

投資新聞

9月 2021年 | 第四期

所謂危機不乏商機
系時候
捉緊時機



財長:經濟領域重開



馬中總商會:
重啓第二家園門檻過高



疫後祇增不減
新屋價料漲15%



機不可失
有條件趕緊買房!



財長：經濟領域重開

财政部长东姑赛夫鲁指出，由于国家复苏计划改善公共卫生情况、允许重开经济领域，我国持续保持外资净流入的纪录。

他发文告指出，尽管我国经济将会因为持续性增加的病例而面对挑战，但是这项成果可以确定我国第四季的方向，而疫苗接种率和冠病病例的管制预料有助于经济成长。

“再加上，数个州属已经进入第二和第三阶段转移，包括周五开始进入第二阶段的巴生河流域，在这些人口稠密的地区将会进一步重开经济领域。”

他指出，更好的经济成长有助于恢复投资者对我国资本市场的信心。

8月 外資流入77億美元表現佳

他说，今年8月份的外资流入额达77亿美元，是从去年6月以来，最高的外资流入额，并且已经在两个月前与外资流出额取得平衡。

“外资成为令吉债券市场的主要买家，净投资额达66亿令吉，在股市投资则11亿令吉。”

他指出，从2019年6月至今，我国股市在今年8月首次取得外资净买的纪录，外资净卖或流出额也逐渐减少。

“主要的指标如富时大马吉隆坡综合指数（FBM KLCI）今年已经降低了5.7%，与前两周相比，目前已经成功恢复50%。”

他说，这显示投资者和资金管理者对国家成长和政府政策一贯性充满信心，此外，股市价格比区域其他国家更具有吸引力，也是外资回流的其中一项原因。

增持政府債券239億

他指出，从令吉债券市场的角度，8月份的外资流入主要是因为发行总值31亿令吉的大马政府债券（MGS）以及32亿令吉的大马政府投资工具（MGII）。

“至于企业债券方面，外资流入也比较高，也就是2亿6700万令吉。”

他指出，截至8月杪，外资持有大马政府债券提高了239亿令吉至2261亿令吉，包括占40.3%或1917亿令吉的MGS以及占8.6%的344亿令吉的MGII。

他说，截至6月杪，长期性投资者持有超过50%的大马政府债券，分别是各家银行和政府（32.4%）、退休基金（18.4%）以及保险公司（2.2%）。

他指出，至于本地投资者方面，银行和投资机构持有政府债券。

他说，与往年相比，尽管还是面对冠病疫情的挑战，所有的令吉债券已经显示更加强劲。

“这可以从累计的外资净流入证明，8月杪达致245亿令吉，是从2014年以来最高的一次。”



他说，从对政府债券的需求看来，可以证明投资者的信心，这可从政府债券MGS和MGII的认购比率看出，去年的认购比率为2.22，今年8月31日是2.1，9月3日则是2.69，平均认购比率为2.15。

第四季前景更樂觀

赛夫鲁指出，今年第四季的前景预计更为乐观，随着疫苗接种率持续增加，更多经济领域重新开放，家庭和商业的消费预料增加。

“再加上，出口需求增加（电子和电器、碳氢化合物等）、原产品价格提高、大型基建工程的投资等因素，都有助于推动我国的经济成长。”

他说，今年的经济成长预计介于3.0%至4.0%，这也有助于推动第四季的资本市场。

他指出，9月杪推出的第12大马计划和10月杪推出的2022年财政预算案将会让人民更加了解政府政策的未来走向，为社会经济的复苏、成长和改革铺路。

明年成長料達6%

他说，预计今年第四季至明年会持续复苏，明年的经济成长可达致国际货币基金（IMF）预测的6%和世界银行预测的5%。

他指出，由于一些州属如雪州这个对国内生产总值贡献最多的州属长期处于国家复苏计划的第一阶段，预计今年第三季预计继续充满挑战性。

“无论如何，预计在人民接种疫苗后放宽限制，以及各州陆续进入第二和第三阶段等各项因素，有望加强我国经济的计划，继续在逆境中依然充满韧性。”

我國處於西南季風中斷期 氣象局：一些地區會降雨水災

气象局总监慕哈末希尔米指出，我国目前处于西南季风中断期（monsoon break），因此会导致一些地区降雨及水灾。

他指出，这种情况发生在风向发生变化时，从而促进了活跃云层的形成，并导致潮湿的天气条件。

“通常，在西南季风期间，我国的月降雨量最少，通常在100到150毫米之间，赤道大气稳定，情况更加干燥和有烟霾。”

“然而，西南季风期间可能发生的飑线现象(squall line)会在清晨引起大雨和强风，并伴有闪电，尤其是在半岛西海岸和沙巴西部。”

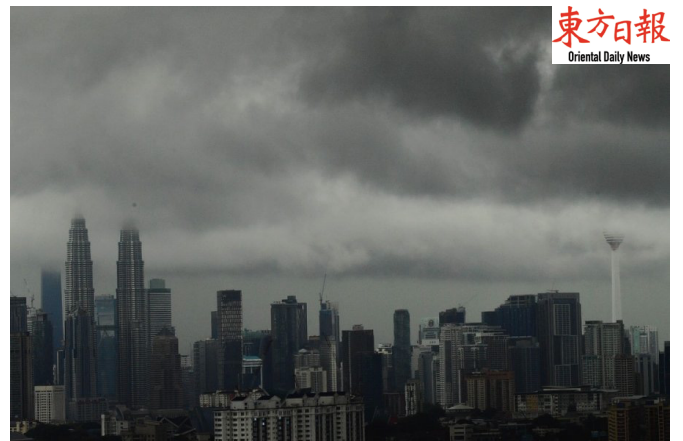
他是今日在气象局Shelf of Sustenance (SOS) 启动仪式后，如是表示。季风中断也称为季风间歇，是指季风盛行期间，出现短时撤退或被破坏现象。也有人称作季风间歇。

不过，慕哈末希尔米指出，未来几天降雨量会减少。

“与此同时，预计在今年10月的季风过渡阶段，下午和晚上将经历更频繁的雷暴和大雨，尤其是在西海岸各州。”

因此，他建议市民时刻保持警惕，留意各自地方的天气警告，因为这段时间经常会发生山洪暴发和树木倒塌事件。

关于东北季风或季风季节期间东海岸州的预期洪水情况，他说当局只能在任何天气现象发生前一到两天内预测情况。





惠譽大砍我國經濟 增長預估 至0%

国际3大评级机构之一惠誉（Fitch Group）旗下研究单位惠誉解决方案（Fitch Solutions），将大马今年经济增长预估从4.9%大砍至0%！

令人担忧的是，该机构提到，大马经济还有进一步下行的风险，因为自今年下半年以来，大马就面临“高度的政治风险”，而且国内冠病疫情还可能在未来数月恶化，这将进一步影响我国经济表现。

经济零增长，意味着经济不是完全没有任何增长，就是正在下跌。而这可能是偏高的失业率或就业率没有增长所致。

惠誉解决方案今日在一项报告中指出，它是基于之前并未预期全国性的封锁会延续到今年下半年，而决定下调大马今年的经济增长预估。

“尤其是考虑到每日新增病例并未随着全国封锁措施而有所好转，反而继续恶化，并于8月份上旬连续创新高。”

它指有关大砍全年经济预估的举措，也已将大马今年第二季经济表现“远低于我们之前的预估”考量在内。

国家银行上周五公布的数据显示，大马今年次季国内生产总值（GDP）按年增长16.1%，但比今年首季萎缩2%。

“国内需求展望已大幅度转弱，如今我们预期私人消费将比去年更糟，而投资则料将只是稍微增长。

“净出口额也预料将稍微回跌，因为在亚洲各国疫情再度升温下，海外需求前景令人担忧。政府的公共开销如今成为支撑今年经济表现的唯一依靠。”

根据其估算，次季的私人消费比首季萎缩11.5%，反观疫情爆发前的5年平均按季增长率为2.4%。

“这显示第三波疫情对私人消费的‘严重影响’。”私人消费高占大马GDP约70%，是大马经济增长主要引擎。

尽管国内疫苗接种速度突飞猛进，但惠誉解决方案认为大马今年杪之前难望达致集体免疫目标，因此经济今年杪临尾反弹的希望已幻灭。



建材漲價逾50%

萬名承包商打退堂鼓

大马 F级土著承包商协会主席土其曼透露，去年约有1 万名获颁工程的承包商，基于建材涨价逾50%，被迫退出工程。

他说，各类建材价格高涨，导致该会许多会员都受影响，退出不只是之前颁发，也包括近期才颁发的工程。

“这是为了避免亏损问题，因若建材价钱与成本不符，工程无法完成。当一名承包商巡视工地，且计算出无法带来利润，他们就会交还有关工程。”

