

EdgeProp.my

目的地： 馬來西亞

您的置產首選地



首刊號
免費贈閱
非賣品

在大马首都核心，诠释最佳都市生活

由大马顶尖开发商 - 双威产业打造的热销综合发展项目。
坐落在都市核心地段，无论是大型零售商场、顶级综合医院或大专教育等
皆在举步之遥，结合完善交通网全方位满足生活所需。



覆盖式天桥衔接
3个捷运站(MRT)
和2个轻铁站(LRT)



舒适及实用的
双钥匙设计
678-915平方尺



高达6%
租金回酬*

都市便利，
近在咫尺

扫描二维码
开启VR导览



3个捷运站(MRT)
和2个轻铁站(LRT)



双威伟乐购物商场



双威伟乐医疗中心



双威伟乐酒店



伟乐城双威学院



2英亩中央公园

Sunway Velocity TWO Sales Gallery

+ 6017 964 0700

*须符合条款

SUNWAY VELOCITY TWO SALES GALLERY

Sunway Velocity TWO Sales Gallery, Jalan Peel,
55100 Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.



Sunway Property



sunwayproperty

SunwayVelocityTWO.com

Developer: Sunway Velocity Two Sdn Bhd (926309-U) • Address: The Property Gallery, Lobby Level, Menara Sunway, Jalan Lagoon Timur, Bandar Sunway, 47500 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan • Type: Service Apartment • Developer's License: 19512-2/02-2022/0192 (L) • Validity Period: 28 Feb 2020 till 27 Feb 2022 • Advertising Permit: 19512-2/02-2022/0192 (P) • Validity Period: 28 Feb 2020 till 27 Feb 2022 • Building Plan Approval No: BPU305C20191478 • Approving Authority: Dewan Bandaraya Kuala Lumpur • Tenure: Leasehold (expiry 11/03/2117) • Expected Date of Completion: Dec 2023 • Encumbrances: • Total Units: Tower C - 467 units, Tower D - 584 units • Price: Tower C - RM499,000 (Min) - RM1,434,000 (Max), Tower D - RM775,000 (Min) - RM1,434,000 (Max) • BumiUtama Discount: 5% • Disclaimer: The information contained herein is subject to change without notification as may be required by relevant authorities or the developer's consultants and cannot form part of an offer or contract. Whilst every care is taken in providing this information, the owner, developer and managers cannot be held liable for variations. All illustrations and pictures are Artist's Impression only. The items are subject to variations, modifications and substitutions as may be recommended by the Company's Consultants and/or relevant approving authorities.

目的地： 馬來西亞

2020年6月26日出刊

EdgeProp.my

The Edge Property Sdn Bhd
(1091814-P)
Level 3, Menara KLK,
No 1 Jalan PJU 7/6, Mutiara
Damansara, 47810 Petaling Jaya,
Selangor, Malaysia

總編輯與董事經理—
Au Foong Yee

編採部

執行編輯

Sharon Kam

助理編輯

Tan Ai Leng

文字編輯

James Chong, Arion Yeow

專題作者

Chin Wai Lun, Rachel Chew,
Natalie Khoo, Chelsey Poh

攝影

Low Yen Yeing, Suhaimi Yusuf,
Mohd Izwan Mohd Nazam,
Sam Fong, Haris Hassan

美術總監

Jun Kit

廣告與行銷

助理客戶總監

Heidee Ahmad (+6019 388 1880)

資深客戶經理

Ian Leong (+6012 359 1668)
Cecilia Too (+6012 319 7666)

行銷部支援

Madeline Tan (+603 7721 8218)
Email marketing@edgeprop.my

印刷

Ultimate Print Sdn. Bhd.
No. 2, Jalan Sepana 15/3,
Seksyen 15, 40200 Shah Alam,
Selangor

本刊物是於2020年6月
26日與EdgeProp.my
期刊一同發行



前言

擁有豐富的自然風光和多元文化的社會，加上幾乎沒有自然災害以及低成本但高品質的生活，馬來西亞無疑是個得天獨厚的國家。

這些優點也吸引許多外籍人士移居馬來西亞，在這個生活愜意的據點工作、退休甚至是投資。

本刊致力為房地產投資者和有意物色第二家園的人士提供重點資訊，藉此協助有意移居這個迷人國度的人士，踏出第一步。

儘管外國人在大馬置業或許會面對一些限制，但請放心，您的權利是絕對受到保護的。除了獲得“馬來西亞第二家園”（MM2H）簽證的人士，想在大馬置產的外籍人士，只要遵循政府規定，也能購置符合置產底價限制的房地產。

需要注意的是，外籍人士在大馬各州和聯邦直轄區的置產底價限制規定不一，門檻可從RM350,000

（砂拉越）到RM200萬（檳島有地房產）不等。

此外，外籍人士也不可購置各州政府所認證的中低價住宅房屋、興建在土著保留地的房屋，以及土著保留單位。

除了上述產業，外籍人士基本上可以購置任何類型的房地產，包括永久地契房屋，房屋買賣手續簡易，也使得在馬來西亞置產更顯得物超所值。

本刊內容多元，包括深受外籍人士歡迎的置產熱門地點介紹、馬來西亞第二家園申請資訊還有，外籍人士在馬來西亞置產需要注意的事項。當然，其中也少不了帶您一覽大馬好玩景點以及讓人垂涎三尺的美食！

在此，謹祝各位閱讀愉快，也歡迎您通過電郵（editor@edgeprop.my）與我們聯繫。

目的地: 馬來西亞

您的置產首選地

目錄

第一章

為什麼要在大馬置產?	4
物超所值	5
購房簡易	7
天氣溫暖且遠離自然災害	8
低成本的優質生活	9
輕鬆融入大環境	10
治安良好	11
無法抗拒的文化與美食	12
優質教育	13
優質的醫療服務	14

第二章

馬來西亞經濟	17
--------	----



第三章

心儀房產何處尋?	22
吉隆坡城中城	24
Damansara Heights	26
賽城	30
Desa ParkCity	32
Mont' Kiara	34
新山	38
檳城	40



特刊電子檔可通過
www.EdgeProp.my
網站下載

第四章

置產前須知	42
-------	----

第五章

馬來西亞第二家園	44
----------	----

第六章

吃喝玩樂在大馬	48
不可錯過的美食	51
不可錯過的景點	55

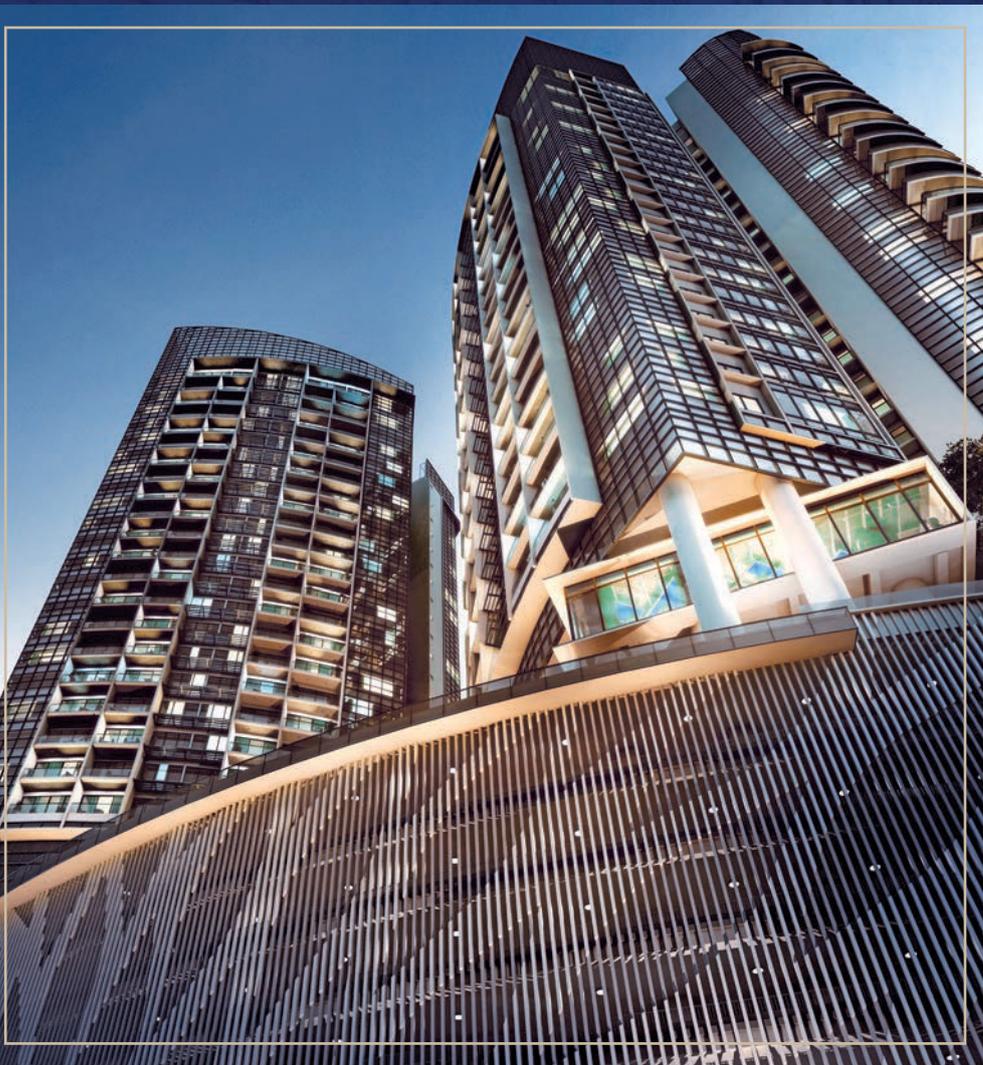


必備：常用聯絡號碼	58
-----------	----

業配

大馬永續城市開創者 · 雙威產業	20
臻於至善奢華生活盡在 DC Residensi	28





DC

DAMANSARA
HEIGHTS

— 馬來西亞首都吉隆坡 —

“鄰近國際學校網點，
安家定居，
如此輕而易舉”

這項非凡的家居精品提供優質的設施與別緻的舒適環境，附加振奮人心的各項好禮，如豁免共管費用、低額訂金及品位高雅的室內裝潢，讓您輕鬆奢享高端生活。

永久業權豪華公寓

產品尺寸：從904平方尺至2,982平方尺



豁免管理費



6個月0%免息分期
償還收款餘額*



拎包入住



低額訂金*



首24個月
無需償還貸款*



免MM2H “馬來西亞
我的第二家園計劃” 申請費



免費房地產
預覽旅行團

* 須符合條款及細則



客廳

歡迎諮詢：

✉ stevanie@guocoland.com
✉ maxloo@guocoland.com

☎ +6016 336 6923
🌐 damansaracity.com.my

此旗艦項目是由以下地產發展公司榮譽為您呈獻：

 **GuocoLand**
豐隆集團旗下子公司



第一章

為甚麼要在 大馬置產？

馬來西亞有何特別之處，
竟成為外籍人士購房與居住的
熱門地點之一？

九大理由為您剖析值得投資
大馬的原因。



1 物超所值

馬來西亞的首都吉隆坡是該國最大的城市，想當然耳，這裡房價也是全國居冠的。不過，儘管吉隆坡的基礎設施足以媲美亞洲其他地區，甚至比一些地區更完善，但其房價卻相對較親民。

根據世邦魏理仕（CBRE）的《2019全球生活》報告，吉隆坡的平均住房價格為US\$11.97萬（約RM48.59萬）。報告上排名前三的城市——香港、新加坡和上海的平均住房價格則分別為US\$124萬、US\$87.44萬和US\$87.26萬（見表1）。該報告涵蓋了全球35座城市。

以每平方呎售價計算，香港、新加坡及上海的房價為每平方呎US\$2,091、US\$1,063和US\$714。相比之下，要在吉隆坡找到每平方呎RM500至RM600之間（約US\$118至US\$142）的房屋並不難。

對於外國人而言，要在大馬置產的唯一難題是政府規定的獲准置產底價限制。馬來西亞政府在2019年10月宣布的2020年財政預算案中建議放寬規定，將外國人在聯邦直轄區城區置產的門檻從最低RM100萬降至RM60萬，僅限滯銷和已完工的高樓住宅。

不過，由於大馬的土地事務是屬於各州政府的管轄範圍，因此您需要在購買前確定13個州和三個聯邦地區各別的最置產底價限制。

低廉的價格並不意味著房屋質量較差，大馬城區大多數房屋的做工優良、空間寬敞、有齊全的周邊設施，並且交通便捷。實際上，對多數大馬人而言，價格高於RM60萬的高樓住宅都可算是中等豪華的住宅。

根據第一太平戴維斯《2019全球城市高端住宅指數》報告，在全球28個城市中，吉隆坡是2019年豪華住宅售價最便宜的城市。您只需支付每平方呎US\$280便可擁有一間高級住宅，而香港的每平方呎價格則高達US\$4,610。

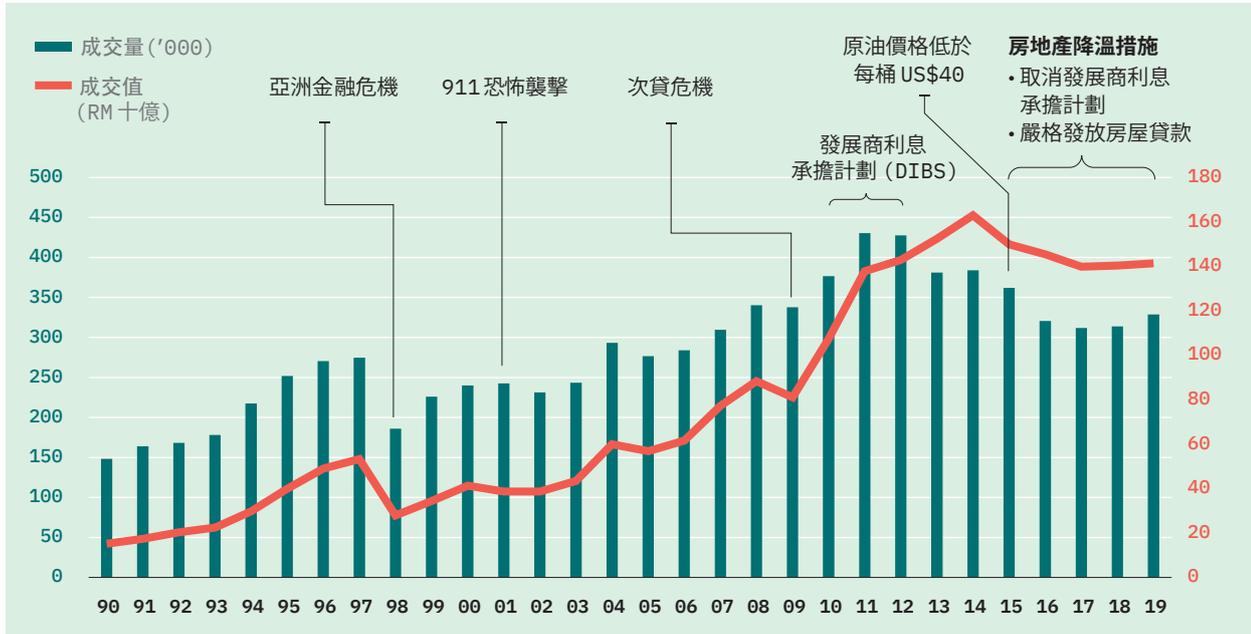


表1: 2019年35座城市的平均房價

排名	城市	平均價格 (US\$)
1	香港	1,235,220
2	新加坡	874,372
3	上海	872,555
4	溫哥華	815,322
5	深圳	680,283
6	洛杉磯	679,200
7	紐約	674,500
8	倫敦	646,973
9	北京	629,276
10	巴黎	625,299
32	吉隆坡	119,738
33	曼谷	106,383
34	胡志明市	103,057
35	伊斯坦堡	97,396

來源：世邦魏理仕《2019全球生活》報告

圖A: 房地產成交量和成交值 (1990-2019)



來源：國家產業資料中心 (NAPIC)



長期投資的避風港

截至2020年首季，馬來西亞人口達3,273萬人，當中年齡介於15歲至64歲之間的人口占70%。由於勞動人口占總人口的大部分，而且許多大馬人將擁有房產看做是他們人生中的重要事項之一，因此住房需求和價格增長有長期的支撐。

