



独家报道

《南洋商报》线上访谈



低息好时机 减贷款负担

# 买车购屋

# 就看敢不敢



讲题：国行今年来降息1%，现在是买车买屋好时机？

主讲嘉宾：

- 1. 拿督张润安 (马来西亚房地产发展商会柔佛分会主席 / 和丽园有限公司董事经理)
- 2. 拿督许综文 (马来西亚车业总会会长)
- 3. 李兴裕 (中总社会经济研究中心执行董事)

主持人：李治宏 (南洋商报高级专题作者)

## 李兴裕：四管齐下振房市

3名专家一致认同，目前市场已具备买车买屋的有利条件，但关键在于何时恢复信心，以及信心有多强。

中总社会经济研究中心执行董事李兴裕更指出，政府应“四管齐下”，通过全盘计划重振房地产市场来推动整体经济。

这“四管齐下”，分别是(一)大幅放宽外资在本地房产拥有权、(二)全面检讨冷却产业市场措施、(三)全面检讨产业盈利税，以及(四)将“拥屋计划”(HOC)变成常年活动，即每年举办这项促销房产的计划。

他指出，大马的国内私人投资增长每年下跌，主要是受

房地产低迷拖累，而过去5年，国内滞销房产逐年增加，每年都是双位数增长。

“国内房产已连续5年面临严重滞销的局面。2019年滞销房屋单位约3万664个，总值约188亿令吉，占了房产的53.8%。”

唯独去年，房产成交量有所增加，但主要归功于2019年拥屋计划(HOC 2019)及豁免印花税措施。

“有些大城市的房价已开始下跌，因此政府有必要特别关注房地产业，尤其是建筑和房地产业与140个周边领域息息相关，因此若没法带动建筑和产业领域，就会影响经济。”

## 张润安：释土著滞销单位

马来西亚房地产发展商会(REHDA)柔佛州分会主席拿督张润安指出，其实土著单位的销售率不高，因此滞销单位大部分都是土著单位。有些房产项目获住用证8年，土著单位依然还未售出。

“单在柔佛州，就有1万6000间滞销单位属于土著单位。”

为此，张润安建议削减价格超过100万令吉房产项目的土著单位保留配额，因一律保留40%的配额，是已过时的政策；还有希望可以将资本成本纳入建议书，希望借此拉低发展商的成本，从而降低房价。

### 建议废产业盈利税

李兴裕说，建议政府废除产业盈利税，因这将有助振兴滞销房产单位、改善投资者或消费者的情绪，恢复买家信心、大马最强卖点就是外资，因此若外资来买房产，政府应开放，若比例过高，则可设立

门槛。

“我国还有很多可吸引外资来投资的优势，因此疫情后，外资会物色工业地皮设立展销厅，因很多会转型走向电子商务。”

李兴裕透露，从2012年至2016年，持有我国房屋的外国买家只是介于0.3%至1%。其实，政府若发现交易量过热，有投机活动，可考虑是否再度推出产业盈利税。

“至于发展商承担利息计划，政府可限制在价格70万令吉以下的房屋。此外，亦要求政府可重新定义可负担房屋，因不同州属，价格方面亦须作出调整。”



## 合规成本 影响房产开发

另一个要点是，合规成本(Compliance Cost)和发展商资本摊缴(Capital Contributions)是影响开发项目可行度的两个重要组成部分，尤其是可负担房屋计划的开发项目。

因为若发展商将这些成本转嫁给业主，可能直接导致住房负担能力下降。

合规成本是指发展商为了遵守行业法规而产生的所有费用，包括开发费用、服务提升基金(Improvement Service Fund, 简称ISF)缴费、分层地契申请费和土地拥有权转换税(Land Conversion Premiums)。

发展商资本摊缴是发展商在其发展项目提供污水处理、电讯服务、水源和电流供应时，向有关公共能源供应商支付的款项。有关能源供应商是依据发展计划的土地用途转换、稠密度与容积率，制定计算方程式，向发展商收取基本建设的发展费用。

