



JADE LAND
翡翠島物業

資金避險 投資大馬檳城

海外置業攻略

2021





目錄

引言：苦無出路的港元流動資金？

I. 經濟環境動盪 尋找穩定避險地

- 1 以離岸戶口承造按揭 享避險之便
- 2 匯率低水 趁低吸納
- 3 房產易升值套現 為未來做好準備

II. 投資東南亞 搶佔低水&新興市場潛力！

- 1 外資投入 租務需求急增
- 2 樓價低水 住屋空間大
- 3 生活指數低 深受外企歡迎
- 4 華人族群 吸引移民租戶
- 5 區位優越 接近香港

III. 投資馬來西亞檳城 聚焦財富升值力

- 1「東方矽谷」搶吸外資
- 2「商住」效應帶動租金樓價
- 3 機場基建上馬 檳城區前景無限
- 4 新區吸納港人移民 引爆升值力

IV. 移居檳城 享受悠閒生活空間

- 1 檳城通行華語 易於適應
- 2 香港直航檳城 只需3.5小時
- 3 居住空間寬敞 享有舒適生活
- 4 國際學校林立 籌劃家庭未來
- 5 優質醫療配套 退休生活有保障

引言：苦無出路的港元流動資金？

香港樓市持續升溫，入場門檻愈來愈高，如果你擁有一定資產，辛辛苦苦工作存來四十至六十萬，會否發現原來「不過如此」？就算作為首期強行入市，也只能買到二百呎的劏房單位？



抑或，放眼東南亞及東盟各地，將能夠為你的資產找到另一項新機遇？搶佔低水市場，只需40萬首期，即可獲得每年4%租金回報率！更可重新配置資產，將資金分散投資，擁有多重保障！

各地置業優勢比較			
地區	租金回報	業權	首期入場門檻(HKD)
馬來西亞	穩定	視乎項目，可為永久業權 (freehold)	可低至40萬
英國	低	視乎項目，有永久業權或租賃業權 (Leasehold)，租賃業權有不同年期	視乎地區，但普遍需要120萬
台灣	低，當地租金長期低迷	九成以上為永久業權	如為台北以外地區，可低至30萬
日本	穩定，惟需要留意實際金額	九成以上為永久業權	視乎地區，東京大阪等大城市普遍需要80萬

經濟環境動盪 尋找穩定避險地



2021年七月下旬，香港經濟再現動盪，恆指一度跌穿26,000點，樓市相比股市來得平靜，但二手交投亦見減少。眼見美股屢創新高，不少香港人也不其然思考，是否該尋找更佳的投资環境，又或者：至少能夠為所持資金避險？

香港經濟自2018年爆發至歷史高位以後，一直未有新突破；與此同時，東南亞等地的經濟及房地產市場卻日趨成熟。近年，馬來西亞政局穩定，銳意發展經濟，為外資提供更穩健的機遇！加上匯率低水，大型新區物業相繼落成，不少香港人都開始留意馬來西亞，作為資金避險地。

特別當你擁有數十萬資產，「比上不足、比下有餘」，又未能直接購買海外房產或開設離岸戶口，馬來西亞則是一個不俗的資金落腳地。

1. 以離岸戶口承造按揭 享避險之便

近年不少香港人都希望開設離岸戶口作財富管理，但又未達主要銀行的資金門檻，但其實只要透過銀行承造按揭，購買海外物業，已能輕鬆令資金離岸化。

例如目前在馬來西亞購買物業，整體程序與在香港幾乎完全相同。只要與當地發展商簽立臨約，就可以向銀行申請按揭，同時經由匯豐銀行、渣打銀行等主要銀行，在大馬開設離岸戶口，作按揭供款、匯款及還款結算之用，亦等於在買樓過程中「順便」令資產離岸化，分散投資兼享有避險優勢。

2. 匯率低水 趁低吸納

東南亞地區的主要貨幣匯率兌港元向來較穩定，2015年後兌港元更大多呈現跌勢。以馬幣為例，目前兌港元約為1:1.84，趨於歷史低位(近10年高位為2011年左右的1:2.6)，而且走勢十分平穩，如果有意投資東南亞，目前可說是不可多得的好機會，作為港元的避險貨幣更是不可多得的低水位。