土其曼接受《马来西亚前锋报》访问时指出，屋顶铁板之前一尺售价2令吉70仙，如今已涨至5令吉70仙；C通道（屋顶铁条）也从每支21令吉涨至35令吉；洋灰则从一袋14令吉涨至18令吉；一吨沙子从120令吉涨至180令吉。

根据早前报导，若政府没有采取行动应对建材日益涨价问题，国内3万4000名F级承包商中，约90%都面对严重亏损，且可能面临倒闭。

土其曼促请政府重新探讨，现有的小型承包商价格指南，并根据承包商能力制定，因为有关价位表是在2018年制定。

“据了解，工程局正检讨新价格表，但我们至今还没接获最新通知。”

各类建材参考价格

建材类别	单位	2020年 (令吉)	2021年 8月 (令吉)	涨幅 (令吉)	巴仙率 (%)
① 电线	1 环	80	120	40	50
② 铝制品	1 公斤	10.50	16	5.50	52.38
③ 玻璃	1 方尺	1.80	2.70	0.90	50
④ 钢铁枝	1 公吨	2000	3500	1400-1500	75
⑤ 洋灰	1 包	14	17	3	21.4
⑥ 木材	1 公吨	800	1200	400	50



柔蘇丹諭令 政府檢討大馬第二家園計劃

柔佛苏丹依布拉欣陛下谕令，政府检讨“马来西亚我的第二家園計劃”（MM2H）制定的新条規，以求在吸引外资进驻及振兴经济之间取得平衡。

陛下指出，MM2H所制定的新条件对参与者而言过于严苛，或将对新参与者及现有的参与者造成影响，因此呼吁政府重新检视这些新条件。

陛下今午在面子书透过柔佛王室媒体呼吁，政府应该制定更加妥善的新条件，以鼓励游客和外资入境我国，从而带动国家经济。

“过于严苛的新条件可能会影响国家的收入，也给新参与者和现有的MM2H参与者带来压力。”

陛下指出，这些新条規让柔佛州子民深感失望，柔州和新加坡的历史关系悠久，这些新条規或将致使后者撤出柔佛州投资市场。

“这些新条規或将致使更多MM2H签证持有者撤离我国，又该如何推动马来西亚作为投资地点？”

陛下也呼吁，政府应考虑恢复原有的申请条件，以推广大马作为国际属意的退休地点。

苏丹依布拉欣说，不断改变有关条規或致使参与者失去信心，也会影响国家的形象，目前也不是调高费用的时候。内政部长拿督旺阿末达兰日前宣布，该部已制定几个加强“马来西亚我的第二家園計劃”（MM2H）的措施，包括提高参与者海外收入门槛及在马定期存款额，并计划于10月重新开放该计划。

政府为MM2H制定的新条件包括：参与者每月需要有最少4万令吉的海外收入、存款100万令吉（一年后最高可提款50%用以置业、医疗服务及孩子教育）等等。

新条規还包括流动资产需拥有至少150万令吉、签证费用从90令吉提升至500令吉，并征收5000令吉的手续费用，每个家属则征收2500令吉的手续费用。



PEPS:第二家園新政將損失至少37億

马来西亚私人界估价师、产业经理人、地产经纪与产业顾问协会（PEPS）认为，大馬第二家園計劃（MM2H）的新政策将导致我国损失至少37亿令吉。

PEPS在文告中表示，这包括定期存款、签证费、酒店住宿、医疗保险和体检，还没包括购买房产、汽车、儿童教育、饮食品、采购和消费支出。

该协会表示，拟议中的新政策似乎只会阻止MM2H，而不是提供额外的激励措施。

“可以看出，新政策的重点，主要是针对安全问题或来自特定国家的参与者人数激增，而不是经济潜能。”

文告表示，涉及外国投资的政策不能迅速逆转，因为会向现有和潜在申请者发出负面信号。

PEPS认为，对于安全问题或来自特定国家的参与者激增，可以通过制定单独的政策和程序来管理，以避免他们滥用MM2H签证。

“而在草拟前，也应与利益相关者、非政府组织和外籍人士进行更多洽谈，因为MM2H不仅在经济贡献方面

发挥了重要的作用，而且也可作为我国能为参与者提供什么东西的国际广告。”

该协会因此呼吁政府推迟实施新政策，直到制定出更坚实的包容性方案。

文告指出，与通过将资金汇回本国而产生外流的外国工人相比，应该有更好的政策以进一步增加MM2H参与者的数量，因为他们对经济做出贡献。

它说，与外国劳动力不同的是，MM2H参与者是外币的净进口者，并通过乘数支出的方式增加我国经济。

“他们在社会上的问题也较少，因此政府不必为他们提供医疗和社会服务，因为所有这些都是由MM2H参与者支付和承担的。他们不会对马来西亚雇主造成任何负担。”

PEPS表示，新政策应着眼于吸引真正优质的外国人，而不一定是高收入人群。

内政部长旺阿末达兰日前公布MM2H申请人需履行的10个更严格的标准。其中包括将他们在本地银行的强制性定期存款从15万至30万令吉增加至100万令吉，以及离岸月收入从1万令吉至4万令吉。

馬中總商會： 重啓第二家園門檻過高

馬來西亞-中國總商會認為，政府重啓大馬第二家園計劃（MM2H）設下更高門檻和嚴苛條件，不合時宜且不能達到預期效果。

該會認為，新條件的制訂尤其對更新簽證的現有參與者不公平，倘若新條件只施予新的申請者會較能接受。

“政府於2002年推出有關計劃是為吸納外國籍的專才，有許多國家也推出類似計劃。”

該會發文告表示，該項計劃能幫助國家復甦，促進馬中經貿，然而疫情當前，應該優先考慮民眾的生命與生計。

“首階段和次階段應致力確保人民的健康和遏制大流行。



“經歷年餘實施各種階段的行動管控制，人民的生活與生計受到衝擊。現在的首要任務應是加速疫苗接種，儘早實現成群体免疫，讓企業重開，然後才探討推行第二家園計劃，以及其他能促進經濟復甦的計劃。”

該會認為現階段不是提高第二家園計劃申請條例的好時機，反之，政府應制訂更多投資優惠配套，吸引內資及外資參與，以促進後疫情的经济復甦。

MIEA歡迎重啓第二家園 建議新標準延至明年杪實施

馬來西亞房地產中介協會（MIEA）歡迎政府重啓“大馬第二家園計劃”，惟建議原有計劃參與者不受新條例影響，並提議把新標準推遲到明年杪實施。

該會披露，現有的5萬7748名參與者，對國家帶來119億8000萬令吉的經濟收益，新條例的制訂不應對現有參與者產生混淆，從而增強外國投資者對政策的信心。

“新條例實施對現有參與者會是一種損害，而且不切實際。”

該會今日發文告，對第二家園計劃重啓及新條例制訂作上述反應；並認為有關計劃能幫助受疫情衝擊的房地產取得復甦。

該會要求當局檢討新條例，以符合目標的需要。

增幅過高吓退申請者

此外，馬來西亞房地產中介協會也認為，把原有每月1萬令吉收入規定提高至4萬令吉，是倉促之舉。

“將超過 50 歲者須擁有最少35萬令吉及少過 50 歲者，須擁有50萬令吉流動資產的限額提高到100萬令吉，增幅似乎過高。



“將原本規定超過50歲者須擁有15萬，少過50歲者須擁有30萬令吉定期存款的條例，分別提高6倍及3倍至100 萬令吉，增幅過高；此措施將吓退申請者，也沒法對中介代理有激勵作用。”

該會建議內政部應根據個別申請等級，制訂不同的規定和收費，要考慮根據個別國家投資類型制訂不同級別的申請條例，以吸引真正能給國家帶來增益的群体。

還有，該會建議社交簽證的期限應維持10年，以給參與者提供穩定的保障。

該會也支持設定參與人數不超過人口總數1%的限額、支持提高證件收費、手續費及稅費，以增加國家的收益。

“基於疫情大流行的影響，為了要有足夠時間準備，我們建議當局將新條例實施延展至明年12月。”



