

投資新聞

8月 2021年 | 第三期

馬來西亞退休的 最佳途經



加入第二家園
要100萬定存



已進入最後階段
雲頂天城世界即將完工



2020年馬來西亞資本增值最高的
8個住宅物業



旅游部建議分階段
重啟旅游活動



大马人口增长，但是华裔人口却呈下降之势！

根据2010至2040年人口预测，我国预计将在2030年成为人口老化的国家，届时60岁或以上人口将达到总人口的15.3%。

大马统计局（DOSM）总监拿督斯里莫哈末乌兹尔博士表示，我国60岁或以上人口每年都在增加，已经从2020年的350万（占总人口10.7%），增加到2021年的360万（11.2%）。

莫哈末乌兹尔在该局今日发布2021年马来西亚现有人口估计报告表示，我国2021年人口约3270万人，比起2020年的3260万人，增长了0.2%。

2030年成人口老化國家

他指出，我国的人口增长率比起去年有所下跌，主要原因是非公民人数从2020年的300万人，减少至2021年的270万人，而这也是因为冠病疫情爆发后，关闭了边境及外劳返回各自国家所造成的。

其中大马公民（本地人口）的增长率稳定地保持在1.0%，从2020年的2970万人增加到了2021年的3000万人，占总人口的91.8%，比起去年（91.1%）增加了0.7%。

“在3000万名本地人口当中，土著人口从2020年的69.6%增加至69.8%，华裔人口从22.6%减少至22.4%，印裔及其他种族分别维持在6.8%及1%。”

他表示，我国今年的男性人口为1680万人，超过了1590万人的女性人口，性别比率是每100名女性对106名男性。

他说，我国今年人口最高的三个州属分别是雪兰莪（20.1%），沙巴（11.7%）和柔佛（11.6%）。

“纳闽和布城的人口则是最低，分别为0.3%和0.4%，但布城却在2020-2021年期间，达到了5.4%最高的人口年度增长率。”

报告显示，我国0-14岁（青年）人口减少至23.0%，5-64岁（工作年龄）人口也减少至69.6%，而65岁或以上人口则增加到了7.4%。

“其中布城0-14岁人口总数最高，为33.4%，而沙巴5-64岁人口总数则是最高，为73.3%。”

另一方面，莫哈末乌兹尔表示，我国的中位数年龄（median age）也从去年的29.3岁增加到29.6岁。

“平均而言，我国的人口密度为每平方公里99人，其中吉隆坡人口密度最高，为每平方公里7188人，其次是布城（2354人）和檳城（1691人）；砂拉越的人口密度则是最低，为每平方公里23人，其次是彭亨（47人）和沙巴（52人）。”



慕斯達法：放眼2025年 至少建立5座智慧城市

掌管经济事务的首相署部长拿督斯里慕斯达法表示，我国将在2025年至少建立5座智慧城市。

他指出，这是在大马数字经济大蓝图（MyDigital Blueprint）的目标。

他表示，新冠肺炎疫情重新定义了城市居民的生活，尤其是数码化经济。

“疫情转换了城市居民的生活型態和期望，重新定义了城市居民的生活方式，我们要利用这个机会发掘大马未来的方向。”

他以中国北京、上海、杭州和深圳的智慧城市为例，当地的智慧城市发展非常成熟，可以成为大马的学习对象。

“智慧城市能让城市居民拥有更好的生活品质，包括在个人安全、沟通和环保领域。”

他也分享他在过去30年内多次拜访中国的经历，尤其中国在过去30年间迅速发展所带来的巨大变化，令他留下了深刻的印象。

斯达法是今日在中总和安邦智库联办的“后新冠肺炎时代的数码化城市发展”线上座谈会上致开幕词时，如是说。参与者包括中总总会会长丹斯里戴良业和安邦智库创始人陈功。

大馬經濟成長 財長預計將下調至4%

我国今年的经济成长预测将下调至约4%左右。

财政部长东姑扎夫鲁在接受《彭博电视》访问时指出，尽管认为我国可控制新冠肺炎疫情的传染及放宽封锁，但政府预计将会下调今年的国内生产总值。

谈及我国的经济成长会否下调至4%时，东姑扎夫鲁说，“就在你提到的范围内。”

他说，政府早前也已经表明，会在8月时检讨目前6至7.5%经济成长的预测。

财政部长东姑扎夫鲁上个月在记者会上指出，我国将会下调数月前针对今年经济将增长介于6至7.5%的预测。随著国内生产总值成长的预测下调后，财政赤字预计也将会上调。

而随著疫情危机的持续，政府面临越来越大的压力，且封锁损害了经济。目前，国内有约10%的人口完成了两剂疫苗的接种，而巫统在此时也宣布撤回对首相丹斯里慕尤丁的支持。

我国目前正处国家复苏计划的第一阶段，除了6个州属已在7月初晋复苏计划次阶段。东姑扎夫鲁也于日前受委为国家复苏计划的协调部长。



移民第二家園新聞

Emigration MM2H News



擱置已久的大馬第二家園，10月要重啓啦！

内政部秘书长拿督旺阿末达兰昨日召开记者会宣布，移民局将在10月重启大马第二家园计划（MM2H），并列10大新的条件。

过去一直有人忧虑，MM2H让越来越多外国人买房所带来的影响，对此政府会设定申请者的人数上限，不能超过国民人口总数的1%。

同时，内政部保证只有符合资格且没有犯罪记录的人士才能参与该计划。

经过和各方面协调商讨后，MM2H的十大新条件如下：

申請條件

大馬第二家園 (MM2H計劃) (2021年10月重啓)

- 1 申请者一年必须在大马居住至少90天。
- 2 申请者的海外收入每月至少为4万令吉（之前为1万令吉）。
- 3 申请者必须拥有至少100万令吉的定期存款，最高可提取50%存款用于购买房产、健康和儿童教育（此前的条件是，50岁及以上的申请者须拥有至少15万令吉定期存款，50岁及以下的申请人则须拥有至少30万令吉定期存款）。
- 4 申请者的年龄分为2类，即：（一）35岁至49岁；（二）50岁及以上。
- 5 MM2H的长期签证为5年，可以延长5年及以上（之前是10年）。
- 6 申请者必须证明拥有至少150万令吉的流动资产（之前50岁以上的申请者是35万令吉和50岁以下的申请者是50万令吉）。
- 7 证件收费（fi pas）从每年90令吉提高至500令吉，且向主申请人征收5000令吉和每名家属征收2500令吉的处理费。
- 8 申请人及家属的证件更新、更换主申请人、更换申请人及家属国籍等，都必须进行及通过安全过滤。
- 9 所有申请人及家属须提呈良好行为证书。
- 10 内政部将和旅游、艺术及文化部以及旅行社合作推广大马第二家园计划。

如果现有的MM2H签证持有人的签证到期后，还有兴趣申请延长，政府将给予1年的宽限期解决当局设下的新条件要求。

记者会出席者包括移民局总监拿督凯鲁再米。



曾貢獻110億收入

MM2H从2002年开始启动，直到2019年时，为我国带来了110亿令吉的收入，包括签证费、购买房产、汽车、定期存款和每月家庭开支，还有助刺激我国经济。

旺阿末达兰说，过去有5万7478名人士成功申请该计划，包括持该签证者的家人。

最多中國人申請

根据移民局最新数据显示，目前对该计划提出的申请者中，以中国人最多，约1000宗。

他说，其次是日本，约200宗申请，接着是英国、孟加拉、韩国、新加坡、美国、澳洲、台湾和印尼。

针对政府之前为了防疫而暂时禁止一些国家或地区的公民入境，而此举是否会影响该计划的申请者，他说，警方将调查申请者背景，若发现他们来自有关国家或地区，申请将搁置。

第二家園顧問公司協會：新條款扼殺下金蛋的鵝

馬來西亞第二家園全國顧問公司協會 (MM2HCA) 說，第二家園計劃的新條款正在扼殺下金蛋的鵝。

“在最近對有准證第二家園顧問就重新啟動的第二家園計劃進行的調查，70%的顧問對推廣該計劃表示完全沒有信心。”

該協會在文告說，第二家園計劃可以成為刺激經濟和將大量外國投資引入馬來西亞的催化劑。

“我們必須使用第二家園計劃作為國家復甦計劃的一部分，以刺激馬來西亞經濟。新的要求將使該計劃失敗和國內生產總值遭受巨大損失。

“我們真誠地希望政府重新考慮第二家園計劃的條款和條件，顧問公司協會很樂意與內政部作為政策制定者進行更多討論，以確保第二家園計劃的成功。”