近10年匯率走勢

MYR to HKD Chart

1 MYR = 1.84339 HKD Aug 6, 2021, 03:40 UTC

Malaysian Ringgit to Hong Kong Dollar

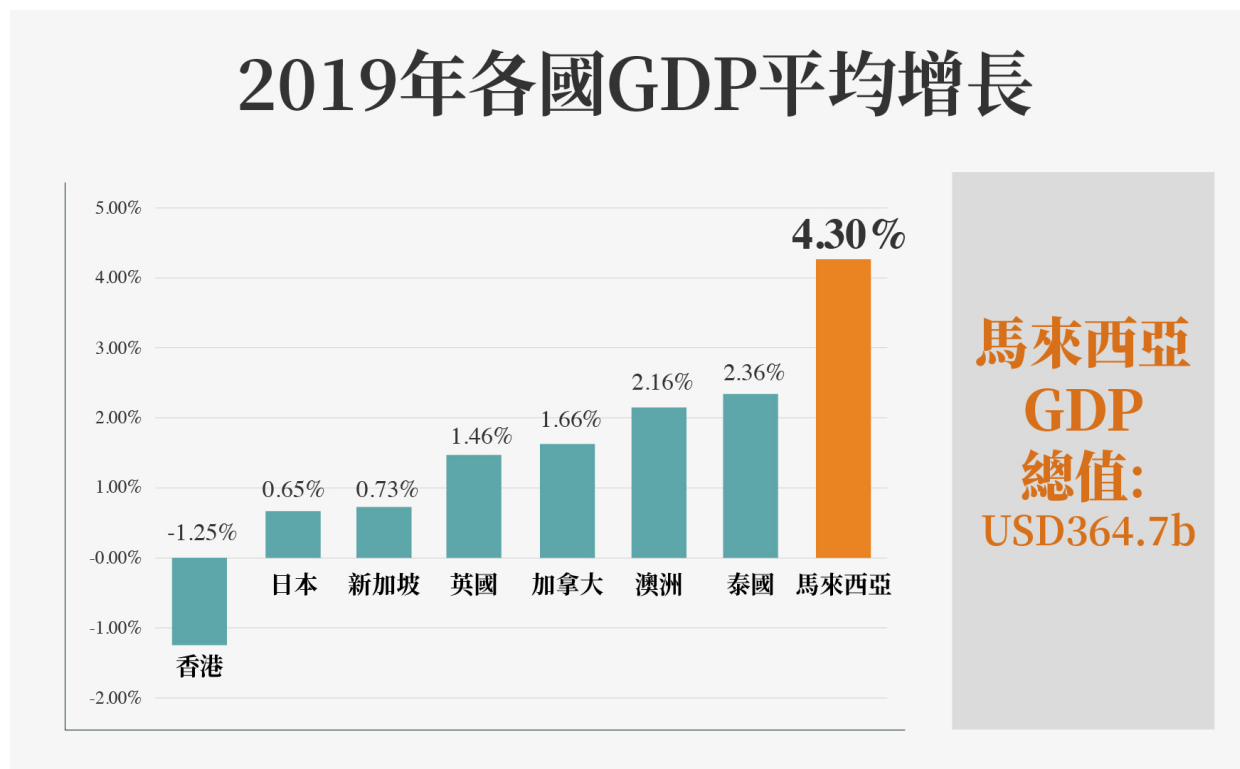


3. 房產易升值套現 為未來做好準備

投資者一定會明白：避險不只是將資金離岸化，然後靜置不動，還需要尋找新的增值機遇，才能創造財富。

購買馬來西亞物業的另一優勢，在於其買賣程序十分簡便，當三年、五年甚或更長遠時間後，樓市升值，即可以套現賣出，並將資金注入上述的離岸戶口之中。避險之餘，作進一步的投資，及早規劃財富。

投資東南亞 搶佔低水&新興市場潛力!



SOURCE: THE WORLD BANK <http://data.worldbank.org/>

1. 外資投入 租務需求急增

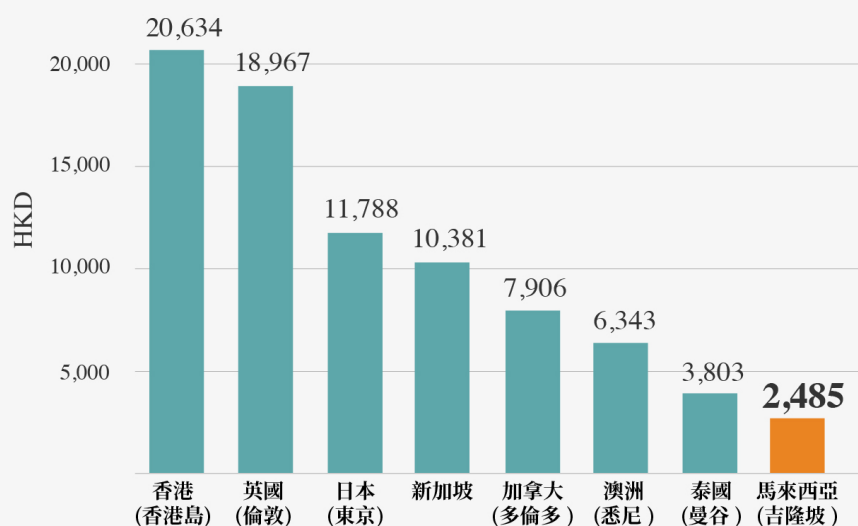
東南亞是近年外資的熱門投資地區之一。各國包括越南、泰國、印尼及馬來西亞等，於商業及創新科技上發展十分強勁，大量外國科技企業進駐，形成外企家庭及專業人員的租務需求！

