

# 政府推介“我的首个家园计划” 小产业发展商受惠



(吉隆坡 20 日讯) 据产业分析师称, 政府最近所公布的“我的首个家园计划”提供 10 万令吉至 22 万令吉之间负担得起的房子, 巴生谷以外的小产业商将会是主要的受惠者。

上市的产业发展商已提出兴建类似房屋的计划, 例如游礼发产业有限公司 (YNHPROP, 3158, 产业组) 与华阳有限公司 (HUAYANG, 5062, 产业组)。

首相拿斯里纳吉是于 3 月 8 日推介有关“我的首个家园计划”, 旨在通过信贷担保方式, 协助月入低于 3000 令吉以下的年轻中下收入阶层, 获得 100% 的房屋贷款, 以购买价值介于 10 万至 22 万令吉的房屋。在该项计划下, 这些中下收入阶层人士可通过 25 间金融机构来融资购买有关房屋, 摊还期可长达 30 年。

华阳首席执行官何文渊 (译音) 有信心该计划将使到公司受惠, 这是因为它的业务是着重于由低至中档的产业计划。

何氏向英文财经报 The Edge Financial Daily 表示: “我们将着重兴建 9 万令吉至 40 万令吉的产业发展, 这些发展主要是集中在柔佛与霹靂。”

他指出, 由于巴生谷的土地价格高昂, 要在该处兴建类似的房屋是一间不易而为的事。

他的看法也获得达证券产业分析师陈锦明 (译音) 的认同。

他解释称: “你不能在巴生谷购买到 (负担得起) 的房屋。因此, 在巴生谷以外如霹靂与马六甲推行类似房屋的产业发展商会受惠。”

据陈氏称, 华阳会在该项计划中受惠, 因为负担得起的房屋可为公司的净利带来逾 50% 贡献。

与此同时, 游礼发产业公司事务总经理陈丹尼尔称, 在该项计划下, 霹靂斯里曼绒的游礼发 Manjung Point 市镇发展的买主会获得更多奖励。“这将吸引到在海军服务的人士。”

他称: “Manjung Point 市镇发展的单层排屋的平均售价成本为 15 万令吉, 而双层排屋价平均成本为 20 万令吉, 在“我的首个家园计划”下, 有关房



屋价格会在所规定的范围内。

另一产业公司——林木生建筑集团有限公司 (LBS, 5789, 产业组) 拥有一些介于 10 万令吉至 22 万令吉的房屋, 其所推行具有吸引力的绍再纳有特拉市镇计划是坐落在梳邦再也与吉隆坡国际机场之间。

据该公司代表称, 尽管林木生建筑集团正迈向发展更多的中档与高档产业, 但公司会持续推行中价成本的房屋。他称, 这符合了政府要落实“居者有其屋”的目标, 这也是该公司履行其社会责任之一。

尽管政府公布了新的计划, 负担得起的房屋需求量会增加, 但对林木生建筑集团的财务不会带来多大的影响。该公司预计所推行的中价房屋计划, 仅占今年发展房屋计划的 14% 总发展价值额而已。

虽然“我的首个家园计划”获得低收入者的欢迎, 房地产泡沫有警惕的银行业者——已开始减少他们对住房融资保证金或使用更严格的内部评估准则。

据一名分析师称: “虽然这看来似乎是一个成功的例举, 而其影响力将没有要达到要求的那么高。”他说, 这是因为还有一些事情要进行清理整顿, 特别是与银行是金融投资者。

他称: “理论上来说, 产业公司会在这计划中受惠, 由于负担得起的房屋需求将增加, 但是, 实际上, 它不会如此成功, 因为银行有他们自己的门槛, 以评估风险。”

这名分析师的意见也获得高美达有限公司 (GLOMAC, 5020, 产业组) 董事经理兼首席执行官拿露弗迪依斯干达的认同。

他告 The Edge Financial Daily 称: “我的首个家园计划”是一项很好的计划。“不过, 这对公司是不利的。这是因为要在大城市找不超过 20 万令吉的产业是很难的。”

他称: “政府应该将价格提高, 包括在 30 万令吉至 35 万令吉范围内产业, 同时也提高最低收入要求到 5000 令吉, 如今, 很多年轻夫妇的收入都是在这个范围内。因此, 将有利于更多的人包括发商在内。”#