



新山 概況

■新山（馬來語：Johor Bahru）是馬來西亞第二靠海大城，是柔佛州（Johor）的10個縣屬之一，也是柔佛州的首府。



■新山位於雨林氣候區，終年氣溫變化起伏小(25.5 - 27.8 °C)、溼度高，年雨量約2000mm，降雨主要集中在11月至隔年2月。

■坐落在馬來半島「最後一個城市」，新山也是歐亞大陸最南端的城市，與鄰國新加坡隔著柔佛海峽相對，有「大馬南方門戶」之稱。

■新山市中心（CBD）位於市中心的最南端，由兩個主要的高速公路連接著市區以及位於市外的住宅區。

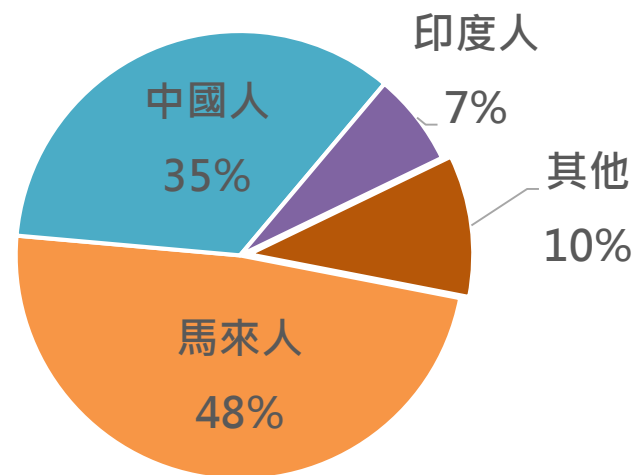


人口組成

2015年

人口	178.2 萬人
人口成長率	2.2 %
區域面積	220 km ²
人口密度	8,100 人/km ²
家庭戶數	514.7
平均每戶人口	3.8

新山人口族群組成



- 根據馬來西亞2010年人口普查結果（如圖），新山主要由三個族群組成——印度人、近半的馬來人，及35%的中國人（較全國之中國人比例22%高）。



常見交通

1. 五條主要高速公路連接市中心與郊外地區：

3號	Tebrau Highway
東北向E14號	Johor Bahru Eastern Dispersal Link Expressway
西北向1號	Skudai Highway
西向52號	Iskandar Coastal Highway
東向3號	Johor Bahru East Coast Highway

▼左方為拉慶總站，右臨高速公路



2. 長途巴士：

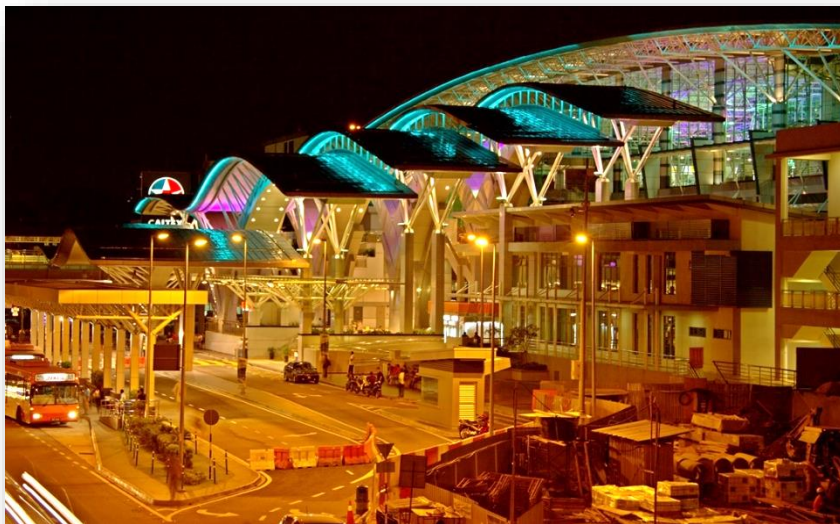
拉慶總站（Larkin Sentral）位於市中心東北方5公里處，提供來往大馬西部、泰國南部和新加坡的長途巴士。



