馬來西亞與柔佛－新加坡經濟特區

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

分家與金融機構的分拆

與馬來西亞的關係有着不同的起點。新加坡自1963年起成為馬來西亞的一部分，直至1965年8月9日分家，第C部分第II章對此有所探討。[1] 分家後，金融體系只是逐步分拆。兩國貨幣一直按面值互換，直至1973年5月8日馬來西亞政府終止這項安排為止。[2] 隨着貨幣互換結束，馬來西亞及新加坡證券交易所分拆為吉隆坡證券交易所及新加坡證券交易所，但兩國的公司在其後數年仍繼續在對方的交易所上市。[3] 1971年新加坡金融管理局（MAS）的成立（見第C部分第V章），亦屬於這個分拆過程的一部分。

兩國的銀行體系仍然緊密相連。馬來西亞兩大銀行集團馬來亞銀行（Maybank）及聯昌國際（CIMB）在新加坡經營龐大業務，而華僑銀行及大華銀行則在馬來西亞經營大型附屬公司。[4] 數個馬來西亞企業集團源於新加坡，或把庫務設於新加坡。許多馬來西亞家族亦與印尼家族一樣，使用新加坡的銀行及家族辦公室。

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

長堤經濟

日常生活把柔佛與新加坡連繫得比區內任何其他邊境更為緊密。柔佛－新加坡長堤於1920年代啟用，承載公路及鐵路交通。在一般日子，長堤連同第二通道每日約有300,000名旅客使用。2024年3月28日，即耶穌受難節長週末前夕，創紀錄的510,000人經陸路關卡出入新加坡。[5] 這些通勤人士大多是在新加坡工作、在住屋較便宜的柔佛居住的馬來西亞人。許多新加坡人則在新山購物、用膳及擁有物業。

1962年的水供協議象徵着兩地的相互依存。根據該協議，新加坡每日可從柔佛河抽取最多2.5億加侖的水，直至2061年。交通連繫正在更新。由於兩國政府未能在2020年12月31日的限期前就修改方案達成協議，吉隆坡至新加坡高速鐵路項目於2021年1月1日取消。規模較小、於2018年議定的新山至兀蘭捷運系統（Rapid Transit System Link）是一條長4公里的路線，預計每小時每個方向的載客量約為10,000人次。2026年10月，其通車日期延至2027年2月。[6]

依斯干達特區及其教訓

柔佛曾多次嘗試把地理鄰近轉化為增長。2006年11月8日設立的依斯干達特區（Iskandar Malaysia）是第一次大型嘗試。特區涵蓋新山周邊約2,300平方公里，並宣稱累計投資超過4,130億令吉。兩國政府的聯合部長級委員會自2007年起定期開會，協調特區的發展。[7] 依斯干達吸引了工廠、港口、大學及住宅區，但其住宅項目亦顯示了由外來資金推動的投機式發展所帶來的風險。

森林城市（Forest City）是最明顯的例子。這個在柔佛西岸對開、與新加坡隔海相望的人工島項目，主要由中國發展商碧桂園出資，碧桂園持有與柔佛州政府公司合營企業的60%權益。碧桂園於2023年10月拖欠其境外債券後，項目留下大量未售出的單位。[8] 馬來西亞的回應，是把森林城市劃為特別金融區，下文會加以討論。這段經歷顯示，柔佛的特區對新加坡而言既是機遇，亦在新加坡專長的部分服務領域構成競爭。

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

2025年的協議

柔佛－新加坡經濟特區是迄今最雄心勃勃的嘗試。2023年7月14日宣布成立聯合工作小組後，雙方於2024年1月11日簽署諒解備忘錄。協議本身於2025年1月6日由負責部長簽署，並於2025年1月7日在布城舉行的第十一屆領導人非正式會議上，在安華（Anwar Ibrahim）及黃循財（Lawrence Wong）兩位總理見證下交換。[9]

特區佔地357,128公頃，約3,571平方公里，由九個旗艦區組成：新山市中心、依斯干達公主城、丹絨帕拉帕斯—丹絨賓、巴西古當、士乃—士姑來、實里達、森林城市、邊佳蘭綜合石油化工園區及迪沙魯。兩國政府的目標是在十年內吸引100個項目，並創造20,000個技術職位。首五年的中期目標為五十個項目。協議推動十一個經濟領域，包括商業服務、金融服務、製造業、物流及醫療。[10]

具體措施涉及人員和貨物的流動。新加坡於2024年3月在陸路關卡推出以二維碼免護照通關。自2025年1月1日起，商戶辦理陸路聯運轉運只需一張准證，以往則需要兩張。馬來西亞設立了「柔佛投資馬來西亞便利中心」（Invest Malaysia Facilitation Centre – Johor），作為處理投資申請及審批的一站式中心。[11] 這個模式是一種分工：總部、融資及高增值服務留在新加坡，土地密集及勞動密集的活動則移往柔佛。

