

疫情下的产业市场



黎沛华、李治宏 郑德伟、梁文清

冠疫情重创全球经济，房地产市场自然难以幸免，但国内有多名曾经经历多次风暴和危机的发展商非但屹立不倒，甚至在荆棘中奠基生辉，带领旗下企业攀向另一高峰。

《南洋商报》特此专访北马、中马和南马的产业领域行尊，瞧瞧他们究竟是如何看待此次疫情危机，同时又如何应对疫情后的房市。

北马

许廷忠：政府须放宽房贷 4个月强打4万滞销屋

当许多人都认为，疫情将打垮房地产业领域时，汇华集团创办人兼执行董事许廷忠却有不同看法。

首先，他认为，我国建好却滞销的单位多达4万间，若以马来西亚每年销售18万至20万单位的情况来看，换言之行动管制指令的1个月加上未来3个月的复苏期，合计4个月情况而言，将有的竣销这4万间单位。

“我们预计4个月才能让发展商恢复运作，刚好这4个月就专注销售这些过剩单位。”

但他强调，这期间，政府与银行须互相配合，其中，他建议政府不要约束银行太多，如规定银行的贷款额/比率，不要限制购房者的买房数量，同时也打鼓励外国买家复市的环境。

至于发展商，他也建议业者们推出附加价值的配套来吸引购房者。

没1998金融风暴惨

许廷忠也是世界不动产联盟(FIABCI)产业风云人物暨世界华人终身成就奖得主。

他说，上世纪80年代中期的经济风暴中，不少著名的发展商都受波及甚至倒闭，1997/98年亚洲金融危机更是发展商历史上的大灾难，许多房



许廷忠建议发展商推出附加价值的配套来吸引购房者。

屋建了卖不出。

“当时记得有约40万单位卖不出，如今建好却滞销的单位为4万间，与当年相比基本小至见大至。尤其1997年时还有多少人失业，如今的危机中政府还给予补贴，所以目前的情况并没有当年那么惨。”

他分析，我国有1500万名打工族，而在政府宣布第二经济配套前，大马经济预测会有240万人失业，但经过2次的经济配套宣布后则可能大幅降低冲击。

而且，许多打工族仍仍照领薪俸，因此不必担心房子没人购买。

无阻新房产推出

许廷忠以汇华为例，该集团将于今年在威省推出一个新项目，即该集团在甲里底第14期的项目，这个具备300间公寓与豪宅住宅，140间半独立及零地政府项目，售价将介于45万至75万令吉。

换言之，疫情并不阻止发展商推出新项目的关键因素。

他说，疫情打击全球经济是不争的事实，但我国的情况其实其控制得更好，接下来只要政府协助中小企业的发展，就能稳住经济根基，同时也能保障打工族收入。

“届时自然能推动置业发展，去回带动各行各业，尤其服务业领域皆能带动至少140种行业。”

中马

李典和：中低档房产是重心 需一年走出疫情冲击

金利来集团(MATRIX, 5236, 主板产业股)预见，国内房地产市场将需要一年时间走出疫情的冲击。而中低档房产将是接下来的市场重心所在。

该集团执行董事李典和表示，李典和说，购房需求依然存在，只是因人在此次疫情过后，须重新评估自己的财务状况，有些人可能失业、收入减少等，因此高档和中档房产是适不可及，发展商理应调整政策，修改发展项目推出中低档房产。

他接受《南洋商报》专访时说：“未来12至18个月，中低档房产是市场重心，虽然高档房产也有需求，但对比中低档房产类型，高档房产可能会出现卖不动的现象。”