過去卅年，房地產成交量和成交值一直穩步上升，並在每次全球金融危機之後都出現明顯的反彈。

值得一提的是2010年至2012年出現的房地產熱潮，當時吉隆坡市中心公寓的平均售價從2001年的RM50萬，激增至2010年的RM122萬，增幅高達145%。

為了防止過度的投機活動可能破壞房地產價格的可持續增長，馬來西亞政府採取了市場降溫措施，因此近年來價格成長趨向穩定（圖A）。

2 購房簡易

馬來西亞對於國外資金轉移並無限制，本地銀行也樂意貸款予外籍人士。儘管如此，在馬來西亞置產的外籍人士，最好還是請律師以及房產經紀代勞，藉由他們的專業，讓您避過置產地雷。

若想要在馬來西亞享受退休生活或長期居住，可參加馬來西亞第二家園計劃（MM2H）。這個計劃提供為期10年社交簽證，合格申請者可在特定州屬以低於外國人置產底價限制。

申請者還可以偕同配偶和未滿21歲的未婚子女一起前來大馬居住。獲批准的申請者也可在馬來西亞經商或投資，子女也可以進入本地學府升學。

申請者每月收入不可少於RM1萬，且需擁有一定的流動資產，政府規定的流動子產金額介於RM35萬至RM50萬之間，胥視年齡而定。此外，您還需要在馬來西亞開設一個定期存款帳

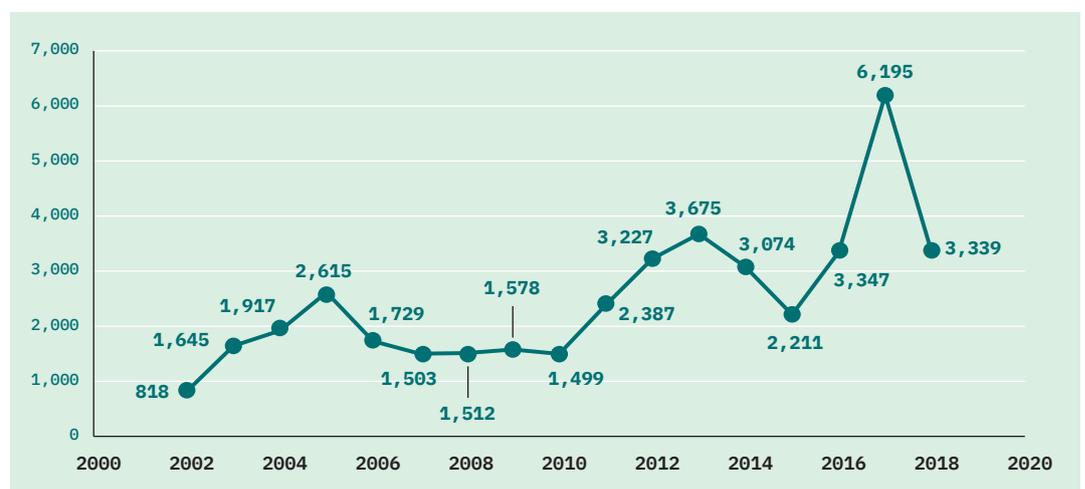
戶，並存放至少RM15萬至RM30萬。之後，您可將這筆定期存款的一部分取出，用作買車或房屋、支付醫療保險費或子女教育費。

另外，MM2H的合格申請者可享有高達80%的房屋貸款比率。

香港人對MM2H非常有興趣的原因之一，是大馬的定期存款利率一般高於香港。一位MM2H代理商表示，自2019年下半年以來，申請者的數量激增。此外，越來越多的香港人希望在此購房長期居住，而此前人們一般買房的目的是作為投資用途。

“的確，大馬的房地產升值速度無法與香港相比。但如今資本增值已不是人們投資房產的唯一原因。現在，人們也希望將資金投放到有穩定回報且更安全的資產，而馬來西亞的定期存款和房屋租金收益，能夠滿足這些要求。”

圖 B: MM2H於2002年至2018年的獲批申請案

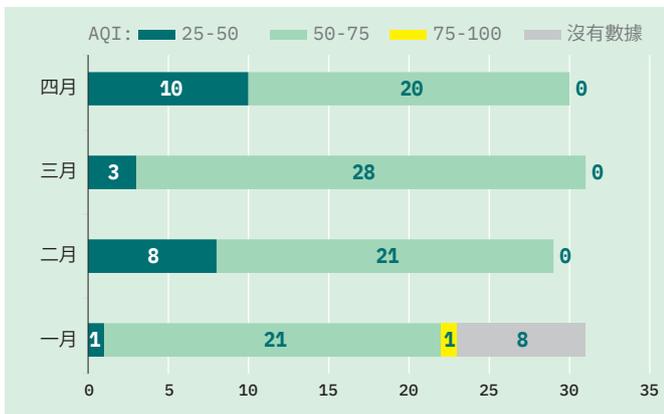


來源: MM2H中心，
大馬旅游、艺术及文
化部 (MOTAC)



3 天氣溫暖且遠離自然災害

圖C: 吉隆坡空氣素質 (截至2020年4月30日)



* AQI為0-50：空氣質量良好；51-100：空氣質量中等；101-150：對敏感人群不健康；151-200：不健康；201-300：非常不健康；大於300：有害污染

來源：世界空氣素質指數 (AQI)

在地理上，馬來西亞位處安全地帶，避過了環太平洋火山帶和主要的颱風帶。因為靠近赤道，這裡的氣候溫暖濕潤、降雨頻繁。全年溫度適中，溫差範圍為約23°C至32°C。因為四季如夏且雨量充足，一年四季都綠意盎然。

唯一的缺點是城市地區偶爾會發生的閃電水災。在季候風季節，便需開始防範低窪地區的水災。除此之外，馬來西亞幸運地沒有其他例如地震或火山爆發的重大的自然災害。

除了因國內砍伐樹林和鄰國因氣候乾燥造成的林火，引發的季節性陰霾問題外，大馬的總體空氣質量良好（見圖C）。得天獨厚的熱帶氣候，使得人們一整年都可以在美麗的海灘、山丘、瀑布、森林保護區、公園和許多其他自然景點，享受各種戶外休閒活動。

4 低成本的優質生活

表2: 巴生谷的鐵路公共交通收費

鐵路公共交通	最高票價 (以現金購買, RM)
MRT Sungai Buloh-Kajang線	6.4
LRT Kelana Jaya線	6.1
LRT Ampang線	4.9
单軌列车 (Monorail)	4.1

來源: MyRapid官方網站

大馬的主要城市和城鎮都十分現代化, 擁有完善的設施。除了非常偏遠的地區, 大馬的多數地區都有乾淨水供以及穩定供電。住在首都吉隆坡的人們更是享有十分方便的生活, 各種便利設施例如商店、購物中心、醫院和診所、學校和公共交通都在左近。

一般而言, 在吉隆坡外食一餐的費用大約為RM15至RM20。

整個巴生谷的停車費和公共鐵路運輸收費也都相當廉宜 (見表2和表3)。在這裡, 不必花很多錢也可享有舒適的生活。

根據InterNations的《2019年最佳外派城市排行

榜》報告, 在生活成本指數排名中, 吉隆坡位居第二。該指數是衡量外國人對當地生活成本的滿意度。

吉隆坡在“金融與住房指數”中也排名第二。該指數詢問了受訪者的財務狀況, 以及他們在該城市中是否容易購得房產。在住房的細分指數中, 吉隆坡佔據榜首, 這是因為86%居住在這裡的受訪者認為, 住房價格合理, 並表示自己身為外籍專業人士, 很容易找到合意的住房。

InterNations是全球最大的移民交流社區, 擁有超過350萬名會員。有超過兩萬名外籍專業人士作為受訪者參與了該調查。

表3: 大型購物中心首個小時停車費比較

吉隆坡	首個小時停車費
KLCC	RM5
Pavilion KL	RM3
香港	首個小時停車費
圓方 (Elements)	HK\$22 (約RM11.52)
香港國際金融中心商場 (IFC Mall)	HK\$15至HK\$28 (約RM7.85至RM14.65)
新加坡	首個小時停車費
ION Orchard	SGD2.56至SGD2.67 (約RM7.72至RM8.05)
Marina Bay Sands	SGD7.49至SGD8.56 (約RM22.57至RM25.80)

來源: 網絡



5 輕鬆融入大環境

表4: 12個亞洲城市在《2019年最佳外派城市排行榜》中的排名

全球排名	城市
1	台北
2	吉隆坡
3	胡志明市
4	新加坡
20	曼谷
26	東京
33	雅加達
43	上海
52	香港
60	北京
63	首爾
73	仰光

來源：InterNations

表5: 吉隆坡在各項指數中的表現

指數	排名/表現
城市生活質量	第44
定居是否容易	第一
城市工作與生活	第26
財務和住房	第二
生活成本	第二
幸福水平	82%

來源：InterNations

總體而言，InterNations將吉隆坡評為2019年全球第二大適合外籍專業人士居住的城市（見表4和表5）。該報告是根據移民生活的五大面向，對全球82個城市進行了排名。這五大面向為城市生活素質、定居難易度、城市工作與生活、財務和住房，以及生活成本。

根據這項調查，外籍專業人士認為在吉隆坡，要融入當地文化、適應飲食習慣和人際交往並不困難，因為只要會說英語，溝通和生活就不成問題。



現代生活

互聯網是現代生活中必不可少的。根據馬來西亞通訊及多媒體委員會（MCMC）的《2018年互聯網用戶調查》，大馬的3G和LTE網絡的覆蓋率在2018年分別達96.2%和92%。大馬也正在籌備5G技術的商業化推廣。

城市裡的公共交通完善，不但有鐵路交通和巴士，費用也亲民。電子商務、電子招車和電子錢包，以及許多其他創新的概念和技術，也正在迅速發展。

語言障礙少

雖然馬來西亞的國語是馬來語，但英語的使用非常普遍。英孚教育（EF Education First）的《2019年英孚英語水平指數》給予吉隆坡英語水平的評級為“非常高”，而整個大馬的評級為“高”。馬來西亞的英語水平在該指數涵蓋的100個國家中，排名第26位。

馬來西亞是一個多元種族的國家，主要有三大種族，即馬來人，華人和印度人。許多大馬華裔通曉普通話，以及各種方言，例如福建話、廣東話和客家話等，而許多大馬印裔則大多會說淡米爾語和印地語。

對於多數在大馬的外國人而言，日常、學校、工作或尋求專業建議時，語言交流不會成為問題。外國人在遇到問題時，一般能輕鬆找到願意幫助的人。

6 治安良好



表6: 2019 全球和平指數

排名	國家
1	冰島
2	紐西蘭
3	葡萄牙
4	奧地利
5	丹麥
6	加拿大
7	新加坡
8	斯洛文尼亞
9	日本
10	捷克共和國
11	瑞士
12	愛爾蘭
13	澳洲
14	芬蘭
15	不丹
16	馬來西亞
17	尼德蘭
18	比利時
19	瑞典
20	挪威

來源：經濟與和平研究所

表7: 亞太區國家和地區的和平指數

亞太區排名	國家/地區	全球排名
1	紐西蘭	2
2	新加坡	7
3	日本	9
4	澳洲	13
5	馬來西亞	16
6	台灣	36
7	印尼	41
8	蒙古	42
9	老撾	45
10	東帝汶	48
11	韓國	55
12	越南	57
13	柬埔寨	89
14	巴布亞新幾內亞	98
15	中國	110
16	泰國	117
17	緬甸	125
18	菲律賓	134
19	朝鮮	149

來源：經濟與和平研究所

根據《2019全球和平指數 (GPI)》，馬來西亞在全球最和平的國家裡排名第16，在亞太區則排名第五（見表6和表7）。

由經濟與和平研究所 (IEP) 編制的 GPI，評估163個獨立國家和地區的治安情況。該指數依照三大主旨衡量和平狀況，即社會安全和保障、國內外衝突程度，以及武裝水平。

大馬統計局 (DOSM) 和馬來西亞皇家警察發佈的最新數據顯示，馬來西亞國內犯罪率近年來持續下降。犯罪指數比率從2016年的355.2和2017年的309.7，下降至2018年的273.8 (見圖D)。2019年，全國犯罪指數比率在繼續減少，犯罪案件的數量下降至每10萬人249例。

圖D: 每10萬人的犯罪指數比率



*2019年數據是根據全國總警長在2020年1月作出的聲明
來源：大馬統計局、馬來西亞皇家警察

7 無法抗拒的文化與美食



表8: 馬來西亞的節慶活動

節慶活動	慶祝族群
農曆新年	華人
圣诞节	基督徒
屠妖節	興度教徒
達雅豐收節	原住民族群
開齋節	穆斯林
哈芝節	穆斯林
中元節	華人
豐收節	東馬卡達山族與杜順族
馬來西亞日	全國人民
中秋節	華人
國慶日	全國人民
先知穆哈默德誕辰	穆斯林
大寶森節	興度教徒
端午節	華人
衛塞節	佛教徒

馬來西亞是一個多元民族和多元文化的國家。種族群體包括馬來人、華人、印度人和許多土著群體。根據大馬統計局的人口統計數據，華人是全國人數第二多的族群，佔馬來西亞總人口的22.8%。

雖然伊斯蘭教是馬來西亞的官方宗教，但非穆斯林有權選擇自己的宗教。在這個多元文化環境裡，各族對於個別差異珍惜且包容。各種族的大型节庆活动，更被列入公共假期。對於各族的尊重，也使得馬來西亞成為一個特別的國家。（見表8）。

在馬來西亞不僅有不同種族的傳統美食，還有各族文化融合的創新菜餚。大馬三大種族各有獨特的烹飪風格，食客們因而口福不淺。

另一方面，越來越多的海外餐飲品牌，例如來自中國大陸和香港的品牌，在馬來西亞嗅到了商機，因此這裡也有許多道地中餐和港式菜餚供選擇。在大城市，美食也具有國



想知道更多必須嘗試的美食，請參閱第六章。

際化的風範，來自世界各地的各種美食比比皆是。

此外，不得不提的是馬來西亞出產的頂級榴蓮。榴蓮多刺的外殼和獨特的氣味，雖讓人感到驚奇，但濃郁獨特的口感卻也贏得不少人的青睞，贏得“水果之王”美譽。

8 優質教育

表9: 大馬的部分國際學校

學校名稱	地點
Alice Smith School	吉隆坡Bukit Petaling
Austin Heights Private & International Schools	新山Taman Mount Austin
Australian International School Malaysia	雪蘭莪Seri Kembangan
Garden International School Malaysia	吉隆坡 Mont' Kiara
Idrissi International School	雪蘭莪Setia Alam
IGB International School	雪蘭莪Sungai Buloh
Kingsgate International School	雪蘭莪Seri Kembangan
Mont'Kiara International School	吉隆坡 Mont' Kiara
Nexus International School Malaysia	布城Presint 15
Prince of Wales Island International School	檳城Balik Pulau
St Joseph's Institution International School Malaysia	雪蘭莪Petaling Jaya的Tropicana Indah
Tenby Schools Ipoh	霹靂Ipoh
The British International School of KL	雪蘭莪Petaling Jaya的Bandar Utama
The International School @ ParkCity	吉隆坡Desa ParkCity
The International School of KL	吉隆坡Ampang Hilir

來源:網絡

大馬有不少高質量的國際學校，多數集中在吉隆坡、雪蘭莪、新山和檳城。

這裡的多元種族社群和對英語的掌握程度，是吸引外國人選擇讓孩子在這裡接受教育的兩大因素。這是因為許多外籍家庭希望他們的孩子能夠習慣在國際化的環境中學習和生活，並結識來自世界各地的朋友。

馬來西亞教育費用合理，父母可以不必負擔過於昂貴的費用，便可讓孩子接受優質教育。舉例來說，在香港，學費和各種補習費加起來數目可觀，而同一筆預算（或甚至更少）在馬來西亞可讓孩子就讀頂尖國際學校。

其實，在馬來西亞有許多家長將孩子送往國際學校就讀，為未來出國升學做好準備，不少學子更是畢業後直接前往海外大學深造。馬來西亞著重品德教育的國際學校也吸引不少來自其他亞洲國家的學生前來就讀。

