

基於 **Berjaya Times Square Sdn Bhd** 在吉隆坡成功時代廣場（Berjaya Times Square）旁開發的 Times Square 2 專案，以下是為您梳理的關於該房地產專案的 300 個關鍵相關問題，分為規劃、位置、配套、單位、投資、法律、交付等多個維度：

一、 專案規劃與建設 (1-50)

1. Times Square 2 專案的總佔地面積是多少？

答案

Times Square 2 專案的總佔地面積為 0.96 英畝。

2. 樓高 41 層，共設有幾個服務式公寓單位？

答案

Times Square 2 專案在 41 層高的單棟建築中，共設有 629 個服務式公寓單位

3. 該專案何時正式動工？

答案

Times Square 2 專案已於 2024 年 5 月 18 日 正式推介並動工。

4. 預計的竣工時間（交房時間）是哪一年？

答案

根據開發商目前的規劃，Times Square 2 的預計竣工及交房時間為 2027 年第四季度（在10 月左右）。

5. 專案的設計風格是怎樣的？

答案

Times Square 2 的設計風格被定義為現代奢華（Modern Luxury）與可持續城市生活（Sustainable Urban Living）的結合。

6. 該專案是永久地契還是租賃地契？

答案

Times Square 2 專案是 永久地契（Freehold）。

7. 總體規劃中有多少個商業店鋪？

答案

Times Square 2 的總體規劃中共有 15 個商業零售單位。
其中 14 個零售單位分佈於首兩層樓，涵蓋餐飲與便利服務，旨在提升住戶的日常生活品質；另設有 1 個位於頂層的 Sky Restaurant，為住戶帶來更高端的餐飲與休閒體驗。

8. 此專案屬於高階豪華寓所還是經濟型住宅？

答案

Times Square 2 定位為**高端 / 豪華服務式住宅**（High-end/Upscale Serviced Residence），並非經濟型住宅。

8. 停車位數量與單位數量的比例是多少？

答案

在 Times Square 2 專案中，**車位與單位的配比大約為 1:2**。專案總共規劃了**335個停車位**，而單位總數為 629 個。

9. 專案是否包含飯店管理模式？

答案

Times Square 2 本身並不是一個由特定飯店品牌（如希爾頓或萬豪）統一管理的“品牌公寓”，但它的運營模式具有高度的飯店化特徵，非常適合透過飯店式管理來獲利。

以下是該專案管理模式的核心細節：

1. 並非“飯店服務商”統一經營

- 該專案由開發商 **Berjaya Times Square Sdn Bhd** 開發，單位以私人產權形式出售給個人買主，而不是像傳統的飯店套房那樣由開發商統一收回經營。
- 交房後，業主擁有單位的完全控制權，可以選擇自住、長期租賃或經營民宿。

2. 支援“飯店式民宿”管理 (Airbnb Friendly)

- 地契優勢：由於是商業地契下的服務式公寓，該專案在法律上允許經營短期租賃（Short-term Rental）。
- 第三方管理公司：雖然沒有統一的飯店品牌，但市場上會有許多專業的第三方資產管理公司。這些公司會提供類似於飯店的一站式服務，包括：
 - 入住登記（Check-in/out）
 - 客房清潔與布草更換
 - 24 小時管家服務
 - 在 Airbnb, Booking.com 等平臺推廣

3. 飯店級的硬體配置

為了支援飯店化運作，專案配備了以下高階設施：

- 41 樓天際設施：包括天際健身房、無邊際泳池及空中特色餐廳。
- 大堂服務：設有華麗的禮賓大堂，模仿高星級飯店的接待環境。

- 有蓋連廊：直接通往 1 期的**成功時代廣場**（Berjaya Times Square），房客可以共享商圈內的便利

10. 開發商 Berjaya 的聲譽如何？

答案

成功置地有限公司（Berjaya Land Berhad，現更名為成功產業有限公司 Berjaya Property Berhad）是馬來西亞最著名的多元化開發商之一，隸屬於由著名企業家陳志遠（Tan Sri Vincent Tan）創立的成功集團（Berjaya Group）。作為成功集團（Berjaya Group）旗下的核心房地產分支，其聲譽可以從以下三個維度來客觀評估：

1. 行業地位與歷史記錄 (Track Record)

- **標誌性地標：**其最著名的代表作是 Berjaya Times Square（成功時代廣場）。該專案於 2003 年落成時，曾是全球單階段建設規模最大的建築之一。
- **多元化背景：**Berjaya 並非純房地產公司，而是一個涵蓋博彩、酒店、度假村及零售的多元化綜合體。這種背景為其房產開發提供了較強的資金流動性支援。
- **國際化版圖：**公司擁有顯著的海外業務，在日本（如京都四季酒店及住宅、橫濱四季酒店）、越南、中國和韓國均有高階房產開發經驗。

2. 市場口碑與產品品質 (Market Perception)

- **優勢：**專注於黃金地段項目開發，產品線多元完整，涵蓋吉隆坡高端住宅如 The Ritz-Carlton Residences Kuala Lumpur、武吉加里爾區 (Bukit Jalil, Kuala Lumpur) 的 The Tropika 與 The Link 2，以及檳城喬治市的 Jesselton Courtyard 與 Kensington Garden，展現跨區域的成熟開發實力與市場佈局能力。
- **挑戰與評價：**
- **兩極分化：**部分評價指出其早期某些專案（如 Seri Jaya Apartment）曾出現過施工質量的質疑；但也有觀點認為其大多數專案均成功售罄且表現穩健。
- **價格定位：**在市場上，該公司常被視為專注於中高階或豪華房產的開發商，但近年也積極參與政府倡導的可負擔房屋計劃（如 Residensi Lanai & Pangsapuri Azalea），體現了其企業社會責任感。
- **企業文化：**員工評價顯示公司具有較強的團隊合作精神，但管理風格相對“傳統且節奏快”。

總結建議：

Berjaya 是一家規模龐大、資產雄厚的老牌開發商。

- **資產價值：**其持有的土地銀行多位於戰略性高價值地帶，具有極強的稀缺性和保值潛力。
- **購買建議：**針對正在建設中的 Times Square 2，由於 Berjaya 同時擔任主要建築商（Berjaya Construction），建議業主持續關注未來交付階段的施工品質表現，並可參考如 CLASSIC 等第三方品質評估指標，以更全面評估項目的整體交付品質。

11. 時代廣場 2 的總投資額是多少？

答案

Times Square 2 專案的發展總值（GDV）約為 6.25 億令吉。

12. 專案共有幾棟樓？

答案

Times Square 2 專案僅包含 1 棟樓（單棟建築）。

. 雖然只有一棟建築，但它採用了多功能垂直空間佈局：

. 零售層：位於 G & 1 樓

. 停車場：位於 B1, 2 樓至 6 樓

. 設施層：分佈在 7 樓（都市休閒平台）及 41 樓（空中景台）

. 住宅層：共 629 個服務式公寓單位，分佈在 8 至 39 樓

13. 該專案是否有綠色建築認證（如 GBI）？

答案

看來我們對這個專案的綠色建築標準達成了一致。GreenRE GOLD 是馬來西亞的高等級綠建築認證，代表住宅具備節能、節水與環保設計，能為買家降低水電開銷、提升居住舒適度，同時也有助於提升長期租賃需求與保值潛力。

14. 建築材料是否採用高檔標準？

答案

是的，Times Square 2 的建材確實採用了高檔且兼顧功能性的標準，這與其“現代奢華”和“GreenRE 金級”的定位直接掛鉤。

以下是幾個核心部分的材料標準：

1. 玻璃系統（最高規格）

這是該專案最突出的地方。它使用了 Low-E coating（低輻射鍍膜）塗層玻璃窗。這種玻璃通常只出現在甲級寫字樓或頂級豪宅中。

- 功能：在保證充足採光的同時，阻擋絕大部分紫外線和紅外線熱能，能顯著降低室內溫度，進而節省空調電費。

2. 室內鋪裝

- 客餐廳：鋪設大尺寸的高階瓷磚，耐磨、易保養且具有視覺通透感。
- 臥室：採用實木地板（Timber Flooring），觸感溫潤，比磁磚更柔和不冰冷，適合居家使用；天然木紋可提升空間質感與溫暖感，視覺上更高級。

3. 安全與智慧系統

- 入戶門：配備了數碼智慧門鎖（Digital Lock），支援多種解鎖方式，是目前高階公寓的標配。

4. 廚衛配置

- 衛浴與廚櫃：選用高品質的潔具與櫥櫃材料，注重耐用性。部分戶型在交付時已包含基本裝修（如廚房底櫃和吊櫃）。

5. 環保建材

為了透過 GreenRE 金級認證，開發商使用了 Low VOC（低揮發性有機化合物）的漆料和粘合劑。這意味著交房時室內空氣質量更好，減少了甲醛等有害物質的殘留。

總結：

雖然它的建材達到了“高檔”標準，但它是實用、節能為導向的奢華，而非盲目堆砌大理石。這種標準非常適合追求高品質生活且注重持有成本的買家。

15. 物業管理公司是哪家？

答案

根據開發商最新公佈的訊息，Times Square 2 已與 KAITE Property Management Sdn Bhd（Berjaya的姐妹公司）達成合作夥伴關係。

16. 是否有 24 小時安保和監控系統？

答案

是的，Times Square 2 設有嚴密的 24 小時安保和全方位的監控系統。

作為定位高階的服務式寓所，其安全防護採用了目前吉隆坡主流的多重保安體系（Multi-tier Security System）：

- 1) **全天候監控與巡邏：**保安人員 24 小時輪班巡視，並在大樓出入口、電梯廳、停車場及公共設施層（如 7 樓和 41 樓）安裝了全天候 CCTV 監控。
- 2) **電梯分層控制：**這是保障隱私的關鍵，住戶刷卡後只能到達所屬樓層和公共設施層，無法隨意前往其他住戶樓層。
- 3) **數碼智慧門鎖：**每個單位入戶門均標配數碼鎖，提升了私人空間的安全性。
- 4) **訪客登記系統：**所有訪客必須在警衛亭或大廳登記，並在獲得確認後方可進入。

由於專案緊鄰熱鬧的成功時代廣場商圈，這種“鬧中取靜”的安保配置能有效確保住戶的隱私與安全。

17. 樓宇之間是否有連廊直接連線原成功時代廣場？

答案

是的，Times Square 2 設計了直接連線至 Berjaya Times Square（1 期）購物中心的專用連廊。

根據最新的規劃細節：

- **全天候連線：**該專案將透過一條有蓋行人天橋（Link Bridge）直接連線到現有的成功時代廣場購物中心和三井拉拉寶商場 LaLaport。
- **無縫交通連接：**透過一期商場，住戶可直達 Imbi 單軌列車站（Monorail），並可連通直接連線到現有的成功時代廣場購物中心和三井拉拉寶商場 LaLaport 及 Hang Tuah 輕軌站（LRT）。全程室內通行，無需露天步行，在雨天或炎熱天氣下更顯便利與舒適。
- **商業動線：**這條連廊不僅方便住戶前往商場內的超市、電影院和餐廳，也極大地提升了該專案作為 Airbnb 投資物業的吸引力，因為房客可以直接步行前往武吉免登（Bukit Bintang）商圈。

Times Square 2 的這種“TOD（交通導向開發）”設計，使其與 1 期共同構成一個巨大的綜合體

18. 專案是否包含高階辦公空間？

答案

Times Square 2 專案本身並不包含專門的辦公空間。該專案被定位為一棟 41 層高的豪華服務式公寓（Luxury Serviced Apartment），主要面向居住和投資需求。

以下是該專案的具體組成部分，供您參考：

- **住宅部分：**包含 629 個服務式公寓單位，分佈在第 8 層至第 39 層。
- **商業/零售部分：**本案共規劃 15 個零售單位，其中 14 個位於 G 層（1F）及 2F，另於頂層設有 1 間 Sky Restaurant，旨在引入餐飲及生活服務類商家，提供住戶更便利及多元的生活配套。
- **高階餐飲設施：**第 41 層設有一家空中特色餐廳，提供俯瞰吉隆坡天際線的高階餐飲體驗。
- **管理辦公室：**大樓設有一個閣樓層（Mezzanine floor）專門用於物業管理。

19. 公共區域的裝修標準如何？

答案

Times Square 2 的公共區域裝修標準被定位為“城市度假村式奢華”。為了配合其 GreenRE 金級認證，裝修不僅追求視覺上的高檔，也強調了材料的耐用性和環保性。以下是幾個重點區域的裝修細節：

- 1) **大堂（Grand Lobby）：**
 - 風格：採用高挑挑高設計，模仿五星級酒店的迎賓感。
 - 材質：地面鋪設大尺寸的高階拋光磚或大理石，牆面結合了金屬線條與藝術飾面板。
- 2) **7 樓設施層（Urban Lounge）：**
 - 核心特色：這是該專案最具代表性的區域，大量使用原木元素和綠化造景，營造自然寧靜的氛圍。
 - 細節：休息區配備了定製的現代傢俱，地面採用質感溫潤的戶外甲板材料與高品質防滑磚。
- 3) **41 樓空中景台（Sky Deck）：**
 - 標準：這裡設有無邊際泳池和空中健身房。裝修側重於通透感，大量使用落地玻璃和極簡金屬邊框，以確保景觀視野不受干擾。
 - **餐廳區域：**頂層的特色景觀餐廳會採用更精緻的商業裝修標準，包括氛圍燈光系統和高階軟裝。

20. 垃圾處理系統是如何設計的？

答案

針對 Times Square 2 這種高階且獲得 GreenRE 金級認證的專案，其垃圾處理系統的設計核心是“隱蔽、衛生、環保”。

21. 電梯的配置數量與速度如何？

答案

電梯配置數量

該專案為單棟 41 層樓的綜合發展專案，共配置了 8 部電梯，具體分配

- 5 部客運電梯：主要供住戶日常使用。
- 2 部服務/貨運電梯：用於搬運貨物或後勤服務。
- 1 部額外電梯：直通第 41 樓的空中特色餐廳

22. 是否有專門的貨梯？

答案

是的，Times Square 2 (Residensi Times Square 2) 明確配置了專門的服務電梯 (Service Lift)。

23. 專案是否有備用發電機？

答案

1) **備用發電機組配置**

該專案配備有中央備用發電機 (Standby Generator)，主要用於保障大樓在停電時的核心功能執行。

- **公共設施電力：**在停電時，發電機將自動啟動併為公共區域的照明、走廊及安全監控系統供電。
- **電梯執行保障：**備用電源通常連線至電梯控制系統，確保在停電時電梯能夠自動平層並釋放乘客，且通常會維持至少一部消防電梯/服務電梯的正常執行。