稅務優惠與森林城市特別金融區

稅務優惠由馬來西亞自行設計。在新山海濱或依斯干達公主城的全球服務樞紐作出新投資的公司，可享最長十五年5%的公司稅率。合資格行業的合資格知識型員工，可享最長十年15%的劃一所得稅率。申請一般須於2034年12月31日前提出。這套優惠自2025年1月1日起生效。[12]

森林城市特別金融區更進一步，直接針對新加坡本身的財富管理業。該區於2023年8月宣布設立，並於2024年9月20日獲得優惠方案。單一家族辦公室可享最長二十年的零公司稅率。全球商業服務、金融科技公司及外國支付系統

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

營運者的稅率為5%，知識型員工則繳納15%的劃一所得稅率。馬來西亞國家銀行提供外匯彈性安排，方便外國銀行在區內以外幣借貸及投資。家族辦公室工具須經證券監督委員會認證。出售非上市股份及向該工具轉讓許可資產，可享一次性的資本增值稅及印花稅豁免。[13]

對新加坡而言，這個特區既是補充，亦是對手。第E部分第III章所述、根據《所得稅法》第13O條及第13U條設立的新加坡家族辦公室制度，並不提供名義上的零稅率。該制度豁免合資格基金的指明收入，並設有最低資產、本地業務開支及投資專業人員的要求。森林城市在數公里之外提供較低的名義稅率和較低的成本，但仍未能提供新加坡在銀行、法院、專業服務及人才方面的深度，第F部分第I章及第J部分第IV章對此有所描述。森林城市的家族辦公室在實際上仍會在新加坡處理銀行業務、投資及訴訟。真正的競爭在於員工的駐地及收入的入帳地。

特區對金融中心的意義

協議簽訂近兩年後，成果正緩慢浮現。2026年1月，一份商業報道指迄今的投資額為43億美元，並指出「馬來西亞深圳」的夢想仍然遙遠。[14] 數據中心是增長最快的領域，吸引它們的是新加坡所缺乏的土地和電力。

對新加坡的金融機構而言，特區創造了一個近在咫尺的市場。銀行為客戶在柔佛的工廠、數據中心及物流園提供融資。資產管理人及基礎設施基金投資於這些項目，新加坡律師事務所則為交易撰寫文件，這些交易往往以新加坡法律為準據法，並約定在SIAC仲裁，第F部分第II章對此有所說明。在邊境兩邊營運的公司，需要令吉及新加坡元的庫務服務。即時支付系統PayNow與DuitNow的跨境連接於2023年11月17日推出，個人已可每日在兩國之間即時轉帳最多1,000新加坡元或3,000令吉。[15] 特區能否成功，與其說取決於稅務優惠，不如說取決於過境的速度、水電供應的可靠程度，以及兩國政策的可預測性。

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

註釋

1. Wikipedia, “Malaysia–Singapore relations”（2026年11月瀏覽）：新加坡與馬來西亞分家後，於1965年8月9日宣布獨立。 ↩
2. Wikipedia, “Malaya and British Borneo dollar”（2026年11月瀏覽），“End of common currency”一節：兩國貨幣按面值互換，“until 8 May 1973 when the Malaysian government decided to terminate it”。 ↩
3. Wikipedia, “Bursa Malaysia”（2026年11月瀏覽）：“with the termination of currency interchangeability between Malaysia and Singapore, the SEMS was separated into the Kuala Lumpur Stock Exchange Bhd (KLSEB) and the Stock Exchange of Singapore (SES)”；“Malaysian companies continued to be listed on SES and vice versa”。 ↩
4. 關於馬來亞銀行及聯昌國際的新加坡業務，以及華僑銀行及大華銀行的馬來西亞附屬公司，參見四家集團2025年的年報。 ↩
5. Wikipedia, “Johor–Singapore Causeway”（2026年11月瀏覽）：1923年10月1日開放予客運交通；每日約有300,000名公路及鐵路旅客；2024年3月28日有510,000人經陸路關卡出入新加坡，為單日最高流量（移民與關卡局，經CNA報道）。 ↩
6. Wikipedia, “Malaysia–Singapore relations”（2026年11月瀏覽）：根據1962年的水供協議，新加坡每日可從柔佛河抽取最多2.5億加侖的水；“This right expires in 2061.”；Wikipedia, “Malaysia–Singapore relations”（2026年11月瀏覽）：由於未能在2020年12月31日的限期前達成協議，兩國總理於2021年1月1日宣布取消高速鐵路項目；Wikipedia, “RTS Link”（2026年11月瀏覽）：全長4.0公里（馬來西亞境內2.3公里，新加坡境內1.7公里）；2018年1月16日的雙邊協議；每小時每個方向載客量約10,000人次；營運者為RTS Operations Pte Ltd，由Prasarana Malaysia與SMRT合資組成；“In October 2026, the opening of the line was delayed to February 2027.”。 ↩

