



# 柬埔寨投资环境简介

Morgan Ford

Kerry



MORGAN  
EnMaison  
摩根·天御

# Morgan Ford

1. 国家概况
2. 投资环境、升值潜力
3. 项目详情、优势、地理位置
4. 税费说明
5. 户型介绍

# WELCOME to Kingdom of Cambodia

OFFICIAL  
GOVERNMENT  
WEBSITE



# 地理位置



## 地理位置

---



- 首都：金边
- 宗教：佛教(90%)
- 官方语言：高棉语
- 主要民族：高棉族
- 气候：热带季风(旱季跟雨季)
- 国土面积：**181,035**平方公里
- 人口：约**1,650**万人（**2019**年）
- 政治地位：东南亚国家联盟成员国
- 支柱产业：旅游业、纺织业、建筑业、农业
- 主要城市：金边、西哈努克市、暹粒



## 柬埔寨的首都

---



首都**金边**（Phnom Penh）  
面积**678**平方公里，人口约  
**300万~330万**（2019年）。  
金边地处洞里萨河与湄公  
河交汇处，是柬埔寨政治、  
经济、文化和宗教中心。柬  
埔寨**85%**的投资公司和商业  
企业在金边，是柬埔寨地  
产业发展最集中的地区。



# 生机盎然的城市风貌

鴨子島夜景



金邊城市空拍



鴨子島



中央市場夜景



# 现代化商业、办公和教育设施



日资永旺超市



The Place健身中心



Vattabac大厦



加拿大国际学校

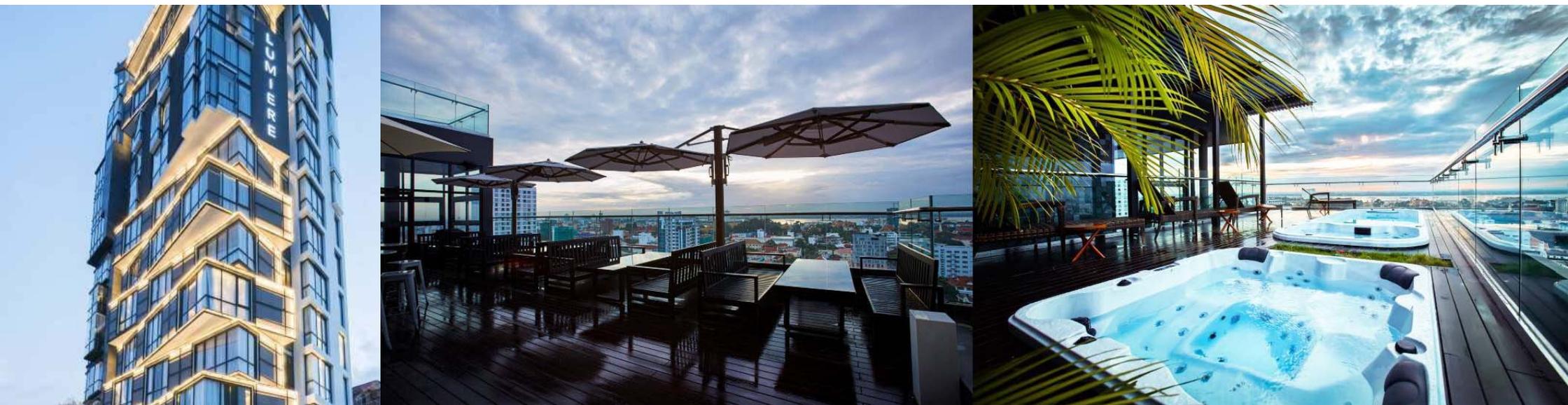
# 金边市目前现状





NAGA酒店





lumiere酒店





lumiere酒店



# 持续涌入的国际品牌



# 令人讶异的消费水平



一个苹果  
7.9\$(51.35RM B)



两根小黄瓜  
3\$(19.5RM B)



半颗白菜  
6.5\$(42.25RM B)

你想不到的  
惊人消费





原木纸  
3.8\$(25.84RM B)



一个奇异果  
1.3\$(8.99RM B)



日本桃  
4.99\$(34.52RM B)



一个苹果  
3.5\$(24.21RM B)





各种火锅料理包



乌骨鸡火锅  
8.8\$(60.88RM B)

永旺超市的  
蔬菜水果



投资环境、升值潜力

“一带一路”

投资中心站

Kingdom

Of

Wonder

——柬埔寨



MORGAN

EnMaison

摩根·天御



# 巨大人口红利催生房地产黄金时代



总人口约1600万，平均年龄为**24.1**岁；  
劳动力最低薪酬为：**153**美金/月（一周工作**6**天）；  
城市化率为**22%**；  
平均每个家庭有**3**个孩子。



