

NILAI 3 批發巴剎





策略據點 創新商機



在森美蘭州的產業發展計劃中，NILAI 3批發城是個牽引市場視線焦點之一，從2002年積極開發以來，這個地方從來沒有被冷待過，創辦人黃觀生以驚人的魄力和不絕的創意，大膽挑戰低迷的市道，將數百間空置的廠房變成具有黃金價值的批發商場，獲得森州旅遊局認可為州旅遊區，建立全馬最大的布疋批發街，最大假花批發中心等等，最近，更耗資千萬建立全馬最大的批發公市，為NILAI 創造更大的經濟效益。

2002年，當NILAI 3批發城還處在「概念化」的階段時，《企業家》就在第14期做了詳盡的報導，當時，批發城內的商場還只開放了兩排商店，創辦人黃觀生說：「我很有信心這裡會變成一個非常有價值的購物和旅遊區！每一位商家都可以得到很理想的投資回酬！」時至今日，在全馬最大批發公市開業後，黃觀生的目標已經不容置疑。





黃觀生



優越設計

高回酬投資

發巴利的壓力，很難有所發揮，黃觀生卻認為所謂的壓力只是一種「想當然」，事實上，做生意必須有開創新局面的勇氣，創造市場需求，而不是被動接受市場現狀，自縊手腳。

「很多人勸我不要硬碰硬，說其他批發巴利已經做了好幾十年，NILAI 3 怎麼可能跟別人競爭，其實，我們並不是在搶客戶，如果是搶，那麼很快就沒有生意可以做了，事實上，我們俱備了獨特的優勢和潛能，可以吸引新的投資者。」

無論如何，NILAI 3 批發城在森州已經成為一個「公共」的發展地標，不僅是州政府和黃觀生傾力打造，當地許多商會團體和社團組織也紛紛助一臂之力，在此舉辦許多文化公益活動，例如將在十月中旬主辦的「全國舞龍舞獅邀請賽」，就看中批發城密集的人潮而在這裡舉行，批發城所匯集的發展力量絕對不容忽略。

黃觀生認為，對於投資者而言，「回酬」是最實際，最重要的投資因素，在這方面，他對於批發巴利的投資回酬有充足的信心。

「我們的計劃是把批發巴利發展成國際性的貨物聚散中心，有來自東南亞和亞洲各國的蔬果、海鮮和百貨用品，批發商可以有更多的選擇，而零售商也可以直接採購，以現在的購買力和市場需求而言，新的批發巴利符合消費趨勢，而不是造成惡性競爭。」

黃觀生一再強調，NILAI 3 批發巴利為產品流入市場開闢更多的通道，創造商機。

「當我們宣佈要建批發巴利就有供應商主動表示要參與，他們很看好這裡的商機，在市場的支持下，NILAI 3 批發巴利一定會有很好的表現。」



NILAI 3 批發巴利投資吸引力

- 全馬最大批發巴利。
- 位於南北交通核心樞紐
- 銜接吉隆坡國際機場要道，離機場 15 分鐘路程。
- 位於隆芙達到中段，離吉隆坡 40 分鐘路程，離芙蓉 10 分鐘路程，離馬六甲 1 小時路程。
- 銜接巴生港口、芙蓉和馬六甲，運輸便利。
- 即將興建由 NILAI 收費站經 NILAI IMPIAN 進入 NILAI 3 的公路。
- 永久分地契，可自由買賣及租借。
- 攤位租售價格大眾化，可作長線投資。
- 有專人管理，協助開發市場，制定促銷策略及整體形象設計。
- 租金便宜，低投資、高回酬。
- 人潮集中，批發城每日購物的流動人次超過一萬，是森、雪隆區最有吸引力的購物天堂，同時也是批發貨物的聚散地，有足夠的基礎人潮支持。
- NILAI 3 批發城成功從一個停滯的工業園發展為今日寸土如黃金產業，已經證明管理公司的魄力和能力，因此批發巴利的計劃得到森州政府及金融業的全力支持。



