

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： 投機客一次買數間

促減預售促銷 遏制炒房

(吉隆坡21日讯) 首相署部长拿督斯里阿都华希今日开腔呼吁发展商减少房屋计划预售促销活动 (Pre-launch Sale)，并留意那些一次买好几间房屋，却没有自住的投机客。

他表示，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。

这名住在赛城的部长也举例，其住家附近有一项房屋计划在推介时，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，但入住率却徘徊在20%至30%，显示许多屋主是买屋投资。

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

巴生河流域屋价涨逾80%

他今日出席大马再抵押机构 (Cagamas) 25周年新书推介仪式后，对记者如此表示。

此外，部长也透露，过去10年巴生河流域一带，平均房屋价格已上涨逾80%，部分原因来自房屋投机活动。

了解到人民对可负担房屋，特别是首次购屋者的殷切需求，政府已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。

询及对今年房市价格的预测，阿都华希指政府没有设下特定数目，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。



阿都华希 (右二) 出席再抵押机构新书推介仪式；左起为曾志良、蒂；右一为黄三光。

任广财：预售促销试水温

另一方面，人在现场的大马房地产发展商会会长拿督斯里任广财，也马上回应部长的呼吁，指投资和投机有所不同，一些购屋者一次买2到3间房屋，是为了和发展商拿更好的优惠价格，然后给子女住或出租。

“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。”

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

慕达立：3月公布一马房屋详情

另一方面，一个大马人民房屋机构首席执行官拿督慕达立透露，截至目前已有逾30万人通过网上申请参与一马房屋计划，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。

他强调，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2千500至7千500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。

“这些人无法申请购买廉价屋，但市场上的房屋价格偏高，是我们要专注的一群。”

慕达立也表示，一马房屋计划所面临的挑战，是政府所拨出土地不足，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2千英亩土地，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。”

卡馬魯：月入1500以下者應租房

国家房屋公司董事经理拿督卡马鲁呼吁收入少于1千500令吉者，不要购屋而应选择租房自住。

他坦言，廉价房屋是一项失败的概念，因为虽然有供需，却卡在低收入者无法申请银行房贷。

他说：“我们过去5年有近5千

间廉价屋在手，卖不出去的原因是要购屋者拿不到房贷，银行认为他们是高风险群或已被列入黑名单，他当然很生气，就怪罪政府。”

目前每间廉价屋售价介于3万7千至4万2千令吉之间，但发展商指筑成本可能高达10万令吉，根本无可图。

古迪星：先建後售未有定案

城市和谐、房屋及地方政府部政策与策略规划组主任古迪星透露，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定案。

他表示，针对此事该部门还处于研究阶段，虽然有部分发展商已采取先建后售 (10:90方案)，但仍属少数。

该部前部长曹智雄曾表示，房屋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屋发展计划。

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

至于先建后售的概念，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。

曾志良：伊債發行數額料維持

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

“问题取决于利率，我们预测利率将调升，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。

出席该机构新书“国家房屋政策、课题、展望”推介仪式者包括该机构主席拿督黄三光、国家银行总裁丹斯甲洁蒂等人。