



吉隆坡

住宅市場最新動態

2019年1月

馬來西亞在最近的大選之後組建新政府，已經對經濟產生了積極影響。

在三個月的免稅期後，當局從2018年6月1日開始撤銷商品和服務稅(GST)，並於2018年9月1日重新推出銷售和服務稅(SST)，消費者情緒一直改善。2018年8月，馬來西亞失業率為3.4%，通脹率錄得0.2%的低水平，高就業率和低通脹率進一步利好消費者情緒。

2018年第二季度，馬來西亞經濟研究院出版的企業信心指數(BCI)創過去13個季度的最高水平，達116.3點。此外，吉隆坡新金融區敦拉薩國際貿易中心(Tun Razak Exchange)持續發展，將進一步推動正在不斷發展的馬來西亞金融服務業。

隨著城市化的快速發展，大吉隆坡交通基礎設施亦同步發展，例如已完工和在建的輕軌(LRT)和地鐵(MRT)線，都可改善地區的流動性和連通性，有助大吉隆坡轉型成為一個可持續發展的宜居大都市。

馬來西亞貨幣的價格浮動也反映這種積極的情緒。2018年10月初，馬幣交易價格為0.24美元，比2017年10月的0.22美元有所上漲。

經濟指標

馬來西亞名義國內生產總值(NOMINAL GDP)增長率、失業率、通脹率及隔夜政策利率

1.7%

國內生產總值(GDP)
按季增長率
2018年第二季

3.25%

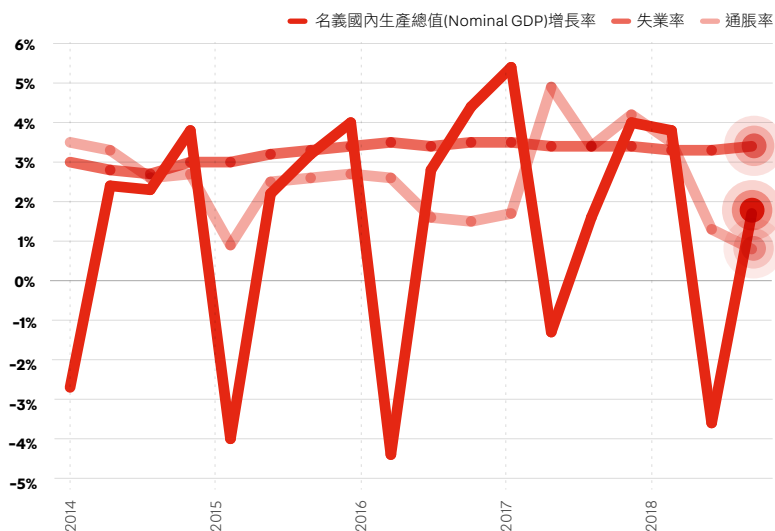
馬來西亞隔夜政策利率
2018年9月

3.4%

失業率
2018年8月

0.2%

通脹率
2018年8月



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、馬來西亞國家統計局、馬來西亞國家銀行

吉隆坡銷售市場動態

吉隆坡銷售市場現狀。

吉隆坡中部地區錄得雙位數價格增長連續

4年

截至2018年3月的一年時間裡，吉隆坡中部地區的銷售額下降

3.3%

截至2018年3月的一年時間裡，吉隆坡中部地區的房價指數上漲

2.1%

儘管最近稅制改變，住宅豁免徵收商品及服務稅 (GST) 意味著吉隆坡的地產市場保持相對穩定。

首都中部地區的房價指數繼續呈上升趨勢，但增速放緩。2017年第一季，該指數的增長率為8.9%，2018年第一季，指數增速已降至2.1%，為2013年以來的最低水平。部分原因可能是由於選舉前一些潛在買家和投資者採取“觀望”態度。

