



吉隆坡

城市概覽和
住宅買家指南

—— 2019年版 ——

吉隆坡市場概況





吉隆坡 市場概況

作為馬來西亞的主要經濟中心，大吉隆坡的全球吸引力正與日俱增。這個大都市幅員2,793平方公里，擁有800多萬人口，在歐睿國際(Euromonitor International)的2017年國際旅客百強目的地城市排名中擠身前10名。

位於東南亞國家聯盟(ASEAN)的中心地帶，大吉隆坡處於有利位置，對有意建立區域中心的全球跨國公司來說越見吸引。

隨著城市化的快速發展，大吉隆坡對交通基礎設施的投資亦同步增加，以改善地區的連通性，例如增建鐵路線，包括地鐵(MRT)2號線和輕軌(LRT)3號線。市內亦正進行廣泛的重建，包括佔地70英畝的敦拉薩國際貿易中心(Tun Razak Exchange)新金融區，以及佔地19.4英畝、價值87億馬幣的武吉免登市中心(Bukit Bintang City

Centre)綜合體項目。

每年有超過2,500萬旅客到訪馬來西亞，全球酒店營運商繼續視馬來西亞為吸引的旅遊目的地，包括四季、聖瑞吉斯和索菲特等豪華酒店品牌均已在吉隆坡開業。

馬來西亞(特別是吉隆坡)也越來越受外籍僱員歡迎。在InterNations所作的外籍僱員內幕調查(Expatriate Insider)中，馬來西亞的排名從2016年的第24位躍升到2017年的第4位。截至2017年，馬來西亞已有超過130,000位經註冊的活躍外籍人士。2018年2月，來自中國的外籍僱員人數超越印度，佔活躍外籍僱員總人數的25%，原因之一是馬來西亞的建築、基礎設施和製造業項目需求強勁。

通過「馬來西亞——我的第二家園」計劃，馬來西亞新政府致力提

升遷移到該國的便利性和吸引力，允許合資格的外國公民與其配偶和家屬長期居留該國，成功申請者將獲得10年的社交訪問通行證和可更新的多次入境簽證(MEV)，MEV簽證到期時，他們可以申請續簽或申請永久公民身份。

