



# Persatuan Pengguna Pulau Pinang Consumers Association of Penang

檳城消費人協會 பினாங்கு பயனீட்டாளர் 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](https://facebook.com/ConsumerAssociationPenang)  
[twitter.com/consumer\\_penang](https://twitter.com/consumer_penang)  
[instagram.com/consumer\\_penang](https://instagram.com/consumer_penang)

檳城消費人協會  
2025年7月17日 文告

## 檳消協建議空置稅和加強監管房地產投機

檳城消費人協會（CAP）建議對棄置的住宅推出空置稅（vacancy tax），以解決馬來西亞日益惡化的房地產投機和購屋負擔能力下降的問題。

空置稅是對持續，或在1年空置超過6個月的房產進行收取一定數量的稅收。其主要目的是阻止房地產投機，特別是中價房產由於二手房市上漲，導致中低收入者難以買房。

根據國庫研究院（Khazanah Research Institute）的調查，大馬房價在2010年到2022年期間，平均每年上漲5.8%，比健全成長高出3至4%。城市地區熱銷的3房公寓是800到1000平方尺，不適合多代人或大家庭，或者與其他家庭同住。

目前有許多城市住宅空置，卻有數以千計的人沒能力買屋。房產被投機性投資，而不是滿足人民的需求，而出現價格上漲和缺少屋子的假象。空置稅鼓勵業主出租或出售房產，將有效避免房產閑置，让更多房屋返回市場。

除了空置稅，檳消協也呼籲政府檢討和加強產業盈利稅。現行體系不足以抑制短期投機。我們提出一種漸進的模式，對短期持有而出售房產的利潤，征收更高的稅率。

我們也建議調整印花稅，對購買第二間及更多住宅，征收更高的費用。特別是針對不是自住或供外國人購買的。政府這樣做，就可以確保大馬人民不會因為有人想從房產中獲利而買不起房屋。

此外，檳消協建議對購屋貸款實施更嚴格的管控。銀行和金融機構應該對擁有多個房產的个人執行更嚴格的貸款標準。在這種情況下，貸款價值比（LTV）應該降低，減少投機性產業過度借貸。

政府唯有進行全面的政策改革，才能避免犧牲國人去利益房地產業的投資者。政府的責任是堅持有屋是一個基本權利，而不是投機商品。

推出空置稅，加強產業盈利稅，檢討印花稅，收緊房屋貸款監管，將有助於大範圍的恢復房地產市場的平衡、公平和實現居者有其屋。

檳城消費人協會主席  
莫希丁阿都卡迪