

投資新聞

12月 2021年 | 第七期

2021年 馬來西亞表現得如何?



全球最宜移居城市
外國人最愛吉隆坡



外國收入繳稅衝擊經濟



投資300億擴充營運
英特爾新廠房動土



網評今年全球最佳
退休島嶼第3名
檳連續兩年入選15佳



走過慌亂的2020、辛苦的2021年， 明年，將有不少購物商場開張迎客！

零售业是冠病疫情下最受影响的领域之一，零售销售去年就按年萎缩16.3%，是1997/98年亚洲金融风暴以来最糟的表现（1998年按年萎缩20%）。

今年1月的行动管控令2.0（MCO 2.0）、5月的MCO 3.0，以及6月份的全面封锁（FMCO），令零售业进一步“兵败如山倒”，大马零售商协会（MRA）也将今年的零售销售预估，从原本的按年增长4%大砍至0.8%。

2022年零售业会否苦尽甘来？购物商场、店铺等零售产业又会有怎样的一副光景？

业界普遍看好本地零售业将在2022年回春，利好因素包括疫情期间的被压抑需求将释出市场、跨州禁令解除，以及外国游客预计将于明年重返大马。

尽管国内疫情近期有回升之势，但业界普遍认为，我国不太可能再实行全国性的行动管控甚至全面封锁，而是针对性的收紧疫情严重地区的管控。

因此，零售业复苏的步伐预料不会再次被疫情打乱，甚至拖慢。

相反地，无论是巴生谷或柔南地区，明年起将有更多新的购物商场开张营业，一些新的零售业者也正摩拳擦掌，准备在零售业的反弹走势中分一杯羹。

跨国产业顾问公司莱坊就指出，尽管疫情下有些零售业者不支倒闭，也有业者削减分店数目，但也有善于把握商机的零售业者已物色策略性的地点，准备在零售业被压抑需求释出市场时获利。



袁美珠

大马莱坊产业管理董事袁美珠说，巴生谷自今年10月中进入国家复苏计划第四阶段，更多经济领域重启，对零售领域的逐步复苏有利。

她说，除了日前开张的武吉加里尔柏威年广场，IOI城市广场第二期也预计于今年12月新张，明年巴生谷将有更多新的购物广场投入市场，这包括武吉免登城市中心、三井购物公园啦啦宝都、Ecohill Walk Mall、巴生KSL Esplanade商场、敦拉萨国际贸易中心、吉隆坡118大楼、Permata Sapura、8 Conlay和白沙罗高原柏威年。

在新山，同样预计将有4座新的购物商场将投入营运。这4座商场共提供逾50万平方尺的净可出租空间。而在檳城，目前有4座购物商场正如火如荼的施工中，另有一座商场则处于策划阶段。



蔡慧莹

衡量需求積極招租

大马莱坊柔佛州分行董事蔡慧莹指出，尽管目前仍无法确认，有关新商场将在何时开张，但预计业主和投资者们将积极展开招租活动，并衡量市场的需求有多大。

她说，在大马和新加坡的陆路疫苗接种者旅游走廊（简称VTL）计划开跑后，购物、休闲与社交活动的被压抑需求料将释出市场。

柔佛尤其是新山一带向来高度依赖新加坡游客，大马南部国门在VTL计划下重新开放后，新加坡人重返柔南消费，加上在新加坡工作的大马客工，料将令疫情期间犹如“一滩死水”的柔南经济包括零售领域“枯木逢春”。

事实上，疫情期间并非所有零售业者陷入困境，尽管Dunkin Donuts、巴迪尼、Brands Outlet和时尚品牌优衣库等纷纷关掉表现低于预期的分店，但Mr. DIY却持续扩张，在柔南多个地区开设新分店。

柔南零售业者受疫情冲击的程度不一，在新加坡游客和大马客工无法入境期间，那些坐落在市区，尤其是靠近马新长堤的零售业者遭遇重创，但那些位于市郊的零售业者则获得当地社区人士光顾，表现相对较好。

巴生谷零售市场也同样上演“有人辞官归故里，有人漏夜赶科场”的戏码。

金爸爸和盛记香港甜品今年关闭巴生谷的多间分店，营运约20载的吉隆坡城中城阳光广场美食阁也不敌疫情结业；但与此同时，中国第二大影院投资管理公司大地影院集团、日本Don Don Donki 连锁折扣便利店，以及美国的Five Guys汉堡餐厅等却于今年登陆大马，相继在巴生谷开始营运。

在檳城，星巴克、麦当劳、Krispy Kreme、香啡缤、全家便利店，以及2元商店如Mr DIY旗下的Mr Dollar和Eco Shop等，在严峻的零售市场中逆流而上，开设更多的分店。

2022年零售產業市場亮點

- 1.国内旅游业蓬勃发展，重点发展零售市场。一旦国门重开放，旅游业恢复到疫前水平，整体增长潜力将会高得多。
- 2.疫情和长期封锁，迫使许多零售商和购物中心重新检视其内部营运效率和成本结构，以降低在MCO期间继续求存所需的成本。
- 3.餐饮与相关零售的新概念。疫情催生新型零售企业家，尤其是餐饮业，将有更多新业者涌现。
- 4.零售空间业主和零售商及不同零售商之间，在产品与服务上进行更多合作——零售空间业主和零售租户之间进行更富有创意和合作的商业条款，这将有助于双方的长期合作。鉴于客户的便利性和满意度是终极目标，零售商借此机会合作，增加针对相同客户群但互补的服务和产品，以提供更完善的“一条龙”服务。

3熱點復蘇速度不同

国内3大产业热点的零售领域复苏速度大不同！



第一太平戴维斯（大马）私人有限公司表示，随着各经济领域重启和管控松绑，零售业已迅速反弹，该领域的租赁活动和意愿也稳步攀升。

该公司零售服务主管穆里梅农指出，无论是零售销售业绩或是零售空间新的租约，檳城和柔佛都比巴生谷地区来得慢热，主因是两地都高度依赖游客带动经济活动。

他说，从零售业目前的反弹走势看来，只要政府的大方向和行动方略稳定不变，2022年展望会更好。

他强调，尽管零售业景气回暖，但至少短期内，零售空间的租金并未水涨船高。

这是因为还有许多零售空间空置着，未来也还有新的供应投入市场，因此业主们预料仍会提供吸引人的租约配套，在招揽新的租户之余，也要留住原有租户。

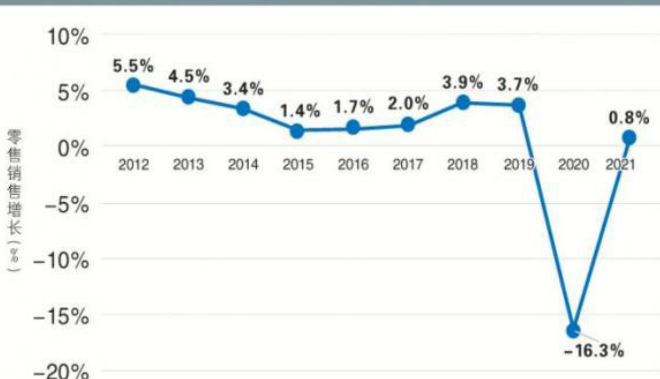
他认为，本区域尤其是大马的零售领域需要一个冲击来敲响警钟，而此次疫情正是变通求存的催化剂。

“零售业经历了史上最深的低潮，这引起了人们对零售营运方面，以及在繁荣时期可能被忽视或被视为理所当然的产品的关注。

“因此，过去一年半至两年来的这段日子，是一个重大的学习过程，因此人们都期望零售商和零售产业业主们，都能变得更富有创意和更高效。”

只要零售商（以及业主们）继续关注营运绩效，并采用新科技——无论是数据分析、社交媒体还是营运效率，善用所有管道来推动品牌与业务，未来仍有立足之地。

大马零售销售增长走势 (2012年至2021年)



资料来源:大马零售商协会(MRA)及莱坊研究
备注:2021年为预估数据



苏继良

商場租用率料復蘇

檳城零售领域的复苏，将取决于疫情的管控，以及国家复苏计划下，从大流行转入地方病的措施是否成功推行。

大马莱坊檳城分行执行董事苏继良说，在跨州禁令解除后，以及国门即将重新开放下，檳州购物商场的租用率有望在明年出现一些复苏。

根据国家产业资讯中心数据，檳州购物广场的整体租用率于今年上半年下跌至72.2%，相较于去年同期是73.3%。

苏继良指出，檳岛购物广场的租用率今年上半年下滑至76.8%，去年同期为82%。

“今年来持续的封城措施导致购物商场访客下跌，许多无法继续撑下去的零售租户惟有结业，商场租用率也相应的走下坡路。

“随着今年10月解除跨州禁令，购物人潮将逐步回升，零售领域今年第四季或有望出现一些反弹。”

他强调，2021年零售业的惨况史无前例，那些渡过难关的零售业者必须回顾当初是如何存活下来，并善用创新的方式来推动业务增长。

他补充，目前仍无法确定，我国是否再度实行行动管控，因此零售商受促采纳电子商务和无现金付款，以持续扩充业务。

“网购将继续大行其道，更多的零售业者必须适应和善用数字化交易。那些无法适应无现金交易和电子商务新常态的业者，将面临生意难以为继的压力。”



無現金交易大勢所趨

放眼未来，无现金交易及线上付款是大势所趋，有效结合实体和线上业务将是所有零售业者存亡的关键。

此外，购物商场业主则致力为购物者和员工提供安全的环境，通过无现金付款缴付停车费、免触碰的进入商场、加强商场内的室内健康及提供良好数字科技设施等。

袁美珠指出，尽管购物商场仍是许多人热爱光顾的场所，但事实证明，商场为到访者提供难忘的体验，比以往任何时候都更加重要。

穆里梅农则表示，事实已证明，不管未来怎么变，实体零售店仍将继续存在。

他指出，实体零售业者失败的原因有很多，而很大程度上可归咎于内部营运效益欠佳，以及其产品与服务不再是市场所需。

因此，将线上和线下零售业务进行无缝的接轨，并聚焦于客户满意度和便利，是此次疫情所学会的关键知识，重点在于必须持之以恒的维持下去。

“无论是线上或线下业务，业者们必须善用每个接触点来了解和回应客户的需求，这对零售业的增长和生存至关重要。”

