

投資新聞

11月 2021年 | 第六期

馬來西亞政府提議

2023年起

新屋完工後才付 **90%**



阿漢峇峇：
大馬放眼成高科技國



賣6年或以上房子免RPGT



繁華街景上的高品質生活體驗
武吉免登城中城 (BBCC)
6大優點逐個看



撥款46億發展
柔佛將更易居

阿漢峇峇：大馬放眼 2030年 成高科技國

詩華日報



科学、工艺及革新部长拿督斯里阿汉峇峇透露，大马技术发展局将协助研究与策划出更多实用的科技工程课程，以培养更多具有科技发展潜力的专业人才，助力推动我国在2030年成为高科技国家。

他说，在马来西亚大学技术组织属下，包括敦大在内的4所大学，共提供89项科技工程学士课程供学子修读，仍无法满足市场对于高科技专业人才的需求量，尤其是人工智能与机器人的研发领域。

“科学、工艺与革新部将继续与各单位紧密配合，放眼在2030年前将持有学士学位的专业技职人员比例占比，提升至45%。”

阿汉峇峇今日出席“2021年科技与创新展览会”，针对国家疫苗发展路线图（PPVN）和马来西亚基因组及疫苗研究机构（MGVI）未来发展动态，作出上述透露。

上述展览会由大马技术发展局主办，在胡先翁大学举办。出席者尚有大马技术发展局主席拿督西蒂哈米莎、科学、工艺及革新部秘书长再纳以及敦大校长瓦希。

阿汉峇峇表示，通过参与各项科技课程，有助让大学生提早接触与科学、技术、工程和数学（STEM）的相关知识，借此激发他们潜在的创新与研发能力。

“我们也鼓励更多在籍大学生，在毕业前有能力研发具引领科技改革的新产品，协助提升传统商业领域的技术，从而提高大马在国际市场上的竞争能力。”

他强调，科学、工艺及革新部将发挥作用，推动国内的经济增长与复苏，为相关领域提供更多就业机会。

此外，他提及，我国已做好生产疫苗的准备，除了国家医药研究所负责针对新冠肺炎所研发的灭活性疫苗以及核糖核酸疫苗，也将开发霍乱疫苗，以及治疗头颈癌的治疗性癌症疫苗。

“目前，我国还没有进行人体临床试验的设施，癌症研究机构将于明年2月至2023年3月，在英国进行临床试验。”



大馬人英語水平屬高級 全球排28 亞洲區進前三甲

跨国教育集团英孚教育（EF Education First）日前公布了一项全球性的调查报告，根据112个国家或地区人民的英语能力进行评估排名，马来西亚以562分在全球排行第28名，而亚洲地区则排在第3名。

根据“全球英语能力指标”（EF EPI）报告，大马今年的得分为562，比去年增加15分，被列入高级程度，去年则以547分排在第30，属于中级程度，在亚洲的排名则维持没变。

亚洲排名第一的新加坡，在全球的排名从去年的第10连跳6级排在第4，同样维持在最高级程度。今年的分数为635分，去年则有611分，今年比去年增加24分。

亚洲区域排名中，排在第2的为拥有592分的菲律宾，全球的排名从去年的第27，连跳9级排在今年的第18，同时也是除了马来西亚外，另一个被列入高级程度的亚洲国家。

全球排在前3的国家依序是荷兰、奥地利和丹麦。荷兰以663分维持在首位，奥地利以641分从去年的第6升至第2，丹麦排名跌了一名至第3，分数增加4分。

此外，亚洲区第4到第10名的排名为香港（545分；全球排32名）、韩国（529分；全球排37名）、印度（515分；全球排48名）、中国（513分；全球排49名）、澳门（504分；全球排57名）、尼泊尔（492分；全球排62名）、巴基斯坦（491分；全球排63名）。

这项由英孚教育所进行的“全球英语能力指标”报告，主要是透过线上检测来统计全球各国的英语水平。这次指标基于全球112个国家及地区，约200万非英语母语人士的测试数据作分析。

报告指出，去年以来，全球平均水平没有显著变化，但有16个国家的英语能力指标程度提高，只有一个国家的指标程度下降。而2014年开始测量以来，全球男性英语水平首次超越女性。

英孚教育由瑞典企业家霍特在1965年于隆德建立，在他的带领下英孚教育逐渐发展成一间在逾50个国家拥有40000多名员工的跨国企业，资产达数十亿。英孚教育是私有企业，目前总部设立在瑞士卢塞恩，旗下有16个下属机构及非盈利性组织，专门从事语言学习及培训、教育旅游、学位课程和文化交流等各种教育类课程。

该集团最早于2007年，发表有关英语语言能力的国家排名的“全球英语能力指标”报告。

國家銀行宣布OPR保持不變！

国家银行宣布隔夜政策利率（OPR）保持不变，也就是保持在1.75%。

国家银行（Bank Negara）11月2日和11月3日召开货币政策会议（MPC）。在会议结束后发文告表示，国家银行决定保持现有的隔夜政策利率。这也是今年最后一次公布OPR利率，下一次的MPC会议将在2022年1月份举行。

国家银行指出全球经济在制造业和服务业的扩张中逐步复苏。不过在全球需求持续强劲、供应链中断、大宗商品价格上涨和劳动力短缺的情况下，通胀也有所上升。

马来西亚经济活动在第三季度疲软，国家银行相信政府所推出的援助计划和经济的开放将会让我国经济成长得到支撑，因此OPR继续保持在1.75%的水平。今年我国的通胀率预料



将介于2至3%，而截至目前的通胀率是2.3%。以核心通胀衡量的潜在通胀则预计将低于1%。

目前国家银行的OPR为1.75% p.a.，这个利率从去年7月份维持至今，这也是我国史上最低的利率。低利率环境有望舒缓人民的经济压力，因为人民的可支配收入将会增加。

国家银行将在2022年举行6次的货币政策会议，也就是1月19日和20日、3月2日和3日、5月10日和11日、7月5日和6日、9月7日和8日、11月2日和3日。



首相：戰略前瞻倡議 馬力挺一帶一路

马来西亚虽然3年出了4任首相，不过对于中国的一带一路倡议，依然坚定不移的力挺到底。

首相拿督斯里伊斯迈沙比里今天重申我国这项立场，并形容一带一路是一项战略及前瞻性倡议，可开辟更多领域的连通性。

他说，这种相互理解将为亚太地区、非洲、中欧与东欧的发展创造新增长机会。

伊斯迈沙比里今天应邀在第130届中国进出口商品交易会（广交会）开幕礼上，通过视频致词。中国总理李克强也在这项场合上发表讲话。

除了百多位有关国家部长级官员、国际组织和跨国公司负责人、“老广交”代表线上出席，其他在线下出席活动的显要，还包括香港特首林郑月娥、澳门特别行政区行政长官贺一诚、多个国家驻华使节、工商机构代表以及中央和国家机关有关部门、省市区负责人，计约600人。

馬中共同努力加强合作

伊斯迈沙比里向与会者表明，马来西亚是最早支持一带一路倡议的国家之一，配合我国的2030年共享繁荣愿景，大马倡导携手共进精神，共同创造美好的未来。

他希望大马与中国共同努力，进一步加强这方面的合作，相信这条道路将作为繁荣平台，推动未来的发展。

批中資71項目料創逾萬職位

我国去年批准71项由中国投资者参与的制造业项目，预计为我国创造超过1万个就业机会。

伊斯迈沙比里说，投资领域方面，中国已成为大马的最大投资国，去年投资额达44亿1000万美元（约183亿1900万令吉），而这样的排名在过去5年来，一直维持不变。

“自2009年以来，中国已成为大马的最大贸易伙伴，2020年占贸易总额的18.6%。”

“大马对中国的出口同比增长11.1%，达到377亿7000万美元；中国也是大马的最大进口来源，占进口总额的21.5%。”

3領域經濟潛力未開發

伊斯迈沙比里相信，马中双边投资与贸易不断稳定增长的同时，仍有未开发的经济领域潜力，这包括数字经济、工业革命4.0，以及采取可持续发展。

“这个层面包括以人为本经济、绿色工艺、再生能源及减缓气候变化。”

他表示，有关领域已成为中国贸易与经济政策多年来的基石，它一直体现在一带一路倡议及中国第十四个五年规划。

此外，伊斯迈沙比里说，马来西亚与中国的经济关系可追溯到15世纪马六甲王朝和明朝，从那时开始，马中不断加强合作，即使面对冠病困境。

他也祝贺中国政府成功举办首届“线上及线下”广交会，这标志着该活动迈向另一旅程碑，加强贸易与投资，以及促进后疫情的经济复苏。

設20億策略投資特別基金！ 吸引外資和創知識型就業



財政部長東姑扎菲魯宣布，政府將準備高達20億令吉策略投資特別基金，以吸引跨國公司策略外資，特別是能完善工業價值鏈，以及創造知識型就業和發展中小企業機會。

他提呈2022年財案時說，政府也通過投資及商務團，撥款2500萬令吉開拓高影響力投資及新出口市場。

他說，國際貿易與工業部將提供8000萬令吉，以訓練2萬名能支援工業群的員工，如在梳邦的保養、維修及大修（MRO）、居林的電子及電氣，以及格賓的化學。

其他促進投資措施如下：

- ★ 通過州技能發展中心提供5000萬令吉，如在砂拉越、柔佛及檳城，提高5000名員工的技職教育及培訓計劃（TVET）技能水平。
- ★ 提供1億令吉配對獎掖予土著中小企業，以開拓宇航領域的商業機會。
- ★ 提供1億令吉智能自動化配對獎掖予200間製造及服務公司，以自動化他們的業務。
- ★ 延長重新投資津貼（EPS）長達2年予EPS或特別EPS地位屆滿的公司，使到特別EPS地位延長至5年。
- ★ 提供2500萬令吉予清真發展機構，培養更多能夠在國際競爭的清真微型及中小企業。

