



柬埔寨土地房產投資注意事項

2010 年 4 月柬埔寨·金邊在國會審議《外國人私有房產所有權法》草案之際，部分外國人正擔憂之前買下的房地產被沒收或強制拍賣，紛紛尋找相關官員謀求“出路”。

1996 年柬國開始實施《國籍法》，外國人是否成功入籍柬埔寨，是以王令為基本法律檔，而不是以身份證，所以，惟有獲得王令批准入籍者，才可享有本國人民一樣的權利，可購買土地和底層或以上的產業。

那些持有身份證卻未獲王令批准者，將被視為“外國購屋者”，他們皆須遵守《外國人私有房產所有權法》，即只可購買二樓或以上的共管式高樓產業。

然而，他說，那些在 1996 年《國籍法》生效前，獲當局頒發身份證者，即代表成功入籍，他們與本國人享有同等權益，不受《外國人私有房產所有權法》約束。

根據一名資深律師表示，許多外國人通過“投資移民”的方式，經過柬埔寨發展理事會（CDC）審核批准注冊成立公司後，申請加入柬埔寨籍。

有關申請必須經內政部、總理府、報總理審批後，最後是國王簽發王令批准加入柬國籍，屆時便可名正言順購買柬埔寨房地產。

另一種情況則是，外國人和柬埔寨公民聯姻，以取得柬埔寨國籍（必須同樣獲得王令批准加入柬國籍），且在領取結婚證後，須與柬埔寨配偶共同生活 3 年以上，這類外國人也可購買房地產。

2010 年 4 月 5 日柬埔寨國會通過了由國土、城市規劃建設部和司法部聯合製定的《外國人不動產產權法》。

根據該法律，外國人將有權按規定在柬埔寨購買房屋並擁有合法產權。

根據《外國人不動產產權法》規定，外國人在柬埔寨購買高層建築第二層以上的房屋，可獲得與本國公民相同的房產產權證，並可自主進行房屋租賃及買賣，享有權無年限限制，為永久。（2010 年 12 月 4 日，柬埔寨內閣會議通過了《外國人私有房屋所有權法》草案，允許外國人在柬購買公寓二層以上（不包括底層）的房產，並擁有 100% 的所有權（不包括土地所有權）。

柬埔寨國會會議通過了《外國人私有房地產所有權法》草案，為外國人購買二樓或以上共管式高樓產業鋪路，以刺激國內疲弱的房地產市場。

國土規劃部說，法令實施後，它將制止外國人借用或通過本地人，購買柬埔寨產業的現象，這可以為柬埔寨法庭與法律減少許多麻煩。

這項法令還加強柬埔寨的房地產管理系統，尤其是推動與鼓勵建造豪華與高尚房地產的投資。

《外國人私有房產所有權法》草案第 6 條規定，外國人只可購買屬於共管式高樓產業的二樓或以上產業；底樓或地下層產業仍只限國人購買。

另一方面，外國人也不被允許在位於邊境 30 公里範圍內，以及部份政府禁止的地區購買產業，但經濟特區、主要城市，及其他政府准許的地區例外。

柬埔寨土地購賣常見糾紛失利與預防方法

外國人是指柬埔寨自然人、或柬埔寨法人以外的，在柬埔寨投資、居住的人，均稱之為外國人。

柬埔寨王國憲法第三章第 44 條規定：只有柬籍自然人或法人，才能擁有土地所有權；

柬埔寨王國土地法第一章第 8 條規定：只允許柬埔寨自然人，或柬埔寨法人擁有柬埔寨王國土地所有權。

那麼，外國人在柬埔寨怎樣才能擁有土地、房產所有權呢？



柬埔寨投資移專案

柬埔寨自 1958 年與中華人民共和國政府建交，與中華民國斷交。

1975 年，紅色高棉攻陷金邊，建立柬埔寨民主共和國，中華民國與高棉共和國的交流暫告中斷。

1990 年，柬埔寨王國恢復後，中華民國與柬埔寨的交流亦日益熱絡，但仍堅持親共立場

2010 年，柬埔寨《金邊郵報》報導，柬埔寨首相洪森表示：禁止臺北政府在柬埔寨設立辦事處

目前柬埔寨臺灣有關事務由駐胡志明市臺北經濟文化辦事處兼轄。

台商因為政治關係要取得柬埔寨投資移民不容易。

柬埔寨房產類型

柬埔寨最常見的 3 種房產類型分別是：公寓、共管公寓和地產。

1、公寓 apartment

柬埔寨的公寓，深受殖民地影響。翻新的殖民地風格公寓，非常受在金邊居住的歐美人喜歡。公寓裏有原始的瓷磚和木質百葉窗。你可以花 3.5 萬美元的價格買到一套未裝修的一居室公寓，再進行翻新；也可以以 50 萬美元的價格買到一套俯瞰河流的 3 居室頂層公寓。