2022年零售领域关注因素

1. 更重视餐饮——虽然在MCO期间，送餐业一片大好，但零售商也意识到，由于送餐平台收取的佣金偏高，加重运营成本。
2. 专注于全渠道，而非任何特定的销售管道。零售商须在所有管道和所有接触点，提供相同水平的服务和体验。
3. 零售空间和购物中心的设计强调灵活性和适应性——无论是商店或购物广场，零售商和业主们都意识到“把所有鸡蛋放在一个篮子”的风险，不管是销售管道、产品或客户目标群，都必须多元化。
4. 运动休闲相关品牌和产品表现强劲——疫情让人们更讲究健康的生活方式，更多的进行跑步、骑脚踏车、徒步旅行等户外活动，因此与这些活动相关的产品和配件肯定会激增。
5. 鉴于居家作业或远程作业的趋势，作为工作/会议空间的咖啡店将大行其道。





隆市局：在研究階段 禁烟區或擴至公園公市

罗斯兰（左起）陪同马哈狄一同推介“无烟吉隆坡”醒觉运动。

吉隆坡市政局未来料扩大禁烟范围，包括公共公园与批发公市，以期带领我国首都迈向“无烟吉隆坡”的目标。

不过，上述加强措施仍在探讨阶段，当局将向卫生部申请加强法律约束，以便扩大禁烟范围。

市長推介“無烟吉隆坡”

吉隆坡市长拿督马哈狄指出，为了让市民提倡不抽烟，并且迈向更健康的生活方式，隆市局计划增加辖内的禁烟区，如批发公市和公共泳池等，惟目前仍在研究阶段。

他今日出席“无烟吉隆坡”（KLBAR）醒觉运动的推介仪式时，召开新闻发布会时，如是指出。

他也说，如今禁烟令刚落实不久，因此，现阶段将着重于提高公民意识，包括灌输禁止在禁烟区抽烟，以及违规将面临何等惩罚的资讯。

“如今已有既定法律让相关单位执法，因此（执法工作）必须继续，然而，现阶段必须着重于提高公民意识，让他们知道违规的严重性和惩罚，避免市民无法适从，甚至责怪执法人员，如吉隆坡市政局和执法单位等。”

落實前將細說政策

马哈狄说，隆市局在落实任何举措时，必须先向市民详细说明政策细节，包括“该做与不该做事项”，因此，政府与人民之间的沟通与对话及其重要。

“为此，我们透过与各单位，包括私人领域和社区的配合，共同推广“无烟吉隆坡”醒觉运动，提高民众对抽烟有害无益的意识。”

市长说，抽烟习惯不仅会引发健康问题，更会影响周遭人士吸二手烟而危害健康，且烟民随意丢弃烟蒂甚会造成环境问题，如沟渠阻塞而加剧隆市突发水灾的情况。

“因此，吉隆坡社区透过吉隆坡21地方议程（LA21KL）无烟吉隆坡委员会发起无烟吉隆坡的醒觉运动，并与政府机构、非政府组织与商家，推崇多项醒觉活动和措施，包括由BookDoc主办的‘无烟城市线上马拉松’，进一步将吉隆坡迈向‘无烟城市’。”

他说，为配合该醒觉运动，隆市局将在辖内的交通和广告电子看板、公共交通系统如捷运和轻快地铁站、车厢，以及基本设施如垃圾桶等，输入抽烟害处的海报、文案和视频，提高“无烟意识”的能见度。

謝美麗：將申請擴大禁烟區

吉隆坡21地方议程（LA21KL）无烟吉隆坡委员会主席谢美丽说，按照现有的法令，禁烟区主要是在公共公园和游乐场，而批发公市和公共泳池并没涵盖在内，为此，该委员会计划向卫生部申请，以增加或扩大辖区内的禁烟区。

“希望卫生部能透过法律增加禁烟区，我们也会探讨在其他地方，如民众会堂等落实禁烟举措。当一些活动主办单位向隆市局申请场地来办活动时，市政局便会在申请条件中，增设“禁止抽烟”的条例。”

出席者还包括联邦直辖区部副秘书长（规划与发展）拿督罗斯兰，以及BookDoc创办人拿督马彦山。



马哈狄（右二）颁发模拟支票给“无烟城市线上马拉松”的得奖者。右起为马彦山和罗斯兰。左二起为谢美丽。



外國收入繳稅衝擊經濟

财政部副部长莫哈末沙哈日前宣布，从明年起，凡是在外国，包括新加坡工作的大马公民，如果将收入汇回国，必须缴税，因为他们也受惠于政府提供的各项设施。

他进一步阐明，征税的基本原理是平等对待所有的马来西亚人民，无论他们是从国内赚取收入，还是从国外赚取收入，他们都可以使用国内的所有设施和便利。

莫哈末沙哈是于日前在国会下议院为2021年财政法案进行二读总结时这么指出。他认为，国外赚取的收入汇回国，将受限于国内的税收法令。

事实上，11月中，内陆税政局曾发文告宣布，这项特别计划将从明年1月1日实行到6月30日，为期半年，税率为3%。

国外收入需要征税的措施，其实在2004年以前曾经实施，如今这项措施在取消了18年后，再度实施，引起广泛关注。尤其是我国有许多国人在新加坡工作，他们赚取的收入一旦带回我国也必须缴税，影响可说是相当广泛，甚至可能对柔佛州新山的经济造成一定程度的影响。

不过税务专家孔令龙指出，国外收入征税的课题，可从两个层面来看。第一个层面，如果国人在国外的收入，没有汇回国，那就不存在征税的课题；第二个层面是，在国外的收入，如果汇回国，原本是不需要征税，但是从明年开始，政府将会征税3%。原本政府在2004年后，取消国外收入征税的措施，主要是鼓励在国外工作的国人，将收入汇回国，在国内消费、投资购买房地产或股票等。

如今政府重新针对国人在国外收入课税，似乎不鼓励国人将国



外赚取的收入汇回国，进行各项消费或投资。这对柔佛州，尤其是新山的经济复苏，可能造成一定程度影响。

我国在新加坡工作的国人，保守估计约有25万人是每天来回奔波马新两地工作，他们收入肯定会汇回国。

根据马新工友协会之前的数据显示，在新加坡工作的国人，每年汇回国的款项高达140亿令吉。

这笔外汇如果需要缴纳3%的税务，肯定会因此导致许多国人的可支配收入减少，随之而来的就是消费及投资减少。

另一方面，也有许多在外国工作的国人，可能因此而干脆不将收入汇回国。这点对长期依赖新加坡工作的国人消费的新山商家，肯定造成冲击。

无可否认，这项税务措施一旦实行，或多或少会对我国的经济造成一定程度的影响，至于影响的程度有多大，我们只能静观其变了。



亞洲金融科技中心 大馬排名第15大

亚洲国家与地区在全球金融科技中心前20强中占近一半，其中，大马在亚洲排名大幅度跃升11个位置，名列亚洲第15强，在全球则排行第67位。

由金融科技创企Mambu提供支持，全球金融科技智库findexable发布的“2022年亚太金融科技排名：弥合鸿沟”报告显示，亚太地区快节奏的金融科技创新，正在对该地区获得金融服务产生可衡量的积极影响。

该报告对今年年中发布的全球金融科技排名进行了以亚太地区为中心的深入研究，强调了金融科技创新在缩小“有银行户头”、“服务不足”和“无银行户头”之间差距方面的重要作用。

亞太科技中心增加

findexable总执行长兼联合创始人赛门哈迪表示，2022年亚太金融科技中心的排名证明了该地区的多样性、独创性和创新承诺。

“亚太地区有45个科技中心，比去年增加了三分之一，这个区域的金融科技公司正在证明金融科技是数字经济的引擎。”

疫情加速金融科技發展

Mambu董事经理迈尔斯伯特兰表示，过去一年，他看到亚太地区金融科技创新以惊人的速度发展，虽然其中一些是冠病大流行的直接性影响，但消费者的需求正驱动着新的金融技术的采用。

“报告中圈定的全球20大金融科技中心近一半位于亚洲，但不同国家或地区的不同法规，可能成为亚太地区跨国公司增长的真实障碍。”

亚洲 20 大金融科技中心

亚洲排名	全球排名	排名浮动	城市	国家/地区
1	9	▲+2	香港	中国
2	10	▼-6	新加坡	新加坡
3	11	▲+2	悉尼	澳洲
4	13	▲+3	新德里	印度
5	17	▲+6	北京	中国
6	19	▼-2	东京	日本
7	20	▼-13	班加罗尔	印度
8	23	▼-13	孟买	印度
9	24	▲+62	杭州	中国
10	25	▲+7	墨尔本	澳洲
11	31	▼-3	首尔	韩国
12	32	▲+27	雅加达	印尼
13	56	▼-25	上海	中国
14	62	▲+4	马尼拉	菲律宾
15	67	▲+11	吉隆坡	马来西亚
16	70	▲+34	台北市	台湾
17	73	▲+7	深圳	中国
18	81	▼-9	曼谷	泰国
19	82	▼-14	海得拉巴	印度
20	87	▼-23	浦那	印度



英國智庫經濟與商業研究中心（CEBR）預測，大馬在明年將更上2層樓，成為全球第37大經濟體，超過排名降至40的新加坡，並在2026年進一步提升至全球第33大經濟體。

不過，大馬整體排名在東盟5國中，落後排名16的印尼、第26位的泰國和第36位的越南，僅領先排名40的新加坡。

2026年可升至第33

報告指出，大馬2021年以購買力平價（PPP）為基礎計算出的經調整人均國內生產總值（GDP）為2萬9340美元，與俄羅斯一樣位於中上收入國行列。

“大馬經濟從疫情中緩慢復甦，2020年GDP萎縮5.6%，僅在2021年復甦3.5%，我們預計大馬僅可能在2022年超越疫情前的經濟規模。受到經濟復甦緩慢影響，失業率攀升直至超過5%，較疫情前平均3%為高。”

