

柬埔寨



柬埔寨華商總會
CAMBODIA CHINESE CHAMBER OF COMMERCE ASSOCIATION

營商投資攻略

奇蹟王國

Kingdom Of Wonder Cambodia

顛覆你對柬埔寨營商印象

- 一帶一路橋頭堡
- 東盟新興產油國
- 連續十年GDP增長7%
- 美元結算
- 無外匯管制
- RCEP成員國

作者：柬埔寨華商總會編輯委員會
總編輯：James Fan

藍天書
圖書



序

要早着先機必看此書

擁有卓越發展潛質的東南亞新興市場，近年經濟迅速發展。不但建基於國內豐富資源，更有賴穩定的政治環境，及合作無間的伙伴國家。

柬埔寨擁有豐富天然資源，包括黃金及石油，亦有豐富的水產資源，促使對外出口貿易十分蓬勃。加上基建發展迅速，2023年落成的國際機場更是世界九大機場之一。

經濟發展方面，自1993年開始，柬埔寨實行自由市場經濟。過去各樣利好因素，促使柬埔寨成為中國、英國、香港及日本等外資紛紛湧入投資的地區。這無疑證實了柬埔寨具有優厚的潛質。

柬埔寨與各國關係良好，由於近年來政治穩定發展，吸引了不少外資。在全世界疫情影響下，仍保持經濟正增長。

只要充分了解柬埔寨與中國、美國、日本等友好國家的貿易合作關係，不難得知此乃奠定柬埔寨經濟發展起飛的穩固基礎。

要早着先機，掌握前瞻性的投資機遇，必看此書。書中除了有助你了解柬埔寨的政治、經濟、歷史、地產及金融發展趨勢外，更是讓您掌握柬埔寨最新發展面貌的不二之選。

陳永陸(陸叔)
香港殿堂級股評家



序

一支最具發展潛力的股票

一般人聽到有朋友要去柬埔寨，都會以為好危險，因為柬埔寨以前久經戰亂，大家還以為它是一個非常落後的國家。

香港很少書本介紹柬埔寨，儘管去過旅行，也不一定熟悉當地發展，柬埔寨近年的經濟發展神速，通過這本書，大家可以更全面地認識柬埔寨的現況。當您知道現在金邊「打的」可以用Apps，買個麪包都有多種電子支付方式，網上貿易發展更是一日千里，不禁會為柬埔寨人終於苦盡甘來而感到驚喜。

更重要的是，柬埔寨的人口紅利非常高，超過60%是年青壯健的勞動人口，人口增長率更是東盟十國之冠。近10年柬埔寨的GDP平均升幅達7%或以上；出入口貿易享免關稅優惠待遇，營商環境相當理想。

證券貿易方面，柬埔寨證券交易所(Cambodia Securities Exchange，簡稱CSX)現已於金邊新推出了網上股票交易平台，透過流動交易系統(Mobile Trading System，簡稱MTS)，為證券投資者提供24小時網上交易服務。投資者可通過MTS即時查閱股票資訊。雖然CSX現在只有7家公司上市，成交額不大，2019年首季，CSX的日均成交額只有52,816美元，但較去年同期增幅差不多達1倍，相信當CSX網上交易系統運作後，定能改善柬埔寨的資本市場流動性，令整體成交量提升。今年初CSX宣布，新上市的公司可獲得企業所得稅減半優惠，為期3年，相信此舉必能吸引更多柬埔寨企業加速上市的步伐。

因此，我認為柬埔寨是一支最具發展潛力的股票，值得大家多加關心鑽研。而這本《柬埔寨營商投資攻略》，正是投資者好好了解柬埔寨近況的窗口。

郭思治
香港股票分析師協會副會長



一：導言 柬埔寨是個怎樣的國家？





金邊地標 – 安達大都匯大廈

1: 地理環境及氣候

柬埔寨王國(Kingdom of Cambodia，簡稱「柬埔寨」或「柬」) 舊稱高棉。位於中南半島。東至東南部與越南接壤，南瀕暹羅灣(又稱泰國灣)，西至西北部跟泰國毗鄰，東北與老撾 (又稱寮國)交界。湄公河自北向南橫貫全國，境內有東南亞最大的淡水湖——洞里薩湖 (又稱金邊湖)，國土面積181,035平方公里。