高档房产产力下挫70%

他认为，40万令吉和50万令吉的房产销量会较旺，国人将更谨慎地以自己的房贷为未来选择适合自己的房产，若因此发展商推出中低档房产，将符合购房者的要求。

他说，此举除了可以满足市场需求以外，发展商因此可以迅速回笼资金，稳定公司结构及业务，待疫情带来的冲



李典和：高价房产销量首当其冲。

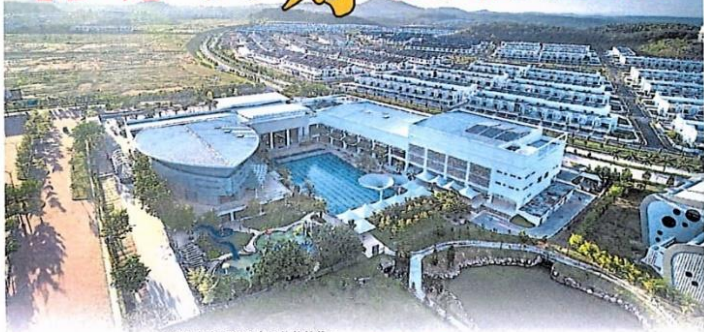
击结束及人民恢复较强的经济能力后，再推出中高档房产。

他预测今年高档房产的销量将下挫70%，中档房产则下滑30%左右，而疫情对房产的冲击需要1年才能恢复原状。

同时，他吁吁房屋及地方政府部允许发展商延迟交房，因为在行动管制期间第一及第二阶段内，建筑项目不获准复工，管制令第三阶段投产有条件复工，工程竣工日肯定因此延迟，这方两府必须要有明确指示。

危机中开创新格局

行尊看好疫后房市



2020年房市将迎来严峻的挑战。

中马

林福山：电话网络销售 管控期仍进账6505万

奠基中马，但发展项目遍布全马各地的林本生集团(LBS, 5789, 主板产业股)，同样对房地产市场前景信心满满。

林本生集团董事经理陈斯林福山说，行动管制指令期间，房屋的成交量确实减少，甚至未来3个月的销量也会受到影响。

他指出，然而，该集团在管控期间仍通过电话、手机以及网络销售方式，进账6505万令吉销售额。

他在书面答复中对《南洋商报》说：“这些销售方式和集团企业方针及营运模式有关。不过，所有房屋销售的成交数据需在管控结束后签署合约才能作准。”

“无论如何，我对于未来的房市发展保持乐观。”

他说，从2002年的非典型肺炎(SARS)疫情爆发至2003年中至2004年初也出现强力回弹。

市场仍有强大需求

他指出，长远而言，每个人都想拥有安乐窝，或房屋升级，深信不同购房者有不同的购房理想，市场对房屋仍有强大需求。

“目前的市场虽然相对严峻，可是世界各政府和央行

南马

陈成龙：政府伸援手 疫情危机没想象中糟



林福山：未来2年将陆续推出更多可负担房屋。

包括我国也及时推出史无前例力度非常强的经济配套，提供非常宽松的资金融流动性，相信这些优惠的支持政策可以对市场起到很大的正面影响。

他续称，该集团已准备好应对市场变化，包括提供诱人销售配套以及提高分期付款，协助购房者置业。

他说，从房贷角度来看，国家银行近期将隔夜政策利率(OPR)降低25个基点至2.5%。基于疫情和宏观经济，不排除央行在5月份的货币政策委员会会议中再度降息，这有助于进一步减轻购房者的房贷负担。

“集团在来未来2年陆续推出一系列的可负担房屋发展计划，协助购房者实现并拥有属于自己的家园。”

南马

陈成龙：政府伸援手 疫情危机没想象中糟

“别觉得不会怕狮子，怕的是外面在看的人！”

有“居委发展之父”之称的柯斯理陈成龙指出，若对比上世纪80年代中期的经济风暴、1997/98年的亚洲金融危机、以及2008/09年的全球金融危机，当前的冠疫情危机并没有想象中的糟糕，而市场之所以担忧，很大因素是因为企业对目前的危机还不熟悉，未能掌握其本质。

