

投資新聞

7月 2021年 | 第二期

房地產價格走低， 買房好時機



捷運第三路綫建設期10年
將着重使用本地公司



大馬4月對外貿易寫歷史新高
增長43.2%至1907億6000萬



柔新捷運“東風”
成房產催化劑



3機構簽署合作開拓人造衛星
曹觀友：檳將成大馬航天業先鋒

施工相關新聞

Construction Related News



提前半年 東鐵首座隧道貫通

东海岸铁路位于龙运北加的隧道今日顺利贯通，成为东铁项目首座贯通的隧道。

东铁项目共有59条隧道，而北加隧道是首座贯通的隧道，值得一提，此隧道比预期提前了6个月贯通。59条隧道预计在2026年全数完工。

北加隧道长1.1公里，高11.8米及宽12.9米，经过62万累积工时和采用钻洞爆破法将中等风化的花岗岩石打穿而造成，目前的开挖工程已完成98.5%。

该项爆破工程是由附属东海岸铁路主要承包商中国交建马来西亚东海岸铁路项目公司的本地爆破专家所执行。

北加隧道的开挖工程原先在2018年4月由入口（北边）开始，但由于东海岸铁路项目被暂停，因此在2018年7月停止，后来项目于2019年7月25日重新启动后，开挖工程仅在2019年8月恢复。

尽管在施工期间面对诸多重大挑战，包括停工历时9个月，以及冠病疫情下的严格标准作业程序而大大降低工作进度和工作时间，但负责北加隧道的团队还是比预期提前了6个月贯通隧道。

马来西亚铁道衔接公司（MRL）主席丹斯里祖基阿里今日为北加隧道主持贯通仪式，出席的包括马来西亚铁道衔接公司首席执行官拿督斯里达维斯和中国交建马来西亚东海岸铁路项目公司董事总经白银战。

祖基阿里对北加隧道的出色成就表示赞赏，并赞扬约100名东海岸铁路项目各级人员的辛勤工作和付出，为今日的突破而作出的努力。

“今日的隧道贯通是马来西亚铁道衔接公司和中国交建马来西亚东海岸铁路项目公司之间互相协助和合作的成果。”

他说，同样在登嘉楼，长达871米的龙运隧道至今已顺利完成了超过760米的开挖工程，预计在今年6月中将成为第二座贯通的东海岸铁路隧道。

“东铁项目正进行得如火如荼，尤其是B段（龙运-文德甲），多条总长14.9公里的隧道正渐露雏形。这些隧道中许多已经达到了最佳的开挖进度，截至2021年3月，进度已达到21.39%。”



受益于捷运第二路线 (MRT 2) 的上市公司

公司	捷运第二路线合同金额 (令吉)
金务大	77.35亿
MMC机构	77.35亿
阿末查基资源	17.28亿
双威建筑	14.75亿
怡保工程	14.70亿
WCT控股	10.96亿
乔治肯特	10.07亿
嘉登控股	9.52亿
TRC协作	8.58亿
马资源	7.94亿
MTDACPI工程	6.79亿
辉煌集团	5.59亿
金轮企业	2.53亿
亿钢控股	1.36亿
林叶资本	9000万
UEM前线	8700万

*合同金额是根据2018年之前未经修订的合同条款
资料来源：大马交易所，肯纳格研究

捷运第三路綫建設期10年 將着重使用本地公司

光明日報
Guang Ming Daily

分析员指出，尽管新捷运第三路线 (MRT3) 最新的建设期为10年，比早前预期的7年多了3年，惟该工程总值料将高达329亿令吉，加上本次工程将着重使用本地公司和本地科技，对本地建筑业来说是一个重磅的好消息。

捷运公司 (MRT Corp) 昨日更新捷运第三路线 (环状线) (MRT3 Circle Line, 简称MRT3) 细节，预计该工程需耗时10年、分成5个阶段全面完工。

该公司首席执行官拿督莫哈末扎里夫指出，捷运第三环状线估计全长50公里，设有30个站或以上，其中40%的干线为地下隧道。

兴业研究指出，由于捷运公司打算改变施工模式并吸引当地技术的发展，因此该行认为具备工业化建筑系统 (IBS) 和建筑资讯模型化 (BIM) 的公司在招标过程更占优势。

该行透露，根据过去追踪的建筑业公司，15家公司中有9家公司皆受益于捷运第二路线，共占据该工程的58%。

这些公司当中包括：WCT控股 (WCT,9679,主板建筑组)、双威建筑 (SUNCON,5263,主板建筑组)、马资源 (MRCB,1651,主板产业组)、嘉登控股 (GADANG,9261,主板建筑组)、

亿钢控股 (ECONBHD,5253,主板建筑组) 和睦兴旺工程 (MUHIBAH,5703,主板建筑组)。

该行认为，金务大 (GAMUDA,5398,主板建筑组) 将会和联营伙伴成为本次工程的主要承包商。

金務大最大受益者

肯纳格研究也认为，金务大是该工程最大的受益者，主要是因为该公司是捷运项目的领先者，同时这次工程的地下隧道长度比预期的还长。

其他受益公司包括：金轮企业 (KIMLUN,5171,主板建筑组)、怡保工程 (IJM,3336,主板建筑组) 和马资源 (MRCB,1651,主板产业组)。

该行指出，金轮企业是工业化建筑系统专家，将受益于新捷运第三路线中的分装式箱梁 (Segmental Box Girders) 和隧道衬砌 (tunnel lining segments) 供应。

金轮企业同时也是大马和新加坡关键基础设施项目的主要供应商。该行预期，本次的项目合同金额将高达329亿令吉。为了减低政府的经济负担，捷运公司计划邀请其他私人公司参与，并展开私人筹资，筹资额为10%至30%。

兴业引述金务大的报告书指出，整个项目所需资金约为210亿令吉至220亿令吉，表示私人公司很可能需要再筹集20亿至60亿令吉来弥补整个融资计划。

该行表示，私人筹资可透过私人融资倡议 (PFI) 或建筑、租赁、维持、转移 (BLMT) 模式来控制风险。肯纳格则建议，届时将采用延期付款计划 (占合同总成本的10%至30%) 来节省政府的现金流量。

整体而言，兴业研究和肯纳格对于第三捷运最新的细节保持乐观，皆保持对该领域“增持”评级，同时也一致认为，招标活动最快将在今年8月展开。

移民第二家園新聞

Emigration MM2H News

全球第3 亞洲第1 檳獲選最佳退休島嶼

檳城在国际旅游界再获好评！这次是获得国际旅游网站TravelAwaits评选为2021年全球15个最佳退休岛屿第三名，也是亚洲第一名。

TravelAwaits在评语中写到，檳城曾是英国殖民地，是一个融合多国人士的家园，且英语在檳城广泛使用。

“如果你渴望退休后旅游，以檳城为基地，你可轻松飞往东南亚的许多其他国家。”

评语也写到，檳城还吸引许多老饕，在乔治市可找到很多小食摊。檳城也适合那些喜欢徒步旅行、潜水及浮潜活动的爱冒险人士。

“马来西亚之前提供一个慷慨的退休签证计划，称为‘马来西亚我的第二家园（MM2H）’，但政府已暂停该计划。请持续关注官方网站以获取更新资讯。”

檳州首席部长曹观友及檳州旅游委员会主席杨顺兴的脸书专页也先后转载TravelAwaits的文章，分享喜悦。



TravelAwaits 2021年全球15個最佳退休島嶼

1. 马耳他岛 (Malta)
2. 西班牙, 马略卡岛 (Mallorca, Spain)
3. 马来西亚, 檳城 (Malaysia, Penang)
4. 贝里斯, 安伯格里斯岛 (Ambergris Caye, Belize)
5. 爱尔兰 (Ireland)
6. 洪都拉斯, 罗阿坦岛 (Roatan, Honduras)
7. 墨西哥, 女人岛 (Isla Mujeres, Mexico)
8. 巴拿马, 科隆岛 (Isla Colon, Panama)
9. 巴厘岛 (Bali)
10. 泰国, 苏梅岛 (Koh Samui, Thailand)
11. 多米尼加共和国, 拉斯特雷纳斯 (Las Terrenas, Dominican Republic)
12. 希腊, 克里特岛 (Crete, Greece)
13. 墨西哥, 科苏梅尔岛 (Cozumel, Mexico)
14. 贝里斯, 考克岛 (Caye Caulker, Belize)
15. 越南, 富国岛 (Phu Quoc, Vietnam)

