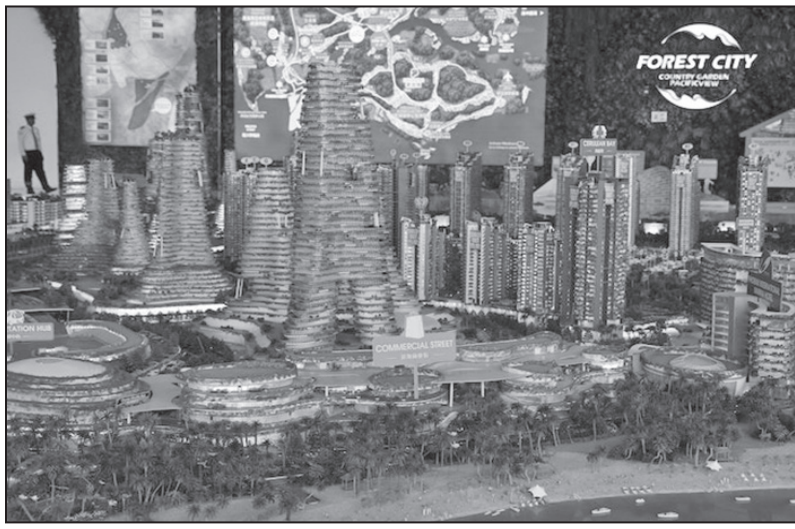


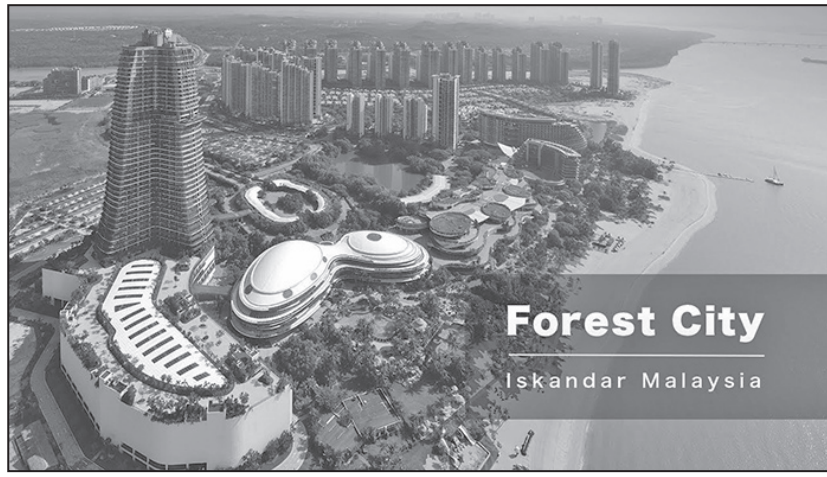
馬來西亞「鬼城」翻生在望？

碧桂園森林城市設為金融特區



大馬當局近日將森林城市列為金融特區。

馬來西亞政府日前宣佈將柔佛森林城市設為金融特區，這對森林城市發展商、近來陷入債務違約危機的中國最大民營房企碧桂園集團無疑是個好消息。不過房地產經紀提醒，政府的計畫能否帶動碧桂園專案的發展和銷售還有待觀察。



Forest City
Iskandar Malaysia

轟動東南亞的未來世界——「森林城市」原為中國一帶一路的官方合作開發項目之一。

馬國首相安華上星期五(8月25日)宣佈，政府將把依斯干達經濟特區內的森林城市列為金融特區，並為在新加坡工作者提供快速出入境通道，在金融特區工作的合格熟練員工則可享15%特別所得稅率優待。

森林城市區域副總裁沙魯依占在回復《聯合早報》詢問時說，安華的宣佈顯示政府對森林城市深具信心，也顯示這個發展專案能配合聯邦政府及柔佛州政府推動經濟發展。他說：「首相宣佈森林城市成為金融特區，這一規劃將帶動柔佛和整個區域的經濟發展。我們期待並堅信這會是一次長期且成功的合作。」

