



心德分享

潘家雄博士

大马产业
评论员

欢迎订阅:

ronaldpua19@gmail.com

日前，首相拿督斯里安华为 TRX 国际金融中心主持开幕，同时也宣布为入驻 TRX 的公司提供系列奖掖措施，包括享有 TRX 认证地位的企业，其贷款及服务将豁免印花税、发展商 70% 法定收入 5 年内免税，以及工业建筑补贴。

相信这一刻对于很多人来说，这已历经 5 任首相的国家级项目，如今终于看到曙光。

近期，吉隆坡市政厅宣布的 2040 年吉隆坡结构蓝图 (PSKL 2040)，是旨在创造永续和宜居的发展，以继续引领吉隆坡未来 20 年的发展，这也与 TRX 国际金融中心的未来发展更是相辅相成。

不得不提的是，这 TRX 项目原本的目标是要打造成“大马华尔街”，如今更因 TRX 高档商场近期的营运，再次将大众的焦点投向 TRX 国际金融中心。

政策无法利惠购房者

实则，在 TRX 范围内的著名发展商有澳洲联实集团、中国中文集团与我国 WCT 集团联营的中央公馆，而这些项目都是定位于高档发展项目。

而 TRX 范围外的发展商更是多不胜数，有者更是国内外的上市著名发展商。

那问题来了，其中一个引人注目的突破措施是“发展商的 70% 法定收入 5 年内免税”。

对笔者而言，以上 TRX 范围内的发展项目都是走向高端路线，瞄准的高净值客户群都是以



TRX 利惠政策

期盼带动房地产投资

需祭出完整生态链

TRX 位于吉隆坡市中心，占地 70 英亩，拥有完善的基础设施。

海外为主，而这项奖掖措施也许只能利惠发展商，就连当地的商业租户也无法享有。

若政府能提供于个人的产业盈利税及印花税豁免，那肯定是对欲到 TRX 国际金融中心的外国投资者，有很大的吸引力。

另一边厢，TRX 位于吉隆坡市中心，占地 70 英亩，拥有完善的基础设施，更获得汇丰银行、保诚保险、华力、艾芬银行及许多奢侈零售品牌入驻，并吸引逾 3 万名员工在内工作。

若成功打造 TRX 为优质高科技金融中心，这将带动周边发展，除了吸引更多人才，私人发展商也将受益于其溢出的经济效应。

若今后的产业发展项目可以朝向如医疗产业、教育产业及科技业，那将更为受投资者的青睐，同时也迎合国家未来转型发展。

值得一提的是，目前马币走势疲弱，当然政府以提供奖掖措施为出发点固然可行的，但对于今后欲快速的推动经济发展来说，则需要是一个完整的生态链。

当前，TRX 是被定位于国际金融中心，而服务业的转型有必要的。

除了当地的完善的基础设施和公共交通系统，健全的金融系统的启动是迫切的。

总的来说，TRX 国际金融中心甫祭出的相关政策仍有很多不足之处，相信不久的将来或许还有不同阶段的政策，以直接让购房者受益。

更为重要的是，TRX 如今再次得到投资者的聚焦，除了有望将带动高档房产项目，甚至会利惠于 TRX 周边外溢的房产项目，从而带动当地一带的产业发展，而这些溢出的经济效益是不容忽视的。

发展商纷转向工业发展

尽管我国政府正极力祭出各种利好政策包括各大型的基础设施计划及推动，甚至也放宽马来西亚的第二家园计划 (MM2H)，以吸引外国人前来购买房屋，惟却没有达到预期的效果，而吉隆坡房地产市场仍正缓慢增长。

依笔者看来，若发展商仍无法祭出更有吸引力的周边产业配套，的确对房产销售是一大挑

战。

另一亮点是，目前发展商正磨拳擦掌准备推出更多位于外圈的工业产业项目，如今市场上是比预期还更为竞争，纷纷欲在工业产业上分一杯羹。

笔者的建议是发展商须谨慎拟订发展策略，避免工业产业出现供过于求，这也是利与弊并存的。

(注：由于国家产业资讯最新数据尚未出炉，因此上期提到要在本期作出 2023 年第四季住宅产业的走势分析，只能在下一期见报)