

# MUDAH.MY

## 房地产报告

从奢华的阁楼公寓，到舒适温馨小屋，至今 Mudah.my 平台共收录超过 25 万个挂牌房屋，应有尽有。这个数目看起来很庞大，却实实在在地反映出马来西亚房地产市场的广泛需求。

2018 年，马来西亚售出不足 20 万个<sup>1</sup>住宅单位，平均交易价约 35 万令吉。当然，有时分析平均值会给人带来一些惊喜，而 2019 年 Mudah.my 房地产报告书，便是要让这个事实一目了然。

这份报告书披露，除了不同州属的明显价差，州内不同地区的房屋价格也各不相同。

---

<sup>1</sup> National Property Information Centre (NAPIC), "Volume and Value of Property Transaction by Sub-sector year 2001-2018", NAPIC.jpoh.gov.my, <http://napic.jpoh.gov.my/portal/key-statistics> (accessed 27 February, 2020)

# 研究方法

---

Mudah.my 分析超过 25 万个挂牌房屋，横跨4个州属和直辖区，包括吉隆坡、檳城、柔佛和霹靂，并收录 2019 年1月至 10 月的产业相关数据。有关的分析以两个类别的房地产相对价格作为比较，即公寓及有地房产。产业类别的平均价格则是依据有关州属调查地区产业的每平方尺平均价格，公寓乘以 900 平方尺，以及有地房产乘以 1500 平方尺计算得出。如果有关调查地区相关产业类型的数据不足，该区则不纳入报告。报告内所有数据皆来自 Mudah.my 的内部挂牌房屋分析，除非另加注明。

# 首都吉隆坡房地产价格

## 吉隆坡的均价



900 平方尺公寓

1500 平方尺房屋

RM 404,865

RM 652,815

## 吉隆坡的均价



武吉免登、吉隆坡城市、吉隆坡城中城和苏丹依斯迈路

RM 715,950

RM 942,399

孟沙

RM 579,186

RM 952,995

满家乐

RM 565,515

RM1,063,965

作为国家的首都，金三角五光十色，乐趣无穷，自然是个高消费地带。大型商场与公寓大楼的价格也居高不下。武吉免登、吉隆坡城中城以及金三角是吉隆坡最昂贵公寓的所在地，900 平方尺的公寓平均叫价 71 万 5950 令吉，比吉隆坡整体均价还高出 50%。

孟沙则位居第二，比起金三角地带的楼价低 20%，但 900 平方尺的公寓仍要价 57 万 9186 令吉。满家乐在公寓类别，是继吉隆坡市中心和孟沙之后，第三高价的楼房地點。

## MUDAH.MY 好康介绍

居住在巴生谷最时尚的地区，  
房地产价格肯定不菲，但在  
Mudah 房地产，我们发现了一  
间售价 39 万 2000 令吉的4房  
式永久地契产业！

满家乐是吉隆坡其中一个最受富裕人士追捧的市郊住宅区，并以卓越教育学府林立著称，深受外籍人士喜爱。<sup>2</sup> 一个 1500 平方尺的有地房产均价逾 100 万令吉，成为 2019 年 Mudah.my 吉隆坡同面积挂牌房产价格最昂贵的地区。

另一个深受欢迎的地点是孟沙，也是吉隆坡第二高价有地房产的地区，1500 平方尺的房屋均价为 95 万 2995 令吉。这个价格较吉隆坡同面积有地房产 65 万 2815 令吉的均价，高出近 59%。

孟沙位于雪兰莪与吉隆坡的中间，交通四通八达，因此对房地产的价格带来直接的影响。令人称羨，活力四射的夜生活，以及连通的方便程度，也会直接影响公寓的价格。<sup>3</sup>

五光十色以及充满活力的城市生活，让吉隆坡金三角有地房产的平均价格名列第三，1500 平方尺房屋的均价为 94 万 2399 令吉。

甲洞以66万4215令吉的均价，在 2019 年 Mudah.my 平台 1500 平方尺房地产类别中，排名第四。这也意味着甲洞、满家乐、孟沙及吉隆坡城中城 2019 年有地房产的均价，皆超越吉隆坡整体的均价。

