

财政预算案后市场大转变—投资房地产大好机会

2011 财政预算案利惠房地产措施

低收入购屋辅助

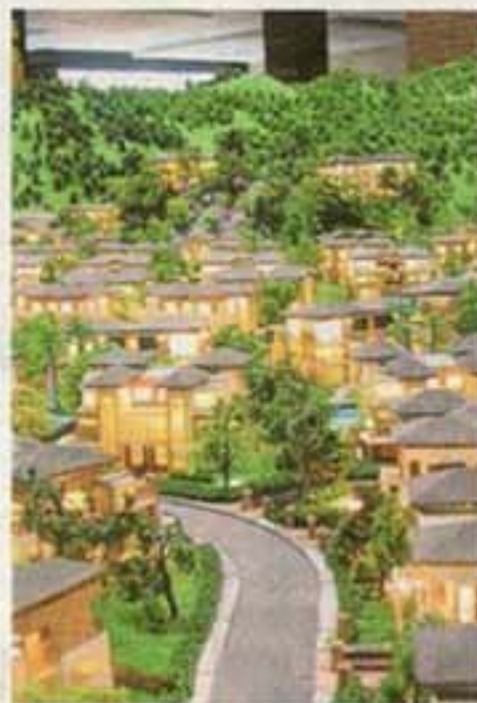
月入低于 3000 令吉的家庭，首次购屋可获得 100% 贷款，即政府将通过大马再抵押机构 (Cagamas) 推出“我的第一个家计划”，为购买低于 22 万令吉房屋的首次购买者提供 10% 首期担保。

印花税减半

延长印花税减半优惠的期限至明年；这表示，自 2011 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期间，所有购买或转让价值不超过 35 万令吉的房屋，可豁免 50% 印花税。

公务员购屋优惠

公务员在购屋方面也有援助，包括贷款上限由 36 万令吉，增至 45 万令吉，而申请以提升廉价的贷款也从 1 万令吉，增至 2 万令吉。



预算案隐藏的机会

除了上述措施，政府在新财政预算案下宣布的各种“高影响力”发展计划，在有助带动国家经济发展之际，也能够推动本地产业领域未来走势，提高着房地产的增值潜能。

据郑水兴，政府的“大吉隆坡” (Greater KL) 计划、各种基建计划 (如

捷运、轻快铁、高速公路、公共巴士系统等)、鼓励私人界参与投资，以及极力培训和吸引更多人才回来本地服务，一一在带动本地产业领域方面，带有很多隐藏和潜能的好处。

他也简单地分析数项主要计划在带动产业领域方面的潜能：

● 独立世代 (Warisan Merdeka)

这总值 50 亿令吉的 100 层摩天楼拥有一流的设计，一旦完成，它将是一座包含许多世界级公司的建筑物。

郑水兴说：“能够吸引世界级的公司来这里设分行，也就意味着能够为我国吸引更多世界级人才到来居住。这除了能够带动吉隆坡的办公室领域，也有助带动周围的房产价格。”

独立世代由国民投资机构 (PNB) 负责，这工程预计在 2020 年完成。

● 吉隆坡国际金融中心 (KLIFD)

虽然这计划主要是为国际银行和专业金融服务公司而设，但对于本地中小型企业 (SME) 却有很大的影响。

他说：“这计划在让吉隆坡和大马走向全球化方面有很大的作用。一旦我国成功达致全球化，本地的房地产价格就不只是以大马人的眼光来分析，而是由外国人如香港或中东人来衡量。”

换言之，本地房地产投资者届时必须提升自己成为一个国际投资者的身份，才能正确地分析本地房地产价格。

此外，由于这计划是一个马来西亚发展有限公司 (1MDB) 与阿扎比政府投资臂膀—Mubadala 发展公司合作发展的计划，意味着未来将有更多中东投资者进入本地市场。



2011 年财政预算案，究竟给本地产业领域捎来很多好消息，还是坏消息呢？或许你、我，甚至很多人会说，没什么特别，但产业领域的专家又有何看法？

拥有“房东博士”称号的郑水兴国际房地产投资者俱乐部创办人兼公司主席郑水兴则说：“2011 年财政预算案，没有坏消息，就是好消息！”