12月漲幅300%至400% 貨櫃難求身價狂飆

全世界貨櫃短缺問題已近一年還未解決，再加上勞力和原料短缺，及船運漲價，讓貨櫃和運輸費出現200%至300%的驚人漲幅，12月起更將迎來另一波漲幅至300%至400%，接下來不僅百物漲價，更將衍生市場斷貨現象。

古晉中華總商會馬中經貿組主任張光福接受星洲日報記者訪問時透露，疫情席卷全球，導致全世界出現生產線停頓和勞力限制問題，影響商品供應鏈，馬來西亞包括砂拉越也深受其害。

“一場疫情打亂市場商品的供應鏈，在疫情爆發初期，全世界工廠被迫停產，一直到疫情放緩後，工廠陸續開工，唯源源不斷的訂單加上上班人數受限，引發供不應求的現象。”

同時，全世界港口也面對工人上班人數受限問題，此舉引發貨櫃停滯港口、堆積如山，操作程序嚴重放緩，貨櫃無法如期送抵目的地，出現嚴重短缺，所有商家都在“搶”貨櫃，引發價格調漲的連鎖效應。

“上述因素引發貨櫃和運輸出現大幅度漲價，和疫情前相比，漲幅介乎200%至300%，這是非常离谱又驚人的。”

同時，船運公司近日還向商家發出通知，指從12月開始，貨櫃和運輸費將再度調漲，其中20尺貨櫃增加400美金及40尺貨櫃增加800美金收費，致使漲幅比較疫情前增加300%至400%。

張光福表示，上述問題乃全世界都在面對的問題，而中國作為馬來西亞的主要進口商，還需面對中國落實限電令而導致工廠生產線受限問題，相信接下來的日常用品和食品等都将漲價，甚至出現斷貨現象。

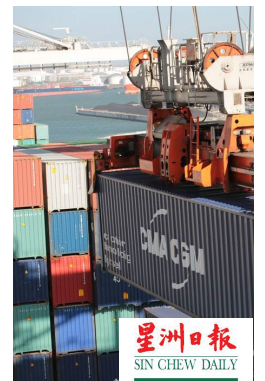
“為了應付明年的年貨，許多商家在早前已訂貨了，否則即使現在11月訂貨，也可能要等到明年3月後才能交貨，這一現象不僅發生在中國，台灣也是如此，交貨期嚴重延誤。”

五金七八十巴仙中國貨

張光福以本身出售的五金為例，其中有70%至80%源自中國進口，鋼鐵、銅、鋁及化工等建材也因為短缺而漲價，導致五金商品價格調漲，一些商家的食品也有50%至60%源自中國進口，這些都和人民的生活息息相關。

“就以中國為例，我們的許多貨櫃不是直接從中國運來馬來西亞港口，間中會經過不同轉站，卸貨在轉站的貨櫃還要等待另一輪的船只送來馬來西亞港口，這過程可能耗上3、4個月時間，交貨期嚴重被耽誤。”

他相信，在明年上半年，市場將出現百貨漲價及斷貨現象，預料需要一段時間才能恢復正常





原料短缺運費飆高 建材漲價建商恐虧大

面对原料短缺及运输费高涨的种种因素，五金建材价格在疫情期间纷纷调涨，以致建筑商面对成本飙涨、资金短缺，甚至可能面对亏损的问题。

其中花铁价格涨幅最大，价格从每吨2800令吉涨至近4000令吉，另外，塑胶水管及蓄水箱料也将在下月起，调涨价格5%至10%。

吉兰丹五金机械建材商公会会长颜有志受询时透露，大桶装的白漆（18公升装）从管控令前的每桶60令吉左右，涨至目前的85令吉，据了解，漆料价格还会继续调涨。

他说，A级三夹板（厚12毫米，4'X 8'）价格也从每片40令吉，涨至目前的55令吉。另外，洋灰价格也从去年的每包15令吉，涨至目前的18令吉。

“洋灰价格在一周内已数度调整，从每包16令吉60仙，涨至17令吉，而今天的价格为每包18令吉。”

大廠控制價格

吉兰丹五金机械建材商公会会长颜有志说，作为贸易公

司，他们的货源都来自大厂。五金建材价格是涨是跌，都是厂商决定，他们也无法控制。

“我们只能贵来贵卖，当然会受到一定的影响，毕竟我们的盈利不高。面对一些熟客，总不能天天调涨价格，因此若五金建材价格涨幅差价不多，都会以旧价售卖，会有一些变通。”

他也说，丹州的五金业竞争激烈，若标价过高，可能会影响销量，毕竟消费者有太多选择，也会货比三家。

受访的业界人士表示，近一年来一些建材价格大涨甚至接近100%，对一早已经承接工程的业者带来困扰，不但要面对利润削薄的考验，资金也面对大压力。

业者指出，随着国内经济复苏，钢铁需求也显著增加；然而，另一方面，由于过去因防疫的收紧措施，生产受到影响，供不应求；加上钢铁原料价格上涨，以致水涨船高。

“要把钢铁拉回合理价水平，恐怕还需要一段时间。”

五金建材 价格涨幅

- 花铁 (每吨)**: 近 4,000 令吉, 涨至 2,800 令吉
- 塑胶水管/蓄水箱料**: 5%至10% 涨价 下月
- 白漆 (18公升装)**: 85 令吉 (每桶), 涨至 60 令吉
- A级三夹板 (厚12毫米, 4'X8')**: 55 令吉 (每片), 涨至 40 令吉
- 洋灰**: 18 令吉 (每包), 涨至 15 令吉

照舊價施工 承包商憂破產

由于建筑材料尤其是钢铁价格自今年初飙升60% 至100%，这情况预计会持续，全国各地的承包商都在抱怨并担心面临破产的风险。

让他们感到更为沉重的是，在过去两周，铁价进一步上涨了20% 至 30%。一根铁条的价格从250令吉涨到300至320令吉。

根据报道，有零售店主指相关价格不是固定的，预计还会继续飙升。

面对建材价格不断飙升，承包商却必须继续以旧价格商定的建设项目继续施工，十分无奈。

一名建筑承包商声称，钢材价格最近从每吨 2800 令吉大幅上涨至4000令吉，一般承包商只有两个选择，即推迟施工，或继续进行已经商定的项目而蒙受损失。

“除了钢铁，其他商品如水泥、沙子、砖、电线、管的价格也越来越贵，涨幅在20%至100%之间。水泥的价格，以前每袋为16至17令吉，现在增加到19指20令吉。”

顏有志：價浮動如股票



吉兰丹五金机械建材商公会会长顏有志指出，实际上，不少五金建材的价格，浮动性与股票无异。其中洋灰价格的调涨，以洋灰托盘及运输费调涨有关。

他表示，所谓牵一发动全身，一旦钢铁涨价，其他使用钢铁作为原料的小五金，价格也随之调涨。

“实际上，每逢五金建材价格即将调涨，厂商都会预先通知我们，让我们大量取货。”

鄭真明：1年漲價1倍



彭亨五金机械商公会主席鄭真明说，近一年来，一些钢铁产品的涨幅已达100%，对于尤其建筑业说来，是非常吃力。

“由于订单早拍案，即使钢材价格不停上涨，业者只能在逼不得已之下根据的实况告诉客户，希望能获得他们的体谅。

“否则若按原价执行，业者将面对亏损。”

方天福：業者措手不及



钢铁业者拿督方天福说，一些钢铁产品的价位已经超过每吨5000令吉以上，让业者措手不及，对于建筑商来说，更是很大的压力。

謝源盛：前期訂單虧損



劳勿铁厂业者謝源盛表示，承接工程的价格均是按照当时的钢铁价格计算，这也是商定价格。

然而，由于出现没有预期的涨价，导致前期订单或面对亏损，一些同行甚至只能自行承担。

他说，现在钢铁的现货市场也非常吃紧，主要是市场需求已恢复。此外，钢铁的原料铁矿石也面对价格无止境的上涨问题，也将对钢铁价格走势带来直接影响。



黄保俊：監管鋼鐵市場

马来西亚房地产发展商会吉兰丹分会财政黄保俊吁请政府监督和监管钢铁市场，避免价格涨得离谱，间接影响建筑业者。

他说，建材价格调涨，对建筑业影响甚大，因已签署买卖合约的房价，不能说涨就涨。

他认为，建筑业是国家经济复苏的重要一环，政府绝不能忽略建材涨价之事，放任不管建筑业这个重要的经济领域。

土地劃分費暴漲500% 丹建築業危機四伏

黄保俊受询时举例，过去土地申请分段，需花费10万令吉左右，如今则需花费50万至60万令吉。

“不仅地段划分费暴涨，许多税务也都在涨，例如向地方政府提呈图测等的费用，希望政府体恤发展及建筑商的难处。”

