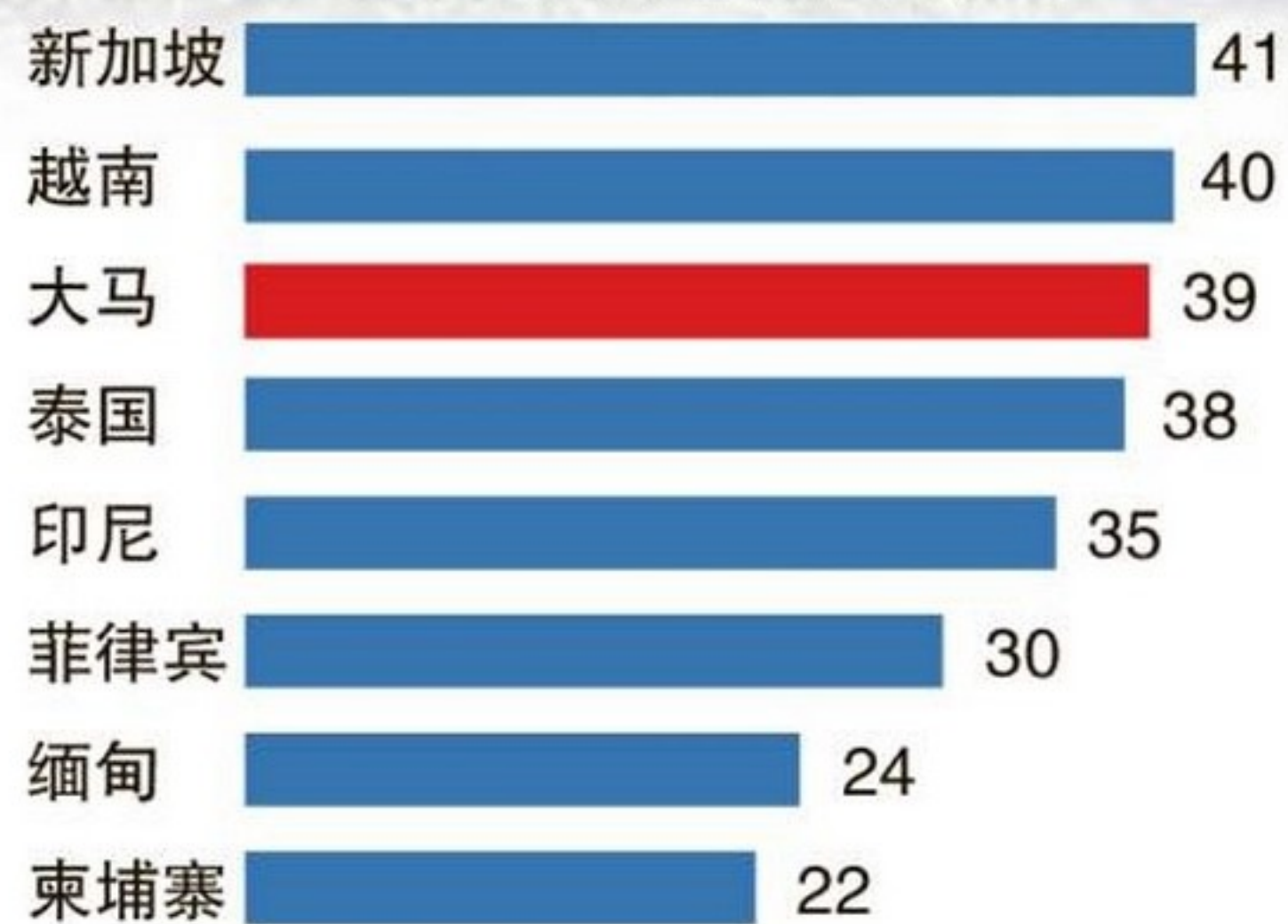




全球物流業者在東南亞曝光率
(按營業額劃分)

首50大物流業者曝光率



资料来源：东盟秘书处、兴业研究

行業快門

林妤芯／报道

（吉隆坡15日讯）国内电子商务领域未来将能持续增长，分析员看好工业产业的租金将会是房产领域中增长最高的产业种类，而相关的基建投资是支撑工业产业租金稳定攀升的关键。

东南亚物流中心枢纽 大马排第三

兴业区域房产领域研究主管龙国雯今日在报告指出，基建投资关系到电子商务未来的增长，而在东南亚物流中心枢纽选项中，马来西亚排在第三位，落后新加坡及越南。

“已有数个跨国企业（MNCs）选择我国作为区域配送中心（Regional Distribution Centre），包括宜家（IKEA）、电商公司Lazada、雀巢（Nestle）、汽车制造商宝马（BMW）等，而配备智能系统如自动化仓储系统（ASRS）的物流设施更能享有较高租金。”

“这也符合我们对工业产业的乐观展望，而专注品质对于办公室及购物广场的未来至关

電子商務帶動 工業產業前景亮麗

重要，我们的首选是AXIS产托（AXREIT,5106,主板产业投资信托组）及怡保花园产托（IGBREIT,5227,主板产业投资信托组）。”

她是在最近与房产代理及咨询公司莱坊国际（Knight Frank）执行董事王艾米（译音），针对房产领域新兴趋势展开讨论，同时也谈及利基领域比如员工宿舍及数据中心的发展机会。

随着市场关注员工福利，聚焦环境、社会与企业监管（ESG）等课题，龙国雯披露，员工宿舍也成房市另一个新兴领域，为市场提供策略多元机会。

“现有的特定员工宿舍（PBWA）多数都是业主自营模式（owner-operated model），但这方面还有很多合作形式有待发掘，或以三重净租赁（Triple Net Lease）出租给宿舍营运商，而这类特定员工宿舍的租金回酬约介于7至9%。”

所谓三重净租赁是租客或承租人承诺支付物业所有费用的协议，一般包括房产税、建筑

保险和维护费。

而在数据中心方面，兴业研究指出，亚太区主要数据中心的平均容量为每百万人口37.5兆瓦（MW），而我国仅有5兆瓦。

“不过，这也表示我国在数据中心方面有庞大增长潜能，而国内数据中心有限，主要是因为电力及水源供应不足，无论如何，数据中心每平方呎租金将比传统的工业房产来得高。”

虽然过去两年居家工作已成趋势，但龙国雯点出，办公室对于企业形象而言仍相当重要，而成功将办公空间重塑为协作及高伸缩性空间，料可吸引更多租客。

“而在零售房产方面，巴生河流域一带的大型购物商场仍能保持竞争力，电子零售（e-retailing）的崛起对于中型购物商场冲击更显著。”

她披露，酒店资产可能会重新利用，而在亚洲将挣扎求存的酒店资产重塑的趋势越来越明显。

“韩国、日本及香港的部分酒店成功转型成住宅／共同居住空间或办公楼，而吉隆坡也有几个例子，比如肯德基大厦（WISMA KFC）从办公楼转成酒店及HLX大厦从办公楼转成共用工作及共同居住空间。”