ORIGIN

# 外国买家指南
# 如何在泰国拥有物业

ORIGIN 房地产大众股份有限公司

# 泰国房地产所有权结构

## 永久产权公寓

根据佛历2552年（西元1979年）所颁布的公寓法规定，允许外国人在泰国拥有公寓单位和其公共物业的永久产权，但外国人仅可拥有该公寓总面积的49%（百分之四十九）。因此，公寓所有权的配额就成了外国人在泰国购买公寓前必须考虑的重要因素。

## 租赁物业

或者，外国人也可以在土地局注册租赁权，其可以是租赁公寓或土地。藉由此方法，外国人可以在租赁有效期限内使用土地，并且可以拥有该土地上所建造的建筑物。

泰国法律规定土地的租赁期为30（三十）年，在期限届满后可以再续约30（三十）年。

每次续约必须缴交注册费（其根据租赁协议中的租金费率而定）。

## 土地测量指标

在泰国，土地是按照哇（Wah）、颜（Ngan）和莱（Rai）的特殊测量方式来加以计算土地面积，以下为一简单的转换表；

1哇=4平方米=42.7平方英尺
1颜=100哇=400平方米=4277平方英尺
1莱=400哇=1600平方米=17109平方英尺
1英亩=2.5莱=4000平方米=42772平方英尺
1公顷=6.25莱

## 资金转账

购买公寓时，外国买家必须向土地部门证明和申报由外国买家从国外汇至泰国以购买该公寓的外币总金额。

外国买家在注册所有权时必须向土地局出示外币申报和文件来源。当您汇款或系带外币进入泰国时，如果价值超过50,000美元（或等同金额的其他货币），银行将发给您外币兑换转账表（FET）。

