

从长堤到特区。

柔新经济特区的设立引发广泛关注，对当地经济、社会等多方面产生莫大影响，并展现出巨大发展潜力。

经济领域，该经济特区将吸引大量国内外投资，迎来企业纷纷入驻。从制造业、高科技技术、绿色行业到数字产业，到将在这个全国第二大人口的州属——柔佛，蓬勃发展，创造大量就业岗位，提升人们收入水平不在话下，也将一并带动上下游相关产业协同发展，塑造完善的产业链，从而促进区域经济快速增长。

社会层面，经济特区的“驾临”，当地的基础设施建设将不断获得改善，交通会更加便捷，教育、医疗等公共服务资源也会得到优化和提升，居民的生活品质当然也显著提高。

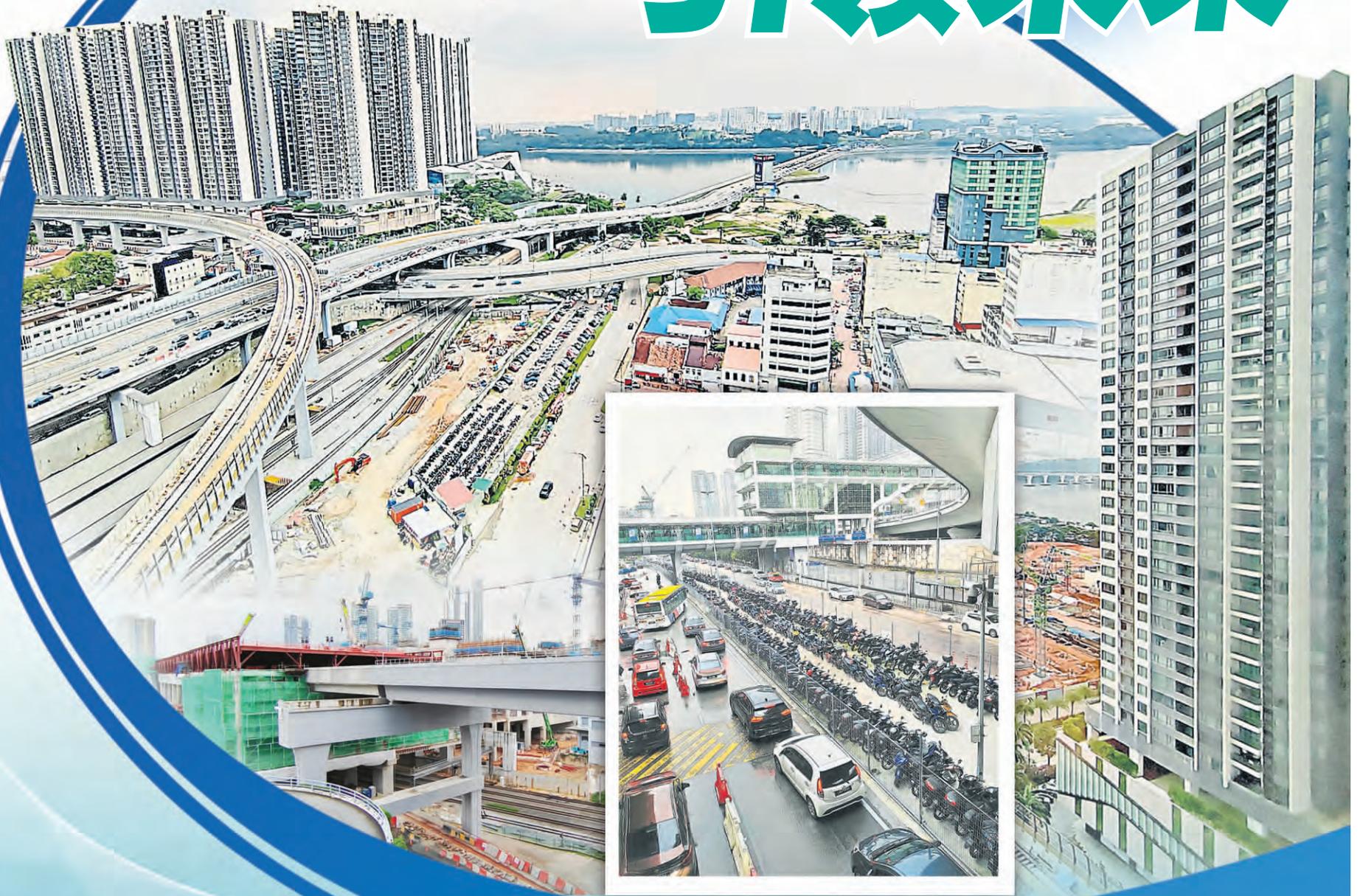
未来两年将是“关键年”，柔新经济特区将发挥政策优势，持续优化营商环境，吸引更多创新形态企业和高端人才，推动产业升级，并朝向更高端、更智能的方向迈进。同时，有助加强与周边地区的合作，实现资源共享、优势互补，拓展更广阔的发展空间。

柔新经济特区未来被看好将成为区域经济发展的重要引擎！

从长堤到世界舞台

柔新经济特区

引领未来



马新联手打造

# 经济特区 凭 3大优势领跑

经济特区 (Special Economic Zone) 在全球经济版图中日益凸显其重要性, 尤其对发展中国家来说, 它们是吸引投资、促进经济增长及推动全球化的重要力量。因此, 近 10 年来, 全球经济特区的数量呈现高速增长, 联合国贸易和发展会议 (UNCTAD) 的数据显示, 全球经济特区的总数已超过 5000 个, 且数量还会持续攀升。

而凭借独特的地理优势和巨大的发展潜力, 柔新经济特区在近 1、2 年来, 正吸引全球投资者的广泛关注。

虽然我国也有东海岸和北马等经济特区, 但马来西亚创业促进会全国总会会长拿督郑大勇认为, 柔新经济特区仍是目前最具潜力的一个, 主要原因有 3 个:

第一、柔新经济特区获两国政府的支持与投资, 所以我对它充满信心。

第二、综观东南亚的经济格局, 大马和新加坡是表现较出色的两个国家。

以 2020 年的数据为例, 我国国内生产总值 (GDP) 约为 4397 亿美元 (约 1 兆 9494 亿令吉), 新加坡则达到了 5307 亿美元 (约 2 兆 3528 亿令吉); 两国经济体量相加, 接近 1 兆美元 (约 4 兆 4336 亿令吉), 约占整个东南亚国内生产总值的四分之一。

此外, 人均国内生产总值, 亦是衡量经济发展水平的重要指标, 而大马和新加坡位列东盟国家中的前 3 名, 充分说明了两国经济发展的强劲势头。

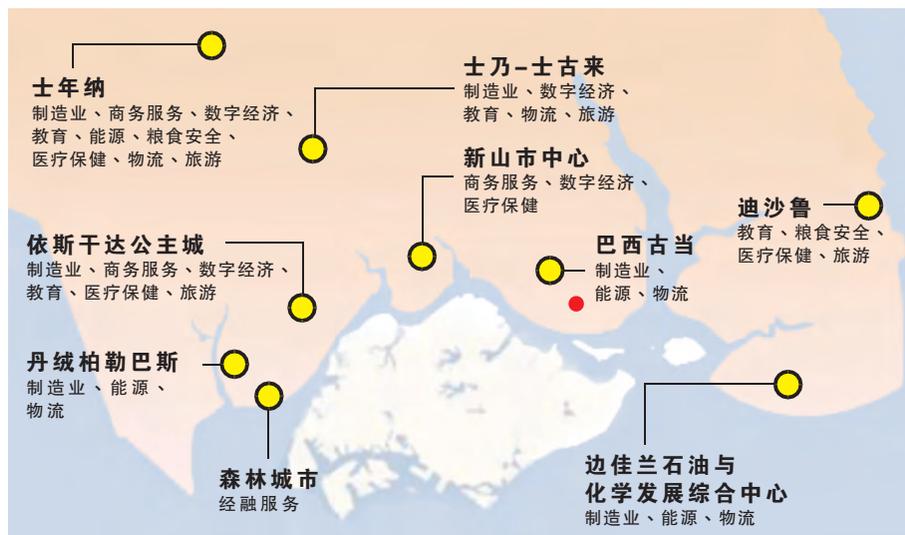
第三、大马和新加坡之间, 原本就存在极为紧密的贸易关系。数据显示, 新加坡是大马第二大的贸易伙伴, 大马则是新加坡第三大贸易伙

伴。

综上所述, 两国不仅在地理位置上紧密相邻, 加上经济基础稳定, 而且原本就存在紧密的贸易联系, 在这样的基础上一起建设的经济特区, 将具有巨大的发展潜力。

## 非零和博弈

而要充分发挥柔新经济特区的潜力, 在他看来, 关键取决于两国如何实现优势互补, 达到“互利共赢”的效应, 并促进区域经济一体化, “我



## 中小企搭上发展快车

在柔新经济特区的发展中, 创业促进会也扮演着举足轻重的角色, 其核心作用主要体现在以下 3 大层面:

第一、代表商会会员与政府部门对接, 为会员提供最新资讯、政策解读和市场动态, 以便企业能快速把握发展机遇。

第二、积极引导商会会员探索自身业务的关联性, 以便有机会参与到

柔新经济特区重点发展的 11 个领域中。

第三、通过举办各种活动和研讨会, 为商会会员搭建资源整合平台, 促进跨领域合作。

虽然柔新经济特区的设立, 并不是专为中小型企业量身定制, 政府亦未出台针对性的扶持政策, 但马来西亚中小企业公会总会会长陈棋雄认为,



柔新新山市中心黄金地带的高楼。

国拥有的是土地和劳动力等方面的优势, 新加坡则有金融、技术和创新等方面的实力, 现在就看有效政策的制定和实施了。”

然而, 很多人担忧, 这层互补关系会否逐渐演变成竞争关系? 郑大勇表示, 经济特区的发展不会是非零和博弈, 即一方实现收益、另一方必有所失, “不管是什么时候, 竞争都是无可避免的, 但健康的竞争是促进成长的因素, 能激励双方不断进步, 最终共同创造出更大的经济蛋糕。”



「本地企业应尽快掌握未来的发展趋势, 并积极参与到柔新经济特区的建设中。」

——郑大勇



「虽然柔新经济特区并非为中小型企业量身定制, 但也能受惠其中。」

——陈棋雄

## 柔新经济特区特辑组委

策划: 罗依薇、何燕羚

新闻报道: 洪诗迪、游燕燕、陈美玲

广告总监: 李云忠

文宣: 李德慧

摄影: 骆建强

广告: 甘汉强、莫文豪、陈莉美、

陈明衍、蔡亚源、黄俊福

设计与编版: 林宝盈、林明慧、黄琳琳、黄素燕、王利豪、林丽燕、陈雯丽、王志豪、杨晓云、黄晓恬、林木杰

# 不做旁观者 企业应积极融入

在郑大勇看来，包括高科技和绿色能源，将是柔新经济特区的两大发展重点。

因环境、社会和监管 (ESG) 已是全球性的趋势，各国都在谈论“减碳”或“零碳”目标，所以柔新经济特区在发展一些传统行业的同时，若能顺应趋势积极布局绿色能源策略，将能取得更显著的经济效益。

## 凭优势找定位

“尽管有观点认为，我国在高科技和绿色能源领域较为滞后，但为了提升国家竞争力，我们必须积极融入其中。即使无法独立承担，与国外企业合作或参与相关项目，也能在产业链中找到自身的定位。任何产业都有上下游之分，本地企业可以根据自身优势，在产业链中扮演不同角色。”

他说，若我们只是观望，那我们将永远停滞不前。因此我希望国内的企业能够尽早规划，明确发展方向，以便能参与到柔新经济特区的发展中。无论规模大小，积极参与才是成功的关键，而不是静观他人发展壮大。



柔新使用公共交通往返柔新两地的民众。

# 筑巢引凤助人才回流

柔新经济特区对我国经济发展的积极作用毋庸置疑，但郑大勇还敏锐地洞察到了另一个潜在的重大机遇，那就是吸引海外人才回流。

他说：“我国人才外流现象不容忽视，国内有多少的优秀人才都纷纷选择远赴海外深造，并在国际大公司内担任要职。

“他们在国际舞台上取得的卓越成就，固然值得骄傲，但更值得深思。”

## 为发展注入活力

究竟是什么因素，让他们不愿回归？大马是否给他们提供了足够的发展空间和机遇？我们的经济环境能否容纳他们的才华？

因此，若柔新经济特区能够蓬勃发展，它不仅将成为人才汇聚的磁场，更能为身处海外的精英们提供回归的契机，为国家发展注入新的活力；尤其我们所锚定的高科技、新能源及绿色经济等领域，与全球未来的发展脉络高度契合。



新柔长堤

# 期待打通国际市场

而在陈棋雄看来，柔新经济特区有望成为连接大马和国际市场的重要桥梁，好比深圳和香港。

但要真正实现这一愿景，必须先正视并着手解决自身存在的不足，其中要属金融体系的优化升级迫在眉睫。

他说，相较于新加坡，我们的金融体系仍有极大差距，他们凭借多年积累的金融经验，构建了高效且便捷的金融环境，是吸引众多企业和人才的关键因素之一。

## 加强金融效率

因此我们必须致力于简化繁琐的银行系统和金融流程，以提高资金进出效率，尤其我国现有的审核机制和监管体系等，在效率上仍有待提高。

“若想在激烈的国际竞争中脱颖而

出，我们必须加大力度去改善金融环境。”

此外，简化或是系统化各类行政程序，甚至设立一站式服务协助国外企业落地，以提升办事效率也是一大关键。

“唯有这样才能与其他国家，尤其是新加坡展开更有效的竞争。要知道柔新经济特区将为我们带来巨大的经济辐射效应，尤其新加坡作为重要的出口枢纽，高昂的运营成本促使许多企业寻求更具成本效益的替代方案。”

而柔佛的地理优势和较低的运营成本，对他们来说是极大的吸引力。

# 税务优惠成败关键

税务优惠是柔新经济特区吸引投资的关键优势。

而马来西亚投资发展局早在2月，便已公布柔新经济特区的税务优惠配套。

在YYC超越集团柔佛区域总监吴轩宇看来，此次的税务优惠配套，可是说是伊斯兰达特区的加强版，对外国投资者具有显著的吸引力。

然而，过去马来西亚税务体系的复杂性，曾让不少外国投资者心存疑虑，担心存在模糊地带或潜在风险。

对此，他强调，我国的税务系统已日趋完善，曾经的模糊地带已逐渐消失。实际经验也表明，税务局的整体效率、执行方式以及审计态度都在稳步提升，与国际标准日益接轨。

## 电子发票精准追踪税务

因此投资者不必过分担忧，如有需要，可寻求专业税务师的协助，进行周全的税务规划。

“随着电子发票 (E-Invoice) 系统的全面推行，税务局将能够更精准地追踪进口商品信息，所有进口数据都将纳入所得税申报范畴。此外，所得税局与海关总署之间的数据共享，将实现信息的互联互通。未来，进口商务必严格遵守申报规定，确保税务合规，以避免不必要的税务风险。”



“柔新经济特区的税务优惠，是伊斯兰达特区的加强版。”

——吴轩宇

一个追求完善及不断提升的城镇，相对受到市场的关注与追捧。

发展超过20年的和丽园(Austin Heights)，是本地家喻户晓的现代综合城镇，乘着城市综合体(HOSPCA)的发展概念，把居住、办公、商业、休闲、教育、运动、娱乐、绿化、保安等元素一揽其中。

当人们仍把目光都聚焦在和丽园的房产时，该发展商已悄然布署扩大生态圈的行动，将进一步引进新的元素，来迎合新时代的来临，并让和丽园的发展更为完善，达至永续经营。

## 健康、教育、商业齐发力！

# 和丽园完善发展永续经营

张润安透露，和丽园扩大生态圈，将着手申办一所专科医院及推动银发计划，打造完善的健康链。



南洋风情街是和丽园发展商打造的主题商业区之一，吸引许多人潮来光顾及打卡。

## 打造完善健康生态

和丽园发展有限公司董事主席拿督张润安透露，自冠病疫情过后，人们对于健康和医疗更为重视，加上社会老龄化的趋势不断增长，有关保健、医疗、养老等领域的需求相对日益增多。洞悉这个时局，他们将着手申办一所专科医院及推动银发计划，希望不久的将来能提供民众专业与完善的医疗服务，及为银发族提供老年生活的全方位服务。

除此之外，该发展商正和外国知名的相关机构洽谈合作，设立研发量大生产及健康农作物的实验室，一旦研究成功，将能大量生产健康农作物，为本地的食粮贡献一份心力。“这样的实验室，也可成为一个吸引人的旅游景点，带动人流量。”

该公司也寻求参与生物科技及保健品的商机合作，以形成一条包含医疗、养老、食粮、保健品的完善健康链。

## 持续推动高人流量

丽园大道综合商业城已是热络繁华的商业区，但和丽园发展商并不自满，持续不断推动吸引人潮的项目及活动。张润安透露，希望与政府洽商合作，以优惠的条件带入具促进高人流量的政府机构入驻。

该发展商也规划年轻文创区，打算以一小块一小块的空间，以吸引有创意及想创业的年轻人加入，让他们有个集体空间来发挥文创与经商头脑。

张润安亦表示，因为疫情关系，丽园水上主题乐园的许多设施已过时或陈旧，“所以我们寻求中国的知名相关业者联营，借助他们的经验和技能，来进一步提升乐园的设施及服务，以吸引更多人潮。”



丽园大道综合商业城已是热络繁华的商业区，但和丽园发展商仍致力推动高人流量的项目及活动。



和丽园发展商和中国的相关业者联营丽园水上主题乐园，借助他们的经验和技能，来进一步提升乐园的设施及服务，以吸引更多人潮。

## 报名学子多 将扩充校园

曾荣获教育部私立教育机构五星级荣誉的和丽园私立与国际学校，其办学品质一路受到肯定，获得家长的青睐。

张润安表示，报名就读的学生越来越多，等候名单很多，现有校园已不足以应付殷切的需求，因此他们初步计划物色新校地来扩充校园，以招纳更多学生，让他们接受优质的教育，相对也进一步带动当地的人潮。



报名就读和丽园私立与国际学校的学生越来越多，和丽园发展商初步计划物色新校地来扩充校园，以招纳更多学生，相对进一步带动当地的人潮。

地址：No.71, Jalan Austin Heights 8/1,  
Taman Mount Austin, 81100 Johor Bahru, Johor.  
电话：+607-360 3100/3101  
网站：www.austinheights.com.my  
脸书：https://www.facebook.com/AustinHeights/

张润安认为，柔新经济特区的优越地理条件，可媲美深圳与香港的模式，前提是两国须真诚相互配合及辅助，大马可借助新加坡来吸引更多国际品牌入驻，新加坡则可借助大马的土地、人力及优惠奖掖等来扩大企业及品牌的发展。

“执行力度是成败的关键，这涉及到两国不同的议程、政治干扰等因素。”

“政府要有国际的思维，要有更大的包容性，及简化相关的条例与批文，以打造国际化的生活环境，才能吸引更多的外国投资，相对促进许多方面的需求增长，包括就业人口。”

另一方面，张润安表示，一旦轻快铁路落成启用后，便利两地人民的往来，届时将吸引更多国人前往新加坡工作，致使本地企业更求才若渴。他认为，新加坡毕竟是弹丸小国，相对市场容易饱和，因此本地的高等学府及企业应加大力度来扩展就学与职场的接轨工作，以让学生达至“毕业就是就业”的美好憧憬，相对为本地的企业带来适宜的就业人口，解决难觅人手的窘境。

“我们要务实地紧跟时代发展，除了提升本地学府，也包括引进知名的外国学府，提供适宜的职场培训及AI等科技的指导，以让年轻人能与时代接轨。”

柔新经济特区可媲美深港模式

开放报名  
2025年8月  
入学

# 和丽园国际学校 为孩子的未来领跑

和丽园国际学校是一所获得马来西亚教育部颁发五星级荣誉的国际学校。自2011年创校以来，致力于为学子提供卓越的教育。迄今为止，超过1,000名莘莘学子已成功毕业并在历届IGCSE国际中学教育普通证书以及A Level英国剑桥国际A水平的考试中屡创学术佳绩！他们不仅获得了多个世界最高分，还斩获了马来西亚最高分奖项。这些卓越的成就反映了和丽园国际学校对卓越教育的承诺，以及学生们在学术领域的辉煌表现。

IGCSE 和 A Level 课程为学生提供了全面的学科选择，为他们未来的发展奠定坚实基础。

和丽园国际学校拥有学前教育中心(幼儿园)，以及从小学到 A Level (大学先修班)的完整教育体制。在国际课程教育体系下，小朋友3-5岁就读启蒙班幼儿园，并提前于5-6岁入学国际小学一年级。多年来和丽园国际学校稳健发展并致力创造一个国际化的人文环境和学习氛围，并提供全方位的教育发展，让学子们以自信的心态迎接未来全球化挑战。



国际幼儿园  
剑桥学前教育



国际小学课程  
IPC & CIPP



国际中学课程  
剑桥IGCSE



大学先修班  
剑桥A LEVEL



游泳比赛

高尔夫课程



国际日与家庭日



澳大利亚墨尔本三一学院(Trinity School)教育之旅

## 历届学术荣誉榜

2019年马来西亚IGCSE  
杰出剑桥学员奖 (8科总成绩第一名)

9次荣获世界最高分荣誉奖

英国剑桥国际 A Level

数学 - 2022

IGCSE 剑桥国际中学教育普通证书

华语 - 2024

资讯和通讯技术 - 2019

高级数学 - 2021

马来文 - 2012

数学 - 2015(\*2), 2017, 2021

7次荣获马来西亚最高分荣誉奖

IGCSE 剑桥国际中学教育普通证书

马来文 - 2012, 2021

商业学 - 2021

物理 - 2014, 2019

会计 - 2014

高级华文 - 2013

奖学金  
开放申请  
\*附带条款



Bhuvanadevi Elanchelvan  
IGCSE杰出剑桥学员奖 - 2019  
马来西亚最高分荣誉  
物理 - 2019



Soh Win  
世界最高分荣誉  
IGCSE 华语 - 2024



Emilia Ayu  
Binti Yuhasnor Affandy  
世界最高分荣誉  
高级数学 - 2021



Jesmond Tay Soon Xiang  
世界最高分荣誉  
A LEVEL 数学 - 2022  
IGCSE 数学 - 2021



Mohamad Irfan  
Bin Mohammad Nazrin  
马来西亚最高分荣誉  
马来文 - 2021



Eirene Chiam Wan Yi  
马来西亚最高分荣誉  
商业学 - 2021



Chin Sek Yi  
世界最高分荣誉  
资讯和通讯技术 - 2019



AUSTIN HEIGHTS INTERNATIONAL SCHOOL

Wholly Owned By Austin Heights Education Sdn. Bhd. (777277-H)

No. 2, Jalan Austin Heights 3/1, Taman Mount Austin, 81100 Johor Bahru, Johor, Malaysia. T +607-351 5000 F +607-352 8373 E enquiry@austinheights.edu.my www.austinheights.edu.my

+607-351 5000

+6018-777 3153

OPEN DAILY : MON - FRI : 8.30AM - 5PM | SAT : 9.30AM - 1PM | Closed On Sundays & Public Holidays



SCAN THIS QR CODE FOR MORE INFORMATION

发展成熟区的最后一块独立别墅地段，经由发展商精心规划打造，产业增值性价比高，可谓集珍贵、舒适、绿化、便利及价好于一身；位处依斯干达公主城的 East Ledang 内的 Regent's Park，在全国最火热的房产市场（柔新经济特区）上显得一枝独秀，为高端房产作出独家贡献，相对受到众多买家的青睐。



拥有多间高等学府的教育城与 Regent's Park 近在咫尺，甚至步行就可抵达。

# Regent's Park 一枝独秀

## 珍稀与价好的独立别墅地段

由庆丰集团 (Haverse Holding Sdn Bhd) 发展的 Regent's Park，被誉为发展成熟区的最后一块独立别墅地段并不为过，放眼望去，它属当地最后一块高端房产“珍稀之地”，且座落在 East Ledang 内，周遭已有许多独立式洋房，居住率高达 80%，早已是一个成熟的高端房产社区；再往外放射出去，依斯干达公主城的多个公共设施及交通网络，提供居者无限的生活便利，成为高端顾客的青睐。

### 仅剩的纯独立别墅发展项目

该公司首席执行官姚瑞才表示，Regent's Park 周围地区入住率高，包括不同领域的专业人士、来本地长久公干的外国人士等，融合多元文化的气息、打造高素质的居住环境，热络繁华亦自在不在话下。

属永久地契的 Regent's Park，占地 38 英亩，每英亩仅建 2.7 个单位，且面对面的单位相隔 66 尺双向车道，低密度规划及宽敞的道路，大大增添居者隐私，使居住环境更为写意。除此之外，周遭面积高达 50 英亩的 7 个绿化公园，提供居民运动、休闲与散心的健康空间，在翠绿环抱的环境中，提升居民的生活品质。

### 个性化与实用性的居住空间

Regent's Park 推出 99 个独立式洋房单位，包括 67 个洋房地段及 32 个洋房单位，目前先推展洋房地段，土地面积从 8000 至 1 万 2000 平方尺不等，并提供客制化服务。

“买地来建，非常适合那些想依据本身需求的买者，他们拥有更大的发挥空间来落实创意，打造出属于自己的个性化与实用性的心仪家园。”



Regent's Park 是依斯干达公主城最后一块高端房产“珍稀之地”，占地 38 英亩，将推出 67 个洋房地段及 32 个洋房单位。



Regent's Park 周遭拥有面积高达 50 英亩的 7 个绿化公园，提供居民运动、休闲与散心的健康空间。



姚瑞才表示，Regent's Park 周遭独立式洋房区高达 80% 居民入住，已是一个成熟发展的地区。

购屋者在购地后也能依据自己的喜好来建造，可以一层或两层或建多一层地下室，房间与浴室的多寡、室内格局的多元与个性规划、私人花园的面积与设计等，都能按照自己的喜好来打造，优化空间布局。

姚瑞才表示，该公司提供的一站式服务，免去买者诸多烦恼及成本，省心省力，包括推荐可信赖的建筑商，让买者可以更好地掌控建筑成本、施工进度及最终的成品，使每个细节皆符合他们的期望。

“我们数量大，所取得的价格相对较便宜，为买者降低不少费用。”

至于 32 个洋房单位，经过他们的重新改造，3 种款式不仅都增加了建筑面积，也华丽转身成时尚兼实用的现代家居空间规划。

销售走廊： Lot No.G01 & G02, Ground Floor,  
Mall of Medini, Iskandar Puteri.  
电话： +607-585 5335  
网站： www.haverse.my

## 高端房产性价比高

高端房产予人印象是价格昂贵，事实上，经过细研，Regent's Park 的价格极具竞争力及具增值的高潜能。这是依据依斯干达公主城的独立别墅一般价格情况及整体发展走势，以及东南亚区域普遍价格上升的房产趋势来分析，稀缺且价格合宜的低密度高端房产地段尤显珍贵。因此，Regent's Park 不仅是个宜居的高端房产，也是一个高潜能投资的好项目。

“柔新经济特区是我国政府重点发展的项目，不久将来轻快铁一旦落成启用，便捷两地人民与工作人士的往来，必定能进一步刺激本地经济，房产也水涨船高。”

### 便利的公共设施与交通网络

Regent's Park 位处依斯干达公主城的高端房产黄金地段，距离乐高主题乐园仅 2.5 公里，邻近有公主港、Jaya Grocer、Aeon 商场等，拥有多间高等学府的教育城更近在咫尺，甚至步行就可抵达。

交通网络方面，取道沿海高速大道可抵往新山市区，距离马新第二通道仅 10 分钟车程，邻近许多发展成熟的住宅花园亦可轻易衔接。



瑞才和陈俊杰。  
家豪（左起）、张君国、姚  
庆丰发展的 4 位合伙人：潘



Regent's  
P A R K

柔新经济特区

JOHOR-SINGAPORE  
SPECIAL ECONOMIC ZONE (JS-SEZ)

GRAND LAUNCHING

盛大推介礼



50英亩  
绿色生态美景



限量  
独栋别墅地段



依斯干达公主城最后一块  
成熟高端住宅社区



设计与建造  
全方位一站式服务



单位相隔66尺  
双向车道



永久地契

从 8,000 平方英尺起



Website



YouTube

All illustrations, all renderings and photographs contained herein are artist's impressions only. All plans, layouts, drawings, specifications and information herein are subject to change and shall not be construed as an offer or contract, or taken as the developer's representation of any information contained herein. The developer reserves the right to alter, change or modify any plans, layouts, drawings, specifications and information herein without prior notification. The developer shall not be held liable for any losses, damages, costs, expenses and liabilities that may be incurred, suffered or sustained arising from any reliance on any information contained herein or any part thereof. Please refer to the sale and purchase agreement of the actual unit purchased.



