



前言

大马产业领域在过去10年来经历了前所未有的蓬勃发展。在这期间，许多产业发展商成功搭上房价起飞的列车而身价百倍；也有许多企业陆续将旗下业务多元化至产业发展，以期能够从中分得一杯羹。近年开始崛起的NCT集团便是其中一个例子。

从陶瓷业务起家，NCT集团将在明年正式迈入

而立之年。在过去近30年的时间里，该集团逐步将业务扩展至建筑、土木工程与产业发展多项领域，目前已经蜕变成一家国内的新晋产业发展商。

本期《投资致富》找来NCT集团创办人兼集团董事经理叶银财，为大家揭示这家发展商的内部情况，以及其未来的成长与发展策略。

文/孔令堯

地点纳入考量范围内。
叶银财对旗下云顶高原和沙叻丁宜的两项主要项目充满信心，而该集团未来的发展计划还是会将上述两个

NCT 從陶瓷業起家到產業發展 致力打造優質房產



创立于1985年，NCT集团从专业陶瓷承包商逐步转型成建筑商，如今更是涉足产业发展业务。

NCT集团的发展商之旅的起点需回溯至2006年，当时该集团接下位于马六甲的一个小型产业项目。时隔约8年时间，NCT集团目前的产业项目遍布于雪州、彭亨、马六甲以及霹雳。

不过，该集团当前的旗舰项目，无疑是正在发售第二阶段发展项目的云顶高原教育云阁 (Ion Delemen)。

教育云阁是位于云顶高原的酒店式公寓，毗邻云顶第一世界酒店 (First World Hotel)，为该著名旅游胜地中前所未见的精品公寓项目。

坐落于海拔6千尺高原的教育云阁，希望

为住户提供一个高端、舒适、兼娱乐商住应有尽有的住宅环境。此外，NCT集团也找来全球最大酒店集团Best Western负责管理该公寓。

云顶项目反应热烈

该项目将分成三个阶段发展共7栋1千零1个公寓单位，总发展价价值达10亿令吉，其中从去年3月份开始推介的第一阶段248个单位已经全数售罄，预计将于2016年交楼。

“目前在销售中的第二阶段反应也非常热烈，而第三阶段计划将在今年第四季推出。”叶银财对此说道。

除了该集团倾尽全力发展的教育云阁，位于雪邦沙叻丁宜 (Bandar Baru Salak Tinggi) 的发展项目也是NCT集团的另一重点作品。

NCT集团目前在该地区策划发展一项占地

314英亩的综合产业项目，总发展价价值高达15亿令吉。

看好沙叻丁宜发展

叶银财对沙叻丁宜此地点给予高度的评价，相信该地段已经进入成熟期，并将迎来蓬勃发展的时刻。

他透露，目前有许多国内的大型发展商都开始将触角伸向沙叻丁宜，包括101产业 (101PG, 5249, 主板产业组)、高美达 (GLOMAC, 5020, 主板产业组) 以及森那美 (SIME, 4197, 主板产业组) 等。此外，中国厦门大学大马分校也将落在此处。

叶银财向《投资致富》直言，上述两项发展项目是NCT集团当前最主要的发展焦点，足以让该集团在未来5年为之奔波忙碌。

憑藉創意獨特 有信心旗下產業創佳績

为了打压急速上攀的产业价格，政府在去年一连祭出了一系列的产业冷却措施，致使大马房市在今年开始受到冲击，对发展商而言普遍上是荆棘满途的一年。

尽管如此，叶根财相信NCT集团能够凭藉旗下产品组合的创意与独特性，在当前极具挑战的环境中持续交出好成绩。

“我们在云顶高原的产业项目的需求并没有受到多大的影响，最主要还是得视怎样去打造整个项目的概念，”他表示，教育云阁是一项处顶级地点的顶级发展项目，其独特的体验还是会吸引到买家的到来。

看好云顶成大型娱乐城

随着云顶大马 (GENM, 4715, 主板产业组) 大手笔投资的20世纪富士主题乐园在2016年落成，叶根财看好云顶高原在未来将会成为一座大型娱乐城。

他指出，从云顶高原至吉隆坡市中心的车程只需45分钟左右，甚至比巴生河流域某些地点更方便，同时也是个繁华且具

商业价值的地点。

至于沙叻丁宜的发展项目，叶根财指称该地区目前是个抢手的“热地”，并看好在未来将迎来蓬勃发展，因此需求方面亦不是一个问题。

此外，凭藉NCT集团在建筑领域的多年经验，也得以让该集团更好地控制旗下产业项目的建筑设计以及品质。

有鉴于此，叶根财对旗下云顶高原和沙叻丁宜的两项主要项目充满信心，而该集团未来的发展计划还是会将上述两个地点纳入考量范围内。

未来专注发展巴生河流域产业

“在未来这几年，我们会继续寻找一些良好的地段，并在适当的时候推出一些适当的产业。”考量到市场需求的重点所在，叶根财表示巴生河流域仍然是NCT集团未来所专注的发展地点，包括雪邦在内。

除此之外，该集团目前亦正计划在吉打州双溪大年 (Sungai Petani) 展开发展项目，但仍处于规划阶段。



看好大馬產業市場

NCT集团从原本的陶瓷承包商与建筑商，转而涉足产业发展业务已经有大约7、8年的经验。凭藉在该领域内的7、8年经验，叶根财看好大马产业市场将可延续过去数年的蓬勃发展势头。