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

7. Wikipedia, “Iskandar Malaysia”（2026年11月瀏覽）：於2006年11月8日設立；面積2,300平方公里；累計投資超過4,131億令吉（引述MIDA，2024年10月1日）；依斯干達特區馬來西亞－新加坡聯合部長級委員會於2007年成立。 ↩

8. Wikipedia, “Forest City, Johor”（2026年11月瀏覽）：碧桂園的合營工具持有60%權益，柔佛州政府公司KPRJ持有40%；2023年10月，交叉違約波及最多110億元的境外債券（Bloomberg，2023年10月25日）。 ↩

9. Wikipedia, “Iskandar Malaysia”（2026年11月瀏覽）：2023年7月14日在第16次JMCIM會議上宣布成立工作小組，研究設立經濟特區；兩國代表於2024年1月11日簽署諒解備忘錄；馬來西亞投資發展局，“Everything you need to know about the Johor-Singapore Special Economic Zone”（mida.gov.my），2025年1月7日：協議於2025年1月6日由Rafizi Ramli及顏金勇（Gan Kim Yong）簽署；Allen & Gledhill, “Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone”（allenandgledhill.com，2026年11月瀏覽）：於2025年1月7日在第十一屆馬來西亞－新加坡領導人非正式會議上交換。 ↩

10. 馬來西亞投資發展局，“Everything you need to know about the Johor-Singapore Special Economic Zone”，2025年1月7日：面積357,128公頃；正文所列的九個旗艦區；11個經濟領域；目標為十年內100個項目及20,000個技術職位；設立柔佛投資馬來西亞便利中心（IMFC-J）；Allen & Gledhill, “Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone”（2026年11月瀏覽）：十一個經濟領域，包括商業服務、金融服務、製造業、物流及醫療；首五年50個項目，十年內100個項目；20,000個技術職位。 ↩

11. Allen & Gledhill, “Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone”（2026年11月瀏覽）：自2024年3月起在新加坡陸路關卡以二維碼免護照通關；自2025年1月1日起陸路聯運轉運只需一張准證；柔佛投資馬來西亞便利中心作為一站式中心。 ↩

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

12. PwC, *Worldwide Tax Summaries*, "Malaysia – Corporate – Tax credits and incentives"（taxsummaries.pwc.com，2026年11月瀏覽）：JS-SEZ旗艦區A及B、全球服務樞紐，最長15年5%公司所得稅；合資格JS-SEZ行業的知識型員工，最長10年15%個人所得稅；除另有規定外，申請須於2034年12月31日前提出；Allen & Gledhill, "Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone"（2026年11月瀏覽）：稅務優惠方案於2025年1月8日公布，並自2025年1月1日起生效。 ↩

13. BDO Malaysia, "Incentives for Forest City Special Financial Zone (FCSFZ)"（bdo.my，2026年11月瀏覽）：特區於2023年8月宣布，優惠方案於2024年9月20日公布；家族辦公室最長20年0%公司稅率；全球商業服務、金融科技及外國支付系統營運者5%；知識型員工15%劃一所得稅；馬來西亞國家銀行提供的外匯彈性安排；免稅地位；PwC, *Worldwide Tax Summaries*, "Malaysia – Corporate – Tax credits and incentives"（2026年11月瀏覽）：經證券監督委員會認證的單一家族辦公室工具最長20年0%公司所得稅；向該工具出售非上市股份可獲一次性資本增值稅豁免；轉讓許可資產可獲一次性印花稅豁免；遷移成本扣除最高500,000令吉。 ↩

14. Kentaro Takeda, "Johor-Singapore Special Economic Zone gathers investor momentum", *Nikkei Asia*，2026年1月6日：副標題"$4.3bn invested in project but 'Malaysia's Shenzhen' dream still far from reality"；位於Bukit Chagar的RTS Link車站預定於2027年啟用。 ↩

15. 新加坡金融管理局，新聞稿"Launch of Cross-border Real-time Payment Systems Connectivity between Singapore and Malaysia"，2023年11月17日（mas.gov.sg）：MAS與BNM"have jointly launched the real-time payment systems linkage between Singapore's PayNow and Malaysia's DuitNow"；客戶可"send and receive funds of up to S$1,000 or MYR3,000 daily"。跨境二維碼支付連接較早前已於2023年3月31日推出。 ↩

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com