如果想要翻新房屋的話，需要獲得許可。

施工許可證：這在過去只是一種形式，然而，現在政府官員在審批翻新專案的施工許可證時變得更加嚴苛。你還需要得到鄰居的書面批准，因為他們可能會突然叫停你的項目。如果你打算翻修一處房產，最好在購買前先諮詢一下建築許可，並與鄰居溝通一下，這樣在購買之後就不會有非預期的其他狀況發生。

公寓的入口是另一個需要考慮的重點。一個理想的入口是有大門的，直接離開街道，通向採光良好(自然光或安裝的燈)的樓梯，樓梯乾淨且維護良好。對於潛在的買家和租戶來說，入口往往是一個交易障礙。只要給樓梯井塗上一層油漆，安裝一些感應燈，保持公共區域沒有垃圾，大多數入口就能得到很大改善。

雖然有一些硬產權的公寓，但金邊絕大多數翻修/未翻修的公寓都帶有軟產權。其中大部分都可以轉換成硬產權(如果你願意支付 4% 的轉讓費)，但它們不符合共管公寓擁有的 strata 產權。考慮到這一點以及這些公寓相對較低的成本，使用提名結構來持有這些房產比較合適。這種結構的成本符合購買公寓所需的投資要求，並為物業提供良好的安全性。

2、共管公寓

過去 3 年，金邊中環和大金邊的共管公寓項目數量出現爆炸式增長。這種繁榮的催化劑是一項新法律的出臺，允許外國投資者擁有「分層所有權」房產(一棟建築的共同所有權)。柬埔寨的房地產市場出現了大量外國投資者的湧入。隨著價格的變化，在品質和服務方面的發展有很大的不同。外國人需要注意的一個重要問題是，許多低端市場的“共管公寓”只提供軟產權，而不是合適的分層產權。開發商將發行軟土地所有權作為一種削減成本的措施，或者因為軟土地所有權不符合發行 Strata 土地所有權所需的法律要求。買家應該仔細檢查，因為軟產權不能用外國人的名字。

考慮到正在開發的共管公寓專案的數量，市場上有很多關於供應過剩的討論。如果你也有這種擔心的話，有一句房地產投資名言要出場了“location ! location ! location !”，位置很重要。

外國人可以以自己的名義擁有分層所有權，因此不需要任何專門的控股結構。這使得在柬埔寨擁有一套公寓成為一個非常簡單和直接的過程。



3、地產-別墅、聯排別墅和土地

位於金邊的著名殖民別墅是金邊最昂貴的房產類型，尤其是市中心。然而，它在用途上也是最靈活的，通常用於別墅/聯排別墅，從家庭生活、辦公空間、店面到完成開發拆除，如果土地面積足夠大的話。

這裏有大量的住宅別墅和聯排別墅，尤其是在城市的週邊地區，大量的 boreys(封閉式社區)正在開發中。這些嶄新的別墅和聯排別墅很多都可以以合理的價格買到，但是，大多數在品質和設計上都有很多不足。

過去 10 年，金邊見證了巨額資本增長，如果你知道從哪里看，這裏仍有巨大的回報。

在主幹道以外的地區，房價相對便宜，但是隨著未來幾年交通(計畫修建更多道路)和設施的改善，價格會上漲。

至於地產持有方式，其實取決於你的預算。一般來說，如果你的投資超過 100 萬美元，那麼就值得考慮成立一家土地控股公司，如果不是，那麼就使用提名結構，因為考慮到投資金額，它的成本效益要高得多。

外國人，在柬埔寨買房，常見產權方式

買房當然要瞭解產權，柬埔寨可供外國人所有的產權形式如下：

1、土地控股公司

外資擁有房地產的第一個選擇是成立土地控股公司(Land Holding Company, LHC)。LHC 中，少數股東(持有公司 49%股份的外國人)擁有公司內部的所有決策權和投票權，而大股東(持有公司 51%股份的柬埔寨人)的權利和權力極其有限。大股東必須是柬埔寨人，通常由律師事務所提供，作為現行年度費用的一部分。大量的安全檔剝奪了大股東的所有權力，將其交給了小股東(即外國人)，這使其成為最安全的外國所有權形式。