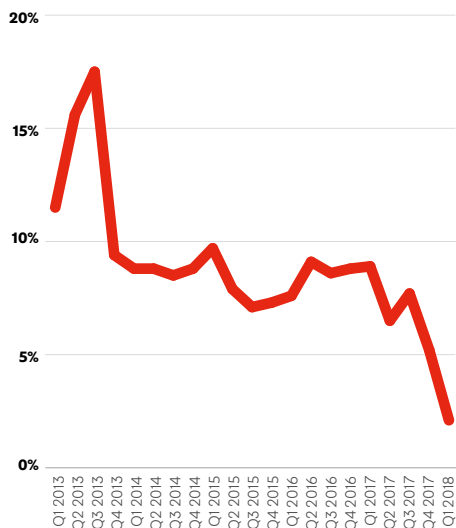
自2012年以來，為抑制投機活動，政府實施了一系列降溫措施，以穩定地產市場。2013年，吉隆坡中部地區的雙位數價格增長較過去五年有所放緩，2017年的住宅成交量降至每季度3,000個單位以下。

由於住房負擔能力與樓價的差距越來越大，部分地區的樓價持續自我調整。由於負擔能力是當地住房市場的關鍵問題，公共和私營機構(發展商)都致力於在大吉隆坡土地成本較低和連通性已獲改善的地區興建大眾可負擔的一般住房，而公路和鐵路基礎設施的投資和改善則繼續促進鐵路沿線郊區的城鎮發展和大眾運輸導向發展(TOD)。

吉隆坡的豪宅集中在吉隆坡中部地區，提供了許多投資機會。在「馬來西亞——我的第二家園」計劃的支持下，吉隆坡是亞洲樓價最低的城市之一。

住宅樓價

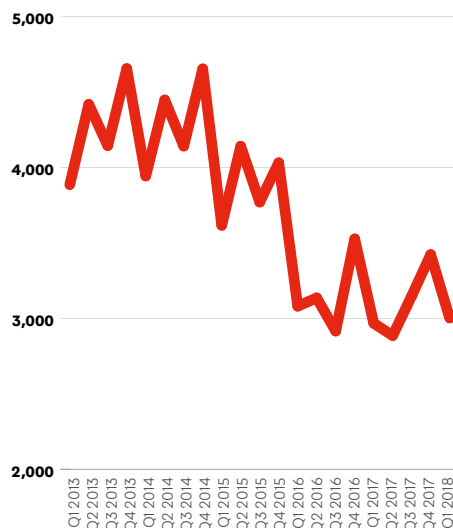
吉隆坡中部地區住宅物業價格指數逐年百分比變化



資料來源：萊坊研究部、馬來西亞國家房產資料中心(NAPIC)

住宅交易

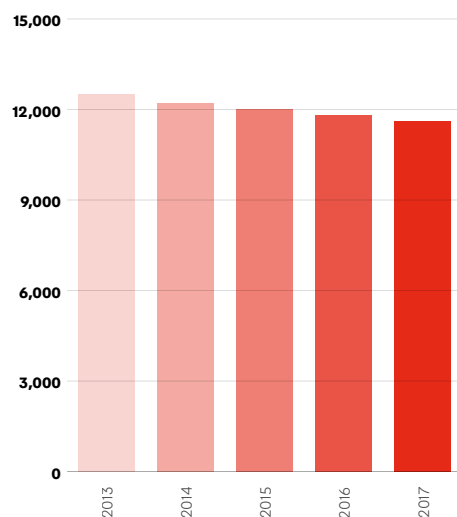
吉隆坡住宅交易宗數



資料來源：萊坊研究部、馬來西亞國家房產資料中心(NAPIC)

