

產業滯銷嚴重?

業者有話說：市況已改善

文 / 鄭曉斌

房地產領域是大馬經濟重要的組合，支撐一百多個相關領域的發展。產業界認為，假如過度放大滯銷房產的數據，預計將破壞房產領域的復甦與成長。



2017年下半年至2020年下半年住宅銷售				
下半年	2017	2018	2019	2020
交易量 (單位)	99,715	103,154	108,354	116,034
比2017年增長%	基準	+3.36%	+4.8%	+14%

世界不動產聯盟 (FIABCI) 大馬分會主席鄭曉斌日前指出，2018至2019這幾年，房產市場供應過高，產業滯銷的部分來源，估計就是那些年累積下來。不過，最近幾年情況已經改善，供應與需求正自行調整，雖然滯銷房產問題尚未克服，但情況已經不嚴重。

2020年下半年表現

比2018和2019年下半年理想

讓我們來看看造成房產滯銷問題的主要原因。相信大家知道，供應與需求曲線的经济模式基本圖，是由市場力量主導，並成為鐘擺式。在融資環境理想時，需求超越供應，然後是供應回升，最終地產需求，經濟模式顯示拉攏或呈相反情況，在不對的時機進場干預，將影響有關行業，以及相關領域的經濟活動。

2020年的首季和次季，大馬實施行動管制令，經濟活動幾乎停下來，假如省略這兩季，以2020年下半年和2017至2019下半年的房產交易進行比較，不難發現，2020下半年的表現，比2018和2019年下半年理想，數據是最好的證明 (附表)。

關於年度交易偏低，未必反映產業領域的表現，我們必須考量政府封鎖的效應。不過，年度交易價值可能偏低，主要是反映市場為較低價值產業需求較調整。

與此同時，市場表現比預期較佳，部分原因是：政府重新推出“擁有房屋運動” (HDC) 計劃，參與該項運動的發展商，必須提供購屋者至少10%的屋價折扣，房產業界對與地方政府部長兼督理來不及前日的談話表示歡迎。鄭曉斌說，房屋運動計劃延長至2021年勢至重要的，以扶持經濟復甦，協助人民實現購屋願望。

因應滯銷 房產供應減緩

高朝江指出，市場放大滯銷房產的課題，這會打擊購房者和金融機構的信心，進一步沖擊市場基本面。我們需要關注的是：供應量已經減緩，同時，反映目前的需求水平。

服務公寓滯銷較明顯

從以上數據可以看出，供應與需求正自行調整。存在滯銷的情況可能是：在某個市場或地點，興建較多不適合的房產類型。對房產領域來說，滯銷數據不能涵蓋整個行業，我們需要進一步檢討滯銷的情況，例如分佈在哪些地點，涉及房產的類型，以及哪一個價位的房產計劃。

他說，“產業專家”倡議對房產領域實施更多管制，是過度簡單化看問題，預計將對產業領域造成不利沖擊。

高朝江補充，也許應該深入探討問題較明顯的領域，例如服務公寓。該房產類型滯銷單位共有2萬3606個，超過半數位於柔佛州；共有1萬6442宗。該領域對市場力量做出顯著反應，迅速減少新規劃的供應達44.2%，已開始興建的計劃減少12.1%，以及2020年完工的計劃減少58.7%。

這些都是供應與需求機制。在漸視、融資合理管控的成果，在泡沫形成之前，我們需要控制措施，不是在市场面對壓力時才探討。其實，已經有相當的控制措施，如果進一步實施不必要的決策，只會造成這個有活力的行業停滯不前。畢竟這是共計145個次領域，對經濟做出影響深遠的行業。

● 房屋訂金措施影響大

關於建議中的房屋訂金新措施，高朝江說，聯邦法院對支付房屋訂金裁出的判決，估計將對產業發展造成巨大影響。該項判決指示發展商，在交還房屋前，必須從支付訂金日起算，不是簽署買賣合約的日期開始計算。

在這方面，高朝江認為，以房屋訂金一事來說，發展商採用訂金房屋的数据來預測需求水平，只是支付訂金者，未必百分之百轉為購房者，有些人可能貸款無法獲批，也有一些人因個人原因放棄購買。

在產業銷售市場，房屋訂金可以止購房者以訂金文件，向銀行提出貸款申請。如果因為貸款不獲批准，在當前僵滯的產業市場，有些發展商會退還房屋訂金，不影響潛在購房者的法定權益。

或可探討退還訂金

他說，也許政府可以修訂條例，允許退還房屋訂金，以便可以更好管制房產的發展，預計將有助於減緩供應與需求不均衡的情況。

● 產業投資交易未降溫

儘管疫情嚴峻，不過，產業市場的交易並未降溫。根據產業顧問公司第一大平爾維斯 (Savills) 的報告，2021年首季，投資產業總價值大約是14億6000萬令吉，按年揚53%，反映產業市場滯銷情況，可能只是局限一些地區。

在2021年第一季，投資產業交易價值最大的是：賀特律 (HARTA, 5168, 主理保羅維) 以2億2870萬令吉，收購吉打州一棟250英畝的地段，位於Kuala Perlans特別邊境經濟區。賀特律準備投資70億令吉，接下來20年在太馬北部地區，興建16家新的手套工廠。

此外，在大吉隆坡地區，最大筆交易是UEM置地收購9.3英畝的工廠地租大廈，賣主是八打靈再也的于母牌第7工業私人有限公司，交易價值2億令吉。買家計劃興建價值13億令吉的综合用途發展計劃。

上述地區特別指定為綜合用途重新發展中心，也是城市重建計劃的部分努力。于母牌第7工業出售資產之前，附近Kicapos工廠幾個月前的交易活動，奠定了該地區新的價格指標。



2020年住宅建築活動 (單位)		2018至2020住宅交易與滯銷單位			
2020年新建築供應	71,725	2018	2019	2020	
與2019年比較減幅%	-20.5	197,385	209,295	191,354	
2020年興建	82,188	樓銷 (單位)	32,313	30,664	29,565
與2019年比較減幅%	-18.6	與2018相比增幅%	基準	-5.1%	-9.2%
2020年完工	77,009				
與2019年比較減幅	-12.2				