常見交通

3. 計程車：

新山的計程車不跳表。常見車種有藍色、綠色、紅色及紅黃色，另一種大型豪華車較少見且價格較高。



4. 鐵路：

新山中央車站（Johor Bahru Sentral）往來吉隆坡至新加坡。



觀光旅遊

- 新山是馬來西亞最大、發展最快的城市之一，在這裡吃喝玩樂都很方便。

1. 地理位置優越：

位於新加坡、印尼、馬來西亞間的三角帶，是在地及鄰國遊客血拚和度假的方便地帶。

2. 新加坡遊客經常造訪：

當地百貨銷售業發展快速，商場林立，附近還有馬來西亞首個國際主題樂園 - 樂高樂園。



主要景區：

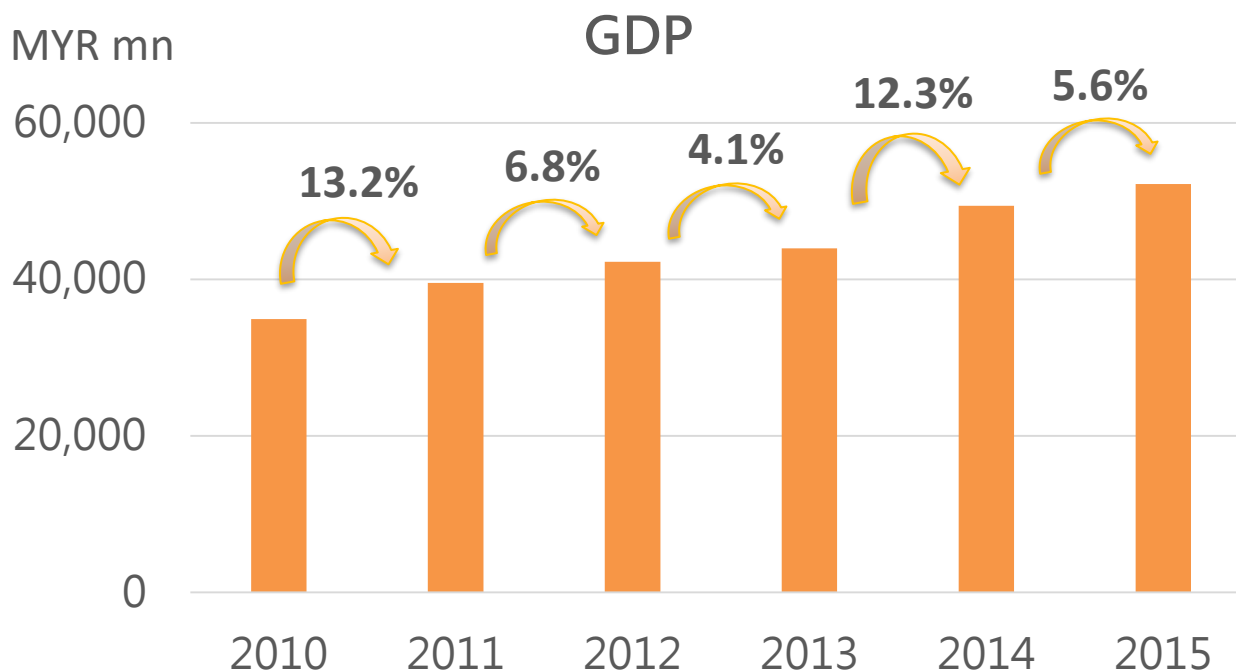
- 新山馬來西亞樂高樂園度假
Legoland Malaysia Resort
- 蘇丹阿布巴卡清真寺
Sultan Abu Bakar Mosque
- 玻璃興都教堂 Arulmigu Sri
Rajakaliamman Glass Temple
- 憤怒鳥主題樂園
Angry Birds Activity Park
- 柔佛古廟
Johor Old Chinese Temple