黄保俊透露，与建筑业相关的税务及收费涨幅惊人，发

展商大感吃不消，特别是疫情及管控令期间，已让发展商元气大伤。

他说，发展商经向该分会反映问题，并期望政府将各项税务与费用减低至冠病疫情前的水平。

他表示，对此，房地产发展商会将尽速呈备忘录反映发展商面对的问题。

另外，黄保俊强调，发展商如今也面对外劳严缺问题。

他说，建材涨价20至30%已让发展商吃不消，对一些小型工程而言，还算得过且过，但对于大型工程而言，只能说是一言难尽。

他表示，建筑业向来倾向聘请外劳作业，主要是外劳工作质量能以一敌三，反观本地劳工不仅要求高工资，也不愿从事辛苦行业。

“如今无法聘请外劳，本地人也不愿从事建筑业，建筑工程进度受到一定的影响。”

他强调，政府与其“授人以鱼，不如授之以渔”，要教会他们捕鱼，自动自发改变工作态度。



部長：泛婆大道工程已完成近80%

联邦工程部高级部长拿督斯里法迪拉表示，泛婆大道项目进展顺利，工程已完成近80%。

他指出，根据计划，该项目计划于2023年底完成，但是考虑到包括新冠肺炎在内的现有挑战，可能会有一些项目超过2023年，只能在2024年初完成。

“我们的计划是确保泛婆大道路的第一阶段能够完成。因此，每年10亿令吉的拨款仍在继续。按照计划，2023年底会完成，2023年以后可能会有一些，但如果我们按照计划的进度，它仍然按进度计划。”

他今天在出席与媒体汇报聚餐后记者会上这么表示。陪同出席的包括了该部副秘书长拿督乌兹旺苏莱曼。

他说，泛婆大道工程总长786公里，分为11个承包商进行。第一阶段的路程，从马兰诺湾到三马丹的路段已于2019年1月完成。从三马丹到美里的10个承包商工作进度



詩華日報

表正在积极施工中，而从如楼到诗巫的路段将会在不久后完成，并在近期内正式进行推介，并完全通行。

记者也询问及有道路使用者投诉泛婆罗洲公路的某些地方没有安装路标，他说，此事已在会议中被提出，因此，他已指示承包商和项目安全人员采取适当的行动，以确保道路使用者的安全。



我的第二家園計劃門檻提高 調查：僅2%願配合 多數簽證持有者準備撤

中國報
CHINA PRESS

根据ExpatGo网站一份针对“马来西亚，我的第二家园计划”（MM2H）的调查显示，在约900名持有这项计划的签证者中，只有约2%受访者愿意和符合政府提高计划的条件门槛，这意味大部分签证持有者准备离开大马。

调查显示，58%受访者对政府实施新条件持有负面看法。

这份日前发布的调查，一共接获1401份来自58个国家的人民参与，当中925受访者是MM2H计划签证持有者，另外是目前在我国工作及海外人士的受访者；他们都有意申请MM2H计划。

不过，调查阐明，基于问卷都是英文，因此缺乏来自中国和日本的MM2H签证持有者或这些国家的人民参与。

调查显示，只有21%持有MM2H签证受访者符合月薪4万令吉的新条件，这意味近80%受访者月薪不符合，被迫要放弃继续参与这计划。

调查说，即使符合4万令吉月薪条件，但当中有33%受访者无法满足定期存款需要有100万令吉的新条件。



“这当中只有11%符合及愿意配合政府的提高定期新数额，另有56%受访者即使符合，但不愿意配合政府的新条件。”

据了解，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；最新条件则是申请者须有100万令吉定期存款，而最高可提取一半作为购买房产、保健和儿童教育用途。

调查也显示，MM2H签证持有者中，约57%受访者在马来西亚有房产，房产平均在140万令吉，37%受访者的房产数额超过200万令吉。



大馬人從國外回國 隔離期縮短至7及10天

从下周一（18日）起，大马人民从国外回来的隔离期将缩短！首相拿督斯里依斯迈沙比利宣布，完成接种的国人，居家隔离（若适合）或在隔离中心的隔离期，将缩短至7天。至于尚未完成完整疫苗接种者，隔离期被缩短至10日。

馬新陸路跨境安排數周內出爐 大馬游子難掩期待之情

马来西亚和新加坡的陆路跨境安排几周内推行，消息公布后，因新型冠状病毒疫情受困新加坡近两年的大马游子怀抱期待之情，开始倒数像往常般通过陆路回家的日子。

新加坡贸工部长颜金勇昨日透露，马新双方正努力尽快推出类似疫苗接种者旅游通道的安排，其中，马新两国的疫苗接种者旅游走廊计划（VTL）细节将在本周出炉，陆路跨境安排也会在几周内推出。

消息公布后，住在新加坡的一些马来西亚人就已按耐不住兴奋的心情，期待著尽快可以通过陆路回家和家人团聚、抱一抱分隔许久的孩子，或者是吃一口妈妈的拿手好菜。

在新加坡从事服务业的陈雅芳接受《8视界新闻网》访问时兴奋表示，她对陆路通道是超级兴奋和期待的。

“我女儿出生到现在已18个月，可是老公还没见到她，还未能抱抱她。”

陈雅芳透露，她在怀孕8个月时回雪兰莪老家待产，当时想著生了孩子坐完月子就可以回来新加坡工作，再找时间和老公一起回家看孩子。没想到回去没多久，马来西亚就宣布进入行动管制令。

陈雅芳刚在两个月前返回新加坡和老公团聚和继续工作。

“我当时在机场等飞机时，想到孩子就忍不住哭了，不知道什么时候才能回家看孩子。”

本月初宣布开通航空VTL时，昂贵的机票却只能让她按下想飞回家的心，耐心等待陆路通道。

“没想到这么快就有新宣布，这次希望可以在农历新年前落实，我们就可以回去看孩子，女儿都会叫爸爸妈妈了。”

33岁的曾宪彬在新加坡担任电脑维修员，上一次回马来西亚和家人团聚已是去年的农历新年，至今已快两年。



他说，滞留新加坡的这两年，心里想的和担心的都是家人，看到新加坡政府宣布即将开通陆路通道后，他真的很兴奋很开心。

“最期待的就是见到父母，和吃到母亲煮的食物。”

来自新山的钦源上一次回家也是两年前，他也同样说很想念妈妈煮的佳肴。然而，尽管陆路通道有望在几周内开通，他并不会第一时间冲回家。

“先看看情况再说，刚开始的时候一定会有很多人。”

目前，他都是通过社交媒体和网络聊天应用程式和家人保持密切联系。

45岁的陈文亮在新加坡一家食品厂生产部当经理。他透露，如果能够开车回去，一定会安排在开放后短期内就立刻回家看看。

“思念是痛苦的，清明时不能上坟拜祭父母很难过。”

陈文亮说，如果能回去大马，他最想做的就是到庙宇父母的牌位上香。

“我有些同事因和幼小孩子分隔太久，最后干脆辞职回家了，境况挺可怜的。”

他也说，11岁的孩子很想念外婆和阿姨，本月初得知航空VTL即将开通，还兴奋问他，外婆和阿姨什么时候可以过来。



轉售持有滿5年或以上房地產， 明年起不用再付產業盈利稅 (RPGT)！

財政部長東姑扎夫魯今天在國會，提呈2022年財政預算案時作出這項宣佈。

他指出，國人、永久居民持有房地產第6年起轉售，政府不再征收產業盈利稅；這項措施不包括公司業主。

可是，他並沒有細述持有房產5年內轉售的徵稅情況，也沒有提供相關的稅率詳情。

根據2019年財政預算案，本地人持有房地產5年後轉售，需繳5%產業盈利稅，外國人和公司為10%。

當時，政府為了讓房市降溫，調高產業盈利稅率；國人在3年內脫售房產，需繳30%產業盈利稅，3到4年徵稅率20%，4到5年要付15%。

外國人的話，5年內脫售都要繳30%，超過5年稅率是10%。

原有產業盈利稅率

擁有期	馬來西亞公民稅率	外國人稅率	公司稅率
0-3年脫售	30%	30%	30%
3-4年脫售	20%	30%	20%
4-5年脫售	15%	30%	15%
5+年脫售	5%	10%	10%



調查：明年底前房價料飆高！

隨著經濟漸復甦、建築原料卻飆漲至天價，國內房價不跌反漲的趨勢愈發明顯；亞洲房產科技集團居外IQI (Juwai IQI) 最新調查結果顯示，高達87%國人預計，國內房價將在2022年底前再度攀高；另有90%人相信，未來14個月是置產時機。

根據居外IQI文告，在9月28日至10月21日進行的一項調查結果顯示，在這87%受訪者當中，男女比例幾乎相同；在之前的報告中，在房價走勢方面，男性對比女性更趨於樂觀。

基於對房價走高趨勢的憂慮，高達90%受訪者認為未來14個月的房價合宜，是購買房產或公寓的好時期。

文告顯示，83%的受訪者認為家庭辦公室或學習空間比疫情前更為重要、72%人追求更大的房屋空間，另有68%和53%受訪者分

別偏好更多的綠色空間，以及鄰近的便利設施。

此外，64%受訪者指出，房產的地点需靠近市中心，但也有60%認為需臨近醫院或診所。

疫情改變購屋者偏好

居外IQI聯合創辦人兼總執行長卡斯夫在文告中說，疫情改變了國人的生活方式，購屋者的偏好也與疫情前大相徑庭。

也許是經過了長時間的封鎖，國人在購房時更追求更舒適的居家空間，以方便他們在家工作。

國人渴望住大房子

隨著疫情改變國人生活方式和購屋偏好，卡斯夫說，許多發展商都紛紛選擇在土地價格較便宜的地方建造新項目，以滿足購屋者的需求。

他認為，國人如今對大房子的渴望，並不會影響人們搬去郊區而導致逆城市化 (de-urbanization) 的現象，因為我國市中心的經濟和就業活動仍扮演著舉足輕重的角色。

