

发展商优惠配套刺激销量

产业市场涨幅料滑 7%

(吉隆坡 17 日讯) 分析员估计产业市场最慢的情况尚未出现, 加上发展商纷纷推出优惠配套刺激销量, 预料将导致涨幅下跌 7%。

花旗投资研究分析员继续对大马发展商保持“负面看法”, 并表示产业领域的乐观情况还未出现。

分析员称: “我们发觉有更多的发展商加入提供优惠与回扣的风潮, 这显示着, 他们即将面对更加艰难时期, 并反映出月份销售量将会大幅滑落。”

他补充, 在 1998 年的金融危机时期, 住宅产业的交易量共下跌高达 30%。

据悉, 实达建筑 (SP Setia), 8664, 主板产业股) 如今已积极透过披露和布奈, 宣传其 595 房贷配

套的广告, 该配套是截至今年 4 月 9 日。

“在有关配套下, 一名购房者只需以 5% 的订金 (一般是 10%), 在产业移交前都不需支付任何现金。同时, 实达建筑将承担所有律师费、买卖协议、贷款协议和移民费, 实达集团的印花税, 以及房屋兴建期间的利息。”

此外, 马星集团 (ManSing, 8583, 主板产业股) 也推出类似的融资计划, 截止日期是今年 3 月 31 日。

实达建筑上述配套的专属, 包括此类配套的同时, 发展商一项总值 50 万令吉的产业内, 将面对跌幅萎缩 7% 的情况。”

“假设该 50 万令吉产业的跌幅是 25%, 595 配套会导致跌幅削减 7%, 至 18%。”

他表示, 在优惠看似有能力吸引买家购屋的同时, 必须持有产业长达两年的相关银行, 将会面对买家决定放弃 5% 订金和提出有关交易的危险。

实达建筑上述配套的专属, 包括银行马银行 (Maybank, 1155, 主板金融股)、土著联昌控股 (Commerz, 1023, 主板金融股) 大众银行 (PBank, 1295, 主板金融股) 和 国际贸易银行 (EON Bank)。

市场需求减少·银行谨慎放贷

大马产业价格将跌 5%

(吉隆坡 17 日讯) 综合产业咨询公司 Rahim & Co 执行主席拿督阿都拉欣拉曼表示, 随着经济放缓需求减少, 加上银行更谨慎的发放贷款, 马来西亚全产业价格预料将下滑 5%。

同时, 他指出, 由于受到美国金融风暴影响, 外国投资者减少, 吉隆坡坡中城 (KLCC) 地区的高档公寓需求也已放缓, 价格至今已下滑了 15% 至 20%。

他也预计, 由于目前经济充满不明朗因素, 加上购房者采取观望态度, 导致产业市场需求持续疲弱, 吉隆坡坡中城地区的产业价格, 将会进一步下滑 10% 至 15%。

无论如何, 他透露, 一些城市如吉隆坡, 基于地点良好加上土地珍贵, 房屋尤其有地产业的价格并没有下滑的趋势, 而且整体产业走势还有赖于未来 2 至 3 个月的发展情况。

阿都拉欣拉曼今日在该公司研讨会前的记者会上, 发表上述评论。

另一方面, 他透露, 基于市场对于办公室空间需求仍然很高, 加上供应不足, 目前, 办公室的租金价格仍然稳定, 处于每平方米 8 令吉的水平。

经济 2 年内复苏

尽管如此, 他表示, 城内还有许多 A 级办公室发展计划正在进行, 因此, 未来的 2 年内, 市场将有 800 至 1000 万平方尺的办公室空间供应, 进而导致租金价格将下滑 15% 至 20%。

此外, 阿都拉欣拉曼认为, 我国产业市场仍未完全感受到金融风暴的冲击。

优惠配套对发展商涨幅的影响	
产业价格 (令吉)	500,000
融资涨幅	95%
买卖协议与印花税总录	11,574
贷款协议和贷款银行文件	4,887
利息成本	18,763
发展商前期承租的成本	35,193
摊销的影响	7.0%

分析员说: “我们估计, 在提供此类配套的同时, 发展商一项总值 50 万令吉的产业内, 将面对跌幅萎缩 7% 的情况。”

“假设该 50 万令吉产业的跌幅是 25%, 595 配套会导致跌幅削减 7%, 至 18%。”