與此同時，報告說，大馬公共債務在疫情期間，從佔GDP的50%擴大至65%，而政治不明朗也對經濟毫無幫助。

“無論是現任政府，或前朝政府曾經贏得任何選舉，現任政府將靠著與在野黨簽署的轉型與政治穩定諒解備忘錄（MOU）持續執政，但可能在明年舉行的全國大選有望‘終結’當前的不明朗狀況。”

儘管如此，報告指出，大馬仍有豐富的天然資源及年輕且接受良好教育的人口作為後盾。

“目前，大馬人口仍以每年1.3%的速度成長，但制衡國內最大人口群體土著、華裔和印裔等少數族群的發炸法律機制可能會抑制人口增長。此外，當前年輕人口的撫養依賴度雖僅有10%，但未來比例將迅速攀升。”

CEBR表示，經濟合作暨發展組織（OECD）認為大馬良好的數字科技滲透率，有利於國家吸引數字增長，但監管素質評估卻不太理想。

“整體來看，我們預期大馬經濟在2020至2025年將以年均5.1%的速度擴張，但增速將在2025至2030年和2030至2035年

減緩至4.1%和4%，令大馬在全球經濟體排名中徘徊在第33至34位之間。”

2030年中國料超越美國

在全球排名方面，美國在2022年繼續成為全球最大經濟體，接著為中國、日本、德國和英國，但CEBR預估中國將在2030年超越美國，崛起成為全球第一。同時，印度也將超越德國和日本，成為全球第三大經濟體，而日本則將從第三名跌至第五。

除中國和印度外，“金磚四國”成員國的巴西和俄羅斯也將在2036年躋身全球10大經濟強國行列，排名第九和第10位，排在第八的印尼之後。

今年首9个月获571亿总投资额
吉打州稳坐全国第一

吉打州于2021年1月至9月期间，所取得的总投资额多达571亿令吉，稳佔全国各州排名榜的第一名。

大馬投資發展局（MIDA）今日公佈，我國在前3季获批的投資達到1778億令吉，比去年同期增加51.5%。

值得一提的是，对比全国投资总数，吉州所获得的571亿令吉投资份额，佔据的比率高达32.12%。

除了吉州，其他投资份额挤进全国5强的州属，分别是砂拉越239亿、吉隆坡直辖区225亿、雪兰莪206亿，以及彭亨109亿令吉。

此外，根据MIDA，外国直接投资占获批投资的国家中，前5天FDI国家分别是新加坡（442亿）、中国（220亿）、奥地利（109亿）、日本（69亿）和荷兰（66亿）。

吉打州务大臣拿督斯里莫哈末沙努西于日前指出，吉州今年的最大投资来自Risen太阳能科技有限公司。此外便是大馬盟庆信有限公司，该公司在吉打投资了5500万令吉，以及SPMega Mineral有限公司，该公司的投资额是2900万令吉等。这些投资商为吉打州创造4417个各职位的就业机会。



“屋價會繼續漲！” 你認為這句話是真是假？

对于我国屋价接下来的走势，市场一直有许多不同的声浪。

每每发展商或研究机构给出“屋价会继续涨”的预期时，有些市场人士或潜在购屋者总会认为，这些都是发展商想要用“趁低买入”的推销说辞来吸引买家，因为在市道不好供需失衡的情况，屋价理应下行。

到底屋价上涨的预期，是否合理？

马来西亚房地产发展商会（REHDA）主席拿督孙兴存在该组织的新闻发布会上指出，发展商预期屋价会上涨，主要是因为建材成本一直持续高涨，让发展商无法再自行吸纳，最终会转嫁到购屋者身上。

他解释，在一个发展项目中，建材成本占发展总值（GDV）50%至60%。以此推算，如果建材成本增加20%，房屋售价就会跟着上涨10%。原本一间30万令吉的房屋，最终会跳涨至33万令吉。”

承包商報價高10-30%

“如果你们不相信我们的数据，你可以问装修承包商。屋主做装修之前，承包商可能会给出的报价，报价比之前的高出10%至30%的价格。



孙兴存（左二）说，如果发展商无法再吸纳建筑材料成本，屋价上涨将是大势所趋。左起童银坤、孙兴存、曾福传、黄腾亮及慕兹塔扎。

“如果之前是1万令吉，现在报价为1万3000令吉。”

对此，他呼吁政府立刻采取行动，遏制建材价格持续上涨带来的冲击，否则发展商和承包商将无力再自行吸纳成本。

“建材价格涨价当然并不会影响每一个人，它不像蔬菜、鸡肉、鱼类等，这个问题目前只影响一部分人，但最后，将会影响到所有购屋者。”

政府應出手協助

对于全球建材价格都处于涨势，政府该如何出手控制？孙兴存认为，无法控制外部因素，那就从国内因素着手，比如说助业界解决劳工短缺的问题，包括加速引进外劳。

这场新闻发布会，主旨是发布REHDA研究院的《房地产行业营销和销售研究报告》初步调查结果。

出席者包括副主席拿督童银坤、大马房地产发展商会赞助人丹斯里曾福传、前主席拿督黄腾亮、大马房地产发展商会研究院信托人拿督慕兹塔扎。



全球最宜移居城市 外國人最愛吉隆坡

全球最大旅外人士网站InterNations 1日发表年度调查，公布“2021全球最适合海外人士移居城市”的排名，吉隆坡取得大跃进，高居榜首。

吉隆坡去年排名第8，今年几乎深受各国受访者的一致好评。

新加坡排第5

InterNations是全球最大的外籍人士社区，拥有超过400万会员，在2021年外籍人士最宜居城市排名中，有7个亚洲城市入选：吉隆坡在全球57个城市中排名第一，其次是新加坡（第5位）、胡志明市（第6位）、曼谷（11位）、上海（13位）、香港（46位）和东京（53位）。

调查中涉及的大多数亚洲城市在安居、金融与住房，以及当地生活成本方面均跻身全球最佳城市之列。

这项调查有来自187个国家地区，今年有1万2420名居住海外的受访者参与调查。

今年，该调查分析了全球57个城市，其中包括提供有关外籍人士在生活五个方面的深入信息：城市生活质量、定居优劣、城市工作生活、财务与住房，以及当地生活成本等。

城市安居指數也居首

这些外籍人士针对25种“生活在国外的元素进行评估”，包含生活质量、定居、工作生活满意度、财物安全、住房生活成本等项目

吉隆坡不但在57个城市的综合排名居首。在城市安居指数也排第1名，在所有子类别中也排在前十。

根据资料显示，此次投选主要从生活品质、宜居程度、个人财务等多个角度，为有关城市打分。

根据受访者透露，有85%受访者对在吉隆坡生活感到满意，至于另65%受访者认为大马人热情且态度友善，他们在吉隆坡很容易交到朋友；其他受访者也透露，他们满意吉隆坡的公共交通、城市环境规划和政治稳定。

The Best & Worst Cities for Expats





網評今年全球最佳退休島嶼第3名 檳連續兩年入選15佳

檳城荣获“国际生活”（International Living）网站评选为2021年全球15个最佳退休岛屿第3名，也是亚洲排名第1名！这也是檳城连续2年获该网站评为全球最佳退休岛屿之一。

檳州旅游与创意经济事务委员会主席杨顺兴于周三晚上在脸书上分享这消息时指出，檳城拥有很多美味的街头美食，同时也有很多拥有历史的殖民建筑。

“我们原始自然、热带气候良好的连通性，也是你前来这颗东方明珠旅游的原因。”

他感到很高兴檳城荣获International Living 评选为2021年全球15个最佳退休岛屿第三，也是亚洲排名第一，并与其它14个岛屿共享这份荣誉。

15 BEST ISLANDS IN THE WORLD TO RETIRE ON
Published by: International Living

YB Yeoh Soon Hin
Penang State Executive Councilor for Tourism and Creative Economy

"Penang beams with pride after being named 3rd internationally, ranking 1st in the Asia continent"

Image credits: The images belong to the rightful owner(s).

杨顺兴：檳城有很多美味的街头美食，同时也有很多拥有历史的殖民建筑。

2021年International Living全球15个最佳退休岛屿排名 分别是马耳他、马略卡岛（西班牙）、檳城（马来西亚）、龙涎香岛（伯利兹）、爱尔兰、罗阿坦岛（洪都拉斯）、穆赫雷斯岛（墨西哥）、科隆（巴拿马）、峇里岛（印尼）、苏梅岛（泰国）、拉斯特雷纳斯（多米尼加共和国）、克里特（希腊）、科苏梅尔（墨西哥）、库尔克岛（伯利兹）及富国岛（越南）。此外，檳城也于今年4月荣获旅游网站（Travel Awaits）评选为“15个世界最适合退休后居住岛屿”之一，世界排名第三。



首相：符合馬新兩國衛生條件下 陸路及航空VTL將進一步擴大

随着陆路及航空疫苗接种者旅游走廊（VTL）今日正式开通，马新两国也将进一步商讨连接新加坡与国内其它地点如檳城、浮罗交怡、古晋和亚庇的跨境航班。

首相拿督斯里依斯迈沙比利表示，他与新加坡总理李显龙都已同意，两国当局可开始着手草拟相关方案。

他今早在兀兰关卡和李显龙一同见证陆路VTL开通，接着应邀访问新加坡总统府，并与李显龙进行会谈后，在联合新闻发布会上如是透露。

较早前，总统府也举行了以依斯迈沙比利之名为新胡姬花品种命名的仪式。

针对马新边境重开课题，首相透露，他与李显龙双方已同意，接下来将在达成两国的卫生条件下，进一步扩大陆路VTL。他说，这包括增设马新第二通道（Second Link）的巴士服务、火车服务，以及逐步纳入私人交通工具，如摩托车及车子。

“我们认同，重开边境对于重启跨境社交及经济活动，是非常重要的，好让两国人民受惠。”

他表示，两人希望此举可让因疫情被迫分隔长堤两岸的家庭，能够与他们心爱的人团聚。

依斯迈沙比利在新闻发布会上说，马新两国作为亲近的邻居，深厚的关系对两国来说非常重要，两国也将在未来展开更多层次的互动及紧密合作。

“这对我们两国在经历冠病疫情所带来的冲击后，要共同合作以采取有效的复苏方案，也是至关重要的。”