“我認為，目前為止，二线城市地區的活動可能會逐步增加，因為這些地方的土地更便宜，除了能建造更寬敞的房屋，也能毗鄰市中心的便利設施和就業中心。”

辦公市場下行風雨無阻 跨國企業鐘情隆商務區



大马为抑制2019冠状病毒病疫情，而于去年3月18日落实行动管控以来，无论是吉隆坡中央商务区/市中心，还是吉隆坡市郊和雪兰莪州等其他地区的办公市场都受到负面影响，明显下行。

然而，随着疫情开始受控，政府宣布大马疫情10月底从大流行晋入地方病阶段，进一步放宽各项管控，加上本月11日起允许已完成接种的国人跨州和出国，以及更多商业与经济活动恢复营运，大马经济正在重启，办公市场是否也已出现转机？

另一方面，尽管疫情重创经济，但为何仍有不少企业继续在租金最高的吉隆坡市中心或中央商务区（CBD）营运？

巴生谷尤其是吉隆坡市区的办公空间供需失衡现象日益严重，将加剧市场原已激烈的竞争。

早在疫情爆发之前，巴生谷办公空间原本就已供过于求，而同时间，还有许多新的办公空间即将投入市场，令办公空间供应过剩的局面进一步恶化。

大马莱坊企业服务部执行董事郑扬建指出，截至今年第三季，巴生谷的累计办公空间高达1亿1270万平方尺，其中吉隆坡市区就高占52%或5890万平方尺，吉隆坡市郊占2940万平方尺，其余2440万平方尺坐落在雪州。

另一方面，到了明年底，巴生谷预计将有额外约906万平方尺的新办公空间落成，其中吉隆坡市区将占约545万平方尺或60%。

他接受《南洋商报》书面专访时坦言，自疫情肆虐以来，巴生谷办公空间的平均租金和整体租用率就一直面临下行压力。

在营运环境充斥各种变数和挑战下，企业纷纷搁置各项业务决策，尤其是涉及大笔费用的决策，以控制开销和管理现金流。因此，在需求疲弱下，有关租用办公空间的询问也普遍减少。

无论如何，基于疫情期间被压抑的积压需求，更多企业尤其是那些目前采取观望态度的公司将探讨各种机遇，预料办公市场将在今年杪或明年初有所改善。

尽管如此，为何不少企业仍选择在吉隆坡市中心设立办事处，而非孟沙、白沙罗等市郊地区和雪州？

郑扬建指出，根据大马莱坊的观察，吉隆坡中央商务区的办公租户主要来自金融、石油与天然气、资讯科技和其他专业服务领域的企业。

外國人對隆市區較熟悉

“这些企业普遍选择在隆市中央商务区营运或设立办事处，是因为作为我国主要经济与商务中心，隆市区提供一流的商业环境，周遭有无数的便利设施，并获得良好的连通性和可达性支撑。

“尤其是那些主要客户为跨国企业的公司，选择在吉隆坡双峰塔和周遭地区营运将获得许多好处，因为相对隆市郊和雪州，外国人对隆市区/中央商务区更为熟悉。”

况且，隆市中心拥有完善的陆路和铁路交通网络，这包括轻快铁、捷运、电动火车和机场直透快铁等，从巴生谷各大城市，包括从吉隆坡国际机场 (KLIA) 都可以轻松抵达这里，因此对于跨国公司来说很方便。

主要租户为跨国企业和大企业的首要办公空间，大多集中在隆市。例如即将落成的新地标建筑，如吉隆坡标志塔 (Exchange 106) 和吉隆坡118大楼 (Merdeka 118)，具有很高的建筑规格和功能——它们也是更大的总体规划发展项目的一部分，这些发展项目与其他附属建筑物，例如公园、商场、酒店、火车站等无缝整合。

基于现有和即将投入市场的办公空间庞大，隆市业主们大致上纷纷提供更有竞争力的租约配套，以吸引租户入驻。

“我们预期未来业主们将提供各类奖掖，例如更长的免租期和有吸引力的续订条款来招揽租户，这令潜在租户们可从中受惠，同时可继续租用优质的办公楼/办公空间。

交通設施便利 隆市郊辦公室也受歡迎

后疫情时代，跨国企业集中隆市中央商务区的趋势会否逆转？

郑扬建指出，每个地区/市场都有本身的优缺点，而企业也可能被隆市郊或其他地区的办公空间所吸引，发掘这些办公市场的各种机遇。

他以吉隆坡市郊为例，吉隆坡中环、孟沙、谷中城、吉隆坡生态城 (KL Eco City) 和孟沙南城经历过去几年的发展，如今已是发展成熟的地区，成为许多企业选择的办公地点，而且四通八达，可通过轻快铁、捷运和电动火车等公共交通网络，轻易和巴生谷各地连接。

这些地区大部分都拥有各种便利设施，因此深受商界和办公市场租户欢迎。

地理位置雙重優勢

“举个例子，连接谷中城和吉隆坡生态城的人行天桥于2019年开通，增强了这2个综合发展项目的往来便利和整个生态系统。两地的办公空间租户得以有更多餐馆、休闲设施、杂货店、银行、健身房等供选择。”

他补充，就地理位置而言，这些主要的市郊地区拥有双重优势，既可以方便地前往隆市和雪州的主要卫星城市，又可以接触到庞大的人才库。

“与此同时，雪州的办公空间获得市场良好吸纳，尤其是拥有多媒体超级走廊地位的建筑物，如 1Powerhouse、双威镇、i-City 和新落成的A级建筑 Imazium。

这些发展项目提供了相当大的楼层、综合开发项目内的充足便利设施，以及便利的公共交通。

企業評估作業模式 辦公市場需時恢復

更多经济领域重启，办公市场会否恢复疫前情况？

郑扬建指出，随着更多经济领域恢复营运，办公市场将逐步恢复生气。

疫情期间积压的被压抑需求，将激励更多企业探索市场，尤其是那些目前仍静观其变的企业。

然而，基于许多企业尤其是跨国企业仍在评估未来的作业模式，即全面恢复过去所有员工都在办公楼工作，或是混合公司上班和居家作业模式，因此办公市场仍需一段时日才有望回到疫前时期的盛况。

有利人際社交活動 辦公空間不可或缺

后疫情时代，被视为新常态之一的居家作业，是否仍将是主流？

郑扬建认为，这完全取决于整体商业环境和个别公司的企业文化。

“显而易见的是，自疫情去年初爆发以来，许多企业采取员工分批同时在公司上班和居家作业的混合作业模式。目前市场上的工作模式多样化，一切取决于工作性质或公司业务模式。

“尽管有些人发现，居家作业或远程工作会更有效率，但人类毕竟是群居动物，我们仍需要社交活动和协作，尤其是那些本质上高度讲究团队精神与合作的职场。

他补充，因此，实体办公空间仍是不可或缺的重要环节。当然，办公空间本身将会不断的变化和持续升级，变得更先进和优质，并具备良好的科技工具，以适应远程工作。

“设备齐全的办公室肯定有利于支持人际协作和社交活动。毕竟，设备完善的办公室直接满足员工的需求，例如用于团队创新或交流思想会议的协作中心，有时还有用于专注于个人工作和私下对话的个人空间区域。休息区、健身房等设施，可以促进员工的心理健康。

“雙租”下行壓力沉重

巴生谷和隆市区办公市场租用率与租金未来走势如何？

面对持续供过于求的现象下，吉隆坡市区办公市场仍将挑战重重，令“双租”（租金和租用率）双双面临沉重的下行压力。

今年第三季，隆市区平均每月租金为每平方尺6令吉80仙，平均租用率只有65.4%。

至于隆市郊，由于优质办公空间的供应有限，“双租”料将保持稳定。

隆市郊平均月租为每平方尺约5令吉60仙，平均租用率则高达85.7%。

诸如吉隆坡中环广场、谷中城、吉隆坡生态城和孟沙南城等公共交通导向发展项目（TOD）内拥有多媒体超级走廊地位，并获得良好保养的建筑物，办公空间需求将保持殷切。

与此同时，雪州办公空间租户乔迁和入驻活动料将较为均衡，尤其是白沙罗上城（Damansara Uptown）最新落成的A级建筑物Imazium办公空间投入市场后，情况更是如此。

雪州办公空间平均月租约为每平方尺约4令吉10仙，租用率74.4%。

巴生谷办公空间租金指数

指数 (2015年=100)	2019年				2020年				2021年	
	首季	次季	第三季	末季	首季	次季	第三季	末季	首季	次季
吉隆坡市中心										
新中央商务区	97.1	96.6	96.5	96.4	96.1	95.7	93.9	92.4	91.4	90.6
旧中央商务区	94.6	94.2	93.9	93.7	93.1	92.9	91.7	90.4	89.4	88.0
整体	96.8	96.3	96.3	96.1	95.8	95.4	93.6	92.2	91.2	90.4
吉隆坡市郊										
白沙罗高原	96.5	96.5	96.3	96.3	95.5	95.2	94.7	94.3	93.2	92.7
吉隆坡中环	98.2	98.9	99.2	99.4	99.4	99.4	98.8	98.4	97.5	96.6
敦依斯迈医生花园/满家乐	99.0	99.5	99.5	99.5	99.5	99.2	98.3	97.5	96.7	94.6
谷中城/吉隆坡生态城	99.7	99.7	100.3	100.3	100.4	100.4	99.3	98.7	99.4	99.2
孟沙南城	105.1	106.3	106.3	106.7	106.7	106.7	106.7	106.7	106.7	106.7
班底/孟沙	92.3	92.4	92.8	92.8	92.8	92.8	92.1	91.5	90.7	89.0
整体	98.7	99.2	99.4	99.6	99.5	99.5	98.9	98.5	98.0	97.2
雪兰莪州										
八打灵再也	100.4	101.0	101.2	101.2	101.2	101.1	100.3	99.6	98.4	97.7
梳邦再也	105.2	105.2	104.7	104.7	105.1	104.4	103.9	103.4	101.7	100.4
莎阿南	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.8	97.8	96.7	96.7
赛城	98.5	98.5	98.7	98.3	98.3	98.1	95.8	94.6	93.1	91.0
整体	99.9	100.2	100.3	100.1	100.2	100.0	98.9	98.1	96.8	95.6

