

一带一路「房地产」系列· 马来西亚 @「新时代」



近年,马来西亚正面对前所未有的政治及经济转型之重大改变。2018年大选结束,93岁的马哈迪担任新一任总理,带领"希望联盟"开辟了该国独立后**近61年来首次替换政党的新时代**。

过去,马来西亚以劳动密集及低技术的制造业、采矿业和农业为主要的经济支柱,但在工业革命 4.0 的大前提下,马国不得不重新制定该国在东南亚甚至国际上的新定位,这也涉及该国在 "一带一路"蓝图中所扮演的角色及地位。马来西亚「新时代」的来临是否对该国的政治及经济造成长远的影响还是未知之数,然而从 2013 年起,"一带一路"的启动对于该国的经济发展在过去几年间已经逐渐体现出来,并且对当地的房地产市场也有着不同层面和程度的影响。

马来西亚基本数据

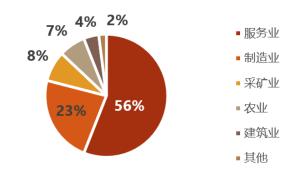
马来西亚拥有丰富的天然资源, 甚少受台风、地震等灾害的干扰, 同时亦处于东西方贸易之路及东南亚核心, 成为欧美各国对东盟、中国、澳大利亚、新西兰等市场的要塞。

首都:	吉隆坡			
人口组成及总人口:	马来人、华人和印度人为主, 2018年总人口约 3,240万			
通用语言:	马来语, 英语, 华语			
全年气候:	平均 22℃~30℃,全年高温多雨			
地理位置:	位于东南亚,全境被南中国海分 隔成东、西两部分			
国土总面积:	约 33 万平方公里,约相当于香港的 300 倍			
流通货币:	马来西亚令吉 (MYR)			
汇率:	1 令吉=约 1.88 港元/约 0.24 美元 (2019 年 11 月 15 日彭博汇率)			
政治体制:	君主立宪议会民主制			
法律制度:	普通法			
2018 按年人口增长率及失业率:	年均人口增长率约 1.1%;失业 率约 3.3%			

2018 年名义国内生产总值 (Nominal GDP):	约 3,794 亿令吉 (约 7,130 亿港元)
2018年人均 Nominal GDP:	约 44,700 令吉 (约 84,000 港元)
2017-2019 年实际第二季 GDP 每季平均增长率:	约 5%

资料来源:马来西亚国家统计局、世界银行、彭博数据及《2018年上海市商务委员会"一带一路"国家投资指数报告》

2018年马来西亚GDP产业分布



资料来源: 马来西亚国家统计局

2017-2019年第二季马来西亚GDP及其同比季度增长率



资料来源: 马来西亚国家统计局



马来西亚基本数据(续)

经济支柱

其主要经济支柱产业为服务业、制造业、建造业、采矿业和农业、占2018 GDP 超过90%,其中以服务业和制造业为马来西亚经济增长的主要动力,分别占约56%和23%。现时马来西亚已成为全球制造业强国,生产计算机、手机部件、半导体等多种产品。

经济状况

马来西亚是外贸主导型国家,近年来一直开放积极地融入全球经济,并保持经济增长, 2017-2019 年实际 GDP 平均增长率约 5%。 "一带一路"战略实施以来, 2013-2018 年间马来西亚外国直接投资(FDI)净流入合计为 2,332 亿令吉(约 4,380 亿港元)。

外汇政策

根据马来西亚外汇管理局(FEA)的规定, **非当地税务居民的资金可自由流动**, 并没有任何外汇管制。另外, 当地金融机构可为一个非当地税务居民提供最多至三笔房地产贷款。

银行体系

马来西亚的银行体系是由中央银行、商业银行、证券企业及伊斯兰银行等金融机构组成。他们资本充足,长期以来运作良好并有严密监管制度。马来西亚国家银行(BNM)负责监督国内的银行体系及外汇管制,并发行货币令吉,同时亦是《反洗黑钱、反恐怖主义融资及非法活动收益法令》的主管机构。

医疗和教育

马来西亚拥有高效的医疗保健系统。根据美国权威媒体《国际生活》的《2019年全球退休指数报告》,马来西亚被评选为全球最佳医疗国家。教育方面,政府投放于教育的总支出接近GDP的5%—大幅高于邻近多数国家,其高等教育支出甚至达到某些发达地区的水平。马来西亚拥有从学前到高等教育的完整教育体系,而当地居民享有十一年的中小学免费教育,教育水平名列亚洲前茅。