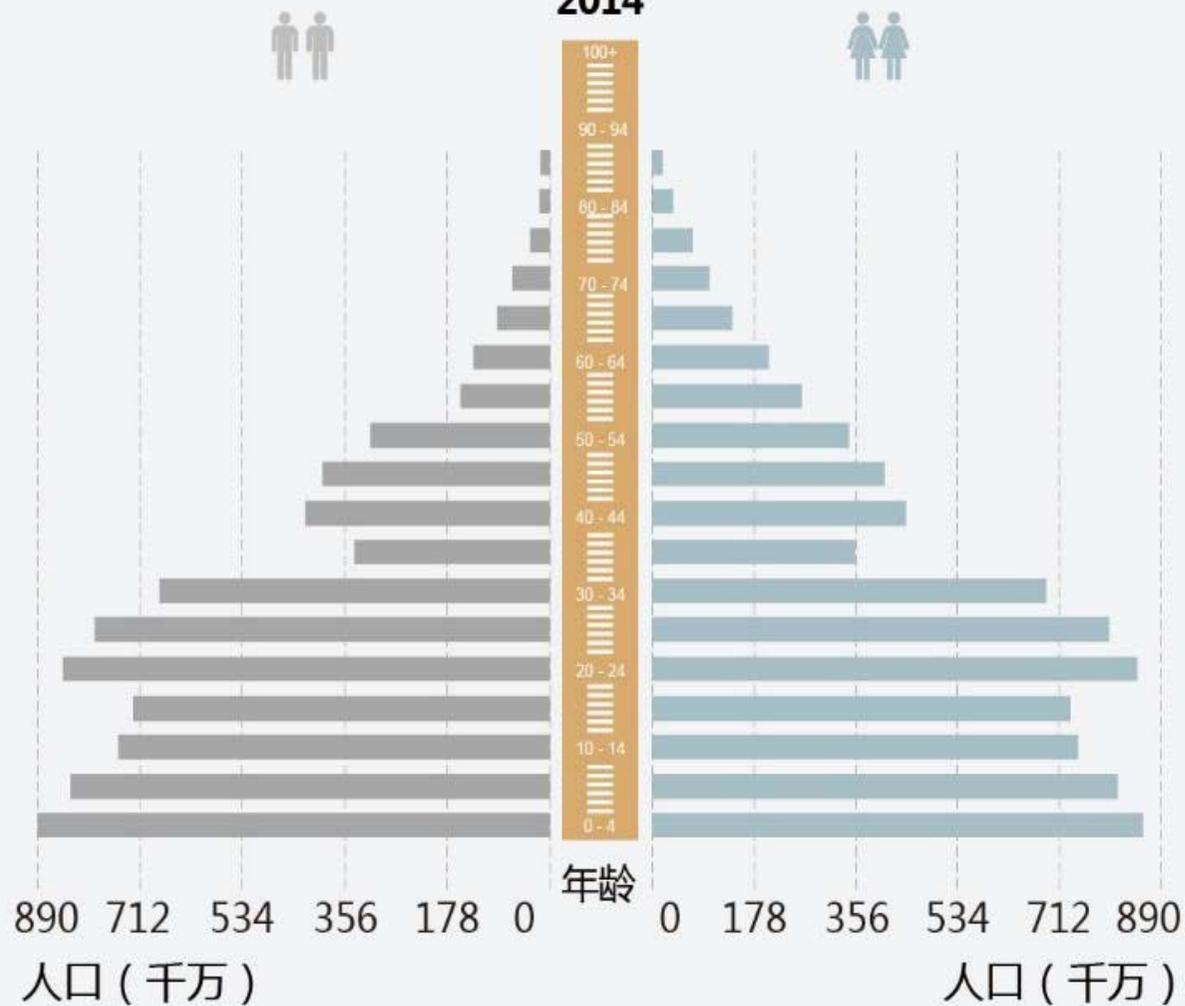
柬埔寨副总理、内政部长 苏庆 说

：“目前柬埔寨的人口总数已达到**1600**万。但柬埔寨国土辽阔，希望每个家庭能生育**3**到**5**个孩子，这样柬埔寨的总人数就可以达到**3000**万人以上，对于国家的发展更为有利。”

柬埔寨整体人口年龄结构偏年轻化，根据统计，柬埔寨人口平均年龄为**27**岁，其中**30**岁以下的年轻人占总人口的**70%**



## 柬埔寨 2014



整个人口结构呈现非常完美的金字塔型。  
是一个极具人口发展潜力的国家。

- 0-14岁：31.6%
- 15-24岁：20.5%
- 25-54岁：38.9%
- 55-64岁：5.1%
- 65岁及以上：4%





目前柬埔寨正处于有利于经济发展的“黄金时期”，人口红利至少能释放**30**年，这**70%**的青壮劳动力。

巨大的劳动力，意味着拥有着巨大的消费市场，特别是在住房需求上。届时柬埔寨房地产市场有多大，相信大家心里都不言而喻。



# 东南亚政局最稳定的国家之一

- 缅甸
  - 缅甸8.8事件
  - 缅甸内战 (1960-2016)
- 越南
  - 2014年, 5-13越南打砸中资企业事件
- 泰国
  - 世界上军事政变最多、权力交替最频繁的国家之一
  - 1991年政变
  - 1992年五月事件
  - 2006年政变
  - 2014年政变
- 菲律宾
  - 2010年8-23菲律宾劫持香港游客事件
  - 2014菲律宾诉讼中国事件
  - 2017菲律宾南部被IS骚扰, 成IS亚洲大本营
- 印度尼西亚
  - 印尼1998年屠华事件