资料来源：The Edge Malaysia



建築設計將符防疫SOP

后疫情时代，办公空间设计将以符合防疫SOP要求为主导？答案是肯定的。

郑扬建预计会有更多企业，尤其是跨国公司计划重新设计其办公空间，以概括更多的协作和重点空间，同时严格遵守各项防疫标准作业程序（包括人身距离要求等），并将员工的健康放在首位。

除此之外，我们还看到业主们不断努力确保所有租户可以安全使用其建筑物的各项设施。

“根据我们的观察，不少业主如今不仅是提供基本的办公空间，还主动为租户提供各项便利设施。

“此外，随着租户们逐步的回到办公室，业主们也正努力确保他们的建筑物符合防疫要求，这包括使用紫外线系统对设施进行现代化改造，以提高室内环境质量；将部分电梯按钮改为非手触式系统，以确保租户和访客们的安全。”

電商保健物流業 未來需更大空間

巴生谷尤其是隆市区办公市场展望如何？

根据大马莱坊的观察，目前市场上较活跃的企业，主要来自电子商务、卫生保健、保险、科技、物流、业务流程外包（BPO）以及共享服务与外包（SSO）相关领域。

“我们预计，这些行业未来数年对办公空间将有更大的需求。”

至于隆市中心/中央商务区及其周边地区，即将竣工的综合发展/总体规划发展项目，如敦拉萨国际贸易中心（TRX）、吉隆坡118大楼和武吉免登城市中心（BBCC），将成为吉隆坡市区办公市场的催化剂。

“这些发展项目拥有独特的配套/互补元素，预计将吸引更多租户考虑这些地点。”



6大優點逐個看

向來以“繁華”和“蓬勃”作為代名詞的吉隆坡，是許多人嚮往的夢想之地。尤其是發展成熟、兼具各種便利於一身的吉隆坡中心，一直以來都是大家眼中的黃金地帶。

不過，真正的亮點其實是即將全方位提升吉隆坡城市功能、甚至成為金三角全新核心的城市綜合項目——武吉免登城中城（BBCC）。

這項深受關注的城市綜合項目，將為所有人創造全新體驗，同時全面提升生活品質。首要的關鍵就在於其策略性選址；而其次是能夠滿足各層面的生活與精神文化需求。

BBCC城中城綜合項目位於吉隆坡最繁華的金融商務地段，即武吉免登區（Bukit Bintang），並集現代化商務辦公、零售購物、居住生活、酒店餐飲、休閒娛樂等城市生活形態於一體。

此外，綠色元素更貫穿了該項目，其中日本三井購物公園中將設有環境優美的空中花園，完美展現融合現代時尚與自然綠意的國際級城市。

除了極具話題性、由三井集團建設的Lalaport購物公園，BBCC城中城綜合項目還會設置許多娛樂休閒設施，以為居戶和訪客打造一個休閒、舒適又便利的新地標。



優點1： 日本三井購物公園 Lalaport

在日本國內及全球設有超過110家商業零售據點的日本三井集團，將在BBCC內建設一座面積140萬平方英尺的大型購物商場——LALAPORT。

這間全新的購物商場將首次引進300家日本、亞洲甚至全球知名國際零售品牌進駐，並把日本獨有的服務理念和標準帶進這家購物商場，勢必給購物者非同凡響的購物體驗。

房地產新聞

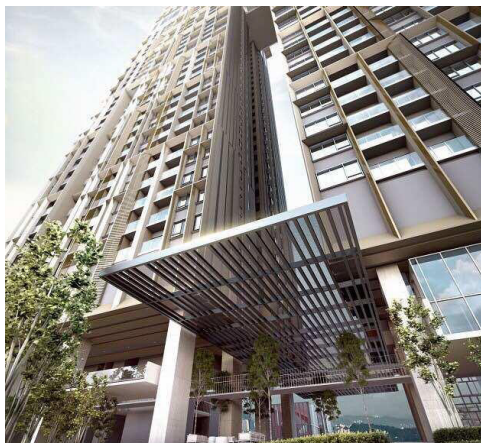
Real Estate News



優點2： 日本三井Lalaport空中花園

无论是建筑外、相融在室内设计中，抑或在生活空间内的点缀，BBCC坚持把自然绿意元素贯穿全项目，让任何角落都带有一抹绿意。这旨在打造一座兼顾生物多样性与环境可持续性的综合城市。

日本三井购物公园中的空中花园将为大家提供一个亲近自然的环境，让访客能在疲惫时享受繁华中的一点静谧。



優點5： LUCENTIA豪華公寓

作为BBCC计划旗下的第一项住宅项目，LUCENTIA Residences豪华服务式公寓是由两栋可相连互通的楼体组成，分别楼高47层及35层。

其设计灵感源自于日式纸灯笼，把光的艺术融入家居生活，为你打造出赤道光影的禅意生活。

另外，LUCENTIA公寓内设有露天阳台区，运动设施与户外休闲设备一应俱全。



優點3： 露天美食街

BBCC将为住户和访客精心打造一座完美的美食街道，届时必将吸引很多人流前来寻找属于自己舌尖上的享受。试想象自己走在繁华的美食街上，各种美食集中在你眼前，四处飘散着美食的香味，实在让人垂涎欲滴。而这热闹却又充满美好的氛围也将会是你与朋友聚会的好地方。



住户在闲暇时光若不想出门逛街，不妨到泳池中畅泳，也能在庭院里举办烧烤会，吸收新鲜空气，尽享热带的充沛阳光。

除了在露天阳台区设置儿童游乐园，LUCENTIA公寓还规划了一座与之相连的半开放式游乐树屋，以成为孩子让梦想尽情奔放的家。

而公寓内设有的天际观景台，能让住户把绝美城市全景一览眼底。

LUCENTIA公寓不容忽视的一大亮点是公寓将为这两栋住宅楼特别设有专用入口，这种专用入口在吉隆坡住宅开发项目中并不常见，旨在为住户提供如同酒店贵宾般的服务。



優點4： 綜合休閒娛樂中心

除了商场和购物中心，BBCC也致力于给住户及访客创造世界级的城市休闲娱乐生活！

国际娱乐巨头Sony Music旗下的音乐表演会馆品牌Zepp Hall，即将入驻BBCC娱乐中心，该表演会馆可容纳2500个坐席，势必开启粉丝的音乐感官之旅。

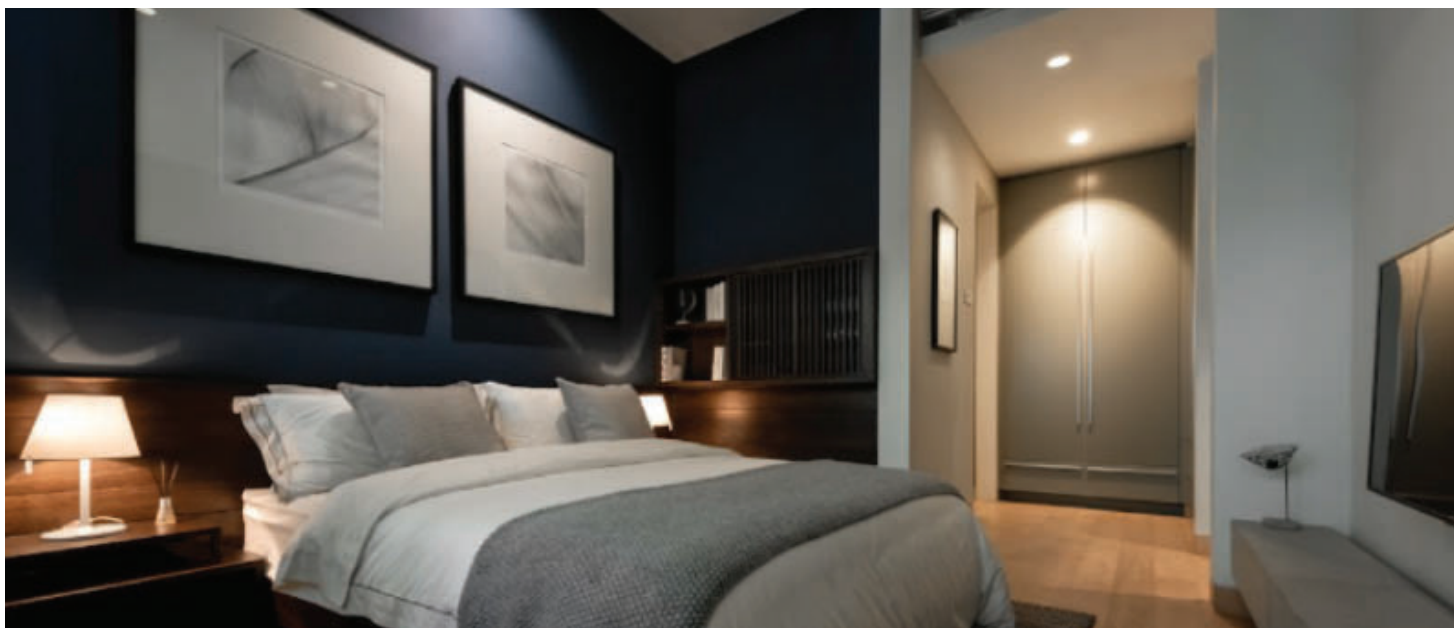
不止如此，休闲娱乐中心内还建有电影院，并设有汇聚创意设计师与艺术家的大马文化市集(Malaysia Grand Plaza)，让访客体验道地美食、本土传统手工艺与各式当代创作。