家庭增長

吉隆坡家庭各年增長量



資料來源：萊坊研究部、馬來西亞國家統計局

吉隆坡租賃市場動態

了解吉隆坡租賃市場的最新情況。

2018年第一季出租單位數量年增長

11.4%

截至2018年3月的一年時間內租金上漲

2%

由於**供需不均**，住宅租賃市場繼續以租戶為主導

近年，吉隆坡中部地區租賃的供需狀況有助我們了解其市場表現。

住宅租賃市場(特別是該市的高端高層住宅板塊)繼續以租戶為主導，並受到自2014年以來原油價格下跌的嚴重影響。

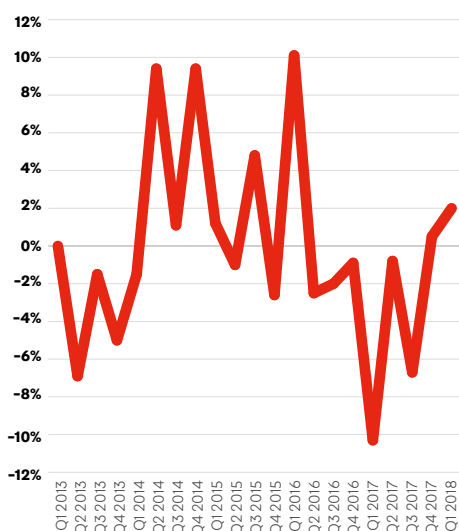
自2017年第二季以來，住宅市場的整體出租單位數量一直在增加。2014年，財政預算案公布撤銷發展商承擔利息計劃(DIBS)，在計劃撤銷前動工的許多項目已於2016年底或2017年落成，無可避免地，這會導致累積住宅供應增加，特別是分層式高層住宅大廈。

自2009年初推行以來，DIBS為地產投機創造機會。DIBS的撤銷以及降溫措施的推行導致市場整體活動放緩，租賃市場緊張，加上許多已落成的單位可供出租，對整體租金構成進一步壓力。隨著供需差距擴大，無論是新租還是續租，租戶在協商租金和租賃條款時仍佔上風。儘管供需差距仍在擴大，但截至2018年3月的一年時間內，吉隆坡的租金仍上漲了2%。

2018年財政預算案宣布馬來西亞居民免稅50%延長至高達三年，並涵蓋租金收入不超過每月2,000馬幣的物業。這項稅收減免預計將推動租金低於此門檻物業的租賃市場，而對於被高樓價排擠在中部地區以外的低收入群體，稅收減免將有助解決他們的住房需求。

租金

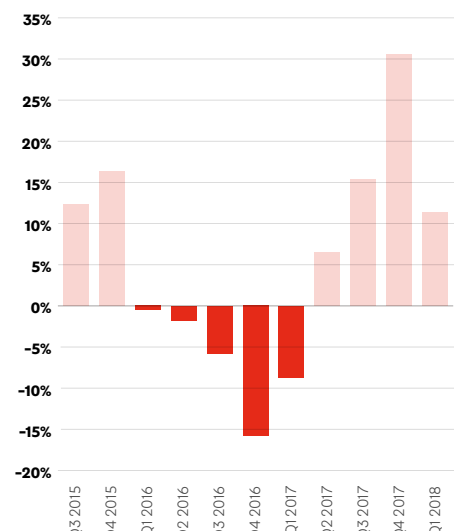
吉隆坡中部地區住宅租金每年變化百分比



資料來源：萊坊研究部

出租

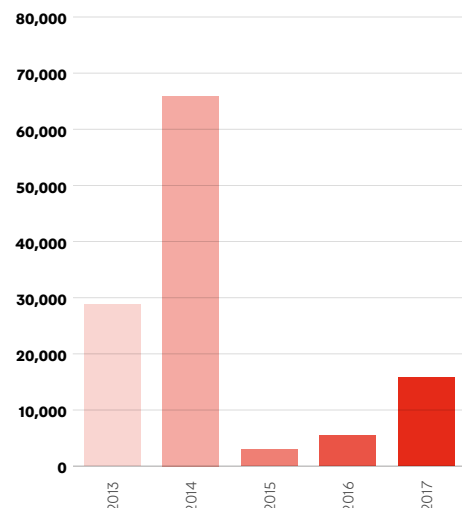
吉隆坡iProperty出租單位數量每年變化百分比



資料來源：萊坊研究部、iProperty(馬來西亞最大地產網頁)