柬埔寨屬熱帶氣候，5月至10月為雨季，11月至4月為旱季，平均氣溫24°C。以4月最熱，氣溫可高達40°C。年均降雨量為2000毫米，各地降雨量差異較大，象山南端可達5400毫米，金邊以東約1000毫米。





柬埔寨及其鄰國

2:政制及區劃

自1993年起，柬埔寨採用君主立憲制度，實行多黨自由民主政制，立法、司法和行政三權分立。

柬埔寨全國分為24個省和1個直轄市（金邊市）。首都金邊（Phnom Penh），面積67平方公里，是全國的政治、經濟、文化教育中心和交通樞紐。

3:貨幣及外匯

柬埔寨以「瑞爾」為貨幣，但美元於國內的流通量高達80%以上。近5年來，匯率穩定在4000瑞爾兌1美元。人民幣與瑞爾不可直接兌換，需以美元搭橋換算。

4:人口分布及紅利

根據柬埔寨人口普查(2019)結果顯示，全國人口有1555萬，華人及華僑人口約110萬(佔總人口約7%)。其中35歲或以下的人口佔70%，15歲至59歲的勞動人口佔61.7%，人口紅利優勢相當明顯。加上，人口增長率1.2%，為東盟10國(平均1%)之首，預計人口紅利在未來10年仍會持續增長。





但是，柬埔寨的人口分佈並不平均，全國15%的人口聚居於首都金邊，金邊現有228萬人。而人口最少的白馬省，只有4.2萬人。近年人口增速較快的西哈努克省，則有31萬人。