不過，柔佛巴魯房地產經紀陳梓江告訴《聯合早報》，這些措施雖然聽起來很不錯，但仍必須等今年10月的新財政預算案公佈詳情，「才知道會不會雷聲大雨點小」。

另一名房地產經紀溫秀容接受《聯合早報》訪問時也說，在更多細節出爐前，這項宣佈對森林城市房地產銷售短期內不會有立竿見影的效果。

2016年3月在柔佛振林山啓動的森林城市，是碧桂園在馬國規模最龐大的旗艦專案，也是中國一帶一路的指標建設之一。森林城市包括四座人造島，總面積1386公頃，相當於三個新加坡聖淘沙島。碧桂園計畫20年內分九階段發展島上專案，所有項目完工後預計能容納約70萬人，發展總值約1000億美元。

除了森林城市，碧桂園目前在馬國還有另外四個發展項目，包括2012年12月在柔佛巴魯金

海灣啓動的「碧桂園金海灣」。這是碧桂園在中國以外及在馬國的首個發展項目。

碧桂園2016年10月也在柔佛巴魯淡杯規模較小的中央公園發展住宅項目。除了柔佛，碧桂園2014年6月在雪蘭莪士毛月推出鑽石城計畫，2019年8月在吉隆坡推出續湖城項目。

負面新聞出街 影響樓盤詢問度

陳梓江說，新加坡與馬國逐步開放邊境後，新加坡的房屋租金居高不下，許多在新加坡工作的馬國民眾因此開始詢問金海灣等靠近柔佛巴魯關卡的房屋。對馬國民眾而言，碧桂園樓盤的房價偏高，但買家一般會裝修再分租出去，以租金付房貸，所以一直很受歡迎。「可是8月以後情況就改觀了。」

陳梓江透露，碧桂園金海灣等柔南地區專案的詢問人數與成交量自8月起已經滑落四成至五成。「上星期就有一單原本談妥的交易，結果因(碧桂園的)負面新聞而取消了。」

碧桂園8月7日未能支付兩筆美元債券票息而引起關注。碧桂園現在還在30天付息寬限期內，嚴格來說還不算違約，但已瀕臨違約。8月18日，碧桂園在香港交易所股價大跌77%而被踢出恒生指數成分股，失去了藍籌股地位。這些事態演變多少影響了民眾對碧桂園在馬國發展項目的觀感。



馬來西亞部份買家對碧桂園的樓盤仍有一定的信心。

溫秀容指出，碧桂園等外資房地產發展商在馬國的發展項目，都是由海外分公司與馬國相關企業合組的聯營公司負責營運，因此基本上獨立於母公司。

碧桂園金海灣與森林城市絕大部分出售的房屋單位也都已交付鑰匙給購屋者，「所以即使碧桂園在中國的母公司傳出債務危機，對購屋者其實沒什麼影響」。

但那些準備看房，以及付了頭期但還未拿到鑰匙的民眾，難免會因碧桂園財務狀況負面新聞而有所擔憂。

溫秀容說：「一是準備看房買房的民眾，他們可能因為這類新聞考慮其他發展商的房屋。」

二是有些民衆付了頭期款預購單位，但單位尚未建好。這些民衆就可能擔心債務危機可能影響發展商的現金周轉，而導致樓盤爛尾。」

碧桂園：有足夠資源確保專案如期完工
針對債務危機是否影響樓盤的銷量，碧桂園受詢時僅以「公司慣例向不公佈銷售數字」為由，拒絕多談。

但沙魯依占強調，碧桂園集團所有在馬國的發展專案截至目前仍安全穩健。「集團在馬國的項目照常如期進行，銷售表現仍然強勁。」

他也指出，碧桂園集團擁有足夠淨資產與土地儲備，將充分配合政府政策，積極與各利益相關者協調資源配置、確保各專案順利營運與按期完工、加強促銷提振買氣、加強內部管理與改善營運效率等。