利好推动居者有其屋

大马屋价仍偏低



● 由《南洋商报》举办的“财政预算案后市场大转变—投资房地产大好机会”讲座会，特邀郑水兴 (左起)、李鹏铃、李广财和王文海，为出席者解剖预算案中政府提出的各项产业措施，并且探讨该预算案带来的机会，吸引不少读者出现，现场座无虚席。

郑水兴在出席《南洋商报》主办“财政预算案后市场大转变—投资房地产大好机会”讲座，为“公平财政预算案掀起激变—投资房地产大好机会”环节发表演讲时，如此向出席的观众发表他对全新预算案的看法。

他说：“在预算案宣布之前，很多人都说，吉隆坡的房价都被炒高，尤其是高档房产，到底有没有呢？就连一些部长都表示有，政府甚至有意将房贷上限从 90% 调低至 80%、70%。

一些市场人士也不时促请政府

将产业盈利税 (RPGT) 从目前的 5% 调整回之前的征收方式 (第 1 和第 2 年内转手须缴付 30% 税务，第 3 和第 4 年转手分别支付 20% 和 15%，第 5 年是 5%，之后便是 0%)。

政府注重首次购屋者

但是，这些建议最终都没有在最新的财政预算案下落实，郑水兴表示，这意味着本地房价走势并无想象中糟糕，即仍然处在偏低的水平。

郑水兴表示，这些都是有助推

动居者有其屋的良好措施。他说：“尤其是首次购屋可获得 100% 贷款，这是一个很好的措施，这 10% 担保将允许更多年轻人能够取得贷款，以有能力购买和拥有自己的房子。”

他补充，这一切显示政府非常注重首次购屋者，尤其是年轻购屋者；欲达致居者有其屋，这是个非常重要的步伐。

“相对于上一个财政预算案，全新的财政预算案对房地产领域来说，是比较有效的。”



本地人多被楼炒

郑水兴表示，本地有很多购屋者都不懂得炒楼，他们反而是“被楼炒”，因为他们并非在考量相关的房子是否值得购买之后才决定购买，而是因为许多人购买而跟随他人的脚步。

他说：“这类所谓价格被炒高的房子，其实只是局限在指定产业计划，并不是整体市场房价都高涨。因此，最多人买的房子，不一定是最好的。”

不过，到底中价房子的价格有没有被炒高，有没有暴涨呢？

他指出，事实上，10 多年来，本地的中价房产价格并没有增长很多；比如蕉赖马鲁里和沙登地区的中价房子，20 年前的售价是 25 万令吉，20 年后还是在这水平左右。

屋价续涨不是重点

“在旧古仔地区，售价从每平方尺 280 令吉涨至目前的 450 至 500 令吉，到底这算是暴涨吗？对于我来说，只要还有潜能再涨的，这些产业都还没有暴涨。”

他指出，最多人买的房子，不一定是最好的房子，而购买房子的重点在于该房子的价格能否维持或继续增长。

“我认为，在本地，至少有 50% 的房子不值得去购买，就算是在吉隆坡市中心地区。我们必须看这房子未来的价格增长潜能，会增长多少。你能够从这房子中赚取多少钱。”



● 本报总编辑庄宗南 (右二) 及执行总编辑沈慧欣 (右) 向主讲人李鹏铃 (左) 及郑水兴 (左二) 交流。

旅游产业是明日之星

郑水兴说：“我时常强调，旅游产业会是明日之星。大马无论如何都必须往这些类型的产业来发展，这些都国际型的产业。”

他指出，这类产业不一定需要市中心的低点，它可以在河边、森林，而我国在这方面确实具备非常良好的发展潜能。

“然而，政府至今似乎还未理解到这方面的好处，不懂得真正善用我们的旅游业。相对于只是吸引更多人来这里旅行和游玩，旅游产业能在带动国家经济方面带来更大的贡献。”



● 旅游产业将带动国家经济，因这些都是国际的产业。

精彩对话 授心得

在这项产业讲座中，也穿插了精彩的对话，在郑水兴的穿针引线下，向三名行业专家发问，而他们也提供专业资讯。

问：郑水兴 财：李广财 海：王文海 铃：李鹏铃

问：您对 2011 年财政预算案，政府推出的产业领域各项政策有何看法？

财：谈到预算案，当然与产业盈利税 (RPGT) 脱离不了关系。鉴于大家都担忧产业市场过热，政府可能通过提高产业盈利税来控制屋价 (以及提高政府的税收)。然而，政府在预算案中并没有宣布调高税率。所谓，没有坏消息，就是好消息。

