

学生产业利基回酬高

陈宇航表示，产业界内有种称为“学生产业投资”的利基市场，是个以高回酬为性质的现象。

除了本地，这现象也出现在全球各地，特别是聚集庞大外国留学生的英国和美国。

她披露，这些地区的房子主要是为满足学生的住宿需求而存在；当地的教育机构因非常专注发展它们的教育事业，而可能没有足够的时间来进行其他事务。

最安全投资

“教育机构周围的产业，透过打造适于学生和老师居住，以及生活素质较高的环境，来协助填补这空缺。在经济放缓时期，这些都是投资者最安全的投资。”

当然，凡是都有利与弊。



由于学府环绕，商业蓬勃发展，双威镇地区的住宅产业皆享有良好的入住率和租用率。

何文渊认为，学生可能对有关地区带来的社会问题，也是个很重要的考量点，比如蕉赖康乐花园一带，因拥有许多外国学生而导致社会问题。

“再来，

就是过度建设。当拉曼大学刚在金宝兴建新校园时，这小镇曾出现发展商过度建屋的情况，导致价格停滞一时，而且也有许多空置单位。”

头

条

学府趋向设在住宅

未来，追随文教区，会否成为本地产业市场的主要趋势？

对此，何文渊回应说：“我相信，大马人口逐日增长，特别是年轻和从外围迁入城区的人口，我们肯定会看见市场添加更多教育机构。”

他认为，将学府设在住宅区附近也相当合理的，以迎合社群和目标市场的需求。

他认为，未来在本地产业市场内，这趋势将更加普遍化。

增加就业机会

郑兴宗则不认为这是一种市场趋势，因教育机构多坐落在策略型

地区：“按理说，这些地区具备适合进行此类型产业发展的性质。”

影响需视规模

张孙通的看法则是，在理想的市况下，市场上的学院和大学供应量会不断增加，惟当中大部分是小规模，无法带来影响的。

但随着本地人口不断增加，加上大批外国学生流入我国，他相信这或多或少有助带动本地产业市场增长。

他进一步强调，基本上，发展商的业务记录、经验与承诺，以及与伙伴、大学或学院之间的合约，皆是确保买家的投资有保障的关键。



年轻和从外围迁入城区的人口，为市场添加更多教育机构和商机。

头条

雪隆文教区新屋业崛起

1 金岭发展：星天地 (Starz Valley)

年租金回酬料 8%

自 2011 年 6 月非正式推介后，星天地旗下商务单位在 1 个月内售罄，SOHO 和服务式公寓也已经取得 90% 认购率。

这计划取得非常热烈的市场反应，因买家和投资者皆发觉计划能带来优良回酬的潜

能。

陈宇航预计，星天地的年度租金回酬至少达 7% 至 8%，因其单间公寓 (studio) 能轻易取得 800 令吉或以上租金，此类公寓单位售价由 10 万 9800 令吉起。

PROPERTY
WEEKLY

Headline



星天地取得非常热烈的市场反应。

本地产业市场似乎有着发展商跟随“文教区”的趋势，也就是哪个地区设有高等教育机构，如大学和学院，他们就会往哪个地区兴建产业，尤其是住宅产业。

实际上，本地确实有着许多因教育机构的存在，而当地产业市场也随着兴旺的地区。

至于升值空间和出租行情，则要视各别房产计划的设备、包装和发展商品而定，更重要的是，光是学府，难以推动房产行情，学府可能只是产业市场的额外养份。

文教区因学府而富

学府因房产发展而旺，还是学府为房产计划制造买气？看看雪隆较早期的文良

港一带（拉曼学院）、斯里肯邦安和梳邦等，大家心里有数。较后期晋身文教区，且

产业身价倍增的该数赛柏再也（简称赛城）、双溪龙和汝莱等，而霹雳的金宝也是很好的见证。

赛城原本是资讯科技与跨国公司聚集的据点，目标则化身为一个智慧型城市，发展多年人口并不多，直到一间又一间的高等学府到这里圈地建校，才突然看到人气大增。

赛城房市潜能大增

随着数家高等教育机构陆续进入开设分校，包括大马多媒体大学（MMU）、林国荣创意科技大学和赛城大学医学科学学院（CUCMS），赛城的学生人数逐日增加，许多发展商也开始看准其产业市场的潜能。