八

月十八日，NILAI 3 批發巴刹在市場矚目下開始營業，雖然目前進駐的商家人數還不能跟開業很久的士拉央批發巴刹等相比，但是，沒有人敢否定NILAI 3將打造出中馬地區另外一個重點批發巴刹。

作為後來者，NILAI 3 批發巴刹以優越的環境設計取勝，包括足可以讓大羅里迴轉的寬敞大路，特別為大羅里和小羅里分別設計的卸貨設施，以及便利的自來水供應等基本設施，這些都比舊有的批發巴刹來得更方便。

黃觀生說：「我們不是要和原來的批發巴刹競爭，而是為批發商提供另外一個生意機會，讓商家可以進入不同的市場。」

NILAI 3 批發巴刹佔著接近吉隆坡國際機場的運輸便利，成功吸引來自泰國和東馬的批發商，特別是海鮮業者，他們以NILAI 3作為進駐西馬市場的通路。

黃觀生指出，對東馬的批發商而言，和其他批發巴刹相比，NILAI 3 批發巴刹是最直接的市場樞紐，可以降低因為運輸時間而造成的損失，特別是海鮮類，因此，東馬批發商對這個新的批發巴刹產生很有興趣，相信未來將吸引更多的東馬批發商。

開拓新市場通路

NILAI 3 批發巴刹的特殊地理位置將可以成為馬六甲、柔佛和西馬南部地區商家進入中馬市場的新通路，畢竟在購買力最高和人口最密集的巴生谷地區，巴刹小販擁有最廣大的市場基礎，



批發商趨之若鶩，都期望可以開拓更多市場通路，把產品鋪得更廣。

目前，NILAI 3 批發巴刹的商家和貨品主要來自泰國、印尼、東馬、柔佛、馬六甲、森美蘭、吉隆坡和檳城等，許多商家是同時在多個批發巴刹開拓不同的市場通路，因此，黃觀生認為，NILAI 3 批發巴刹並不是其他批發巴刹的競爭者，而是創造相輔相成的市場效應。

當然，作為一個新的批發巴刹，NILAI 3 也成功吸引新的商家，以此作為進入更廣大市場的跳板。

「我們知道有些商家可能認為原有的批發巴刹不適合他們的市場，而NILAI 3由於是處在森美蘭地區，直接銜接中馬和南馬市場，並且也是北馬運輸業的必經之路，對想開發新市場的商家而言，絕對是一個有吸引力的選擇。」

對許多業者而言，NILAI 3 批發巴刹就是一個新增加的市場通路，為貨品提供另外一個進入不同市場的管道，使他們在相同的成本基礎上做更多生意。

國際貨物聚散中心

黃觀生指出，NILAI 3 批發城的宗旨就是為投資者創造更大的利潤，因此，批發城的每一個投資計劃都是友善和帶有開創性的，為市場注入積極的因素，而不是導致消極的惡性競爭。

「我們應該以宏觀的角度來面對市場，所謂的競爭其實可能會創造更多商業機會，譬如NILAI 3 批發巴刹，就是為NILAI 地區注入新的經濟發展動力，增加就業機會，促進購買力，對各方面來說都是好事，所以，我們也得到州政府的大力支持。」

某些市場人士認為，NILAI 3 批發巴刹面對傳統批

NILAI 3 批發巴利市場定位

- 批發網絡幅射全國，包括東馬。
- 通向南部市場及新加坡的重要樞紐。
- 為批發商開拓進入中南部的市場渠道。
- 成為東馬空運批發進入西馬市場的平台。
- 成為區域性，東南亞、馬、泰、新和印尼貨品的批發中心。
- 成為馬來半島中部地區的核心批發中心。



