



尚思瑞大众股份有限公司

SIRI CAMPUS

59 Soi Rim Khlong Phra Khanong, Phra Khanong Nuea Sub-district,

Vadhana District, Bangkok 10110

sansirithailand.cn

## 投资者指南

尚思瑞大众股份有限公司

公寓

独栋别墅

联排别墅



## 为投资、度假和生活提供全方位支持

尚思瑞被广泛盛赞为泰国优质住宅、联排别墅和公寓的领先开发商。从高级别墅到豪华公寓，尚思瑞的住宅都经过了精心设计，认真考虑了空间的使用、功能和美观等因素。

尚思瑞的全方位支持服务由专员管理，确保为所有客户带来最优质的体验。尚思瑞的总部位于世界上最朝气蓬勃且魅力四射的国家/地区之一，并且拥有超过40年的行业经验。尚思瑞以创新产品和持续发展的生活方式在房地产开发领域不断树立新的先例。

在进行投资之前，请您务必先考虑清楚您购买房产的预期目的。投资泰国房产的常见原因包括：

- 作为主要住所
- 租金收入来源
- 资本增值投资
- 作为第二套房或度假房
- 作为办公室或工作区
- 退休生活居住

泰国是一个多元化的国家，为房产投资者提供了丰富的投资选择。在选择房产时，需要考虑位置、交通便利性和与便利设施的距离等因素。但是买家的具体需求最终将取决于其购买房产的原因。

尚思瑞力求提高生活质量，为所有客户创造丰富多彩、称心如意的生活体验，同时确保满足重要利益相关者（包括商业伙伴、员工和当地社区）的全部期望。

当您选择尚思瑞时，您不仅仅是投资购买了一套高质量住宅，同时您将成为“尚思瑞家族”的一员，成为泰国唯一提供全方位服务的房地产开发商最尊贵的客人。

泰国备受信赖的全方位开发商  
服务至上 优居至尚

---

# 投资者指南

## 永久产权或租赁权

### 永久产权

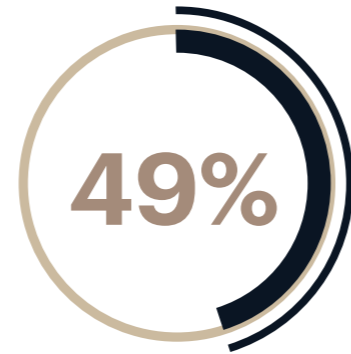
永久产权公寓是海外买家在泰国投资的不二之选。根据《公寓法 B.E.2522 (1979)》，永久产权公寓具有特殊地位，其给予海外投资者绝对的财产所有权以及共同财产的共同所有权。

这是外国人在泰国可以获得的最好的保有权形式。尚思瑞为海外买家提供一系列的购买方案，在曼谷以及泰国其他主要城市或度假区都拥有永久产权的公寓。

- 已竣工的房屋需要全款购买。
- 仍在建设中的房屋只需要首付30% 的费用。剩余的70% 在竣工后支付。

### 租赁权

海外人士也可以选择租赁，这需要到所在地区的国有土地管理局登记房产的租赁权。这包括租赁公寓和永久产权土地。通过此流程，海外人士可以有效地使用具有租赁权的土地，并被允许拥有在该土地上建造的建筑物。按照泰国法律规定，租期最长为30年，之后可以续租。通过在泰国注册公司，海外人士也可以购买土地和房屋。