泰国



缅甸



老挝



菲律宾



新加坡



柬埔寨



文莱



马来西亚



SOLOMON ISLANDS



印度尼西亚



越南

## 柬埔寨概况与优势



MORGAN  
EnMaison  
摩根·天御

### 积极响应“一带一路”战略 与我国高层互访频繁

- 中国连续五年成为柬埔寨最大的投资国，累计投资额49亿美元
- 预计2017年中柬两国贸易总额计划增长到50亿美元

### 亚投行的建设 推动柬埔寨经济持续运作

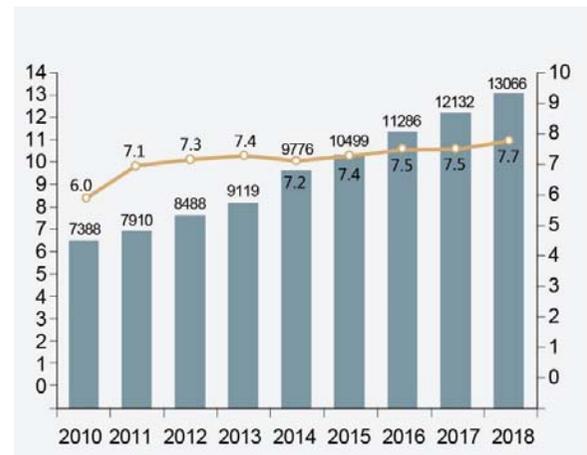
- 弥补基础设施建设的资金缺口，推进经济建设；
- 扩大投资需求，支持经济持续发展；
- 基建推动经济增长，促进私营经济发展并改善就业。
- 实现国内资本的有效配路，促进金融市场迅速发展。



# 亚洲新虎

全球经济增速最快的新新兴市场、连续八年超7%

	1. 泰国	4%
	2. 缅甸	6.8%
	3. 老挝	7%
	4. 越南	6.2%
	5. 柬埔寨	7%
	6. 马来西亚	5.9%
	7. 文莱	1.3%
	8. 新加坡	3.5%
	9. 菲律宾	6.7%
	10. 印尼	5.07%



连续多年GDP增长率达到7%左右

2018国家GDP总量为185亿美金

人均GDP为1440美金

美国《财富》杂志报道称，红了十余年的金砖国家的经济增长已趋于迟缓，下一个10年要看“新新兴市场”（new new emerging market）。这个概念是世界银行在20世纪90年代提出的，用来区别主流新兴经济体（中国、印度等）与其他较小型新兴经济体，如东南亚和非洲的一些小国。而柬埔寨无疑是其中之一。在东盟共同体中，柬埔寨以平均7%的GDP增长率先东盟发展，并连续多年保持稳定增长，在东盟十国中独树一帜。