單是以馬來西城檳城計，鄰近科技企業地段的新商城居住項目，出租率已達7成，普遍租金回報率可達4%！

2. 樓價低水 住屋空間大

香港的住屋空間問題為人詬病以久，但在東南亞地區，發展商對生活空間有一定要求。目前於馬來西亞等地，樓價雖已持續增長，但樓價水平仍遠低於香港，對於香港買家而言，只需要數十萬元即可置業，如果有40萬至200萬資金作首期，甚至可購入千呎新樓。

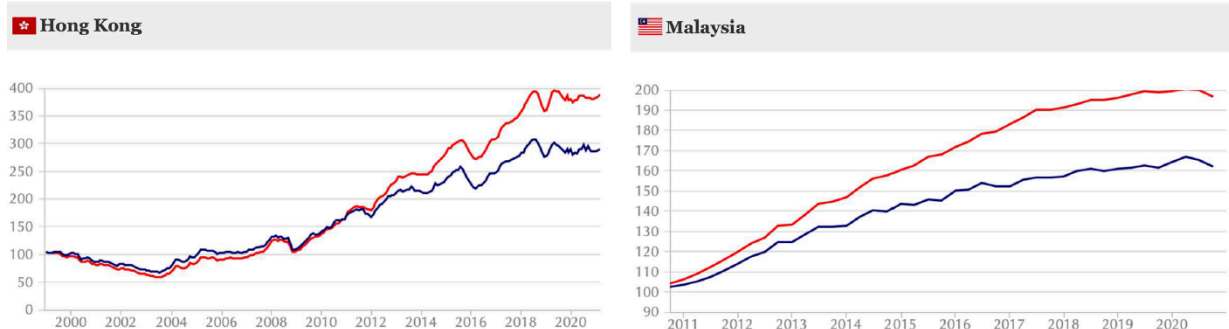
2021年各地樓價比較(每平方尺)



檳城
呎價
HK\$1,695

SOURCE: <http://www.globalpropertyguide.com/country-comparison>

房地產價格指數 (香港與馬來西亞) 2012-2020



3. 生活指數低 深受外企歡迎

東南亞早就是香港人「後花園」，因當地生活指數低，物價長期低廉，生活成本低，但生活質素並不亞於香港，自然能吸引外企進駐。如馬來西亞檳城，相比首都吉隆坡的物業水平又再低出一截，加上檳城地區內基建及長遠穩建發展，外資穩步進駐，投資前景及租務自然更勝一籌。



4. 華人族群 吸引移民租戶

相比日本或是歐美，馬來西亞等東南亞國家都有華人，甚至是粵語族群。例如新加坡，則幾乎9成以上人口，都能以國語或是粵語作為日常溝通。

即使是民族多元的馬來西亞，統計亦有超過20%人口為華裔，於首都吉隆坡、主要城市檳城等地，亦有傳統的華人社會或是生活圈。對於移民人士而言，東南亞因此比歐美更具吸引力，只要移居人士增加，租務需求及樓市交投自然會帶動馬來西亞等地樓價。