### 实际情况

在永久产权的基础上，海外买家可以购买公寓楼总面积的49%。因此，请务必在购买前了解公寓的海外所有权配额。

## 预订和购买

为锁定一套公寓，买方需要支付预定金和首付款。项目落成后，余额需全款支付。尚思瑞还要求买方提供所属国家护照副本。

对于以前在泰国购买过房产的海外买家，买家的泰文姓名拼写必须要与以前购买时所用名称相同。买家可以通过以下方式在泰国购买房产：

- 用现金或信用卡预定
- 境外资金转账

买方向尚思瑞银行账户或尚思瑞指定账户转账时必须索要以下信息：

- 银行账户名称
- 银行名称
- 银行账号
- 银行地址
- 银行SWIFT代码
- 转账目的（即购买房产）

### 资金来源声明

在登记所有权时，在泰国购买公寓的非常驻海外人士必须向地区国有土地管理局出示《资金来源声明》。所有资金必须以外币形式汇入泰国，之后接收银行会将这笔钱兑换成泰铢。

外汇交易：

收款银行将为超过5万美元的资金出具“外汇交易表”，为较少的资金出具“信用凭证”。

建议海外买家咨询律师以协助购买。

## 其他注意事项

在泰国无论是购买或者出售房产均要缴纳相关税费。

### 产权过户费 (TRANSFER FEE)

产权过户费适用于购买永久产权房产时，按房产正式估值的 2% 计算。应由卖方和买方各付一半，或由双方在《买卖协议》中共同商定。在所有权转让之日，应向房产所在地所辖的地区国有土地管理局支付产权过户费。

### 租赁登记费 (LEASE REGISTRATION FEE)

如果租赁期少于 3 年，则不需要进行租赁登记就可以依法出租。任何 3 至 30 年的租约都应在国有土地管理局进行登记，以确保在法庭上的可执行性。目前，租赁登记费按整个租期的总租金的 1% 加 0.1% 的印花税计算。租赁的总交易成本为 1.1%。通常，这笔费用由出租人和承租人在双方同意的情况下分摊。

### 特种商业税 (SPECIAL BUSINESS TAX, SBT)

当公司或个人所出售的房产持有时间少于 5 年时，应支付特种商业税。税率按售价或房产的官方估值的 3.3%（以较高者为准），此税费包含地方税（Municipal Tax）。

### 印花税 (STAMP DUTY)

印花税的税率依法律文件种类而定；印花税只在 SBT 不适用的情况下适用。

### 预扣所得税 (WITHHOLDING TAX, WHT)

若是公司法人出售房地产，以官方评估房产总值或实际销售金额的 1% (取金额较高者) 计算预扣所得税。若是个人出售房产，则应照泰国税法 (the Revenue Code of Thailand) 缴纳预扣所得税，以官方评估总值的累进税率计算。

### 泰国新《土地和建筑税法》

泰国新《土地和建筑税法 B.E.2562 (2019) 》（以下简称为“法案”）于 2019 年 3 月 13 日开始生效。从 2020 年 1 月 1 日起，需要根据新法案缴纳土地和建筑税。

根据该法案，自每年的 1 月 1 日起，对土地或建筑物（包括公寓）拥有所有权、占有权或使用权的个人或企业法人均必须向地方行政机构缴纳土地和建筑税。缴费期限为每年的 4 月。住宅土地和建筑税的固定最高税率为每年 0.3%。请注意，从 2020 年 1 月 1 日起，在根据该法案开始征税的前两年，土地和建筑税率将根据房产的价值有所减免。

#### 备注:

在向泰国转移外币资金时，外汇交易表中所列的转账人姓名必须与《买卖协议》中的买方姓名一致。汇款的资金总额不得低于《买卖协议》中规定的公寓的净价（泰铢）。在汇款用途中，应明确说明交易的目的是“为了购买泰国的公寓” (For the purchase of a condominium in Thailand)。

#### 免责声明:

此文件中提供的信息应仅作为指导。我们无法保证本《投资者指南》中提供的信息是绝对准确的和最新更正的，其也不应替代任何法律、房地产、税务或其他咨询或服务。买方在对本文所述的房产做出任何决定或采取任何法律行动之前，应咨询相应的法律、税务、会计、房地产或其他领域的专业人士。未经尚思瑞大众股份有限公司事先书面同意，任何商业或个人实体均不得转载、截取或使用此文件中提供的所有内容。

