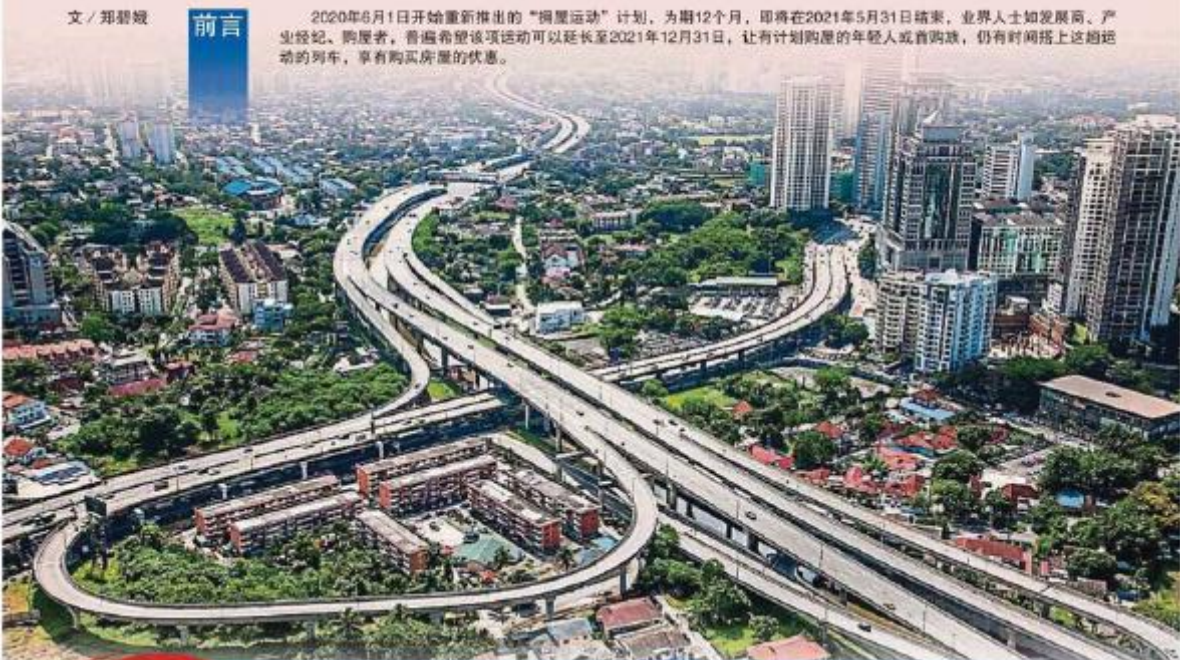


文 / 郭碧娥

前言

2020年6月1日开始重新推出的“拥屋运动”计划，为期12个月，即将在2021年5月31日结束，业界人士如发展商、产业经纪、购房者，普遍希望该项运动可以延长至2021年12月31日，让有计划购屋的年轻人或首购族，仍有时间搭上这趟运动的列车，享有购买房屋优惠。



HOC

2020-2021

HOME OWNERSHIP CAMPAIGN

“擁屋”料延長

買房好時機？

政府擬調整申請條件

房屋及地方政府部长祖莱达日前指出，她已要求财政部部长东姑赛夫鲁同意，将“拥屋运动”计划延长至今年尾。

只是，政府正探讨该项运动的可行性及有效性。她补充：“财政部可能会修改审查的细节，条件可能与现有条件有所不同。”

房地部长是在一项产业颁奖典礼上发表有关讲话。

“从2020年6月起推行的拥屋运动，截至2021年2月28日，成功售出3万4334个房产单位，总值256亿令吉，折扣总额43亿令吉。”

她补充是政府相关部门的收入，因此需要寻求财政部长的允许，律师费的减免主要由产业发展商承担，业者通过多销售，缩小亏损，放胆改善销售业绩。

去年房产交易量值齐跌

不过，购房者需要确定的是，购买参与该项运动的房产计划才能享有购屋优惠

惠与网扣，发展商推出的房产计划并非每一个都登上该运动的列车。

此外，财政部部长东姑赛夫鲁最近推介该部的2020年产业市场报告指出，2020年产业交易比2019年跌减9.9%，交易价值则减少15.8%。产业交易量及交易价值按年比下跌，都是因为疫情的缘故。

“多个产业圈属檳城和芙马各州，主要城镇的产业交易宗数及交易价值皆比2019年减少，跌幅在2.6至24%之间。”

