



# Persatuan Pengguna Pulau Pinang Consumers Association of Penang 槟城消费人协会 பினாங்கு பயணிட்டாளர் சங்கம்

10 Jalan Masjid Negeri, 11600 Pulau Pinang, Malaysia  
Tel: 604-8299511 Fax: 604-8298109  
email: consumerofpenang@gmail.com

Website: (English, BM, Chinese & Tamil)  
<https://consumer.org.my>

facebook.com/ConsumerAssociationPenang  
twitter.com/consumer\_penang  
instagram.com/consumer\_penang

槟城消费人协会  
2025年6月17日 文告

## 解决大马廉价组屋与中低价公寓过剩的房地产问题

槟城消费人协会（CAP）对产业持续过剩和无序发展住宅和商店表示关注。截至2024年，大马住宅市场持续过剩，全国有22,642间建好的房屋滞销，总价142.4亿令吉。未售单位（接近60%）包括了公寓和组屋，排屋占24.4巴仙。

按州分析，槟州的情况恶化。到了2024年第三季，未售单位有13,474间，近70%是介于30万到50万令吉。槟州应该停止填海建屋，先解决房屋过剩问题。

30万令吉及以下的可负担房屋需求强劲，占所有住宅交易的52.5%。其次是30万令吉至50万令吉房屋，占24.5%。高楼单位，包括廉价组屋，占总交易量的13.9%，排屋仍然是首选，占比43.1%。数字显示房屋供应量与市场购买力之间持续不配调。

廉价和中低价组屋过剩是由数个交替因素造成。首先，可负担有纰漏，30至50万令吉的廉价屋，高不可攀，而且贷款严格。大部分打工群组、新毕业生、单亲家庭等，没有稳定的经济记录，被银行拒于门外。此外许多廉价公寓位于偏远或欠发达地区，缺乏公交、基建、就业、学校和医疗服务。

市县办公能力与公交基建，都能影响购兴。房屋管理部门必须简化官僚程序，提高数据透明度。各州住房系统应数字化和集中化，提供合资格者、准批以及现存单位等信息的实时更新。

加强Cagamas等机构的效力，重整MyHome计划的策略，可让购屋者在政府的保证下获得银行发放融资。州政府应当推出更多援助措施，针对中低下群体的建屋计划。

先租后买的模式应该被扩大。这些计划为低收入家庭提供逐步拥有住房的机会，无需立即获得全额融资，使买房变得更容易，风险也更低。

总结，大马产业市场过剩，特别是在廉价和中低价公寓，是可负担能力有限制、市场错位和政策无效所造成的结构性挑战。槟消协呼吁政府通过优先考虑宜居性、包容性、金融可及性以及更有效的跨部门合作来进行系统改革，解决这些持续性的产业问题。

槟城消费人协会主席  
莫希丁阿都卡迪