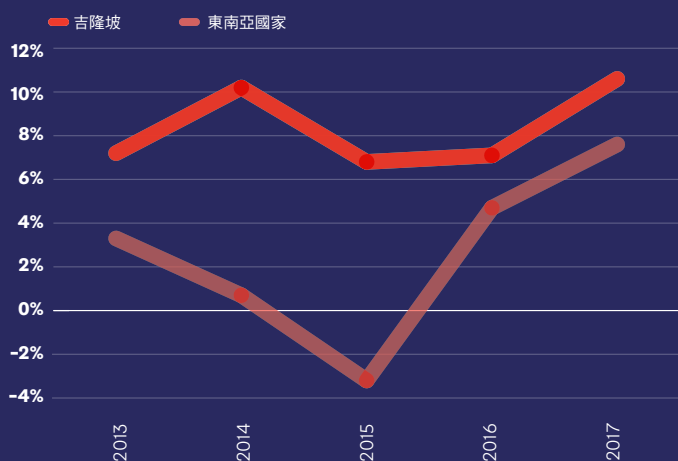
重要資訊

重要資訊

下面，萊坊將重點介紹吉隆坡的主要經濟趨勢，包括過去五年國民生產總值(GDP)和家庭數量增長等。

國民生產總值增長

吉隆坡和東南亞國家名義國民生產總值(Nominal GDP)年增長率



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、牛津經濟研究院、國際貨幣基金組織

吉隆坡經濟穩定增長，過去五年國民生產總值年均增長率為**8.4%**，遠高於所有東南亞國家同期平均**2.6%**的年增長率。

失業率

馬來西亞失業率，2018年8月

3.4%

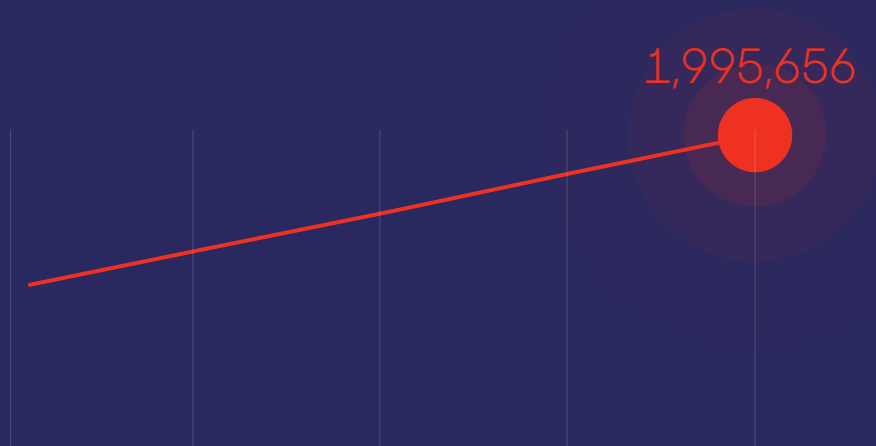
馬來西亞的失業率十分平穩，過去五年變化不到**1%**。當前失業率為**3.4%**，為自2015年11月錄得**3.2%**的最低水平以來第二最低。

