

胡润百富

HURUN REPORT

2017

中国高净值人群 新马投资置业特别报告

Singapore & Malaysia Property Trends for the Chinese HNWI

聚焦“亚洲中心”



序言

胡润 Rupert Hoogewerf

胡润百富董事长 / 首席调研员

2016 年，全球经济面临许多挑战，货币贬值、资产泡沫等问题纷纷浮现。在这一经济大环境下，海外资产配置越来越受到高净值人群的关注和青睐。而在众多海外投资需求中，海外置业算得上是一大热门谈资。我们在此时发布《2017 年中国高净值人群新马投资置业特别报告》正是符合当下需求且具有极强的时效性，希望给可爱的读者们在海外投资和置业的过程中指明新的方向。

过去几年，东南亚，尤其是马来西亚正逐渐受到全球投资者和财富创造者们的关注。马来西亚国家银行日前公布，由于内需、私人消费及投资方面取得的强劲增长，2016 年上半年马来西亚 GDP 平均增长 4.1%，预测下半年这一数据将提升至 4.3%。其次，根据胡润研究院发布的《2016 胡润全球富豪榜》显示，全球 754 位十亿美金上榜华人富豪中，东南亚是除大中华地区以外，富豪居住人数最多的地区，且总体呈上涨趋势，其中，10 位十亿美金华人富豪居住于马来西亚，人数仅次于新加坡。另一方面，马来西亚也是华人聚集较多的国家之一，根据 China Daily 报道的全球华人官方数据，马来西亚华人数量为 665 万，仅次于泰国 939 万，是全球华人数量第二的海外国家。

去年，我和我的家人第一次去马来西亚，至此便爱上了这个国家。后来，由于女儿参加国际学校比赛等原因，我们又去马来西亚旅行了 5、6 次。我的太太十分喜爱 Borneo 岛，这个海岛上有许多可爱的大猩猩。我同样成为了马来西亚的业主，在新加坡旁的依斯干达特区购置了度假房。置业主要出于四方面的原因，一是作为“一带一路”的要冲之地，这个区域拥有很高的升值空间和增值潜力；二是马来西亚保留了很多英式文化，尤其是教育体系，作为一名英国人我觉得他们会更懂我；三是它优越的地理位置，离新加坡很近，离中国大部分城市也只有 4~6 小时的飞行距离，十分便利，气候宜人舒爽。最后，马来西亚新鲜好吃的美食也是吸引我



**过去几年，东南亚，
尤其是马来西亚正逐渐受到
全球投资者和财富
创造者们的关注。**

置业的一大重要原因。总而言之，我十分看好新马地区未来的发展，它非常值得投资。

在编制这份报告的时候，我们几经周折采访到了相关产业投资专家、已购置新马房产项目的业主和意向投资者，他们都是非常成功且受人尊敬的企业家，在访谈中他们的观点也证实了我的想法，我们都对这个地区未来的发展和增值潜力寄予厚望。

最后，希望您也能够在这份报告中获取到一些有价值的信息。当然，如果您在新马投资置业方面有独到的想法或在投资置业过程中有任何疑问，欢迎将您的看法或问题发送至 malaysia@hurun.net，我非常乐意与您共同探讨或向您分享我的建议。

目录

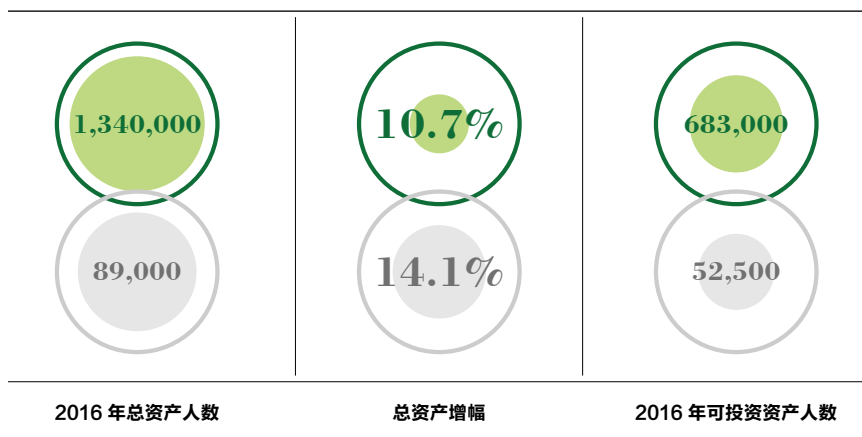


- 01 序言
- 03 中国高净值人群规模与分布概述
- 05 中国高净值人群海外需求与海外置业现状
- 08 新马投资置业市场分析
- 12 新马热点区域板块分析
- 18 专家访谈摘录
- 19 置业投资者与意向置业投资者访谈摘录
- 20 关于胡润百富

中国高净值人群规模与分布概述

中国大陆地区千万、亿万富豪人数

● 千万资产等级 ● 亿万资产等级



数据来源：胡润研究院

中国高净值人群数量

胡润研究院调查数据显示，截止2016年5月，中国大陆地区总资产千万以上的高净值人群数量约134万，比2015年增加13万人，增长率达到10.7%，其中可投资资产千万以上的人群数量约68.3万。总资产亿万以上的超高净值人群人数约8.9万，比2015年增加1.1万人，增长率高达14.1%，其中可投资资产亿万以上的人群数量约5.25万。

中国高净值人群分布

从地区分布看，华东地区所占比例最高，达43%；华北第二，占23%；华南第三，占19%。其次是西南、华中、东北、西北四地，总和仅占15%。

◆ 千万高净值人群分布：广东千万高净值人数最多且增长最快

广东省取代北京成为2016年千万总资产人群最多的省份，其千万总资产人群数量为24万人，增幅也是最高的省份，达到17.65%；北京千万总资产人数紧随其后，共23.8万人，比2015年增加了2.4万人；第三是上海，增加2.4万人，达到20.5

万人；浙江排名第四，人数比2015年增加1.4万，达到16万人。这四个省市共拥有总资产千万以上高净值人群84.3万人，占全国的63%；同时也是拥有可投资资产千万以上人群最多的四个省市，人数均已超过8万。

◆ 亿万超高净值人群分布：北京、广东、上海、浙江四地人数均超过一万

北京、广东、上海、浙江四个地区的亿万总资产人数均已过万，其中北京最多，共1.56万人，比2015年增加了2,200人；其次是广东，增加了2,100人，总数达到1.4万人；上海位列第三，比2015年增加1,800人，达到1.27万人；浙江亿万超高净值人数首次过万，以1.03万人排在第四位；江苏排名第五，共6,750人，增加850人。这五个省市共拥有亿万超高净值人群约5.9万人，占全国的67%。其余省市的亿万超高净值人群的数量均在3,500人以下，其中福建、山东、四川、河南、湖北、安徽、重庆、江西、云南、广西、贵州、青海、西藏13个省的亿万超高净值人群数量增幅较为显著，均已超过10%。

中国高净值人群数量与增长率

年份	千万高净值人数	增幅
2011	960,000	9.7%
2012	1,020,000	6.3%
2013	1,050,000	2.5%
2014	1,090,000	3.8%
2015	1,210,000	11.0%
2016	1,340,000	10.7%

