

重点报道：你不能错过的四个新兴房产热点

By RACHEL CHEW

Fri, 09 Feb 2018 4:27 pm



随着整体社会经济的增长，一些原本鲜为人知的小镇渐渐受到瞩目，例如 Semenyih、Telok Panglima Garang 和 Puncak Alam。

VPC Alliance (KL) Sdn Bhd 董事 James Wong 和 Laurelcap Sdn Bhd 执行董事 Stanley Toh，都对这些新兴的城镇抱持正面的看法。

Toh 说：“当这些新城镇的人口开始增加，产业的需求和价格自然也会相应提高。不过，问题是这个涨势的步伐会有多快？我认为它只会稳步增长，而不是像 2008 年至 2013 年牛市时那么迅速。”

有趣的是，虽然整体产业发展陷入放缓，但还是无阻开发商发掘更多位于巴生谷和大吉隆坡区域内，仍默默无闻的产业发展潜在小镇，并纷纷增加地库，为未来的项目发展铺路。

这些地区大多与目前产业热点毗邻，并很有可能成为下一个产业热点。

Dengkil

比起 Dengkil，相信大家都对 Cyberjaya 更加熟悉，但展望未来，Dengkil 将受惠于巴生谷南部的快速发展，成为一个耀眼的热点。

在 2017 年初，PR1MA Corp 买下了 19.03 英亩的 Dengkil 土地。同时，Mitrajaya Holdings Bhd 也宣布与 Gema Padu Sdn Bhd 合作发展当地两块超过 40 英亩的土地。在 2016 年，LBS Bina Group 也宣布在 Dengkil 推出 638.2 英亩的综合发展项目。

Toh 表示：“巴生谷目前正往南边发展，所以 Dengkil 和 Sepang 有可能成为一个发展重镇。当地的地价也逐渐上升，大片有屋的农地有机会上探每平方尺 RM10，而工业土地、住宅土地和商业土地如今的最高价格，分别是每平方尺 RM60、RM40 和 RM100。”

现有房产的交易量和价格也相当良好。Wong 举例，Bandar Nusa Putra 的双层中间排屋的价格在 2017 年按年增长了 7%，至 RM59 万，高于前年的 RM55 万。EdgeProp.my 数据显示，Dengkil 过去 5 年的有地房产平均交易价波动很大。当地交易价自 2014 年谷底回弹后，在 2016 年又开始下滑，从 2016 年的 RM20 万 2500，在 2017 年跌至 RM16 万 5000。

Ijok

近年来，许多发展商开始发展 Ijok，例如 LBS Bina 和 Eco World 都分别在当地发展城镇计划。

Wong 表示，Ijok 的魅力在于地价低廉，而且位于大吉隆坡范围内。加上 LATAR 高速公路连通当地和吉隆坡，房产售价又处于可负担范围，所以今年来的房屋需求剧增。

Toh 指出，当地农作地的售价介于每平方尺 RM3 至 RM5 之间，而具发展潜力的土地可要价高达 RM8。

在二手市场方面，Wong 指出，当地双层排屋的平均成交价在 2016 年报 RM29 万，较 2015 年的 RM27 万 5000 高出 5%。

EdgeProp.my 数据显示，Ijok 有地房屋的成交价在过去 5 年增长超过 50%，但 2016 年和 2017 年的价格，维持在同一水平。

Hulu Langat

Hulu Langat 区域横跨 Ampang、Cheras 和 Semenyih。这个位于巴生谷南边的区域，也是目前最受发展商瞩目的地点。而毗邻 Semenyih 的 Hulu Langat 城镇将受惠于前者的发展步伐，从而成为下一个产业热点。

Toh 说：“Hulu Langat 的房价稳定上升，归功于 Semenyih 的快速发展和 LEKAS 高速公路启用。”

Wong 对此表示同意，他认为在交通获得改善的因素下，该区房地产领域料逐步增长。

目前，Hulu Langat 房价录得稳定的增长，比如 Bandar Yasik Kesuma 的价格在 2017 年，按年增长了 8%。

虽然一些地区和发展项目成交价陷入下滑，但总的来说，当地的有地房产在过去 5 年还是持续增长，并在这 5 年期间录得 33% 的房价涨幅。

Serendah

毗邻 Rawang 的 Serendah，是一个较为宁静的小镇。

尽管 Wong 和 Toh 都指出，虽然 Serendah 位于具策略地点，但还是备受忽略。无论如何，发展商已纷纷在当地购地，以等待发展的时机。

Toh 说：“Serendah 地价还未出现显著的增长，也没有出现值得注意的发展项目计划。”

不过，Wong 相信 Serendah 的房地产领域会在不久的将来起飞，因为该区只距离吉隆坡 35km。

“我们或许需要等个 10 多 20 年，才会看到这个地区有显著的产业发​​展计划。”另一方面，当地二手市场表现亮眼，比如 Bukit Sentosa 的双层排屋单位，在 2017 年录得按年增长 38% 的纪录。

这与 EdgeProp.my 数据相符。过去 5 年，当地有地房产交易价的增长相当亮眼，从 2013 年的 RM2 万 6000，大涨至 2017 年的 RM20 万。

该文章已刊登于 2018 年 1 月 19 日的 EdgeProp.my 周刊中。按此免费下载周刊电子版。

[Click here for full English version!](#)