金融與商業服務

吉隆坡金融與商業服務就業人數各年變化



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、牛津經濟研究院

當地表現

當地住宅 市場表現

過去三個月豪宅區的樓市表現

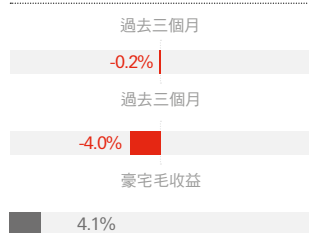
1 舊中央商務區 (Old Central Business District)



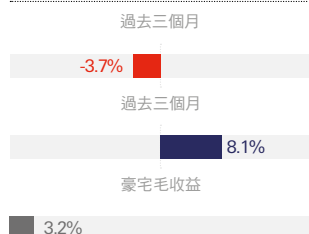
2 裴丹娜植物園 (Perdana Botanical Garden)



3 吉隆坡城中城 (Kuala Lumpur City Centre)



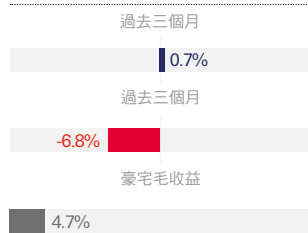
4 武吉免登(Bukit Bintang)



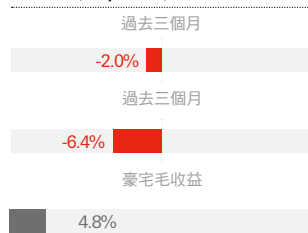
5 燕美(Imbi) / 富都(Pudu)



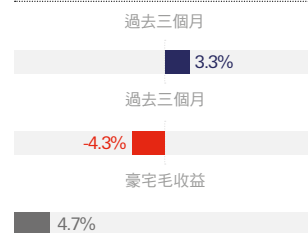
6 下安邦(Ampang Hilir) / 宇丹路(U-Thant)



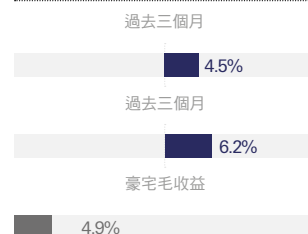
7 中谷城(Mid Valley City) / 吉隆坡生態城(KL Eco City) / 士布爹(Seputeh)



