



独家报道

汪清吉
摄影：黄志强、许鸣祥

几十年前，位于市中心的武吉西朗（Bkt Ceylon），是犯罪、贫民窟和卖淫区，不过，随着武吉免登的大事发展，顺便“带旺”了这地区，形成静中带旺，旺中带静的特色。

这个原本生活节奏不伏之余，也欠缺活力的地方，自从彭亨苏丹兴建皇官后，慢慢的看到更多外籍人士入住，附近也冒出了一些新建建筑物，包括5星级酒店和高级公寓。

过去，这里的住户非富则贵，多年后的今天，当地的基本面貌有了一些变化，由许多高级公寓、服务式公寓所取代，武吉西朗的未来住宅发展市场看俏。



近金三角商圈 高级公寓遍布

武吉西朗

绿静中崛起

武吉西朗是由拉惹朱兰小路、樟卡拉惹朱兰、登卡同路组成，虽然此区建起了一些办公楼，人来人往非常繁忙，但不失绿意和宁静。

西朗路和拉惹朱兰小路上半段大多是住宅，樟卡拉惹朱兰、西朗街、美德路（Jalan Mesui）成了商业区，举目望去尽是高楼入云的办公楼、酒店和高级公寓。在樟卡拉惹朱兰尾端、靠近武吉免登区的住户和店主也相避推离，这里今天已经成为著名的夜生活天堂。

由于坐落在武吉免登金三角的商业圈附近，武吉西朗周边各项便利，优越的地理位置，令到这里出入的人们不需开车，反而只需步行几分钟，就能到达拉惹朱兰单轨火车站、慈密回教堂轻轨站。

不久的将来，武吉免登广场捷运站的设立，当地交通将变得更方便，加上公众也可在步行路程内到达拉惹朱兰路和苏丹依斯迈路的办公楼、韦特商场（The Weld）、武吉免登广场、金河广场、乐天、开禧广场、飞轮街88商场和柏威年这些购物中心，当地的房价节节升高。

尤其樟卡拉惹朱兰和阿罗街遍布美食，附近的圣安德鲁教堂和吉隆坡塔则成了市区吸引游客的景点，也让这一区变得更加热闹。



武吉西朗地区一览

张仰荣：许多武吉西朗低密度的公寓在未来将被更多高楼公寓取代。

楼龄逾20年仍有价

由于武吉西朗毗邻武吉免登，资深估价师张仰荣认为，此区的楼价也不低，即使楼龄超过20年仍有价值，每平方米应在1000令吉上下。此区过去30年来慢慢发展和起了变化，如果没有看错，未来将有更多高级公寓出现，届时相信房价会被进一步推高。

“这里未来将建起更多高档公寓，倒是旧楼不是被翻新就是拆除后重建，以后这里再也不见低密度的公寓了，慢慢的就会成为一个高楼层区。”对于有人担忧此区未来会“沦陷”在外国人手上的说法，张仰荣说：“怕什么？这是个自由市场，除非政府介入和管制，不许外国人购买这个地区的房产，否则急什么？”

“再说，国内的有钱人也不再住在这里，他们宁可住在肯尼山（Kenny Hill）、孟沙、白沙罗和其他地区。交通不便不是问题，他们都习惯了有汽车代步。”

是美食遍布四周。此区的某些公寓价格，每平方米低于600令吉，基于旧的服务式公寓面积较大，新的较小，加上武吉免登嘈杂，武吉西朗宁静，晚上还可以坐在露台上摸杯看看吉隆坡美丽的夜色，怎不让

人心动？

地形所限建筑成本高 Oregon 房产顾问董事经理黄政杰受访时向《南洋商报》记者说，根据他们近5年来的调查显示，此区的公寓交易宗数按年下跌，换句话说，想换好房的人很多，只是卖家越来越少。

谈及未来发展前景，他表示过去因为受到地形和建筑技术所限，加上山坡坡度超过40度，强行兴建，不仅面临风险，而且还提高成本，发展商计算后认为不适宜建造高楼，惟眼下建筑技术发达，这个问题已不存在。

“此区过去的公寓大多低密度、楼层不高，现在出现许多新的服务式公寓是因为有市场需求，也等于说，这些项目是可以投资的。过去的旧服务式公寓，租金每平方米2至3令吉，新的每平方米4至5.5令吉，新旧相差大约2令吉。”

“武吉西朗和武吉免登属于不同的社区，在我看来，武吉西朗是一个城市中的高级住宅区，武吉免登则是繁忙的商业区，两区形成互补之势，各有特色。”



Seri Raja Chulan 公寓“藏身”在繁华中。

旧式公寓面积大

2009年，武吉西朗曾因过度发展，一名参与兴建一栋43层楼高的公寓的建筑工人在山崩惨剧中遇害，惟似乎很多人皆已遗忘此事。

当地的住宅发展近年来异常蓬勃，这可以从不同的价格中看出端倪。City Garden 公寓、Downtown 公寓、武吉西朗大厦、Angkasa Impian 和 Mutiara Villa 都是90年代建起的公寓，2000年后就看到 Seri Raja Chulan、38 Bidara 和 Antara 大厦，之后轮到 Seri Bukit Ceylon、One Residency、Susana Bukit Ceylon，最近加入的有6 Ceylon、Verticas 和 Vida Bukit Ceylon 和 Manhattan 公寓。

根据大马亨利行（Henry Butcher）报道，这一区超过15年的公寓，例如 City Garden、Downtown Condo、武吉西朗大厦、Seri Raja Chulan、Angkasa Impian，每平方米要价400至600令吉之内；至于进入第10个年头的 Mutiara Villa 和 38 Bidara，每平方米介乎601至800令吉；低于10年的公寓 One Residency 和 Seri Bkt Ceylon，每平方米801至1000令吉，Susana Bkt Ceylon 公寓每平方米900至1100令吉。

2年前推出市场的 Laman Ceylon、Verticas、6 Ceylon 和 Vida Bkt Ceylon，每平方米900至1300令吉。

旧式公寓的面积较大，一般都在1300至1600平方尺之内，新建公寓的面积介于500至1000平方尺。低密度、分成2栋的 St John's Woods Residence 公寓只有48个单位，最小单位面积3660平方尺，最大4489平方尺，如果是阁楼，最小面积7191平方尺，最大8848平方尺。

Verticas 有421个单位，分成公寓和服务式公寓两款，面积介于1427至3820平方尺，阁楼面积3799至5302平方尺。



环境幽美的武吉西朗，是个集住宅、办公楼与商业于一体的高尚地区。



出入口少 不适建购物中心

黄政杰认为，武吉西朗是继武吉东后，吉隆坡第二个仍然保留一片绿肺的住宅区。

黄政杰说，由于地形限制，加上出入口不多，当地地不适合兴建购物中心或商业大厦，倒是兴建服务式公寓，或能满足或迎合外国人的需求。

服务式公寓管理提供像酒店的客房服务（housekeeping service），虽然管理费要比一般的公寓高，但对外国人来说并不碍事。

“市政厅为了平衡发展和以免供应过多，不会一味批准发展商兴建服务式公寓。另外，也暂时冻结兴建服务式公寓的审批，想要看到另一个服务式公寓的项目发展，最快要待半年后。”

“此区的住户不在乎附近有无购物中心，毕竟只要懂得开车，就能去到任何一间购物中心。”

外国人眼中“城市森林” 幽静美食成大卖点

武吉西朗有“城市里的森林”之称，卖点就是环境优美，重要的是保留了一大片绿肺，许多外籍人士喜欢此区的另一原因



新建的6 Ceylon 高级公寓一片绿意盎然。