申請第二家園需百萬

門檻高不可攀 形同拒新除旧 第二家園趕客

(吉隆坡 13 日訊) 不僅新的可能不來，旧的更可能被逼走！

馬來西亞第二家園計劃 (MM2H) 日前宣佈新條款，將令許多現有的門戶關閉，甚至迫使現有的參與者也向平權發展。這被視為「逐客」。

- 新門檻 5 大爭議
爭議 1: 現行規例有至少 150 萬令吉的高資產
爭議 2: 須有至少 100 萬令吉存款
爭議 3: 海外收入每月至少 4 萬令吉
爭議 4: 長期社交簽證的期限為 5 年
爭議 5: 一年居留馬幣 90 天

外國人調侃 “大馬太自信了”

更新簽證須符新條件

許多現有的 MM2H 參與者，其簽證即將到期，但新條款實施後，他們可能無法符合新條件，因此需要重新申請。

社交簽證門檻加嚴

劉榮發：料更多中介改行

港俱樂部接 5 千投訴

作為全球最大海外 MM2H 的俱樂部，香港俱樂部接獲了數千宗投訴，主要是關於新條款對現有參與者的影響。

陳秀芬：典當十餘年努力

喊停前已拒 6000 申請

帶來逾 110 億收入

據悉，自 2002 年實施以來，MM2H 已為國家帶來了超過 110 億令吉的收入，對馬來西亞的經濟發展產生了深遠影響。

“若有條件何必留此” 定居 8 年者：大馬失優勢

政策 U 轉慣不慣



深愛茨廠街的藝術和商業并存氛圍？ 參與改造機會來了！

不过这次不单单是茨厂街，而是吉隆坡Merdeka 118周边的整个地区，国民投资机构（PNB）想要打造一个综合、繁荣和富有文化的社区，侧重于社区体育、文化遗产和当地企业。

PNB Merdeka Ventures私人有限公司推出一项社区补助计划，邀请各界人士前来参与吉隆坡市中心这一地区的大改造！

Merdeka 118社区补助计划，旨在强化当地社区、创建强稳的商业环境、机构和社区组织。这包括5个主要地点，分别是茨厂街区、汉都亚路区（Jalan Hang Tuah）、Sports Quadrant1、甘榜亚答（Kampung Attap）和富都（Pudu）区。

通过这项补助计划，PNB冀望激发能为这个社区注入运动、文化遗产和当地企业的创意想法，比如说举办工作坊、社区活动、职业培训、竞赛等等能带动社区的活动。

PNB总裁兼集团首总执行长阿末祖卡奈指出：“Merdeka 118 位于具有丰富文化和历史意义的标志性地点，作为市中心的心脏，Merdeka 118的发展必须和更广泛的社区无缝接轨。”

他强调，应该要仔细地考虑租户、居民和旅客的体验，这个地区不应该仅仅是一个“纪

念光辉历史”的地点，而是能支持这些人未来抱负的一个环境。

他形容Merdeka 118是这一区域的“新住户”，必须尊重和贡献当地社区，因此推出补助计划，以期释放这社区的潜力，和当地商家、机构和色回去，共创成功且充满活力的新地标。

作为Merdeka 118社区补助计划的工程交付伙伴，Think City董事经理汉丹阿都玛吉指出，市中心是吉隆坡文化遗产的核心，随着行政中心和居民逐步迁往大吉隆坡郊外，这个地区逐渐“空心化”。不过，最近开始看到当地恢复一些活力，一些极具创意的小商家成功引起了全城瞩目。

这项补助计划分为3种，分别是运动、艺术和商业社区。申请者即日起至8月20日期间，可呈交按照所列出的标准和计划所策划的建议书，并进行短期、中期和长期评估。





旅游部建議分階段重啓旅游活動

旅游、艺术及文化部正向国家安全理事会提出建议，以让旅游活动分阶段重启。

旅游部今日发文告说，此建议涵盖4期，分别是第1期允许县内旅行和县内的旅游活动、第2期允许跨县旅行和旅游、第3期允许跨州旅行和旅游，以及第4期允许国际旅行和游客入境。

文告指出，旅游部竭尽所能协助受新冠疫情冲击的旅游行业，并表示该部也已落实数项措施，以帮助减轻旅游业的负担。

它说，这些措施包括在1992年旅游业法令下开出的罚单享有折扣、豁免旅行社和导游的执照费，以及放宽旅行社的执照条件。

文告提到，旅游部也备好一个框架，以配合国家复苏计划重振旅游业，协助政府加快接种计划，进而让无新冠目的地计划取得成功。

它说，在无新冠目的地计划第1阶段，浮罗交怡和古晋已被选定为试点旅行目的地。

它提到，在第2阶段，上述计划将扩大至其他著名的度假岛屿，如热浪岛、停泊岛、邦咯岛、刁曼岛，以及各州如柔佛、马六甲、檳城和沙巴的景点，而第3阶段则涉及其他的主要目的地。

“因此，这项计划包括努力提高当地人口的疫苗接种率。”

文告补充，旅游部正与新冠疫苗接种特工队（CITF）密切合作，以充分利用现有的公共接种中心，加速推动旅游前线人员的接种计划。

交怡島料9月對外開放 來年放眼迎來250萬游客

吉打州务大臣莫哈末沙努西指出，浮罗交怡相信可在9月起对外开放，并放眼在2022年迎来250万名游客，赚取11亿7000万令吉。

他说，浮罗交怡发展机构已展开浮罗交怡旅游复甦计划，放眼今年9月起至12月，迎来59万名游客，从旅游业赚取2亿8840万令吉。

莫哈末沙努西也是该机构主席，他在新闻发布会说，这项复甦计划计划在6个月至一年内进行，分3个阶段、8个战略及24个建议。

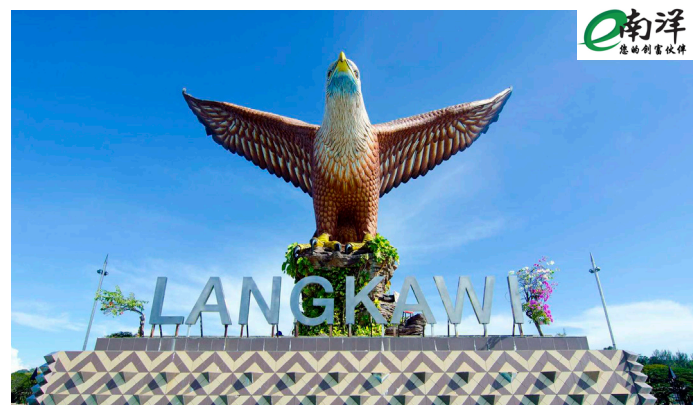
他指出，这些建议包括，进行严格的标准作业程序，以便浮罗交怡不受冠病入侵；尽快让岛上7万6400人接种以达到群体免疫；确保所有属于政府的店面获得并遵守“我的安全浮罗交怡”证书；限制入境的游客，以及委任代理人来实施冠病缓解措施。

他说，浮罗交怡发展机构也会举办大型活动，如体育赛事、舞台和文化表演、电子竞技，如铁人三项、演唱会、绝地求生电竞赛事、浮罗交怡美食节等，并扩大旅游景点，如推出本地产品、农业旅游计划、文化和遗产展览、将该岛打造成脚车旅游景点，探索宇宙奥秘，以作为旅游新产品。

“除外，也将推出‘先计划后旅游’配套，并通过社交媒体，吸引游客前来。”

他说，冠病疫情重挫浮罗交怡，岛上至少有70%的经济领域受到影响，因此浮罗交怡发展机构已宣布数项援助计划，帮助岛民减轻负担。

他说，该机构从今年1月起至6月免除了该机构店面的租金和减少商业管理费用，至今涉及金额达120万令吉。





已進入最後階段

雲頂天城世界即將完工

雲頂戶外主題樂園雲頂天城世界（Genting Skyworlds）即將完工，其發展工程已進入最後階段。

雲頂世界（Resorts World Genting）表示，主題公園差不多準備就緒。

雖然雲頂世界尚未公佈具體開放日期，不過根據雲頂天城世界在臉書專頁發布的最新視頻，雲頂世界策略及業務營運總監李添傑表示，雲頂已經幾乎準備好了。

“我們正進行收尾工作。我們相信將能透過這個旅程，帶給客人最佳的體驗。”