NILAI 3 批發巴利建設規劃簡介

- 佔地 22 英畝。
- 第一期 597 個單位，第二期 468 單位，共 1065 單位。
- 分為三大類產品銷售 A、B 座：手工藝品及土產，標準單位 210 (15' x 14') 平方尺。
B、D 座：雜貨零售，標準單位 150 (15' x 10') 平方尺。
E、F、G、H、J、K 座：水果、蔬菜、海鮮、肉類批發，標準單位 273 (19.5 x 14') 平方尺
- 所有單位皆為角頭間，有足夠的上下貨空間。
- 每一座都設有辦公室監控保安及管理運輸。
- 每一座都設有洗手間和便利的清洗設施。
- 充足的免收費公共泊車位。
- 有足夠寬敞的道路供大型羅里迴轉。



國際標準設施

和其他批發巴刹相比，NILAI 3 表現出「後來者」的優勢，除了策略性的地理因素之外，最吸引人的就是建築設計和用途規劃。

身為成功的發展商，黃觀生在興建批發巴刹時，表現了過人的魄力和創意，最讓人「側目」的，就是足可以讓大型羅里直接迴轉的空間。

黃觀生說：「批發巴刹的擁擠交通讓工作人員很不方便，所以，在設計上，我們下定決心一定要為商販創造一個很舒適便利的工作環境，讓每一個人都可以很輕鬆的工作。」

有人形容，多出的空間可以在加建一座批發巴刹，黃觀生笑說：「要做就做最好的，不然就不要做。」

整個 NILAI 3 本來就是黃觀生的發展計劃，對於土地的劃撥他毫不手軟。

「我們說這是一個國際的貨物聚散中心，就一定要做出一個國際的規模，而不是講講就算。」

絕大部分到訪的商販對批發巴刹的功能設計都非常滿意，因此而決定利用這個平台開拓市場。

黃觀生說：「目前，有些商販還在觀察我們的表現，這是合理的，因為每一個投資都必須很謹慎，我很有把握，商販的數目會增加得很快，從八月十八日開業到今天，每一天都有新商販加入，也都得到很好的回酬。」

為了打造 NILAI 3 批發巴刹，黃觀生幾乎半個月就辦一次主題「贈送促銷」，例如兩毛錢一粒西瓜，已經送了幾萬粒，還主辦「海鮮餐大吃會」，商販和顧客都吃得不亦樂乎。

現在，入夜的 NILAI 3 因為批發巴刹的開業而變成不夜天，燈火輝煌，商販匆忙的身影和叫不間斷的叫賣聲，顯示商機蓬勃，商機處處。



生一定能成功發展批發巴刹，有人這麼形容：「如果是別人做，不一定可以，但是，是黃觀生做，就一定可以。」

事實上，如果你瞭解黃觀生怎樣力挽狂瀾把蕭條的 NILAI 3 工業區變成現在游人如鯽，四方買家雲集的購物中心，你也會對黃觀生充滿信心。

1997 年，已經落成的 NILAI 3 工業區業主因為面對經濟風暴的打擊而不敢開業，空置的廠房像無底洞般不斷吸吮業主的血汗錢，大家都顯得束手無策，坐困愁城。

「這是我一手發展的計劃，對我而言沒有損失，因為所有的廠房都賣出去了，公司已經收了錢，但是，我看到廠房這樣荒廢覺得很可惜，也有業主問我有沒有其他發展機會，正好有朋友提出要做批發生意，我就計劃把整個 NILAI 3 變成批發城。」

黃觀生當時所有業主租下空置的廠房，再轉租給批發商，以低成本作為吸引力，加上創意促銷和密集廣告策略，硬是在逆市中把整個 NILAI 3 撐得一片火紅，從開業的二十五間商店發展到今天有四百間，從空置廢棄到供不應求，業主對租金坐地起價，難怪有人形容黃觀生是在創造奇蹟。