• 如果您是以系带现金方式进入泰国，您必须向海关提出申报并向银行出示海关的收据，以便银行发给确认函。

请确认转账至泰国的外币兑换转账表（FET）的受款人姓名必须与买卖协议（SPA）中所指定的买方姓名相同。

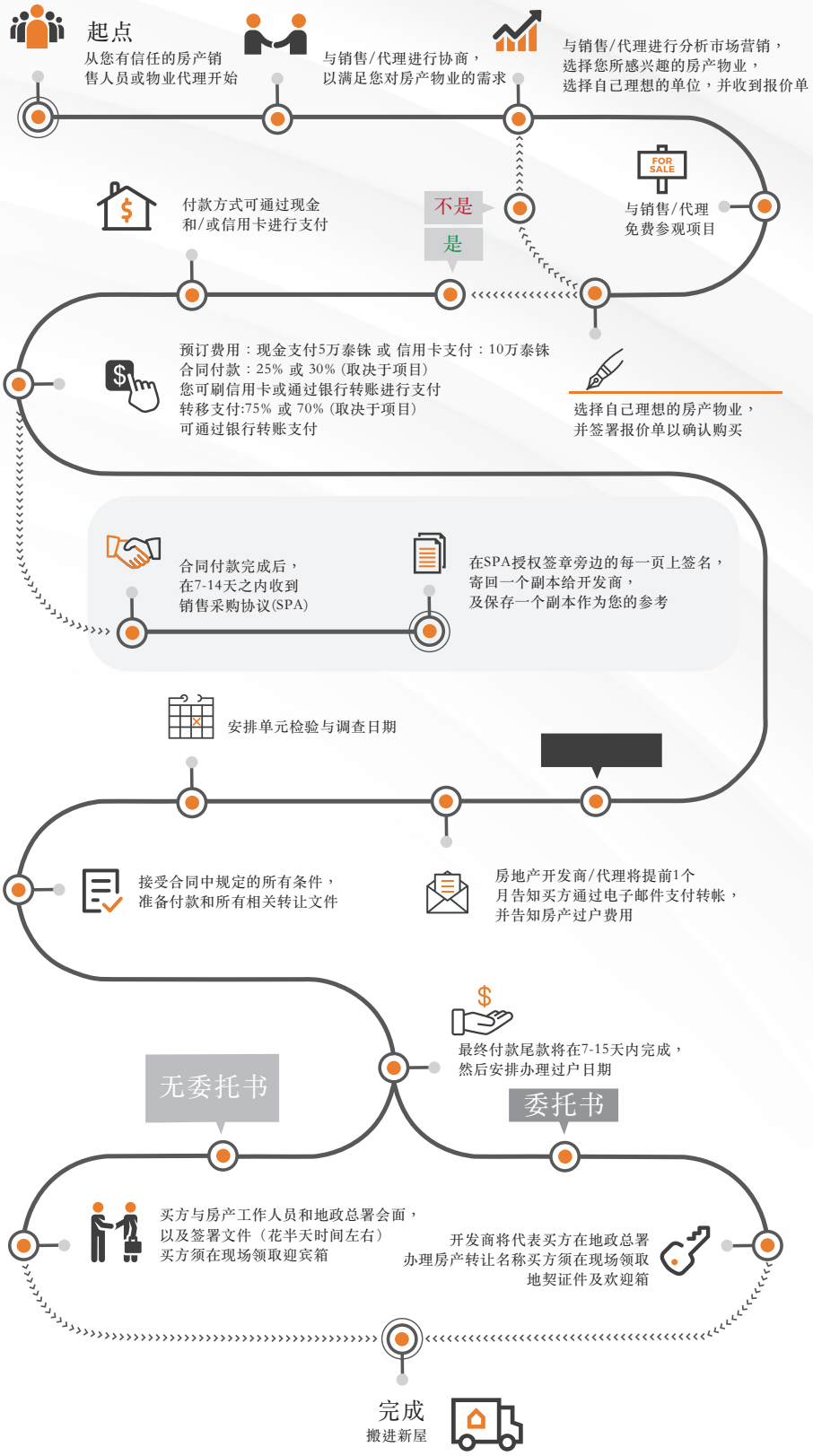
* 汇款总额不得少于买卖协议（SPA）中所指定的购买该公寓单位的净价（泰铢）。

* 请明确注明交易的目的为“在泰国购买公寓”。
其他有关汇款至泰国以进行付款所必须知道的信息如下：

• 银行名称
• 银行账户姓名
• 银行账户号码
• 银行分行的地址
• 银行国际代码 (SWIFT code)
• 资金转移的目的（在泰国购买公寓，须注明公寓名称）

# 购买流程

## 房产采购流程图



## 泰国房产税

### 永久产权物业：

| | |
|---|---|
| 过户费 | 以该物业注册价值的2%计算，由卖方和买方平均分担。 |
| 印花税 | 为该物业注册价值的0.5%。仅在免征营业税时支付。 |
| 预扣税 | 为该物业的评估价值或注册销售价值的1%<br>（其取决于何者金额较高且如果卖方为公司）。<br>如果卖方为个人，预扣税则根据该物业的评估价值按累进税率计算。 |
| 营业税 | 为该物业评估价格或注册销售价格的3.3%（以价格较高者计算）<br>，此适用于个人和公司。 |

### 租赁物业：

注册租赁金额的1.1%

泰国没有资本利得税，而预扣税就等于是该项税金。虽然可以预期卖方应支付预扣税，但实际上，其取决于买卖双方协商后的相互协议。通常卖方和买方将平均分担土地局的费用。

## 其他费用

### 偿债基金

偿债基金将使用于大型的维修项目，例如大型维护、重新涂漆、更换过时的设备以及其他偶尔发生的大笔开支。因此，偿债基金可能会不定期收取。但仅一次性收取，如果需要再次收取时须取决于共同业主对于进行该项大型维修费用的共同决议而定。此偿债基金费用大约为每平方米500-900泰铢左右。