土地系统

马来西亚的产权登记制是采用澳洲托化斯制度(Torrens System),并由各州土地局、土地和矿业部门统一监管。马来西亚土地契约主要可以分成三种:永久产权(Freehold)、有限年限产权(Leasehold)及马来人或土著保留产权,。马来西亚的产权亦可分为三种:总产权(Master title)、个人产权(Individual title)或分层产权(Strata title)。三种产权权利皆受法律保障。马来西亚分类规划系统和香港相似,有住宅,商业,农地等分类用途。店屋是马来西亚一种独特的房地产类型,即店铺之上建有住房,除此之外,房地产类型和大部份东南亚国家一样。

房地产政策

马来西亚对于外国投资者没有太多的规定,**外国人或公司可购买永久产权的马来西亚房地产物业**,但不包括低于州政府所规定的外国人最低购置房地产价格的房地产、州政府决定的中低成本的住宅单位、开发项目中以土著权益为优先的房产和土著保留地上所建的房产。 大多数州份规定外国人只能购买 100 万令吉(约 190 万港元)或以上的房地产,而有消息指出 2020 年该限制可能会降至 60 万令吉(约 110 万港元)。

房地产相关税务

在马来西亚, 持有物业期间设有门牌税、地税、和租金所得税; 出售后亦设有房地产利得税(RPGT), 适用于马来西亚出售任何产权和选择权、土地、或其他与土地相关的权利, 税率如下表显示。购买物业时, 马来西亚设有印花税, 占买卖契约总价的 1%-4%。

房地产购置后	房地产利得税率
第3年内出售	30%
第4年内出售	20%
第5年内出售	15%
第6年或之后出售	5%

商业竞争力

根据《2019年IMD世界竞争力年报》,马来西亚全球排行第22位,亚洲排行第6位,超越泰国、日本及韩国等国家;而根据《世界银行2019年营商环境报告》,马来西亚营商环境排名第十五,可见马来西亚营商吸引力。另外,马来西亚政府于近年推行"第二家园计划(MM2H)1",以吸引外国人留马创业投资。



¹ 成功获批 MM2H 的申请人可(i)在马来西亚逗留 10 年,无限制出入境、(ii)与配偶、21 岁以下的未婚子女及 60 岁以上的父母一起居住、(iii)申请人的子女可享受马来西亚的教育及留学待遇;而成人在投资、购房、购车及办公司时可享各种税收减免待遇,及享有部分医疗保险补贴、(iv)可无限期续签,但(v)不能受雇于当地雇主。

在"一带一路"的重要角色定位

马来西亚位于东西方贸易之路的核心,一直扮演着货物流通中转的角色,并拥有众多港口,其中马六甲海峡为 21 世纪海上丝绸之路的重点,是中国近八成能源的进口通道。为持续促进航运业及外贸出口发展,当地政府积极和中国联手在马六甲海峡增设新港口,续而重启中马合作的东海岸铁路项目,贯通了吉隆坡与关丹港,不但扩展了铁路的版图,也间接带动了当地的房地产及旅游发展项目。根据东盟的数据,2013-2018年间中国在马来西亚总共投资了近 39 亿美元(约 300 亿港元)。除了基建投资外,房地产市场亦是中国的投资重心。2013-2018 年间中国在东盟国家的房地产市场的投资超过 139 亿美元(约 1,090 亿港元),当中以位于马来西亚新山的森林城市项目最为瞩目,其计划总投资额逾千亿人民币。根据 2018 年上海市商务委员会《"一带一路"国家投资指数报告》,马来西亚被列入东南亚国家投资吸引力第一梯队国家组别。

马来西亚的策略城市

"一带一路"战略实施以来,马来西亚在全球经济中的重要性逐渐提升。吉隆坡、新山和马六甲市是其中三个房地产发展得最蓬勃的城市。



吉隆坡

面积约 243 平方公里,人口约 180 万人,是马来西亚的首都暨政治、经济、金融、工业、商业和文化中心。马国政府积极推动基建发展,以刺激吉隆坡经济、欲打造吉隆坡为伊斯兰金融中心²,以吸引专业人才、国际金融机构及企业到此设总部或办公室。未来 10 年,吉隆坡内将有多项基建落成,包括扩张现有综合城市捷运系统(MRT)、2019 年 4 月复工的吉隆坡大马城项目(Bandar Malaysia)³、2019 年 7 月复工的东海岸铁路(ECRL)⁴及 2020 年动工的隆新高铁⁵。**吉隆坡是现今马来西亚中最高楼价城市**(市中心住宅平均价格约**每平方英尺 1,100 令吉**,即约 2,100 港元),同时亦是海外投资者的首选置业城市。



新山

面积约220平方公里,人口约50万人,是柔佛州的首府,并与邻国新加坡仅一桥之隔,同时亦是马来西亚南部的科技、政治、金融、商业与贸易、旅游、文化和教育中心,故有马来西亚的深圳之称。著名中国房地产商碧桂园于2017年开始建设森林城市项目。碧桂园规划填海打造四个人工岛,填海总面积约为半个澳门,总投资逾干亿人民币,开发周期预计20年,最终预计可容纳70万人居住。

