



吉隆坡

城市概览与
住宅买家指南

2019年版

吉隆坡市场概况





吉隆坡 市场概况

作为马来西亚的主要经济中心，大吉隆坡的全球吸引力正在与日俱增。这个大都市幅员2,793平方公里，拥有800多万人口，在欧睿国际(Euromonitor International)的2017年国际旅客百强目的地城市排名中跻身前10名。

位于东南亚国家联盟(ASEAN)的中心地带，大吉隆坡处于有利位置，对有意建立区域中心的全球跨国公司来说越见吸引。

随着城市化的快速发展，大吉隆坡对交通基础设施的投资亦同步增加，以改善地区的连通性，例如增建铁路线，包括地铁(MRT)2号线和轻轨(LRT)3号线。市内亦正进行广泛的重建，包括占地70英亩的敦拉萨国际贸易中心(Tun Razak Exchange)新金融区，以及占地19.4英亩、价值87亿马币的武吉免登市中心(Bukit Bintang City Centre)综合体项目。

每年有超过2,500万旅客到访马来西亚，全球酒店营运商继续视马来西亚为吸引的旅游目的地，包括四季、圣瑞吉斯和索菲特等豪华酒店品牌均已在吉隆坡开业。

马来西亚(特别是吉隆坡)也越来越受外籍雇员青睐。在InterNations所作的外籍雇员内幕调查(Expat Insider)中，马来西亚的排名从2016年的第24位跃升到2017年的第4位。截至2017年，马来西亚已有超过130,000位经注册的活跃外籍人士。2018年2月，来自中国的外籍雇员人数超越印度，占活跃外籍雇员总人数的25%，原因之一是马来西亚的建筑、基础设施和制造业项目需求强劲。