他表示，两国之间的合作在今日达到一个新的里程碑。

“今早，我越过新柔长堤，在兀兰关卡受到李总理的迎接，这也象征着两国边境重开，意义重大。”



李显龙（右）陪同依斯迈沙比利参观以他命名的胡姬花。



新加坡总统府也举行以依斯迈沙比利之名为新胡姬花品种命名的仪式。



云顶大马旗下户外主题乐园——云顶天城世界（Genting Sky Worlds），距离正式开业仅一步之遥，入门票价或介于150至300令吉。

马银行投银研究预计，若一切顺利，乐园将在下个月对外开放。

“乐园料吸引300万名游客到访，人均消费为200令吉。”

分析师认为，该主题乐园将推动游客量增长，进而扶持该公司未来利息、税务、折旧与摊销前盈利（EBITDA）年增1亿2000万至1亿8000万令吉。

财经网“The Edge”引述云顶大马发言人指出，云顶天城世界正为员工和指定的客人进行技术排练，意味着乐园的部分游乐设施已向员工和一些游客开放。

至于何时对外开放和票价细节，发言人指出，相关信息将在适当时公布。

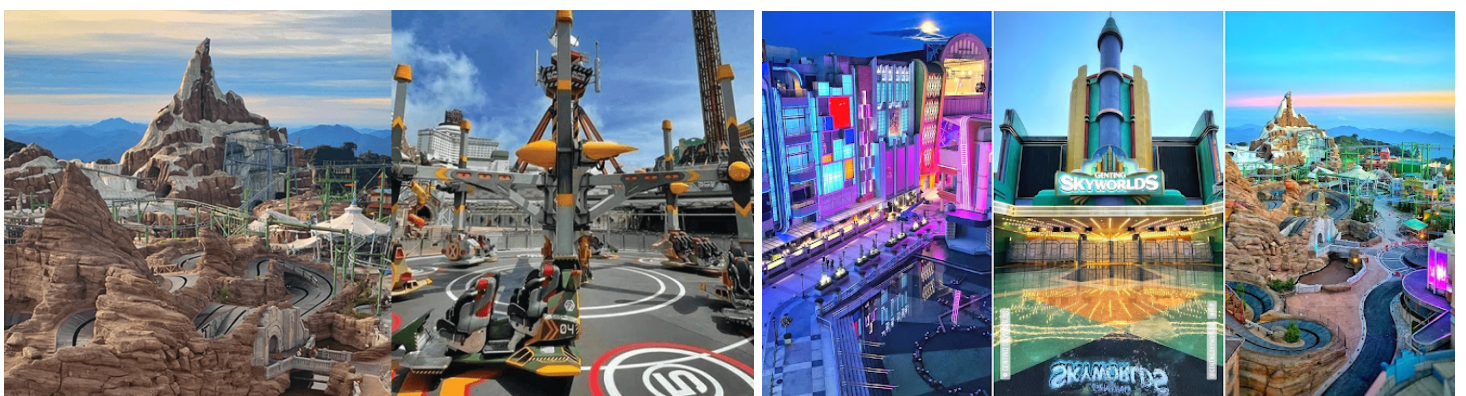
同时，由于云顶天城世界不会向20世纪福克斯（20th Century Fox）支付门票版税，而是固定的年度许可费，故该行预计，赚幅料比新加坡环球影城高30%。

“这使得每年的EBITDA达到1亿8000万令吉，但不足以抵消每年3亿3000万令吉的折旧成本（假设折旧率为10%）。”

同时，云顶天城世界将推动大马云顶世界（Resort World Genting）的游客人数增长。

“云顶大马认为，从长远来看，云顶世界的游客人数将提高至3000万人次。我们的估计相对保守，预计每年游客人数将达2600万至2700万人次（疫情前高点为2400万人次）。”

有鉴于此，云顶大马的EBITDA将每年增加1亿2000万至1亿8000万令吉。





明年房市 將穩中有升?

经历了黯淡的2020年，以及超过大半年都处于封锁期间的2021年，2022年的大马产业市场，又会是怎样的一番景象？

10月杪公布的2022年财政预算案多项产业相关措施，会否如愿为产业市场带来激励？

《南洋商报》走访发展商和多家跨国产业顾问公司，为明年的产业市场探路。

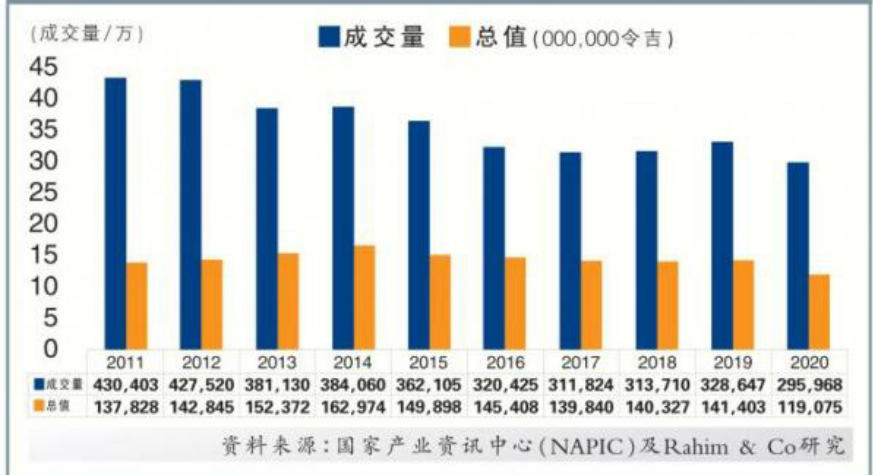
产业市场的兴衰向来与整体经济息息相关，也可说是整体经济走势的阴晴表之一。同样的，当整体经济向好，产业市场也连带的看俏。

事实上，打从今年第三季开始，国内产业市场已有走出谷底，渐入佳境的趋势。

无论是成交单位数量和交易总值，第三季的产业交易都比一直处于跌势的之前几个季度有所增加。

本地知名发展商之一的纳莎TTDI (NAZA TTDI) 就预期，大马经济将在明年复苏，而产业市场也将在明年持续复苏之路。

大马2011至2020年产业交易量和总值走势



西华山卡

产业顾问与经纪公司Rahim & Co总执行长西华山卡同样指出，本地产业市场正处于现有下跌曲线的底部，预料明年将出现L形曲线的复苏形态，于2022和2023年缓慢逐步的复苏，然后在2024和2025年迈入下一个上涨周期。

西华山卡也是大马房地产中介协会 (MIEA) 前会长。他接受《南洋商报》线上专访时说，过去高速增长的日子已不复返，下一个上涨周期可能是一个短暂的涨势，所以投资者应把握现有的机会进场，趁低吸购，以适时的踏上下一波涨潮的列车。

發展商將推更多工業園

整体而言，住宅和工业产业市场明年料继续向好，办公产业随着经济重启和越来越多打工族回到职场上班而景气回升，但零售产业则没那么快恢复元气。

尤其是工业产业，在今年表现冠绝各产业次领域后，明年将继续备受看好，料仍将大有作为。

第一太平戴维斯（大马）私人有限公司（Savills Malaysia）就指出，基于工业领域持续看俏，发展商将推出更多的工业园。



邝宝耀

工業持續蓬勃擴張

集团董事经理拿督邝宝耀接受《南洋商报》书面专访时说，许多企业重新检视地缘性的多元化策略，大马工业活动持续蓬勃扩张。

“无论是巴生谷、檳城或柔佛州，2021年有许多工业产业交易，涉及的物业包括货仓、厂房和数字中心。

“工业领域在2021年表现出色，其中电子商务是这个领域增长的最大推手，市场对于现成货仓的需求保持殷切。在大吉隆坡，工业设施的租金和价格看来保持稳定。

“在檳城，工业产业主导整个檳州产业市场，尤其是在威南峇都加湾，更有多项工业产业交易。这包括多家上市公司如阁代科技（GREATEC，0208，主板科技股）、伟特机构（VITROX，0097，主板科技股）、捷铵科技（JHM，0127，主板科技股）和腾达科技（PENTA，7160，主板科技股）纷纷收购土地展开业务扩充计划，涉及的土地面积总和66.32英亩，总成交值1亿5607万令吉。”

在住宅产业方面，邝宝耀预期，巴生谷房地产市场继续向好，尤其是各个现有城镇发展项目内的有地房屋，但面积和价格恰到好处的高楼住宅项目也获得良好反应。

即将竣工的捷运第二路线（MRT2）更势将为巴生谷房市锦上添花。

在柔佛，有地房屋仍是购屋者的首选，而服务式公寓则需要一段时间才能被市场吸纳。

至于檳城，主要房产项目或将集中在威省，尤其是大型发展商如绿盛世（ECOWLD，8206，主板产业股）、实达集团（SPSETIA，8664，主板产业股）和恒大置地（TAMBUN，5191，主板产业股）发展的城镇项目。

槟岛则预计将有更多可负担公寓项目，这包括州政府和私人发展商分别推出的发展计划。



叶洸璋

3利好因素助推房市

大马莱坊（Knight Frank）房产代理部副主管叶洸璋指出，明年房市有3大关注点，即（一）今年底结束的拥屋计划（HOC）会否进一步延长？、（二）延缓还贷今年杪结束后，会否造成产业脱售活动突然大增，以及（三）发展商或将推出前所未见的促销配套。

他说，3大利好因素则是（一）大部分州属迈入国家复苏计划第四阶段，各经济领域重启、（二）货币政策保持宽松，以及（三）脱售6年以上产业豁免征收产业盈利税（RPGT）。

各大產業次領域逐個看

住宅市场

第一太平戴维斯（大马）：住宅产业市场2022年持续向好，原因有三：

- 一）拥屋计划（HOC）很可能继续延长；
- 二）6年以上房产豁免产业盈利税（RPGT）；
- 三）利率继续保持偏低。

大马莱坊（Knight Frank Malaysia）同样基于3大主因，看好房产市场2022年前景：

- 一）对于为成熟和聪明的投资者是安全的避风港；
- 二）疫情期间积累的被压抑的需求（pent-up demand）令市场保持坚韧；
- 三）市场信心料回复，前景好转。