24. 智慧化家居系統配置情況？

答案

Times Square 2 (Residensi Times Square 2) 在智慧化家居方面主要走“輕智慧”路線，旨在透過現代化裝置提升業主的居住便利性和安全性，特別是針對其智慧投資 (Smart Investment) 和智慧居住 (Smart Living) 的市場定位

25. Times Square 2 具體坐落於吉隆坡的哪個核心區域？

答案

Times Square 2 (Residensi Times Square 2) 坐落於吉隆坡最繁華的金三角 (Golden Triangle) 核心區，具體地址位於 Jalan Imbi (燕美路)。

- **核心地段：**緊鄰吉隆坡標誌性的 Berjaya Times Square (成功時代廣場) 和新興的三井拉拉寶商場 LaLaport BBCC。
- **周邊商圈：**
 - 處於武吉免登 (Bukit Bintang) 購物帶，步行可達 Pavilion KL、The Starhill 和 Lot 10。
 - 鄰近馬來西亞新的金融中心 TRX (敦拉薩國際貿易中心) 和世界第二高樓 118 高樓，直線距離約 750 米。

26. 該專案毗鄰的成功時代廣場距離有多近？

答案

Times Square 2 與 成功時代廣場 (Berjaya Times Square) 基本上是“鄰居”關係，兩者之間的物理距離極近：

- **步行距離：**從專案大廳出發，透過專用的連通天橋，步行僅需約 1 至 2 分鐘（約 50-100米）。
- **連通性：**該專案最大的賣點之一就是其無縫連線（Seamless Linkage）。它設有蓋的人行天橋，讓住戶無需日曬雨淋，就能直接進入成功時代廣場商場內部及其附屬的 Imbi **單軌列車站**
- **空間佈局：**如果你站在 Jalan Imbi（燕美路）上，你會看到 Times Square 2 就緊貼著成功時代廣場的一側。
- 還可以透過連結天橋步行僅需約 1 至 2 分鐘（約 50-100 米）**到三井拉拉寶商場 LaLaport BBCC。**

27. 距離最近的輕軌（LRT）站點是哪一個？

答案

Times Square2 有天橋連結到（LRT）站點是 Hang Tuah 站步行只需要 5 分鐘。

28. 距離最近的單軌（Monorail）站點在哪裡？

答案

Times Square2 有天橋連結到（Monorail）站點是 Imbi 站步行只需要 1 分鐘。

29 步行到 Pavilion KL（柏威年）需要多少分鐘？

答案

從 Times Square 2 步行到 Pavilion KL（柏威年廣場）大約需要 10 到 15 分

30. 從專案去吉隆坡雙子塔（KLCC）有多遠？

答案

從 Times Square 2 去吉隆坡雙子塔（KLCC）的距離取決於你的交通方式，直線距離約 2.3公里。

- **步行：**約 2.3 公里，耗時約 30 到 35 分鐘。
- **Monorail + 步行：**從 Imbi 站坐到 Bukit Bintang 站，然後穿過 Pavilion 走空調連橋（Skybridge）到達 KLCC，全長約 10-15 分鐘。

31. 周邊是否有主要的高速公路連線？

答案

- **主要高速公路與隧道**
MEX（隆布大道 - Maju Expressway）：可快速往返布城（Putrajaya）、賽城（Cyberjaya）和吉隆坡國際機場 KLIA
- **SMART 精明隧道（SMART Tunnel）**：直接連線 Jalan Tun Razak，是避開地面交通擁堵、快速進出市中心的關鍵通道。
- **SPE（新街場-淡江大道 - Setiawangsa-Pantai Expressway）**：連線吉隆坡南北部，大大縮短前往 Bangsar 南區或 Wangsa Maju 等地的車程。

32. 去往吉隆坡國際機場（KLIA）的交通便利性如何？

答案

從 Times Square 2 前往吉隆坡國際機場（KLIA T1/T2）非常便利，提供了軌道交通、巴士和打車多種選擇。

33. 附近的日常購物選擇是否豐富？

答案

附近的日常購物選擇非常豐富且多元化。由於 Times Square 2 緊鄰武吉免登（Bukit Bintang）和 BBCC 兩個核心商圈，你可以在步行範圍內滿足從高階到平民化的所有需求：

1. 步行即達的超市（日常採買）

- **Jaya Grocer（位於三井拉拉寶商場 LaLaport BBCC）**：就在專案對面，是目前最推薦的日常購物點。超市環境現代，有大量進口食品、新鮮蔬果和高品質肉類。
- **Berjaya Times Square 內部超市**：就在隔壁，適合快速購買零食、飲料和簡單的居家用品。
- **Mercato（位於 Pavilion KL）**：約 15 分鐘步行或 1 站單軌。這是一家高階超市，如果你需要特定的西方食材或精品酒類，這裡選擇最全。

2. 本地化與高價效比選擇

- **富都巴剎（Pudu Market）**：步行約 10-15 分鐘。這是吉隆坡著名的傳統溼大集，能買到最新鮮且價格最便宜的本地蔬菜、海鮮和水果。
- **Don Don Donki（位於 Lot 10）**：步行約 10 分鐘。24 小時營業，是購買日本零食、生魚片和熟食的網紅聖地。

3. 生活雜貨與電子產品

- **Lowyat Plaza（劉蝶廣場）**：步行約 8-10 分鐘。全馬最大的 IT 廣場，買手機、修電腦或購買任何電子配件都極其方便。
- **Nitori & Nojima（位於 Lalaport）**：如果你需要添置日系居家小傢俱、床上用品或家電，過個馬路就能買到。

4. 藥妝與便利店

- 專案周邊密佈 FamilyMart、7-Eleven 以及藥妝店 Watsons 和 Guardian，幾乎每走幾步就能找到一家，買**生活用品或雜貨**非常輕鬆。

34. 專案周邊是否有國際學校或知名大學？

答案

專案周邊教育資源十分豐富，涵蓋了從幼兒園到高等教育的各個階段。

1. 高等教育（步行或軌道交通直達）

- **BERJAYA University College:** 距離最近，就位於隔壁 Berjaya Times Square 的西翼 11 層，步行約 1-2 分鐘。該校以酒店管理、旅遊及商業課程聞名。
- **Sunway College @ Velocity:** 位於 Sunway Velocity，搭乘單軌或 MRT 僅需 2 站即可到達。提供各類證書及文憑課程。
- **Universiti Kuala Lumpur (UniKL):** 位於 Jalan Sultan Ismail，搭乘單軌電車數站即可到達，是馬來西亞領先的技術型大學。

2. 其他教育機構

- **Victoria Institution (VI):** 位於 Jalan Hang Tuah，是吉隆坡歷史最悠久且著名的男子中學，距離專案非常近（約 600 米）。
- **ICLS 語言學校:** 位於 Fahrenheit88 內，步行約 10 分鐘，提供多國語言課程。

3. 國際學校（車程 10-15 分鐘內）

- **Taylor's International School Kuala Lumpur:** 位於 Maluri 區域，距離專案約 3 公里，提供英式課程，是該區域家庭的熱門選擇。
- **Sayfol International School:** 位於安邦（Ampang）路段，提供國際化的學術環境。
- **International Schools Database International Schools Database**
- **The International School of Kuala Lumpur (ISKL):** 吉隆坡最著名的老牌國際學校之一，擁有頂尖的設施和多元文化背景。

35. 距離吉隆坡著名的醫療中心有多遠？

答案

1. 核心專科醫院（5-15 分鐘車程）

- **太子閣醫療中心 (Prince Court Medical Centre):** 距離約 3.5 公里，駕車約 10-15 分鐘。這是大馬最頂級的私人醫院之一，環境如五星級酒店。
- **雙威醫療中心 (Sunway Medical Centre Velocity):** 距離約 2.5 公里，駕車約 8-10 分鐘。由於就在附近的 Sunway Velocity，交通非常直接。
- **同善醫院 (Tung Shin Hospital):** 距離約 2 公里，駕車約 6-10 分鐘。這是一家歷史悠久的中西醫結合醫院，華人求醫首選。

2. 步行可達的小型診所（1-5 分鐘）

- **Klinik Mediviron:** 就在隔壁的 Berjaya Times Square 購物中心內，過個馬路就能處理感冒發燒等小病。

3. 大型公立/半公立醫院（15-20 分鐘車程）

- **鷹閣醫院 (Gleneagles Hospital):** 距離約 6 公里，駕車約 15 分鐘。
- **吉隆坡中央醫院 (HKL):** 距離約 5 公里，駕車約 18 分鐘。

36. 周邊是否有大型公園或綠地？

答案

步行 3 分鐘到**三井拉拉寶商場 LaLaport**（專案對面）的頂層擁有非常漂亮的屋頂花園（Central Rooftop Garden），那裡綠植豐富且環境安靜，是傍晚散步、吹風和看夕陽的絕佳去處。

37. 該地區在吉隆坡屬於商業中心（CBD）嗎？

答案

是的，Times Square 2 所在的區域（燕美路 Jalan Imbi 與武吉免登 Bukit Bintang）被公認為吉隆坡的核心商業中心（CBD）的一部分。

在吉隆坡，這片區域通常被稱為“金三角”（Golden Triangle），它與傳統的金融區（如近期的 TRX 敦拉薩國際貿易中心）和雙子塔（KLCC）共同構成了城市的商業與生活重心。

總結：

如果說 KLCC 偏向標誌性建築與石油企業中心，那麼 Times Square 2 所在的 Bukit Bintang 則是商業、時尚與服務業的混合 CBD，生活氣息更濃厚且交通節點更密集。

38. 專案是否面向主要的城市街道？

答案

Times Square 2 確實面向吉隆坡最主要的城市街道之一——燕美路（Jalan Imbi）。

- 地理位置：專案坐落在 Jalan Imbi 沿線，緊鄰標誌性的 Berjaya Times Square 購物中心。
- 交通樞紐：它處於吉隆坡“金三角”商業區的核心，除了面向繁忙的主幹道 Jalan Imbi，還透過人行天橋直接連線 BBCC（武吉免登城中城）區域。

39. 周邊夜生活、餐飲選擇是否豐富？

答案

專案的地理位置優越，周邊夜生活和餐飲選擇極其豐富且多元。由於專案緊鄰武吉免登（Bukit Bintang）和**三井拉拉寶商場 LaLaport**，您可以輕鬆在步行範圍內找到從街頭小吃到高階露天酒吧的各類選擇。

1. 步行即達的夜生活與酒吧

Changkat Bukit Bintang（章卡街）：

- 距離：步行約 10-15 分鐘。
- 特色：吉隆坡最著名的酒吧街，密佈著英式酒吧、愛爾蘭酒吧、地下俱樂部和高階雞尾酒吧（如著名的 The Rabbit Hole 和 Opium）。這裡是體驗吉隆坡動感夜生活的核心地帶。**三井拉拉寶商場 LaLaport**（專案對面）：
- 特色：擁有如 Hookie Dookie 等現代風格的酒吧餐廳，不僅提供現場音樂，還有價效比極高的酒水和牛排/意麵套餐，適合較為輕鬆的休閒夜晚。

Berjaya Times Square Hotel：

- 特色：Broadway Lounge 提供現場樂隊表演和標誌性的吉隆坡日落美景。

2. 豐富多樣的餐飲選擇阿羅街（Jalan Alor）：

- 距離：步行僅需 5-10 分鐘。

- 特色：吉隆坡傳奇的“深夜食堂”，營業至凌晨。這裡彙集了無數大排檔，必吃推薦包括黃亞華燒雞翼、沙爹、炒蘿蔔糕和新鮮海鮮。

高階與異國料理：

- 燕美路 (Jalan Imbi)：沿街有著名的老牌中餐廳如 陽城酒家 (Noble House)，以及眾多西式和印度料理。
- Lalaport BBCC：這裡有許多日系和現代融合餐飲，適合午餐和舒適的晚餐體驗。

3. 營業至深夜的選擇

- 武吉免登區域有許多餐廳營業至凌晨 3-4 點，甚至 24 小時營業，例如知名的沙威瑪店 Damascus 和各類特色小食店。

40. 這裡的治安情況如何？

答案

Berjaya Times Square 成功集團有自己的警察部隊和 Times Square 2 對面就是警察總部了，這個區域還是屬於非常的安全

Times Square 2 屬於管理嚴格、基礎設施完善的安全住宅。

41. 專案是否享有吉隆坡天際線風景？

答案

是的，Times Square 2 作為一個樓高 41 層的現代建築，不僅享有吉隆坡標誌性的天際線風景，而且其景觀設計是該專案的核心賣點之一。

1. 核心地標景觀

由於地處吉隆坡金三角 (Golden Triangle) 的核心地段，高層單位和公共設施層可以直觀地眺望到以下吉隆坡“三大地標”：

- 默迪卡 118 (Merdeka 118)：目前世界第二高樓
- 吉隆坡塔 (KL Tower)
- 雙峰塔 (KLCC)

42. 是否能看到默迪卡 118 大樓？

答案

完全可以。默迪卡 118 (Merdeka 118) 景觀是 Times Square 2 最核心的視覺賣點之一。

43. 交通是否經常擁堵？

答案

由於 Times Square 2 位於吉隆坡市中心最繁忙的 Jalan Imbi (燕美路) 和 Jalan Pudu (富都路) 交匯處，交通擁堵是非常普遍且嚴重的現象。

(假如在這個城市不堵車，就是代表這個城市市中心沒有發展，千萬不要投資房，投資一定是虧錢的)

44. 專案是否設有專用接駁車？

答案

這裡的交通非常的方便, 衣食住行方便, 不需要有專用接駁車。

你不需要擔心沒有接駁車，因為 Times Square 2 透過兩條空中連橋直接連線至 Berjaya Times Square 和 **三井拉拉寶商場 LaLaport**，這種“室內化”的連線方式比露天的接駁車更受當地住戶歡迎，尤其是在吉隆坡多雨的天氣下。

