马来西亚与柔佛—新加坡经济特区

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

分家与金融机构的分立

与马来西亚的关系有着不同的起点。新加坡自1963年起是马来西亚的一部分，直至1965年8月9日分离，第C部分第II章对此有所考察。[1]分离之后，金融体系只是逐步分立。两国货币一直按平价互换，直到1973年5月8日马来西亚政府终止这一安排。[2]随着货币互换的结束，马来西亚和新加坡证券交易所分立为吉隆坡证券交易所和新加坡证券交易所，不过两国的公司在此后数年里仍在对方的交易所挂牌。[3]第C部分第V章所述1971年新加坡金融管理局的成立，也属于这一分立过程。

两国的银行体系仍然紧密相连。马来西亚两大银行集团马来亚银行（Maybank）和联昌国际银行（CIMB）在新加坡经营着规模可观的业务，而华侨银行和大华银行则在马来西亚经营大型子公司。[4]多家马来西亚企业集团起源于新加坡，或将资金管理部门设在新加坡。与印度尼西亚家族一样，许多马来西亚家族也使用新加坡的银行和家族办公室。

© 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.

长堤经济

日常生活将柔佛与新加坡联系得比本区域任何其他边界都更为紧密。20世纪20年代启用的新柔长堤承载公路和铁路交通。连同第二通道在内，平日约有30万名旅客使用。2024年3月28日，即耶稣受难日长周末之前，创纪录的51万人通过新加坡的陆路关卡。[5]这些通勤者大多是在新加坡工作、住在住房较便宜的柔佛的马来西亚人。反过来，许多新加坡人在新山购物、用餐并拥有房产。

1962年的供水协定象征着这种相互依存。根据该协定，新加坡可在2061年之前每天从柔佛河抽取最多2.5亿加仑的水。交通联系正在更新。由于两国政府未能在2020年12月31日的期限前就修改方案达成一致，吉隆坡至新加坡高速铁路项目于2021年1月1日被放弃。2018年商定的规模较小的新柔捷运系统（Rapid Transit System Link）是一条长4公里的线路，设计运力约为每小时每个方向10,000名乘客。2026年10月，其通车日期被推迟至2027年2月。[6]

依斯干达特区及其教训

柔佛曾多次尝试将地理邻近转化为增长。2006年11月8日设立的依斯干达特区（Iskandar Malaysia）是第一次大规模尝试。它覆盖新山周边约2,300平方公里，号称累计投资超过4130亿令吉。两国政府的部长级联合委员会自2007年起定期举行会议，协调其发展。[7]依斯干达吸引了工厂、港口、大学和住宅区。其住宅项目也暴露出依靠外部资金进行投机性开发的风险。

森林城市是最明显的例子。这一位于柔佛西海岸、与新加坡隔海相对的人工岛项目，主要由中国开发商碧桂园出资，碧桂园在与柔佛州政府公司组建的合资企业中持股60%。2023年10月碧桂园离岸债券违约后，该项目留下了大量未售出的库存。[8]马来西亚的应对措施是将森林城市指定为特别金融区，下文将予讨论。这一事件表明，柔佛的这些区域对新加坡而言既是机遇，也在新加坡所专长的部分服务领域构成竞争。

© 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年的协定

柔佛—新加坡经济特区是迄今最具雄心的尝试。2023年7月14日宣布成立联合工作组之后，双方于2024年1月11日签署了谅解备忘录。协定本身于2025年1月6日由主管部长签署，并于2025年1月7日在布城举行的第十一届领导人务虚会上，在安华（Anwar Ibrahim）和黄循财两位总理的见证下完成交换。[9]

该特区面积为357,128公顷，约3,571平方公里。它包括九个旗舰区域：新山市中心、依斯干达公主城、丹绒帕拉帕斯—丹绒宾、巴西古当、士乃—士古来、Sedenak、森林城市、边佳兰综合石油化工区以及迪沙鲁。两国政府的目标是在十年内吸引100个项目，并创造2万个技术型就业岗位。头五年适用五十个项目的阶段性目标。该协定推动十一个经济领域的发展，其中包括商业服务、金融服务、制造业、物流和医疗保健。[10]