# 制造业迁移趋势——国际资本寻找价值洼地



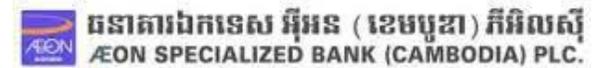
**MORGAN**  
EnMaison  
摩根·天御



**MORGAN**  
EnMaison  
摩根·天御



# 外汇自由、金融开放



# 外资企业设在金边



## 中资企业



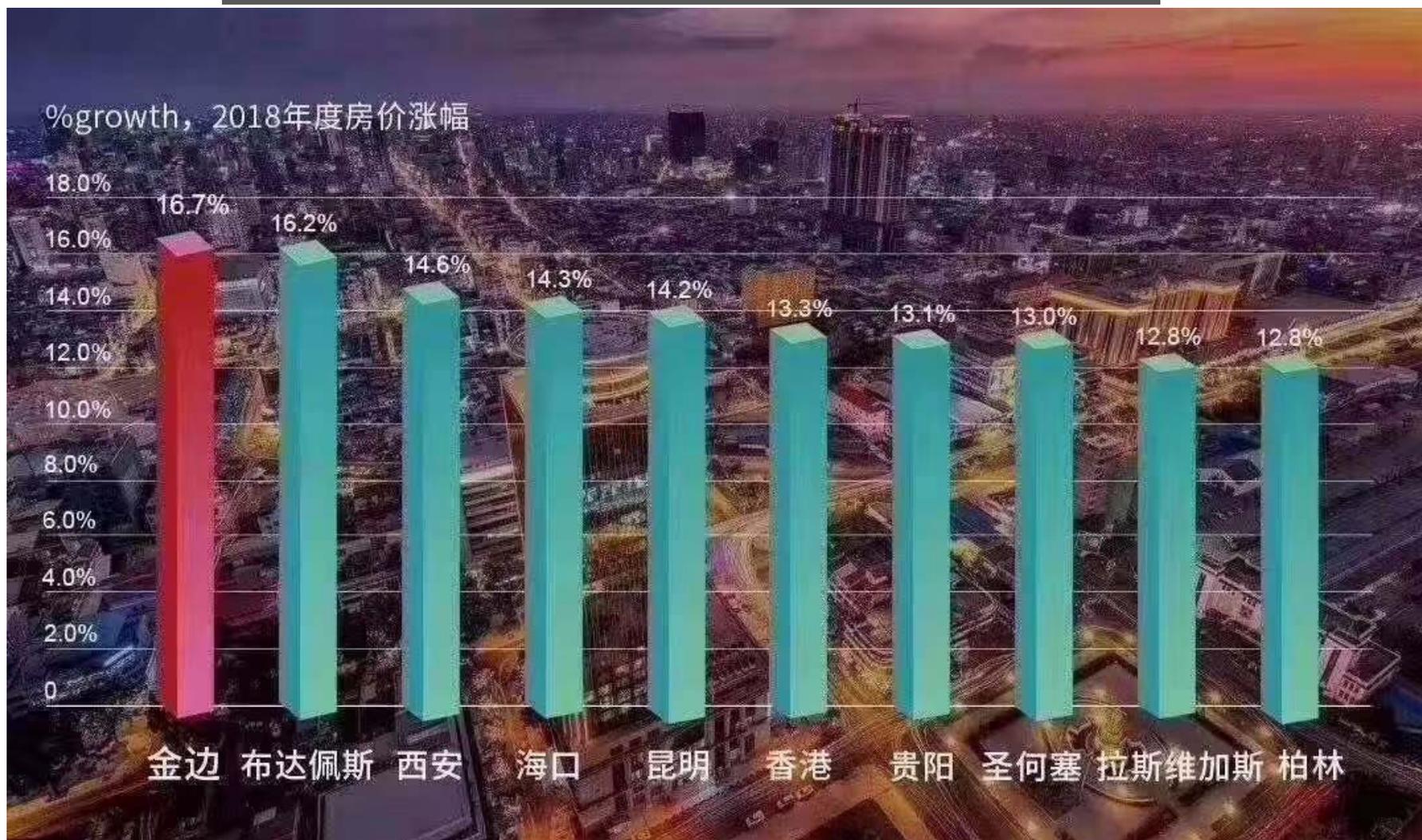
## 其它外资企业



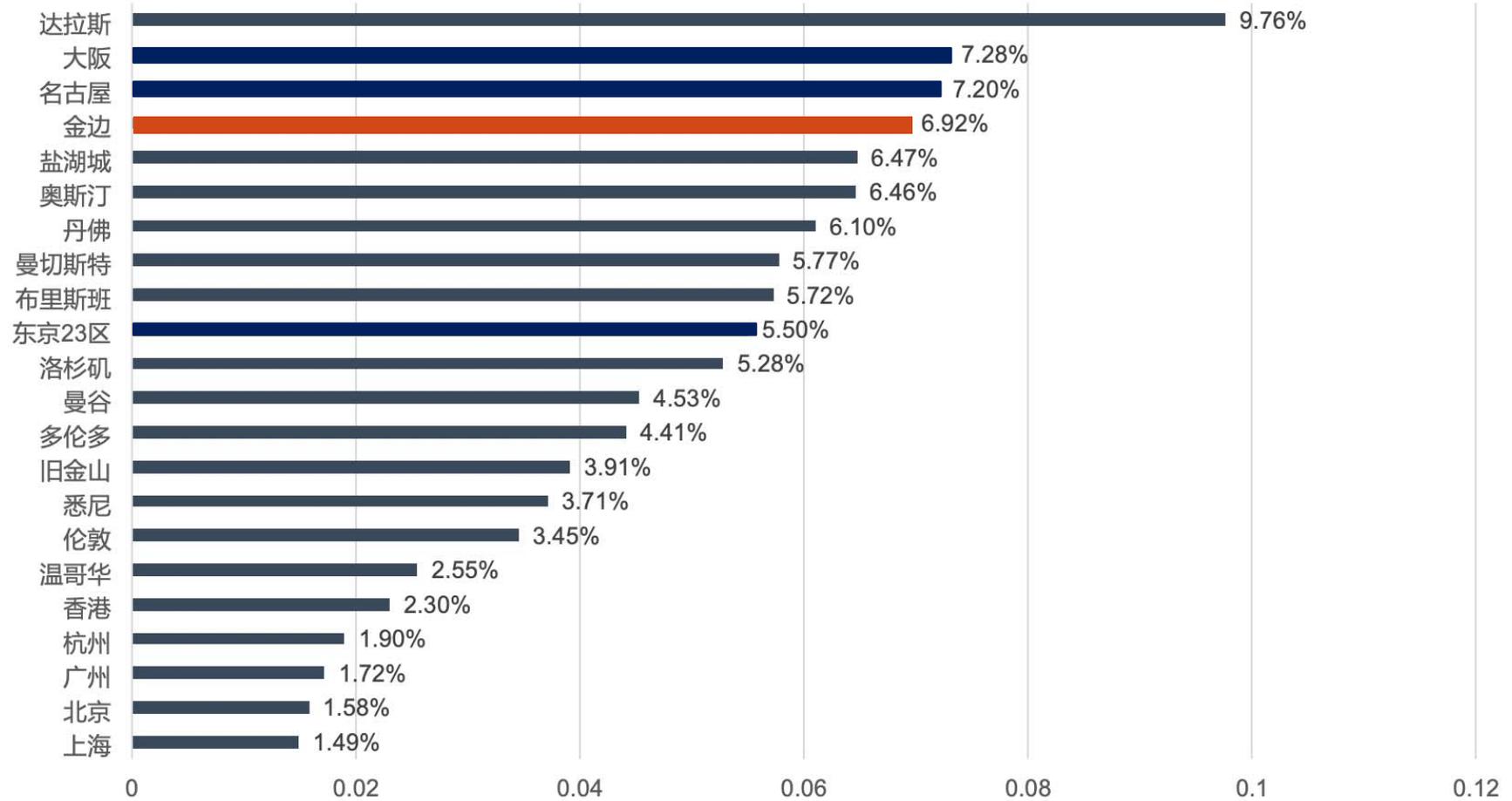
# 东盟十国首都核心区（CBD区域） 价值洼地



▪ 2018胡润研究院  
▪ 金边房产涨幅**16.7%**全球居冠



## 2018年全球热门城市租金回报率





MORGAN  
ENMAISON

# 360°视野 户户瞰江

摩根·天御，罕见360°无边界阔景阳台，

户户可瞰一线悠悠河景，同时将叹为观止的城市景观尽收眼底。

MORGAN





MORGAN  
ENMAISON

# 多维交通 近享繁华

5  
min

即刻抵达 杨氏购物中心  
畅享缤纷生活



10  
min

直达火车站  
让出行生活更加便利



15  
min

抵达金边最大的商圈  
永旺购物中心



20  
min

抵达莫尼旺大道的  
法国医院



30  
min

到达 首都国际机场  
全面节省时间成本



MORGAN



MORGAN  
ENMAISON

# 高净值人群聚集 租金领涨全城

加华大厦、安达大厦、交易大厦金边三大5A级写字楼以及英法美三国大使馆与水净华仅一桥之隔，

区域内高净值人群对环境和品质的要求极高，同时因水净华得天独厚的资源环境，水净华的租金远高于BKK区和钻石岛。

加华大厦

安达大厦

交易大厦



### Bellevue Apartment

房间: 95 m<sup>2</sup> 2房 租金: 2500\$/月

### Mekong View 3

房间: 49 m<sup>2</sup>, 1房 | 房间: 81 m<sup>2</sup>, 2房  
租金: 550\$/月 | 租金: 800\$/月

### Bali No.3 Apartment

房间: 63 m<sup>2</sup>, 1房 租金: 700\$/月

摩根  
天御

### Infinity Condominium

房间: 61 m<sup>2</sup>, 1房 | 房间: 84 m<sup>2</sup>, 2房  
租金: 1300\$/月 | 租金: 1500\$/月

MORGAN



MORGAN  
ENMAISON

# 东南亚运动会场馆 运动会经济刺激

作为2023年东亚运动会举办地。水净华特区，将担当2023年东南亚运动会主场馆的重任，通过重大赛事带动千亿级城市配套。

重大运动会，一般会对一个城市持续影响5-10年，城市建设、旅游业、房地产、体育产业、零售餐饮等收益最大。

MORGAN



MORGAN  
ENMAISON

# 最受本地人追捧 金边首个湾区豪宅范本

柬埔寨最具实力综合性房地产开发企业之一摩根地产，以超强实力，  