資料來源：
馬來西亞國家統計局

需求上漲

吉隆坡家庭數量

過去五年，吉隆坡家庭數量增長了**10%**。



資料來源：萊坊研究部、牛津經濟研究院

通脹率

馬來西亞通脹率，2018年8月

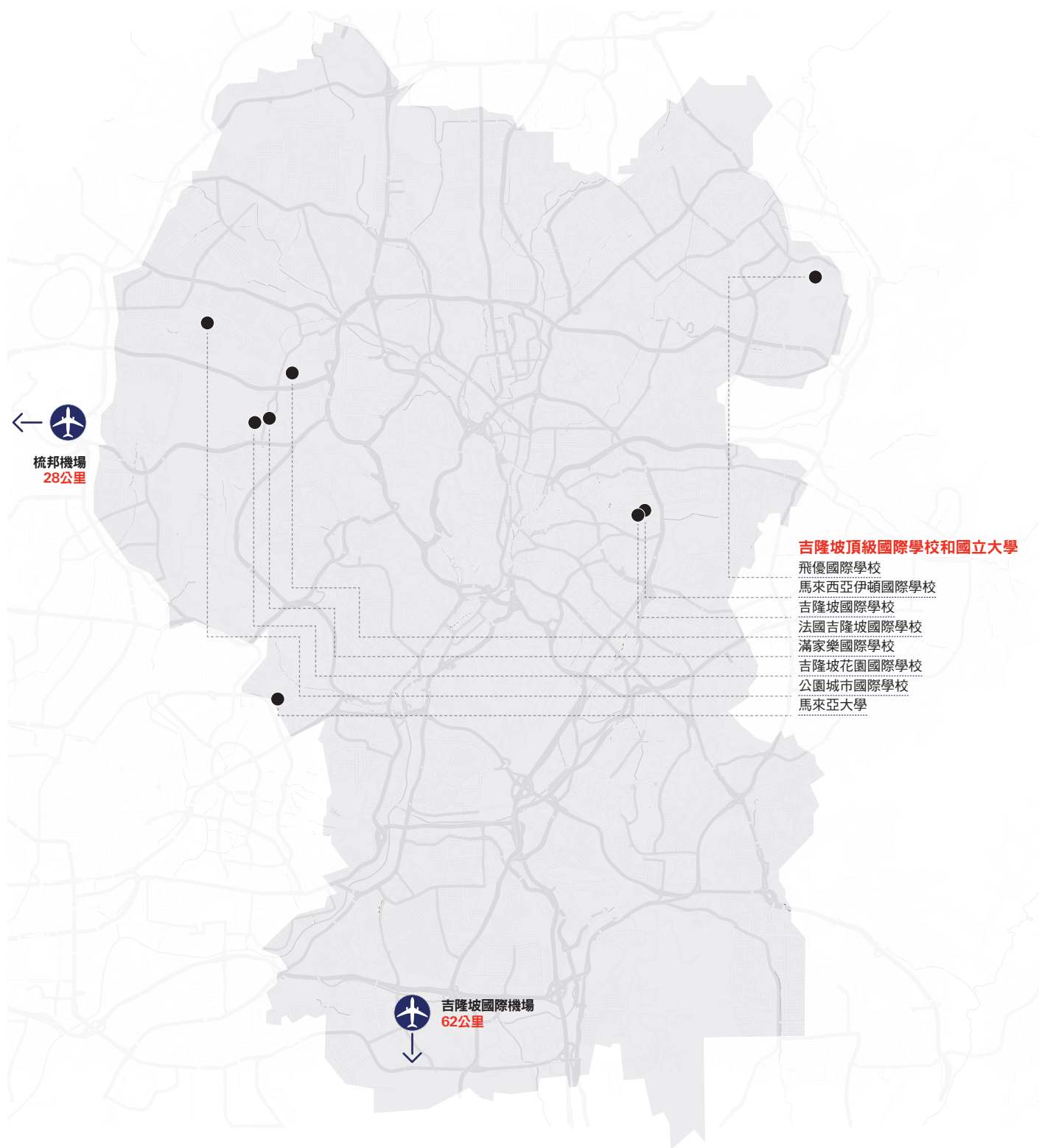
0.2%

2018年8月的通脹率為**0.2%**，較2018年1月的**2.7%**和2017年每月的**3%**或以上有所回落。

資料來源：
馬來西亞國家統計局

吉隆坡概況

本吉隆坡地圖標注了吉隆坡主要機場、
頂級國際學校和國立大學的位置。



吉隆坡住宅區

吉隆坡住宅區細分簡介。

1 舊中央商務區 (Old Central Business District)

吉隆坡的傳統核心區是眾多文化遺產地標的所在地，包括獨立廣場(Dataran Merdeka / "Independence Square")、蘇丹阿卜杜勒薩瑪德大廈(Sultan Abdul Samad Building)、馬來西亞國家清真寺(The National Mosque of Malaysia)、皇家雪蘭莪俱樂部(The Royal Selangor Club)、茨廠街(Jalan Petaling)及中央藝術坊(Central Market)。

2 裴丹娜植物園 (Perdana Botanical Garden)

佔地226英畝的裴丹娜植物園也被譽為湖泊花園，是吉隆坡的綠化區，位於首都的中心地帶。每日提供的穿梭電車服務可帶領旅客前往遺產公園內的所有景點。

3 吉隆坡城中城 (Kuala Lumpur City Centre)