碧桂园希望通过发展教育培训、电商基地、医疗保健、绿色智慧、旅游会展、外企驻地、新兴科技及近岸金融等八大产业,以将其打造成"产能合作新城"。此项目曾被政府一度叫停,但随着2019年9月马来西亚新总理马哈迪亲自到场并表扬了项目,政府改变了过往立场并重新支持项目发展。



马六甲

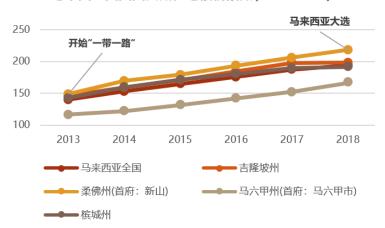
面积约 277 平方公里,人口约 50 万人,是马六甲州的首府,位于马六甲海峡出口的枢纽位置,距离吉隆坡约 150 公里,并被联合国列入《世界文化遗产名录》。马六甲州以旅游业及制造业为两大经济支柱。马六甲州每年吸引近 1500 万观光客,当中约有 500 万以上国际观光客,州内有众多观光境点及配套设施。马六甲州也是一个制造业中心,有至少23 个工业园区。

"一带一路"中,马六甲市因其特殊的地理位置,成为中马两国重点发展的城市。皇京港(Melaka Gateway)是马六甲市重点中马合作港口基建项目暨房地产项目。项目总投资额超过430亿令吉(约810亿港元),当中包括改造一个天然岛屿及打造三个人造岛屿,用作旅游,商业,金融,地产开发和临海工业园建设。皇京港第一岛的国际游轮码头项目于2019年6月开始桩基工程,预计2020年9月竣工,其后会成为东南亚最大的邮轮码头。码头将建有外港和内港各两个船席,可同时停泊4艘邮轮及负荷2万人流量。马来西亚当局目标是将皇京港与马六甲市打造成南洋重点转运站暨旅游城市,预测能为当地带来超过1万亿令吉(约1.88万亿港元)的经济效益,并创造大量就业机会。

- ²伊斯兰金融主要特色是禁止收取和支付利息,与并宗教有密切联系。其服务对象仅限于穆斯林; 投资不能涉足烟、酒、猪肉、武器、情色、赌博等禁止行业;也不允许投机行为和高杠杆、复杂 化、带衍生交易的金融产品。任何一种新的伊斯兰金融产品,都必须经过伊斯兰教法专家认可后, 才能获准发行。此外,所有伊斯兰银行都设有类似于宗教顾问委员会的组织,来确保业务经营符 合教法要求。
- 3大马城距离双子塔约7公里,同时亦是未来隆新铁路的终点站,是目前吉隆坡中心区域单一最大、未开发的完整地块。该项目占地面积约200万平方米,总建筑面积约840万平方米,开发期限为15至20年。项目主要以加拿大蒙特利尔地下城为设计蓝本,将成为吉隆坡最重要的交通枢纽和集金融、商业、文化、旅游、高级住宅于一体的国际经济中心,建成后为同类型项目中世界第二大规模,预期最终能容纳22万居民。
- 4 东海岸铁路全长 640 公里,总共有 20 个车站,客运最高时速可达每小时 160 公里,计划连接位于马六甲海峡的巴生港口和东海岸经济特区。铁路总建筑成本约 440 亿令吉(约 830 亿港元),预料可于 2026 年落成并开始投入运作。
- 5 隆新高铁铁路全长 350 公里, 时速最高可达每小时 300 公里, 马国政府计划于 2020 年或之前 动工, 预计在 2031 年之前落成。铁路建成后, 从吉隆坡到新加坡只需 90 分钟。

房地产相关数据

2013-2018年 马来西亚與其四大州住宅楼价指数(2010=100)



资料来源:马来西亚国家物业资讯中心(NAPIC)

香港及马来西亚四大城市 住宅市场数据	香港	吉隆坡	新山	马六甲	槟城
市中心住宅平均年租金 (令吉/建筑面积平方英尺)	不适用	46	29	17.5	17.5
市中心住宅平均年租金 (港元/建筑面积平方英尺)	420	86	55	33	33
市中心住宅平均价格 (令吉/建筑面积平方英尺)	不适用	1.100	600	400	550
市中心住宅平均价格 (港元/建筑面积平方英尺)	17,000	2,100	1,100	750	1,000
市中心住宅回报率	2-3%	4-5%	4-5%	4-5%	3-4%