延迟推新房产 专注促销库存

疫情迫使发展商调整房产计划的推出，包括延迟推出新计划，专注在促销卖剩的单位。财政部认为，目前的低利率环境，适合人们购买房屋自住或投资，毕竟这样的机会不是每年都有。

她补充，2020年没有售出的完工房屋共有2499565个单位，价值188亿2000万令吉，与前期比较，没有售出的比例减少3.6%。这是正面讯息，显示市场仍有不少买家，在搜寻优质房产的购买机会。

利率低 疫期仍有人買屋

说到产业市场的近况，城市中的产业顾问表示，商业银行贷款部，产业经纪传达的讯息，普遍都是正面、乐观的。有不少人到银行询问贷款的情况，连贷款部的职员也感到意外，在疫情期间怎么会有人前来了解贷款的细节。

市区一些主要商业银行，过去大半年来，甚至增聘贷款部的职员以应付客户的需求。在询问顾客为何想要在这个时候购买房屋？他们的回应多数是：“现在利率偏低，是借钱的适当时候，加上发展商促销卖剩，提供房屋价格至少10%折扣，还有免律师费与印花税等优惠，这可为购房者省下不少钱，此时不买，要待何时？”

此外，一些产业经纪行壮大队伍，或是扩充规模，例如增设分行，这一点也令不少人意外。在这段期间，许多行业缩小规模来做，例如将两间店面，缩减至一间店面，以减少租金的支付，怎么又有一些行业扩大规模来做？

坦白说，当我们深入市场，了解个中情况后，就会明白这其实并不意外。过去这一年，仍有一些行业，不少人收入增加，由于不能出国旅行，一些人身边的现金流多了，有些人会用来装修房屋，还没有购买房屋的，会考虑造购房产单位，反正不需要首期自付款，只要条件符合银行贷款，其实购房计划就容易进行。

冀二度延長 助推高銷售

回到“推屋运动”是否延长的问题？受询的潜在房产买家都希望可以延长，至少让他们有更多时间进行规划，产业经纪代表也如此希望。今天的产业经纪，不只是在二手市场协助买卖双方完成产业交易，他们也是发展商的房产销售代表。

对产业发展商来说，“推屋运动”计划在一定程度上助推推高或改善他们的销售业绩，让公司现金流量保持平稳，是一项可以推崇的计划，只有生意维持，少赚一些并不碍事。

这段期间，列入“推屋运动”的新房产计划，有坐落在城市的热闹地区，也有分布在郊外、空气清新地点，总之各有千秋。如果买来投资，例如出租，多数会选择城市热闹地区的产业计划，方便租给学生或上班族；但是如果买来等待资本增值，或是作为退休住宅，可以考虑郊区、空气好、没有污染的地點。

建材上漲 房價不降

关于产业价格是否下降的问题，业界人士认为：不会。产业顾问表示，县多有上涨，下跌可能性不大，特别是新的房产计划。许多建筑材料的价格都上涨，房产价格下跌的基础不强。举个例子，钢铁，这是建筑业其中一项材料。

最新的情况是货柜，产能不足，再运费上涨，而且缺少货源，导致钢铁价格水涨船高。虽然钢铁在产业领域的利用率不大，但毕竟是其中一项建筑材料，仍然对产业价格会有影响。

或缩小建筑面积

此外，由于疫情仍未消退，发展商/建筑商需遵守标准作业模式，包括员工宿舍的规格，营运开销相应增加，这些都是不小的支出，假如有较高房产价格算好，不要期望价格会下跌，如果房产价格下跌，那么很可能是缩小建筑面积。

在当前的产业市场，热门话题是放租较大面积单位。业界人士认为，在未来的日子，一些领域或等级（例如文书）的职员，公司可能采取轮替方式，安排一半的时间居家工作，减少办公室的拥挤或密集情况。

新常态 倾向二房单位

假如是单身上班族，即使是在外国的大城市，他们考虑二房单位，不是过去的一房式，他们不希望就寝和工作是同一个空间，尽管价格比一房稍多，但是可以节省上下班的时间，汽油费、停车费，或是等待、挤进公共交通工具的辛苦，需要支付的车费，购买面积大一点的单位还是比较实用，长远来说会比较实际。

只是在今天，如果购买面积大的单位，若是在热门地点或闹市，价格比较昂贵，因此有些购房者或投资者转向郊区购买面积较大，每单位售价较少的单位，例如每平方呎价格在300至400令吉之间，的确比较容易负担，只要附近有捷运站或是电动火车站，其实出入交通的问题并不大。