在馬來西亞，學校著重學生身心發展，因此學習生活較為輕鬆平衡，並不會有太多的補習班和課外活動。

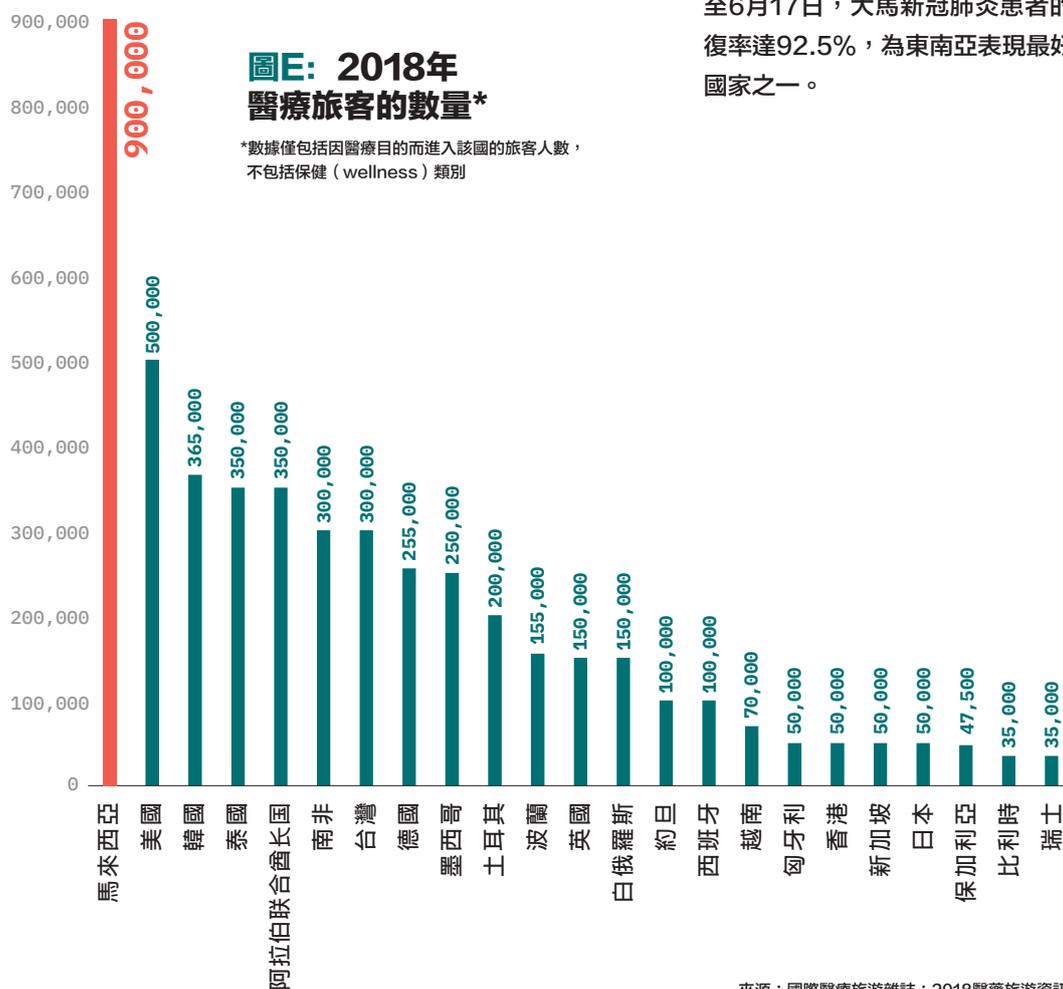


9 優質的醫療服務

齊全的醫療設備和良好的服務，使馬來西亞成為亞太地區最受歡迎的醫療旅遊目的地之一。在國際醫療旅遊雜誌（IMTJ）的《2018全球市場報告》中，以遊客人數為標準，大馬是2018年全球最受歡迎的醫療旅行目的地（見圖E）。

馬來西亞也在《2019年全球退休指數》中拔得頭籌，以頂尖的醫療服務和先進的設備，讓馬來西亞以95分（滿分100分）佳績晉升成為“全球最佳保健”分類的第一名。

毋庸置疑，大馬的醫療體系的效率與完善，可在馬來西亞衛生部針對新冠病毒的危機處理中看出一二。截至6月17日，大馬新冠肺炎患者的康復率達92.5%，為東南亞表現最好的國家之一。



來源：國際醫療旅遊雜誌：2018醫療旅遊資訊

馬來西亞醫療體系優勢



高質量和高安全標準

私立醫院的服務水平和安全標準是以國際的最高標準為基準，並且受到大馬衛生部（MoH）的嚴格管控。



價格合理

價格合理，大馬衛生部是按照《1998年私營醫療機構及服務法》（PHFS Act 1998）的第13附錄醫療費一覽表，監管醫療保健的最高收費，以確保價格是大眾可負擔得起的。與美國相比，在馬來西亞可少付高達60%至80%的費用。



交通便捷

馬來西亞有超過200多家私立醫院（不包括牙科診所和保健中心），前往這些醫院都有便捷的交通系統。專科醫生門診、諮詢和治療所需的等待時間通常很短。



適合穆斯林

馬來西亞的醫療服務也以適合穆斯林聞名。這裡的所有醫院僅提供清真食品，並設有祈禱設施。此外，這裡也提供符合清真標準的醫療用品，例如縫線和疫苗。



易於溝通

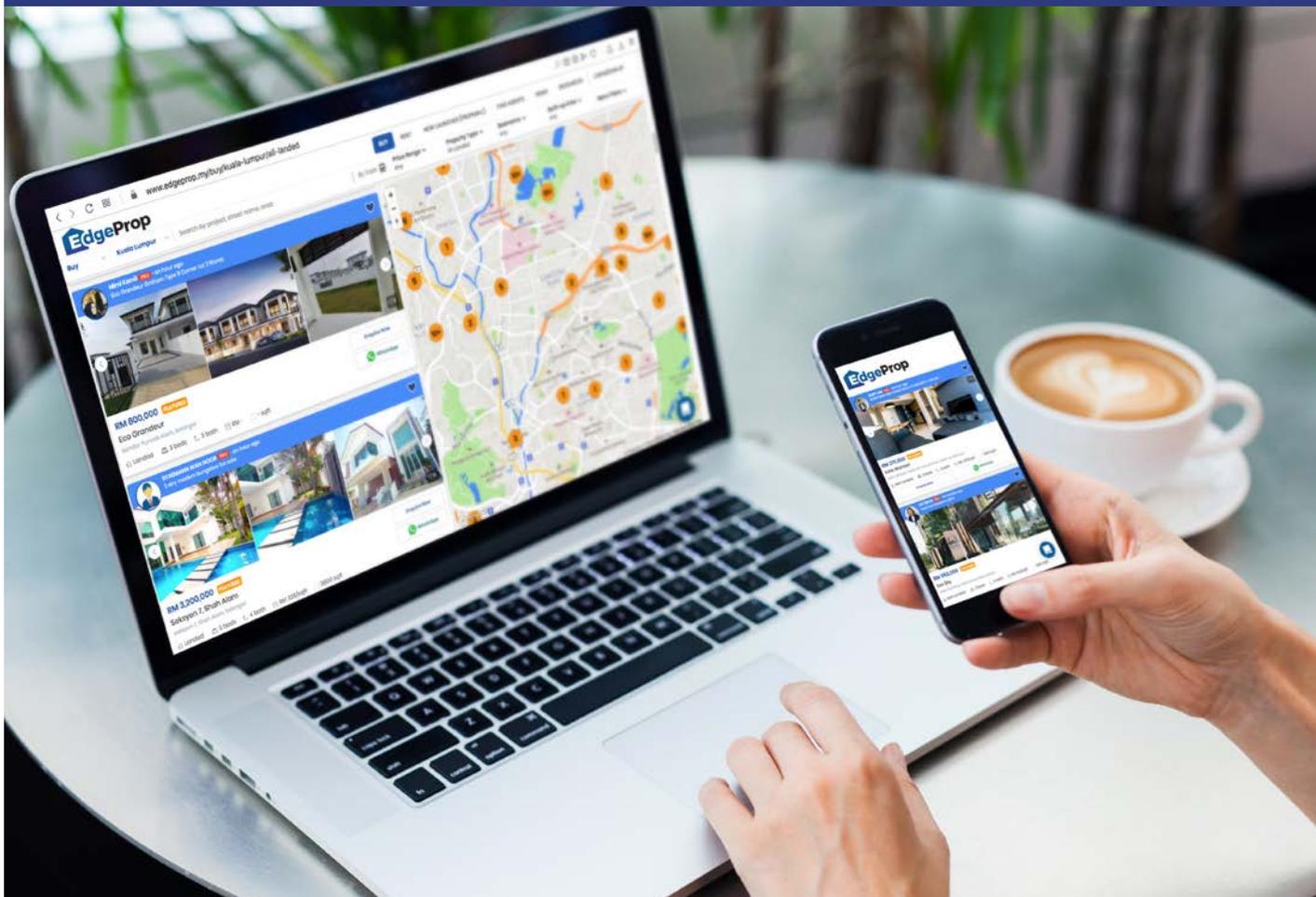
這裡的醫生精通英語，很多也通曉其他多種語言。這讓亞洲乃至於全球各地的患者都能無憂接受大馬的醫療保健服務。

參考資料：大馬衛生部屬下馬來西亞醫療旅遊理事會的《馬來西亞醫療紀事 2009 - 2019》報告



專為購屋者而設的房屋資訊網站

想在馬來西亞尋找心儀的住宅與商業房產？何不查詢EdgeProp.my特選房產經紀為您時時更新的樓盤資訊。



瀏覽

www.EdgeProp.my

發掘網站最受歡迎的特色：

- 精選樓盤資訊與新樓盤推介
- 樓市最新消息與錄影
- 尋找距離捷運或地鐵站最近的房產
- 業主樓盤沽售資訊及購屋諮詢
- 最新房屋交易資訊
- 線上購屋平台與最新樓市資訊



EdgeProp 應用程式

現在就下載馬來西亞最受歡迎的房產資訊應用程式



歡迎與我們聯繫

編採部 editor@edgeprop.my

廣告與行銷部 marketing@edgeprop.my

房產經紀與諮詢服務 support@edgeprop.my

第二章

穩健基礎 支撐增長



馬來西亞風景秀麗、氣候溫暖舒適。該國分為馬來亞半島（俗稱西馬）和東馬兩個部分，中間隔著南中國海。馬來亞半島是由11個州和兩個聯邦直轄區（吉隆坡和布城）組成，而東馬則有兩個州和一個聯邦直轄區（納閩）。

馬來亞半島的西海岸由於地理位置優越，在歷史上是熱鬧的商船停泊點。數百年來，在跨國貿易的影響下，馬來西亞成為了一個擁有多種族及能夠包容多元文化的寶地。

根據大馬統計局（DOSM）的數據，截至2020年第一季大馬的人口數量達3,273萬人。

自2009年之2019年，大馬的國內生產總值（GDP）年均增長4.8%，而人均GDP達US\$1.09萬。

自2010年起，失業率每年都在3.5%以下，2019年的失業率為3.3%。

儘管受到多項全球性的不利因素的影響，但馬來西亞經濟仍穩步增長。2019年末季的GDP成長3.6%，至RM3701億（見圖A）。2019年全年GDP成長4.3%，低於2018年的4.8%，但高於鄰國如泰國（3.5%）和新加坡（2.4%）。大馬GDP持續增長，為當地房價的上揚提供了支撐。房價在過去幾年一直保持穩定增幅（見圖B）。

無論如何，由於新冠肺炎對國內和全球經濟造成極大的衝擊，預計2020年大馬的GDP成長將大幅放緩。其他不利因素還包括全球油價下跌和中美貿易的緊張局勢。

馬來西亞國家銀行預測，2020年全年GDP成長將介於-2%至0.5%之間。今年首季，GDP按年成長0.7%，是超過10年以來的最差的表現。

在全球經濟衰退的大環境下，大馬首季的國內經濟增長減速。由於新冠肺炎的衝擊，世界各國都在努力抑制病毒傳播，同時維持經濟運轉，而馬來西亞作為一個開放和多元化的經濟體，無法不受全球不確定性因素的影響，所幸強穩的經濟基本面有望緩解部分衝擊。

根據世界銀行（World Bank）的數據，大馬五年（2014至2018）的平均外國直接投資（FDI）淨流入約等於其GDP的3.2%。

大馬統計局的數據也顯示，2018年FDI達RM 326億，當中香港在亞洲地區中貢獻最大。約50.2%的FDI是投資於服務業（包括金融及保險、批發和零售貿易），而製造業、建築業和農業則分別佔47.4%、2.3%和0.2%。

在經商的便利性方面，世界銀行的《2020營商環境》報告將馬來西亞排在190個經濟體中的第12位，高於澳洲（第14位）、泰國（第21位）、日本（第29位）和中國（第31位）。

世界經濟論壇於2019年發布的《全球競爭力指數 4.0》報告顯示，馬來西亞在141個國家中排名第27。這也是亞洲發展中國家中最高的排名。這項指數是根據決定生產力水平的機構、政策和因素來衡量國家競爭力。

展望未來，計劃中的大型基礎建設和商業項目有望推動大馬的經濟發展，例如全長640公里的東海岸銜接鐵道（ECRL）。這是中國和馬來西亞合作的一項重大基礎建設項目，完工後可提高大馬主要城鎮之間的連通性，包括彭亨、吉蘭丹、登嘉樓和馬六甲海峽的巴生港。

在南部州屬柔佛，計劃中的新山－新加坡捷運系統（RTS）項目可在高峰時段每小時單向載送一萬名乘客。這將有助於分散每天使用新柔長堤來往柔佛和新加坡之間的25.4萬人次，以及每天使用馬新第二通道的11.3萬人次。

同時，馬來西亞和新加坡政府正在就全長350公里的隆新高鐵（HSR）項目進行談判。該高鐵可將來往新加坡與吉隆坡之間的時間縮短至90分鐘左右。

圖A: GDP – 增幅和按年變化



來源：大馬統計局

圖B: 大馬房價指數



來源：房地產評估及服務局（JPPH）

購房時機已成熟

在2011年，馬來西亞房地產市場欣欣向榮，房價急速飆升，大馬政府擔憂市場過熱，因此實施一系列市場降溫措施，包括採納更嚴格的貸款政策和提高外國買家的置產底價限制。

自2017年以來，房地產交易已減少，而房價增長也有所放緩。與之相應的，聯邦政府也在2019年宣布外國購房者的購買的置產底價限制，從RM100萬降低至RM60萬，適用於城市地區的高層住宅，並鼓勵州政府跟進。

根據房地產評估及服務局（JPPH）的初步預測，2019年平均房價為RM42.62萬，比2018年的RM42.14萬稍高。在馬來亞半島，首都吉隆坡的平均房價最高，達RM78.52萬，其後則是雪蘭莪和檳城，平均房價分別為RM48.92萬和RM42.81萬。租金收益方面，在城區例如吉隆坡和雪蘭莪，4%以上的租金收益算是比較令人滿意的。雖然房屋升值取決於多項因素，包括地點和房地產類型等，但依過往記錄來看，大馬熱點地區的房產每年至少都有5%的增值。

“對於想要在馬來西亞居住或投資房地產的外國人和外籍專業人士而言，沒有比現在更好的置產時機了。”

2020年，新冠肺炎和全球經濟低迷讓市場疲弱，現在賣家們更願意降低要價。有意購買房產的買家無論是在新項目或二手房方面，都有很多選擇。發展商們已經開始推出返利和贈品優惠以吸引買家，而二手市場也湧現許多希望脫售房產的賣家。此外，馬幣兌其他主要貨幣例如美元也在走弱，使外國買家在大馬購屋的成本更低。2020年中，馬來西亞國家銀行將利率調低至超過10年來的最低水平，以振興經濟，幫助渡過新冠肺炎的難關。

數年來累積的滯銷房產，也給房價帶來了壓力。根據JPPH的數據，2019年有約3.07萬套完工但滯銷的房屋，總價值RM188.2億。另外，還有7.27萬套未售出房屋正在建設中，而已經計劃但還沒開始建設的未售房屋則有1.68萬套。

總的來說，對於想要在馬來西亞居住或投資房地產的外國人和外籍專業人士而言，沒有比現在更好的置產時機了。





佔地800英畝的吉隆坡雙威城整合發展計劃由七個部分構成，包括大學（教育）、醫療中心（保健）、購物中心（零售）、酒店（餐旅）、多元遊樂園景點（休閒）、商辦以及住宅。

大馬永續城市開創者 • 雙威產業

社區開發專家——雙威產業(Sunway Property)自1974年成立至今穩居大馬產業開發領導地位，更進一步將事業版圖拓展全球。透過自身的多元優勢與能力，與獨樹一格的商業策略，證明廢礦湖「化腐朽為神奇」的成功絕非偶然。

作為大馬交易所上市集團——雙威集團旗下13大業務部門之一，雙威產業以標青財報表現成為投資首選。依循集團「建造—擁有一營運(B-O-O)」的經營策略，即公司保留各發展項目30%至50%持有權自行管理，如此一來，公司得以永續且持續循環運用資金推動社區成長，共同承擔項目發展成敗對投資者也提供另一層保障。

雙威產業在精益求精之餘也借力其他事業

群，成為業界少有能夠全方位涵括產業領域營運項目的頂尖開發商，包括：

1. 土地採購
2. 主要開發策劃與設計
3. 建築與供應鏈管理
4. 行銷與銷售
5. 房地產投資與業務營運
6. 產業投資信託與管理

「建造—擁有一營運」模式首先啟用於吉隆坡雙威城。這項佔地800英畝的旗艦綜合開發項目包括大專院校（教育）、醫療（保健）、商場（零售）、酒店（餐旅）、綜合主題樂園（休

