

2013年,赴泰国旅游的中国游客人数从2012年的270万增至470万,增幅到达68%。随后几年,这一数据便节节攀升,2014年是530万人次,2015年为793.47万余人次。到了2016年,这一人数达到877万人次,并且为泰国带来了约856亿元人民币的收入,相当于每个中国人在泰国消费了近万元。

但是,几百万去泰国的中国人真的全都是游客吗?

去年800万中国人涌向泰国 不光是游客,还有买房客

外国人涌入泰国买房
10人之中有3个中国人

据《金融时报》7月24日报道,总部位于曼谷的泰国大型开发商尚思瑞(Sansiri)的总裁Srettha Thavisin表示,来自香港、中国内地和其他经济体的买家蜂拥而至这个东南亚国家。尚思瑞希望,今年将其对外国买家的住宅销售增加75%。

Srettha表示,尚思瑞对外国买家的销售额有望从去年的57亿泰铢(合11.5亿元人民币)增长至今年的100亿泰铢(20.2亿元人民币)。去年大约37%的境外需求来自香港,31%来自中国内地。

21世纪经济报道在7月18日报道称,尚思瑞的国际业务主管Cobby Leathers表示,来自海外购房者(主要是中国香港与内地投资者)的需求大幅拉动了该公司今年上半年销售的增长。据该公司提供的数据,上半年来自中国香港和內地的客户已购入524个单位,占其海外市场收入的71%。该公司上半年实现34亿港元(约29.3亿元人民币)的总销售额(以预售金额计)。其中,8.5亿港元来自海外买家,其中香港买家贡献了3.5亿港元的销售额,预计全年将达7.5亿港元,较去年全年有25%的同比增长;而内地买家相信会有更佳表现。

国际房地产咨询公司莱坊(Knight Frank)今年2月份就表示,在泰国的清迈,芭提雅和普吉岛的房地产市场,中国买家占总比例的10%~20%,而在首都曼谷,中国买家的比例是5%。而且,中国人在泰国置业,也是随着赴泰旅游的发展而兴起的。2010年,仅有122万中国人去泰国旅游,当年,在泰国买房的中国人屈指可数。

一份调查报告显示,已经在泰国买房的中国人中,有29.3%选择了曼谷,21.8%选择清迈,选择普吉岛的有17.3%。



泰国公寓价廉物美
“入场费”相对较低

一说到中国人在海外买房,大家就会联想到加拿大、澳大利亚或者美国洛杉矶的豪宅。但是,在泰国,中国人首选的却是价廉物美的公寓。

据Srettha介绍,中国买家对售价约500万泰铢(约合101万元人民币)的公寓情有独钟,认为这类房产触及一个“甜点”:价格适中、租金回报率较好。“价格承受能力是关键”,他表示。“在中国香港和内地人士看来,这只是一笔小钱。”

据Tradingeconomics.com综合泰国银行数据,目前泰国整体房价水平较五年前增长约24%,且波动率相对较小,租金回报率更高达逾5%。

据21世纪经济报道,从事市场营销行业的李先生不久前因工作关系被外派到曼谷,并刚刚买下一处大楼公寓。他表示,大约3.5万元至4万元每平米就能在曼谷市中心买到中等偏上的大楼公寓,而永久产权、精装修、物业配套设施完备,和曼谷优质便宜的医疗资源,也都是吸引他的因素。小编在尚思瑞网站上简略搜索发现,目前挂牌出售的曼谷公寓最贵的一套也才137万人民币。

尚思瑞主席Srettha Thavisin说,在尚思瑞众多物业中,价格介于100万港元至350万港元的大楼公寓最受买家欢迎。

主要为投资及养老
个人购汇不可境外买房

帝皇地产执行董事陈卓明,他2012年开始逐渐介入泰国地产代理业务,一开始是顺应香港一些银行家的投资需求,后来越来越多中产家庭也开始赴泰国买房,典型的香港赴泰国购房者是40岁左右的中年中产人士,买下后出租以获得投资回报;不过近两年来香港楼价不断攀升,政府不断推出“辣招”也无济于事,更多了一些“上车无望”的香港年轻买家,他们有未来赴泰国居住的考虑。

对内地购房者来说,养老需求也是一个重要考量。陈卓明说,目前内地购房者增长很快,大部分上海和深圳的客人基本上是以投资为目的,而因为气候因素,北京及一些北方地区的购房者,会选择环境优美、消费低廉的地区购买度假房或是养老房,“一些客人说,三亚已经太贵了,还不如买去普吉岛呢。”

值得注意的是,虽然2017年中国居民5万美元购汇额度并未缩减,但却迎来了更复杂的购汇流程,以及更严格的购汇用途监管。无论是手机网银、网点自助购汇机还是网点柜台购汇时,2017年开始都需要先填写一份《个人购汇申请书》。申请书上明确,“境内个人办理购汇时,不得用于境外买房、证券投资、购买人寿保险和投资性返还分红类保险等尚未开放的资本项目。违者将列入关注名单,当年及之后两年不享有个人便利化额度。”

而人民网1月3日报道,国家外汇管理局相关负责人澄清表示,个人购汇用于海外购房并非新政策,个人海外购房及投资属于尚未开放的资本项目,“一直以来的都不能做”。

■来源于每日经济新闻

