

文 / 郑碧娥

**前言**

市场之前普遍预期，2021年财政预算案普惠人民的产业措施估计不多。预算案公布，受惠的主要是首次购房者、中低收入者，其中引起市场关注的是，购买价格低于50万令吉的房屋可享有买卖合约、贷款合约免印花税优惠，在这之前免印花税的部分只限首30万令吉。

假设个人购买价格50万令吉的房屋，在买卖合约的印花税可以省下9000令吉，对比之前是节省5000令吉；至于贷款合约可节省印花税支出2500令吉，之前是1500令吉；因此，在2021年1月1日至2025年12月31日之间签署买卖合约和贷款合约的个人，可以节省1万1500令吉的印花税开销，对首次购房者来说这是一笔不小的费用。

# 預算案打氣 房市復元難期



产业顾问普遍认为，上述措施引起有意购房者，特别是一手市场首购族的关注。目前，首购族占新房产计划的35%、转手市场的26%，上述措施推动这一组产业买者的市占率增多5%，其他主要措施包括12亿令吉供发展可负担房屋，以让低收入购房者受惠、推出“先租后买”计划、豁免买卖合约及贷款合约的印花税等等。以下是产业顾问对2021年财政预算案的评语与看法。



柔佛大馬路產業顧問公司董事經理沙古南

## 豁免印花稅 助刺激買氣

预算案建议购买价格不超过50万令吉房产的首次购房者，可享有买卖合约、贷款合约免印花税优惠。从2021年1月1日至2025年12月31日，在这段时间签署合约者都享有这项优惠，与此同时，恢复工程的搁置房产单位买家，也享有买卖合约、贷款合约免印花税优惠。

恢复工程的搁置房产单位买家，也享有买卖合约、贷款合约免印花税优惠。

### 搁置房产也享有优惠

“豁免印花税是一项有意义的举措，购房者的前端付费将相应减少，鼓励首次购房者进行购置房产规划，涉及搁置房产的购买，显示这项豁免不只局限于一手市

场，让他们有更广的选择。”

“政府在6月提出的短期经济复苏计划（PENJANA），个人房产卖主在2020年6月1日至2021年12月31日脱售房产，可享有免产业盈利税（RPGT）优惠，每人限可免税3个单位。预计这些奖励措施将推动一手和二手房产市场的交易，目前的低利率也是吸引购房者考虑购置房产的因素。”

### 将鼓励发展商推出较佳房产

“豁免印花税优惠延长5年至2025年12月31日，预计将鼓励发展商推出较佳房产单位，以应付市场对房产的需求。”

沙古南说，截至2020年10月，在复兴工程计划下，全国共有30项搁置房产计划，约1万零804个单位，其中

4962个单位已售出，搁置房产购买者获得减免印花税，料将鼓励更多白武士完成搁置房产计划的工程，协助4962个房产购房者取得等待已久的房屋。”

政府将与一些金融机构合作，以提供“先租后买”计划融资，有效期至2022年。同时，提供一马房屋计划，5000个总值10亿令吉房产单位融资，这些单位将保留给首次购房者，此举将有助B40族群、中低收入家庭拥有自己的家園。

“我们看到马来亚银行HuuKEY，在推动更多人拥有房屋的成功例子，我们欢迎政府为确保更多人，包括低收入群体拥有房屋作出的努力。”

他补充：“我们深信，2021年财政预算案对复苏产业领域的措施，在调整大马房地产市场供需均衡将有所助益，期待我国将有一个发展均衡的产业市场。”



購置者協會中文組主任陳鍾靈

## 購擱置房產 需有效機制

陳鍾靈受詢及2021年財政預算案建議，購買恢復工程的擱置房產享有免印花稅的措施，成效如何保留看法。

“严格来说，这一项有待观察，也许需要一个可以有效推行的机制，这类房产涉及有关计划的原有买家，放弃该计划的买家，准备购买有关房产单位的新买家。”