数据来源：胡润研究院

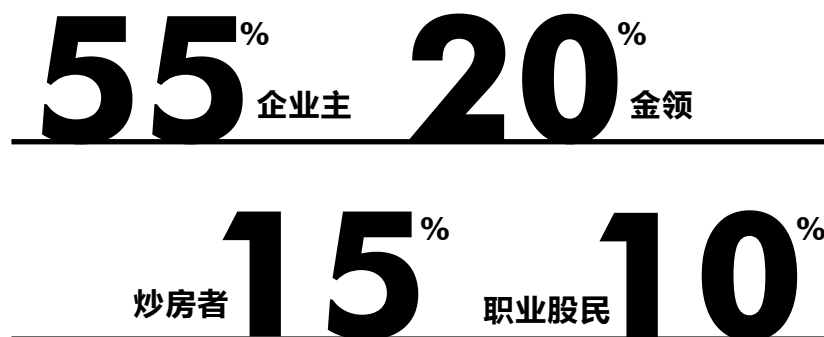
中国高净值人群数量与分布

地区	千万高净值人数	占比
华东	581,158	43%
华北	308,468	23%
华南	252,456	19%
西南	61,238	5%
华中	58,960	4%
东北	54,002	4%
西北	23,584	2%

数据来源：胡润研究院

中国高净值人群构成

千万高净值人群主要由四部分人群构成



胡润百富发布的《2016 胡润千万富豪财富报告》，主要调研中国大陆地区的千万资产富裕人士数量。富裕人士资产包括个人所拥有的固定资产和流动资产。固定资产类别分为：自己所拥有的上市或未上市股权，自住房产、投资性房产；流动资产包括股票、基金、债券、存款、保险等。该报告以省份和城市为单位，调研富裕人士人口分布，并以富裕人士的长期居住地作为参考依据。胡润研究院采用微观和宏观的调研方法。微观调研采用各地区高档住宅数量、房地产价格涨幅、豪车销售指标、个人所得税申报人数、企业注册资本和其他高档消费等相关指标。宏观上参考国家统计局最新公布的中国 GDP、GNP 数据，并结合洛伦兹曲线模型进行分析统计。



企业的拥有者，这部分人占到 55%，比例没有增长。企业资产占其所有资产的 56%，他们拥有 230 万的可投资资产（现金及部分有价证券）、价值 190 万以上的住房和 20 万以上的车。



金领主要包括大型企业集团，跨国公司的高层人士，他们拥有公司股份、高昂的年薪、分红等来保

证稳定的高收入。这部分人群比较稳定，占 20%。他们财富中现金及有价证券部分有所增长至 25%。他们拥有 470 万以上的自住房产，价值 40 万以上的汽车。



炒房者主要指投资房地产，拥有数套房产的财富人士。占千万富豪的 15%。比例比去年增加 5%。一线城市房价猛涨，是这部分人群比例上升的主要原因。房产投资占到他们总资产的 89%，现金及有价证券占比为 6%。



他们是从事股票、期货等金融投资的专业人士。这部分人群随着中国股市的回落因此比例下跌，为 10%。在他们的财富中，现金及股票占到其总财富的 43%。职业股民平均拥有 370 万以上自住房产、160 万以上投资性房产和价值 40 万以上的汽车。

中国高净值人群 海外需求与 海外置业现状



高净值人群海外需求概述

从海外需求关注点来看，全球资产配置在海外需求中越来越受到重视，88% 的高净值人群表示对全球金融环境非常关心，其中超过五成的人最为关心的是人民币贬值问题，其次他们对美元汇率、海外理财和 M2 人民币货币供应量三方面也有一定的关注度。

从高净值人群已有的海外经历现状来看，海外旅游、海外教育、海外金融投资、海外置业和海外移民是中国高净值人群最主要的五大海外经历。

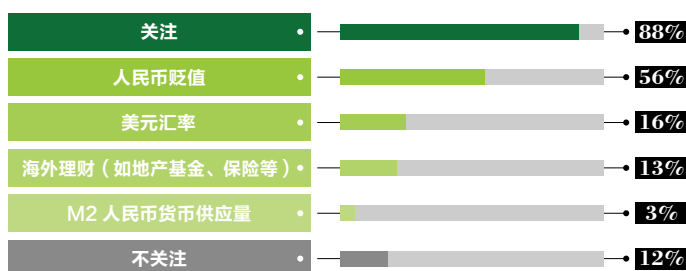
高净值人群的资产等级越高，其拥有的海外经历越为丰富，尤其是在置业投资方面。研究显示，资产为 1 亿元以上的超高净值人群海外置业的比例达到 58.5%，该占比明显高于资产在 1 亿元以下的高净值人群。

高净值人群海外置业现状

海外置业越来越受到关注，目前 39% 的高净值人群已经拥有海外购置房产的经历。这部分海外置业的高净值人群平均拥有 2.3 套海外房产，财富均值达到 1.9 亿元，平均年龄为 42 岁。拥有 4 套及以上房产的人群比例为 15.6%。

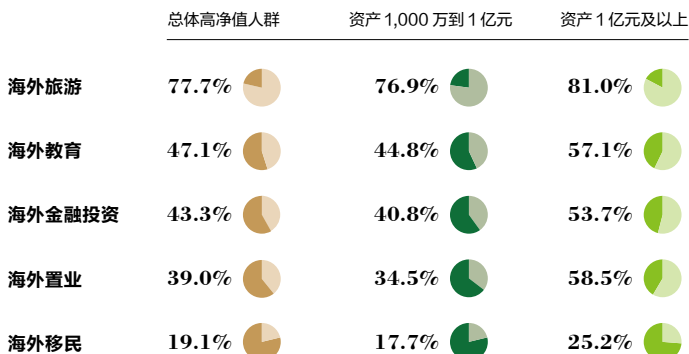
而随着资产等级的增加，其在海外置业的房产也越多，资产 1 亿元以上的人群置业 4 套及以上房产的人群占比达 31.4%。