經濟發展

- 新山的工業、運輸和商業對馬來西亞非常重要，其大型企業包括電子、資源和石油化學的精煉廠和造船工業。

- 新山在過去六年內，GDP年均成長8.4%。





經濟發展 - 與新加坡經濟關係親密

1. 新山每年有16萬來自新加坡的旅客：

商家希望籍著近期新幣的強勢匯率，從遊客獲取更高的商業利益，因此新山的零售業發展蓬勃，大型的購物商場也愈開愈多。

▼ 公路連接新加坡往新山

2. 兩地居民頻繁來往：

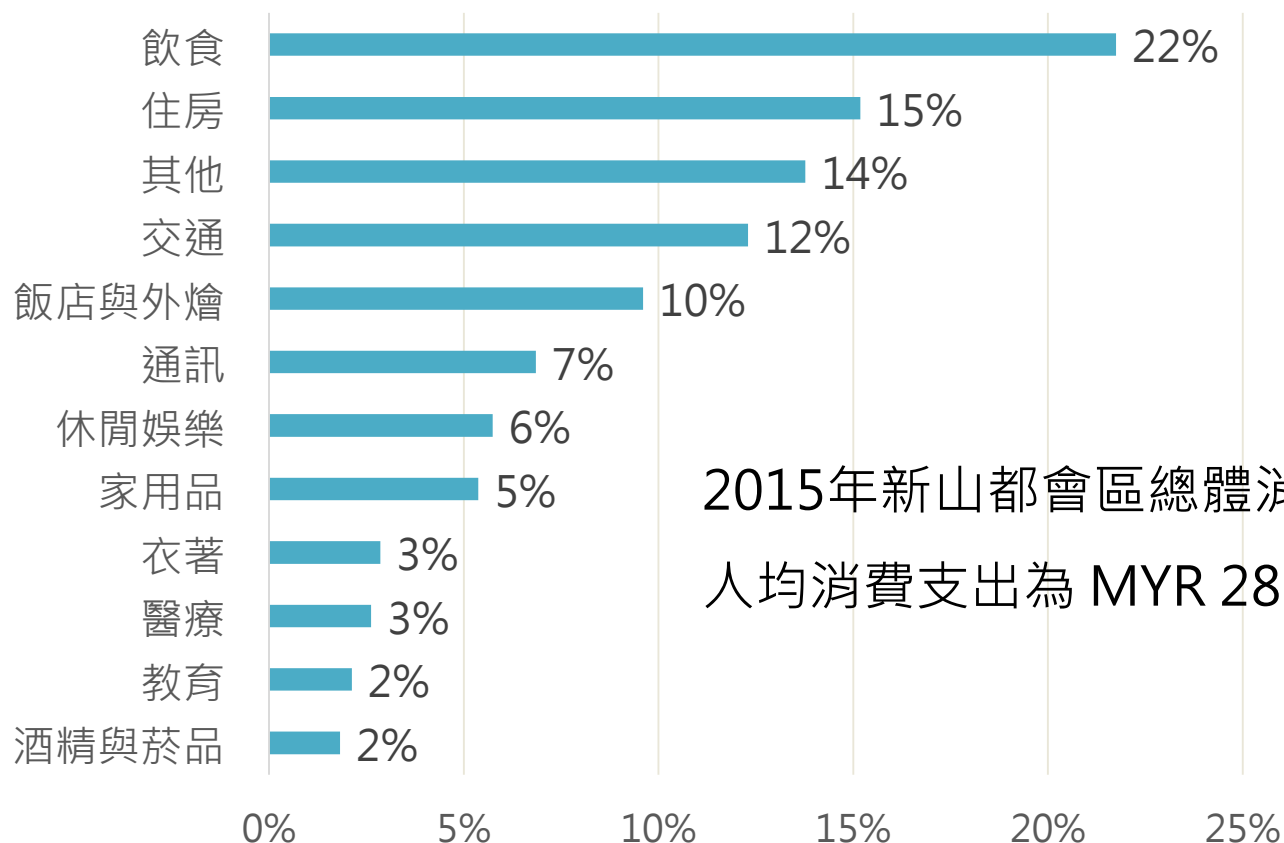
大批馬來西亞公民在新加坡工作，而許多新加坡公民也居住在新山，甚至擁有自己的工廠、產業與生意。