全球大抗疫

大馬所有島嶼 料月杪能達集體免疫



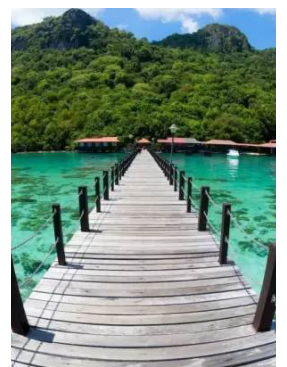
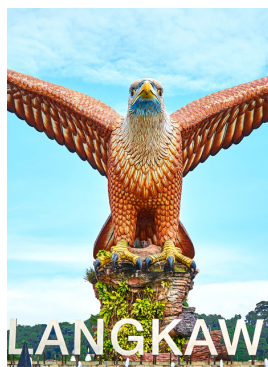
大馬所有的岛屿预计8月尾能达到集体免疫水平，因此度假岛屿预计能在9月初重新开放，但仍取决于政府的决定。

根据首相于本月8日针对已接种两剂冠病疫苗市民福利时，允许他们进行国内旅游活动，涉及酒店和民宿。

旅游、艺术和文化部（MOTAC）今日与15名业者代表举行一项视频会议。出席者包括该部秘书长拿督努尔扎里哈马。

旅游、艺术及文化部长拿督斯里南茜表示，该会议对业者扮演重要角色，让他们在旅游业开放前做好一切准备，特别是国家主要的度假岛屿。

她说，如今最重要的是所有相关单位在一个共同方向，确保每一个规划和战略都能顺利进行。



“旅游、艺术和文化部一直都和中央及州属各部门及机构合作，加强疫苗接种计划，尤其是涉及主要度假岛屿，包浮罗交怡、邦咯岛、热浪岛、刁曼岛和停泊岛等。”

她还说，旅游业要开放前，需慎重执行，以免再次发生冠病传播事项，导致旅游业重新关闭，因为重新关闭将影响整个旅游业。

“旅游、艺术和文化部也在更新和准备与旅游业有关的SOP。”



雙租下行壓力加大 雪隆辦公產業前景看淡

旧患未除，再添新愁，是雪隆办公产业市场的最佳写照。

疫情重创经济、居家办公趋势，加上持续的供过于求，令雪隆尤其是吉隆坡市中心办公产业市场短期前景依然看淡。

除了吉隆坡市郊相对平稳，吉隆坡市中心和雪兰莪州办公空间租用率和租金料将续呈双跌走势。

今年上半年，吉隆坡市中心共有4栋全新的办公楼投入营运，令隆市区办公市场面临更大压力。

这4栋新办公楼合共提供约170万平方尺的可出租空间，但却加剧了市场原已激烈的竞争，加上更多公司采取部分员工居家作业和部分员工回公司上班的混合办公模式，令更多原有的办公空间“回到市场”竞争。

这导致隆市专用办公楼的整体租用率持续下滑，从去年下半年的69.1%，于今年上半年下行至67.4%。

雪州办公市场也同样面临下行压力，整体租用率下跌2.1%，从去年下半年的77.9%走低至75.8%。

更糟的是，今年杪巴生谷预计还有11栋新办公楼投入市场，其中6栋是坐落于隆市、1栋位于隆市郊，以及4栋坐落在雪州，进一步加剧供过于求现象，令业主们压力山大。

这11栋新办公楼预计将合共增加约500万平方尺的办公空间，令巴生谷现有约1亿1140万平方尺的办公空间再增约4.4%供应量。

国际产业顾问公司莱坊指出，隆市和雪州办公市场“双租”（租金和租用率）今年内将面临更大的下行压力。

然而，隆市郊办公空间“双租”则料将持稳，主因是市场对租金富竞争力的优质办公空间需求持续殷切。



受制管控令 交易暫擱置

大马莱坊在《2021上半年产业重点》研究报告中指出，尽管租户和投资者们目前普遍采取静观其变的态度，但越来越多租户和投资者对接下来的业务计划更为明确，莱坊预期他们鉴定疫后新常态下的职场空间需求后，对办公空间租赁的询问度将有所提高。

不过，受制于当前的严格行动管控令，这些计划已延宕。

另一家产业顾问公司Nawawi Tie同样指出，办公租户的询问度和实地看楼（办公空间）都已于第二季有所改善，但随后6月1日实行的全面封锁（FMCO），导致大部分交易都暂被搁置。

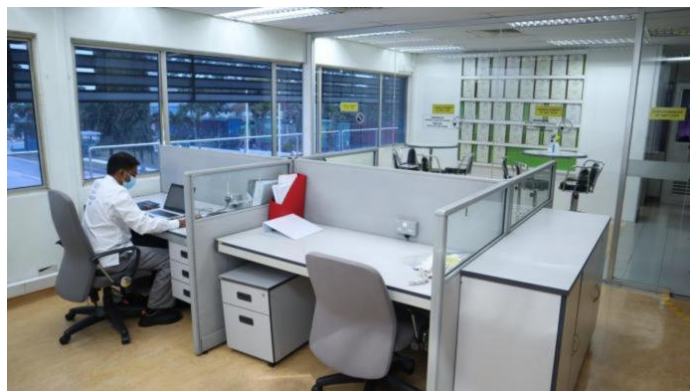
该行在第二季吉隆坡产业市场报告中说，吉隆坡办公市场第二季的大部分获得涉及新租约，以及续约重新洽谈合约条款，租户一般会争取对自己更有利的条件，而业主也较乐于提供更多的奖掖和折扣，以留住现有租户和争取新租户。

“基于未来新增办公空间有增无减，加上需求持续疲弱，办公市场将继续是‘租户的市场’。

中心辐射成替代模式

“此外，由于混合作业模式料将持续好一段时日，企将继续调整办公室的上班人数，因此“中心辐射模式”（Hub and spoke model）或将成为替代的作业模式。”

所谓“中心辐射模式”，是指企业缩小市内办事处规模和上班人数，改为在市郊数个办公室作业。



改爲實體互動場所 傳統辦公室仍可生存

尽管更多企业和机构探讨混合作业模式，但莱坊认为，传统办公市场仍可续存，但将扮演不同的角色。

和以往纯粹作为办公用途不同的是，办公室今后将改为主要充作进行实体互动的场所。

莱坊指出，另一方面，共享工作空间（Co-working）业者也持续调整营运策略，提供更富吸引力的企业和会员优惠配套，让客户可以根据本身的需要，自由的增加或减少办公空间工作人数。

Nawawi Tie指出，今年第二季，共管工作空间业者对吉隆坡市中心办公空间的需求转弱，跨国业者IWG(Regus & Spaces)更把焦点转移到其他州属，包括在马六甲贸易中心的Regus新张营业。

提倡自動化通關

莱坊指出，疫情爆发至今已超过一年半载，有更多的办公楼已采用符合疫情管控需求的新科技，提倡自动化的通关，例如脸部辨识系统、免触动门、免触升降机等，以保障租户和访客的健康与安全。

由于市场激烈竞争下要留住租户的挑战更大，预料将有更多业主聚焦于成本优化、资产强化计划和调整出租策略。

2021上半年特定A级办公楼租金开价

建筑物名称	租金开价 (每月每平方米/令吉)
吉隆坡市中心	
Permata Sapura	9.50-10.50
Integra Tower	11.00
明讯大厦	8.00-12.00
The Exchange 106	10.00-12.00
TRX保诚大厦	8.50
合成第三大厦	8.00
Menara Binjai	8.80
Vista Tower	7.50-9.50
Menara TCM	7.50
G Tower	7.50-8.50
纳莎大厦	7.00
JKG Tower	5.00-6.50
吉隆坡市郊	
蚬壳大厦	8.50
Menara Southpoint	8.50
Menara Etiqa	7.50-8.00
The Gardens 北楼和南楼	7.80
NU Tower 2	7.50
Mercu 2	7.50
敦依斯迈医生花园Menara Ken	6.50
UOA 企业大楼A	6.20
雪兰莪州	
The Pinnacle	6.00-7.50
1 First Avenue	6.00
1 Powerhouse	6.00
Surian Tower	5.50
Nucleus Tower	5.60
Plaza 33	5.50
The Ascent@Paradigm	5.50-6.00
Quill 18(A和B座)	5.50
蒲种金融企业中心 (第四和第五大楼)	4.50

