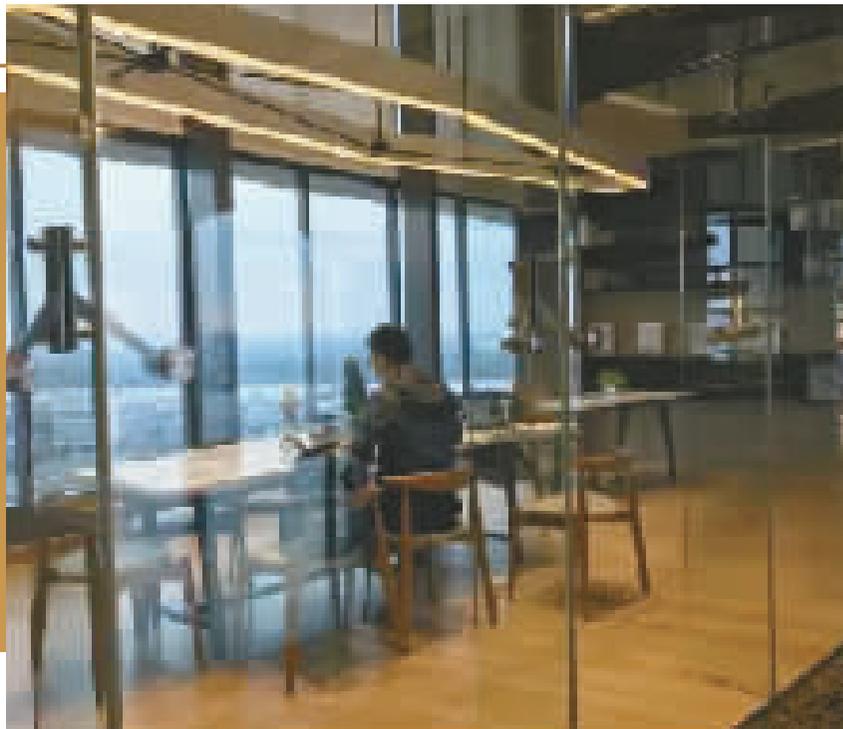


据统计, 2016年到泰国旅游的中国游客人数达到877万人次, 并为泰国带来了856亿元人民币的收入。

这个夏天, “去泰国旅游”又成为不少人的休假关键词。不过, 据泰国媒体报道, 今年还有许多人在那儿买了房。

# 中国人救了泰国楼市?

## 专家: 悠着点



小郁所购公寓中公共空间的读书间。

### 外国买家中 中国人充当了“主力军”

这股趋势有多火热? 先来看看媒体给出的数据。

据泰国《曼谷商报》7月18日报道, 泰国知名房地产开发商尚思瑞执行总裁乌泰在一场发布会上说, 2017年上半年该集团销售金额达150亿泰铢(约合30亿元人民币), 比去年同期增长20%, 其中外国人购房者贡献越来越大, 中国人则是“主力军”。

乌泰说, 2014年, 外国买家贡献的销售额仅为14.92亿泰铢, 去年已增长至54.18亿泰铢, 预期今年能达到80亿泰铢(约合16亿元人民币), 其中中国内地和香港市场增长最为迅猛。

为了拓展中国市场, 尚思瑞目前已在北京设有

办事处, 年内还将在上海、深圳、广州设立办事处, 实现中国一线城市全覆盖。

与在其他国家购房有差别的是, 中国人在泰国买的“房产”, 主要指的是“公寓”。因为泰国法律不允许外国人购买土地, 只允许购买公寓, 且一个项目只有49%的公寓能卖给外国人, 剩下51%必须卖给泰国人。

近年泰国经济增长较为缓慢, 银行对泰国人贷款审批严格, 有媒体称这49%的外国人配额已经成为不少开发商的“新希望”, 而中国市场则是重中之重。

“环视全球, 国外买家很大程度就是中国买家, 因为中国经济持续发展, 富裕阶层扩大, 而且离泰

国不远。中国市场如此之大, 正是泰国房地产的一大出路。”泰国《民意报》今年1月报道称。

《民意报》的文章还介绍说, 目前泰国公寓打入中国市场主要有两种方式, 一是开发商自己去中国宣传, 直接对接中国消费者; 二是开发商与中介合作, 中介赚取一定比例的手续费, 同时可能向买家征收手续费。