<sup>2</sup> Chan, Jacqui E, The Edge Markets, "Mont Kiara: Still pulling in the expats", theedgemarkets.com <https://www.theedgemarkets.com/article/montkiara-still-pulling-expats> (accessed March 16, 2020)

<sup>3</sup> Kaur, Sharen, New Straits Times, "Bangsar, country's desirable address", NST.com.my. <https://www.nst.com.my/news/2017/01/203726/bangsar-countrys-desirable-address> (accessed March 4, 2020)

# 旧古仔、班登英达以及旧巴生路

## 吉隆坡的均价

旧巴生路

旧古仔

沙叻秀

冚都

蕉赖

蒲种

甲洞

班登英达

900 平方尺公寓

1500 平方尺房屋

RM 402,786

RM 614,480

RM 377,676

RM 643,935

RM 362,988

RM 393,570

RM 360,405

RM 600,615

RM 357,894

RM 578,205

RM 321,525

RM 393,570

RM 312,219

RM 664,215

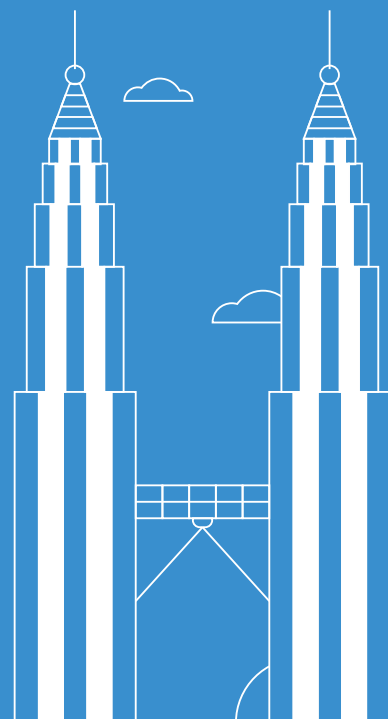
RM 295,173

RM 617,775

所谓具有吸引力的住宅地点不外乎你能居得其所，交通四通八达。这也是影响成熟发展住宅区房价的另一个因素，例如发展超过 40 年的旧古仔，班登英达以及旧巴生路等地区，当地已有完整的排屋、独立式房屋、公寓、店屋及商业中心规划。

旧古仔 1500 平方尺房屋的均价为 64 万 3935 令吉，旧巴生路的均价为 61 万 4480 令吉，以及班登英达 61 万 7775 令吉。

旧古仔、班登英达以及旧巴生路的均价，皆低于吉隆坡有地房产的均价。



# 冼都具吸引力的发展计划

过去几十年来，都市更新让冼都焕然一新，新发展计划也让冼都成为最新的房地产高投资热点。<sup>4</sup>

冼都有地房产的均价略低于吉隆坡均价，1500 平方尺房屋的均价为 60 万 0615 令吉，而吉隆坡的均价是 65 万 2815 令吉。900 平方尺的公寓均价则达到 36 万 405 令吉，低于吉隆坡均价。

<sup>4</sup> Kaur, Sharen, New Straits Times, "Sentul — where the action is", NST.com.my.  
<https://www.nst.com.my/property/2018/08/406436/sentul-%E2%80%94-where-action> (accessed March 4, 2020)

## MUDAH.MY 好康介绍

大城市的多姿多彩并不只是预设给富人或名人。Mudah.my在吉隆坡城市地区找到一间 1360 平方尺的永久地契有地房产，其售价仅 31 万 3000 令吉！谁会想到在大城市的二手房市场，竟还有如此好康的交易！

# 蕉赖、蒲种和沙叻秀



## 稳定也可以为一个住宅区加分, 比如蕉赖.

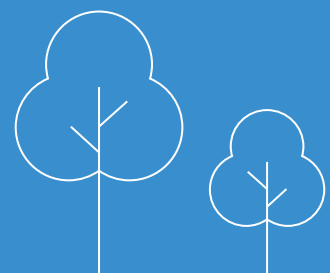
随着一些新发展计划如雨后春笋出现, 成熟的大型住宅区一直受到购屋者青睐, 逐步形成可负担的房屋价格。不过, 千万不要选择在高峰时段看房子, 否则你将陷入车龙中。