1. 步行即達的軌道交通（替代接駁車需求）

由於專案就在交通樞紐旁，步行距離比等候接駁車更短：

- Imbi **單軌列車站** (Monorail)：距離專案僅 100 米，透過天橋直接連通。
- Hang Tuah **轉乘站** (LRT & Monorail)：步行約 350 米 即可到達，方便前往吉隆坡各主要區域。
- Bukit Bintang **捷運站** (MRT)：步行距離約 750 米，可直達 TRX 或 1 Utama 等地。

2. 成熟的巴士樞紐

專案樓下即是國際旅遊巴士中心，雖然這主要服務於長途或跨國路線（如前往新加坡和泰國的跨國大巴），但對於住戶來說：

- **區域巴士**：周邊有 GOKL 免費巴士（綠色和紫色線）停靠，可免費穿梭於雙峰塔（KLCC）和武吉免登商業區。
- **酒店接駁服務**：相鄰的 Berjaya Times Square Hotel 目前確實提供前往 Berjaya Hills（成功山/法國村）的付費接駁大巴，但這屬於旅遊性質而非日常通勤服務。

45. 吉隆坡時代寓所 (Times Square 2) 的空中花園位於哪一層？

答案

Times Square 2 的主要休閒設施層（包括空中花園、40米無邊際泳池和摩天健身房）位於 第 41層。

這一層被設計為專案的“空中景台”（Sky Deck），主要包含：

- **觀景台 (Viewing Point) & 養生步道 Sensory Path**：供住戶散步和俯瞰吉隆坡天際線的景觀區域。
- **摩天健身房 (Sky Gym)**。
- **40 米無邊際泳池 (40m Infinity Pool)**
- **空中特色餐廳**（位於同一層，提供高階餐飲體驗）。

46. 是否設有無邊際泳池 (Infinity Pool) ？

答案：有的。

- **位置**：位於大樓的最頂層 —— 41 層 (Level 41)。
- **景觀**：這是一個天際線無邊際泳池。由於身處高位且前方無高樓直接遮擋，你可以在游泳時直面吉隆坡最具代表性的景觀，包括 Merdeka 118（默迪卡 118）、吉隆坡塔 (KL Tower) 以及雙峰塔 (KLCC)。
- **設計細節**：泳池長度約為 40 米，採用無邊框設計，讓水面彷彿與城市天際線融為一體，非常適合拍照打卡。
- **周邊配套**：泳池旁還設有按摩池 (Sky Whirlpool) 以及配套的天景涼亭 (Sky Pavilion)，營造出一種高階度假酒店的氛圍。

這個泳池的設計旨在讓住戶在喧囂的市中心上方享有一片寧靜，尤其是夜晚，配合城市燈光，景色非常震撼。

47. 健身房的裝置規格如何？

答案

1. 摩天健身房 (Sky Gym)

這是專案的主要健身場所，位於頂層的 41A 層（位於 41 層設施層之上）：

- **裝置規格：**官方定義為“尖端 (State-of-the-art)” 級別裝置。雖然具體品牌尚未公開，但通常此類高階公寓會配備商用級 Cardio（跑步機、橢圓機）和基礎力量訓練器材。
- **景觀特色：**健身房採用全景落地玻璃設計，住戶在跑步或舉鐵時可以俯瞰吉隆坡的天際線（Merdeka 118（默迪卡 118）、吉隆坡塔 (KL Tower) 以及雙峰塔 (KLCC)）。

2. 戶外健身區 (Outdoor Gym)

位於 7 層的城市露臺 (Urban Deck)：

- **功能定位：**主要提供室外徒步步道相關的簡易健身器械，適合進行晨間伸展、輕度抗阻訓練或熱身活動。

48. 是否設有共享辦公空間 (Co-working Space) ？

答案

Times Square 2 為滿足現代城市生活和遠端辦公需求，確實規劃了多個相關的休閒與工作空間，但官方資料中通常將其描述為 Residence Lounge（休閒廳）或 Timber Lounge（原木休閒區），而非獨立的“共享辦公品牌”空間。

49. 休閒區和燒烤區如何安排？

答案

燒烤區主要位於 7 層的**都市休閒平台** (Urban Deck)。

- 如果你要熱鬧聚會，首選 7 層，因為空間寬敞且設施連貫。
- 如果你要安靜放鬆，建議去 41 層，那裡避開了地面的嘈雜，景觀也更具治癒感。

50. 是否有專門的兒童遊戲區？

答案

- **核心區域：**7 層兒童設施
這一層是專案的“全齡化”社交空間，兒童相關的區域包括：
- **兒童遊樂園 (Playground)：**設有滑梯、鞦韆等標準的戶外遊樂設施，地面通常鋪設防撞軟墊，確保安全性。
- **寵物遊樂區 (Pets' Play Area)：**雖然是為寵物設計的，但由於位置相鄰，很多家庭會帶著孩子在這裡與寵物互動。

51. 大堂是否為豪華挑高設計？

答案

是的，Times Square 2 的大堂採用了典型的豪華挑高設計。

作為該專案的“第一門面”，大堂的設計旨在營造一種高階酒店式的到達體驗。以下是關於大堂設計的核心特點：

1. 宏偉的挑高空間

- **空間感：**大堂擁有顯著的層高，這種挑高設計不僅提升了視覺上的開闊感，還增加了採光，給人以一種大氣、奢華的第一印象。
- **飯店式氛圍：**開發商意圖將其打造為類似於相鄰的 Berjaya Times Square Hotel 那種高階商業感，體現“城市精英”的居住標準。

2. 設計與裝飾

- **材質：**大堂內部大量使用大理石、金屬裝飾和藝術照明。
- **候梯室：**除了挑高的主大堂，其電梯廳（Lift Lobby）也延續了高規格的裝修風格，確保從進入大樓到回到家門的過程都有品質感。

3. 功能分割槽

- **禮賓服務檯（Concierge）：**大堂設有專門的接待區域，用於住戶包裹寄存、訪客登記和全天候安保監控。
- **訪客等待區：**在挑高空間內佈置有高檔傢俱和綠植，方便住戶會客或臨時休憩。

4. 專屬落客區（Grand Drop-off）

除了室內大堂，大樓入口處還設計了一個宏偉的落客區。這種設計讓車輛在到達時能像進入五星級酒店一樣，在遮雨棚下優雅地上下車。

總結建議：

這種挑高大堂在後期轉售或出租時具有很大的優勢，因為它能顯著提升物業的溢價感。

52. 專案是否提供禮賓服務？

答案

Times Square 2 提供專業的禮賓與管理服務。作為定位高階的 Serviced Residence（服務式住宅），其服務體系旨在為住戶和投資者提供“無憂”的居住體驗：

- ~~**飯店式禮賓櫃檯：**位於挑高的豪華入口大堂，設有 24 小時禮賓服務檯。主要功能包括：~~
 - **訪客管理：**對進入大樓的賓客進行登記與引導。
 - ~~**包裹與郵件處理：**代收住戶的快遞和掛號信件。~~
 - **安保監控：**禮賓部與 24 小時安保團隊聯動，監控大堂及公共區域的安全。
- **代管與託管服務：**由於該專案具有極高的投資屬性，開發商 Berjaya 引入了專業的房產管理團隊（KAITE Property Management Sdn Bhd）。他們可以協助業主處理租客入住、日常維護以及 Airbnb 運營等事務。
- ~~**商務輔助：**禮賓部通常能為住戶提供周邊的交通諮詢、叫車服務（Grab）以及周邊商業設施（如 Berjaya Times Square 商場）的導覽建議。~~

與飯店服務的區別

~~雖然提供禮賓服務，但需注意它與旁邊的 Berjaya Times Square Hotel 在性質上的不同。~~

- ~~**公寓禮賓：**側重於樓宇安全、設施預約（如燒烤位預訂）和基礎日常協助。~~

- ~~• **飯店禮賓：**通常提供更密集的客房服務（Room Service）、行李搬運和旅遊行程定製。~~

53. 是否有代客泊車服務？

答案

該事項目前尚未有定斷

- ~~• **如果你是業主/住戶：**你需要自己開車進停車場，停在你的固定位置。~~
- ~~• **如果你是訪客：**可以利用隔壁飯店或商場成熟的代客泊車系統。~~

54. 公共區域的 Wi-Fi 覆蓋情況？

答案

該事項目前尚未有定斷

~~作為典型的 TOD（以交通為導向）且兼具投資屬性的專案，公共區域的 Wi-Fi 幾乎是“標配”，尤其是在 7 層和 41 層的社交空間。~~

55. 商業中心是否包含高階餐廳和零售店？

答案

Times Square 2 專案本身包含一個精品商業裙樓，主要以高品質餐飲為核心，同時透過連橋無縫對接周邊世界級的購物中心。

專案規劃了 15 個商業單位，旨在為住戶提供便利且高階的配套：

- **高階天際餐廳（Sky Restaurant）：**位於 41 層，是一個雙層挑高的豪華餐飲空間，住戶可以一邊享用精緻美食，一邊俯瞰吉隆坡塔、雙峰塔和默迪卡 118 的壯麗夜景。
- **地面層零售與餐飲：****G和一層**規劃有得來速（Drive-thru）餐廳以及多樣化的 F&B 租戶（如咖啡廳、特色餐廳等），主要面向住戶和周邊白領的日常高階餐飲需求。

56. 是否設有按摩浴缸或桑拿房？

答案

Times Square 2 的配套設施非常齊全，確實設有按摩浴缸（Sky Whirlpool）和桑拿室（Sauna Room），這些設施主要集中在頂層的 Sky Deck，旨在為住戶提供高空放鬆體驗。

57. 頂樓觀景臺是否開放？

答案

對住戶開放：一旦專案落成，位於 41 層（Level 41）的觀景臺（Viewing Point）將作為住戶專屬設施開放。這意味著如果你是該專案的業主或租客，你可以隨時上去。

58. 停車庫是否設有充電樁？

答案

Times Square 2 共設有 15 個充電樁，分布於停車場 Level 2 至 Level 6，每層均配置 3 個，方便電動車住戶使用。同時，項目亦與成功時代廣場商場無縫連通，住戶可輕鬆享用商場內的完善配套與充電設施，進一步提升生活便利性。

~~雖然 Times Square 2 內部確切的充電樁數量需等待交房前最終確認，但憑藉其與成功時代廣場商場的無縫連通，住戶可以極低的時間成本使用現成的超快充設施。如果您計劃購買此專案並擁有電動車，建議在簽約前向 Ber-jaya Properties 銷售團隊 確認您的固定車位是否支援安裝私人充電樁。~~

59. 物業管理服務費用包含哪些內容？

答案

Times Square 2 的預估物業管理費用總計約為 RM0.73/平方英尺。這一費用由兩部分組成：基本管理費（Maintenance Charges）約 RM0.66/平方英尺，以及佔管理費 10% 的償債基金（Sinking Fund）約 RM0.07/平方英尺。

1. 公共設施的維護與執行

- **泳池與水景：**包含 41 層 40 米無邊際泳池及按摩池的水質處理與日常維護。
- **健身與休閒空間：**涵蓋摩天健身房（Sky Gym）、觀景臺以及 7 層兒童遊樂場和燒烤區的清潔與裝置檢修。
- **園林景觀：**負責 7 層和 41 層草本花園（Herb Garden）及養生步道（Sensory Path）的綠化修剪與保養。

2. 安保與物業服務

- **24 小時安保：**包含閉路電視（CCTV）監控系統的執行，以及大廳及各樓層的保安巡邏人員薪資。
- **物業服務：**涵蓋大堂的日常運營及工作人員開支。

3. 公共區域的日常支出

- **清潔服務：**包括電梯轎廂、公共走廊、大堂及地下停車場的日常保潔。
- **公用電費與水費：**用於公共區域照明、空調以及電梯執行的電費開支。
- **電梯維護：**確保大樓多部住戶電梯及服務電梯的定期安全檢查。

4. 償債基金（Sinking Fund）

- **長期資產更新：**這部分資金通常存入專項賬戶，用於未來幾年的重大修繕（如外牆粉刷、屋頂補漏）或公共設施的整體更換。

60. 是否有全天候的客服熱線？

答案

~~該事項目前尚未有定斷~~

61. 這裡的保安系統是否採用智慧識別？

答案

Times Square 2 的安防系統確實整合了現代化的智慧識別技術，旨在提供“**多重防護、無感通行**”的體驗。

~~1. 車輛智慧識別 (LPR)~~

~~• 車牌自動識別系統：專案預計採用 LPR (License Plate Recognition) 技術。住戶的車輛在進入停車場時，系統會自動掃描並識別車牌，無需刷卡或感應 RFID 標籤，開門即可自動開啟。這種方式不僅提升了通行效率，也增加了安全性。~~

2. 智慧門禁與門鎖

- **單位數字門鎖 (Digital Lock)：**每個單位都標配有智慧數字門鎖，通常支援指紋識別、密碼輸入或手機 App 遠端控制。
- **訪客管理系統：**針對訪客，專案引入了智慧訪客管理流程。住戶可以透過手機 App 預先登記訪客並生成 QR 碼（二維碼），訪客憑碼即可在大廳及特定樓層通行。

3. 多重身份校驗

- **分層電梯卡系統：**除了可能的智慧識別，專案依然保留了物理與數字結合的分層管理。電梯系統會根據識別結果僅允許住戶到達其所屬樓層及公共設施層（7 層和 41 層），嚴格隔離人流。

4. 24 小時CCTV監控&保全團隊定時巡邏

- 配備24小時閉路電視（CCTV）監控系統，並由專業保全團隊定時巡邏，全方位打造安心無憂的居住環境。

62. 是否配備了先進的消防安全系統？

答案

Times Square 2 作為吉隆坡市中心最新的高層服務式住宅，其消防安全系統必須嚴格符合馬來西亞最新的《統一建築法規》（Uniform Building By-Laws, UBBL），該標準在東南亞屬於非常嚴苛的級別。