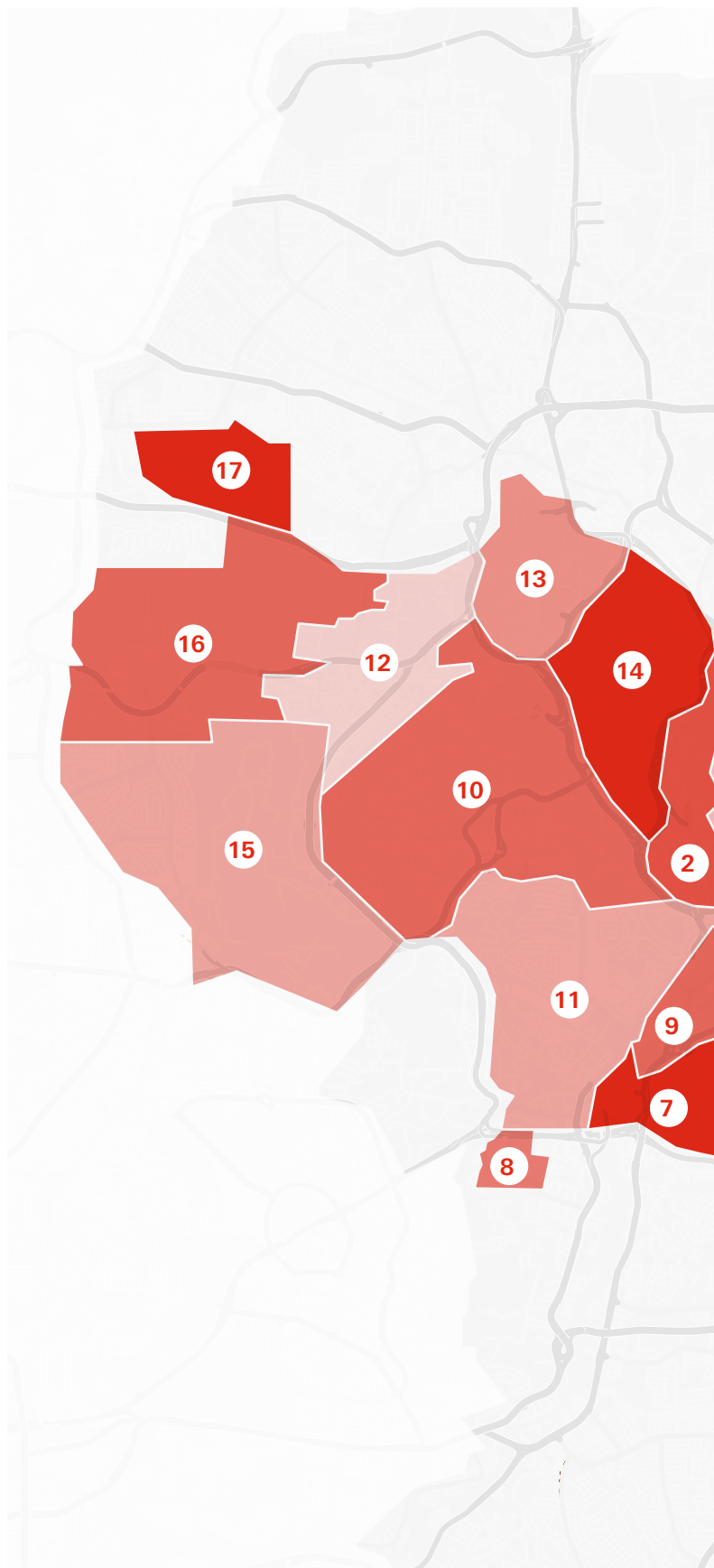
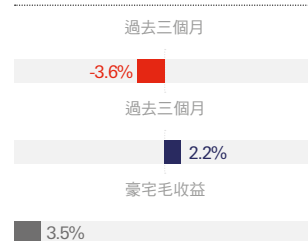
8 孟沙南城(Bangsar South)