優點6： 公共交通中轉樞紐

在城市中心生活，当然交通便捷也是不容忽视的。BBCC设有一座公共交通中轉樞紐，其中包含汉都亚轻快铁站（Hang Tuah LRT）及汉都亚单轨火车站（Monorail），还可衔接至默迪卡捷运站（Merdeka MRT）。

这些吉隆坡市中心不可或缺的公共交通设施，加强BBCC与吉隆坡其他地区的连通性，让你随时随地轻易到达任何地方。



吉隆坡BBCC项目的发展潜能有目共睹，尤其是当办公楼、4星级酒店及BBCC标志性大楼等项目完成后，势必崛起成为吉隆坡市中心新一代的地标，甚至促进国家的经济。

因此，该项目的首个住宅项目LUCENTIA公寓不仅是你在吉隆坡的首选家园，同时也极具投资潜力。

根据iDemand Heatmeter数据显示，大家过去一年对公寓项目的需求高达40%。这也反映出疫情之下，公寓项目的热度依然不减。

LUCENTIA公寓还推出了预定配套以配合HOC计划，甚至还附送家具！（须符合条款与条件）如今剩余单位有限，如果你追求高便利、

多姿多彩的高品质生活，位于繁华的城市中心的LUCENTIA绝对是你不能错过的理想居所。



北部地區發展動態

Northern Region Development News



交通網等同財網，
LRT必定是經濟加強劑！

到那里都方便的轻快铁（LRT），可能很快就要贯通怡保咯！

怡保市政厅建议建全长58公里的轻快铁，且两条路线，共有28个站。

市政厅15日推出《2035年怡保发展蓝图草案》，包括兴建衔接华都牙也及新邦波赖等地的轻快铁计划。

这项蓝图旨把怡保打造成交通枢纽，纾解交通拥挤现象，也要致力带动怡保和週边地区发展。

根据蓝图，第一条路线长30公里，16个站分别是美露拉也、九洞、曼锐、斯里宾、美丹杰、怡保总站、城市转型中心（UTC）、大和园、兵如港、华林市、万里望、孟加兰、上环18、拿乞、华都牙也将相花园，以及华都牙也。

第二条长28公里的路线，16个站建议设在双威城、打扞、怡保花园、体育馆、中央医院、怡保总站、城市转型中心（UTC）、大和园、兵如港、昆仑喇叭、美丹务边、白兰园、安邦和新邦波赖。

当中，有4个换乘站，包括怡保总站、城市转型中心（UTC）、大和园和兵如港。



CADANGAN PROJEK M18

PENYEDIAAN SISTEM REL (MEWUJUDKAN PERKHIDMATAN LRT)

Kewujudan perkhidmatan LRT di dalam kawasan Bandaraya Ipoh amat bersesuaian untuk meningkatkan imej bandar serta menjajuk bandar semakin berkembang dan maju. Selain itu, dengan adanya perkhidmatan LRT ini secara tidak langsung mampu menyumbang kepada pertumbuhan semula ekonomi dan mengurangkan kesesakan lalu lintas di pusat bandaraya.

Perkhidmatan LRT akan menghubungkan antara bandar-bandar utama di dalam kawasan Bandaraya Ipoh. Perkhidmatan ini dijangkakan akan menjadi pilihan utama terutamanya penduduk tempatan untuk bergerak dari satu tempat ke satu tempat seperti menjadi pengangkutan utama untuk ke tempat kerja. Laluan perkhidmatan LRT ini terbahagi kepada dua bahagian iaitu kawasan barat dan timur Ipoh.

LALUAN PERKHIDMATAN LRT

LALUAN 1

- Laluan : Meru Raya - Ipoh - Batu Gajah
- Jarak laluan : 30 km
- Jumlah stesen : 16 stesen
- Kekerapan perkhidmatan sela 6 minit

LALUAN 2

- Laluan : Bandar Sunway - Ipoh - Simpang Pulai
- Jarak laluan : 28 km
- Jumlah stesen : 16 stesen
- Kekerapan perkhidmatan sela 6 minit

JUMLAH KESELURUHAN STESEN : 28 STESEN

JUMLAH JARAK KESELURUHAN : 58 KM

掌管房屋、地方政府及旅游事务的行政议员拿督诺丽，代表霹雳大臣为《2035年怡保发展蓝图草案》推介和宣传时指出，蓝图三大，首重加强交通网。

她说，其次是打造银谷高科技园，催谷霹州投资，创造更多就业机会和带动当地经济；另外就是大力发有潜力的旅游产品。

“例如，重新发展甘榜霸罗、甘榜古仔和近打河周边地区。”

同时列席的怡保市长拿督鲁迈兹指出，即日起至年底，公众可针对发展蓝图草案提供意见或回馈。

针对旅游区品牌和行动计划，他说，四大区会有不同的旅游发展定位，包括怡保要打造成时髦旅游中心，华都牙也定位健康生活方式旅游点，务边会着力打造生态冒险之都，同还要振兴江沙王城。

- 輕快鐵 · 高速火車
- 水上德士 · 有軌電車

怡擬打造全面公交系統

2035怡保地方规划蓝图草案（替代）中建议为怡保打造全面、发达和高效的公共交通系统，其中极具吸引力的计划包括开通轻快铁、高速火车（High Speed Rail）、水上的士、市内有轨电车（Tram）和电动火车（Komuter）。

霹州行政议员拿督诺丽于11月16日代表州务大臣拿督斯里沙拉尼为2035怡保地方规划蓝图草案（替代）主持宣传活动。





可負擔屋、公交系統、學校……
柔佛州未來更加宜居！

首相署（经济）部长拿督斯里慕斯达法透露，在 2022 年财政预算案中，柔佛州将获得 46 亿令吉发展拨款，以发展 434 个项目，其中 79 个是新项目。

“发展项目，包括了通往新山的金马士双轨电动火车计划、柔新捷运系统计划（RTS）、古来太子城 2 国中新增 36 间教室、乌鲁地南人民房屋计划和巴西古当医院。”

他也透露，柔佛将参与马印泰增长三角区的讨论。

慕斯达法是日前在新山与柔佛州务大臣拿督哈斯尼会谈关于预算案事宜后接受记者访问。

他也透露，哈斯尼提出了有关柔佛州新项目数量的问题，他认为与延续项目相比，新项目的数量很少。

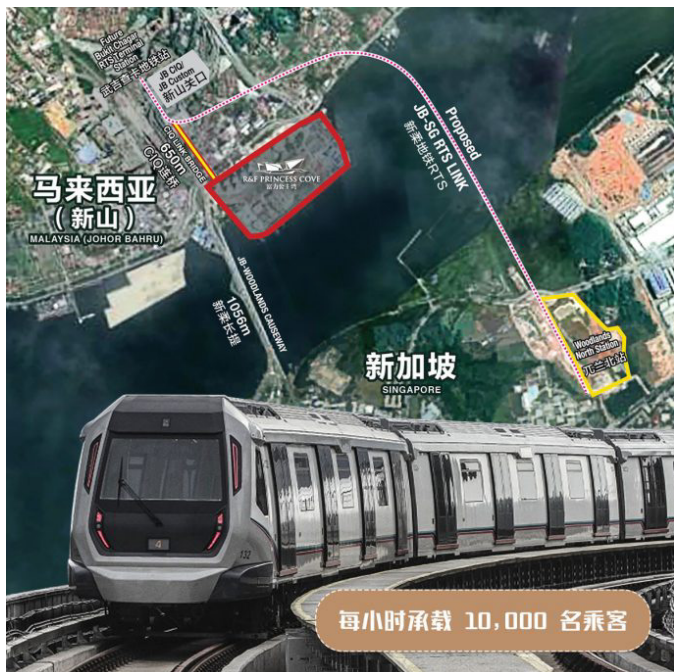
“其实，这是与冠病疫情带来的财务限制有关，一旦我国的财政状况改善，政府将考虑州政府的申请。”