关注的全球金融问题



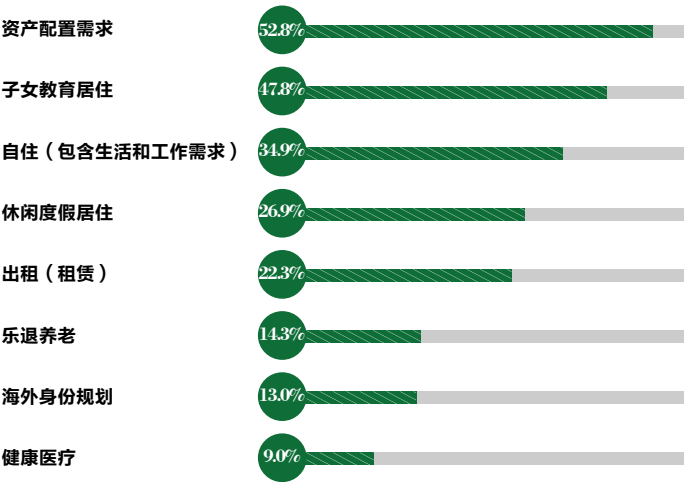
数据来源：《2016 中国投资移民白皮书》

高净值人群现有海外经历



数据来源：2016 中国高净值人群出国需求与趋势调研

海外置业用途



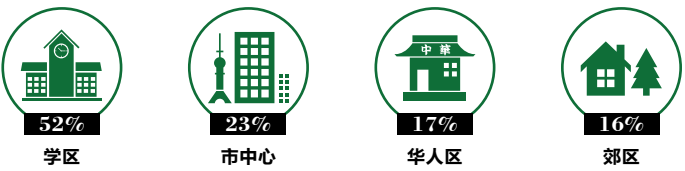
数据来源：2016 中国高净值人群出国需求与趋势调研

在海外置业的购置用途上，以分散风险为目的的资产配置需求最为明显，占比 52.8%；其次是子女海外教育居住使用，比例为 47.8%。45 岁以上的高净值人群购置海外房产最大的用途是子女海外教育居住使用。同时随着中国国际化发展进程的深入，中国高净值人群逐渐接触到更为全面完善的海外市场观念与服务，选择在海外“乐退养老”的人群正在逐步增加，占比 14.3%，这一现象在 45 岁以上、资产 1 亿元以上的人群身上体现得更为明显。

在海外购置房产的决策过程中，房产本身的投资价值是高净值人群最为关注的方面，61.5% 的人会在置业时考虑这一因素；其次是性价比和地段，考虑比例达到 39.3% 和 33.8%；而永久产权和自然生态环境是排名第四、第五的考虑因素，占比分别为 30.8% 和 28.2%。

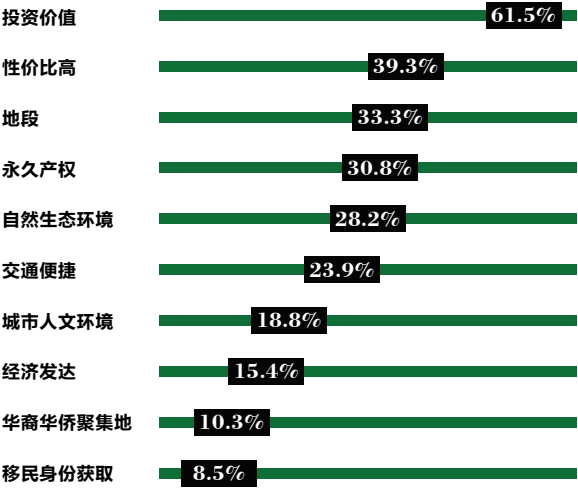
置业区域方面，学区以 52% 的占比成为最受高净值人群欢迎的区域，其次为市中心（23%）、华人区（17%）和郊区（16%）。

置业区域的意向



数据来源：《2016 中国投资移民白皮书》

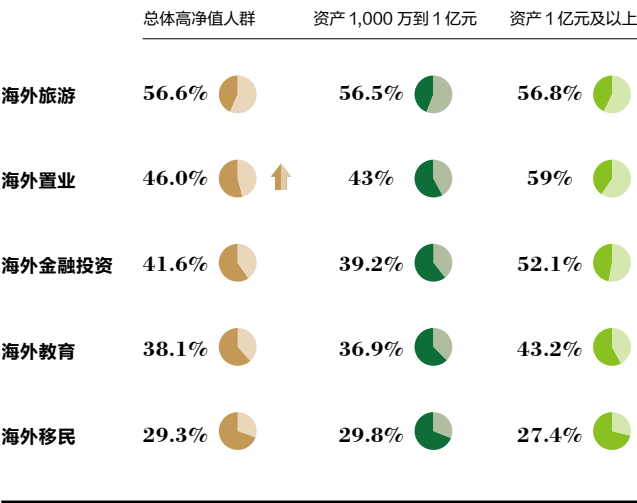
海外置业考虑因素



数据来源：2016 年中国高净值人群出国需求与趋势调研



未来海外需求



数据来源：2016 中国高净值人群出国需求与趋势调研

从海外置业未来趋势来看，高净值人群对于海外购置房产的偏好有所上升。在未来五大海外需求中，考虑海外置业的人群占比达到 46%，仅次于海外旅游，排名第二。随着财富等级的增加，其对海外置业的倾向也不断提升，资产在 1,000 万~1 亿元之间的高净值人群，未来海外置业需求比例为 43%，而资产在 1 亿元以上的人群，该比例则达到 59%。

对于已购置海外房产的人群来说，随着他们经验的日趋丰富，其海外置业的行为也将更为理性，超过五成以上已置业人群表示会保持现有置业，三成左右的人未来将会继续在海外购置房产。当然，资产等级越高的高净值人群未来对于海外房产需求也越高，资产 1 亿元以上超高净值人群有 41.9% 表示会继续扩大海外房产的配置，而资产在 1,000 万~1 亿元的人群未来计划增加海外置业的比例仅有 25.8%。



图片 Getty Images 提供

新加坡实景图

新马投资 置业市场 分析

新马投资置业综述 ——华人移居佳选

近年来，东南亚市场已然成为世界经济最活跃的地区之一，同时也受到了众多财富创造者们的青睐。根据胡润研究院发布的《2016 胡润全球富豪榜》数据显示，全球 754 位十亿美金上榜华人富豪中，东南亚是除大中华地区以外，富豪居住人数最多的地区，且总体呈上涨趋势。

随着东南亚这一亚洲新兴市场的崛起，在该区域置业的关注度和吸引力也不断提升。其中，新加坡和马来西亚算得上是东盟国家中最为重要的两大地区。

新加坡和马来西亚素有“世界宜居国家”的美誉，十分适合华人移居。究其原因，主要源于宏观经济环境、区位优势、自然气候环境、社会人文和生活方式五大方面。

◆ 经济活力

随着中国“一带一路”战略的落实与发展，新马两国已成为中国在东盟最重要的两大贸易伙伴，也是“一带一路”战略核心高地。据官方数据显示，2016 年 1~11 月，中国企业共对“一带一路”相关国家非金融类直接投资 113.5 亿美元，其中新加坡、马来西亚等地区是较为主要的资金流向。未来，通过中国与新马地区在贸易等领域的进一步紧密合作，新马经济必将迎来一次质的飞跃，从而吸引更多全球投资者的目光，带来更多外资注入，形成经济发展的良性循环。

◆ 区位优势

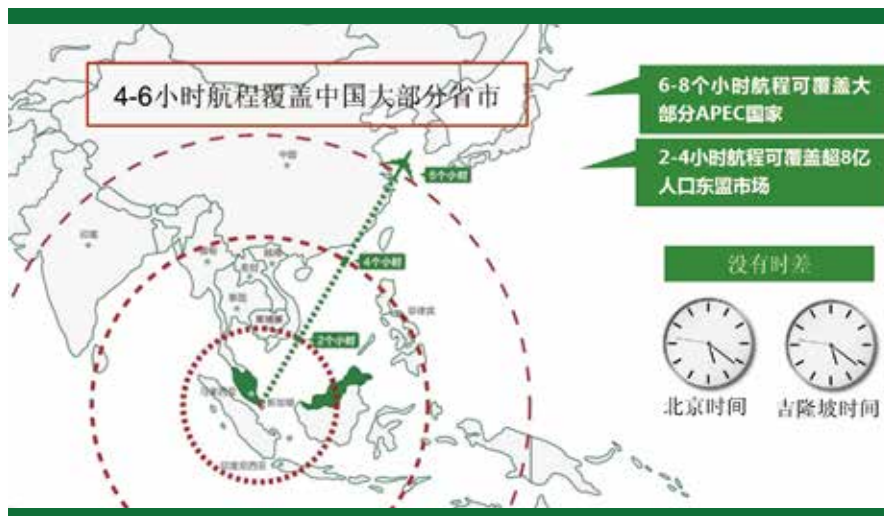
新马两国离中国距离较近，无时差，与中国大部分城市也有着充足的直航数量，飞行时间短。因此，相较于其他欧美国家，更适合华人移居。