同时，月入低于 3000 令吉的家庭，政府将通过大马再抵押机构 (Cagamas)，为购买低于 22 万令吉房屋的首次购买者提供 10% 首期担保。

这意味着，这些第一次购买房屋，且每月家庭收入少于 3000 令吉的购买者，不必缴付 10% 首期，因为他们可获得 100% 贷款。

此外，从 2011 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期间，所有购买或转让价值不超过 35 万令吉的房屋，可豁免 50% 印花税。

政府推出的这项措施，包括豁免 50% 印花税，从不超过 25 万令吉提高至 35 万令吉，都是正面的举措。

财：投资产业最重要就是不要亏钱，一定要赚钱。在政府宣布的预算案，购房者可探讨购买中下屋价的住宅区，因在各项措施下，如提供 100% 贷款和豁免 50% 印花税，将提高购屋能力。

至于中上屋价住宅区，价格则已高涨，但在目前 10%+90% (甚至是 5%+95%) 贷款机制下，投机者依然具有能力购买，促使屋价进一步推高。

铃：整体上，政府在预算案推出有关产业领域的各项政策都具有正面的冲击，并且为领域业者设下方面，对业者来说是项好消息。

年轻人买屋更容易

问：在巫统大会上，有者建议政府在预算案宣布的每月家庭收入少于 3000 令吉的购买者，改为个人收入低于 3000 令吉的购屋者，让更多人可轻易地购屋，而且提供 100% 贷款，从 22 万令吉提高至 30 万令吉，您有何看法？

财：目前，在吉隆坡和檳城都难以找到 22 万令吉以下的产业，建议 100% 贷款的房屋价位提高至 30 万令吉或更高，可让年轻人可轻易地购屋，尤其是刚毕业出来的工作者，难以拿出 10% 的首期款项。

但这也引发另一个问题，就是年轻人是否有能力偿还贷款，要偿还多久才能脱离负债苦海？

铃：政府在预算案宣布的各项措施，就是要协助低收入一群具有能力可购买房屋，在不用缴付首期款项下，依然可轻易地购买。其中，在巫统大会上，也有者建议，让贷款通过两代偿还，但是，在所有物价通胀之下，惟收入无法跟随通胀步伐，不看好两代偿还贷款的建议。

基建工程正面贡献

问：政府在预算案提出的各项基建工程，您有何意见？

财：我认同兴建捷运 (MRT) 和高速大道的计划，因这些计划也对产业有正面贡献。投资者可依据捷运和高速大道的路线购买房屋。

铃：同样地，吉隆坡国际金融中心 (KLIFD) 计划有利产业领域，但这也取决于市场的需求与供应。

至于在购买产业出租方面，屋主除了需要确保租金可达 7% 回报率，租金是否跟随市价也是关键考量因素。

财政预算案后市场大转变—投资房地产大好机会



●各位嘉宾精彩绝顶的内容，逗得出席者乐开怀。



●讲座会完毕后，出席者抓紧机会与各嘉宾交流。



●出席者踊跃发问。

年轻人应把握良机

**问：**针对近年来出现越来越多年轻人（20至30多岁）购买房屋的趋势，您有何意见？

**财：**此趋势主要是市场越来越来的产业投资讲座或教育，而且年轻人的贷款可拉长至40年期限，如果在购买房屋后出租，且租金足以抵消每月偿还的贷款，可为购屋者带来正面现金流，因此可再购买另一间房屋。

**海：**既然政府已为22万令吉以下的产业提供100%贷款额，我建议年轻人应该抓紧这个机会购屋。然后，年轻人可透过公司每年派发的花红预先偿还贷款。比方说，如果公司派发8000令吉花红，购屋者可利用该花红偿还贷款，5年后，贷款就可减轻4万令吉，进而节省利息。

