



【馬來西亞移民🇲🇾】為何吉隆坡是投資移民的熱門選擇？移民馬來西亞前你要知道的事



Money & Investment



26 Mar 2020
by Benjamin To

近年流行到東南亞投資移民是不爭的事實，風光明媚的馬來西亞更是熱門目的地之一，不過始終移民並非去旅行般兒戲，到底馬來西亞在投資移民方面有什麼吸引力？又是否適合香港人居住？Esquire 今次請來KSK集團行政總裁柯盈妃（Joanne Kua）跟大家分享一下到馬來西亞投資移民的小貼士。



近年很多香港人都會選擇海外投資，馬來西亞房產與鄰近的國家，如泰國曼谷及新加坡相比，有什麼優勢或吸引力？

外國人可以在馬來西亞購買永久產權的房地產，並可享有與當地人相同而且受國家土地法典約束的權利，馬來西亞的土地法典與香港曾經應用的英國托倫斯法則相同；而與曼谷、香港和新加坡相比，馬來西亞豪華住宅的呎價是當中擁有最「可負擔」價格之一，好像馬來西亞最新項目之一的8 Conlay，呎價只是809美元，對比曼谷98 Wireless的呎價是2,061美元，新加坡Ritz-Carlton Residence的呎價是2,511美元；香港YOO Residence的4,376美元的天價呎價更不用多說。



就豪華住宅資本收益而言，吉隆坡亦擁有高投資回報率。在2017年，吉隆坡的資本增值平均為5.1%；而根據全球房地產指南，截至2018年第二季度，樓價在五年間的變化更為43.35%。



馬來西亞有多個不同城市，當中首都吉隆坡的生活環境、文化、天氣、飲食，是否比較適合香港人投資或居住？

與其他馬來西亞主要城市例如檳城（馬來西亞半島北部）和柔佛（馬來西亞半島南部）相比，首都吉隆坡無論在投資方面或作為第二家園的選擇，仍然是香港人的首選。主要原因是吉隆坡的定位為亞洲領先的商業中心之一，同時也是受歡迎的旅遊目的地。吉隆坡最近被《紐約時報》評為「2020年必去的52個地方」之一，也是東南亞最佳宜居的城市之一。吉隆坡是一個集合所有生活所需的城市，絕對適合所有年齡和種族背景人士居住。



多年來，吉隆坡的基礎建設發展非常迅速，完善了城市以內與周邊地區之間的連接網絡，例如擴展市內的捷運線，以及未來的高鐵項目將能貫穿馬來西亞與新加坡，屆時市民從吉隆坡到新加坡只需90分鐘，可以享受更快捷舒適的旅程。完善的交通網絡將能夠提高企業的生產率，以及更方便擴展到不同的市場。



就教育而言，吉隆坡擁有許多一流學府，這些國際學校擁有世界優秀的教育人才、設備和便利設施。吉隆坡是一個融合多元文化的國際都會，同時也被稱為美食天堂。而馬來西亞的私人醫療保健系統（尤其是在吉隆坡）享有盛譽，提供高質素醫療服務。馬來西亞被美國生活雜誌評為「Best Country in the World for Healthcare」，並且在2015年至2017年間被英國的國際醫療旅遊雜誌評為「Destination of the Year」。與鄰國同等的醫療服務相比，馬來西亞的醫療費用只是四分之一的價格。



如果有意在吉隆坡置業，有什麼地區推薦給海外投資者以及其原因？

吉隆坡市中心和金三角地區是吉隆坡最主要的地區，這些吉隆坡中心地區已成為豪華的商業區，隨著即將建成的敦拉薩國際貿易中心（Tun Razak Exchange）令該區將成為最新的國際金融區，該區將繼續擁有強大的發展潛力。好像即將推出的全新項目8 Conlay便是位於吉隆坡市中心和繁華的金三角區之間。而隨著新商業和非商業持續發展的趨勢，吉隆坡中心地區將刺激更多的就業機會，將有更高的旅遊知名度和房地產價值的內部增長。



剛剛8 Conlay位於吉隆坡城市中心，也鄰近雙子塔，其未來城市發展和規劃如何？

8 Conlay策略性地選址在吉隆坡市中心，將會推動該城市的城市化發展，並將成為吉隆坡全新標誌性地標。8 Conlay將為所有賓客及住客提供一個舞台，讓他們在吉隆坡城市中心探索其匯聚的文化和故事，這也是8 Conlay標語「你的地方。你的故事」的理念。