光明日報
Guang Ming Daily

外國人士最愛旅居地 臺灣連續3年奪冠大馬列第4



根据全球最大旅居外国人士交流网站InterNations最新调查显示，台湾在2021年连续第3年荣登旅居外国人士最爱的地方，以生活成本、定居难易度、职涯前景、整体生活品质等标准上，居住在台湾的外籍人士觉得最幸福。

根据中央社报导，其他排名方面，马来西亚名列第4，纽西兰与澳洲分居第6和第7名、越南第10、新加坡第13、泰国第14、中国第22、美国第34、香港第46、韩国第47，日本则排名第54。

总部位于德国慕尼黑 (Munich)，拥有约400万成员的旅居外国人士网站InterNations，对1万2420人进行上述调查，结果显示，旅居外国人士最欣赏台湾的医疗照护和生活品质。

多年来台北被认为是外国人居住的最佳城市，举凡当地交通的效率、医疗服务的取得及可负担程度，都获得很高的评价。外籍人士表示，友善的居民使他们在国外的新生活中更有安定感。

根据财经网站CNBC报导，这项在1月所做的调查指出，2021年外籍人士最满意工作和个人生活的前10个国家与地区依序分别是台湾、墨西哥、哥斯大黎加、马来西亚、葡萄牙、纽西兰、澳洲、厄瓜多、加拿大及越南。

在这份排名中，墨西哥、哥斯大黎加分别位居第2和第3名，两国都在定居难易度上获得高分；约85%的受访者说在墨西哥定居很容易；91%的外籍人士形容哥斯大黎加人民“普遍友善”。

此外，在墨西哥，有4/5的外籍人士回答满意自己的财务状况；哥斯大黎加也有84%的外籍人士说，他们的可支配家户所得足够支付所有花费，或是绰绰有餘。

位居倒数前3名的分别是科威特、义大利、南非。科威特在8年内第7次垫底，生活品质方面得分很低，一些外籍人士指出当地休闲选项不足。在义大利，有3成外籍人士说他们不满意自己的财务状况。旅居南非人士则在就业保障、当地经济状况满意度上给了低分。

今年旅外人士特别注重健康议题。InterNations也评估了2019冠状病毒疾病 (COVID-19) 在旅外人士生活中扮演的角色，但疫情相关评估不影响整体排名。全球有45%的受访者回复，疫情或多或少影响了他们在海外的日子或出国计划。

東方日報
Oriental Daily News

大馬4月對外貿易寫歷史新高 增長43.2%至1907億6000萬

在半导体、手套和原油产品需求强劲的带动下，大马今年4月对外贸易进一步成长，贸易总额和进出口额均再写下历史新高。

国际贸易和工业部数据显示，4月贸易总额按年增长43.2%，至1907亿6000万令吉。出口连续2个月突破1000亿令吉水平，在4月成长63%，至1056亿2000万令吉，为1998年2月以来最快增速，并且已连续8个月取得按年成长。进口亦按年大涨24.4%，至851亿4000万令吉。

基于出口额按年增速高于进口，4月贸易盈馀按年扩张663.5%，至204亿8000万令吉。贸易总额和进出口额已连续3个月取得双位数按年成长。按月比较，贸易盈馀萎缩15.4%，进口按月增长5.4%，高于出口的0.6%按月增长。总贸易额则按月成长2.7%。

总结今年首4个月外贸表现，贸易总额比去年同期上升21.4%，至6964亿6000万令吉，首4个月出口增加27.8%，至3878亿1000万令吉，同期的进口也成长14.3%，至3086亿5000万令吉。同时，首4个月贸易盈馀大涨137.5%，至791亿6000万令吉。

几乎所有出口产品在4月均取得成长，唯独液化天然气（LNG）和交通设备出口下跌。制成品出口更取得22年以来最快成长，按年上涨64.5%，至911万令吉。制成品出口大涨主要受到电子电器产品、包括手套在内的树胶产品、原油产品、金属制造、及机械器材与零件的带动。树胶和原油产品则取得历来最高的出口额。



東方日報
Oriental Daily News

其他出口产品方面，受到棕油产品带动，农产品出口按年升66.9%，至78亿5000万令吉，占总出口额的7.1%。而矿物产品出口则按年成长24.5%，至56亿7000万令吉。

4月主要出口产品是，电子电器产品，出口额按年升42%，至368亿令吉，占总出口的34.8%。原油产品出口按年升87.8%，至99亿3000万令吉，占总出口的9.4%。树胶产品出口按年起207.2%，至75亿2000令吉，占总出口的7.1%。化学产品出口在4月成长39.4%，棕油产品也成长73%。

按月比较，农业产品和采矿品出口分别按月扩大4.9%和8.4%。制成品出口则按月下月0.2%。

大马与东盟各国的总贸易额按年上升64.7%，至498亿5000万令吉，占大马贸易总额的26.1%，而出口额创下历史新高，按月扩张58.6%，至305亿2000万令吉，其中新加坡是大马在东盟最大的贸易伙伴，出口额达155亿4000万令吉，按年上升55.1%。

4月最主要的进口产品为中介品、资本财，及消费品。



【財政部文告4】首季GDP萎縮幅度小

我国今年第一季度的国内生产总值，比去年同期收缩幅度较小，为0.5%，而去年第四季度收缩是3.4%。

财政部发文告说，全球供应复苏带来的外溢效果，包括持续增加的商业活动，已对国家经济复苏作出贡献，这从国内生产总值收缩幅度变小的表现，明显可见一斑。

“这也是今年3月国内生产总值增长复苏所带来的效果，和去年同期相比增长了6%，是过去12月来的最高水平。”

财政部指出，全球经济和贸易有望于2021年逐渐改进，这也跟先进国家的复苏相符。

文告说，在数个经济体实施主要是美国的额外财政措施支持下，以及开始在全球加速推动的疫苗供应和疫苗接种，将推进经济增长。

“大多数主要经济体的业务状况指数也开始出现复苏趋势，因此反映业务表现短期更强盛的信心提高。”

南洋
集团的合作伙伴



房地產價格走低 近50%民衆認爲買房好時機

全球疫情冲击，国内房地产价格出现更明显的下调，有近50%的民众认为此时是购屋的好时机。

根据本报所展开的《东方民调：进场购屋的好时机？》，有高达46.49%的民众认为目前是买房的好时机；只有6.31%的民众认为不是好时机。

而有27.21%的民众认为可以稍等，20%表示不懂。

多数民众（39.64%）表示会在一年内买房，只有5.95%不考虑买房；而13.69%因受疫情影响而延迟买房计划、28.11%会在两年内买房，以及12.61%会在两年后再买。

在民众会考虑买房的主要因素方面，大部分民众（22.34%）认为，房价普遍下跌，值得

进场投资；其次则是有民众有买房的需求（20.90%）；接著则是想找到理想位置的房屋（17.66%）。

此项民调共有555人参与，参与者年龄介于32至41岁的有39.64%；32.07%为22至31岁；20.18%为42至51岁；7.03%为52岁及以上；1.08%为21岁及以下。

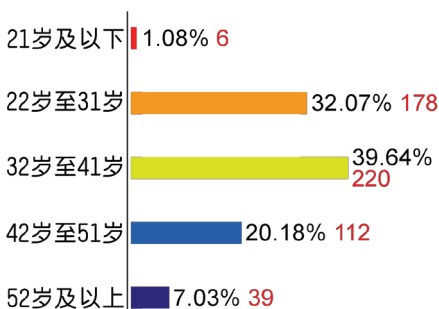
有超过一半（55.32%）的参与者是大专毕业生；23.78%是中学及以下、13.15%是硕士、1.26%是博士，其他教育程度占6.49%。

本月20日，仲量行（Jones Lang Wootton）执行董事古玛在一场由Property-Guru举办的线上媒体座谈会上指出：“多数发展商在过去12个月给予更显著的优惠，以致对比2018年前水平，房价下调幅度介于5至25%。”