據了解，主題樂園分為9個“世界”，把一些電影元素納入其中，視頻中也可見主題樂園設施的部分樣貌，包括冰川時代（Ice Age）、里約大冒險（Rio）的遊樂設施。

雲頂天城世界原先計劃在今年年中開放，但考慮到冠病疫情未穩定，因此在等待國家復甦計劃成功實施之際及配合政府制定的標準作業程序（SOP），延後了其對外開放的日期。



中國取消退稅推高成本 大馬進口鋼鐵料漲價

中國政府從本月1日起，落實取消23種鋼鐵產品13%出口退稅的政策，近期才接獲通知的大馬鋼鐵進口商感到措手不及，認為鋼材進口成本將大幅增加，預料短期內會進一步推高鋼鐵價格。

中國財政部稅務總局於今年7月28日通過官網宣布取消23種鋼鐵產品出口退稅的政策，並聲明具體的執行時間，是以出口貨物報關單上注明的出口日期來界定。

換句話說，即使大馬鋼鐵進口商在7月已下單，但是只要清單中的鋼鐵產品8月1日以前仍未離開中國港口，就無法享有13%出口退稅，而必須支付全額的出口稅。

今年二度調整關稅

中國政府針對鉻鐵和高純生鐵，分別征收40%及20%的出口稅率，而在8月1日新政策落實之前，中國政府都有給予這類鋼鐵產品13%的出口退稅。

如此一來，向中國購買這類鋼鐵產品的大馬鋼鐵進口商，實際上只需繳付27%及7%的稅務價格購買中國的鋼材產品。

因此，隨著中國於8月1日取消13%出口退稅政策，無疑直接影響大馬鋼鐵進口商的成本。

這也是中國政府今年內，第二次調整鋼鐵產品關稅政策和取消部分鋼鐵產品出口退稅，第一次是在5月1日，當時保留以上23種高附加價值鋼鐵產品的出口退稅，這次全部取消。

黃明強：公布僅4天就落實

7月下單也無退稅優惠

馬來西亞鋼材五金商會會長拿督斯里黃明強接受《南洋商報》訪問時指出，這項取消鋼鐵出口退稅的政策，甫於上個月28日宣布，8月1日就落實，前後不足4天開始執行。

“就算大馬鋼鐵進口商早在上個月已下單，只要鋼鐵產品還未離開中國港口，都必須依據這項新政策來繳付全額的出口稅，未能來得及享有13%的出口退稅，換句話說，清單中的23種鋼鐵產品的成本價格相對比之前的價格增加了13%。”

他說，中國政府取消鋼鐵產品出口退稅政策，在通告中強調是為了推動鋼鐵行業轉型升級和高質量發展，他相信這項政策主要是以滿足內需，不以出口為導向的新發展格局，去調整鋼鐵出口政策。

他表示，中國是全球最大的鋼鐵生產國，鋼鐵需求強勁並日益增長，中國政府有意壓減鋼鐵產量出口，讓中國國內降低能源消耗和減低碳排放，達到“碳达峰、碳中和”減少環境污染的成效。

“我相信這是長期的政策，中國政府不會臨時U轉，撤回鋼鐵出口退稅政策。”



供建築工業用途

黃明強指出，大馬從中國進口許多鋼鐵產品，如工字鋼、H型鋼、無縫套管、扁鋼及不銹鋼等其他鋼鐵相關產品，一般上都是供應給建築與工業用途。

“由於以往中國政府提供鋼鐵出口退稅，大馬進口中國鋼鐵產品價格比進口其他國家的鋼鐵來得便宜。”

他表示，大馬大部分鋼鐵產品是從中國進口，但也有部分鋼鐵產品是從土耳其及韓國進口，主要是中國鋼鐵產品更全面。

“不過，一旦中國政府取消鋼鐵出口退稅，加上全球鋼鐵產品需求高，預料其他國家也會趁機調高鋼鐵出口價格，屆時大馬鋼材進口商將面對另一波的臨時加價的窘況。”

無法馬上引進他國鋼材

當記者詢問是否會找其他鋼鐵代替時，黃明強表示，以前一些鋼鐵產品是由大馬的柏華嘉生產，惟該鋼鐵公司陷入財困，如今短期內，是沒辦法馬上從其他的國家進口。

他指出，凡用在建築領域的進口建材和鋼材，都必須獲得進口准證（COA），而國外的生產也需有符合規格標準的iPPS認證，而且大馬建築業發展局（CIDB）、大馬監管品質與規格標準機構如思靈（SIRIM）前往當地測試品質樣本後，只有通過檢測，才會發出相關進口准證，整個程序在冠病疫情爆發前，至少得耗時2至3個月才能完成。

“冠病疫情肆虐，替換鋼鐵產品供應程序增加難度，無法在短時間更換，只能繼續從中國進口鋼鐵產品，這對本地的鋼鐵、鋼材和五金行業衝擊很大。”

他說，該商會的會員屬於‘大五金’領域，與批發和零售的‘小五金’有所不同，‘大五金’不被列入必要服務領域，因此自6月起實施全面封鎖行動管轄令，會員已超過2個月無法复工，損失慘重。

他表示，目前手頭上儘管擁有鋼鐵產品庫存已無法消化，還要面對复工後，原料成本調漲13%的營運成本增加的情況，顧客付款賬期長，以致資金鏈隨時陷入斷裂的風險。

2020年馬來西亞資本增值最高的 8個住宅物業



iProperty.com.my 的数据显示，去年马来西亚的高层物业价值因受到 Covid-19 而造成前所未有的影响。撇开大流感不谈，我们筛选了 2020 年的二手住宅市场，以发掘具有最佳资本收益的投资物业。调查结果基于 brickz.my 的最新交易数据。

与 2019 年相比，以下 8 大住宅物业是根据 2020 年物业价值/资本增值的最高同比增长进行排名。我们还分享了该特定地点的所有公寓/服务式住宅的资本增值中位数价值，展示获胜的物业与其社区整体表现的相比。

在我们深入探讨获胜物业的名单之前，让我们来谈谈有关马来西亚住宅投资物业资本增长的常见问题。

住宅物業通常每年升值多少？

请记住，房价升值取决于各种因素，表现也会因不同的房产类型和地点而异。根据 NAPIC 数据，当经济在 2012 年出现好转时，房价平均涨幅高达 13.9%！在正常的市场条件下，5%-7% 的资本增值将是最佳的。

随着经济在 2020 年遭受打击，去年马来西亚住宅物业的平均资本增长率几乎接近零，为 0.6%。在 2021 年的首个季度，该数字实际上下降到了负值区域。

馬來西亞目前的房地產市場如何？

Covid-19 大流行抑制了马来西亚的经济增长。尤其房地产市场受到重创，因为行动控制令限制了各种流动性，而这是看房和销售所必需的活动。由于许多消费者在面临各种企业停工和失业/裁员的情况下收紧裤腰带，而市场情绪在

中短期内被认为很低迷。另一方面，许多马来西亚人现在更倾向于租房，因为：

- 1 这是一个租赁市场；租户现在可以更好地协商价格。
- 2 租赁为搁置购房且有抱负的业主提供了一个较低的进入点。

大部分房地产投资者心中的另一道问题是，马来西亚的房价会下跌吗？阅读在 COVID-19 期间，马来西亚的房价会在 2021 年上涨吗？找出答案。

什麼投資物業是最值得購買？

最好的必然就是能为投资者提供最大收入的房产，这是通过租金收益率（短期）和资本增长（长期）来衡量。这两个矩阵是非常主观，很大程度上取决于市场状况和周围的发展。

通常，进入点低的房产将提供最高的租金收益率。符合以下条件的住宅投资物业将具有资本增值的潜力：

- 步行即可到达公共交通站（MRT、LRT）
- 附近的便利设施（杂货店、餐饮等）
- 周边附带很多工作机会（商业中心、大学和医院）

现在，让我们言归正传，看看马来西亚在 2020 年名列前茅的 8 个高层住宅物业。公认地，与过去几年相比，资本增长数字远不及令人那么印象深刻，但它们仍然以全国 0.6% 的平均值为基准，表现亦出色。为投资者提供一些视角，马来西亚国家银行报告称，马来西亚商业银行在 2021 年 2 月至 4 月期间的定期存款利率平均为 1.56%。

