

# 泰國樓受追捧 港人佔海外客25%

## 高峰期一年涉資68億 發展商：曼谷布吉為熱點

泰國一直是港人的熱門旅遊地，許多香港人選擇在當地買樓自用或收租。泰國房地產發展商Origin首席執行官Peerapong Jaroon-ek表示，過去5年港人置業規模佔所有海外買家的25%，在2017至2018年高峰期年均買樓總值達300億泰銖（約68億港元），雖然疫情期間購買量大為下滑，但相信隨着香港出行限制放寬，將有更多港人投資者入場。

大公报記者 蔣去情（文） 黃洋港（圖）

疫情後泰國房地產市場迎來復甦，海外投資者陸續返回。Peerapong表示，在市場最好的時候，海外買家曾一度佔據泰國房地產約25%市場份額，投資額達900億泰銖（約204億港元），儘管後續市場佔比在疫情影響下迅速跌至5%，但整體來看，海外投資者置業情況正逐步好轉。

Peerapong指出，過去5年進入泰國房地產市場的海外買家中，以港人最多，佔比約25%，隨後是內地及美國（15%）、新加坡（10%）及英國（7%）。他表示，2017年港人在泰國樓市投資總額約300億泰銖（約68億港元），疫情爆發後市場表現持續走弱，去年購買量僅120億泰銖（約27億港元），不過相信隨着出行限制放寬，港人有望成為今年樓市最大買家。談及港人在曼谷投資偏好，Peerapong認為，素坤逸區域相當於尖沙咀彌敦道，有許多香港投資者青睞這裏的物業。

### Origin布吉四盤今季預售

另外，布吉作為廣受旅客歡迎的目的地，2022年旅遊業表現僅次於曼谷，共收入1936.4億泰銖，利好氣氛帶動下，近年布吉公寓投資需求不斷上漲。Origin管理層表示，公司將在布吉開展6個項目，主要為公寓樓及度假別墅，分別提供2744及78個單位，其中4個項目於今年第三季陸續預售。

Origin旗下布吉公寓樓Origin-Kathu Patong，將於明年第一季動工，2025年第三季度完成，提供617個單位及7個店舖。至於另一公寓樓項目Origin Centre Phuket，提供714個單位中，有100伙已於今年6月供應給港人投資者，「布吉本地人置業需求旺盛，令分配給海外買家的份額略為減少。」

### 內地投資者：布吉租金回報達8厘

Origin管理層指出，項目在交樓時會一併完成裝修，買家可在接收後立刻租出，且回報率超過曼谷平均水平。他表示，香港遊客在布吉停留時間較短，但其他國家的旅客大多停留超過1個月，比起酒店更傾向租房，包括旅遊業從業者、附近學校的學生及教師、商場從業者在內人士亦有租房需求，整體來看，布吉房屋租賃市場樂觀。

另外，記者於Origin Centre Phuket售樓處遇到一對帶小孩的內地夫婦。據透露，他們來自上海，已於2017年在布吉購買一個用於自住的一房單位，面積31平米，價格折合約60萬元（人民幣，下同），此次前來希望再買一個單位進行投資。他們告訴記者，布吉房地產投資環境理想，在淡季每月能租3600元，旺季則增至4000元。粗略計算，每年租金回報率可達8厘。



▲泰國首都曼谷旅遊業發達，樓盤受海外買家歡迎。



▲Peerapong Jaroon-ek表示，泰國房地產市場的港人佔海外買家比例高達25%。



▲Origin位於泰國曼谷的寵物友好型公寓Origin Place Phuket。

### 泰國樓價指數持續上揚



## 居泰港人：生活成本低 樓價僅為港1/4

### 當地優勢

疫情後到訪泰國的旅客量回復正常，居住在泰國的港人David Chan接受記者採訪時表示，當地居民對外來人士包容性強，同時泰國生活節奏休閒、生活成本低，吸引不少港人前往定居。

現年31歲的David，在泰國居住已有5年，他的妻子是泰國本地人，育有一個5歲小孩。他表示：「婚後全家曾一度回到香港居住，但妻子不適應急促的生活節奏，所以在2019年搬回

曼谷。」David在港期間從事房地產中介，來到泰國後繼續在相關行業工作，幫助港人尋找心儀的泰國物業，並協助到當地定居的客戶處理簽證，以至為小孩介紹學校等。他表示，泰國樓價僅為香港的四分之一，且面積更大，一房單位普遍超過500方呎，兩房單位則逾800方呎，居家環境具一定吸引力。

談及港人移居地點偏好，David直言，曼谷、布吉、清邁等大城市最受歡迎，隨着泰國

愈來愈國際化，本地人對於英文、中文等語言掌握度不斷提升，溝通交流難度不算太大。

### 遠程辦公普遍 毋須放棄港工作

至於工作方面，David認為，遠程辦公愈趨普遍，到泰國居住並不一定需要放棄在港的工作。與此同時，近年有不少國際企業進駐泰國，部分亦希望拓展中國市場，故華人有一定優勢。

## 內地客遊泰 可辦理落地簽證

### 採訪手記

由香港飛往泰國大約兩個半小時的機程，持特區護照可免簽證入境，而內地遊客前往泰國，需要辦理落地簽證手續。

查詢泰國駐華大使館頁面可知，內地遊客所需資料主要有6項，分別為入境後15天內有效的返程機票、有效的泰國地址、一張4乘6厘米的白底照片（需半年內拍攝）、落地簽證費用2000泰銖（約460港元/420元人民幣）、攜

帶現金或等值外幣至少1萬泰銖（每人）或2萬泰銖（每戶）、有效期超過30天的護照。

記者在7月10日飛抵泰國布吉，落地後便前去辦理簽證。由於當地員工大多會說英語及普通話，即便是首次前往泰國的內地遊客也毋須擔心語言障礙。值得一提的是，當地電子支付未算普遍，不少地方仍以現金交易為主，有意前往泰國體驗沙灘和美食的旅行者需帶備足夠現金。