閒）、商辦以及住宅。同時，這項獲獎無數的發展項目也是馬來西亞首個綠色城鎮，並擁有馬來西亞首個快捷巴士系統(BRT)。

因地制宜的社區開發

從一個無人問津的廢礦湖，躍升國內外人才向往的繁榮城市，雙威產業以全方位滿足生活機能的社區開發理念寫下傳奇，也為旗下項目贏得居住品質與投資回報的保證。

對此，雙威也因地制宜將社區開發理念拓展至全馬。比如在石灰岩山與綠林環繞的怡保雙威城(Sunway City Ipoh)就善用當地天然溫泉資源，打造出亞洲首個溫泉服務式公寓與老少皆宜的打捫迷失主題樂園(Lost World of Tambun Theme Park)，連同包括餐旅、零售、休閒與教育等周邊項目除了全面提升當地基礎建設與創造更多就業機會，也帶動怡保轉型世界級旅游勝地，促進城市永續發展。

大馬第二大城檳城不僅是美食遍佈的超夯旅遊區，也是熱門的退休地。比如即將迎來雙威綜合醫療中心(Sunway Medical Centre Seberang Jaya)以及更具規模嘉年華廣場(Sunway Carnival Mall)的詩布朗再也(Seberang Jaya)綜合項目、結合商業中心與住宅等的大山腳(Bukit Mertajam) Sunway Wellesley 綜合項目、以及位於檳島亞依淡(Ayer Itam)的雙威偉谷城(Sunway Valley City)。這項佔地25英畝的綜合發展項目包括零售商舖、服務式公寓、商辦單位、酒店、療養設施、購物中心以及高等學府。

位於霹靂州，面積達1,350英畝的怡保雙威城發展計劃，項目包括餐旅、零售、休閒與教育元素。



佔地23英畝的雙威偉樂城是一項整合發展計劃，項目包括住宅、商業、醫療、教育、零售以及公共空間。



位于柔佛海峡沿岸的雙威伊斯干达公主城 (Sunway City Iskandar Puteri) 是雙威產業于南馬的重點項目。七公里长的本达斯河 (Pendas River) 优雅贯穿这座佔地1,800英畝，發展總值達300億令吉的城鎮。在此，城市化與大自然得以完美融合，40%的土地被保留為綠肺，所有項目也善用自然採光與通風設計，使之成為名副其實的「盛綠之都」。

在短短十年不到時間，雙威伊斯干达公主城已經發展區域內生活機能最完善的綠色城鎮。圍繞著靜謐的翡翠湖 (Emerald Lake) 的雙威國際學校、雙威Big Box 零售園區、商舖等不僅滿足教育、投資與日常生活需求；低密度的服務式住宅與精品住宅項目無不為住戶帶來城市中難得的恬靜。

雙威偉樂城——盡享首都生活便利

雙威產業目前發展的雙威偉樂城 (Sunway Velocity) 以及雙威偉樂2 (Sunway Velocity TWO)，距離吉隆坡市中心僅3.8公里。

這兩個發展項目不僅交通四通八達，可取道敦拉薩路、新班底大道 (NPE)、隆布大道 (MEX) 以及隆芙大道 (KL-Seremban Highway)。在這個以公共交通為導向 (TOD) 的發展項目，也連接三個捷運站 (Cochrane、Maluri以及即將啟用的Chan Sow Lin站) 以及兩個輕快鐵站 (Maluri與Chan Sow Lin)。

面積達23英畝的雙威偉樂城為結合住宅、商業、醫療、教育、零售與公共空間元素的整合發展計劃。雙威偉樂城為獨樹一格的整合發展項目，並將改變吉隆坡南部的面貌。

雙威偉樂城中的1,009住宅單位，目前已全數售罄。

雙威偉樂城的主要發展項目為面積達140萬平方尺的雙威偉樂城購物商場，認租率達99%的商場，主要租戶為AEON MaxValu Prime、TGV影院、百盛以及優衣庫等等。於2016年12



謝燕蒂：下一個十年，雙威產業將借重科技提升發展項目價值，進而促進全人類福祉與公司永續發展。

月開始營業的商場，每個月訪客人次超過110萬人，節慶時期人數更增至130萬人。

此外，面積達355,500平方尺的雙威偉樂醫療中心自2019年9月起啟用，院內有240張床、77個門診診所、六間手術室、五間產房以及幼兒設施。同時，雙威學院也在此開設新院校，提供全職與兼職課程。所開辦的科系包括國際公認會計技師證書 (CAT) 課程；金融、會計與商業證書 (CFAB) 課程，以及英國特許公認會計師認證 (ACCA) 課程。兼職課程則有會計文憑課程以及金融文憑課程。新院校可徵收3,500名學生。

雙威偉樂城的 V Boulevard 與 V Park也是特色之一。位於一樓的 V Boulevard為連接雙威偉樂城其他項目的行人專用步道，這裡設有戶外用餐區以及零售商店，四周綠意盎然。

另外，也有覆蓋式天橋直達捷運站，可連接3個捷運站以及2個輕快鐵站。這些行人天橋均裝設閉路電視，同時有輔助警察駐守。

面積達兩英畝的 V Park則是雙威偉樂城的綠肺，這個中央公園園景優美，設有水景、跑步道以及休息區，同時也有各項公園設施，提倡健康理念。

承繼雙威偉樂城的成功模式，雙威偉樂2將城市生活提升至新層次。這項發展計劃分三階段

進行，發展總值達20億令吉，發展項目銜接雙威偉樂城的便捷設施，包括購物商場以及醫療中心。

發展項目包括四棟住宅大樓與兩棟商辦大樓。兩棟住宅大樓分別在2018年與2019年推介，並取得100%認購率，第二階段的住宅大樓發展計劃 (467間) 發展總值達3.84億令吉，將在今年推介。

雙威偉樂2住宅單位包含雙鑰匙 (Dual-Key) 單位可供選擇，讓業主可以選擇將部分空間出租，同時也適合多代同堂居住。住戶可享現代化設施如無邊際泳池、共用工作空間以及頂樓露台等等。

訂立標準

雙威產業不僅打造高品質產品項目，也積極關注永續發展。自今年起，雙威產業開始推動獨有的永續建築標準，作為打造具備能源節約功能建築的最佳指引。

雙威產業董事總經理謝燕蒂 (Sarena Cheah) 表示：「我們正處在五大趨勢的交匯點——城市化、科技進程、人口變化、氣候變遷以及經濟實力。對雙威產業是挑戰，也是機會所在。藉由建造、擁有以及營運的商業模式，以及其他其他業務群在教育以及醫療等方面助攻，我們深信所達成的綜效將為未來城市提供出色的解決方案。」

「在下一個十年，我們將著重於科技發展如人工智慧、物聯網、大數據以及5G提升發展項目價值，進而促進人類福祉與公司永續發展；同時期望藉由科技創新進一步解決住房負擔、人口超載及物業維護的挑戰。」

SUNWAY
PROPERTY
Master Community Developer

第三章

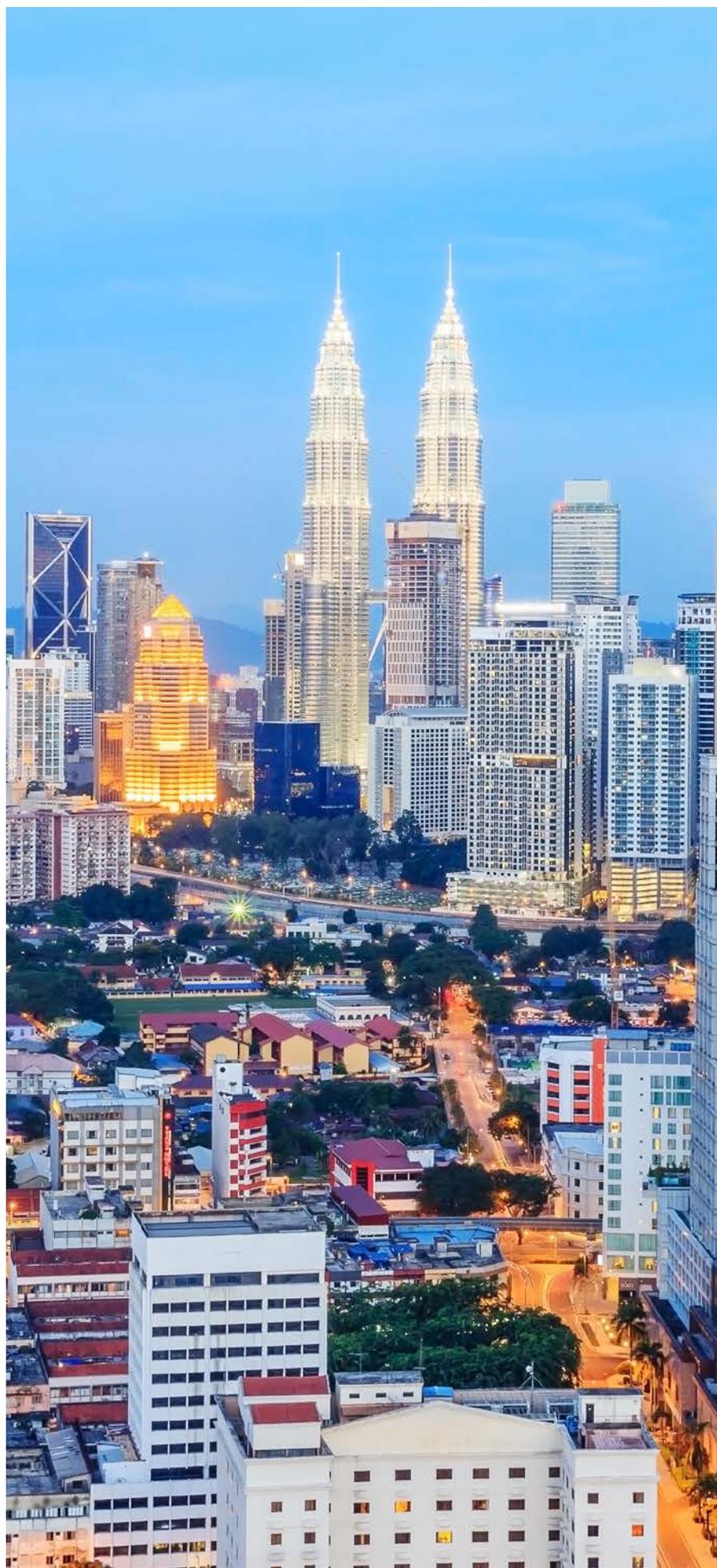
心儀房產 何處尋？

一般而言，對外國購屋者來說，建議將考慮範圍設定在便利設施齊全的大城市和城市郊區。要購置自住和投資皆宜的房產，需考量生活設施、交通便利性、社區氛圍和居住環境。

您可以從一些長期受到外籍人士青睞的地點開始著手搜尋，例如首都吉隆坡市中心，以及位於吉隆坡範圍內的幾個外籍人士聚集的社區，包括 Mont' Kiara、Damansara Heights 和 Desa ParkCity。

吉隆坡以外，也有一些設施完備且生活節奏較悠閒的好住處，包括與新加坡隔海相望的柔佛州首府新山，以及被聯合國教科文組織（UNESCO）列為世界遺產的檳城喬治市。

通過各種渠道篩選房產之餘，在作出決定前也不要忘了到訪馬來西亞，親身視察房產和周圍環境。祝您順利覓得心頭好！





✿ 吉隆坡城中城

馬來西亞核心地帶



吉隆坡城中城（Kuala Lumpur city centre，簡稱 KLCC）不僅是馬來西亞首都，也是娛樂與商業活動的中心，無庸質疑是我國高檔產業所在的核心地區。

KLCC 也是我國摩天大樓的聚集地如吉隆坡塔（KL Tower）、國油雙峰塔（Petronas Twin Tower）以及剛竣工啓用的 The Exchange 106。

The Exchange 106 是以倫敦金絲雀碼頭（Canary Wharf）和碎片大廈（The Shard）、紐約的自由塔（Freedom Tower）和上海國際金融中心等主要國際金融中心標誌性建築物為設計基準的嶄新商業中心。The Exchange 106 也是吉隆坡新晉金融區——Tun Razak Exchange 的一部分。

根據高層建築和城市人居委員會（Council on Tall Buildings and Urban Habitat）數據，截至 2019 年，KLCC 擁有 1,900 多棟竣工高樓建築，被列為世界上第十個擁有最多樓高逾百米建築物的城市，這些光環都吸引外國投資者前來 KLCC 置產。

除了雙峰塔，KLCC 周邊的景點還包括聞名國際的購物中心如 Suria KLCC 和 Avenue K、人們耳熟能詳的國際酒店品牌如文華東方酒店（Mandarin Oriental）和吉隆坡君悅酒店（Grand Hyatt KL），以及娛樂與時尚生活據點。

距離 KLCC 數步之遙的是 Jalan Imbi、Jalan Sultan Ismail 和 Jalan Raja Chulan 等主

KLCC 住宅產業平均交易價（每平方呎）



要購物樞紐。這裏有眾多購物中心、商店和餐館，加上公共交通系統完善，人們可乘單軌火車（monorail）、輕快鐵（LRT）、捷運（MRT）、電動火車（KTM Komuter）和巴士前往。

若想要漫步城市，也可以選擇走在全長1.173公里的城中城-武吉免登高架行人天橋，從位於Bukit Bintang的Pavilion KL購物商場步行到吉隆坡會展中心（KL Convention Centre）。

KLCC的金三角地區是全國最奢華高樓住宅項目的聚集地，不僅繁華，還可近距離欣賞壯觀的城市天際線景觀。

距離吉隆坡城中城僅3.8公里之遙，有兩項由雙威產業開發的大眾運輸導向都市發展（TOD）計劃，分別為雙威偉樂城（Sunway Velocity）與雙威偉樂2（Sunway Velocity TWO）。這兩項計劃連接三個捷運站以及兩個輕快鐵站，作為整合發展計劃，這兩項大型發展計劃建築項目包括住宅、商業、醫療、教育與零售空間。

KLCC以東的Ampang Hilir是靜中帶旺的理想住宅區。該區距離雙峰塔僅三公里之遙，是許多大使館的所在地，因此也被稱作吉隆坡大使館區。房產選擇主要是有地住宅、低密度公寓和



樓距離吉隆坡城中城僅3.8公里之遙，有兩項由雙威產業開發的大眾運輸導向都市發展計劃——雙威偉樂城與雙威偉樂2。這兩項計劃連接三個捷運站以及兩個輕快鐵站，作為整合發展計劃，這兩項大型發展計劃建築項目包括住宅、商業、醫療、教育與零售空間。

豪華公寓。低密度發展也讓這一區維持清幽的環境，成為最大吸引力。

為了滿足眾多外籍居民的生活需要，Ampang Hilir處處可見國際餐廳、私人醫院和醫療中心、購物中心、公園及國際學校，如全國數一數二的吉隆坡國際學校（KL International School）。

馬來西亞房產價格向來公認是東南亞最低之一，因為政府近年來的房屋政策重點在於提高國民的擁屋率，因此間接減低和限制了市場對豪宅的需求和價格走勢。

EdgeProp.my的數據顯示，2019年KLCC高樓住宅平均交易價為每平方呎RM1,044，比2018年小幅下降4%。不過，當地房價在2016年達到每平方呎RM1,117的高峰後，於2017年和2018年間回落並徘徊在每平方呎RM1,088左右。

在2017年至2019年期間，KLCC成交最多的項目是The Oval（每平方呎RM1,039）、Soho Suites KLCC（每平方呎RM1,271）和Hampshire Residences（每平方呎RM1,030）。

由GuocoLand Malaysia開發的The Oval華公寓項目位於KLCC大都會公園對面。

Soho Suites KLCC則是45層樓高的商業住宅項目，步行即可抵達KLCC大都會公園，周圍更有許多餐館和購物中心；至於在附近的Hampshire Residences則距離雙峰塔僅10分鐘步行路程。

KLCC 交易量最高的高樓住宅項目（2017年 - 2019年）

項目名稱	平均成交價 (RM)	平均成交價 (RM / 每平方呎)	交易量
The Oval	470萬	1,039	56
Soho Suites KLCC	93.37 萬	1,271	56
Hampshire Residences	160 萬	1,030	55

✿ Damansara Heights

馬來西亞的比佛利山莊

位於吉隆坡的Damansara Heights(也稱Bukit Damansara)，是許多馬來西亞人夢寐以求的高尚住宅區。這個位於半山區的幽靜住宅區，毗鄰吉隆坡市中心，因此被譽為是馬來西亞的比佛利山莊。