1 Residensi 22 Mont Kiara, Kuala Lumpur



資本增值：7.28%

- 2020年PSF中位数：RM914.03
- 2019年PSF中位数：RM859.70
- 交易数量：11
- 满家乐的资本增值：-7.82
(2020年PSF中位数：RM625)

Residensi 22 是位于满家乐 (Mont Kiara) 的高端公寓，该社区深受外籍人士的喜爱。由UEM Sunrise 所发展的这座分层住宅公寓竣工日期为 2018 年，不仅新颖并拥有低密度的环境。拥有 543 个单位 (1,900 平方英尺 - 3,043 平方英尺) 的四栋大楼分布在 6.66 英亩的土地上。

除了日常的游泳池和健身房外，Residensi 22 还提供高级设施，包括餐饮厅、托儿所、雕塑花园、休闲室、多功能厅、日光浴甲板、50 米长的游泳池、瑜伽和普拉提室以及冥想草坪。

该发展项目可通过 Jalan Kiara 3 和 Jalan Kiara 4 两个入口和出口轻松抵达。步行即可到达 Garden International School、Arcoris Mont Kiara 和 Plaza Mont Kiara 购物中心。附近的其他便利设施包括满家乐国际学校、GDM 专科中心、Kiara 医疗中心和 1 Mont Kiara Mall。

网上评论亦是全面正面，大多数居民/访客都称赞公寓的良好安全性和设施维护。唯一的问题是这里的居民必须在高峰时段面临交通堵塞问题。

2 Seringin Residences Old Klang Road, Kuala Lumpur



資本增值：5.70%

- 2020 年 PSF 中位数：RM610.90
- 2019 年 PSF 中位数：RM577.99
- 交易数量：15
- 旧巴生路的资本增值：-4.56%
(2020 年 PSF 中位数：RM395)

这座位于 Happy Garden 的永久地契公寓于 2013 年竣工，就在 Old Klang Road 附近。Seringin Residences 由两座 24 层楼高及 542 户住宅单位所组成。其建筑面积从 1,707 平方英尺到 6,760 平方英尺不等，单位拥有宽敞的面积为富裕的城市居民和家庭提供了独特的选择。该公寓拥有一系列广泛的设施，包括一个 50 米长的游泳池、浮动健身房、休闲凉亭和 1 公里长的自行车道。

住户可以享受一系列广泛的设施，例如 50 米长的游泳池、浮动健身房、休闲凉亭以及一般上高层住宅没有的一些独特设施。其中包括一条 1 公里长的自行车道和毗邻的可持续绿色能源系统俱乐部 (SAGE) 建筑。后者是一个绿色休闲中心，设有多功能厅、药草园和附加舒适休息区的生态探索中心以及拥有阅读室和补习室的图书馆。

发展商 See Hoy Chan 还在 S.A.G.E 大楼的顶部安装了太阳能电池板。其中所利用的电力为住宅提供了大约 50% 的公用事业使用量。为了鼓励儿童和成人在户外度过美好时光，Seringin Residences 特别设置各种生态景点，如野餐场地、池塘和堆肥场地。

居民可以轻松驱车前往分别位于 1.3 公里和 2 公里外的 Kuchai Business Park 或 Kuchai Entrepreneurs Park 商业中心。在这里，他们可以找到各式餐饮和当地美食、沙龙、诊所、迷你市场、精品店等等。附近的其他便利设施包括 Assunta 医院、SJK (C) La Salle 和 NSK 大卖场。

3 Mutiara Condominium Bukit Mertajam, Penang



資本增值：5.49%

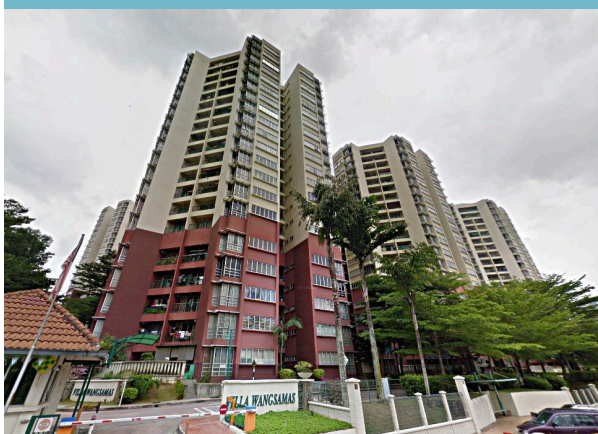
- 2020 年 PSF 中位数：RM257.14
- 2019 年 PSF 中位数：RM243.76
- 交易数量：26
- 大山脚的资本增值：2.72%
(2020 年 PSF 中位数：RM264)

与首2个房产相比，Mutiara Condominium 的价格范围的处于低端，房屋更加紧凑——3 间卧室位于 700 或 800 平方英尺的单位内。这座老旧的永久地契公寓位于 Bandar Baru Perda，提供 24 小时的保安服务、游泳池和俱乐部会所。尽管单位比一般的还小，但该公寓拥有占地 3.26 英亩宽敞的场地。

网上的评论褒贬不一——设施维护不善，建筑外观显得破旧，但居民称赞严密的保安措施。Mutiara Condominium 的吸引力之处在于它的低价位，购买者能以低至 RM165,000 的价格拥有一套三居室。几分钟车程内设有众多廉价餐馆、小型超市和银行，为居民提供便利。中小学校-SK 和 SMK Bandar Baru Perda 也在步行距离之内。

10 公里内的便利设施包括 Mydin Mall Bukit Mertajam、Auto-City、Sunway Carnival 购物中心以及 KPJ 檳城专科医院。与此同时，公寓距离檳城大桥只需 10 分钟路程。

4 Villa Wangsamas Condominium Wangsa Maju, Kuala Lumpur



資本增值：4.57%

- 2020 年 PSF 中位数：RM370.52
- 2019 年 PSF 中位数：RM354.33
- 交易数量：20
- 旺沙玛珠的资本增值：4.18%
(2020 年 PSF 中位数：RM399)

Villa Wangsamas 于 2010 年开业，为购房者提供了 1300 多套待售单位，分布在 9 栋住宅大楼。这个高密度的发展项目提供 3 种户型——一个标准的单位面积为 1,267 平方英尺（3+1 间卧室）、1,834 平方英尺（4+1 间卧室）和 2,562 平方英尺（5+1 间卧室）。至于一楼住户的最大优点是他们拥有自己的私人花园。

Villa Wangsamas 的设施包括 24 小时保安服务、游泳池、自助餐厅、健身房、游乐场、慢跑道、壁球场和商务中心。虽然发展相当集中，但 Villa Wangsamas 建在高层土地上，四周围散发着宁静的气息。近期的网上评论表示，公寓的周围环境很宁静，居民之间有一种社区感。他们甚至有自己的 Facebook 群组！

你可以通往 850 米外的 Sri Rampai 轻轨站，尽管步行路线可能会受到私人道路的阻碍。公寓的通勤性不是问题，因为 Villa Wangsamas 由 Jalan Jelatek、DUKE、MRR2 和 AKLEH 提供服务。公寓周边的各大购物中心，例如 Aeon Big Wangsa Maju、Wangsa Walk、Setapak Central Mall 和 Melawati Mall 只需大约 5-10 分钟的路程。

5 The Z Residence Bukit Jalil, Kuala Lumpur



資本增值：2.81%

- 2020 年 PSF 中位数：RM502.42
- 2019 年 PSF 中位数：RM488.69
- 交易数量：17
- 武吉加里尔的资本增值：-9.46%
(2020 年 PSF 中位数：RM450)

Z Residence 以其诱人的价格和宽敞的设计格局，旨在为年轻的都市人提供可负担的城市生活住宅方式。这座永久地契公寓于 2014 年竣工，由 4 栋住宅大楼，共 1,136 个单位组成。虽居住环境可能属于高密度，但对于住户来说，位置的便捷性、价格实惠的房屋才是最重要的。

个人能够以低至 RM590,000 的价格购买一套 1,236 平方英尺的 3 居室单位，而同一个单位的要价为 RM1,500（配有部分家具）。此发展项目的设施齐全，足以满足千禧一代或小家庭的需求——除了游泳池和健身房外，居民还可以使用空中花园、足底按摩路径、太极草坪、桑拿、烧烤区、凉亭、幼儿园、自助洗衣店和迷你市场。