## 公司介绍

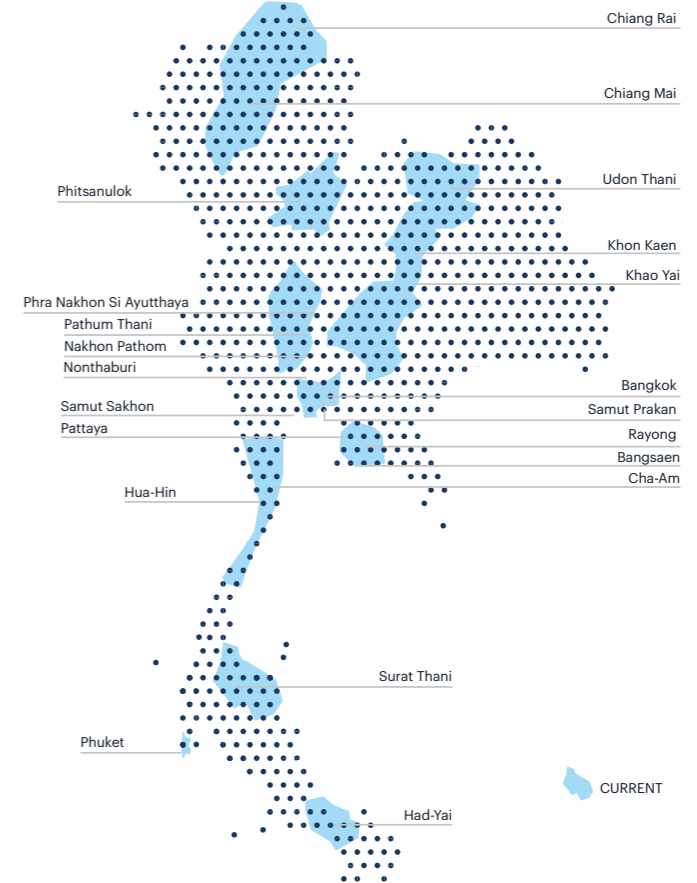
# MADE FOR LIFE, MADE FOR EVERYONE

40年来，尚思瑞作为泰国优质房地产的领导品牌，坚信家是人们幸福快乐、安全和舒适的基础，透过设计满足人生阶段不同的生活方式和居住需求。尚思瑞的品牌承诺简单明确，我们不断地努力，致力于提升住户的居住品质。

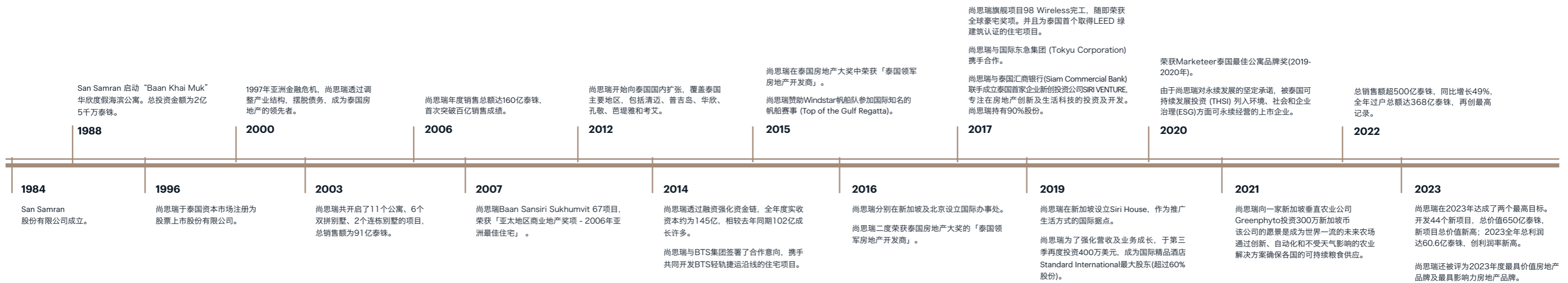
尚思瑞的基础是从公寓大楼、联排别墅和独栋别墅的一砖一瓦堆砌而成。我们将休闲娱乐和社交聚会融入实际居住空间中，对设计和功能绝不轻易妥协。尚思瑞建构生活，而不仅是建筑，致力于创造适居、充满活力及互动良好的优质社区。

尚思瑞将优质生活理念融入企业精神中，持续精进业务，寻求互惠共利的合作伙伴，并采购高品质的建筑材料。尚思瑞的服务、行动和企业文化，展现着我们的决心。我们致力于为住户们提供完善的整体居住环境，满足符合住户们的预期和对居住的各种需求。