叶根财告诉《投资致富》，在过去的7、8年以来，2009年的全球金融风暴是大马产业领域的一个转折点。

“危机就是一个转机，从那时候到现在为止，某些地点的房价已经翻了两到三倍，包括蒲种 (Puchong) 与布城 (Putrajaya)。”

尽管目前面临政府一系列的打房举动，但叶根财指建筑成本还是在上升中，而且面临还有消费税 (GST) 即将上路，为产业价格带来进一步的上涨空间，因此

还是对产业领域保持正面的看法。“比方说，目前我们在布城承建的一些产业项目，单单建筑成本便高达150万令吉。”

虽说在消费税的推动下建筑成本将会持续上涨，但叶根财有信心不会在长期上对发展商的涨幅和市场需求带来显著的冲击。

他指称，发展商往后在计算成本时都会将消费税纳入其中，所以涨幅方面不会承受额外的压力。

至于市场对产业的需求，也不会因消费税推高价格而转弱。他相信消费税带来的效应是属全方位的，即产业成本上涨的同时，人民的收入水平也会跟著成长。



塑造成为突出發展商 打造特色品牌

迈向未来，叶根财表示NCT集团的发展方向，将会在于打造一个具特色的品牌，把该集团塑造成一家突出的发展商。

他声称，不希望NCT集团成为一家只会和其它业者进行削价竞争的发展商，甚至可能比其它业者的售价更高。

“我们要以溢价出售旗下产品，就必须确保我们的想法、设计、品质和概念都要比其它业者好，同时成本方面也能够受到控制。”叶根财补充道。

未来5年寻求上市

此外，叶根财称该集团正计划在未来5年内寻求挂牌上市，但目前还是先专注于教育云阁以及沙叻丁宜这两项发展项目。“我们在这两个项目中看见很多正面的因素，待这两年所有的东西都上了轨道后，上市的想法很快便可以实现。”

重點推薦沙叻丁宜

叶根财坦承，

大马房价在1997年至2008年期间基本上并没出现明显的变动。不过，各大发展商如实达集团 (SPSETIA, 8064, 主板产业组)、马星集团 (MAISSING, 8583, 主板产业组) 则在这期间逐步壮大成熟，待2009年碰上适当的时机而引来大转变。

叶根财表示银行业者在全球金融风暴后，纷纷推出各类型具吸引力的贷款配套，无形中推动了整个房市往上攀的趋势。

他举例，当时几乎所有银行都推行5/95融资计划，即购房者只需支付5%订金，其余的95%则向银行贷款，并在交屋后才开始分期付款。凭藉市场对产业的强烈需求，多家发展商亦在这期间显著受惠。

叶根财认为，虽然整个房市在未来5年的涨幅不能够与过去5年

的涨幅相提并论，但某些位处良好地点的产业还是有望写下亮眼的价格增长。

他重点推荐NCT集团旗下拥有发展项目的沙叻丁宜，看好该地点会在未来成为新的繁华地段。

“沙叻丁宜处于吉隆坡国际机场、布城以及汝来 (Nilai) 的金三角地带内，而且基本建设齐全，包括酒店、法庭、体育场等，已经是一个非常成熟的区域。”

将成另一个万挠

叶根财相信，沙叻丁宜将在未来成为另一个万挠 (Rawang)，当地的房价也预计可媲美万挠，甚至超越后者。

他以麻那国际机场作为例子，毗邻该机场的阿拉白沙罗 (Ara Damansara) 及吉隆坡绍高纳度假村 (Saujana KL) 一带的房价已经急速攀高。“现在沙叻丁宜附近更是拥有两个国际机场，只要在该地区推出非常有特色的发展项目，价格方面一定会有很大的上涨空间。”



亞太區 房地產 透明度

新港日馬 超越多國

根據兩年發布一次的仲量聯行“全球房地產透明度指數報告”，亞太地區透明度最高的國家為澳洲和紐西蘭，列為“透明”的則有新加坡、香港、日本和馬來西亞；“半透明”的有台灣、中國（一線城市）、泰國、菲律賓、印尼、印度等等。

英國房地產市場透明度 全球最高
報告指出，自2012年來全球超過80%的房

地產市場在透明度方面均有改善，而英國房地產市場透明度是全球最高。其中，以一線城市為代表的中國房地產市場透明度比2年前有所改善，香港仍然領先於中國其他城市。

報告提到，日本在2012年底房地產證券化協會（ARES）發表一項追蹤未上市房產基金的指數，是值得稱許的；而台灣施行中的實價登錄政策也是卓有成效。

2014年亞太區房地產透明度指數

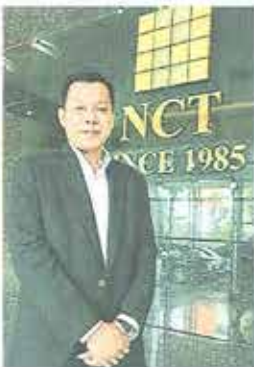
澳洲、紐西蘭	高度透明
新加坡、香港、日本、馬來西亞	透明
台灣、中國（一線城市）、泰國、菲律賓、印尼、印度（一二線城市）、韓國、中國（二線城市）、印度（三線城市）、中國（三線城市）	半透明
越南、澳門	透明度低
蒙古、緬甸	不透明

數據來源：仲量聯行、領盛投資管理



NCT

致力打造
優質房產



焦點策劃
P.30~31

P.28 財富問診
創業需具備什麼？

P.29 產業問診
購二手興建中公寓 難貸款