



MCO 3.0 加剧产业寒冬



实际上，在疫情笼罩下，大马经济去年严重衰退，按年萎缩 5.6%，反观 2019 年还录得 4.3% 的按年增长，因此疫情对经济的冲击确是令人担心。

如今，来到 2021 崭新的 一年，我国的疫情却一直反反复复，无法成功切断感染链。

目前，国内房产投资者只能观望，再加上失业率再创新高之外，一部分国人只能以加强个人的应急储备金为当前急务，不敢贸然投资买房，毕竟担心更坏更糟的还未到来。

我国 2019 冠状病毒病疫情近期非但没有好转，确诊人数反而扶摇直上。政府逼不得已下，惟有宣布雪隆、柔佛、霹靂和吉打等多个县属和地区重施行动管控令。



整个大吉隆坡零售、办公和酒店产业供过于求的情况将进一步加剧。(柏棠照)

去年房产滞销改善

根据我国产业估价及服务局 (JPPH) 上个月发布《2020 年大马产业市场报告》，我国的住宅产业滞销情况在去年有所改善，滞销房产不仅连续两年减少，更是过去 3 年最少的一年，此现象是令人鼓舞的。

我国 2020 年的滞销房产共计 2 万 9565 单位，比起 2019 年的 3 万零 664 单位，按年减少了 3.6%，也比 2018 年的 3 万 2313 单位来得少。这也说明政府之前重新推出拥屋计划 (HOC) 及国家银行下调隔夜政策利率的情况下，为刺激房产的销售带来明显效

果。从另一个侧面看来，在涉及的总值方面，去年滞销房产总值为 189 亿 2000 万令吉，比 2019 年的 188 亿 2000 万令吉增加 1 亿令吉，但低于 2018 年的 198 亿 6000 万令吉。

高档产业市场低迷

由此可见，主要还是高档产业在市场上仍然处于低迷的窘境。基于我国国际大门在过去一年仍未能敞开，因此海外投资者只能继续观望，若此情况持续下去，相信高档产业的库存会继续恶化。

零售办公酒店产业供过于求情况加剧

不得不提的是，基于在管控令 3.0 的实施下，预测零售产业将继续面对网购平台的激烈竞争，加上更多新购物广场投入营业，令业主招揽租户和吸引购物人潮时，将会面临更大的挑战。

办公空间需求减少

办公产业今年料仍将面对压力，尤其是居家作

业已成为新常态，办公空间的需求相应减少。

去年，整体产业市场总交易量 29 万 5968 宗，总值 1190 亿 8000 万令吉，分别按年下跌 9.9% 及 15.8%。然而，这为期两周的管控令若持续延长，在无法跨县及跨州的情况下，整个大吉隆坡零售、办公和酒店产业供过于求的情况可能进一步加剧。



商用公寓滞销恶化

在《2020年大马产业市场报告》中，商用公寓滞销单位从2016年的3912单位，于去年骤增至2万3606单位，情况令人咋舌。

值得一提的是，去年滞销的服务式公寓占了整体滞销商用公寓72.3%比重。因此，投资者们必须做好功课，特别是投资提供固定租金回报配套的服务式公寓，毕竟目前旅游业及人口流动量因疫情而受限

制，失业率也依然偏高，服务式公寓的租赁需求更是大幅度减少。

另外，自我国去年3月18日实施首个管控令，以及限制外国人有条件入境我国以来，早期投资服务式公寓的投资者苦不堪言，租金回报率创新低，有者更是血本无归。

如今随着管控令3.0的启动，肯定让产业前景再次陷入苦境。

甲土著单位固打调高 产业滞销吓跑发展商

马六甲州新产业政策4月1日生效后，令当地发展商怨声四起。

这些新政策包括土著房屋固打从之前的60%，调高到70%；部分州选区商用产业的土著固打从之前的30%上调至40%，部分地区的工业产业土著固打则提高到20%。而且，甲州这项新产业政策涉及全州28个州选区的25个。

这让当地业者非常震惊，试想在目前疫情笼罩的情况下，我国未能有效复苏经济，偏偏又在这个非常时期将土著固打调高至70%，那不是令发展商更难卖出滞销单位？这

也将吓跑有意在甲州发展物业的发展商。

总的来说，新一波的管控令仿佛让国人回到去年疫情爆发初期时的原点，过去一年来的各种防疫努力付诸东流，功亏一篑。

大马产业在过去一年来披荆斩棘，因疫情加剧了我国产业的滞销，并导致产业市场供需失调加剧。

但毫无疑问的，随着疫苗接种计划加速展开，在接种率达到一定水平后，大马经济将渐入佳境，期望产业领域也能继续在风雨中昂然挺进，从而在短期内重拾光辉。



马六甲新产业政策，令发展商怨声四起。(档案照)