通过「马来西亚——我的第二家园」计划，马来西亚新政府致力于提升迁移到该国的便利性和吸引力，允许符合资格的外国公民与其配偶和家属长期居留该国，成

功申请者将获得10年的社交访问通行证和可更新的多次入境签证(MEV)。MEV签证到期时，他们可以申请续签或申请永久公民身份。

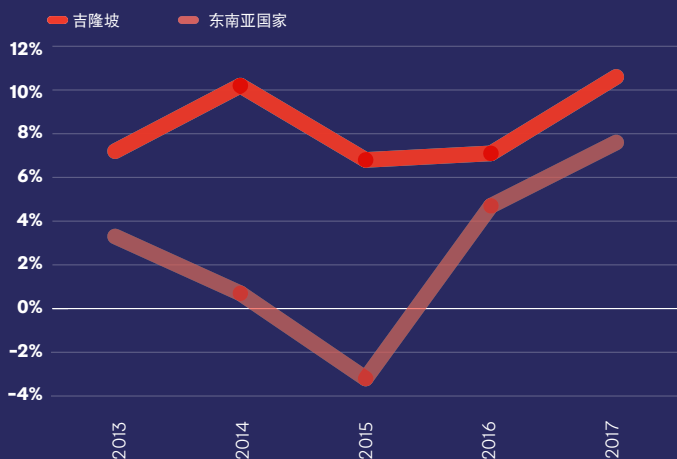
关键数据

关键数据

以下，莱坊将重点介绍吉隆坡的关键经济趋势，包括过去五年国民生产总值(GDP)和家庭数量增长态势等。

国民生产总值(GDP)增长

吉隆坡和东南亚国家名义国民生产总值(Nominal GDP)年增长率



资料来源：莱坊研究部、Macrobond、牛津经济研究院、国际货币基金组织

吉隆坡经济稳定增长，过去五年国民生产总值年均增长率为**3.4%**，远高于所有东南亚国家同期平均**2.6%**的年增长率。

失业率

马来西亚失业率，2018年8月

3.4%

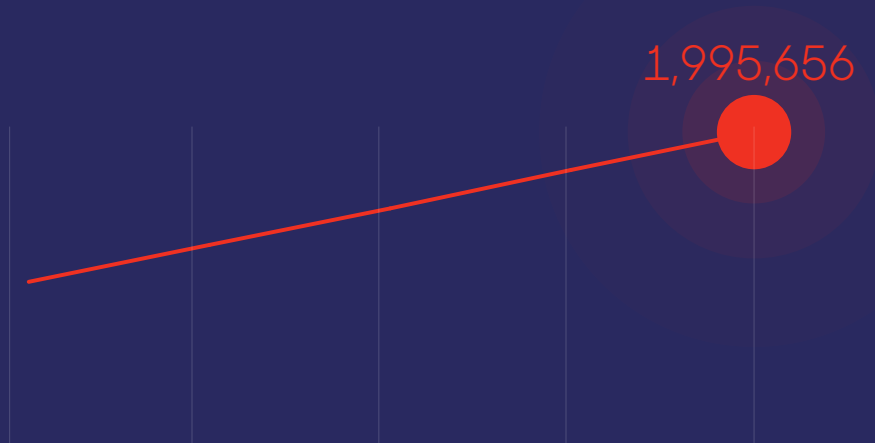
马来西亚的失业率十分平稳，过去五年变化不到**1%**。当前失业率为**3.4%**，为自2015年11月录得**3.2%**的最低水平以来第二最低。