根据东方民调，有41.98%的参与者是首购族；有20.72%想趁房价低换大屋；27.03%房产投资客；其余10.27%想趁房价低换地点。

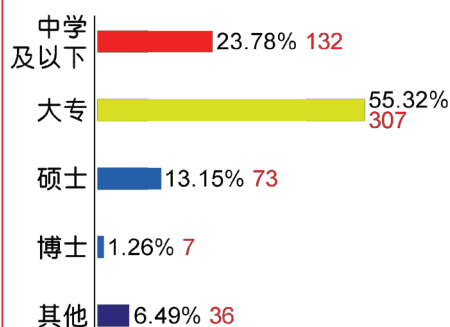
有高达65.23%的民众表示过去两年内都没买房；34.78%的民众在过去两年内有买房，其中18.74%是独自买房，而16.04%是联名买房。

1 参加民调者的年龄

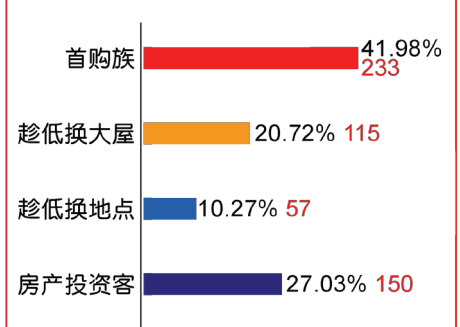


共555人参与此调查

2 教育程度



3 你属于哪一类买房状况？



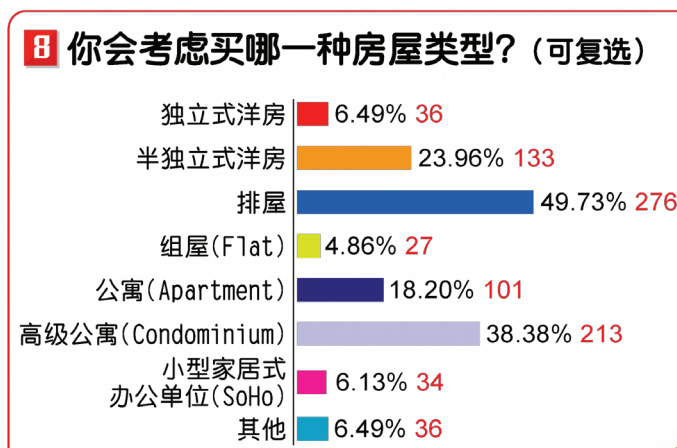
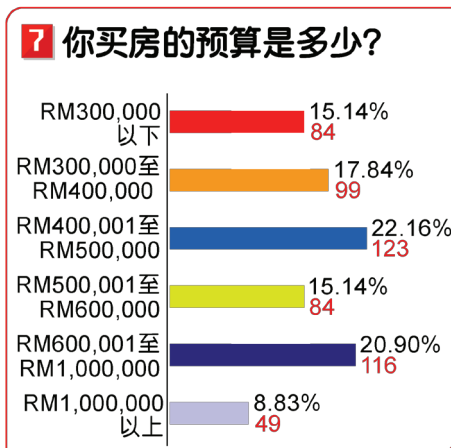
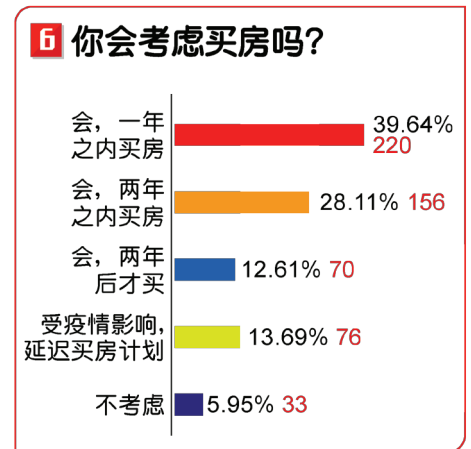
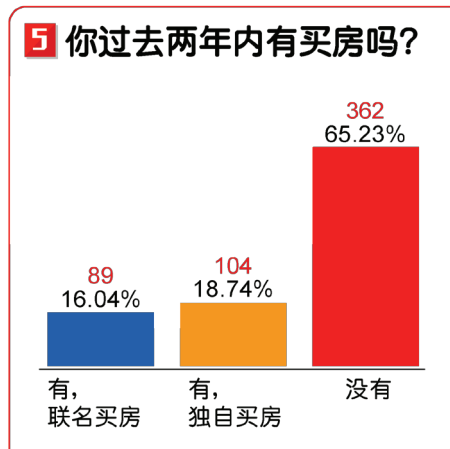
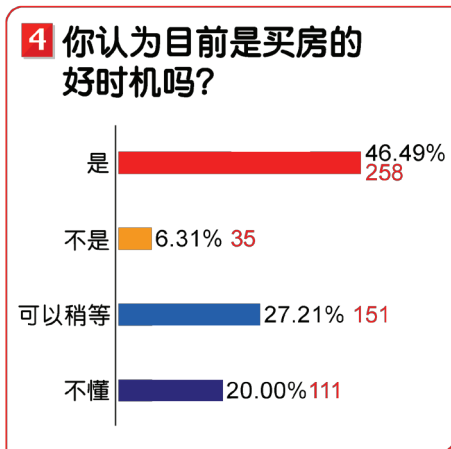
被詢及买房预算时，有22.16%民众的买房预算是40万1令吉至50万令吉；有20.90%民众的预算是60万1令吉至100万令吉；17.84%的预算是30万令吉至40万令吉；15.14%的预算是50万1令吉至60万令吉；15.14%的预算是30万令吉以下；仅有8.83%的预算是100万令吉以上。

民众会考虑购买的房屋类型多数为排屋（49.73%），其次则是高级公寓（Condominium）（38.38%）；第三则是半独立式洋房（23.96%）；第四是公寓（Apartment）（18.20%）；第五是独立式洋房（6.49%）。

仅有4.86%的民众会考虑购买组屋；6.13%的民众会考虑购买小型家居式办公单位（SoHo）。

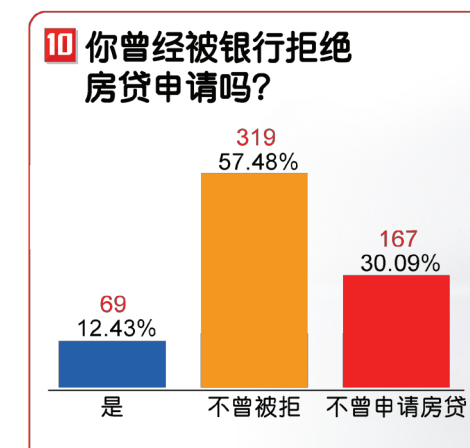
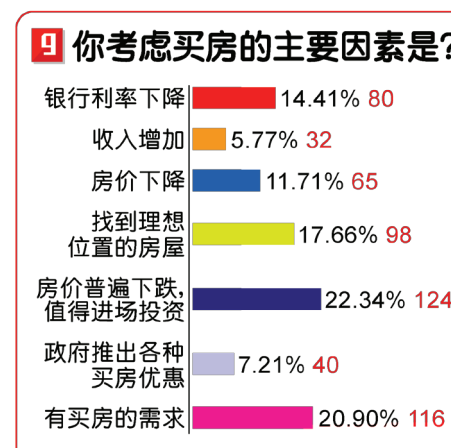
另一方面，有高达57.48%的民众表示，不曾被银行拒绝贷款申请，只有12.43%曾被拒绝。其余的30.09%不曾申请房贷。

尽管大马房地产价格已经见底，但行业人士预期，由于消费者情绪逐渐转好，房地产领域明年下半年有望回升。



如果您想知道大流行期間要投資嘅地點和發展，請回答“是”。

[Click Here](#)



品牌住宅驅動未來



廊寶耀
大馬品牌住宅領域增長迅速

品牌住宅 (Branded Residences) —— 一个对大部分本地人来说相当陌生的名词，但在美欧、日本等先进国家却已盛行多时。

顾名思义，它就是一种有品牌加持的高档住宅产业，而且大部分是由各大全球著名连锁酒店集团管理或提供服务。

那么，它纯粹是有钱人尤其是超级富豪的玩意吗？

在大马，本地产业发展商与高级国际酒店品牌以“品牌住宅”名义，合作经营综合产业发展的项目，已逐渐被市场接受，并成为一股新趋势。

根据这样的联营模式，酒店业者负责管理酒店业务，并让服务式公寓借用其品牌名字。

想要查詢更多信息 [Click Here](#)