沈頌能

更多工業投資

工業產業

大馬萊坊指出，基于发展商们纷纷收购工业或发展地段来兴建更多的工业园，工业产业市场料将保持蓬勃。

该公司资本市场执行董事沈頌能预期，无论是外来直接

投资（FDI）或国内直接投资（DDI），工业领域明年预计会出现更多的投资活动。

此外，基于更多的跨国企业分散投资组合，大馬是潜在的投资目的地之一，这也预计将会带动工业产业领域的活动。

“随着大馬在制造业生态系统中升级，更多的制造领域相关行业料将在生产过程中采取自动化和机械化程序，以提高生产力和减少对外劳的依赖。

“我们也预期，将有更多的制造领域相关公司积极的涉及环境、社会与监管（ESG）相关事务。”



郑扬建

租户主导巴生谷辦公領域

辦公產業

巴生谷办公领域将继续是租户主导的市场。

大馬萊坊指出，在竞争加剧下，留住租户是关键，业主们正聚焦于成本优化、资产加强措施和各种租赁策略。

该公司企业服务部执行董事郑扬建提到，疫情之下，健康和安特点点是办公空间的主要焦点，料将有更多的建筑物采纳最新的科技，提倡“免触动”通关功能和其他卫生保健层面。

第一太平戴维斯（大馬）指出，基于许多办公空间租户检视缩小营运规模和优化业务活动，巴生谷明年料有更多的办公空间搬迁活动。

柔佛办公市场低迷

至于柔佛和檳城，由于需求疲弱，两地的办公市场料将保持低迷。

西华山卡指出，截至去年杪，吉隆坡办公空间总量已高达约1亿平方尺，雪州则高达约4500万平方尺，两地合共约1亿4500万平方尺，占全馬约2亿4950万平方尺办公空间总和的58%。

截至2020年，雪隆另有约2100万平方尺的新增办公空间即将投入市场，约占全馬约2700万平方尺新增办公空间高达78%。

雪隆两地办公空间平均租用率各为77.6%和69.2%，皆低于全国平均80.2%的水平。

他说，尽管疫情期间，居家办公蔚然成风，但随着经济重启，70至80%的打工族已重返职场，其余20%继续居家作业者大多为跨国企业，因此，办公空间的需求依然是存在的。



辦公空間供應與租用率（截至 2020 年）			
	吉隆坡	雪蘭莪	全國
現有供應量（平方尺）	99,841,202.14	44,966,814.52	249,508,594.30
新增供應量（平方尺）	15,989,943.53	4,937,941.94	27,019,200.78
租用率（%）	77.6	69.2	80.2
資料來源：國家產業資訊中心（NAPIC）及 Rahim & Co 研究			
零售空間供應與租用率（截至 2020 年）			
	吉隆坡	雪蘭莪	全國
現有供應量（平方尺）	33,706,723.28	39,876,239.05	181,413,033.05
新增供應量（平方尺）	6,951,929.40	5,376,187.44	19,468,287.07
租用率（%）	82.0	80.0	77.5
資料來源：國家產業資訊中心（NAPIC）及 Rahim & Co 研究			



袁美珠

零售業料明年復蘇

零售產業

在疫情中受創最重領域之一的零售業，料將在明年復蘇。

大馬萊坊產業管理董事袁美珠指出

，零售業者持續自我調整和改革業務，以刺激商業動力和優化報酬，免現金支付或線上支付將成為所有零售業者未來繼續求存的關鍵。

第一太平戴維斯（大馬）同樣指出，隨著國內外的旅遊限制進一步放寬，零售市場料將逐步回暖。

傳統的零售業者將會被淘汰或被取而代之，因此商家們正積極結合線上和線下業務，但不管怎樣，這些商家仍會繼續經營實體商店。

恢復元氣最快2年

西華山卡指出，截至2020年，雪隆兩地零售空間高達約7400萬平方尺，占全國1億8141萬平方尺約41%。

然而，同時期，雪隆兩地新增多達約1233萬平方尺的零售空間，占全馬新增零售空間的63%。

在供應過剩加劇競爭壓力之餘，零售業還同時面臨網購的強大威脅，因此西華山卡預見，零售業最快2至3年才能恢復元氣，而且業績最多也只能回到疫前約70%。

“其餘30%已去了網購那里。許多消費者也許會到購物廣場或實體商店物色想買的物品，但卻會在线上購買。”



詹姆斯巴克利

酒店業走勢看好

酒店

酒店領域整體表現漸入佳境，投資者信心也逐步改善，久旱逢甘露的酒店領域明年走勢看好。

大馬萊坊更預期，明年料將有更多的主要酒店轉手。

該公司資本市場執行董事詹姆斯巴克利說，疫苗接種迅速和解除跨州禁令，令國內旅遊開始帶動酒店業的復蘇，尤其是休閒旅遊和度假村類型的酒店。

更重要的是，隨著全球各國相繼的解除或放寬旅遊限制，國際旅遊正在回溫，尤其是作為大馬主要遊客來源國的新加坡，馬新兩國開通“空中走廊”，料將刺激大馬酒店的需求。

第一太平戴維斯（大馬）指出，馬新邊境重開不僅將刺激柔佛州經濟，也將帶動大馬半島西海岸其他城鎮，例如峇株巴轄、麻坡、馬六甲和怡保等地各行各業，因為這些市場都非常仰賴新加坡遊客。

邝宝耀強調，大馬國門重開，重新允許外國遊客入境，仍是我國旅遊業的最關鍵要素。

“跨州旅遊限制放寬後，國內旅遊活動已刺激旅遊業景氣回暖，酒店住宿率自10月開始逐步回升，而隨著學校年終假期和各大佳節的相繼到來，酒店住客率將持續向好。”



林贤顺

房價只會漲不會跌

經歷了今年上半年新推出項目和銷售表現雙雙下跌後，隨著經濟全面重啟，市場買氣逐漸復蘇，發展商已摩拳擦掌，準備在2022年推出更多的新樓盤。

納莎TTDI就直言，該公司準備在明年推出多個在今年管控期間策劃的新項目，並計劃在未來3年，每年至少推出2個新樓盤。

該公司總執行長林賢順接受《南洋商報》書面專訪時說：“我們將聚焦於KL Metropolis、TTDI和莎阿南Alam Impian的發展項目。”

房價只會漲，不會跌！

林賢順指出，基於建築原材料成本揚升，同時建築業又持續面臨勞力短缺，這將影響未來產業價格，因此產業價格下行的几率微乎其微。

“若今年第四季，產業交易的走勢保持正面增長動力，我們預期產業價格將開始強勁復蘇。”

趋势 


疫情来袭 拍卖屋却更少?

疫情衝擊， 拍賣屋的數量也沒增加……

冠病疫情导致我国数度封城，人民生计大受影响，经济不景气。这时，想必很多人因为现金流短缺，而被迫脱售或甚至拍卖房产了！

错错错！业界人士告诉你，这个推断是错的！

BidNOW拍卖房产交易平台创办人吴志强接受马新社访问时指出，事实上，在疫情期间的房屋拍卖量不增反减，许多人期待的拍卖潮或屋价暴跌情况，皆没有发生。

这是为何？吴志强解释，主要是因为政府推出延缓还贷计划，缓解了这危机。

“疫情前，月均有3000多个房屋拍卖单位，去年管控令期间减少一些。人们没能力偿还房贷只是暂时性，今年开始疫苗接种，疫情影响已见底，接着会回升及复苏。”

不仅如此，据他所说，拍卖业者和银行界达成协议，致力维持屋价稳定，一旦针对性的延缓还贷计划在明年结束，也不会马上快速释放大批的拍卖屋到市场，以免屋价急速下跌，进而冲击原业主。

屋價將漲 可趁低買入

吴志强也预期，随着经济复苏后，屋价将会跟着走高。

从过往记录来看，1998及2008年经济危机后的2年，屋价忽然飙高，若此时有经济能力者可考虑买入房产及持有2年以上，其增值空间很大。

他也分析为何经济不好，屋价依旧会涨的原因，这主要是通胀，建筑原料如石头、洋灰、钢铁等涨价，屋价自然跟着涨。

相關報道：

拍賣屋也能“炒”？

比起凶宅 更怕拍到这种屋

80%拍賣屋 不在法庭拍了！

要买拍賣屋，授你6招！





隆雪檳柔房價小幅反彈，
是房市復蘇迹象？

随着政府加快解封经济，我国房地产市场似乎终于盼来复苏的讯号！

根据PropertyGuru最新发布的马来西亚房地产市场指数（简称MPMI）报告，国内房价在今年第三季按季上涨了0.92%。

更令人鼓舞的是，吉隆坡、雪兰莪、檳城和柔佛这四大城市，房价都一同上涨，是自去年次季以来难得可见的景象。

其中，首都吉隆坡增长1.56%为最高，而雪兰莪也录得1%的涨幅；檳城房价上涨1.38%，而因为马新边境未开放而复苏较为缓慢的柔佛，仅涨0.15%。

疫苗接種加速經濟重啓

PropertyGuru Malaysia区域经理Sheldon Fernandez表示，疫苗接种率加快和经济重启，是推动房价近期上涨的主因。

“随着我国在抗疫上取得更大的进展和显示出更强的韧性，消费者的信心也随之上升，预计这将促使房产需求稳步回升。”

