

政府料提供奖掖

依斯干达区集万千宠爱



报道：伍咏敏
沈素蕾

配合投资者的要求，分析员耗时2天，参观了柔佛州依斯干达发展区(IDR)的一些工程，其中包括劳沙再也城市(Bandar Nusajaya)、Leisure Farm、奥汀苑(Austin Perdana)、Sierra Perdana及滨海湾(Danga Bay)。

联昌国际证券行分析员指出，他们对于依斯干达发展区有一种似曾相识的感觉，认为该计划像是马友乃德世界(UEMWorld, 1775, 主板建筑股)的前身玲珑(Renong)，于1990年所推介的劳沙再也城市修订版。

该证券行分析员指出，该计划于10多年前推介，并等待“起飞”，然而它并没有发生。相反，一些产业公司向玲珑购买地皮进行发展后，无论是销售量或盈利表现都比玲珑好。

她指出，10余年后，主题公园、行政中心及一些工程，已经不是新鲜的计划，但是，依斯干达发展区拥有首相、政府及国库控股(Khazanah)的全力支持，而且围绕着整个柔佛南部，不只集中在劳沙再也城市。

马新高层进行商讨

同时，更重要的是政府料宣布一些奖掖，以刺激该发展区的发展活动及吸引投资者。简言之，依斯干达发展区的成功关键来自新加坡的投资，相信，缺乏了这些资金整个发展计划的成功将受到限制。

该分析员披露，他们获悉马新两国的高层，针对依斯干达发展区进行商讨，以让其成功发展。而令人鼓舞的是，最近新加坡也表示该项发展计划对于该国有着一样重要的影响。

整体上，马来西亚政府为该发展计划打下基础，扮演着重角色。而委任国库控股为主演，给予该计划一个斗争的机会。

● 滨海湾工程于2000年推介，占地1千380英亩。

绿色环境保安佳

Leisure Farm 产业价格冠柔州

毗邻劳沙再是的 Leisure Farm，由马化国际(Mulpha, 3905, 主板贺服股)发展，深受到新加坡人欢迎。

工程始于1991年，占地1千765英亩，拥有36洞的高尔夫球场，其产业价格为柔佛州最高的地方。独立式羊房地段的售价每平方尺介于38令吉至55令吉，较推介时每平方尺6令吉的售价高。

该分析员指出，Leisure Farm 的产业非常吸引人，其绿色环境及概念相当迷人，同时维修及保安都是最好的。

目前，该地区进行中的计划包括

Bayau Water Village，房屋围绕着一个长达1.5公里的运河而建。共有212个住宅产业，包括独立式洋房，价格为120万令吉，半独立式洋房的价格为80万令吉及排屋为48万令吉，都是于2006年12月推介的。

分析员披露，尽管，其认购率为20%余，但是，这在柔佛并不是不正常的事。

她指出，从Leisure Farm到新山市中心需时45分钟。由于充满工业建筑物，周围环境并不吸引，而且，该地也不能轻易的接到马新第二通道。

她认为若该计划更连接到高速公路网络，其价值将相对提高。

Property value in the Iskandar Development Region (IDR) attract enormous interest

Government incentives and encouraging levels of private investments have pushed up property values in South Johor, especially in the IDR

In order to comply with the investors' demand, analysts spent two days to analyze the Iskandar Development Region's projects, which included Bandar Nusajaya, Leisure Farm, Austin Perdana, Sierra Perdana and Danga Bay.

Environmentally Friendly Coupled With Outstanding Security

Leisure Farm – Highest End Property in Johor

Leisure Farm, a development by Mulpha International Bhd, located next to Nusajaya, has attracted huge Singaporean interest.

Leisure Farm launched in 1991, is one of the most high end development in Johor, spanning 1,765 acres land, inclusive of a 36 hole golf course. The land for bungalow lots ranges from RM38 to RM 55 per square-foot, it has appreciated RM6 per square-foot as compared to the launching price earlier.

An analyst pointed out that Leisure Farm is a very attractive property, she finds the green spaces and the concept are so appealing. The technicians and security guards are also amongst the best.

Recently, one of the on-going development in Leisure Farm is Bayou Water Village which was launched in December 2006, comprising of houses along a 1.5 km river. There are a total of 212 houses including bungalows at RM 1.2m, semi-Ds at RM 800,000, and terrace houses of RM 480,000.

The analyst also commented that their take-up rate of more than 20% is in-line with the Johor property market.

She also mentioned that it takes 45 minutes to travel from Leisure Farm to Johor Bahru City Centre. The factories along the way at the surrounding are a contrast to the attractiveness of Leisure Farm. She further stated that access to the second link is not as good as she expected.

It is her opinion the property would be of higher value if there were to be a direct connection to the highways.