是2019年销量的50至60%。

联昌研究日前安排大马房地产发展商会会长兼首席执行官宋兴存对“建筑业与产业发展新常态—有何期待?”, 进行线上交流会, 宋兴存就行政令实施后, 产业市场整体展望, 分享他的看法。

他说, 第一和第二阶段的行动管制令, 导致所有的建筑活动停顿, 冲击发展商的按工程进度收款, 按国际贸易与工业部的指示, 目前, 只有25至30%的建筑工地恢复工程, 就业人数依旧限制在原有数目的50%。

宋兴存认为, 恢复建筑工程的工地数目偏低, 主因包括: 强制外劳接受检

## REDHA: “拥屋计划”再推今年销售料仅去年一半

测, 发展商则面临延迟交屋1至2个月。

“大约160个原本预期在今年9月交屋的计划, 料面临延迟交屋。”

联昌研究认为, 重新推出“拥屋计划”, 排在发展商愿望第一项, 在该项运动之下, 政府提供免印花税优惠, 预计可降低买家开销, 推高市场需求。

宋兴存披露, 2019年的“拥屋计划”取得430亿令吉新产业销售 (折扣前), 或370亿令吉 (折扣后), 售出的是产业售价超过30万令吉的单位。

由于经济展望疲弱, 失业率可能升高, 2020年的拥屋计划, 估计销售在2019年的50至60%。

随着“拥屋计划”重新登场, 一些发展商在6月第一个周末推出新计划, 以掌握正面讯息的优势。

与此同时, 大马房地产发展商会料向政府建议以下措施, 以激励房产领域的发展:

- 加速推行“先租后买” (RTO), 让发展商承担建屋期间利息制 (DIIS), 减少购屋者前端支出。

- 降低或废除不必要的政府收费与条规, 以削减发展商的营运负担。

- 发展商提供一笔款项给政府, 做为政府接手兴建廉价屋计划的回报。

- 假如一个产业计划的订购率不到50%, 允许发展商取消与买家签署的买卖合同。

宋兴存预计, 在延长偿还银行贷款分期的6个月期间, 产业价格保持稳定, 不过, 当延长还房贷在今年10月结束后, 预料市场展望将面临严峻挑战。

他指出, 接下来的产业热点是吉隆坡西部和南部, 以掌握主要基础设施计划例如东海岸铁路、大马宏愿谷, 以及隆新高铁计划在该区域发展的优势。

目前, 政府正推行“房屋综合计划” (HIS), 预期在一、两年内推出数据库, 这个全面的数据库, 可作为未来房屋政策的指引, 以及正视市场供需不均衡的问题。

联昌研究基于宏观经济展望疲弱, 可负担问题, 以及产业销售可能偏低, 对房产领域

保持中立评估, 吉隆坡产业指数目前以股价/账面值0.4倍交易, 比传统的10年股价/账面值0.75倍低。

该研究的首选产业股为森产业 (SIMEPROP.5288, 主板产业组), 主要是该公司拥有靠近基础设施计划附近的土地, 同时, 拥有庞大地库供未来需求, 上扬风险是比预期较强的新房产销售, 下跌风险则是宏观经济展望疲弱。