他表示, 在优惠看似有能力吸引买家购屋的同时, 必须持有产业长达两年的相关银行, 将会面对买家决定放弃 5% 订金和提出有关交易的危险。

实达建筑上述配套的专属, 包括银行马银行 (Maybank, 1155, 主板金融股)、土著联昌控股 (Commerz, 1023, 主板金融股) 大众银行 (PBank, 1295, 主板金融股) 和 国际贸易银行 (EON Bank)。



综合产业咨询公司 Rahim & Co 认为, 吉隆坡 A 级办公室的租金将下滑 15% 至 20%。左起为该公司董事宋国欣、董事苏来曼、阿都拉欣拉曼, 以及洪金辉。

不过他相信, 比亚亚洲金融风暴时期, 我国经济现在更加稳健, 加上我国银行领域没有受到直接冲击, 预料我国经济未来 2 年内会恢复, 产业市场则会经济复苏的 1 年后受到刺激。

另外, 该公司董事经理洪金辉则表示, 吉隆坡坡中城地区高档公寓目前供应过剩, 因此, 他不认为高档公寓的价格将在短期内大幅恢复。

与此同时, 他披露, 基于情况恶劣发展商延

信誉是最大的资产

上个星期, 到国家银行 50 周年银行年会上采场, 虽然工作, 但依然发现在论坛上听到各国银行家及经济学家讨论的国家及世界经济, 真让自己受益匪浅。

其中, 印象最深的是“这次金融危机是因为信心崩溃而引发”。

而且讨论金融危机危机的技术层面, 或想其中最容易了解的道理是“银行失去信誉导致大家失去信心, 进而演变成金融危机及经济衰退”。

银行向来是我们心目中最重要的地方, 有的人甚至把所有的财产都放到了银行, 如今美国华尔街的银行竟然宣布破产。大家顿时对一直认为最安全的地方失去信心。银行都不安全? 哪里才安全呢?

这个危机中, 我认为, 失去信誉是最大的教训, 更明白其实它才是我们最大的财产。

古时候, 物物交换经济有物

品作为基础, 以物换物。

但是, 现在我们是用什么交易呢? 为何银行愿意把钱借给我们?

是信誉, 我们的汽车、房屋及信用卡等都是以个人信誉作为担保, 一点都不真实, 而且我们短时间内并不拥有这些资产, 银行相信我们会勤奋工作努力赚钱并偿还贷款, 才愿意把钱借给我们。

如果失去了个人信誉, 就会像美国银行失信, 国民对它没有信心, 更不愿出手相救。

所以, 信誉才是我们最大的财产, 要保持个人良好的信誉, 就从简单的步骤开始, 准时做付贷款及偿还信用卡账单等。

ngym@nanayang.com.my

伍敏敏



东洋化学献购价提高至 3.20 元

申请延长献购期限至下月 4 日

(吉隆坡 17 日讯) 东洋化学 (TOYOCEM, 7026, 二板工业产品) 今日接获买方的通知, 表示有意愿以每股 2.90 令吉的献购价格至 3.20 令吉, 并申请延长献购截止日期至下个月 4 日。

东洋化学的通告指出, 买方 TIPP (马) 私人有限公司、Toyo Ink 亚洲有限公司, 以及 TOYO Ink Mfg 有限公司, 决定调高献购价格至每股 3.20 令吉, 并申请延长献购截止日期至今年 3 月 4 日, 下午 5 点。

买方已向证券监督委员会 (SC) 提交一份建议修改献购价格的申请, 同时也要求证监会批准, 将献购的截止日期延长 14 天。

上述 3 家公司, 是于去年 11 月 28 日, 建议以每股 2.90 令吉现金, 有条件协议收购其余尚未持有的东洋化学股份, 同时, 它们也无意保留后者的上市地位。

这 3 家公司是于今年 1 月 21 日, 正式接获证监会的批准。

新威再也越南工程规模料缩小

(吉隆坡 17 日讯) 新威再也 (Miyava, 4022, 主板工业产品股) 预料, 其在越南拥有优先权的 30 亿美元 (约 108 亿 6000 万令吉) 基建工程的规模, 可能会缩小。

新威再也副总执行长费沙阿都拉在接受《商业时报》访问时披露, 该公司于上个月签署了谅解备忘录, 工程范围包括在胡志明市 3

程, 因此预料上述的工厂总值将会有所减少。”