



孙兴存：顿失高铁终点魅力 大马城须改卖点



独家报道

苏韵韵、张永麒、郑德伟、何金英

(吉隆坡3日讯) 大马房地产发展商会 (REHDA) 会长拿督孙兴存认为，若政府不打算落实国内高铁计划，失去原定作为隆新高铁吉隆坡终点魅力的大马城可能须修改其策略，并考虑该项目的独特卖点。

孙兴存说，鉴于连接坡满市和新山的轻轨火车项目将很快完成，因此当局需研究和研究其经济影响，以评估从吉隆坡到新山的国内高铁之必要性。

孙兴存接受《南洋商报》访问，针对隆新高铁项目被终止一事发表谈话。

针对若推行高铁项目将对高铁走廊带来的经济增长影响，他指出政府可以考虑改善当前的道路连通性，以及需否在即将完成的电动火车服务路线上建设新的车站。

“(原本) 用于建设高铁的资金可用于改善南北大道的各路段，并为未来几年将出现发展增长的地区 (先前提议的高铁车站) 提供道路连通性。”



大马城位于隆新高铁吉隆坡终点，影响深远。(杨宝照)

诸多优势消失 房价骤跌一半

马来西亚房地产中介协会 (MIA) 主席林文彬认为，隆新高铁计划停止，让大马城房产价值减少超过一半，也失去了该项目原本预计带来的各种优势。

“对隆新高铁项目的期待值越高，失望值就越大，不过一切也还是未知数。”

他指出，早前当发展商获知有关地段将兴建隆新高铁时，已在高铁周边地段购买土地准备大展拳脚，岂料两国政府近日叫下终止这项目的震撼弹，让人民真是问

号，相信发展商也只能暂时搁置有关地段的商业和房屋发展计划。

他举例，以大马城的策略性地理位置，需要更多人流量及交通的便利来支撑发展，倘若能搭上隆新高铁项目的列车，预估高铁完工时，将能把新加坡接近700万的人口吸引过来，进而带动周边地区的消费力。

林文彬认为如今取消该项目，无论是相关地点的房价、经济活动、就业机会等效益都会马上减半。

林文彬：相关地点收益减半。

孙兴存：政府可考虑改善道路连通性。

柔料设更多火车站

据林文彬了解，政府或会改用电动火车 (ETS) 计划，进一步在柔佛开设更多火车站，以强化柔州交通的连接性。

他认为，电动火车与隆新高铁的经济效益相比，有“天与地”之别，从吉隆坡乘搭电动火车到怡保需时2小时，檳城需时4小时，若在柔州兴建电动火车，相信从吉隆坡到新山也需4小时。

“反观隆新高铁项目，吉隆坡及新加坡路程最快可缩短至90分钟，整个发展策略是不同的方向。”

他提到，政治不稳定是隆新高铁取消的因素之一，发展商在购地时需承担风险再做投资评估，但值得一提的是，柔新捷运系统 (RTS) 如期进行，将有助带动新山区发展，尤其在武吉查卡车站，沿线房地产必然受惠。



04 JAN, 2021

Soam Heng Choon: Bandar Malaysia must change its selling points

Nanyang Siang Pau, Malaysia



五金建材仍有出路

大马五金、机械、建材联合总会会长李智海认为，纵使新高铁项目取消，会对沿途的发展造成一定程度的影响，然而国内还是有其它建筑项目正在进行，五金建材行业还是可以维持业务。



李智海

缺资金不应勉强发展

他说，政府取消此项目是可以理解的，因为在冠病疫情和行动管制令影响下，大马经济大受打击，政府推出多项振兴经济与援助配套，已耗资巨额，可能政府如今欠缺资金以继续落实高铁项目。

“原本能落实柔佛、森美二、大马城发展的工程被终止，对我们的五金建材供应方面一定有影响，但是顾及政府的经济能力，应该要用的钱都用完了，哪里会有钱去实施这工程？”

“(该项目取消)肯定对五金行业有打击，我们的发展与国家息息相关，(但)这只是其中一个工程，我国还有很多其它的工程。”

李智海认为，高铁对大马可能是一个很好的项目，但在金融危机下，硬要发展则可能对我国造成一定程度的破坏：“应该暂时保持现状，把经济搞好后，再去想这个工程。”