蕉赖其中一些 1500 平方尺有地房产的价格属于全城最低, 即 57 万 8205 令吉, 比吉隆坡整体均价低。这个均价也明显比吉隆坡最高尚住宅区满家乐来得低, 蕉赖同样面积有地房产的均价, 仅是满家乐的一半。

蒲种和沙叻秀是 2019 年 Mudah.my 平台最可负担的有地房产住宅区。分析显示, 蒲种一间 1500 平方尺有地房产的均价为 39 万 3570 令吉, 与沙叻秀不相伯仲。这个均价也显示这里是吉隆坡最便宜的有地房产住宅区, 仅是满家乐最贵地区均价的三分之一。

在一个犹如吉隆坡的大都市, 可负担与连通性必须取得平衡点。沙叻秀一间 900 平方尺公寓均价为 36 万 2988 令吉, 比吉隆坡公寓整体均价低 10%。

蕉赖的均价更低, 900 平方尺的公寓均价为 35 万 7894 令吉。在吉隆坡分析的所有地区当中, 蒲种的公寓均价为第三低, 价格为 32 万 1525 令吉。



# 槟城岛上生活的代价

槟城的人气使当地的房地产市场出现显著的紧绷，特别是在可负担价格方面。最近有一份报告显示，2016 年，槟城大部分新推介的房地产售价介于 50 万至 100 万令吉，当中完全没有售价低于 25 万令吉的房地产。<sup>5</sup>

