



尚思瑞股份有限公司  
Siripinyo大厦 (15层)  
Sri Ayuthaya Road, Rajthevi, Bangkok 10400 Thailand  
电邮: [internationalbuyers@sansiri.com](mailto:internationalbuyers@sansiri.com)  
电话: +66 (0) 2 201 3999  
[www.sansiri.com](http://www.sansiri.com) / [www.sansirithailand.cn](http://www.sansirithailand.cn)

## 投资者指南

尚思瑞股份有限公司

公寓

别墅

联排别墅



## 投资、度假、生活全面支持

尚思瑞 (Sansiri) 被广泛认为是泰国优质房屋、联排别墅和公寓的领先开发商。从高级别墅到豪宅单位，尚思瑞 (Sansiri) 家园均精心设计，周密考虑使用空间、功能性和美学。

尚思瑞 (Sansiri) 的全面支持服务由专门人员管理，以保证为所有客户提供最好体验。总部设在世界上最充满活力和精彩的国家，尚思瑞 (Sansiri) 拥有超过34年的行业经验，继续以创新产品和极其便利的生活服务领跑泰国房地产开发市场。

投资前，必须首先考虑您购买的预期目的。投资泰国房地产的常见原因包括：

- 作为主要居所
- 对外出租
- 资本增值投资
- 第二度假居所
- 办公或工作使用
- 退休养老

泰国是一个为房地产投资者提供丰富投资选择的多元化国家。选择房产时，需要考虑诸如位置、交通和附近的设施等因素。然而，买方的特殊需求最终取决于他们的购买原因。

尚思瑞 (Sansiri) 致力于提高生活质量，为所有客户创造丰富的、有价值的生活体验，同时确保关键利益相关者（包括商业合作伙伴、员工和本地社区人员）的最大满意度。

当您选择尚思瑞 (Sansiri) 时，您投资的不仅仅是一个优质的家 - 您还成为“尚思瑞 (Sansiri) 家庭”的一员并享有泰国唯一的全面服务的房地产开发商的首要优先权。

建居品味，服务享誉，  
泰国顶尖豪宅发展商

---

# 投资者指南

## 永久产权或租赁

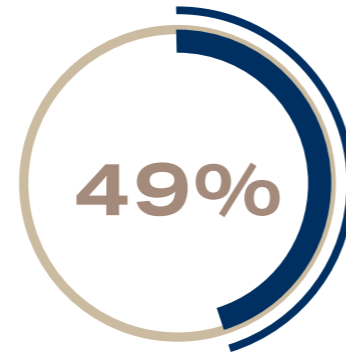
### 永久产权

永久产权公寓是外国买方在泰国的最佳购买选择。根据《公寓法B.E. 2522 (1979)》所述，永久产权公寓具有特殊地位，给予投资者绝对所有权，以及共同财产的共同所有权。这是外国人可在泰国获得批准的终身制房产的最佳形式。尚思瑞 (Sansiri) 为国外买方提供了一系列购买选择，位于曼谷和泰国一些主要度假胜地的永久产权公寓。

- 完工房产需支付100%房款。
- 仍在建的房产只需最初支付30%房款。其余70%可在完工后支付。

### 租赁

租赁是外国人的一种选择，包括租赁公寓和永久产权土地。通过该程序，外国人可有效使用有租赁使用权的土地，并允许在该土地上建造房屋和建筑物。泰国法律限制租赁期限最多为30年，到期后可续签。如在泰国有注册公司，外国人也可在泰国购买土地和房屋。



### 事实情形

外国买方最多可购买永久产权公寓总建筑面积的49%。

因此，购买前了解公寓的外国所有权配额很重要。

# 预订和购买

为预订房产，买方需要支付定金和首付款保证金。一旦项目完工，需全额支付余额。尚思瑞 (Sansiri) 还需要买方的公民护照复印件对于之前在泰国购买过房产的外国买方，买方姓名的泰语拼写必须与之前购买所用姓名拼写相同。买方可以通过以下方式在泰国购买房产：

- 用现金或信用卡进行预订
- 境外资金转账

买方向尚思瑞 (Sansiri) 银行账户或尚思瑞 (Sansiri) 指定账户转账的必要信息如下：

- 银行账户名称
- 银行名称
- 银行账号
- 银行地址
- 银行代码
- 转账目的 (即，购买房产)