HAVERSE QUEST SDN. BHD. 202401012995 (1558845-M)  
HAVERSE LANE SDN. BHD. 202401012998 (1558848-X)  
Lot No. G01 and G02, Ground Floor,  
Mall of Medini, Iskandar Puteri.

f Haverse 小红书 Haverse慶豐

haversedevlopment

www.haverse.my  
+607-585 5335

## 迎时代需求推高质量厂房

# 绿盛世产业园二

绿盛世产业园二 (EBP II) 持续吸引国际企业进驻, 继海天后, 中国宁波德业科技集团旗下的德业新能源科技 (马来西亚) 有限公司也于今年3月落户 EBP II, 让我们看到外资企业在选择工业园区时, 对地理位置、营商环境及合作伙伴实力的高度重视。

德业集团董事长张和君在3月4日签约仪式上表示, EBP II 地理位置优越, 阳光充足, 毗邻金融体系完善的新加坡, 且马新关系良好, 使其对投资充满信心。同时, 他强调绿盛世作为德业在马来西亚的首个合作伙伴, 在国际市场享有盛誉, 是理想的合作对象。

绿盛世集团执行董事刘添雄指出, 德业新能源科技作为全球领先的太阳能光伏系统制造商, 与绿盛世致力于推动低碳发展的目标高度契合。德业此次落户依斯干达经济特区, 不仅展现柔佛州在吸引高科技制造业方面的成功, 也将助力国家绿色

## 成全球化工业中心

绿盛世产业园2有限公司  
ECO BUSINESS PARK 2 SDN BHD

宁波德业变频技术有限公司  
NINGBO DEYE INVERTER TECHNOLOGY CO. LTD.



绿盛世与德业新能源科技 (马来西亚) 有限公司进行工业地段签约仪式; 左起绿盛世集团南马区区域总经理潘炎展、绿盛世集团执行董事刘添雄、柔州行政议员李廷汉、德业集团董事长张和君和德业集团新加坡区域副总裁沃勇其。

供应链的发展。

### 国际品牌进驻 对接国际

EBP II 是成熟的工业中心, 为中小型企业至跨国企业提供服务, 它促进强大的上下游协同效应, 使企业能够高效连接、合作和扩展, 服务全球市场。

至今入驻或临近 EBP

II 或士乃地区的国际企业包括: 海天、德业、DHL、Dyson、Hershey、Seiko Denki、Mercedes Benz、FedEx、Celestica、BMW、三菱电机、Seagate、松下、Lyreco、Venture、TDK、VS Industry Berhad、Mybrush、A1

鲍鱼、Fuji Electric、Flextronics、EDMI Electronics。

绿盛世秉持“可持续发展”这一核心价值打造产业园, 持续建设绿色产业, 致力于推行符合环境、社会和治理 (ESG) 概念的工业项目, 欢迎新能源企业进驻 EBP II。

## 德业新能源 1.19 亿购地设厂

德业新能源科技 (马来西亚) 有限公司以 1.19 亿令吉收购绿盛世产业园二 (EBP II) 32.9 英亩工业地, 建设新厂房, 生产太阳能光伏逆变器和储能系统, 拓展东南亚市场。

德业科技集团是一家全球化新能源科技企业, 业务涵盖研发、设计、生产、销售和服务, 最早涉足家电行业, 2016 年进入光伏逆变器赛道, 并于 2021 年上市。

目前市值近 600 亿人民币, 核心产业涵盖光伏逆变器、储能电池包、除湿机和热交换器, 服务工业及家用

市场。作为中国领先的光伏逆变器生产商, 德业提供完善的光伏电力系统解决方案, 在全球市场占据重要地位。

此前, 公司已宣布计划投资 1.5 亿美元 (约 6.68 亿令吉) 在大马建设太阳能设备制造基地。

德业集团董事长张和君表示, 新厂房落成后, 产品将主销泰国、印尼、越南和菲律宾, 并分阶段创造就业机会。同时, 公司将从宁波工厂海运专业设备至 EBP II, 并设立研发中心, 安排大马人才前往宁波总部培训后返回大马工厂服务。



这一款厂房的土地面积是 232 尺 X 495 尺, 占地约 2.63 英亩。

## 独家推出 1-3 英亩独立式厂房

绿盛世产业园二 (EBP II) 位于马来西亚依斯干达经济特区士乃国际机场城, 是该区域规模最大的永久产权工业园之一。今年开始交付 200 多间厂房, 在深入了解许多企业对于工厂的需求有所增加, 以及需要更大空间来完善生产线等作业模式下, 在顺应市场需求下, EBP II 目前再推出 1 至 3 英亩独立式厂房, 提供灵活、可定制的高端工业空间, 同时可依据顾客所需进一步详谈, 以满足企业多元化需求。

EBP II 的独立式厂房设计现代, 具备高挑双层空间, 适用于高架存储系统。厂房配备 6 至 8 个 4.5 米至 13 米高的卷帘门, 支持重型卡车装卸, 及方便拖车操作。

园区安全措施全面, 采用封闭式管理, 配备门禁安保、24 小时闭路电视监控、训练有素的辅助警察及围栏, 保障企业财产安全。厂房设计注重环保, 采用天窗自然采光, 节能降耗, 营造舒适的工作环境。厂房适用于仓储、食品制造、物流、展厅及办公等行业, 为企业提供更广泛的应用场景。

EBP II 地理位置优越, 临近主要海港、机场及城市中心, 便捷连接区域及全球市场。园区周边交通网络发达, 可通过南北大道、士乃-迪沙鲁大道、马新第二通道等主要公路抵达新山关卡、士乃国际机场及丹绒柏勒巴斯港口, 提升企业物流效率。

此外, EBP II 提供完善的工业园管理服务, 支持海外企业和初创公司发展。园区内配备高速宽带、专用工人宿舍、自行车道、人行道及户外健身房, 致力于打造可持续发展的商业生态系统, 为企业创造更优质的营运环境。



其中一款厂房的土地面积是 160 尺 X 336 尺, 占地约 1.24 英亩。



绿盛世产业园二 (EBP II) 是成熟工业中心, 有许多国际企业入驻。

地址: EcoWorld Gallery @ Eco Business Park  
No. 36, Jalan Ekoperniagaan 2,  
Taman Ekoperniagaan 2, Senai Airport City,  
81400 Senai, Johor.  
电话: +607-288 2255  
网站: <https://ecoworld.my/ecobusinesspark2/>



ECO BUSINESS PARK II  
ISKANDAR MALAYSIA

# 独立式厂房

首次推出 | 1至5英亩

位于柔佛, 士乃



地理位置  
优越

灵活定制,  
符合需求

24小时,  
围篱保安

备有  
员工宿舍

开放登记

6012 263 6679

冠世  
有限公司

ECOWORLD  
CREATING TOMORROW & BEYOND

ecoworld.my / 607 288 2255 / EcoWorld Gallery @ Eco Business Park 2

本刊所包含的艺术绘图与照片仅属绘图员的构思。只要有关部门批准, 在无预先通知的情况之下, 发展商有权对此建筑物任何部份作出修改。因此, 所有的计划、设计图、资料及建筑规格的更改, 都不可当作一项建议或合约的部份条件。

柔新经济特区计划的推行，推动了新山房地产市场的蓬勃发展，各类房产项目纷纷涌现。其中，有地住宅市场持续受到购屋者的青睐，反映了人们对宽敞居住空间和优质生活环境的追求，而有地双层排屋因其实用性和舒适度，备受购房者青睐，咨询度居高不下。

然而，新山市场上双层排屋的售价普遍在70万至100万令吉之间，这对许多刚步入社会、希望成家的年轻人而言，构成了一定的经济压力。为缓解这一状况，绿盛世集团(EcoWorld)在巴西古当的Eco Tropics项目中，推出了售价从64万6000令吉起的双层花园排楼系列，这些单位不仅价格亲民，还拥有永久地契，旨在为首购族和年轻购屋者提供更可负担的置业选择。

Eco Tropics 位于繁荣热闹的巴西古当，是当地首个保安围篱社区，拥有一个33英亩大的西湖花园，这座绿色城镇享有“The City of Everything”之美誉。自开发以来，该城镇增长潜能和新项目走向都获得中等收入群体(M40)和首购族的青睐，除了有赖于优惠的价格和配套，也因为周边新建的设施加持，如建设中的巴西古当新政府医院，以及只需半小时就能抵达柔新捷运系统(RTS)总站和新山关卡等。

此外，该城镇毗邻巴西古当市政局、巴西古当城市转型中心(UTC)、巴西古当专科医院、立康医院等，而且交通便利，衔接新山各大主要道路，包括士乃-迪沙鲁高速大道、新山滨海东部大道与巴西古当大道等。

经由绿盛世卓越的规划及精致的建筑理念，将

## Länna四种房型满足不同需求

在喧嚣的世界里，人们渴望拥有一处心灵的归属，一个充满阳光、绿意盎然的家园。Eco Tropics 的房子一直深受首购族的喜爱与青睐。为了满足现阶段年轻一族对房屋的高需求，Eco Tropics 精心打造了 Länna 双层花园排楼系列，为您开启一段与自然和谐共生的生活旅程。

步入 Länna 社区，映入眼帘的是错落有致的双层排楼，温暖的色调与周围的自然景观相得益彰。Länna 系列推出四款房型，分别有20尺 X 65尺和20尺 X 70尺，4房3厕和4房4厕的设计。每个格局都不一样，好让购房者能选择最符合自己生活方式的理想居所。

### 贴心设计 打造理想居家

清晨，阳光透过宽大的窗户洒进客厅，通风与采光极佳的房屋设计，让人感到心旷神怡。厨房与餐厅的开放式设计，使得烹饪与用餐成为一种共享的乐趣，一家人围坐餐桌前，共享一顿丰盛的早餐，欢声笑语萦绕耳畔，日常的点滴在这里交织成温暖的记忆。

特别设计的10尺后花园，不仅赋予生活更多可能性，也为您留下一片亲近自然的空间。种花、种菜、摆上一张户外藤椅，夜晚在星空下品一杯红酒，或是周末举办一场小型花园派对，这里不仅是房屋的延伸，更是情感的寄托和生活的舞台。

在 Länna，家不仅仅是栖息之所，它承载着成长的轨迹，记录着欢笑与温馨，成为您和家人共同书写人生故事的温暖归属。现在购房更可享受有早鸟优惠，包括免律师费、印花税与买卖合同费用，以及免费房屋贷款资格咨询，让理想之家变得触手可及。价格预计从64万6000令吉起跳，让每一个憧憬美好生活的人，都能轻松拥有自己的梦幻家园。

## 绿盛世全新力作Eco Tropics

# 住宅与商业双璧辉映



Eco Tropics 素有“The City of Everything”美誉，绿意盎然，居民可在特色凉亭内休憩，感受清新微风。

Eco Tropics 的居住与商业模式进行一次突破性升级，再度提升并巧妙融和了居住与营商环境，打造出更完美和谐的家园氛围，旗下房产项目势必受到市场热捧。

目前 Eco Tropics 推出全新双层花园排楼与双层商店项目，其中 Länna 双层花园排楼系列，为家庭打造温馨舒适的居住环境，而 Serambi Walk 则以独特的娘惹风格商业街区，构筑繁华与文化交融的商业新地标。两者不仅是对美好生活的全新诠释，更是对未来居住与商业模式的升华。



Serambi Walk 双层店面融合娘惹风格设计，复古雅致，兼具商业活力。



Länna 系列双层花园排屋提供四种户型设计，每户均配备10尺私人花园，尽享绿意生活。

销售廊：EcoWorld Gallery @ Eco Tropics  
1, Jalan Kota Masai/Taman Kota Masai,  
81700 Pasir Gudang, Johor Darul Ta'zim  
电话：+607- 252 2255  
网站：<https://ecoworld.my/ecotropics/>

## Serambi Walk 娘惹风格商业街

如果说家是温暖的归宿，那么一处理想的商业空间，则是梦想腾飞的起点。

Eco Tropics 以匠心独具的视角，打造 Serambi Walk——一个融合传统文化与现代商业理念的繁华街区。

漫步其间，Serambi Walk 以娘惹风格为设计灵感，独特的建筑立面在阳光下展现出精致的轮廓，既蕴含浓厚的历史韵味，又不失现代商业的活力。

项目共推出两种双层店面，分别有22尺 X 70尺和22尺 X 106尺两个款式，每一间都为不同的商业模式提供理想的运营空间。

### 商业空间设计 提升品牌价值

店铺采用长屋式格局，让空间利用更加灵活，适用于各类商业需求。中央天井设计巧妙地引入自然光线，使整个购物环境更加明亮舒适，让顾客在悠闲的氛围中享受购物的乐趣。

同时，遮阳式户外空间也是一大亮点，不论是餐厅或咖啡馆增设露天座位区，还是生活品牌或精品店打造独特的产品展示区，都能有效吸引顾客驻足停留，提升商业价值。

## 投资前景广阔 回酬潜力佳

对于投资者而言，Serambi Walk 也是一个充满潜力的选择。相比成熟商业区，这里的价格更具竞争力，投资回酬率高达5%起，长期资本增值潜力优越。

过去5年内，该区域商业店铺价格已上涨超过30%，未来升值空间同样令人期待。

现在入驻，还可享受买卖合同与贷款合同的律师费，价格预计从120万6000令吉起跳，让商业梦想轻松启航。

Eco Tropics 将于4月中旬推出沉浸式体验馆，让民众透过投影技术虚拟参观各类房型，享受身临其境的沉浸式体验。这是巴西古当区首创的创新展示方式，带来全新看房体验。

欢迎有兴趣者联系 EcoWorld Gallery @ Eco Tropics 销售廊登记参观。



# Länna

全新双层花园排楼系列

20' x 65' | 20' x 70'



欢迎步入 Eco Tropics 全新发展项目 Länna, 这里是美梦与现实的交汇点, 家园的每一处都是匠心之作, 将现代优雅与自然宁静完美融合, 为您打造出一个宁谧的雅致生活天堂。

欲享限时优惠, 立即致电  
**+607 252 2255**

**ECOWORLD**  
CREATING TOMORROW & BEYOND

[ecoworld.my](http://ecoworld.my) / 607 252 2255 / EcoWorld Gallery @ Eco Tropics

HERA (RUMAH TERES DUA TINGKAT) - Pemaju: ECO TROPICS DEVELOPMENT SDN. BHD. 199401030842 (316524-U) - No. Lesen Pemaju: 6443/06-2027/0346(A) - Tempoh Sah: 13/4/2022 - 4/6/2027 - RUMAH TERES 2 TINGKAT - RT2B-C - No. Permit Iklan dan Jualan: 6443-26/11-2026/1216(N)-(S) - Tempoh Sah: 6/11/2023 - 5/11/2026 - Hak Milik Tanah: Pegangan Bebas - Bebanan Tanah: AmBank Islamic Berhad, AmBank (M) Berhad - Pihak Berkuasa yang Meluluskan: Majlis Bandaraya Pasir Gudang - No. Rujukan Pelan Bangunan: MBPG/JBGN/PB/19/2022(PG)(13) - Nama Pemajuan: EKOTROPIKA 4 - Tarikh Dijangka Siap: Disember 2026 - Jumlah Unit: 100 - Baki Unit: 69 - Harga Min.: RM719,100.00 - Harga Maks.: RM1,078,800.00 - Diskaun 15% untuk Bumiputera - NORA (RUMAH TERES DUA TINGKAT) - Pemaju: ECO TROPICS DEVELOPMENT SDN. BHD. 199401030842 (316524-U) - No. Lesen Pemaju: 6443/06-2027/0346(A) - Tempoh Sah: 13/4/2022 - 4/6/2027 - RUMAH TERES 2 TINGKAT - NORA - No. Permit Iklan dan Jualan: 6443-21/03-2026/0346(N)-(S) - Tempoh Sah: 28/3/2023 - 27/3/2026 - Hak Milik Tanah: Pegangan Bebas - Bebanan Tanah: AmBank Islamic Berhad, AmBank (M) Berhad - Pihak Berkuasa yang Meluluskan: Majlis Bandaraya Pasir Gudang - No. Rujukan Pelan Bangunan: MBPG/JBGN/PB/18/2022(PG)(10) - Nama Pemajuan: EKOTROPIKA 4 - Tarikh Dijangka Siap: Mei 2026 - Jumlah Unit: 50 - Baki Unit: 14 - Harga Min.: RM743,580.00 - Harga Maks.: RM1,105,200.00 - Diskaun 15% untuk Bumiputera - Sekatan-sekatan Kepentingan: i. Tuan punya tanah tidak dibenarkan menawar atau menjual unit-unit (parcels) bangunan yang akan dibina di atas tanah ini melainkan bangunan telah mula dibina mengikut plan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan yang berkenaan. ii. Petak-petak bangunan yang didirikan di atas tanah ini apabila sahaja bertukar miliknya kepada seorang Bumiputera/Syarikat Bumiputera maka tidak boleh terkemudian daripada itu dijual, dipajak atau dipindah milik dengan apa-apa cara sekalipun kepada orang Bukan Bumiputera/Syarikat Bukan Bumiputera tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri. iii. Petak-petak bangunan yang didirikan di atas tanah ini tidak boleh dijual atau dipindah milik dengan apa-apa cara sekalipun kepada Bukan Warganegara/Syarikat Asing tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri - Pejabat Jualan: EcoWorld Gallery @ Eco Tropics, No. 1, Jalan Kota Masai, Taman Kota Masai, 81700 Pasir Gudang, Johor Darul Takzim, Malaysia - 此页包含的所有插图、艺术效果图和照片仅为艺术家的灵感创作, 所有方案、设计、图画、规格和信息可能会有所变更, 不应被解释为要约或合同, 或代表发展商的任何信息, 发展商保留更改、修改或修饰任何方案、设计、图画、规格和信息之权利, 恕不另行通知, 使用此页全部或部分信息而可能招致、遭受或承受的任何损失、损害、成本、费用和法律责任, 发展商概不负责, 一切均以购买单位的买卖协议为准。

IKLAN INI TELAH DILULUSKAN OLEH JABATAN PERUMAHAN NEGARA.

当柔佛经济特区的概念初步成型时，人们便意识到，真要促进柔新经济特区的繁荣发展，提升两国人员和货物流动的便利性将是先决条件。

为此，双方达成了以下协议：

第一、贸易商仅需申请单一许可证，无需分别向两国海关提交申请。

第二、在陆路检查站使用免护照二维码通关。

第三、设立大马投资促进中心(IMFC-J)。

据马来亚银行透露，为吸引更多来自新加坡大士(Tuas)的投资者，曾有人建议增设渡轮航线，对此森林城市曾表示将设立海关、移民与检疫站(CIQ)，但目前尚未有最终的定案。

相比之下，当前更备受瞩目的目的是柔新捷运系统(RTS)。

据马来亚银行表示，柔新长堤是全球最繁忙的通道之一，不管是工作、教育、商务或家庭原因，每天往返长堤的大约有35万人；当柔新捷运系统建好并投入运作后，将为两国之间增加一条陆路通道。

但这也引发一个问题：柔新捷运系统启用后，究竟是会增加人流量并促进经济活动，

或会导致人才流失并加剧劳动力短缺？

### 票价影响大

对此柔佛州投资、商贸、消费事务及人力资源委员会主席李廷汉保守表示，目前还无法判定，因存在许多不确定性。

他说，从节能减碳的角度，能减少私家车使用率固然

是好事。若成功吸引三分之一跨境通勤者，从驾车、巴士或摩托车转向搭乘捷运，将能缓解柔新长堤的交通拥堵状况。

然而，考虑到人口持续增长的趋势，被分流的三分之一交通流量也有可能被新增人口填补，最终导致交通状况毫无改善。

“此外，包括尚未公布的票价、目标受众群和汽油价格等都是影响因素。”

针对柔新捷运系统启动之后的使用意愿，马来亚银行收获了两截然不同的反馈：

### 使用

多数人持积极态度，表示愿意尝试这种便捷又环保的交通方式。

### 不使用

若前往柔佛的目的是购物，携带大量沉重的购物袋或行李箱极为不方便，加上通过大士的第二通道入境柔佛相当顺畅，因此开车会是更好的选择。

很多人认为，往返柔新长堤的几乎都是在新加坡工作的大马人，实际上也是有不少新加坡人开车到新山采购杂货。

## 推技职教育培养人才

劳工问题在柔新经济特区的未来发展中，无疑是至关重要、不容忽视的一环。

尽管各界都一致看好该经济特区的前景，但有不少分析员认为，人力短缺将是其发展道路上的一大挑战。

原因是经济特区的发展需要大量具备各种技能的劳动力，包括技术人员、管理人员及普通工人等，确保充足的合格劳动力供应，不仅是企业稳健运营的基石，更是经济特区实现长远发展的关键。

新加坡工商联合会去年进行的一项市场调查显示，在柔佛经商的新加坡企业中，近60%在招聘技术人员上面临困难，加上大马自2024年11月起冻结外劳就业配额申请，各大企业要聘请外劳也是困难重重。

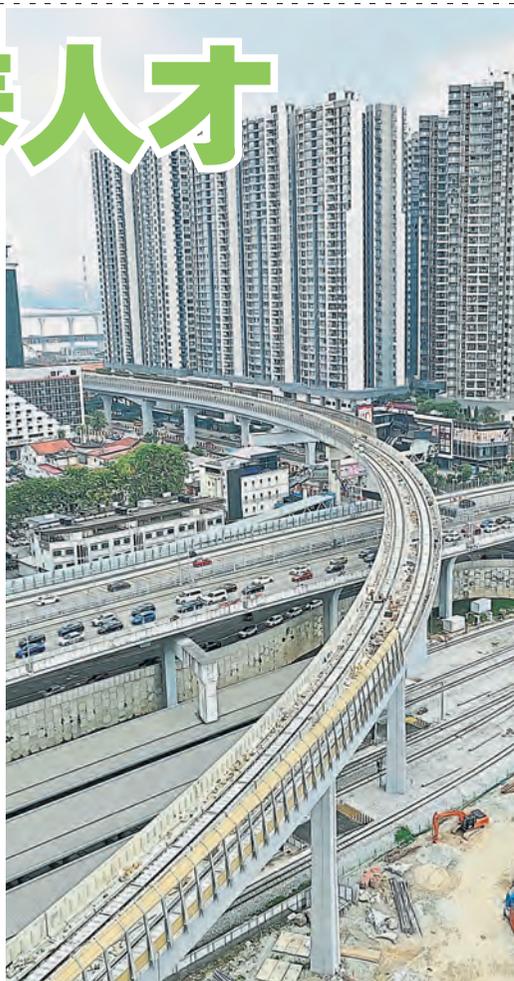
但柔佛中华总商会兼新山中华总商会会长拿督赖君杰在接受《南洋商报》专访时表示，我们不应该过度依赖外劳，而是要致力培养自己的技术人员，保障本地劳动力市场的健康发展。

在这方面，柔佛州投资、商

贸、消费事务及人力资源委员会主席李廷汉透露，政府将重新推动技职教育与培训(TVET)。

“这是马来西亚政府一直想做，却无法看见明显成效的领域。”

他说，学历文凭不再是就业保障，反而在特定情况下，掌握一技之长，将能为个人提供更具优势的职业发展机会。因此柔佛人才发展理事会(JTDC)，近期与多家企业签署了合作备忘录，共同推行“Place and train”计划，鼓励柔佛人民在中学或大专毕业后，选择学习柔佛州重点发展的技术或行业领域。



在推展柔新经济特区起飞之际，柔新捷运建设工程如火如荼进行中。

## 借鉴他国经验 强化课程设置

赖君杰补充，他个人认为我国应该借鉴德国的成功。

“因德国在金融风暴期间，凭借其强大的技术基础，成为唯一能向他国提供援助的欧洲国家。”

“这得益于德国完善的技术学院体系，而非传统意义上的综合性大学，因此我认为马来西亚在吸引高科技产业入驻的同时，应大力发展技术学院。此外，我们也希望政府能重视工业训练学院(ILP)的课程设置，确保教学大纲能紧跟时代发展步伐。”

### 启动委培计划

随着众多高科技产业的进驻，如微软和万国数据控股(GDS holdings)等，我国正面临着一个重要机遇。在赖君杰看来，马来西亚应借鉴中国企业常用的“委培模式”，即大型企业根据自身所需的人才类型和技术技能，与职业培训学校合作开设定制化课程，当学生毕业后即可直接进入相关企业工作。

“我们可以在柔佛州推广这种做法，当大型企业落户时，同步启动委培计划，确保人才供给与产业发展同步。”