大馬酒店品牌住宅

國際品牌

本地品牌

--	--	--

大馬非酒店品牌住宅

--	--

資料來源：第一太平戴維斯 (大馬)

酒店與民宅結合

第一太平戴維斯 (大馬) 私人有限公司 (Savills Malaysia) 指出，品牌住宅通常是以酒店作為主導的發展項目，包括部分充當酒店營業，其餘部分充作民宅。

坐落在吉隆坡市中心的瑞吉酒店品牌住宅 (The Residences at St Regis Kuala Lumpur)、麗思卡爾頓品牌住宅 (The Ritz-Carlton Residences)、柏威年悅榕莊酒店 (Banyan Tree Signatures Pavilion) 及四季酒店私人品牌住宅 (Four Seasons Private Residences)，就是這樣的例子。

此外，由洲際酒店集團 (InterContinental Hotels Group) 提供服務的 Royce Residence，以及 KSK 置地負責發展，由著名奢華酒店集團凱賓斯基 (Kempinski) 提供服務的 YOO8@8 Conlay 皆預計將於明年竣工。

預計未來3年內投入市場的品牌住宅，還包括坐落在吉隆坡安邦路 Oxley Tower，由卓美亞集團 (Jumeirah Group) 管理和服務的 Jumeirah Living Kuala Lumpur Residences，以及雅高酒店 (AccorHotels) 旗下 SO Sofitel 等。

不僅國際品牌入駐 本地酒店也分一杯羹

第一太平戴維斯 (大馬) 集團董事經理拿督邝寶耀早前對《南洋商報》說，品牌住宅在大馬迅速增長，至少有15個與品牌住宅相關的國際著名酒店品牌，例如萬豪國際 (Marriott International)、雅詩閣 (Ascott)、雅高酒店等已在先後入駐我國各地。

另一方面，大馬也不乏“土生土長”的品牌住宅業者，例如麗昇酒店集團 (Lexis Hotel Group)、劉蝶集團 (Low Yat Group) 旗下的 Fairlane Hospitality 及 Alorie Hospitality Management 等。

他接受書面專訪時對本報說，在馬來西亞，酒店業者與當地發展商之間的合作，經常出現在主要城市中心的高樓建築項目。連鎖酒店有多種方案整合到住宅項目中，這包括：

- 1) 僅對品牌和溢價具有冠名權；
- 2) 由酒店業者管理，向住宅提供酒店服務，例如禮賓、家務、水療和理髮服務、代客停車及洗衣；
- 3) 租賃長住房屋或度假屋

目前，大馬眾多連鎖酒店集團當中，雅詩閣占有最大市場份額，共管理約3557個品牌住宅單位 (占全國品牌住宅21.4%)。

接着依序為國際知名服務公寓集團‘輝盛國際管理有限公司’ (Fraser's Hospitality) 的‘輝盛凱貝麗酒店式公寓’ (Capri by Fraser & Fraser Residences)，管理2525單位品牌住宅 (占全國15.2%) 以及遠東發展 (Far East

Consortium) 旗下的 Dorsett Residences, 管理 2431 单位 (14.6%)。

表一：5 大类品牌住宅

(1) 以酒店为主导的综合住宅项目
(2) 以住宅作为度假租赁产业的豪华度假村
(3) 毗邻酒店, 以住宅为主导的发展项目
(4) 拥有酒店管理的住宅发展项目
(5) 拥有远程酒店配套的住宅发展项目

非酒店品牌多元化經營

邝宝耀说：“尽管酒店业者主导品牌住宅领域的发展，但其他一些雄心勃勃的非酒店品牌也开始多元化经营，务求在品牌住宅领域中分得一杯羹。

“他们经常将自己在其他行业的卓越表现带到品牌住宅发展项目，并提供相同的价值和品质。这里举几个案例，这类已涉足品牌住宅的非酒店业者，包括著名跑车厂商保时捷、阿斯顿·马丁，以及来自其他领域的米索尼和YOO。”

成立于1999年的YOO与设计师菲利普斯塔克及其他名人设计师建立联系，在全球各地打造独特的品牌设计师住宅。如今，YOO已涉足酒店领域。在大马，YOO涉及的发展项目是预计明年完工的吉隆坡高级品牌住宅和酒店综合发展项目8康丽 (8 Conlay)。

邝宝耀指出，国际品牌在大马品牌住宅市场的市场份额高达94%，而本地两大业者丽昇酒店集团及Fairlane Hospitality合占其余6%市场份额。

在国内各地的品牌住宅分布方面，作为全国发展最成熟地区的大吉隆坡地区，高占全国品牌住宅供应量79% (吉隆坡占61%及雪兰莪州占18%)，其余21%分布国内其他地区。

表二：吉隆坡已竣工品牌住宅

品牌住宅项目	酒店品牌	单位数量	竣工年份
瑞吉酒店品牌住宅	瑞吉酒店	200	2015
柏威年悦榕庄酒店品牌住宅	悦榕庄酒店	492	2016
丽思卡尔顿品牌住宅	丽思卡尔顿酒店	288	2017
四季酒店私人品牌住宅	四季酒店	242	2018

资料来源：第一太平戴维斯 (大马)

提供高質量服務 具資本增值潛能

亚洲快速增长的超富裕人口，推动了对品牌住宅的需求，这些品牌住宅提供高质量的服务，并具有资本增值的潜能。

在大马，品牌住宅项目的相继落成，改变了高档产业的游戏规则，因为这些产业可轻易升值，市价比那些没有品牌支撑的豪华公寓高出1倍或以上。

然而，品牌住宅在大马虽然日渐崛起，但“曲高和寡”，在一般购屋者负担不起下，需求虽有增长，但不会太多。

所以，品牌住宅确实是专为那些追求奢华与优质住宅，且讲究高度安全与私密，享受最高水平服务的高净值人士而设，拥有品牌住宅成为这些有钱人的一种身分象征。

被視為身分象徵

邝宝耀就指出，尽管品牌住宅提供住户奢华的家居体验，但很多时候，富豪们却把品牌住宅视为“炫耀性的资产”。

品牌住宅的买家通常会寻找一些额外的东西，来让他们本已奢侈的生活方式更多姿多彩。

大部分品牌住宅买家并不讲求回报，因为他们将这些豪宅视为象征其身分与财富的表征，因为对这些富豪来说，包括品牌住宅在内的房屋，只被视为其资产的一部分。

“品牌住宅所承诺的高度独特居住体验，也将成为富人在市中心第二套住房的直接选择。”

因此，同一个品牌住宅单位在有人入住过后，不太可能在二手房屋市场上频密的转手。

邝宝耀说，在大马，由于品牌住宅售价高昂，业主很大可能会把这个资产留给孩子。

因此，有能力购买品牌住宅的买家，更可能把它当成一种投资，或充作度假屋，或作为传承给下一代的资产。

买家一般期望本身的品牌住宅拥有美丽的花园和生态环境，并可“传宗接代”，传承给子孙。

大马的品牌住宅除了可满足上述需求，更由于这里的品牌住宅价格或租金比先进国家便宜，吸引海外高净值人士，因为这里的品牌住宅售价或租金是以令吉而非美元计算。

也因此，除了本地的高净值人士，大马的品牌住宅买家主要是中国、台湾、日本和韩国的高净值人士，包括旅居大马或派驻本地工作的中、台、日、韩人士。

品牌住宅的兴起，将把本地产业市场提升到全球各大都市的层次，并协助首都吉隆坡跻身全球大都会行列。

表三：大马未来数年竣工的品牌住宅

品牌住宅项目	酒店品牌	单位数量	竣工年份
吉隆坡			
YOO8 品牌住宅	凯宾斯基 (Kempinski)	1062	2022
SO Sofitel@Oxley Towers	雅高酒店旗下 SO Sofitel	590	2024
Jumeirah Living@Oxley Tower	卓美亚集团	267	规划中
檳城			
The Marriott Residences	万豪国际	302	2022

资料来源：第一太平戴维斯 (大马)