市場消費力 – 消費支出

新山 – 2015年消費支出結構



2015年新山都會區總體消費支出為MYR 516億，
人均消費支出為 MYR 28970，約為 USD 6534。



主要商圈

主要商圈	特色
安莎娜購物中心 Angsana Johor Bahru Mall	一站式的親子購物中心，離新山市中心和通往新加坡之公路都很近。
城中城/城市廣場 Johor Bahru City Square、 Komtar JBCC	位於熱鬧的新山市中心區，連接新加坡海關天橋，因此吸引大量的新加坡民眾前來購物消費。
KSL購物商城 KSL City Mall	位於新山市最大的整合開發區，商圈內還有水上樂園，亦鄰近許多其他熱門樂園，屬於較平價的消費選擇。
永旺購物商場 AEON Tebrau City	近期整修後重新開幕的大型商場，新山第4座主題樂園Fanpekka設在這家購物商場內。



安莎娜購物中心商圈

- 安莎娜購物中心 (Angsana Johor Bahru Mall) 原名安娜莎廣場 (Plaza Angsana)，離新加坡第二通道(連接新山市-新加坡)和新山市中心皆只需15分鐘車程。
- 一站式的親子購物中心，有超過200間的專櫃，涵蓋國際及在地的知名品牌，也包括家庭娛樂中心、童趣世界、卡拉OK、保齡球館和兩個美食廣場，提供道地的美食，如黃薑飯、新山馬來滷麵等。





安莎娜購物中心商圈

商業輻射範圍	商圈位於郊區，完全以購物中心為整商圈範圍。
商圈特色	商品從高端到便宜的仿製品都有，食物、衣服、日用品、穆斯林商品，甚至婚禮用品和旅遊紀念品都可以在此買到。
商圈通達性	安莎娜周圍有6處公車站口，也鄰近主要幹道，搭乘計程車十分方便。

經營成本

商圈（附近）平均店租：

203.1 RM/坪





城中城/城市廣場商圈

- 此商圈的主要核心地帶位於兩個購物廣場，一為新山城市廣場（Johor Bahru City Square），另一為新山城中城廣場（Komtar JBCC），兩者地理位置比鄰，規模也都相當龐大。
- 從新加坡往新山一出關卡後，海關天橋直接連接就是城市廣場，因此此處吸引許多新加坡民眾來享受當地相對便宜的物價。





城中城/城市廣場商圈



▲陳旭年文化街

- 這邊有很深的華人精神傳承，從廣東話與閩南語的使用，加上處處可見的中文就知其影響力，主因為中國沿海居民被迫遷到海外，柔佛州行政長官也下放土地給華人墾殖，新山在雙方互利之下發展很快。
- 此商圈著名的翁固本街、陳旭年街、黃亞福街等，即是紀念來此地開墾的重要中國華人，在這裡聚集許多為人稱道的美食。



