

建议扩大先租后买计划受惠群 助中产无壳一族买房

DIALOGUE ON
SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF
AFFORDABLE HOUSING

4 July
Sasana Aung Mye Thara, Yangon, Bangladesh



● 聂莫哈默哈斯尤丁（左起）、杰哈、阿都拉欣依萨、赛阿都拉昔、西蒂爪雅、曾志良、阿末弗鲁再诺、查隆莫扎尼及郑金龙，出席可负担房屋的可持续发展对话会后合影。

（吉隆坡4日讯）作为社会的夹心层，中产悲歌总是唱不完，更何况还是无壳一族；马来西亚购房者协会名誉总秘书郑金龙为此建议多项措施助中产拥屋，当中包括让中产阶层也能参与政府为低收入群推出的先租后买（Rent-To-Own）计划，甚至是可考虑由公积金局提供贷款给会员购屋。

郑金龙进一步解释，可负担房屋被归类为迎合中产阶层的房屋，即家庭月收入介于3000令吉至1万令吉的国人，至少800平方尺3房的可负担房屋价格介于15万至30万令吉，在黄金地段屋价则可能高达35万令吉。

借公积金买房保险作担保

“低收入群（即家庭月收入低于3000令吉）可获政府以社会房屋形式提供帮助，反观中产阶层却必须靠自己。若我国欲达至高收入国目标，政府就必须了解中产阶层的渴望及痛苦，并为他们提供援助。”

因此，他建议政府可允许中产阶层通过先租后买计划申请可负担房屋。此

举看好可有效协助中收入一群，尤其是“三明治一代”，即同时需要扶养与照顾父母和子女的人。

“他们许多连10%房屋头期也拿不出，要他们每月摊还房贷也充满挑战，加上屋价飙涨若没有先租后买计划，他们恐怕永远都买不起房屋，被迫持续租屋。”

郑金龙是在今日出席由大马再抵押机构控股（Cagamas Holdings Berhad）所主办的可负担房屋可持续发展对话会上，发表上述谈话。

另外，他一直有个想法，公积金局是否能以借贷者身分，借钱给旗下会员买房，后者需支付利息，配合终生储蓄保险作担保，无论是失业、严重疾病或死亡，保险都将代为缴付欠款，这也是个方法。

房价低于家庭年收入3倍才称可负担国家银行副总裁兼大马再抵押机构（Cagamas Berhad）主席赛阿都拉昔指出，一间房屋可被视为可负担房屋，其价格中值（median price）必须是低于家庭年收入中值的3倍，但我国自10年前起，该比例不但没低于家庭年收入，反而是已多年保持在4倍以上，部分地区甚至高达10倍。

“即便我们有考虑其他措施，但得出的结论是，我国屋价确实已变得越来越难以负担。”

他说，相比20、30年前，当时的典型排屋售价介于20万至30万令吉，每月还款额约1200至1600令吉，这对许多人来说已是非常高的承诺，但从财务角度来看，这仍然属于可管理及可负担水平。

“据2014年数据显示，可负担房屋短缺预计达96万间，若再不采取进一步措施提供供应及改善可负担，到了2020年，相关缺口恐进一步提高至100万个单位。”

出席是次对话会的其他列席者尚有大马再抵押机构控股主席聂莫哈默哈斯尤丁、大马再抵押机构总执行长曾志良、财政部副秘书长（政策）拿督西蒂爪雅及证券监督委员会（SC）副总执行长拿督阿末弗鲁再诺。

专题讨论列席嘉宾有世界银行东亚和太平洋地区城市及灾害风险管理实践经理杰哈、

国家房屋局总监拿督阿都拉欣依萨及国库控股执行董事兼国库控股研究院董事经理拿督查隆莫扎尼。