匠心打造金边首个湾区豪宅范本，备受本地人及在柬外籍人士喜爱。

MORGAN

# 双榜第一 金边房价租金超高收益

## 金边房地产投资回报率

排名	排名变化	城市	2018年度房价涨幅	2017年度房价涨幅	国家
1	新增	金边	16.7%	/	柬埔寨
2	新增	布达佩斯	16.2%	/	匈牙利
3	↑26	西安	14.6%	12.1%	中国
4	新增	海口	14.3%	/	中国
5	新增	昆明	14.2%	/	中国
6	↑14	香港	13.3%	13.1%	中国
7	新增	贵阳	13.1%	/	中国
8	↑4	圣何塞	13.0%	17.4%	美国
9	↑33	拉斯维加斯	12.8%	10.2%	美国
10	↑35	柏林	12.8%	10.1%	德国

## 《斯维登置业·胡润2018年度海外置业投资回报指数》

排名	排名变化	城市	2018年度投资回报率 (A+B+C)	2017年度投资回报率	A房价年涨幅	B租金收益率	C当地货币兑人民币 汇率变化	国家
1	新增	金边	29.4%	/	16.7%	6.5%	6.2%	柬埔寨
2	↑33	拉斯维加斯	23.9%	12.4%	12.8%	5.3%	5.7%	美国
3	↑13	圣何塞	23.8%	17.3%	13.0%	5.1%	5.7%	美国
4	↑19	纳什维尔	20.8%	14.7%	9.0%	6.0%	5.7%	美国
5	↑35	奥兰多	20.7%	10.5%	9.3%	5.7%	5.7%	美国
6	新增	费城	20.5%	/	11.8%	3.0%	5.7%	美国
7	↑16	香港	20.3%	14.7%	13.3%	1.6%	5.4%	中国
8	↑40	休斯顿	19.8%	8.7%	6.9%	7.2%	5.7%	美国
9	↑20	大阪	19.0%	13.1%	7.7%	2.8%	8.5%	日本
10	新增	菲尼克斯	18.9%	/	7.7%	5.5%	5.7%	美国

胡润研究院携手不动产管理机构斯维登集团，联合发布《斯维登置业·胡润2018年度全球房价指数》中显示

2018年柬埔寨金边跃居全球房价涨幅第一，涨幅达16.7%





MORGAN  
ENMAISON

# 社区医疗 健康中心

独家配备VIP体检、远程医疗、24小时医疗管家等专业医疗服务，  
给你更安心的舒适生活。





MORGAN  
ENMAISON

# 游艇码头 直升机坪

柬埔寨罕见私享游艇码头，专属直升机停机坪，  
以最高标准运营游艇会打造世界顶级临海别墅生活

MORGAN



MORGAN  
ENMAISON

# 滨江步道 休闲胜地

水净化区唯一滨江亲水步道

以国际前沿设计理念打造，林木环抱，绿影相随



# 税费与法规

TAXES  
PLANNING



MORGAN  
EnMaison  
摩根·天御

# 外国人可合法拥有物业永久产权

柬埔寨项目开发相关政策法规

外国人购房的法律保障房产证



## 中华人民共和国驻柬埔寨王国大使馆经济商务参赞处

Economic and Commercial Counsellor's Office of the Embassy of the People's Republic of China in the Kingdom of Cambodia