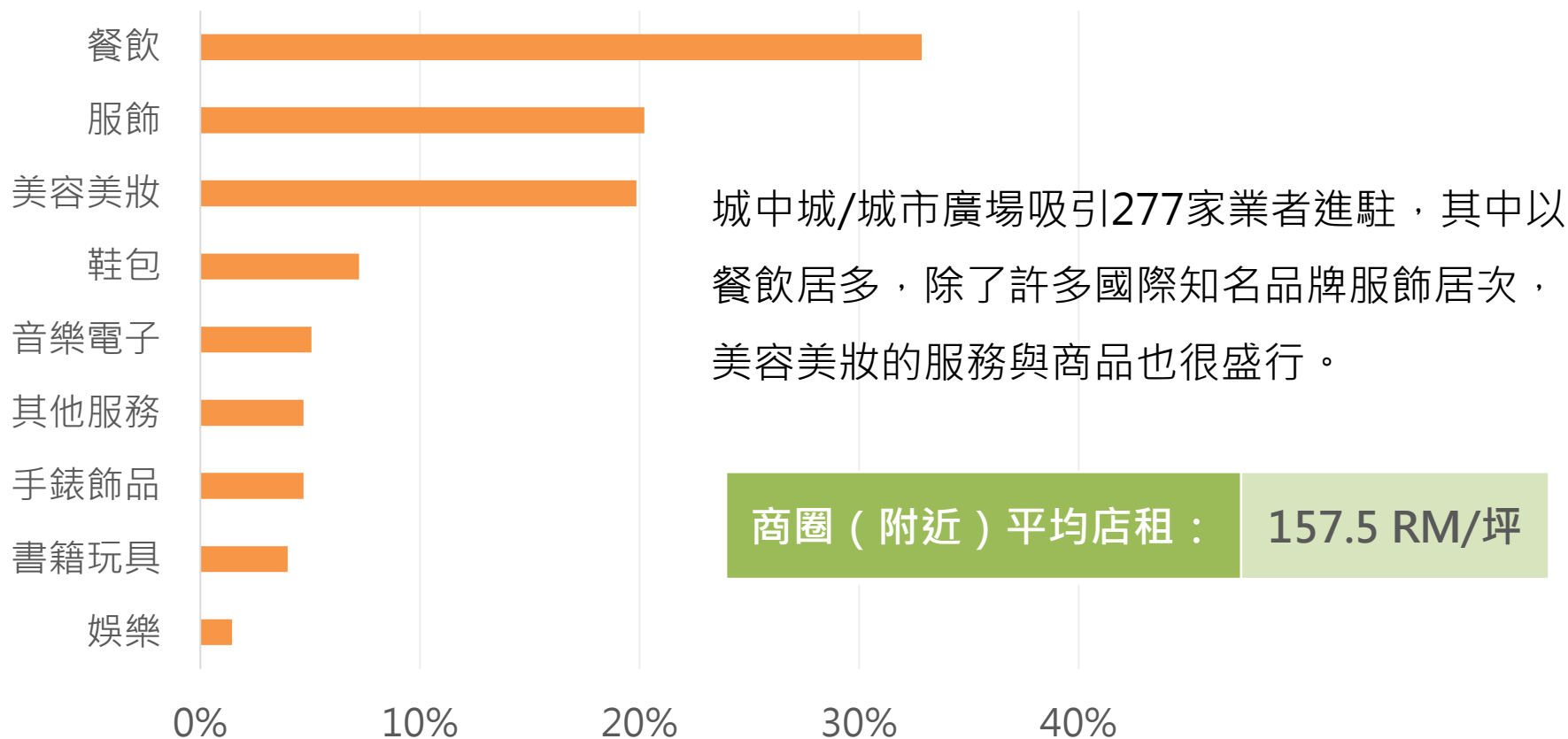
城中城/城市廣場商圈

商業輻射範圍	從核心的兩大購物廣場延伸至靠近海關的沿海地帶。
商圈特色	每天有許多新加坡民眾來此購物，享受馬來西亞相對更實惠的價格——美食、購物、按摩和頭髮護理等。
商圈通達性	僅與新山海關一街之隔，公共交通方便。