资料来源：
马来西亚国家统计局

需求上涨

吉隆坡家庭数量

过去五年，吉隆坡家庭数量增长了**10%**。



资料来源：莱坊研究部、牛津经济研究院

通货膨胀率

马来西亚通货膨胀率，2018年8月

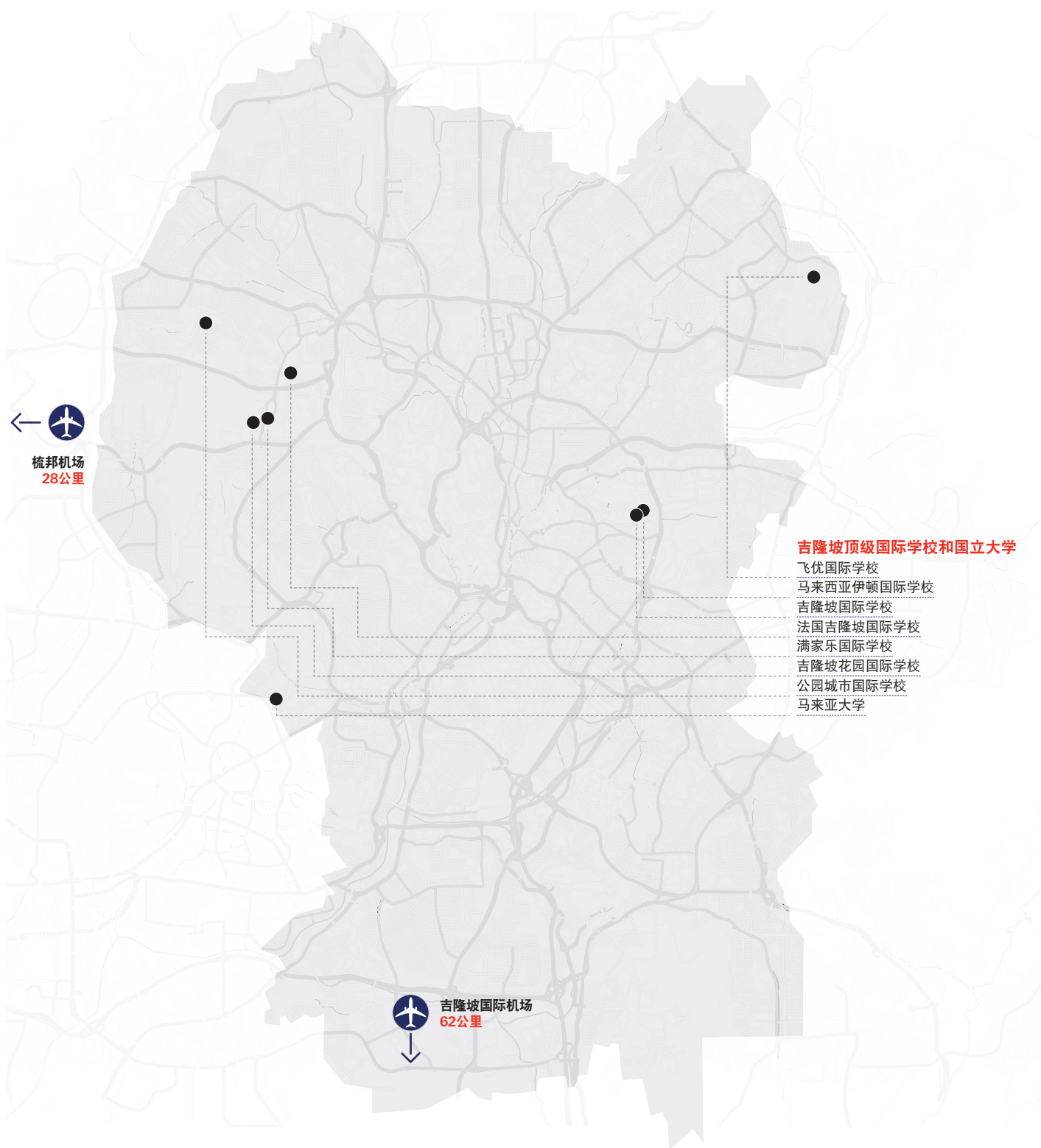
0.2%

2018年8月的通货膨胀率为**0.2%**，较2018年1月的**2.7%**和2017年每月的**3%**或以上有所回落。

资料来源：
马来西亚国家统计局

吉隆坡概况

本吉隆坡地图标注了吉隆坡主要机场、
顶级国际学校和国立大学的位置。



吉隆坡住宅区

吉隆坡住宅区细分简介。

1 旧中央商务区 (Old Central Business District)

吉隆坡的传统核心区是众多文化遗产地标的所在地，包括独立广场(Dataran Merdeka / "Independence Square")、苏丹阿卜杜勒萨玛德大厦(Sultan Abdul Samad Building)、马来西亚国家清真寺(The National Mosque of Malaysia)、皇家雪兰莪俱乐部(The Royal Selangor Club)、茨厂街(Jalan Petaling)及中央艺术坊(Central Market)。

2 裴丹娜植物园 (Perdana Botanical Garden)

占地226英亩的裴丹娜植物园也被誉为湖泊花园，是吉隆坡的绿化区，位于首都的中心地带。每日提供的接驳电车服务可带领旅客前往遗产公园内的所有景点。

3 吉隆坡城中城 (Kuala Lumpur City Centre)