一带一路地图

“3条泛亚铁路的中国段已获得国家发改委批复，分别是大(理)瑞(丽)铁路、玉(溪)磨(憨)铁路、祥(云)临(沧)铁路，为日后积极打通中国对接东南亚段的泛亚铁路意义深远。”——摘自中国青年网报道

新马区位优势交通图



图片来源：《2017 中国高净值人群新马投资置业特别报告》

同时，新马位于东盟的核心位置，辐射整个东南亚地区，是重要的贸易枢纽，2~4 小时飞行即可以覆盖几乎整个东盟市场，6~8 个小时飞行便可以覆盖大部分 APEC 国家，包括全球最活跃的两大经济体——中国和印度。未来，随着泛亚铁路等一系列基建项目的落实开通，将进一步提升新马与亚洲国家之间的连通性和竞争力。根据官方规划，泛亚铁路将从云南昆明出发，经越南、柬埔寨等国，在泰国汇合后经马来西亚直达终点新加坡，全程仅需 15~20 个小时。

◆ 气候环境

新马地处北纬 1 度至 7 度，热带气候，无四季之分，常年温暖，温度介于 21~32 摄氏度之间，温差极小、雨量充足、空气湿度高、气候温暖而潮湿。

新马四季宜人的气候环境，为居住者提供了一个舒适惬意的生活环境，尤其是绿植覆盖率首屈一指，是亚洲难得的“净土”。周围分布着湿地公园、自然雨林等丰富天然资源。同时，新马得天独厚的地理位置，使其远离地震、海啸、台风等自然灾害。

◆ 社会文化

自从 1965 年与 1963 年分别建国以来，新加坡与马来西亚两国数十年间从未出现过政治动荡或军事政变，政局和社会一直处于稳定和谐的状态。与此同时，马来西亚与新加坡又是华人地位最高的东南亚国家。华人在这两个地区的比例均占主流，根据全球华人官方数据显示，马来西亚的华人数量达到 665 万，而新加坡的华人则达到了全国人口的四

分之三。华文教育普遍，文化背景相近。不仅通行普通话，也广泛使用粤语、福建话、客家话、潮汕话等地方方言。因此，对华人来说，在新马地区生活，并不存在极大的文化差异和语言障碍，使其更容易融入和适应当地主流社会。

◆ 生活质量

作为英联邦国家，新马地区无论是在教育、医疗、养老，还是其他城市和社会配套上都拥有完善的制度、先进的技术和人性化的服务，使得移居的华人能够获取到更优异和全面的各种资源。而在费用成本上，较之欧美国家却更具优势和性价比。另外，安全指数方面，新马两国亦有着严格的标准制度和监控体系，包括食品安全、环境保护等一系列有关生活质量的指标。

新加坡——投资置业热门之选

新加坡是东盟创始会员国，也是首个与中国签订自由贸易协定的国家。作为成熟的经济体，处于东南亚核心位置的新加坡发展趋势迅猛，吸引了众多海外投资者的关注，尤其是中国投资人群。根据商务部公布的数据，截至 2015 年 10 月，新加坡已成为中国第二大对外直接投资目的国。

置业方面，新加坡拥有稳定的政治环境、全面的基础设施、优越的医疗教育资源，加上政策透明度高、法制健全、政府廉洁高效，吸引了许多全球投资者的目光。通过 2016 年中国高净值人群出国需求与趋势调研，我们发现新加坡也是中国高净值人群最青睐的十大海外置业目的地之一。

新加坡之所以是海外置业理想目的地之一，与其拥有“全

“马来西亚及新加坡 2016 年 12 月 13 日于布城签署隆新高铁计划双边协议，两国领导人马来西亚总理纳吉布及新加坡总理李显龙亲自见证签约仪式。许多掌握高铁技术的国家已展示高度兴趣，其中亚洲中国、日本及韩国，纷纷表态将参与竞标”——摘自《星洲日报》报道

“

新加坡总理李显龙：“一旦高铁落成，新加坡和吉隆坡将会让人觉得好像伦敦—巴黎，台北—高雄，东京—大阪一般，人们来往甚至不会觉得自己是出国了。”

球最佳经商环境”的口碑是分不开的；而新加坡之所以是全球范围内经商环境最好的国家，与其国际金融中心地位息息相关。卓越的技术、低税率、高效的运输和基础设施体系，推动新加坡超越中国香港，成为全球第三大国际金融中心，地位仅次于纽约和伦敦两大城市。而在未来的发展中，全球金融中心的重心向亚太地区转移也必然成为大势所趋。

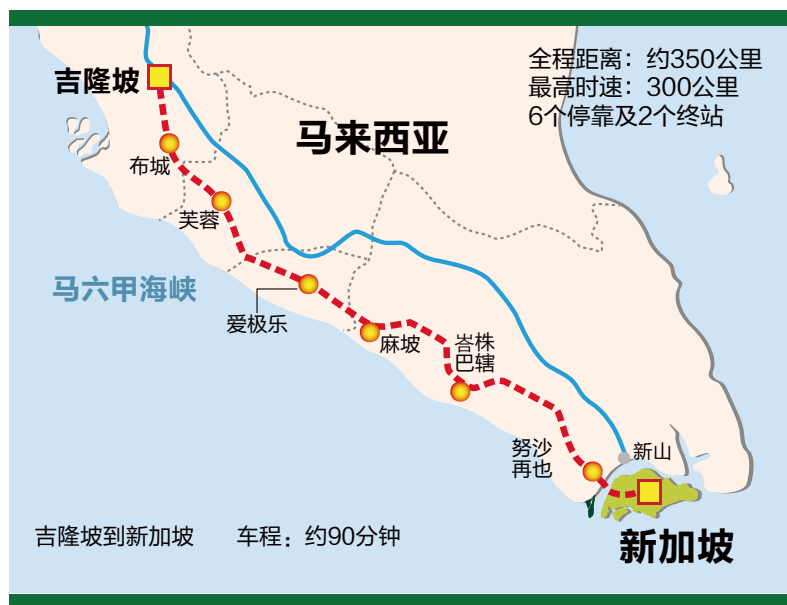
正是因为新加坡世界金融经济中心的地位和置业热捧度的不断升温，造就了置业高房价、高投入的特点。尽管近年来新加坡政府着手房产政策管控，其房价逐渐趋于理性，但仍然保持着全球前十位的排名。据房地产统计数据，2016 年新加坡地区，国外投资者可