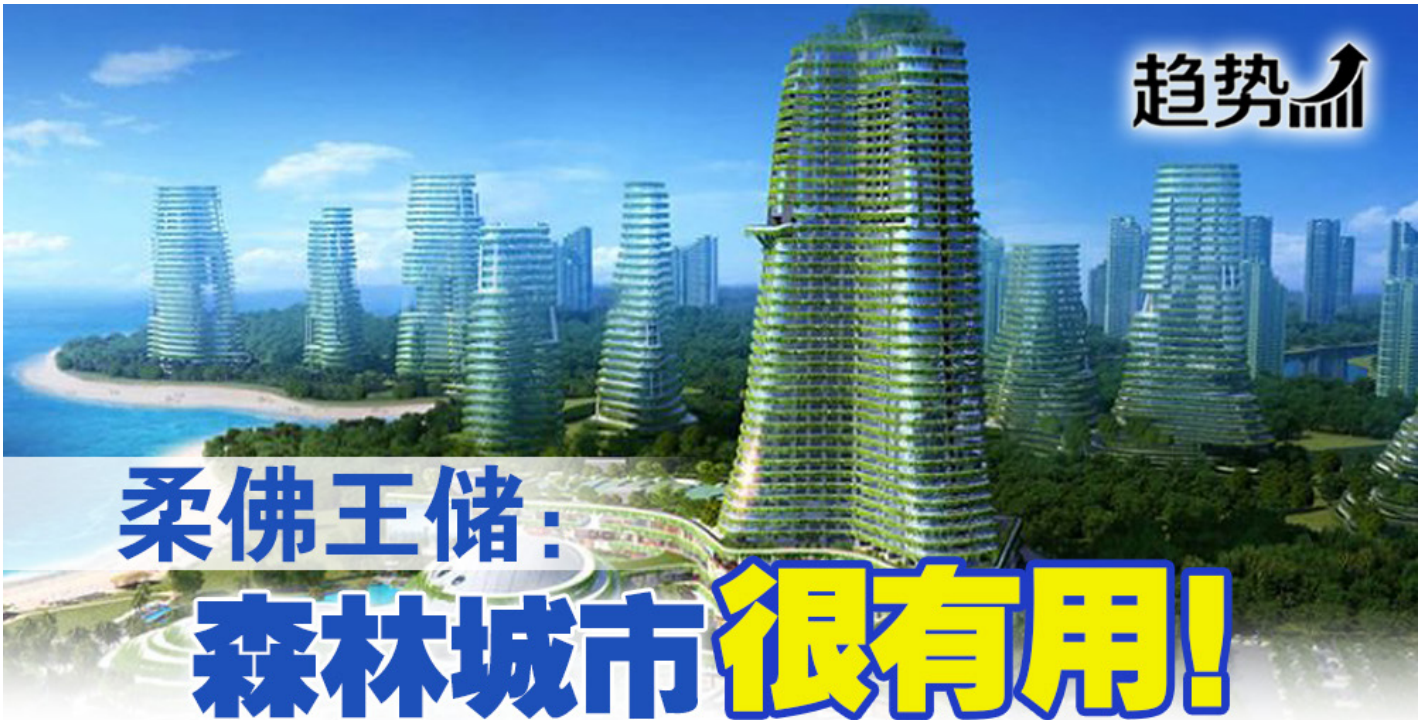
去年年均增長比全國高

与此同时，慕斯达法在一份声明中表示，柔佛州是国内生产总值（GDP）主要贡献州之一，在 2016 年至 2020 年期间，其年均增长比全国的 2.7% 高。

“这使得柔佛州成为继雪兰莪、吉隆坡联邦直辖区和砂拉越之外的国民经济的主要贡献者之一。”

此外，他说，根据 2019 年家庭收入支出和基本设施调查（HIES BA），柔佛州 3.9% 的绝对贫困率低于全国 5.6% 的绝对贫困率。





排名全球第二的“無用”大型項目？ 柔佛王儲替森林城市護航。

位于柔佛州的森林城市，近日被一名Top Luxury的Youtube主播列为全球第二大“無用”的大型项目，引起热议。除了发展商跳出来反驳，柔佛王儲也全力护航！

柔佛王儲东姑伊斯迈在面簿发文说，森林城市“無用”，是一项不正确且诽谤的指控。

他指出，森林城市是一项具备可持续性特质的项目，至今的税收和股息为柔佛中带来6.3亿令吉的收入，为1200位当地人创造就业机会，还将总值14亿令吉的项目交由150家本地承包商。

不仅如此，森林城市上个月刚在可持续城市与人居环境奖中，荣获“全球低碳城市规划设计返利奖”，由此可证明这是一项成功扬名国际的项目。

他指出，在全球面临冠病疫情冲击之时，柔佛州也难以幸免，房地产销售也自然低迷。此外，中央政府不一致的政策也影响投资者的信心。他希望随着的经济复苏，政策也可以更加稳定，以吸引更多外国投资者。

对于Top Luxury的发言，碧桂园森林城市（Country Garden Forest City）也第一时间发文告驳斥，该影片存在误导性，为了吸引注意力而呈现的偏激且不符事实的内容。

该公司也强调，森林城市计划是以外资为主的发展项目，与政治没有任何挂钩，并遵守州统治者、联邦和州政府权限，并非是“中国殖民”。

森林城市公司對5點指責的澄清：

- 1.发展项目跟政治没有任何挂钩
- 2.森林城市为一座座国际城市，要满足来自国内外的居民，因此采用了多语言的标牌。这座城市的道路名称都在地方当局登记。
- 3.学习另一种语言不是一种洗脑中国殖民的方法。现在是2021年，我们生活在一个无边疆世界中。了解其他语言可以鼓励文化欣赏。
- 4.这座城市在全面开发4个人造岛屿后，可容纳70万人，不仅包括买家，还包括当地人以及游客、专业人士和学生。
- 5.森林城市目前才发展了5年，还有25至30年的发展时间，如果这项发展“無用”，那就根本无法开始。政府也从公司税、征费和费用项目中受益。

快速提示 | Quick Tips



越來越多的企業探索外包業務與服務，
後疫情時代該領域前景可期。



甘詹夏尔马



郑扬建

大马近年已崛起为世界主要全球商业服务中心(Global Business Services, 简称GBS)之一，但疫情的冲击，这个趋势会否出现新的转变？

对大马办公产业市场，尤其是作为大马主要全球商业服务基地的巴生谷地区办公市场，又会带来怎样的影响？

事实上，随着有越来越多的企业探讨将更多业务外包出去，或自行设立全球商业服务，尤其是国内2019冠状病毒病疫情逐渐好转之际的后疫情时代，这股趋势更是明显，预料GBS领域将持续增长。

无论是全球商业服务领域的相关业者，或是熟悉全球商业服务的跨国产业顾问公司，都一致看好大马的全球商业服务前景。相应的，大马尤其是巴生谷、檳城和柔南的办公楼市场也会受到带动，从中得益。

数字客户体验外包公司Everise指出，大马确实有潜能和机会成为一个更卓越的全球商业服务据点。

事实上，大马在全球科技创新与全球商业服务的排名中名列前茅。该公司大马高级副总裁（营运）甘詹夏尔马说，在毕马威《2021年全球主要科技创新中心》报告中，吉隆坡在亚太地区排名第9。

此外，科尔尼最新的全球服务地点指数，大马的排名更是高居全球第三，仅次于两个科技大国印度和中国之后。

全球服务地点指数

排名	国家/地区	排名	国家/地区
1	印度	14	波兰
2	中国	15	埃及
3	大马	16	德国
4	印尼	17	保加利亚
5	巴西	18	葡萄牙
6	越南	19	格鲁吉亚
7	美国	20	拉脱维亚
8	英国	21	俄罗斯
9	菲律宾	22	日本
10	泰国	23	斯里兰卡
11	墨西哥	24	智利
12	爱沙尼亚	25	阿联酋
13	哥伦比亚		

资料来源：科尔尼

他接受《南洋商报》书面专访时指出，大马尤其是吉隆坡在全球商业服务方面的优势，包括强稳的基础设施、掌握多种语言能力的人才众多，以及生活成本适中。

“跨国企业对多语支援服务的需求越来越大，而这股趋势将在疫情后持续，并令大马在全球商业服务领域处于有利地位。”

大馬商業服務放眼達62億

大马莱坊企业服务部执行董事郑扬建指出，根据数字媒体公司GlobalData，凭借其策略性的地理位置、经商便利以及年轻与精通数字科技的人口，大马的全球商业服务市场规模，预计将从2019年的13亿美元（约53亿9500万令吉），于2024年飙增至15亿美元（62亿2500万令吉）。

他接受本报书面专访时说，和各个领域一样，全球商业服务也深受疫情的影响。

“事实上，疫情期间，有人担心全球商业服务能否迎合各种服务水平的协议。

“为遏制病毒而采取的严格管控措施，令许多企业别无选择，只好允许员工居家作业。疫情造成的严重干扰，加速了世人在日常生活和商务活动上对科技的运用，企业也被迫进行调整，以调适自身在新常态下的营运环境中求存和继续经营。

“但在此期间，大马的全球商业服务领域却持续发展，并预计将在后疫情时代继续增长，主要得益于数字基础设施和服务的准备就绪、人才的韧性和敏捷性，以及政府为创造有利商务环境而持续提供的各项支援措施。”

GBS 5个基本特征

- 跨职能** GBS 通常包含多个职能部门，例如财务、人力资源、资讯科技、客户服务和营运等，且这些职能部门间的集成水平较高。
- 跨区域** GBS 为企业内所有业务区域提供跨区域的服务。
- 多地点** 多地点跨区域交付服务，或主辐式的分布模式。
- 多来源** GBS 负责保证服务水平，签署服务水平协议，交付方式分自建、外包和二者结合。
- 多业务** GBS 组织通常服务于多个业务单元，为企业提供最高水平的服务。

资料来源:德勤咨询
2019《中国数字化全球商业服务中心》研究报告

數字經濟機構提供支援

郑扬建补充，大马通讯及多媒体部辖下的大马数字经济机构也正加紧努力，为企业提供持续援助和推动能力发展。它所提供的关键支援，令各种企业和行业生态系统在疫情期间和后疫情时代持续营运。

与此同时，冠病疫情促使企业重新评估业务和目标，不少企业已开始探索企业内部的潜在重组，特别是在未来的工作安排方面——例如将财务、资讯科技、人力资源和采购等特定业务外包，以创建更具弹性和成本效益的业务模式。