因此，这几年来，赛城增添不少新住宅和商务产业，据了解，这些新产业增值相当快，而且主要供出租的公寓租金和出租率都很好。

除了赛城，同样设多间

高等教育机构的斯里肯邦安和汝莱，产业市场不断扩展。

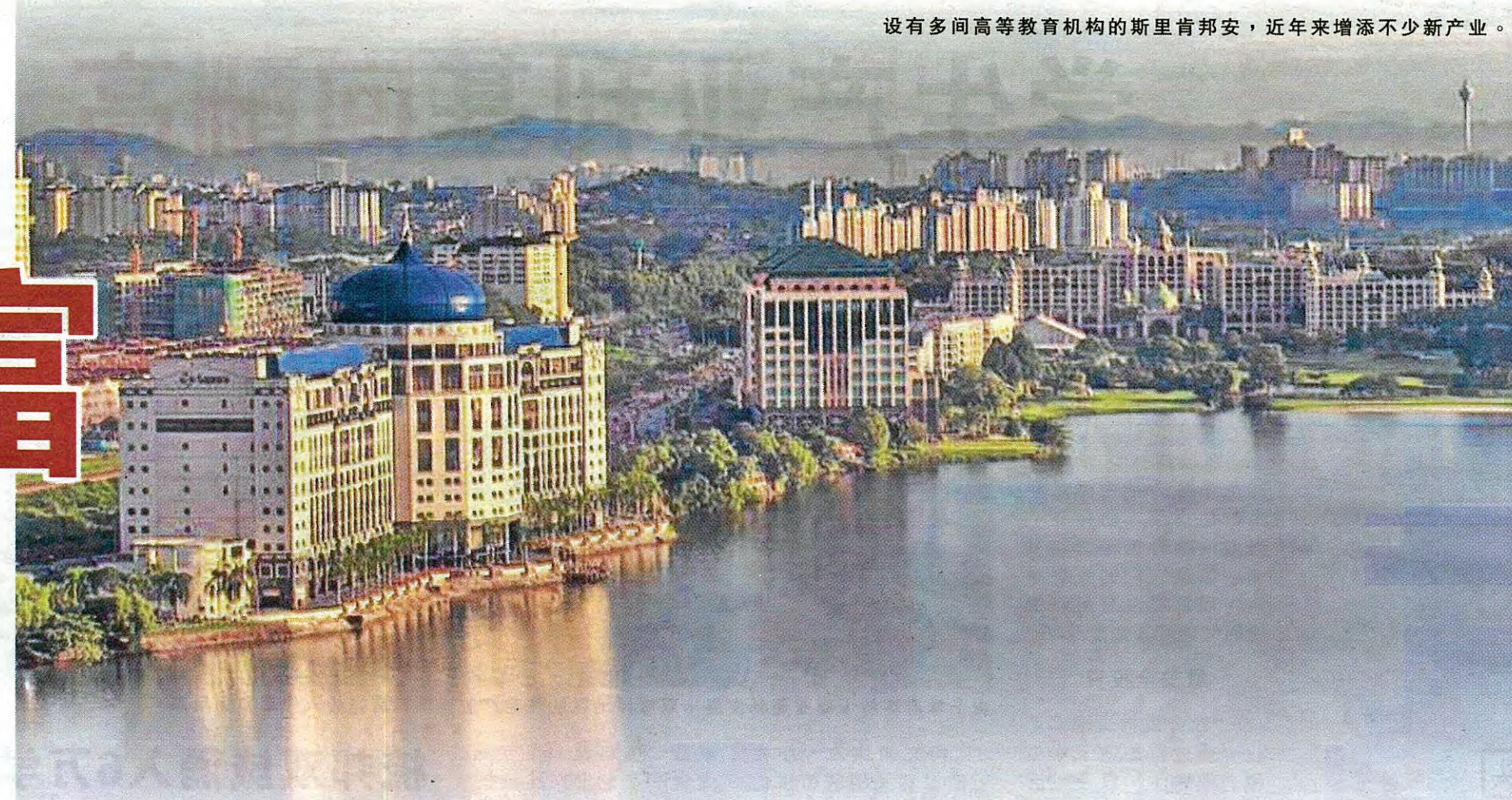
金宝小镇一夜成名

若将焦点移向生谷以外地区，另一个也非常值得一提的文教区，就是霹雳州的金宝。

金宝原是个不起眼的小镇，却在拉曼学院和拉曼大学前后进入设立分校和总校舍之后，突然间一夜间成名，举国皆知。

许多发展商涌来，在拉曼大学和学院周围兴建房子，买家也大批大批地进入这市场购买产业来投资，以租赁这些房子给当地的学生。

鉴于此，在学院启用后的短短几周内，金宝就成了很多产业投资者的目标，产业价因而节节上升。



设有多间高等教育机构的斯里肯邦安，近年来增添不少新产业。

房价租金走高带动零售业

或许市场有许多“教育机构推高产业售价和租金”的例子，但华阳总执行长何文渊认为，教育机构的存在，不能保证产业租金会“自动”增长。

“这主要与市场的供求情况相关。更多学生和讲师入住有关地区，导致房屋需求

强劲，供应变得有限。因此，房价和租金才会走高。”此外，学院或大学的存在，能确保学生的供应量稳定，而且不时还会增加；这确保产业价格持续增长，或至少维持强劲。

同时，这一般会带动其他类型行业的

发展，如零售行业（餐厅、娱乐、网咖等），以迎合学生人口，从而进一步带动产业增长和增值。“不过，这成果需要当地拥有足够的教育机构，或者设有一个规模非常大的学院或大学才能达成，以有能力塑造和维持市场需求。”

而且，整个地区的基建设备和公用设施都必须很齐全。

地点很关键

另外，何文渊补充，有关地点的环境是否适合大学生也很关键；这包括相关产业的所在地与学校的距离、是否方便连接主要大道、坐落在



金宝的产业市场因拉曼大学和拉曼学院的“出现”而急速希望。

推动文教区产业措施

发展商	将产业计划或大楼租给一家大学或学院后，能更有信心地进行和售卖旗下其他发展计划，并有能力提供租金回酬保证（GRR）欲最后买家。