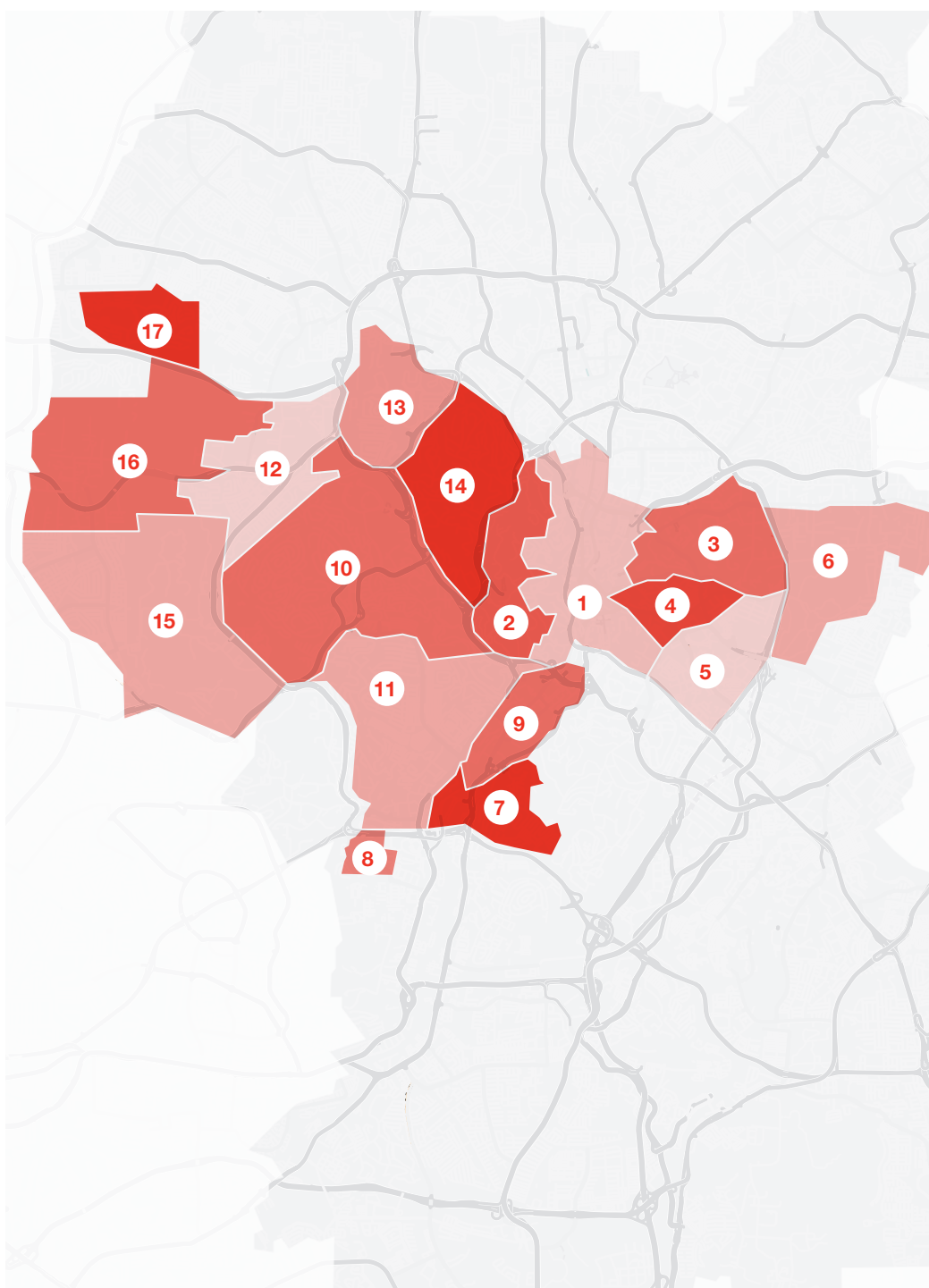
一應俱全的吉隆坡城中城(KLCC)是吉隆坡眾多主要建築的所在地，包括標誌性的88層高雙子塔(Petronas Twin Towers)、58層高的國油第三大廈(Menara 3 Petronas)、陽光廣場(Suria KLCC)、明訊大廈(Menara Maxis)、The Binjai on the Park住宅項目以及佔地50英畝的吉隆坡城中城(KLCC)公園。最近完工的吉隆坡四季廣場(Four Seasons Place Kuala Lumpur)也座落於此，項目包括綜合酒店、私人住宅和購物中心。

4 武吉免登 (Bukit Bintang)