建设中的柔新捷运及捷运高架桥。

## 助柔经济赶超竞争州

# 招商引资显成效

正如柔佛州投资、商贸、消费事务及人力资源委员会主席李廷汉所说，柔新经济特区要实现预期的成功，是需要凝聚多方力量一起去推动。

而商会，正是其中一股至关重要的力量，特别是柔佛和新山中华总商会，自柔新经济特区项目开启以来，便频繁与新加坡中华总商会交流，作为连接马新两国企业和各大政府机构间的桥梁，在促进区域合作及商业支援方面发挥着核心作用，助力各大企业更好地融入柔新经济特区的产业链。



柔新经济特区助推柔州成为我国经济发展最具潜能的州属。

从柔佛中华总商会的角度，柔新经济特区绝对是一个商机无限大的发展项目。

柔佛中华总商会兼新山中华总商会会长拿督赖君杰更表示，在此项目的助推下，柔佛未来的经济增长，预计将能超越其他州，成为我国经济发展最具潜能的州属。

他说，很多人都担心，柔新经济特区会成为继伊斯干达经济特区后的另一块“大饼”。

“事实上，我们现在就已经能看见显著的实质性进展，特别是招商引资成果丰硕，上亿等级的投资频频落地，不仅有效带动柔佛州的外来直接投资（FDI），亦创造了大量就业机会。与此同时，各项建设工程也在紧锣密鼓地进行中，整个经济环境呈现出蓬勃发展的态势。”

### 翼中小企获关注

因此，赖君杰常强调，不管是何种国籍的企业落户柔佛，即使是与本地企业存在业务重叠，也并非必然形成对立的竞争关系。相反的，这对许多本地商家来说将是一个难得的合作契机，特别是新马两地的企业都各有所长，通过成立合资公司等方式，将能促进整个商业生态的繁荣发展。

但他表示，从商会的角度出发，虽然说柔新经济特区的主要目标是大型企业，但仍希望州政府能给予中小型企业更多的支持与关注，尤其中小型企业在大马经济中占据重要地位；而国内有超过97%企业属于于中小型，其中仅有2%属中型，其余都是小型和微型，这将会是一次助力他们成长的机会。



“我坚信只要华商企业强化自身竞争力，必定能够在新的经济环境中抢占先机，实现更大的突破与发展。”

——赖君杰

## 跨境华商联手解难题

作为柔佛州最早拥有完整区域代表性的商会，柔佛中华总商会承诺将全力关注各县的发展，并致力配合州政府的发展策略。

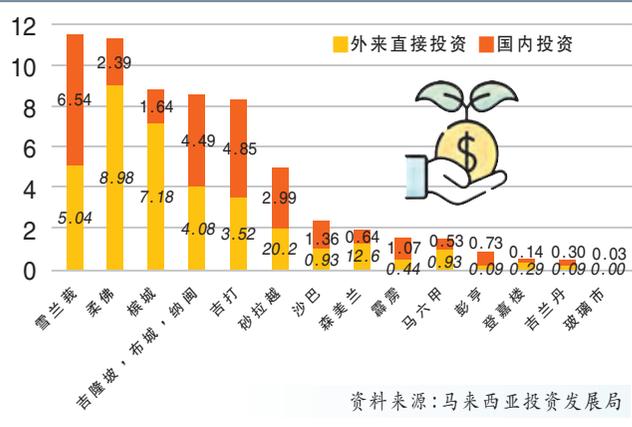
过去1年，马来西亚与新加坡的中华总商会，亦专门为柔新经济特区成立了一个联合指导委员会，而柔佛中华总商会也是其中一员。

因比起总部在吉隆坡的全国中华总商会，与新加坡仅有一桥之隔的柔佛中华总商，显然更熟悉两地情况，加上互访会比较方便，一些课题上更容易帮忙新加坡中华总商会解决。

赖君杰表示，联合指导委员会几乎每月都开线上会议，主要是看各造对柔新经济特区有何疑问，或是遇到什么问题，并在能力范围内帮助他们解决；至于政策上的问题，需要州政府解答或协助才会帮他们转介，目的是帮助减轻州政府的负担，让柔佛经济特区的发展能更高效地推进。

此外，柔佛和新山中华总商会也将在5月22日至23日，与新加坡中华总商会和工商联合总会等官方机构，联合举办一场预计有800至1000人数的大型会议，“如李廷汉所说，州政府的政策会随全球经济局势做调整，所以商会也会紧随州政府的脚步，持续举办会议为相关人士提供最新且全面的市场信息。”

## 各州获批外来直接投资和国内投资总额 (2022年至2023年) 10亿令吉



## 双轮驱动 旅游房产齐发力

在赖君杰看来，柔新经济特区的无限商机，不仅仅是对企业本身，更能带动其他产业的繁荣，为该地区创造全新的商业格局，其中最快见效的两大领域包括：

第一、旅游业其中最先受惠的，将是酒店、餐饮和零售等领域。

第二、房地产业企业落户柔佛需要购置产业，用于建立厂房等，这将为建筑商、装修商和建筑师等专业服务领域带来业务机会，为当地经济注入活力。

## 成本上涨 企业必修课

成本上涨一直是各界高度关注的议题，对此赖君杰认为，成本上涨已经是不可避免的趋势，包括汽油、水电费和劳动力等成本，但这种成本上涨并非仅由政府政策或内部因素造成，而是全球化趋势下的必然结果。

“在签署了跨太平洋伙伴关系协定（TPP）和区域全面经济伙伴关系协定（RCEP）等贸易协议后，我们面临着全球市场的开放竞争，因此企业应做好充分准备提升自身竞争力，包括时刻审视自身的优势和劣势，积极应对成本上涨和全球化的挑战。”

他说，尽管本地的成本有所上升，但与其他区域相比，譬如说中国和香港，我们的能源价格仍相对低；而这些区域的企业如何在更高的成本环境下生存，值得我们去深究。

在马新落力推动柔新经济特区之际，新山中华总商会顺势而上，计划在3年内走访《区域全面经济伙伴关系协定》(RCEP) 15个成员国，为筑建该会的“RCEP中心”而努力。

新山中总会长拿督赖君杰筹谋划策，希望在任期3年内完成建设新会所大厦，而且终极目标是成为一座集合RCEP 15个成员国政府单位或商团组织的商业中心。

这项宏图大业获得该会数位前任会长和现有董事会的支持，也受到柔州政府的重视，在该会今年2月7日举办的80周年会庆上，柔州行政议员林添顺在代表州务大臣拿督翁哈菲兹致词时，就促请该会成为州政府的“推销员”，为柔新经济特区招商引资。

## 筑建RCEP中心

# 新山中总迎柔新特区



新山中总筹建新会所大厦计划获得董事与各界踊跃支持，短短1个月内筹获284万3000令吉。

## 如推销员招15国进驻

筹募建设大厦基金的工作已开跑，目标是筹集2000万令吉，赖君杰希望今年能筹得1000万令吉并动工，2、3年内完工。大厦不仅是该会总部、新山的商业中心，也将成为展示特区的一扇窗。

“新山中总将向15国介绍大厦的功能，我们会像推销员那样来推广特区。”

大厦将发展为“RCEP中心”，对接RCEP 15个成员国，包括东盟10国（马来西亚、汶莱、柬埔寨、老挝、新加坡、泰国、越南、缅甸、印尼、菲律宾），以及中国、日本、新西兰、澳

洲和韩国。

作为本地商会的领头羊，赖君杰说，该会时刻探索为会员企业提供更广阔的生意平台，助力拓展国际市场，推动本地产品与服务进入RCEP成员国。

具体落实方案包括借助今年大马担任东盟轮值主席国的契机，首先走访东盟国家，例如3月17日拜访越南河内与泰国曼谷，4月的广交会，11月参与于澳门举办的世界华商大会，随后参与上海进博会，以考察团方式接触这类重要的国际商贸交流平台。



赖君杰（右三）代表新山中总与南方大学学院签署备忘录，展开教育商业合作模式。

## 引入新元素

随着大马签署《跨太平洋关系伙伴协定》和《区域全面经济伙伴关系协定》，赖君杰认为：“这代表我国的门户已经打开，我们不能再留在小圈子里，而是要走向全球市场。”

因此新山中总没有停歇，今年将筹办柔新经济特区论坛，以及各类招商代表团活动，同时会推进新课程与新元素，包括开办符合人力资源发展机构(HRDC)的培训课程，让企业能够善用人力资源发展基金(HRDF)津贴员工到该会上课，以提升企业竞争力。近月已开设的课程就包括电子发票、人力资源管理、人工智能、小红书等与时俱进的课程。

该会青商去年与大马与汶莱全球契约网络(UNGCMYB)携手举办了首场符合环境、社会与治理(ESG)概念的高尔夫球活动，提升企业在ESG领域的意识，推动碳减排进程。



赖君杰推动RCEP中心的成立，将带队走访15个国家。



赖君杰（右四）率领新山中总领导层，提呈柔新经济特区建议书给柔州政府，获得柔佛州务大臣拿督翁哈菲兹（中）接待。



## 特区溢出效应发酵 房地产蓬勃发展

柔新经济特区协议自今年1月6日签订以来，市场溢出效应迅速发酵。

赖君杰表示近几个月，新山的人口和车流量显著增长，商业活动也愈发蓬勃，甚至连新的商会数量也有所增加。这表明，许多企业家都希望抓住特区带来的机遇，创造商业价值。

“不仅是外来投资者，来自国内各州的投资者也涌入柔州寻找就业机会或创业。”

房地产市场也受益于特区的发展，来自海内外的买家陆续涌入，特区俨然成为一片投资热土，大家都前来“淘金”。

赖君杰转述商场一句流行语：“如今柔新经济特区蓬勃发展，若这3、5年你在柔州还是没赚到钱，就表示你不够努力！”，因为此时是一个经济循环的机遇，关键在于商家能否赶上政府的发展步伐？特区已产生溢出效益，房地产与土地价格都在上涨，投资者应当把握时机。

### 房地产市场异常火热

他说，回顾过去，2013年至2017年是房地产发展的高峰期，随后市场趋缓，2019年至2022年受疫情影响，市场表现低迷。自2023年起，市场迎来强劲复苏，如今房地产市场异常火热，优质房产供不应求，一些发展商甚至在推介礼当天售罄或达60-70%的销售率。

此外他也听到许多吉隆坡的开发商也说，如今新山的房地产市场发展兴盛，前所未有，尤其对于工业厂房的需求极高，而中资企业与新加坡投资者也对已成熟的工业园区需求旺盛。在特朗普2.0时代可能带来的贸易征税政策，以及中美关系难以短时间内平衡的背景下，大马的多元文化、语言环境、土地成本、水电价格等优势，使其对中国投资者更具吸引力，也让大马在东南亚地区保持竞争力。

新山中总新会所大厦推介礼，标语是“大厦落地，引领工商，迈向东盟”。



# 新山中华总商会



## 宗旨

- \* 维护与争取华商在工商领域及经济活动之权益和发展
- \* 促进我国工商业发展与经济繁荣。

成立于1945年，是代表新山华商最高领导机构，一路以来扮演引领工商界的重要角色，拥有45个商团会员，直接/间接会员逾10,000名

于70、80、90年代，不间断在国家建设发展中，向中央与州政府提出创见，获政府接纳和落实；为新山和全国工商业发展带来长远丰硕的经济效益，造福社稷和工商界。

长久以来，新山中总团结华商，配合国策，促进各民族的亲善和睦共处；加强与会员商家和政府之间的联系和合作；即时反映工商界的务实建议；有效传达政府的各项利商与带动经济的措施和政策；通过国外访问团到访和主办各项国外贸易考察团，协助柔州政府招商引资，吸引更多外来投资，提升柔佛州在区域性的发展潜能。

此外，亦成立多个工作组，肩负起协助华社与华商创造商业化与资讯化的环境，不断推动合作与创新，为会员提供强有力的支持与资源平台。

## 提供多项服务以促进会员在工商业方面的发展：

- \* 贸易工商咨询；
- \* 签发原产地证明；
- \* 申请亚太平洋商务旅行卡；
- \* 主办国外贸易与投资考察团；
- \* 主办企业贸易配对与对话会；
- \* 主办各项商业研讨会，推动数字化转型和创新发展。

新山中总发展至今，在国际商业舞台上享有良好的信誉。在维护区域商家权益、推动国内外贸易、教育与社区发展各个方面，都扮演着积极和重要的角色。



新山中华总商会全体董事：万众一心，众志成城，必能披荆斩棘，完成建厦使命，引领工商，迈向东盟！

## 筹建新会所大厦

为求更高会务发展层次，本会筹款兴建新会所大厦，它不仅提供更全面的会务发展空间，提升服务效能，开拓资讯领域，展开人力资源培训以及主办文娱活动等，更是凝聚华社华商力量的代表性建筑，是一个对内对外发挥最高团结，具有坚实代表性的崇高形象。

## 未来愿景/影响力

未来，本会将扩大新会所服务功能，以新姿态与面貌继续为新山华社、工商界和东盟

国家提供更优质的服务，打造东盟商业平台、辐射中心，给东盟商家落地；协助会员商家，包括友族，将生意业务辐射到整个东盟，加强区域经济合作，促进东盟经济一体化。

继续致力与政府配合，力使柔佛州成为先进州，打造新山成为国际大都会，成为与世界接轨的大城市。



新山中总董事会



新山中总青商团理事会

## 愿景

立足大马，联结东盟，走向世界。成立东盟中心，辅助政府招商引资，将东盟商家带来新山投资。透过东盟平台，提携我国各族商家将商品服务辐射到15个东盟国家，促进双边贸易。

## 使命

引领工商界，致力维护工商界在经济课题上的权益与发展。为会员商家塑造一个亲商的氛围，带领工商界不断创新与改进，打造持续性的经济增长。

## 进阶目标

配合政府的政策规划，争取更多代表参与政府机构，竭尽所能，服务社群。

地址：No. 89A & 91A, Jalan Glasiar, Taman Tasek 80200 Johor Bahru, Johor, Malaysia

电话：(+607) 232 8669 电邮：info@jbccci.org.my 网址：www.jbccci.org.my

面子书：JBCCCI 新山中华总商会 小红书：新山中华总商会 TIKTOK：新山中华总商会 JBCCCI

## 永固发展迎来高买气

# 丽晶苑与碧华园2

# 各领风骚

成立于1989年，在柔南区已盘根多年的永固发展有限公司 (Scudai Development Sdn Bhd)，随着马新两国推动“柔新经济特区”所带来的经济效应与庞大商机，加上自身的精心策划，旗下数个发展项目将持续受到市场瞩目，迎来高买气。

举在茂奥斯汀区全新打造的湖景零售商业中心 (Austin Lake) 来说，靠近湖畔的迷人景致，使得整个商场氛围及景观视野与众不同，加上建筑设计上提供灵活多变的空间布局，不仅为民众带来前所未有的购物休闲体验，也让商家们更具弹性地打造具创意、有个性兼具实用性的营商空间。

湖景零售商业中心的地点优越，就坐落在当地繁华的商圈，距离丽晶苑公寓 (Austin Regency) 仅几步之遥，两者可谓相辅相成，公寓居者带给商业中心人潮与商机，商业中心则提供生活上便利，轻易满足居者的日常所需。

永固发展有限公司执行董事吴泐勳表示，丽晶苑销售中心、各类餐厅与咖啡馆等已纷纷开业，加上全天候营业的迷你超市也已投入服务，为当地民众提供丰富多样的选择，满足日常需求。

目前商铺租赁已全面开放，所剩无几，永固发展商欢迎餐饮、生活、娱乐、休闲等各类商家前来入驻，共创商机。商业中心提供充裕的免费停车位，确保顾客轻松到访。

## 丽晶苑入住率高 D栋土著单位开放登记

丽晶苑的入住率高，深获居者肯定。最后一栋公寓——D栋 (第四期) 的土著单位目前开放登记，预计工程今年第四季完工，机会难逢。

拥有4幢25层楼高，共1200个单位的丽晶苑，其概念是为居者缔造“不同层次的奢华感受”，让住户身处其中，享受融合天与地所带来的视觉美感，不仅能一览都市美景，也能享受有地住宅的私人空间与绿地景观。

吴泐勳表示，丽晶苑气势宏伟的迎宾入口处让人留下深刻印象，在绿意满满的热带园艺氛围中设有各项休闲设施，让住户轻易地放松身心，挥洒汗水。这些休闲设施包括宽阔的泳池、网球场、健身房、空中花园、儿童游乐场、游戏室、多用途大厅等。多重保安措施包括提供24小时保安服务、出入口装置闭路电视、三重通关的智慧通行卡出入机制等，让住户高枕无忧。每户单位 (除单房及2房公寓外) 拥有2个停车位。

D栋公寓单位	建筑面积	售价
A款	490平方尺	33万7200令吉起
B款	660平方尺	45万2800令吉起
C款	999平方尺	54万3440令吉起
D款	1317平方尺	74万520令吉起



丽晶苑最后一栋公寓——D栋 (第四期) 的土著单位目前开放登记，预计工程今年第四季完工。

## “优质与温馨”发展理念 碧华园2是其中典范

一向秉持“优质与温馨”的发展理念，永固发展将“健康”、“清新”与“自然”这三大元素，淋漓地融入其所发展的房产项目中，提升了家居环境的品质，碧华园就是其中典范。

碧华园2 (Indah Heights@Taman Skudai Indah 2) 的第三期B期三层豪华半独立式洋房第四季即将开放，目前公开登记。



碧华园2的三层豪华半独立式洋房的特点是室内的空间与格局异常宽阔，透光充足，通风良好，让居者深感舒服自在。

三层豪华半独立式洋房共计2款，最大特点是室内的空间与格局异常宽阔，透光充足，通风良好，让居者深感舒服自在。

其中一款120尺特长的地段，更突显了其宽阔的空间。也由于空间异常宽阔，可以容纳两个宽敞的主人房，及另外5间卧室；房间多，地方大，适合一家大小同在屋檐下，又能保有各自的隐私。另外，车房则可以同时容纳4辆豪华轿车。

私人花园景观让居民随时随地亲近大自然，再加上后院处直接衔接大公园，使得居民可以轻易抵步到公园。总达5英亩的整体绿意盎然环境，让居民沉浴在清新优雅的氛围，大大提升了居住的品质。

碧华园2是一个围篱保安社区，拥有多项

湖景零售商业中心与丽晶苑公寓仅几步之遥，两者相辅相成，创造商场的人潮与商机，也轻易满足居者的日常所需。



众提供丰富多样的选择。咖啡馆等已纷纷开业，为当地民众提供丰富多样的选择。

屋款	土地面积	售价
三层豪华	40尺 X 85尺	160万令吉起
半独立式洋房	45尺 X 85尺	160万令吉起
三层豪华半独立式洋房	45尺 X 120尺	220万令吉起

严谨的保安特点，包括驻在出入口的警卫亭、使用智慧通行卡出入、24小时巡逻保安服务等，确保社区内的居者拥有安心的优质家居生活。

地理位置卓越，既位处新山西北区的黄金地段，邻近已有多个繁华的住宅花园，四周基础设施极为完善。

交通网络也非常便利，居民可轻易取道6条便捷高速大道，包括南北大道、滨海大道、东部疏散大道、第二通道、新山大道及巴西古当大道。

电话：07-222 9090，07-353 9911，  
07-3533076 (丽晶苑公寓)，  
019-7989599 (碧华园2)

网页：www.scudai.com.my  
脸书：Scudai Development Sdn Bhd  
电邮：scudai@scudai.com.my



@ AUSTIN REGENCY  
麗晶苑

最后一栋公寓-  
D栋(第四期)  
土著单位开放登记，  
预计今年第四季完工

# 旗下最火红 的发展项目



AUSTIN LAKE

Austin Lake 湖景零售商业中心 (与丽晶苑公寓仅几步之遥，两者相辅相成) 迷人的湖畔景致，商场氛围及景观视野与众不同，给您带来前所未有的购物休闲新体验。



碧華園三层豪华半独立式洋房  
(开放登记)  
40' x 85' RM160 万起  
40' x 120' RM220 万起  
空间与格局异常宽阔



Another Quality Project By:



Suite 18-07, Level 18, Johor Bahru City Square, Jalan Wong Ah Fook, 80000 Johor Bahru, Johor, Malaysia.

Tel: 607-222 9090 Fax: (607) 226 7466

Email: [scudai@scudai.com.my](mailto:scudai@scudai.com.my) | [www.scudai.com.my](http://www.scudai.com.my)

柔佛房地产市场凭借价格优势、基础设施发展、产业经济增长及新加坡通勤便利性，成为国内外买家和投资者关注的热点。大马房地产发展商公会 (REDHA) 柔佛州分会观察到，主要购房群体包括本地首购族、新加坡买家、外国投资者及跨国企业等。未来，随着柔新捷运系统 (RTS)、柔新经济特区 (JS-SEZ) 及依斯干达经济特区的进一步发展，柔佛房市将持续增长，吸引更多投资者和购房者入驻。

## 柔新特区助推房市 迎黄金机遇

柔新经济特区的设立，是推动柔佛房地产市场腾飞的重要引擎，该会主席陈伶俐表示，该特区通过税务优惠、商业便利化及跨境合作政策，吸引了新加坡及国际企业进驻，带动高技能人才和跨境工作者流入，直接提升住宅和商业地产的需求。她指出，随着跨境通勤便利化，例如柔新捷运系统的推进，租赁市场更加活跃，尤其是中高端公寓和服务式住宅的需求将持续增长。

此外，柔新特区的发展将带动商业地产腾飞。她说，新山、依斯干达公主城、美迪尼等地区将吸引更多企业设立区域总部或分支机构，推动办公楼、商业园区和零售空间的需求。与此同时，特区重点发展数字经济、绿色科技和高端制造业，将进一步推动工业地产升级，促进高科技园区、物流中心和智能制造设施的发展。

基础设施的升级也在助推柔佛房地产市场的成长。她表示，柔新捷运系统、高架智轨列车系统 (E-ART)、南北大道扩建及双轨电动火车 (ETS) 等基建项目的推进，不仅提升柔佛的可居住性，也增强区域连通性，吸引更多买家和投资者。她相信，随着这些建设的完善，房价和租金预计将稳步上涨，特别是在交通枢纽和商业中心周边，市场潜力十分可观。



许多民众和购屋者到产业展现场了解房地产资讯，把握购屋良机。

## 全球经济变局下的柔佛机遇

近年来，全球经济环境的变化也成为推动柔佛房市成长的关键因素。陈伶俐指出，中美贸易战促使跨国企业将供应链从中国分散至东南亚，大马因政治稳定、制造业基础完善及语言优势，包括英语的普及，成为外资布局的首选。她分析，柔佛凭借靠近新加坡和世界级港口的地理优势，吸引大量外资设厂，带动工业地产发展，也推动周边住宅市场的需求增长。

与此同时，柔佛长期以来被国家定位为重要经济发展区。从依斯干达经济特区到柔新经济特区，政策的延续性和升级，为投资者提供了信心，降低了长期投资的政策风

险。陈伶俐强调，政策的稳定性是投资者最看重的因素之一。现在政府明确推动柔新特区，显示出柔佛在国家发展战略中的重要性。现任国家元首来自柔佛，陛下对柔佛发展的关注，或也能间接推动联邦政策资源向柔佛倾斜，加速大型基建项目的审批与落实，如柔新捷运、新山-新加坡第三通道的规划等，并支持柔佛争取更多外资。

此外，疫情后马新边境重开后，跨境工作者和新加坡投资者的回流，使柔佛住宅及商业地产需求攀升。她表示，令吉对新币及新台币的汇率仍处于低位，增强了柔佛房产对外国买家的吸引力。

## REHDA柔分会解析柔房市腾飞

# 政策红利与区位优势共振



大马房地产发展商公会柔佛州分会 2024 年至 2026 年理事会阵容；左九为主席陈伶俐。

## 多元化房地产发展与市场趋势

柔佛房地产市场的另一大特色是房产类型的多元化。陈伶俐解释，柔佛的住宅市场涵盖有地住宅 (排屋、半独立、独立式别墅) 及高层住宅 (公寓、服务式公寓)，满足不同购房者的需求。近年来由于土地资源有限，柔佛的高层住宅市场增长迅速，特别是在新山市中心及柔新捷运沿线，如武吉查卡、新山市中心，高端公寓及服务式住宅的需求持续上升。

“与吉隆坡及檳城相比，柔佛房价仍然具有竞争力。”她举例，新山的公寓价格可能仅为新加坡同类单位的五分之一，但租金回报率可达 5% 至 7%，成为热门投资选择。此外，柔佛的工业与商业地产市场同样快速增长。

“柔新特区和依斯干达特区的推进，吸引跨国企业、制造业和科技公司在柔佛设立工厂、数据中心及研发中心，进一步推高工业及商业地产需求。”

她提到，租赁市场也日益活跃。由于新加坡房价高



本地发展商踊跃参与由大马房地产发展商公会柔佛州分会常年举办的柔佛马来西亚产业展 (MAPEX)。

昂，越来越多工作者选择在柔佛租房，尤其是靠近关卡的高层公寓及服务式公寓。短租市场也因跨境商务旅客及外籍人士的增加而持续发展，爱彼迎 (Airbnb) 和长租单位的需求增长明显。

## 谁在柔佛置产？

陈伶俐指出，柔佛房地产市场的主要购房群体涵盖本地买家、新加坡买家和外国投资者。本地购房者中，首次购房者和年轻家庭倾向于选择可负担房屋或中等价位公寓，而中产家庭更偏好排屋、半独立式住宅或豪华公寓。“对于投资者来说，高租金回报率是关键，因此柔新捷运沿线的高端公寓和商用物业受到青睐。”

新加坡买家是柔佛房地产市场的重要支柱，主要分为三类：“跨境通勤族、投资者和退休人士。”她解释，跨境通勤族因工作需求购买高层公寓及服务式公寓，投资者受惠于新币兑马币的汇率优势，在柔佛购房出租，而部分退休人士则因柔佛的生活成本较低，选择在此

定居。

此外，柔佛也吸引了大量外国投资者及跨国企业，特别是来自新加坡、中国、印尼及韩国的买家，其中不少人通过马来西亚第二家园 (MM2H) 计划长期定居。同时，跨国企业在柔新特区设立厂房、数据中心及办公总部，带动商业办公及工业用地需求。

展望未来，陈伶俐认为，随着柔新特区、柔新捷运及其他基建项目的落地，柔佛房地产市场将保持增长。柔佛不仅是宜居之选，更是具备长期增值潜力的投资热土。未来如果政策进一步深化，基础设施更加完善，柔佛将巩固其作为区域经济枢纽的核心地位，吸引更多投资者与购房者入驻。



# 柔佛州最大型产业博览会2025

2025年4月11日至13日 | 早上10时 - 晚上10时

JOHOR BAHRU CITY SQUARE 底层

合作伙伴



赞助商



## 专家演说

4月11日  
星期五 | 下午2时

**Smart Housing in Malaysia: Luxury or Necessity?**



SR DR. FARA DIVA MUSTAPA  
Senior Lecturer, Department of Quantity Surveying,  
Faculty of Built Environment & Surveying, UTM