买家	由于能确保旗下产业短期内会租出去，他可在无顾虑的情况下购买相关产业。
大学	学府必须确保学生们居住在安全、现代与舒适的环境。

发展成熟的社区或新兴地区等等。

“比如说，并非万达镇或双威镇内的所

有地区，适合学生居住。所以，这些地区可能就不会感受到学生人口所带来的效应。”

屋价门槛越低增幅越大

附近有学院和大学的产业，会比周围没有教育机构的产业具备更好的增值能力？

陈宇航认为，这得依购买有关产业的门槛（价位）而定；由于大部分教育机构选择设在市郊区，周围的产业因而会有合理的顶尖。她说，如果门槛不高，而相关城镇不断扩大，旗下产业就预计会增值。

“比如在过去，人们都认为加影很偏远，但

随着逐日发展，加上捷运和更多大道穿越，它已经不再属于‘偏远的地方’。”

5 关键点带来高回酬

另一方面，吴明权表示，相对于设有教育机构的地区，没有学院和大学地区内的住宅产业，租赁市场走势多时比较不显著。

“不过，只要符合关键的因素，这些地区的房价仍能带来高回酬。”

他认为，只有符合他定的“5 大成功关键”，就有能力取得更高的增值；这包括：地点、基本设施、城市规划、品牌与规模，以及发展商的销售后责任。

他举例，Desa Park City 和实达阿南（Setia Alam），这两区都未设有任何学院和大学，但住宅仍吸引许多人去购买，因只要觉得合适和良好，人们并不介意以高价购入相关产业。

陈宇航：治安环境定成败

文教区的房产能否成功，除了人口，还要看治安和环境。

金岭发展（Golden Plateau）有限公司执行董事兼销售与行销总监陈宇航说道，基本上，学院和大学的存在，能够让一项产业计划成功。

“因这当中的关键因素，是教育机构为市场提供需求。”

“只要能够提供良好的居住环境，学生就会是这地区的人口。”

她指出，根据市场调查，在某个程度上，学生是个相当大的消费群，因父母愿意为孩子付出足够的金钱，让他们完成学业。

“特别是住宿，没有人愿意对保安、饮食等妥协。”

她补充，学院和大学附近的产业计划能否成功，也强烈依赖相关教育机构的地位；私人学院或大学学生的消费方式，与政府大学学生有着很大的差别。



陈宇航：学生人口能使产业回酬稳定。