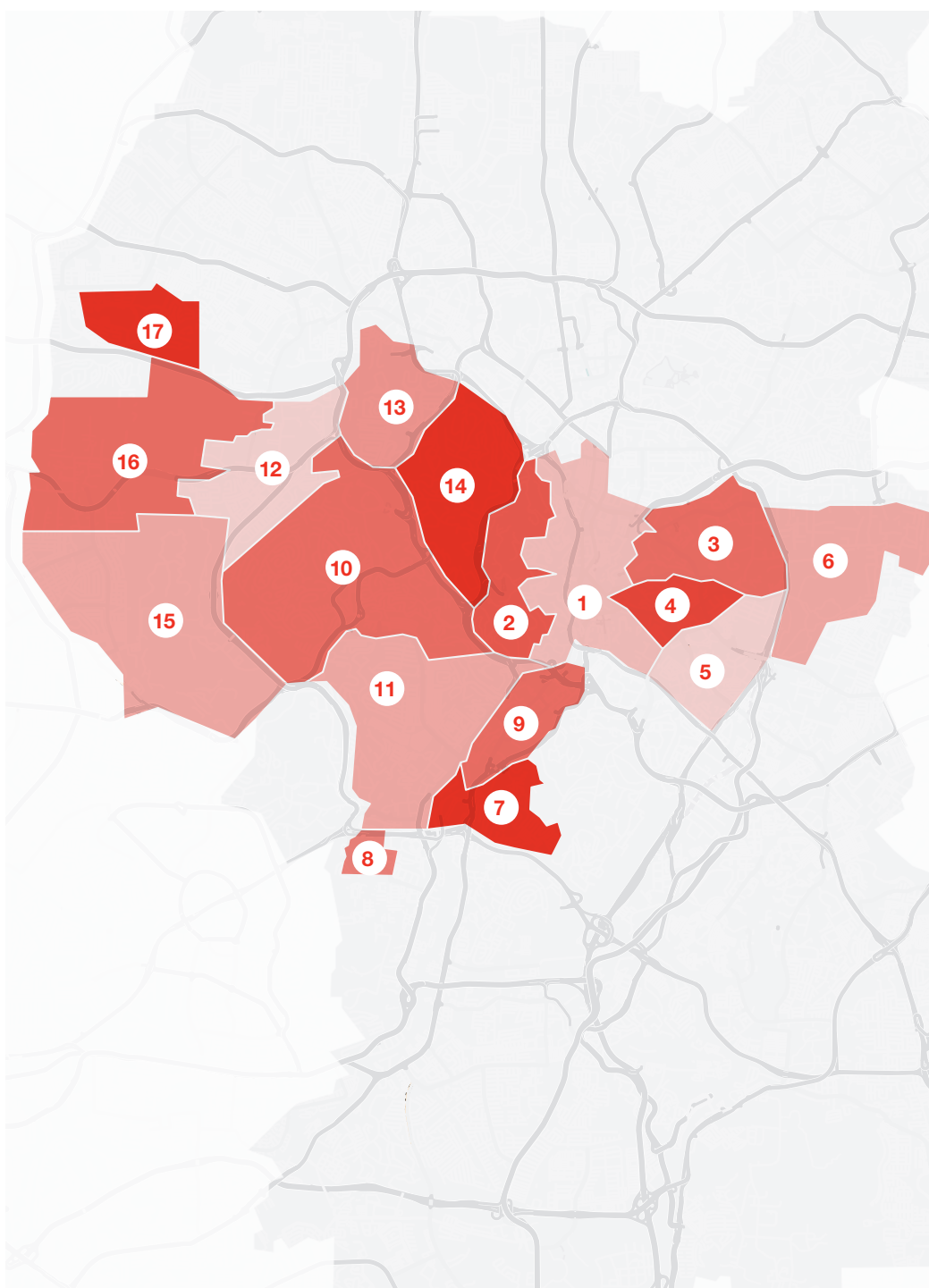
一应俱全的吉隆坡城中城(KLCC)是吉隆坡众多主要建筑的所在地，包括标志性的88层高双子塔(Petronas Twin Towers)、58层高的国油第三大厦(Menara 3 Petronas)、阳光广场(Suria KLCC)、明讯大厦(Menara Maxis)、The Binjai on the Park住宅项目以及占地50英亩的吉隆坡城中城(KLCC)公园。最近完工的吉隆坡四季广场(Four Seasons Place Kuala Lumpur)也座落于此，项目包括综合酒店、私人住宅和购物中心。

4 武吉免登 (Bukit Bintang)

武吉免登(Bukit Bintang)是著名的购物、商业和娱乐区，深受当地人和旅客青睐，拥有屡获殊荣的豪华及时尚购物中心，如柏威年广场(Pavilion Kuala Lumpur)、升禧艺廊(Starhill Gallery)、乐天广场(Lot 10 Shopping Centre)、金河广场(Sungei Wang Plaza)和华氏88广场(Fahrenheit 88)。吉隆坡城中城(KLCC)和武吉免登(Bukit Bintang)以设有空调的行人道连接，公共交通便利，包括公交车、单轨列车、轻轨和地铁线。

5 燕美 (Imbi) / 富都 (Pudu)

位于武吉免登(Bukit Bintang)边缘的燕美(Imbi) / 富都(Pudu)地区正在进行重大改造。值得注意的重建项目包括：占地70英亩的敦拉萨国际贸易中心(Tun Razak Exchange, TRX)新金融区、占地19.4英亩、价值87亿马币的武吉免登市中心(Bukit Bintang City Centre)综合体项目和独立遗产大厦(Warisan Merdeka)开发项目，即吉隆坡118大楼(Menara PNB 118)(以其118层命名)的所在地，项目预计将于2024年建成，届时将是马来西亚(和东南亚)最高的塔楼。



6 下安邦 (Ampang Hilir) / 宇丹路 (U-Thant)

下安邦(Ampang Hilir) / 宇丹路(U-Thant)位于吉隆坡大使馆区内。这个宜人的豪宅区建有许多低层住宅物业,包括平房、低密度公寓和低层大厦,并附设完善的商业、零售和医疗设施。该区设有多所国际学校,非常适合希望远离喧嚣、热爱宁静的家庭。

