



随著食物及原产品价格波动渐增，韩国央行(BoK)为抑制通货膨胀，周四(13日)意外升息25个基点，至2.75%。

韩国央行行长金仲秀周四宣布，货币政策委员会决议，调高基准利率25个基点，由2.5%上调至2.75%。

韩国央行去年曾二度升息，为此“路透社”综合16名分析师调查意见中，有预计，韩国央行此利率。

早在韩国货币政策议升息前，该国已串抗通胀的政策。市场焦点集中在，探知下次升息措施，韩国最早或息。

雙溪毛糯熱門點之一

隆市有地房產料漲價5%至10%



转往莎阿南等地区。阿都拉欣：发展已

(吉隆坡13日讯)国际房地产顾问公司Rahim & Co看好大马房地产市场将缓步微扬，其中吉隆坡市区的有地房产今年价格涨幅料介于5%至10%。

Rahim & Co执行主席拿督阿都拉欣指出，随著隆市房地产价格继续上扬，预见交通方便、靠近市区的莎阿南、万挠、士拉央和即将发展的双溪毛糯，将成为未来热门地点。

他今日在公司2011年房地产市场展望汇报会后，发表上述谈话；列席者包括公司董事经理洪金群、估价服务董事朱国钦，及高级总经理莎而哈。

缺中價房地產

阿都拉欣指出，尽管隆市有地房产仍大热，但碍于土地有限，相关房地产项目发展已转往莎阿南等地区。

“目前已很难看到新发展项目(有地房产)在推出6个月仍未售出。”

他说，由于政府规定每项房地

产计划必须有30%低价房地产建设，在房地产价格上扬之际，国内房地产价格趋向两极化，出现中价房地产供应断层。

他指出，即使政府给予100%贷款优惠，却因为市场缺乏210万至250万令吉的中价房地产，无法满足受薪族的购屋需求，相信双溪毛糯计划的发展，将填补中价房地产供应断层。

对于高档公寓发展，他认为，自08年次季平均价格滑落29%后，在去年第三季高档公寓价格已回弹13%，目前新推出的发展项目，价格介于每平方米750令吉至2500令吉。

“不过，由于外派职员减少，加上大部分跨国企业削减房屋津贴，目前平均租赁价格维持在每平方米4.30令吉低水平，相较08年顶峰期的每平方米4.90令吉。”



中高價公寓

購興旺入住率低

吉隆坡市区中高价位公寓发展计划不断，尽管购兴仍旺，但实际入住率却低。

洪金群认为，市区高档公寓供过于求，加上发展商在初期推介时，以低于顶峰时

期20%的价格，和5对95比例贷款计划吸引买家，造成需求激增现象。

他说，高档公寓价格预计需要两年时间回弹至08年顶峰水平。

“目前看到现象是投机

需求较多，一些计划实际入住率很低，一些甚至只有30%。”

他指出，部分发展计划在完成后，可取得70%入住率已算不错，热门地点的公寓则可取得90%入住率。

他说，随著5对95比例贷款计划暂停推出，料将影响新公寓发展计划销量。

他指出，高档公寓的品牌、品质和管理层仍是决定价格的主因，符合这些条件的公寓计划价格依旧上扬，其他公寓计划价格则走低。

看好辦公樓零售廣場工業市場

国内失业率下降、消费意愿高涨加上旅游业推动，Rahim & Co看好本地办公大楼、零售广场和工业房产市场。

阿都拉欣说，在众多房地产项目中，以办公大楼较受投资者青睐，因容易管理和较易取得长期租约。自08年滑落19%

后，办公大楼平均资本价值去年已回扬至每平方米775令吉，净回报预计介于6%至7%。

阿都拉欣指出，未来5年预计将新增145百万平方尺，其中27%将建设在郊区，预见许多公司将把办事处迁往租金较为廉宜的郊区。

他说，去年零售

广场租赁率平均达84%，净回报预计介于6.5%至7.5%，今年将新增13间新广场或450万平方尺的零售空间。

在工业房产方面，随著中小企业业务扩充，去年新推出项目的认购率更介于80至100%。

未大動作收購 房產信託無驚喜

市场缺乏优质房地产，本地房地产投资信托(REITs，简称产托)今年料无惊喜，不会出现大动作收购案。

洪金群指出，市场仍然拥有素质佳的房地

产项目，但发展商都会自己保留，甚至累积多项资产自行成立产托，不会选择出售。

“近期较常见到情况是，拥有充沛资金的公司，都会选择在海外投资房地产，例如雇员公积金局早前就在英国购置办公大楼。”

他说，自金融海啸和令吉走强后，明显可见外国投资者对购置本地非住宅房地产购兴减退，即使是个人投资者，也只是对城中城一带的公寓单位感兴趣。

“不过，房地产公司则会趁此时机扩充地库组合，在热门地区如檳城购入地段，作为投资或未来发展。”