### 资金来源申报

在泰国购买公寓的外国人 (非居民) 在注册房产所有权时需向地区土地办事处出示资金来源申报。所有资金必须以外币形式汇至泰国，之后由收款银行兑换成泰铢。

### 外汇交易：

收款银行将对金额大于50,000美元的外汇发行外汇交易单 (FET) 并对金额较小的外汇发行信用证。

### 报关单：

买方必需向海关申报外币金额，海关在收到资金后将发放收据，然后买方将收据提交给银行以获得确认书。建议外国买家咨询律师以协助购买。

## 其他注意事项

购买时，需考虑的另一个因素是纳税。在泰国购买或出售房产时，可能会产生多种税款。

### 过户费

过户费于购买永久产权房产时产生，以房产官方评估价值的2%计算。由买方还是卖方支付取决于双方在买卖协议中商定的条款。在所有权转让之日起，需向房产所在地的地区土地办事处支付过户费。

### 租赁登记费

如果租期少于3年，则法律不强制要求进行租赁登记。如果租期超过3年或有30年，则应在土地办事处登记以确保在法庭上的可执行性。目前，租赁登记费按整个租赁期的总租金的1%计算。这项费用通常经双方同意后由出租人和承租人共同承担。

### 特别商业税 (SBT)

当公司或个人出售的房产持有时间不满5年时，需支付特别商业税 (SBT)。税率按房产销售价格或官方评估价格 (以较高者为准) 的3.3% (包括市政税) 计算。

### 印花税

根据特定的法律文书以不同的税率征收印花税。印花税仅适用于无特别营业税 (SBT) 的情况。

### 预扣所得税 (WHT)

如果卖方为公司，则按照土地局官方估价值或合同销售价格 (以较高者为准) 的1%计算预扣所得税 (WHT)。根据《泰国税收法》，个人通过出售房产 (包括公寓) 获得的收入，需缴纳预扣所得税 (WHT)。根据房产的官方评估价值以累进税率计算预扣所得税 (WHT)。

注意：

在将外币资金转入泰国时，外汇交易单中所列的受益人的姓名必须与买卖协议中所述的买方姓名相同。转入资金总额不得低于买卖协议中指定的公寓实价 (泰铢)。

## 公司简介

---

## 建造生活，而不只是建筑

尚思瑞 (Sansiri) 拥有超过34年的房地产行业经验，在泰国建造了数百个住宅项目、零售和酒店项目，以及在伦敦肯辛顿的住宅开发项目和办公楼。尚思瑞 (Sansiri) 提供一系列超越传统开发商的补充支持服务，被广泛认为是泰国领先的优质房地产开发商。