「現在都是業主和租戶直接交易，租金已經漲到雙位數的倍數了，有些租戶賺到錢就干脆買下廠房，越買越多，有幾位已經變成這裡的大地主。」目前，NILAI 3 最大租戶是布疋業和假花裝飾，幾乎每一家都是從一間店面擴大到一排店面，氣派讓人嘆為觀止，想像其中的盈利更是讓後來者羨慕不已。

NILAI 3 批發城最讓人印象深刻的，可能就是「布疋街」，是全馬最大，也是全馬唯一，各色各樣、五顏六色、應有盡有，商販的生意應接不暇，週末和公共假期幾有人滿之患。

儘管還有其他產業發展計劃，但是，黃觀生最「鍾愛」NILAI 3，大部份時間都在這裡和商販交流，他喜歡在現場感受氣氛，流動的人潮帶給他無數的靈感。

最近，為了鞏固批發巴刹的發展，黃觀生更是夜夜坐鎮，約訪時間也是「通宵」進行，他總是說：「你們幾點來都沒有關係，越夜越好，我明天早上才回家。」因此有人形容他是工作狂，他也樂得承認。



無底洞變商機

幫人賺錢最樂

黃

觀生在地產業有幾十年的成功經驗，是一位作風低調的實業家，

市場對他可能不熟悉，不過，接近他的人都知道他喜歡接受挑戰，挑戰越大，鬥志越高昂。

黃觀生經常很幽默的說：「容易做的事情早就被人做完了，要賺錢，就要做別人不要做的東西，而且，別人越是認為不可能的事情就越要去做。」

黃觀生喜歡創意促銷，似乎有源源不絕的創意，同時，他樂於接受建議和點子，在他的想法里，幾乎沒有不能實現的目標。

「生意必須開放，放得越開，商機就越多，而且，生意是為別人創造賺錢的機會，而不是為自己賺錢。」譬如他建設NILAI 3 批發城，就為投資者創造雙位數的投資回報。

黃觀生歡迎任何人以任何方式進駐NILAI 3，包括批發城和現在他重點推展的批發巴剎。

「越多人參與就越多機會，而每一個人也可以選擇自己喜歡的方式，只要是合法的生意，我們都歡迎。」

在森美蘭州，許多人都看好黃觀

NILAI 3 批發城廠商數目	
2001 年 12 月	25 間
2002 年 5 月	60 間
2003 年 5 月	150 間
2003 年 8 月	230 間
2006 年 3 月	400 間

NILAI 3 批發城觀光人次	
2001 年 12 月	10,000 觀光人次
2002 年 5 月	15,000 觀光人次
2003 年 5 月	30,000 觀光人次
2003 年 8 月	70,000 觀光人次
2006 年 3 月	300,000 觀光人次

NILAI 3 批發城廠商種類		
項目	種類	間數
1	布料	65
2	家具	48
3	人造花	40
4	服裝	66
5	紀念品 / 手工藝品	53
6	鞋 / 皮革用品	13
7	家庭用品	13
8	地毯	10
9	電器	10
10	玩具	13
11	食物	10
12	其他	59





國大教授專題研究 NILAI 3

國民大學的社會科學和人文學系，用兩年時間對 NILAI 3 批發城做專題研究，分析 NILAI 3 創造的經濟效益，以及企業願景、市場策略對當地社會經濟發展和人文建設的貢獻，對黃觀生的努力給予高度評價。

由MADYA HAMZAH JUSOH教授和SIVAPALAN SELVADURAI教授所主導的PROJEK PENYELIDIKAN NILAI 3 論文厚達五百頁，深度剖析和肯定黃觀生在NILAI 3所發揮的創意和逆市創新的膽略，更讚揚NILAI 3 為森州帶來優厚的經濟效益，認為NILAI 3 足可以成為我國產業發展計劃的典範。

