

# 阿都華希：屋價被炒高80%

## 發展商應採措施避投機

(吉隆坡訊) 首相署部長拿督斯里阿都華希指出，巴生河流域一帶在过去10年来的平均房屋价格已上涨了逾80%，涨价原因之一是来自房屋投机活动所致，因此，他呼吁发展商减少房屋计划预售促销活动(Pre-Launch sale)，并留意那些一口气买下好几间房屋，却不是自住的投机客，以避免屋价被炒高。

“政府的意愿是不要过度干预房地产市场，但发展商可以采取一些措施避免投机活动。”

阿都華希周二出席大马再抵押机构(Cagamas) 25周年新书推介仪式后，以自己住在赛城为例说，他住家附近有一项房屋计划在被推介时，每间排屋售价约70万令吉，当时销售一空，目前房价已攀升至110万令吉，但入住率却仅有20至30%，显示许多房子是被投机客买来投资。

“有些人投诉，他们想要在特定社区，但房价却过高买不起，实际上住在当地者却不多，这点发展商可做些措施，以避免过度的投机活动。”

阿都華希指出，政府了解到人民对可负担房屋，特别是首次购屋者的殷切需求，遂祭出一连串打房措施，包括提高产

业盈利税、取消发展商承担利息计划、外国人限购房价100万令吉以上的房屋及房贷期限最长35年等。

### 政府承诺打击房市投机

提及对今年房市价格的预测，他指政府没有设定特定数目，但承诺会积极打击房市投机活动及兴建更多可负担房屋满足市场需求。

另一方面，大马房地产发展商会会长拿督斯里任广财出席新书推介仪式，并在现场针对阿都華希的呼吁解释说，投资和投机其实有所不同，一些购屋者之所以一次过买下2到3间房屋，是为了拿到更好的优惠价格，以留给子女居住或作出租用用途。

“有时候发展商推出预售促销是想要试水温，了解市场需求，这应该可行，但如果发展商仍未取得打广告许可，即进行促销，则是他们没有遵守相关条例，这存有灰色地带。”

他强调，该会的会员制采自愿加入，而他不清楚赛城的情况，但政府若可以给予更多参考意见，则是项不错的建议。

出席推介仪式者尚包括该机构主席拿督黄三光、国家银行总裁丹斯里洁蒂等。(CLL)

## 30萬人申請一馬房屋

一个马人民房屋机构首席执行官拿督慕达立指出，截至目前已有逾30万人通过网路申请一马房屋计划，他们将在3或4月公布具体详情，包括抽签分配可负担房屋。

“这些人无法申请购买廉价屋，但市场上的房屋价格偏高，是我们专注的一群。网上申请没有截止日期，符合资格的大马人如家庭收入介于2500至7500令吉者可随时提出申请，申请者较后会获得一组代码，可查询最新进展。”

慕达立说，一马房屋计划所面临的挑战，是政府所拨出的土地不足，他们需要和私人界合作，共同发展可负担房屋计划。

“我们需要2000英亩土地，但中央政府仅给100英亩，大家都知道如今土地价格昂贵，希望发展商可释出地库。”(CLL)

# POLICIES, ISSUES & PROSPECTS

21 JANUARY 2014 | CONFERENCE HALL, SASANA KIJANG  
BANK NEGARA MALAYSIA



■阿都華希(右二)出席再抵押机构新书推介仪式；左起为曾志良、洁蒂；右为黄三光。

## 月入1500元以下應租房

国家房屋公司董事经理拿督卡马鲁坦言，廉价房屋是一项失败的概念，因为虽然有供需，却在低收入者无法成功申请银行房贷的问题上。他呼吁那些收入少于1500令吉者，不要购屋而应该选择租房住。

“我们过去5年有近5000间廉价屋在手，卖不出去的原因是购屋者拿不到房贷，银

行认为他们是高风险群或已被列入黑名单，他们当然很生气，就怪罪政府。”

### 购屋者不获批房贷

目前每间廉价屋售价介于3万5000至4万2000令吉之间，但发展商指建筑成本可能高达10万令吉，根本无利可图。(CLL)

## 先建後售未定案

城市和谐、房屋及地方规划组主任古迪星披露，内阁尚未针对2015年开始强制实施所有房屋发展计划，要以先建后售方式作出最后定案。

他说，此事还处于研究阶段，虽然有部分发展上已采取先建后售，即10:90方案，但仍属少数。

该部前部长曹智雄曾指该部正介于取得内阁批准的进程，以便在2015年全面落实先建后售房屋发展计划。

大马也是全球少数落实先售后建概念的国家，这类做法对发展商较有利，因所需建屋发展融资不庞大，部分风险也由购屋者分担。

至于先建后售概念，因发展商基于各种不同的理由如指房屋建筑工程一般需耗时3年，完工后房价可能上涨等，至今反应冷淡，引起购屋者协会批评。(CLL)

## 伊債券利息料調升

大马再抵押机构(Cagamas)首席执行官曾志良说，今年将发行的伊斯兰债券或债券的数额预料与去年不相上下，最终数额仍取决于市场的需求。

“问题取决于利息，我们预测利息将调升，届时可能影响市场需求。”

他指该机构将根据市场的流动性，发行伊斯兰债券或债券。

(CLL)