置业的私人房产价格已达到每平米 20 万人民币以上的高价。因此，从新加坡本身的投资发展趋势来看，我们不难发现，随着生产、经营、投资、生活等成本的大幅上升，新加坡许多企业和投资者纷纷开始着手向成本更低、市场更广阔的其他东南亚国家转移，“资本东南飞”的趋势越来越明显。

在这一趋势中，处于东南亚核心位置的马来西亚与新加坡之间的联系越来越紧密，正成为新加坡资本转移和企业扩张的重要发展战略地区。受到其有竞争力的经营生产成本、相对完善的基础设施建设、不断向上的经济实力、稳定的政局发展等方面的吸引，近年来，新加坡不少劳动密集型和技术密集型产业正逐步向马来西亚转移，其中也包括油气行业、生活服务类行业等。

同时，新加坡和马来西亚之间正在启动高速铁路项目——“隆新高铁”，该铁路以吉隆坡大马城和新加坡的裕廊东为终站，往返直达仅需 90 分钟，而这一高速铁路的建设将开启东盟地区铁路发展的新时代，让新加坡和马来西亚双边经济合作达到一个新的高度，并增强两国经济增长的能力，吸引更多国内外直接投资以及国际和区域游客。

隆新高铁线路图



资料来源：马来西亚政府文件

马来西亚——投资置业中的“黑马”

马来西亚素有“翡翠天堂，魅力大马”之称，作为一个开放的经济体，它一直以来受到外国资本的欢迎，尤其是中国与马来西亚之间，历史悠久的经贸往来为两国投资合作奠定了良好的民间基础，“一带一路”的倡议也给马来西亚带来一波新的投资浪潮。根据商务部数据统计，2015 年，中国企业对马直接投资超过 4 亿美元，增长达到 237%。2016 年 1~9 月，中国对马直接投资已经突破 5 亿美元，再创历史新高。

随着中国与马来西亚两国政府领导深度交流和合作的展开，双边经贸往来迅速扩大。2016 年 11 月上旬，马来西亚总理纳吉布第三次访华，各类友好协议成功签订，使得中马关系处于历史最好时期。在本次会面中，中马签署了包括马来西亚东海岸衔接铁路计划等总值

马来西亚总理访华重要成果

- ◆ 中国交建与马来西亚铁路衔接公司（MRL）在北京签署马来西亚东部沿海铁路项目商务合同，合同金额约 460 亿马币（约 745 亿人民币）；
- ◆ 中马双方签署了价值 342.5 亿美元（2,318.3 亿元人民币）的 14 份协议；
- ◆ 大马总理宣布明年将在中国增设 8 个新航站、11 条新航线，每周新增 35 个航班，由中国直飞马来西亚；同时对华延长免签政策至 2017 年底，马国内购买奢侈品不再受限。

资料来源：新华网

约 1,440 亿马币（约 2,325 亿人民币）的商业交易，进一步推动和奠定了两国全面的战略合作伙伴关系。

从投资发展来看，中国已成为马来西亚最大的贸易伙伴，而马来西亚也是中国东盟国家中的第一大贸易伙伴。根据马来西亚国际贸易及工业部长慕斯达法指出，目前在中国投资的马来西亚公司已达 5000 多家，包括百盛、双威及森那美等知名企业。马来西亚方面，除了有微软、淡马锡等国际巨头的进驻之外，华为、阿里巴巴、碧桂园等大批中国企业也开始密集投资马来西亚。未来，随着中马合作的加强，将会带动更多的中国企业进入马来西亚发展。

近年来，在中国与马来西亚的合作中，不仅是经贸往来方面呈现出了上升态势。马来西亚在海外置业投资市场中的热度也与日俱增。巨大的升值空间、优惠的税收政策、快速的经济增长、稳定的政治格局、适宜的自然气候、宽松的投资环境、低廉的土地成本、高性价比的医疗教育及相关资源、众多的海外华人，都是中国高净值人群置业马来西亚的重要因素。

纵观马来西亚房产的投资数据可以发现，2000~2015 年，马来西亚房价总体上涨 127%，年均增长 8.4%，投资收益率高。同时，马来西亚也拥有可观的租金投资回报率，据统计，马来西亚房价在全球排名是 99 位，但租金收益却是

第 9 位。根据《全球房地产指南》2015 年公布的数据显示，马来西亚主要市中心的租赁投资回报率达到 4.57%，远高于中国（2.66%）、香港（2.82%）和新加坡（2.93%）。

另一方面，马来西亚房产在产权上也拥有极大的优势，与国内 50 年或 70 年的产权不同，马来西亚房产大多为永久产权，仅少数项目为 99 年产权。并且，业主拥有该土地的永久使用权，房屋价值会由于土地的增值而增值。可见，无论是投资还是自住，在马来西亚置业都是很好的选择。

值得一提的是，在马来西亚投资置业政策中，“第二家园计划”可谓是不可忽视的一大重要利好。根据该计划，成功申请的投资者能够在保留现有国籍的同时获取到一个长达十年并可延期的马来西亚特殊签证，该签证允许投资者、其配偶、孩子和一名佣人在马来西亚长期居住，且允许多次自由出入，它可以满足中国投资者低成本实现两个身份的梦想，享受到马来西亚先进全面的医疗、教育、养老资源和其他相关资源。

租赁投资回报率

马来西亚主要市中心

4.57%

新加坡

2.93%

香港

2.82%

中国

2.66%

数据来源：

《2015 全球房地产指南》

马来西亚特色——“第二家园”计划详细介绍

- ① **马来西亚“第二家园”计划概念：**提供给外国人士申请马来西亚长期居留权和自由出入签证的项目，申请审批时间最快为 3 个月，无居住要求、条件简单、门槛低。
- ② **马来西亚“第二家园”计划申请条件：**若主申请人年龄在 50 岁以下，以定期存款的形式在马存入 30 万马币（约合 50 万人民币）即可提出该申请；若主申请人年龄超过 50 岁，则投资金额可降低至 15 万马币（约合 25 万人民币）。
- ③ **马来西亚“第二家园”计划优势：**
 - ◆ 门槛低、获批快、取款灵活（第二年即可取出部分用于马来西亚的房产投资、子女教育、医疗服务等项目）；
 - ◆ 一人申请，全家（配偶、孩子及一名佣人）享长期居住权，且无英语要求、不坐移民监；
 - ◆ 10 年有效期、永久续签，可无限次自由往返马来西亚且逗留时间无限制，拥有该签证同时可以凭护照、资金证明等简单材料快签新加坡等 150 多个国家；
 - ◆ 中国国籍不变，享受双重身份；
 - ◆ 低成本享受亚洲顶尖养老、医疗环境；
 - ◆ 留学环境优质安全、成本低，子女可享受从幼儿园到大学的国际名校教育资源；
 - ◆ 便捷换发马来西亚驾照、购车获取税收减免优惠。