武吉免登(Bukit Bintang)是著名的購物、商業和娛樂區，深受當地人和旅客歡迎，擁有屢獲殊榮的豪華及時尚購物中心，如柏威年廣場(Pavilion Kuala Lumpur)、升禧藝廊(Starhill Gallery)、樂天廣場(Lot 10 Shopping Centre)、金河廣場(Sungei Wang Plaza)和華氏88廣場(Fahrenheit 88)。吉隆坡城中城(KLCC)和武吉免登(Bukit Bintang)以設有空調的行人道連接，公共交通便利，包括巴士、單軌列車、輕軌和地鐵線。

5 燕美 (Imbi) / 富都 (Pudu)

位於武吉免登(Bukit Bintang)邊緣的燕美(Imbi) / 富都(Pudu)地區正在進行重大改造。值得注意的重建項目包括：佔地70英畝的敦拉薩國際貿易中心(Tun Razak Exchange, TRX)新金融區、佔地19.4英畝、價值87億馬幣的武吉免登市中心(Bukit Bintang City Centre)綜合體項目和獨立遺產大廈(Warisan Merdeka)發展項目，即吉隆坡118大樓(Menara PNB 118)(以其118層命名)的所在地，項目預計將於2024年建成，屆時將是馬來西亞(和東南亞)最高的塔樓。



6 下安邦 (Ampang Hilir) / 宇丹路 (U-Thant)

下安邦(Ampang Hilir) / 宇丹路(U-Thant)位於吉隆坡大使館區內。這個宜人的豪宅區建有許多低層住宅物業，包括平房、低密度公寓和低層大廈，並附設完善的商業、零售和醫療設施。該區設有多所國際學校，非常適合希望遠離繁囂、熱愛寧靜的家庭。

7 中谷城 (Mid Valley City) / 吉隆坡生態城 (KL Eco City) / 士布爹 (Seputeh)

佔地50英畝的中谷城是個早期的綜合發展項目，主要由兩個主要購物中心組成，包括中谷城美佳廣場(Mid Valley Megamall)和花園廣場(The Gardens Mall)。吉隆坡生態城(KL Eco City)是一個新的綜合發展項目，位於中谷城對面，兩者由巴生河(The Klang River)隔開。佔地25英畝的發展項目包括寫字樓、商店、住宅和酒店。士布爹(Seputeh)距離中谷城僅一步之遙，是一個安靜寧謐而發展成熟的郊區，主要房屋包括平房、排屋和高度有限的住宅大廈。

8 孟沙南城 (Bangsar South)

孟沙南城(Bangsar South)距離中谷城(Mid Valley City)約2公里，曾被稱為甘榜格靈芝(Kampung Kerinchi)。這個時尚的地區以現代化寫字樓、酒店、高層住宅和餐廳聞名。該地區交通便利，以通勤和輕軌線提供鐵路基礎設施，並設有穿梭巴士服務。

9 吉隆坡中央車站 (KL Sentral) / 十五碑 (Brickfields)

吉隆坡中央車站(KL Sentral)發展項目建於十五碑(Brickfields)舊鐵路調車場上，以交通運輸為重點。項目佔地72英畝，以交通樞紐吉隆坡中央車站(Stesen Sentral)為核心，混合寫字樓、商店、酒店、公寓和服務式公寓。這座城中城深受當地居民、遊客和商務旅客歡迎。

10 武吉白沙羅 (Damansara Heights)

武吉白沙羅(Damansara Heights)是一個重要人物和高淨值人士夢寐以求的住宅地址。這個富裕的社區主要以低密度的有地物業組成，物業皆位於綠樹成蔭的街道上。白沙羅市中心(Pusat Bandar Damansara)正在進行復興計劃，配合已完工的鐵路基礎設施，將為這個物業熱點帶來多點生活、多點興奮。

11 孟沙 (Bangsar)

與武吉白沙羅(Damansara Heights)類似，鄰近的孟沙(Bangsar)郊區深受富裕的當地和外籍人士歡迎。孟沙(Bangsar)住宅區主要由有地和高層住宅組成，並附設商業設施。孟沙(Bangsar)住宅區遠離Jalan Maarof主幹道，享有寧靜和隱私。