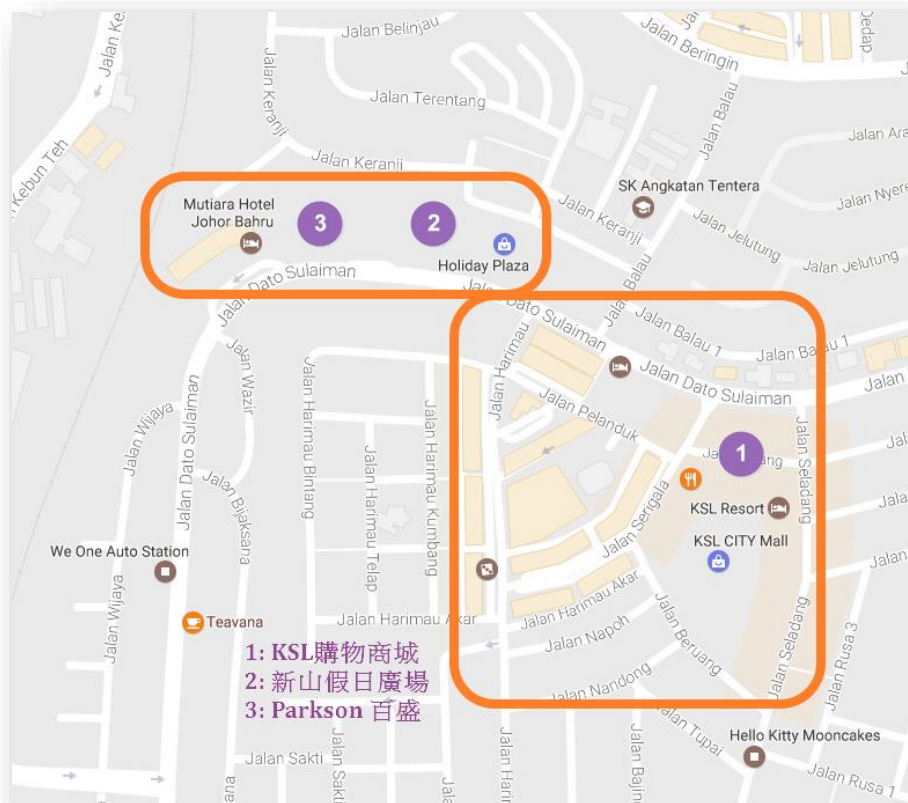


城中城/城市廣場 - 業者組成與經營成本



KSL購物商城商圈

- 此商圈以KSL購物商城（KSL City Mall）為核心，旁邊有許多傳統的小吃店。相隔一條街往北走有兩家購物商場——新山假日廣場（Holiday Plaza）以及位於廣場內的百盛（Parkson）。
- KSL購物商城與假日廣場內的商家定位不同，價格與品質差異懸殊，另KSL商城結合KSL Hotel & Resort，結合購物、住宿與玩樂於一。