发展商 Trinity Group 还承诺将整个项目的 50% 指定为绿色植物。Z Residence 到处都是树木和郁郁葱葱的景观。居民的评价大多是很正面——许多人认为该这里平静、干净和维护良好。

另一个痛点可能是该地区的交通拥堵，在高峰时段反而更糟。然而，人们可以通过 Bukit Jalil 的高速公路网络轻松前往吉隆坡和雪兰莪的其他地区——包括 KESAS、LDP、MEX、NPE 和旧巴生路。距离公寓不到 10 分钟路程的设施包括 Pavilion Bukit Jalil、武吉加里尔休闲公园、国际医药大学 (IMU) 和慈济国际学校。

6 OUG Parklane Old Klang Road, Kuala Lumpur



資本增值：2.70%

- 2020 年 PSF 中位数：RM400.00
- 2019 年 PSF 中位数：RM389.47
- 交易数量：37
- 旧巴生路的资本增值：5.63%
(2020 年 PSF 中位数：RM507)

与 Z Residence 类似，OUG Parklane 是另一个价格非常公道的高密度发展项目。一套 950 平方英尺的 3 卧室套房的最低价格范围从 RM310,000 - RM400,000。一共有 11 栋大楼，容纳了 4,225 个服务式公寓单位和 204 个商业单位，后者是每栋公寓底层的商业单位。

由于其庞大的规模和各种零售单位，包括餐饮、自助洗衣店、24 小时诊所和迷你超市，OUG Parklane 被视为属于自己的小型城镇。该发展项目的标准设施包括游泳池、浅水池、儿童游乐场和园景花园。

其最大的吸引力在于便利性——各种便利设施近在咫尺，而热门郊区和商务城如 Kuchai Entrepreneurs Park、Sri Petaling、Bukit Jalil、Mid Valley City 和 Bandar Sunway 等仅需要 15 分钟路程即可抵达。该地区的交通或许让人很头疼，庆幸的 OUG Parklane 因为拥有连接良好的 Jalan Puchong 道路可直接通往莎阿南高速公路，将居民连接到 NPE 和 MRR2。

应该注意的是，最近的一些网上论并没有描绘出一幅美好的画面——有人抱怨卫生问题、难以找到停车位和公寓管理不善等。

7 Mutiara Ville Serviced Residences Cyberjaya, Selangor



資本增值：1.64%

- 2020 年 PSF 中位数：RM477.44
- 2019 年 PSF 中位数：RM469.74
- 交易数量：17
- 赛城的资本增值：-7.17%
(2020 年 PSF 中位数：RM488)

Mutiara Ville 是一项综合性发展项目，包括7栋住宅高楼、一个商务中心和一个4层楼高的零售综合体，Gem In Mall。购房者有多个设计陈列可以选择，工作室单位（500平方英尺）、1,000/1,100平方英尺的3居室和1,280平方英尺的4居室单位。该项目尚未失去新光彩，因为刚刚于2017年底竣工。居民可以在健身房、游泳池、慢跑跑道、壁球场、空中休息室、托儿所和游乐场之外，还有餐厅和迷你市场供他们使用。

该公寓的取胜点将是其战略位置——赛城的各个热区都在附近，包括Cyberjaya Lake Garden、DPulze Mall和Shaftsbury Square。此外，环绕Mutiara Ville周围都是教育机构 - Cyberjaya University of Medical Sciences (CUCMS)就在街上（提供免费班车服务），而多媒体大学 (MMU)、Kirkby College、赛城大学和林国荣创意科技大学均在7公里范围内。

这将使Mutiara Ville成为学生住宿的首选，甚至成为投资者一个更有吸引力的选择。网上平台上也已经出现多个单位被列为短期住宿物业，这证明了该物业的投资吸引力。

美中不足的是Gem-in购物中心——最近的评论显示该购物中心空无一人，除了顶楼的健身房和运动馆外，能提供消费者购买的东西却不多。

8 Westside Three Desa ParkCity, Kuala Lumpur



資本增值：1.07%

- 2020 年 PSF 中位数：RM881.52
- 2019 年 PSF 中位数：RM872.18
- 交易数量：13
- Desa ParkCity 的资本增值：1.41%
(2020 年 PSF 中位数：RM862)

Westside 3 于2019年竣工，是广受欢迎的Desa ParkCity公寓系列里的最新发展项目。坐落在Westside 2旁边，这栋高端永久地契公寓高达47楼，由469个单位组成，建筑面积从1,077平方英尺到1,927平方英尺不等。

公寓内的设施分布在两层，即是底层和第六层。其中包括日光浴甲板、网球场、慢跑跑道、喷射池、按摩浴缸和烧烤区。这里还有一些有趣的儿童设施——水上乐园、冒险乐园、儿童游乐区和秘密花园。

每个单位都配有高品质的室内装潢和设备齐全的厨房。为了提高安全性，Westside 3的每个单位都通过对讲机系统直接连接到警卫室。该公寓目前由马来西亚知名物业管理公司Henry Butcher所管理。

Desa ParkCity 是一个高档、独立自主的市镇，深受高收入家庭和夫妇的欢迎。主要的发展商在打造舒适宜居小镇方面做得非常出色——DPC拥有几个景观公园、一个社区购物中心、一所国际学校、自己的医疗中心、一个最先进的俱乐部、社区中心和一个商务区，Plaza Arkadia。

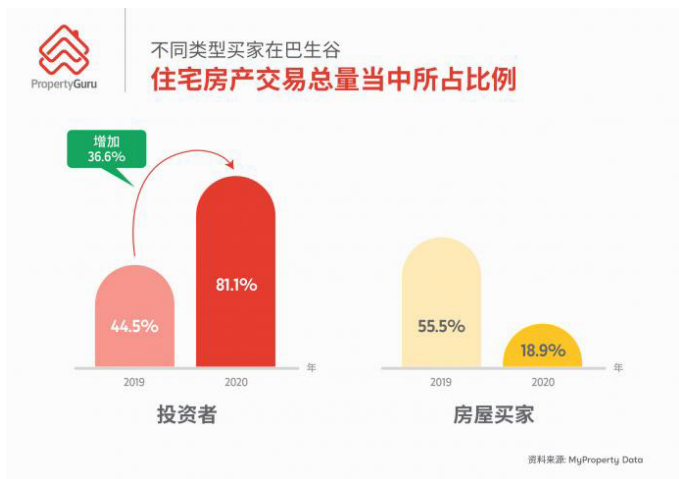
附注

- 资本增长的计算方法 = 2020 年中位数PSF - 2019 年中位数PSF / 2019 年中位数。基于交易的建筑尺寸各有不同，因此每平方英尺的中位数 (PSF) 被用来计算资本增长。
- 仅选择在2019年和2020年拥有超过10笔交易的房产，以抵消任何峰值的影响。
- 一旦支付了买卖协议的印花税，JPPH的数据系统就会正式记录马来西亚的房产交易。分析基于发布之日的可用数据，并且可能会在拥有更多数据可用时进行修订。



巴生谷去年高达81%的住宅产业皆为投资者所购；而二手房屋成交量更创下5年新高。

根据PropertyGuru旗下的马来西亚最大线上房地产数据公司MyProperty Data数据，投资者去年在巴生谷住宅房地产的成交量中占绝大比重，高达81.1%，而他们也更多注意力转向二手房地产。



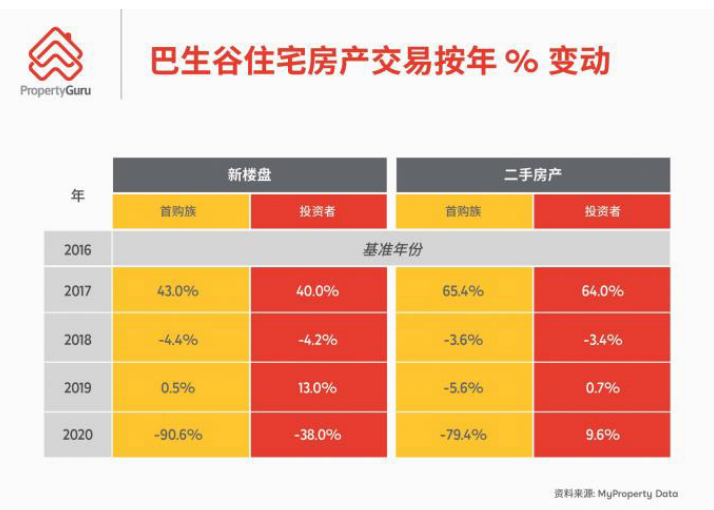
MyProperty Data董事经理涂祖福指出，大马二手房市场过去数年稳步增长，而2019冠状病毒病疫情不但没有阻碍这个增长势头，反而令它进一步加速。