张润安指出，我国是英国以外，拥有最多英国大学分校的国家，且生活水平低、无天灾、医疗水平高及人民很热情，因此政府可向多国推销我国，吸引外资来马投资的同时，亦可强化我国的形象。



李治宏(上排右)与李兴裕(上排左)、许综文(下排左)及张润安通过线上视频通话，探讨目前是否买车买房好时机。

李兴裕透露，马来西亚中华总商会(中总)已提呈建议书，希望政府重新全面检讨房产措施，从而刺激房产，吸引新投资者。

“建议书其中一个提议就是，每年都举办拥屋计划，且较注重在70万令吉以下的可负担房屋。”

“检讨冷却产业市场措施的建议，则涵盖重启发展商利息承担计划(简称DIBS)、检讨贷款屋价比率(Loan To Value, 简称LTV)等。此外，我们也建议豁免印花税，以及放宽土著保留单位政策，在有关单位保留特定时期仍未售出下，开放予非土著购买。”

## 市场信心决定成败

“尽管国内许多餐馆已恢复堂食，但目前10名大马人当中，相信至少有7至8人依然选择打包而不会堂食，这显示大家的心理障碍还未除掉，依然战战兢兢。”

李兴裕指出，目前市场缺乏的是信心，因此政府应关注如何加强恢复大家对经济、政局稳定的信心。

“政局稳定可吸引外资来马投资，同时亦可刺激本地投资。”

他说，接下来须关注几项经济指标，即裁员、关怀人民经济振兴配套及利率降低是否刺激消费及新常态。

李兴裕分析，国行在5月降息1%，可恢复消费者及投资者的信心、纾缓贷款者还款压力，让人有更多现金流，在这方面确实起到很大的作用。

“但是，这期间若有裁员或减薪，6个月延长摊还期后，他们就面对很大的缴付债务的压力。假如利率是减少2%，确实有更大帮助。”

张润安认同李兴裕的说法，即国行降息1%，是要给市场信心。

张润安也是马来西亚客家公会联合会总会会长。他说，经济复苏是否只是依靠降息就可带动，是一个非常复杂的问题。

“我鼓励大家在此时，应该尽量支持国货，支持本地中小企业，增聘本地人才；若经济许可，多点消费，勿把钱存起来，经济需要大家一起带动。”

### 经济复苏还看疫苗

马来西亚车业总会会长拿督许综文认为，经济能否在短期内迅速复苏，目前尚言之过早，而冠病疫苗能否早日面世，将是经济复苏最大的关键。

张润安说，当冠病疫苗面世，消费者恢复信心后，消费欲望就会跟着回来，各行各业也将相继复苏。

“一旦有疫苗，信心来了，复苏的日子指日可待。”

## 许综文：二手车跑赢新车

现在是时候买车好时机？许综文分析，目前利息降低1%，若以10万令吉为例，1年可剩下1000令吉的利息，平均每个月的分期付款节省逾80令吉，目前汽油价格低廉，所以整体费用也更为节省。

他说，所以利息减少，大家手头上就较为松动，亦有助刺激经济，对汽车业亦有助益，但最终还是要看6个月后的整体经济景气。

他预测，消费者会谨慎消费，因此一般售价较低的二手车，销量会比新车来得好。

### 车贷总额达1880亿

许综文透露，我国每年约售出100万辆轿车，涉及的贷款额约为450亿令吉，为国内生产总值贡献逾4%，目前向银行贷款累计680万辆，尚欠的贷款额高达1880亿令吉。

他说，根据上述贷款额推算，每月须缴付的贷款供期总

额约为42亿令吉，在今年4月开跑的暂缓还贷6个月措施下，银行体系将暂时减少252亿令吉的贷款母金和利息收入。

“因此，我们向财政部呈了一份报告，分析当中涉及的风险，要是银行在暂缓车贷6个月内要计算利息，涉及的总额将高达7亿5000万令吉。”

