

中国消费者缘何青睐马来西亚房产？

2018-09-18 14:58 环球网

【环球网 记者 高蓉杰】据马来西亚总理署文件显示，在 2017 年，马来西亚共吸引了 230 万人次的中国游客，并且期望在未来吸引超过 1000 万人次的中国游客。马来西亚是中国游客出境游的最佳旅游候选地之一，与此同时，也成为了中国消费者进行海外房产投资的热门目的地之一。

海外房地产公司加入 本土保险公司转型

8 月底，一则消息搅动了马来西亚平静的房地产市场。该消息称马来西亚总理马哈蒂尔宣布，碧桂园森林城市项目不得向外国人销售，马来西亚政府也不会向外国人发放签证以令其可在森林城市居住。随后，碧桂园发言人澄清称，已经与马来西亚政府核实，当局从未表示禁止向外国人销售森林城市项目。9 月 4 日，马来西亚柔佛州州长进行最新表态，欢迎外国人投资碧桂园的森林城市项目。

虽然 8 月底的消息被辟谣了，但这使大家关注到碧桂园、绿地、Alfranko 等海外地产公司对开发马来西亚地产兴趣浓厚。以碧桂园为例，环球网财经梳理发现，2011 年碧桂园将第一个海外投资地点定为马来西亚。2015 年，碧桂园森林城市项目获得了马来西亚政府的批准函。2016 年碧桂园森林城市卖掉了 1.5 万套房子，销售额高达 180 亿元，超过 70% 的客户都是中国人。据 wind 数据显示，从在建物业按地区分布方面看，2016 年碧桂园在马来西亚的在建货值为 97.92 亿元，2017 年该数值为 122 亿元。

不仅是碧桂园这类海外房地产公司嗅出了马来西亚房地产市场这块“香馍馍”，马来西亚本土公司也发现了当地房地产市场潜力。马来西亚的天安保险公司成立于 1991 年，其于 2013 年重塑品牌，改名为 KSK 集团有限公司(以下简称“KSK 集团”)，正式进军房产领域。



KSK 置地有限公司(以下简称“KSK 置地”)是 KSK 集团进军马来西亚房地产的臂膀，在吉隆坡和檳城从事高尊住宅和综合用途商业发展项目。该公司在吉隆坡市中心金三角区开发了 8 康丽项目，该项目包括两座由凯宾斯基提供服务的 YOO8 品牌高级公寓、国际五星级豪华酒店凯宾斯基以及时尚高端商场。YOO8 的两座品牌高级公寓均由世界著名设计师设计，并可由凯宾斯基提供私人厨师、礼宾服务等服务。“ksk 置地的目标是努力为购房者、投资者和利益相关者提供更高价值，所以我们适应市场需求并根据市场需求创新。” Ksk 置地执行董事 Joanna Kua 表示。当谈及为何 ksk 集团由传统保险业务进军房地产市场时，Joanna Kua 称，因为她比较多国房地产市场后发现马来西亚的房地产市场潜力很大。她认为吉隆坡的酒店式公寓实际上租金回报率也还不错，“旗下 8 康丽项目的租金回报率可以达到 4%至 5%，而在中国大城市可能这个水平只有 1%至 2%。”她分析道。

居住、教育与投资 多因素促消费者赴马购房

地处赤道附近的马来西亚，被热带雨林气候和热带季风气候覆盖，平均温度在 26°C 至 30°C 之间。马来西亚政府计划到 2020 年，将马来西亚打造成世界上最适宜居住的 20 个城市之一。

马来西亚有着大约 3170 万人口，其中华裔达 664.8 万，约占 21.00%。虽然马来语是其国语，但汉语(马来西亚习惯称华语)也被广泛使用，除普通话外，广东话、福建话、潮州

话、海南话和客家话等是马来西亚华人普遍使用的语言，为中国人到此定居奠定了语言基础。

出于对促进经济发展、吸引其他国家的资金、拉动当地旅游业发展等方面的考虑，马来西亚政府于 2002 年开始实施第二家园计划，该计划鼓励外籍人士在马来西亚较长时间居住。成功申请的外籍人士可持有 10 年(可连续更新)的马来西亚居留证和可连续多次自由进出的签证。该计划对申请者的财务状况做出了严格限制。申请者需要证明自己在马来西亚境外每个月的收入超过 1 万马币。此外，50 岁以下的申请者需证明拥有 50 万马币流动资产，50 岁及以上的申请则需证明拥有超过 35 万马币的流动资产即可，并需要存入一定数额的定期存款，并持续至该计划结束。但是在马来西亚购买房地产项目的申请者则可成为例外。如申请者购买价值 100 万马币以上房地产的全新申请者，在申请时将获准存入数额较低的定期存款。

据了解，成功申请者的配偶和子女可与申请者一起在马来西亚长时间地生活。并且，申请者的子女们可以在马来西亚的著名私立学校、国际学校接受教育。马来西亚的国际化教育环境以及独有的“双联课程”，让这些家庭只需投入较少的钱就可让孩子通过“跳板留学”就读于欧美澳国际知名高等院校。

数据显示，中国一直排在马来西亚第二家园计划项目 10 大来源地之首，申请者主要来自沿海省份和东北三省气候比较寒冷的地区。

2018 年，有路全球地产数据研究中心对十个临近中国的一带一路国家的房地产市场进行了研究，这十个国家分别是：阿联酋、缅甸、泰国、越南、菲律宾、柬埔寨、土耳其、马来西亚、新加坡、印度尼西亚。

据《有路 2018 一带一路十国房产投资数据报告》显示，在一带一路十国中新加坡房屋均价最高，达到 112976 元；阿联酋、泰国、菲律宾的首都房屋均价分别为 28500 元、28376 元、25015 元、14423 元；而马来西亚首都吉隆坡房屋均价为 18500 元，在十国中排倒数第四。有路全球地产数据研究中心统计后发现，除缅甸首都因房地产供应过剩导致房价

大幅下跌外，马来西亚等其余九国的首都均实现了正向增长，马来西亚房价涨幅达 6%。此外，马来西亚 GDP 增长率达 5.89%，在以上十国中居于前列。

KSK 旗下的品牌公寓，单价为每平方英尺 3000 马币。Ksk 置地执行董事 Joanna Kua 表示，目前泰国曼谷市中心的类似项目单价已经达到每平方英尺 6000 马币的水平，远高于吉隆坡的房价。从东南亚几个国家首都的房价横向对比上看，实际上吉隆坡仍处于房价洼地阶段。与其他亚洲国家的首都相比，由于有利的货币兑换利率以及该国对外国买家放松的房地产所有权条款，购买优质发展房地产的溢价目标仍然很容易实现。