资料来源：莱坊研究备注（初步数据）

4辦公大樓落成 加劇供過于求

回顾今年上半年，吉隆坡市中心新落成的4栋办公大楼，分别是敦拉萨国际贸易中心（TRX）的Menara International Quarter（前称汇丰大楼）、Permata Sapura、大东方人寿保险第二大厦，以及TS Law Tower。

坐落在安邦路的大东方人寿第二大厦，其实是该保险公司总部大楼重建计划。19层楼高大楼重建工程是于今年4月竣工，净可出租空间为约21万2000平方尺。

位于檳榔路的Permata Sapura（前称Lot 91）是一项综合产业发展项目的一部分，这座45层楼高的建筑物概括一个展览中心及2层楼零售店铺，净可出租空间为67万平方尺。

作为汇丰银行大马总部的Menara IQ 共33层楼高，净可出租空间55万5000平方尺。

最近竣工的TS Law Tower楼高48层，净可出租空间约29万4000平方尺。

至于预计今年底落成的11栋新办公大楼，包括吉隆坡市中心的Affin Tower、Stride Strata Office、UOB Tower 2、PNB 1194、Pavilion Embassy Corporate Tower及Plaza Conlay@Conlay 301、吉隆坡市郊的白沙罗高原柏威年企业大楼第一期、雪州的Empire City G楼、HCK Tower@ Empire City、Quill 9 Annex 及Imazium@Uptown。



巴生谷上半年租金下滑

无论是吉隆坡市中心、市郊或雪州，整个巴生谷地区今年上半年的平均租金持续下滑。

这主要是随着疫情恶化，政府分别于今年1月、5月和6月，祭出行动管控令2.0（MCO 2.0）、行动管控令3.0（MCO 3.0）及FMCO，许多行业无法营运或员工被迫居家作业，更有许多企业不支倒闭或裁员，导致办公市场需求剧跌。

业主们为了留住原有租户提供租金折扣，加上市场供过于求，导致租金面临下行压力。

隆市办公空间平均租金下跌2.13%，从去年下半年的每月每平方尺7令吉零3仙，于今年上半年下跌至6令吉88仙。

隆市郊办公空间平均租金微跌1.04%，从去年下半年的每月每平方尺5令吉75仙，下滑至5令吉69仙。

雪州办公空间平均租金则下跌2.35%，从去年下半年的每月每平方尺4令吉25仙，下跌至4令吉15仙。

另一方面，隆市首要A级办公空间租金开价介于每月每平方尺5令吉至12令吉50仙（中央商务区新办公空间月租介于每平方尺7令吉至12令吉50仙，旧中央商务区办公空间月租介于5令吉至6令吉50仙）。

隆市郊首要A级办公空间租金开价介于每月每平方尺6令吉至8令吉50仙，雪州同级办公空间月租开价则是介于每平方尺4令吉50仙至7令吉50仙。

2021上半年特定租户动向		
建筑物名称	租用空间 (平方尺)	备注
吉隆坡市中心		
The Exchange 106	60,000	迁入 ● 共享工作空间 ● 科技、流程外包服务
Menara Binjai	7,000	迁入 ● 电子
隆市郊		
Menara Southpoint	16,000	迁入 ● 资讯科技
1Sentrum	36,000	迁出 ● 金融
Mercu2	8,000	转移阵地 ● 招聘机构
雪州		
1 First Avenue	12,500	迁入 ● 制造业
1 Powerhouse	109,500	迁入 ● 快速消费品
Quill 18	120,000	迁出 ● 资讯科技
Symphony Square	8,000	迁入 ● 电子业

资料来源：某坊研究



疫情會拖累屋價跌嗎？ 別多想了，並不會！

市場上仍有很多人抱著“撿漏”心態，認為疫情後發展商會調低價格來吸引買家進場，或有買家因無法撐下去，而被迫放出優質房產。

但是，接受《南洋商報》的業者們都一致認為，房價不可能會再下調了。

馬來西亞房地產發展商會森州分會主席葉保倖預期，明年的新屋價格可能會漲約10%，30萬令吉的房子可能要33萬令吉才能買到。

而馬來西亞房地產發展商會馬六甲分會主席拿督吳俊兌則預測，漲價幅度會介於10至15%。

其實從2個趨勢就能看出，我國新屋價格在後疫情時代只漲不跌。那就是，建材價格持續大漲，以及員工短缺的挑戰。

葉保倖解釋，這兩個問題推高了發展商的成本，而且發展周期拉長，也導致銀行利息增加，發展商只能調高價格轉嫁到購屋者身上，抑或是調整房屋設計、面積、材料等。



吳俊兌



葉保倖

疫情促使政府收緊外勞政策，建築工作面臨人手不足的問題，還需要提高薪資來“搶人”，成本進一步提高。

同時，鋼鐵價格漲幅高達30至40%，更是雪上加霜。種種因素，大幅度地壓縮了發展商的賺幅。

吳俊兌指出，我國多個州屬依然處於國家復蘇計劃第一階段，建築工地不允許開工，一旦各州屬建築業全面開工，對建材需求倍增，屆時建材價格將迎來另一波漲幅，提高發展商的建築成本。

“受疫情沖擊，發展商推出多項優惠，及政府延長擁屋計劃（HOC），購屋者可享前所未有的各種優惠，也是年輕人置業的最佳時機，倘若錯過今年，明年擁屋計劃不再延長，及發展商謹慎推出發展項目，將調整各類優惠，屆時市民的購屋門檻可能會提高。”



房市惨淡， 今年首季住房交易减近半！

根据PropertyGuru DataSense的《2021年首季房地产市场最新资讯》报告，今年首季住宅房产交易量按年大挫44.7%。

不过，二手屋却格外受到买家们的青睐。许多业主为了资金流动而以更具有竞争力的价位求售，让首购族和投资者有机会以低于市价，购买到理想地理位置和高质量的房屋。

这样的趋势在巴生谷最明显，这地区的二手屋交易率达83.72%，是3年来最高。

新项目偏远 回酬慢

PropertyGuru DataSense董事经理涂祖福指出，PropertyGuru之前发布的2021年上半年消费者信心调查已示，倾向于购买二手房屋者中，大部分人认为在购买前能够考察地点和环境（55%），以及能够在预算较少的情况下进行交易（39%），是他们考虑二手房屋的首要原因。

“一般上，二手屋吸引经验较为丰富的投资者，因他们能够支付头期购买有关房屋单位，继而更容易投资多个房产。同时，人们更容易在较为理想的地理位置获得房产，尤其是有地房屋。随着城市地库耗尽，新项目往往必须建在较为偏远的地方，投资者可能需要花更长的时间获取升值回报。”

首购族最多

另外在今年首季，首购族在买家中占最大比例，达到61.2%；而在我国三大主要房市——巴生谷、柔佛和檳城，首购族的交易量都比投资者多，在柔佛更是多出65.2%；而在巴生谷和檳城，首购族比投资者多13.2%和0.08%。

“由于人们对2019新型冠状病毒病疫情愈发担忧，加上大马人均生产总值（GDP）表现低于预期，因此我们对于今年首季度的市场信心度下降，及住宅房产交易量按年下跌的情况并不感到讶异。”

“然而，令人鼓舞的是，‘我的第一间房屋计划（My First Home Scheme）和拥屋计划（Home Ownership Campaign）’等激励措施，有效帮助推动首购族在本季度迈出购买房屋的第一步。”

更爱宽敞房屋

随着大部分国人在疫情肆虐以来居家工作，购屋者选购的房产类型也发生了变化。购屋者更青睐于价格范围在30万至50万令吉以内，并且空间更大和更宽敞的房屋单位。

涂祖福认为，对更大、更宽敞房屋的需求，使购屋意愿转移至排屋以及位于市中心边缘的房产，继而推动了2021年首季度小型乡镇的交易量上升。相信这项趋势可能会持续到2021年下半年。”