63. 垃圾分類和日常清潔頻率？

答案

Times Square 2 這樣的高檔服務式住宅中，垃圾管理和日常清潔遵循吉隆坡聯邦直轄區的強制性標準及五星級物業管理規範

64. 四單位型別與室內設計？

單位的面積範圍是多少（臺坪/平米/平方英尺）？

答案

核心戶型規格參考：

- 入門型 (Type A)：488 sq ft / 45 m² / 13.7 坪 (1 房 1 衛)
- 主流型 (Type B)：678 sq ft / 63 m² / 19.1 坪 (2 房 2 衛)
- 舒適型 (Type C)：888 sq ft / 82 m² / 24.9 坪 (2 房 2 衛 1 化妝間)
- 景觀型 (Type D)：1,038 sq ft / 97 m² / 29.2 坪 (3 房 3 衛)
- 旗艦型 (Type E)：1,356 sq ft / 125 m² / 38.1 坪 (3 房 3 衛)

65 共有哪幾種房型（Studio, 1 房, 2 房, 3 房）？

答案

- 入門型 (Type A)：488 sq ft / 45 m² / 13.7 坪 (1 房 1 衛)
- 主流型 (Type B)：678 sq ft / 63 m² / 19.1 坪 (2 房 2 衛)
- 舒適型 (Type C)：888 sq ft / 82 m² / 24.9 坪 (2 房 2 衛 1 化妝間)
- 景觀型 (Type D)：1,038 sq ft / 97 m² / 29.2 坪 (3 房 3 衛)
- 旗艦型 (Type E)：1,356 sq ft / 125 m² / 38.1 坪 (3 房 3 衛)

66. 小戶型的數量多嗎？

答案

在 Times Square 2 的總規劃中，小戶型（尤其是 Type A 和 Type B）佔據了相當大的比例，這符合其地處武吉免登（Bukit Bintang）商圈、主打投資與短租市場的定位。

67. 是否有複式單位（Duplex）？

答案

沒有

68. 單位內的層高是多少？

答案

Times Square 2 的官方技術規格，單位內的淨層高（Floor-to-Ceiling Height）大約在 2.8米。

69. 廚房是否提供定製櫥櫃？

答案

根據 Times Square 2 的官方規格說明，該專案的單位在交房時通常提供部分裝潢（Partially Furnished），其中就包括了廚房的定製櫥櫃。

具體細節如下：

- **定製櫥櫃：**開發商會提供預裝的高低櫃（Top and Bottom Cabinets）。這些櫥櫃經過專門設計，旨在最佳化公寓內部的收納空間。
- **配套廚電：**標準配置中通常還包含品牌抽油煙機（Hood）和燃氣灶/電磁爐（Hob）。
- **檯面材質：**通常採用耐用的**石英石檯面**，非常適合民宿（Airbnb）或高頻租賃使用。
- **洗滌區：**包含預裝的水槽（Sink）和水龍頭（Tap）。

70. 是否配備了廚房電器（冰箱、爐灶、微波爐）？

答案

Times Square 2 的交付標準（Partially Furnished），單位內確定配有爐灶，但冰箱、洗衣機烘乾機二合一和烤爐包含在基礎配套內。

71. 衛生間是否包含乾溼分離？

答案

Times Square 2 的所有衛生間設計都遵循現代高階公寓的標準，包含乾溼分離。

72. 陽臺的設計是怎樣的？

答案

Times Square 2 的陽臺設計充分利用了其地段優勢，旨在將吉隆坡的城市天際線引入室內。

73. 窗戶是否採用隔音玻璃？

答案

Times Square 2 的定位和開發商 Berjaya的規格，**窗戶確實採用了具有隔音和隔熱效能的玻璃。**

74. 室內裝修是精裝還是簡裝？

答案

Times Square 2 的交付標準屬於精裝修 (Partially Furnished / Semi-Furnished)，而非完全的簡裝, 如果你想知道開發商目前是否提供 “全配包 (Fully Furnished Package) ”，我可以幫你留意最新的促銷資訊。

75. 開發商是否提供樣板間參觀？

答案

開發商 Berjaya 目前在專案現場附近設有 Times Square 2 銷售展廳 (Sales Gallery)

76. 單位的戶型設計是否實用，有無空間浪費？

答案

從 Times Square 2 的戶型圖來看，其設計風格非常符合吉隆坡現代服務式公寓的 “高坪 效、極簡主義” 特徵。總體而言，戶型設計是相當實用的，但在特定的空間利用上仍有一些細節需要注意。

77. 空調是中央空調還是分體式？

答案

Times Square 2 的官方配置，單位內提供的是分體式空調 (Split Unit Air-Conditioners)，而非中央空調。

78. 地板和牆面的材料是什麼？

答案

1. 地板材料 (Flooring)

- **客廳、餐廳及廚房：**採用瓷磚 (~~Porecelain~~ Tiles)。通常選擇大尺寸的拋光或啞光瓷磚，這種材質堅硬耐磨，且非常容易清潔，適合高頻率使用的公共區域。
- **臥室：**採用實木地板 (Timber Flooring)，觸感溫潤，比磁磚更柔和不冰冷，適合居家使用；天然木紋可提升空間質感與溫暖感，視覺上更高級。
- **衛生間及陽臺：**採用瓷磚 (~~Non-slip Ceramic/Porecelain~~ Tiles)，確保在潮溼環境下的安全性。

2. 牆面材料 (Walls)

- **一般區域 (客餐廳、臥室)：**採用磚牆或鋼筋混凝土牆，表面經過石膏抹平 (Plaster) 處理，並塗刷高品質的乳膠漆 (Emulsion Paint)。通常以中性色 (如白色或淺米色) 為主，方便住戶後期根據個人風格進行二次裝飾。
- **衛生間：**採用全高瓷磚 (Full-height Tiles)。瓷磚一直鋪設到天花板高度，不僅視覺統一，還能有效防潮，防止牆面發黴。
- ~~**廚房：**在廚櫃操作檯交界處通常會設有 防濺板瓷磚 (Tiles Splashback)，方便清理烹飪時的油漬。~~

3. 天花板 (Ceiling)

- 大部分割槽域採用 石膏板吊頂 (Skim Coat / Plaster Ceiling)，並塗有乳膠漆，內部隱藏了電線和分管路

79. 是否提供傢俱套裝（傢俱配置）？

答案

Times Square 2 的交付標準中包含了一項針對特定戶型的全傢俱套裝（Fully Furnished Package）選項，特別適合追求“拎包入住”或投資短租的買家。（請問房地產仲介）

80. 採光和通風效果如何？

答案

- 1) 採光：極佳
 - 落地窗設計：專案採用了大面積的玻璃幕牆，幾乎所有單位的客廳和主要臥室都配備了全高落地窗。這不僅是為了景觀，更能引入充足的自然光。
- 2) 通風：視戶型而定
 - 擁有雙面或多面採光窗，能形成較好的對流，通風效果最理想。

81. 樓層高的單位和低層單位有何區別？

答案

- 1) 如果是追求生活品質、看重景觀溢價或做高階短租，請毫不猶豫選擇 30 層以上。
- 2) 如果是精打細算的投資者，或者對景觀沒有執念，低層單位能讓你以更低的入場費進駐這個黃金地段。（還是問銷售人員，會給你更加好的意見）

82. 智慧化智慧家居系統可以控制哪些裝置？

答案

該事項目前尚未有定斷

~~在 Times Square2 的智慧化家居系統中，住戶通常可以透過手機 App 或室內控制面板~~

83. Times Square 2 的單價是多少？

答案

請諮詢銷售人員以獲取每個戶型單價

84. 總價區間大概在什麼範圍？

答案

還是問銷售人員，會給你更加好的優惠價格

85. 首付比例是多少？

答案

還是問銷售人員，會計算之後讓你知道。

86. 開發商是否提供分期付款（免息）計劃？

答案

對於 Times Square 2 (Berjaya Times Square 2) 這種在建的新樓盤，開發商 Berjaya 前並沒有直接提供所謂的“免息分期付款給開發商”的計劃（這種方式在馬來西亞房產市場非常罕見）。

87. 銀行貸款可以申請到多少比例？

答案

對於 Times Square 2 的銀行貸款比例，主要取決於你的國籍、已有房貸數量以及財務狀況。

以下是馬來西亞銀行目前的標準：

1. 馬來西亞公民 (Malaysians)

- 首兩套房 (1st & 2nd Property): 最高可貸 90%。
- 注：如果是符合條件的首次購房者，部分銀行提供 100% 貸款計劃 (Skim Rumah Pertamaku)，但通常有房價上限（如 RM500k 以下），Times Square 2 多數單位可能超標。
- 第三套房及以上 (3rd Property onwards): 最高只能貸 70%。
- 如果你名下已有兩筆尚未還清的住宅貸款，買這套房就必須準備 30% 的首付。

2. 外國購房者 (Foreigners)

通常比例：60% – 80%。

- **MM2H 持有者：** 如果你持有“第二家園”簽證，通常可以申請到較高的比例（70% – 80%）。
- **普通外國人：** 如果沒有大馬簽證且在境外工作，貸款比例通常在 50% – 70% 左右，且門檻較高。

- **門檻限制：** 吉隆坡規定外國人購房的最低價格門檻通常為 RM 1,000,000，~~但 Times Square 2 屬於商業產權 (Commercial Title)，在某些特定政策下可能有不同的門檻，需與開發商確認。~~

3. 影響貸款額度的關鍵因素

- 償債比率 (DSR): 銀行會計算你的月供佔收入的比例（通常不超過淨收入的 60-70%）。
- 產權性質: Times Square 2 是 Commercial Title (under HDA)。雖然是商業產權，但受房屋發展法令保護，貸款利率和比例通常與住宅 (Residential) 無異。
- 年齡: 貸款期限通常為 35 年 或直到 70 歲（視何者為先）。

88. 預計每平米的租金回報率 (Rental Yield) 是多少？

答案

預計租金回報率 (Gross Rental Yield)

- 保守估計: 5% – 6.5%（針對長期租賃/白領租客）
- 樂觀估計: 7% – 10%（針對民宿/Short-term Rental）

89. 周邊同型別房產的租金水平如何？

答案

為了評估 Times Square 2 的競爭力，我們可以參考武吉免登（Bukit Bintang）周邊幾個具有代表性的同型別房產。這些專案大多同樣主打“地鐵口 + 購物中心 + 民宿/長租”的模式。目前該區域的平均租金水平約為 RM6 - RM12 每平方英尺，具體取決於裝修水平和是否用於民宿運營。

90. 該專案的升值潛力如何？

答案

從房產投資的角度來看，Times Square 2 的升值潛力可以從以下幾個核心維度來分析：

1. 稀缺的地段價值 (Prime Location)

- **吉隆坡金三角核心：** 位於 Bukit Bintang 核心區。隨著土地資源的枯竭，這種緊鄰成熟購物中心（Times Square）且直接連線輕軌站（Imbi Monorail）的新地塊幾乎不可複製。
- **資本增值歷史：** 歷史資料表明，緊鄰軌道交通（MRT/LRT）的房產，其升值速度通常比同區域非地鐵房高出 15-20%。

2. BBCC 經濟圈的帶動效應

- **聯動效應：** Times Square 2 緊鄰武吉免登城中城（BBCC）。BBCC 是吉隆坡近年來最大的綜合發展專案（包含 LaLaport、Zepp 音樂廳等）。
- **溢出紅利：** 隨著 BBCC 商業區的全面成熟，會引入大量高薪白領和商務人士，這種“叢集效應”會拉動周邊房價，Times Square 2 作為價格相對更具吸引力的替代方案，升值空間明顯。

3. 旅遊業的復甦與民宿溢價

- **地標：** 原有的 Berjaya Times Square 本就是吉隆坡最著名的**民宿**酒店地標之一。新樓（Times Square 2）的出現會吸引那些追求更高品質、更新設施的遊客。
- **現金流支撐房價：** 高租金回報率是房價上漲的“墊腳石”。當一個單位的租金足以覆蓋月供並有盈餘時，其二手市場的轉手價格自然會水漲船高。

91. 物業管理費是多少？

答案

根據最新開發商資料及行業報告，Times Square 2 的預估物業管理費用標準如下：管理費（Service Charge）：**預計為每平方英尺 RM0.66。**

儲備金（Sinking Fund）：管理費的 10%（即每平方英尺約 RM0.07）。總計費用：合計每平方英尺約 RM0.73。

92. 購買時需要繳納的印花稅和律師費？

答案

開發商（Berjaya）目前通常會免除（Free）買賣合同和貸款協議的律師費

93. 開發商是否提供租管服務 (Property Management) ?