根据国家产业资讯中心 (NAPIC)，2018 年槟城的住宅房地产交易共有 1 万 2551 宗，较 2017 年增加 3.8%。<sup>6</sup>

## 槟城的均价

### 槟岛

900 平方尺公寓

RM 472,961

1500 平方尺房屋

RM 1,121,661

### 威省

900 平方尺公寓

RM 434,129

1500 平方尺房屋

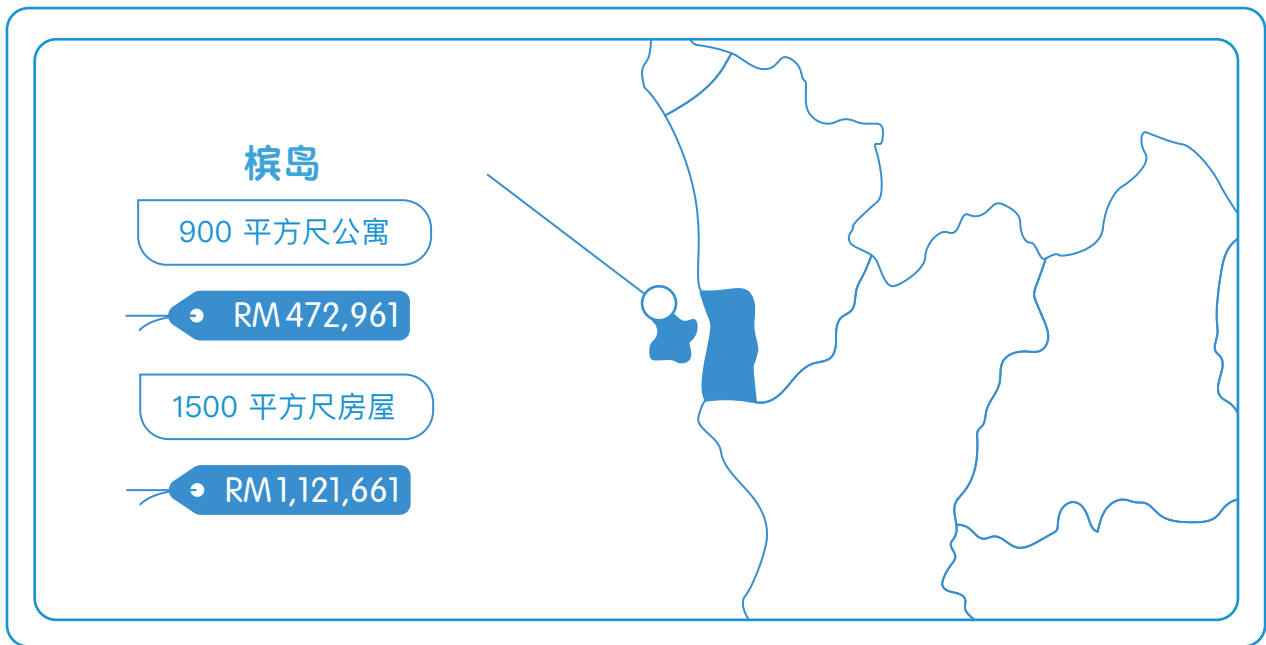
RM 594,336



<sup>5</sup> National Property Information Centre (NAPIC), "Volume and Value of Property Transaction by Sub-sector year 2001-2018", NAPIC.jpoh.gov.my, <http://napic.jpoh.gov.my/portal/key-statistics> (accessed 27 February, 2020)

<sup>6</sup> National Property Information Centre (NAPIC), 2018 Property Market Report

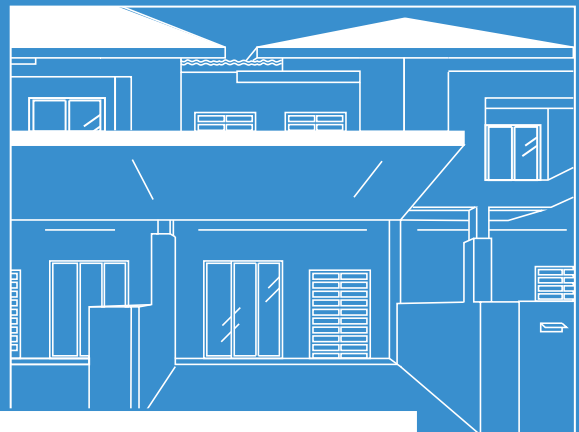




## 在 Mudah.my 挂牌的房屋当中, 槟岛和威省的有地房产均价大相径庭.

槟岛 1500 平方尺有地房产的均价是威省的三倍。槟岛美食和休闲生活闻名遐迩, 不难吸引许多本地和外国投资者前来置产, 是推高价格的主要因素。<sup>7</sup>

<sup>7</sup> MM2H, "Examining The Penang Property Scene", MM2h.com. <https://www.mm2h.com/examining-the-penang-property-scene/> (accessed March 4, 2020)



### MUDAH.MY 好康介绍

仔细发掘, 你将找到隐藏在均价中的一些真正瑰宝! 在 Mudah.my 有一间位于乔治市 4 房和 4 浴室的永久地契有地房产售价仅 30 万令吉!





### 槟岛的均价

900 平方尺公寓

1500 平方尺房屋

①	RM 711,614	RM1,146,281
②	RM 589,026	RM 891,011
③	RM 565,728	RM1,104,740
④	RM 346,899	RM 838,923
⑤	RM 314,989	RM 853,470

## 如果你想居住在四通八达的高尚住宅区, 浮罗池滑是不二之选.

浮罗池滑是槟岛富人住宅区, 1500 平方尺有地房产的价格最高。2019 年 Mudah.my 的均价显示, 浮罗池滑此面积房屋的均价为 114 万 6281 令吉。当地的公寓价格也占全岛之冠, 900 平方尺公寓的均价高达 71 万 1614 令吉。

乔治市, 一个拥有 250 万人口的大都会 (仅次于吉隆坡), 是槟岛有地房产均价第二高的地区。1500 平方尺房屋的均价为 110 万 4740 令吉, 比浮罗池滑略低。联合国教科文组织将乔治市<sup>8</sup> 列为世界文化遗产, 使到商业与住宅需求相互竞争, 继而导致房地产出现互争雄长的情况。

从乔治市往南走, 便会抵达牛汝莪, 当地是槟岛有地房产均价第三高的地区, 1500 平方尺房屋的均价为 89 万 1011 令吉。

接着是日落洞, 均价为 85 万 3470 令吉, 价格比排名第二的乔治市低 20%。槟岛最便宜的 1500 平方尺有地房产均价坐落在峇央峇鲁, 价格为 83 万 8923 令吉。

<sup>8</sup> Tan, David, The Star, "Penang's heritage property conundrum", Thestar.com.my. <https://www.thestar.com.my/business/business-news/2018/04/28/penangs-heritage-property-conundrum> (accessed 4 March, 2020)