此外，在今年首季，购屋者更喜欢有地房屋多于高层房屋，当中排屋占据大马54%的交易额，其次是公寓或楼房（18%）。



所謂危機不乏商機，當前的疫情危機固然令百業衰退，各行業要復蘇也不是一兩年的事，但這也為投資者帶來趁低吸購的良機。

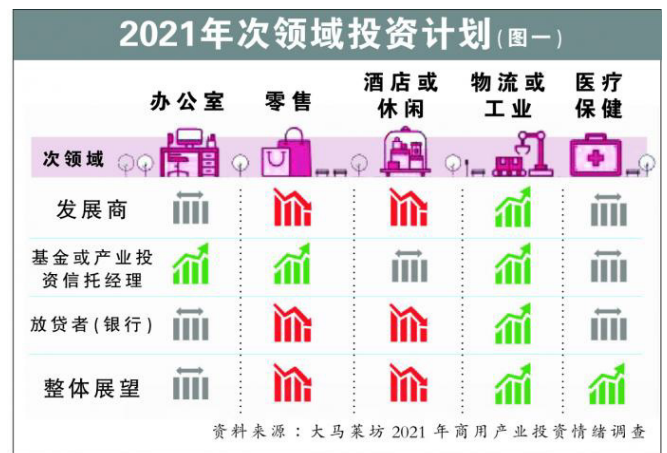
一些投资者和发展商视目前是趁机扩大地库或产业投资组合的好时机，一些业主、地主和发展商则趁机变卖手中未发展或空置的地库套现，取得现金流之余，也有助于减轻负债。

那么，对准备进场吸购的发展商或投资者而言，哪类产业是最吸引他们的资产呢？

跨国产业顾问公司莱坊指出，除了疫情期间红火的物流和医疗领域，投资前景最受看好的领域是养老/退休产业。

紧随其后的是服务式套房/酒店套房，以及数据中心。反观疫情爆发前蔚然成风的共享生活空间（Co-living）/学生宿舍及共享工作空间（Co-Working）则退热，在2021至2023年受看好的替代投资排行榜上分别位居第四和第五位。

大马莱坊最近发布的2021年商用产业投资情绪调查（CREISS 2021）显示，受访的发展商、银行和基金/产业信



托基金经理当中，22%把养老/退休产业列为他们的替代投资首选。

把服务式套房/酒店套房及数据中心列为首选者各占19%，首选共享生活空间/学生宿舍及共享工作空间者则分别为13%及12%。

这份调查的受访者逾半（59%）是发展商，27%是银行，其余14%为基金/产业信托基金经理。

其中，约44%受访者来自巴生谷，24%来自沙巴及20%来自柔佛州，槟州只占7%，其余2%来自其他各州。

巴生谷约三分之一（35%）受访者、柔佛和沙巴各22%受访者，以及槟州14%受访者表明，他们正探讨收购或脱售土地或商用产业。

2021至2023年替代投資選擇 (圖二)



2056年將占人口20% 開發銀發族市場良機

另一方面, 随着我国人口逐渐老化, 养老或退休房屋成为 CREISS 2021 调查最受欢迎的替代投资选择。

大马统计局的数据显示, 截至2020年, 我国约3273万人口当中, 约7.15%是65岁及以上的乐龄人士; 而根据现有的增长轨迹, 我国老年人口将分别于2044及2056年达到14%及20%。

全球第七佳退休地

此外, 随着国人日益富裕, 以及医疗服务的改善, 目前看来正是迎合银发市场的良机。

莱坊指出, 去年被暂时搁置的马来西亚我的第二家园计划 (MM2H) 过去大受欢迎, 也确认了大马作为退休理想地点的吸引力。

根据2020年全球退休指数, 大马是全球最佳退休地点排名第七的国家。

服务式套房/酒店套房及数据中心, 是另2个最受看好的产业投资目标。

疫情衝擊共享空間

大马正朝向数字经济的目标转型, 以及远程作业日益普及化, 令市场对数据和云端服务需求大增, 数据中心因而成为炙手可热的产业类别, 吸引了许多商用产业投资者涉足。

反之, 自冠病疫情爆发后, 人们最关注健康和卫生, 加上远程作业大行其道, 令共享工作空间及共享生活空间/学生宿舍的投资吸引力已减退。

各次領域簡評:
工業產業/物流產業

● 银行打从去年疫情爆发后即表明愿为这些领域提供更多的融资, 原因很简单: 网购和电子商务大行其道。

● 49%受访者预期物流领域的租金将走高, 另有66%受访者预期工业产业的租金保持平稳。(参阅图三上方)

● 57%受访者预期工业空间需求保持平稳, 28%则预期租用率将提升。电子商务好景将继续推动物流产业的需求, 61%受访者预期物流空间使用率提高(参阅图三下方)

● 58%受访者预期, 物流产业的资本价值将提高; 至于工业产业, 67%受访者预期资本价值保持平稳。(参阅图四)

● 约66%受访者预期工业产业的回酬率保持去年水平。(参阅图五)

各产业次领域/房间平均租金表现(图三)

次领域	办公室	零售	酒店或休闲	工业	物流
下滑	74%	72%	87%	16%	5%
停滞	22%	24%	9%	66%	48%
增长	4%	4%	4%	18%	49%

次领域	办公室	零售	酒店或休闲	工业	物流
下滑	72%	67%	83%	15%	4%
停滞	22%	24%	13%	57%	35%
增长	6%	9%	4%	28%	61%

资料来源: 大马莱坊 2021 年商用产业投资情绪调查

零售產業

● 大部分发展商和放贷者(银行)都涉足零售产业及酒店/休闲产业领域。随着这些领域依然深受疫情重创, 投资和融资额都会减少。

● 逾70%受访者预期零售产业的租金将下跌。(参阅图三上方)

● 在当前艰辛营运环境下, 零售商场的租用率也继续面对下行压力, 67%受访者预见商场的空置率将扬升。(参阅图三下方)

● 约半数受访者预期零售产业资本价值保持平稳。(参阅图四)

● 约半数受访者预期, 零售产业的回酬率下跌, 但有8至10%受访者预期回酬率上扬。(参阅图五)

房地產新聞

Real Estate News

辦公產業

- 逾70%受訪者預期辦公空間租金下跌。
(參閱圖三上方)
- 72%受訪者預期辦公空間租用率下滑。
(參閱圖三下方)
- 約半數受訪者預期辦公產業資本價值保持平穩。
(參閱圖四)
- 約半數受訪者預期，辦公產業的回酬率下跌，但有8至10%受訪者預期回酬率上揚。(參閱圖五)



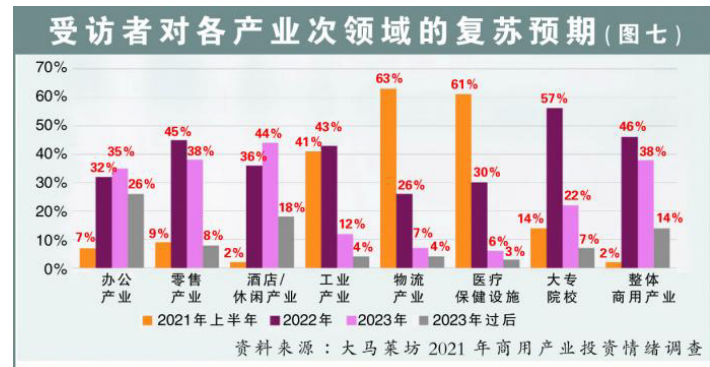
產業次領域料明年復蘇 酒店休閒前景最黯淡

除了酒店/休閒產業、辦公及零售產業，所有產業次領域有望於明年復蘇。

52%受訪者預期，整體商用產業市場將在2023年才有望復蘇；另46%受訪者則較為樂觀，預期明年即可復蘇。

發展商顯然比基金經理/產托經理和銀行樂觀。42%的受訪發展商預計市場明年復蘇，而預期明年復蘇的基金/產托經理和銀行則分別為37%及35%。

另有28%發展商、25%基金/產托經理和25%受訪的銀行，則預見市場將在2023年才復蘇。



管控令助長電商市場

逾60%受訪者預期物流和醫療相關領域將在今年下半年繼續表現出色。冠病確診病例持續攀升及各类行動管控，導致供應鏈繼續受到干擾，這反而助長了網購和電子商務市場的增长，以及醫療設施的需求。

零售產業是另一個短期內繼續看淡的次領域。只有45%受訪者預期該領域明年有望復蘇，另46%受訪者則預計後年才復蘇。

辦公產業前景更為黯淡，多達約61%受訪者預期該領域最快於2023年甚至過後才能復蘇。供需失衡日益嚴重（尤其是巴生谷）是一大關鍵，而居家作業及工作形式的改變是另一導因。

資本價值 (圖四)			回酬表現 (圖五)			
下滑	停滯	增長	次領域	下滑	停滯	增長
48%	48%	4%	辦公室	51%	41%	8%
45%	52%	3%	零售	53%	37%	10%
78%	19%	3%	酒店或休閒	78%	14%	8%
8%	67%	25%	工業	14%	66%	20%
3%	39%	58%	物流	8%	38%	54%
6%	34%	60%	醫療保健	6%	30%	64%
23%	70%	7%	大專院校	23%	67%	10%