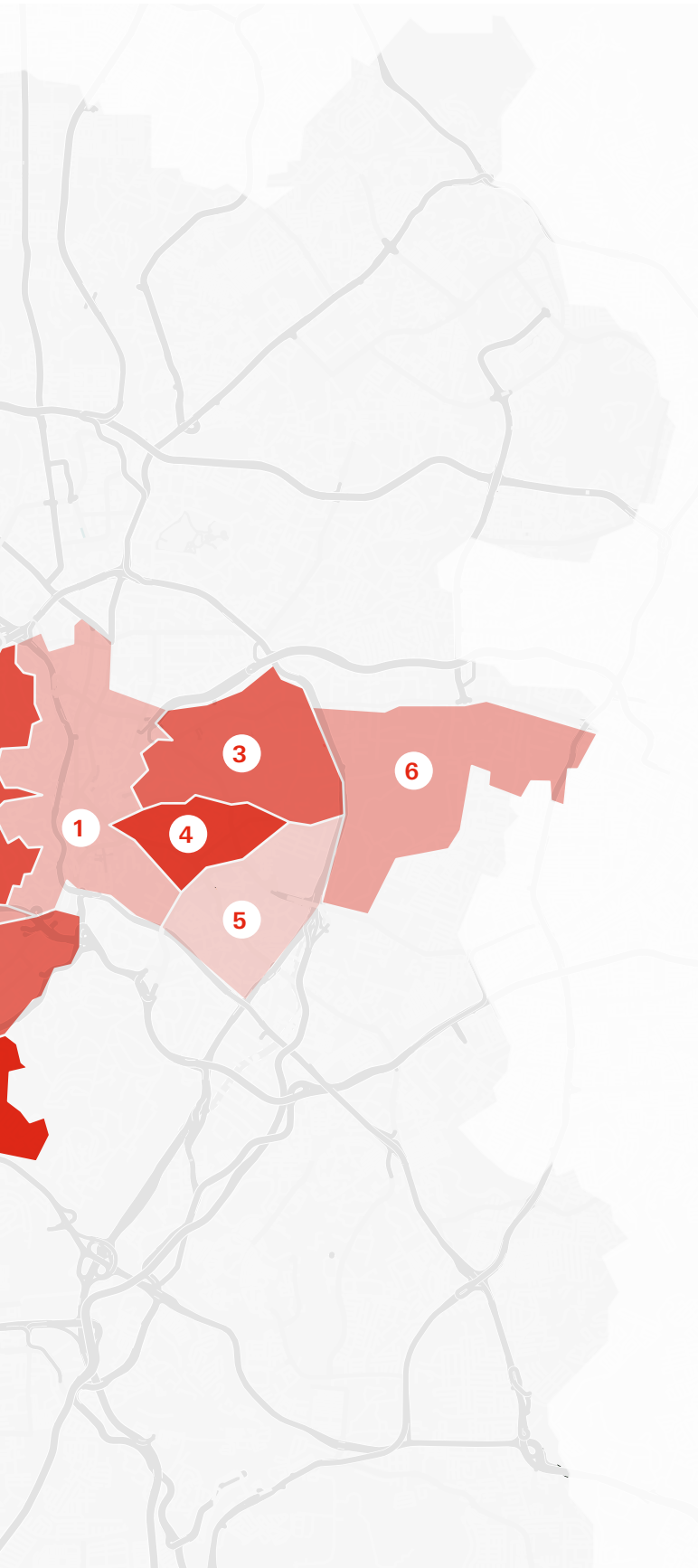


9 吉隆坡中央車站(KL Sentral) / 十五碑(Brickfields)



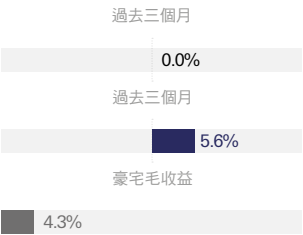
10 武吉白沙羅 (Damansara Heights)



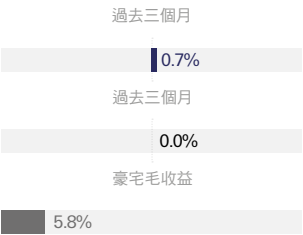


過去三個月 | 截至2018年6月三個月平均樓價的變化
過去三個月 | 截至2018年6月三個月平均租金的變化
豪宅毛收益 | 2018年6月已知平均樓價與租金的總收益率

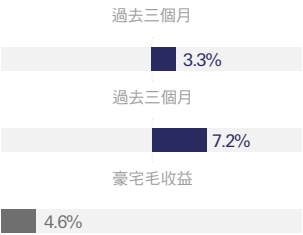
11 孟沙(Bangsar)



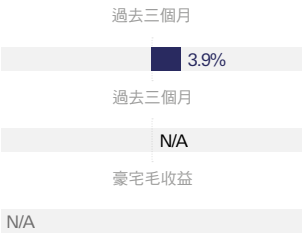
12 滿家樂(Mont' Kiara) / 金地花園(Sri Hartamas)



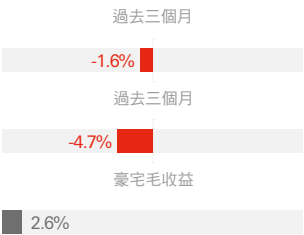
13 杜塔瑪斯(Dutamas)



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



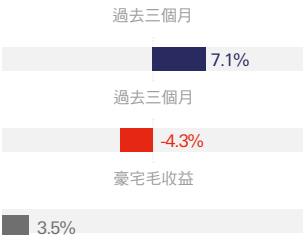
15 敦依斯邁花園 (Taman Tun Dr Ismail) / 武吉加拉(Bukit Kiara)

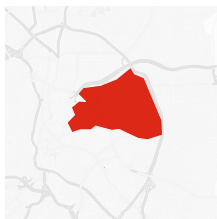


16 甘榜雙溪本查拉馬來保護區 (Kampung Sungai Penchala Malay Reserve)



17 帝沙公園城市 (Desa ParkCity)





吉隆坡城中城(KLCC)