12 滿家樂 (Mont' Kiara) / 金地花園 (Sri Hartamas)

滿家樂(Mont' Kiara)是來自30多個國家大量外籍人士的家園，其特點是高層住宅，並正在持續快速發展。該地區擁有眾多著名國際學校，鄰近索拉里斯(Solaris Mont' Kiara)的商業、娛樂和休閒設施。鄰近的金地花園(Sri Hartamas)則讓您感受不一樣的社區氛圍，主要為有地住宅物業，並配合有限的商業設施。

13 杜塔瑪斯 (Dutamas)

杜塔瑪斯(Dutamas)位於滿家樂(Mont' Kiara)和泗岩沫(Segambut)兩側，是一個嶄露頭角的社區，以混合發展和高層住宅為特色。該地區是馬來西亞對外貿易發展公司(MATRADE)綜合體、國際貿易和工業部(MITI)以及其他各個政府部門的所在地。該地區還有一個佔地75英畝的綜合商業發展項目，即馬來西亞最大的展覽中心——馬來西亞國際貿易展覽中心(MITEC)。

14 大使花園 (Taman Duta) / 肯尼山 (Kenny Hills) (武吉東姑 Bukit Tunku)

大使花園(Taman Duta)和毗鄰的肯尼山(Kenny Hills)是最受高收入人士歡迎的住宅區。低密度的社區建有獨特的平房、別墅以及豪華低層公寓。

15 敦依斯邁花園 (Taman Tun Dr Ismail) / 武吉加拉 (Bukit Kiara)

敦依斯邁花園(Taman Tun Dr Ismail / TTDI)位於吉隆坡西部邊緣，是一個發展成熟的完善市鎮。該區建有混合式的住宅物業，包括排屋、半獨立式住宅、平房、聯排別墅和公寓，並設有商業設施。位於敦依斯邁花園(TTDI)內的加拉森林公園(Taman Rimba Kiara)是武吉加拉(Bukit Kiara)大型綠化區的一部分。該公園被指定為2020年吉隆坡城市草案計劃下的公共開放空間，受到當地社區的廣大歡迎。

16 甘榜雙溪本查拉馬來保護區 (Kampung Sungai Penchala Malay Reserve)

甘榜雙溪本查拉(Kampung Sungai Penchala)位於吉隆坡的邊緣，是一個馬來保護區。法律對其物業和土地所有權所施加的規條限制了其發展潛力。

17 帝沙公園城市 (Desa ParkCity)

佔地473英畝的帝沙公園城市(Desa ParkCity)發展項目屢獲殊榮，旨在促進活力、安全、可持續和健康的社區發展。各個住宅區設有圍門和圍欄，建有多層排屋、公園住宅、洋房、公寓、半獨立式住宅和平房。中央公園位於精心策劃的城鎮中心。帝沙公園城市(Desa ParkCity)深受當地和外籍人士歡迎，提供各種便利設施，在濱水區(The Waterfront)設有購物和餐飲場所，並設有學校、體育中心和醫療中心。

如何購買*

在馬來西亞購買物業時涉及的法律程序概覽。

外國買家購買吉隆坡物業的最低價格門檻是100萬馬幣。馬來西亞不同的州份有不同的門檻限制。

不論物業的所有權是永久業權或租賃權，購買物業所需的步驟相同。

在吉隆坡購買物業的七個步驟如下：

1. 賣方指定一名代理人出售其物業。
2. 買方通過代理人視察物業，並提出要約。賣家可通過物業代理反對該要約，並進行協商。

3. 一旦雙方就價格達成協議，買方將通過物業代理向賣家支付相當於購買價格2%的訂金(有些情況可能需要支付高達3%)，雙方並簽署購買協議。

4. 雙方委任的律師將就買賣合約(SPA)的條款進行協商，合約將在簽署購買協議之日起計14至21個工作天內準備就緒。儘管SPA的執行尚未開始，雙方簽署購買協議後，該協議將構成具有法律約束力的文件，在上述期限內未能執行SPA的任何一方將是違約。如果買方違約，賣方將沒收訂金，並可能進一步索償。如果賣方違約，則應退還訂金。