4月11日  
星期五 | 下午3时

**ESG - Market trends, risks and opportunities**



MR EDEY SURESH  
Board Director at Large, UN Global Compact  
Network Malaysia & Brunei (UNGCMBYB)

4月11日  
星期五 | 下午4时

**Importance of Green Homes in Malaysia**



MR ASHWIN THURAIRAJAH  
Executive Director,  
GreenRE Sdn Bhd

4月12日  
星期六 | 下午1时

- **The Advantages of Purchasing Your Dream Home From the Primary Market as Compare to Sub Sale Market.**
- **Will Writing - The benefits of having it done early.**



MDM LATHA PILLAY  
Managing Partner,  
Syed Alwi, Ng & Co.  
Advocates & Solicitors

4月12日  
星期六 | 下午2时30分

**Iskandar Malaysia: Future infrastructures for property hotspots**



MR ISHMAEL HO  
Chief Executive Officer,  
Ho Chin Soon Research

4月13日  
星期日 | 下午3时30分

**Mastering Property Ownership in Malaysia: Legal Insights for Buyers and Investors**



MR TAY HONGYI  
Group managing partner,  
Tay Chambers  
Advocates & Solicitors

凡是MAPEX2025的  
购屋者即可获赠  
**免费冷气机**



**RM100 IKEA 家居礼券及价值RM1000的免费室内设计咨询**  
IKEA® Tebrau

**MAPEX 2025 惊喜赠礼**  
集齐MAPEX贴纸即可  
免费换取一支冰淇淋\*  
MIXUE SINCE 1997 - ICE CREAM&TEA  
\*送完为止

**免费法律咨询**  
为您无偿解答产业相关疑虑

**独家学府 优惠与福利**  
欢迎亲临现场了解更多专享优惠!

**小米 幸运抽奖**  
13<sup>TH</sup> APRIL 2025 @6PM

所有优惠皆附带条规

## 展位布局及参展商



- |                                      |           |                                           |         |
|--------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|---------|
| 1 PREMIER PLUS MARKETING SDN BHD     | 7 & 8     | 20 PRINSIP ALPHA SDN BHD                  | 30      |
| 2 NUSAJAYA RISE SDN BHD              | 37 & 38   | 21 KECK SENG (MALAYSIA) BERHAD            | 19      |
| 3 MAH SING GROUP SDN BHD             | 25 & 26   | 22 BCB BERHAD                             | 17      |
| 4 MB WORLD GROUP BERHAD              | 23 & 28   | 23 CHIN HIN GROUP PROPERTY BERHAD         | 3       |
| 5 NICE FRONTIER SDN BHD              | 29 & 34   | 24 SCIENTEX QUATARI SDN BHD               | 5       |
| 6 HORIZON HILLS DEVELOPMENT SDN BHD  | 35 & 36   | 25 KEJORA LAND DEVELOPMENT SDN BHD        | 15a     |
| 7 JLG LAND BERHAD                    | 24 & 27   | 26 KPRJ DEVELOPMENT SDN BHD               | 6b      |
| 8 WCT LAND SDN BHD                   | 14        | 27 FAIRE DEVELOPMENT SDN BHD              | 6a      |
| 9 IJM PROPERTIES SDN BHD             | 33        | 28 MINDCHAMPS PRESCHOOL MALAYSIA          | 12b     |
| 10 TANAH SUTERA DEVELOPMENT SDN BHD  | 10        | 29 UNION HOME REAL ESTATE                 | 9b      |
| 11 AUSTIN HEIGHTS SDN BHD            | 39        | 30 PARAGON PRIVATE & INTERNATIONAL SCHOOL | 12a     |
| 12 IIB LAND SDN BHD                  | 22        | 31 RIGEL TECHNOLOGY (M) SDN BHD           | 9a      |
| 13 OPTIMUS MEDINI SDN BHD            | 11        | 32 PROPnex REALTY SDN BHD                 | 18 & 21 |
| 14 PARAGON PREMIUM SDN BHD           | 16        | 33 HO CHIN SOON RESEARCH SDN BHD          | 15b     |
| 15 PERMAS JAYA SDB BHD               | 20        | 34 CCRIS / CTOS                           | 1b      |
| 16 SUNWAY ISKANDAR SDN BHD           | 13        | 35 MAPEX JOHOR LEGAL WORKSHOP             | 1b      |
| 17 UDA LAND (SOUTH) SDN BHD          | 2         | 36 REHDA SECRETARIAT COUNTER              | 1a      |
| 18 BERINDA PROPERTIES SDN BHD        | 31a & 32a | 37 SAMSUNG                                | 4a & 4b |
| 19 GUNUNG IMPIAN DEVELOPMENT SDN BHD | 31b & 32b |                                           |         |

## 参展商



展位位置与安排将可能视主办方的决定而有所调整,且恕不提前通知访客。有关展位布局与日程的最终决定均交由主办方裁定。

在柔新经济特区 (JS-SEZ) 推动下，柔佛正迈向国际化经济枢纽，而马星集团 (Mah Sing) 凭借精准布局和创新策略，持续深耕柔佛房地产市场。截至目前，马星集团已在柔佛交付约 1 万 7000 个住宅、商业及工业单位，使柔佛成为继巴生谷后，集团的第二大市场，为区域经济增长贡献力量。

## 强势布局柔佛

# 马星集团续扩展版图

马星集团创办人兼集团董事经理丹斯里拿督斯里梁海金表示，柔新经济特区是推动柔佛乃至马来西亚发展的重要变革性举措，马星集团将充分利用这一契机，持续推出创新型住宅及商业项目，以满足市场对高品质房地产的增长需求。

2024年，马星集团成功收购六片土地，发展总值约58亿令吉，其中三片位于柔佛，贡献达34.1亿令吉。

其在柔佛的旗舰项目，包括 M Grand Minori，距离柔新捷运系统连接站仅 3 公里，具有优越的地理位置，吸引跨境工作者和投资者。

此外，位于士姑来丽宁镇与五间店之间的 M Tiara 2 项目，占地 100.4 英亩，发展总值达 14.5 亿令吉。作为 M Tiara 的升级版，M Tiara 2 以低密度规划、现代化设计及高品质生活设施打造宜居住宅社区，规划包括双层排屋、服务式公寓及双层商铺，吸引首购族、家庭买家及外国投资者。

## 精准市场策略 打造高竞争力公寓

在公寓市场竞争日益激烈的环境下，马星集团以精准的市场策略、优越的地段选择及创新设计，持续吸引购房者关注。

面对日益激烈的公寓市场竞争，马星集团始终坚持以市场需求为导向，精确定位不同购房群体，确保每一个项目都能迎合市场趋势并具有长期投资价值。

凭借强大的市场调研能力，集团推出一系列符合首购族、家庭买家及投资者需求的高性价比住宅项目。

同时，地段的选择也是马星集团公寓项目的核心优势，所有项目均布局于交通便利、发展潜力强

## 柔新经济特区 带来房市利好

梁海金认为，柔新经济特区的设立，为柔佛房地产市场带来了更多增长动能，特区推出的一系列创新激励政策，包括税务减免、快速审批及放宽外国投资限制，将有助于提高柔佛在国际市场上的吸引力。

梁海金指出，位于柔佛森林城市的大马投资促进中心 (IMFC-J) 的设立，简化了投资者的审批流程，为房地产开发提供了更高效的支持。

“柔新经济特区还鼓励绿色建筑认证，这一政策与马星集团倡导的可持续发展理念不谋而合。而数字游牧区域枢纽 (DE Rantau) 签证的推出，更是吸引了全球专业人才及远程办公族，进一步提升柔佛的国际竞争力。”

梁海金表示，工业及商业的发展亦带动了房产需求的增长，为房市创造了更具活力的生态环境。



Meridin East项目占地逾1300英亩，被誉为马来西亚依斯干达的东部门户，并凭借其丰富的绿化空间及交通便利，跃升成柔佛高品质居住的理想选择。

与此同时，位于柔佛南部依斯干达特区旗航 D 区，作为马星集团旗下大型重点发展项目的 Meridin East，占地逾 1300 英亩，被誉为马来西亚依斯干达的东部门户。凭借其丰富的绿化空间，及通过衔接士乃-迪沙鲁大道和巴西古当大道，实现便捷通达，吸引寻求高品质、环保生活的家庭与郊区居民，是柔佛高品质居住的理想选择。



马星集团旗下大型重点发展项目 Meridin East，屋子外观设计时尚简约。

劲的区域，以提升生活便利性及投资回报率。

马星集团作为马来西亚领先的房地产开发商之一，至今已成功交付超过 5 万 2000 个单位，并在柔佛交付了约 1 万 7000 个住宅、商业及工业单位，建立了稳健的市场信赖基础。

梁海金认为，对于计划置业的购房者而言，无论是自住还是投资，都应关注房产的升值潜力及租赁市场的前景。随着柔新经济特区的加速发展，柔佛房地产市场正迎来新的黄金机遇，特别是靠近产业发展区及跨境通勤便利的项目，未来的增值空间尤为可观。

“马星集团将继续专注于为购房者提供优质房产，并助力他们实现安心、稳定的置业规划，以确保每一位客户都能在柔佛快速发展的房市中，找到最适合自己的理想居所。”

### 柔佛新山销售展厅

地址：No17-21, Block A, Austin V Square,  
Jalan Austin Perdana 2,  
Taman Austin Perdana,  
81100 Johor Bahru, Johor.

电话：07-291 3209

营业时间：9.30am 至 6.30pm



马星集团新的综合发展项目 M Minori，位于地不老御景园的成熟地区。四通八达发展完善。

### 购屋建议：

## 关注升值潜力与租赁市场

梁海金建议购房者在选择房产时，应关注其升值空间及租赁潜力。

“随着柔新经济特区的推进，柔佛房地产市场前景广阔，尤其是靠近产业发展区及跨境通勤便利的项目，未来潜力巨大。”

梁海金表示，马星集团将继续提供优质房产，助力购房者实现安心、稳定的置业规划，并在柔佛市场保持领先地位。



M Tiara 2 是马星集团精心打造的杰出项目，巧妙融合了古典殖民风情与现代奢华。

# MahSing Homeownership Season

只需三步，优惠尽享，  
梦想之家即刻拥有！

**第一步** 立即预订单位以享受优惠

**第二步** 获得免费信用评估和贷款申请协助

**第三步** 签署房屋买卖协议 (SPA) 及完成房屋所有权 (MOT)，并享有丰富的奖励



永久地契



Skudai

M TIARA

20' x 70' 双层排屋  
月供 RM 3,100 起\*

永久地契



Seri Austin

M MINORI

3房服务式住宅  
月供 RM 1,600 起\*

永久地契



Kota Masai

ME MERIDIN EAST

22' x 70' 双层排屋  
月供 RM 2,200 起\*

\*须符合条规与条件

MahSing



Reinvent Spaces. Enhance Life.

07 291 3208

mahsing.com.my/season

**M TIARA** • Venice View Development Sdn Bhd (711563-V) • 1, Jalan Mutiara 1/9, Taman Mutiara Mas, 81300 Skudai, Johor. • Developer License No: 10279/07-2025/1095(A) • Validity Period: 20/7/2022 – 19/7/2025 • Parcel 1A, Taman Tiara Indah "M Tiara" • Double Storey Terrace House – (20' x 70') • Advertising Permit No: 10279-5/08-2026/0745(A)-L • Validity Period: 19/08/2024 – 18/08/2026 • Approving Authority: Majlis Bandaraya Iskandar Puteri • Building Plan Approval No: MBIP/UBR/7/4/2024(23) • Tenure of Land: Freehold • Land Encumbrances: HSBC Bank Malaysia Berhad • Expected Completion: February 2027 • Pricing: RM920,000(Min) – RM1,260,000(Max) • Total Unit: 123 • Parcel 1B, Taman Tiara Indah "M Tiara" • Double Storey Terrace House – (20' x 70') • Advertising Permit No: 10279-5/08-2026/0745(A)-L • Validity Period: 19/08/2024 – 18/08/2026 • Approving Authority: Majlis Bandaraya Iskandar Puteri • Building Plan Approval No: MBIP/UBR/7/5/2024(22) • Tenure of Land: Freehold • Land Encumbrances: HSBC Bank Malaysia Berhad • Expected Completion: February 2027 • Pricing: RM954,000(Min) – RM1,449,000(Max) • Total Unit: 100 • **M MINORI** • Residensi Anggun (M Minor) • MS Lakecity Sdn Bhd (868549-T) • 17, 19 & 21, Blok A, Austin V Square, Jalan Austin Perdana 2, Taman Austin Perdana, 81000 Johor Bahru, Johor • Developer License No: 30440/05-2028/017(A) • Validity Period: 3/5/2023 – 2/5/2028 • Service Apartment • Phase 1, Tower A (25 Floors) • Advertising Permit No: 30440-1/10-2026/1099(A)-S • Validity Period: 2/10/2023 – 1/10/2026 • Approving Authority: Majlis Bandaraya Johor Bahru • Building Plan Approval No: MBJB/U/2022/14/BGN/150/RP(21) • Tenure of Land: Freehold • Land Encumbrances: OCBC Bank (Malaysia) Berhad • Expected Completion: December 2027 • Pricing: RM379,000(Min) – RM600,000(Max) • Total Units: 421 • Phase 2, Tower B (25 Floors) • Advertising Permit No: 30440-2/12-2026/1339(N)-S • Validity Period: 18/12/2023 – 17/12/2026 • Approving Authority: Majlis Bandaraya Johor Bahru • Building Plan Approval No: MBJB/U/2023/14/BGN/88/KOM(9) • Tenure of Land: Freehold • Land Encumbrances: OCBC Bank (Malaysia) Berhad • Expected Completion: January 2028 • Pricing: RM382,000(Min) – RM 612,000(Max) • Total Units: 619 • Phase 3, Tower C (26 Floors) • Advertising Permit No: 30440-3/02-2027/0127(A)-S • Validity Period: 06/02/2024 – 05/02/2027 • Approving Authority: Majlis Bandaraya Johor Bahru • Building Plan Approval No: MBJB/U/2023/14/BGN/89/KOM(9) • Tenure of Land: Freehold • Land Encumbrances: OCBC Bank (Malaysia) Berhad • Expected Completion: March 2028 • Pricing: RM382,000(Min) – RM 633,000(Max) • Total Units: 486 • **MERIDIN EAST** • Meridin East Sdn Bhd (1054999-D) • Jalan Bestari Perdana Utama 6, Taman Bestari Perdana, 81700 Pasir Gudang • Developer License No: 14297/12-2028/1380(A) • Validity Period: 12/12/2023 – 11/12/2028 • Parcel 1B – "Jasmine 2" • Double Storey Terrace House – (22' x 70') • Advertising Permit No: 14297-24/02-2027/0098(N)-L • Validity Period: 3/2/2025 – 2/2/2027 • Approving Authority: Majlis Bandaraya Pasir Gudang • Building Plan Approval No: MBPG/JBGN/PB/144/2022(PG)-PINDAAN(19) • Tenure of Land: Freehold • Land Encumbrances: NIL • Expected Completion: Jan 2027 • Pricing: RM744,800(Min) – RM988,960(Max) • Total Unit: 168

THIS ADVERTISEMENT HAS BEEN APPROVED BY THE NATIONAL HOUSING DEPARTMENT.

在房地产行业，真正的盈利之道并非只是短期收益，而在于持之以恒的奋斗。须不断专注于推动项目发展，因为一旦自满而停滞不前，发展商不仅要面临沉重的贷款利息压力，过去积累的微薄利润也可能付诸东流；唯有持续前进，方能在激烈的市场竞争中立于不败之地。

## 新山全方位城镇布局

# 顺利实业实现购屋梦

顺利实业 (KSL, 5038, 主板产业股) 始终秉持不懈进取的精神，在推动房地产开发的同时，亦关注购房者的需求与挑战。

该集团不仅致力于打造高品质住宅，更积极推出可负担房产项目，让更多人能够轻松实现购屋梦想，提升居住品质。

KSL 持续建设优质房产，为市场提供多种价位合理、设施完善的单位，满

足不同购房者的需求。

集团执行主席邱华成表示，目前仍掌握不少的土地储备，并有多个新项目正等待审批，购房者可拭目以待。

他举例，福林园 KSL Residence 1 & 2 及金葩顺利花园 D'Secret Garden 公寓首期项目已全面售罄，反映出市场的强劲需求。此外，柔新捷运系统 (RTS) 即将竣工，预计将进一步推动区域房产价值上升。

## 打造可负担房产与宜居生活

KSL 致力于提供价格亲民且设施完善的公寓，让更多人能够轻松置业。

其公寓项目涵盖 500 至 600 平方尺的一房或两房单位，售价仅逾 30 万令吉，三房单位也

仅 40 万令吉起，真正实现高性价比。

此外，所有公寓均配备现代化生活设施，如游泳池、健身房等，确保住户享有舒适便捷的居住体验。

## 核心地段布局 居民生活便利

KSL 的发展策略专注于成熟城镇的核心地段，因商业活动蓬勃、设施完善，交通便利，教育与医疗资源充足，为居民提供极大的生活便利。同时，柔新经济特区 (JS-SEZ) 的设立更是锦上添花，正吸引大量外国投资者落地设厂，未来经济活力将进一步增强，柔佛房市前景广阔。



D'Secret Garden 2 打造都市人的理想居所。

## 投资正当时 把握市场良机

房地产市场瞬息万变，机会稍纵即逝。

当前仍能以较低房价投资优质房产，但市场上这些可售单位已越来越少，一旦现有单位售罄，未来新项目的房价势必上涨，因为土地与建筑成本攀升，政府政策日趋严格，开发成

本无可避免的提高，房价上涨已成必然趋势。

KSL 坚持自主购地和开发，持续打造优质房产，为购房者提供稳定可靠的投资选择。

未来，该集团仍将积极扩展土地储备，把握市场脉动，持续推动城镇发展。对于购房者而言，现在正是最佳入手机会，趁房价仍处于合理水平，抢占市场先机，方能收获长远回报。

## 好房有限 行动趁早

KSL Pulai Bestari 今年第二季度将推出第三期的 22 尺 X 70 尺双层排屋，是围篱保安社区，建筑面积 2050 平方尺、4 房 4 浴室，共 240 单位，价格从 93 万 2000 令吉起。毗邻士姑来-笨珍高速大道旁，轻易连接各大主要高速公路，交通十分便捷。

在顺福花园 (Taman Bestari Indah) 将推出 Aurora 20 尺 X 70 尺双层排屋。首阶段兴建 181 单位，价格 86 万令吉起，第二阶段建 217 单位，价格 96 万令吉起。

地理位置优越，10 分钟车程可达地不老

永旺商场、双威学院、和丽园国际学校与宽柔五小、15 分钟车程至士乃-迪沙鲁高速公路交流道，前往士乃国际机场或迪沙鲁旅游胜地。

此外，毗邻五间店的 KSL Azalea 双层排屋项目，以及即将于今年第二季度推出的 Ceros Residences 服务式公寓，也备受市场预期。公寓单位面积 506 至 883 平方尺，共 1148 单位，泳池健身房等设施齐全。

地址：No.33, Jalan Seladang, Taman Abad, 80250 Johor Bahru, Johor.

电话：07-355 6111、07-556 5111、07-867 2111 或 07-5122 888

网站：<https://www.ksl.my>



KSL Pulai Bestari 第三期双层排屋。

## 联手政府兴建交流道

Ceros Residences 位置优越，方便衔接马新第二通道。最新消息，KSL 将与柔州政府合作在区内兴建一条新交流道，居民日后有两条交流道选择，从住区衔接至马新第二通道。

与著名的苏丹依布拉欣体育场为邻，离平民华文小学仅 1 公里，MBIP 城市森林公园、哥伦比亚亚洲医院、雷丁大学分校、Mydin 和永旺购物商场等都在 8 公里范围内，11 公里可达乐高乐园和美迪尼鹰阁医院。

而本乐花园 (Taman Ponderosa) 的 KSL Lakeview 今年也要推出服务式公寓，共 1200 单位，周围交通便利、教育、娱乐、休闲、购物、便利设施与医疗服务，一应俱全。

可通过地不老大道班兰交流道，衔接东部疏散大道，再前进至南北大道，或通往新山关卡，车程约 15 分钟。设施包括游泳池、烧烤区、慢跑道、健身房、多功能厅、儿童游乐场、电动汽车充电站、多层安保系统，以及前往新山市区的巴士服务。

除此之外，在新山东区美家花园也即将推出名为 KSL JEWEL 的服务式公寓，共计 864 间，包含单房酒店式至 3 房单位。这座 36 层高的服务式公寓，专为追求该核心市区安家的您而精心设计。座落在成熟的住宅区，周围拥有齐全的各类服务和设施，交通十分便捷，连接多个主要道路，包括新山东海岸大道，以及途经巴西古当高速大道往南北大道等。5 公里范围内到达 Mydin、永旺购物商场和莲花霸级商场，离宽柔至达城分校、立康专科医院和 Amansari 度假村酒店约 8 公里。

另有 D'Secret Garden 2 公寓，单位面积 506 至 893 平方尺，售价 27 万至 60 万。战略位置与南北大道、东部疏散大道和巴西古当大道等要道无缝连接，方便前往医院、政府大楼，新山关卡和购物中心。4 公里可抵达将建峻的新山-金马士双轨电动火车站，以及 15 公里可达柔新捷运 (RTS) 站。此项目获得有关当局特别批准，外国人只要 40 万令吉或以上的价格，就可以购买。

位于御景园 (Seri Austin) 斯里奥斯汀 5 路黄金地段的 KSL Austin Legacy，毗邻 Eco Palladium，邻近有麦当劳和星巴克，让居民在便利与宁静之间，找到完美的平衡。它是 2 栋 25 层楼高的服务式公寓，共计 1280 个单位，单位面积有 506、646、764 及 883 平方尺，另拥有 7 间零售店铺。10 分钟内即可抵达茂奥斯汀区、福林园、拿督翁花园及甘拔士英达花园等。

**KSL**  
KSL HOLDINGS BERHAD  
順利實業集團

# 匠心筑家

让爱与欢笑在绿意中生长!

A Home Designed for  
Love, Laughter, and a  
Greener Tomorrow!

**KSL**  
Austin Legacy

**KSL**  
CEROS  
RESIDENCES

**KSL**  
JEWEL

**KSL**  
LAKEVIEW



**KSL**  
Aurora



**KSL**  
Pulau Bestari



**KSL**  
D'secret Garden 2

**KSL**

KSL HOLDINGS BERHAD (511433)  
L1-95, KSL City, No.33,  
Jalan Seladang,  
Taman Abad, 80250  
Johor Bahru, Johor, Malaysia.



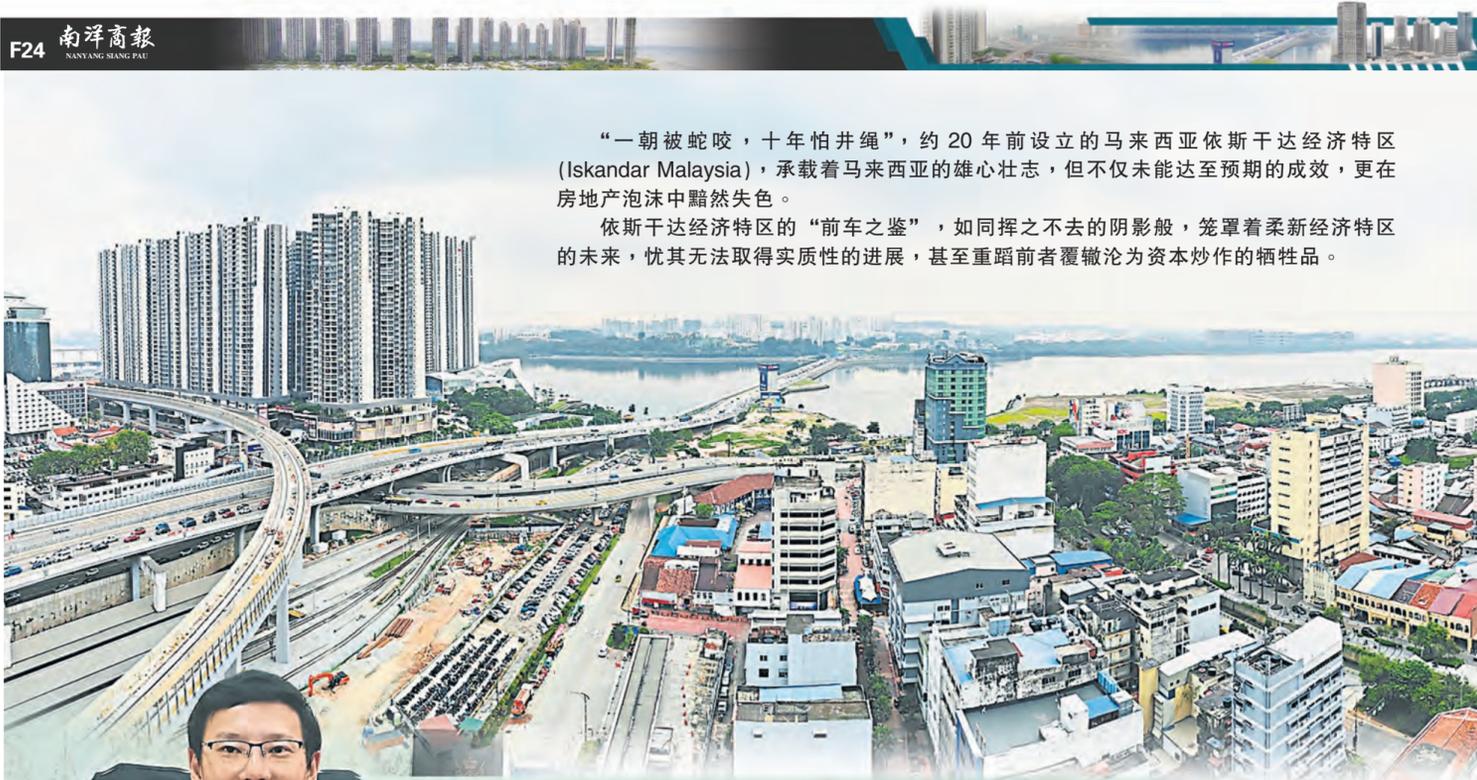
了解更多信息

[www.ksl.my](http://www.ksl.my)



1. KSL Aurora +607-867 2111
2. KSL Austin Legacy +607-355 6111
3. KSL Ceros +607 512 2888
4. KSL D'Secret Garden 2 +607-556 5111
5. KSL Jewel +607-867 2111
6. KSL Lakeview +607-355 6111
7. KSL Pulau Bestari +607 512 2888

- [ksl.my/bestariindah](http://ksl.my/bestariindah)
- [ksl.my/austinlegacy](http://ksl.my/austinlegacy)
- [ksl.my/ceros](http://ksl.my/ceros)
- [ksl.my/dsecret-garden-2](http://ksl.my/dsecret-garden-2)
- [jewel.ksl.my](http://jewel.ksl.my)
- [ksl.my/lakeview](http://ksl.my/lakeview)
- [ksl.my/kslpulaibestari](http://ksl.my/kslpulaibestari)