他相信，发展商会有计划与安排，毕竟这是一项新的措施。假如豁免产业印花稅延伸至这类房产计划，对有关计划的复苏有所帮助，基本上大家是会支持的。

“经济学家对2021年大马经济估计可取得6.5至7.5%的成长率，是相当乐观的预测。只要经济能从萎缩转入成长轨道，应该是可喜可贺的事。如果与经济学家预测的成长率相差不远，那会更好，届时产业领域将在经济成长的带动下，步入更稳健的成长道路上。”



VPC Alliance顧問公司董事黃廣安

## 先租後買 應擴至滯銷房產

預算案主力放在可負擔房屋的發展，政府出发点旨在協助中低收入者實現置業的規劃，如果在2021年1月1日至2025年12月31日購買價格不超過50萬令吉的房屋，將可享有免買賣合約、貸款合約印花稅優惠。預料將使一手市場的買家受惠，假如這項優惠可以擴大至二手市場，對轉手房地產市場的復甦更有助益。

另一項激勵可負擔房屋的措施：1萬間可負擔房屋將建在双溪毛糯附近Kwasa發展地段，為市場帶來一些可負擔房屋的供應。

黃廣安表示，在2021年財政預算案，超過10億令吉的資金將通過一些銀行融資“先租後買”計劃，就是在一馬房屋計劃下的5000單位房產。假如“先租後買”計劃可以延伸至其他領域的置業房產，對房地產市場的發展將起正面效應。

此外，政府撥款150億令吉供大型基本設施發展計劃，例如泛美羅洲高速公路、新加坡與柔佛之間的軌道交通、第三輕快鐵線，撥款38億令吉供新高速公路發展，屆時將有利於經濟領域的成长，帶動產業市場的復甦，有助於製造更多就業機會。



CBRE/WTW產業顧問公司董事經理符偉仁

## 二手屋也應免印花稅

如市場預期，預算案專注協助人民和中小企業，以促進他們克服目前的經濟挑戰，政府重點放在重振經濟，期待經濟早日恢復成长。2020年全球經濟預測面臨萎縮4.4%，估計2021年可恢復成长5.4%（根據國際貨幣基金組織預測）。至於大馬，預測2020年經濟面臨4.5%的萎縮，不過乐观估計2021年經濟可恢復6.5至7.5%成长。

關於財政預算案對產業領域的發展與效應，符偉仁發表以下看法：

●首次購置者在2021年1月1日至2025年12月31日簽署的買賣合約和貸款合約，可享有免印花稅優惠。多數購置者將是發展商新建屋的購買者，希望這項免印花稅優惠的延長，也擴大至轉手市場的產業交易。

●發展商和第一次購買恢復置業計劃的購置者，可享有買賣合約和貸款合約免印花稅優惠，期限是從2021年1月1日至2025年12月31日簽署。

●12億令吉的撥款供發展可負擔房屋，政府正與金融機構協商，以提供超過10億令吉的資金，融資“先租後買”（RTO），共5000個單位房屋的計劃，預計將協助B40和M40族群解決對房屋可負擔的問題。

●對於符合資格的貸款者，延遲償還貸款安排再延長3個月。選擇延長償還半數分期付款的貸款者，可能再延長償還貸款6個月，這將可協助貸款者避免發生違約問題。

●為數70億令吉的撥款將分配給房產投資有限公司（PHB），以融資馬末保留地（MBL）商業產業的發展，有助釋放馬末保留地的市場價值，让这些土地的用途轉為有生產性的資產。

與此同時，預算案建議分配給其他經濟領域的撥款，預料也將能使產業市場間接受惠。有關撥款包括：

●1億令吉分配給工業基本設施發展計劃，4200萬令吉供25個工業園的互聯網基本設施，4500萬令吉供格實工業園水供發展計劃，這些都有助吸引工業產業的投資。

●合理化作程序，例如制定授權經濟營運者（AEO）制度，概括物流與貨倉經營者，將提高物流產業領域的生產性，加強物產或領域未來的前景。

●5000萬令吉撥款供提升旅客設備，1000萬令吉供保留文化遺產，例如芬丹阿都沙末大廈，國家迎賓館；3500萬令吉供推廣醫藥旅遊業，預料將有助於推動旅遊業的復甦與發展。