“随着越来越多的企业探索外包或设立全球商业服务业务与服务，尤其是在后疫情时代，该领域将继续增长。”

檳柔各有賣點深具潛力

郑扬建指出，尽管在大马，更多企业会选择在巴生谷设立全球商业服务的业务，但檳城和柔南依斯干达特区也不乏这样的潜力，因为两地拥有各自的独特卖点，有利于全球商业服务业务的增长。

事实上，巴生谷以外，檳城目前是大马全球商业服务的第二大重镇。檳州电子与电气、资讯科技外包和业务流程外包领域的持续扩张，有利于全球商业服务领域的增长。

至于在柔南，全球商业服务领域的增长，预计将由科技与数字领域推动。

跨國企業最愛雪隆

巴生谷办公产业市场主要由3大地区，即吉隆坡市中心、吉隆坡市郊和雪兰莪州组成。这3大地区各有其优势和劣势，可以吸引租户在其中设立营运中心。

但据大马莱坊观察，大部分全球商业服务业者都选择在隆市郊和雪州落脚。

例如坐落在隆市郊班底峇鲁路马电讯大厦的德国巴斯夫亚太服务中心私人有限公司、雪州梳邦再也双威镇的罗氏服务（亚太）私人有限公司、雪州八打灵再也万达镇的Air Liquide商业服务公司，以及八打灵再也珍珠白沙罗的德国赫伯特商业服务（马）私人有限公司。

郑扬建说，这些地区的交通非常便利，四通八达，大多拥有广泛的公路和铁路（包括轻快铁、捷运和电动火车）网路，当地也拥有许多便利设施，因此广受商界和办公租户欢迎。

此外，隆市郊的办公市场有两大优势：

- (1) 距离隆市中心和州的重要卫星城市的通勤路程不远，以及 (2) 地灵人杰，人才济济。

几家著名的全球商业服务业者也在雪州设立了它们的枢纽，分布在多座拥有多媒体超级走廊地位的A级建筑物，包括1Powerhouse、The Pinnacle Sunway、i-City Sumurwang Tower，以及白沙罗上城新落成的 Imazium。

这些办公室是综合发展项目的一部分，提供相当大的典型楼层，支持综合开发项目内的现场便利设施和便利设施，并方便使用公共交通。

即将于2023年竣工的捷运第二路线（双溪毛糯-沙登=布城），加上现有的公路和铁路（轻轨、捷运、电动火车和机场直透快铁）网络四通八达，预计将吸引更多办公租户考虑进驻。

“值得一提的是，即将落成的综合发展项目，例如敦拉萨国际贸易中心、吉隆坡118大楼和武吉免登城市中心，将成为隆市中心办公市场的催化剂。”



快速提示 | Quick Tips

本季辦公室租賃料增長

萊坊預計，隨著更多經濟領域/企業根據國家復甦計劃重新營運，辦公市場的租賃活動將於本季度或明年初緩慢增長。

隨著疫情逐漸好轉，各項防疫管控進一步鬆綁，加上最近解除跨州和出國旅遊的禁令，大馬各個經濟領域已重啟。

鄭揚建說，被壓抑的需求將激勵企業開拓市場，尤其是那些目前採取觀望態度的公司。

“大馬數字經濟機構、大馬投資發展局、投資吉隆坡機構、雪蘭莪投資促進機構和其他相關政府機構持續努力吸引更多企業來馬設立業務，這將自然地促使有關企業在大馬設立辦事處，以招攬人才和促進業務。”

他指出，隆市中心/中央商務區的辦公市場市場預計需要一段時日才能復甦，尤其是在供需日益失衡的情況下。

然而，相比之下，隆市郊和雪州的現有和即將落成的辦公市場預計將更快復甦，得益於對市場對位置優越，但租金卻富有競爭力的優質辦公空間需求持續增強。

遠程實體辦公結合

“虛擬作業”是全球商業服務的永續選擇嗎？

根據萊坊向一些著名全球商業服務業者了解，大部分全球商業服務業者仍希望在疫後重返傳統的實體辦公模式，當然，必須考慮到職場的營運現實，例如分開不同的地點營運。

鄭揚建說，突如其來的疫情在不经意间促使企業重新評估了它們的工作地點和方式，虛擬/遠程工作的出現，對包括全球商業服務業者在內的所有行業都具有重要意義，而疫情加速了這些趨勢，並引發了新工作方式的重大變化。

雖然當疫情來襲時，國內大部分全球商業服務業者得以迅速從辦公室工作過渡到遠程作業的工作模式，但萊坊認為，包括全球商業服務業者在內的大多數企業未來不會採用完全虛擬/遠程工作，而是遠程和實體辦公互相结合，當然，這取決於個別企業的企业文化與所在行業而定。

他強調，長期而言，企業仍需要實體辦公室，因為人際交往和協作仍是不可或缺的一環，尤其是建立團隊合作方面。

“實體辦公空間在員工培訓和生產力方面發揮着關鍵作用，尤其是當員工/人才是全球商業服務業務的關鍵支柱之一時。為確保滿足客戶需求，需要具備一系列優質技能的人才，需要勞動力的數字技能加上先進科技的採用，才能確保未來的業務永續性。”

書到用時：GBS整合企業後援服務

全球商業服務（Global Business Service，簡稱GBS）又稱全球共享服務或全球商務諮詢服務，是共享服務（Shared Service Center，簡稱SSC）和業務流程外包（Business Process Outsource，簡稱BPO）進一步演化發展的一種服務。

GBS通常定義為：企業將全球後援職能整合在GBS內，比如財務、人事、行政、資訊科技（IT）、法律事務等，統一為全球的经营職能如研發、生產、銷售、售後等，提供標準化、規範化的服務，以達到企業降低營運成本和提高績效的目的。

從GBS的發展來看，起初是通過財務、人事等單一職能共享帶來效率提升及成本降低。單一職能共享成熟後，管理層也逐漸看到單一職能共享的整合價值，於是多職能共享，即GBS從而得到發展。

共享服務是跨國企業因跨國經營而產生，GBS目前在跨國企業實施較多，所以GBS里有“G”是正常的。

2021年全球主要科技創新中心排名

美洲	歐洲、中東和非洲	亞太區
紐約市	特拉維夫	新加坡
奧斯汀	倫敦	北京
西雅圖	柏林	上海
波士頓	法蘭克福	東京
芝加哥	巴黎	班加羅爾
達拉斯	迪拜	香港
蒙特利爾	莫斯科	首爾
邁阿密	布里斯托	深圳
華盛頓	漢堡	吉隆坡
鳳凰城	耶路撒冷	曼谷
洛杉磯	慕尼黑	孟買
里約熱內盧	布魯塞爾	台北
多倫多	巴塞羅那	悉尼
溫哥華	阿姆斯特丹	墨爾本
亞特蘭大	開普敦	海得拉巴
	都柏林	
	利雅得	

資料來源：2021年畢馬威科技業調查



你家的厨房干湿分明嗎？



厨房设计师专家：Pao
SEPHORA SDN BHD
www.sephorakitchen.com
pao@sephorakitchen.com
FB page: 掌握厨房大小事

厨房已经渐渐成为家里的中心，尤其经过了一个漫长的MCO，大家都越来越注重厨房的规划以及厨房区域的重要性。

现代的厨房不只是用来备餐而已，甚至已经可以设计到让家人团聚的空间。



厨房基本上可分为干厨房和湿厨房。有些发展商还特地把湿厨房规划成个别的空间，好让大煮大炒时油烟味不会飘到客厅里。

但不是每个家庭的厨房格局都可以分为干厨房和湿厨房。屋主在必要时可能需要小小更改整个厨房的格局。

快速提示 | Quick Tips

在此跟大家分享干厨房与湿厨房的差别：



干厨房可用作简单用餐区，一门隔开湿厨房有助于减少飘进屋里的油烟。



干厨房通常会放置冰箱、烤箱等电器和中岛区。

干厨房

基本上干厨房的用意是让屋主可以准备简单的餐点，譬如说烘面包，切水果，准备咖啡等等。其用量可能比湿厨房还多，但通常不需要太费力准备食材。

另一点是干厨房都会有一些厨房电器：冰橱，咖啡机，微波炉，水果搅拌机，面包机等等，也建议在干厨房安装一个比较小的水槽。当然，干厨房整理起来也不必大费周章。

湿厨房

顾名思义，湿厨房是一个可以解开浑身斗数展现厨艺的好地方。

大多数的煎炸爆炒都可以在湿厨房进行。所以，湿厨房尽可能可以安装抽油烟机，把一切的油烟味都抽出屋外。



湿厨房装置了抽油烟机，有助于保持空气流通。

第二点是建议在湿厨房里安装窗户，让空气比较流通。一些厨房电器比如抽油烟机，火炉，烤箱，洗碗机等等都适合安装在湿厨房。

由于湿厨房是属于湿气较重的空间，所以打扫和整理起来会比较费力。



干湿厨房分明，备起餐来更整洁有条理。

总结来说，不一定每一间家都需要分类干厨房与湿厨房，是因屋主个人的烹饪或使用厨房的习惯来设计。

由于现在发展商所开发的屋子迎合年轻人的品味，大多数年轻人已经不再会大煮大炒，所以厨房的空间也越来越小，如公寓或服务式公寓，为了可以分类干厨房和湿厨房，大多数人都会把洗衣空间 (Yard Area) 打造成湿厨房，至少油烟不会飘进屋内，可以保持家里的干爽。

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