“一朝被蛇咬，十年怕井绳”，约 20 年前设立的马来西亚依斯干达经济特区 (Iskandar Malaysia)，承载着马来西亚的雄心壮志，但不仅未能达至预期的成效，更在房地产泡沫中黯然失色。

依斯干达经济特区的“前车之鉴”，如同挥之不去的阴影般，笼罩着柔新经济特区的未来，忧其无法取得实质性的进展，甚至重蹈前者覆辙沦为资本炒作的牺牲品。

### 摆脱宿命 另辟蹊径

# 柔新经济特区翻盘

“依斯干达经济特区的经验教训，为柔新经济特区的发展提供了宝贵的借鉴，助其在未来发展中走出一条更稳健及更可持续的道路。”

——李廷汉

面对“历史会否重演？”的质疑，柔佛州投资、商贸、消费事务及人力资源委员会主席李廷汉对此深表理解，但也强调两者的发展模式截然不同，因此无需过于忧虑。

他接受《南洋商报》访问时，进一步解释道，依斯干达经济特区侧重于快速发展房地产项目，柔新经济特区却是从建立稳固的经济基础开始。

“目前柔新经济特区吸引的主要都是制造、物流和服务业，还没看见国外的房地产业者。而随着工业的蓬勃发展，将带动人口增加和消费提升，以消费支撑经济的持续运转，而形成良性的循环周期。”

目前柔佛的人均国内生产总值 (GDP)，大约是 5 万令吉，政府的目标是在 2030 年翻倍至 10 万令吉，同时将柔佛的经济总量，从大约 1600 亿令吉增加至 2600 亿令吉。

他说：“若能达成目标，我们相信将能推动柔佛迈向高收入经济体行列，切

实提高民众的购买力，但为避免人民在经济高速发展下被压得喘不过气，我们也在致力探讨相关策略减轻人民负担。”

#### 未来两年是关键

他坦言，最近确实收获了不少反馈，表示担忧柔新经济特区的发展，将造成成本上涨或是人力流失；事实上，这是柔佛长期面对的问题，不管有没有柔新经济特区，柔佛一直都受新加坡的汇率影响，是没办法避免的既定现实，但政府并不会坐视不管，要确保柔新经济特区能带来更多的正面影响。

在他看来，至少在短期内可看见几项初步成果：

#### 2025 年

属引资关键年，大量投资入驻柔佛州，为经济发展注入强劲的动力。

#### 2025 至 2026 年

为基础建设的高峰期，建筑相关行业将十分活跃。



地铁工程已经如火如荼的进行。

#### 2027 年

发展迎来转折点，因柔新捷运 (RTS) 将启动运行，高架智轨列车系统 (E-ART) 也将初步建成，各种水电设施等也将陆续完工。

#### 累计逾 300 亿投资

针对招商引资的成果，李廷汉对 2025 年的表现充满信心。

## 官方三大推进方向

那除了招商引资外，其他部分又进展到什么程度了？据李廷汉透露，目前各项工作都在有序推进中，但现阶段还无法给出具体细节，仅 3 大方向可分享：

#### 第一

为增加投资者信心，让他们确信项目获政府有力支持与投资，目前正积极筹划一些，由政府主导投资的过百亿大型基建工程，譬如治水工程等。

#### 第二

柔佛州务大臣早前宣布，将在 3 月底敲定交通疏导系统的相关审核工作，预计 4 至 5 月便可招标，以期尽快缓解柔佛的交通拥堵状况。

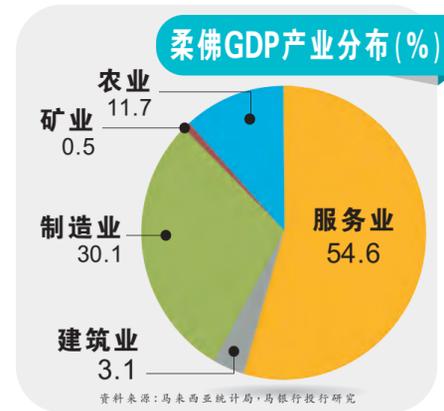
#### 第三

大马与新加坡贸工部已就加强双边的经商便利度展开合作。

#### 审批程序加速

当然，审批程序的速度与效率一直都是公众关注的焦点。

对此李廷汉表示，目前在柔新经济特区已成立了一站式服务中心，预计从正式登陆大马到取得相关执照，一般可在 3 个月的合理期限内处理好，因其中牵涉较多繁杂的程序，最挑战的是完工和合格证书 (CCC)，因有很多部门要去审核建筑安全性。



## 优先基建 稳固发展

目前可见政府主要都聚焦在基础设施的建设上，而不是政策规划，李廷汉解释道：“当前的全球政治局势充满了不确定性，尤其中美贸易摩擦，已逐渐演变成全球性的贸易冲突，过去我们常强调‘大马作为中立国家，是十分理想的投资目的地’的定位已不再适用。”

此外，东南亚各国也在积极推进改革，区域竞争日趋激烈，在这样的背景之下，相关单位还需要更深入地研究和调整政策，优先发展基础设施，便成了现阶段唯一切实可行的选择。

尤其柔佛州的塞车情况十分严重，因此优先发展交通设施至关重要。

至于柔佛州的强项，包括数据中心、半导体、石化和化学，均是高资本、高耗电和高耗水的行业，因此一定要将眼光放远，针对 2030 年或 2050 年的水电供应做策划。



## 中小企借势崛起

柔新经济特区的成立，无可否认是为柔佛州，甚至是大马带来了前所未有的发展机遇。

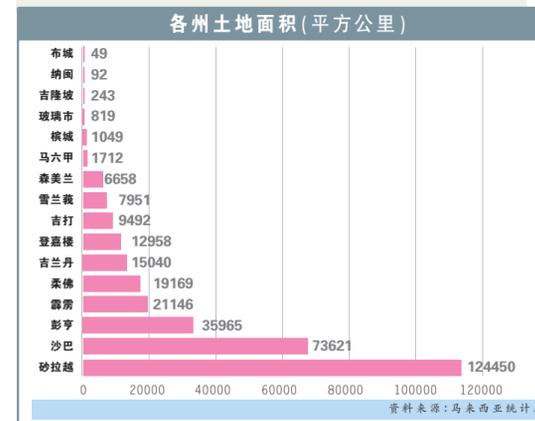
然而在目前公布的优惠配套中，几乎都偏向吸引大型企业入驻，作为我国经济重要组成部分之一的中小型企业，是否能在经济盛宴中分得一杯羹，并将如何受惠亦成了业界关注的议题。

李廷汉坦言，针对中小型企业确是没有直接的税务奖励，仅在发牌条件中明确列出，入驻企业须采用一定比例的本地原材料，并与本地的商家展开合作，目的就是要帮助中小型企业融入其供应链，最终实现技术转移和产业升级的目标。

#### 中小企参与价值链

以过往的经验为例，英国国家电制造商戴森 (Dyson) 入驻柔佛，可以说是技术转移最成功的案例之一；当时有不少本地的中小型企业，通过为戴森提供代工服务快速发展成大型企业，譬如说威铨集团和星光资源等。他们不仅积累了丰富的制造经验，还逐步掌握了相关的技术，开创出了自己的知识产权。

当然，这仅仅是众多成功案例中的一个缩影。在电子制造和生物制药等领域，同样见证了大型企业落户柔佛后所产生的显著带动效应，并充分证明了大型企业的入驻，不仅能有效促进本地中小型企业参与到制造业的价值链中，更能助力它们实现快速成长，进而推动柔佛州乃至国家经济的蓬勃发展。



## 拟推融资方案

针对中小型企业的参与，李廷汉亦透露，目前正积极与银行磋商，探讨为柔新经济特区内的中小型企业提供相关贷款的可能性，譬如以大型企业提供的工程合约担保，帮助中小型企业获取更有利的贷款配套。

“据我们了解，已有数家银行展现出了浓厚兴趣，我们同时也在探讨政府在其中扮演协调角色的可能性。”

在新加坡，马来亚银行 (Maybank Singapore) 已率先宣布，将作为柔新经济特区投资的新加坡中小型企业，提供便捷的跨境服务，包括了资金转移和优惠贷款等；大华银行 (UOB) 也在积极研究相关方案。

他坦言，在税务减免方面，目前尚未展开深入讨论，因涉及诸多复杂的因素，尤其税务减免会对国家收入产生影响，所以还需要再综合评估。



## 错过即失良机

总体来说，柔新经济特区能不能成功，需要各方积极配合与支持。

李廷汉强调，这是一次千载难逢的机会，若我们错过了，这些投资者就会转向其他国家。

“当然，我们也需要增强公众对柔新经济特区的信心，让他们了解这不仅将惠及国家，亦与大众的个人利益息息相关，但我们发现似乎有很多人仍然存有许多疑问。”

尤其近期一项民调结果显示，许多人对柔新经济特区略有耳闻，但对具体内容却知之甚少，这表明他们仍需加大宣传力度，让大众充分了解特区的设立目标，以及它将如何推动柔佛州在未来 5 年，乃至 10 年内实现跨越式的发展。

因此，政府不仅需要媒体的积极参与，共同传播柔新经济特区的价值，同时也会在年底协同新加坡举办一场大型论坛，从政府的角度向广大群众介绍柔新经济特区的具体动向，并从现在开始草拟一份详细的蓝图，全面阐述柔新经济特区的长期愿景、战略定位和目标等。

“我们需要具体地告诉投资者和大众，5 至 10 年后的柔佛州，或柔新经济特区会有什么样的变化。

“譬如 10 年内会有 100 家高影响价值的公司，到柔佛州设立据点、营运或生产中心，并会创造 2 万个高技术和高收入的就业岗位，甚至是其他的发展可能性。而不只是笼统地说，加强我国的竞争力，改变我国的经济面貌等等。”

## 柔南房产买气再攀升

# PREMIER PLUS

## 创销售佳绩

备受瞩目的柔新捷运系统 (RTS) 预计于明年开跑，加上近期马新政府联手推动“柔新经济特区”，这些正面效应致使柔南区原已火红的房地产市场买气再度攀升；营运多年的房产代理与销售公司，更在这一波购屋热潮中抢占先机，创建销售佳绩。

盘根柔南区近 20 年的 Premier Plus Marketing Sdn. Bhd. 就凭借多年的实战经验，深谙满足购屋者需求才是王道，在目前房产热销之际，推出“让人人拥有家园 2.0” (Home for Everyone 2.0) 的活动，在人潮多的知名商场设置柜台，举办路演，从中协助更多人购得理想的房屋。

据悉，在这些年来，该公司已帮助超过 50 家发展商售出超过 3 万个房产单位，成绩标青。

### 助发展商与购屋者成胜利组

执行董事拿督斯里郭则仪受访时表示，该公司的目标是协助更多人购买到正确合宜及本身可负担的房屋，在取得发展商的合作后，经由他们的方法与策略，帮助发展商节省许多不必要的成本开支，使产品更臻完善，再转化为回馈给购屋者的折扣优惠，让双方皆成为胜利组。

他表示，该公司会站在购屋者的角度来检视合作的房产项目，既先过滤与慎选，认为是可以销售的、是受到购屋者欢迎的，才和相关发展商合作，并针对销售的房产项目进行讨论，做出调整与改良，以让产品更趋完善，更符合市场需求。

“公司业务专注在南部地区，且我们只选择潜能大及产品好的发展商合作。”

郭则仪指出，在房产界，时间非常关键，如果可以有效缩短房产项目的推售时间，既快速地售罄房产，就可以大大减少许多成本开支，包括银行利息、市场开销、行政开支以及房产维修费等，也让发展商拥有更充裕的现金流。

“所以我们会和发展商进行讨论，给予建议，不好的地方就做修改，让房子一开始就是对的，这样就可以很快销售出去，节省许多不必要的开支。”

他续说，为发展商节省了开支，该公司相



Premier Plus 目前销售与代理超过 50 个房产项目，其中包括靠近柔新捷运系统、地点好及潜能高的公寓项目，如 Senyum Residences 等。

SEAMLESS CONNECTIVITY  
Where Convenience and Calm Converge

地址：35.01A, Johor Bahru City Square Office Tower, 106-108, Jalan Wong Ah Fook, 80000 Johor Bahru, Johor.  
电话：+607-223 0522  
网站：<https://premierplus.com.my/>  
脸书：<https://www.facebook.com/premierplusproperty/>

郭则仪：Premier Plus 的目标是协助更多人购买到正确合宜及本身可负担的房屋。

对能从中取得较市场低于 10% 至 15% 价格的房产项目，也就能让购屋者以较便宜的价格购得房屋，升值空间也相对提高。“感谢合作的发展商予以我们的信任，并给予房产特价，让我们可以迅速地销售出去。”

“尽力节省不必要的开销，让大众买到可负担的房子，这是公司强调的理念。”

郭则仪表示，他们精准地掌握市场需求，同时获得合作发展商的高度信赖，为授以独家销售权的发展商制定出最为符合市场需求的产品，透过策略性与有效率的行销方案，将发展商的营销成本最小化，将客户的利益最大化。

他亦表示，房产除了自用，也是投资或退休后保障生活的一个高增值潜能的好产品。



## 欢迎有志之士加入团队

事实上，Premier Plus 在这新一波购屋热潮中，延续了“四赢”的理念，既其所推展的营运理念及销售策略，除了购屋者及屋业发展商受惠，连带公司本身及员工也成为赢家。

该公司向来注重人才培养，除了透过系统化的方式让员工在短时间内掌握专业的房产销售知识，也会协助团队进行生涯规划，帮助员工增长收入的同时，也提升他们的生活品质。

“我们要求团队需有诚信、上进心和守纪律。”

由于房地产市场持续火红，该公司仍需要许多有志之士加入他们的团队，一起打拼。“我们在寻找新的年轻合作伙伴，以扩大团队阵容，来提供更全面及更具效率的服务。”

事实上，Premier Plus 也是一家房产投资控股公司，具备多元化的投资组合，包括资产管理和房产管理。“我们会扩大至售后服务，比如提供出租、管家的服务，让顾客更轻松地全面性置业。”

## 房产项目热销

Premier Plus 目前销售与代理超过 50 个房产项目，其中包括靠近柔新捷运系统、地点好及潜能高公寓项目，如 Senyum Residences 等。

这些项目如郭则仪所说的，他们先过滤与慎选，认为是可以销售的、是受到购屋者欢迎的，才去接盘销售。

柔新捷运系统周边地区的房产项目受到市场热捧，已是一个不争的事实；持有优越的地利条件，加上自身的精心规划，再通过专业及资深的房产代理与销售公司进行推售，房产项目必然取得佳绩。

Senyum Residences 是由知名英国籍设计师所设计，建筑风格独特。其地理位置绝佳，距离柔新捷运站仅有 900 米，步行即可抵达，非常便利。设施亦属一流等级，比如在第 46 层空中楼层的设计上，设有近来深受各界欢迎的球类运动——匹克球场、备配齐全的健身房与宽敞舒适的瑜伽空间、设备完善的商务中心，及时尚华丽的空中餐厅，让人可以在此尽情挥洒汗水，或便于处理业务，或一边享用美食一边观赏空中美景，打造健康、优雅与愉悦的现代生活。



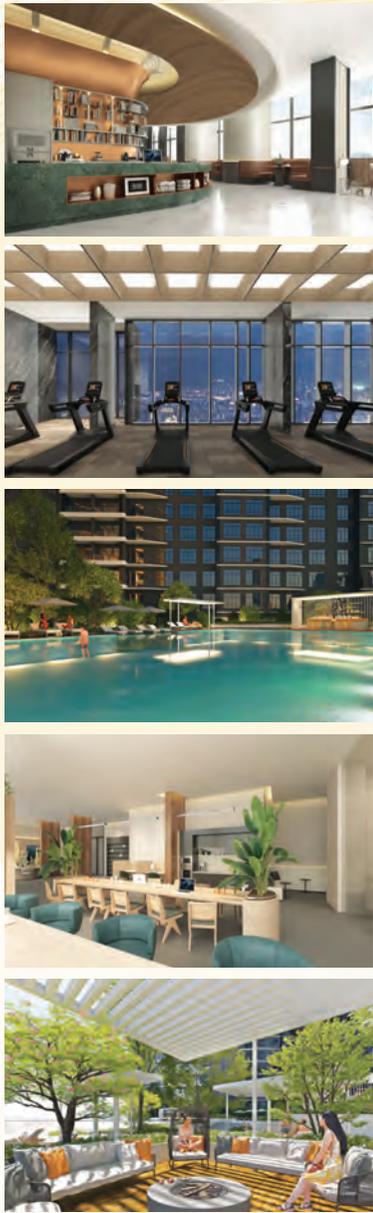
Premier Plus 推出“让人人拥有家园 2.0”的活动，在人潮多的知名商场设置柜台，举办路演，从中协助更多人购得理想的房屋。



Senyum Residences

900M

46楼空中设施公寓



单位售价  
RM 513K 起

ALL IMAGES ABOVE ARE ARTIST'S IMPRESSIONS AND ARE FOR ILLUSTRATION PURPOSES ONLY.

**crescendo**

Crescendo Landmark Sdn. Bhd. 201401041822 (1117977-T)  
Tingkat 18, Menara Public Bank, No. 19, Jalan Wong Ah Fook,  
80888 Ibrahim International Business District, Johor.

**PREMIER PLUS**

EXCLUSIVE MARKETING AGENCY

Premier Plus Property Consultant Sdn. Bhd. 201901001078 (1310404-H)  
Level 35.01A, Johor Bahru City Square Office Tower,  
106-108, Jalan Wong Ah Fook, 80888 Ibrahim International Business District, Johor.



预知详情, 请联系:  
**012-793 6522**  
**012-712 3522**

• Developer's Licence: 30797/06-2029/0139(A) (13/06/2024 - 12/06/2029) • Advertising and Sales Permit No.: 30797-1/01-2028/0065(A)-(S) (23/01/2025 - 22/01/2028) • Developer: Crescendo Landmark Sdn Bhd 201401041822 (1117977-T)  
• Address: 18 Floor, Public Bank Tower, 19 Jln Wong Ah Fook 80888 Ibrahim International Business District, Johor. Tel: 07-224 8316 • Land Tenure: Freehold • Land Encumbrances: Free • Approving Authority: Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)  
• Approved Plan No.: MJB/B/U/2024/14/BGN/52/RP(12) • Expected Date of Completion: January 2028 • Units: 1,257 units (Block A: Type A - 144 units, Type A1 - 19 units, Type B - 146 units, Type B1 - 66 units, Type B-a - 72 units, Type B-b - 72 units, Type D - 74 units, Type D2 - 74 units) (Block B: Type A - 185 units, Type A1 - 74 units, Type B - 72 units, Type B1 - 37 units, Type C-a - 74 units, Type C-b - 74 units, Type D - 74 units) • Selling Price: Block A: RM513,000.00 (Min.), RM1,297,000.00 (Max.), Type A - RM1,026,000.00 (Min.), RM1,062,000.00 (Max.), Type A1 - RM1,032,000.00 (Min.), RM1,067,000.00 (Max.), Type B - RM1,260,000.00 (Min.), RM1,296,000.00 (Max.), Type B1 - RM1,265,000.00 (Min.), RM1,297,000.00 (Max.), Type B-a - RM879,000.00 (Min.), RM915,000.00 (Max.), Type B-b - RM513,000.00 (Min.), RM549,000.00 (Max.), Type D - RM550,000.00 (Min.), RM586,000.00 (Max.), Type D2 - RM616,000.00 (Min.), RM652,000.00 (Max.) Block B: RM594,000.00 (Min.), RM1,500,000.00 (Max.), Type A - RM1,186,000.00 (Min.), RM1,222,000.00 (Max.), Type A1 - RM1,191,000.00 (Min.), RM1,227,000.00 (Max.), Type B - RM1,459,000.00 (Min.), RM1,495,000.00 (Max.), Type B1 - RM1,464,000.00 (Min.), RM1,500,000.00 (Max.), Type C-a - RM1,210,000.00 (Min.), RM1,246,000.00 (Max.), Type C-b - RM594,000.00 (Min.), RM630,000.00 (Max.), Type D - RM628,000.00 (Min.), RM664,000.00 (Max.) \*15% discount for bumiputera lot

IKLAN INI TELAH DILULUSKAN OLEH JABATAN PERUMAHAN NEGARA

在公寓市场竞争激烈的当下，金凤集团 (MB World Group) 凭借精准选址、人性化设计理念及合理定价策略，持续获得购屋者的青睐。

以其位于新山的 MBW City 项目为例，集团特别增设高架出口坡道，衔接新山内环公路，来提升居民的出行便利。

## 精准市场策略

# 金凤集团提升项目价值

为响应绿色建筑趋势，集团旗下多个项目如 Aville Residences、Pandan Heights 等，皆致力于获得绿色认证，以提供更健康、节能的居住环境。集团并采用智能门禁系统等保安措施，

来提升居住安全性。

此外，集团还获得各大银行合作，为购房者提供便捷的贷款支持，并获得政府批准，向外籍人士开放特定房源，满足市场的多元需求，成功拓展市场覆盖面。

## 深耕柔佛 同步推进多项目

作为本地知名的发展商，金凤集团目前在柔佛新山、哥打丁宜本那哇镇及檳城大山脚同步推进多个住宅发展项目，总发展总值约 55 亿令吉。

(1) 主打项目包括位于新山金海湾的 MBW Bay 滨海永久产权公寓。该项目占地约 17 英亩，首期推出的 Florian Residences 由 8 栋公寓组成，提供 495 至 1071 平方英尺的多元户型，并设有限量顶层公寓。

该项目配套涵盖三大主题休闲设施——幽静绿洲花园、水上世界以及健身游乐区。Florian Residences 的第 4 至第 8 栋公寓住户，将享有为期一年的免费接驳车服务 (需符合法规)，直达新山中央车站。目前，第 7 及第 8 栋公寓已售出 90% 以上。

(2) 位于百万镇的 Permas Heights 永久产权公寓，临近柔佛海峡，毗邻购物中心，距离永旺购物中心仅 2.5 公里。项目提供 1950 个单位，售价由 46 万 2000 令吉起，首期 600 个单位已几近售罄，预计 2028 年完工。

(3) 位于新山直落爪哇 (Teluk Jawa) 的 Aville Residences，配备五人制足球半场、羽毛球场、健身房等设施，并提供 685 至 853 平方英尺的 1+1 房及三房户型。项目售价从 37 万

4000 令吉起，近 62% 单位已售出，预计 2027 年完工。

(4) 坐落于班兰黄金地段的 Pandan Heights，毗邻主要商业区，距离班兰华小约 1.5 公里，永旺地不佬、Toppen 及宜家购物中心约 6 公里，南钥谷中城约 7 公里。该项目由 4 栋公寓组成，共 1012 个单位，提供 850 至 950 平方英尺的 2+1 房及三房户型，售价由 44 万 3000 令吉起。目前，85% 的单位已售出，预计 2027 年完工。

(5) 位于本那哇镇 (Bandar Penawar) 的 Aura 1 双层排楼项目，则打造围篱保安社区，标准土地面积为 20 尺 x 70 尺，设有四房三厕，适合作为家庭自住及度假投资。首期 155 个单位已售罄，第二期 134 个单位正热销中，预计 2025 年内完工。



Permas Heights 位置临近柔佛海峡，提供两房、三房以及双钥匙共三类户型。



Aura 1 双层排楼属于围篱保安社区，设四房三厕，适合作为家庭自住及度假投资。



Permas Heights 休闲设施包括泳池与健身房等。

## 依区发展带来新机遇

随着柔新捷运系统 (RTS) 和双轨电动火车 (ETS) 项目的陆续竣工，房地产市场将迎来强劲增长动力。

金凤集团预计，在柔新经济特区的推动下，区域经济将进一步发展，创造更多就业机会，并吸引更多人口迁入，进一步推动房地产市场需求。

目前，集团在柔佛州的项目主要分布于依斯干达经济特区的旗舰 A 区 (新山市中心)、旗舰 B 区 (依斯干达公主城)、旗舰 D 区 (东部开发区) 及本那哇镇，并特别关注发展潜力巨大的区域，如交通枢纽、商业中心及旅游景点周边的地区，以提升项目价值。



Aville Residences 地段临近柔佛海峡，外籍人士亦可购买特定单位。

MB World Group Berhad  
地址：Unit 6.08, Level 6,  
Plaza DNP, No 59,  
Jalan Dato' Abdullah Tahir,  
80300 Johor Bahru, Johor.  
电话：07-330 5972  
网址：www.mbworld.com.my  
脸书：www.facebook.com/  
mbworldgroupberhad/



Pandan Heights 毗邻主要商业区，底层附有商业零售空间，满足居民的日常所需。



FLORIAN  
RESIDENCES

VISTA TIARA



永久产权



便捷通往车站与  
周边设施



公寓备有  
三大主题休闲设施



MBW BAY



幽静绿洲花园



水上世界



健身游乐区



MB WORLD GROUP

DEVELOPER:  
**MB WORLD PROPERTIES SDN. BHD.**  
CO. NO.: 199101012056 (222368-V)  
Unit 6.08, Level 6, Plaza DNP,  
No.59, Jalan Dato' Abdullah Tahir,  
80300 Johor Bahru, Johor.  
T 07-330 5972  
E enquiry@mbworld.com.my

销售中心与示范单位  
每日上午10时至下午6时开放

MBW BAY SALES GALLERY

014-9101 936

[www.mbworld.com.my](http://www.mbworld.com.my)

• Project Name: Vista Tiara • Property Type: Serviced Apartment • Developer's License No.: 30688/02-2029/0030(N) • Validity Period: 2 Feb 2024 - 1 Feb 2029 • Advertising & Sales Permit No.: 30688-1/06-2027/0483(A)-(S) • Validity Period: 4 Jun 2024 - 3 Jun 2027 • Authority Approving Building Plan: Majlis Bandaraya Johor Bahru • Building Plan Approval No.: MBBJ/U/2019/14/BGN/143/RP(11) & MBBJ/U/2019/14/BGN/142/RP(12) • Land Encumbrances: OCBC Bank (Malaysia) Berhad • Land Tenure: Freehold • Expected Date of Completion: December 2027 • No. of Car Park: 1 - 2 per unit • No. of Units: [Tower 1 - 3] 704 units; [Tower 4 - 6] 911 units; [Tower 7 & 8] 388 units • Selling Price: 37-level serviced apartments (704 units), RM520,000.00 (Minimum), RM2,109,000.00 (Maximum); 43-level serviced apartments (911 units), RM493,000.00 (Minimum), RM1,056,000.00 (Maximum); 36-level serviced apartments (388 units), RM446,000.00 (Minimum), RM1,931,000.00 (Maximum)

• IKLAN INI TELAH DILULUSKAN OLEH JABATAN PERUMAHAN NEGARA.