雖遇病疫情重創 10年增長逾170%

根据第一太平戴维斯早前发布的一份报告，尽管全球遭遇冠病疫情重创，品牌住宅仍取得非常好的表现，过去10年录得逾170%的增长。

目前，全球有逾400座品牌住宅，大部分是以国际连锁酒店集团的品牌，或由酒店提供优质服务来吸引买家。

在北美洲，三分二的品牌住宅是坐落在城市；但在亚洲，品牌住宅的分布则较为均匀，几乎有半数是坐落在远离城市的度假村地点。

在大马，度假村型品牌住宅包括柔佛州著名海滨度假胜地迪沙鲁的 Anantara Desaru Coast Residences，以及檳城直落巴巷的 Angsana Teluk Bahang。前者由Minor Hotel 集团管理与提供服务，后者则是由悦榕庄酒店及度假村（Banyan Tree Hotels & Resorts）旗下品牌Angsana经营。

品牌住宅的资本价值增长趋势预计将缓慢，但可以肯定会持续更长的时间。



溢價高于成熟市場 淨售價全球最低

基于大马仍以品牌住宅新兴市场示人，国内的品牌溢价远高于成熟市场。然而，兑换成美元后，大马每单位品牌住宅的净售价却仍是全球最低之一。

邝宝耀指出，品牌住宅的溢价因位置而异。实际上，品牌住宅的成功在很大程度上取决于市场竞争。

不过，一般上，新兴市场的品牌住宅所取得的溢价，要高于成熟市场的同业。

举例说，在曼谷、普吉岛和北京等新兴市场的品牌住宅，与新加坡等成熟市场比较，一般取得高达40至45%的溢价。

“这是因为在新兴市场，品牌住宅仍是一门拥有本身独特利基市场的产品。与类似的非品牌高档住宅相比，这种市场差异化使品牌住宅能以更高的收费来主导市场。除了作为外国人度假的投资目的地，品牌住宅也是成功和地位的象征，这吸引了不少新贵。

“相反的，在成熟市场中，品牌住宅面临来自非品牌住宅物业的激烈竞争。第一太平戴维斯的《2020年聚焦品牌住宅》报告（Savills Spotlight on Branded Residences 2020）的数据显示，在新加坡，品牌住宅的溢价仅比其他非品牌物业高3%。然而，迪拜等成熟市场仍能获得高达29%的溢价，这可归功于其作为国际采购基地的特殊优势。

他说，大马建有约1.6万个品牌住宅单位（将各种连锁酒店整合到本地住宅中），因此，大马仍是这个产业次领域的新兴市场。

他补充，短期内将有更多品牌住宅相继竣工，以及一些品牌住宅项目还在规划阶段，在在证明这个产业新兴次领域仍有增长空间。

“我们在柏威年悦榕庄酒店的样本记录显示，其平均成交价为每平方米1975令吉，与其他类似规模非品牌高档住宅每平方米1695令吉的价格相比，取得高达16%的溢价。”

另一方面，在吉隆坡市郊地带的吉隆坡中环广场，2015年竣工的瑞吉酒店品牌住宅，与邻近地区的同类单位相比，溢价更高达75%。

“我们采集的抽样调查记录显示，截至2021年首季，前者（品牌住宅）的平均价为每平方米1880令吉，而后者（非品牌住宅）则为每平方米1074令吉。

“通常，位于吉隆坡城中城地区的品牌住宅群，由于密度高且成熟度高，相对于其他非品牌住宅而言，溢价介于16至38%之间。整体而言，吉隆坡的品牌住宅溢价为35%。”

旅游旺區房價跌成置產良機



旅游业是我国经济重要支柱和主要收入来源，惟在冠病疫情期间受到重创后，连带房地产市场受到影响，造成许多地区的房产价格变得“诱人”，尤其是在各大旅游旺区，更是趁低吸购房产的良机。

旅游业对国内生产总值（GDP）有巨大贡献，于2019年吸引国外游客抵马人次按年增长2.4%，为国家经济带来861亿4000万令吉收益。此外，国内许多地区在成为受欢迎旅游景点后，高度依赖旅游业所带来的收益。

岂料，冠病疫情突如其来，旅游业因国门深锁及跨州禁令苦苦挣扎，与旅游业唇齿相依的酒店业也大受打击，连带房产领域也逆风盛吹。因此，国内许多地区尤其是旅游旺区如吉隆坡市中心、檳城峇都丁宜、森美兰波德申，其房产价格变得诱人，也提供趁低吸购良机。

国内3个主要旅游旺区，即森美兰波德申、檳城峇都丁宜和首都吉隆坡市中心的房地产市场，在疫情后最新概况，包括在当地投资房产或购置度假屋的花费：

檳城峇都丁宜

由于在冠病疫情期间交投转淡，如果想以低于市场价格，购买位于檳岛北岸海滨胜地峇都丁宜的豪华别墅或共管公寓，如今是最好时机，预料许多发展商愿意折价出售房产。

峇都丁宜距离檳岛乔治市仅30分钟车程，是吸引无数国内外游客的海滨旅游胜地，以异国风情沙滩和度假胜地闻名，每当假期和旅游旺季皆人山人海。

因此，发展商在过去数年争相在峇都丁宜兴建豪华共管公寓、别墅和山顶洋房，令当地房产发展蓬勃。此外，也有可负担房屋供选择，或许这类可负担房屋可作为退休夫妇的度假屋。



当地是购买度假屋或投资房产的好地方，因基本设施应有尽有，是自给自足的城镇，惟美中不足的是学校有限及暂无医院，最靠近的医院坐落在檳岛市中心。

峇都丁宜于2019年的房产中位价格为60万令吉，但在疫情冲击下，去年平均屋价下跌11.85%至52万8888令吉。此外，当地房产交易量则按年下挫39.51%。

吉隆坡市中心

吉隆坡市中心房产中位价格跌幅最大！

吉隆坡市中心不仅是大马经济心脏地带，更是各领域精英和专业人士，以及美欧中日韩等外籍人士聚居之地，并成为国内数一数二的高档住宅区。

吉隆坡市中心房产于2019年的中位价格或平均价位约为103万令吉，但在疫情重创下，去年其中位价格下挫17.48%至约85万令吉。

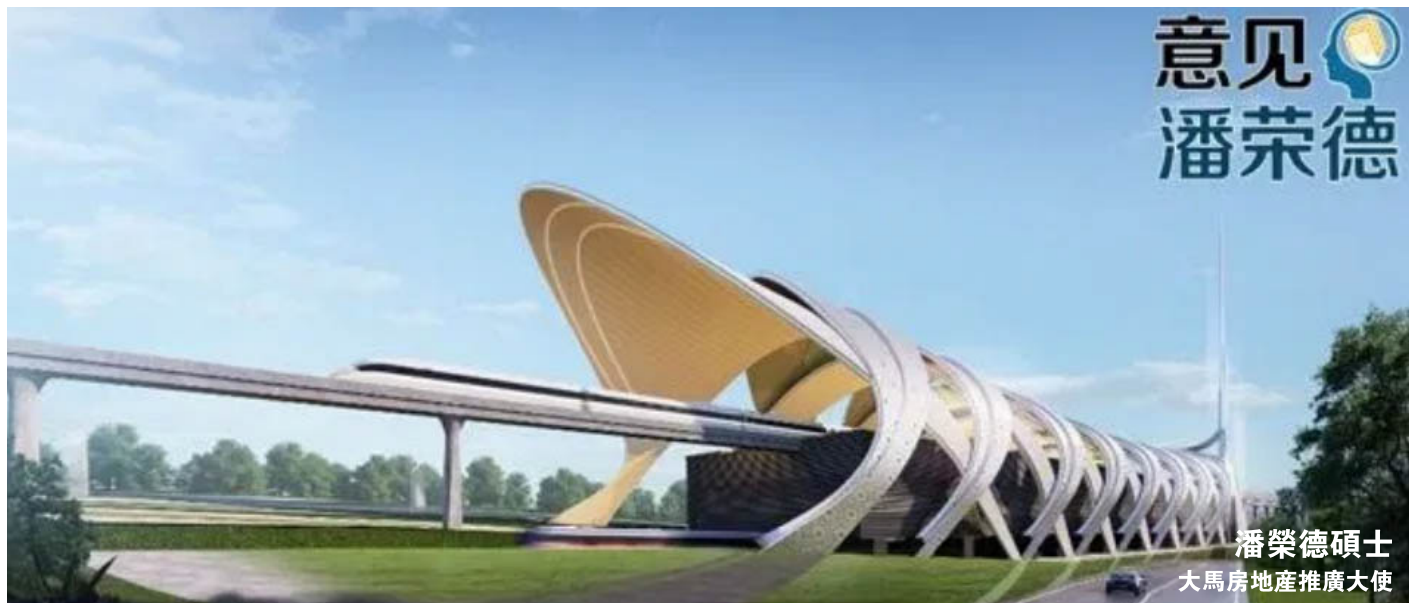
因此，与国内两大旅游旺区，即檳城峇都丁宜和森州波德申比较，其中位价格跌幅最大。

此外，这里房产交易量去年按年下跌51.62%，跌幅在3大旅游旺区中排第二，仅次于波德申。

結語：購屋進場好時機

冠病疫情实施管控令导致经济重创，加上到访游客人次大跌，结果旅游旺区房产价格带来立竿见影的冲击，纷纷应声大跌。然而，随着经济开始逐渐复苏，加上全国冠病疫苗接种计划如火如荼进行，有关地区房产价格有望在近期开始触底反弹。因此，如果购屋者准备购买房屋自住或充作第二家园，目前或是以可商议价格进场的好时机。