沙魯依占說：「碧桂園集團正考慮採取多項債務管理措施，以解決週期性現金流壓力，這將確保集團的長遠發展。集團嚴格遵守所在國的法律與條例，以及資本監督規範。」

對於有數家媒體在碧桂園集團傳出債務困境時，在報導中重提森林城市的貶義外號——「鬼城」，碧桂園也加以駁斥。

碧桂園在回復《聯合早報》詢問時指出，森林城市目前約有9000名常住人口。碧桂園2022年全年平均每月的訪客交通工具通勤趟次約有6萬，今年預計能達到平均每月10萬趟次。

碧桂園炮轟「鬼城」之說，指這是記者在新冠疫情期間造訪森林城市，並發現城內空無一人而炒作出來。「公司相信森林城市的規模與投資額是導致它成為媒體焦點的原因。」

剛於今年6月花68萬令吉(約115萬港幣)購買金海灣房屋的洗裕泉(33歲)，對碧桂園集團的債務危機就絲毫不擔心。他說，碧桂園金海灣靠近新柔長堤，對前往新加坡工作的民衆很方便。「加上有新柔地鐵，因此這個項目還是比較多人會買。」

洗裕泉來自森美蘭，目前在新加坡擔任應用工程師。他預計接下來還有更多在新加坡工作的馬國民眾會因新加坡房租高企而陸續搬回柔佛巴魯，這將讓碧桂園金海灣及附近房地產繼續升值。

壽司先生 日本料理

Mr. Sushi Japanese Restaurant

www.mrsushidallas.com



Dinner

Mon - Thur:

4:30pm - 9:30pm

Fri & Sat:

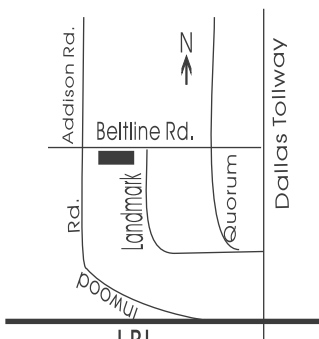
4:30pm-10:00pm

Sun:

4:30pm-9:00pm

(972) 385-0168

4860 Belt line Rd., Addison, TX 75254



KAZY'S GOURMET

壽司專賣店

三十多年老店，
供應新鮮三文魚、吞拿魚及黃尾魚
大量批發冷凍及新鮮海產



Mon-Fri: 10am - 7pm
Sat: 10am - 5pm
Sun: Closed



T. 972.235.4831 | F. 972.235.0408
9256 Markville Dr., Dallas, TX 75243



仁記

JENG CHI RESTAURANT

400 N. GREENVILLE AVE. #11
RICHARDSON, TX 75081
972/669-9094
WWW.JENGCHIRESTAURANT.COM



達拉斯印刷廠 A-1 PRINTER

從設計、打字排版、美工完稿、到印刷折疊
達拉斯印刷廠為您精製
餐館菜單、外賣餐單、廣告傳單、名片、信封、信紙

精美的印刷品是您成功的起步

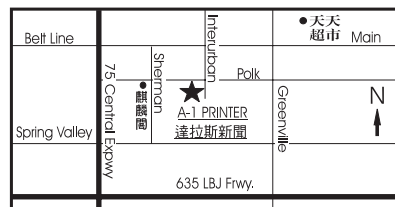
服務項目:

名片、信封、信紙、履歷表、商業表格
餐館菜單、廣告傳單、中英打字、結婚卡
電腦排版、各種請帖、一般複印、橡皮圖章

使您縱橫商場，無往不利！
使您推銷產品，得心應手！

Tel: (972) 680-9577

200 S. Interurban St., Richardson, TX 75081



曾廣超水管工程公司

HAU'S PLUMBING INC.

R PZ or Double Check Valve
Back Flow Testing
State Certified Tester License BP0012964
State Plumbing Master License M-17255

We Do all New Construction Plumbing Work,
Drain Sewer Cleaning Service, Small Repair
or Remodel Job.

餐館新油井下水道工程
新牙醫診所水管、氣管工程

精修餐館廚具設備、爐頭改裝、
辦公室、住宅區
一切水喉漏水、下水道阻塞通理、
油槽、熱水爐安裝
大小工程、小修理、
一律歡迎!

~歡迎各位建築承投商來電接洽指教~

電話: (972) 479-0292
手機: (214) 682-4748