他今日在一份文告中说：“由于部分房产业主为了维持手上的流动资金，而选择以较低价格出售本身的房产，因此为投资者带来了许多以低于市价吸购有关房产的机会，并促使整体二手房市场获得更多的关注。

“除此之外，豁免产业盈利税的政策优惠，也促使部分投资者将手上的房地产出售套利。这一点可从PropertyGuru.com.my的二手楼盘数据得到验证，根据这些数据，二手楼盘在2019年至2021年期间的平均数量增长了21.3%。”

去年的二手房总成交量当中，首购族的交易量按年大跌79.4%，写下5年新低。

然而，投资者的交易量则按年上涨了9.6%，录得5年新高。这种购买行为上的变化，在有地房屋方面更为明显。



2016年至2019年期间，二手和新开发有地房屋在交易量方面所占的比例分别为70%和30%。然而，到了2020年，这个比例变成了84%及16%。

同时，在高楼房地产方面，二手和新开发房地产所占的交易量比例依然保持一致，在过去5年分别维持在80%和20%左右。

涂祖福说，2019冠状病毒病疫情无疑对2020年的房地产市场和房地产购买趋势造成了冲击。对于拥有资本却犹豫不决的首购族而言，他们将需要更多来自发展商和政府的优惠和奖掖。

“为了刺激这个领域的发展和提升拥房率，我们需要为首购族提供更多的优惠措施，这可以是发展商提供的回扣，也可以是政府提供的援助。

南部地區發展動態

Southern Region Development News



經歷了3個“朝代”，大馬城項目至今還“沒主”。

最近，大馬城 (Bandar Malaysia) 又有最新進展。依斯干達海濱控股 (簡稱依海控股) 聯營公司依海-中鐵 (IWH CREC) 因未能達成先決條件，收購大馬城60%股權的協議失效。

這是由依海中鐵和財政部間接獨資子公司TRX城市私人有限公司 (TRXC) 共同宣布的消息，雙方最初在2019年12月17日簽署協議，最終在5月6日告吹。

文告中提及，雙方一直合作尋找解決方案，但在條款上仍無法達成共識，因此正式宣告協議無效。

幾經易主的大馬城，從首相拿督斯里納吉的時代開始，幾經波折至今仍未落實，中間還曾涉及到中資。

這到底是個怎樣的項目？為何從原本2000億令吉的發展總值縮減至1400億令吉，股權交易波折不斷，至今始終無法定案？這是納吉在任時提出的基建大計，也涉及一個馬來西亞發展有限公司 (1MDB)。

大馬城坐落吉隆坡新街場的黃金地段，占地486畝，而重中之重是成為吉隆坡—新加坡高鐵終站。

國陣時期：付款問題起爭執

2015年時，1MDB以74億令吉，把大馬城私人有限公司的60%股權，脫售給依斯干達海濱控股和中國鐵路工程集團 (馬) 私人有限公司 (CREC)，另40%則轉移給財政部，也是1MDB重組的最後一步。

不過在2017年，1MDB子公司敦拉薩國際貿易中心城市私人有限公司 (TRX City) 發文告聲稱，儘管多次延長付款期限，但買家無法在限期內付款，因此協議無效。



但IWH CREC却反駁，指已經根據協議履行了所有必要的支付義務。

而同年5月，訪華回馬的納吉宣布會重新徵求建議書，還說中國大連萬達集團有限公司 (Dalian Wanda Group Co Ltd) 有興趣成為大馬城主要發展商。



希盟時期：縮小規模後重啟

在希盟政府上任後，多次取消或縮小國陣時期宣布的大型基建項目，而大馬城計劃是等到2019年4月獲宣布重啟，不過修改了原本的一些條款，12月17日，TRX City又重新和IWH-CREC簽署協議，後者以74.1億令吉收購60%股權，並承諾承擔大馬城發行的16億令吉回教債券，其中60%的義務。

國盟時期：股權仍談不攏

在2020年9月，IWH大股東丹斯里林剛和持有的怡克偉士 (EKOVEST) 宣布，接獲依斯干達海濱控股的獻議，收購後者持有的依海-中鐵公司私人有限公司40%股權，借此參與大馬城項目。

儘管雙方一度延後收購期限至12月3日，但仍在同月8日簽署正式協議，怡克偉士將出價14.8億令吉收購股權。

不過，這個作為我國主要的經濟項目，始終在二三折後，還未有定案。

根據當時國陣政府的发展路线图，隆新高鐵將向延申到曼谷，最後通往昆明線直透中國。

不過隆新高鐵已經被國盟政府正式在今年否決，目前從中國南下的泰國高鐵線繼續在趕建，泰國將在續印尼之後，擁有本身的高鐵運輸。

安排房屋質量檢驗的八個理由



我相信當大家看見所期盼的“完美房屋”時肯定感到無比興奮。但是，它們真的“完美”嗎？

高級驗樓師：胡峴麟
Home Inspection

你是否想過，在你住進了你所購買的房屋一段時間後，會有多少隱藏的房屋缺陷突然出現嚇你一跳？

你是否想過你的門、窗等安裝不正確，以及各種固定裝置如櫃臺、馬桶等不牢固之類的問題？這就是為什麼有些人都會選擇房屋質量檢驗服務的原因。

也許你和某些人一樣，認為房屋檢驗可有可無？你這樣想就錯了。下面就讓我來列舉這樣做的八個理由，讓你更了解房屋檢驗的重要。

1. 房屋檢驗能保證你在保修期期間的權益。

保修期是指在你拿到房屋鑰匙和合法擁有權開始後的一段期限內，發展商對任何房屋缺陷負有修理責任。

這段期限一般是 18 個月，業主需要在此期間內檢查是否存在任何損壞、缺陷，和質量差或不完善的工藝，任何問題一旦發現後必須向發展商報告，以讓他們免費修理。

在居住房屋之後長時間對房屋缺陷渾然不知，等到發覺的時候保修期一過，業主就必須自己處理這些問題了。這就是為什麼安排房屋檢驗是越早越好。

2. 您能在修理費用方面上節省金錢。

通過僱用專業驗房師，能更加準確識別房屋缺陷，以讓發展商免費維修，這對購房者來說是個極大的益處，它不讓你花費不必要的維修費用。

這些費用本來就不應該由業主支付，在任何買賣當中，賣家應該確保他們所銷售的產品正常完好，尤其是房屋買賣，購房者在這方面的花費是占了他們大部分的儲蓄，要是房屋有問題，這對他們將極不公平。

3. 就是成本效率。

相較於維修費用來說，使用房屋檢驗服務的成本是微不足道的。

購房者應該在事先就把問題給找出來，讓發展商去解決，在這裡用於房屋檢驗服務的那一小筆錢，比起將來可能出現的問題導致的花費，這可說是絕對值得。

4. 第四個理由，就是驗房師能為你發現房屋結構問題。

驗房師會檢查地基及其他結構部件，若房屋結構不完善，驗房師將能識別該問題，房屋結構問題是購房時必須考慮的重要因素，你絕對不會希望自己住在有問題的房屋里。

房屋結構問題所導致的牆體出現裂縫、地陷等，隱然已成為發生意外的因素，購房者在房屋檢驗後可對這類房屋再三考慮之後才下決定是否要購買。

5. 房屋檢驗能為你識別潛在的安全隱患。

舉例來說，忽視一個有問題的電路系統極有可能引發火災；漏水的水龍頭會導致隱藏的霉菌，進而引發健康問題；不正確地安裝欄杆有可能會導致身體受傷。

專業的房屋檢驗服務能夠確保安全準則起作用，不讓你的生命和財產受到威脅。

6. 減少在維修成本方面的預算。

在你計算將來裝修或做任何整修作業時，對房屋缺陷的了解能讓你將來招致的花費，在各種方面的預算上更加容易進行調整。

7. 在檢驗完成後，你將收到一份關於你房屋真實情況的評估報告。

報告包括圖片、圖表和缺陷描述的文件，不只能讓你更加明白你的房屋狀況，在和發展商討論有關房屋環境時，一份詳細的報告能成為你絕好的依據資料，使你能有條理地向他們反映相關問題，避免忽視任何一個房屋缺陷。