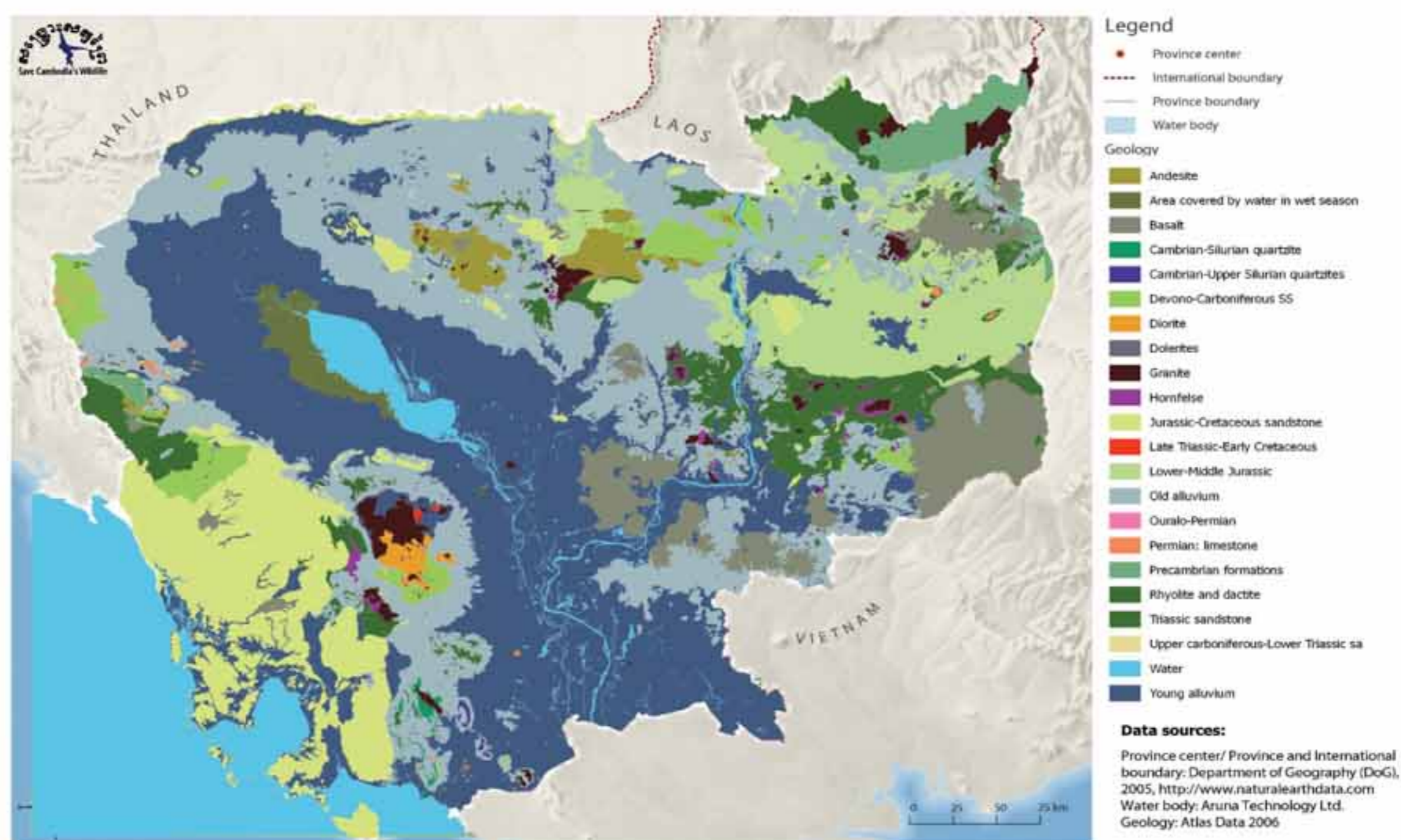
5:天然資源及相關行業發展

5.1 木材

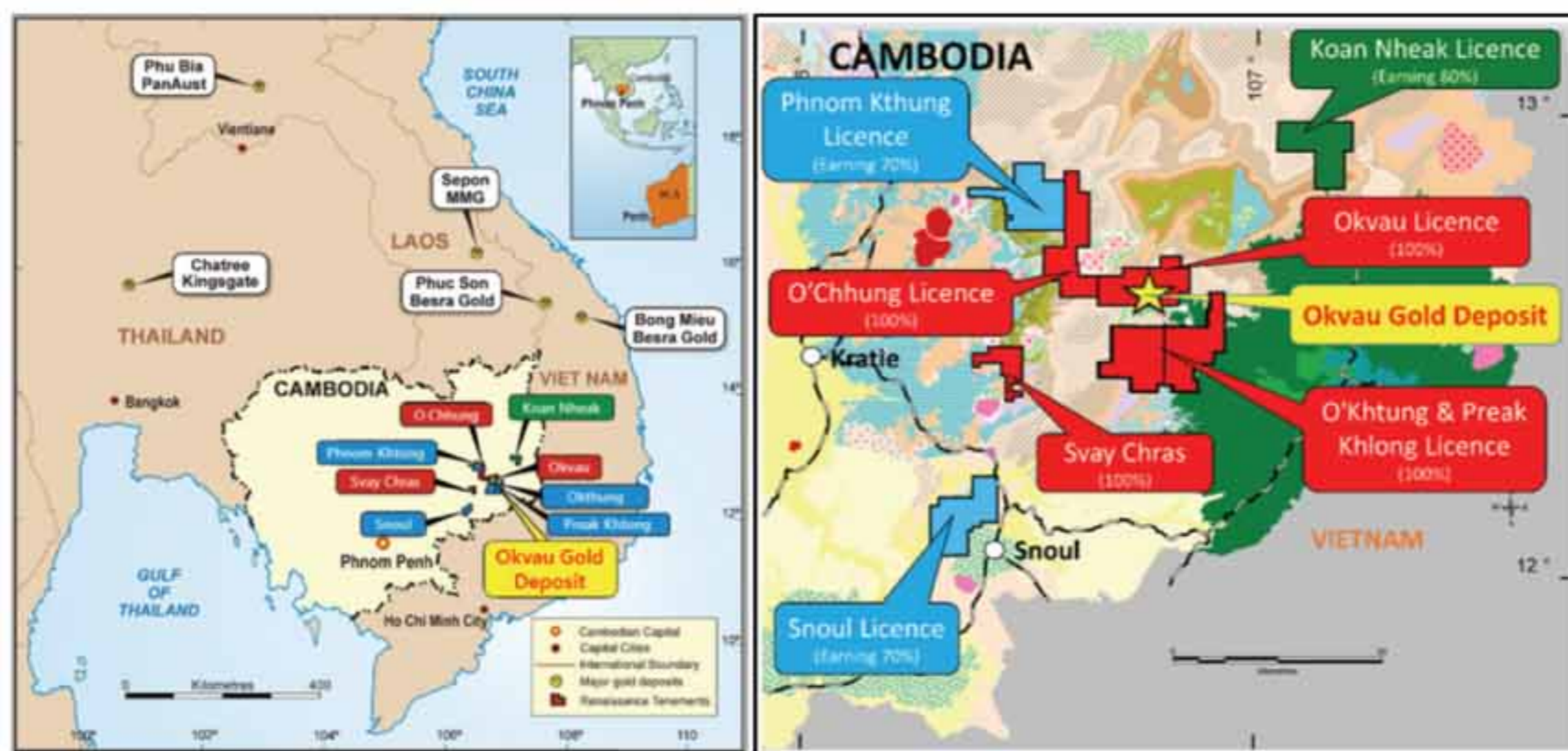
柬埔寨盛產柚木、鐵木、紫檀、黑檀等高級木材，並有多種竹類。木材儲量約11億多立方米。森林覆蓋率61.4%，主要分佈在東、北和西部山區。