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

占地50英亩的中谷城是个早期的综合开发项目,主要由两个主要购物中心组成,包括中谷城美佳广场(Mid Valley Megamall)和花园广场(The Gardens Mall)。吉隆坡生态城(KL Eco City)是一个新的综合开发项目,位于中谷城对面,两者由巴生河(The Klang River)隔开。占地25英亩的开发项目包括写字楼、商铺、住宅和酒店。士布爹(Seputeh)距离中谷城仅一步之遥,是一个安静宁谧而发展成熟的郊区,主要房屋包括平房、排屋和高度有限的住宅大厦。

8 孟沙南城 (Bangsar South)

孟沙南城(Bangsar South)距离中谷城(Mid Valley City)约2公里,曾被称为甘榜格灵芝(Kampung Kerinchi)。这个时尚的地区以现代化写字楼、酒店、高层住宅和餐厅闻名。该地区交通便利,以通勤和轻轨线提供铁路基础设施,并设有接驳公交车服务。

9 吉隆坡中央车站 (KL Sentral) / 十五碑 (Brickfields)

吉隆坡中央车站(KL Sentral)开发项目建于十五碑(Brickfields)旧铁路调车场上,以交通运输为重点。项目占地72英亩,以交通枢纽吉隆坡中央车站(Stesen Sentral)为核心,综合写字楼、商铺、酒店、公寓和服务式公寓。这座城中城深受当地居民、游客和商务旅客青睐。

10 武吉白沙罗 (Damansara Heights)

武吉白沙罗(Damansara Heights)是一个重要人物和高净值人士梦寐以求的住宅地址。这个富裕的小区主要以低密度的有地房产组成,房产皆位于绿树成荫的街道上。白沙罗市中心(Pusat Bandar Damansara)正在进行复兴计划,配合已完工的铁路基础设施,将为这个房产热点带来多点生活、多点兴奋。

11 孟沙 (Bangsar)

与武吉白沙罗(Damansara Heights)类似,邻近的孟沙(Bangsar)郊区深受富裕的当地和外籍人士青睐。孟沙(Bangsar)住宅区主要由有地和高层住宅组成,并附设商业设施。孟沙(Bangsar)住宅区远离Jalan Maarof主干道,享有宁静和隐私。

12 满家乐 (Mont' Kiara) / 金地花园 (Sri Hartamas)

满家乐(Mont'Kiara)是来自30多个国家大量外籍人士的家园,其特点是高层住宅,并正在持续快速发展。该地区拥有众多著名国际学校,邻近索拉里斯(Solaris Mont'Kiara)的商业、娱乐和休闲设施。邻近的金地花园(Sri Hartamas)则让您感受不一样的小区氛围,主要为有地住宅房产,并配合有限的商业设施。

13 杜塔玛斯 (Dutamas)

杜塔玛斯(Dutamas)位于满家乐(Mont'Kiara)和泗岩沫(Segambut)两侧,是一个崭露头角的小区,以综合发展和高层住宅为特色。该地区是马来西亚对外贸易发展公司(MATRADE)综合体、国际贸易和工业部(MITI)以及其他各个政府部门的所在地。该地区还有一个占地75英亩的综合商业开发项目,即马来西亚最大的展览中心——马来西亚国际贸易展览中心(MITEC)。

14 大使花园 (Taman Duta) / 肯尼山 (Kenny Hills) (武吉东站 Bukit Tunku)

大使花园(Taman Duta)和毗邻的肯尼山(Kenny Hills)是最受高收入人士青睐的住宅区。低密度的小区建有独特的平房、别墅以及豪华低层公寓。

15 敦依斯迈花园 (Taman Tun Dr Ismail) / 武吉加拉 (Bukit Kiara)

敦依斯迈花园(Taman Tun Dr Ismail / TTDI)位于吉隆坡西部边缘,是一个发展成熟的完善市镇。该区建有综合式的住宅房产,包括排屋、半独栋住宅、平房、联排别墅和公寓,并设有商业设施。位于敦依斯迈花园(TTDI)内的加拉森林公园(Taman Rimba Kiara)是武吉加拉(Bukit Kiara)大型绿化区的一部分。该公园被指定为2020年吉隆坡城市草案计划下的公共开放空间,受到当地小区的热烈欢迎。

16 甘榜双溪本查拉马来保护区 (Kampung Sungai Penchala Malay Reserve)

甘榜双溪本查拉(Kampung Sungai Penchala)位于吉隆坡的边缘,是一个马来保护区。法律对其房地产和土地所有权所施加的规条限制了其发展潜力。

17 帝沙公园城市 (Desa ParkCity)