在捷运二三线、轻轨铁路长程线完工后，选择公共交通工具，解决出入交通的问题，将会提高人们对郊区房产的需求，只要不是“鸟不生蛋的地区”，都可以列入考虑的选项。

许多在过去不被看好的地区，由于衔接交通完善，提高人们对该地区房产的购买，经过十多年的演进，已从麻雀变凤凰，增值表现令人刮目相看。

交通設施完善 產業增值

购房者协会中文组主任陈坤灵说，看看今天的甲洞，附近的北园住宅区，二十多年前人们会想到今天的价值吗？肯定不会。在高速公路、电动火车投入服务后，出入交通方便多了，前往另一个地区所需的时间缩短了许多，产业价格也应声上涨。

他说，只要城市的住宅区规划得宜，不需要考虑房价不会增值，通货膨胀造成许多东西涨价，建筑工人的工资也不低，而且土地价格不可能贬值，房产的价值将日渐上

升，特别是有地房产；至于分层产业的增值空间，可能受到供应过剩、管理费有起不跌影响。

不只是甲洞成为热门房产地区，如今发展步伐已扩展至郊区，也许需要一些时间，将可看到产业的增值潜能，特别是发展规划完善、设备齐全的综合发展计划，就是一个新的城镇从市场冒起来，这个城镇不只是有住宅单位，也有经营农村社区需求，各种业务的商店，或是附近有购物中心，这些都能为产业的增值加分。



發展商樂觀看待房市

大马房地产发展商会（REDHA）会长拿督孙兴表示，尽管疫情仍未消退，不过发展商对2021下半年保持乐观展望。该会在业界之间进行的调查访问，对下半年持乐观展望的比例，比业者之前对上半年的比例显著提高。这是相当令人欣喜的调查结果。

他认为，在人民开始陆续接种疫苗后，市场基本面将逐渐改善，经济展望更为乐观，至少已经看到希望，不像去年，在进行2021上半年市场展望调查，疫苗接种计划未明朗，尚未能预见未来的路向。

调查报告较为吸引人的数据包括2020下半年推出的房产单位1万2640个，2019下半

年同期是1万2556个，比较受欢迎是双层和3层排屋占4120个单位，服务公寓3250个单位，公寓/共管公寓3059个单位。

在推出的房产单位，大约80.8%的价格介于25万至30万令吉，以可负担房屋居多。发展商预期市场需求与购买力，兴建比较多价格可负担的房产，2020下半年的销售表现也比2019下半年理想（45%对比43%），这也是意外的收获。

这段期间，首次购房者占多数，他们主要买来自住，也有一些买来做为投资单位，毕竟这个阶段，房产单位供应多，而且在一手市场购买，可以获得发展商提供的10%租金折扣，享有免律师费及印花税的优惠。

新闻 头条

2019年推屋计划提振房市

为了振兴产业市场的交易，推动该领域恢复活力，政府在2019年财政预算案建议，推出“推屋运动”（Home Ownership Campaign，简称HOC）计划，从2019年4月1日至6月30日，随后延长至12月31日。该项运动推出后，某种程度上协助发展商销售一些新房产，包括卖剩的房产单位。

在“推屋运动”计划下，参与的发展商及其产业计划，将给予购房者至少10%的原价折扣，还有免律师费及印花税等优惠，这也意味着购房者参与该运动产业计划的买家将节省一笔不小的支出。例如不需要自付首期款，对首购房者或是年轻的产业买家而言，相当有吸引力。

2019年结束了，该项“推屋运动”并没有同步进入2020年，到了2020年3月，国内爆发疫情，随之而来的封锁行动，冲击许多领域，产业领域无法幸免，而且建筑工地曾停工，对产业发展商、建筑商造成相当大的冲击。

政府在2020年6月宣布短期经济复苏计划，建议重新推出“推屋运动”，却与2019年推出的一样，就是享有发展商提供的10%房价折扣，免律师费及印花税等优惠。这项运动的有效期是从2020年6月1日至2021年5月31日，为期12个月。

結語

孙兴补充说，业者在2020下半年的经营成本增加12%，该公会的会员当中，大约98%受到经济表现较弱的冲击，面对打击较严峻的业者，从2019下半年的26%增至2020下半年的42%。

因此在企业的营运方面，需要采取削减成本措施，关于新房产计划的推出，选择观望一些时间再来决定，而且发展商面临成本、劳工与土地成本高昂，这些都是影响企业现金流的主要事项。