Damansara Heights距離吉隆坡市中心僅五公里，靠近多條主要大道和高速公路如Jalan Maarof、Jalan Damansara、Jalan Duta、Jalan Semantan、North-South Expressway和Sprint Expressway。

不僅如此，該區的交通更因兩年前啟用的兩個捷運站——Pusat Bandar Damansara和Semantan站而變得更加便利，因為Damansara Heights正好位於兩個捷運站之間。

Damansara Heights除了建有各類住宅產業如大宅、獨立式洋房、有地房屋和公寓等，也不乏其他商業產業。

大馬首屈一指的私立國際學校——Cempaka International School和私立大學——精英大學(HELP University)也坐落在同一地區內。

此外，這裡也是國內多家著名國際公司、大使館、政府機關和高檔餐廳的所在地，國家皇宮和國家科學中心也在同區。

Damansara Heights設施完善，餐廳、銀行、醫療中心和購物廣場如Damansara City Mall一應俱全。

Damansara City Mall是占地8.5英畝Damansara City發展項目的其中一部分。該永久地契交通導向發展項目(transit-oriented development)是由知名高檔產業發展商GuocoLand Malaysia Bhd所開



Damansara Heights住宅產業平均交易價 (每平方呎)



Damansara Heights設施完善，餐廳、銀行、醫療中心和購物廣場一應俱全。

發。Damansara City內另一熱賣的計劃是擁有奢華設備的高檔高樓住宅發展項目——DC Residensi。

Damansara Heights的房價走勢向來穩定。根據EdgeProp.my數據，該區高樓住宅產業在2019年每平方呎交易均價為RM715，較2018年的每平方呎RM707微揚1.1%。不過，在2015年至2019年五年間，交易價格已上揚4.99%。



於兩年前啟用的兩個捷運站，改善 Damansara Heights 的對外連結。

這個位於半山區的幽靜住宅區，毗鄰吉隆坡市中心，因此被譽為是馬來西亞的比佛利山莊。

在2017年至2019年間，Damansara Heights最受歡迎的高樓住宅產業有Desa Damansara、Sri Murni和Damansara Villa。

Desa Damansara是一項樓齡超過10年的永久地契低密度豪華公寓項目，不少銀行家和國家政官都居住於此。這個項目僅有114間單位，單位面積介於1,615平方呎至1,900平方呎。在2017年至2019年間，其平均交易價為每平方呎RM822或RM160萬。

另一方面，Sri Murni是位於Damansara Heights中心以外的低密度永久地契公寓項目。該公寓樓齡27年，但維護良好且靠近吉隆坡市中心，因此深受歡迎。在過去三年，共有11個Sri Murni的單位易手，平均每平方呎交易價RM668或平均總價RM140萬。

至於Damansara Villa，則是座落在山頂的低密度公寓單位。在多項有地房產項目中，Damansara Villa一枝獨秀，住戶可獨享無遮擋的城市景觀。這個項目在1993年建成，僅有52間分布在八層樓的公寓大樓內，在2017年至2019年間，錄得了每平方呎RM504或總價RM95.68萬的交易均價。

Damansara Heights 交易量最高的高樓住宅項目 (2017年 - 2019年)

項目名稱	平均成交價 (RM)	平均成交價 (RM / 每平方呎)	交易量
Desa Damansara	160萬	822	20
Sri Murni	140萬	668	11
Damansara Villa	95.68 萬	504	10



Damansara City的地點絕佳，既有媲美市中心的便利，宜人環境也讓人嚮往。

發展已臻成熟的Damansara Heights，地處靠近吉隆坡中央商務區，是許多人夢寐以求的高尚住宅區之一。

這個上流住宅區坐落在市中心山區，四周綠林環繞，既隱秘又舒適，成為許多名人與外派專業人士居住的地方，這個社區更被譽為是大馬“比佛利山莊（Beverly Hills）”。

因應這一區住戶對於生活品質的追求，這裏聚集了城內優質餐館、烘焙坊與咖啡館。附近還有辦公樓、高級食材店、公立學校和國際學校、醫院和購物商城。區內的國際學校包括Stella Maris International School、Cempaka International School和Gardens International School等國際學校，而Pantai Hospital Kuala Lumpur和Global Doctors Hospital等醫療中心均在五公里的範圍內。

很長的一段時間裏，Damansara Heights一直沒有新的住宅項目，直到Damansara City出現，一舉成為了該區的新地標。

Damansara City占地8.5畝，是一個以公共交通為導向的發展項目（TOD），這個永久地契項目發展總值（GDV）達RM25億。由GuocoLand Malaysia Bhd所發展的整合發展計劃中，其中一項為DC Residensi，這也是Damansara Heights最新且最高檔的住宅項目。

城中獨具優勢的TOD項目

除了由兩座大樓組成內有370套豪華的DC Residensi服務式公寓，Damansara City計劃還包含面積達20萬平方米的DC購物中心，以及

臻於至善奢華生活 盡在DC Residensi 吉隆坡，馬來西亞

第一家豪華酒店——Sofitel Damansara City，還有兩座企業大廈。Hong Leong Group的總部便設在這裏。在兩座企業大廈中駐紮的跨國企業還包括Dentsu Aegis Network和British American Tobacco。

地處吉隆坡周邊、交通發達的Damansara City坐擁優勢，既能為住戶提供可媲美市中心的便利，遠離大都市喧囂的宜人環境也讓人嚮往。

從Damansara City前往巴生谷的其他地區，交通十分便捷。連接該項目高速公路包括SPRINT Highway、Penchala Link和New Klang Valley Expressway（NKVE）。對於想乘坐公共交通的人來說，從Damansara City出發，在有遮蓋的人行道上步行400米，即可抵達Pusat Bandar Damansara 捷運站。

Pusat Bandar Damansara 捷運站距離全馬最大的交通樞紐——KL Sentral站僅有兩站，且距離KLCC輕快鐵僅七個站。

這項TOD項目讓人可以在巴生谷交通連接最佳的地點生活、工作且享受人生。

公寓設施貴氣精緻

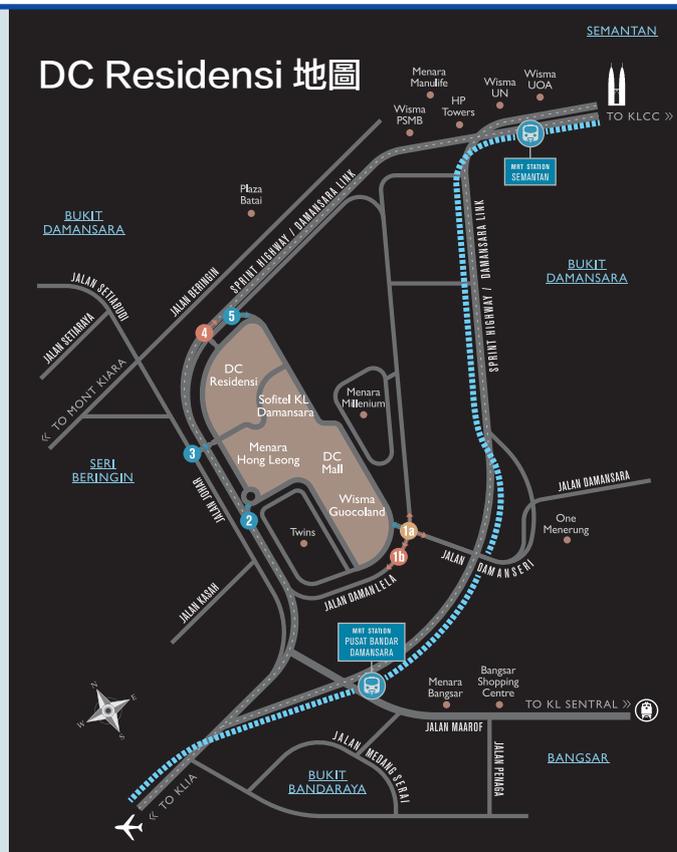
DC Residensi的住戶絕對會被公寓裏的豪華設施寵壞，這些設施包括私人電影廳、健身房、水上健身房，和一個用鹽水代替氯化水的奧林匹克標準游泳池，提倡社區健康生活形態。此外，這裏也有戶外涼亭和其他休閒空間，讓人得以放鬆身心和呼吸新鮮空氣。

GuocoLand還貼心地在公共設施區設立兩個燒烤區和私人用餐室，讓喜歡開派對招呼親友的住戶，可以有活動空間之余，也不必擔心個人家居隱私暴露人前。

住戶也可享有獨家禮賓服務，每當他們回到住處，迎接他們的將是舒適的迎賓區，以及設計氣派十足的落客區。

這個高級住宅的服務式公寓共有九個格局設計，以及半裝潢與全裝潢單位供選擇。買家可在兩種風格截然不同但同樣美輪美奐的室內設計中，挑選自己所喜好的設計。

為了讓住戶省去自己裝修和採購家具的麻煩，GuocoLand為購屋者提供的全裝潢配套



項目周邊有數條高速大道，交通十分便捷，此外步行400米即可抵達捷運站。



DC Residensi提供拎包入住配套，全裝潢單位配有高雅的室內設計和可移動家具。

中，配有高雅的室內設計和可移動家具。簽訂配套的住戶在交匙後，只要帶著貼身行李便可入住。全裝潢單位價格從RM160萬起跳。

DC Residensi為住戶附設頂尖品牌的廚房與家用電器具以及衛浴設備，這些品牌包括Poggenpohl、GessiEmporio、Catalano和Miele。

DC Residensi的單位面積介於904平方尺至2,982平方尺，不管是小兩口或是多代同堂，都可找到適合的單位，另外，還有數量有限，面積達4,400平方尺的閣樓單位。

在兩棟各有28層樓高的大樓裏，每層只有九個單位，部分單位因而可以獨享電梯大廳。

在DC Residensi居住的一大享受，是每天早晨醒來便可以欣賞壯麗的吉隆坡城市天際線，以及俯瞰Damansara Heights周圍的地區。



單位面積介於904平方尺至2,982平方尺，不管是小兩口或是多代同堂，都可找到適合的單位。

享譽盛名的區域發展商

切勿忘了服務式公寓只是Damansara City綜合項目的一部分，這項發展計劃的大部分商業項目均由大馬交易所主板上市的GuocoLand Malaysia擁有和管理。GuocoLand Malaysia也是亞洲最成功的企業集團之一——豐隆集團旗下的房地產臂膀。豐隆集團旗下的另一家公司——Guoco Group Limited亦在香港交易所掛牌。

GuocoLand Malaysia也是總部位於新加坡的GuocoLand Limited子公司。GuocoLand Limited於1978年起在新加坡證券交易所（Singapore Exchange Securities Trading Limited）上市，其房地產業務遍佈在新加坡、中國、馬來西亞和越南。

2017年，GuocoLand Limited更是與Eco World Development Group Berhad旗下的Eco World International Berhad建立起戰略合作關係，將業務從亞洲擴展到英國和澳洲。

除了Damansara City，GuocoLand Malaysia的其他重點項目還包括Emerald Rawang城鎮項目、The Oval Kuala Lumpur豪華公寓、TOD項目Emerald 9，以及Petaling Jaya的PJ City企業中心。該公司還通過Tower Real Estate Investment Trust持有數項投資資產，包括位於吉隆坡市中心的Menara HLA和Damansara Heights的HP Towers。

想為自己和家人置產，就一定要選擇最

優質的房產，Damansara Heights的DC Residensi絕對是您的上上之選。

● 更多關於DC Residensi的詳情，請瀏覽<http://damansaracity.com.my>。

● 您也可以撥打+6 (016) 336 6923，或發送電郵至maxloo@guocoland.com或kennygoh@guocoland.com聯繫我們。



❁ 賽城

智能城市中的優裕生活

位於吉隆坡以南40公里外，占地2,800公頃的賽城（Cyberjaya）是馬來西亞的科技中心。這裏也是超過2,300家初創企業、中小型企業和科技巨頭的聚集地。

賽城是在1990年代後期由當時的首相敦馬哈迪醫生倡導，希望將之打造成為大馬的矽谷。如今，賽城不負所望，成為一座活力十足的城市。

過去廿年來，賽城的發展蓬勃且迅速。除了有科學園區和眾多獲得馬來西亞多媒體超級走廊（MSC）地位的公司以外，賽城已逐漸蛻變成一個功能齊全的城鎮，當中不乏辦公大樓、商業區、住宅區和其他生活設施，如400英畝的綠肺、體育中心、餐廳、銀行、國際學校、大學和學院等。

賽城的魅力還在於其絕佳地理位置——緊挨馬來西亞行政中心布城（Putrajaya）。布城正在逐漸取代吉隆坡，成為馬來西亞的行政中心，其完善的公共交通系統和樞紐站——Putrajaya Sentral也為賽城居民提供便利。

儘管賽城以智能城市為定位，但它同時也被稱為花園城市，因為其38%的面積都被預留為綠地。

賽城位於大吉隆坡（Greater KL）的範圍內，以成為宜居智能城市為目標。如今的賽城處處可見許多前衛的建築設計，例如兩旁樹木林立的馬路連接多個地區、適應性強的建築物構造設計，可隨着科技的發展而微調、讓公眾聚集和辦活動的城市公園及街道、綠色設計如行人道和單

賽城的魅力還在於其絕佳地理位置——緊挨馬來西亞行政中心布城。





車道。這裡的建築物有高度的限制，以控制城市人口密度，並在初期就規劃好了公路交通流向和公共交通系統的發展策略。

這一切規劃和建設的努力都有所回報，因為賽城已成為大吉隆坡南部最受歡迎的地區。越來越多來自成熟城區，如吉隆坡和八打靈再也（Petaling Jaya）的居民，為了更好的工作機會和生活環境遷移到賽城。

儘管賽城和吉隆坡相距40公里，但車程僅需20分鐘。主要歸功於特別修建以連接布城和吉隆坡的KL - Putrajaya高速公路。該大道在2007年啓用，大大縮短了吉隆坡往返布城和賽城之間的车程。

此外，South Klang Valley 高速大道也縮短了賽城和馬來西亞主要海港——巴生港口（Port Klang）之間的车程。

公共交通方面，賽城和布城的居民可乘搭往返吉隆坡國際機場和吉隆坡市中心的吉隆坡機場快鐵（Express Rail Link，簡稱ERL）。

賽城住宅產業平均交易價（每平方呎）



人口漸增

根據賽城官方網站，截至2017年，居民人口超過10萬人。為了滿足日益增加的住房需求，近年來發展商們爭相在這裡推出許多新的房屋項目。

此外，賽城也新增了許多零售商店、醫療中心、商場和教育機構，以滿足更多居民的生活需求。

值得一提的是，賽城是大吉隆坡南部擁有最多的教育機構的地區，有多間國際學校、學院和大學，例如ELC國際學校（ELC International School）、多媒體大學（Multimedia University）、柯克比國際學院（Kirkby International College）、賽城醫療大學學院（Cyberjaya University College of Medical Sciences）以及林國榮創意科技大學（LimKokWing University of Creative Technology）等。

全馬少數幾家韓國國際學校中的一間——馬來西亞韓國學校（Korean School of Malaysia）也位於賽城，因此吸引了許多韓國家庭選擇居住在這裡。因聚集了許多跨國企業，以及其綠色的環境，賽城一直以來也十分受外國專業人士的歡迎。

根據EdgeProp.my數據，2019年賽城住宅產業的平均成交價為每平方呎RM428，較2018年的每平方呎RM399上升了約7%。

這裡較新的住宅項目大多都有圍籬保安和公共設施，如公園和公共禮堂。大部分單位的建築面積至少有1,900平方呎，售價在RM100萬左右。

過去廿年來，賽城的發展蓬勃且迅速。

✿ Desa ParkCity 吉隆坡最宜居社區

Desa ParkCity項目自18年前被推介以來，就締造了許多的“第一”。這個占地473英畝的永久地契城鎮發展項目位於吉隆坡的Kepong區，發展商是ParkCity Holdings。

ParkCity Holdings是砂拉越Samling Group旗下的子公司。當時該公司在吉隆坡歷史悠久的Kepong區里，推介了首個擁有圍籬保安概念的分層地契有地房產城鎮發展項目。

Desa ParkCity也是馬來西亞首個總體規劃發展項目，開發商在發展藍圖中納入完善社區設施的規劃，當中有國際學校、醫療中心、休閒設施俱樂部、教堂、廟宇、休閒公園、運動中心、辦公樓、商業區及20個住宅小區。