黃觀生也受到以上兩位教授的邀請，到國民大學為學生講課，分享他的創業心得，以及發展NILAI 3 的策略思維。



巴黎鐵塔



The Ship



羅馬鬥獸場



印度泰姬陵



馬六甲大鐘樓



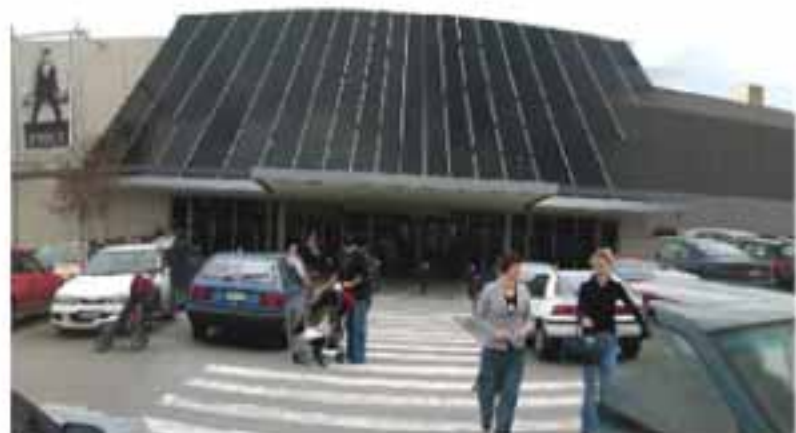
意大利水鄉威尼斯



美國
TLIN



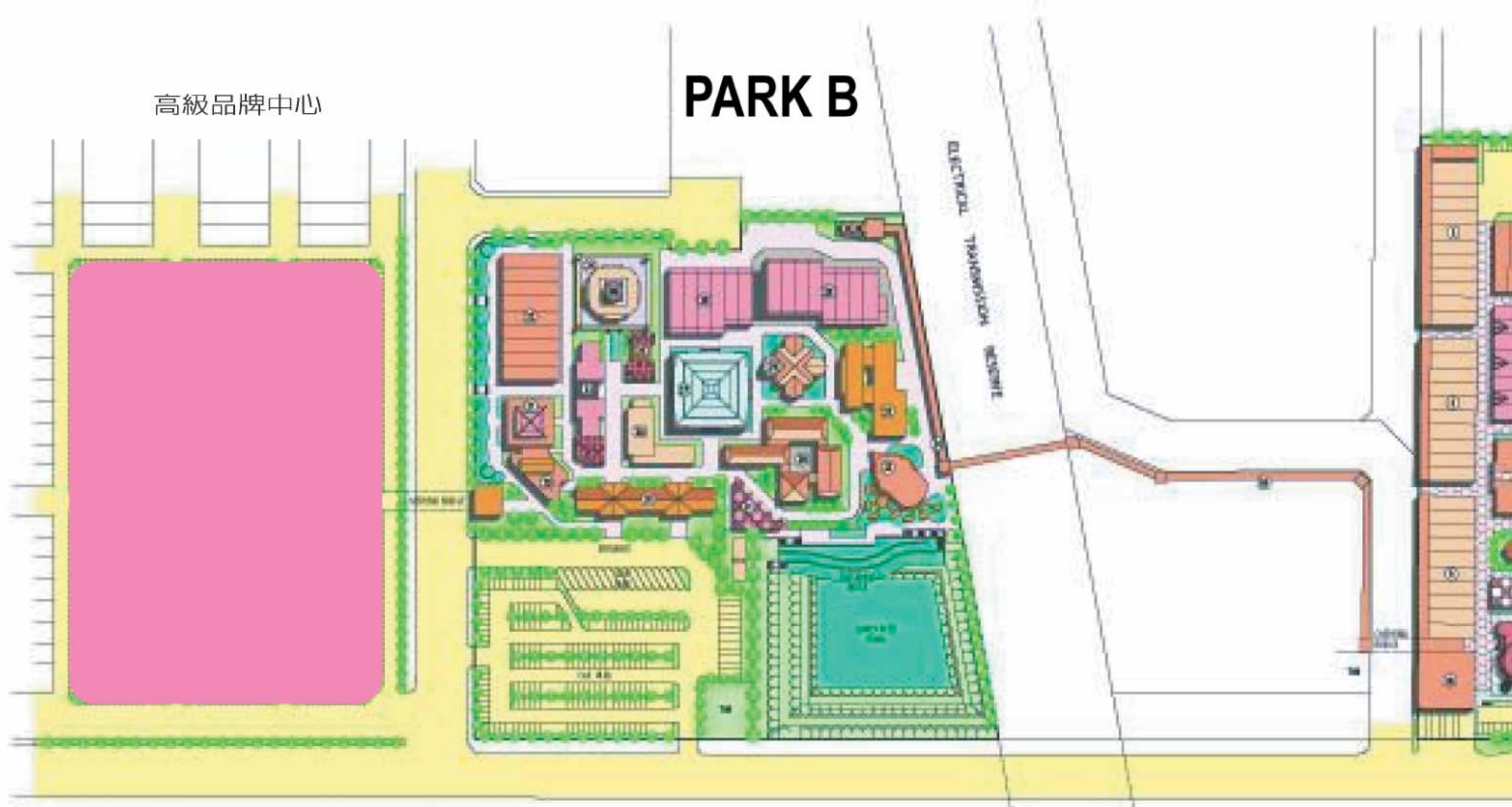
砂拉越長屋



高級品牌中心



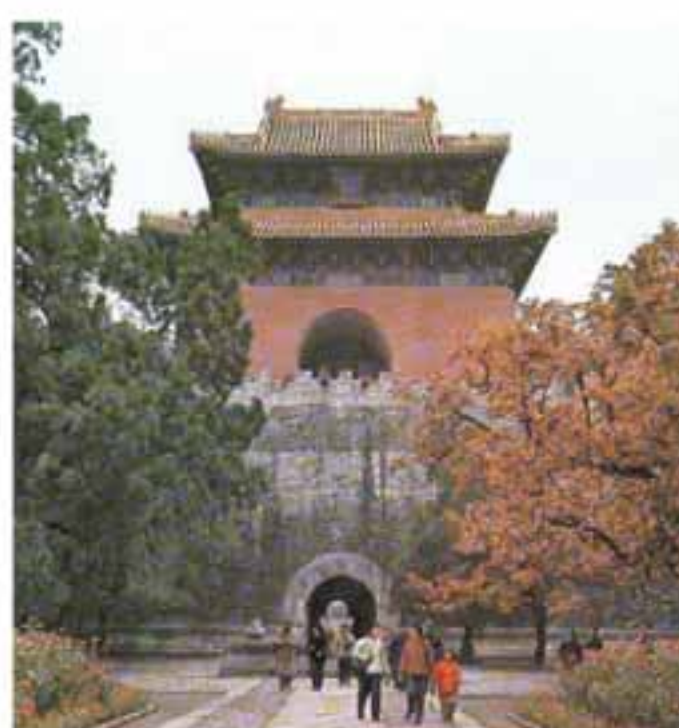
日本屋



馬六甲葡萄牙古城門



法國凱旋門



萬里長城嘉峪關



森美蘭米南加保建築



萬里長城嘉峪關



KFC

「可惜我們沒有足夠的地方建萬里長城。」言下之意，如果有地方，他也想建一座「仿真」的萬里長城。

黃觀生笑說：「同比例縮小，譬如建一個一模一樣大小斜度標準的「比薩斜塔」。」

最近，黃觀生宣佈NILAI 3的旅遊計劃，再次讓市場議論，因為他所要興建的國際旅遊地標，居然是完全「仿真」，而不是同比例縮小，譬如建一個一模一樣大小斜度標準的「比薩斜塔」。