不过他也强调，房价要回到疫情前的水平，仍需要一段时间。

供應下跌6.51%

另一方面，PropertyGuru的供应指数在第三季按季跌6.51%，上个季度则大涨11.94%，形成极端的走势。

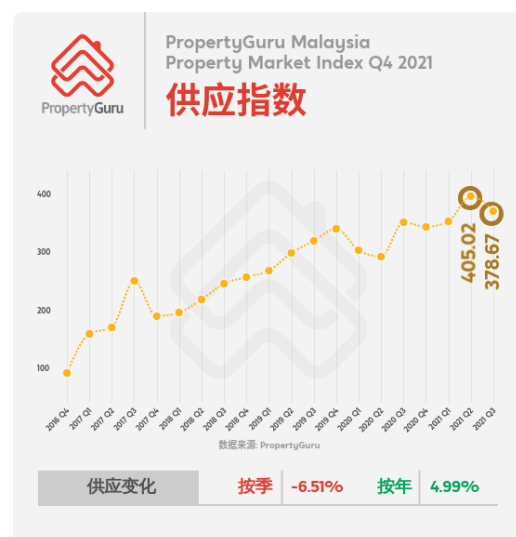
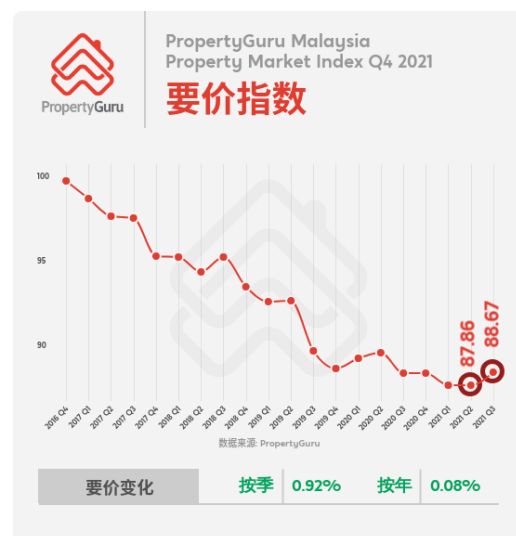
其中，檳城和柔佛的房屋供应量减少最多，分别按季降13.79%和13.36%。而吉隆坡减少7.3%，雪兰莪小减2.63%。

Sheldon解释，今年第三季重试全面封锁，新房建筑工程被迫暂停，影响了交钥匙和新屋推介。在二手房方面，相信是近期房屋买气低迷，房价下跌，导致二手房卖家不敢贸然挂牌卖出。

“总体而言，随着整体经济活动、就业市场情绪和金融稳定性的改善，加上完成接种疫苗人士的比率持续增加，房地产市场预计会在未来数月稳步回升。但在短期内，市场信心将继续受到疫情的消息所左右。”



Sheldon Fernandez





商業、歷史、休閒、娛樂、教育，
都是獨立118能帶來的經濟效應。

由国民投资机构（PNB）打造的独立118大厦（Merdeka 118），正式宣告塔尖落成，意味着这座摩天大楼已以678.9米的高度，成为全球第二高的建筑物。

位于吉隆坡的独立118大厦，以“工作与生活”为重，基础设施建设升级有望在明年杪完成，届时将为吉隆坡注入崭新的活力，进而提振周边的经济活动，包括吸引国内外游客到访。

首相拿督斯里伊斯迈沙比里主持塔尖落成仪式时指出，独立118将成为吉隆坡的新经济催化剂，尤其是茨厂街、甘榜亚答及半山芭周边社区的经济发展。

借民衆力量發展周邊社區

为此，政府先前在6月28日至8月20日时，开放国民申请相关体育、艺术和商业社区的补助金，希望借着民众的创意概念，来为独立118周边的社区带来新气象，同时打造更多经济增长的机会。

“这是马来西亚的一项重大成就，反映了一个国家取得的成功与进步。”

独立118也符合政府发展吉隆坡文化与创意县（KLCCD）的愿景。这个计划由旅游、艺术及文化部、吉隆坡市政厅、国家文物局与Think City携手合作，旨在打造创意与文化为中心的生态系统，有助于振兴经济及提高国人的生活水平。



伊斯迈沙比里（中）在阿里芬（左）及阿末祖卡乃陪同下，为独立118摩天楼主持塔尖落成仪式。

不仅如此，独立118也是结合我国历史和遗产的伟大建筑物，相信背后的历史故事能带动旅游需求，同时振兴隆市的历史景点人流量。

建築外觀設計靈感來自國父

独立118大厦建立在默迪卡体育场和国家体育馆之间，建筑外观设计灵感，来自于国父东姑阿都拉曼于64年前，举手高喊默迪卡的形象。

作为国家文化遗产的唯一保管单位，PNB已将默迪卡体育馆复原到1957年时的原有面貌，并展开研究，在重新启用国家体育馆的同时，亦保留文化遗产价值。

伊斯迈沙比里赞扬PNB保护默迪卡体育场和国家体育馆这珍贵历史遗产的努力，而且也为独立118能在冠病疫情期间完工感到骄傲，形容这是行业标杆，更是我国未来的标志性塔楼。

出席塔尖落成仪式者还包括工程部高级部长拿督斯里法迪拉、财政部长东姑扎夫鲁、首相署（经济）部长拿督斯里慕斯达法、联邦直辖区部长拿督斯里沙希淡、PNB集团主席敦阿里芬、PNB总裁兼集团总执行长阿末祖卡乃等。



從2023年起， 政府會推“10:90”先建後售模式。

房屋及地方政府部长拿督斯里里查马里肯昨日在国会下议院透露，政府将在明年第三季提呈1966年房屋发展（管制与执照）法令修正案，在2023年逐步落实先建后售。

不过，这并非完全性的先建后售，即不是发展商建好屋子才卖出，而是采取“10:90”模式，购房者先支付的10%的定金，另外90%等到新房完成和获得完成与合规证书以及交付空置所有权后才支付。

目前，我国发展商主要采取“阶段性付款”（Progressive Payment）方式，在支付了10%的定金后，发展商会根据建筑进度，分阶段向买家/银行收取金额。

普遍而言，发展商会分阶段收取10%、15%、10%、10%、10%、5%、2.5%、17.5%、2.5%和5%的款项。

烂尾楼风险减

对买家而言，虽然“10:90”模式依旧是“看模型、宣传单”来决定买房，但减少了不幸遇上烂尾楼的亏损幅度，因为要等到完工后，才需支付90%的款项给发展商。

政府其实早在2015年就曾提过先建后售的概念，期间市场也有声音质疑国内的发展商，是否有财力能采取全面先建后售的方式。



里查马里肯在下议院回答公正党士拉央区国会议员梁自坚的提问时说，政府认为我国最终应该朝向先建后售的房市，但冠病疫情冲击经济，不适合强制落实先建后售，因此需仔细研究。

若呈报虚假进度 发展商不得打广告

“政府在2018至2025年的国家房屋政策中，已经列出了行动计划，以便能分阶段的从先售后建过渡至先建后售。从2019年开始，房政部已经研究和修订1966年房屋发展（管制与执照）法令。”

他说，所建议的修改包括该法令内附表G和H的买卖合同付款时间表，将更类似于先建后售的概念。

“如果一个项目的实际发展情况与发展商提交的项目进度表不相符，因而被定义为延迟或记录不良，有关公司将不被批准获得广告和销售准证。”



檳島住宅屋 不得短租

擔心失控，禁止短租。

檳州市政廳發展規劃常務委員會交替主席阿都拉迪夫在今年最後一場例常會議上指出，反對在住宅區內開放短期住宿（STA）計劃，因此不會開放短期住宿線上登記。

他解釋，地方政府委員會已告知，由於缺乏全面性的管控，檳州的短租市場造成了各種問題，尤其是在高樓住宅，所以必須迅速解決。

不過，商業區或服務式公寓可以進行短期住宿，因為這些地區和公寓的基本設施更為齊全，對住戶或出租者而言都更有安全保障。

地方政府委員會也指出，需要重新審核短期住宿的線上登記政策，包括最長運行期、各種條件，以及標準作業程序等。



投資300億擴充營運 英特爾新廠房動土

英特爾集團（Intel Corp）配合擴充營運的投資計劃，在峇六拜自由工業區第三期（FTZ 3）設立新廠的項目，今日舉行動土奠基儀式。

檳州首席部長曹觀友今早在峇六拜英特爾廠房，為這項“鵜鶘新廠房計劃”動土儀式主持開幕。

他說，英特爾將在檳城廠房注資300億令吉，以便在未來10年展開擴充營運，進而提升該集團先進半導體封裝技術製造能力，而這項在FTZ 3設新廠的項目，屬於這項大型投資計劃的一部分預計將在2024年初投入生產。

“這項投資計劃將專注於擴展組裝測試製造，並增加封裝能力來建立芯片。”

曹觀友：英特爾為檳先驅投資者之一

他說，英特爾是檳州工業的8位先驅投資者之一，該公司與國內經濟建立了牢固的聯繫，並在鞏固檳城作為先進製造業中心的地位，發揮重要作用。至今，英特爾已在馬來西亞投資超過250億令吉，目前擁有約1萬3000名員工。

“英特爾在檳城的業務已近半个世紀，現已發展為擁有10座建築的高科技園區，包括英特爾最大的組裝和測試站點、馬來西亞最大的產品設計和開發中心，以及支持全球人力資源、財務、採購、IT和供應鏈運營的英特爾共享服務中心。”

曹观友说，槟城是国外投资和对外贸易的主要支柱之一，并在投资方面连续两年取得出色业绩，其中2019年取得历史最高成就的170亿令吉，以及2020年的140亿令吉。加上英特尔再投资的决定，他相信2021年槟城投资表现将大大超越以往记录。

他也感谢英特尔公司在冠病疫情期间，耗资逾500万令吉援助医院、学校、前线人员和有需要的家庭，还帮助超过1万7000人接种疫苗，包括员工、邻近公司及其供应商。

**鍾奕娟：
料提供4000就業機會**

英特尔马来西亚区董事经理鍾奕娟说，英特尔的“鵝鵝新厂房计划”，将会是公司的最新商标。

“英特尔于1972年选择槟城作为美国以外的第一个站点，当时英特尔从只有100名员工，从160万美元的初始投资，发展成为英特尔完善的设计开发中心。”

她说，如今英特尔将在未来10年投资超过300亿令吉，预计提供超过4000个就业机会，并提升公司的先进半导体封装技术制造能力。

她也透露，基于某些因素，英特尔首席执行官帕特里克（Patrick Paul Gelsinger）不得不缩短对马来西亚的访问，但后者期待下次来马庆祝英特尔50周年庆典，也期待见到槟城的员工。