新马热点 区域板块 分析

在新马地区近几年的发展中，毗邻新加坡的马来西亚经济特区——依斯干达特区，可谓是一个不得不提的“潜力股”。该特区不仅是马来西亚政府未来发展的重点项目，同样也是新加坡产业转移的热点区域。目前，新加坡经济发展局正鼓励和支持新加坡跨国企业将毗邻新加坡，隔海相望的马来西亚依斯干达特区作为补充可用的空间。而搬迁至依斯干达特区的新加坡公司可享受新加坡国际企业发展局的现有激励措施，包括国际化融资计划、贷款保险计划、贸易信用保险计划 and 政治风险保险计划等。

区域简介

依斯干达特区于 2006 年 7 月 30 日成立，总面积为 2,217 平方公里，位于马来西亚的最南端柔佛州南部，跨坐于马六甲海峡和南中国海的三座重要港口之上，与新加坡仅一条海峡之隔，是马来西亚政府推行的一项大型经济发展计划，政府预计投入 1,000 多亿美元（约 7,000 亿人民币），将这里打造成国际级经济发展平台。

依斯干达特区发展局（IRDA）报告指

出，目前该区拥有 170 万人口，随着经济的发展和政策的支持，到 2025 年，人口预计将达到 300 万，年增长比例 4.1%。人口持续的增长将促使消费品需求的持续增升，从而推动依斯干达特区成为经济发展最迅速的区域之一，并带动一系列行业的前行。

依斯干达特区共分为五大战略区位，每一个板块均有各自的定位和发展方向。旗舰 A 区是新山城市中心，集中于金融、文化及旅游发展；旗舰 B 区为努沙再也，被规划为新行政中心，发展教育、医疗、娱乐休闲、旅游和生物科技产业；旗舰 C 区则是丹绒柏勒巴斯港口，以发展物流、自由工业区、国际采购为主；旗舰 D 区为巴西古当，重点开发制造业、石油化工产品、油脂和油库；旗舰 E 区为士乃，国际机场、数码城、高科技与航空制造业将集中在这片区域。

表现指标详述

◆ 区位交通指标

依斯干达特区拥有得天独厚的地理和交通优势。它与新加坡仅一桥之隔，与新加坡，被形容为如深圳之于香港的经济特区。目前，

有两条横跨柔佛海峡的通道连接依斯干达与新加坡，它们分别是新柔长堤（Causeway）和第二通道（Second Link）。据官方数据统计，每天有将近 40 万人次往返于新马关口，而新马相关机构也正在不断推出新的跨境交通服务，包括规划和建设全新的巴士、渡轮和的士路线等。未来，连接两地的交通设施还将持续扩大和完善。比如，为进一步加强依斯干达特区与新加坡的连结，新加坡政府特地将捷运系统（Rapid Transit System）延伸至依斯干达特区，该地铁路线将在 2019 年分阶段通车。除此以外，新加坡总理李显龙和马来西亚总理纳吉布在 2016 年 12 月 13 日共同签署了隆新高铁的正式双边协议，建成后新加坡与马来西亚吉隆坡之间的交通时间将由现在的 4 至 5 小时缩短至 90 分钟，而新加坡与依斯干达特区的车程将缩短至 15 分钟。仅一水之隔的新加坡，正是依斯干达特区成功的关键因素之一，两者相辅相成，共同推动双边经济和贸易的快速发展。

同时，由于处于东盟的核心位置，从依斯干达特区出发至其他亚太地区也十分便利，短

途飞行即可到达中国（4~6 小时）和大部分东盟国家（2~4 小时），仅需 6~8 小时的飞行便可覆盖多数 APEC 国家，因此被誉为“亚洲中心点”和“全球贸易网络支点”。而在与中国的往来上，直飞航班也将更加完善。2016 年 5 月 29 日第一条广州到新山的直航正式开通，2017 年 1 月 13 日深圳到新山的第二条直航开通。同日，四川航空发布广州直飞新山的第三条直航航线。直航陆续开通使得中国到依斯干达特区的出行变得更加便捷。

在物流运输体系方面，依斯干达特区紧邻马六甲海峡与南中国海之间的三大重要港口——丹戎帕拉帕斯港口、巴西古当港口、丹絨浪塞港口。其中，丹戎帕拉帕斯港口是航运巨头马士基在东南亚的集装箱运输和转运业务地，其到达欧洲、非中东等国家的西行路线都必须经过丹戎帕拉帕斯，足见此港口的重要性。

综上所述，依斯干达特区辐射整个东盟市场的地理区位、便利的交通设施以及运输系统等一系列优势，都使得它成为企业“走出去”和投资移居的极佳跳板。

由于处于东盟的核心位置，从依斯干达特区出发至其他亚太地区也十分便利，短途飞行即可到达中国（4~6 小时）和大部分东盟国家（2~4 小时），仅需 6~8 小时的飞行便可覆盖多数 APEC 国家，因此被誉为“亚洲中心点”和“全球贸易网络支点”。



依斯干达特区区位图

◆ 产业投资指标

为了将依斯干达建设成区域商业中心，依斯干达特区发展局选定了 9 个主要经济领域，大力推动其发展。这 9 大产业包括制造业和服务业两大方面，制造业有电气与电子、石油化工及油脂化工、食品及农业加工；服务业则是金融咨询及顾问、创意产业、物流、旅游、教育和医疗健康。大体来说，这些领域多属知识型和资本密集型，适合具有专业技能的劳动人口。

根据马来西亚依斯干达特区发展局发布的第三季度业绩报告显示，包括制造业、物流、旅游、教育、保健、创意工业及金融服务在内的 9 大主要产业是吸引外资投入的重要领域。截至 2016 年 9 月，该区 1 月~9 月共吸引 108.5 亿马币（折合人民币 174 亿元）

投资，累计投资额达 2,188.4 亿马币（折合人民币约 3,509.8 亿元），其中 40% 为外资投资。中国位居依斯干达特区外资投入榜首，新加坡紧随其后，第三位是美国投资者，日本和西班牙的投资额排名第四、第五位。目前，累计投资额中 1,133.6 亿马币（折合人民币 1818 亿元）已落实，占比 52%。

为吸引更多企业和投资者的目光，在依斯干达特区进行产业投资和企业创办均能享受到多种税收减免政策，包括公司所得税减免、投资税赋减免、再投资税赋减免、进口税 / 销售税和国产税减免等。因此，该区成为了众多企业进驻的首选之地。目前，微软、淡马锡、西门子、三菱、松下、达能、宜家、希捷、好时等国际巨头已纷纷在依斯干达特区设立分公司。同时，特区也吸引了

依斯干达特区外资来源国排名

排名	国家
1	中国
2	新加坡
3	美国
4	日本
5	西班牙

数据来源：马来西亚依斯干达特区发展局

为了将依斯干达建设成区域商业中心，依斯干达特区发展局选定了 9 个主要经济领域。

依斯干达特区产业图



资料来源：依斯干达特区官网

依斯干达特区
税收优惠政策

- ◆ **公司所得税减免：**免缴 5~10 年的企业所得税，或在 5 年内减免 70% 的法定收入所得税；
- ◆ **投资税赋减免：**5 年内 60% 固定资产投资额可免缴 70% 所得税，或其合格资本支出的 60% 可从其所得税中扣除；
- ◆ **再投资税赋减免：**再投资额的 60% 可抵消应缴纳所得税的 70%，优惠期限 15 年或更长；
- ◆ **进口税、销售税和国产税减免：**外资企业可享受进口税、销售税和国产税的直接减免；
- ◆ **特定产业外资宽松条例：**特定产业不受马来西亚新经济政策的约束，外商拥有 100% 股权，并可在全球自由融资，经济特区内可无限限制地聘请国外员工，免 10 年所得税或 5 年 100% 投资税务优惠。