尚思瑞 (Sansiri) Plus 物业管理、精致生活服务和假期租赁等综合服务选项为不同客户的多元化住宅、生活方式和投资管理要求提供有效的解决方案。

我们精心设计的房屋和无与伦比的售后服务表明我们不断致力于提高所有尚思瑞 (Sansiri) 家庭成员的生活质量。

加入我们的旅程，并分享我们对未来的期望……

## 里程碑



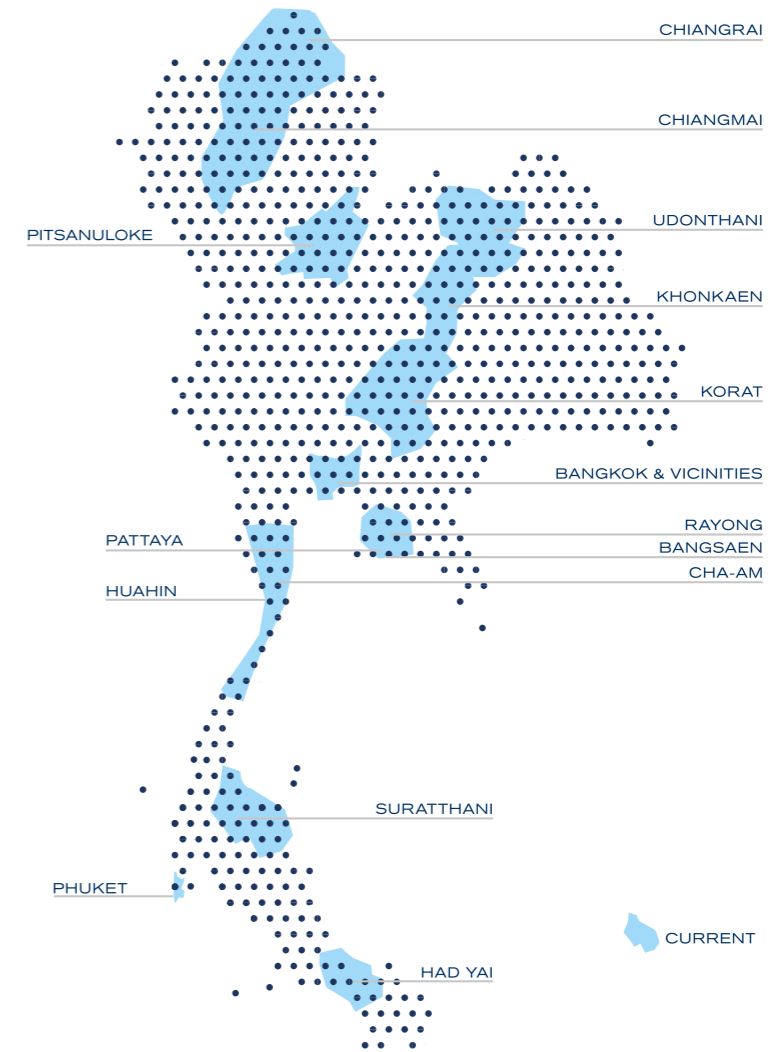
34 年

332 个项目

92,432 个单元

20 个省

1 个国际项目



## 尚思瑞 (Sansiri) 开发



98 Wireless - 以最佳为标准  
尚思瑞最新旗舰公寓



Baan Mai Khao  
普吉迈考海滩最美丽舒适的海边公寓之一



KHUN by YOO  
尚思瑞与 YOO 设计工作室合作的第一个品牌公寓



Setthasiri Watcharapol - 现代泰式风格的独立式别墅,  
以“全面生活”的概念为特色的泰国公寓, 传达宁静与平和的生活气息。

## 全面的售后服务

尚思瑞 (Sansiri) 的客户服务与其他开发商的不同之处在于我们的多元化综合服务和项目，尤其是在提高和简化每位业主的生活质量方面。我们可以满怀信心地说，我们是泰国的领先的全面服务房地产开发商。

### 租赁与转售

## PLUS +

### PLUS PROPERTY 的租赁和转售服务

20年的经营及管理经验，使 Plus Property 有限公司在泰国国内的住宅租赁及物业管理服务方面保持良好的记录，能满足房屋租赁和转售的各方面需求。Plus Property 拥有全方面的服务项目和专业又敬业员工以满足客户的多元化要求并为其提供无障碍物业管理解决方案。

Plus Property每年管理超过1,000笔的转售交易，维护详尽的客户资料库并建立有效的沟通策略，我们是100多个住宅项目的受信任的销售代理，同时也是房主与投资者等客户的首选。

如欲了解更多信息，请访问 [www.plus.co.th](http://www.plus.co.th)



### 假期租赁服务

Plus Property 提供一个名为假期租赁 (Rental for the Holidays)的租赁管理项目，出租位于华欣 (Hua Hin)、普吉岛 (Phuket) 以及芭提雅 (Pattaya) 等受欢迎的度假胜地的住宅。服务包括通过物业清单、营销及咨询、全面的项目介绍、安排潜在中介及租客看房子，以及替业主协商出最有利的租赁条款。

如欲了解更多信息，请访问 [www.rentalfortholidays.com](http://www.rentalfortholidays.com)

### 住宅维护服务



#### HOME SERVICE

### 尚思瑞 (Sansiri) 住宅服务应用程序

尚思瑞 (Sansiri) 住宅服务应用程序 Home Service 是一个全面的智能应用程序，从物业过户前至入住完成，让您轻松管理您名下Sansiri房产的各个方面。您还可以通过此应用程序追踪最新消息、了解项目工程进度及竣工日期、与物业管理部门沟通、申请房屋维修和接收维修进展报告。我们的应用程序能让您与物业管理团队直接沟通，他们能帮助您解决日常问题并为您的租赁/转售要求制定长期解决方案。可在应用商店 (App Store) 和Play商店 (Play Store) 上下载。

如欲了解更多信息，请访问 [www.sansiriservice.com](http://www.sansiriservice.com)

### 房产管理计划

对于居住在泰国境外的投资者，我们认识到拥有一个可提供无障碍房产护理和管理解决方案的重要性。我们的定制服务旨在通过基本职责帮助房产投资者，例如评估维护问题和协商大修、与租户协调以评估他们可能遇到的任何问题、管理月付租金、对家具和家电状况的进行半年报告以及合并和结算公共事业费用 (如有)。

如欲了解更多信息，请访问 [propertycare@plus.co.th](mailto:propertycare@plus.co.th)

### 住宅维护服务

我们的住宅维护服务帮助您照看房屋的各个方面。只需提交在线申请，我们的专业团队便会帮助您。

如欲了解更多信息，请访问 [www.sansiri.com/homecare](http://www.sansiri.com/homecare)