**帕特里克：
英特尔在馬發展“壯觀”**

帕特里克也透过预先录制的视频送上祝贺，并对无法出席活动感到遗憾。

他形容，英特尔在马来西亚发展可谓“壮观”，1972年首次在槟城设厂取得成功以来，从初期仅有100名员工，发展到现在拥有超过1万3000名员工，绝对是惊人的成长。



出席者有大马投资发展局首席执行官阿罕阿都拉曼、槟州贸易与工业、企业发展委员会主席拿督阿都哈林、槟岛市长拿督尤端祥、槟首长特别投资顾问拿督斯里李家全、“投资槟城”机构首席执行官拿督吕丽莲



檳城新渡輪設計概念圖



檳渡輪服務 迎來1億令吉改造

历经50年后，檳城渡輪服務將迎來1億令吉的“改頭換面”，包括引進每艘耗資1600萬令吉的4艘新渡輪。

檳州港口有限公司首席執行員拿督沙瑟達蘭向《星報》表示，檳島和威省的碼頭提升計劃預料將分別在明年6月中旬和10月完成。

他說，當局正斥資3000萬令吉轉型檳島拉惹敦烏達（Raja Tun Uda）碼頭以及北海檳城中環廣場毗鄰的蘇丹阿都哈林（Sultan Abdul Halim）碼頭。

他指出，至於每艘耗資1600萬令吉的4艘新渡輪，則將於2023年中期投入服務。

他表示：“這是過去50年來渡輪碼頭的第一次重大擴建。我們將整個地區轉型成一個充滿活力的公共交通樞紐，擁有零售店、小販攤位和商務中心。”

他說：“是時候讓渡輪旅遊成為一值得關注的事，因為我們每年有250萬名行人和150萬輛兩輪交通工具使用渡輪服務。”

他表示：“渡輪碼頭等候區將有如你在機場可看到的設施，擁有空調、無線上網、為殘障人士提供的通用無障礙服務、手機充電座、乘客升降機以及零售和食品飲料區。”

對於新渡輪，沙瑟達蘭說，它們將類似標誌性的檳城老渡輪，甚至保留許多人所熟悉的黃色船身色澤。無論如何，新渡輪將更快，只需要10分鐘就可完成航程，就如現有的乘客快艇。

他表示，新渡輪可搭載約250名乘客，包括兩輪交通工具。

他說：“新渡輪船身長為35米，相比舊渡輪的55米。基本上，新渡輪是水上巴士和車輛運輸車的合體。

他表示，得標的荷蘭公司Damen Shipyards Group預計需要12個月到18個月時間引進渡輪。

他指出，公司計劃購買5艘渡輪，而第5艘會選擇稍遲購入，因為未來可能有技術更先進的渡輪。

他說，交通部將撥款3000萬令吉，而第一筆1500萬令吉在本月發放，余下撥款則將於明年發放。

他也指出，檳州港口有限公司將投入7000萬令吉來提升和購入新渡輪，而該舉措將降低現有渡輪服務的運營虧損，從每年2000萬令吉減少至700萬令吉。

他說：“作為公共交通服務提供者，我們已申請燃油補貼。新渡輪將需要較少人力，因此會降低我們的營運成本。”

他表示：“我們也建議調整渡輪船票價格，從目前的1令吉20仙，提高至1令吉50仙或2令吉，以跟上時代步伐。渡輪收費率已很久沒調整了。”

沙瑟達蘭指出，整個擴建計劃，目標是移動人群而不是車輛，因此未來有計劃建造多層停車場，即通勤者可以停放車輛並乘坐渡輪。

他表示，當前威省渡輪碼頭並有類似設施，這致使民眾不乘坐渡輪。

另一方面，沙瑟達蘭表示，交通部長拿督斯里魏家祥將在12月26日於瑞典威郵輪碼頭為“無目的地郵輪”（Cruise to Nowhere）主持推介。

隆新高鐵計劃從頭開始 柔大臣：應擬新合約

柔佛州務大臣拿督哈斯尼說，州政府支持馬新兩國領導人，針對重啟隆新高鐵（HSR）計劃展開對話，並擬定全新合約，而不是檢討舊合約。

他說，從新加坡總理李顯龍的談話中，他相信新加坡還會參與隆新高鐵計劃，但隨著這項計劃之前已終止，雙方須“從頭開始”，擬定全新合約，而不是針對舊合約作出檢討或修改。

“我們支持任何努力及管道，討論如何發展隆新高鐵，不管終站是設在新山或新加坡。”

哈斯尼前天見證一項移交捐款給柔佛州殘障協會的儀式後，這麼說。他強調，基於隆新高鐵大部分路線位於柔佛州境內，因此柔州可從隆新高鐵計劃佔盡優勢，從而帶動經濟成長，讓人民受惠。

大臣希望我國能維持政治上的穩定，以確保隆新高鐵計劃順利落實，讓國家能繼續前進。



哈斯尼參觀柔佛州殘障協會，並協助一名孩童完成畫作。

新加坡總理李顯龍本週一（29日）指出，儘管馬新兩國之前已達成協議，終止隆新高鐵計劃，但新加坡歡迎大馬提出重啟該計劃討論的新建議。

今年1月1日，時任我國首相丹斯里慕尤丁與李顯龍發表聯合聲明，指兩國進行數次談判後仍無法達成協議，因此隆新高鐵計劃的協議已在2020年12月31日失效。

今年3月，我國宣布須就隆新高鐵項目展延及新加坡在該項目投入的開支，向該國賠償逾1億零280萬新元（約3億1715萬令吉）。



砂州子民的福音，
政府助你買房！

砂首席部長丹斯里阿邦佐哈里出席砂督區青年活動時指出，計劃在明年撥出1000萬令吉，幫助州民支付房屋首期。

他指出，在這項房屋首期計劃中，只要符合資格的中低收入群體，尤其是年輕人，在購買30萬令吉以下的屋子時，可獲得1萬令吉的援助金。

這項計劃已經納入在2022年財政預算案。

“這是為了幫助年輕人購買房子，如果你能在年輕時買房，能夠獲得較長的還貸期，這樣一來每月的繳付額也就較低，生活成本跟著降低。”

他也補充說，油氣營收將可支撐州政府執行這項政策。

除此之外，州政府還和當地發展商談好，每年興建2000兼可負擔屋，讓中低收入群有機會買屋。未來也將繼續推出更多與青年相關的計劃。



**糟糕，選擇恐懼癥發作！
幾十樓的公寓該選哪一層？**

高楼住宅在城市化发展中越来越多，公寓是现在许多人的买房首选。但你可知道，如果选择不对的楼层，可能会影响你的居住体验，搞不好还会影响房屋的价值呢！

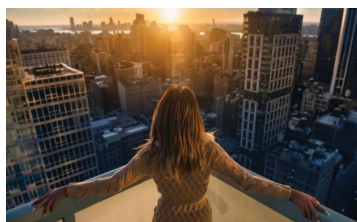
不管是自住还是投资，居外网（Juwai.com）整理了中国建筑学家吴良镛建议的4个优选楼层，是能提供舒适居住体验的理想楼层。



中間樓層：各方面均衡

没有太大缺点的中间楼层通常比较抢手，位置刚刚好，采光和通风比低楼层好，还能清楚看到窗外景色；万一电梯故障，比较容易使用楼梯，不像高楼层非常依赖电梯。

不过，由于居住体验较好，各方面均衡，许多中间楼层反而价位偏高。



第二高層：沒頂層熱

想要感受高高在上的“优越感”，但是顶层长时间在太阳下暴晒，室内温度非常高，而且可能会有长期积水问题，因此一地板之隔的“次顶层”成了更好的选择。

而且，次顶层没有顶层“热”的缺点，却包含了和顶层几乎一致的顶级视野，通风采光都是一等一。

不过要注意的是，无论是顶层还是次顶层，都要面对紧急情况难逃生或电梯故障时不方便；另一个问题是高楼的水压较低，高峰时期时用水或有影响。



閣樓：鬧中取靜

虽然说顶楼缺点多，但如果顶层是阁楼（Penthouse），那绝对比一般的顶层更好。不受其他楼栋遮挡的阁楼，视野、采光和通风都非常好，还不会受到楼下住户、马路汽车来往的噪音干扰。

不过，电梯和水压的问题，依然还要面对。



帶院子的一樓：使用面積大

一楼不需要电梯就能直接出门，特别适合有老人的家庭；如果还带有自己的院子，不仅使用面积大，也能享有自己的私人空间，用来种花或摆放桌椅和朋友相约喝茶聊天，亦非常写意。

对于预算有限的人，一些发展商也愿意给一楼单位一些折扣。

不过，一楼就要注意蚊虫滋生的问题，采光和通风也比较差。

无论如何，哪一层楼都有各自的优缺点，最重要是依据自己的需求和喜好，找自己心仪的楼层啦！



關於馬來西亞的容積比率，購房者需要知道些什麼嗎？

大多數購房者可能並不關心什麼是容積比率，但這對房地產發展商來說是重要之事，因為它用於計算可以在一塊土地上建造的總建築面積。此比例以用於控制發展密度或是該地區的开发量。



什麼是容積率 (Plot Ratio)?

容積率，也稱為占地面積比率 (FAR)，是一塊土地面積與建築用地面積的比值。但請記住，容積率並不能決定建築物的高度。如果將較少的土地用作建築物的基礎，那則可以建造更高的樓。如果樓層有停車場，這不計算在內。

在某些情況下，除了容積率之外，還存有建築物高度限制。然而房地產發展商將不得不在這些限制內運行，必要時會建設地下樓層。

如何計算容積比率？

容積比率是開發項目的總建築面積除以土地面積。例如，如果地方議會批准的容積率為1:5，土地面積為1,000平方英尺，那麼開發項目的總建築面積可以達到5,000平方英尺。

可開發的總建築面積= 1000平方英尺 (土地面積) X 5 (容積比值) = 5,000平方英尺。

什麼是總面積/總建築面積 (GFA) ?