## 槟岛的均价



900 平方尺公寓



1500 平方尺房屋

大山脚

RM 264,800

RM 431,099

北海

RM 246,824

RM 535,046

北赖

RM 207,129

RM 416,507

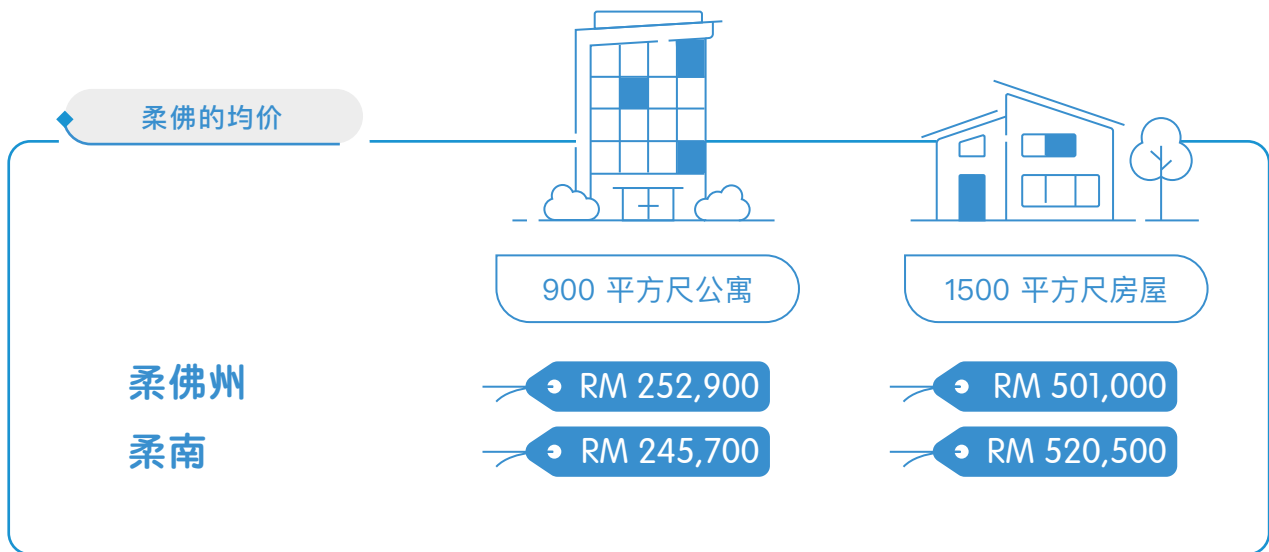
北海是威省有地房产均价最高的地区，较北赖和大山脚高出 25%。2019 年 Mudah.my 的北海有地房产均价为 53 万 5046 令吉，明显比槟岛其它地区来得低。尽管如此，北海具备良好的运输连接网络，衔接乔治市渡码头轮与北海火车站。

大山脚的有地房产均价在威省排名第二高。1500 平方尺有地房产的均价为 43 万 1099 令吉，约为槟岛浮罗池滑同样面积房产均价的三分之一。大山脚也是一个运输纽带，目前正逐步发展成为一个精明城市<sup>9</sup>。当地公寓则是威省均价最高的公寓，900 平方尺价格为 26 万 4800 令吉。未来发展相信会更专注在公寓，以连接精明城市洞察，造福当地居民。

另一方面，北赖的公寓和有地房产均价，在整个槟州是最低。

<sup>9</sup> The Star, "Bukit Mertajam to be smart city", Thestar.com.my. <https://www.thestar.com.my/metro/metro-news/2019/08/01/bukit-mertajam-to-be-smart-city> (accessed March 4, 2020)

# 柔佛连通的成本



毗邻新加坡以及在马来西亚依斯干达大型投资计划的驱动下，从柔南至古来地区的房地产与工业发展一日千里。<sup>10</sup>

2018 年，柔佛州共售出了 2 万 6885 个住宅产业<sup>11</sup>，较 2017 年增加 8%。

柔佛州的平均房价在 2000 年至 2016 年这段期间也涨了 1.8 倍。<sup>12</sup> 请看看 2019 年 Mudah.my 对柔佛房地产的分析。