柔新捷運“東風”成房產催化劑



沉寂一时的柔新捷运即将启动的消息振奋全国上下，让我国拨云雾见青天。

日前，柔佛州务大臣拿督哈斯尼指出，一旦我国和新加坡顺利在本月杪之前签署柔新捷运系统计划的双边协定，预料可在3个月后的11月份展开工程。

不出意外，马新两国技术委员会将在近期进行最终谈判，所有相关课题将获得解决，而且两国早前也同意在本月31日前签署协定。

捷运维修与运作站届时将会从新加坡万礼（Mandai）迁至新山的瓦迪哈那（Wadihana）。令人鼓舞的是，这工程预计将创造500个就业机会。

马新两国同意下月10日开启互惠绿色通道和周期性通勤安排，令大马客工为之雀跃，期待早日回国探亲。外交部长拿督斯里希山慕丁说，两国洽谈数项互通课题，并以4个阶段落实通行马新边境。

4个阶段分别为：让执行两国政务和进行重要商务人士，使用绿色通道，以及让持有永久居留证者可以在定期通勤安排（PCA）下往返渡过短暂假期。

一旦双边开放，将会带动周围的经济、贸易、投资等，欲恢复双边以往的繁华气息及蓬勃发展，可说是指日可待！

紓緩新柔長堤車流

在疫情爆发前，估计每日有25万至30万人使用新柔长堤，长堤交通堵塞的情况越来越严重，影响市民生活。两地上班族及学生等，每天要花好几个小时跨境，每逢周末或小长假，长堤出现长长的车龙，动弹不得。

因此，这项4公里长的工程对在新加坡工作的柔佛居民很关键，也有助纾缓新柔长堤塞车问题。



新山房產是最大獲益方

倘若柔新捷运顺利在今年11月份动工，那新山房产将是最大的获益方。新加坡的开放程度和全球视野，能给新山带来潜移默化的效益。

新山在2至4小时的航程覆盖率几乎是整个东盟国家，在4至6小时内可飞往大部分中国城市。

在我之前海外多次的产业分享当中，我也一直强调这亚洲新好望角的新山，占据优越地理位置，种种的方方面面更是让外资趋之若鹜。万事具备，只欠东风！柔新捷运的即将动工恰恰是我们望穿秋水的“东风”！

醫療與教育機構齊全

目前新山拥有一流的医疗设施，包括哥伦比亚医院、立康专科医院、鹰阁医院等等，而世界的教育学府有英国马

尔波罗学院、英国的纽卡斯尔医药大学分校、南安普敦大学分校、雷丁大学分校、莱佛士美国学校等等。

便捷的交通，加上日益完善的生活配套，已经让很多新加坡人选择在新山置业定居。

每天早晨5点开始，数十万的大马人从新山涌向第一和第二海关，过境到新加坡开始一天的工作。每逢周末，大批新加坡人开车到来新山消费和采购。

在投资房产方面，在新加坡买一套公寓的价格，已可以在依斯干达购买一套永久地契的有地住宅。以碧桂园森林城市为例，与新加坡一桥之隔，房价仅仅是新加坡四分之一。

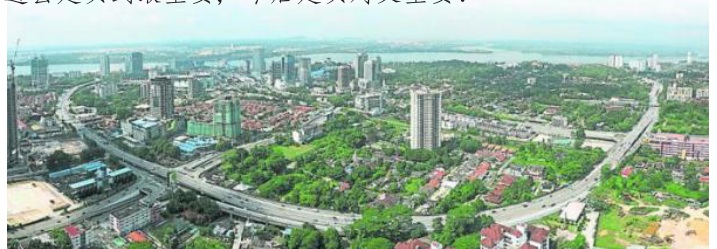
衣食住行遠超獅城

无独有偶，我有一位住在新山年届70的谊兄，因不时需到新加坡探访儿女，因此早前更是每日往返新山与新加坡，是个非常典型的马新两国生活圈。

单单以两国货币兑换率的差异，更是让他觉得定居于新山，不论是在衣食住行，整体的生活配套享受远远超越于新加坡。

像他这类的群体在新山比比皆是，一些他的新加坡老友也特地前来这里享受四星级以上的高球挥杆及购物。但我更想强调的是，一旦日后柔新捷运的启动，对学生、经商及互访更是多了一个交通选择。

虽然柔新捷运仅仅4公里之长，但却承载着我们每日数十万人往返的梦想。然而，新山房产目前看似低迷，但柔新捷运一旦启动，也许就是“苏州过后无艇搭”，只因我仍然坚信过去是买到最重要，今后是买对更重要！



邊佳蘭產業的疫後光輝



上一期，我与全国读者们分析大马康养产业的前景及可行性，也深入探讨了在期待着我国房地产复苏的当儿，也许康养产业也是一项不错的转型及创新的新兴产业，甚至有望将我国打造成区域性的康养天堂。

这期，我想与读者们一同探讨柔佛边佳兰工业及产业发展前景。

也许很多国人对边佳兰这个地方略知一二。实则，边佳兰是哥打丁宜县的一个新兴市镇，位于柔佛州的东南方。

边佳兰早年给人的印象就是龙虾海鲜、小渔港，随着占地2万亩的边佳兰石油综合中心于2012年进驻发展后，一跃成为全马最迅速从乡村蜕变成石油工业枢纽的城镇，名声大噪。

地理位置占盡優勢

从这里的地理位置再深入分析，其实边佳兰恰好位于现有的主要国际海运航道，包括中东国家、新加坡及中国船只航行等。

南部地區發展動態

Southern Region Development News

然而，基于边佳兰地理位置靠近现有的主要贸易枢纽，特别是毗邻新加坡。因此，其战略位置促使我国政府决定在此发展石油综合中心。

边佳兰设有往返新加坡的码头，与新加坡的德光岛和樟宜国际机场隔海相望。

早前，柔佛州政府将边佳兰视为农村转型计划的其中一个催化剂。

边佳兰石油综合中心吸引了大量的外资，并促使当地得以稳定发展。

令人万众瞩目的是，这个边佳兰石油综合中心计划长达23年，即从2012年至2035年，当时是由柔佛州石油发展机构负责执行。

这项长期的计划占地约2万亩，料吸引高达1700亿令吉的投资额，而迄今已入驻中心的企业包括国家石油公司、戴乐集团（DIALOG, 7277, 主板能源股）、荷兰皇家孚宝集团（Royal Vopak）等。

石油綜合中心落成 增1.5萬就業機會

柔佛州石油发展机构也指出，边佳兰石油综合中心计划的投资额占了经济转型计划总投资承诺中的33%，因此将成为推动我国成为高收入国的重要角色。

该机构总执行长莫哈末亚兹指出，石油综合中心落成后，将创造480亿令吉的国民总收入，以及增加1万5000个就业机会。

因此，边佳兰石油综合中心被喻为柔佛州未来经济引擎之一，是有迹可寻的。

外來人口激增 產業增值強勁

有鉴于此，边佳兰因受惠于油气工业的发展，更是在2019年11月从偏乡一跃升格为市。

根据最新官方统计数据，边佳兰人口已达15万人，税收更是高达3200万令吉。

实际上，随着有更多当地的就业机会而不断增加，以及外来人口数量的带动下，因此，当地对屋业的需求也骤然大增，更是让不少投资者瞄准这商机，购入房屋投资，令人乍舌的是当地产业价值增长速度飞快。