建築總面積是指建築物外牆周長以內的面積。根據馬來西亞1976年城市及鄉村規畫法令，將建築面積定義為“建築物以內的總面積”，以外牆之間的距離為測量單位，至於如果是界牆，則以牆的中心為單位。

但是，在以容積率來計算總建築面積時，這將不包括停車場、升降機和樓梯間等區域。

快速提示 | Quick Tips

你如何從容積比率計算總面積/ 總建築面積？

要计算开发项目可拥有的总建筑面积，只需将容积率乘以土地面积即可。例如，以1: 5的容积比率和5000平方英尺的土地面积，你将获得25,000平方英尺的总建筑面积（5 x 5000）。



什麼因素決定容積比率？

在马来西亚，容积比率由地方议会确定，并以州属指南为参考。

决定容积率的其他一些因素包括：

土地使用：例如，商业用地比工业用地具有更高的容积率数值。

土地地形：靠近或处于风险区域（如山坡）的土地容积率通常比较低。

位置：相较于郊外住宅区内相等类别的土地，中央商务区的土地具有不同的容积率。一些当局允许更高的容积率在LRT或MRT车站周边，以开发更多项目。

例如，在马来西亚首都，按照2020年吉隆坡城市计划的规定，容积比率被设置为最大化1:10（包括商业和住宅物业）。高容积比值的黄金地段旨在抵消高昂的土地成本，并能在同一块土地上建造更多房屋/单位。

举例来说，一家房地产发展商计划在吉隆坡孟沙（Bangsar）一块20,000平方英尺的土地上发展一项住宅项目，总开发价值（GDV）为2亿令吉。1:10的容积比值将允许建造200个1,000平方英尺的公寓单位（总建筑面积为200,000平方英尺），而1: 5的容积比值仅可能承载100个建设单位。对于前者而言，每个单位将花费100万令吉（2亿令吉/200个单位），相对于同一单位，后者将使每个购房者花费高达200万令吉的巨额。

如何以及哪裏可以獲得容積率信息？

地方议会区域内的容积比率通常在其地方州属计划（或rancangan tempatan）中明确说明。这些计划在宪报颁布之前都会先经过公众咨询。任何有关容积率的资讯可以从地方议会获取。

容積比率可以提高嗎？

如果没有经过协商和审视，就不能随意提高已在宪报上颁布地方计划的容积比率。举例，早在2008年起草过一项特殊区域的发展计划，以将八打灵再也第13区的工业区转换成商业用途。

土地的业主也可以申请更改土地所有权，以取得更高的容积比率。

一些地方议会允许发展商提高容积比率的要求，只要发展商符合某些附带条件，例如提供园景人行道，公共场所的自动扶手梯以及高架桥或地下人行天桥。容积比率的增加是为了抵消这些设施的费用。



什麼是綠色容積率？

绿色容积率（GPR）是近年来出现了另一个术语。它是用于计算发展项目中的植物和绿地数量。GPR并非法律规定，但是随着建筑师和规划师试图将更多的绿色空间纳入城市规划中，GPR变得越来越重要。

如何計算綠色容積率？

计算绿色容积率与建筑容积率的十分相似，只不过其使用称为“叶面积指数”（LAI）的参数代替建筑面积。叶面积指数为每单位地块面积上的单面叶面积总和（暴露在阳光下的叶子面积）。

基本上，植物的叶子越多，其LAI指数越高。例如，一个10平方英尺种有树木或灌木的面积要比同等规模，但是种的是草丛的指数更高。

作為購房者，為什麼你需要了解容積率？

容积比率影响发展密度。你可能想知道该地区的基础设施是否可以应付相应的人口。例如，道路是否能够应付交通情况？排水系统是否足够？

如果你要购买的房产已在广告刊登其单位数量，那你倒不需要知道容积比率。但是，如果你要购买（或已经拥有）附近未开发土地的物业，那了解该土地的容积率可能对你很有帮助，这样你可以期待周边社区。

居民协会和某特殊集团经常使用容积比值来反对居住社区的高密度发展。

如果你喜欢这篇文章，请继续阅读以下内容：什么时候在马来西亚是买房的最佳时机？



根据统计局预估，到了2030年时，我国有15%人口达到60岁。

60岁，该退休了，但到时退下职场，未必人人有足够存款安享晚年。

大马再抵押机构（Cagamas）向日本和韩国取经，推出反向按揭概念的“退休保障计划”（Skim Saraan Bercagar，简称SSB），让退休国人以房子抵押，再兑现成每月款额，无忧度过晚年。

而且，再抵押机构还会定期重估房子的价值，当房子升值，每月可领的款额，也会跟随房价上扬而上调。

至于SSB参与者可领取的确切款项，该公司总执行长曾志良指出，那要胥视房产价值和申请时的岁数。

百萬房子月領2000

根据初步计算，年届60岁的申请者，若以市值100万令吉的房产来抵押，每月预估可获千多到2000多令吉，直至离世。

同时，年纪越大可领取的款额会更多，例如70岁的申请人，每月可领的款项定会比55岁申请的多。

SSB其实是一项反向按揭贷款（Reverse Mortgage）的保障，贷款额依房价而定，目前顶价是300万令吉。

生前無需還款

但事实上，借贷者有生之年不必还款，而是在逝世后，当局把房子脱售后才清还，又或受益人可清还并赎回房子。

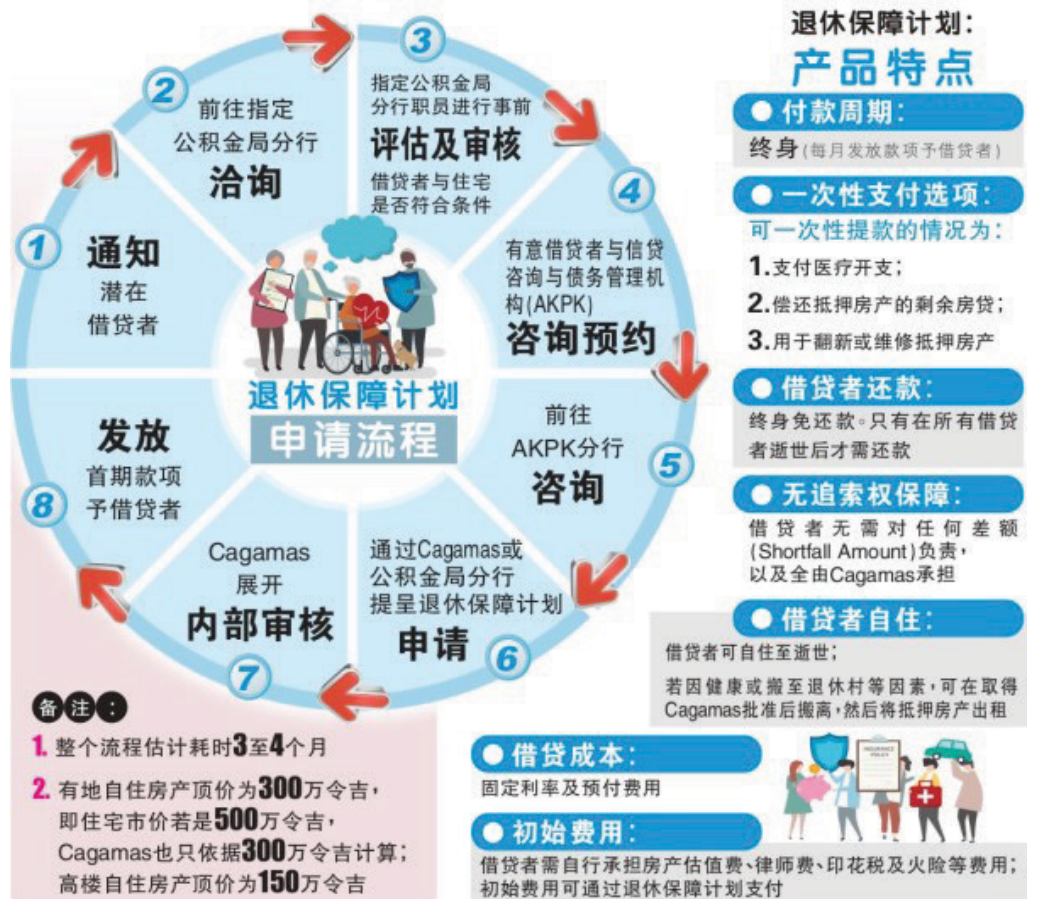
同时，受益人拥有无追索保障，也就是说如果房子脱售所得不够清还贷款额，再抵押机构会承担差额。

存款不足養老？
如果你有間屋子，那就可解决！

另外，再抵押机构官网之后会设置一个线上计算器，方便公众计划每月可领取的款额。

誰可申請退休保障計劃？

- ◎55岁以上国人
- ◎拥有个人或联名房产
- ◎房子位于国内（目前只限巴生谷区）
- ◎房子是自居用途
- ◎之前房贷已供完





“以房養老”不再是夢！

如果你已55岁，住在雪隆区，只要手上有一间房子，往后就可以自在享受退休生活。

不管你是单身或没有孩子，还是不想加重孩子的负担，想退休后继续自力更生，下月起就有一个“以房养老”的退休计划可以申请！

大马再抵押机构（Cagamas）推出的“退休保障计划”（Skim Saraan Bercagar, 简称SSB），还可满足退休金不够的人安享晚年，并在这间房子养老，直至离世。

财政部长东姑扎夫鲁昨天推介这个新颖概念时指出，这是一项反向按揭贷款（Reverse Mortgage）的保障，业主可以用名下的房产来抵押，通过再抵押机构获得贷款。

“这计划让国人有多一个融资选项，而且还可以把房产价值，兑现成每个月的定期收入。”

再抵押机构主席拿督巴卡鲁丁指出，SSB初始基金是1亿令吉，如果反应好，之后会追加预算，扩大基金规模。

信贷咨询与债务管理机构（AKPK）会扮演咨询和宣导角色；部份公积金局分行也会加入协助提供咨询。

另外，该机构总执行长曾志良指出，非雇员公积金局会员可也参与，计划的固定利率会在1月推行时公佈。

他说，下月起就会先在雪隆区试点推出，但该机构希望明年即可推广到其他州属。

这种退休保障计划或所谓的反向按揭计划，早在日本、韩国和香港等地流行，而且广受欢迎。



扎夫鲁（中）主持退休保障计划推介仪式。左为巴卡鲁丁；右为曾志良。

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