●政府將推行共計35億令吉的基本設施計劃，包括提升浮羅英達環形公路第三階段工程，將提升、改善巴士港口工業產業的市場價值。

●政府承諾繼續推行大型基本設施計劃，例如第三輕快鐵線、泛美羅洲高速公路、隆新高鐵等，預計將為產業市場的復甦注入信心。

總體來說，2021年財政預算案是一份相當均衡的預算案，除了照顧人民，也包含企業界，通過科技、再訓練，提高員工的技術，改善生產率與經濟，以便企業可以順利渡過挑戰期。



由于產業市場供求不均衡，國內滯銷房產單位繼續增加，不過最近增长步伐稍微放緩。市場對供應过剩持續增加存有隱憂，欣慰的是，增幅已顯著縮減。長遠來看，預計供應过剩將維持在2萬個單位（目前介乎3萬2000個），與2008至2010年的水平接近，現階段大約32%滯銷單位價格低於30萬令吉，這些單位多數是廉價房產，未被

## 房產过剩存隱憂

准出售的土著單位及一馬房屋，這可能是位於非策略性地點的房產，需要比較長的時間才賣完。

严格来说，許多產業發展商從2至3年前已開始清減房產存貨，有些則放緩推出新計劃，也有不少

發展商在沒有亏损的情況下，以較低價格出售實剩的單位，因此滯銷房產單位將在一段時間後被市場吸納。

從文中數據表可以看出，除了10萬至20萬令吉房產存在滯銷，其他的滯銷房產價格在40萬至60萬令吉之間，當中原因包括產業所在地欠理想，單位數目占较大比例。



價格 (令吉)	單位數目	2019年比率	2020年比率	增幅
≤10萬	2,100	1.284	-39%	
10萬至20萬	2,083	2,597	+25%	
20萬至30萬	7,328	6,151	-18%	
30萬至40萬	5,731	4,128	-28%	
40萬至50萬	3,657	3,865	+26%	
50萬至60萬	2,589	3,672	+42%	
60萬至70萬	2,628	2,740	+4%	
70萬至80萬	1,073	946	-12%	
80萬至90萬	1,443	1,843	+14%	
90萬至100萬	565	669	+14%	
>100萬	4,213	3,968	-6%	

來源：全國產業資訊中心

州屬	2016		2019		2016/2019	2019年可負擔水平
	平均房價	平均收入	平均房價	平均收入		
大馬	296,000	289,646	62,736	70,476	4.8	難以負擔
柔佛	330,000	350,000	67,619	77,124	4.9	難以負擔
吉打	196,000	199,100	45,726	51,900	4.3	難以負擔
吉蘭丹	199,300	210,000	36,944	42,756	5.4	難以負擔
霹靂	204,000	200,000	67,061	72,648	3.1	可負擔
雪蘭莪	270,000	206,750	54,950	60,060	4.9	3.4 遠度不可負擔
彭亨	239,000	218,000	47,752	53,280	5.0	4.1 遠度不可負擔
檳城	350,000	286,000	94,909	74,028	5.4	3.8 遠度不可負擔
芙蓉	218,000	216,000	48,072	51,270	4.6	4.2 遠度不可負擔
玻璃市	227,000	220,000	50,444	55,128	4.5	4.0 遠度不可負擔
雪蘭莪	408,000	380,000	86,695	98,520	4.7	3.9 遠度不可負擔
登嘉樓	278,000	255,000	56,330	66,540	4.9	3.8 遠度不可負擔
沙巴	278,000	300,000	49,325	50,820	5.6	5.9 嚴重不可負擔
特種轄	295,000	313,000	49,960	54,528	4.6	5.7 嚴重不可負擔
吉隆坡	520,000	480,000	108,874	126,568	4.8	3.8 遠度不可負擔
納閩	240,000	320,000	71,138	80,712	3.4	4.0 遠度不可負擔
峇城	738,650	260,000	99,300	119,796	7.4	2.2 可負擔

來源：財庫部

**結語**

總括產業專家的看法，不難看出他們對減免產業印花稅、興建可負擔房屋、“先租後買”等計劃的支持，這些旨在協助低收入家庭、個人，特別是首次購置者，實現擁有房產的規劃，以便早日結束租房、租屋的日子，實踐“屬者有其屋”目標。