5. 在SPA開始執行後，買方應向賣方支付押金，金額通常是購買價格的10%減去訂金。

6. 在準備SPA期間，買方可以開始為購買價格的餘額尋求並獲得融資，買方必須在執行SPA(如物業為現樓)或簽發完工和合規證書(CCC)(如物業為樓花)開始起計三個月內或協商的時間內向賣家支付購買價格的餘額，視乎具體情況而定，以較遲者為準。

7. 交易在物業空置或合法佔有的情況下進行(視乎現有租約而定)，並沒有任何產權負擔，但須受所有權條款(明示或暗示)的一切約束。在收到購買價格的全部餘額後，賣方應向買方轉讓該物業的空置或合法佔有權。



吉隆坡物業稅*

印花稅

買方須就物業交易支付印花稅。如果物業所有權已經簽發，印花稅則根據轉讓文書徵收，即轉讓備忘錄;如果物業所有權尚未簽發，印花稅則根據主要買賣合約(SPA)的轉讓契約徵收。

印花稅根據購買價格或市場價格(以較高者為準)計算，由稅務局決定(現行稅率和稅階見下表)。首次置業者可以申請豁免印花稅。

物業價值	印花稅稅率
首100,000馬幣	1%
100,001至500,000馬幣	2%
500,001馬幣以上	3%

資料來源：馬來西亞稅務局

物業增值稅 (RPGT)

根據物業增值稅法1976(第169條)規定，物業增值稅(RPGT)根據物業出售價格相比購買價格而獲得的收益計算，由該物業的業主支付。

自2014年1月1日起，對於在購入後三年內出售的物業，馬來西亞公民所須繳付的RPGT增加至30%，四年內出售為20%，五年內出售為15%。公司在購入後第六年及往後出售物業，RPGT仍將繼續實施，稅率為5%。

外國人的RPGT稅率有所不同。與出售年份相對應的稅率見下表：

出售年份	公民	公司	非公民
第一至三年出售		30%	30%
第四年出售		20%	
第五年出售		15%	
第五年後出售	0%	5%	5%

資料來源：馬來西亞2014年財政預算案

門牌稅

由物業所在地的政府當局收集，作為向當地居民提供服務之用。該稅款每年兩次向地方政府繳納，逾期付款須徵收罰款。適用於有地物業、分層物業和空置土地。

門牌稅稅額根據物業的年度估值或年度估計總租金以及對物業徵收的稅率計算。稅率根據物業類型、位置和市場租金而有所不同，在2014年曾被下調。

地方政府將分配收取的稅款，以作社區會堂、公廁和巴士站等各種當地公共設施的維修保養和建設之用，以及建設和維修保養基礎設施，包括道路、渠道和路燈。以下我們列出適用於吉隆坡的稅率：

住宅物業類型	年稅率(%)	
	36平方英里範圍內	超過36平方英里範圍
服務式公寓	7	5
住宅	4	4
低成本公寓	2	2
空置土地 - 住宅	5	5

資料來源：吉隆坡市政局 (DBKL)

土地稅

土地稅由馬來西亞州政府徵收，不論物業所有權的類型。除了用於宗教目的的物業外，這是對所有土地所有者徵收的年度稅。

土地稅的稅率因州而異，並且由許多其他因素決定，包括物業的位置、土地用途的類別和土地的使用。用於商業或住宅用途的土地稅率有異。

雖然繳付土地稅的截止日期因州而異，大多數州份要求業主在每年5月31日之前交納。下表列明吉隆坡適用的稅率：

土地類別或描述	年土地稅率		
	城鎮土地	鄉村土地	國有土地
1. 住宅土地	每平方米0.65馬幣	每平方米0.50馬幣	每平方米0.30馬幣
2. 綜合用途土地			
(a) 商業和住宅	每平方米2.30馬幣	每平方米2.30馬幣	每平方米1.70馬幣
(b) 工業和住宅	每平方米2.00馬幣	每平方米1.90馬幣	每平方米1.00馬幣
3. 未分類土地/情況不明	每平方米4.00馬幣	每平方米4.00馬幣	每平方米3.00馬幣