作為一個自給自足的城鎮發展項目，Desa ParkCity以完美生活作為城鎮規劃和設計的核心價值，好讓人們可在此安置家庭、發展良好的鄰里關係和打造友善的社區。

Desa ParkCity的中央公園因允許遛狗，成為城中有受歡迎的遛狗公園。很多狗主都會在周末，帶著寵物來到這個圍繞著湖泊的中央公園散步，享受戶外活動的樂趣。

至今，Desa ParkCity已獲獎無數，包括2019年世界不動產聯盟全球卓越建設獎（2019 FIABCI World Prix d' Excellence Award）。另外，發展商也因這項計劃贏得2019年EdgeProp Malaysia最佳產業管理大獎（EdgeProp Malaysia's Best Managed Property Awards 2019）的EdgeProp Malaysia最負責任發展商大獎（EdgeProp Malaysia's Responsible Developer Award）。

除了占地13.9英畝的中央湖濱公園，Desa

Desa ParkCity住宅產業平均交易價 (每平方呎)



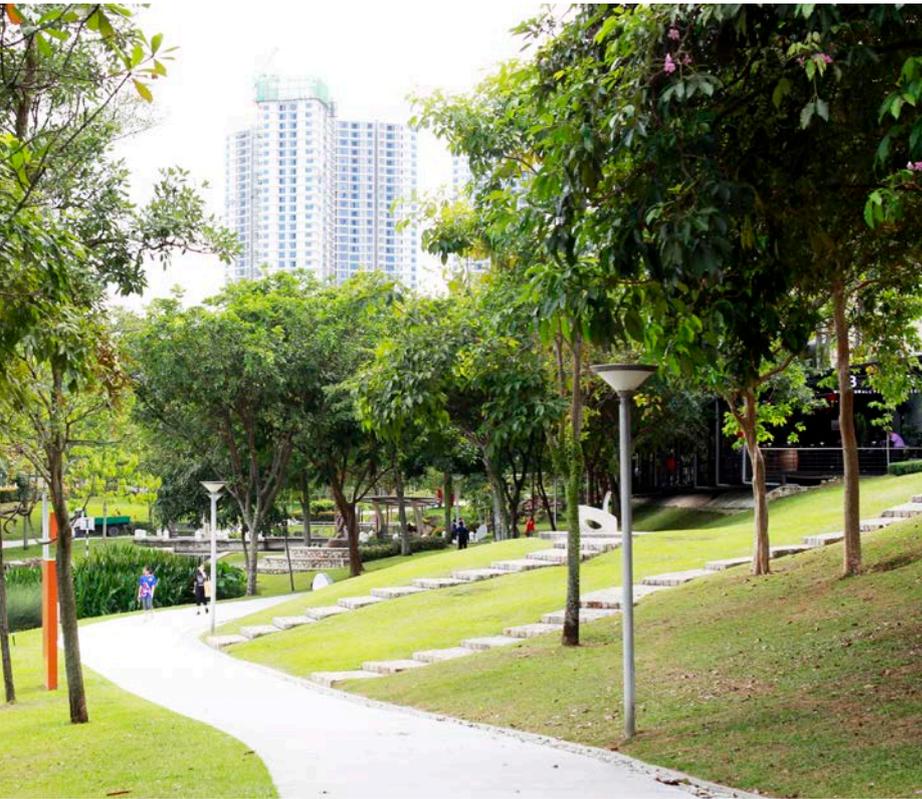
ParkCity另有兩個不允許寵物進入的公園，分別是East Park和West Park。

商業區方面，Desa ParkCity的兩個主要的熱鬧商業區——The Waterfront和Plaza Arkadia，可滿足社區內外居民對餐飲、日用品和教育等的需求。

這些商業區和公園對公眾開放，因此保安一直是Desa ParkCity著重關心的一環。該城鎮在規劃初期，就已考慮到保安的需要，例如城鎮只設有兩個保衛森嚴的出入口，不僅有專業輔助

作為一個自給自足的城鎮發展項目，Desa ParkCity以完美生活作為城鎮規劃和設計的核心價值。





警察看守，也有圍欄門等保安設備。輔助警察也會按時巡邏整個城鎮。

另外，訪客若想要進入城鎮內的任何小區，都必須通過個別小區的第二層保安檢查。

策略性地點

Desa ParkCity 坐落在高級住宅區 Mont' Kiara 和 Petaling Jaya 之間，是吉隆坡地點最佳的地區之一，距離吉隆坡市中心僅 15 公里，而且連接多條大道和高速公路，例如 Duta-Ulu Klang Expressway 2 和 New Klang Valley Expressway。

此外，城鎮距離 Petaling Jaya 市中心六公里，取道 Damansara-Puchong Highway 約 15 分鐘即可抵達。

很多狗主都會在周末，帶著寵物來到這個圍繞著湖泊的中央公園散步，享受戶外活動的樂趣。



Desa ParkCity 交易量最高的高樓住宅項目 (2017年 - 2019年)

項目名稱	平均成交價 (RM)	平均成交價 (RM / 每平方呎)	交易量
One Central Park	137萬	966	81
The Northshore Gardens	134萬	833	41
The Westside II	123萬	802	39

由於 Desa ParkCity 四周都是發展成熟的地區，如 Kepong、Petaling Jaya 和 Mont' Kiara 等，意味著一切生活所需都十分方便。譬如說，這裡距離全球第四大購物廣場 1 Utama Shopping Center 僅八公里、距離兩個即將竣工的地鐵站五公里，周邊半徑 10 公里以內也有多所國際學校、中小學等。

這裡附近也有市集、鄰里購物中心、銀行、政府醫院以及商業中心，所有設施均在 10 分鐘至 15 分鐘車程以內。這也難怪 Desa ParkCity 一直是城中最受歡迎社區之一

房價走勢

青睞 Desa ParkCity 的外國買家和租客大多是被其貼近大自然的環境和低密度發展所吸引。與其他外國人聚集的熱門產業地點如 Mont' Kiara 和 Bangsar 相比，Desa ParkCity 的居住環境更為舒適。因此，近年來 Desa ParkCity 成了外國家庭移居大馬的首選地點之一。

根據 EdgeProp.my 的數據，在 2015 年至 2019 年間，Desa ParkCity 每年有不少於百個住宅產業的交易。在 2019 年錄得平均每平方呎 RM857 的交易價。

在過去三年，交易量最高的三個高樓住宅是 One Central Park、The Northshore Gardens 和 The Westside II。

樓高 45 層的 One Central Park 就坐落在中央公園旁邊，公園湖景風光一覽無遺，讓人感覺彷彿自己就住在公園裡。在過去三年，該公寓的平均交易價為每平方呎 RM966 或平均總價 RM137 萬。

另外，飽覽公園、湖景、山景和城市景觀的 The Northshore Gardens 是一項在 2011 年竣工的 40 層公寓項目。在 2017 年至 2019 年間，每平方呎平均交易價為 RM833 或平均總價 RM134 萬。

The Westside II 是距離城鎮商業區較遠的公寓項目，所以環境也更加清幽。其單位在過去三年，以平均每平方呎 RM802 或平均總價 RM123 萬易手。

✿ Mont'Kiara

外籍人士鍾情所在

前身為橡膠園的Mont' Kiara，如今高檔公寓林立，加上辦公樓、商場和國際學校設施一應俱全，成為吉隆坡其中一個最受外籍人士青睞的地點。

Mont' Kiara地理位置絕佳，與吉隆坡市中心距離僅10公里，驅車前往雪蘭莪州主要城市八打靈再也（Petaling Jaya）也只須15分鐘。

此外，Mont' Kiara處於四條高速公路的交匯處，分別是New Klang Valley Expressway、North-South Expressway Northern Route、Duta-Ulu Klang Expressway和Sprint Expressway，交通四通八達。

距離Mont' Kiara最靠近的公共交通是Segambut電動火車站，驅車前往約10至15分鐘，另外，Bukit Kiara 捷運站，距離這裡僅七公里。Mont' Kiara的主要發展商——UEM Sunrise Bhd也在區內提供點對點的接駁巴士，居住在此交通十分便利。

其實，Mont' Kiara的設計理念為打造一個環境怡人適合步行的鄰里社區，這個概念也吸引來自世界各地的外派人士到此定居。在建設初期，主要發展商UEM Sunrise已經將安全考量放在城鎮規劃中，所以街道上不但有閉路電視監視系統，也設有警察局，並有專屬的輔助警察駐守和巡邏該區。

國際學校的中心點

以教育作為優先考量的外派人士，大多會選擇Mont' Kiara，因這裡的國際學校選擇多元且多為名校，如採用美國課綱且具國際文憑世界學校資格（International Baccalaureate



Mont' Kiara 住宅產業平均交易價 (每平方呎)



World School) 的吉隆坡Mont' Kiara國際學校，以及在1951年成立、馬來西亞第一所英國國際學校——花園國際學校（Garden International School）。

此外，這裡也有一間法國國際學校，以及數間國際學前教育機構。

除了學校，Mont' Kiara的數間商場Plaza Mont' Kiara、1 Mont' Kiara商場和Solaris

Mont' Kiara是吉隆坡最受外籍人士青睞的地點之一。



Mont' Kiara 離吉隆坡市中心只有10公里。



Mont' Kiara 為居民提供了多元化的購物、便利和餐廳選擇。

在過去的五個（2015至2019），儘管國內整體房市增長放緩，Mont' Kiara 每年的住宅產業交易仍可錄得至少300宗。根據EdgeProp.my數據，2019年Mont' Kiara 高樓住宅產業平均交易價每平方呎達RM730，

鄰里購物商場就在步行範圍內，十分方便。

Mont' Kiara 交易量最高的高樓住宅項目 (2017年 - 2019年)

項目名稱	平均成交價 (RM)	平均成交價 (RM / 每平方呎)	交易量
SENI Mont' Kiara	250萬	787	132
Residensi 22	170萬	826	121
Arcoris Residences	94.71萬	1,060	100

雖然低於2018年的每平方呎RM757，卻超越2017年的每平方呎RM718的記錄。

在2017年至2019年間，區內最受歡迎的高樓住宅項目是SENI Mont' Kiara (132宗交易)、Residensi 22 (121宗交易) 和Arcoris Residences @ Arcoris Mont' Kiara (100宗交易)。這兩項計劃皆由UEM Sunrise開發。

SENI Mont' Kiara 是一項設有2,000平方呎藝術展覽廳的豪華公寓項目，因而得名“seni”（馬來文意思為藝術）。另外，該項目內也有由名設計師操刀的五英畝私人花園。

該項目建有兩棟樓高40層和兩棟12層的住宅大樓，但四棟樓僅有605個單位。在2017年至2019年間，SENI Mont' Kiara 的平均成交價為每平方呎RM787或平均總價RM250萬。

另一方面，Residensi 22 是由Mont' Kiara 主要發展商UEM Sunrise開發，這個項目於2018年竣工並移交予買家。這個豪華公寓只有四棟38層樓的住宅大廈，並且位於花園國際學校的正對面。在2019年，該項目錄得每平方呎RM826或RM170萬的平均成交價。

同樣也是由UEM Sunrise開發的Arcoris Mont' Kiara 是一項綜合發展計劃，除了零售單位，也有酒店、SoHo、商業套房和服務式公寓。當中，其服務式公寓單位在2017年至2019年間，共有97個單位易手，平均成交價為每平方呎RM1,060或平均總價RM94.71萬。

SOLARIS
parq

RESIDENSI

吉隆坡首屈一指
擁有國際化社區的
城市公園生活

榮獲國際地產大獎的地產項目位於
Solaris Dutamas-Mont'Kiara
滿家樂社區一是許多人的家園，
深受外國人的青睞。

歡迎諮詢！

虛擬導覽

#bookfromhome



uemsunrise.com

黃金地段
與雙子星塔僅距離11公里

地標設施
優質校網：
花園國際學校

商業中心及購物廣場：
Publika Shopping Gallery
Solaris Mont'Kiara

BEST
INTERNATIONAL
APARTMENT
2018 - 2019



UEM
SUNRISE

A member of UEM Group

Find your
Happy

✿新山

毗鄰新加坡的置產據點

位於馬來西亞南部的柔佛州，相信是繼吉隆坡之後，最為外籍人士所知的州屬，因為亞洲最強經濟體之一的新加坡，就在柔佛海峽對岸。

儘管從柔佛首府新山，取道新柔長堤到新加坡市中心僅36公里，但基於匯率、生活成本和土地面積的差異，新山的房價遠遠低於新加坡，這也解釋了為什麼到新山置業的新加坡人和其他外國人絡繹不絕。

事實上，新山是個充滿活力的城市，除了高樓林立，城市周邊也有多項大型城鎮發展項目。當中，最引人注目的是前稱Nusajaya的 Iskandar Puteri的城鎮發展項目。除了擁有完善設施和優美的城鎮規劃外，這個城鎮也有多項高樓和有地住宅屋苑計劃。

值得一提的是，佔地1,800英畝的雙威伊斯干達城鎮計劃由雙威產業開發。這項城鎮計劃有超過40%的土地用作綠地。

Iskandar Puteri是我國在2017年

新山住宅產業平均交易價（每平方呎）



11月公佈的Iskandar Malaysia經濟走廊中，五個旗艦特區的其中一個，為柔佛州行政區Kota Iskandar的所在地。同樣坐落在Iskandar Puteri的還有國際主題樂園如Legoland，以及命名為的EduCity的教育重點區，內有數間國際學校和高等教育機構，如南安普敦大學馬來西亞分校（Southampton Malaysia Campus）、多媒體大學（Multimedia University）、馬來西亞

新山是個充滿活力的城市，除了高樓林立，城市周邊也有多項大型城鎮發展項目。





雷丁大學 (University of Reading Malaysia) 、紐卡斯爾大學馬來西亞分校 (Newcastle University Medicine Malaysia) 、萊佛士大學 (Raffles University Iskandar) 和馬爾堡學院 (Marlborough College Malaysia) 。

僅距離馬來西亞-新加坡第二大橋18公里的 Iskandar Puteri現有多項正在進行的基建工程，如預計在2021年10月竣工的金馬士-新山雙軌電動火車工程。該工程完成後，往返吉隆坡和

上圖：新山房價低於鄰國新加坡，且選擇多元。

下圖：位於 Iskandar Puteri 的Medini City。

新山的時間可從原本的三小時，縮短至30分鐘。

另一在進行的主要基建工程是以新山為中心，連接在東區Tebrau、南區Skudai和 Islandar Malaysia的快捷巴士系統 (Bus Rapid Transit, 簡稱BRT)，預計可在2022年首季完工並啟用。

此外，柔佛-新加坡捷運系統 (Rapid Transit System, 簡稱RTS) 工程也剛獲得批准，有望藉此重啟暫緩的隆新高鐵 (High-Speed Rail) 計劃。

新山市中心交易量最高的高樓住宅項目 (2017年 - 2019年)

項目名稱	平均成交價 (RM)	平均成交價 (RM / 每平方呎)	交易量
Palazio	24.33萬	423	196
Lake View Suites	30.29 萬	396	168
Apartment Bukit Saujana	18.66 萬	180	130



入場良機

在2020年，柔佛州政府降低了外國人購買當地已竣工高樓住宅產業的置產底價限制，從原本的RM100萬降至RM60萬。不過，這是為了舒緩當地房產現貨過多情況的短期措施。

儘管新山某些房產種類供過於求，但整體而言，當地住宅產業價格在過去數年，均錄得平穩上揚的成績。

根據EdgeProp.my數據，新山市中心的住宅產業錄得RM49.54萬或每平方呎RM313的平均交易價，較2018年的RM48.32萬或每平方呎RM308上揚2.5%，超越了新山整體市場的表現。

去年，新山全區的住宅平均交易價為RM45.67萬或每平方呎RM297，較2019年的RM4408萬增長3.6%。

新山市中心的高樓住宅產業項目在過去五年也表現穩定。在2019年，當地高樓住宅項目獲得每平方呎RM343的平均交易價，較2018年的每平方呎RM329增4.2%，更在過去五年內，寫下24.2%的增幅。

爱家乐

PUTERI HARBOUR

NATURE-INSPIRED PARK LIVING

位於新加坡對岸的 依斯干達公主城豪宅



实际视图—公主港游艇码头 (Puteri Harbour Marina)



實際景觀

- 房屋面積:
3,632 平方呎
全地庫面積
1,950 平方呎
- 5間臥室
- 5間浴室
- 1個花園
- 2個停車位

配備家具的房屋,價格介于港幣320萬元至港幣700萬元

永久地契

連通主要高速公路的策略性地理位置
 - 新加坡馬來西亞第二通道
 - 距離新加坡濱海灣金沙酒店僅30分鐘車程

24小時保安

超過10個主題花園

周邊設施

- 教育機構:
萊佛士美國學校
馬爾伯勒學院馬來西亞分校
- 醫療保健設施:
鷹閣美迪尼医院
哥伦比亚亚洲医院
- 景点:
马来西亚乐高乐园
依斯干达马来西亚影城



facebook.com/uen_sunrise



+607 277 3788

+6019 725 3700

www.uemsunrise.com



Find your Happy

A member of UEM Group

✧檳城

風情萬種的東方明珠

檳城獲選為世界最佳退休目的地之一。



數之不盡的街頭美食、多姿多采的文化大熔爐、被聯合國教科文組織列為世界遺產的古老城鎮、保存完好的戰前和殖民時期建築、金色沙灘以及迷人的山莊和植物園，讓檳島成為馬來西亞最著名的旅遊勝地之一。

