

新專欄登場

產業前線

文 / 蘇萊曼沙希
Rahim & Co
產業研究部經理



SST擴徵 衝擊 房市

大马最新的财政修订条例，扩大销售与服务税（SST）的征收范围/领域，已在2025年7月1日开始生效。

根据财政部的大纲，改革旨在增加政府税收，在不加重多数大马子民过多负担的前提下，扩展税务基础被视为加强我国财政地位的关键步伐。

虽然有关方面已做出保障普罗大众避免受到直接冲击的努力，但有关的修订已在多个行业，包括产业领域引起关注和疑虑。

在修订条例中，两大改变直接影响产业的投资成果。第一：有形资产概括产业的租金和租赁服务，被征收8%销售与服务税，自住房产除外。所指的产业包括商业办公空间、零售单位、货仓与工业场地的租金。

第二：建筑领域将被征收6%服务税，直接影响所有非住宅与高价混合发展计划，不包括住宅大厦和产业的共管设施。

租金收入需缴SST

新的SST条例料将加重商业和工业产业投资者、业主的负担与压力，价值超过100万令吉的服务收费，将需缴付可税收。在这之前，业主也不需要提交租金收入服务税，如今，租金收入需要缴交SST，出租产业的业主开销将相应增加。

如此一来，业主将被迫做出艰难抉择，是自己吸纳税务开销，缩小本身的盈利赚幅，或是转嫁给租户，特别是租约纳入可基于税务开销调高租金的条文，但这可能会面对失去租户的风险，毕竟商业房产市场的复苏仍脆弱，经济形势也不稳定。

虽然政府回应公众的意见反馈，将租金与租赁服务的征税门槛，从每年的收入50万令吉提高至100万令吉或以上才需被征税，但市场仍对新税务制将如何影响各行各业有所疑虑。

租户方面普遍反应谨慎，许多业者特别是中小型企业，重新评估现有办公空间的可行性，盈利赚幅若要紧，其中一些业者可能选择缩小规模、安置业务至比较容易负担的第二个地点，或转向采用比较弹性的办公空间模式，例如共享工作办公室，开销是共同承担，租赁期也比较短。

一些领域如食品和饮料业、精美零售店、新创公司，特别容易受到开销增加的影响，比较大型机构和跨

国公司，拥有较强的现金流，也许比较有能力吸纳开销额外增加，或是将部分开销转嫁给顾客，使到出租可以保持稳定。

租赁市场掀广泛效应

无论如何，在租赁市场掀起的广泛效应，可能是重新洽谈租约细节与租金要求，业主和租户尝试商谈租约条文，以便在开销与业务的持续发展保持均衡。

在建筑领域，如今6%的服务税用在非住宅、综合用途发展计划所需的建筑服务，总价值超过150万令吉将被征税，这将导致建筑总体开销增加，影响发展计划的可行性和盈利。

在城市边沿、小型城市中心或者是利基发展计划的发展商，盈利赚幅已经紧缩，可能发现之前认为可行的计划，如今已不能带来可以被接受的回酬。

为顺应这样的形势，一些发展商可能缩小发展计划的规模、延缓特定阶段，或者转移至采用替代型建筑方式，例如预制或模块建筑系统。

这些选择有助于降低长期成本及加速完工交屋程序，但在短时间内并不容易推行，通常需要较高的前端投资和技术调整。

行业组织包括大马建筑商公会（MBAM）已对SST的推行存在不明晰情况表示关注，特别是建筑商面对区分综合用途发展计划，可被征税与豁免服务税的挑战。

该建筑商公会与其他专业组织，呼吁政府发出综合指南，考虑提供宽限期，或者过渡期支援，给业者时间适应。

现有税务架构潜在双重征税

与此同时，利益相关者提醒，现有的税务架构潜在双重征税，或带来连锁效应的风险，特别是产业投资信托（REITs），租户已经承担间接的营运开销。

业内人士建议，豁免产业投资信托架构不需被征收SST，特别是长期机构的租约，同时给予交通导向发展（TOD）计划业者回扣，鼓励和支持城市永续成长。

比较广义来说，SST的调整反映大马履行财政改革和弹力的承诺，政府维持削减财政赤字至占国内生产总值（GDP）的3.8%，符合国际信贷评级指标及投资者的信心目标。

不过，短期效应——特别是资本密集领域如产业，

是重要且不能掉以轻心的行业，连锁效应可能不鼓励人们在一些特选领域投资，进一步加大人民面对生活费压力的挑战。在直接成本影响效应之外，扩大SST范围，也将转移投资者行为与市场动力。

在遴选资产方面，商业投资者可能逐渐优先看待税务效率和营运弹性，可推动人们转向税务透明化投资架构，以及带来较多收入，有效使用面积的产业。发展商可能倾向推行豁免被征收服务税的住宅计划，而不是商业或工业投资。

虽然住宅领域不受SST范围扩大的影响，但也可能通过间接管道感受到冲击，建筑开销上涨，专业收费升高，相关行业压力加重，足以导致建成移交新屋的成本上扬。

房价租金走高 削弱可负担力

假以时日，这可能导致房屋的价格、分层产业的租金走高，进一步削弱可负担能力，也是大马房屋业长期以来潜在隐忧的形容词。

这样的形势明确反映需要一个均衡、透明化及包容性的决策，以便促成较有活力的市场调整，从政府对公众针对扩展SST范围的意见反应，做出额外改变证明，较多的利益相关者与专业人士和人民参与，将是确保公平、顺利落实财政改革的关键。

放眼未来，与业界专业人士和人民进行较多的咨询与协商，是确保草拟和执行有效、实用、包容与平等财政改革的要素。决策者必须确保如何区分可被征税与不可征税的服务，避免对大众造成无意的间接负担，特别是在城市地区，房屋价格已经高居不下。

税务决策需看产业地理位置

税务决策不应只是通过人口视境检讨，也需要以地理位置看待，毕竟不同地区和不同类型的产业，影响的效应是有分别的。

总的来说，2025年7月开始，SST征收范围的扩大，标志大马税务改革旅程的关键时刻，改善税收的长期目标，有序的财政方针是可取的，产业业主、租户与发展商短期内面对冲击，实质挑战在所难免。

当产业领域适应不断发展的环境，较明确的政策、分阶段的落实及实质的支持，将是经济形势转移之际，确保市场保持弹性、包容成长与竞争力的关键。