重新规划整体发展

森美二中华总商会会长李智海认为，马新两国取消新高铁，森美二虽然遭受冲击，但柔佛和大马城才是高铁取消的重灾区。他透露，大马城很大程度上是依靠高铁而带动整个城的发展，高铁取消后，大马城可能就要重新规划整体发展，特别是公共交通(高铁)和接驳已失去原有地位，是否由吉隆坡-新山的高铁取代，及后者能否发挥其经济效应，也是未知数。



李智海

森州失去“锦上添花”

他比起其他地区如柔佛峇株巴辖及麻坡，这些地方更依赖新高铁来打开地方经济，而森美二则是靠靠其生机的所属，拥有天然优势的条件如靠近港口和机场，新高铁对森美二是“锦上添花”的选择。

“这高铁被取消很可惜，因为高铁可为柔佛带来新选择，无论是投资或发展项目都可借助高铁来规划。”

他说，确实有很多发展商都愿意和新高铁路线开展各种发展项目，而高铁当从规划、落实、施工及启用尚有一段期间，因此高铁被取消肯定会对他们带来冲击，但影响程度不如想象中大。

屋业大计美梦成空

马来西亚房地产发展商会森州分会主席叶保伟说，有不少发展商瞄准新高铁芙蓉站附近地段，准备大举争购，随着高铁站被取消，会影响发展商们的战略规划项目。



叶保伟

他说，高铁芙蓉站原定设在拉秀，可属拉秀及穿堂再也(Gadong Jaya)区域，已有不少发展商瞄准该区域，多年前就购置土地准备进行屋业发展，特别是高铁站可提供到吉隆坡及向下柔佛与新加坡的便利，可惜如今已成空。

“土地是有限资源，对发展商而言，高铁站被取消，他们也不会损失，毕竟柔佛的发展高趋势已朝向拉秀及穿堂再也，只是他们不能打着高铁站作为市场宣传。”

他表示，目前穿堂再也的土地价格约为每方尺13至15令吉，高铁站取消后，当地土家价格可能会稍下降，或价格相同但没有以往般的火热。

森2大计划受影响

马新高铁计划被取消，加上东铁改道，森州行政议员陈昭祥认为森州双失，对森州是重大影响。他说，森州新规划的发展蓝图，计划开发范围2,0计划，尤其是开辟拉秀区的物流新都市计划，都是因为国家有兴趣以这两条高铁，属于外资密切关注的交通枢纽，在高铁路线带动下而研发。



陈昭祥

“若针对这两项计划的交通枢纽路线，森州被翻新，这些发展计划都会受影响，因为高铁的交通方便，才有条件吸引外资到未发展。”

对于东铁改道计划，森州政府将会据理力争，希望可以保留原有的路线到森州，让森州的发展蓝图可以继续推行，高铁计划还未到最后决定性。”

他提到，若两条高铁都被翻新及没有经过森州，森州政府最好只好作出适当调整，不过目前谈调整尚言之过早。

沿线地价已被炒高

产业顾问 Rahin & Co 集团柔佛董事李昌霖说，随着新高铁项目告吹，高铁沿线地点的土地价格也将受到冲击，调整空间也会有变少。



李昌霖

他相信之前购买高铁沿线地段的炒家已被炒高，不少发展商已不惜高价入手。

以柔佛州依斯干达公主城为例，依斯干达特区已发展多年，但当地居住人口至今仍有待提高，也急需新高铁项目来刺激该区域发展，如今高铁项目取消，该商业区这翻身的机会也变得渺茫。

“依斯干达公主城许多超过200万令吉的高楼几乎卖不出，也租不出，投资者欲哭无泪。”

不过他认为政府的政策也影响了有关发展项目，今年旅游、艺术及文化部署亦暂停推行马来西亚第二家园计划，令外资金步，他希望政府拟定更好的项目带动柔州发展。

大马城暂不回应

大马城项目是由保海控股及中国铁路工程集团联营的保海中铁财团(IC58)主导，针对新高铁项目取消对大马城的影响。(南洋商报) 作家周发源看法，但对方面

目前暂不回应。根据去年9月的报道，大马城发展计划是在去年9月15日完成订金付款，并预计今年开始大兴土木，启动大马城第一阶段发展计

划。按照原有计划，在首阶段计划下，保海中铁财团将先发展捷运第二路线(MRT 2) 大马城站的两幅土地，涉及发展面积为50英亩。