### 外国人可在柬拥有二楼及以上房屋产权

文章来源：驻柬埔寨使馆经商处

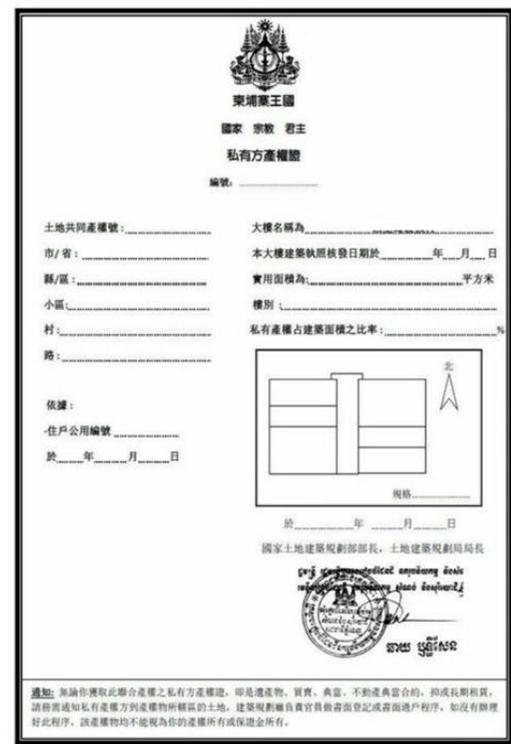
2010-06-09 16:04

文章类型：摘编 内容分类：新闻

日前，柬埔寨《外国人房屋产权法》获得国王正式签署批准。该法规定，外国公民可以在柬埔寨拥有二楼及以上房屋产权，并可以自己的名义购买、出售和出租这些房屋，但土地产权仍不能为外国公民拥有。预计该法规将吸引更多外国人来柬投资。



MORGAN  
EnMaison  
摩根·天御



# 软卡（SOFT TITLE）及硬卡（HARD TITLE）

产权形式	包含内容	优点	缺点
软卡	占有人；不动产所在村/乡、公社、区及省（一般没有特定地点或路名咨询）；东西南北四个方位接邻的所有权人或占有人；标的尺寸；	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、因为大部分的产权登记为软卡，可选择的土地比较多；</li> <li>2、转让过程快，手续简单；</li> <li>3、不需要交4%的转让税或其他成本</li> <li>4、可以转换为硬卡</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、未在国家部门登记；</li> <li>2、提供较少的产权信息和历史资料；</li> <li>3、有可能发生产权重叠；</li> <li>4、大部分商业银行不接受软卡的抵押担保贷款申请；针对农民及小型企业，小额贷款机构会视情况接收贷款申请。</li> </ol>
硬卡	<u>土地编号及登录编号；核发单位及日期；</u> 土地位置（道路名称、乡镇、社区、分区及省份）；东西南北方位及接邻的所有权人姓名； 土地使用种类；土地尺寸； 所有权人咨询（包含双亲姓名）；取得土地之依据（包含收据、土地分割文件、买卖合同、赠予合约、继承书、法院判决等）；抵押权；备注（若所有权为公司，须记载公司资料）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、需经土地勘察、鉴界、测量、准备地籍索引图，公告等程序，才算完成在国家土地管理部门的登记，属于最安全的产权形式</li> <li>2、所有权无争议；</li> <li>3、完整的产权信息及交易历史；</li> <li>4、可以抵押担保贷款；</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、具有硬卡的土地选择较少；尤其是在农村地区；</li> <li>2、登记办理周期长；</li> <li>3、需交交易款的4%转让税及其他费用</li> </ol>

软卡是由地方村委盖章的转让信函，或村委颁发的占有状态证书。纸质一般。根据柬埔寨国情及土地法的历史发展，软卡，是一种私人占有的状态，产权的阶段性证明。

硬卡是由国家土地局颁发的土地证，分为不动产持有证书和不动产所有权证书，两者基本一样（新老版本），区别在于有没有GPS定位，硬卡纸质较好，稍硬。

# 无资本利得税、无累进税、无遗产税、无奢侈税

## 税赋成本低

<p>买卖 移转税</p>	<p>依照政府财产评估局 公告评估价值的4%为移转税。公告评估价值该大约为市价之 1/3~1/2</p>	<p>EX: 10万美元 的房子公告价格约为3.5~5万美元*4% = 约1400~2000美元的移转税</p>
---------------	--	--

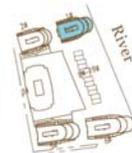
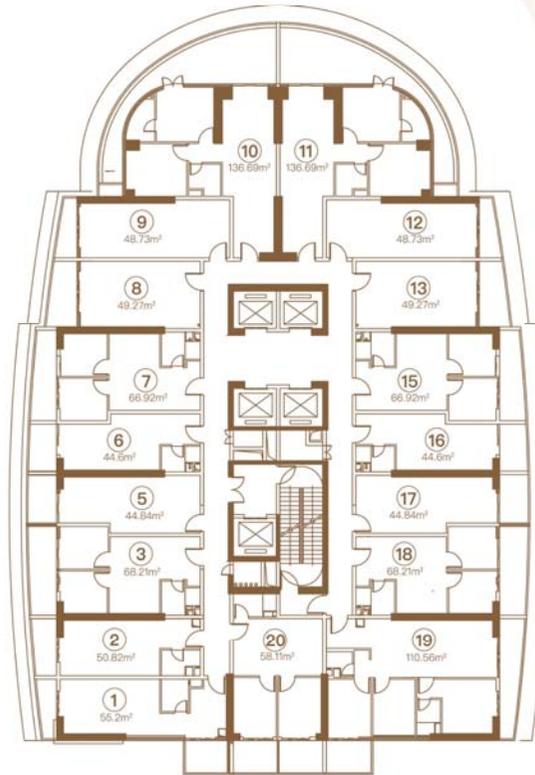
## 持有税