占地473英亩的帝沙公园城市(Desa ParkCity)开发项目屡获殊荣,旨在促进活力、安全、可持续和健康的小区发展。各个住宅区设有闸门和围栏,建有分层排屋、公园住宅、洋房、公寓、半独栋住宅和平房。中央公园位于精心策划的城镇中心。帝沙公园城市(Desa ParkCity)深受当地和外籍人士青睐,提供各种便利设施,在滨水区(The Waterfront)设有购物和餐饮场所,并设有学校、体育中心和医疗中心。

置业方式*

在马来西亚购置房产时的法律程序概览。

外国买家在吉隆坡购房的最低价格门槛是100万马币。马来西亚不同的州份有不同的门槛限制。

不论房产的所有权是永久业权或租赁权，购房所需的步骤相同。

在吉隆坡购房的七个步骤如下：

1. 卖方指定一名经纪人出售其房产。
2. 买方通过经纪人视察房产，并提出要约。卖家可通过经纪人反对该要约，并进行协商。
3. 一旦双方就价格达成协议，买方将通过经纪人向卖家支付相当于购买价格2%的订金(有些情况可能需要支付高达3%)，双方并签署购买协议。
4. 双方委任的律师将就买卖合同(SPA)的条款进行协商，合约将在签署购买协议之日起计14至21个工作日内准备就绪。尽管SPA的执行尚未开始，双方签署购买协议后，该协议将构成具有法律约束力的文件，在上述期限内未能执行SPA的任何一方将是违约。如果买方违约，卖方将没收订金，并可能进一步索偿。如果卖方违约，则应退还订金。
5. 在SPA开始执行后，买方向卖方支付押金，金额通常是购买价格的10%减去订金。
6. 在准备SPA期间，买方可以开始为购买价格的余额寻求并获得融资，买方必须在执行SPA(如房产已竣工)或签发完工和合规证书(CCC)(如房产为在建)开始起计三个月内或协商的时间内向卖家支付购买价格的余额，视乎具体情况而定，以较晚者为准。
7. 交易在物业空置或合法占有的情况下进行(视乎现有租约而定)，并没有任何产权负担，但须受所有权条款(明示或暗示)的一切约束。在收到购买价格的全部余额后，卖方应向买方转让该房产的空置或合法占有权。



吉隆坡物业税*

印花税

买方须就房产交易支付印花税。如果房产所有权已经签发，印花税则根据转让文书征收，即转让备忘录；如果房产所有权尚未签发，印花税则根据主要买卖合同(SPA)的转让契约征收。

印花税根据购买价格或市场价格(以较高者为准)计算，由税务局决定(现行税率和税阶见下表)。首次购房者可以申请豁免印花税。

房产价值	印花税税率
首100,000马币	1%
100,001至500,000马币	2%
500,001马币以上	3%

资料来源：马来西亚税务局

物业增值稅 (RPGT)

根据物业增值稅法1976(第169条)规定，物业增值稅(RPGT)根据房产出售价格相比购房价格而获得的收益计算，由该房产的业主支付。

自2014年1月1日起，对于在购房后三年内出售的房产，马来西亚公民所须缴付的RPGT上调至30%，四年内出售为20%，五年内出售为15%。公司在购房后第六年及以后出售房产，RPGT仍将继续实施，税率为5%。

外国人的RPGT税率有所不同。与出售年份相对应的税率见下表：

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%	
第五年后出售	0%	5%	5%

资料来源：马来西亚2014年财政预算案

门牌税

由房产所在地的政府当局收集，作为向当地居民提供服务之用。该税款每年两次向地方政府缴纳，逾期付款须征收罚款。适用于有地房产、分层房产和空置土地。

门牌税税额根据房产的年度估值或年度估计总租金以及对房产征收的税率计算。税率根据房产类型、位置和市场租金而有所不同，在2014年曾被下调。

地方政府将分配收取的税款，以作小区会堂、公厕和公交车站等各种当地公共设施的维修保养和建设之用，以及建设和维修保养基础设施，包括道路、渠道和路灯。以下我们列出适用于吉隆坡的税率：