还有中介公司甚至支付订金, 将一个项目49%的公寓包下, 再向买家出售。中国买家一般需要支付30%的首付。

由于海外市场的活跃, 据观察, 曼谷市内随处可见新公寓开盘的广告, 公寓供给量可谓非常充足。

### 泰国公寓有多便宜? 首付最低每月4000元

泰国公寓对于外国人的吸引力究竟从何而来? 一个在曼谷的中国人给出了他的答案。

中国小伙小郁已经在曼谷工作4年, 计划长期在曼谷发展。他经过试住, 最后在曼谷素坤逸地区买下了一个30平方米的房子。

小郁说, 这个公寓最吸引他的是公共空间, 楼顶游泳池、健身房、读书间, 这些设施是国内的住房难以提供的。

小郁的公寓离地铁站有大约1公里多的距离, 均价在每平方米19万泰铢(约合3.8万元人民币)左右, 值得注意的是, 泰国公寓的面积都是实际面积, 不像国内

的住宅那样包含公摊面积。

曼谷交通拥堵严重, 本届政府近年来大力修建轨道交通, 虽然速度比较慢, 但在2020年前预计会有一批线路开通, 这些线路沿线的期房, 因价格还相对较低, 有的每平方米不到10万泰铢(约合2万元人民币), 因此, 也受到了本地市场和外国买家的青睐。

此外, 曼谷公寓, 特别是期房的购买模式与国内相比也有很大不同, 还款压力较小。

比如一个公寓项目预计2019年9月建成, 在项目建成之前, 无论是泰国买家还是外国买家都只需支付公寓本身

价格的10%, 而这10%从购买月份后一个月起至2019年9月平摊至每个月支付, 假设一套公寓500万泰铢, 2017年8月购买, 则在2017年9月至2019年9月的24个月期间, 每个月只需缴纳2万泰铢(约合4000元人民币)。

至于到了2019年9月, 买家可以选择全款支付剩余90%的金额, 也可以选择找银行贷款再缴纳一部分。

据了解, 如果买家选择中介公司, 支付方式会与上述方式不一样, 一般需直接支付20%以上的首付, 剩余的也可通过申请银行贷款解决部分资金。

### 中国买家“悠着点” 投资风险可能让人意想不到

在互联网上, 不少泰国网友也关注到近年来越来越多中国人来泰国购买公寓的现象。有网友害怕中国人来了影响本地生计, 但也有不少网友对中国人表示欢迎。

一名网友说: “外国人一直都在来曼谷租、购公寓啊, 很多年了, 中国人是新加入的, 多热闹啊。”

还有网友评论说: “好啊, 来多点吧, 中国人口近14亿, 来两千万人都行, 我听说中国男的比女的多, 这样我们也有机会找外国老公了, 快来吧!”

虽然赴泰买房有渐热的趋势, 不过, 大部分中国买家还是要“悠着点”。

新华社前驻曼谷分社记者凌朔向记者介绍

了在泰国投资买房的主要的五大风险:

其一, 物业管理风险。“泰国对公寓房的管理方式和国内不同, 它是由物业公司来负责后期的房屋管理, 一旦物业公司出了问题或者倒闭, 这间公寓就很可能成为‘烂尾服务房’。”凌朔说。

其二, 房屋税费风险。“中国投资者所青睐的海景公寓, 看上去很便宜, 但它的房产税和之后每年的物业费可能会高到普通投资者无法承受的地步。”凌朔介绍道, 一般新公寓一年物业管理费可高达四五万元人民币。

其三, 房屋维护风险。因为气候原因, 购买公寓后的维护成本也会非常高。凌朔举例, 如海景公寓, 若三个月不住,

家具就会发霉, 在国内可以维持10年的装修在泰国只能维持三年。

其四, 出租风险。由于一些投资者并不会在泰国所购公寓中长期居住, 他们常通过物业公司对外出租, 但很多公寓事实上并无法出租出去。

最后, 政策风险。“泰国政府更迭比较快, 相应地, 政策延续性较差, 每一届政府上台后都会在房地产政策上进行比较剧烈的调整, 有时, 政策变化后是有投资空间的, 有时新政策会让投资反而成为累赘。”凌朔告诉记者。

总之, 出于国情不同、地区不同等各方面因素的考虑, 投资者一定要牢记: 买卖有风险, 入手需谨慎。

据新华社



## 彩虹坊大酒店

### 25周年店庆

# 钜惠答谢新老客户!

## 进店消费享全场折扣

8月1日—10日, 全场6折

8月11日—20日, 全场7折

8月21日—31日, 全场8折

以上优惠不得与其他优惠共享, 本店拥有最终解释权





预订热线: 87711388 87722388



地址: 宁波市鄞州区宁穿路50号