也是龙城(BCB, 6602, 主板产业股)集团创办人的他指出，政府在今次的危机中提出许多资源，如，为市场注入资金、为企业提供信贷，甚至给予民众补贴等。

“过去的危机都没有这些援助，所以我认为我们能渡过，其打击也没有过去3次的危机那么糟糕。”

他提醒其他发展商，其目前市面的资金很充足，所以市场上有现金流动，以及政府给予的信贷，同业们没必要急着抛售。

他说，市场的恐慌是可以理解的，然而政府的疫情处理机制与中四群算，而且国际货币基金也看好我国在亚洲中复苏最快的国家之一。

“任何企业要有自己的一套哲学，把公司的未来方向设立下来，那么就不必担心了。”



陈成龙：当前疫情危机不比过去3次风暴严重。

府与银行的政策，把不可能购屋的人变成可以购屋的人，尤其要看目前的局势，让之前没有能力的人，变成有能力的人。

他提醒其他发展商，其目前市面的资金很充足，所以市场上有现金流动，以及政府给予的信贷，同业们没必要急着抛售。

他说，市场的恐慌是可以理解的，然而政府的疫情处理机制与中四群算，而且国际货币基金也看好我国在亚洲中复苏最快的国家之一。

“任何企业要有自己的一套哲学，把公司的未来方向设立下来，那么就不必担心了。”

朱佩莉：提供虚拟示范单位 10天电话促成27交易

房地产地连生，依然还是有成交案。

Unly Realty 房地产私人有限公司创办人兼董事兼行政总裁朱佩莉，管控令进入第二阶段后，该公司成交27个新产业单位，其中50%的单位买家是参由发展商开发的虚拟示范单位下决定签约，剩下的则是早前曾到虚拟示范单位的买家在团队跟进后确定成交。

“27个单位在短短10天内成交。”

她向《南洋商报》指出，通过电话成交交易，需要足够的专业知识，准备完整的项目资料，还需懂得如何正确向买家讲解及分析，在有任何疑问给予合理的答复，为买家解惑，让买家在更具信心的情况下做决定。

“现在的形势不如之前，我们需要改变模式，尽管通过电话促成交易非常吃力，但我们必须这样做。所以我要求团队必须准备好，所以我要团队准备好，我们提供专业的服务，为他们提供专业的服务。”

她说，在目前的情况下，

大部分买家的担忧就是项目竣工后无法负担月供款，可是新项目还需至少2年才能完工，就算分期付款，亦不是短期内的事，当买家了解后，最终还是决定签约。

“我们确实遇到过2至3名买家在获得贷款后，因为未来的不确定性而想要取消订单，可最终在我们的分析和，最后还是不想放弃可机。”

管控期优惠多 此时买房最佳

目标更大。

她说，因行推出管理6个月排还款，因此估计6个月后，部分发展商亦会为新产业市场出现现价抛售的情况。

“现阶段或许有一些屋主在转售时降价急售，但还不是很明显，估计年底会比较多。不过，买家亦勿过贪，只要价格合适，地点合适，即可入手。”

“这亦是有助于发展商提供虚拟示范单位、传单优惠配套，并在团队的专业服务，两者相辅相成，取得上述成绩。”

朱佩莉表示，在第三阶段的管控令下，依然会采取虚拟示范单位及专业的解说下决定置产。

此时买房最佳

朱佩莉：房产市场明年才恢复正常水平。

她表示，6个月排还款期限过后，一切会有定局，官员、失业的都有结果，因此屋主会为产业投资规划。

她预测本地房地产市场明年才可恢复至正常水平，毕竟还不稳定管控令会否延长或几时结束。



朱佩莉：房产市场明年才恢复正常水平。

她表示，6个月排还款期限过后，一切会有定局，官员、失业的都有结果，因此屋主会为产业投资规划。

她预测本地房地产市场明年才可恢复至正常水平，毕竟还不稳定管控令会否延长或几时结束。



目前是扩展业务良机吗？