### 內地人前往泰國準備事項

- 入境後15天內有效的返程機票
- 有效的泰國地址（即酒店地址）
- 一張4乘6厘米的白底照片（半年內拍攝）
- 落地簽證費用2000泰銖（約460港元/420元人民幣）
- 攜帶現金或等值外幣至少1萬泰銖（每人）或2萬泰銖（每戶）
- 有效期超過30天的護照

大公报製表

## 買二手樓雜費多 計清楚免失預算



【大公报訊】金管局放寬樓按成數，令市民應付首期的上車門檻降低。不過，首次置業人士入市，尤其是購買二手物業需要清楚計算雜費開支，不要被「首期只需××萬」的宣傳誤導，以免大失預算。事實上，買樓除了支付首期，買家還要繳付按揭保費、印花稅、律師費、代理佣金等雜費。不要小看這些費用，不計按揭貸款，往往可佔前期置業開支的三至五成。

按揭保費方面，若置業人士打算承造高成數按揭，需要購買按揭保險，按揭保險保費視乎承造按揭成數及樓宇情況，但由於按揭保費可以

加入貸款額中，故可以不計入前期支出，但就要額外支付貸款利息。但有一些費用是必定要付的，如印花稅、律師費及代理佣金。

### 經紀佣一般為樓價1%

印花稅中包括從價印花稅(AVD)、額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)，但對首置人士而言，通常只需付從價印花稅，費用由最低100元至最高樓價4.25%，新盤一般有發展商提供折扣優惠，變相可省印花稅開支，但二手樓就要買家自行承擔。律師費方面，由於買樓涉及不少法律文件，律師會代為處理樓契、按揭契、轉讓契等文件，通常以「全包」形式收費，1000萬元以下二手樓的律師費介乎5000元至1萬元。

至於代理佣金方面，購買一手樓的代理佣

金，通常會由發展商支付。至於購買二手樓，一般需要支付樓價的1%為代理佣金。個別買家會向代理議價，或可降低佣金。其他雜費方面，包括如水電煤按金及裝修費等，最大筆一定是裝修費用，動輒數十萬元，還要購置傢俱電器，而水電煤按金亦要數千元。

所以，買樓前要清楚知道所涉首期及其他相關雜費。以首次置業人士購買一個800萬元單位為例，做九成按揭及30年供款，首期為80萬元，印花稅為樓價3%即24萬元，按揭保費36萬元、代理佣金約8萬元、律師費約1萬元、水電煤按金在1萬元內，在未計算購置傢俱和裝修，已經要付150萬元。即使不計按揭保費，有關費用亦達114萬元。所以有意置業人士，買樓前要「計清楚」，以免到時大失預算。

## 賣樓留意開支 持少於3年須繳辣稅

### 注意事項

置業過程並不容易，如果想賣樓，也要留意程序及開支資金，包括代理佣金及律師費，如果持有單位不足3年，沽樓更要繳付額外印花稅。

如業主委託代理賣樓，與買樓一樣，須繳付成交價的1%作為代理佣金。在某些情況下，業主可主動跟代理協商佣金比例，至於代理會否讓步就是其個人決定。

如成功與買家在價格上達成共識，即可以簽訂臨時買賣合約，業主需委託律師處理文件手續。律師費包括買賣合約的草擬、樓契登記、按揭契、土地查冊費，以及車馬費、影印費等雜項，如物業仍有按揭，則有贖契註冊費。收費一般約數千元至萬元。如業權文件有任何缺失，律師會替業主向土地註冊處申請補契，費用一般約數百元。

業主如持貨3年之內賣樓，需要繳付俗稱「辣招稅」的額外印花稅(SSD)。如買入單位後6個月或以內出售，SSD稅率為樓價的20%；持有期7個月至12個月內，稅率為15%；持有期逾1年至3年內，稅率為10%；持有超過3年，業主不用繳付額外印花稅。

### 按揭罰息期每間銀行有別

如果放盤物業仍然承造銀行按揭，業主便要留意是否處於罰息期。一般銀行按揭貸款期都在10年以上，甚至長達30年。若然按揭貸款人在罰息期間提早清還貸款，便需向銀行支付手續費，一般以貸款額的某個百分比去計算。每間銀行收取的費用都不同，但罰息期通常為1至3年。因此業主務必注意單位按揭是否仍處於罰息期，以免增加額外的手續費開支。

### 購買二手樓開支

以樓價800萬元單位，九成按揭及30年供款為例

項目	金額	項目	金額
首期	80萬元	印花稅	24萬元
按揭保費	36萬元	代理佣金	8萬元
律師費	1萬元	水電煤按金	1萬元內
		<b>總數</b>	<b>約150萬元</b>

### 住宅印花稅稅率一覽 (適用於首置本港居民)

售價 (以較高者為準)	稅率
300萬元或以內	100元
300.0001萬至352.824萬元	100元 + 超出300萬元款額的10%
352.8241萬至450萬元	樓價1.5%
450.0001萬至493.548萬元	6.75萬元 + 超出450萬元款額的10%
493.5481萬至600萬元	樓價2.25%
600.0001萬至664.286萬元	13.5萬元 + 超出600萬元款額的10%
664.2861萬至900萬元	樓價3%
900.0001萬至1008萬元	27萬元 + 超出900萬元款額的10%
1008.0001萬至2000萬元	樓價3.75%
2000.0001萬至2173.912萬元	75萬元 + 超出2000萬元款額的10%
2173.9121萬元或以上	樓價4.25%

外，買樓除了支付首期、律師費、佣金等。

