

雙威 進軍依斯干達



文/郭曉芳

双威(SUNWAY, 5211, 主板产业组)年杪或明年初推出依斯干达首个产业计划,并于第三季在新山市区推出围篱半独立洋房产业。

该公司首席财务员张振忠早前在“透视依斯干达”讲座上披露,双威将在今年杪或明年初,在Medini推出首个产业计划,发展三合一综合产业,包括上层为公寓及办公套房,底楼为零售商场。

他指出,这项产业为公司进军依斯干达的首个产业计划,发展总值(GDV)介于3亿至3亿5千万令吉,仅占依斯干达总地库的几英亩面积及1%的发展总值。

目前,双威在依斯干达已累计1千800英亩地库,整体发展总值达300亿令吉,这些地库都位于Medini及Pendas区,预计可发展时间约15至20年。

“双威将视首个产业计划反应,决定明年在依斯干达推出产业的速度,若取得不俗表现,会积极加快步伐推出第二及第

三个产业项目迎合需求,确保公司未来的产业动力能够持续向前。”

在购地方面,他认为现有的1千800英亩地库面积庞大,未来若进一步展开收购,新地库将扮演辅助现有发展计划的角色。

根据现有蓝图估算,他预计1千800英亩土地的发展期限长达15至20年。

第三季新山推出围篱洋房

另外,他指出,第三季也在新山市中心的Taman Molek的88英亩推出围篱式半独立洋房产业计划,目标客户群为有意升级现有房产的当地人。

“此为新山市区的首个产业发展计划,为棕地产业,邻近现有住宅单位,首期料推出50至100个单位,每间售价约130万至150万令吉,从注册反应来看,民众对此发展计划兴趣浓厚。”

複製雙威鎮產業發展

张振忠看好依斯干达的中长期发展潜力,他说,依斯干达产业发展于近几年开始升温,归功于马新两国政府积极地展开洽谈,解决纠结多年的KTM土地及水供问题,才可进一步带动双方在经济方面的合作,最佳例子就是计划开通马新高铁。

“这不只改善新国对大马政府的印象,同时也带动两地的商业交流,恢复投资信心,马新政府成功建立长远关系,双方才得以维持更紧密的商务合作。”

当然,另一个不可排除的因素是地理位置,政府会选择依斯干达,除了位置最接近新加坡,面积比新加坡大3倍、国内生产总值(GDP)高于大马也是不可忽视的吸金重点,而且新加坡更以拥有人数众多的百万富翁闻名,但是由于可发展地段受限,导致其产业价格比我国高出许多倍,若新加坡人在柔佛置产,估计产业价格将比新加坡少60%。

料人口扩散 发展潜能大

他认为,交通运输是发展经济特区的主要元素之一,而依斯干达则享有连结新加坡樟宜机场、本地码头及高速公路的交通设施优势,一旦马新高铁及新加坡捷运连接新山或第二通道计划落实催化,加上我国政府打算在该区投入40亿令吉发展基础设施,料可

成功带动轻工业发展,进而促进产业需求。

“虽然双威收购的地段位置不在中心地段,不过却邻近第二通道,若依斯干达计划成功推行,马新高铁在进入新加坡前停靠奴沙再也,相信10至15年后,该区人口将倾向西部迁移,就如吉隆坡人口向外扩散的情况一样,促使我们乐观相信双威依斯干达拥有巨大的产业发展潜能。”

他透露,目前的依斯干达西部区域,因还未开始发展产业及建筑,经济活动未见活跃,估计建设需3至4年时间,短期内可能出现发展不均衡的状况,可是当工业区、购物中心、主题乐园及教育设施陆续完成后,料可凭藉这些基本生活元素,吸引来自新山的人口入驻,届时大批迁移的情况,将与30年前双威镇所经历的过程类似。

“在复制比双威镇更大规模的低密度混合产业发展引领之下,Medini及Pendas区比新山市区更容易规划,发展成国际城市的机会相对提高,届时将形成‘Medini生活+新加坡工作’的潮流,提供住户有别以往的亲大自然生活体验。”

他表示公司以每平方米600令吉收购该区土地,比其他发展商以每平方米600至1千令吉更高价格收购金沙湾(Danga Bay)及公主港(Puteri Harbour)承受更低风险,即使最终计划告吹,因公司的投资规模较低,损失亦没那么严重。

包括上层为公寓及办公套房,底楼为零售商场。
双威将在今年杪或明年初,在Medini推出首个产业计划,发展三合一综合产业。