標誌性的雙子塔有如俯瞰整個吉隆坡城中城(KLCC)，這個繁華的鬧市中心熙來攘往，可以讓你一直購物到滿足為止，也可以讓你享受吉隆坡城中城(KLCC)公園的寧靜。這裡也是吉隆坡部分最獨特和豪華酒店的所在地。

自給自足的吉隆坡城中城(KLCC)融合了商業、零售、酒店、住宅和娛樂設施，佔地100英畝，並仍在持續發展，通過綠樹成蔭的公園大道可從私人商業區走進公共自然休憩空間。

作為吉隆坡的心臟地帶，吉隆坡城中城(KLCC)是個旅遊熱點，提供眾

多購物、餐飲及娛樂選擇，包括擁有300多家商店的頂級購物中心陽光廣場(Suria KLCC)。吉隆坡城中城(KLCC)也是88層高雙子塔的所在地，是馬來西亞最具代表性的地標之一。

吉隆坡城中城(KLCC)內其他值得注意的建築包括58層高的國油第三大廈(Menara 3 Petronas)、吉隆坡文華東方酒店(Mandarin Oriental Kuala Lumpur)和吉隆坡會展中心(Kuala Lumpur Convention Centre)。在總體規劃中，吉隆坡城中城(KLCC)公園佔地50英畝，有如城市中的綠洲，提供各種設施，包括一個佔地兩英畝的兒童遊樂場、一個淺水池、緩跑徑和行人徑。

The Binjai on the Park於2009年落成，是現時吉隆坡城中城(KLCC)區內唯一的住宅項目，提供171個特色單位，吉隆坡城中城(KLCC)的天際線可以一覽無遺。作為吉隆坡最昂貴的住宅之一，項目一個位於頂層的三層特色戶在2010年以3,800萬馬幣售出。去年，一個3,219平方呎的單位交易價接近1,000萬馬幣。

此後，許多豪宅項目都建於吉隆坡城中城(KLCC)的市郊，可以欣賞到雙子塔和吉隆坡城中城(KLCC)公園的景色。其中包括The Troika、Oval Kuala Lumpur、Le Nouvel、Stonor Park、Park Seven、One KL和Quadro Residences。

過去五年，該區的豪宅價格和租金一直受壓，主要由於供需不均不斷擴大，其他原因還包括樓市降溫措施的推行和原油價格下跌等。

過度供應促使市場中爭奪買家的競爭更加激烈。隨後，許多發展商都與國際奢侈酒店和生活品牌合作提供綜合服務。吉隆坡四季酒店設有209個客房，於2018年7月1日開業，是一座65層高塔樓中的一部分，其中包括以Robinsons百貨公司為主要租戶的購物中心、27個服務式住宅和242個私人住宅。此外，市場中的新供應還包括吉隆坡聖瑞吉斯酒店，提供208個客房(52個套房)和160個豪宅單位。

吉隆坡城中城(KLCC)交通方便，鐵路和巴士網絡四通八達，使該區更顯吸引。吉隆坡城中城(KLCC)發展項目位於輕軌(LRT)的格拉那再也(Kelana Jaya)線上，這條46.4公里的鐵路設有37個車站，是大巴生谷(Greater Klang Valley)綜合交通系統的一部分。吉隆坡城中城(KLCC)站外沿著安邦路(Jalan Ampang)和比南利街(Jalan P Ramlee)更設有巴士總站，使其交通連通性更加全面。從吉隆坡城中城(KLCC)可通過設有空調的行人天橋進入位於武吉免登(Bukit Bintang)購物區的國際購物中心——柏威年廣場(Pavilion Kuala Lumpur)。