### 公共区域管理（CAM）费用

此为所有公共设施和区域的每月运营成本。有些设施必须使用到公共区域维护费，其通常为走廊、花园、公共游泳池、健身房和电梯的灯具电费，雇用保全人员和维护闭路电视摄像机的费用等，其取决于必须使用的设施而定。由于这些都是经常性费用，因此必须每月支付并提前1或2年收取，以避免因逾期支付而导致资金短缺。公共区域管理（CAM）费用通常按每月/每平方米计算，支付的金额则依据维护的实际费用而有所变更。因此，在未来此费用可能增加或减少，其通常取决于共同业主会议的决议而定。

### • 水电仪表押金和安装费用

当单位业主已经申请水电仪表后，仪表维护费的发票将每月送至单位业主的住址。如果单位业主未能每月支付，该公共事业人员将拆除该单位的仪表。因此，单位业主必须确保在每月到期日之前支付水电费。

### • 建筑保险（每年支付）

在通常情况下，开发商应支付前1-2年的建筑保险费，以承担建造完工和转让所有权期间可能发生的建筑结构损坏和潜在风险所造成的损坏。
在此期限之后，该建筑的法人委员会将决定年度建筑保险，并根据所有权比例向每个单位业主收取费用。.

## 在土地局进行所有权转让时的必备文件

* 买方必须提供护照复印件（包括具有签证盖章的页面）。
* 买方结婚证书和配偶护照的复印件（英文结婚证书不需要翻译，其他语言则需要翻译成泰文，并需要经过认证。）
* 有关买方的父母信息必须附在所有权契约中。
* 如果卖方没有律师，买方经纪人/代理人应继续作为卖方，以取得来自法人的外国人所有权比例（外国人配额）证明，并且已经完全支付该单位的公共区域费用（未到期证明）。如果没有此文件，合同将无法进行。如果卖方延迟支付公共区域管理（CAM）费用，卖方必须在销售之前付清该款项。
* 卖方应要求他/她的银行开具外币兑换转账表，这将有助于证明该销售和购买金额是由国外汇到泰国的外币所支付的。
* 如果该单位已经被抵押，卖方必须联系持有该抵押贷款的银行并要求银行计算出清算抵押贷款的最后金额，并在所有权转让日之前送交给土地局官员，以便在所有权转让日之前清理该笔抵押。

## 转让日期

* 买方、卖方和银行代表（如果该单位已抵押）或买方授权代表（必须拥有该单位业主的授权书）应于所有权转让日期在土地局会面。如果任何一方缺席，转让程序将无法进行。
* 买方代表必须向卖方和/或银行代表出示银行本票正本，以释出该单位的贷款。
* 卖方和买方或其代表应签署土地官员所准备的买卖表格和转让单位所需的文件（地契原件）。
* 土地官员将更改地契原件并把该指定买方姓名作为该单位新业主的文件交给买方/或其代表。双方（取决于决议内容）将支付税款和交易费给土地官员。

备注：卖方必须准备将水电仪表转让给买方的文件，买方必须将该水电仪表的押金（先前由卖方支付给水电局的押金）支付给卖方（如果此费用不包含在买卖价格中）。

## 转让所有权后

• 完成所有权转让后，单位业主可以将家具/电器搬入该单位中，并可居住或将该公寓出租。单位业主可联系法人办公室以取得信息或“欢迎箱”（Welcome Box）。
• 在“欢迎箱”中有钥匙、门禁钥匙卡、停车贴纸、遥控器、法规规则手册和单位中的器具保证书。
• 单位业主可下载Origin Connect应用程序以与建筑物的法人取得联系，并从该应用程序中获得该项目的信息和信息更新。
• 如果单位业主未居住在其单位，单位业主必须确保能在到期日之前支付水电费，以避免水电仪表被拆除。
• 单位业主必须支付每年的公共区域管理费用，否则法人委员会可收取因延迟付款的利息费用。

免责声明

于本手册中所包含的信息旨在为您提供有用的信息，但是我们无法向您保证所提供的所有信息始终准确或是否更新。我们也无法对您使用本信息承担任何责任。在进行任何法律诉讼之前，请咨询法律顾问或律师。

