



# 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7月17日 文告

## 槟消协建议空置税和加强监管房地产投机

槟城消费人协会（CAP）建议对弃置的住宅推出空置税（vacancy tax），以解决马来西亚日益恶化的房地产投机和购屋负担能力下降的问题。

空置税是对持续，或在1年空置超过6个月的房产进行收取一定数量的税收。其主要目的是阻止房地产投机，特别是中价房产由于二手房市上涨，导致中低收入者难以买房。

根据国库研究院（Khazanah Research Institute）的调查，大马房价在2010年到2022年期间，平均每年上涨5.8%，比健全成长高出3至4%。城市地区热销的3房公寓是800到1000平方尺，不适合多代人或大家庭，或者与其他家庭同住。

目前有许多城市住宅空置，却有数以千计的人没能力买屋。房产被投机性投资，而不是满足人民的需求，而出现价格上涨和缺少屋子的假象。空置税鼓励业主出租或出售房产，将有效避免房产闲置，让更多房屋返回市场。

除了空置税，槟消协也呼吁政府检讨和加强产业盈利税。现行体系不足以抑制短期投机。我们提出一种渐进的模式，对短期持有而出售房产的利润，征收更高的税率。

我们也建议调整印花税，对购买第二间及更多住宅，征收更高的费用。特别是针对不是自住或供外国人购买的。政府这样做，就可以确保大马人民不会因为有人想从房产中获利而买不起房屋。

此外，槟消协建议对购屋贷款实施更严格的管控。银行和金融机构应该对拥有多个房产的个人执行更严格的贷款标准。在这种情况下，贷款价值比（LTV）应该降低，减少投机性产业过度借贷。

政府唯有进行全面的政策改革，才能避免牺牲国人去利益房地产业的投资者。政府的责任是坚持有屋是一个基本权利，而不是投机商品。

推出空置税，加强产业盈利税，检讨印花税，收紧房屋贷款监管，将有助于大范围的恢复房地产市场的平衡、公平和实现居者有其屋。

槟城消费人协会主席  
莫希丁阿都卡迪