**转：**政府在预算案提出的措施，就是要协助年轻人购买房屋，就该好好把握机会，别到最后因“房屋用时方恨少，只恨当初买不够”。

不管购屋的目的是出租或自住，年轻人都可探讨寻找22万令吉（享有100%贷款）或35万令吉（至少可豁免50%印花税）以下的产业。有条件者应该争取这个机会。

建摩天楼带动经济

**问：**政府在预算案提出兴建100层高的独立时代（Warisan Merdeka）摩天楼，您有何看法？

**海：**如果政府要实现2020年宏愿以及达致高经济收入经济体系，我认为兴建该摩天楼是有必要的。跨国企业（MNC）不愿在大马设立区域办公室，主要是因缺乏此类建筑物。

但是，在相比之下，该计划总值50亿令吉的发展成本，则远远高于全球最高发展成本为15亿美元（46亿令吉）的迪拜哈利法塔。

**财：**由于现在经济开始复苏，但当该摩天楼建好后，当时的经济周期是一个问题，就如国油双峰塔竣工后，就碰上经济下滑。兴建摩天楼可能促使办公室空间出现供过于求的现象出现。

然而，从另一个角度来看，这将让建筑和建材相关领域的股项受惠，以及带动该摩天楼兴建区邻近的地产。因此，具有能力负担的投资者可探讨这些机会。

**转：**兴建该摩天楼的关键问题是，目前吉隆坡市区办公室空间的需求与供应。政府在该建议中，是否已进行可行性研究，探讨市场的需求与供应？

不过，如果政府能够吸引跨国企业纷纷前来大马设立区域办公室，则将是一个很好的计划，并且也可对经济作出贡献。

进入超级周期 明年迎牛市



郑水兴指出，尽管本地产业价格在2008年上半年拥有非常优越的涨势，惟随着美国信贷危机和金融风暴先后袭击全球市场，本地产业价如今已回调了不少。“我认为，2011和2012年会是产业超级周期的时候，这表示房价会进一步增加。”

同时，他深信一旦政府配合经济转型的各个主要和大型计划成功完成，大马的房地产市场的价格增值潜能也会大大提升。



此外，一旦我国成功与全球化接轨之后，房价将会进一步大幅增加。因此，如果了解自己的需求和目标之后，就可直接下决定和购买房子。”

据 Knight Frank，大马房价明年会继续攀升，而且增幅属于全球第三高，香港和俄罗斯分别居在第一和第二名。

郑水兴说：“相对于新加坡和香港，我国的房价确实还有一段很大的距离。而如果您能在这涨风中找到那个地点拥有增长价值，您就是一个好的投资者。”

他表示，一个最好的投资者并不是懂得如何去炒楼，而是有能力透过更专业的方式去判断哪个地区还隐藏着很好的房价增值潜能。

同时，无论在本地或海外市场，他盼购屋者在购买和投资房产时，把房产当作一个商品来看待，而不是用于传给下一代的物品。

讲座会问答环节

**问：**离吉隆坡10英里的房屋，22 X 80，房价40万左右，问题是99年地契，而且很多已经是50多年了，难以向银行借贷。有没有其他方法解决？

**转：**有期地契产业的问题是要更新，要给地契转换费。我觉得如果有其他选择，不如买永久地契，除非价钱非常便宜。

**兴：**还是有可能借到钱的，要看潜能和地点。不得已就以现金买，更新地契后，再融资。

**财：**如果有其他产业在手，可以去再融资，用现金买下来。

**问：**永久地契和有期地契的差别？

**转：**外国投资者不会投资有期地契产业。只要有机会，当然买永久地契产业。

有期地契和永久地契在于市价。

住宅产业方面，几十年后，永久地契产业的市价当然比有期地契来得高。商业用途方面，出租的话，则无多大差别。

**问：**为什么市价和估价师的估价相差这么多？

**转：**估价师比较保守。估价师都是根据以往的成交价格记录来评估现在的产业，而且往往拿到资料时多数超过6个月。

**问：**如果要买公寓出租，怎样知道租金、租户率、怎样找好租户？

**兴：**你必须找有需要的人，本身也必须要有知识。一般人会找代理，就变得被动，你大可自动去找租户。

**问：**政府要发展双溪毛糯，请问这一区可以进场吗？

**兴：**要注意政府的计划，只要双溪毛糯有公共交通可达吉隆坡，这区可关注。