答案

~~Berjaya~~ Times Square 2 的核心賣點之一就是其提供的“一站式”租賃管理方案。

開發商 Berjaya Property 並不是親自下場管理，而是透過與Berjaya旗下的專業的第三方管理公司合作，為業主提供全方位的託管服務。

1. 官方合作伙伴: KAITE Property Management

目前該專案的指定管理合作伙伴是 KAITE。他們專門針對武吉免登 (Bukit Bintang) 區域的民宿 (Short-term Rental) 市場進行運營。

2. 租管服務包含的內容

- 如果您選擇加入托管計劃，他們通常提供“甩手掌櫃”式的服務：
- 室內設計與裝修： 提供符合民宿標準的精裝修和傢俱配套（需額外購買配套，但可拎包入住）。
- 多平臺推廣： 在 Airbnb, Booking.com, Agoda 等平臺進行房源釋出和定價最佳化。
- 客房服務： 包括住客登記 (Check-in/out)、清潔、床品洗換和日常維修。
- 財務報表： 每月為業主提供收入明細賬單，並定期結算淨利潤。

3. 分成模式 (參考)

在馬來西亞這類核心地段，常見的管理分成模式通常有以下兩種：

. 利潤分成 (Profit Sharing)： 最常見模式。通常是 80/20 或 75/25（業主拿大頭），管理公司從總收入中扣除平臺費和清潔費後，提取一定比例作為管理費。

. 固定租金 (Fixed Return)： 較少見，通常僅限特定單位或特定合約期。

4. 為什麼選擇官方託管？

- 合法性： 商業產權 (Commercial Title) 經營民宿在吉隆坡雖然普遍，但由開發商指定的公司管理，在物業協調（如遊客使用大廳、電梯管控）上會更順暢。
- 集中化： 大規模的集中管理可以降低平均維護成本，且在預訂平臺上擁有更高的排名。

94. 這裡的租客群體主要是哪些人？

答案

憑藉 Times Square 2 優越的地理位置和 TOD（交通導向開發）概念，這裡的租客群體非常多元化，主要集中在以下五類人：

1. 遊客與數字遊民 (Airbnb 核心群體)

這是最主要的客源。

- **特徵：** 來自亞洲, 歐洲, 美洲和東南亞的短期遊客。
- **原因：** 專案透過連廊直通 Imbi 單軌站，5 分鐘即可到達武吉免登 (Bukit Bintang) 和柏威年廣場 (Pavilion)，是旅遊居住的“黃金地段”。

2. 金融區白領 (TRX 職員)

- **特徵：** 在 TRX（敦拉薩國際貿易中心）上班的本地精英或外籍員工。
- **原因：** TRX 距離這裡僅一站路或幾分鐘車程。相比 TRX 內部昂貴的租金，Times Square 2 提供了價效比極高的高階替代方案。

3. 企業外派人員 (Expats)

- **特徵：** 跨國公司駐吉隆坡的員工。

- **原因：**他們看重酒店式管理、24 小時安保以及 41 樓的無邊際泳池等高階設施。緊鄰的 LaLaport 和購物中心也滿足了他們對國際化生活方式的需求。

4. 醫療旅遊群體

- **特徵：**前往 太子閣醫學中心 (Prince Court) 或同善醫院就醫的患者及家屬。
- **原因：**吉隆坡是著名的醫療旅遊城市，患者家屬通常需要租住 1-3 個月、具備廚房功能的高階公寓，以便照顧病患。

5. 本地年輕都市人

- **特徵：**在市中心創業或從事創意產業的年輕人。
- **原因：**他們追求“無車生活”(Car-free lifestyle)，利用發達的軌道交通通勤。專案提供的小戶型 (488-678 sq. ft) 非常符合單身或新婚夫婦的審美和預算。

95. 外國人可以在此購房嗎？

答案

外國人絕對可以在 Times Square 2 購房，但必須遵守馬來西亞政府針對外籍買家設定的法律門檻和程式。

以下是外籍人士在此購房的關鍵點：

1. 購房門檻（最低價格限制）

在吉隆坡（專案所在地），外籍人士購買房產的最低價格門檻通常為 100 萬令吉 (RM 1,000,000)。

- **Times Square 2 的情況：**該專案部分大戶型單位（如 2 房或 3 房）的售價超過 RM 1M，這些單位是外籍人士可以直接購買的。
- **注意：**如果單位售價低於 RM 1M，除非您持有特定的簽證（如部分 MM2H 類別可能在特定州屬有較低門檻，但吉隆坡目前普遍維持在 100 萬），否則無法購買。

2. 土地所有權性質

- **永久地契 (Freehold)：**這是一個核心優勢。Times Square 2 是永久地契專案，這意味著作為外國人，您可以永久擁有該房產及土地的所有權，沒有租借年限的限制。

3. 必須申請“州政府批准”(State Consent)

外籍人士購房流程中比本地人多一個步驟：

- 您的代表律師需向吉隆坡土地局申請“外籍人士置產許可”。
- 耗時：通常需要 3 到 6 個月。
- 費用：需繳納一筆法定的行政徵費 (Levy)。

4. 銀行貸款 (Financing)

外籍人士可以在馬來西亞申請房貸：

- **貸款額度 (LTV)：**通常在 50% 至 70% 左右，取決於您的財務證明以及是否持有大馬工作準證或 MM2H 簽證。
- **開發商分期：**由於專案預計 2027/2028 年完工，您也可以按照工程進度分階段付款。

5. 與 MM2H（第二家園）掛鉤

如果您計劃申請 MM2H 簽證（銀、金或鉑金級），在 Times Square 2 購買符合價格要求的單位可以滿足該簽證的“強制購房”要求。

總結：

只要您選擇的單位價格在 100 萬令吉或以上，您就可以合法地以個人名義 100% 擁有。

96. 外國人購房的最低門檻（價格）是多少？

答案

由於 Times Square 2 位於 吉隆坡聯邦直轄區 (Kuala Lumpur)，其具體的最低價格要求如下：

1. 吉隆坡 (KL) 的標準門檻

- **最低價格：**100 萬令吉 (RM 1,000,000)。
- **適用型別：**包含像 Times Square 2 這樣的服務式公寓 (Serviced Apartment)。只要單套物業的價格達到或超過 100 萬令吉，外國人即可合法擁有 100% 產權。

97. 這一帶的房產容易變現嗎（流動性）？

答案

Times Square 2 位於吉隆坡武吉免登 (Bukit Bintang) 的核心地段，從地理位置和資產屬性來看，其變現潛力（流動性）較強，但由於該專案仍在建設中（預計 2027 年第四季度交房），目前主要處於一手交易階段，二手市場的真實流動性需待完工後觀察。

以下是影響該專案變現能力的幾個關鍵維度：

1. 核心地理位置與人流量

- **黃金地段：**專案位於 Jalan Imbi，緊鄰 Berjaya Times Square 商場和 BBCC（武吉免登城中心），屬於吉隆坡金三角核心區。
- **高人流量：**這一帶是著名的旅遊和商業區，成熟的商圈確保了房產對投資者和自住者的持續吸引力。

2. 卓越的交通連線性

- **公共交通樞紐：**專案緊鄰 Imbi 單軌火車站，並可透過連橋直達 Hang Tuah LRT/MRT 站和國際跨國巴士站（去新加坡和泰國）。這種交通導向型開發 (TOD) 專案在轉手市場通常比普通房產更具流動性。
- **步行生活圈：**步行即可到達 Pavilion KL、LaLaport BBCC 和阿羅街 (Jalan Alor)，極大地提升了租售吸引力。

3. 靈活的投資屬性

- **租賃需求強勁：**專案支援 Airbnb 短租運營，預計投資回報率 (ROI) 可達 8%。高租金回報通常會吸引更多尋找現金流的投資者，從而加速轉手。
- **多元化戶型：**提供 1 至 3 房及雙鑰匙戶型 (Dual-key)，增加了租賃和未來出售的靈活性。

4. 變現的潛在挑戰

- **持有成本：**作為永久地契 (Freehold) 的高階服務式公寓，其價格範圍在 RM 59 萬至 RM 265 萬之間，高總價可能會限制一部分本地買家的承接能力。

98. 吉隆坡時代寓所 (Times Square 2) 的“黃金地段”優勢是否被誇大？

答案

針對“**吉隆坡時代寓所**” (Times Square 2) 的“黃金地段”優勢，是否被誇大取決於你的投資目標。從客觀地理和交通資料來看，它的地段優勢是真實的，但在居住品質和稀缺性方面確實存在被營銷話術美化的成分。

以下是該地段優勢的深度拆解，幫助你平衡開發商的宣傳與現實情況：

1. 核心優勢：真實而非誇大

- **極致的軌道交通連線：**專案緊鄰 Imbi 單軌站，並透過連橋直達 Hang Tuah 交通樞紐（LRT/MRT）。在吉隆坡，真正做到“下樓即車站”的專案並不多，這對於依賴公交的租客和 Airbnb 遊客是核心賣點。
- **成熟的商圈配套：**步行範圍內覆蓋了 Berjaya Times Square、LaLaport BBCC 以及稍遠一點的 Pavilion KL。這種生活便利性是武吉免登（Bukit Bintang）核心區的標配，確實屬於“黃金地段”。
- **永久地契（Freehold）：**在吉隆坡市中心（KLCC/Bukit Bintang），許多核心地段的新房是租賃地契（Leasehold），Times Square 2 的永久地契身份在長期持有和資產保值上具有實際優勢。

2. 可能被“最佳化”的營銷槽點

- **環境噪聲與擁堵：**開發商強調“城市活力”，但現實是 Jalan Imbi 是吉隆坡最擁堵、最繁忙的路段之一。這意味著住戶可能面臨長期的交通噪聲和空氣汙染，對於自住者（尤其是追求安靜環境的人）來說，這個“黃金地段”的體驗會打折扣。
- **競爭極其激烈：**該地段雖好，但周邊新公寓供應量巨大。北有 TRX（如 Core Residence），南有 BBCC（如 Lucentia），這些專案在品牌溢價和設施規格上可能更高。在二手變現或租金戰中，Times Square 2 的“地段優勢”會被周邊同質化競爭攤薄。
- **“務實”而非“豪宅”：**相比 TRX 的金融精英定位，Times Square 2 更偏向商業/實用型。如果你期待的是類似於 Pavilion Residences 那種頂級豪宅的升值爆發力，其地段的“溢價空間”可能被高估了。

總結建議

地段確實好，但並非唯一。它的優勢在於“TOD（交通導向）+ 永久地契 + Airbnb 友好”的實用屬性。

- 如果你是投資者：它的地段能保證基本的租金需求和轉手流動性，優勢是客觀的。
- 如果你是自住者：需要實地感受當地的喧囂程度，地段的“繁華”可能成為居住的“負擔”

99. 目前的認購率如何？

答案

根據最新的市場動態和相關報告，吉隆坡時代寓所（Times Square 2）的整體認購率表現不俗：

- 官方資料（截至 2025 年底）：根據 The Star 2025 年 11 月的報道，該專案的認購率已達到 **75%**。
- 推介初期表現：在 2024 年 5 月正式啟動銷售時，開發商成功（Berjaya Property）披露第一階段推出的 375 個單位在短時間內就獲得了 50% 的預訂。

專案進度與庫存：

- 該專案共包含 629 個服務式公寓單位，預計將於 2027 年 10 月左右完工。
- 截至 2026 年 4 月，主流房產平臺如 PropertyGuru 和 iProperty 上的掛牌單位數約為 40 餘個，表明大部分單位已被認購，剩餘單位多集中在特定戶型。

認購熱度背後的主要原因：

1. **定價優勢：**起售價約從 RM 60 萬（488 平方英尺）起，相比武吉免登其他動輒百萬令吉的專案，門檻較低，吸引了大量本地投資者。
2. **戶型針對性強：**約一半的單位為小戶型（1 房），精準對標追求 8% 預計租金回報率的 Airbnb 短租市場。
3. **高連線性：**100 米直達 Imbi 單軌站，且配有連橋通往 Berjaya Times Square 和 LaLaport BBCC，是典型的交通導向型專案

100. 投資期大概需要多久可以看到收益？

答案

投資吉隆坡時代寓所（Times Square 2）這類處於建設階段的吉隆坡核心區房產，收益主要分為現金流收益（租金）和資本增值（房價上漲）。

由於該專案預計在 2027 年第四季度完工，你的投資時間表大致可分為以下三個階段：

1. **建設期（現在 - 2028 年）：零收益，僅有賬面增值**

- **收益狀態：**此階段沒有現金流入，只有賬面價值的波動。
 - **邏輯：**通常隨著工程進度（如封頂）和周邊配套（如 BBCC 進一步成熟）的完善，開發商後期單位的售價會調高。早期買入者的“收益”體現在買入價與交房時市價的差額。
2. **運營初期（2028 – 2030 年）：開始看到租金收益**
- **收益狀態：**開始產生現金流。
 - **邏輯：**交房後的前兩年是“磨合期”。如果你經營 Airbnb 短租，通常需要 **6-12 個月**來積累好評和排名。
 - **預期回報：**根據開發商預測及周邊行情，經營良好的 Airbnb 單位預計可達到 **7%-9% 的毛租金回報**。扣除管理費、水電和平臺佣金，淨收益通常在 6%-8% 左右。
3. **成熟期（2031 年以後）：實現資本增值收益**
- **收益狀態：**最佳退出時機。
 - **邏輯：**在馬來西亞，通常持有房產 5 年以上 才能規避較高的房產盈利稅（RPGT）。
 - **變現點：**到 2032 年左右，專案周邊的基礎設施（如 TRX 全面運營、捷運線路完全整合）已經定型。此時出售，可以實現累計的資本增值。

101. 相比周邊專案，價效比如何？

答案

在武吉免登（Bukit Bintang）商圈，Times Square 2 (TS2) 的定位非常清晰：它是典型的“入門級投資品”。相比周邊的 TRX（敦拉薩國際貿易中心）和 BBCC（武吉免登城中心），它的價效比可以總結為：准入門檻最低，但居住品質和溢價空間略遜。

以下是具體的對比分析：

1. **價格門檻：Times Square 2 佔絕對優勢**
 - Times Square 2：單價約 RM 1,400 – RM 1,700 每平方英尺。起步價約 RM 65 萬。
 - TRX 區域（如 Core Residence）：單價通常在 RM 2,400 – RM 3,000 以上。
 - BBCC 區域（如 Lucentia/SWNK）：單價約 RM 1,700 – RM 1,900。
 - **結論：**Times Square 2 的單價比周邊競品便宜了 25% – 40%。對於預算有限、想在核心區“佔位”的投資者，價效比極高。
2. **租金回報率（ROI）：Times Square 2 潛力較高**
 - **邏輯：**租客（尤其是 Airbnb 遊客）通常更看重地段和交通，而不是公寓是否屬於奢華品牌。
 - **對比：**TS2 租金雖可能略低於 TRX 的高階公寓，但由於買入成本極低，其租金回報率（預計 7-8%）往往比單價極高的豪宅更漂亮。
3. **居住品質與配套：TS2 較平庸**
 - **TRX/BBCC：**屬於大規模綜合體開發，擁有全新的街道規劃、大型公園和更高階的商場配套（如 The Exchange TRX）。
 - **Times Square 2：**屬於單棟建築擴建專案，周邊環境較為老舊、擁擠，且缺乏大型綠化空間。
 - **結論：**如果你追求的是“高大上”的資產價值或自住舒適度，BBCC 或 TRX 的價效比（質價比）更高

4. 關鍵指標對比表

指標	Times Square 2	BBCC (如 SWNK House)	TRX (如 Core Residences)
地契	永久 (Freehold)	租賃 (Leasehold)	永久/租賃均有
准入門檻	低 (RM 60 萬+)	中 (RM 80 萬+)	高 (RM 120 萬+)
交通	極佳 (單軌/LRT/MRT)	極佳 (樞紐站)	極佳 (MRT 中轉站)
目標人群	旅遊短租、白領商務、時尚住戶金融精英、跨國高管		
稀缺性	一般	高 (大規模綜合體)	極高 (金融區)

核心結論:

- 追求“現金流”和“低總價”：Times Square 2 價效比最高，是典型的“以小博大”。

102. 該專案是否取得開發許可 (APDL) ?