你可以買到什麼……

400萬馬幣

The Troika住宅項目
四房服務式住宅

1,000萬馬幣

吉隆坡城中城路
(Persiaran KLCC)
四房服務式住宅

3,000萬馬幣

The Binjai on the Park
住宅項目頂層四層特色戶

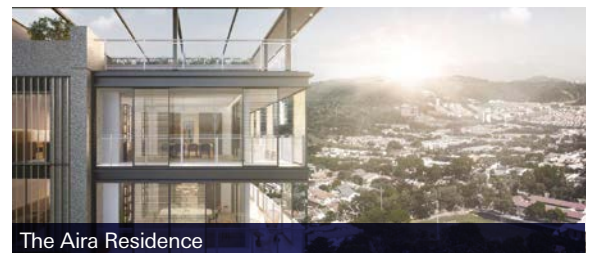
房產簡介*

在本節中，萊坊將重點介紹需求強大的房產所具備的一些特點。利用馬來西亞國家房產資料中心(NAPIC)的2018年第一季數據可以歸納房產特點和模式，讓讀者更好地了解當地地產市場。

馬來西亞國家房產資料中心(NAPIC)發現，2018年第一季，吉隆坡聯邦直轄區共**成交3,002個住宅單位**，期內共有**9,962個住宅單位落成**，另有**8,390個住宅單位動工**。

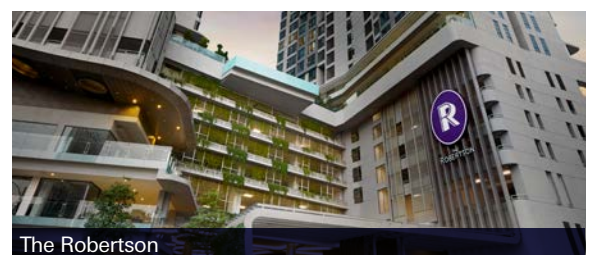
高層住宅項目

2018年第一季，吉隆坡聯邦直轄區錄得的3,002宗交易中，超過一半是高層住宅單位。在此1,630宗高層住宅單位中，69.9%為公寓，30.1%為服務式住宅。2018年第一季的新落成單位中，50.3%或5,013個單位為公寓，49.7%或4,949個單位為服務式住宅。由於土地稀缺和土地成本不斷上漲(特別在黃金地段)，發展商明顯傾向與建設吸引的高層項目，包括游泳池、健身室和空中花園。右方是一個高層住宅物業的例子。



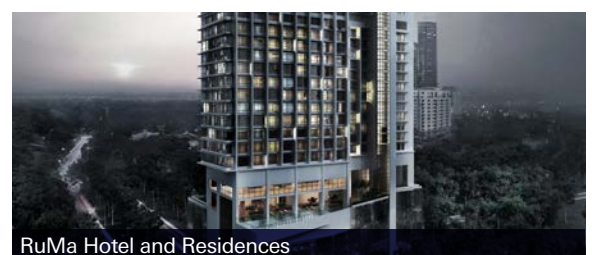
位置

在該1,630宗高層住宅單位交易中，最受歡迎的地點是吉隆坡市，包括吉隆坡城中城(KLCC)、武吉免登(Bukit Bintang)和中央商務區(CBD)，共佔2018年第一季所有高層住宅單位銷售的26.2%(427宗)。這些地區設有良好的公共交通網絡，包括鐵路和多條巴士線。右方是一個位於武吉免登(Bukit Bintang)物業的例子。



品牌住宅

品牌住宅是吉隆坡聯邦直轄區(特別是首都)的特色，並越建越多。六個品牌住宅項目已於2014年至2018年第二季落成，另有五個將於2021年前落成，豪宅的需求更強大。品牌住宅在全球廣受歡迎，為買家提供各種便利的酒店設施，包括管家、禮賓和房間服務。品牌住宅還使國際買家外出時非常安心，感到他們的財產安全，並受到看管和保護。右方是一個品牌住宅的例子。



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（簡稱「滙豐」）刊發。本報告所有內容（包括當中列明的資訊及/或表達的意見）均由Knight Frank LLP獨家編制及提供。本報告旨在提供個別房地產市場的概況，並僅供一般資訊參考目的。滙豐沒有參與有關資訊及意見的準備工作，滙豐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，滙豐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，滙豐並無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並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異，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，註冊辦公處位於55 Baker Street, London, W1U 8AN，也就是存放股東名冊的地方。