具体措施涉及人员和货物的流动。新加坡于2024年3月在其陆路关卡推出凭二维码免护照通关。自2025年1月1日起，贸易商在陆路联运转运中只需一份准证，而此前需要两份。马来西亚设立了柔佛投资便利中心（Invest Malaysia Facilitation Centre – Johor），作为投资申请和审批的一站式中心。[11]其模式是一种分工：总部、融资和高附加值服务留在新加坡，而土地密集型和劳动密集型活动则移往柔佛。

优惠措施与森林城市特别金融区

马来西亚自行设计了税收优惠。在新山滨海区或依斯干达公主城的全球服务中心进行新投资的公司，可享受最长十五年的5%企业所得税率。符合条件领域的合资格知识型员工，可在最长十年内按15%的统一税率缴纳所得税。申请原则上须在2034年12月31日之前提出。这一套措施自2025年1月1日起生效。[12]

森林城市特别金融区更进一步，直接瞄准新加坡自身的财富管理行业。该区于2023年8月宣布设立，并于2024年9月20日获得其优惠方案。单一家族办公室最长可在二十年内享受零企业所得税率。全球商业服务、金融科技公司和

© 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.

外国支付系统运营商的税率为5%，知识型员工按15%的统一税率缴纳所得税。马来西亚国家银行提供外汇方面的灵活措施，使外国银行更容易在区内以外币借款和投资。家族办公室载体必须经马来西亚证券监督委员会认证。出售非上市股份以及向该载体转让获准资产，可享受一次性的资本利得税和印花税豁免。[13]

对新加坡而言，该区既是补充，也是对手。第E部分第III章所述、依据《所得税法》第13O条和第13U条设立的新加坡家族办公室制度，并不提供名义上的零税率。它豁免合格基金的特定收入，并要求最低资产规模、本地业务支出和投资专业人员。森林城市则在几公里之外提供更低的名义税率和更低的成本。但它目前还无法提供第F部分第I章和第J部分第IV章所述的新加坡银行、法院、专业服务和人才的深度。设在森林城市的家族办公室实际上仍会在新加坡办理银行业务、进行投资和提起诉讼。真正的竞争在于员工的工作地点和收入的入账地。

特区对金融中心意味着什么

协定签署近两年后，成果正在缓慢显现。2026年1月，一份商业报道称迄今投资额为43亿美元，并指出“马来西亚深圳”的梦想仍然遥远。[14]数据中心是增长最快的领域，吸引它们的是新加坡所缺乏的土地和电力。

对新加坡的金融机构而言，该特区在家门口创造了一个市场。银行为客户在柔佛的工厂、数据中心和物流园区提供融资。资产管理公司和基础设施基金对其进行投资，而新加坡律师事务所则为交易起草文件，这些交易往往适用新加坡法律并约定在SIAC仲裁，第F部分第II章对此有所说明。在边界两侧经营的公司需要令吉和新加坡元的资金管理服务。2023年11月17日启用的实时支付系统PayNow与DuitNow的跨境连接，已使个人每天可在两国之间即时转账最多1000新元或3000令吉。[15]该特区的成功与否，与其说取决于税收优惠，不如说取决于过境通关的速度、供水和供电的可靠性以及两国政策的可预期性。

© 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.

注释

1. Wikipedia, “Malaysia–Singapore relations”（2026年11月访问）：新加坡在与马来西亚分离后于1965年8月9日宣布独立。 ↩
2. Wikipedia, “Malaya and British Borneo dollar”（2026年11月访问），“End of common currency”一节：两种货币按平价互换，“until 8 May 1973 when the Malaysian government decided to terminate it”。 ↩
3. Wikipedia, “Bursa Malaysia”（2026年11月访问）：“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. 关于马来亚银行和联昌国际银行的新加坡业务以及华侨银行和大华银行的马来西亚子公司，参见四家集团2025年的年度报告。 ↩
5. Wikipedia, “Johor–Singapore Causeway”（2026年11月访问）：1923年10月1日开放客运交通；每日约30万名公路和铁路旅客；2024年3月28日有51万人通过新加坡陆路关卡，为单日最高流量（移民与关卡局，经CNA报道）。 ↩
6. Wikipedia, “Malaysia–Singapore relations”（2026年11月访问）：根据1962年供水协定，新加坡每天可从柔佛河抽取最多2.5亿加仑的水；“This right expires in 2061.”；Wikipedia, “Malaysia–Singapore relations”（2026年11月访问）：由于未能在2020年12月31日期限前达成协议，两国总理于2021年1月1日宣布取消高速铁路项目；Wikipedia, “RTS Link”（2026年11月访问）：全长4.0公里（马来西亚境内2.3公里，新加坡境内1.7公里）；双边协定签署于2018年1月16日；运力约为每小时每个方向10,000名乘客；运营商RTS Operations Pte Ltd为Prasarana Malaysia与SMRT的合资企业；“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月访问）：设立于2006年11月8日；面积2,300平方公里；投资超过4131亿令吉（援引MIDA，2024年10月1日）；马来西亚—新加坡依斯干达特区部长级联合委员会成立于2007年。 ↩

