

滞销住宅单位数量高企不下：原因和结果

作者：洪永希 | 2018 年 12 月 28 日

大量滞销的住宅单位仍然是马来西亚政府高度关注的问题，因为市场正面临着一个潜在房地产泡沫的“定时炸弹”，并可能影响整个国家的贷款系统。专家们指出导致大量住宅单位滞销的原因是房屋的可负担性（价格）和易达性（位置）。

根据估价和物业服务部（JPPH）的说法，滞销单元的定义是那些已完工并在推出市场后九个月仍未售出的单元。截至 2018 年 9 月 30 日，对比去年同期的 20,304 个单位，滞销并已完成的单位增加了 48.35% 至 30,115 个单位¹。这些单位的总价值也从去年同期的 124.9 亿令吉增加到 195.4 亿令吉，增长了 56.44%。当属于商业性质的服务式公寓和小型办公室家庭办公室（SoHo）也被纳入考量时，滞销的情况就变得更糟糕，滞销数量直奔 40,916 个单位，总价值为 273.8 亿令吉。

行业专家认为，单位大量滞销的原因是房价高与住房地地点差，而不是市场需求低²。马来西亚房地产发展商公会（REHDA）进一步强调，马来西亚仍然缺乏 320 万套房屋，特别是可负担房屋³。马来西亚国家银行（BNM）将可负担房屋定义为价值不超过 250 千令吉的单位。与马来西亚的平均家庭收入相比，这些滞销单位的价格过高⁴。马来西亚国家银行为了控制房地产投机活动实施各种降温措施，也严重影响了马来西亚公民的融资能力，大大减低买房的能力。

政府已采取各种措施来解决日益提高的滞销单位。政府希望通过新推出的国家自置居所运动（NHOC）和 P2P 融资平台等不同计划来提高马来西亚人的负担能力。根据 NHOC 提出的举措包括减免首购者的印花税、国家银行提供的低融资率、首购者的抵押担保和更长的贷款期限等等。财政部也建议通过创建众筹平台为首购者引入了新的房地产融资选择，买家无需向银行贷款，并可以通过平台向个人投资者获得资金。

低易达性是单位滞销的另一个关键因素。购房者偏爱于位置方便与靠近公共设施的住宅物业，即拥有邻近的公共交通、杂货店、餐馆等等设施。如购房者有意购买地点偏远的房子，他们也会把长期的生活成本（交通、时间与精神）纳入考量点中。因此，建议发展商在决定开发新的住宅项目前，务必对房产位置 and 价格进行深度研究，以避免高度过剩的滞销单位。

总而言之，大量滞销单位为银行业带来了潜在风险。政府和发展商应共同努力，发挥自己的作用，确保滞销单位的数量即使不减少，也得保持在目前水平，以确保马来西亚银行业的健康。

洪永希

业务开发经理

IPM 专业咨询服务

参考文献:

- 1) Thean, L.C. (2018, December 24). *Unsold completed residential properties increase by 48%. The Star Online. Retrieved from <https://www.thestar.com.my>*
- 2) Thean, L.C. (2018, June 28). *Unsold 34,500 completed residential units in Malaysia total RM22bil. The Star Online. Retrieved from <https://www.thestar.com.my>*
- 3) Ng, S. (2018, April 04). *Rehda: No housing glut as M'sia needs 3.2m more homes. The Edge Market. Retrieved from <https://www.theedgemarkets.com>*
- 4) Bernama (2018, November 04). *Budget 2019: Property players welcome govt initiatives. Free Malaysia Today. Retrieved from <https://www.freemalaysiatoday.com>*

****本中文译本仅供参考之用。如中文译本之文义与英文原文有歧义，概以英文原文为准。**