

ESG 热潮机遇

员工宿舍

数据中心

产托新宠

(吉隆坡 15 日讯) 分析员点出，产托领域出现了新趋势，即员工宿舍与数据中心新子领域崛起，而传统的办公与商场子领域，接下来将更倚重品质。

兴业投行研究今日发布报告写到，分析员近期与房地产顾问公司大马莱坊 (Knight Frank) 研究与咨询执行董事王美珍，在产托领域方面进行了对谈。

鉴于环境、社会与监管 (ESG) 理念越发受重视，加上工业发展极具韧性，员工宿舍开始提供产托领域一个策略多元化的机会。

现有的专用员工宿舍，主要由业主自行营运，但其实还有更多的合作营运方式有待探索，具

体取决于持有权与营运之间的优先区分程度。

文告补充，潜在合作营运方式，包括宿舍业主和打理者，又或宿舍打理者收取三重净租赁模式；三重净租赁模式是指租客需要支付包括建筑维护费用在内的所有费用。

同时，分析员与王美珍估计，该子领域的收益率可达 7% 到 9%。

另外，本地数据中心的发展，则缺乏充足电力设施的支持；亚太主要数据中心市场的年人均服务电量为 35.7 兆瓦 (MW)，但大马只有 5 兆瓦。

“这显示出了潜在的增长，大马数据中心有限，主要归咎于电力与水力供应设施的不充足。”

无论如何，数据中心每平方英尺的租金，通常都会比传统工业产业高出许多。

工业产托租金最高

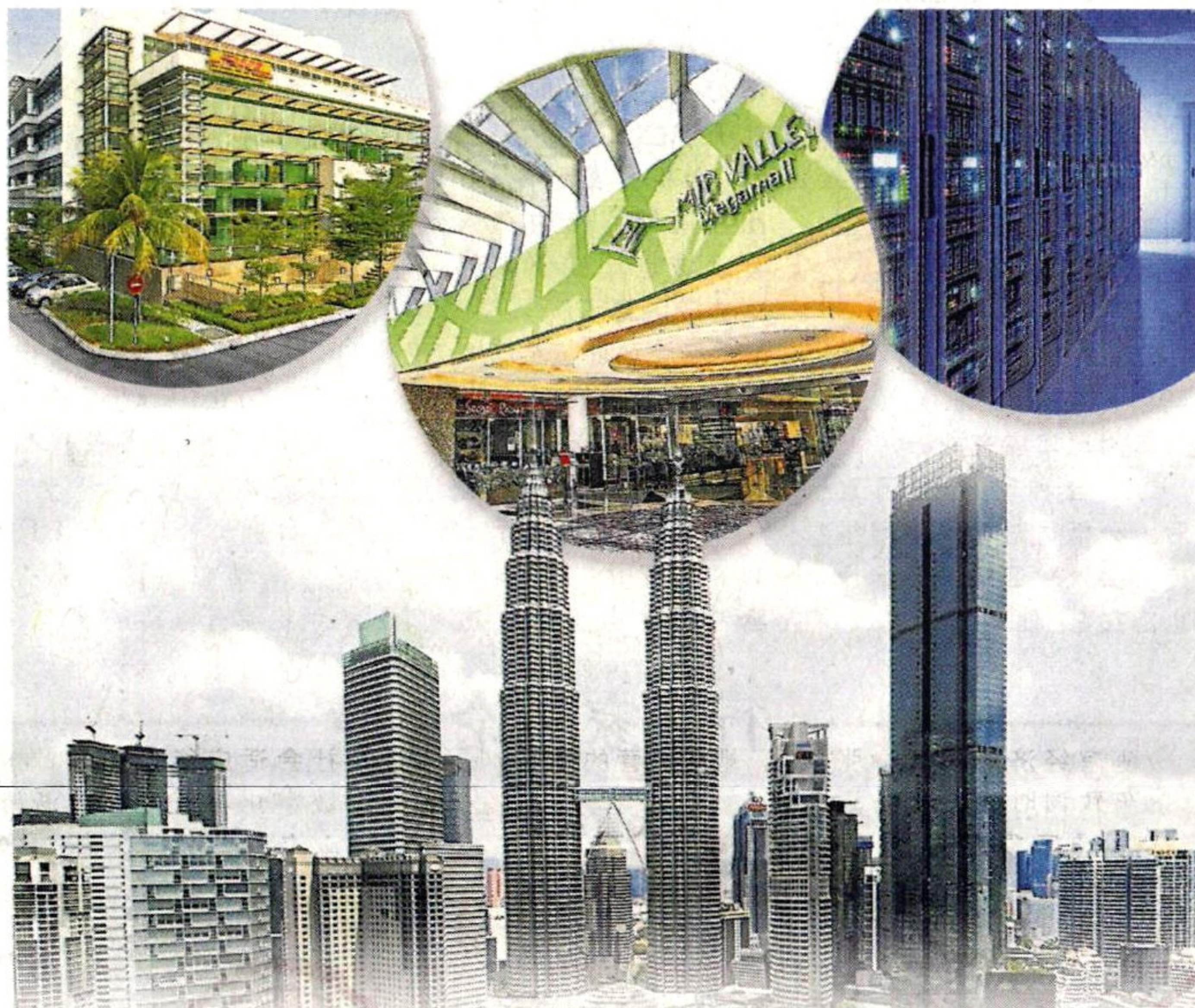
针对工业领域，在增长迅速的电商推动下，工业产托未来数年的租金增长，可能是领域之冠。

基建投资是该子领域增长的关键，而在东南亚首选物流中心内，大马排名第三，仅次于新加坡和越南。

目前，共有数位巨头

跨国企业选择我国做为他们的区域分销中心，包括宜家 (IKEA)、Lazada、雀巢 (NESTLE, 4707, 主板消费股) 和宝马 (BMW)。

同时，附有自动存储与检索系统 (ASRS) 等智能系统打理的物流产托，可以收到更高租金。



办公商场产托重品质

虽然居家作业成为过去 2 年趋势，但办公室仍是展现企业形象的关键。

分析员点出，成功改造办公空间，并提高共享

空间和灵活性的产业，可能会吸引到更多租户。

至于商场产托，巴生谷一带的大型购物中心，将继续保有当前地位，而

线上消费的崛起，会比较冲击中小型商场。

酒店资产可转型

在亚洲，重新改造挣扎求存的酒店资产，已经成为趋势。

在韩国、香港和日本的部分酒店，已经成功转型为住宅或办公楼。

吉隆坡也出现了同样的趋势，例如肯德基大厦从办公楼改为酒店等。

综合考虑后，分析员维持产托领域“中和”评级，并首选 AXIS 产托 (AXREIT, 5106, 主板产托股) 和怡保花园产托 (IGBREIT, 5227, 主板产托股)。

产持股比一比

公司	评级	目标价 (令吉)	2023 财年本益比预测 (倍)	2023 财年周息率预测 (%)
AXIS 产托 (AXREIT)	买入	2.32	18.5	5.4
凯德商用大马产托 (CLMT)	卖出	0.50	23.9	4.2
怡保花园产托 (IGBREIT)	买入	1.92	16.8	5.0
城中城产托 (KLCC)	中和	6.90	17.1	5.7
柏威年产托 (PAVREIT)	买入	1.48	16.3	6.3
SENTRAL 产托 (SENTRAL)	买入	1.02	12.3	8.1
双威产托 (SUNREIT)	中和	1.45	16.1	6.2

资料来源：公司数据、兴业投行研究