以上價格適用於馬來保護區或甘榜峇魯(Kampung Baru)以外的土地(馬來農業區)

資料來源：吉隆坡聯邦直轄區土地規則，1995年

*本節提供源自公開資料的一般資訊而並非任何稅務或法律意見，您不應依賴本節內容為稅務或法律意見。香港上海滙豐銀行有限公司及Knight Frank LLP均不提供稅務或法律意見。您應諮詢獨立稅務或法律意見。

下一步

請聯絡您的滙豐卓越理財客戶經理，
或致電我們的滙豐卓越理財熱線：

香港
+852-2233-3322
www.hsbc.com.hk

物業諮詢：

Kelvin Yip
住宅銷售及租務部/項目營銷部副董事
馬來西亞
+603 2289 9612
kelvin.yip@my.knightfrank.com

Dominic Heaton-Watson
國際項目營銷部副董事
馬來西亞
+603 2289 9741
dominic.hw@my.knightfrank.com

Judy Ong
研究及諮詢部執行董事
馬來西亞
+603 2289 9663
judy.ong@my.knightfrank.com

重要提示

本報告由香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行（新加坡）有限公司、美國滙豐銀行（統稱「分發商」）分發予其客戶。本報告所載內容（包括當中列明的資訊及/或表達的意見）均由Knight Frank LLP 獨家編製及提供。本報告旨在提供個別房地產市場的概況，並僅用於一般資訊參考。分發商沒有參與有關資訊及意見的準備工作。分發商對本報告內的資訊及/或意見之準確性及/或完整性不作任何擔保、申述或保證，亦不承擔任何責任，任何情況下，分發商或滙豐集團均不對任何與您使用本報告或依賴或使用或無法使用本報告內資訊相關的任何損害、損失或法律責任承擔任何責任，包括但不限於直接或間接、特殊、附帶、相應而生的損害、損失或法律責任。本報告並非（亦不應詮釋為）向讀者就房地產買賣作出招攬、提供投資意見或提供建議，也並非（亦不應詮釋為）投資調查或提供稅務或法律意見。分發商並未建議或招攬讀者基於本報告作出任何行動。本報告內資訊均為過往市況而非未來市況的可靠指標。在考慮作出任何投資時，請務必考慮諮詢專業意見。本報告在香港、新加坡分發，也可在其他可合法分發本文件的司法管轄區進行分發（但不會在分發本報告屬非法行為的司法管轄區內分發）。本報告僅供收件人使用。本報告內容不得複製或進一步分發（不論是部分或整體）予任何人士或實體作任何用途。未經授權複製或使用本文件的一切後果由使用者負責，並可能導致法律行動。本報告乃中文譯本，如與英文版有任何歧義，概以英文版為準。

重要提示

© Knight Frank LLP 2019年——本報告只提供一般性資料，不得以任何方式依賴其中的內容。雖然在準備本報告所列之資料、分析結果、觀點和預測內容時已嚴格遵照標準要求，但對於因使用、依賴或參考本文件內容所造成的損失或損害，Knight Frank LLP概不負責。作為一般報告，本文件未必代表Knight Frank LLP對特定物業或項目的觀點。在Knight Frank LLP事先未批准複製形式和內容的情況下，不得複製本報告全部或部分內容。Knight Frank LLP是在英國註冊的有限責任合夥企業，註冊編號為OC305934，註冊辦事處位於55 Baker Street, London, W1U 8AN，也就是存放股東名冊的地方。