答案

吉隆坡時代寓所 (Times Square 2) 已經取得了 APDL 開發許可，這是它能夠合法進行公開銷售和簽約的前提。在馬來西亞，APDL (Advertising Permit and Developer's License) 是開發商非常重要的合規指標，它包含了該專案的廣告準證、執照編號以及受政府監管的有效期。

以下是該專案 APDL 的核心關鍵點 (參考開發商公開資訊)：

- 開發商：**Berjaya Times Square Sdn Bhd (屬於 Berjaya 成功集團旗下)。
- APDL 狀態：**已獲得批准。這意味著專案的售價、預計竣工日期以及宣傳內容都已在馬來西亞住房和地方政府部 (KPKT) 備案並受其監管。
- 重要意義：**有了 APDL，購房者簽署的買賣協議 (SPA) 受《房屋發展法令》(HDA) 保護，你的首付款和後續進度款將進入受監管的 HDA 託管賬戶，資金只能用於該專案的建設，安全性較高

103. 開發商的違約賠償條款如何規定的？

答案

對於 Times Square 2 這種屬於 HDA (房屋發展法令) 監管的服務式公寓，其買賣協議 (SPA) 必須採用馬來西亞政府規定的標準合同模板 (通常為 Schedule H)。

這意味著開發商在延期交房時的賠償責任是法律強制規定的，而非開發商自行制定。以下是核心條款規定：

1. 逾期交房賠償金 (LAD)

如果開發商未能在合同約定的日期內交付空置佔有權 (Vacant Possession, 簡稱 VP)，必須支付逾期賠償金 (Liquidated Ascertained Damages)：

- 計算公式：**房價的 10% (年率) × 逾期天數 / 365 天。
- 賠償基數：**以買賣協議 (SPA) 中的全額房價為準，而不是你的首付款或已支付的款項。
- 起算點：**從 SPA 簽署日期後的 36 個月 (3 年) 或 48 個月 (4 年) 屆滿之日算起 (具體視專案規模而定，TS2 通常為 48 個月)。

2. 公共設施延遲賠償

除了住宅單位，如果公寓的公共設施 (如泳池、健身房) 未按時完工，開發商也需賠償：

- 計算公式：**剩餘應付管理費的 10% (年率) × 逾期天數 / 365 天。

3. 賠償款的支付方式

- 通常在交房（交付鑰匙）的那一刻，開發商就應該將累計的賠償金直接支付給業主。
- 如果開發商拒絕支付，業主可以向房屋仲裁庭（Homebuyer Tribunal）提出申訴（只要賠償額不超過 RM 50,000，手續非常簡便且成本極低）。

4. 關鍵陷阱提醒：

- **Extension of Time (EOT)：**開發商有時會透過法律途徑向政府申請“延長工期”。如果政府批准了 EOT，那麼合法的交房期限就會順延，這段延長時間內業主是拿不到賠償的。
- **確認 SPA 簽署日期：**賠償金的計算是以你簽署 SPA 的日期為準，而不是你支付定金（Booking Fee）的日期。

105. 樓宇管理委員會（JMB）何時成立？

答案

根據馬來西亞的《2013 年分層管理法令》（SMA 2013），共管機構（Joint Management Body, 簡稱 JMB）通常是在發展商將分層物業的空置單位移交給買家（交屋/Vacant Possession）後的 12 個月內 召開第一次會議成立的。

106. 房產交接時需要檢查哪些細節？

答案

在馬來西亞進行房產交接（Vacant Possession, VP）時，缺陷檢查（Defect Liability Period, DLP）是保護購房者權益的關鍵步驟。

以下是交接房產時需要重點檢查的四大細節：

1. 基礎結構與表面(The Shell)

- **牆壁與天花板：**檢查是否有裂縫、水印（可能漏水）、空鼓（輕輕敲擊聽聲音）或油漆不均。
- **地板：**地磚是否平整、有無碎裂；敲擊瓷磚檢查是否有“空心”現象，避免未來脫落。

2. 機電與水務 (Utilities)

- **電路測試：**帶一個插座測試儀或手機充電器，檢查每個插口是否有電；確保所有燈座開關順暢。
- **供水與排水：**
 - *開啟所有水龍頭，檢查水壓是否正常。
 - *將洗手盆和地漏灌滿水後排掉，觀察排水速度（檢查是否有建築垃圾堵塞）。
 - *重點： 檢查馬桶沖水功能，以及周圍是否有滲水痕跡。

3. 門窗與五金 (Openings)

- **密封性：**窗戶閉合時是否嚴絲合縫，能否阻擋雨水滲入。
- **流暢度：**所有房門、櫥櫃門及推拉窗是否開關順暢，有無異響。
- **鑰匙：**核對開發商提供的每一把鑰匙，確保都能正常鎖上和開啟。

4. 規格對賬 (Inventory Check)

- **核對契約（SPA）：**拿出買賣合約裡的附件清單（Schedule），核對天花板高度、地磚材質、插座數量、以及附贈的冷氣或家電型號是否與承諾一致

107. 質量缺陷責任期（DLP）是多久？

在馬來西亞，受《1966 年房屋發展法令》（HDA）**受保護的住宅房產**（包括 Times Square 2 等公寓專案），標準質量缺陷責任期（DLP）通常為 24 個月。

這段時間相當於新房的“保修期”，從開發商向您交付空房（Vacant Possession）並移交鑰匙之日起計算。

1. **核心時間線**

- **保修時長：**24 個月。
- **計算起點：**從交付空屋（VP）通知日期後的 14 天或領鑰匙當天起算（以較早者為準）。
- **維修時限：**一旦您以書面形式通知開發商缺陷，開發商必須在 30 天內 修復完畢。

2. **針對不同型別的保障**

- **一般缺陷：**涵蓋 24 個月內的漏水、瓷磚破裂、油漆剝落等可見缺陷。
- **潛在/隱藏缺陷（Latent Defects）：**對於無法透過肉眼檢查發現的結構性問題，根據 2018年修訂後的《限制法令》，業主在發現缺陷後的 3 年內仍有權提出訴訟，前提是該缺陷在交房後的 15 年內顯現。

108. **如果專案延期交房，賠償標準如何？**

答案

如果 Times Square 2 或其他受《房屋發展法令》（HDA）保護的馬來西亞住宅專案延期交房，開發商必須支付延期交房賠償金（Liquidated Ascertained Damages, 簡稱 LAD）。

1. **賠償標準**

- 根據標準買賣合約（Schedule H），賠償標準分為兩部分：
- 住宅單位（Parcel）：按年利率 10% 乘以房產價格計算，按天計費。
- 公共設施（Common Facilities）：按年利率 10% 乘以房產價格的 20% 計算，按天計費。

109. **停車位是否為獨立地契？**

答案

在馬來西亞的**分層地契**（Strata Title）框架下，停車位通常不是獨立地契，而是作為**附屬單位**（Accessory Parcel）繫結在住宅單位的主地契下。

110. **是否提供合法的住宿證明？**

針對 Times Square 2 或在馬來西亞購買這類房產，關於“合法住宿證明”的性質取決於您的具體用途：

1. **對於自住/長期租賃：完工證（CCC）**

如果您是指證明該建築符合安全標準、可以合法入住的檔案，那是 完工及合格證（Certificate of Completion and Compliance, CCC）。由馬來西亞建築師協會（PAM）或工程師協會授權的人士簽發。沒有 CCC，開發商不能移交鑰匙，您也不能合法入住或申請水電。

2. **對於外籍人士/簽證申請：水電費單或 SPA**

如果您是為了申請簽證（如 MM2H）、銀行開戶或駕照而需要“居住證明”：

- 買賣合約（SPA）：證明您是該物業的合法擁有者。
- 水電費單（Utility Bills）：在馬來西亞，名字印在電費單（TNB）或水費單上是最權威的常住證明。
- 管理處證明信：在 JMB/MC 成立後，您可以要求管理處開具一份確認您居住在該地址的證明信（Confirmation Letter）。

3. **對於民宿（Airbnb）經營：合法經營證明**

如果您問的是該專案是否允許合法經營短期出租（如 Airbnb）並開具住宿證明給房客：

- **地契類別：**Times Square 2 位於商業地契（Commercial Title）土地上，通常這類服務式公寓在吉隆坡（DBKL）框架下允許經營民宿。

- **管理規定 (House Rules)：**最終的合法性取決於 JMB 成立後製定的大樓管理細則。有些公寓會禁止短租以維護安全性。
- **開具證明：**作為個人房東，您無法提供飯店式的稅務發票，但可以透過 Airbnb 平臺提供電子收據作為行程憑證。

111. 租賃合同由哪家機構管理？

答案

在馬來西亞，**租賃合同 (Tenancy Agreement)** 本身屬於私人契約，並沒有一個專門的政府機構來“實時管理”每一份合同。

不過，根據合同的法律效力和爭議處理，主要涉及以下三個關鍵環節：

1. 法律生效機構：內陸稅收局 (LHDN)

租賃合同簽署後，最重要的步驟是加蓋印花 (Stamping)。

. 負責機構：馬來西亞內陸稅收局 (Lembaga Hasil Dalam Negeri, LHDN)。

. 作用：只有經過 LHDN 加蓋印花的合同，在法庭上才具有法律證據效力。如果發生糾紛（如租客拖欠房租），未加蓋印花的合同可能不被法庭採納。

2. 爭議仲裁機構：民事法庭 或 小額索賠法庭

如果租賃雙方發生嚴重違約：

. 欠租/驅逐：由民事法庭 (Civil Court) 管理。房東需透過律師申請法庭命令 (Writ of Distress) 來追討欠款或收回房屋。

. 押金糾紛：如果涉及金額在 RM5,000 以內，可以前往小額索賠法庭 (Small Claims Court)，無需律師即可自行起訴

3. 日常行政管理：管理辦公室 (JMB/MC)

對於像 Times Square 2 這樣的高層公寓，物業管理辦公室負責的是行政備案：

. 租客登記：為了大樓安全，房東通常需要向管理處提交租賃合同副本和租客身份證/護照影印件。

. 設施許可權：管理處根據登記資訊發放門禁卡，並確保租客遵守大樓的《管理細則》(House Rules)。

112. 是否有嚴格的消防合規證明？

答案

針對馬來西亞的這類高層建築，消防合規不是“選選項”，而是法律強制要求。Times Square 2 作為由大型開發商成功集團 (Berjaya **Properties**) 開發的 HDA 專案，必須透過極為嚴苛的消防審批流程才能最終交房。

以下是關於消防合規的三個核心保障：

1. 強制性的消防局 (BOMBA) 稽覈

在交房 (VP) 之前，專案必須獲得由馬來西亞消防局 (Bomba dan Penyelamat) 簽發的消防許可證書。這是獲取 CCC (完工與合規證書) 的先決條件。

• 設計階段：建築圖紙必須符合《1984 年統一建築法令》(UBBL) 中關於防火分割槽、逃生通道距離和排煙系統的規定。

• 驗收階段：消防局會實地測試灑水系統、感煙探測器、消防栓和防火電梯。如果沒有 Bomba 的簽字，專案絕對無法合法交房。

2. 高層建築的特定安全配置

由於 Times Square 2 屬於高密度高層建築，其配置通常包括：

• 自動噴淋系統：每個單位內部及走廊強制安裝。

• 防火門：入戶門和逃生樓梯間必須配備具備 1-2 小時耐火等級 (Fire Rated) 的重型門。

- 中央監控系統：24 小時連線至大樓安保室的火災報警系統。

3. 未來運營：年度消防執照 (FC)

一旦專案投入運營，作為商業地契下的服務式公寓 (Service Apartment)：

- 管理委員會 (JMB/MC) 必須每年向消防局申請並更新消防執照 (Fire Certificate)。
- 消防局會定期派人檢查大樓的消防泵房和滅火器是否處於可用狀態。如果合規失敗，大樓將面臨罰款甚至停業。

建議核實點：

作為購房者，你目前可以要求開發商展示 Approved Building Plans (批准的建築圖紙)，上面會蓋有消防局的批准印章。這能證明該專案的設計已經透過了最初步的消防合規稽覈。

113. 建築規劃圖是否公開？

答案

如果您目前需要確認某些具體細節（如特定的消防樓梯位置或天花板內管道走向）：首選：索取專案小冊子 (Brochure)，裡面包含比例精確的樓層平面圖。

次選：查閱您簽署的 SPA 合約附件。

1. 在專案銷售階段，開發商 (Berjaya ~~Properties~~) 在展示廳會備有由 吉隆坡市政局 (DBKL) 批准的建築計劃書。
 - **買賣合約 (SPA) 附件：**當您購房時，合約的 Schedule 1 會包含您的單位平面圖、樓層平面圖以及大樓的側檢視。這是您作為業主合法持有的“縮減版”規劃圖。
 - **展示廳查閱：**潛在買家可以要求檢視受批准的建築藍圖，以確認消防通道、公共設施位置及外牆材質。
2. 根據馬來西亞法律，開發專案在申請規劃準證 (Planning Permission) 時，必須在工地現場豎立告示牌：
 - **初步規劃：**告示牌會列出土地用途、樓層高度、單位總數等核心資料。
 - **公眾異議期：**在審批初期，DBKL 會公示專案概況，允許受影響的鄰近居民提出反饋。但一旦獲得批准，詳細的結構工程圖屬於商業機密，通常不予對外公開。

114. 開發商是否有未完成的法律訴訟？

答案

截至 2026 年 6 月，Times Square 2 的開發商——成功時代廣場有限公司 (Berjaya Times Square Sdn Bhd, 母公司為 Berjaya Assets Bhd) 目前並沒有被列入馬來西亞房屋及地方政府部 (KPKT) 的黑名單。

115. 外國人持有房產的流程複雜嗎？

對於外國人在馬來西亞（特別是吉隆坡 Times Square 2 所在地）購買房產，流程比本地人多出 2 個關鍵步驟，但只要符合門檻，整體非常系統化。

以下是針對外國人的購房流程簡化版：

1. 核心門檻：吉隆坡 (KL) 的要求

由於 Times Square 2 位於吉隆坡聯邦直轄區：

- **最低價格門檻：**外國人只能購買價格在 RM1,000,000 (100 萬令吉) 或以上的房產。
- **房產型別：**必須是商業地契下的服務式公寓 (Service Apartment) 或住宅。

2. 兩個額外的“法律步驟”