<p>房产税</p>	<p>不动产评估价值超过25,000美元(免税额) 的部分征收房产税 0.1% ( 1/1000 )</p>	<p>EX: 如(3.5~5万美元-2.5万美元)*0.1%= 10~25元(美元)</p>
<p>租金所得税</p>	<p>非本国国民,个人从房地产租赁的收入须缴纳税金为14%</p>	<p>无资本利得! 无累进税负!</p>



# 一号楼标准层平面图

Building 1 floor plan



MORGAN | 地址 柬埔寨水净华分区湄公河路88号  
No.88,Mekong River St., sangkat chroy Changvar,Phnom Penh

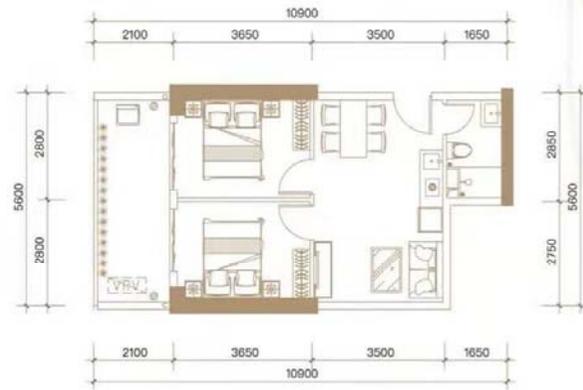




# 01-F型

01-F type

建筑面积 58.11m<sup>2</sup> | 2房1厅1卫 | 2 bed rooms, 1 living rooms and 1 bath rooms  
construction area: 58.11m<sup>2</sup>



户型平面图

### 户型鉴赏

- ① 大尺度阳台，尽享一线河景
- ② 客厅厅一梯，乐享亲爱欢聚
- ③ 双卧相连阳光露台，理想居所
- ④ 阔绰高质，畅享美好生活

### House Types

- Large-scale terrace facing balcony, enjoying the upper level of better view.
- Transparent hall space, relaxation for more intimate family.
- The room features connected with the outdoor terrace, ideal for a pure vacation life.
- Rich and comfortable space, save the needs of many generations to enjoy the joy of big family.



■ 01-F户型  
□ 其他户型

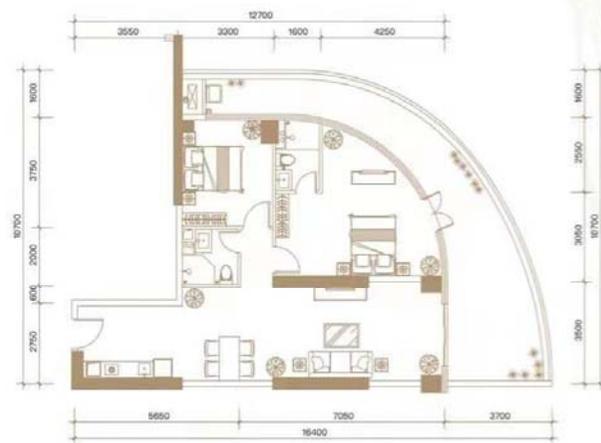




# 01-D 户型

## 01-Dtype

建筑面积 136.69m<sup>2</sup> | 2房1厅2卫 | 2 bed rooms, 1 living rooms and 2 bath rooms  
construction area: 136.69m<sup>2</sup>



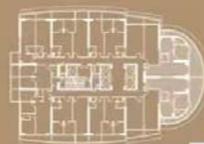
户型平面图

### 户型鉴赏

- ① 超大弧形阳台, 360°无遮挡观景
- ② 全明通透空间设计, 楼梯格岛
- ③ 主卧套房含独立, 直接步入阳台
- ④ 华贵两房, 顶级名流尊享

### House Types

- Large curved arch living balcony, covering the upper level of balcony courtyard
- Transparent hall room space, staircase for more available beauty
- The room bathroom connected with the outdoor terrace, ideal for a pure relaxation life
- Rich and comfortable space, meet the needs of many generations to enjoy the joy of big family



■ 01-D户型  
□ 其他户型





# 01-E 户型

01-E type

建筑面积 110.56m<sup>2</sup> | 3房1厅2卫 | 3 bed rooms, 1 living room and 2 bath rooms  
 面积 | construction area: 110.56m<sup>2</sup>



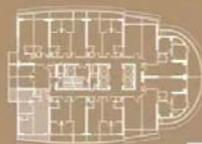
户型平面图

### 户型鉴赏

- ① 大尺度阳台, 居住一线河景
- ② 客厅厅一梯, 乐享亲睦欢聚
- ③ 主卧套房含独立, 优享私密
- ④ 奢逸三卫, 尊享不凡生活

### House Types

- Larger size needs during delivery, covering the upper level of fitness equipment.
- The open hall main space, welcome for more outdoor hobby.
- The main bedroom connected with the wardrobe room, ideal for a quiet vacation life.
- Rich and comfortable space, meet the needs of many generations to enjoy the joy of big family.



