



**前言** 文 / 郑碧娥

2020年初爆发的新冠肺炎疫情,冲击人们对投资产业的规划,对房地产行业而言,疫情影响带动数码解决方案的革新,进展相应加速,这有助于吸引掌握电子商务的千禧一代,这一代人,预计将占的楼市市场较大的比率。

这波疫情,正逐渐改变人们对房屋、居住环境的需求,主要考量包括:需要有比较宽敞的建筑面积;稳定的互联网连接;居家工作模式进一步普及;因此,要有舒适的厨房设备与空间,让业主或租户在工会之暇,有放松身心的地方。



**低利率有助推動房市**

产业顾问公司指出,当前产业市场5大关键趋势,有条件推动房地产市场发展。

这5大趋势分别是:1.贷款利率偏低,2.大型基础设施发展项目,恢复动工带来正面效应,3.推出“拥有房屋运动”(HOC)计划,引发市民购买房产兴趣,4.房地产交易科技兴起,以及5.为H40群体推出可负担房屋计划。

目前,贷款利率偏低,加上政府推出的宽贷措施,对推动房地产市场有一些作用,在2008/2009年的全球金融危机期间,利率从3.5%降低至2.0%,在那期间,产业的销售并没

有迅速回扬,反而是经济的回落,大大掩盖低融资利率的焦点,与之前的危机一样,发展商缩减所推出房产计划的数目,同时,调低2020年产业销售的目标。

国家银行在2020年内,前后几次降低隔夜政策利率,如今,隔夜政策利率(OPR),已处于1.75%的低点,经济学家预计,隔夜政策利率可能还会调低,主要目的是刺激经济活动,期待推动经济复苏,而且低利率对购房者,贷款者较有利,他们可以用较低的利率贷款,每月的分期付款数目也相应减少。

**滞销短期難改善**

最近这几年,房产领域供应过剩,房屋最可负担性的基本面临挑战,加上2020年初爆发疫情影响至今未见缓和,处于力争上游的产业领域,一些地区的房屋价格,出现负成长形态,2020年第三季按年比,涨跌幅成长0.9%,欣慰的是,跌幅并不大。

与此同时,产业滞销形势仍相当严峻,估计短期内不会显著改善,除非产业价格大幅调整,带动市场需求,至于家庭债务对国内生产总值的比率,则在2020年6月达到87.5%的水平,比2015年的86.9%高,主因是2020年第二季,国内生产总值萎缩17%,冲击市民在房产的负担能力。

2020年第三季,新推出的房产计划,每单位售价多数低于30万令吉,占新推出房产计划的50%,在市场期待接下来推出更多可负担房屋期间,一些发展商在中短期内,料将调低一些房产类型的售价,以达到预期的销售目标。

**服务公寓占滞销房产84%**

关于房产滞销问题,多数分布在住宅单位,服务公寓占滞销房产的84%,经济成长放缓加剧滞销房产,其中高使房产,占大马滞销房产的54%,价格超过50万令吉占45%,在柔佛州的产业占20%,接下来是雪兰莪15%,以及吉隆坡10%。

**重新包装 調價求售**

2020年发生新冠肺炎疫情,造成房地产市场备受挑战,预料房产的销售与涨幅将受影响,发展商可能被迫重新推出,重新包装卖出的单位,以减少房产存货,在新冠疫情之前,这些房产存货或许可以卖较高的价格。

前面提及,2020年第三季,新推出的房产计划,每单位售价以低于30万令吉居多,大约占新推出房产计划的50%,30万至50万令吉占25%,其余的25%售价超过50万令吉。

由于政府实行动管制令,以及随后的有条件行动管制令,2020年第二季的大马产业市场,整体状况保持停滞,直到2020年6月10日,开始实施复原行动管制令,更多经济领域获准开放,形势才开始较为乐观,在第二季,只有少数产业开发商,推出新的房产计划,多数的发展商,通过网络销售平台,将主力放在出售卖出的房产单位。

**振兴措施减缓疫情冲击**

2020年初爆发的新冠肺炎疫情,影响深远且广泛,为扶持产业的发展,政府在2020年第二季,推出振兴产业领域措施,当中包括:

- ★重新推出“拥有房屋运动”计划,有效期是从2020年6月1日至2021年5月31日,为期12个月。
  - ★从2020年6月1日至2021年12月31日,个人限售房产(最多3间),可享受豁免产业盈利税(RPNT)优惠。
  - ★在“拥有房屋运动”期间购买第三间,价格在60万令吉或以上的房屋,并不受限于只能领取70%的贷款。
  - ★延长暂缓还贷宽限期给符合条件的借贷者。
- 以上措施将减缓新冠疫情对产业市场的冲击,一些房产计划之前价格偏高,加上新房产供应加入市场,造成供应过剩情况,如今该领域开始进入适度调整期。