## 转变合作伙伴关系

会见我们的合作伙伴——一个聚集了实业家理想、热情好客的文化和技术创新素质的具有开创性的群体。

**尚思瑞，泰国最大的高档住宅房产商，正在采取大胆的新举措。**

作为一个成立超过三十年值得信赖的优质房产供应商，该公司正通过扩大其业务进入一个新时代。尚思瑞正与六家在技术和生活方式上全球领先的公司合作，创造全新协同产品和服务以满足下一代消费者的需求。

这六个合作伙伴在其各自领域被称为行业的创新者和数字搅局者。

### The Standard

**颠覆传统 UPENDING TRADITION**

The Standard 通过创建各大城市重要文化中心的酒店重新定义了酒店业。尚思瑞的投资将有助于在新的、激动人心的目的地进一步推出酒店和餐馆。

### ONE:NIGHT

**思维敏捷 QUICK THINKING**

自助酒店预订应用程序One Night ——酒店行业的另一个搅局者，在尚思瑞的参与下，也将把触角伸到整个亚洲和全球其他市场。



**HOSTMAKER**

**宾至如归 HOME AWAY FROM HOME**

Hostmaker 通过将旅店店主的价值整合到爱彼迎平台中改进了共享经济模式。新的伙伴关系将使 Hostmaker 进一步发展创新服务、拓展新的国际市场。



### 携手共进 **WORKING TOGETHER**

JustCo在专业领域开辟了协同工作的空间。有了尚思瑞的投资，四家新的分支机构于2018年在曼谷市中心开设，并且在亚洲其他主要城市的分支也成立在望。



### 农场到餐桌 **FARM TO FORK**

通过使用自动化室内种植设备，Farmshelf缩小了农场与餐桌间的距离。这项技术将从2018年3月开始被整合到尚思瑞的开发产品中。



### **MONOCLE**

### 放眼世界 **EYE ON THE WORLD**

具有新闻价值和关注价值的Monocle迈开智能的步伐，被公认为在一个迅速发展的现代世界中追波逐浪。如今Monocle正与尚思瑞合作，将于2018年在曼谷推出首款定制的住宅开发产品。

尽管总部设在世界上不同的城市，但六个合作伙伴均在全球市场的高增长行业有所涉足。其每家公司均利用最新技术更有效地为客户服务。其新的轻资产商业模式将为数字时代的协同和增长提供变革机会。

正值高瞻远瞩之机，不可坐守建房造屋之城。伴随着这些激动人心的新合作，尚思瑞与其合作伙伴将改善我们未来的生活、工作和娱乐方式。

全面的售后服务

## 专属特权



在尚思瑞 (Sansiri), 我们坚信, 家是幸福的泉源。身为尚思瑞 (Sansiri) 的家族成员之一, 您将享有专属特权和参加许多特别的专属活动。我们希望每一位尚思瑞 (Sansiri) 的家族成员都能享受美好的生活, 并与其最珍重的家人朋友建立亲密融洽的关系。



## SANSIRI LOUNGE

位于曼谷市中心的购物中心 (毗邻暹罗BTS站) 暹罗百丽宫3层, 开放时间为每天早上11:00至晚上20:00。尚思瑞 (Sansiri) 客户可用他们的电话号码注册, 以享受更多服务。如您需要了解我们的最新消息或住宅项目, 可咨询我们的工作人员, 他们可当场回答您的任何问题并帮助您办理分期付款。Sansiri 休息室还提供免费Wi-Fi。



## 尚思瑞的企业社会责任

尚思瑞 (Sansiri) 的企业社会责任计划名为“社会变革”，旨在以可持续的方式支持、促进和改善儿童和青少年的健康和权利。尚思瑞 (Sansiri) 与各行各业机构合作寻找根本问题的解决方案，同时倡导有利于儿童健康发展的方案和法律法规。分享共同愿景，泰国联合国儿童基金会 (UNICEF) 已成为尚思瑞 (Sansiri) 努力提高儿童的权利意识和致力于让每个孩子都能过上好生活的重要合作伙伴。

## 尚思瑞足球训练营

尚思瑞儿童足球训练营每周末为各年龄阶段和技能水平的儿童提供免费足球训练。训练营最初成立是为了鼓励孩子们锻炼身体、培养他们的团队精神和遵守纪律的操行，并帮助孩子发展自己的天赋和潜力。目前在曼谷和普吉岛的六个训练营中有超过6,000名儿童参加该项目，成为该地区最大的免费足球训练基地。