5.2 礦藏

柬埔寨地質分佈圖



柬埔寨礦產分佈情況



柬埔寨的礦藏資源豐富，藏量較大的金屬礦藏有：鐵、錳、金、銅。非金屬礦藏資源有：煤、磷、石灰、白沙、硫磺、白瓷土、鑽石、紅藍寶石、岩鹽、石油和天然氣。





東埔寨六福珠寶店





東埔寨珠寶金飾



柬埔寨盛產紅寶石和藍寶石，儲量最大的是馬德望省的拜林，其次是臘塔納基里省的博膠。已知的7個金礦則分布在臘塔納基里、桔井、磅湛、磅同等省份。據柬埔寨海關及稅務總局統計報告顯示：2020年上半年，柬埔寨首飾及珠寶出口總額高達13億1400萬美元，較2019年全年出口總額4.15億美元，增加了兩倍以上。若計算2020年首8個月，黃金出口高達22.74億美元，較2019全年的出口額超過6倍。新加坡是柬埔寨珠寶首飾出口的主要市場，其次是泰國、越南、比利時、日本、義大利及中國。據說近年珠寶加工行業在拜林開始發展，面對外銷需求殷切仍供不應求。



 西部馬德望省的拜林地區

 臘塔納基里省的博膠





5.3 水產

柬埔寨的水產資源豐富。洞里薩湖為東南亞最大的天然淡水湖，素有「魚湖」之稱。據聯合國糧農組織統計，洞里薩湖淡水漁業資源，位居世界首位，年產量約23.5萬噸，總漁獲量居世界第四位。根據西哈努克省漁業局長棟薩阿說：「洞里薩湖出產的淡水魚，近年除了內銷外，已出口到中國、新加坡和馬來西亞等地，隨著泰國和越南對高價淡水魚的需求大增，洞里薩湖漁業已成為柬埔寨出口創匯的重要支柱。」可惜，柬埔寨的海捕技術相對落後，捕撈量極少。2012年，柬埔寨水產總量達65萬噸，其中淡水魚產量佔75%，海水魚產量佔15%，其餘來自漁業養殖。據棟薩阿介紹，柬埔寨海水養殖產量僅僅佔整個水產養殖業的0.19%，沿海養殖仍具有很大發展潛力。除海上養殖外，現有洞里薩湖周邊約有4000個網箱養殖，漁業及養殖業仍有很大的發展空間。



洞里薩湖風景



柬埔寨送水節

6: 節假日

柬埔寨週六、周日為法定公休日。主要節日有：

元旦（1月1日）、解放日（1月7日）、國際婦女節（3月8日）、佛曆新年（4月13-16日）、國際勞動節（5月1日）、比薩寶蕉節（5月6日）、禦耕節（5月10日）、西哈莫尼國王誕辰日（5月14日）、國家紀念日（5月20日）、國際兒童節（6月1日）、柬埔寨國母誕辰日（6月18日）、亡人節（9月16-18日）、立憲日（9月24日）、西哈努克悼念日（10月15日）、西哈莫尼登基日（10月29日）、送水節（又稱龍舟節 10月30日-11月1日）獨立節（11月9日）。