注：特定产业指投资创意行业、教育、物流、财务咨询和顾问、旅游以及医疗保健

资料来源：依斯干达特区官网

资料来源：依斯干达特区官网

◆ **优越的疗养环境：**秀丽的自然风光和宜人的气候为病患提供了舒适有利的诊疗环境和养生条件，从生理和心理上同时帮助康复的加速。

依斯干达特区不仅学校资源丰富，

资料来源：伊斯干达特区官网

◆ **双联课程优势：**以更低的费用成本获取到优质的教育质量和国际公认的学历文凭，手续简便，是享受国际先进教育资源的最佳跳板。

依斯干达特区处在马来西亚的宜居地带，政治稳定、社会安全，并拥有丰富的海岸线资源，紧邻红树林保护区，周围岛屿分布着众多天然生态湿地公园，环境宁静自然、空气清新纯净，区域内倡导环保和低碳减碳理念，因此是一座不可多得的“绿色健康之城”。同时，由于与新加坡仅一桥



之隔，也被誉为新加坡的“后花园”。

另一方面，处于马来西亚的依斯干达特区，毗邻新加坡，因此不仅拥有独特的美食和丰盛的海鲜产品，在食品安全上也享有新马地区严格的管控标准，根据《经济学人》发布的2015年全球食品安全指数显示，新加坡在全球食品安全系数上排名第二，而马来西亚在亚洲区的食品安全指数上也仅次于日韩两国。

环境优美、气候宜人、食品安全、政治稳定，使得依斯干达特区成为宜居宜养的“智慧生态之城”，全面符合高净值人群对于健康和生活品质的追求。

新马投资置业优秀案例介绍——新加坡旁·碧桂园森林城市

碧桂园森林城市自2016年3月开放以来，一举成为2016年海外资产配置标杆。它位于马来西亚依斯干达特区，与新加坡一桥之隔，已获批独立海关、享有部分企业所得税的减免等优惠政策。

设计上，该项目采用先进的分层立体城市规划理念，全城地面都是公园，车辆在地下穿行，建筑外墙长满植物，目之所及绿色围绕。

同时，碧桂园森林城市在配套资源方面也拥有更多的优势和补充。教育上，已签约美国嘉德圣玛丽学校，提供幼儿园至高中的国际教育，计划2018年8月开学，更邻近教育城。医疗上，已与台湾兆光集团签署合作备忘录，计划2017年入驻，为住户提供更为专属和人性化的医疗服务，并实现以更低成本享受到亚洲优越的养老、医疗环境。除此以外，交通中心、国际会所、沙滩

公园已投入使用；凤凰酒店、滨海商业街已盛大试业，寺库奢侈品旗舰店、H&M等品牌已入驻，一座城市应有的配套这里都将具备。毗邻新加坡，畅享新加坡都市繁华和马来西亚经济实惠。

值得一提的是，该项目亦为中国产能企业“抱团出海”新趋势的先驱标杆。2016年12月6日，马来西亚总理纳吉布莅临碧桂园森林城市见证总产值超过5万亿元、总市值超过6万亿元的36家全球龙头企业（机构）集体签约，共建国际产能合作新城，其中包括华为、思科、埃森哲、中建海外、美的、德国博世、中建钢构、德意志银行亚太区总行、中国银行马来西亚分行等9家财富世界500强企业或其下属企业。这无疑将为中国企业提供集群式“走出去”的海外运营管理服务平台，同时会引进更多国际知名的上下游相关企业，建立世界级的合作关系。



森林城市税收优惠政策

马来西亚总理纳吉布2016年3月6日亲临森林城市开放盛典宣布：

- ◆ 森林城市成为免税区；
- ◆ 绿色城市的认证发展商与认证发展商管理公司享有企业所得税优惠；
- ◆ 旅游、医疗和教育三大产业获得企业所得税优惠；
- ◆ 享受以上优惠政策的企业无外国人参股限制。

专家访谈摘录

对话马来西亚产业投资专家：潘德荣

从房地产行业角度出发，
森林城市的开发，
在很大程度上是行业内的一次重要突破与变革。



潘德荣

马来西亚产业推广促进会会长、全球华人华商联合总会（马来西亚）秘书长、前首相署经济策划局产业机构副总裁、马中跨境电商专业委员会秘书长、马来西亚第二家园首席顾问（旅游部官方及中国银行指定）

Q：对中国投资者而言，在马来西亚做海外置业投资的优势是什么？

A：和欧美国家相比，我认为在马来西亚置业往往更有优势。第一是地理位置和环境方面，中马距离相近，仅是短途飞行的距离，没有时差。同时，它是整个东南亚东盟国家的“桥头堡”。气候环境上，常年 26~31 摄氏度的平均气温，宜人宜居。第二在人文环境方面，马来西亚流通 5 种语言，包括汉语、英语、粤语、马来语、闽南语，而且华人众多，在文化和风俗习惯等方面都和中国比较贴近，这也使得外来投资者能够更快更好地融入到当地社会，实现沟通生活“零障碍”。第三是政策方面，马来西亚政府为投资者提供了优厚的条件待遇和健康完善的营商环境，也为投资处于中心地带的马来西亚创造了最好的契机。

Q：您是如何看待依斯干达特区的投资置业市场和未来发展的？

A：依斯干达特区，是目前马来西亚重点发展和最具潜力的项目，未来打造方向和定位就是适合外国投资者投资、居住、经商、求学的未来城市，其投资置业的性价比更高，在政策条件支持上也更有利。依斯干达特区拥有更好的地理优势，它处于亚洲的中心点，去任何一个亚洲国家都十分便利，与新加坡的距离更是仅有一桥之隔，但其生活成本和企业成本却比新加坡低得多，因此现在一些新加坡大型企业都纷纷入驻到了依斯干达特区。相对来说，依斯干达特区目前的发展“仅欠东风”，即在人口数上还稍显不足，但日后伴随着就业机会

增加、基础设施的建设、交通网络全面开通，包括马来西亚到新加坡高铁的铺开，整个依斯干达特区的发展将得到前所未有的助力，而且会辐射整个东南亚未来的发展。

Q：依斯干达特区拥有哪些有竞争力的医疗和教育资源？

A：目前，依斯干达特区拥有丰富的医疗和教育资源。医疗机构方面，周边有鹰阁医院、立康专科医科、KPJ 柔佛专科医院和公主专科医院等。教育方面，包括英国的纽卡斯尔医药大学、南安普敦大学、雷丁大学，来自新加坡的莱佛士大学、新加坡管理发展学院依斯干达分院，以及荷兰海事技术学院、马来西亚多媒体大学依斯干达分校、英国马尔堡学院马国分院、莱佛士美国学校等都设立其中，这些高等学府的入驻不仅仅是催化依斯干达特区成功的因素之一，同时也让依斯干达特区永续发展及增长当地人口。