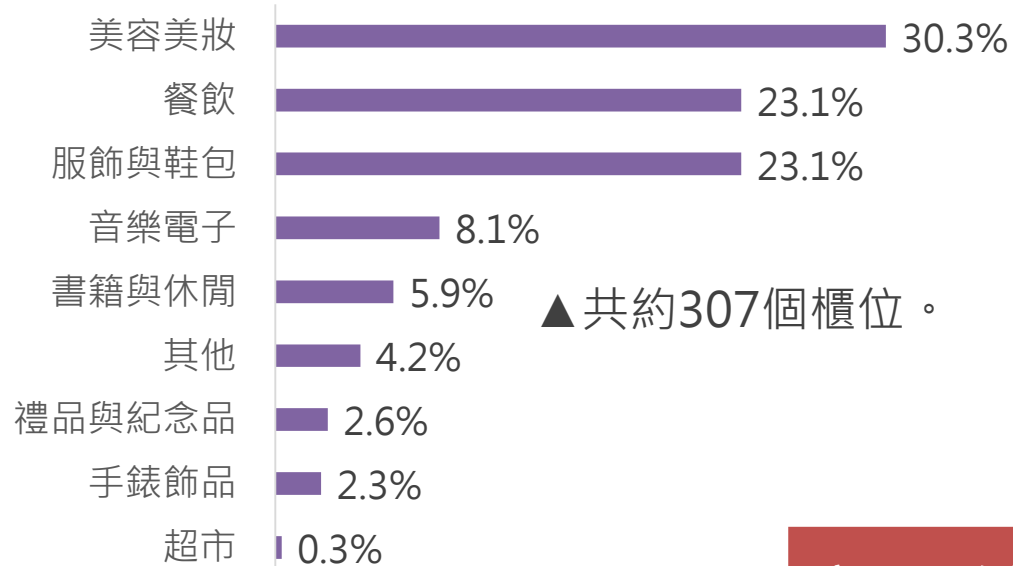
KSL購物商城商圈

商業輻射範圍	商圈以KSL購物商城為核心。	
商圈特色	KSL購物商城	中價位路線，雖商品精緻度不如台灣百貨公司，但價格相對較低。
	假日廣場	中低價位，有手機店、按摩店、和販賣盜版光碟的商家，食物只有麥當勞與肯德基可選擇，近年來人潮漸減。
商圈通達性	此商圈離海關5分鐘車程，離市中心10分鐘車程，也有車班頻繁的S1 by Causeway Link 和IM 17 by Maju 公車可抵達此區。	



KSL購物商城商圈 - 業者組成與經營成本

KSL購物商城



假日廣場：

約440個櫃位。除了百盛之外，許多店家主要販售光碟遊戲、電子產品、化妝品、鞋包配件、家用品和玩具等。

商圈（附近）平均店租：

112.4 RM/坪



永旺購物商場商圈

- 此商圈由兩個購物商場所組成——永旺購物商場（AEON Mall Tebrau City）和特易購特大店（Tesco Extra Tebrau City），距離海關車程約25分鐘。
- 兩家商場的定位不同，前者是百貨公司型態，後者是與家樂福歸屬同類的量販商場。





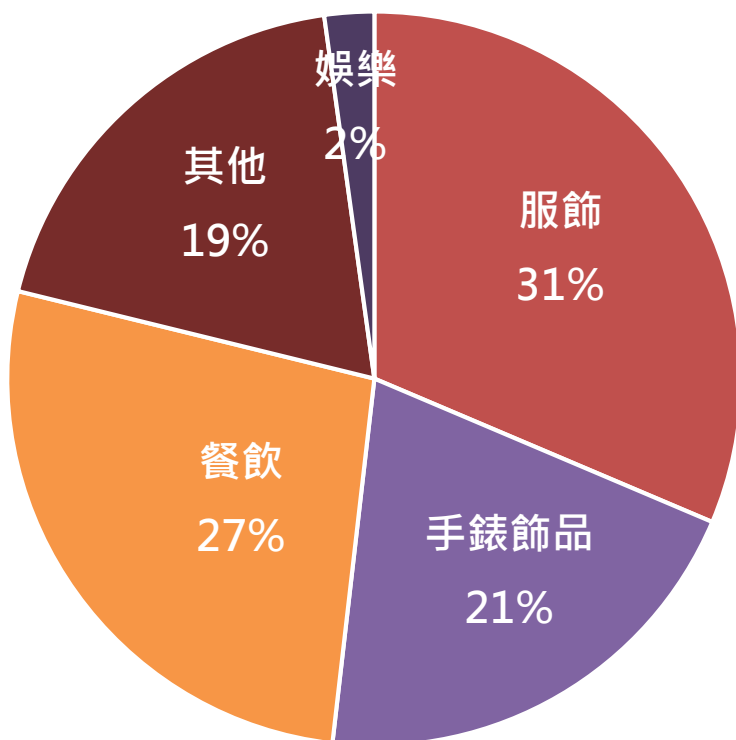
永旺購物商場商圈

商業輻射範圍	商圈位於郊區，完全以兩個商場為整個商圈範圍。
商圈特色	此商圈不僅吸引需要大量採買家用品的家庭，還是愛逛街買流行品者的最愛。
商圈通達性	離新山市中心約20分鐘，鄰近主要幹道，開車或搭乘計程車十分方便，永旺也有接駁車往返兩地。