## 酒店度假單位應變求存

2020年第二季，可以说是行动管制令的高峰期，国内一些酒店和度假单位，被迫暂时或永久关闭，这些酒店和度假产业的业主，意识到市场因为疫情爆发深受打击。

在进入复原行管期间，人们可以跨州旅行，让休闲产业形势稍微改善，假日期间在国内度假，提升人们对酒店客房的需求。政府推出短期复苏经济计划，包括扶持旅游与休闲领域，提供税务突破，辅助旅游界的中小企业，协助他们克服这次危机。

自从政府落实行动管制令，酒店与度假单位的经营者，提供一些具有吸引力的配套，以推动市场对酒店客房与服务的需求。国内不少度假者，掌握酒店业者提供具有吸引力的住宿配套，鼓励人们游览国内一些名胜地，例如海边沙滩和历史古迹。

### 酒店入住率料持续偏低

在缺乏海外旅客的情况下，城市地区的市区酒店，依然从国外回国，需要隔离者对住宿的需求，他们对酒店饮食的需求与服务，也在实施复原行动管制令之后有所改善。

马来西亚酒店协会宣称，2020年3月酒店住宿率偏低，大约是18.29%，到了4月更低，只有8.86%，在2020年5月，微升至9.63%，到了6月和7月，分别上升至21.5%和30.74%，这期间开始落实复原行动管制令。

虽然马来西亚人开始在本地上度假，不过，大马酒店协会预期，接下来的日子形势依然严峻，酒店平均入住率保持偏低。据了解，一些酒店在2020年7月的入住率，介于12至20%之间，著名旅游城与景点的酒店，周末的入住率比较偏高。

### 服务公寓民宿出租率低

另外，除非我国开放国际边界，否则，城市酒店的入住率仍将保持偏低，本地旅游景点的酒店业务，需要依赖外国人在本地旅游有所改善。

与酒店扮演类似角色的服务公寓，也是民宿的一种类型，主要分布在城市地区，与市区酒店一样，虽然进入复原行动管制期，整体出租率有改善，不过，依然保持在偏低水平，民宿的租金也因为出租率低，保持高度竞争价位。



## 商場租金面臨下跌壓力

根据全国产业资讯中心的数据，大马购物中心在2020年首季，取得79.4%的总出租率，比2019年同期的79.2%微升，购物者进入购物商场的记录，也在进入复原行动管制期后改善，少数零售商店因市况严峻宣告关闭，多数零售商店预期将延后开设新的分店。

购物商场的出租率继续偏低，零售商店的租金将面临下跌压力，租户可能要求调低租金，以便可以继续经营，不少零售商店面临关闭风险，市况依然低迷。国际边界尚未开放，邻国新加坡人不能前来柔佛州购物、消费，冲击柔佛新山的产业市场，全球经济不景气，加上疫情影响仍在，预测零售产业领域展望依然看淡。

### 量身订造办公楼租金迫调低

与此同时，2020年首季，量身订造办公楼的出租率为74.9%，比前季的74.8%稍高，可是，在冠病疫情爆发后，许多公司已缩小办公空间，大马的量身订造办公空间，预料将保持偏低一段时间，租金也被迫相应调低。

### 拥屋计划料推动可负担屋需求

在短期经济复苏计划下，估计住宅产业将是最大的受惠领域，除了重新推出“拥有房屋运动”计划，也实施一些免产业盈利税的措施，以及购买第三间房屋（屋价至少60万令吉或以上），不需面对只领取70%贷款的限制。

政府推行的“拥有房屋运动”计划，预计将推动市场对可负担房屋的需求，包括市民有能力购买有地房产，这期间购买房屋，将获得发展商提供购屋优惠，如果购买发展商卖剩的房屋，提供购屋者折价、回扣，或其他突破，以吸引产业买家。

## 物流產業長期樂觀

目前产业市场走势稍微呆滞，不过，电子商务蓬勃发展，市场对现代化设备的物流产业，例如货仓的需求并未褪色，而是保持坚挺走势，行动管制令放宽后，制造业恢复生产，产品在出口前，需要有储存货物的空间，物流产业就是最好的设备。

### 获电子商务药剂业支撑

在行动管制令期间，特别是进入复原行动管制期，一些物流产业的业主，寻求敲定新的租约，确保租金收入不受影响，包括附有自动化的设备，普遍上是企业租户的首选，在提高效率的同时，也可以减少对劳工的依赖，进而降低运营成本。

现阶段与最近的将来，估计药剂领域是物流产业的主要租户，企业租户的需求，建立在租约的弹性化，例如需要租棚外空间，可以采用短期租约的形式，对业主和租户都有利，此外，租客也希望租约里，可以加入提早解约，缩小出租空间的条文。

整体来说，物流产业的长期展望保持乐观，最主要还是看电子商务的形势与发展，以及马来西亚是青睞起，成为本区域的分销中心，除了电子商务、药剂业、饮食业的蓬勃发展，也是确保物流产业需求坚挺的关键。

### 結語

假如乐观展望未来，预计发展商在2021年的房产销售，保持平稳态势，主要是与2020年低基数比较的缘故，预计在2021下半年至2022上半年，产业的发展将转为较明朗，发展商的盈利表现保持可期，特别是推行可负担房屋的产业发展商。