三：經濟篇 為甚麼投資柬埔寨？



4: RCEP使經濟邁向世界

柬埔寨於2020年11月已簽署《區域全面經濟伙伴協定》(RCEP)，這協定是由10個東盟成員國，與中國、日本、韓國、澳洲、紐西蘭，共計15個國家構成。協議旨在向外部經濟體系如中亞國家、南亞及大洋洲等開放市場，通過削減關稅壁壘，為建立統一市場而設立的自由貿易協定。各成員間承諾於未來10年內降至零關稅。RCEP現已超越歐盟自由貿易區，成為世界上最大的自由貿易經濟體系。

柬埔寨亞洲願景研究院院長強萬納里認為，協定將促進區域內國家經濟從新冠疫情造成的負面影響中復蘇，並將「釋放出一個清晰的信號，即在貿易保護主義和單邊主義抬頭的背景下，亞洲區域經濟一體化進程仍然活力十足。」。他又指出：「一帶一路」建設已推動區域基礎設施建立和互聯互通發展，這是促進貿易和吸引投資的關鍵。他期待RCEP和包括「一帶一路」在內的發展倡議實現「共振」，促進區域開放和包容發展。

柬埔寨最高國家經濟委員會高級顧問梅·卡萊恩指出：協定將讓所有成員國長期受益，也為全球經濟帶來好處，它為柬埔寨擴大與其他國家、地區的貿易往來創造更多機遇，加上「一帶一路」建設將幫助柬埔寨發展物流系統、提高基礎設施互聯互通水平、加速工業發展，有助於提升柬埔寨的整體競爭力。

柬埔寨貝爾泰國際大學教授約瑟夫·馬修斯則表示：RCEP將成為推動東盟和其他區域擴大貿易的加速器。RCEP有利柬埔寨擴大市場，加大出口力度，為柬埔寨參與區域內新價值鏈、加大招商引資力度等各方面創造新機遇。預計RCEP會令柬埔寨的出口額年增長率達到7.3%，投資增加23.4%，國內生產總值（GDP）再增加多2%。而削減關稅將為柬埔寨的電信產品、信息技術產品、紡織品、鞋類產品與農產品帶來新機會。



5: 經貿政策吸引

5.1 可全資擁有不同產業：

為吸引外資，柬埔寨實行開放的自由市場經濟政策，對外商差不多全面開放各項投資產業。除菸草、農藥、危害人體健康化學品、電影生產、出版事業及媒體等項目有經營條件限制外，其餘行業均開放予外資經營，外資可全資100%擁有不同的產業(土地除外)。

5.2 合格投資項目(QIPs)優惠計劃：

柬埔寨所有投資，受1994年頒布的投資法及相關法律管轄。而按《投資法》設立的柬埔寨發展理事會 (CDC) 是專責促進該國投資和發展、審批合格投資項目(QIPs)的機構。凡是CDC認可的QIPs項目，最長可獲免稅三年至九年，或就生產、加工中使用的有形資產價值，提供40%的特殊折舊提存優惠；或生產設備、建築材料進口免徵關稅；或100%免徵出口稅等。

5.3 經濟特區 (SEZs)優惠：

近年，政府為SEZs的開發商和外國投資者提供額外優惠，包括：最長九年豁免利得稅；設備、機械和建築材料進口稅和關稅減免；臨時批准輸入建設所需的運輸設備和機械免稅；允許將所有收入自由從經濟特區轉移到其他國家銀行；建立經濟特區的 land 特許權(長達50年的可續期租約)，允許他們開發、分割或分租土地，讓租戶在長期統籌工廠活動上有更大的靈活性。

同時，柬埔寨政府已於多個外資較多的經濟特區內，提供「一站式」服務，匯聚柬埔寨發展局、商務部、海關、進出口檢驗及反欺詐局(Camcontrol)、勞工部等相關政府部門和省政府代表，現場提供公司註冊及投資許可證、出口/進口許可證、工作許可證等所需的檔案處理服務。這些服務有助投資者節省走訪多個政府機構的時間，縮短申請流程。



柬埔寨眾多的經濟特區中，以金邊經濟特區(Phnom Penh Special Economic Zone) 發展最早、最為發達。金邊經濟特區是柬、日合資項目，不論基礎設施或配套都已完備。而西哈努克經濟特區(Sihanoukville SEZ)規模最大，進駐的企業主要來自中國、歐美等。西哈努克經濟特區為廠家提供物流便利，成品可經西哈努克國際深水港、火車站或西港國際機場對外輸送。