資料來源：大馬菜坊 2021 年商用產業投資情緒調查

酒店/休閒產業

- 87%受訪者預期，酒店/休閒產業領域的客房平均收費率下行。(參閱圖三上方)
- 83%受訪者預期，在旅遊業預計2023年之前都無法恢復往常水平下，酒店/休閒產業今明兩年的平均租用率將下滑。(參閱圖三下方)

●78%受訪者預期，酒店/休閒產業資本價值下跌。(參閱圖四)

●78%受訪者預期，酒店/休閒產業的回酬率下跌。(參閱圖五)



酒店/休闲产业是前景最黯淡无光的领域。多达约62%受访者预期，该领域最快2023年甚至过后才有望复苏，因为在2023年之前，旅游业无望回到疫前水平。

2021年商用產業投資的因素：

利好因素

- 隔夜政策利率维持在1.75%的历来新低
- 政府推出更多的刺激经济配套

不利因素

- 第三波冠病疫情恶化
- 隆新高铁计划被腰斩
- 经济现状/政府政策欠佳
- 回酬率欠佳
- 疫苗接种进度慢

發展商、銀行和基金經理的2022年財政預算案願望清單：

- 1 调降个人所得税和公司税税率/提供税务奖掖
- 2 推出更多的刺激经济配套
- 3 重启隆新高铁计划
- 4 加速疫苗接种
- 5 额外奖掖以吸引外来直接投资
- 6 恢复马来西亚我的第二家园计划
- 7 进一步延长拥屋计划 (HOC)
- 8 削減或豁免产业盈利税 (RPGT)



結語：3關鍵提振交投情緒

展望未来，政局稳定、疫苗接种加速及各项大型基建项目的进展，将是提振投资者信心和商用产业市场交投情绪的3大关键。

有关项目包括巴生谷的捷运第三路线 (MRT3)、檳州交通大蓝图、柔佛的柔新捷运系统 (RTS)、沙巴的泛婆罗洲大道，以及横跨大马半岛东西两岸的东海岸铁路 (ECRL)。

当然，市场也期望，政府将在2022年财政预算案中宣布调降税率、祭出额外的刺激经济配套、重启隆新高铁项目、恢复我的马来西亚第二家园计划 (MM2H)、进一步延长拥屋计划 (HOC) 及削減甚至豁免产业盈利税 (RPGT)。



北部地區發展動態

Northern Region Development News



阿兹敏： 歐洲外首個生產地點 保時捷將在吉設廠

国际贸易及工业部高级部长拿督斯里阿兹敏宣布，保时捷选择大马作为欧洲以外的首个设立生产线的地点。

他今日发文告说，德国汽车制造商保时捷将在吉打设厂，这项计划将与森那美合作执行。

他说，即使在疫情下，全球经济充满挑战，但保时捷相信大马是他们进入东盟市场的理想通道。

他说，这让吉打成为该公司70年来，首个设在欧洲以外的工厂，也显示了该公司对大马人才、工业环境的信心，及该公司有意长期在东盟市场发展。

他欢迎保时捷的到来，并承诺大马投资发展机构及相关部门将全力协助。

料年中竣工 泛林集團新廠蓋頂

泛林集团（Lam Research）在峇都交湾工业园的新厂今日进行盖顶仪式，预计今年中旬竣工。

槟首长曹观友参与线上仪式时说，该集团在槟城的投资是项令人瞩目的成就，因该集团是首家在大马设厂及开展业务的晶圆设备制造商。

他指出，该集团是半导体资本设备的杰出领导者之一，预计将为槟城带来多方面的深远影响，包括本地化供应链、高技能劳动力及经济溢出效应。

他说，“投资槟城机构”将与泛林集团合作，以探索及了解更多本地工业参与者的能力。

檳積極尋覓更多工業地

曹观友说，泛林集团或会受益于成本和上市时间，而本地企业将有机会渗透到前端设备行业的价值链中。

他有信心泛林集团的加入，将促使槟城转型为区域性前端至后端的电子及电器设备制造枢纽。

他说，槟城批准制造业总投资额在2020年创下141亿令吉，外国直接投资（FDI）占75%，这将让投资者对槟城更有信心。



“槟州在2020年获批的制造业投资，主要与槟州重点推动的工业领域有关，即电子与电气、机械设备和医疗设备行业。”

他也说，在顺应市场需求下，州政府正积极寻觅更多的工业土地。

郭舜涓：提供350就業機會

泛林集团总经理郭舜涓说，在峇都交湾设立的制造厂，将提供350个就业机会。

“工厂占地24英亩，包含全新的生产运营机构、70万平方尺的办公室、生产设施和仓库。”

线上出席者尚有槟首长特别投资顾问拿督斯里李家全、投资槟城总执行长拿督吕丽莲、马来西亚投资发展局槟城分局局长尤斯妮、泛林集团制造部副总裁麦斯尼尔等。



**没有建築背景，
全女班3天盖好1房子。**

張文花

去年3月，《马来西亚记录大全》（Malaysian Book of Records）记录了一项壮举，但却因为冠病疫情和政治动荡，这项喜事被种种新闻“淹没”了。

这个记录就是“家园志工计划”（Epic Homes）的第一位女性建筑工程队队长张文花（Esther Chit），所率领的全女班志工团队，在3天内就为原住民盖好1间屋子。

张文花在2014年加入Epic Homes，从志工晋升到小组长，随后升级到建筑工程队长，现在已经是Epic Homes的集团总营运长。

Epic Homes是在11年前成立，目的是免费为符合资格的本地原住民建造屋子。目前，这个组织共有17位建筑工程队队长，其中有两位是女性，主要职责是监督整个建屋工程的流程、进度和质量，以及所有志工的安全。

速度之快 原住民也驚訝

而记入《马来西亚纪录大全》的项目，证明了女性也可以靠自己的力量完成建屋工程！

在工程展开之前，她邀请了3位原住民妇女全程参与，起初她们不相信自己能够做到，直到3天后一间完整的屋子呈现于眼前，她们惊讶地表示做梦也想不到自己有能力建造一间屋子。

“在体力上，女性也许比不上男性，但不表示做不到，只要作一些调整同样能完成任务。比方说，男性一次可以拿2、3根木材，那女性就多走几趟，一次拿一根木材就好。一个人搬不动重物，那就两个人一起搬。那次经历为那些参与的原住民妇女带来了思想上的改变，原来自己的能力不容小觑！”



快速提示 | Quick Tips

3天真的够?

由非专业人士建屋，3天内真的能够完成吗？这个问题在设计环节时已经被拿出来讨论了一番。

为了在最短时间内完成，屋子设计采用模组块系统，一个模组块是110方尺，只要调整模组块便能建造不同体积的屋子，就像是按照指南自行安装家具般简易。

张文花还安排4位志工组长带着支工逐步地搭建屋子，即使无经验或只有基础技能的志工和原住民都能轻易完成任务。

选择3天建屋还有另外一个原因，因为大家都是志工，有自己的工作，因此3天是最理想的时间，志工不需请太多假期，也比较容易招募志工。



已建164屋子

“我们一般都会按时间完成，除非是遇到连续下雨天，但这种情况很少有。志工从早上约8时30分开工至傍晚6时左右，然后就会回到离村庄不远处的城市或小镇的民宿或旅馆休息。如果村庄坐落在较偏远地区，我们会在村里搭建帐篷。”

目前，Epic Homes主要是为西马半岛的原住民建屋，包括彭亨、吉兰丹、霹雳、瓜拉雪兰莪等，迄今总共建造了164间屋子。

在不同的原住民村庄里，不是每间屋子的状况都是糟糕的，但那些糟糕的真的很糟糕！张文花看过最糟糕的有严重倾斜的屋子，还有使用浴缸、竹子或横幅充当屋顶的屋子，你可以想象雨天时的漏水情况……再来是那些过度拥挤的屋子，2、3个家庭住在一间小屋子里。

事先勘探 建立關係

在建屋工程展开以前，Epic Homes通常会差派一组探路者前往原住民村庄探悉情况，与村民打交道、建立信任感，从中了解他们真正需要的资源。接下来是安排建造的优先和顺序，以没有像样屋子的家庭为优先，接着的排序是屋子结构严重损坏、过度拥挤、家有残疾者等，以此类推。