01-E 户型  
 其他户型

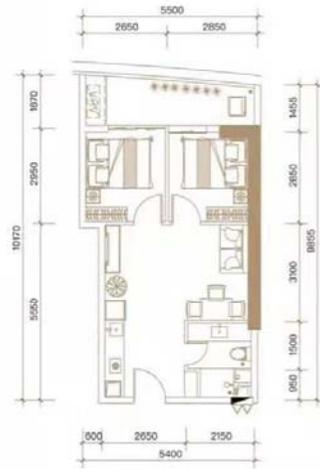




# 01-D2 户型

01-D2 type

建筑面积 66.92m<sup>2</sup> | 2房1厅1卫 | 2 bed rooms, 1 living rooms and 1 bath room  
construction area: 66.92m<sup>2</sup>



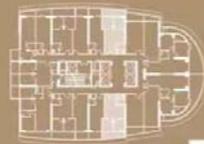
户型平面图

### 户型鉴赏

- ① 大尺度阳台, 尽享一线风光
- ② 客厅厅一体, 乐享聚会欢聚
- ③ 双联相连阳光露台, 理想居所
- ④ 动静两宜, 畅享美好生活

### House Types

- Large-scale south-facing balcony, enjoying the upper level of landscape with panoramic view.
- Transparent hall-main space, relaxation for more activities.
- The south bedroom connected with the outdoor terrace, ideal for a great vacation life.
- Rich and comfortable space, meet the needs of many generations to enjoy the joy of big family.



■ 01-D2户型  
□ 其他户型

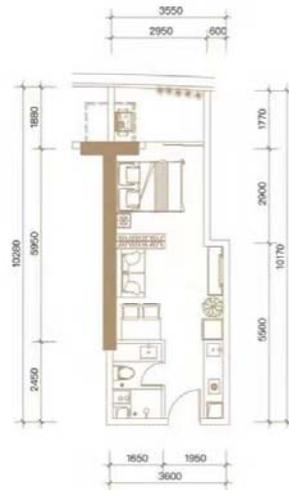




# 01-C2户型

01-C2 type

建筑面积 44.60m<sup>2</sup> | 1房1厅1卫 | 1 bed rooms, 1 living rooms and 1 bath rooms  
 面积 | construction area: 44.60m<sup>2</sup>



户型平面图

### 户型鉴赏

- ① 大尺度阳台, 尽享一线河景
- ② 全明厅享空间, 格局通透
- ③ 主卧赠送阳光露台, 尊享会所
- ④ 舒适一流, 尊享精致都会生活

### House Types

- Longwide south-facing balcony, enjoying the upper level of human civilization.
- Transparent hall main space, transparent for whole sunshine house.
- The main bedroom connected with the wonderful terrace, ideal for a great vacation life.
- Rich and comfortable space, meet the needs of many generations to enjoy the joy of big family.



01-C2户型  
 其它户型

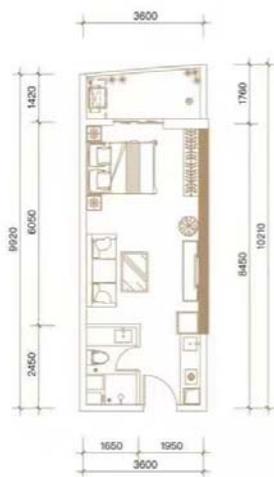




# 01-B1 户型

01-B1 type

建筑面积 50.82m<sup>2</sup> | 1房1厅1卫 | 1 bed rooms, 1 living rooms and 1 bath rooms  
construction area: 50.82m<sup>2</sup>



P 型平面图

### P 型鉴赏

- ① 大尺度阳台，居住一线河景
- ② 全明厅享开阔，视野很棒
- ③ 主卧包连阳光露台，理想睡房
- ④ 舒适一点，尊享精致都会生活

### House Types

- Large-scale south-facing balcony, covering the upper level of terrace restaurant.
- Transparent hall more open, landscape for when watching beauty.
- The room features connected with the outdoor terrace, ideal for a good vacation life.
- Rich and comfortable space, meet the needs of every generation to enjoy the joy of big family.



■ 01-B1 户型  
□ 其他户型

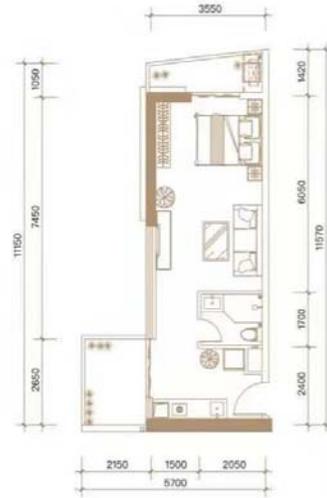




# 01-A1 户型

01-A1 type

建筑面积 55.20m<sup>2</sup> | 1房1厅1卫 | 1 bed rooms, 1 living rooms and 1 bathroom  
 面积 55.20m<sup>2</sup> | 1 bedroom, 1 living room and 1 bathroom | construction area: 55.20m<sup>2</sup>



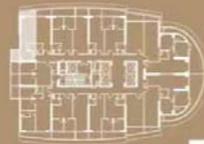
户型平面图

### 户型鉴赏

- ① 大尺度阳台, 尽享一线河景
- ② 全明厅室空间, 格局阔绰
- ③ 主卧相连阳光露台, 理想居所
- ④ 舒适一点, 尊享精致都会生活

### House Types

- Large-scale south-facing balcony, enjoying the upper level of human settlements.
- Transparent hall room space, generous the main window scenery.
- The main bedroom connected with the outdoor terrace, ideal for a good vacation life.
- Rich and comfortable space, meet the needs of many professions to enjoy the joy of big family.



● 01-A1户型  
 ○ 其它户型



海外投资不知道选哪个国家？

跟着“**国家队**”走就对了！





谢谢

សូមអរគុណ

ណ

~Thank you~

Beautiful  
Angkor Wat

Kerry  
2020.3.10