



**隨著食物及原產品價格波動漸增，韓國央行(BoK)為抑制通貨膨脹，周四(13日)意外升息25个基点，至2.75%。**

韓國央行行長金仲秀周四宣布，貨幣政策委員會決議，調高基準利率25个基点，由2.5%上調至2.75%。

韓國央行去年曾二度升息，為此“路透社”綜合16名分析師調查意見中，有預計，韓國央行此利率。

早在韓國貨幣政策委員會前，該國已申抗通脹的政策。市場焦點集中在，探知下次升息措施，韓國最早或息。

## 雙溪毛糯熱門點之一

# 隆市有地房產料漲價5%至10%



轉往沙阿南等地區。阿都拉欣：發展已

(吉隆坡13日訊) 國際房地產顧問公司Rahim & Co看好大馬房產價格將緩步微揚，其中吉隆坡市區的有地房產今年價格漲幅料介于5%至10%。

Rahim & Co執行主席拿督阿都拉欣指出，隨著隆市房地產價格繼續揚升，預見交通方便、靠近市區的沙阿南、萬撓、士拉央和即將發展的雙溪毛糯，將成為未來熱門地點。

他今日在公司2011年房地產市場展望匯報會後，發表上述談話；列席者包括公司董事經理洪金群、估價服務董事朱國欽，及高級總經理沙而哈。

### 缺中價房地產

阿都拉欣指出，儘管隆市有地房產仍大熱，但得于土地有限，相關房地產項目發展已轉往沙阿南等地區。

“目前已很難看到新發展項目(有地房產)在推出6個月後仍未售出。”

他說，由於政府規定每項房地

產計劃必須有30%低價房地產建設，在房地產價格上揚之際，國內房地產價格趨向兩極化，出現中價房地產供應断层。

他指出，即使政府給予100%貸款優惠，却因為市場缺乏210萬至250萬令吉的中價房地產，無法滿足受薪族的購屋需求，相信雙溪毛糯計劃的發展，將填補中價房地產供應断层。

對於高檔公寓發展，他認為，自08年次季平均價格滑落29%後，在去年第三季高檔公寓價格已回彈13%，目前新推出的發展項目，價格介于每平方尺750令吉至2500令吉。

“不過，由於外派職員減少，加上大部分跨國企業削減房屋津貼，目前平均租賃價格維持在每平方尺4.30令吉低水平，相較08年頂峰期的每平方尺4.90令吉。”



## 中高價公寓

### 購興旺入住率低

吉隆坡市區中高價位公寓發展計劃不斷，儘管購興仍旺，但實際入住率却低。

洪金群認為，市區高檔公寓供過於求，加上發展商在初期推介時，以低於頂峰時

期20%的價格，和5對95比例貸款計劃吸引買家，造成需求激增現象。

他說，高檔公寓價格預計需要兩年時間回彈至08年頂峰水平。

“目前看到現象是投机

需求較多，一些計劃實際入住率很低，一些甚至只有30%。”

他指出，部分發展計劃在完成后，可取得70%入住率已算不錯，熱門地點的公寓則可取得90%入住率。

他說，隨著5對95比例貸款計劃暫停推出，料將影響新公寓發展計劃銷量。

他指出，高檔公寓的品牌、品質和管理層仍是決定價格的主因，符合這些條件的公寓計劃價格依舊上揚，其他公寓計劃價格則走低。

## 看好辦公樓零售廣場工業市場

國內失業率下降、消費意願高漲加上旅遊業推動，Rahim & Co看好本地辦公大樓、零售廣場和工業房產市場。

阿都拉欣說，在眾多房地產項目中，以辦公大樓較受投資者青睞，因容易管理和較易取得長期租約。

自08年滑落19%

后，辦公大樓平均資本價值去年已回揚至每平方尺775令吉，淨回彈預計介于6%至7%。

阿都拉欣指出，未來5年預計將新增145萬平方尺，其中27%將建設在郊區，預見許多公司將把辦事處遷往租金較為廉宜的郊區。

他說，去年零售

廣場租賃率平均達84%，淨回彈預計介于6.5%至7.5%，今年將新增13間新廣場或450萬平方尺的零售空間。

在工業房產方面，隨著中小企業業務擴充，去年新推出項目的認購率更介于80至100%。

## 未大動作收購

### 房產信託無驚喜

市場缺乏優質房地產，本地房地產投資信託(REITs，簡稱產托)今年料無驚喜，不會出現大動作收購案。

洪金群指出，市場仍然擁有素質佳的房地

產項目，但發展商都會自己保留，甚至累積多項資產自行成立產托，不會選擇出售。

“近期較常見到情況是，擁有充沛資金的企業，都會選擇在海外投資房地產，例如僑員公積金局早前就在英國購置辦公大樓。”

他說，自金融海嘯和令吉走強後，明顯可見外國投資者對購置本地非住宅房地產興趣減退，即使是個人投資者，也只是對坡中城一帶的公寓單位感興趣。

“不過，房地產公司則會趁此時機擴充地產庫組合，在熱門地區如檳城購入地段，作為投資或未來發展。”