相比本地人，您需要多處理以下兩件事：

州政府批准 (State Authority Consent)：

- 在簽署買賣合約 (SPA) 後，您的律師會向吉隆坡土地局申請“外籍人士購房許可”。
- **耗時：**通常需要 3 到 6 個月。
- **費用：**在吉隆坡，這筆行政費用通常較低（約幾百至一千令吉不等）。

資金合規 (ECA)：

*如果您從境外匯款，需確保資金透過合法銀行渠道，並備註為“房產購買”。如果是申請本地貸款，通常外籍人士的貸款額度 (LTV) 最高在 50% - 70% 左右。

3. 標準購房五步驟

1. **預訂 (Booking)：**支付訂金並填寫購房表格。
2. **簽署合約 (SPA)：**通常在 14 天內簽署買賣合約。
3. **申請許可 (Consent)：**律師代辦州政府批准函（這是最耗時的環節）。
4. **繳付印花稅 (MOT)：**外國人的印花稅稅率與本地人一致，採用累進稅率。
5. **分期付款 (Progress Billing)：**對於像 Times Square 2 這樣的在建專案，根據工程進度分階段支付餘款。

4. 複雜嗎？

答案是：不複雜，但需要耐心。

因為所有的法律文書和政府申請都會由開發商指定的律師處理，您只需提供護照影印件、簽字並確保資金到位。

116. 房產轉讓的限制有哪些？

答案

對於在馬來西亞（尤其是像 Times Square 2 這樣的吉隆坡專案）轉讓房產，主要的限制取決於您的身份、持有時間以及地契條款。

以下是您需要注意的核心限制：

1. 針對外國人的“雙重限制”

由於您之前詢問過外國人購房，轉讓時需注意：

- 再次轉讓的門檻：如果您將房產賣給另一位外國人，該買家同樣必須遵守吉隆坡 100 萬令吉 的最低購買門檻。
- 州政府同意書 (State Consent)：不僅買入時需要批准，賣出時同樣需要向州政府申請轉讓許可。這通常會使交易週期比本地人之間的交易多出 2-3 個月。

2. 稅務限制：產業盈利稅 (RPGT)

這是影響利潤最大的因素。如果您在持有房產短時間內轉讓，需繳納較高的增值稅：外國人/公司：如果在持有的 5 年內 出售，RPGT 稅率為利潤的 30%；第 6 年及以後出售，稅率為 10%。

本地個人：5 年內出售稅率為 30%（逐年遞減），第 6 年起免徵。

3. 地契型別的法律限制

- 分層地契 (Strata Title) 未發出：在 Times Square 2 完工初期，地契通常還未正式分割。此時轉讓屬於“權利轉讓” (Deed of Assignment)，必須獲得開發商的同意 (Developer's Consent)。開發商可能會收取一筆行政費（通常最高不超過房產價格的 0.5% 或上限 RM500，具體視合約而定）。

4. 銀行與財務限制

- 鎖定期 (Lock-in Period)：檢查您的房貸合約。如果在 3-5 年的鎖定期內賣房並結清貸款，銀行通常會罰款

貸款總額的 2% - 3%。

- 未付清餘款：在專案建設期間（2028 年前），如果您想轉讓，必須確保已經支付了當前工程進度的所有款項，否則開發商不會批准轉讓申請。

5. 政策性限制

- 反投機政策：雖然目前吉隆坡沒有像檳城那樣的“三年內不得轉售”的硬性禁令，但政府有時會透過調整印花稅或 RPGT 來變相限制短期炒作。

117. 電、水、網路由哪個公司負責？

答案

對於位於吉隆坡的 Times Square 2 專案，水電和網路服務由以下馬來西亞國家級或主要特許經營機構負責：

1. 電力供應：國家能源 (TNB)

2. 水務供應：雪州水務公司 (Air Selangor)

- 負責機構：Pengurusan Air Selangor Sdn Bhd。
- 管理方式：
 - 總表 (Bulk Meter) 系統：高層公寓通常由管理辦公室 (JMB/MC) 透過總表統一管理。
 - 繳費：您通常會收到管理處發出的水費單，或直接根據單位內的子表向管理處繳費。

3. 網路與寬頻：多供應商選擇

- 由於該專案位於吉隆坡金三角核心地帶，且屬於現代高層建築，通常會有“光纖到戶” (FTTH) 配置。主要服務商：

Unifi (TM)：覆蓋範圍最廣，訊號最穩。

TIME dotCom：通常在高層公寓提供極高價效比的 100Mbps/1Gbps 寬頻。

Maxis Broadband：常與移動套餐捆綁。

118. 物業費用調整需滿足什麼條件？

答案

在馬來西亞，根據《2013 年分層管理法令》(Strata Management Act 2013)，無論是 Times Square 2 未來的 JMB (開發商與業主共同管理委員會) 還是 MC (管理委員會)，都不能隨意調漲物業費 (Maintenance Fee/Service Charge)。調整物業費用必須滿足以下 3 個核心條件：

1. 召開業主大會 (AGM/EGM)

管理委員會沒有權力私自決定漲價。任何費用的變動都必須在年度大會 (AGM) 或特別大會 (EGM) 上提出。

- 通知期：必須至少提前 14 天 發出正式書面通知。
- 法定人數：會議必須達到法定人數 (通常是具備投票權的業主總數的 1/4)。

2. 透過“普通決議” (Ordinary Resolution) 在大會上，調漲提案需要經過現場投票。

- 透過標準：必須獲得出席並參與投票的業主中 超過 50% 的贊成票。
- 投票許可權制：只有繳清所有管理費及欠款的業主才有權在大會上投票。

3. 合理的財務依據

管理委員會必須在大會上公開財務預算案或審計報告，證明漲價的必要性。常見理由包括：

- 最低工資標準提高導致保安和清潔成本增加。
- 主要設施 (如電梯、消防系統) 進入大修期，導致儲備金 (Sinking Fund) 不足。

- 電費（公共區域）費率調整。

119. 是否有噪音汙染影響居住體驗？

答案

建築隔音設計

為了抵消這些噪音，這類高檔服務式公寓通常會採取以下措施：

Low-E coating（低輻射鍍膜）塗層玻璃窗：只要關上窗戶，**高質量的隔音玻璃**可以降低的外部噪音。

建築高度：專案樓高 41 層。通常選擇 15 層以上 的單位，地面的嘈雜聲會顯著減弱，但空氣中傳播的交通依然會有一點點的雜聲。

120. 周邊未來的規劃會不會影響採光？

答案

周邊未來的規劃是不會影響到 Time square 2 的房子的採光。

121. 是否可以自由改裝房間結構？

答案

A) 如果你追求極高的空間自由度, 建議在樣板間諮詢銷售人員：“哪些牆是 Shear Wall（承重牆）？”通常在戶型圖上, 加粗發黑的線條代表不可動的部分。

122. 買 Time square 2 可以申請永久居留嗎？

答案

在馬來西亞，單純透過購買房產（如 Times Square 2）是無法直接申請或獲得永久居留權（PR/紅卡）的。

1. 購房與身份的關係

- **非 PR 途徑：**購買房產並不能讓您跳過移民局的 PR 稽覈流程。根據馬來西亞法律，外國人購買房產僅代表您擁有該物業的永久所有權（Freehold）。
- **PR 的申請門檻：**獲得馬來西亞 PR 通常需要透過高額投資者計劃（在銀行定存至少 200萬美元並保持 5 年）、專家計劃、或與本地人結婚並在大馬居住滿 5 年以上。

2. 替代方案：大馬第二家園計劃（MM2H）

. 大多數購房者會選擇透過 MM2H 計劃 來實現長期居住：

簽證性質：這是一種長期社交訪問簽證（有效期通常為 5 至 20 年，可續簽），允許您長期居留並無限次出入境，但它不是 PR。

3. 外國人購房門檻

即使不申請任何簽證，您依然可以購買 Times Square 2，但需符合吉隆坡的最低門檻：

. 價格限制：在吉隆坡，外國人購房的最低價格門檻為 100 萬令吉。

. 州政府批准：買家需支付一筆費用以獲得州政府的購房同意書（State Consent）。

122. 預計年持有成本（租金收益減去物業費等）是多少？

答案

以該專案最熱門的 488 平方英尺（1 房） 戶型為例，假設總價約為 RM 650,000。在計算“淨收益”時，我們需要區分短租（Airbnb）和長租兩種模式，因為它們的運營成本完全不同。

以下是為您測算的預計年持有成本與收益：

1. 核心持有成本（固定年支出）

無論房子是否租出，您每年必須支付的費用：

- 物業費 + 儲備金（Maintenance Fee & Sinking Fund）：預計 RM 0.73/sqft。
 - $488 \text{ sqft} \times \text{RM } 0.73 \times 12 \text{ 個月} = \text{RM } 4,275$
- 門牌稅（Assessment Rates）：吉隆坡商業地契服務式公寓標準。
 - 預計年支出 = RM 1,800
- 地稅（Quit Rent / Parcel Rent）：
 - 預計年支出 = RM 100
- 火險（Fire Insurance）：
 - 預計年支出 = RM 350
- 固定支出合計：約 RM 6,525/年

2. 兩種收益模式測算（扣除成本後）

模式 A：短租（Airbnb）—— 高收益，高管理成本

- 預計年毛收入：RM 58,500（按平均房價 RM 250，入住率 65% 計算）
- 變動運營成本（水電網費 + 20% 託管費）：約 RM 17,700
- 減去固定支出：RM 6,525
- 🏠 預計年淨收益：約 RM 34,275
- 🏠 淨回報率(ROI)：約 5.2% - 5.5%

模式 B：長期租賃 —— 收益穩定，低維護

- 預計年毛收入：RM 33,600（按月租 RM 2,800 計算）
- 變動運營成本：0（水電由租客承擔，無需託管費）
- 減去固定支出：RM 6,525
- 🏠 預計年淨收益：約 RM 27,075
- 🏠 淨回報率(ROI)：約 4.1% - 4.3%

123. 買 Time square 2 可以申請第二家園 mm2h 嗎?

答案

購買 Times Square 2 可以申請馬來西亞第二家園計劃 (MM2H)，但必須確保您選擇的單位總價符合您所申請的 MM2H 組別對應的最低房產購買門檻。

根據 2024 年底及 2025 年實施的 MM2H 新三級制 (Silver, Gold, Platinum)，房產購買已成為強制性要求。以下是申請的關鍵條件：

1. 對應組別的房產價格門檻

根據聯邦政府的 MM2H 規定，房產價值必須滿足以下最低標準：

- **白銀組 (Silver)：**房產價格必須達到 RM 600,000 或以上。
- **黃金組 (Gold)：**房產價格必須達到 RM 1,000,000 或以上。
- **白金組 (Platinum)：**房產價格必須達到 RM 2,000,000 或以上。

Times Square 2 的起售價約在 RM 60 萬左右，因此該專案的大部分單位都能滿足 Silver 組別的准入要求。如果您購買的是更大或更高價的單位，則可用於申請更高等級的簽證。

2. 申請 MM2H 的核心要求

除了購買房產，您還需要滿足以下財務和個人條件：

- **固定存款 (Fixed Deposit)：**
 - Silver: 15 萬美金 (約 RM 67.5 萬)。
 - Gold: 50 萬美金 (約 RM 225 萬)。
 - Platinum: 100 萬美金 (約 RM 450 萬)。
- **持有期要求：**根據新規，透過 MM2H 購買的房產必須持有至少 10 年。
- **年齡要求：**主申請人需年滿 25 歲。
- **居留時間：**主申請人或配偶每年需在馬來西亞累計居住至少 90 天。

3. 操作流程建議

- **預售屋 (Off-plan) 適用：**MM2H 允許使用尚在建設中的房產 (如 Times Square 2) 進行申請。
- **存款提取：**在簽證獲批一年後，您可以申請提取最高 50% 的固定存款 用於支付房款、醫療或大馬境內旅遊開支。

124. 怎樣辦和申請第二家園 mm2h 嗎?

答案

房地產仲介公司會有專業的團隊幫你申請第二家園

從 2024 年起，馬來西亞第二家園計劃 (MM2H) 已全面更新為新三級制 (鉑金、黃金、白銀)，並且購買房產已成為強制性要求。由於政策規定個人不能直接申請，你必須透過受官方許可的 MM2H 代理機構遞交申請。

以下是為您整理的 2026 年最新申請指南：

1. 選擇對應的組別

你需要根據自己的財務預算選擇一個組別。Times Square 2 的房價約從 RM100 萬起，通常符合“白銀組”的要求。

組別	房產購買要求 (強制)	定期存款要求 (FD)	簽證年限
鉑金 (Platinum)	RM 200 萬 或以上	100 萬美金	20 年 (可續簽)
黃金 (Gold)	RM 100 萬 或以上	50 萬美金	15 年 (可續簽)
白銀 (Silver)	RM 60 萬 或以上	15 萬美金	5 年 (可續簽)

2. 申請流程（步驟說明）

整個申請過程通常需要 2 到 5 個月：

1. **聯絡授權代理：**由於官方不再接受個人遞交，房地產仲介公司會有專業的團隊幫你申請第二家園。
2. **準備資料與遞交：**代理會協助你準備護照副本、無犯罪證明（6 個月內有效）、財務證明等，並提交至一站式中心。
3. **獲得條件批准函（CAL）：**內政部和移民局稽覈透過後，會發出一封原則性批准信。
4. **入境辦理後續：**收到 CAL 後，你需在 3 個月內 入境馬來西亞完成以下事項：
 1. 在本地銀行開設定期存款賬戶。
 2. 在指定診所進行體檢。
 3. 購買本地醫療保險。
 4. 領取簽證與買房：簽證貼籤後，你擁有 12 個月的時間 來簽署正式的購房協議（SPA）以維持簽證有效性。

3. 核心申請門檻

- 年齡：主申請人必須年滿 25 歲。
- 居住要求：主申請人或配偶每年需在馬來西亞累計居住至少 90 天。
- 房產鎖定期：所購房產在 10 年內 不得出售，除非是由於“以小換大”的升級需求。

4. 費用預算

除了購房和存款，你還需預算以下政府費用：

- 單次參與費：約 RM 3,000 至 RM 5,000（視組別而定）。
- 代理費：根據 2026 指南，白銀組代理費約 RM 40,000，鉑金組約 RM 70,000。