• MAKLUMAT PEMAJUAN DAN IKLAN YANG DILULUSKAN BOLEH DISEMAK DI PORTAL TEDUH.KPKT.GOV.MY

## 新山迎来房市腾飞

# Paragon Gateway 耀眼登场创佳绩

马新两国地理相依，彼此往来密切，而寸土如金的新加坡正面临高昂房租的挑战。在新元兑令吉超过三倍的汇率优势下，新山市区成为马新两地人民置业与生活的理想之地。随着柔新经济特区 (JS-SEZ) 刚崛起，加上即将竣工的柔新捷运系统 (RTS)，区域房市迎来黄金发展期，“越堤族”人口激增，为市场注入无限生机。

敏锐捕捉房市脉动的柔置地集团 (Joland Group)，果断布局，于苏丽雅花园新山地不老大道旁，占地 5.2 英亩的黄金地段，打造 Paragon Gateway 综合发展项目。自 2023 年 11 月首度推介及去年第二阶段推出以来，公寓单位已售出 95%，不仅赢得市场口碑，更交出亮眼销售成绩，充分印证了市场的旺盛需求与购房者的高度认可。

值得一提的是，Paragon Gateway 更在 2024 年荣获 PropertyGuru 亚洲房产大奖“最佳投资高楼发展项目” (Best Investment High-Rise Development)，充分肯定项目的综合实力与该集团精准的市场判断力。

## 白武士赋予废弃地新生命

Paragon Gateway 不仅是一个全新的房产项目，更承载着“复兴”意义。

柔置地集团首次以“白武士”姿态出手，挽救新山这片荒废数十年的地段。2019 年，该集团果断购入这片土地，与马来西亚郭太平洋集团携手，将其重新塑造成集现代化居住、商业便利与高端生活于一体的综合发展项目。

柔置地集团董事经理拿督斯里陈培成深具前瞻眼光，他认为，经历冠病疫情之后，购房者的需求已从传统大面积有地房产，逐步转向高楼住宅。正因如此，Paragon Gateway 精心打造了高品质公寓单位，配备充足停车位、空中花园、泳池、电动车充电桩等设施，提供“旺中带静”的理想居住体验。

项目规划四栋永久地契服务式公寓，总计 2136 个单位，所有单位均附带部分家具，月供低至 1600 令吉起，极具吸引力。此外，项目也包含 48 间商铺，提供 12 种不同面积选择，可供销售或租赁，未来可能涵盖杂货店、咖啡馆和洗衣店等，满足居民日常生活所需。

## 创新设计打造高效生活空间

陈培成指出，疫情后远程办公与居家生活已成为常态，因此项目单位在空间规划上强调功能性与实用性。无论是 499 平方尺的一房单位，或是 788 至 1177 平方尺的两房、三房单位，每户均有阳台，让住户即使居家办公，也能在阳台欣赏户外美景，甚至打造绿意盎然的私人小花园。

Paragon Gateway 提供 6 种房型，售价 40 万令吉起，预计 2027 年竣工。市场的热烈反响验证了集团的精准眼光，同时也象征着这项复兴计划不仅赢得购房者信赖，更进一步巩固了柔置地集团的金字招牌。



Paragon Gateway 拥有得天独厚的地理优势，交通网络完善。

## 打造璀璨未来 引领房市腾飞

Paragon Gateway 的成功，不仅是项目本身的优越性，更是柔置地集团精准战略布局的体现。面对房市即将迎来的腾飞期，该集团充分发挥地段优势，以创新思维打造理想居住环境，带领公司迈向更辉煌的未来。



马来西亚郭太平洋集团董事经理拿督赖君杰 (左起)、柔置地集团董事经理拿督斯里陈培成与柔置地集团执行董事拿督斯里陈培宝，在颁奖礼上合影。

## 卓越地理优势 更多可支配时间

Paragon Gateway 凭借卓越地理位置，让居民尽享时间优势。相比居住在偏远地区、每日奔波赶路的人，住户拥有更多自由支配时间，提升生活品质。

1 公里范围可抵达马来西亚城市大学、哥伦比亚亚洲医院、宽柔一小与苏丽雅国小，2 公里范围可达新山谷中城商场，6 公里范围可到新山关卡与新山城中坊商场。值得一提的是，项目配予前往新山关卡的免费班车服务，居民前往新山市中心或新加坡都非常方便，以及 8 公里可抵达地不老永旺商场和宜家商场。

同时，交通网络完善，轻松衔接柔新捷运站 (6 公里)、拉庆巴士总站 (5 公里)、新山国际渡轮码头 (7 公里)，以及各条要道，如东部疏散大道 (3 公里)、柔佛长堤 (6 公里)、南北大道 (10 公里)，无论是通勤至新加坡，或是往返区域各地，都极为便利。



住户走入空中花园，既能享受温暖阳光与凉风。

地址：Paragon Gateway Sales Gallery,  
Lot 24781, Jalan Suria Utama,  
Taman Suria, Johor Bahru, Malaysia.  
电话：+607-289 3611  
网站：www.jolandgroup.com.my  
脸书：www.facebook.com/jolandgroupmy



闲暇到泳池戏水放松心情，感受度假般生活。

FREEHOLD | FOREIGNERS ELIGIBLE

# PARAGON GATEWAY

JOHOR BAHRU

6km to *Johor Bahru CIQ*  
新柔双城生活便捷，融汇新兴繁华商圈



ARTIST'S IMPRESSIONS

**JOLAND**  
柔置地集团 GROUP



PARAGON GATEWAY SALES GALLERY  
Lot 24781, Jalan Suria Utama,  
Taman Suria, 81100 Johor Bahru, Johor.

Operation Hours  
\* Sunday & Public Holiday (10 am - 4 pm)  
\* Monday - Saturday (10 am - 6pm)

Tel: **+607-289 3611**  
@jolandgroupmy

Phase 1 • Suria Paragon • Developer's License No.: 30435/05-2028/0112(N) • Validity Period: 02/05/2023 - 01/05/2028 • Advertising & Sales Permit No.: 30435-1/10-2026/1109(N)-(S) • Validity Period: 05/10/2023 - 04/10/2026 • Land Tenure: Freehold • Authority Approval: Majlis Bandaraya Johor Bahru • Approval Building Plan Reference No.: MBBJ/U/2023/14/BGN/5/KOM • Expected Date of Completion: Oct 2027 • Land Charge: Malayan Banking Berhad • Total Units Tower A: 699 Unit - (Min): RM 348,653 (Max): RM 958,290 • Total Units Tower B: 699 Unit - (Min): RM 348,653 (Max): RM 957,290 • Phase 2 • Suria Paragon • Developer's License No.: 30435/05-2028/0112(A) • Validity Period: 02/05/2023 - 01/05/2028 • Advertising & Sales Permit No.: 30435-2/03-2027/0206(N)-(S) • Validity Period: 04/03/2024 - 03/03/2027 • Land Tenure: Freehold • Authority Approval: Majlis Bandaraya Johor Bahru • Approval Building Plan Reference No.: MBBJ/U/2023/14/BGN/5/KOM • Expected Date of Completion: Feb 2028 • Land Charge: Malayan Banking Berhad • Total Units Tower C: 369 Unit - (Min) RM 350,353 (Max): RM 970,290 • Total Units Tower D: 369 Unit - (Min): RM 350,353 (Max): RM 970,290 • SIFUS Reference No.: PTG/SIFUS/11/02/40/303/182/2023 • 15% Discount for Bumiputera • All art renderings and photographs contained in this circular are artist's impressions only. The developer reserves the right to modify any part of the building prior to completion as directed or approved by relevant authorities. All plans, layouts, information and specification are subject to change and cannot form part of an offer or contract presentation.

近年来从塑胶工业的主舞台退下的著名企业家拿督斯里李福成，与在房地产开发领域拥有丰富实战经验的合伙人，共同联手迈入数字时代，倾力打造占地 512 英亩的 Golden Valley 高科技园，为古来开启全新产业格局。

# Golden Valley 高科技园 承载无限可能

Golden Valley 作为领先的工业房地产开发商，致力于构建充满活力、可持续且前瞻性的工业空间，以推动国家经济增长，塑造卓越的工业园管理文化，提升社会福祉。

重点服务数据中心、物流与制造业，为投资者打造设施先进、环境优越的工业园，同时为当地社区创造高薪就业机会，促进区域繁荣。

Golden Valley 高科技园坐落于南北大道古来收费站周边，地理位置得天独厚。随着项目的逐步落成，南北大道沿线——古来至沙威区域，将焕然一新，成为耀眼的工业地标。

## 全球视野 顺势腾飞

出任公司董事的李福成指出，随着中美贸易战加剧，美国总统特朗普的关税政策促使国际企业纷纷寻找新的生产基地，以降低关税成本。中国企业尤其受到冲击，因而积极将生产线转移至海外，以优化管理模式。

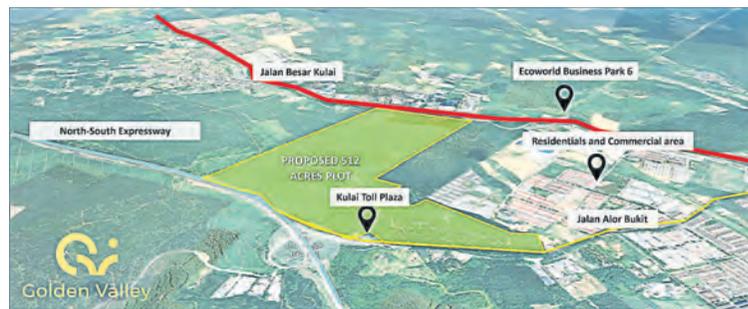
“与泰国、越南、柬埔寨等东南亚国家相比，大马凭借优越的地理位置、多语言环境、较低的人力成本及完善的基础设施，成功吸引众多跨国企业进驻。”

他强调，我国人民普遍掌握 2 至 3 种语言，使外资企业能够快速适应市场并有效降低管理成本。此外，外国企业纷纷在我国设立数据中心，主要因大马具备相对较低的人工与水电成本，进一步提升这些企业的竞争力。



Golden Valley 高科技园的销售走廊初步概念图。

地址：坐标：1°39'44.7" N 103°33'20.4" E  
电话：+60133246105  
网站：www.goldenvalleycapital.com.my



Golden Valley 高科技园紧邻南北大道古来收费站。

## 柔新经济特区加持 投资环境再升级

柔新经济特区 (JS-SEZ) 的启动，为马新两国投资合作带来更多契机。得益于政策扶持、完善的基础设施及优越的区位，这里吸引了大量投资者进驻。尤其在 F 旗舰区古来的快速通道 (Kulai Fast Lane) 推出后，大幅提升项目审批效率，同时展现政府推动外资落地的坚定决心。

“许多知名企业已陆续落户古来。其中，士乃国际机场周边的新项目进展顺利，正是最佳例证。”李福成说。

## Golden Valley 高科技园容易被看见

尊享便捷的交通网络，这里距离港口约 1 小时 15 分钟，前往士乃国际机场仅 30 分钟。园区内设有双出入口，直通南北大道，以及可快速抵达士年纳，极大缩短通勤时间。

全方位来看，这里距离南北大道古来收费站仅 0.1 公里、距离古来市区 5 公里、距离士乃国际机场 19 公里、距离丹绒伯乐巴斯码头 41 公里、距离马新关卡 42 公里、距离巴西古当柔佛港口 51 公里、距离新加坡裕廊港 55 公里，以及距离新加坡樟宜机场 70 公里。

享有卓越的品牌曝光效应，部分厂房紧邻南北大道，企业标识可直接面向往来车辆，无需额外广告投入，大幅降低宣传成本。

古来地区电力与水资源充沛，适合中大型企业设厂。Golden Valley 有完善的基础设施，采用围篱及保安 (Gated & Guarded) 管理模式，提供高安全性保护。

## 多元发展模式 满足市场需求

Golden Valley 高科技园占地 512 英亩，其中约 300 英亩规划为工业用地，提供多种发展模式，分别是：定制厂房、租赁厂房，以及工业地皮销售。

第一期是开发 155 英亩地段，建设 10 座大型厂房，每座建筑面积达 10 万平方米，是专为大型企业量身打造，预计将于 2027 年之前完成。目前，南马地区提供此类大规模厂房的项目相对稀缺。同时，第二期与第三期规划正在推进，整体布局将延续第一期的发展方向。



李福成（右五）倾力打造占地 512 英亩的 Golden Valley 高科技园，为古来开启全新产业格局。



李福成（右四）与众嘉宾于今年 1 月中旬为 Golden Valley 主持动土仪式。

大马政府大力推动柔新经济特区，进一步增强柔佛的投资吸引力。作为我国最重要的工业区域之一，柔佛凭借新加坡的区位优势，吸引了更多外资流入。这里在税收优惠、贸易便利化等方面提供多重支持，使外国企业能更便捷的设立厂房及办事处。

李福成表示，经济特区不仅促进工业用地需求，也将带动周边商业区发展，创造更多就业机会，推动柔佛经济腾飞。

Golden Valley 为数据中心产业发展锦上添花。它距离绿盛世绿色工业园的微软数据中心 1 公里、距离杨忠礼电力的柔佛数据中心工业园 4.2 公里、距离士年纳科技园 16 公里、距离努沙再也科技园的中国万国数据控股数据中心 24.35 公里，以及距离依斯干达公主城南部工业物流园 22 公里。

## 强大配套 构建高效产业生态

● **电力保障**：供应高达 529 兆瓦 (MW)，确保稳定、不间断的电力供应，满足数据中心需求。

● **水资源供应**：每日供水量高达 1700 万公升 (MLD)，确保企业用水无忧。

● **光纤基础设施**：紧邻光纤主干线，确保网络全面覆盖，满足高科技产业需求。

数据中心及高科技行业入驻于提倡绿色能源的 Golden Valley 高科技园，不仅促进可持续发展，也提升运营效率和品牌形象。



Golden Valley 高科技园的大型厂房其中一个初步概念图。

古来是外资企业理想投资地

# 永久地契

# 工业地与工厂出售/出租



## 战略位置

- 古来南北高速公路交汇处 - 0.1公里
- 士乃国际机场 - 19公里
- 新山、丹绒伯拉巴斯港 (PTP) - 41公里
- 巴西古当港 - 51公里
- 新加坡裕廊港 - 55公里
- 柔佛至新加坡移民局 - 42公里



## Golden Valley 黄金谷高科技园区

马来西亚依斯干达, 柔佛州, 马来西亚

GOLDEN VALLEY 其他足迹  
加埔, 雪兰莪



量身定制  
高效厂房



\*本图仅供示意, 最终以实物为准。



512  
英亩



设有24小时  
保安监控



充足的电力  
和水供应



可再生能源  
供应



绿色建筑



高速宽带



工人宿舍



租赁或直接购买  
的选择

[www.goldenvalleycapital.com.my](http://www.goldenvalleycapital.com.my)

+6013 324 6105 | +6017 777 2288

enquiry@goldenvalley.com.my

扫码浏览  
我们的网站



随着柔新经济特区的推进及跨境交通基础设施的不断完善，柔佛房地产市场正迎来前所未有的发展机遇。

该特区通过一系列政府激励政策，推动工业、物流及住宅地产的需求增长，而新加坡的外溢效应也将进一步加速市场扩张，使柔佛成为区域投资的热点。

自柔新经济特区宣布启动后，新山的房地产市场发生了显著变化，房价大幅上涨，投资需求增加，尤其是靠近柔新捷运系统项目的区域，吸引许多本地和跨境买家的关注。

### 涨幅惊人

资深产业顾问陈徽清接受《南洋商报》访问时表示，过去，服务型公寓的价格在每平方米700至800令吉之间，而如今，靠近柔新捷运系统项目的开发商售价已上涨至每平方米1200令吉及以上！

“土地价格方面，以前每平方米售价约600至700令吉，现在已升至1000令吉以上，涨幅达67%。”

柔新经济特区通过提升跨境通勤便利性、优化营商环境和吸引外资，推动柔佛成为新加坡房地产市场的外溢区，吸引更多跨境投资者和居民，从而强化其在大马与新加坡房地产投资流动中的关键枢纽角色。

他指出，在政策和基础设施的支持下，预计会有更多人在柔佛居住和工作，推动房地产市场进一步增长。

“此外，柔佛作为新加坡房地产市场的外溢区域，受有利汇率的影响，吸引了大量新加坡人及在新加坡工作的大马人前来置业。”

### 外资购房受限

随着新元兑马币汇率的上升，新加坡买家的购买力增强，使柔佛房产对他们更具吸引力，尤其是高端住宅市场，如森林城市。

然而，陈徽清认为，投资情绪仍受资本增值潜力、租金回报、可持续性 & 整体居住环境等因素影响，汇率只是决策的一部分。

“因此，房产不仅需要具备投资价值，还需成为宜居、宜业、宜游的空间。”

面对柔佛房地产价格持续上涨，柔佛政府已出台措施限制外国人购房。

例如，外国人仅能购买价值100万令吉及以上的房产，而在国际区，该门槛提高至200万令吉。此外，部分类型的房产对外国买家完全不开放，以避免与本地居民竞争资源。

同时，柔佛房屋局(Johor Housing Corporation)提供了大量可负担住房，以满足本地居民的需求。



公寓结合商业区的城镇规划，成了购屋者置产的选项之一。

# 新山房价飙升 投资热潮来袭

新山市新旧交替的市景。



“柔新经济特区的核心目标之一，是确保马新之间的无缝连接。”  
——陈徽清

### 合理规划防范泡沫

在柔新经济特区重点发展科技制造业的推动下，数据中心和半导体物流枢纽等工业房地产将逐步成熟。

陈徽清说：“随着数据中心和半导体的产业不断发展，一旦投资回报率(收益率)达到6%或以上，市场预计将催生专门针对这些资产类别的房地产投资信托基金(REITs)，进一步推动行业资本化进程。”

#### 合理规划防泡沫

在税收政策方面，柔新经济特区主要针对制造业和服务业提供激励措施，而房地产开发项目的优惠政策则视具体情况而定。

陈徽清提到，当地政府和开发商需合理规划房地产项目的推出，确保市场供需平衡，避免重蹈2014年至2016年依斯干达特区供应过剩的覆辙，从而防止房地产泡沫的形成。

他也说，现行的《柔佛土地法》已较为完善，市场监管的关键在于执行力度，而非增加过多管制。

“房地产投资应被视为外来直接投资(FDI)的一部分，建筑业的发展将带动约144个相关行业，因此政府应优先推动制造业和服务业的发展，而房地产业则会随之自然增长。”



“柔佛房价在今年将有所上涨，涨幅范围可能在5%至15%间。”  
——刘泌光

### 产业结构成关键因素

经济特区的发展模式在很大程度上决定了房价的走势。

产业投资顾问刘泌光指出，对柔新经济特区而言，若其发展方向偏向于科技、金融及创新型产业，那么高收入就业机会的增长将极有可能推高房价，甚至可能出现超过30%的涨幅。

“然而，如果经济特区的发展更依赖于制造业或劳动密集型产业，房价的上涨幅度则会相对温和，主要受基础设施建设和配套完善的影响。”

柔新经济特区的设立，可能会加剧这种“溢出效应”：

●更多新加坡企业在柔佛设立分公司，带动相关产业发展。

●在新加坡工作的大马人更倾向于在柔佛买房。

●具有远程工作能力的新加坡居民可能考虑在柔佛置业，同时在新加坡就业。

“这种现象会导致柔佛房价长期上扬，特别是靠近新加坡的区域，如新山、依斯干达公主城美迪尼(Medini)、地不佬(Tebrau)等。”

### 屋价料涨5%至15%

据传，在柔新经济特区的推动下，柔佛房价会大幅上涨30%至40%。

刘泌光推测，如果房价在短期内大幅上涨超过30%，本地居民的购房能力将受到严重影响，进而引发一系列连锁反应。

首先，房价的飙升可能迫使首购族迁往柔佛的外围地区，如古来、笨珍或乌鲁地南。

“其次，购房困难将进一步推高租赁市场的需求。这种需求的增长将导致租金上升，给租房群体带来更大的经济压力。”

与此同时，房贷压力的增加也可能成为许多购房者的难题。贷款金额的提高会让购房者的月供压力增加，也可能导致银行收紧贷款审批，提高首付比例。

“如果柔佛的生活成本急剧上升，部分人可能会考虑搬迁到檳城、森美兰、马六甲等生活成本较低的州属，导致柔佛的劳动力外流，影响当地经济发展。”

他预计，柔佛房价在今年将有所上涨，但30%以上的涨幅可能被高估，更现实的涨幅范围可能在5%至15%之间。

“最终的涨幅仍需取决于市场供需变化以及政府政策的具体实施情况。”

## 新订单激增 工程如火如荼

# 承包商或迎爆发式增长

大马承包商迎来了一个新订单“爆增”的机会。

柔新经济特区、柔新捷运系统、各种升级交通网络的举措，促使柔佛建筑业迎来前所未有的发展机遇。

建筑业的活跃度对整体经济作用巨大，不仅带动 140 至 160 个周边行业发展，包括本地消费、餐饮、娱乐等，还推动区域经济复苏。

数据显示，2024 年第一季度，柔佛的建筑工程总值已达 48 亿令吉，截至 2024 年 8 月，柔佛共授予 205 亿令吉建筑项目，仅次于雪兰莪的 255 亿令吉，反映柔佛建筑活动持续增长并充满活力。

柔佛华人建筑商公会会长江永强博士接受《南洋商报》访问时说，这一增长主要得益于柔新经济特区和柔新捷运两项大型项目。

两国政府不仅宣布了 9 大发展旗舰区，同时也分别设立专项基

金，推动柔新经济特区的发展。其中，大马政府设立了特别基础设施基金，确保柔新经济特区顺利推进。尽管最终的资金规模尚未公布，但预计将根据投资需求逐步分配。

### 基建工程马不停蹄

在建设柔新经济特区的过程中，柔佛基础设施的完善度尤为重要，它体现了柔州政府兑现承诺，即在 2027 年 1 月柔新捷运系统 (RTS) 开通之前，构建无缝衔接的本地交通网

络。

未来几年，柔佛将迎来一系列基础设施建设和升级项目，包括扩建南北大道 (PLUS) 新邦令金至马接路段、提升士乃-迪沙鲁大道 (SDE)，还有从万津至振林山，延申西海岸大道 (WCE) 计划。政府还有意重启隆新高铁 (HSR) 和柔佛轻轨 (LRT) 或自动导向快速交通系统 (ART)，以改善柔佛的交通网络。

系列工程项目都将为建筑业带来满满的收获。



柔新捷运计划工程进行中。

## 外州工人涌入新山

建筑活动增长，意味着劳动力需求随之增加。

江永强指出，目前柔佛的建筑劳工市场出现一定的绷紧状态，许多外州的建筑工人也涌入新山工作，今年年底可能会达到饱和点。

本地员工短缺的问题不只出现在建筑业，旅游业、酒店业等也面对同样的问题。为了应对未来可能出现的劳动力短缺，州政府将采取措施提高薪资水平和优化人才发展计划。例如，柔佛数据中心提供文凭持有者 4000 令吉、学位持有者 5000 令吉起薪，以吸引高技能人才。

不过，他说，这项消息令商界人士感到担忧。短期来看，各行各业还没准备好支付这么高的薪资，但长远看，如果柔佛经济不断前进，也将是吸引人才之处。

劳动人民关心的 3 件



达到技术转移目标。通过建筑工程与外资互动，促进建筑业增长，

江永强

事：工资、福利及花红。然而，许多建筑公司经历冠病疫情重创之后，目前仍处于恢复期。由于本地员工要求高薪，建筑业支付的薪资也相应提高了。

“在新山工作的这一代人觉得委屈，因为一水之隔的对岸有着 3.3 倍的货币兑换率，心理会有少许不平衡。尽管新币价值诱人，仍有许多人选择留在新山工作，主因是新山的生活质量比新加坡好。”

## 技术外流隐忧 行业升级迫在眉睫

柔新经济特区的活动面向全世界，未来，本地建筑业者将面对全世界的竞争对手，本地业者需提高技术和竞争力，才有望突破重重竞争。

江永强指出，一直以来，本地建筑商没有机会参与大型建设工程。当外国建筑商进入柔佛展开工程时，完工后没有转移技术便离开。

### 薪资到位人就来

去年，公会呼吁州政府考虑，保留 30% 建筑工程给本地建筑商，希望通过建筑活动，促进建筑业增长和达到技术转移目的。

“柔州政府终听见我

们的声音，并着手执行。在近期的数据中心建设工程中，陆续采纳本地建筑商的产品。”

他说，公会必须勇敢提出建议，否则本地无法吸收和延续建筑科技先进技术。

以往，柔佛被视为不是理想工作地点，近两年，因大量数据中心进驻柔佛的工业园区，有越来越多外州建筑业的专业人士陆续来到柔佛。

江永强说，有句话是“只要薪资到位，人才就会来”。数据中心的建筑工程紧凑，每天分两个班次，早晚各 12 小时，这样的高度要求，间接加速建筑业的加薪速度。

柔新经济特区的发展潜力巨大，新加坡建筑商期望大马政府释出更明确的投资政策，厘清具投资潜力的领域。

“至于大马建筑商，若有机会与新加坡建筑商建立联营关系合作项目，有助提高建筑行业的技术能力、管理水平和精进的工作态度。”

江永强指出，相比之下，新加坡建筑商在科技和应用机械设备上更为先进，购买新机械的成本也相对低于大马。同样的价钱，大马建筑商只能采购日本二手机械。因此，该公会希望政府提供政策支持，鼓励业界购买新机械，以提高行业整体竞争力。

目前，柔佛建筑业涵盖大小工程，其中数据中心的建设需求快速增长。市场关注的焦点之一，是柔佛的水电供应能否满足数据中心行业的需求，州政府正在规划大型蓄水池计划，并可能采取进一步措施以确保供电稳定。

小型建筑工程如装修，市场需求仍旺盛，反映了人们享有经济稳定之后的消费意愿。中型投资方面，尽管部分投资者持观望态度，但柔佛的建筑业仍充满活力。

## 两地设备成本差距大

即将落成的柔新捷运系统(RTS)是一项意义深远的基础设施项目，它不仅大幅缩短新加坡与新山之间的通勤时间，更将深刻影响新山的房地产市场。

柔新捷运驱动经济

# 嘉联集团

# 精准布局 推展房产



Ponderosa Vista 鸟瞰图。

## 黄金生活圈 一站式便利

高效的柔新捷运交通网络，预计将带动站点周边及 10 公里半径范围的豪华公寓与服务式公寓市场迎来购买热潮。

由嘉联集团在新山东北区倾力打造的知名城镇——百合花园 (Taman Molek) 及毗邻的本乐花园 (Taman Ponderosa)，就具备优越的地理条件。

当地不仅汇聚金融、电讯科技、教育、购物、医疗及休闲等多元功能，更以完善的基础设施，塑造出独特的生活圈。

区域内交通网络发达，不仅有 Ponderosa 高尔夫度假村，10 分钟可达苏丹伊斯迈医院或柔佛双威学院，15 分钟可抵达新山市中心、新山关卡及不久将来的柔新捷运系统站，20 分钟即可前往至达城教育走廊或立康专科医院。