以上数据均为约数,仅供参考之用。

资料来源:香港差饷物业估价署及艾华迪分析





资料来源: 艾华迪分析

马来西亚的住宅价格 2013-2018 年间来持续上升,但从 2017 年起有增长放缓的迹象,主要是 2018 年的总理大选及政治局势的不明朗因素导致。马来西亚首都暨政经核心吉隆坡是该国楼价最高的城市,同时是海外投资者的首选置业城市。比较之下,2018 年新山楼价较低,但由2013 年起计算的增长幅度最高;至于2018 年马六甲市楼价最低,由2013 年起计算的增长幅度最低,但亦是唯一一个于2018 年间楼价指数升幅逾9%的城市。

房地产深入分析

随着新总理上台、中马"一带一路"基建及房地产项目再次启动,政经局势逐渐变得明朗化,持观望态度的投资者相继入市,我们预期楼市仍有一定的上升空间。其中以**新山和马六甲市最具投资潜力的城市**,原因如下表所示:

新山

• 森林城市项目

项目总投资逾千亿人民币,开发周期预计 20 年,碧桂园希望通过发展教育培训、电商基地、医疗保健、绿色智慧、旅游会展、外企驻地、新兴科技及近岸金融等八大产业,将其打造成"产能合作新城"。2019 年 9 月马来西亚总理马哈迪亲自到场表扬了该项目,意味着政府大力支持该项目的发展。

马六甲市

• 皇京港项目

项目总投资额超过 430 亿令吉(约810亿港元),当中包括改造一个天然岛屿及打造三个人造岛屿,用作旅游,商业,金融,地产开发和临海工业园建设。皇京港第一岛的国际邮轮码头项目于 2019 年 6 月复工,预计2020年9月竣工,竣工后将成为东南亚最大的邮轮码头。

 邻近新加坡,加上政府大力 发展经济开发区及旅游业, 有望成为第二个"深圳"。 楼价相对较低和过往增长慢,现 时正处于经济起飞阶段,相信配 合未来发展,楼价有机会大幅攀 升。

总结

随着外围因素("一带一路")及内在因素(第一次政党替换)的影响下, 马来西亚正面对着前所未有的政治及经济转型重大改变。相比起旧体制,马来西亚已进入全新局面,再加上近年马国政府大力推动"第二家园计划",因此我们预测未来5至10年,马来西亚的楼价将会稳步上扬,而当中新山和马六甲市的楼价有机会大幅攀升。

附录 — 主要参考资料

- 1. 马来西亚国家统计局 https://www.dosm.gov.my/v1/
- 2. 马来西亚国家物业资讯中心(NAPIC) http://napic.jpph.gov.my/portal
- 3. 世界银行 https://www.worldbank.org/
- 4. 台湾经济部全球台商服务网 https://twbusiness.nat.gov.tw/
- 5. 香港贸发局一带一路资讯网 https://beltandroad.hktdc.com/
- 6. 《2018年上海市商务委员会"一带一路"国家投资指数报告》
- 7. 香港差饷物业估价署 https://www.rvd.gov.hk
- 8. 彭博数据 https://www.bloomberg.com

联络

区永源 (Oswald Au)

房地产及市场研究部主管 oswald.au@avaval.com +852 3702 7328

关于艾华迪集团

艾华迪集团("艾华迪")是一家行业领先的专业评估及金融咨询机构,专注于为企业提供估值及咨询服务。艾华迪总部位于香港,并在上海、北京设有分支机构。我们致力于充分利用本土和海外工作网络的完美结合,通过提供高质量的估值以及咨询服务,说明客户寻求解决复杂商业难题的最优方案。

艾华迪的团队在估值及企业融资相关领域具备丰富的项目经验,并曾为全球多个国家及地区的客户提供优质服务,例如中国、香港、台湾、日本、 韩国、新加坡、印尼、马来西亚、越南、泰国、缅甸及柬埔寨等。

艾华迪主要管理团队和项目成员背景相当多元化,他们分别来自于国际知名的评估机构、咨询公司及会计师事务所,并持有进行专业咨询工作的各类资质,如特许金融分析师 (CFA)、香港注册会计师 (HKICPA)、澳洲注册会计师 (CPA Australia)、澳洲产业学会会员(AAPI)、香港测量师 (MHKIS)、皇家特许测量师(MRICS)、香港注册专业测量师(产业组)(RPS(GP))、中国注册资产评估师(CPV)、中国房地产估价师(CIREA)及中国土地估价师(CREVA)等。





免责声明

本研究所刊载的一切资料及数据,仅供参考之用。尽管有关资料取自相信可靠的来源,但艾华迪集团恕 不就其准确性作出任何陈述或保证。艾华迪集团亦无须就任何人士或机构因使用本研究资料而招致的损 失负上任何责任。

版权所有 不得转载©艾华迪集团