開始。

先是百貨批發

中心、接著是全馬

最大的布疋街，最

近是全馬最大的批

發巴利，NILAI 3

頻頻向市場拋出創

意，從無冷場，黃

觀生像個導演般不

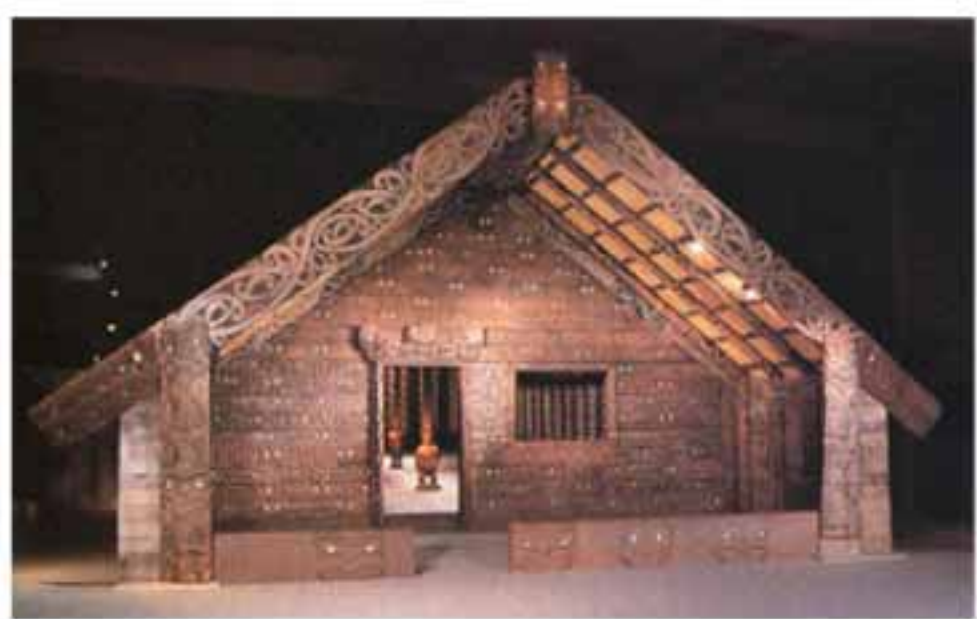
斷以大鏡頭向市場

直播NILAI 3的每

一幕。



阿拉斯加
TOTEM



紐西蘭毛利人矮屋



荷蘭風車



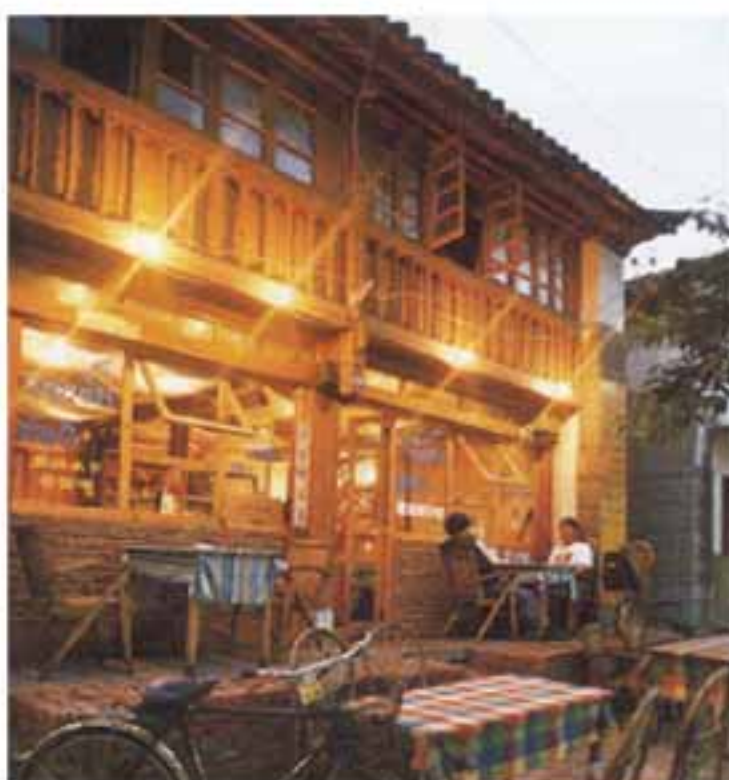
義大利比薩斜塔



英國 CHESTER 區



法國 MEDIE E BEAUNE



中國香格里拉



森美蘭米南加保建



馬六甲古董街



唐人街

PARK A



森美蘭米南加保建築

世界旅遊大公園

全球盡在一園中



在黃觀生的計劃中，NILAI 3 不僅是一個購物和商品批發零售中心，同時，更是一個具備國際資源的「世界旅遊大公園」，擁有萬里長城、巴黎鐵塔、意大利比薩斜塔、印度泰姬陵、法國凱旋門及荷蘭風車等旅遊地標；還有浪漫的孤島咖啡屋，及搖曳著本土風情的米南加保餐館等等。

換另外一個角度看，NILAI 3 很可能就是黃觀生理想人生哲學的實踐，既「快樂在工作、快樂在挑戰、快樂在結交四海。」

儘管外界對 NILAI 3 不間斷推展的各個新計劃已經感到眼花撩亂，但是，對黃觀生而言，一切都只是剛

不過，黃觀生的「迷你萬里長城」也有一千三百九十公尺長，高度介於十尺到五十尺間，和真長城一般高，在燈光的裝飾下，同樣有「氣吞山河」之勢，「龍騰虎躍」之姿，並且，得到中國政府贈送一塊「長城磚」作為「世界旅遊大公園」的「鎮園之寶」。

