

## 东南亚买房团重现马来西亚受宠 投资自住教育是三诱因

2018-09-18 09:07:38

来源：金融界网站

弱市唯一赚钱方法曝光（干货）

0 评论



图为马来西亚首都吉隆坡

在 A 股不断新低、投资理财跑路频现、国内房地产调控措施不断出台的当下，不少投资者将目光瞄向了海外。而最受国人青睐的旅游目的地，如马来西亚、泰国、柬埔寨等国家正在成为中国买家“新宠”。

### 东南亚买房团重现 马来西亚或成新宠

提到东南亚，不得不提马来西亚，这可能是近两年来比较典型、增长很快的一个市场。根据房地产咨询公司 Knight Frank 的数据，马来西亚是 2012 年至 2016 年中国开发商第三个最喜爱的目的地。

有媒体报导称，这两年的海外置业风向转变较大，过去投资者最为青睐美加澳的地产项目，但如今东南亚物业的问询量已占大头。“有时在内地做一次展销会，就有三成客户下订金。组队去当地转一圈，购房率能在百分之两百以上，即看房团里平均每人至少买两套房。”

据《中国日报》3 月份的一份报道，在泰国，马来西亚，柬埔寨和新加坡，由于一些国家的需求超过供应，外国投资者正在抢购住宅物业。自 2015 年第四季度起，中国买家数量开始飙升。

马来西亚吸引中国买家，可能是得益于其相对发达的基础设施，获得优质英语教育的机会，以及享受比中国更愉快的生活方式和环境的机会。

而在吉隆坡比较典型的品牌公寓项目 Y008 serviced by Kempinski @8 Conlay，为例，该项目地处双子塔核心区域，由凯宾斯基酒店负责管理运营，其 A 座由香港著名设计师梁志天操刀，目前已经销售了 85%，买家中仅有 20%是来自马来西亚，而其余 80%均为外国人，而在这些外国买家中，有 40%是中国买家，大部分来自上海、北京、深圳，甚至是厦门。



图为 Y008 serviced by Kempinski @8 Conlay 公寓样板房内景  
此外，据了解，对比泰国而言，马来西亚大多数银行可以让外国人贷款 60-80%。

马来西亚购房税费	
费用项目	详细
印花稅	(1) 地产价格首 10 万马币，稅率 1%； (2) 紧接 40 万马币，稅率 2%； (3) 超出部分，稅率 3%；
律師費	(1) 产业价值首 15 万马币，費用 1%； (2) 150,001-85 万马币，費用 0.7%； (3) 850,001-2,00 万马币，費用 0.6%
检索費、登記費 等雜費	180 马币 (約合 400 人民币)
貸款	1、貸款利率：4.2%-4.5%； 2、貸款期限长达 30 年，不能够按揭超过 70 岁； 3、可貸款成数高达 60%-70%，第二家园申請者更高到 80%； 4、貸款律師費及雜費：貸款總額的約 0.8%； 5、貸款印花稅：貸款總額的 0.5%。
門牌稅+地契稅	1500 令吉左右 (公廨)
物業管理費	100 平方米房子每月 500-1200 令吉
制表：米筐投資 (微信 ID: mikuangtouzi)	

### 投资、自住和教育是三大诱因

据居外网数据显示，吸引消费者查询马来西亚房地产的最大动机是：投资（65.4%）、退休/自住（58.5%）、教育——马来西亚政府希望到 2025 年每年接待 25 万名国际学生，比 2014 年的 36000 人增加近 7 倍。

作为新兴多元化经济体，“亚洲四小虎”之一，马来西亚第二家园计划实施 16 年来，共收到来自 130 个国家、4 万份申请，最终核准参与该计划的外国人超过 31000 人，其中，中国人最多，高达 11820 人，占核准人数 1/3 以上。多数选择居住在吉隆坡、檳城、新山、哥打京那巴鲁和马六甲。

而在教育方面，2017 年年初，超过 17 万来自全球各地的学生选择去到马来西亚留学。到 2020 年，马来西亚政府希望吸引 20 万的国际留学生，并且有意在 2025 年以前将这个�数字提升到 25 万，成为一个教育集中地。仅在吉隆坡，就有 70 多所国际学校开设英国、澳大利亚和国际学士学位课程。

另外，据胡润研究院发布的《2017 中国高净值客户海外置业展望》显示，2017 海外置业投资回报指数中，曼谷以 12.4% 的投资回报率排名第 38 位，普吉岛以 11.6% 排名第四十，吉隆坡以 6.8% 排名第 45 位，新加坡以 5.9% 排名第 47 位。

而从购房类型来看，公寓和别墅以明显的优势成为高净值人群购置最多的海外房产类型，据了解，在吉隆坡，这个选择可能并不太多。

### 政策或是最大风险

在马来西亚买房最大的不稳定性可能来自于其首相马哈蒂尔，8 月 27 日，马哈蒂尔公开表示：森林城市项目不得向外国人销售，马来西亚政府也不会向在这里购房的外国人发放签证。



图为马来西亚首都吉隆坡

不过，随后不久，马来西亚政府就发布官方声明，马来西亚欢迎包括中国在内的所有游客，并且马来西亚官方并没有对满足入境条件的外国游客加以任何限制。对于外国人是否能购买房产，在官方声明中提到，马来西亚实施一定的条件限制，相关信息都可以在公开渠道获得，购买房产并不保证能获得永久居住权，如果想要获得永久居住权，可以申请参加马来西亚政府的“第二家园”计划。

对此，作为马来西亚的本地开发商，KSK 集团首席执行官兼 KSK 置地执行董事柯盈妃（Joanne Kua）表示，马来西亚政府并没有说禁止外国人在马来西亚买房是一个政策。

“在 KSK 置地，我们不断发展，适应和创新市场需求，努力为该地区的购房者，投资者和利益相关者提供更高的价值。随着吉隆坡转变为世界级城市，对品牌住宅的需求肯定更大。”她说。

柯盈妃还称，吉隆坡是马来西亚的首都，与全世界的市政局都有密切合作，实际上有很多投资机会。