8. Wikipedia, “Forest City, Johor”（2026年11月访问）：碧桂园的合资载体持股60%，柔佛州政府公司KPRJ持股40%；2023年10月，交叉违约波及最多110亿美元的离岸债券（Bloomberg，2023年10月25日）。 ↩

9. Wikipedia, “Iskandar Malaysia”（2026年11月访问）：2023年7月14日，在第16次JMCIM会议上宣布成立工作组研究经济特区；两国代表于2024年1月11日签署谅解备忘录；马来西亚投资发展局，“Everything you need to know about the Johor-Singapore Special Economic Zone”（mida.gov.my），2025年1月7日：协定于2025年1月6日由Rafizi Ramli和颜金勇签署；Allen & Gledhill, “Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone”（allenandgledhill.com，2026年11月访问）：于2025年1月7日第11届马来西亚—新加坡领导人务虚会上交换。 ↩

10. 马来西亚投资发展局，“Everything you need to know about the Johor-Singapore Special Economic Zone”，2025年1月7日：面积357,128公顷；九个旗舰区如正文所列；11个经济领域；十年内100个项目和2万个技术型就业岗位的目标；设立柔佛投资便利中心（IMFC-J）；Allen & Gledhill, “Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone”（2026年11月访问）：十一个经济领域，包括商业服务、金融服务、制造业、物流和医疗保健；头五年50个项目，十年内100个项目；2万个技术型就业岗位。 ↩

11. Allen & Gledhill, “Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone”（2026年11月访问）：自2024年3月起在新加坡陆路关卡实行二维码免护照通关；自2025年1月1日起陆路联运转运只需一份准证；柔佛投资便利中心作为一站式中心。 ↩

© 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月访问）：JS-SEZ旗舰区A和B，全球服务中心，最长15年5%的企业所得税；JS-SEZ合格领域的知识型员工，最长10年15%的个人所得税；除另有规定外，申请须于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月访问）：税收优惠方案于2025年1月8日公布，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月访问）：该区于2023年8月宣布设立，优惠方案于2024年9月20日公布；家族办公室最长20年0%的企业所得税率；全球商业服务、金融科技和外国支付系统运营商5%；知识型员工15%的统一所得税；马来西亚国家银行的外汇灵活措施；免税地位；PwC, *Worldwide Tax Summaries,* "Malaysia – Corporate – Tax credits and incentives"（2026年11月访问）：经证券监督委员会认证的单一家族办公室载体最长20年0%的企业所得税；向该载体出售非上市股份的一次性资本利得税豁免；转让获准资产的一次性印花税豁免；最高50万令吉的迁移费用扣除。 ↩

14. Kentaro Takeda, "Johor-Singapore Special Economic Zone gathers investor momentum", *Nikkei Asia*，2026年1月6日：副标题为"$4.3bn invested in project but 'Malaysia's Shenzhen' dream still far from reality"；位于武吉查卡（Bukit Chagar）的捷运系统车站预定于2027年启用。 ↩

15. 新加坡金融管理局媒体稿"Launch of Cross-border Real-time Payment Systems Connectivity between Singapore and Malaysia"，2023年11月17日（mas.gov.sg）：MAS和BNM"have jointly launched the real-time payment systems linkage between Singapore's PayNow and Malaysia's DuitNow"；客户可"send and receive funds of up to S$1,000 or MYR3,000 daily"。此前，跨境二维码支付连接已于2023年3月31日启用。 ↩

© 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