為了完善連繫性和便利性，規劃中的Conlay 捷運站將位於8 Conlay可步行的範圍內，步行即可到達一系列零售場所，露天咖啡館，時尚酒吧以及各類型餐館。該區非常受遊客和當地人歡迎，特別是年輕人。除了改善便利度外，吉隆坡未來的城市發展更應關注城市環境的配套功能及美學配套。美學必須結合不同的因素才會變得更有意義，從而打造一個令人愉悅、方便和舒適的環境，傳遞令人感到驕傲的存在和歸屬感。



8 Conlay項目希望打造一種怎樣的五星級生活方式？作為品牌高級公寓，有什麼特色的物業配套設施？

8 Conlay不僅是豪華住宅項目，更加是一個人們可以匯聚並創造自己故事的地方 - 我們所做的一切亦深懷著這美好的願景。在整個項目中，包括酒店、品牌高級公寓以及體驗式零售空間，我們都緊密與夥伴共同合作，將公共空間打造成可共同分享體驗的地方。

例如Y008品牌高級公寓體現了垂直生活概念，這高層建築內設置了美麗的住宅空間，其中包括由景觀設計師Pok Kobkongsanti設計的兩座空中天橋、高架緩跑徑、能滿足各種需要的共享空間、泳池及水療區、以及露珠形設計的小涼亭，讓居民可以通過五星級的設施和公共區域，與鄰里建立更友好的關係。



8 Conlay項目擁有世界最高的螺旋形雙棟住宅大樓，設計以陰陽的理念作為靈感，相對的力量互相平衡，象徵著以現代設計帶出馬來西亞擁有不同種族的多元文化。樓高61層的（A座）大樓和樓高56層的（B座）大樓高聳入雲、一凸一凹的外形相互影響，C座大樓同時襯托著擁有彎曲設計的雙棟住宅大樓，呈現平衡的美學。其外型設計優美地體現中國數字「八」，並凸顯這項目的卓越地點。



8 Conlay品牌高級公寓的獨特設計理念進一步定義了生活的品味和藝術，來自香港的梁志天先生（Steve Leung）於Y008 A座展現他的亞洲設計美學。而來自英國的名人室內設計師凱利·霍本（Kelly Hoppen）的創意印記則可從Y008 B座和諧與優雅的空間中體現。這為潛在買家提供多樣的住宅選擇，讓他們能選擇真正適合自己及迎合其個人官感喜好的住宅。

由梁志天先生設計的Y008 A座是現代城市空間和靜修之所的融合，讓住客在繁忙喧嘩中也有寧靜的感覺，並把最佳的現代設計和精緻的城市生活融合在一起。Y008 A座一共61層，設有564個住宅單位，室內設計旨在反映兩個獨特概念 - 木和水，面積由700呎至1,308呎，零售價為每呎3,283令吉。

Y008 B座散發著優雅和經典的凱利·霍本（Kelly Hoppen）英式設計風格，休閒和豪華一應俱全，無刻散發著大都會的魅力。Y008 B座的兩個室內設計概念 - 春天和都市，充分反映這位於南非出生的設計師運用直線的風格。Y008 B座共56層，設有498個住宅單位，建築的面積由705呎至1,328呎，零售價為每呎3,370令吉。



海外投資者在吉隆坡投資有什麼攻略？外國人會有投資限制？未來馬來西亞樓市走勢又是如何？

地理位置是在外國投資的重要因素。吉隆坡是購買房地產的理想地點，其發達的基礎建設將令人可以從這個首都輕鬆銜接到幾乎任何地區。在限制方面，外國人只能購買位於市區而且價格在600,000令吉以上的高層物業。就馬來西亞未來的房地產趨勢而言，人們的流動性、品牌意識及富裕程度的上升，將促使對品牌高級公寓需求的增加，他們均被品牌高級公寓提供的優質設計、保安及服務所吸引。而當購買豪華物業時，物業管理更是關鍵，因為良好的物業管理與良好的收益及租金回報有一定關係。因此，當品牌高級公寓被視為擁有最可負擔價格之一的項目時，投資者應選擇品牌高級公寓。物業管理還有助於保持物業的資本價值。