曼哈頓(柴楨)經濟特區(Manhattan SEZ)和大成巴域經濟特區(Tai Seng Bavet SEZ)規模較小，但受助於鄰國越南的基礎設施和運輸支援，對製造商來說具有相當吸引力。

整體而言，柬埔寨吸引外資的成效卓越。自2003年3月通過《王國投資法修正案》後，自1994年至2019年，柬埔寨累計共引入外資416.76億美元，中國大陸為最大的投資國，而香港僅次於中國大陸，成為柬埔寨的第二大投資地區。



6: 創業條件優厚

柬埔寨的主要產業有旅遊、服裝、建築、碾米、漁業、木製品、橡膠、水泥、寶石開採和紡織品等，不少外商已投入巨額資積極發展有關行業。為了吸引更多外資，柬埔寨政府推出了下列計劃：

6.1 柬埔寨及香港所提供的創業優惠

柬埔寨因位處東盟的心臟地帶，靠近中國市場，又是中國「一帶一路」的戰略據點，不少企業，若要開拓新基地，柬埔寨都會是熱門選擇。而為了改善柬埔寨製造業過份集中依賴紡織成衣及鞋業的情況，自2020年起，凡投資於特定的製造業或生產項目，創業資金只需低至20萬美元，就可享有柬埔寨的外商投資獎勵。香港合資格的企業更可善用香港政府的資助，申請「BUD專項基金計劃」。凡為發展品牌、升級轉型或拓展營銷、發展自貿協定市場等，均可申請撥款。香港政府更計劃於2021年7月起將累積資助金額調升至港幣600萬元。

6.2 設廠出口享免關稅待遇

柬埔寨的工業發展十分迅速，柬政府的招商政策更加進取，包括容許外資在境內全資擁有企業，對利潤或資金進出不設限制。加上，柬埔寨主要以美元結算，減少了匯率的風險。稅務優惠更可長達9年，進口貨物和製成品的出口關稅均可申請豁免。同時，在柬埔寨設置生產綫，更有以下優點：

(1)地利：柬埔寨位於東盟中心，靠近中國大陸，它是大湄公河南部建設的經濟走廊，與泰國、越南和老撾相連，南臨暹羅灣，盡享地區網絡優勢；

(2)貿易優惠待遇：產品可免關稅進口到主要的發達國家及地區包括：日本、歐盟、英國、美國等29個國家或地區；通過RCEP，更可以免關稅或以低關稅進口東盟各國、澳洲、中亞南亞及非洲等地。

(3)營商環境：政局長期保持穩定，能確保政策的持續性。



6.3 柬埔寨設廠注意事項

(1) 避免在交通擁擠的市區設廠

金邊是柬埔寨最繁盛的地方，設立公司，招聘人手，物流與金融服務都十分方便。但是製造業若有意在金邊設廠，應該選擇近郊地帶。金邊市中心一帶就如其他大城市一樣，交通阻塞問題已很嚴重，當地政府更實施禁令，限制大型工業車輛在日間駛進。為紓緩交通問題，柬埔寨於2019年1月開始興建第三條金邊環形道路，預計於2021年12月完工。這條環形道路將與多條主要國道及金邊自治港連接，對金邊市郊的交通運輸有極大的幫助，落成後對廠家在金邊市郊設廠，必然有更大吸引力。

(2) 柬政府鼓勵工業多元化發展

柬埔寨的工業製成品和服裝加工原料，幾乎全靠進口，出口產品絕大部分為服裝。服裝加工企業一直是外貿增長的主要動力。近年，柬埔寨的服裝出口佔出口總額比重的95%以上。出口市場主要有歐美，原料進口自東盟和東亞國家。由於柬埔寨的經濟迅速發展，服裝製造業已面對工資不斷上升的壓力，以及來自孟加拉、緬甸等其他低成本生產基地的競爭。為促進工業多元化發展，柬埔寨政府已推行了《2015-2025年工業發展政策》，鼓勵投資高增值行業，例如機械及設備組裝業、天然資源加工業、資訊科技業及電訊業等。