建立大型 LHC 需要花費介於 4,000 到 12,000 美元之間，這取決於你用的是哪位律師。這種產權形式需要考慮的另一個專案是稅收義務。你不僅要提交每月/每季度的稅務報表，而且當你出售公司持有的任何資產時，尚需徵收 20%的公司利潤稅。鑒於高昂的安裝成本和相關的持續成本，這種形式比較適合進行超過 100 萬美元投資的用戶。

2、提名結構

直白的說就是借人頭，外國人在柬埔寨購買的大部分房產都採用了所謂的「提名結構」。

因為它便宜、安全、快捷，尤其是與 LHC 等其他選擇相比。所謂的候選人結構就是找一個柬埔寨人當做提名人，讓這個柬埔寨人代替外國人以他的名義持有房產。但是，肯定有人擔心這種形式風險較高，這時候可以使用「被提名者安全協議」來減少第三方的名義持有你的房產的風險。

這些安全協議是由外國買家和被提名直接簽訂的，一般來說，有四種安全協議：

1、貸款協定 2、租賃協定 3、安全協議 4、抵押貸款協定

按揭協議是在適用的政府合署註冊，防止提名人未經你的許可而轉讓任何業權。

一旦這些檔到位，提名人不能出售，轉讓，移動或做任何與沒有你明確許可的事。

如果設置得當，這種結構對外國業主來說是一種非常強大而廉價的財產保障形式。使用提名結構的另一個好處是，對月度/季度稅務報表沒有要求，更重要的是，這種結構不用繳納任何利潤稅。

提醒：

根據掌握的情況，歷來有些外國人採取請柬籍自然人掛名的辦法來購買土地或房產。

當然，如果有可靠的柬埔寨國籍的親戚、朋友或職員，可以委託他們出面代購房地產，但所有權是落在他們的名下。所以，必須是"可靠"。

如果雙方都能坦誠相待，為了安全起見，在購買後務必到當地（指土地、房產所在地）政府機關辦理產權證明，或到



律師事務所找律師公證，這樣就比較穩妥。

萬一有心術不正的"掛名"人要動歪腦筋，你就拿出這個證據，他就沒那麼好"吃"掉你的房地產了，他會覺得丟臉。因為在華人的經驗很多人喜歡與有權有勢的合作。

案例一：

A 商人與 B 柬埔寨華商合作投資建酒店

因為 B 是華商富豪，與多個政府部門有關係

B 投入土地，地名是掛 B 的，因為 B 是柬埔寨華人

A 投資資金建酒店，建設 90%時

B 說因為資金不足要 300 萬美金

B 要出售土地給 A，但 A 的錢都投在地上的酒店了。

並且 A 非柬人無法買地，別的柬人也沒那個膽子買這個地。

所以這個酒店最終歸 B 所有。

案例二：

C 與 D 合作建農業公司，D 是農業部官員，土地是他的。

公司掛名人為 D

因為公司 51%股份是 D 的，賣的地也是 D 的，在土地上所有的投資也是 D 的。

公司投資五年投放 500 萬美金。最後全是 D 的。

柬埔寨信託法上路

開啟大投資時代

在 2019 年柬埔寨通過信託法，無疑是對於投資人的一大保障，而柬埔寨最大的金融集團-加華銀行也積極投入於信託相關產業。

最重要的是關於土地、別墅、排屋和店面代持，經過加華信託公司所確認過後的硬卡產權土地或地上物即可以透過加華信託辦理加華集團代持，而代持的過程中，產權會過戶到加華名下，當委託人要處理資產時，受託人加華集團會給予授權，便於委託人進一步做資產處理。

在經過這樣子的程式以後，大幅增加土地、別墅、排屋等等的買家，除了讓投資人有更多的選擇外，也大幅降低購買土地私有產權的風險，對於柬埔寨投資市場無疑是種利多，但透過信託代持房產，當房屋或土地轉手後需給付政府利得（獲利）的 20% 的稅，類似公司營業的營利所得稅（每年公司須給付政府營利的 20%）

信託法的通過，對於柬埔寨法規來說，可以說是跳躍式的成長，除了營利所得稅高了點以外，其他部分無疑是保障了買賣雙方。

降低風險與爭議的方案

