



经济增长与产业发展步伐息息相关，同时银行借贷率、通胀率与失业率，市场供求水平，都是影响产业市场的主要因素。

文/郑碧娥

在2017年，大马经济成长率5.9%，比2016年的4.2%较佳，在2018年首季，经济取得5.4%成长率，与2017年第三季的5.4%比较稍低，服务业与制造业为扶持领域，预测2018全年，大马经济成长率在5.5至6.0%之间。

与此同时，2017年通胀率3.7%，比2016年的2.1%高，国内燃油价格上涨是主要因素，2018年首季，通胀率放缓至1.8%，2017

年第四季为3.5%，主要是国内燃料价格占比不大，加上马币汇率转强，估计2018年通胀率在2.0%与3.0%之间。

### 本地经济成长动力强劲

此外，失业率维持在3.4%的水平，2018年首季，失业率改善至3.3%，2017年第四季为3.4%，与此同时，国家银行在2018年1月25日，调高隔夜政策利率25个基点至3.25%，基础是本地经济成长动力强劲。

对于首都吉隆坡来说，共管公寓是主要类型的房产，上述期间累积供应量在5万1278个单位，主要的高档公寓分别是：Four Seasons Private Residences（242个单位）、The Residences by Tropicana（353个单位）、Anggun Residences（384个单位），以及Pavilion Hilltop（621个单位）。

# 雪隆商產

# 淡中偏穩



下半年料新增

2084

單位

**2018**下半年，预计将有更多产业计划完工，届时将为现有供应量新增2084个单位，有关产业计划包括：Ruma Residences（199个单位）、Pavilion Suites（363个单位）、Premium Residences@KL Gateway（466个单位）、Dorsett Residences Sri Hartamas（707个单位）、One Kiara -Tower A（118个单位），以及Inwood Residences（211个单位）。

### 高价公寓冻结兴建 市场喘息

莱坊产业顾问公司董事经理沙古南说，地方政府在2017年11月1日起，冻结价格超过100万令吉共管公寓／服务公寓的兴建，预料带给供应过剩的市场一些喘息空间。

在上述期间推出的共管公寓计划主要包括：安邦希力／U-Thant附近的Impression U-Thant、在满家乐地区的Inspirasi Mont' Kiara，以及KaMi Mont' Kiara，以及在白沙罗高原的Damansara Fifty6。

Impression U-Thant是由永大（YONGTAL,7066,主板产业组）、KOF控股私人有限公司，以及RISDA联合发展，共有10层楼的服务公寓，献售108个提供部分家具的单位，这些单位有6种不同的设计，建筑面积介于782至1632平方尺，价格从130万令吉起跳，预期在2021年完工，其卖点是低密度，而且是双锁匙概念房产。

美景控股（MKH,6114,主板产业组）发展的Inspirasi Mont' Kiara是一项综合产业发展计划，由两栋46层楼高的服务公寓组成，占地2.56英亩，拥有640个服务公寓，面积在940至1015平方尺之间，于2018年2月推出，每单位卖价从72万9600令吉起跳，或每平方尺776令吉。



# 上半年公寓租金持穩

由 毅成建筑 (IREKA, 8834, 主板建筑组) 子公司发展的KaMi Mont' Kiara, 于6月9日正式推出, 该计划拥有168个家具齐全的单位, 附加设施包括饮料与食品商店、便利商店, 服务公寓建筑面积在840至1604平方尺, 售价从100万令吉起跳。

这项产业计划的另一个特色是: 保证5年租金回酬、首2年5%, 接下来3年6%, 预期在2021年完工, 展现日本设计特色, 目标买家是海外投资者。

另一方面, Allstones集团亚洲私人有限公司独资子公司Damansara Fifty6私人有限公司, 推出1.1英亩的低密度产业计划—Damansara Fifty6, 位于白沙罗高原附近的Bukit Ledang, 是租赁地契房产, 由两栋4层和11层的共管公寓组成, 只有56个单位, 建筑面积在1356平方尺至3510平方尺之间, 每平方尺售价830令吉。

## 低密度公寓 打工族难负担

这些单位数目不多的低密度公寓, 每平方尺售价超出800令吉, 对一般的打工阶级, 是不容易负担

的房产单位。

沙古南补充, 在租金方面, 2018首半年, 多数高档共管公寓/服务公寓的租金保持稳定, 孟沙的询问价偏低, 此外, 在吉隆坡市区, 租赁市况严谨、持产能力的业主转向互联网市场, 以及休闲产业经营商Airbnb, 提供短期住宿, 以赚取回酬。  
(参考附图数据)

## 隆转手价承压

与此同时, 在吉隆坡市区, 供应与需求不均衡, 继续对转手价格带来压力, 其他一些地区的询问价保持稳定。

在安邦希力/U Thant, Impression U-Thant的销售价格从130万令吉起跳, 每平方尺1700令吉, 这价格水平比附近地区现有计划高, 献售的是比较小面积、有一些家具的单位。

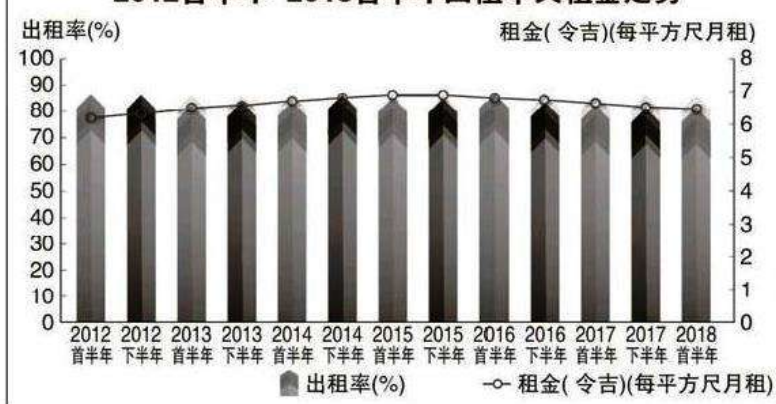
在吉隆坡周边地区, Pintaras Jaya获颁6850万令吉建筑工程, 由Bina Puri发展私人有限公司承建, 那是位于十五碑的综合产业发展计划, 有关合约包括: 打桩和架构工程, 建议中的办公套房楼高54层, 以及两栋楼高63层的服务公寓。

## 隆办公楼出租率保持79%

对吉隆坡市区来说, 上述期间的办公楼出租率保持在79%的稳定水平, 2017下半年为79.5%, 至于吉隆坡周边地区, 整体出租率保持在83.8%的水平, 2017下半年则是83.9%。

至于雪兰莪州办公楼的出租率, 保持在2018首半年的79.2%, 比2017下半年的79.5%稍低, Tropicana City办公大厦、SunGeo大厦, 以及大华保险商业园9座的新租户, 抵销Crystal Plaza、Axis大厦, 以及CP大厦租户的迁出。

2012首半年-2018首半年出租率與租金走勢



## SUMMARIES

文，郑碧娥

经济成长与产业发展步伐息息相关，同时银行借贷率、通胀率与失业率，市场供求水平，都是影响产业市场的主要因素。在2017年，大马经济成长率5.9%，比2016年的4.2%较佳，在2018年首季，经济取得5.4%成长率，与2017年第四季的5.4%比较稍低，服务业与制造业为扶持领域，预测2018全年，大马经济成长率在5.5至6.0%之间。与此同时，2017年通胀率3.7%，比2016年