引領柔州東南部發展

实际上，边佳兰石油综合中心已带动其他领域的发展，除了房产及商业经济活动等项目以外，它已加速了边佳兰经

济发展。

基于种种因素，边佳兰已开始转型成为柔佛东南部的重要地区，引领整个东南部发展，带动柔州经济蓬勃发展，更是吸尽了海外投资者的目光。

174億投資注入工業園 發展油氣下游產品樞紐

另一年厢，在去年6月宣布的利好消息当中，柔佛机构已鉴定高达174亿令吉的投资额，将注入边佳兰工业园，以发展为区域内首个石油与天然气下游产品枢纽。

该工业园计划生产的下游产品，包括塑料产品的原料，例如工业塑料袋、汽车零件、油漆、引擎冷却液、合成纤维等等。

不得不提的是，边佳兰工业园预计将分为4个发展阶段，发展总值达12亿7000万令吉。

後年全面投入運作

同时，边佳兰工业园内的工业，预计可在2023年全面投入运作，并带来上千个熟练技术或辅助就业机会。因此，在这些种种工业枢纽的带动下，从以往的小渔村，而蜕变成目前的工业园。

除了大批外籍劳工的迁入，甚至很多的承包公司、技术行政人员、高阶专业人士也纷纷入驻。

更多產業次領域受惠

除此之外，其中包括令人瞩目总值14亿令吉的柔佛边佳兰综合发展项目，约3亿令吉是边佳兰生态工业园以及5亿令吉的发展总值是9亩的边佳兰国际商业中心，其中包括企业办公楼及服务式公寓、零售单位，以及会议和宴会设施等，让边佳兰整体的发展呈现进一步的扩大，从而让更多产业次领域受惠。

从以上种种的大型计划及催化剂看来，与新加坡樟宜机场隔海相望的边佳兰有望在疫后时代，加速工业发展，从而刺激当地产业投资。



甲州也有經濟走廊了！



政府多年来在各州推介经济走廊，来推动当地经济发展，也是房市的一大催化剂，但马六甲却是唯一没有经济走廊的州属。

这不就来了！林木生集团（LBS Bina Group）子公司 Leaptec 工程公司（简称 LESB）与马六甲州政府达成协议，填海和发展“马六甲海滨经济区”，势必完善全国经济走廊发展区网络。

马六甲海滨经济区（M-Wez）位于马六甲海滨长达33公里，总面积达2万5000英亩，其中1万7500英亩为发展区，其余7500英亩为控制区。该经济区25%为填海区，另外75%则为非填海区。

马六甲州政府形容这项“马六甲海滨经济区”发展计划，是该州发展议程的一项大举措，目标是通过引进高技能人才，带来高质量投资，并每年打造2万个就业机会。

这个经济区预料在未来15年发展中，可吸引1000亿令吉投资，每年为甲州国内生产总值贡献5%，或达到30亿至40亿令吉。

马六甲首长拿督斯里苏莱曼出席马六甲海滨经济区推介礼时说，该经济区是甲州改革的关键及推动，将带领甲州迈向新开端，改变甲州社会与经济面貌。

他说，州政府在竞争日益激烈下，需以新驱动器发展经济。随着马六甲海滨经济区发展计划推介后，意味着是我国最新经济走廊，也成为马六甲转型的核心。

他说，由于我国拥有多个经济发展走廊，马六甲海滨经济区需具备特色，该经济区位于马六甲海峡航道，其中一项优势是海滨，对投资者而言具有很好潜能。

“马六甲海峡是全球最繁忙的海峡之一，每年有10万艘船只航行，这也是该经济走廊的其中一项优势。”

林木生集团执行主席丹斯里林福山表示，这项填海与发展协议（RDA），为集团增添大片马六甲海峡地库的机会。



林福源（左二）向蘇萊曼講解林木生集團在馬六甲海濱經濟區的發展項目，右二為林福山。

“马六甲海峡是世界上最繁忙的运输航道之一，使集团能建立主导地位，并进入新市场，尤其是在工业和商业领域。此协议有利于集团的上市子公司创建集团（MGB Berhad），后者有望参与相关建设工程。”

甲州今年料吸资50億

苏莱曼说，甲州去年共批准41项总值20亿令吉的制造业项目投资，预料今年投资额可达到50亿令吉。

他说，该州今年将迎来大量新投资，包括德国半导体巨头英飞凌科技公司（Infineon Technologies），在未来10年将在我国投资32亿5000万令吉，其中投资专注马六甲。英飞凌拥有约9000名员工，是马六甲最大雇主，占州劳动力2%。

“德国劳易测电子公司（LEUZE）选择大马为基地，在马六甲设立东南亚首间工厂，生产光学传感器。”

他说，州政府甫推介马六甲2035年策略发展蓝图，制定未来15年的清晰路线图，马六甲海滨经济区是其中计划，让甲州迈向高增长及高收入经济轨迹。

嘉宾包括马六甲州政府秘书拿督斯里哈欣博士、马六甲海滨经济区总执行长尤索夫、马六甲州议会议长拿督斯里阿都拉勿、林木生集团董事经理拿督威拉林福源等人。

3機構簽署合作開拓人造衛星 曹觀友：檳將成大馬航天業先鋒



馬來西亞理科大學、亞太航天集團和數碼檳城有限公司簽署合作意向書後合影，左三起費沙拉迪、再裏爾、曹觀友、謝溢高、阿都哈林等人合影。

檳州數碼中心今日與馬來西亞理科大學及亞太航天集團有限公司（Angkasa X）簽署合作意向書，開拓人造衛星技術、培養航天技術專才及設立東盟航天技術園（ASEAN Space Tech Park）。

檳州首席部長曹觀友說，檳城人是時候自我挑戰，跳出框框思考，拓寬視野，以探索太空經濟的巨大發展潛力。

他說，自半導體問世以來，在過去50年，檳州的製造生態系統不斷壯大，且持續利用在工程領域的核心競爭力，擴展到其他領域，例如醫療設備、電子電氣、航空電子設備以及其他高科技密集型領域。

“今天，我們達到了另一個里程碑，我非常高興看到理科大學、亞太航天集團有限公司，以及檳州數碼中心之間簽署簽署合作意向書，這將使檳城成為我國航天業先鋒，並成為東盟地區航天經濟的發射台。”

“我沒有理由懷疑檳城人的潛力，因為許多人在馬來西亞和海外所選擇的領域中都有出色表現。”

他指出，相信通過適當的培訓，正確的態度，以及對STEM知識無窮渴望，檳城未來將可以培育出精通衛星工程與導航、衛星通信、商業衛星圖像，以及在地球外探索自然資源的專家。

亞太航天集團計劃分3階段進行

“為讓檳城未來人才為太空經濟做好準備，亞太航天集團的計劃將分3個階段進行。”

他說，第一階段將着重與理大的合作，針對學生、教授和技術專業人士，開設與航天和衛星相關的工程課程，以便培養該領域的人才。

“第二階段將在理大建立一個研發實驗室，以便通過外國合作夥伴把技術轉移給我們，進而設計、開發和提供實際發射所需的技術知識。”

他說，第三階段將通過與供應鏈中的主要參與者建立一個太空技術團隊，發展檳城在這方面的生態系統。

他相信，在工業界、學術界和政府之間建立三方夥伴關係，將有促進人才發展以開拓太空經濟的發展。

“而且，亞太航天集團及其外國合作夥伴，在理大專家的支持下對衛星工程研發實驗室的投资，將是朝着研發領域的價值鏈發展邁出的重要一大步。”

檳城擁有強大製造業生態系統

曹觀友說，亞太航天集團之所以選擇檳城，是因為檳城擁有強大的製造業生態系統，以及擁有一批工程人才，並得到從事相關研究的大學支持。

“而且，檳城科技技術正在以驚人速度發展，檳州的產業政策將繼續朝向高附加價值產業前進，以適應相關需求。我們的核心重點將繼續是吸引、開發和保留我們的人才，尤其是在STEM領域。”

