



EKOVEST BERHAD

CORPORATE

MEDIA MONITORING

Saturday, 24 April 2016/ Nanyang

Benefits of My Deposit

有辅助， 拥屋自住不是梦！

在首阶段，从即日起至 6 月 30 日，政府将拨出 2 亿令吉帮助，并公开予首购族申请；若反应良好，则将继续展开第二阶段的辅助计划。

首阶段预计将有约 7000 名首购族受惠。

申请条件严苛

尽管申请条件比较严苛，包括申请者在获得辅助金的 30 天内签署买卖合约 (S&P)，否则就会被取消资格；而且购得的房屋在未来 10 年内不得转售（若屋主逝世、离婚等原因必须将产权转名给配偶、儿女或任何直属亲属，则须获当局批准）等，但对许多真正想购屋，却又付不起首付的首购族来说，确是机缘难得，最好还是赶紧把握机会，趁早申请，毕竟有申请自然有希望。

为了避免申请者滥月，获批的辅助金将会直接汇入发展商的账户，或买卖律师楼（买二手房者）的账户。

对发展商而言，政府出台这项辅助计划，犹如久旱逢甘霖，为淡静的房产注入一剂生肌，暂时纾缓产业滞销的困境，有者甚至希望政府增加拨款，让更多首购族受惠。

据悉迄今为止，已有近万人上网申请，说明申请者相当踊跃；在近万名申请者中以雪州最多，其次是吉隆坡、柔州及槟城。

若以一万人（申请者）计算，抽中的几率是 66.66%，机会还是相当高。

房价地价水涨船高

尽管如此，针对这项辅助计划，却还是有人大唱反调。

有人认为这是治标不治本。拨款数额不大、抽中机会也不大，最好还是降低房价；更有发展商甚至认为，那还不如批准全额贷款、给予首购族低息贷款、豁免印花税等来得更加实际。

但翻涨了的房价，说降就降了吗？尤其是吉隆坡（包括巴生谷一带）、槟城、新山等这些人口稠密的大城市。

房价高企，搞得连一般中产阶级也难以负担时，其实妥妥的又何止购房者呢？

很多发展商说，就是因为房价高，结果，导致地价也要跟着水涨船高；加上令吉贬值、消费税、通货膨胀等连锁反应造成建筑成本、运作成本加高，房价更是居高不下、要降也降不下来。

话根究底，主要关键还在市场所供、人口成长，以及国内外的政经局势与产业周期决定房价走势。

千呼万唤，这次政府终于出手了！在年轻的新生代、首购族呐喊房价太高、买不起房的闹嚷中，政府终于出手相救、推出“首间房屋头期基金计划”（MyDeposit），协助月入 3000 至 1 万令吉的年轻首购族购屋自住。

无论是购买新屋或二手屋，首购族均可获得房价 10% 或最高达 3 万令吉的辅助金，作为购买售价 50 万令吉以下首间房屋的首期付款。



产业倾情

拿督斯里林晏清
怡保市三(Ekovest)董事经理
执行董事及监控董事



意见

PROPERTY WEEKLY

房屋供需明显失衡

根据统计数字显示，从 2005 年迄今，在过去的 10 年里，尽管大马的产业供应已增长了 35%，但在国内各大主要城市却依然供不应求。

房屋数目与家庭数目的差距，纵使从 2005 年的 210 万单位，激增至 2015 年的 250 万单位，但在过去的 5 年里，每年完工的房屋数目却逐年减少，平均为 8 万 89 间；与此同时每年增加的家庭数目，却平均为 16 万 6000 个；也即是说，从 2011 年至 2015 年，房屋供应不足，每年平均为 8 万 5911 间；尤其是可负担房屋领域，不足现象更加严重。

根据世界银行与联合国对可负担房屋的诠释，其价格不得超过家庭每年平均收入的 3 倍，但大马半数家庭的每月平均收入，根据 2014 年的数据，却在 4585 令吉以下；这意味着，大马中等家庭的房价在 16 万 5060 令吉，才是可负担房屋的房价。

可惜的是，在 2014 年新发售的房屋中，却只有 21% 的房屋，售价在 25 万令吉以下；反之，售价超过 50 万令吉以上的高档房屋，却占了 36%，而有能力购买的人口仅有 5.4%，反映可负担房屋与高档房屋明显失衡。

再加上政府相关单位推出的可负担房屋计划，又不足以应付一般市民对可负担房屋的迫切需求，更进一步扩大了可负担房屋的供应缺口，并在一定程度上，导致房价猛涨，加剧了房屋的可负担压力，使得可负担房屋对中等收入的人民来说，变得更加遥不可及。

收入远追不上房价

再看大马的房价，从 2009 年到 2014 年，每年平均上涨 7.9%，也超出同期家庭收入每年平均 7.3% 的增长率，收入远远追不上房价，使房屋变得越来越难以负担。

根据统计数字显示，一般大马人可以负担、买得起的房屋，平均售价为 24 万 2000 令吉，远较世界银行与联合国诠释大马中等家庭可负担房价的 16 万 5060 令吉，高出 7 万 6940 令吉，特别是吉隆坡的差距更大，高达 21 万 5680 令吉。

因此，为了缩小两者之间的差距，未来几年，政府还须加倍努力增加可负担房屋的供应，满足一般市民对可负担房屋的需要。也唯有如此，才能真正达到与实现后者有其屋的远大目标。