125. 申請第二家園 mm2h 需要什麼條件嗎？

答案

根據 2024 年底起實施的“三級制”新規，申請馬來西亞第二家園（MM2H）的門檻較以往有顯著變化。目前，購買房產已成為強制性條件。

以下是申請 MM2H 必須滿足的四大核心條件：

1. 組別財務門檻（三選一）

您需要根據預算選擇其中一個組別，Times Square 2 的單位通常能滿足“白銀組”的購房要求。

申請組別	定期存款 (FD)	強制買房最低價	簽證有效期
白銀組 (Silver)	15 萬美金 (約 RM 67 萬)	RM 60 萬 或以上	5 年 (可續簽)
黃金組 (Gold)	50 萬美金 (約 RM 225 萬)	RM 100 萬 或以上	15 年 (可續簽)
白金組 (Platinum)	100 萬美金 (約 RM 450 萬)	RM 200 萬 或以上	20 年 (可續簽)

2. 個人身份條件

- 年齡限制：主申請人必須年滿 25 歲或以上。
- 居住要求：主申請人（或配偶）每年必須在馬來西亞累計居住至少 90 天。
- 家庭成員：可攜帶配偶、21 歲以下子女以及 60 歲以上的父母作為附屬申請人。

3. 房產持有規則

- 10 年鎖定期：透過 MM2H 購買的房產（如 Times Square 2）在 10 年內不得轉售。
- 例外情況：僅允許“以小換大”，即賣掉舊房後立即購買價格更高的房產。

4. 必備檔案與合規

- **無犯罪記錄證明**：由原籍國政府出具（有效期通常為 6 個月）。
- **醫療檢查**：需在馬來西亞指定的診所進行體檢併合格。
- **醫療保險**：必須購買大馬本地認可的醫療保險（60 歲以上或有健康問題的申請人可能有豁免或特殊條款）。

💡 關鍵提醒

- **代理制度**：現在不能個人直接去視窗申請，必須透過 MOTAC 認證的持牌代理機構遞交資料。
- **存款提取**：在簽證獲批一年後，您可以提取最多 50% 的定存 用於在馬來西亞支付房款（如 TS2 的分期款）、醫療費或境內旅遊。

您是打算先購買 Times Square 2 的單位後再啟動簽證申請，還是希望同步進行？建議您先確認選中的房號價格是否已達到 RM 100 萬 這一白銀組底線。

126. 吉隆坡時代寓所(Times Square 2) 有什麼優點？

答案

根據 Times Square 2 (TS2) 的專案定位和目前武吉免登 (Bukit Bintang) 的市場行情，其核心優點可以概括為以下五個方面：

1. 極致的交通連線性 (TOD 優勢)

這是該專案最大的賣點。

- **雙軌交匯**：透過行人連橋直達 Imbi 單軌站，並可步行至 Hang Tuah 樞紐站（連線 LRT Ampang 線和 MRT 2 號線）。
- **全天候連橋**：專案設有專用連橋直通 Berjaya Times Square 商場及 LaLaport BBCC，住戶無需日曬雨淋即可享受周邊商業配套。

2. 核心區稀缺的“永久地契” (Freehold)

在吉隆坡市中心（金三角地帶），許多大型綜合體（如 BBCC 或部分 KLCC 專案）是租賃地契 (Leasehold)。TS2 擁有永久地契，這在長期資產保值和未來變現（二手轉賣）時，通常比租賃地契更具吸引力。

3. 入門門檻低，投資屬性強

- **低總價**：相比周邊 TRX 或 KLCC 動輒百萬起跳的房價，Times Square 2 約 RM 60 萬起 的門檻非常親民。
- **Airbnb 友好**：專案設計完全針對短租市場，提供 1 房到 3 房以及雙鑰匙 (Dual-key) 戶型，能夠最大化租金收益。

4. 強大的生活配套 (成熟商圈)

- **下樓即商場**：緊鄰吉隆坡歷史悠久、人流量極大的 Berjaya Times Square 室內遊樂園和商場。
- **醫療與教育**：靠近同善醫院、太子閣醫療中心 (Prince Court)，周邊還有多所國際學校，租客群體多樣化（涵蓋遊客、醫療旅客和外籍員工）。

5. 高預估租金回報率 (ROI)

得益於其優越的地理位置，該區域的短租需求常年旺盛。

- 根據周邊同類房產測算，經營良好的單位預計可達到 **7% - 9% 的毛租金回報率**，對於追求現金流的投資者來說價效比很高。

總結

Times Square 2 的優點是“穩”且“靈”。它靠成熟的地段和交通保證了流動性，又透過小戶型和永久地契降低了風險

127. 吉隆坡時代寓所 (Times Square 2) 附近有什麼美食？

答案

吉隆坡時代寓所 (Times Square 2) 地處吉隆坡武吉免登 (Bukit Bintang) 與燕美路 (Jalan Imbi) 交匯的核心地段，周邊的美食選擇極其豐富，涵蓋了從老字號街頭小吃到商場內的精緻餐飲：

1. 燕美路 (Jalan Imbi) 老字號美食

新峰肉骨茶 (Sun Fong Bak Kut Teh)：吉隆坡最著名的肉骨茶店之一，以濃郁的藥材味和 celebrity (明星) 牆聞名，是遊客和本地人的打卡聖地。

永興城茶室 (Restoran Win Heng Seng)：這是一個彙集了多種檔口的茶室，推薦這裡的豬雜粉、豬腸粉和魚頭米，非常有老吉隆坡的風味。

海外天大飯店 (Oversea IMBI Restaurant)：老牌粵菜館，其叉燒被公認為吉隆坡的一絕。

2. 成功時代廣場 (Berjaya Times Square) 商場內美食

- **Luna Luna**：位於 LG 層，主打馬來西亞與西式融合菜，特色是黃油 Percik 雞肉飯 (Buttermilk Percik Chicken Rice)，量大且價格親民。
- **古文茶 (Tea Garden)**：提供地道的南洋美食，如咖哩雞飯、招牌羅惹 (Rojak) 和炭烤麵包，是閒聊小憩的好去處。
- **李大姐重慶小面 (Chong Qing Noodles)**：如果您想換換口味，這裡提供地道的重慶酸辣粉和牛肉麵。
- **素食選擇**：14 樓有 Berjaya Cafe (前身為 Four Seasons Vege Cafe)，提供各種天然食材製作的素食自助或單點。

3. 步行可達的熱門美食區

亞羅街 (Jalan Alor)：從專案步行約 5 分鐘即可到達這條著名的美食街。這裡晚間異常熱鬧，可以品嚐到黃亞華烤雞翅、烤海鮮、沙爹 (Satay) 和各類熱帶水果 (如貓山王榴蓮)

128. 附近有夜店和酒吧嗎？

答案

吉隆坡時代寓所 (Times Square 2) 周邊是吉隆坡最繁華的娛樂區，步行或短途車程內有大量的夜店和酒吧選擇。以下是幾個主要的深夜娛樂據點：

1. 緊鄰專案 (步行 5 分鐘內)

- **Las Vegas Club @ Imbi**：就在 Jalan Imbi，是一個充滿未來感設計的新興夜店，經常有本地及國際 DJ 演出。
- **LaLaport BBCC (鄰近綜合體)**：
 - **Beer Box (Rooftop Seoul)**：位於 5 樓的露天樓頂酒吧，擁有極佳的城市視野，主打韓國料理、精釀啤酒和社交遊戲 (如飛鏢)。
 - **INNBar LaLaport**：一家工業風的餐吧，每天晚上 8 點後有現場樂隊演 ，且提供超長的 Happy Hour 優惠。
 - **Hookie Dookie Lounge & Bar**：提供亞洲與西方融合美食的休息室酒吧，氛圍相對輕鬆，適合朋友聚會。

2. 核心娛樂區 (車程 5-10 分鐘)

OpenKuala Lumpur, Federal Territory of Kuala Lumpur

- **Zouk Club KL:** 亞洲最著名的超級夜店之一，內部包含多個不同風格的派對空間。
- **404 Club Not Found:** 一個風格獨特的“微型俱樂部”，以高能量的氛圍和未來感設計著稱。
- **The Iron Fairies:** 一家裝飾奇幻、風格魔幻的酒吧，常有現場爵士樂和藍調表演。

129. 你們是怎樣的仲介公司？

答案

我們這邊是 Time square2 的指定專業銷售團隊，專門協助像你這樣的海外買家，完整了解這個建案，從「認識產品 → 評估預算 → 貸款與持有規劃 → 自住 / 投資策略」一路幫你顧好。

簡單說幾個重點讓你放心：

1. 專做海外客戶的團隊

很多客戶是來自臺灣、新加坡等地，我們習慣用買方的角度幫你看：這個案子值不值得？

- CP 值在哪裡？
- 自住、收租、第二家園怎麼搭配最划算？

2. 熟悉馬來西亞房產 & 實務操作

不只是介紹房子而已，我們也會一起幫你思考：

- 外國人購屋流程、門檻
- 貸款成數（約 70 - 80%，視個案）
- 稅務、持有成本、未來轉手流通性

3. 重視長期關係，不是賣完就消失很多客戶會：

- 先參加說明會
- 再約一對一諮詢
- 之後看屋、簽約、甚至未來出租也會再回來找我們
- 我們的角色比較像是「專門幫你看懂 Times Square 2，順便幫你將海外買房這件事變簡單」的顧問型銷售，而不是隻講一堆話術要你趕快下訂。

如果你已經有點心動，接下來很適合做這幾件事：

- 告訴我你是偏自住、第二家園，還是純投資？
- 大概的預算帶（用臺幣或馬幣都可以），我幫你抓最適合、CP 值高的房型。
- 如果你想更深入瞭解，也可以直接跟我說「我想了解」或「我想專人聯絡」，我們可以安排專人一步一步幫你說清楚

130. 你們在臺灣有公司嗎？

答案

先跟你說明一下我們的角色，比較不會讓你有「要不要跑去找店面」的疑惑。

我們這邊是負責 Times square2 建案的專案銷售與臺灣說明會安排，在臺灣主要是用這幾種方式服務客戶：

1. **固定在臺北板橋 Hilton 飯店 辦說明會**

你人到現場，就可以直接聽完整介紹、看資料、問問題，很多臺灣客戶都是這樣第一步接觸的。

2. **專人一對一諮詢（電話 / 線上 / 面談）**

有關價格、貸款、自備款、第二家園、投報率，我們都可以用中文一步一步幫你講清楚。

3. **全程遠端協助，不需要你自己摸索海外流程**

從選戶、訂金、簽約到後續問題，我們都有專人跟進，不是賣完就不見的那種。

所以形式上，我們不是那種「街邊到處都有分店的傳統仲介公司」，而是 專案制、以說明會 + 專人服務為主的銷售團隊，專門服務對 Times square2 有興趣的臺灣客戶。

如果你已經在認真考慮，接下來可以很實際地往下走一步：

- 想先用「線上 / 電話」聊清楚，還是直接「到在臺北板橋 Hilton 飯店說明會」？
- 你目前是偏自住、第二家園，還是純投資？我可以幫你抓重點給你參考

131. **預約報名說明會答案**

謝謝你的支援，太好了，你想預約說明會 👍

報名方式很簡單：

你可以直接在我們的網站上點選「報名說明會」，把表單資料填好送出，我們就會幫你預留座位，之後會有專人跟你聯絡確認細節。

目前說明會一律都在臺北板橋 Hilton 飯店 舉辦，最新的場次日期都會公佈在網站最上方的日期通知區，建議你先看一下自己方便的時間，再送出報名。

到時現場我們可以重點幫你：

- 釐清你是偏自住、第二家園，還是純投資收租
- 依你預算，幫你看一房、兩房哪個 CP 值最高
- 說明馬來西亞貸款成數、自備款大概要準備多少

接下來也可以先想一想：

- 你比較想要高樓層景觀，還是價格 CP 值優先？
- 有沒有考慮未來申請馬來西亞第二家園一起規劃？
- 比較在意生活機能（商場、醫療、學校）還是純投資報酬？

132. **24 小時保全？**

答案

1. **24 小時多重安保系統 (24-Hour Security)**

- **門禁與巡邏：**配備 24 小時專業保安人員在入口處值守，並進行定時樓層巡邏。
- **分層管控：**採用閉路電視 (CCTV) 全方位監控。電梯系統通常採用分層讀卡設計，只有持有特定樓層感應卡的住戶才能到達所屬樓層，確保了極高的隱私和安全性。

~~2. 飯店式禮賓服務 (Concierge Service)~~

- ~~• 大堂服務：專案設有氣派的住戶大堂，並配有禮賓櫃檯，協助處理住戶的包裹簽收、訪客登記以及提供周邊的交通諮詢。~~
- ~~• 代客叫車：禮賓部可協助呼叫 Grab 或安排機場接送等。~~

3. 數字化/管家式管理服務

- 管理 App：通常配備專屬的物業管理應用程式，住戶可以透過手機線上支付物業費、預約泳池/健身房設施、甚至遠端為訪客生成臨時的進入二維碼。
- Airbnb 託管管家：由於該專案支援短租，許多業主會選擇與專業的託管公司合作。這些公司會提供“管家式”服務，包括 24 小時自助入住手續、專業清潔、布草更換以及處理租客的所有突發需求。

4. 增值服務（依託地利）

- Berjaya 的資源鏈：作為成功集團旗下的物業，住戶有時能享受到周邊 Berjaya 酒店或商場的特定聯動服務，這種品牌背景為其物業管理質量提供了額外背書。

總結：

如果您是買來投資短租，這種“24 小時全天候服務”是確保高租金和高評分的關鍵；如果是自住，完善的安保和禮賓服務則能提供類似五星級酒店的居住體驗。

133. 可以步行到 TRX(敦拉薩國際貿易中心)?

答案

距離:約 750 公尺用時:10-13 分鐘

路線:沿著 Jalan Imbi 向東走即可到達。這一路相對平坦,且 TRX 設有行人連線橋和完善的步行道,是步行可達的範圍。

134. 可以步行到 Merdeka 118 (118 高樓)?

答案

距離:約 1.5-1.8 公里用時:15-20 分鐘

感受:步行距離較長。雖然地圖上看起來不遠,但由於吉隆坡天氣炎熱且沿途人行道銜接可能不連貫,步行體驗一般。