他聲稱，由於太空經濟存在許多未知數，因此許多人對此冒險進入太空表示懷疑也不足為奇，相信只有時間會證明一切，因為勇往直前的步伐從來都不是膽小的人。

儀式上，出席者包括第二副首長拉瑪沙米、拿督阿都哈林行政議員、再里爾行政議員及理大副校長費沙拉迪教授。

預料未來4年內發射本地衛星

亞太航天集團執行主席拿督謝溢高指出，該集團明年上半年將會發射與外國合作夥伴研發的船運物流追蹤衛星，同時預料未來介於3年至4年內，將可發射本地人才所研發的衛星上太空。

他聲稱，該集團也計劃在未來10年內發射500枚衛星上太空，因此正積極正視培養人才，並與理大合作，以便未來能夠發射本地人自行研發的衛星。

他說，目前一顆通訊衛星造價成本介於500萬美元，若加上發射火箭成本計算在內，每次發射一顆衛星上太空則需過千萬美元。

他聲稱，太空經濟市場是未來無限發展的領域，也能創造出數兆億美元的經濟市場效益。

“我們計劃在馬來西亞建立一個東盟太空技術園，以培養包括組裝集成測試（AIT）在內的衛星研究與開發人才，並將全球衛星技術合作夥伴與他們的技術團隊聯繫起來。”

檳機場進一步擴建 應付每年2500萬客流



曹觀友（左）與檳行政議員聆聽馬來西亞機場控股公司代表匯報檳國際機場擴建計劃。

马来西亚机场控股公司准备把檳城国际机场客流量，提升至每年2500万人次。

马来西亚机场控股公司总执行长拿督莫哈末苏克里说，在评估去年完成的檳机场总体规划后，该公司拟把机场扩建计划从原本建议的提升至每年1200万人次乘客量，进一步提升至每年2500万人次。

“原本规划准备提升至1200万人次乘客量，只能应付到2028年，2033年则达到1600万人次，所以有必要进一步提升，以应付更长远发展。”

他是在随同该公司主席拿督斯里占比里前来礼貌拜会檳州首席部长曹观友，并汇报檳城国际机场未来发展计划时这么表示。

他说，有关扩展将从第0阶段到第4阶段，第0阶段预计要48到60个月完成。

曹观友表示，檳州政府准备与机场控股公司合作，以确保檳国际机场扩建项目能够按计划顺利进行。

檳城国际机场于1977年动工，1979年投入运作，当时的乘客量为150万人次。为了容纳越来越多的乘客，1998年进行扩建工程，提升到350万人次，以及2013年扩建提升至现在的650万人次。

在场者包括檳州行政议员再里尔与杨顺兴、首长政治秘书郑来兴、檳州发展机构总执行长拿督莫哈末巴吉、马来西亚机场控股公司客户联系与消费事务总监拿督阿都拉卡迪尔峇查、总经理卡玛鲁查曼、策划与发展副总经理莫哈末祖比尔、檳州机场副总经理莫哈末纳金及主席特别助理阿克玛。

檳南部填海打造“綠色科技園”



檳城南部填海（PSR）计划A岛屿约700英亩地段，将获打造成为迎合檳州工业领域需求的“綠色科技園”！

檳州首席部长曹观友说，州政府委任檳城基础设施有限公司，与SRS Consortium签署协议共同成立合资公司，进行A岛屿填海工程合资方案，而A岛屿占地2300英亩地段。“此外，在私人融资计划协议下，委任Gamuda Engineering进行A岛屿首阶段填海工程，该填海工程涉及范围约1200英亩。”

曹观友出席投资檳城机构主办的“檳城：永续投资之地”线上对话会时，这么表示。参与者包括檳首长特别投资顾问拿督斯里李家全、投资檳城机构总执行长拿督吕丽莲等。他说，檳城有能力从全球供应链重组中抓住机会，并凭借着人民的坚韧决心、承诺和协作，巩固檳州作为可持续投资地点的地位。

他说，根据2020年世界经济论坛的报告显示，采用工业4.0技术可加速70%达到可持续发展目标（SDGs），而州政府提出超过70个倡议，以引领檳州迈向精明城市，打造精明政府、网络、环境、经济与社区。此外，“两岸三通一檳城”计划：

第一配套（丹絨武雅至直落巴巷）：详细设计最终定案，预计可于今年年中完成。

第二配套（亞依淡至敦林蒼佑醫生大道）：今年2月动工，正处理土地征用事宜，预计可于2025年首季竣工。

第三配套（新關仔角至敦林蒼佑醫生大道）：优先度较低，将再敲定计划前进方向。

第四配套（新关仔角至峇眼亚占海底隧道项目）：可行性研究报告已于去年完成，州技术工作委员会正审查研究，并将提交至檳州行政议会。海底隧道项目的详细设计定稿，有望今年年中完成。

另外，李家全说，尽管我国从去年开始面对疫情冲击，但檳州在制造和电子电气领域，仍扮演重要角色，有不少外国投资商入驻檳州设厂，包括泛林集团（LAM research）、美国德康医疗（Dexcom）、美国美光科技有限公司（Micron Technology, Inc）等。

因此，他冀望这些外国品牌的设厂工程，能够顺利在今年杪竣工及投入运作，让檳城制造业迈向更高峰。

怎樣開始投資第一步？



趁年輕買房子，
話雖老套，
却很實用。
年輕人有的就是時間和青春，
能提早擁有房子，
也能讓租客替你承擔房貸。

年轻人购买产业投资以及租产业居住，很多人可能不认同这个建议，尤其是我们的父母那个年代的人。

如果你将购置的房产用于出租，你不仅可以收回一部分资金，还可以获得房产升值所带来的收益。

你可以在那些适合投资产业的地区选购产业，以便让产业增值以及/或者获得租金回酬。

同时，你可以在靠近你工作的地点，或者靠近父母居住的地方租赁产业。

举个例子，假设你是住在一个较小的城镇，显然你应该在巴生谷投资，并在小镇租地方居住。

此外，由于很多年轻人的事业生涯还未稳定，他们的家庭需求会随着时间的推移而改变，所以租赁房屋会比购买房屋来得好。

假设你的情况有变，而你只是租房的话，就可以随时搬走，无须面对因为拥有自己的房屋而受到的束缚以及造成的不便。

买房并不难，但前提是你必须做好一个理性的投资者。

富人未來5年的財富會飆漲36%



全球房地产咨询公司莱坊（Knight Frank）的财富调查报告指出，我国高净值人士(100万美元)未来5年的财富会飙涨36%。

莱坊大马董事经理沙古南苏巴马廉表示，尽管冠病疫情造成国人的财富从2019年至2020年下挫8.3%。

可是随着疫情开始受控，经济开始复苏，该行预计2021年将有72%客户的财富取得增长，相比2020年的财富增长下跌29%。

根据该行的调查，受疫情影响，亚洲财富2019至2020年的财富下跌13.7%，可是2020至2025年财富预计激增46.1%。

另外该行预计，超富人口未来5年将增长39%，远超全球平均的27%。

该行预期全球百万富翁人数将增长41%，疫后投资意愿也增长76%。

该行指出，冠病疫情让超富人士改变策略，他们除了在国内增加投资房产，也在他国喜投资第二家园。

亚洲超富人士，今年购买房产的排名，依序是美国、英国、澳洲、新加坡与日本。

澳洲超富购房产第一选择为澳洲，依次是美国、纽西兰、英国与以色列。

至于，大马人购屋时的首先考量是家人的利好。

我要做富翁 合作夥伴



YouTube
我要做富翁

[Click Here](#)



YouTube
我要做世界

[Click Here](#)

請點我訂閱頻道

馬來西亞團隊顧問



拿督斯里史文彬

香港MM2H移居創業家/
房地產投資者



小張

馬來西亞物業專家
Chester Global 創辦人



鄭淑芬校長

飛優梳邦分校校長
兼國際部總監



Anthony Liew

美滿家園MM2H顧問
第三家園協會會長



邱建和

Bizguide企業諮詢, 公司秘書,
會計, 審計與稅務服務



Dr Alex Leong

Lifecare醫務官
兼營運總監

要獲得我們免費新聞稿的副本,
請單擊該圖標并填寫您的個人資料。



登記

[Click Here](#)

如果您想退訂, 請發送電子郵件至 newsletter@chester-global.com