未经过Origin 房地产大众股份有限公司的书面同意，任何商业或个人都不得使用本手册中所示的内容。

信息来源：

https://canchamthailand.org/buyers-guide-property-ownership-thailand/
http://immigrationbangkok.com/thailand-property-buyers-guide-for-foreigners/
https://www.siam-legal.com/realestate/thailand-property-taxes.php
http://www.phuketsilkproperties.com/legal-info/70-what-are-cam-fees-and-sinking-fund

## 关于Origin Property

• Origin 房地产大众股份有限公司创立于2009年。作为一家房地产开发公司，我们专注于开发位于靠近公共交通和高速公路附近的公寓项目。Origin公寓拥有高层式和低层式的公寓项目，并涵盖所有的区分市场，客户包括居住在曼谷和工业区的工作者、办公室员工、家庭和外籍人士。

• 公司通过开发住宅项目、酒店、服务式公寓、综合用途项目以及物业管理和经纪服务纵向扩展其业务战略，此加强了公司的发展前景和可持续性的增长。

•此外，Origin房地产大众股份有限公司与日本领先的房地产公司-野村（Nomura）房地产开发公司合资共同开发项目。目前，在合资公司下开发9个项目，分为7个公寓项目及2所酒店（截至2019年5月）。

• 创立至今，Origin 房地产大众股份有限公司已经开发超过了57个项目，总价值达到100亿泰铢。公司也成为2018年泰国发展最快的物业开发商并在泰国房地产行业中的最佳主要开发商中排名第六。

KNIGHTSBRIDGE PRIME SATHORN

PARK ORIGIN THONGLOR

PARK ORIGIN PHROMPHONG

KNIGHTSBRIDGE THE OCEAN SRIRACHA

# 商务概览

## 公寓

| 细分 | 价格（泰铢/平方米） |
| --- | --- |
| • 豪华 | 高于20万 |
| • 高端 | 12万—20万 |
| • 中端 | 8万—12万 |
| • 简易 | 少于8万 |

公寓 48个项目，
总价值806亿1800万泰铢

## 住房

| 细分 | 价格（泰铢） |
| --- | --- |
| • 别墅 | 1800万—3000万 |
| • 豪华 | 800万—1000万 |
| • 住宅 | 500万—800万 |
| • 联排别墅 | 300万—500万 |

住房 4个项目，
总价值46亿泰铢

## 定期

品牌

- STAYBRIDGE套房
- HOLIDAY INN和套房

收入 5个项目，
总价值115亿泰铢

## 服务

解决方案

- 物业管理（PRIMO）
- 物业代理（WORK AGENCY & PRIMO REALTOR）
- 物业与生活科技（CROWN RESIDENCE）
- 佣人和维护（UNO）

服务 28个项目，
总共10,351个单位

10 YEARS ORIGIN

## 2019 年

推出以“the Origin”
为新品牌的低层式公寓，
在曼谷和席拉差开设2
家酒店和1间服务式公寓。

## 2018 年

推出Park Origin Thong Lor（通罗）
和Phayathai（拍耶泰）
公寓项目并与野村（Nomura）
房地产开发公司合作开发综合用途项目。

## 2017 年

创立Origin House
开发住房项目。

NOMURA REAL ESTATE DEVELOPMENT

## 2016 年

创立One Origin，
在黄金地段开发酒店和服务式公寓，
并与野村（Nomura）
房地产开发公司合作开发公寓。

## 2015 年

在泰国证券公司交易所上市
，代号为“ORI”。

## 2011 年

创立Primo Property Solutions
以提供住宅和物业服务。

## 2009 年

由Jaroon-EK家族所创立，
初始注册资金为1000万泰铢。

ORIGIN PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

4543 bhiraj tower at bitec floor.20
sukhumvit road, bangna, bangna bangkok 10260
02 030 000 | www.origin.co.th