5. 區位優越 接近香港

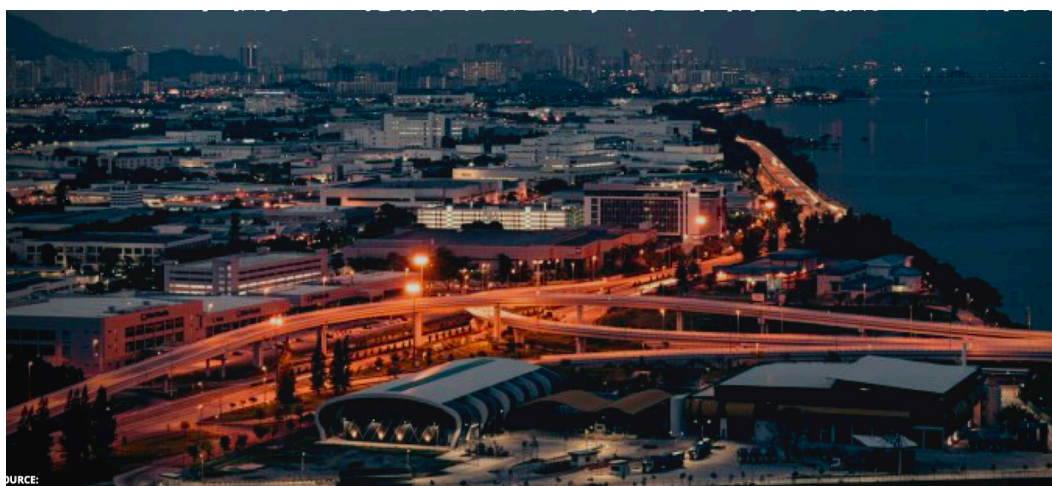
檳城位於馬來西亞半島的東端，但對於香港而言不算遙遠，如果由香港國際機場以直航前往檳城國際機場，飛行時間約為3.5小時，大概只等於飛往新加坡、日本的時間。如果先前往吉隆坡，亦可以轉機1小時或以巴士直達檳城，十分方便快捷。

馬來西亞與香港的時區同樣為GMT+8.00(東八區)，兩地之間沒有時差，大可身處馬來西亞，再輕鬆遙距處理香港事務。對於商務人士甚至外資，都是極佳的遠距工作地點！

投資馬來西亞檳城 聚焦財富升值力

對於香港人而言，馬來西亞檳城看似只是旅遊城市或二線城市，但要搶盡投資先機，就更需要發掘新興的土地房產市場。

相比已近飽和的吉隆坡，檳城堪稱是馬來西亞最具房產投資潛力的地區之一，坐擁天時地利優勢！



1. 「東方矽谷」搶吸外資

檳城州內的峇六拜(Bayan Lepas)為馬來西亞近年大力推動的高科技特區，全力吸引外國投資新興及精細科技工業。2020年，該區即取得141億馬幣資金發展相關製造業，屬全國第3高，其中更高達75%為外資。

目前已有超過300間跨國企業及3,000家中小企業，選擇在檳城設立業務，當中包括HP惠普、Dell以及Intel等大型企業。隨著峇六拜特區繼續發展，檳城州份內的居住需求料將水漲船高，特別是外資人員的租務需求，將有機會成為區內各大商城的租金主力。

超過300間跨國企業及3,000中小企業 選擇在檳城設立業務



SOURCE:
INVEST PENANG [HTTPS://INVESTPENANG.GOV.MY/WHY-PENANG/](https://investpenang.gov.my/why-penang/)



2.「商住」效應帶動租金樓價

近年東南亞國家都多以「商業—居住」項目發展新區，吸引外資外企進駐，經營出地標式生活圈，造就了不少置業投資商機。投資新興發展項目，更隨時可獲每年4%至6%，甚或更高的租務回報率。

例如檳城國際商業城(PICC)，佔地寬廣約43英畝，即約17.3公頃，發展面積約等於香港的太古城。整個項目均屬永久地契(freehold)項目，內設國際商業城大樓、智慧型多功能優化住所、五星級酒店、休憩用地、購物中心及醫療中心等。

整個「檳城國際商業城」項目兼具商用及住屋，恰如香港的太古城或將軍澳區，協同帶動區內樓價及租金升值能力。

檳城：馬來西亞華人房產市場新貴

華裔人口佔55%

目前馬來西亞的全國13個州份中，檳城是唯一以華裔人口佔多數的州份，一直以來首席部長都由華人出任，不單廣東話及普通話，福建話在當地均為流通語言，預料未來將有更多華人移居當地。



檳城國際商業城



檳城國際商業城 (三房示範單位)

3. 機場基建上馬 檳城區前景無限

檳城為未來發展，設計了大量基建工程以作配合。如檳城國際機場(PEN)擴建後，預料每年機場載客人次將會倍增至逾1,000萬人次，有望加強旅遊業及外資流動。

另外，整體檳城交通大藍圖規劃至今，已耗資達460億馬幣，第一階段包括Pan Island Link 1(PIL1)高速公路，Bayan Lepas輕軌交通系統以及多條主要道路的工程，輕軌項目將覆蓋29.5公里和27個車站，貫通南北各地。