“换句话说，680万名车主主要共同分担这笔7亿5000万令吉的利息。所以，财政部当机立断的说服银行，今年10月车主恢复摊还汽车贷款时，只需缴付1个月即10月的贷款，且不追算6个月暂缓还贷期间的利息，而大家是否能够正常还款，就要看届时整体经济。”

他披露，当行情不好时，信心是最重要的，有了信心，员工饭碗可保及有收入，那第7个月就能够还款，因此正面积极的心态，有助推动经济。

## 中国二手车行恢复85%

许综文说，目前中国二手车销量很好，已恢复85%，而广汽本田已恢复了去年100%的销量。

他说，二手车行业是长青树，新车销量预测会是下跌趋势，发展中国家因车价不贵，因此人民都选择自己拥有车子，但买车还是要量力而为。

“我们占国内生产总值的4%，从车业上游业零部件、设计、生产、运输、组装、售后服务、汽车配件、金融、保险等与汽车相关的行业，为我国制造57万个就业机会，所以汽车买卖确实能够协助经济，为经济做出贡献。”

他分享中国解封后，二手车的生意恢复快速；而广汽本

田4月份的交易量更是忽然冲上来，且已恢复了去年同期的业绩，但本身汽车品牌“传祺”的销量就不佳。

“在中国，外国品牌汽车销售以V型快速回升，但中国本身的汽车品牌销售就差强人意。”

### 股市套利可买房车

李兴裕指出，我国实施行动管控令，加上暂缓还贷6个月，许多国人赋闲在家就玩股票，投资二三线股，这也是大马股市交投火热的主因。

他希望这些投资者在股市套利后，所套现的资金用来还债之余，也应用来买车、买房或投资其他资产。



## 地皮二手屋黄金值得投资

现在是买房好时机？

也是和丽园有限公司董事经理的张润安指出，目前发展商销售的大部分是已建好或是已推出的项目，新项目则会延期，从而导致供应暂停，加上建材涨价，相信管控令后，房价会下跌，因此是时候投资房产，尤其是来自住。

“地点落在成熟发展区、价格不超过100万令吉的有地房产，相信会非常好卖。”

“发展商接下来料将推出房价介于60万至80万令吉的有地房产，并发展在良好地

点，相信会非常热销。”

他补充，目前有3种物品值得投资，即地皮、二手房屋或有租金回抽的已完成房产及黄金。

### “产业大跌论”不理智

他强调，有些专家说，管控令后，产业会跌70%，这是有点不理智的说法。

“首先，我们必须了解产业买家的背景，共分为4大类，即自住、投资、身分象征及作为第二家园。我认为管控令后，身分象征及第二家园不

会受压，买来投资或会下跌，而计划买房自住的则可开始研究。”

针对国行降息1%，张润安亦举例：以10万令吉房贷计算，摊还期30年共节省了13%的利息，20年则减少9.1%，而10年则减少了4.8%甚至5%。

许综文表示，房贷者也因降息而受益，要缴付的利息也比较少。若现在有钱有能力，可分散投资，买房投资亦非常理想，因买房可保值。

李兴裕以房贷做个简单的举例：房贷50万令吉，摊还期长达35年，缴付10%头期，若以如今的贷款利率计

算，相比相比2015年的每月贷款为2200令吉，对比现在，每个月平均节省逾340令吉。

### 房贷者现金流更松

他说，这的确可让房贷者的现金流更宽松。

他认为，以2009年利率2%，经过6年时间，逐步调至2015年的3.25%，长期投资者其实可以开始研究买房，因为个人认为利率还需要很长时间才能回升到之前的水平，因此买房或买车都可考虑。

“所以对于工作及收入稳定者而言，这个时候可以慢慢物色，尤其是房屋。”