位於馬來半島西北海岸的檳城，分為檳島與威省，兩個地區被檳城海峽隔開。

檳城的熱帶島嶼風情、悠閒的氛圍和較為緩慢的生活節奏，吸引不少退休人士前來定居。

國際退休人士資訊網站——國際生活（International Living）因為檳城的生活成本可負擔、生活品質高、醫療設施良好、民情友善、語言障礙低、經濟和政治穩定，而將其列為2019年全球七大最佳退休目的地之一。

該網站也估計，每月只需USD1,620（約RM7,006）的食宿和日常生活費用預算，一對夫妻就可在檳城享有優質生活，在亞洲國家來

檳島住宅產業平均交易價（每平方呎）



說，是相當容易負擔得起的生活水平。

擁有深遠歷史的檳州首都喬治市（George Town）也被稱作東方明珠，也是東南亞中，擁有最多戰前建築物的地方之一。憑著其獨特的建築和文化環境，喬治市在2008年被聯合國教科文組織列為世界遺產。

檳州還擁有各種自然景點，例如 Batu Ferringhi 和 Tanjung Bungah 海灘、位於

Penang Hill的殖民地風格山丘度假村和馬來西亞最古老的植物園——檳城植物園（Penang Botanical Gardens）。

檳州也被視為東方的矽谷，該州亦是馬來西亞經濟貢獻最大的州屬之一，同時也是失業率最低的州屬之一。

除了旅遊業，檳州的經濟支柱是製造業。Bayan Lepas自由工業區是馬來西亞主要的電子製造中心，也是戴爾（Dell）、英特爾（Intel）、索尼（Sony）和希捷（Seagate）等多家國際高科技公司的所在地。

不過，自2017年，服務業已取代製造業，成為檳州最大的經濟貢獻者，這有賴於醫療中心、國際學校和大學、旅遊勝地和餐飲業近年來在該州的蓬勃發展。

檳州的檳島佔地113平方公里，為馬來西亞第四大島，島上人口稠密，約有70萬人。

在檳島，外國人置產需遵守置產底價限制。根據2020年三月資料，外國人可在檳州購買價格RM300萬或以上的有地住宅，以及價格RM100萬或以上的高樓住宅（如果是已建成但滯銷的單位底價則是RM80萬）。

檳島的產業選擇多樣且升值潛力不錯，一些面海的豪華公寓售價甚至可達每單位RM1,000萬以上。

新發展項目包括雙威偉谷城，佔地25英畝



的綜合發展項目包括零售商舖、服務式公寓、商辦單位、酒店、療養設施、購物中心以及高等學府。

在2019年，檳島住宅產業平均交易價為每平方呎RM413，較2018年的每平方呎RM427微跌3.27%，相較五年前（2015年）的每平方呎RM446售價，也下跌7.39%。

儘管如此，住宅產業市場過去幾年交易活躍，從2014年到2019年間，每年至少有2,500宗房屋交易。

檳城的熱帶島嶼風情和悠哉的生活節奏，是吸引人們前來的原因之一。



第四章

置產前須知



你是否考慮要在馬來西亞購買住宅產業？無論是作為第二家園、為退休生活做準備或者是投資用途，只要你做足了功課，就會發現馬來西亞房地產魅力十足。以下是幾項投資馬來西亞房地產的注意事項，希望能協助你順利在馬來西亞置產。

1 充分了解產業類別

在海外購買房地產時，最大的錯誤之一就是在做出買房決定前，沒有充分地研究和了解當地市場情況。

馬來西亞各地有多種產業類型供選擇，這也意味著人們必須花費更多時間，了解並尋找最符合期望和預算的房屋。

一般而言，城市住宅項目大多是高層建築，例如公寓。根據其市場定位，這些高樓住宅產業都會提供不同的會所設施，例如游泳池和健身房等等。

另一方面，如果你喜歡有地住宅，距離城市中心較遠的區域則有排屋、半獨立式洋房和獨立式房屋供選

擇。有地住宅通常更寬敞，如果你選擇住在圍籬保安社區，大多的住宅環境翠綠且寧靜，充裕的戶外空間更適合養育家庭。

另外，人們應該要了解所購買產業的土地用途和地契類型，因為這影響房屋貸款比率，以及購買者和持有人的法定權益，甚至房子水電雜費的收費率。

比方說，買房前先找出住宅用途土地和商業用途土地之間的差別。所謂的住宅用途土地，是指僅供發展住宅產業的土地，而商業用途土地則僅可用於開發服務式公寓項目。基於後者興建在商業用途土地上，所以水電雜費的收費率會比興建在住宅用途土地上的項目高。

值得注意的是，馬來西亞有兩種主要的物業地契，即永久地契和租賃地契。

顧名思義，若房子是永久地契，則表示房子的持有人可持有該房產的期限為永遠，即沒有時間限制。

至於租賃地契的房子，其持有人可持有該房產的期限分別有30年、60年、99年或至999年。如果持有者打算延長地契期限，則需要向政府相關部門提出申請，持有者也必須繳交地契期限延長的市場差價。

一般來說，買家對房產的期望是生活設施便利，周邊有購物中心、公共交通、學校和醫院等。

總結所有的資料後，即可依據要求篩選數個合適的地點和產業種類，同時也建議在做出最終購買決定前，可親身造訪目標社區和物業一趟。

2 了解外國人置產的條件

在馬來西亞購買房產的外國人需要注意當地購買房產的條例，例如外國人需要獲得置產州屬的批准，才能在當地購買房屋和繳交相關稅務。

根據馬來西亞聯邦政府的聲明，外國人僅可購買售價最低RM60萬起跳的住宅產業（數據截至2020年6月19日，相等於USD14.03萬）。不過，需要注意的是這僅是參考準則，因為馬來西亞各州政府因應個別州屬的房屋市場需求，訂立不同的外籍人士置產底價限制。

另外，外國人也不允許購買馬來西亞土著保留土地，以及土著保留單位的房產。

對於選擇參加“馬來西亞第二家園”計劃的外國人，則有不同的條件與限制。

無論通過什麼渠道在馬來西亞購買房屋，皆需要支付買房的雜項費用，其中包括了買賣合約或轉讓備忘錄的印花稅。

價格	截至2020年5月的印花稅 (房價%)
第一個RM100,000	1
接下來的RM400,000	2
RM500,001至RM100萬	3
超過RM100萬	4

至於想要買房投資的投資者，則需要留意最新的產業盈利稅制度（Real Property Gains Tax，簡稱RPGT）。

脫售日期	個人（非公民）
購買後的三年內	30%
購買後的第四年	30%
購買後的第五年	30%
購買後的第六年	10%

3 了解融資配套

馬來西亞有多家提供房屋貸款的金融機構。根據馬來西亞國家銀行的統計，國內共有26家商業銀行，當中18家為外資銀行。

由於馬來西亞房貸條款或許與外國的有差別，因此，建議你聯絡銀行了解最適合的貸款方案，如此一來，也可在購買房產前，從銀行獲得一些指標性的資訊。

無論如何，最重要的是準備好收入證明、頭期款的來源資訊以及相關信息，以確保可順利獲得貸款。

此外，您也需要粗略計算令吉兌換匯率，因為馬來西亞房屋交易以令吉計價，擁屋初始成本如頭期款，皆需以令吉支付。

另外，最好在支付頭期款前，先向專業人士諮詢匯率，因為這會影響你的購買成本。

4 委託註冊產業經紀

在國外置業絕非易事，特別是當你不熟悉購房過程，以及與目標購房的國家或地區存在語言障礙。那麼，為何不尋求當地房產經紀的幫助呢？

根據馬來西亞房地產經紀協會（MIEA）的數據，馬來西亞房產經紀通常只收取不超過房產售價3%的佣金。

除了協助委託人找到合適的住所外，經驗豐富的房產經紀還可以協助與他們合作關係良好的銀行和律師聯絡牽線，讓整個買房過程更順利。

但是在委託任何專業人士前，請先確保他們為已註冊及獲認證的專業人士。

馬來西亞的房產經紀是受大馬估值師、估價師、房產經紀和物業管理局（BOVAEP）的監管，因此，他們必須註冊後才可執業運作。如有疑問，請瀏覽BOVAEP網站www.lppeh.gov.my了解詳情，或在辦公時間內致電+603-2288 8815/16/17查詢。

另外，馬來亞半島的律師由馬來西亞律師協會監管（網站：www.malaysianbar.org.my，電話：+603-2050 2050），而東馬的律師則受沙巴法律協會與砂拉越律師協會監管（沙巴法律協會網站：www.sabahlawsociety.org；電話+6088-232 662；砂拉越律師協會網站：www.sarawak-advocates.org.my；電話+082-448077）。

第五章

馬來西亞第二家園

財務條件規定

年齡50歲以下的申請者，必須出示流動資產與收入證明，包括價值不少於RM50萬的流動資產，以及每月最低RM10,000的岸外收入。申請者也必須提供由銀行發出最近三個月的來往戶口賬目，戶口須擁RM50萬結存作為財力證明。

年齡50歲以上的申請者，則必須提呈價值RM35萬以上的流動資產證明，以及每月最低RM10,000的岸外收入證明。申請者也需要提供由銀行發出最近三個月的來往戶口賬目，戶口必須擁有RM35萬結存作為財力證明。若申請者是退休公務員，則需要出示每月至少RM10,000的退休金證明。

在抵境時，年齡低於50歲的外籍人士必須：

- 開設一個存入RM30萬的銀行定存戶口，在一年期滿後可提取其中的RM15萬，用作置產、孩子在馬來西亞的教育基金，或是支付醫藥費用。
- 在第二年起至他們居住在馬來西亞的這段時間，戶口須維持不少於RM15萬的結存。

在抵境時，年齡50歲以上的外籍人士必須：

- 開設一個存入RM15萬的銀行定存戶口，一年期滿後可提取其中的RM5萬，用作置產、孩子在馬來西亞的教育基金，或是支付醫藥費用。
- 在第二年起至他們居住在馬來西亞的這段時間，戶口都必須維持不少於RM10萬的結存。

馬來西亞第二家園（MM2H）計劃，是馬來西亞政府為歡迎有意前來馬來西亞定居的外國人而設的簽證計劃。申請獲批的外籍人士，可取得長達十年的多次入境社交簽證，十年期滿後可更新簽證。

這項計劃開放予獲馬來西亞承認的國家居民，申請者不計種族、宗教、性別與年齡。申請者也可偕同配偶和年齡在21歲以下的未婚子女前來。



醫藥保險

申請獲得批准的外籍人士，必須擁有在馬來西亞可以使用的醫藥保險。不過，因年齡或個人醫藥情況而無法購得醫藥保險的人士，則可申請豁免。



保證金

（僅限直接申請個案）

直接向馬來西亞第二家園中心提呈申請的外籍人士，必須繳付RM200至RM2,000之間的保證金。



擔保人

（藉由中介提呈申請案者）

透過擁有執照的馬來西亞第二家園經紀公司提呈申請，並由經紀公司成為顧客的擔保人。



如何申請

第一步： 填寫表格

在馬來西亞第二家園網站上填寫線上表格，並通過 mm2honline.motac.gov.my 網址查詢以及追蹤申請案審批情況。

第二步： 提呈申請

申請表格填妥後，即可下載並準備其他所需的文件。申請者可以委任馬來西亞第二家園經紀公司代為提交申請。對於想要直接提交申請者，則可將申請表格連同資料提交至以下地址：

馬來西亞第二家園服務中心 (馬來亞半島地區)
Ministry of Tourism and Culture Malaysia,
Level 1, No. 2, Tower 1,
Jalan P5/6, Presint 5, 62200
W.P. Putrajaya, Malaysia
電話: +603 8891 7424 / +603 8891 7427/
+603 8891 7434/+603 8891 7439
傳真: +603 8891 7415
電郵: mm2h@motac.gov.my

沙巴州

沙巴州移民署

Aras 1-4, Block B,
Kompleks Pentadbiran Kerajaan
Persekutuan Sabah, Jalan UMS,
88300 Kota Kinabalu, Sabah, Malaysia
電話: +6088 488700
傳真: +6088 488800

砂拉越州

馬來西亞第二家園一站式中心

ICT Unit and Sarawak / Malaysia My Second
Home Programme “One Stop Agency”
Ministry of Urban Development & Tourism
Level 2, Bangunan Baitulmakmur,
Medan Raya, Petra Jaya,
93050 Kuching, Sarawak, Malaysia
電話: +6082 319313 / 309
傳真: +6082 441277 / 5311
電郵: carolcty@sarawaknet.gov.my

第三步： 待領有條件批核信件

申請案獲批的外籍人士，馬來西亞第二家園中心的移民事務單位將發出有條件批核函件予申請者。

第四步： 到訪馬來西亞

在取得有條件批核函件後，申請者必須：

- 在馬來西亞的任何一間銀行開設定存戶口，期限至少一年且設定自動更新
- 在馬來西亞的任何一間保險公司購買醫藥保險，或是自行購置可在馬來西亞使用的醫療保單
- 在馬來西亞的任何一間私人醫院或診所取得身體健康報告



第五步： 提呈其餘所需文件

將其餘所需文件（參閱以下），連同定存證明、醫藥保險以及身體健康報告，提交到馬來西亞第二家園中心的移民事務處。

如何申請

第六步： 領取簽證

申請獲批的申請者，可以領取長達10年的馬來西亞第二家園簽證，簽證是根據護照有效期限發出（期限最高為10年）。

所需文件

- 申請函件
- 申請者的簡履一份，內容如下：
 - 學歷與專業資格
 - 工作經驗
 - 本身所擁有的技術與專長
- 馬來西亞第二家園申請表格，申請者與依親者各一份
- 社交簽證申請表格（Form IM. 12）三份
 - 一份正本——可通過馬來西亞第二家園網站下載，或從馬來西亞移民局取得
 - 申請者與依親者申請表格影本兩份
- 護照尺寸彩色照片四份
- 護照影印副本，需附上擁有個人資料的頁面。如果申請者在過去12個月更新護照，則需附上之前護照的影本
- 由政府單位發出的良民證函件
 - 申請者居住國的警察局或公安單位；
 - 申請者居住國的大使館，或於馬來西亞的大使館；
 - 馬來西亞外交部（僅限於馬來西亞居住超過一年的外籍人士。可通過 www.kln.gov.my 網站的e-Consular 線上系統申請）
- 申請者與依親者的健康狀況申報表格，可通過馬來西亞第二家園網站下載
- 已認證結婚證書的影印本（如配偶陪同前來）
- 出生證書與相關法律文件的認證影印本（如孩子、繼子女或父母陪同前來）
- 專業醫藥人士針對特殊醫藥狀況的確認函件（假如陪同前來的21歲以下孩童為殘障者）
- 申請者法定聲明，願意自行負責在馬來西亞期間的所有開支與財務需求
- 由銀行發出最近三個月的戶口賬目或其他財務文件，作為在馬來西亞居住期間的財力證明
- 最近三個月已認證的薪資單或收入證明（受僱人士），或是退休金單據等其他收入證明
- 馬來西亞第二家園申請者的認證函件，確認申請者的財務文件、職業與收入證明皆屬實



提示

- 申請表格可通過 www.mm2h.gov.my 下載
- 若所需文件為英文以外的其他語言，需要有專業翻譯員翻譯
- 依親者為配偶與年齡在21歲以下的孩童，以及60歲以上的父母
- 所提交的文件將為馬來西亞第二家園中心所有。

更多資訊，請聯絡：

馬來西亞第二家園

旅遊與文化部
Level 1, No. 2, Tower 1,
Jalan P5/6, Presint 5, 62200
W.P. Putrajaya, Malaysia

馬來西亞第二家園查詢：

聯絡電話：+603 8891 7424
電郵：mm2h@motac.gov.my

申請批核狀況與銀行事務確認

聯絡電話：+603 8891 7115,
+603 8891 7430

終止申請

聯絡電話：+603 8891 7421
傳真：+603 8891 7415

第六章

好玩好吃盡在 馬來西亞

馬來西亞是多元文化碰撞和交流的中心，受數個世紀以來的跨國貿易與殖民主義影響，來自世界各地的文化與風俗都為馬來西亞渲染了多元的色彩。各種文化元素相互交匯融合，造就了馬來西亞這個獨一無二的國家。