檳城同樣以專業醫療服務著稱，每年都有來自亞州及東南亞各地的遊客到當地醫療旅遊。在馬來西亞全國15億馬幣的醫療旅遊收入當中，即有60%來自檳城，更被 International Medical Travel Journal 評為「2020年最佳國際醫療旅遊目的地」。

綜觀以上各項規劃，已可知檳城經濟增長近在眼前，房地產的升值潛力更是觸手可及！



檳城國際機場



檳城交通大藍圖

4. 新區吸納港人移民 引爆升值力

馬來西亞政府的移居計劃「我的第二家園(MM2H)」已推出多年，近年逐漸成為香港人移居馬來西亞的主流途徑。單以2019年計，經該計劃申請到馬來西亞的香港人，已有近1,000人，該數字更未計算暫時定居／旅居當地的香港人。

馬來西亞近年因為發展迅速，加上兌港元匯率愈見低水，兼有華人社區族群，生活指數低等優點，已有更多香港人準備及計劃移居當地，並附帶流動資金，投資或租住當地的房地產項目，進一步催谷馬來西亞不同地區的升值力。

移居檳城 享受悠閒生活節奏

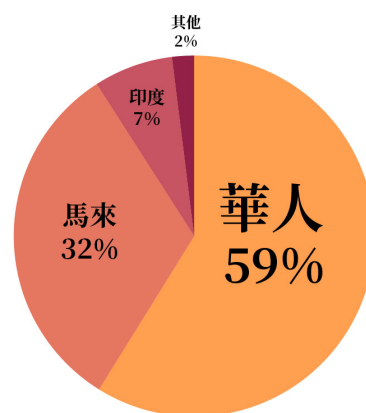


檳城丹絨武雅高尚住宅區

投資以外，近年亦有不少用家鍾情購買馬來西亞物業，以作退休後或是未來移居自住。馬來西亞物業比其他地區低水，生活指數比日本新加坡來得低，亦比移居歐美更易適應。更有以下各項優點：

1. 檳城通行華語 易於適應

檳城是馬來西亞當中屬少數以華裔人士為主族群的州份，通行廣東話及國語在內等不同華語。對於香港人而言，在當地絕對不用擔心要重新學習語言，易於融入當地社會，亦容易找到與香港相近的生活環境及方式。



2. 香港直航檳城 只需3.5小時

目前香港國泰航空於馬來西亞檳城設有航點，疫情之前有直航航班前往當地，飛行時間只需3.5小時，與飛往新加坡相約。即使移居當地後，往返香港亦不需要疲累的長途飛行時間。

3. 居住空間寬敞 享有舒適生活

馬來西亞的物業以寬廣見稱，特別是與其鄰國新加坡相比，同樣的價錢往往能購入數倍以上呎碼的新物業。如以外商或移民客群為主的檳城，物業項目多以兩房或是三房起跳，即使是客廳也分為客廳飯廳，而入場門檻只需數十萬至一百萬馬幣不等。

4. 國際學校林立 籌劃家庭未來

馬來西亞在伊斯干達、檳城等多個新區引入不少國際名牌學校，以應付國內日益增加的外資及移民家庭的需求

單是檳城計，就已經有 Dalat International School 達拉特國際學校、或是傳統英式寄宿 Prince of Wales Island International School 威爾斯王子島國際學校，一年學費由一萬多元至三萬多元馬幣不等，相當於兩萬港元左右起跳。



5. 優質醫療配套 退休生活有保障

馬來西亞一直是東南亞的醫療旅遊大國，以相對低廉但又有一定質素保證的醫療服務見稱。單是2019年，馬來西亞的醫療旅遊人數已達121萬，其中檳城即佔有一半人次。

檳城州內設有逾138年歷史的南華醫院，以服務優質見稱的Gleneagles Hospital等。對於退休人士而言，絕對是性價比極高的安居地。

以高質素和實惠醫療服務著稱



檳城國際商業城(PICC) 物業展銷會及講座

8月28及29日 · 11AM-7PM
香港JW萬豪酒店-3樓萬豪金殿貴賓廳

屆時會與大家深入分享:

1. 分散投資避風險
2. 馬來西亞經濟發展趨勢

讓你更了解檳城的投資升值潛力，
以及感受移居當地的吸引之處！

我們將邀請你參與是次展銷會，
敬請期待！

物業重點

大型屋苑

連結輕鐵、商場、
醫療中心
甲級寫字樓
及5星級酒店等

黃金地段

鄰近自由貿易區、
檳城高爾夫球會
及會展

完善配套

逾70種
休閒娛樂設施

一條龍物業管理服務

物業租/售、
機場接送、
物業維修
及家政服務安排