Q：在依斯干达特区目前的发展中，有哪些项目比较适合考虑？

A：我认为碧桂园森林城市在规划上跳脱出普遍地产开发的“楼盘”模式，致力打造一个全新的“绿色与智慧”之城。无论是创新环保的概念、智能生活的配备，还是先进的建筑设计理念和建造技术，在马来西亚甚至全亚洲来说，都是备受瞩目的。森林城市的开发，在很大程度上是行业内的一次重要突破与变革，也将会成为未来地产开发的一种趋势，同时也为人类所追求的高品质生活提供了更好的保障。

置业投资者与意向

置业投资者访谈摘录

新马意向置业投资者：朱先生

广州统汇资产管理有限公司总经理

Q：您认为投资置业东南亚国家的优势在哪里？

A：相对来说，在置业过程中我比较看重投资价值和升值空间，欧美国家已经“过时”了，快速发展中的马来西亚可以说性价比更高，在增值潜力方面更为突出，尤其是随着依斯干达特区商圈规模的扩大、人流量增多之后，会给整个马来西亚的经济发展带来推动作用。此外，它的地理位置、气候条件、教育配套等方面都属优质，宜人宜居，因此可以说是一个既适合投资也适合自住的项目。

新马置业投资者：沈先生

儒易中国董事长

Q：您为什么选择在东南亚国家做海外置业投资？

A：现在海外投资已经成为了新的趋势，主要是出于多元化资产配置考量，而之所以选择在马来西亚置业，有三方面原因，首先是它本身的升值空间，相对于成熟饱和的欧美和澳洲市场来说，马来西亚的房产在高速发展中，是“一带一路”的要冲之地，升值潜能大。其次是人文和语言上的原因，马来西亚的华人很多，大家同根同源，语言和沟通上没有障碍，更容易适应。第三，我也考虑了教育和医疗方面的资源，马来西亚本身是英联邦国家，有欧美教育体系和双语环境。医疗方面，在诊治理念和养生环境上都更先进、人性化。

新马置业投资者：骆女士

苏州唐宋投资有限公司总经理

Q：您为什么会想到进行海外置业？

A：首先，我本身的性格就比较偏好“走出去”，学习和接触一些新的、不同的文化和知识。其次，进行海外置业最主要的原因是由于目前国内的房地产市场已经接近饱和状态了，从升值空间来说，海外置业更有发展潜力和前景。同时，我也是出于家庭的考虑，比如孩子未来的教育问题，父母和自己未来的养老问题等等。

Q：在进行海外置业的过程中，您比较看重哪些方面？

A：我看重性价比、政府的政策导向、配套的设施，比如周边的环境、教育以及医疗资源等都是我比较看重的方面。像投资依斯干达特区的房产，一是看重性价比，相对欧美国家来说，马来西亚置业的成本相对更实惠，未来的增值空间也比较大。二是考虑到自住和未来的生活，语言是非常重要的，马来西亚流通汉语，沟通和融合上更容易，而依斯干达特区毗邻新加坡，环境和气候也十分舒适宜人，更加适合生活。

新马置业投资者：许女士

中国金茂（上海分公司）工程总监

Q：您在海外置业的过程中有哪些考虑因素？

A：好的建筑放在一个好的地方它永远都保值或增值，我置业的理念是要投资资源稀缺型。马来西亚是“东盟十国”的主席国，它优异的地理位置，使得它没有海啸、地震等天灾，气候宜居、没有雾霾，是亚洲不可多得的一块净土。另外是政府的政策导向，这里可以说是“一带一路”重要支点，因此未来发展前景和增值空间更有保障。

Q：能否向我们介绍一下您在依斯干达特区投资的项目和原因？

A：我选择的是森林城市项目。从我作为建筑设计师的角度出发，森林城市（海之贝单体建筑）已经荣获了绿色建筑 LEED-CS 金级预认证，意味着这个项目的规划在选址、节能减排、室内空气质量、建筑质量等方面都有卓越表现。它的环保循环系统保证了整个项目的生命力，大面积绿化与混凝土建筑材料的平衡，让住户更好地感受到好的建筑带给他们的高品质生活体验。



碧桂园森林城市泳池实景图

胡润百富

向上向善 · 引领由富及贵的格调

总部位于上海的胡润百富，是一个拥有中国高净值人群垂直类大数据，充分利用移动互联网优势为高端品牌提供调研与顾问咨询服务的新型全媒体集团。旗下拥有媒体、公关与活动、调研与顾问咨询、金融投资四大板块；媒体平台拥有胡润百富、胡润国际名校、胡润马道、擎四大品牌。



更多信息，请浏览胡润百富网站
www.hurun.net，关注胡润百富
 新浪微博 @ 胡润百富，胡润百富
 官方微信 HurunReport

胡润百富旗下微信号：
 胡润地产和胡润国际名校，期待您的关注

权威榜单

1999 年，胡润在中国打造第一张《胡润百富榜》，已连续 18 年发布，2016 年上榜人数 2,056 人，财富门槛 20 亿元。2012 年，创制《胡润全球富豪榜》，已连续 5 年发布，2016 年上榜人数 2,188 人，财富门槛 10 亿美金。除《胡润百富榜》和《胡润全球富豪榜》外，还首创了数个权威性榜单，比如：《胡润慈善榜》、《胡润艺术榜》、《胡润品牌榜》、《胡润少壮派富豪榜》、《胡润女富豪榜》等。

市场调研

胡润百富还长期追踪记录高端人群的变化。携手泰康人寿发布《中国高净值人群医养白皮书》，携手民生银行发布《中国超高净值人群需求调研报告》，携手兴业银行发布《中国高净值人群心灵投资白皮书》、《另类投资白皮书》、《消费需求白皮书》，携手汇加移民发布《中国投资移民白皮书》，在亚洲国际豪华旅游博览会发布《中国奢华旅游白皮书》，与星河湾发布《第一居所趋势白皮书》，与中信银行发布《海外教育特别报告》，与民生金融租赁发布《中国公务机行业特别报告》。此外还有《至尚优品——中国千万富豪品牌倾向报告》、《中国豪华车品牌特性研究白皮书》、《中国高净值人群养生白皮书》等等。

高端活动

胡润百富每年定向举办上百场高端活动，圈子创造价值，精准强势影响有影响力的圈层。除北京、上海、深圳、三亚等国内城市之外，还带领中国企业家先后走访英国、美国、新加坡、澳大利亚、印度等国家，为领袖级企业家在国际舞台赢得话语权，共同成就中国原创企业家走向世界的梦想。

财经脱口秀

2015 年 10 月，胡润百富与约珥传媒倾力打造的年度创新财经脱口秀节目——《马上胡》正式在第一财经电视、爱奇艺和宁夏卫视上线，于每周六晚 17:45 首播。开播以来，平均每期获得了 40 多万的点击量。

胡润国际

2012 年，胡润百富走向印度。如今，胡润百富在当地已知名于《胡润印度富豪榜》、《胡润印度慈善榜》以及一系列为印度最受尊敬的企业家打造的高端活动。

金融投资

2015 年下半年，胡润百富与 80 后领军企业家王麒诚夫妇成立胡润创富基金，支持年轻创业者实现创富梦想。