团队也会与村委进行讨论，有些村委会要求把村民的参与度列入顺序考量，愿意参与建造的排在前面，不参与的排在后面。此外，团队也会提供材料予只需要维修的屋子。

一般上，一个团队约有30至35人，包括一位建筑工程队队长、4位小组长以及2位协调员。小组长负责屋子的不同建造部分，而协调员则负责团队的饮食、住宿、交通和安全。他们也邀请屋主全程参与，而屋主也有义务协助建造两间屋子，这种机制称为“Pay it Forward”。

無建築背景也可以

能够率领团队建房子，张文花却毫无建筑学背景！

“我的学术背景是心理学，后来到中国从事工厂管理工作。2010年退休后，我想从事一些跟社区服务有关的工作，便成为了Epic Homes的志工。经过第一次参与后，我更加肯定这是我想要做的事。”

Epic Homes会为志工提供1天的基础工作坊，除了了解建筑的基本知识、技能和安全外，也须认识和尊重原住民的文化，以及清楚即将面对的环境，以免侵犯到原住民的隐私。

目前，约有超过6000位志工参与建屋计划，有许多人都是“回头客”，甚至有者创办了援助原住民的社会企业，以改善他们的生活，比如为原住民妇女所设的手艺技能培训，让她们赚取收入维持生计，并有能力供孩子上学。

70歲志工也貢獻

虽说志工的年龄条件设在17岁以上，但17岁以下的学生在有监管人陪同下也可以参与。“最年长的志工嘛……我们有一位70岁的！年长志工与一般志工做的工作无异，只是不会让他们爬高爬低。”

询及为何不专挑有建筑背景的志工或直接找承包商？她解释，志工团队里也有不少设计师和建筑师，但Epic Homes除了为原住民建屋的同时，另外一个主要目的是希望把城市人带入原住民群体中，拉近彼此的距离，建立信任感，同时让更多人了解原住民的生活情况，并按需给予不同的支援，建立正向社会影响力。

“不管你从事什么行业，任何人都可以加入我们的志工团队。我敢保证，整个建屋过程是非常简单的，任何人都有能力建好一间屋子，除非是健康状况不佳、无法在暴晒下工作或不能承受体力活。”

外形設計有辨識度

无论在哪个原住民村庄，你一眼就能认出Epic Homes，除了外形设计都一样，它也拥有几个特点：

特點1:

原住民参与设计，确保屋子符合其生活文化

起初，屋子附有内建厕所，但原住民并不喜欢，认为把厕所建在屋子里不卫生。后来，团队便把厕所都建在户外。

特點2:

高脚屋设计

原住民喜欢的屋子风格。

特點3:

使用原住民熟悉的材料

对原住民来说，木材是最熟悉的原材料之一。团队在建屋时依然会使用木材建地板、柱子等，若屋主以后要维修或附加一些家具便懂得操作。

特點4:

模组块设计

容易建造，简单美观





“機不可失，時不再來”這句話在房地產圈子裏回蕩，因為冠病疫情期間房地產價格普遍下調、加上擁屋計劃（HOC）下豁免貸款合約和轉名手續印花稅等優惠，及投資者釋放買屋需求等因素，投射出時下是買家進場的有利時機。

房产一向是抗通胀的良好资产。随着政府逐步开放国内各个经济领域，包括让发展商的销售厅、看房服务或新房产推介活动恢复运作，房产交易与活力有望重回正轨，追回往昔。

再说买家潜能，PropertyGuru今年8月18日公布的2021年下半年消费者情绪调查报告，点出冠病疫情影响人们生活空间需求，有73%国人考虑装修家里、买房或搬家的趋势。该报告也披露疫情影响国人对家里空间的看法，有超过四分之三（77%）受访者认为，一间新房子能有额外的空间可以作为居家办公用途，是很重要的。而迫切想要买房或搬家的想法，在租房族（74%）、与父母同住的受访者（63%）和低收入阶层（50%）中最为显著。

换言之，房地产市场在不同程度的封锁下，既存在挑战，但也在消费者情绪下蕴藏机遇。

發展商授招

5名发展商领导人的精辟见解，犹如一盏投资明灯，让读者迅速了解国家复苏计划下的房产脉动。





和麗園發展有限公司董事經理
拿督張潤安：好房保值抗通脹



聯馬置地集團董事（城鎮）
黃健光：房價跌推高買氣

疫情下，人们的心态有很大的转变，对“活在当下”有更深的体会，心态与思维必须重新调整，以便有效地衔接未来社会的发展，在面对全新的商业模式诞生时，同时掌握应有的思维、技术与能力。

可能有越多的人想购买房产来加以保值或增值，而不是存有更多的现金，以有效抗通胀。当然前提是要购买到好的房产，如入住率高、环境好、整体规划完善等。

未来有越多的购屋者需要“居家作业”的空间，届时家居不仅是带来生活的享受，也因应未来环境模式的改变，须有更多的实质效用，例如居家空间的弹性调度、高速宽频的畅通使用、更优质的隔音设施等等。

但无论社会怎么变，发展商除了掌握与时并进的网络科技及其他科技项目之外，仍须坚守“敏锐”与“诚信”的核心价值，既要有洞察市场走势的敏锐度，以推出符合人们需求的产品，并在品质与服务上，如产品的品质、价格、设计与售后服务等方面贯彻诚信的元素。

就价格来说，调整价格是迎合目前市场的走势，也相对保持自身的竞争力，这将能满足更广大购屋者的需求，也同时让自己取得良好的销售成绩，可说一举两得，我们接下来将推出价位定在60万至70万令吉的双层排屋。

待疫情过后的两三年，当轻快铁启用，国内政治稳定，与新加坡一水之隔的马来西亚依斯干达特区，这块“腹地”届时不仅为在新工作大马人提供居所，也会吸引更多新加坡人入驻。

“建材成本会上涨，2至3年后房屋价格肯定不比现在便宜。”

目前经历的疫情，这段“历史”应该不会再有。这时候手上有闲钱的中等收入群，很适合为家人买房自住或投资。

就像生命中的忧欢，一体两面，当下因疫情房价下调，有者跌幅甚大，以及政府推出内含不少优惠的拥屋计划，其实是买家进场的最好时机，整体买气并不差；可偏偏全面封锁期间及较后的国家复苏计划首阶段地区，发展商的销售门市无法复业，让房产买卖工作面对挑战。

房产需求肯定有，这可从今年1月至5月的短暂开放期，房产代理屡创销售佳绩及荣登销售榜冠军，反映出市场好景。

若政府开放房地产销售门市运作，销售人员或代理能与顾客会面，更能带动买气，销售业绩预计将往上冲。

我预计市场于明年中旬复苏，公司计划于明年杪在至达城推出新公寓项目，价位约30多万令吉。

如果是地有地房产，相信发展商大多推出价位较易受市场接受的，以双层排屋为例，介于50万至60万令吉。

疫情前，不少买家是在新加坡工作，这个群体买屋意愿相当高，所以政府尽快开放边境让他们能往返新山与新加坡非常重要，这是促进经济复苏的一大动力，也能恢复房地产买气。

政策方面，我希望政府继续推出拥屋计划，提供豁免房屋贷款合约和转名手续印花税等优惠，或给奖掖予发展商，协助更多人民达成拥屋目标。

快速提示 | Quick Tips



**嘉聯集團銷售部總經理
林三興：有地房產不愁賣**

考虑到马币贬值，无论兑换新元、美元和人民币皆呈疲弱走势，加上建材价格不断上涨，预计房价于未来会上调，因此目前市场上有更多人乐意购屋自用，或投资房产以获得更大保障，其中，有地房产的销售表现会比高楼单位来得佳。

“置产的本地买家，比如有资金的投资者与工作稳定的年轻家庭，会趁此时进场投资，尤其是地理位置好、活动空间较大的单位，除此之外，他们也关注周边设施的便利性。”

靠近市区的较高档有地房产，依然是投资者所喜爱。

公司计划于9月份推介全新4+1房格局的Ponderosa Vista双层半独立洋房及限量款36间双层精品排屋，价格从110万令吉起。

这项有地房产项目地理位置佳，15分钟车程就能到新山关卡。而且邻近是成熟发展的百合花园与商业枢纽，有许多间银行和多元的商业活动。

“疫情下有诸多限制，要在房市销售突围，项目必须要有特色。”