談到「世界旅遊大公園」的發展藍圖，黃觀生顯得眉飛色舞，彷彿世界盡在手中。

「世界旅遊大公園」佔地十英畝，預計投資金額高達一億，其中「長城」就要花去三百萬，黃觀生大手筆打造一個可以吸引四百萬遊客的旅遊「金庫」，「志在必成」。

「世界旅遊大公園」囊括的「世界景點」包括：

巴黎鐵塔、羅馬鬥獸場、印度泰姬陵、馬六甲大鐘樓、意大利水鄉威尼斯、美國阿拉斯加 TLINGIT、紐西蘭毛利人矮屋、荷蘭風車、意大利比薩斜塔、英國 CHESTER 圖、法國 MEDIEVE BEAUNE、中國香格里拉、馬六甲古董街、森美蘭米南加保建築、萬里長城嘉峪關、韓國古城樓、法國凱旋門、馬六甲葡萄牙古城門、砂拉越長屋及歐洲唐人街等。

還有「世界飲食」：

意大利比薩、印度咖哩、韓國燒烤、日本壽司、歐洲咖啡、馬六甲娘惹餐、馬來西亞美食、米南加保民族特色餐飲、美國阿拉斯加「骨牛扒」和泰國冬炎等。

更有特色建築：

印尼巴厘風味建築的開放式美食中心，■ 淋屋、孤島式環水浪漫西餐廳等。

時尚名牌及紀念品

旅遊 購物分不開，「世界旅遊大公園」設有歐美及亞洲時尚名 專賣店、各國特色紀念品店和手工藝品中心。

「世界旅遊 公園」不僅景點仿真，同時，在規劃上還突顯「深意」，如阿拉斯加是在地球的北半球，而紐西蘭是在地球的南半，這兩個比鄰的景點讓人有「左腳踏南半球，右腳他北半」的趣味，可謂獨具匠心。

另外，每一個景點也配上「主」飲食及商店，譬如比薩斜塔配上「比薩」餐廳、荷蘭風 配上香濃咖啡、韓國古城樓配韓國燒烤、凱旋門搭配法國 牌專賣店、泰姬陵配印度餐館等，都別出心裁。

黃觀生說「不只旅遊這麼簡單！」還要賞遍國際景點、吃盡世界美 和蒐集珍貴紀念品。