7: 國家基建及配套完善

柬埔寨政府把基礎設施建設和改善列為「四角戰略」的重要任務之一。以公路和內河運輸為主的交通網絡已成為發展重心。公路運輸是柬埔寨最主要的運輸方式，佔總客運運輸量的65%、貨運運輸總量的69%。截至2019年年底，柬埔寨路網總長度接近八萬公里，境內第一條高速公路，連接金邊和西哈努克港的高速公路正在建設中。國道主要是以首都金邊為中心的8條公路。鐵路方面，柬埔寨僅有南北兩條鐵路幹線，總長655公里。北線從金邊至西北部城市詩梳風，全長385公里；南線從金邊至西哈努克港，全長270公里。

柬埔寨的空運，主要為客運，貨運並不發達。柬埔寨有金邊、暹粒和西哈努克省3個國際機場。由於柬埔寨政府實施航空開放政策，近年來，開通柬埔寨航線的航空公司數量穩步增長，在柬埔寨營運的國內外航空公司已達47家。航班數量超過10萬個，客流量超過1000萬人次。2016年6月，柬埔寨國會通過了《中國-東盟航空運輸協議》，批准了第五航權，目的是吸引更多國際航空公司在柬埔寨機場作中途停留，上下旅客和裝卸貨物，吸引更多遊客來柬埔寨旅遊，此舉將對柬埔寨民航事業及旅遊業的發展起重大作用。




7.1 新國際機場

柬埔寨現有三座新國際機場陸續竣工啟用，分別位於金邊、暹粒及戈公省。

(1) 金邊新國際機場

新機場於2023年竣工後，將成為世界第九大機場。



 金邊新國際機場設計圖



金邊新國際機場位於乾拉省大金歐市，距離首都金邊約20公里，佔地面積2,600公頃。建築工程共分三個階段，第一階段工程預計2023年竣工，包括佔地面積24.3萬平方米的客運大樓，全長4000米的4F級機場跑道，控制塔台高108米。總投資額為15億美元。由柬埔寨政府及海外柬埔寨投資公司(OCIC)成立的柬埔寨機場投資有限公司 (Cambodia Airport Investment) 負責新機場的經營與管理。

金邊新國際機場的第一階段在2023年完成後，初期每年可接待約1300萬人次、2030年將接待3000萬人次，到2050年將可接待5000萬人次。這座大型機場為4F級國際機場，可供A380-800與波音747-800機種起降。



(2) 七星海國際機場

七星海國際機場位於柬埔寨西南部戈公省的一個渡假區，它是「七星海旅遊渡假特區」的建設項目之一，該渡假特區包括酒店、高爾夫球場、遊艇設施和碼頭，賭場及大型國際機場。該國際機場於2016年底動工興建，工程正進行得如火如荼，預期於2021年竣工，並於2021年7月或8月份正式啟用。

七星海國際機場擁有全長3200米的單一跑道，是柬埔寨目前最長的跑道，也是柬埔寨目前等級最高的機場。這座國際機場，每年的吞吐量可達75萬人次，為4E級國際機場，可起降容納200至350名乘客的空中巴士A340、波音757及777等大型遠程廣體客機。七星海國際機場正式啟用後，將進一步加速戈公省經濟發展，相信該機場將吸引更多國際航空公司進駐。



七星海國際機場



(3) 暹粒吳哥新國際機場

暹粒吳哥新國際機場位於目前暹粒國際機場以東50公里處，距暹粒市中心51公里，距世界遺產吳哥遺址群約40公里，佔地面積約700公頃。它是柬埔寨政府開發的新計劃。現有的暹粒機場旅客吞吐量已接近飽和。由於距離吳哥遺址群僅5公里，如果只擴建現有機場，飛機起降產生的振動，勢必影響到古遺址的地基結構，不利於對古遺址的保護。因此政府決定另覓新址興建一個全新的機場。

新國際機場的設計標準為4E級機場，已預留地方於未來擴建為4F型機場，新機場現已動工，預計於2023年建成。完成後初期每年的吞吐量約為700萬人次、到2030年，該機場的吞吐量將可提升至1000萬人次。