所谓去日不可追，来日犹可期，随着疫苗接种人数不断提升，政府逐渐放宽各个经济领域，希望今年底柔州房地产市场见到曙光，并逐步往正轨发展。



**林棧控股有限公司行政總裁
拿督威拉林佳助：前綫人員享補貼**

为了刺激买气，我们针对不同购屋者推出不同的购屋配套，如特别针对首次购屋者的优惠置产配套，以及给予前线人员特别补贴、老业主推荐福利等，让顾客在疫情期间也能轻松拥屋。只要在行销策略上作出调整，发挥创意及加入更多创新的促销元素，依然会吸引到想要置产的买家。

销售团队很快地适应新常态，在销售手法上作出了相应的调整，像是通过线上看房，网上投放3D示范单位等方式给予顾客细致的讲解。同时，我们积极在社交媒体做直播、分享会及为顾客提供许多购屋小贴士，在这疫情的氛围底下也算取得令人鼓舞的销售表现。

疫情无疑对一些产业造成冲击，但影响的程度大都取决于项目本身的特色及是否有足够卖点吸引买家，而这点将在后疫情市场显得尤其重要。

像我们的旗舰项目“乐森世纪”，除了位于市中心，它集合公寓、商业、休闲、旅游于一体，是衣食住行近在咫尺的综合发展项目，受到精明的投资者看好，即便在疫情期间，还是收到许多买家的询问。

乐森世纪刚获得政府的特别批文，能以至少60万令吉的房价让外国人认购，这无形中降低了外国人，尤其是新加坡人的置产门槛。我们已开始策划推动新加坡，甚至是其它外国市场，比方说开始与外国中介公司对接，以期在关卡重开之后积极抢攻国外市场。

除了乐森世纪，我们将在下半年推出枫叶山庄，是结合商业元素、有地住宅及公寓的综合发展项目，其整体规划将会以简易日式风格为主。



綠盛世 (Eco Botanic) 總經理
吳培賜：疫下3招拼業績

全面线上销售、对准有潜能投资群与提供贴心售后服务，及审时度势推出新房产，绿盛世产业项目即使遇到政府在疫情期间落实不同程度的经济封锁，销售业绩依然稳定增长。

从行动管控令1.0开始，我们已做好员工培训与调整销售平台至全面线上化，顾客可在线上看房、掌握房产介绍与线上签署买卖合同，把销售工作与流程变得更灵活。

发展商稳定增长能让银行有信心，顾客在提出房贷申请时更易获批。

绿盛世Eco Botanic 2 发展项目就锁定40%中等收入群体（M40），这群体有买屋自住需求，或有闲钱者知道此时是投资良机而入场，这时期的有地房产咨询与需求，相当不错。

在新加坡工作的潜在顾客群，即使他们目前无法通关往返新山与新加坡，还是能到我们设在新加坡的销售厅，了解相关房产资讯，投资他们心仪的房产。值得一提的是，我们有贴心售后服务，比如疫情期间为暂时无法回到大马住处的居民，提供代顾单位与修草等服务，受到居民欢迎。

日后会是“与疫情共存”的新生态，居民对住家活动空间、居家办公空间与绿色空间需求会更高，比如我们今年下半年推出的Bromborough双层花园美宅，每单位都有9.5英尺小花园，居民可把此空间加上落地门窗，变成室内小侧厅，或用来打造居家办公的最佳位置，符合了许多买家的期许。





长寿秘诀 源自居住环境

**除了生活和飲食習慣，住怎樣的房子也很重要；
講的不是房子有多豪華大氣，
而是怎樣的環境才能讓人住得舒坦安心。**

除了内部装潢和整洁，房子所处地段和社区环境，也有健康息息相关。

活得健康长寿一直是人类向往，各国时不时都有研究单位针对长寿的秘诀，我们综合各种研究报告，为大家梳理出让你更长寿的居住条件。



沐森林浴增强免疫

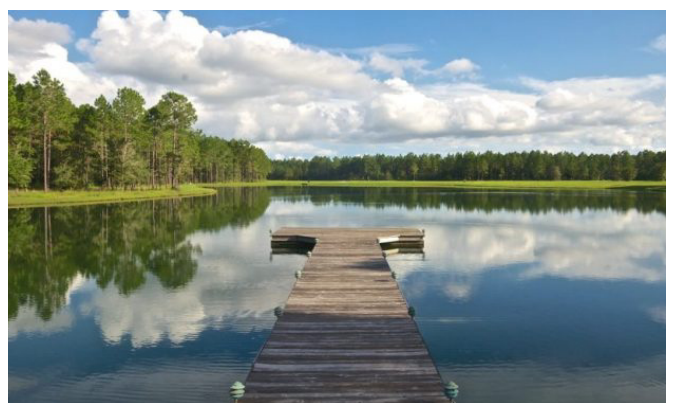
日本研究人员发现，绿色植物多，空气质量好，如果住在公园附近，噪音也低、空气湿度适宜，还可随时来一场“森林浴”。

植物会吸收二氧化碳废气又可排出人类需要的氧气，有些植物还可以消除电子产品的辐射。

研究发现，“森林浴”有助改善身体的副交感神经，也就是自律神经系统的一部份，主管人体非意识的功能和节奏，例如呼吸、心跳、瞳孔放大缩小等等。

简单说，这有助控制正常血压，还会增强人体免疫系统，这对抵抗疾病或感染有利，自然活得更健康。

此外，英国埃塞克斯大学研究发现，经常接触自然界也更不容易生气、紧张或抑郁。



住在水邊壓力小

有没有发现，心情不好到海边散步或坐坐，马上觉得更轻松，心情也随之豁然开朗？

根据研究，这是因为海浪的声波频率大概是12赫兹，正好和人类平静的Alpha脑波相近，所以让人觉得更舒缓平静。

欧洲环境和健康中心之前的研究就发现，居住在滨海的人，身心状态比居住内陆的人更好更健康。

多接触水流会让大脑释出多巴胺，这种脑内分泌物有助减轻压力，让大脑放松，心情更愉悦。

同时，靠近流水，地区气候普遍比较潮湿，所以空气中的颗粒物或化学污染浓度相对会更低，有利健康。

離公司太遠易得慢性病

在市区工作的上班族，很多会觉得住得远一点，房价更低又更轻易接触到大自然。

你有想过住得近公司好还是住得远一点好？这问题在专家眼中，也是足以影响健康的因素。

美国《华盛顿邮报》之前刊登一项研究报告，房子如果离上班地点太远，会大大增加患上慢性病的机率。

很奇怪吗？其实是因为通勤时间长，可能来不及吃早餐，下班又大塞车一轮才到家，晚餐变成太迟吃，没时间运动就便饱腹上床睡觉，如此日积月累，慢性病就会找上门。

臨大街住不利心臟

住在车水马龙的街道旁，交通购物更方便，但如果每天被交通工具的废气和噪音污染包围，久了必对身体和心绪有害。

美国《血液循环》杂志之前刊了一项研究显示，房子远离主要街道超过1公里的心脏病患者相比，住在大道旁的人10年内死亡风险升高27%。



报告指，交通污染引起动脉斑块积聚，导致猝死风险加大。

专家建议，非不得已住在大马路旁，白天车流量大，尽量少开窗，减少吸入废气；有能力的话，可安装双层窗户，用更厚的窗帘，或安装空气净化设备。

太近車站易發胖

离机场、火车站或捷运站太近，大家通常最先想到噪音问题，事实上，住太近车站的人更容易发胖。

瑞典斯德哥尔摩卡罗林斯卡研究院发现，机场和车站的噪音会刺激人体压力激素升高，导致腰围变粗。

这个研究在机场附近抽样5156位居民做调查，结果显示，噪音每增加5分贝，受调查的居民平均腰围就会增加1.5公分。

住在其他车站或铁路边的居民，同样长期噪音影响，也有发胖的危险。

别无选择的情况下，就设法加强门窗密封或安装隔音来减轻噪声。

近快餐店中風機率高

快餐店越开越多，大家住处附近可能就有一间。

美国密歇根公共卫生学院一项研究发现，住在快餐店密集区，缺血性脑卒中（或俗称脑缺血的一种）风险高。

该学院收集了得克萨斯州1247名这类病例的资料，根据每区快餐店从多到少的数量排列出来，结果发现排名前四份一的地区，发病率比后四份一的地区高13%。

原因是人都是贪方便，因为住得近快餐店，可能更常去快餐店用餐，而快餐和肥胖则是息息相关。

当然，这对自律能力强、可以抵挡快餐诱惑的人来说，这就不是问题。



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。



Click Here

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