吃不完的美食

馬來西亞人熱愛美食，在這裡享受美食可順便體驗美食在多元文化交流後，產生的新奇變化。對馬來西亞人來說，美食不限於單一民族的佳餚，因為馬來西亞有三大民族——巫裔、華裔以及印裔，而每一個民族的飲食都有自己濃厚的特色，並在這片土地上擦出不一樣的火花，成就馬來西亞獨有的美食文化“大雜燴”。特有的飲食文化，也使馬來西亞成為美食部落客的天堂。無可否認，享用美食的確是馬來西亞人最重視的事情之一。

升旗山景色美不勝收。



豐饒的自然資源

得天獨厚的熱帶雨林氣候，以及綿長的海岸線，讓馬來西亞成為絕佳生態旅遊目的地，因為總有一個美麗的景點在你左近。閒暇時，不妨前往各大小山嶺享受登山的樂趣、到森林或叢林裡踏青，或是在流淌的瀑布邊享受片刻寧靜的時光。嚮往大海？那更不可錯過美麗的熱帶島嶼，來個跳島之旅或四處潛水，又或是悠閒地在沙灘散步。

豐富的歷史與文化

不論是在聞名國際的聯合國教科文組織（UNESCO）世界遺產據點——馬六甲與檳城的喬治市（George Town）尋訪文化踪跡與歷史故事；或是在活力十足的首都吉隆坡，欣賞宏偉的地標性建築如國油雙峰塔，到馬來西亞閒逛或旅遊，必定有新事物讓你驚艷。

椰漿飯

說到馬來西亞美食，大部分人的首選應該是讓人垂涎三尺的椰漿飯。以椰漿和香蘭葉烹煮的米飯香氣四溢，一般以芭蕉葉包裹，配料包括水煮蛋、小魚干、花生，以及特製叁巴辣椒醬。椰漿飯是馬來西亞人熱愛的早餐。想吃得更豐盛的話，還可以另外加上仁當（Rendang）雞肉或牛肉、叁巴魷魚，或是咖哩土豆。椰漿飯在本地非常受歡迎，一些餐飲業者甚至發揮創意，將椰漿飯元素變化成其他料理如漢堡包、蛋糕以及雪糕等等。





沙爹（烤肉串）

沙爹是另一個本地必嘗小吃。將用香料醃製過的雞肉、牛肉或羊肉，以竹籤串成肉串，再到炭火上燒烤，微焦的肉香讓人難以抗拒。品嚐前，點上特製花生沾醬，並配上切塊青瓜與洋蔥，肯定讓人一串接一串，停不下來。另外，以編織棕葉包裹的馬來粽（Ketupat），也很適合用來搭配肉汁鮮嫩的沙爹。

不可不嘗的美食

炒粿條

這道紅遍東南亞的麵食，材料包括粿條、血蛤、雞蛋、蝦米以及豆芽，一些廚師也會在炒粿條中加入臘腸。烹調方式是加上醬油後以大火翻炒，上碟前灑上一把韭菜，就成了火候十足的炒粿條。這道美食講究鍋氣，由於是用高溫翻炒，炒粿條最吸引人的是微焦的香味，只要聞到就會讓人垂涎。最好吃的炒粿條，有一說是在檳城的路邊攤。檳城也是享譽國際的美食熱點。



蕉葉飯

源自南印度，蕉葉飯已成為馬來西亞的特色美食之一。以芭蕉葉為碟，裝上白飯，配以各類香料烹調的肉類、蔬菜、豆類，以及用鷹嘴豆與孜然製成脆薄餅，再淋上滿滿的咖哩醬汁，濃郁的香草藥與香料帶來的口味上的衝擊，絕對會給你的味蕾不一樣體驗。



怡保芽菜雞

著名的霹靂州怡保美食，白煮雞肉在冷熱水中交替水煮和浸泡，保留了肉汁和鮮嫩的口感，再配上一大碟拌了醬油、麻油與白胡椒粉的爽口芽菜。當然，也別忘了芽菜雞的最佳拍檔——香滑河粉湯，兩者搭配享用才是完整的一餐。

印度煎餅

印度煎餅是印度式薄餅。印度煎餅製作過程新奇有趣，廚師會將已發酵的麵團，加入牛油搓揉推拉，再空拋折疊後，放在鍋面上煎得金黃酥脆。上桌時，蘸點扁豆咖哩、魚肉或是雞肉咖哩食用。印度煎餅的口味可以千變萬化，不同口味的煎餅包括牛油、雞蛋、洋蔥或沙丁魚。如果喜歡甜味，還可以嘗試灑上砂糖、煉奶、香蕉或美祿粉（廣受馬來西亞人歡迎的巧克力飲料）。





肉骨茶

以福建話發音的“肉骨茶”，並非是肉類熬煮的“茶”，而是用藥材和肉骨或肉塊熬煮的湯品。另外，也可加入豬雜、香菇或炸豆卜一起享用。品嚐香濃肉湯之時，也可讓脆香的油條吸飽湯汁後食用，別有一番風味。

榴蓮

被譽為“果王”的榴蓮，深受國內外人士喜愛。當中，貓山王更是頂級品種。這類籽小肉厚的榴蓮，果肉金黃，口感綿密如奶黃，濃郁的甜味加上帶點苦味的後勁，使它成為榴蓮季節時最受歡迎的品種。



煎蕊

大熱天時，一碗煎蕊絕對是消暑解熱的良品。這道冰涼香甜的甜點，裡面有著像是綠色小蟲的果凍條、椰奶以及椰糖，配上滿滿的刨冰。一些店家還會加上其他配料，如紅豆、涼粉、糯米，甚至是榴蓮。



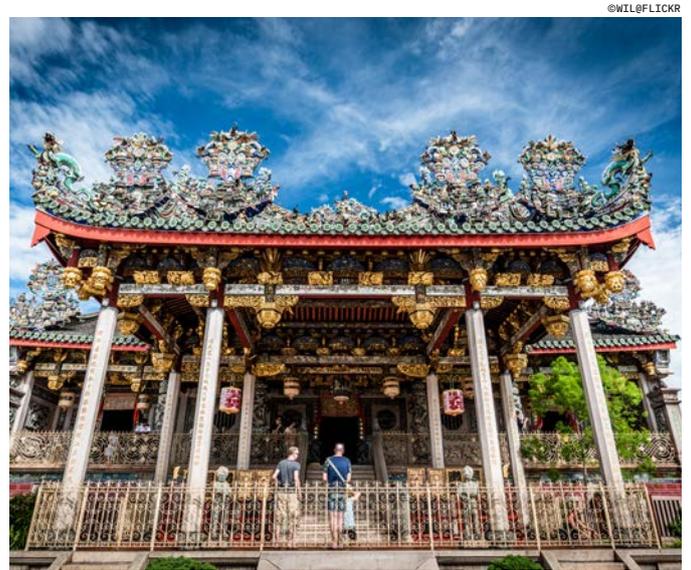
黑風洞

雪蘭莪州鵝唛縣

黑風洞是一座石灰岩山，以流經這座山的河流——Sungai Batu命名。這也是本地與國外遊客的必訪景點。同時，這裡也有印度以外，最受遊客歡迎的印度寺廟。這座擁有272層階梯的廟宇經過2018年8月的一次翻修，每一層階梯都被漆上了不同的顏色，遠處看去色彩繽紛。黑風洞的另一景點是高達140尺的室建陀神像，也就是印度的戰神，據說這是世界最高的室建陀神像。

聯合國教科文組織 世界遺產

2008年7月8日，馬六甲與檳城喬治市雙雙被聯合國教科文組織（UNESCO）列為世界遺產。根據聯合國教科文組織，這兩座位於馬六甲海峽的城市，見證了500年的東西方貿易與文化交匯，有著珍貴的歷史價值，也有許多獨特的歷史建築和人文景觀，是其他東方或東南亞國家所沒有的。



不容錯過的景點



金馬崙高原

彭亨州

自1880年代的英殖民時期起，金馬崙高原便已是人們的避暑勝地。這裡有許多小鎮，如甘榜拉惹（Kampung Raja）、直冷甲（Tringkap）、碧蘭璋（Brinchang）、丹那拉打（Tanah Rata）以及冷力（Ringlet）。金馬崙以環境幽靜、景色秀麗聞名，還有大片大片青蔥翠綠的茶園。當中，以位於雙溪巴拉斯的BOH茶園最為有名，這裡設有茶園、工廠、貨倉，還有一個茶亭，讓訪客體驗在山中茶園裡品味茗茶的樂趣。

浮羅交怡島 地質公園

吉打州

由九十九個島嶼組成的浮羅交怡島，坐落在西馬半島安達曼海域的西北部。在市中心瓜鎮（Kuah），訪客可以購買價格較為廉宜的免稅巧克力和酒精飲料。小鎮外面有馬來村莊，還有綠油油的稻田、美麗的沙灘、山丘、瀑布和森林。在2007年6月1日，浮羅交怡被聯合國教科文組織列為世界地質公園。你還可以帶著家人一起來參觀擁有超過200種海洋生物的海底世界水族館，以及乘坐浮羅交怡纜車（也被稱作浮羅交怡空中的士），一路登上馬西岡山，再到天空之橋散步觀景。



國家公園

©A.CANVAS.OF.LIGHT@FLICKR



神山公園

沙巴

位於沙巴州西海岸的神山國家公園，是馬來西亞首個進入聯合國教科文組織世界遺產名單的地點。神山國家公園在1964年被列為保護區。神山也是馬來西亞最高的山峰，擁有各類動植物物種，是世界上生物最為多樣化的公園之一。這座海拔高達4,095米的神山，有超過6,000種植物、300種鳥類以及100多種動物。要攀上神山，需要向沙巴州公園局申請登山許可，每天只有限定的人數可以登山。

大漢山國家公園

位於西馬半島的大漢山國家公園橫跨三個州屬——彭亨、吉蘭丹以及登嘉樓。喜歡戶外活動和大自然的遊客，千萬不要錯過這座1.3億年曆史的古老雨林。在這裡可以露營和越野，還可以挑戰步行在世界最長的獨木橋上，以及走訪原住民文化村。如果膽子夠大，也可以加入夜間探險團，看看能否碰上野生動物！想要挑戰體能的人，不妨嘗試攀登大漢山——西馬最高的山峰。

國油雙峰塔

吉隆坡

八十八層樓或451.9米高的國油雙峰塔是於1996年竣工，成為當時全世界最高的建築物。雙峰塔是馬來西亞最著名的地標性建築，也像徵著馬來西亞在建築學方面取得的卓越成就。雙峰塔的互動導覽，藉由互動影片形式，帶訪客了解雙峰塔的設計由來以及完工面貌。另外，訪客也可登上銜接兩座高塔的雙峰塔天橋散步觀景，還可以在第86樓的餐廳喝杯飲料，欣賞壯觀的吉隆坡市天際線。

常用聯絡號碼



馬來西亞第二家園計劃 (MM2H)
中心 (馬來半島辦事處)
+603 8891 7424 / 7439 / 7451

砂拉越 MM2H 一站式代理商
+6082 319313 / 309

沙巴移民局 +6088 - 488700

馬來西亞外交部/
Wisma Putra 服務熱線
辦公時間:上午 8.30 - 下午 5.30
+603 8000 8000
非辦公時間
+603 8887 4570



緊急熱線

警察、救護車和消防及拯救局
999 (使用手機請撥打 112)

旅遊警察
+ 603 9235 4999



部分駐馬大使館和高級專員公署聯絡號碼

澳洲高級專員公署
+603 2146 5555(總線)
+603 2146 5616(簽證)

中國大使館
+603 2141 6732 (禮賓與行政處)
+603 2176 0888 /
2164 5250 (簽證/護照)
+603 2164 5301(領事館)
+603 2142 8685(政治)
+603 2148 5936(文化)

日本大使館
+603 2177 2600

英國高級專員公署
總部及領事館 +603 2170 2200
簽證處 +603 2164 9323

韓國大使館
(+60) 3 4251 2336

新加坡高級專員公署
+603 2161 6277

印度高級專員公署
+603 6205 2350 / 2351 /
2352 / 2353 / 2354



航班資訊查詢

吉隆坡國際機場(KLIA)和
吉隆坡第二國際機場(KLIA2)
+603 8777 8888

蘇丹阿都阿茲沙機場
(梳邦國際機場)
+603 7845 1717

檳城國際機場
+604 252 0252

士乃國際機場
+607 599 4500





Scan QR code to WhatsApp agent

Are you a registered agent? Talk to our friendly consultant for a customized solution to reach >500,000 unique visitors monthly. Email support@edgeprop.my or contact Stanny at +6012 538 1687 to find out more.



RM2,230,000

SS 19, Subang Jaya, Subang Jaya, Selangor

Type: Semidee house **Tenure:** Freehold
Built-up: 3,000 sq ft **Land size:** 5,000 sq ft
Bed: 5 **Bath:** 4



Judy Chan **PRO** (REN 00827)
KIKLAND PROPERTIES (E (3) 1749)
+6012 201 9077



RM5,880,000
Banting, Selangor

Type: Agriculture land **Tenure:** Freehold
Land size: 217,800 sq ft



Judy Chan **PRO** (REN 00827)
KIKLAND PROPERTIES (E (3) 1749)
+6012 201 9077



RM25,000,000
Hicom Glenmarie, Subang, Selangor

Type: Factory **Tenure:** Freehold
Built-up: 29,000 sq ft
Land size: 72,000 sq ft



Judy Chan **PRO** (REN 00827)
KIKLAND PROPERTIES (E (3) 1749)
+6012 201 9077



RM4,800,000
The Ridgewood, Desa ParkCity, Kuala Lumpur

Type: Semidee house **Tenure:** Freehold
Built-up: 4,500 sq ft **Land size:** 5,015 sq ft
Bed: 5 **Bath:** 5



Scott Lee **PRO** (PEA 1193)
CORNERSTONE XSTATE SDN BHD (E (1) 1851)
+6012 216 1987



RM2,250,000
K Residence, KL City, Kuala Lumpur

Type: Condominium **Tenure:** Freehold
Built-up: 2,500 sq ft **Bed:** 4 **Bath:** 4



Abby Chew **PRO** (PEA 1804)
MAXLAND REAL ESTATE AGENCY (E (3) 0769)
+6012 201 0846



RM10,000,000
Plaza Sentral, KL Sentral, Kuala Lumpur

Type: Office **Tenure:** Freehold
Built-up: 9,917 sq ft



Abby Chew **PRO** (PEA 1804)
MAXLAND REAL ESTATE AGENCY (E (3) 0769)
+6012 201 0846



RM3,800,000
Casaman, Desa ParkCity, Kuala Lumpur

Type: Terraced House **Tenure:** Freehold
Built-up: 4,437 sq ft **Land size:** 2,805 sq ft
Bed: 5 **Bath:** 5



Scott Lee **PRO** (PEA 1193)
CORNERSTONE XSTATE SDN BHD (E (1) 1851)
+6012 216 1987



RM2,417,000
Aria Luxury Residence, KLCC, Kuala Lumpur

Type: Condominium **Tenure:** Freehold
Built-up: 1,502 sq ft **Bed:** 3 **Bath:** 3



Meifen Low **PRO** (REN 06451)
ONE WSM PROPERTY SDN BHD (E (1) 1823)
+6012 653 0714



RM1,980,000
Solok Mahkota 1B, Klang, Selangor

Type: Bungalow **Tenure:** Leasehold
Built-up: 4,017 sq ft **Land size:** 6,619 sq ft
Bed: 6 **Bath:** 5



Thomas Thi **PRO** (REN 31138)
WEREG PROPERTIES (E (3) 1867)
+6016 260 2880



RM5,900,000
Petaling Jaya Commercial City, Petaling Jaya, Selangor

Type: Commercial house
Tenure: Leasehold **Built-up:** 9,400 sq ft
Land size: 9,901 sq ft



Eric Choo **PRO** (REN 18563)
KIM REALTY (E (3) 0211)
+6019 662 3960



RM2,500,000
Uptown Residences, Petaling Jaya, Selangor

Type: Condominium **Tenure:** Freehold
Built-up: 2,207 sq ft **Bed:** 5 **Bath:** 5



William Tan **PRO** (PEA 1315)
IQI REALTY SDN BHD (E (1) 1584)
+6014 313 1931



RM3,390,000
Beranang, Selangor

Type: Agricultural land **Tenure:** Freehold
Land size: 3.2 acres



William Tan **PRO** (PEA 1315)
IQI REALTY SDN BHD (E (1) 1584)
+6014 313 1931

 EdgeProp.my

目的地： 馬來西亞

您的置產首選地