永旺購物商場商圈 - 業者組成與經營成本

永旺購物商場



■ 特易購：

為超市/量販店，販賣日常民生用品。

商圈（附近）平均店租：

58.6 RM/坪

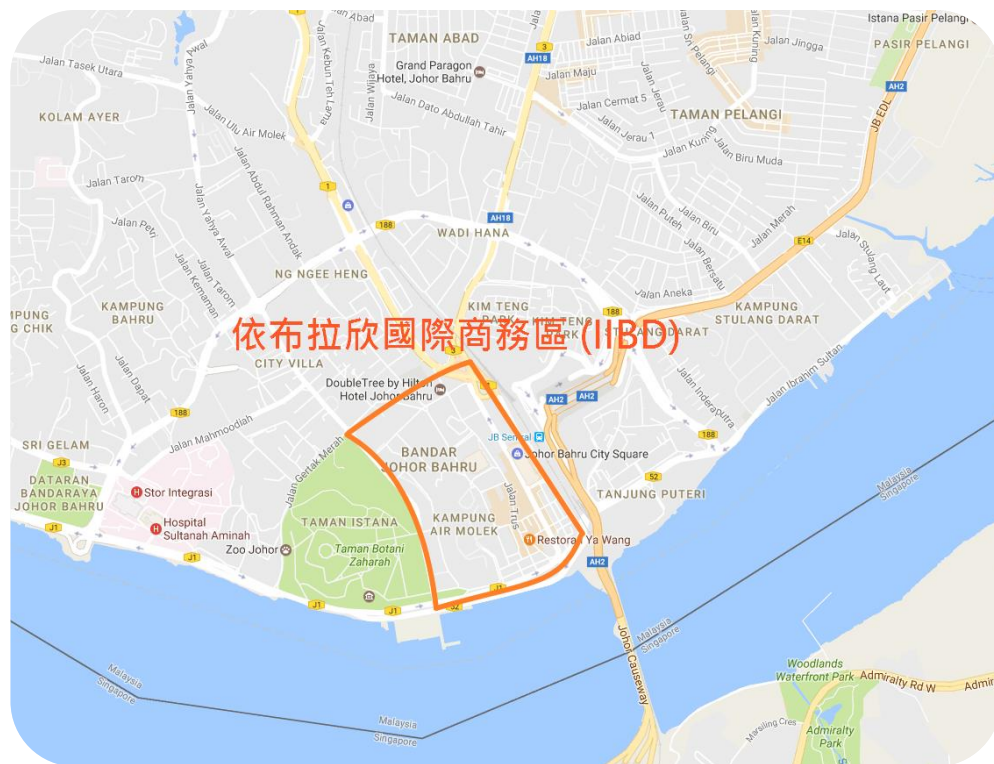


新山未來重大規劃

■ 依布拉欣國際商務區 (IIBD)

約250英畝(30.6萬坪)，將作為投資、經商之重要經濟據點且宜居之綠色城市。

IIBD (Ibrahim International Business District) 坐落在柔佛南部經濟區和新山中環區，計劃發展總值介於200億至250億令吉，目標帶動新山中心商務區和整個新山市轉型，加速培養新生代企業家。





新山未來重大規劃

依布拉欣國際商務區 (IIBD)

- 該區主要目標為刺激經濟活動，並吸引國內外投資者。
- 商務區內的將覆蓋大量綠地至17公頃。
- 4大策略：商務、綠色、文化遺產及網絡連接。
- 此商務區將包含城中城/城市廣場商圈。



IIBD土地用途劃分