8. 最後，它能讓你安心，或者說，帶來安全感。

一個專業的房屋檢驗讓你更了解房屋的真實情況，進而給你帶來信心和安心。

當得知房屋所有部分及配件一切正常後，在你和你所愛的家人一起生活時，才算盡得了家庭守護者的責任。



5標誌性老渡輪 改造博物館 觀光餐廳 料年杪開放

檳州港務局主席拿督陳德欽宣布檳城5艘標誌性老渡輪，將於7月1日移交給符合資格的公司，這些合格公司將把老渡輪改造為1艘水上博物館、2艘觀光渡輪A及2艘水上餐廳，相信今年杪能全面投入營業。

他指出，檳州港務局今年1月29日至3月18日公開招標，3月19日即接獲眾多計畫書，港務局經過多個委員會的評估後，6月中旬召開的董事會批准合格的公司改造和營運上述5艘老渡輪，為期15年，雙方將簽署10年加5年合約。

他說，由於面對疫情及行管令，檳州港務局也特別成立一個小組協助合格公司。

“如果行管令順利進入第二階段，檳州港務局7月1日就能在Pulau Talang Talang老渡輪舉行移交儀式；如果行管令未解除，就線上移交，讓合格公司擁有3到6個月的時間改造及進行裝修老渡輪，然後全面投入運作。”

他指出，檳州港務局的首要任務，是讓標誌性的5艘老渡輪繼續在檳城海域亮相，因此，港務局的招標書列明3個條件。

“第一，標誌性老渡輪一定要繼續出現在檳城海域；第二，渡輪不能被移到陸地；及第三，任何改造不能把老渡輪改頭換面，必須保持老渡輪原來的面貌，任何改變必須先獲得港務局的同意。”

陳德欽強調，檳州港務局堅持保留老渡輪繼續在檳城海域亮相，與檳州人民見面，並相信成為檳州旅遊業的買點及打卡之處，進一步帶動檳城旅遊業及刺激檳州經濟發展。

至於老渡輪方面，陳德欽在接受光明日報記者訪問時說，目前的有6艘老渡輪，仍有一艘老渡輪Pulau Angsa號繼續在檳威海峽航行，提供載運摩多和腳車服務。

“港務局之後將把Pulau Angsa號贈送給檳州政府。”

根據資料，另5艘老渡輪則名為Pulau Pinang號、Pulau Undan號、Pulau Talang Talang號、Pulau Kapas號及Pulau Payar號。

陳德欽說，至於哪艘渡輪將成為水上博物館、觀光渡輪或水上餐廳、得標公司是哪幾家、完成改造後將停靠在哪裡等細節，則將在7月1日的老渡輪移交儀式上揭曉。



陳德欽早前到峇眼達南造船廠巡視老渡輪（檳城號）的維修情況，該渡輪將移至檳島丹絨瑪麗娜遊艇中心以便打造成為水上博物館。

疫後催生購屋觀念大轉變



疫情一周年，房产需求大不同！

一场疫情看似打乱了人类生活的方方面面，但更像是一场大洗牌与秩序重整。其中，民众在与疫情共处一年后，房产上的需求更是出现了一些微妙的变化。

《南洋商报》就向国内房产领域的前线人员，如中介及市场销售精英处了解后发现，原来本地人及海外购屋者确实和一年前不同了，其中，他们选择房产的心态与居住立场，就因为疫情而作出了调整。

也因如此，该集团的项目地点都选择在10公里，甚至是更短距离范围内，并拥有这些便利。

她表示，疫情前，地点四通八达且极具策略性的项目本就备受好看，然而疫情后则让购屋者进一步看重这点。

立足北马的汇华集团拥有超过40年的产业发展经验，而陈秀芬则在产业领域约30年，是北马少数拥有如此多年的房屋市场销售经验的女性代表。

另外，她也发现长期的居家作业，让购屋者对房屋要求较过去更高。例如，希望多一些空间腾出来走动、或打造成办公室，部分则希望有阳台设计、更多的绿意环境，以及休闲设施，好让他们能纾解“行动受限”的压力。

“试想想，工作8小时、睡觉8小时，以在家休闲的8小时都在同一个空间，购屋者自然会希望有更多的变化，同时让他们心情舒畅的设计。”

也因为看到了购屋者疫后对房产的趋势有转变，该集团不时特地做出调整，以符合最新的市场需求。

檳城高品質房產項目

她透露，其部门职员在接触购屋者时会被告知，檳城市场上仍少见设计新颖独特、高档且高素质的房产项目，就此发展商有必要推出高品质的房产项目。

她指出，随着时代的进步，以及整体经济发展得趋更高水平迈进，檳城也须得打造高档且符合国际水平的项目，这才符合时代需求，同时才能推动檳城往更高格局发展。

她也提醒，由于不晓得下一波全球大事故会在何时发生，更不晓得届时会是什么情况，因此购屋者都在经一事长一智后，采取了未雨绸缪的措施，置产时都先调整。



陳秀芬：與家人住得更近
置業10公里內諸事便利

发展商汇华集团董事陈秀芬指出，疫后一周年，不少民众在选购房产时，会更趋向希望能与家人住得更靠近，尤其是有关房产必须是距离家人方圆10公里范围内，更几乎成了一项标准。

她解释，在行动管控令期间，由于许多的行动范围都局限在10公里内，因此购屋者如今更趋向和家人的距离尽可能在10公里内，以方便往来。

除了希望能与家人住得更近些，购屋者也希望10公里内能拥有更多的便利，如靠近学校、食肆、巴士、医院、公园、商场、霸级市场，工作地点等。

北部地區發展動態

Northern Region Development News



**林文彬：住家最好靠近公司
對租金或屋價更敏感**



**梁寧芳：泰國超越大馬
海外置產注重政治醫療**

马来西亚房地产中介协会（MIEA）主席林文彬指出，中马一带在疫情一周年后同样对10公里距离较为有要求，但却希望住家靠近工作地点，而非父母家。

林文彬也是Kim Realty的董事，在这行超过20年的他也表示，除了上述转变外，最大的不同就在于购屋者或租赁方都比过去更希望房屋售价及租金能稳定一点。

尤其是雪兰莪州莎阿南一带的租赁活动，更因为厂商要出租予外籍员工而变得更活跃，价格更因此上调了5至10%。

“不是谁都可以在自己的工厂范围打造员工宿舍，因此他们会找大量单位提供给外劳。”

長住為主要出發點

不过，他也认为，尽管许多年轻人在工作、科技产品、兴趣上多属于喜新厌旧个性，但在购买房产时，多数人始终还是会以长住为主要的出发点，不会经常更换居住场所。

“还没有能力购买房屋的年轻人及社会新鲜人自然会先租房。一旦有能力，他们还是会选择自置物业。这样的情况特别发生在亚洲人身上，尤其是华裔。”

询及有关上述的转变会否长久，他则表示，由于疫情刚满一周年，会否真的带来长久性的转变，仍需要观察一段时日，惟他不排除有这个可能的存在。

他指出，购屋者需要了解的是，一切应以能力为考量，而疫情后的置产环境更应量力而为，在多变的局势中，“租房”或“先租后买”都是可行的方案。

再来，年轻人在选购房产时须得做好一个心理建设，即第一间房产不一定是自己最梦寐以求的单位，而是先置产，并在能力提升后逐步迁入更贴近自己要求的理想单位。

产业专栏作者梁宁芳发现，一场疫情后让海外买家也转变了心态与立场，当中最明显的就是他们更看重当地的政治稳定性、医疗及教育。

从事海外房产买卖10年的她表示，过往海外买家会先考量回报率，然而现在则更看重当地是否稳定，因为疫情来袭后，海外买家会考虑外移的可能。

“其中医疗是大家最看重的一环。一些中国买家会特地选择靠近医院的地方。”

值得一提的是，她也提及，过去很多海外买家会喜欢来我国置产，但随着我国第二家园计划被搁置，所以现阶段东南亚的海外资产趋势，则以泰国市场更胜一筹。另外，葡萄牙方面则因为当地政府在推动海外置产上给予很多便利与优惠，所以也吸引一群人支持。

“一些国家的政策比我国更具伸缩性与卖点，如允许外国人在当地工作、定存款额比我国低等等，相较之下，我国的第二家园政策可能就逊色了。”