柔南有地房产的均价较全州均价稍高，但公寓则稍低。

柔佛州的房地产均价相对复杂，其中一个主要因素是外国购屋者。当中不只是因为毗邻新加坡，一些大型发展计划，例如振林山的森林城市已显示，外国投资将改变柔佛产业拥有权的面貌。为了减少滞销产业，外国人购买房地产的门槛已从 100 万令吉降至 60 万令吉，此举或会影响当地产业未来几年的价格。<sup>13</sup>

<sup>10</sup> The Star, "Bukit Mertajam to be smart city", Thestar.com.my. <https://www.thestar.com.my/metro/metro-news/2019/08/01/bukit-mertajam-to-be-smart-city> (accessed March 4, 2020)

<sup>11</sup> National Property Information Centre (NAPIC), "Volume and Value of Property Transaction by Sub-sector year 2001-2018", NAPIC.jpoh.gov.my, <http://napic.jpoh.gov.my/portal/key-statistics> (accessed 27 February, 2020)

<sup>12</sup> Ibid.

<sup>13</sup> Bernama, Malaysiakini, "Johor to lower threshold for foreign property purchase to RM600,000", Malaysiakini.com. <https://www.malaysiakini.com/news/500815> (accessed March 4, 2020)



### 柔佛的均价

900 平方尺公寓

1500 平方尺房屋

1	RM 341,100	RM 447,000
2	RM 338,400	RM 514,500
3	RM 290,700	RM 402,000
4	RM 288,900	RM 552,000
5	RM 189,900	RM 343,500

努沙再也有地房产，特别是在柔南地区，均价最高。另一方面，振林山的公寓均价则是全柔最高。

**平均来说, 努沙再也一间 1500 平方尺的房屋价格为 55 万 2000 令吉。**

至于在繁华的新山市中心，1500 平方尺有地房产的均价为 51 万 4500 令吉，较努沙再也低 7%，但仍比振林山高 20%。新山也是柔南有地房产均价第二高的地区，公寓同样也是第二高，900 平方尺公寓的均价为 33 万 8400 令吉。

振林山是柔南有地房产均价第三高的地区，在 2019 年 Mudah.my 挂牌的 1500 平方尺房屋，均价为 44 万 7000 令吉。诚如之前提到，振林山公寓均价为全柔最高，主要是当地有一个总值 4100 亿令吉的森林城市发展计划<sup>14</sup>。

在 2019 年 Mudah.my 平台，边佳兰是柔南有地房产均价第四高的地区，1500 平方尺的房屋均价为 40 万 2000 令吉。

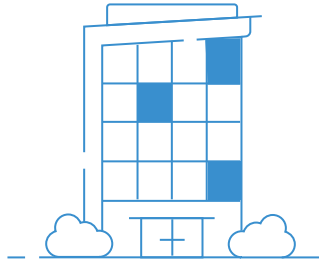
至于柔南有地房产和公寓均价最低的地区则坐落在巴西古当，1500 平方尺有地房产均价为 34 万 3500 令吉，只占努沙再也均价的 60%。

<sup>14</sup> Kaur, Sharen, New Straits Times, "Forest City – Model for other cities", NST.com.my. <https://www.nst.com.my/property/2018/09/411211/forest-city-%E2%80%94-model-other-cities> (accessed March 4, 2020)