居民可使用地不老大道抵达邻近的其他住宅花园，经由巴西古当高速大道通往士乃机场、马新第二通道或巴西古当区；衔接南北大道北上马六甲或吉隆坡。

也可使用地不老大道衔接东部疏散大道，居民前往新山市中心或新加坡都非常方便。



Ponderosa Lakeside 豪华公寓，配予完善设施。



Molek Pulai 服务式公寓，楼下设有幼儿园。

众多专家预测，捷运系统将激发住宅及商业地产需求的增长，推动房产价值攀升，并进一步促进区域经济的可持续发展。

顺势而为，胜于刻意造势。嘉联集团 (Berinda Group) 凭借前瞻性的房产布局，将交通便捷性融入其项目基因之中，精准把握新山房地产市场的发展脉动。如今，正值房市腾飞的关键阶段，购房者可趁势入场投资优质房产，发展商亦能满足市场对高品质住房日益增长的需求。

### 核心区域价值飙升

嘉联集团总执行长吴梅洁指出，柔新捷运的开通将极大提升新山房地产市场的吸引力，捷运设施周边的区域都将受益。

## 投资自住双赢

多款优质房产，任您选购。

首先，值得入手的 Molek Pine 4 豪华公寓，是一座节能环保的“绿色建筑”，属低密度规划。

居民专属俱乐部内附设日式温泉，其他设施包括游泳池、儿童嬉水池、网球场、室内羽球场、篮球场、烧烤区、桑拿浴室、健身房、水力按摩池、儿童游乐场及会议室。并且还设置一些商店提供居民购物的便利。

保安机制包括采用智慧卡通行、设置闭路电视、与警卫亭的双向通话系统等。建筑面积为 1475 至 5898 平方尺供选择。今年第三季度，将推出百合花园最终独家住宅系列 Pine 62 双层半独立，有 35 尺 X 85 尺、35 尺 X 88 尺、40 尺 X 80 尺，共 62 个单位供选购。

另有，Molek Pulai 服务式公寓，它采用都会生活的设计概念，展现出生活与工作空间的完美结合。建筑面积 947 及 1431 平方尺，设施包

山房产市场的吸引力。  
吴梅洁：柔新捷运将提升新



“便捷的跨境通勤方式将推动房屋需求，吸引更多在新加坡工作的马来西亚人，以及寻求更实惠居住环境的新加坡买家。

短期来看，投机性买盘可能推动房价上扬，但在稳定的经济环境下，房价仍具备长期增长潜力。”

她表示，随着更多跨境通勤者的涌入，新山的租赁市场将持续升温，租金回报率有望攀升。同时，周边商业及零售业将随之崛起，为市场注入更多就业机会，进一步提升商业地产价值。

展望未来 5 至 10 年，新山房地产市场前景乐观。吴梅洁指出，柔新捷运的开通、柔新经济特区的加持以及政府积极推动基础设施项目，都将成为房市增长的重要驱动力。



Molek Pine 4 豪华公寓。

括泳池、儿童游乐场、健身房、桑拿浴室、烧烤区、空中花园和幼儿园。

Ponderosa Lakeside 豪华公寓亦是优选。

它是标榜节能环保的“绿色建筑”，可一览无遗本乐高尔夫球场。4+1 卧房及 3+1 浴室的格局，建筑面积 2206 及 2281 平方尺。设施包括泳池、儿童游乐场、羽毛球场、网球场、健身房、桑拿浴室、烧烤区、多功能厅和健身房。

此外，Ponderosa Vista 双层半独立 45 尺 X 90 尺限量单位，现已开放销售。计划中推出最后一期的 40 尺 X 100 尺以及 50 尺 X 100 尺单位，现已开放登记。

地址：01-01, Pangsapuri Molek Pulai, Jln Persiaran Molek, Taman Molek, 81100 Johor Bahru, Johor .  
电话：Carrie 012-760 1488 / Peggie 016-770 5826 / Sher Lee 011-1094 9672  
网站：<https://www.berinda.com/>  
脸书：<https://www.facebook.com/berinda.properties>



# Homes for Life

Quality Lifestyle Projects By:



郭氏集團旗下公司

## 优质家园 传承世代

**Molek Pulai**  
服务式公寓

**MOLEK PINE 4**  
LUXURY APARTMENTS  
豪华公寓

- 建筑面积：947 - 1,431 平方尺
- 每月分期付款：由RM1,900 起
- 1房+1多用途空间/3房

- 建筑面积：1,475 - 5,898 平方尺
- 售价：每平方尺由RM4XX 起
- 2房/3房/4房



即可迁入

即可迁入

**PONDEROSA Vista**  
Double Storey Semi-Detached  
双层半独立洋房

**PONDEROSA LakeSide**  
Luxury Apartments  
豪华公寓

- 土地面积：45' x 90' / 40' x 100' / 50' x 100'
- 建筑面积：3,847 平方尺起
- 4+1 卧房，4+1 浴室

- 建筑面积：2,206 - 3,369 平方尺
- 售价：每平方尺由RM3XX 起
- 4+1 卧房，3+1 浴室



公开出售

即可迁入



销售展示厅：#01-01 Pangsapuri Molek Pulai, Jalan Persiaran Molek,  
Taman Molek, 81100 Johor Bahru, Johor  
星期一至星期五：9.00am-6.00pm, 星期六与星期日：9.00am-5.00pm

PONDEROSA VISTA DOUBLE STOREY SEMI-DETACHED - Developer's Licence No.: 9333/11-2027/0188(R) (30/11/2022 - 29/11/2027) - Advertising & Sales Permit No.: 9333-14/06-2025/0648(N)-(L) (06/06/2023 - 05/06/2025) - Expected Date of Completion: July 2025 - Land Tenure: Freehold - Land Encumbrances: Free - Title: Individual Title - Approving Authority: Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB) - Approved Plan No.: MBJ/U/2019/14/BGN/48/RP (30) - No. of Units: 36 Units - Selling Price: RM1,800,000 (Min), RM2,017,000 (Max) - 15% discount for bumiputera lot  
The developer gives notice that these particulars do not form, or form any part of, any offer or contract. They are intended to give a fair description of the property, but the developer accepts no responsibility for any error or omission they may contain, however caused. Any intending purchaser must therefore satisfy himself by making enquiries or otherwise as to the correctness of these particulars. The developer reserves the right to change the plans contained herein as directed and approved by the relevant authorities. \* Terms & conditions apply

百合花园金融生活圈内的15间本地与海外银行与金融机构



Berinda Sales Gallery

Berinda Properties

berinda.properties

[www.berinda.com](http://www.berinda.com)

请提前预约参观：

**+6012-760 1488 [ CARRIE ]**

**+6011-1094 9672 [ SHER LEE ]**

**+6016-770 5826 [ PEGGIE ]**



最佳南马发展商  
PropertyGuru Asia Awards  
Malaysia with iProperty  
2024

IKLAN INI TELAH DILULUSKAN OLEH JABATAN PERUMAHAN NEGARA.  
MAKLUMAT PEMAJUAN DAN IKLAN YANG DILULUSKAN BOLEH DISEMAK DI PORTAL TEDUH.KPKT.GOV.MY

柔佛知名发展商 Astaka Padu 精心打造新山市 One Bukit Senyum，致力于塑造一座璀璨夺目的高端社区。这里屡创辉煌，一栋栋标志性建筑拔地而起，不仅吸引国内外高净值人士汇聚于此，尽享奢华生活，更成为一块“试金石”，折射出马新两国经济腾飞的光辉前景。

## ARDEN酒店式公寓超越平凡 打造国际级地标居所

柔佛新经济特区 (JS-SEZ) 的正式启动，如同一剂强劲的经济催化剂，使得新山与新加坡一水之隔的双城，成为全球投资者瞩目的焦点，持续引入高额投资项目。而顺应 Astaka Padu 造城步伐，融入其精心雕琢的高端社区氛围，便能精准洞悉市场脉动，抢占先机。

在高端房产需求炙手可热的当下，Astaka Padu 乘势而上，推出全新奢华力作——ARDEN 酒店式公寓。自面世以来，便以卓越品质与尊贵定位震撼市场，掀起抢购热潮。

继打造东南亚最高住宅大楼——御庭阁 (The Astaka) 及新山市政局大厦 (Menara MBBJ) 等辉煌地标后，One Bukit Senyum 始终稳居国内外高端房产投资者的首选之列。

ARDEN 的耀世登场，瞬间引爆市场关注，投资者纷至沓来，只为一睹这座巅峰之作的风采。其地理位置无可挑剔——距离即将启用的柔新捷运 (RTS) 武吉查卡站仅 600 米，驱车 800 米即可直达新山关卡，实现新山与新加坡之间的无缝通勤。无论是单身精英、追求高品质生活的小家庭，亦或是青睐奢华大户型的高端买家，皆能在此觅得理想居所，尽享至臻生活体验。

### 增值潜能不容小觑

柔新捷运被广泛看好，将大幅提升区域房价。ARDEN 坐拥捷运红利，同时位于转型升级的新山市繁华经济圈内，极具投资价值。

政府要吸引外国投资者而提供马来西亚第二家园计划 (MM2H)，有助推动高端住宅的需求。依托柔新经济特区进一步带动区域经济发展，也成功为 One Bukit Senyum 这一黄金地段注入腾飞动能，ARDEN 的升值潜力无可比拟，因而吸引海内外投资者竞相入驻。

### 地标建筑 尊贵象征

投资一座荣登荣耀榜单的房产，绝对是明智之选！ARDEN 酒店式公寓不仅将成为柔佛州第二



ARDEN 满足住户对奢华与舒适的所有期待。



ARDEN 附有 2 至 4 房的户型选择。

高建筑，更是柔新经济特区的首座地标级住宅。

建筑高达 260 米，68 层楼，比新加坡滨海湾金沙酒店还要高 50 米。

未来 10 年，ARDEN 会是新山最具代表性的地标之一，凭借其绿色可持续建筑理念，成为现代奢华住宅的典范。

ARDEN 由 Pavilion KL 和 TRX Residence KL 幕后知名建筑设计团队倾力打造，融合奢华、现代与环保理念，让尊贵生活与可持续发展完美共融。

公寓共规划 618 间豪华单位，有 2 房至 4 房户型，建筑面积从 797、1140 至 1700 平方尺不等，售价从 107 万令吉起。在柔新经济持续向好的大环境，越来越多高收入群体将涌入新山生活与经商，ARDEN 独一无二的高端品质，值得入手。

此计划为业主提供灵活的投资选择，可享 6-8% 的回酬，同时确保资产保值与增值，实现可持续盈利。如此优渥的投资回报，自然吸引全球投资者的关注与青睐。

投资者都渴望在房产市场中实现最大化收益，而 ARDEN 凭借黄金选址、优质产业光环加持，以及有参与租赁市场推动区域旅游的优势，完美契合这一需求，成为不容错过的投资选择。

即刻预约参观示范屋，抢占尊贵席位，开启您的奢华人生。



ARDEN 高达 260 米，68 层楼，将成为柔佛州第二高建筑。

## 高端房产领先地位

ARDEN 的魅力毋庸置疑，自项目在今年三月推介后的短短时间内，70% 单位即被抢订，充分印证市场对 Astaka Padu 精雕细琢之作的高度认可，也再次确立其在高端房产领域的领先地位。

坐落在地不老大道与新山内环公路交汇点，周边计有政府机构、中央医院与专科医院、国际学校及国际会展中心等，生活机能一应俱全。未来，这里更将迎来高端购物商场与五星级酒店，繁华生活触手可及。

ARDEN 代表尊贵、雅致与舒适的居住体验再次升级，无疑是奢华生活方式的极致演绎。

### 尊享礼宾服务及酒店级设施

ARDEN 业主能尊享全方位的贴心礼宾服务，从包裹配送、外卖直送、房务清洁、洗衣管理，到交通安排，甚至私人厨师定制服务，缔造无微不至的奢华居住体验。

提供如此尊崇礼宾服务的酒店式公寓，更是屈指可数。

同时，公寓内部精心打造酒店式顶级设施，包括能让业主在云端之上，彼此畅享极致奢华体验的空中会所；品味人生，邂逅知己的红酒与雪茄厅；携家人及友人欢聚并体验私享派对乐趣的开放式厨房与 KTV 包厢；足不出户，也可畅享挥杆乐趣的虚拟高尔夫球室，以及一览新山市磅礴天际线，俯瞰璀璨夜景的空中花园与观景台。

无论是静享独处，还是与亲友欢聚，ARDEN 都能满足您对奢华与舒适的所有期待。



ARDEN 酒店式设施，让住户尽享精致生活。

### 预约参观示范屋

电话：019-728 6500

网站：<https://www.arden-obs.com/>

脸书：<https://www.facebook.com/arden.obs>

## 短租自住双赢策略

ARDEN 不仅吸引新加坡及本地投资者，更放眼全球市场，推出让人拍手叫好的自营酒店管理计划 (Arden Suites)。

即便业主身在海外，单位亦可通过短租运营获取稳定收益，而当业主需要使用时，只需通过官方管理系统提前预订，即可随时入住，继续享受豪华居住体验。



# 全新地标级酒店式公寓

## 超越平凡的居住体验



- 📍 国际地标, 卓越地段
- 🏆 顶级设施与服务, 尊贵体验
- 📈 投资物业, 高回报潜力



酒店式公寓



酒店级设施



高投资回酬

联合开发:



ONE BUKIT SENYUM PROPERTY GALLERY

1, Jalan Tebrau Johor Bahru, 80300 Johor, Malaysia.

+6019 728 6500

Facebook icon Arden OBS

Instagram icon arden\_obs

www.arden-obs.com

亚洲知名瓷砖制造商——白马瓷砖工业私人有限公司 (White Horse Ceramic Industries Sdn Bhd) 的白马瓷砖品牌不仅注重产品质量，也积极推进企业社会责任 (CSR) 与环境、社会和治理 (ESG)，并获得新加坡绿色建筑理事会 (Singapore Green Building Council) 认证，助力推动绿色建筑的发展。



白马瓷砖生产的瓷砖，获得新加坡绿色建筑委员会颁发的绿色建筑产品“优秀”认证，展示其高品质瓷砖产品与创新理念。



白马瓷砖荣获《读者文摘》颁发的“2025年值得信赖品牌奖”，此奖项是由马来西亚消费者投选出来。这也是白马瓷砖连续10多年获得此殊荣。

## 旗舰展厅沉浸式体验

作为马来西亚瓷砖行业的领导品牌，白马瓷砖在全国各地设有旗舰展厅。其中，位于吉隆坡士拉央展厅更荣获“马来西亚最大瓷砖展厅”的纪录认证。

此外，公司还在新山、巴生、北海、亚罗士打等主要城市设立 Ceramic World 展厅，方便全国客户体验其高品质瓷砖产品。

### 特区助推瓷砖需求

大马的瓷砖生产及消费仍保持着增长的态势，该增长成为了亚洲乃至世界瓷砖生产的主要驱动力之一，支持着全球瓷砖市场的复苏。

作为全球瓷砖消费大国之一，我国对高品质瓷砖的需求持续增长，尤其在基础建设、房地产开发和商业项目上的应用十分广泛。

随着柔新经济特区 (JS-SEZ) 的加速发展，该公司预计这将吸引更多跨国企业、房地产投资及基础设施建设，进一步推高建材市场需求。

白马瓷砖凭借优越的地理位置、先进的生产技术及丰富的产品线，将能够更好地服务马来西亚及新加坡市场，把握经济特区带来的发展机遇。

未来，白马瓷砖将继续深化在大马市场的布局，推动高端瓷砖产业的发展，以卓越品质、创新设计与可持续理念，引领行业迈向更高峰。

## 获颁新加坡绿色建筑产品优秀认证

# 白马瓷砖履创辉煌

白马瓷砖在业界享有盛誉，其卓越品质屡获国际级建筑大奖及权威认证，已成为高品质瓷砖的象征。

向来重视绿色环保议题的白马瓷砖，甫于今年2月份，获得新加坡绿色建筑委员会颁发的绿色建筑产品“优秀” (Excellent) 的3个认证，不仅展示其高品质瓷砖产品与创新理念，也进一步巩固其在行业内的领先地位。

### 世界级瓷砖制造商迈向卓越

该公司采用节能制造技术、减少废料排放，并优先选用环保原材料，降低对环境的影响。同时，白马瓷砖也积极支持社区发展项目，履行企业

社会责任，为社会带来积极影响。

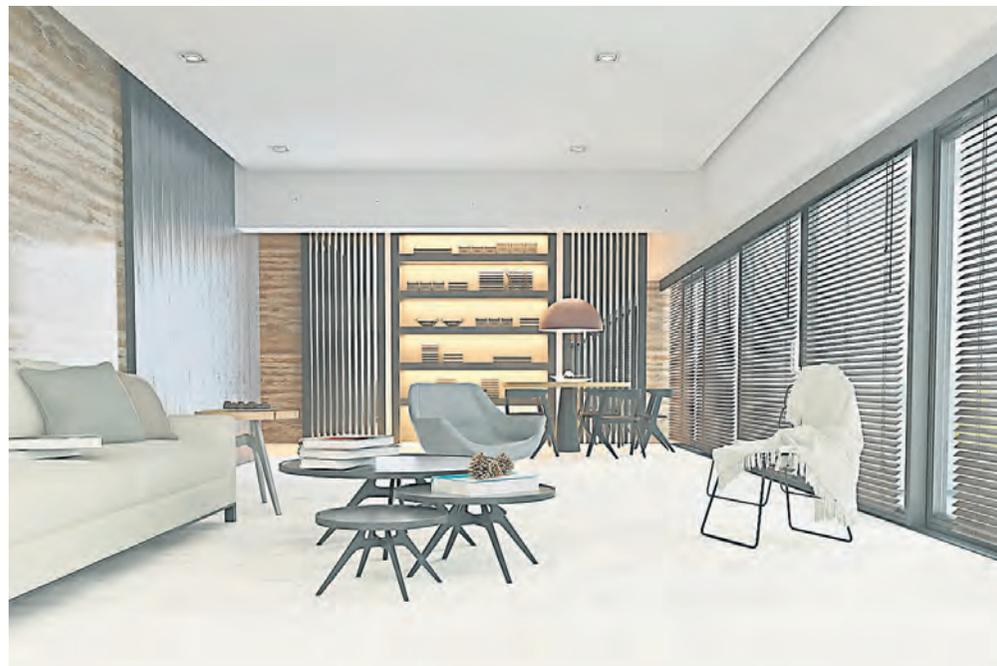
白马瓷砖成立于1991年，由台湾、马来西亚和新加坡三方合作，在柔佛新山设立第一座制造工厂。

经过30多年的发展，白马瓷砖已从一家初创企业，成长为亚太地区领先的瓷砖制造商，其产品广受市场认可，行销全球多个国家。

作为国内瓷砖行业佼佼者之一，白马瓷砖通过优质的产品与服务，满足国内市场日益增长的需求同时，也以成为“世界级瓷砖制造商”为愿景，持续推动创新和卓越品质，巩固其在全球市场的竞争优势。

白马瓷砖创始至今，坚持卓越品质与创新的品牌核心理念，致力于制造高端、耐用、环保的瓷砖产品，满足市场不断变化的需求。

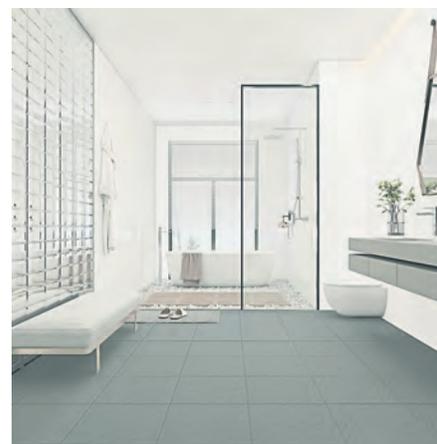
公司提供丰富款式、色彩和纹理选择，适用于住宅、商业项目及大型综合开发，确保产品兼具美学与实用性。举例说，该公司近期推出的 Porcelain 瓷砖系列，以简约优雅的设计与环保理念，打造可持续性的现代空间，进一步展现白马瓷砖的创新实力。



亚洲知名瓷砖制造商白马瓷砖，从始至今坚持卓越品质与创新的品牌核心理念，致力于制造高端、耐用、环保的瓷砖产品，满足市场不断变化的需求。



白马瓷砖的 Avanos 瓷砖，巧妙地与自然融合为一体，无论用于居家空间或商业场所，都能营造出和谐且富有格调的环境。



地址：White Horse Ceramic Industries Sdn. Bhd.  
PLO 464, Jalan Gangsa,  
Zone 11, Pasir Gudang Industrial Estate,  
81700 Pasir Gudang, Johor  
电话：07-253 5300  
07-251 8855  
网址：www.whitehorse.com.my

◀浴室是让人放松身心、洗去一身疲惫的空间，而白马磁砖精心打造的 Bene 系列瓷砖，不仅融合优雅设计与卓越耐用性，更以防滑、防潮与易清洁等特性，为浴室营造出舒适、安全且宁静的氛围。



# 现代 与奢华



H60138



H60139

瓷砖类型：  
**PORCELAIN**

表面：  
**MATT**

尺寸：  
**600x600mm**

设计：  
**18种图形设计**

## 令人印象深刻 且别具意义

该系列提供多种设计、风格和饰面，满足各种偏好的选择。Elcanto 陶瓷砖系列用途广泛，富有弹性，简约经典，在风格和效率方面表现出色，并且耐用。

### WHITE HORSE CERAMIC INDUSTRIES SDN. BHD.

(Co. No. 199101006514 (216824-X))

📍 PLO 464, Jln Gangsa, Zone 11, Pasir Gudang Industrial Estate, 81700 Pasir Gudang, Johor, Malaysia.

☎ (607)253 5300

☎ (607)251 8855

📧 whcisb@whitehorse.com.my

🌐 www.whitehorse.com.my

非凡设计，  
卓越品质



下载应用程序



欢迎参观全马最大的磁砖陈列室 CERAMIC WORLD® BANDAR BARU SELAYANG • JOHOR BAHRU • BUTTERWORTH • ALOR SETAR • KLANG

\*The appearance of tiles featured in this visual may differ from the actual items sold.

教育，是通向未来的钥匙；在这快速发展的时代，Paragon 私立与国际学校通过具有前瞻性的办学理念，为学子们铸造了一把又一把通往世界大门的钥匙，打造更具竞争力的未来。

除了传授学术知识，该校也着重于培养学生的全球视野、创造性思维与领导能力，帮助他们在身心灵全面发展之余，也掌握 21 世纪所需的核心技能。

该校的标语，“Non Ducor, Duco”（拉丁文），表达的正是“我不是被引导，我领导！”（I am not led, I lead），充分体现出该校在孕育国家未来栋梁方面的教育使命。

# Paragon 私立与国际学校 培育未来领袖的摇篮

▶ 位于新山避兰东的 Paragon 私立与国际学校，目前已开放至 2027 年的新生报名入学，凡现报名入读该校还可享有固定学费至小学或中学毕业，节省超过 4 万令吉。

▶ Paragon 私立与国际学校为学生提供丰富的学习资源，包括采用平板电脑 (iPad) 作为学习工具，结合科技的辅助提升教学质量。



## 卓越学术与体育成就 通往世界名校

Paragon 私立与国际学校提供本地和国际的中小学课程，让家长们规划孩子的教育方面拥有更多选择。

Paragon 私立学校采用马来西亚教育部制定的 KSSR（小学标准课程）及 KSSM（中学标准课程）课纲，数理科均以英语教学（DLP），并以着重实践著称。

值得一提的是，Paragon 私立中学在由教育部主办的 2024 年度“私立教育机构标准质量”（SKIPS）评级当中，获颁最高评级——五星级卓越奖，办学素质备受肯定。

Paragon 国际学校则采用英国剑桥 IGCSE 课程。学校在一至三年级的课纲中引入国际小学课程（IPC），通过主题单元式的教学，帮助孩子们在每个学科领域培养自主探究和重要概念的

理解力。学校也为一至九年级学生提供剑桥全球视野（Cambridge Global Perspectives）课程，提升学生对国际时事的洞察力与培养出色的可转移技能。

在学术表现方面，Paragon 私立与国际学校的学生在剑桥国际中学教育普通证书（IGCSE）和大马教育文凭（SPM）考试中均表现亮眼。不仅有优秀学生获颁公共服务局（JPA）国内奖学金及剑桥国际考试的“全球顶尖奖”（Top in the World），更有许多毕业生成功进入世界顶尖大学深造。

该校学生在运动领域也屡创佳绩，于篮球、游泳、羽毛球、高尔夫球等项目中斩获州际及国际赛事奖牌，为校争光。

## 荣获 Parents' Choice Award 家长高度认可

拥有良好口碑的 Paragon 私立与国际学校，今年再次在大马父母首选品牌大奖（Parents' Choice Award）当中，荣获“柔佛州最佳国际学校（英国剑桥课程）”与“柔佛州最佳私立学校（马来西亚课程）”两项大奖。

这已是该校连续第三年获颁这项殊荣，不仅彰显了家长对该校教育质量的高度认可，也为未来的教育事业奠定了更坚实的基础。

为培育更多杰出人才，该校特别为小六生提供奖学金。自 2017 年至今，该校已拨出高达 500 万令吉的奖学金，让符合条件的优秀生有机会以全免或半免奖学金，在该校完成 5 年的中学教育。

Paragon 私立与国际学校目前已开放至 2027 年的新生报名入学，凡现报名入读该校还可享有固定学费至小学或中学毕业，节省超过 4 万令吉。

## 融合与创新教学模式 课外活动多元

坐落于新山避兰东的 Paragon 私立与国际学校，自 2014 年创办以来，凭借独有的融合课程、创新教学与专业的师资团队，深受家长们的青睐。

学校通过小班制授课，关注每位学生的学习特点与需求，从而因材施教；也提供种类丰富的课外活动，譬如学会、制服团体、表演艺术以及体育类等，让学生在不同的平台发光发热。

该校尤为重视培养学生的领导能力。除了成立学生领袖委员会（Prefectorial Board），每年也派出学生参加由教育部主办的“马来西亚未来领袖学校计划”（Malaysia Future Leaders School, MFLS）培训营，培训杰出的学生领袖。

此外，学校将中文和马来文列为必修科目，让学生在多种语言和文化交流中受益；校园内亦设有 iPad 教学教室（i-Classroom），结合科技的辅助提升教学质量，助力高效学习。



▲ 在 Paragon 私立与国际学校，学生可以获得全方位的教育，并参与学会、制服团体、表演艺术以及体育类的课外活动，在不同的平台发光发热。

▲ 为培育更多杰出人才，Paragon 私立与国际学校特别为小六生提供奖学金，让符合条件的优秀生有机会以全免或半免奖学金，在该校完成 5 年的中学教育。

### Paragon 私立与国际学校

地址：No 3, Jalan Mutiara Utama,  
Taman Perindustrian Plentong,  
Mukim Plentong, 81750 Johor Bahru,  
Johor, Malaysia.