40  
年  
483  
项目  
133,743  
房间单位  
20  
府  
1  
国际项目



## 里程碑



## 尚思瑞出品



Baan Sansiri Pattanakarn  
尚思瑞旗舰独栋别墅典雅英伦设计，体现优越生活



Narasiri Krungthep Kreetha  
精致体现在每一处细节



BuGaan Pattanakarn  
定义新时代时尚豪宅 彰显卓越不凡的生活



98 Wireless  
以最佳作为标准 尚思瑞经典旗舰公寓项目



The Monument Thong Lo  
尚思瑞首个宠物友好高端奢华公寓



KHUN by YOO  
尚思瑞与 YOO 团队合作首个品牌公寓项目

## 崭新的合作关系

一个结合了创业精神  
观光服务及科技创新的开创团队

尚思瑞为泰国最大的优质住宅开发商，持续地进行相当创新且大胆的投资行为。尚思瑞成立至今已40年，一直被认为是值得信赖的高品质房产供给者，现正扩张其事业版图进入另一个新阶段。我们投资了6个世界主要的创新科技与生活趋势企业，为了创造新形态的共同商品，以满足新世代消费者的需求服务。

这六个企业伙伴在各自专业领域里，也都被认为是打破传统的产业创新者。

### The Standard

The Standard以其在生活方式酒店业务中的最强品牌而闻名，其强项在于对每家酒店的精心开发，这些酒店根据位置、历史背景和社区文化精心确定和区分每家酒店都已成为所在社区的一部分，不仅吸引了众多国际客户将其作为住宿目的地，更有很多当地客户在此享受美食、娱乐、多种服务及文化氛围。

目前，The Standard 品牌在全球有 8 家酒店，包括最近开业的2 家酒店 The Standard Ibiza 和刚刚获得亚洲最佳新建酒店 AHEAD 奖的The Standard Bangkok Mahanakhon。

### XSPRING

XSpring Capital Public Company Limited，前身为Seamico Securities Public Company Limited，是一家控股公司，通过其子公司提供整合传统金融和数字金融服务平台。

目前，该公司经营多种投资业务，包括证券经纪、证券交易、财务顾问和证券承销，以及在泰国或海外的潜在投资业务。

### JUST CO

在专业领域里，JustCo为共享办公开启更多合作机会。随着尚思瑞的投资，2018 年起JustCo在曼谷市中心共有5个分部，也将陆续在亚洲其他的重要城市设立新的分部。



ION Energy 隶属于泰国最大的电缆制造商 Bangkok Cable Group，拥有超过 110MWp+ 的企业级太阳能项目和超过 10 年的技术经验。

ION Energy 是尚思瑞实现净零政策里程碑的唯一合作伙伴，通过双方共同的合作愿景，我们正在共同努力支持可持续发展，目标是在 2023 年内为每个新别墅项目安装太阳能电池板。



Sharge Management 是一家端到端电动汽车充电方案提供商，是领先的充电硬件、软件零售商，也是“生活方式”充电生态系统的先驱，专注于满足电动汽车“家庭”和“目的地”充电要求。

Sharge Management 的使命是扩大其设备和充电站的覆盖率以支持可持续发展的生活方式，其与尚思瑞在内的许多业内外合作伙伴建立了商业合作关系，为电动车使用者提供无缝充电体验。



**MONOCLE**

Monocle 专注在具有新闻价值及值得关注的事物上，以聪明又缜密的方式适应当代的快节奏生活。

六家企业伙伴虽然分散在全球不同的城市，但均在国际市场的各新兴产业中占有一席之地。每家企业都利用最新科技来提供更有效率的服务，全新、轻型资产商业模式将为数字时代提供许多共同效应及转型机遇。

我们着眼于未来。透过这些振奋人心的新合作，尚思瑞及其合作伙伴将持续打造生活、工作及享乐的全新方式。

全方位售后服务

---

我们多元的整合售后服务，让屋主轻松管理房产，没有后顾之忧。尚思瑞提供的优质客户服务行业领先，我们很自信地说，尚思瑞是全泰国唯一提供全方位服务的房地产开发商。

## 出租与转售

### PLUS+

Plus Property已迅速成为泰国领先的房地产服务提供商，主要从事两大业务领域：

#### 代理服务

房地产代理服务、项目销售管理和专业咨询

#### 物业管理

全面的房地产管理服务

Plus Property 提供专家建议和咨询，拥有超过 20 年的经验和充满活力的专业团队，始终关注客户的多样化需求和期望。

了解更多资讯：[www.plus.co.th](http://www.plus.co.th)