住宅房产类型	年税率(%)	
	36平方英里范围内	超过36平方英里范围
服务式公寓	7	5
住宅	4	4
低成本公寓	2	2
空置土地 - 住宅	5	5

资料来源：吉隆坡市政局(DBKL)

土地稅

土地稅由马来西亚州政府征收，不论房产所有权的类型。除了用于宗教目的的房产外，这是对所有土地所有者征收的年度稅。

土地稅的稅率因州而异，并且由许多其他因素决定，包括房产的位置、土地用途的类别和土地的使用。用于商业或住宅用途的土地稅率有异。

虽然缴付土地稅的截止日期因州而异，大部分州份要求业主在每年5月31日之前交纳。下表列明吉隆坡适用的稅率：

土地类别或描述	年土地稅率		
	城镇土地	乡村土地	国有土地
1. 住宅土地	每平方米0.65马币	每平方米0.50马币	每平方米0.30马币
2. 综合用途土地			
(a) 商业和住宅	每平方米2.30马币	每平方米2.30马币	每平方米1.70马币
(b) 工业和住宅	每平方米2.00马币	每平方米1.90马币	每平方米1.00马币
3. 未分类土地/情况不明	每平方米4.00马币	每平方米4.00马币	每平方米3.00马币

以上价格适用于马来保护区或甘榜峇鲁(Kampung Baru)以外的土地(马来农业区)

资料来源：吉隆坡联邦直辖区土地规则，1995年

联系我们

请联系您的汇丰卓越理财客户经理，
或致电我们的汇丰卓越理财热线：

香港

+852-2233-3322

www.hsbc.com.hk

地产咨询：

Kelvin Yip

住宅销售及租务部/项目营销部副董事

马来西亚

+603 2289 9612

kelvin.yip@my.knightfrank.com

Dominic Heaton-Watson

国际项目营销部副董事

马来西亚

+603 2289 9741

dominic.hw@my.knightfrank.com

Judy Ong

研究及咨询部执行董事

马来西亚

+603 2289 9663

judy.ong@my.knightfrank.com

重要提示

本报告由香港上海汇丰银行有限公司、汇丰银行（新加坡）有限公司、美国汇丰银行（统称「分发商」）分发予其客户。本报告所载内容（包括当中列明的资讯及/或表达的意见）均由Knight Frank LLP独家编制及提供。本报告旨在提供个别房地产市场的概况，并仅用于一般资讯参考。分发商没有参与有关资讯及意见的准备工作。分发商对本报告内的资讯及/或意见之准确性及/或完整性不作任何担保、申述或保证，亦不承担任何责任，任何情况下，分发商或汇丰集团均不对任何与您使用本报告或依赖或使用或无法使用本报告期内资讯相关的任何损害、损失或法律责任承担任何责任，包括但不限于直接或间接、特殊、附带、相应而生的损害、损失或法律责任。本报告并非（亦不应诠释为）向读者就房地产买卖作出招揽、提供投资建议或提供建议，也并非（亦不应诠释为）投资调查或提供税务或法律意见。分发商并未建议或招揽读者基于本报告作出任何行动。本报告期内资讯均为过往市况而非未来市况的可靠指标。在考虑作出任何投资时，请务必考虑咨询专业意见。本报告在香港、新加坡分发，也可在其他可合法分发本文件的司法管辖区进行分发（但不会在分发本报告属非法行为的司法管辖区内分发）。本报告仅供收件人使用。本报告内容不得复制或进一步分发（不论是部分或整体）予任何人士或实体作任何用途。未经授权复制或对本文件的一切后果由使用者负责，并可能导致法律行动。本报告乃中文译本，如与英文版有任何歧义，概以英文版为准。

重要提示

© Knight Frank LLP 2019年——本报告只提供一般性信息，不得以任何方式依赖其中的内容。虽然在准备本报告所列之信息、分析结果、观点和预测内容时已严格遵照标准要求，但对于因使用、依赖或参考本文件内容所造成的损失或损害，Knight Frank LLP概不负责。作为一般报告，本文件未必代表Knight Frank LLP对特定物业或项目的观点。在Knight Frank LLP事先未批准复制形式和内容内容的情况下，不得复制本报告全部或部分内容。Knight Frank LLP是在英国注册的有限合伙企业，注册编号为OC305934，注册办事处位于55 Baker Street, London, W1U 8AN，也就是存放股东名册的地方。