电话：07-361 9696

官网：www.paragon.edu.my

脸书：Paragon Private & International School

## MAPEX 2025 特惠 报名入学享额外福利

配合 4 月 11 日至 13 日在新山城坊举办的 2025 年柔佛州产业展（MAPEX），该校亦推出特别优惠，包括赠送一套免费校服、高达 1000 令吉

的现金券以及 100 令吉的学生电子钱包。此外，MAPEX 购屋者还可额外享有一个月的学费减免优惠（须符合条款）。

欲知更多详情，欢迎致电 Paragon 私立与国际学校招生处热线 012-723 8331 或 017-715 8331。



PARAGON PRIVATE &  
INTERNATIONAL SCHOOL



**国际学校**  
International School  
英国剑桥国际课程  
UK Cambridge Curriculum  
— IGCSE —

**每月学费从  
950令吉起**  
\*需符合条规

**私立学校**  
Private School  
马来西亚课程  
Malaysia Curriculum  
— SPM —

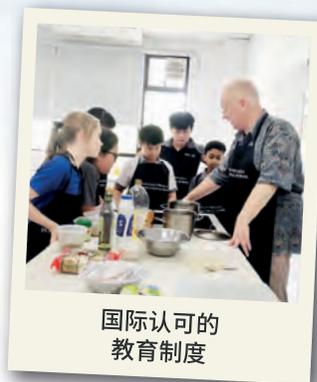


# WHY PARAGON?

是什么让他们选择了  
PARAGON 私立与国际学校?



小班制学习



国际认可的  
教育制度



注重实践性的  
数理科教学



开拓才能的课外活动



拓展学生的领导能力



提供奖学金



固定学费直至毕业



学习多种语言  
与文化交流

马上预约参访校园吧!

WhatsApp



WhatsApp



开放报名  
2025-2027

No.3, Jalan Mutiara Utama, Taman Perindustrian Plentong, Mukim Plentong, 81750 Masai, Johor.

[www.paragon.edu.my](http://www.paragon.edu.my) [info@paragon.edu.my](mailto:info@paragon.edu.my) +60 7-361 9696 +60 12-723 8331 / +60 17-715 8331

## 柔酒店掀改造潮

柔佛许多酒店已蜕变成精品酒店、商务酒店和智能酒店。

## 商务酒店品牌升级

柔新经济特区将吸引大量企业入驻。随着众多企业相继落地后，各类商务活动如商务会议、产品发布会、商务洽谈等频繁举行，务求迎来大量商务人士涌入，直接推高当地住宿需求，为酒店业带来长期的稳定客源。

柔新的经济联系与社交活动紧密，经济特区建设亦势必吸引大批投资者、企业家和外籍人士进驻，他们都需要短期或长期的住宿；不少新加坡人和“马劳”会选择周末到新山度假、购物和消遣，进一步推动酒店业发展。

驱动柔佛酒店业前进的另一动力，是柔州政府设定2026年为“柔佛旅游年”，冀吸引1200万旅客，其中600万人次预计来自新加坡，为其业提供诱人的市场潜力。



柔佛掀起酒店改造热潮！

马来西亚商务酒店协会(MyBHA)署理总会会长兼柔佛分会会长谢秉益接受《南洋商报》访问时说，柔新经济特区带动房地产热潮，许多投资者购置店铺或商业物业，并改造为酒店，以获得稳定现金流。待市场成熟后，许多业者将酒店连同店铺一起出售，以获取更高回报。

“这种情况促使市场不断涌现新酒店。”

## 酒店素质提升

“哪里有机会，那里便有人一窝蜂涌进来，这种现象可能导致酒店供需失



柔佛大型酒店约有超过1万间客房。

衡，甚至出现烂市。”

商务酒店业是可持续发展的行业，关键是业者如何精进。为了提升和强化商务酒店，MyBHA去年推出“酒店复苏与品牌强化战略计划”，制定四大方向：品牌改造、优化服

务、教育辅导及巩固关系。

“随着时代更迭、行业进步，会员酒店已从廉价酒店的既定印象，蜕变成精品酒店、商务酒店和智能酒店。”

如今，柔新经济特区

蓬勃发展，酒店业迫切自我优化，提高市场竞争。柔州需要更多元化的活动，如国际庆典，增加消费人流。

柔佛商务酒店协会共有246家会员酒店，9840间客房，不过市场仍有许多非协会会员商务酒店。另外，大型酒店工会在柔佛也有约100间酒店，超过1万间客房，这还不包括爱彼迎(Airbnb)和地方民宿。

当地酒店客源主要是游客和出差公干者，只有周末客源不断，周一至周五的入住率较低。根据该协会统计，来柔佛的新加坡客人占比介于20%至30%，其他则是国人。

## 在线旅行社“双刃刀”

在线旅行社(OTA)如Agoda、Booking.com等使用网络平台营销酒店客房由来已久，起初酒店业者纷纷加入，透过平台把酒店资讯串流出去。

谢秉益说，后期，协会发现网络平台背后是外国公司，它们的运营手法犹如“殖民操作”，意思是虽然酒店不属于平台，但却可以操控客房价、品牌知名度等，酒店业者逐渐失去营销自主权。

如果商务酒店在平台租房，只要顾客有半点不满而向平台投诉，平台会倾向顾客利益，有些时候，无理取闹也会变成合理。

## 3D工作乏人问津

除了非法民宿和在线旅行社“两大”外患，酒店业也面临长期人力短缺的内忧，尤其是客房清洁人员。这些工作被认为是“3D工作”，即肮脏、危险和有损尊严(dirty, dangerous, and demeaning)，本地人不愿从事，引入外籍劳工又受到政策限制。

谢秉益说，今年2月，旅游部曾开放为其10天的申请窗口，允许酒店业者申请外籍劳工，但10天时间过短，许多业者来不及申请，该协会已和部门沟通，希望延长期限。

此外，柔佛酒店业面临人才外流问题，需要各方正视。对岸新加坡的工资比大马高3.3倍，许多本地人选择跨境工作，进一步加剧人力短缺。

从今年2月1日起，政府落实最低薪金制，从1500令吉调涨到1700令吉。这项政策不仅影响酒店业，还因供应商同步调涨薪资，导致供货价格上涨，营运成本增加。

随着政府政策越趋完善，以及市场进一步发展，柔佛酒店业颇具潜力。要在竞争中突围，将取决于业者是否能精准把握市场趋势。

## 非法民宿冲击行业

非法民宿一直是酒店行业的威胁。在柔佛，未注册的非法民宿数量高达8000个单位，连豪华洋房和有地住宅也改建为民宿，服务水平甚至超越酒店，收费也不便宜。

谢秉益说，有些洋房可入住20人，一晚收费高达4000令吉，即使一个月只营业20天，都有8万令吉收入。非法民宿无需缴税，还享有定价优势。

酒店收入靠客房价格，然而正规酒店业者无法弹性调涨房价，两者对

比之下，严重影响正规酒店业的竞争力。

“为了提升品牌价值，协会也探讨回教认证的酒店。”

## 业者盼政策速落实

酒店业者呼吁政府尽快落实《短期住宿指南》，以管控非法民宿。该指南早于2018年拟定，规定私人住宅若要用作短租，必须获得管理层批准，并向市议会申请执照，同时限制年度短租天数。然而，指南至今仍未落实，导致酒店业者陷入

不公平的竞争。

正规酒店需要为每一位入住的外国游客每晚支付10令吉旅游税，但短租单位不需要。

其实很多公寓买家都是外国人，完成交易后，即把单位交给物业管理公司做短租。

《短期住宿指南》尚未出炉，国家未有法令管束，也无法向业者征收旅游税。

“不合法合理的竞争条件，已让酒店业者感到很担忧。我们没办法阻止新人进场，但希望政府先保



“哪里有机会，那里便有人涌进来，这种现象会使酒店供需失衡。”

——谢秉益

障合法酒店业者。”

柔新经济特区的设立将对柔佛零售业带来各方面的影响，主要体现在经济联系的深化、人口流动的增加以及消费力的提升。

随着特区的启动，柔佛与新加坡之间的经济互动将更加紧密，为零售行业创造更多机遇。

在柔新经济合作下，通关效率将提升，新柔长堤与马新第二通道升级使跨境更顺畅，而高铁建设与自动通关优化等举措，也将进一步便利跨境消费。

大马购物中心协会(PPK)副会长林育利在接受《南洋商报》访问时表示，若“无感通关”机制成功落实，或马新高铁如期建成，柔佛将成为新加坡居民理想的短途购物与周末消费目的地。

“尤其短时、高频消费意愿将大幅增长，进一步带动周期性消费与夜间经济的发展。”

受马币兑新币汇率优势推动，大量新加坡消费者将前往柔佛消费，尤其是在餐饮、超市、家具及大宗商品等领域，进一步推动当地零售市场的繁荣。

再者，国际资本的注入和产业升级将为柔佛零售业注入新动力。随着人口红利的释放，零售生态将得到进一步优化，推动传统零售向体验经济和数字化转型的方向发展。

“此外，任何促进马新互联互通的政府间合作(G2G)项目，都将成为马新共同挖掘东盟6亿人口市场潜力的重要平台。”

## 商圈迎转型良机

尽管柔新经济特区的启动初期仍有诸多不确定因素，但地理优势突出的购物中心，若能及早适应市场需求，并积极升级服务设施，将有更大机会率先受惠，抢占市场先机。

特别是位于主要交通枢纽区域，如新山中央车站(JB Sentral)、武吉查卡(Bukit Chagar)等商场，将因人流集中和交通便利而率先受益。

然而，林育利指出，整体消费热潮的全面爆发仍需依赖基础设施的完善及相关政策的落地。

“购物中心若能提前做好相应的升级优化，便能在市场竞争中占得先机。”为了迎接不断增长的消费需求，柔佛的购物中心正积极推进扩张与升级。林育利说，多个商场已启动短期升级计划，包括增设停车位、建设接驳站、优化退税服务等，以提升购物便利性和吸引跨境消费者。

在长期发展方面，购物中心正向多元化商业综合体模式演进。例如，未来的购物中心将融合医疗、教育及休闲元素，与零售相结合，以增强抗风险能力并延长消费者的停留时间。

通关更快  
消费更高

# 柔夜经济崛起



位于新山市中心的关税、移民与检疫大厦。



“面对即将到来的跨境消费潮，柔佛零售商必须主动调整策略。”

——林育利

## 跨境消费新趋势 商家乘势而上

柔佛整体物价仅为新加坡的三分之一至二分之一，这明显的价格优势将进一步增强对新加坡消费者的吸引力。

林育利提到，事实上，疫情后这一趋势已初现端倪，尤其是在周末及假期期间，柔佛的餐饮、娱乐及大宗消费市场均呈现爆发式增长，带动相关产业的繁荣。

“相信这个趋势未来将愈发明显。购物中心、零售商家及服务行业若能抓住这一机遇，提供更优质的消费体验，将能在这一增长趋势中占据有利位置。”

面对即将到来的跨境消费潮，他建议柔佛零售商必须主动调整策略，以适应日益增长的跨境消费需求，并在竞争中占据有利位置。

### 跨境消费潮应对策略

#### 1. 建立更友好的跨境服务体系

零售商需建立更为友好的跨境服务体系，以提升新加坡消费者的购物便利性。

例如支持跨境支付、提供多语种导购、提升停车与交通便利性、客服服务等，让消费者感受到更顺畅和亲切的购物体验。

除了锁定新加坡消费者，更应将新加坡视为连接国际游客进入大马的门户，以拓展更广泛的市场。

#### 2. 强化品牌的差异化竞争力

零售商可充分利用大马的独特文化资源与本地特色，打造富有吸引力的在地消费体验。

#### 3. 深化与新加坡及国际品牌合作

零售商应积极深化与新加坡及国际品牌的合作，例如联合开店、品牌联名、共享客流等策略，以拓展更广的市场网络。

#### 4. 加快数字化转型步伐

引入人工智能客流预测、智能支付、动态定价等智慧零售技术，不仅能提升营运效率，还能优化消费者购物体验，增强市场竞争力。



位于新山市区的购物中心。

## 国际品牌争相布局

在柔新经济合作的深化下，本地消费者将迎来更丰富的国际品牌选择，同时，新加坡零售商的进入与本地零售业的升级，将推动零售市场形成新的混合业态，进一步塑造消费者的消费偏好。

林育利说，近年来已有多个知名品牌展现出布局趋势，例如 Mustafa、土司工坊(Toast Box)、Don Don Donki 等品牌已经在大马市场建立据点，未来预计将通过合资、直营或快闪店等形式进一步拓展业务。

“同时马新零售市场也呈现双向协同趋势。例如本地企业 Macrovalue 以4.14亿令吉收购新加坡的 Cold Storage 及 Giant 门店。”

“这将促使本地零售商在竞争中提升服务质量、品牌定位，并探索更多合作机会。”

### 消费标准更高

在消费群体层面，柔新经济合作加速柔佛零售市场变革，不同收入阶层的消费偏好日益分化。

林育利指出，对中高收入群体而言，品牌认同感与品质导向将成为购物决策的重要因素，他们更倾向于选择高端品牌与优质商品。

“而低收入群体则将受益于国际平价品牌的进入，获得更多物美价廉的消费选择。”

“整体而言，柔佛消费者的消费标准与服务期望将全面提升。无论是商品的品质、购物体验，还是零售商的服务水平，消费者都将提出更高的要求。”

## 零售趋势： 智能化与体验式

短期(1至3年)内，柔佛零售市场预计将迎来由新加坡消费者主导的周末消费潮，成为新的常态。

林育利说，同时夜间经济、24小时便利零售与夜市文化将迅速崛起，形成更具活力的消费场景。

“此外，越来越多本地商家将加速数字化转型，进军社交电商与线上线下融合的新零售模式，以更好地捕捉跨境与本地的消费动能。”

再从长期(5年以上)来看，柔佛有潜力发展新加坡企业在大马的供应链节点与仓储基地，成为区域零售与物流布局的重要一环。

他指出，商场将逐步转向智能化管理、体验式消费与商业综合体模式，以提升整体服务与运营效能。

“同时，可持续零售也将成为主流方向，涵盖绿色建筑、环保品牌推广与低碳营运等维度，以符合全球环境、社会和治理(ESG)发展趋势。”

## 向世界张开怀抱

# 激发东盟贸易新动能

新加坡作为柔佛的最大出口国，二者之间的经济联系向来紧密，随着柔新经济特区的设立，将受惠于清关系统、缩短物流时间，而提高贸易效率，为两地的贸易发展注入新动力。

柔佛地处重要地理位置，与新加坡紧密相连，在区域经济合作中占据有利地位。同时，柔佛自身产业不断发展，具备较强的抗风险能力和增长潜力。

柔佛凭借独特的区位优势与强大的产业韧性，正实现从“新马边境走廊”向“东盟增长层面”的跃升。

柔佛是马来西亚对外贸易的重要贡献者。2023年，该州为全国第二大出口州，占大马总出口额20.3%，仅次于檳城(31.4%)，领先于雪兰莪(17.7%)。

进口方面，柔佛州同样排名第二，占全国总进口额的22.4%，介于雪兰莪(26.6%)与檳城(20.7%)之间。

2023年，柔佛实现了185亿令吉的贸易顺差，排名第四，仅次于檳城(197.2亿令吉)、砂拉越(80.9亿令吉)和沙巴(20.7亿令吉)。



迪沙鲁海岸渡轮码头。

至于出口市场，邻国新加坡是柔佛的最大出口地，占2023年总出口额的28.8%，其次依次为美国(9.1%)、印尼(8.2%)、中国(5.7%)、澳洲(5.4%)、日本(4.9%)、韩国(3.5%)、泰国(2.5%)、越南(2.3%)以及荷兰

(2%)。柔佛的前三大出口产品为成品石油、电子及电气产品和棕油相关产品；三大进口产品则是成品石油、原油及电子电路芯片。

### 合作与自主发展需平衡

未来，柔佛在与新加坡的合作，以及自身产业升级等各方面的推

进，都将备受市场瞩目，马来西亚亦有望借此提高在东盟经济格局中的地位。

而柔新经济特区将重塑柔佛从“资源输出地”向“智慧制造枢纽”转型，但需在深化合作与自主发展间寻找平衡，本土企业需警惕勿化为跨国资本的“高级代工厂”。

## GDP近1500亿 经济与人口双优势

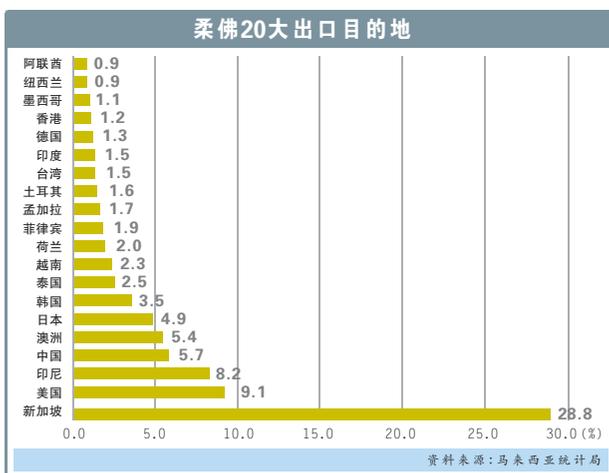
柔佛的国内生产总值达到1480亿令吉，占我国总国内生产总值的9.5%，在各州中排名第三。

2015至2023年，柔佛州经济年均增长率为3.8%，在全国各州中位列第五，仅次于雪兰莪、檳城、吉隆坡和纳闽。

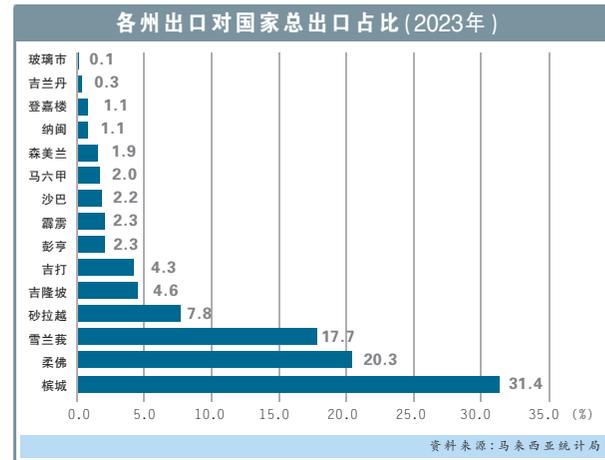
2023年的人均国内

生产总值水平在全国排名第九，而在2015年至2023年的复合年增长率方面，则排名第十一。

位于半岛南部的柔佛，若按面积计算，柔佛是我国第五大州，面积为1万9169平方公里，占全国陆地面积的5.8%，仅次于砂拉越、沙巴、彭亨和霹靂。



人口方面，柔佛是我国第二大州，人口约420万，占全国人口的12.3%，仅次于雪兰莪。



## 服务业引领发展新局

柔佛的经济结构多元化，服务业占据主导地位，成为拉动经济增长的重要引擎。

其中，服务业占54.6%，制造业占30.1%，农业占11.7%，建筑业占3.1%，采矿业占0.5%。农业对州国内生产总值(GDP)的贡献中，种植业尤为重要，占7.9%，其次是畜牧业，占2.9%，各产业一并发展，共同推动着柔佛的经济进步。

### 服务业

服务业对柔佛经济的巨大贡献主要来自以下几个领域：

- 批发与零售贸易、餐饮和住宿：占15.6%，年均增长率5.4%；
- 公用事业、运输与仓储、信息与通信：占14.4%，年均增长率7.3%
- 金融、保险、房地产与商业服务：占10%，年均增长率3.6%
- 政府服务：占8.8%，年均增长率4.1%
- 其他服务：占5.1%，年均增长率4.7%

### 制造业

制造业约占柔佛经济三分之一，2015至2023年的年均增长率为4.0%。其中，“电子、电气与光学”产业占10%；其他主要制造业包括：

- 石油、化工、橡胶与塑料：占6.3%，年均增长率4.5%
- 植物油与动物油脂、食品加工、饮料与烟草产品：占3.9%，年均增长率2.6%
- 非金属矿物、基本及制造金属：占3.7%，年均增长率0.9%
- 木材、家具、纸张与印刷业：占3.5%，年均增长率5.0%

## 工业基础坚实

从这些数据不难看出，柔佛经济发展多元化。

服务业蓬勃发展，彰显其现代经济服务领域的竞争力；制造业的稳定占比，反映出工业基础的坚实。

我们可看出柔佛不仅在地理和人口方面具有显著优势，其经济实力、产业结构及对外贸易表现，皆显示出较强的发展潜力和竞争力，将成为大马经济发展的亮点区域。

自柔新经济特区计划启动以来，柔南区的房地产市场明显升温，不仅建筑工程增多，连带家装市场也日益活跃。宝马砖业有限公司的顾客群因此变得更加广泛多元，前来采购瓷砖、卫浴和装饰面材的消费者大幅增加。

## 特区激活家装市场

# 宝马拓展品类满足需求

宝马总营运长洪伟樑表示，特区计划推动了室内装修的需求，尤其是自马新政府去年宣布启动柔新经济特区计划以来，公司的产品销量显著增长。顾客群方面，除了本地消费者，还包括来自新加坡、韩国、中国和台湾的买家，甚至柔州以外的外地顾客。

### 新加坡市场增长显著

洪伟樑分析，不同地区的消费者在采购方式上存在差异。例如，新加坡顾客有的选择直接将产品送至新加坡的住家，也有的要求配送至新山的房产。

相比以往仅有零星订单，宝马近年来在新加坡市场的销售量大幅增长。目前，公司每周都会安排货运至新加坡，而这一现象在过去并不常见。

“新加坡市场增长的一个关键因素是消费满1万2000令吉（折合3000新元）即可享受免费运输。未来，我们将进一步强化这一市场的营销策略。”

此外，网红、博主的推广也助推了销售增长，吸引更多顾客前来展厅选购，甚至带动了部分特定产品的热销。

宝马顾客来源多元，包括参与“第二家园”计划的外籍人士、在柔新购置房产的投资者、让孩子就读新山国际学校的家庭，以及在特区开设店铺的商家。这些顾客在装修住宅或商业空间时，均会采购瓷砖、卫浴和装饰面材。

除了个人消费者和装修商，中小企业也是宝马的重要顾客群体。近期，宝马观察到越来越多来自Spa水疗、美容院、医美、餐饮和服务业的客户。此外，一些工厂也采购材料用于办公室和出入口的装修。

### 工程项目需求上升

除了零售市场，宝马的工程销售业务也显著增长。洪伟樑指出，房地产开发商的建筑项目增多，带动了大宗采购需求。

“房地产市场在2011年至2016年高速发展，2016年至2019年放缓，随后因全球疫情在2019年至2022年停滞。2023年，市场逐步回暖，如今进入新的增长周期，推动了瓷砖、卫浴和装饰面材的采购需求。”

在房地产市场带动下，宝马2023年的销售量较2019年翻倍增长，甚至在高峰期可达到2至3倍的增幅。



宝马售卖的龙头有多款可选择，色泽也多元。



洪伟樑示范简易快速的锁扣安装方式。

## 省心装修成趋势

现代消费者更加注重装修的便捷性和效率，“省心安装”成为主流趋势，受到各年龄层消费者的青睐。

洪伟樑表示，宝马的顾客群呈年轻化趋势，30岁以下购房者逐渐增多。现代消费者在装修时更注重快速安装、省时省力以及个性化设计。

为顺应市场需求，宝马不断引进各国新品，扩展材料种类，并提供定制化的全套解决方案。例如，宝马推出“地板+楼梯”装修配套，采用锁扣式安装方式，无需破坏原有地板或瓷砖，也无需使用黏胶，只需扣合石塑材料即可。该方案涵盖地板、楼梯平台、扶手、脚线和踏板的安装，兼顾设计感与实用性。

类似锁扣安装方式也适用于墙面装饰。例如，翻新浴室时，无需拆除原有瓷砖，即可直接安装超薄、超轻巧的立体石材，施工快捷，效果美观。

### 与市场同步 引进新材料

装修风格和材料的流行趋势不断变化，宝马紧跟市场需求，引入新产品。例如，在卫浴用品方



体马赛克（左），让墙面更有3D感。用镂空陶瓷通风砖（右）当做阻隔，通风又采光；整面的立



平台、扶手、脚线和踏板，兼顾设计感与实用性。宝马推出『地板+楼梯』全套装饰配套，范围涵盖地板、楼梯

面，中国研发了多款智能马桶，在设计、冲洗方式、色泽、质感和使用便利性方面不断创新，以提升生活品质。

通风砖也是近年来回流市场的热门材料。早期在东南亚流行的通风砖，如今因其良好的通风性、复古风格和良好采光效果，再次受到住家、咖啡厅和商铺的青睐。随着需求增加，产量提升，价格也逐渐亲民。

目前，宝马展厅拥有超过5000种产品类别，其中瓷砖多达2900种，其余涵盖卫浴与装饰面材。

公司现阶段主要从中国、泰国、印尼和越南等地进口产品，未来也将探索从印度等国引进新材料，以满足多元化市场需求。

销售总部：No.6, Jalan Kencana Emas 2/1,  
Kawasan Perindustrian Tebrau 3,  
81100 Johor Bahru, Johor, Malaysia.  
电话：019-725 1990  
网站：<https://www.jubinbms.com.my>



# 35th Anniversary SHOP & WIN LUCKY DRAW

1 APRIL 2025 - 30 JUNE 2025

- 1ST PRIZE x 1**  
XIAOMI 65" TV
- 2ND PRIZE x 1**  
DYSON V8 VACUUM
- GRAND PRIZE x 1**  
HONDA MOTORCYCLE
- 3RD PRIZE x 1**  
XIAOMI PAD 7
- 4TH PRIZE x 1**  
XIAOMI WATCH
- CONSOLATION x 183**  
AEON VOUCHERS

TOTAL PRIZE WORTH  
**RM30,000**  
total prize x 188

PEMBEKAL JUBIN DAN KELENGKAPAN BILIK AIR  
YANG DIYAKINI SEJAK 1990

LARGEST TILES AND SANITARY WARES SHOWROOM  
MOST TILES DESIGN BY A RETAILER

Terms & conditions apply.  
Pictures shown are for illustration purposes only.

[www.jubinbms.com.my](http://www.jubinbms.com.my)

[jubinbms](https://www.facebook.com/jubinbms)