## 柔中的均价



- ① 麻坡
- ② 古来
- ③ 峇株巴辖
- ④ 居銮



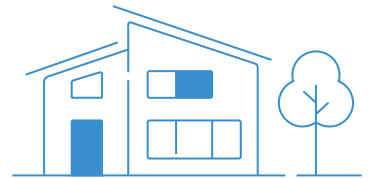
900 平方尺公寓

→ RM 247,500

→ RM 162,900

→ RM 157,750

→ RM 141,300



1500 平方尺房屋

→ RM 619,500

→ RM 558,000

→ RM 558,000

→ RM 250,500

柔北和柔中公寓的价格比起柔南，显著偏低，只有巴西古当的价格能相提并论。有地房产则截然不同，麻坡、古来和峇株巴辖的 1500 平方尺房屋均价皆比柔南来得高。

麻坡有地房产的均价为全柔之冠，1500 平方尺房屋均价可达 61 万 9500 令吉；麻坡也是柔中公寓均价最高的城镇。

古来和峇株巴辖同样排在第二名，有地房产的均价皆为 55 万 8000 令吉，比柔南同面积房屋最高的均价略高 1%。

居銮的公寓和有地房产均价则是全州最低。1500 平方尺房屋均价为 25 万 500 令吉，比起麻坡同面积有地房产 61 万 9500 令吉的均价，低了三倍。

# 霹雳州房地产价格

## 霹雳州的均价



900 平方尺公寓



1500 平方尺房屋

怡保

RM 263,700

RM 267,000

太平

RM 219,600

RM 249,000

实兆远

RM 198,900

RM 247,500

怡保是传统锡矿城镇，也是霹雳州房地产均价最高的地区。平均而言，怡保 900 平方尺的公寓要价 26 万 3700 令吉，而 1500 平方尺有地房产均价为 26 万 7000 令吉。

近年来，随着铁道服务升级以及计划扩建怡保机场<sup>15</sup>及火车站，<sup>16</sup>促进了怡保与国内外的接轨和连通，使到这个霹雳州最大的城市，开始引起购屋者的关注。

太平是霹雳州第二大城镇，也是有地房产均价第二高的地区，1500 平方尺房屋的均价为 24 万 9000 令吉，较怡保低 6.7%。当地的房屋价格或会随着未来西海岸大道<sup>17</sup>的延伸而水涨船高。

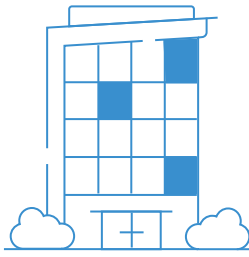
实兆远地区内有红土坎港口与红土坎皇家海军基地，当地的有地房产均价为全州第三高，1500 平方尺房屋均价为 24 万 7500 令吉。实兆远也有最可负担的公寓，900 平方尺公寓均价为 19 万 8900 令吉，较怡保公寓均价低 25%。

<sup>15</sup> Malay Mail, "Sultan Azlan Shah Airport upgrade to start next year, says Perak MB", Malaymail.com. <https://www.malaymail.com/news/malaysia/2019/10/20/sultan-azlan-shah-airport-upgrade-to-start-next-year-says-perak-mb/1801965> (accessed March 4, 2020)

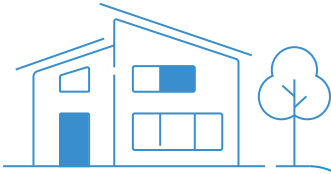
<sup>16</sup> Kuar, Manjit, The Star, "RM5bil project to turn Ipoh railway station into transport hub", Thestar.com.my. <https://www.thestar.com.my/news/nation/2019/10/10/rm5bil-project-to-turn-ipoh-railway-station-into-transport-hub> (accessed March 4, 2020)

<sup>17</sup> Ismail, Shaarani, New Straits Times, "Perak to benefit from RM5b highway", NST.com.my. <https://www.nst.com.my/news/nation/2018/04/360591/perak-benefit-rm5b-highway> (accessed March 4, 2020)

## 霹雳州的均价



900 平方尺公寓



1500 平方尺房屋

怡保

RM 263,700

RM 267,000

太平

RM 219,600

RM 249,000

实兆远

RM 198,900

RM 247,500

安顺

RM 143,300

RM 166,500

金宝

RM 247,500

RM 147,000

安顺是下霹雳县府，是霹雳州有地房产均价最可负担的地区之一。1500 平方尺房屋均价较怡保低 37%。尽管如此，预计 2022 年全面开通的西海岸大道将对当地房价起着正面的影响。这条全新大道将贯穿北部霹雳州的主要城镇直至南部雪兰莪州万津，充分把握巴生谷商圈和交通网络的机遇。<sup>18</sup>

金宝是霹雳州的大学城，也是有地房产均价最低的地区，1500 平方尺有地房产均价为 14 万 7000 令吉，几乎是州内最贵怡保同面积房产 26 万 7000 令吉均价的一半。

<sup>18</sup> Ismail, Shaarani, New Straits Times, "Perak to benefit from RM5b highway", NST.com.my. <https://www.nst.com.my/news/nation/2018/04/360591/perak-benefit-rm5b-highway> (accessed March 4, 2020)