假日租赁服务由Plus Property提供，旨在协助客户出租位于曼谷、普吉以及华欣等度假胜地的住宅。服务包括发布出租资讯、宣传营销、完整项目解说、安排潜在中介及客户看房，替业主协商出最有利的租赁条件等。

了解更多资讯：[www.rentalfortheholidays.com](http://www.rentalfortheholidays.com)

## 住宅管理方案



Home Service 是尚思瑞业主必备的手机软件，其完善的房产管理功能，包括从过户前到搬迁入住完毕，让业主方便管理房产事务。在Home Service中可以追踪社区公告、读取完工通知、社区物业管理沟通、申请维修及了解进度。

Home Service 使用便利，可直接线上联系社区管理团队，提供不同方案来协助日常需求或长期租赁及转售的问题。

了解更多资讯：[www.sansiri.com/homeservice](http://www.sansiri.com/homeservice)

### PPC物业代租代管服务

居住在泰国境外的房产投资者，需要一个值得信赖的物业管理方案以减少管理烦恼。我们的PPC物业代租代管服务旨在协助房产投资者处理紧要事务，如屋况检查及修复状况、重大维修问题协商、与租客协调、督促房租缴纳等。对于没有出租的物业，除了提供水电费代缴等服务，我们还提供半年一次的家具及家电设备检查报告。

了解更多资讯，请发送邮件至[propertycare@sansiri.com](mailto:propertycare@sansiri.com)

### 住宅维修服务

我们的住宅维修服务，提供维护房产的各项协助。只要在线上提出申请，就有尚思瑞的专业团队为您服务。

了解更多资讯：[www.sansiri.com/homecare](http://www.sansiri.com/homecare)

## 完善的安保系统

尚思瑞为每个社区提供最严密的安全标准，每位保安人员均要通过SANSIRI SECURITY INSPECTION (SSI) 的专业训练，另外通过智能系统，提升工作效率，确保社区及住户的安全。



### LIV - 24

在我们管理的社区内，有设置LIV-24创新中央安全监控系统，24小时全天候监控维护社区的安全，即时分析异常情况，可随时处理紧急情况，保障住户的生命财产安全。

### 物联网设施管理

为公寓住宅项目打造智慧建筑管理系统



### 访客管理系统

自动化纪录系统



### 智能门禁系统

通过二维码管控访客进出

\*安全科技系统的配置因项目而异

## 尊享礼遇



## SANSIRI

FAMILY

尚思瑞非常重视顾客的感受，身为尚思瑞家族(Sansiri Family)的一员，您将得到最全面的售后服务及最优质的生活体验。尚思瑞在泰国及海外有逾250家知名合作伙伴，为每一位成员提供多重专属尊荣礼遇。

购买总价8千万泰铢以上的业主还将受邀成为尚思瑞尊荣贵宾 (SIRI PRIORITY)，届时将有专属的客服经理提供一对一的协助投资建议及房产管理服务。

# SUSTAINABILITY

## #Everyday Better

39 年来，尚思瑞的愿景一直是为每个人提供优质生活



## BETTER CARE OF Environment

### 更好的环境带来更高质量的生活

通过我们的环境和能源管理愿景，我们旨在提高人们对自然资源的了解和珍惜，让大家过上更为可持续的生活。

## BETTER CARE OF Social



### 更好的社会带来更大的社会凝聚力

加强和改善社会发展，吸引公众为所在的社区带来更多福祉支持我们的儿童和青少年，使他们充分发挥潜力，我们正在播下一个更美好的未来的种子。



## BETTER CARE OF Governance

### 更好的企业助力更好的社会

在公司各级建立透明公平的行为准则和商业道德文化，杜绝腐败现象并为社会树立良好的榜样。



## 国际办公室

### 北京

国贸写字楼 (China World Office)  
北京市朝阳区建国门外大街1号国贸一期14楼56室  
电话: +86 6535 0328

### 香港

丰盛创建大厦(Prosperity Tower)  
香港中环皇后大道中39号23楼2320室  
电话: +852 2158 8483

电邮: [internationalbuyers@sansiri.com](mailto:internationalbuyers@sansiri.com)