询及给海外买家的建议，她表示，地点绝佳、环境好始终是关键，然而高素质的房产仍旧是首选，因为这可以确保单位未来的价值。

尤值一提的是，基于疫情无法让海外买家亲自到来我国，因此虚拟VR技术的使用在房产界越来越普及，这方便有兴趣的购屋者能远距离看房，减少他们多次来返的次数，大大减低当中的成本。

换言之，不仅是买房置产的角度与需求出现变化，就连看房子的模式也出现转变。



陳煒平：雙鑰匙受落
共享空間需求漲

D2国际有限公司创办人陈炜平表示，6年前推出市面的双钥匙（Dual Key）单位在疫情后开始备受瞩目，其中许多人更是基于居家作业的作息影响下，将多出来的套房拿来充当办公室。

他分享自己的经验指出，一名顾客就为了要有多余空间来打造自己的服装品牌工作室，因此打消了原本要购买3房一厅的1100平方尺单位，提升至1300平方尺的双钥匙单位。

“早期大家都观望这种双钥匙设计的受落程度，如今则开始被接受，甚至成为主要考量的因素之一。”

此外，由于一些人希望拥有自己的工作室，因此即便不是双钥匙单位，他们也希望住宅能稍微大一些。

曾荣获吉隆坡2019年度最佳房产代理的他，也是马来西亚房地产中介协会房产代理员团长（MIEAEN network）。

他说，工作层面来看的话，不少人也开始选择共享空间（Co-working space），其中双峰塔一带的共享空间的租客率就已经爆满，而共享空间单位更是如雨后春笋般冒出。

“这些单位有酒吧、游戏室、育婴室、无限量茶水供应、音乐，有的还提供午休室让人小休，甚至让大家有机会接触衣着打扮潮流时尚的各行各业人士，因此很适合时下的年轻人。”

辦公樓需求面積下降

尽管如此，他表示，这不意味着办公楼就没有需求，惟这些需求已从过去面积较大的单位，转去800至1200平方尺的单位。

另外，由于网购向来是趋势，管控期间进一步让网购成为主流，陈炜平开始发现，许多房产开始设有寄放包裹服务。

询及这样的转变会否长久，他直言，待疫苗接种普及化后，民众早就习惯了这样的作息，因此大势所趋下自然成为主流。



結語：房產調整迎合市場需求

疫情肆虐超过一年，这也无疑影响了购屋者的买屋倾向，市场嗅觉敏锐的发展商自然已经看到这样的转变，并顺势推出相对符合市场需求的单位，而聪明的购屋者也开始思考，自己未来需要的又是怎样的房产。

如今，未来的房产景象已经出现了一个清晰的轮廓，至于会发展到怎样的一个格局，则胥视政策、经济等客观因素如何发酵了。

房產需求新趨勢

- 趨向與家人住宅10公裏範圍內
- 趨向住宅靠近工作地點10公裏範圍內
- 希望10公裏內的設施方便一應俱全
- 希望有陽臺、綠色設計、更多休閒設施
- 傾向共享空間
- 希望單位能有多餘空間打造成工作室
- 希望更多的高檔高素質房產
- 希望服務與設計能符合需求，如打造包裹存放服務
- 海外買家更看重政治穩定、醫療及教育
- 希望更多的高端高素質房產
- 希望服務與設計能符合需求，如打造包裹存放服務
- 海外買家更看重政治穩定、醫療及教育



在租屋市場做個不退休的房東



蘇萊曼

Rahim & Co研究總監

谈到“租房比买房更实际”的观念（又称寄生主义），人们常常列举德国、法国和日本，原因很多，可能是房价高至荒唐，或者人们追求或宁可接受更加游牧式的生活方式。

在大马，虽然人们仍在强烈追求拥屋，但租屋市场的动力也在升温。

鉴于租屋趋势升温，政府已开始制定住宅租赁法来加强租屋市场，以保证更安全的租赁环境，保障租户和房东。

对租户来说，可轻易找到许多如何不踏入陷阱的建议，同样的，房东也应该要谨慎和做好准备。

房东没有“退休年龄”，是获取被动收入的简单方式。来看看以下几点，让你准备好当个房东。



· 地點在哪？

首先，房东最重要的就是要有一个可出租的资产，如果你已经准备好，那再好不过了。如果你还没有，那要考虑一些事情。

在发展商的鼓吹下，买屋投资好像很诱人，但要记住，作为买家的你是否可以负担得起，不管是现金还是抵押都是。

常常见到一些新一代的房东为了出租而买下房子，导致收入和开支非常紧，不能有出错的余地。这不仅增加了他们的债务负担，如此高风险的投资举动还会影响原本的财务负担。

此外，也要考虑到你所出租的地点和其他竞争者的出价。靠近公共交通枢纽、四通八达和便利设施固然重要，亦要考虑到所在地的吸引力，概念、布局、设施和建筑管理品质同样重要。

也请记住，竞争不止是来自外部，也来自内部，也就是同样项目的其他单位，不同的楼层、规模、视野和方向都有关系，对于能否尽速找到租户、并能获得有利可图的租金来说，至关重要。你期望的租金可能比市价还要高。

· 依賴租戶準時交租？

这是针对那些靠月租金来偿还贷款的房东，尽管在有些情况中，房东会采用这种不可靠的方式，但强烈建议你不要这么做，以免陷困。

如果租户不能按时支付租金，最坏的情况是你会拖欠贷款，造成自己的财务问题。因此，请确保你有足够的自有资金来支付所需承担的费用。

当面对一些惯于迟交租金的租客，有一个具有威慑力的工具，那就是在租赁合同中涉入逾期付款的罚款条款。除非他们愿意支付额外的费用，否则这条条款能吓阻他们。

这也是为何，在执行一份租赁合同时，最好有律师和专业产业经纪、评估师或物业管理人等的协助。

上述是基于已经将房子出租的情况来假设，别忘了，在空置期中，房东必须自行承担营运成本和债务。

· 單打獨鬥還是團隊？

作为房东，不一定要单打独斗，也不一定要雇佣团队。这取决于你要出租多少物业，已经管理租户和维护物业的要多少工作量。

在选择聘请专业人士还是自行处理时，要考虑的关键因素是，你能够胜任房东的角色到何种程度？

房东通常被视为副业，获取额外的收入。在这样的情况，雇佣物业经理人或产业经纪来处理繁琐的文书工作和管理租户，更加实用且有效。当然，你需要额外支付费用。

如果你现在担任全职房东，则需评估你力所能及的范围。完全参与意味着，你的租户在任何时候都可以直接与你联系来解决问题，且大部分人期望你能迅速回应，因此你要随时有空。

在租约终止或期满时，房东要能快速检查物业，并适当处理退还给租户的押金和退款。若有必要，还需要估算所需的维修和准备工作，以便迎来新的租客。

有时候，房东会低估所需要的工作量，比如说重新粉刷等维护工作。对此，你要有可信赖且价格合理的维修人士，毕竟租户有时候也临时需要维修。

无论你是全职还是聘请团队帮你，房东都应该要有产业相关知识、了解普遍存在的问题，以及最新的法律。

倾听专业人士的建议和意见固然重要，房东也要有自己的意见，在必要时做出有见地的战略和决策，也要一定程度预测未来的情况，如你的财务能力。

· 羅馬不是一天建成

最后，要担任一名房东，想清楚你真正的目标。你打算未来5年内能在产业组合中取得多大的增长？你期望在多久后取得盈利？

一般而言，产业这门业务不会像股市或中马票一样，在一夜之间产生百万盈利。产业或土地的增长需要时间，也胥视推动其发展的催化剂。

对在租赁市场交易的投资者来说，你需要的是稳定的出租量，来赚取被动收入，以免造成更大的债务。同时，资产组合越大，租金收入越高，但处理个别的租户和物业的管理也更加复杂。

房东也要策略性选择在什么平台招租，以锁定正确的目标市场。不同的平台有利也有弊，要彻底研究清楚。

總結穩定流量收入最重要

整体而言，房东很容易因不慎而成为财务损失或错误商业举动的受害者。

不要贪婪，不是越多物业越好，而是要获得稳定的流量和收入。

虽说租屋所得是一种被动收入，但要确保租户支付租金的工作和精力，可不是被动的。即使雇佣了专业人士，作为房东的你也有责任注意，以免发生诈欺或不当行为。



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
第二家園協會會長



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。



[Click Here](#)

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