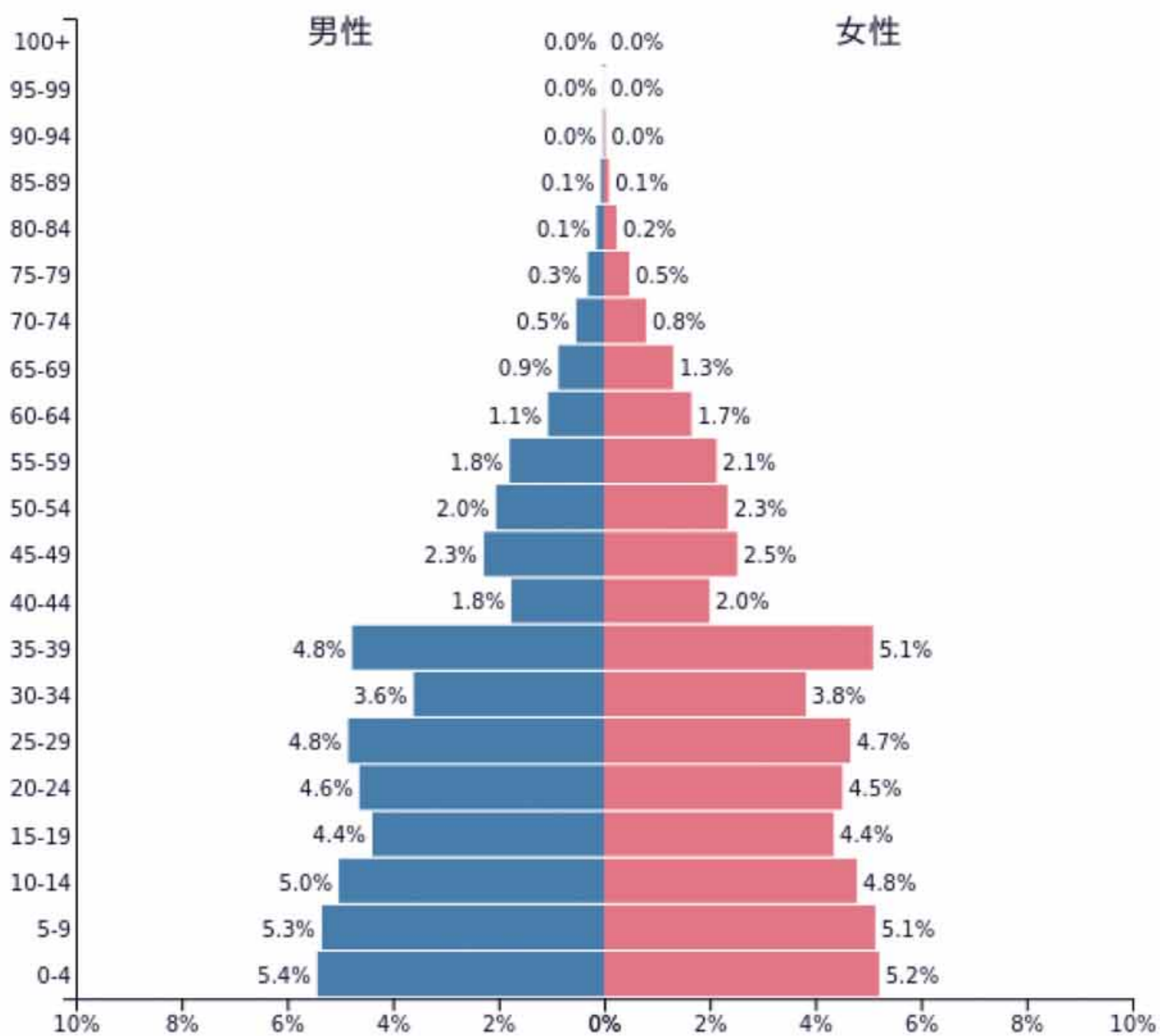
以上三個國際機場，相繼於2021年及2023年落成。金邊及暹粒兩座新國際機場，投資額超過23億美元，預計在2023年建成，以取代目前使用中的機場，另一座位於戈公省新國際機場，則預計於2021年內投入運營。這些新國際機場，將進一步促進柬埔寨全國人流、物流互通，為柬埔寨經濟發展、區內貿易、創造就業崗位及旅遊業發展等，產生相當助益。



四：置業篇 柬埔寨樓房值得投資？



柬埔寨本土人口的增長及年齡分佈



PopulationPyramid.net

柬埔寨 - 2020
Population: 16,718,970



入市的5大原因

1.1 人口激爭帶動需求

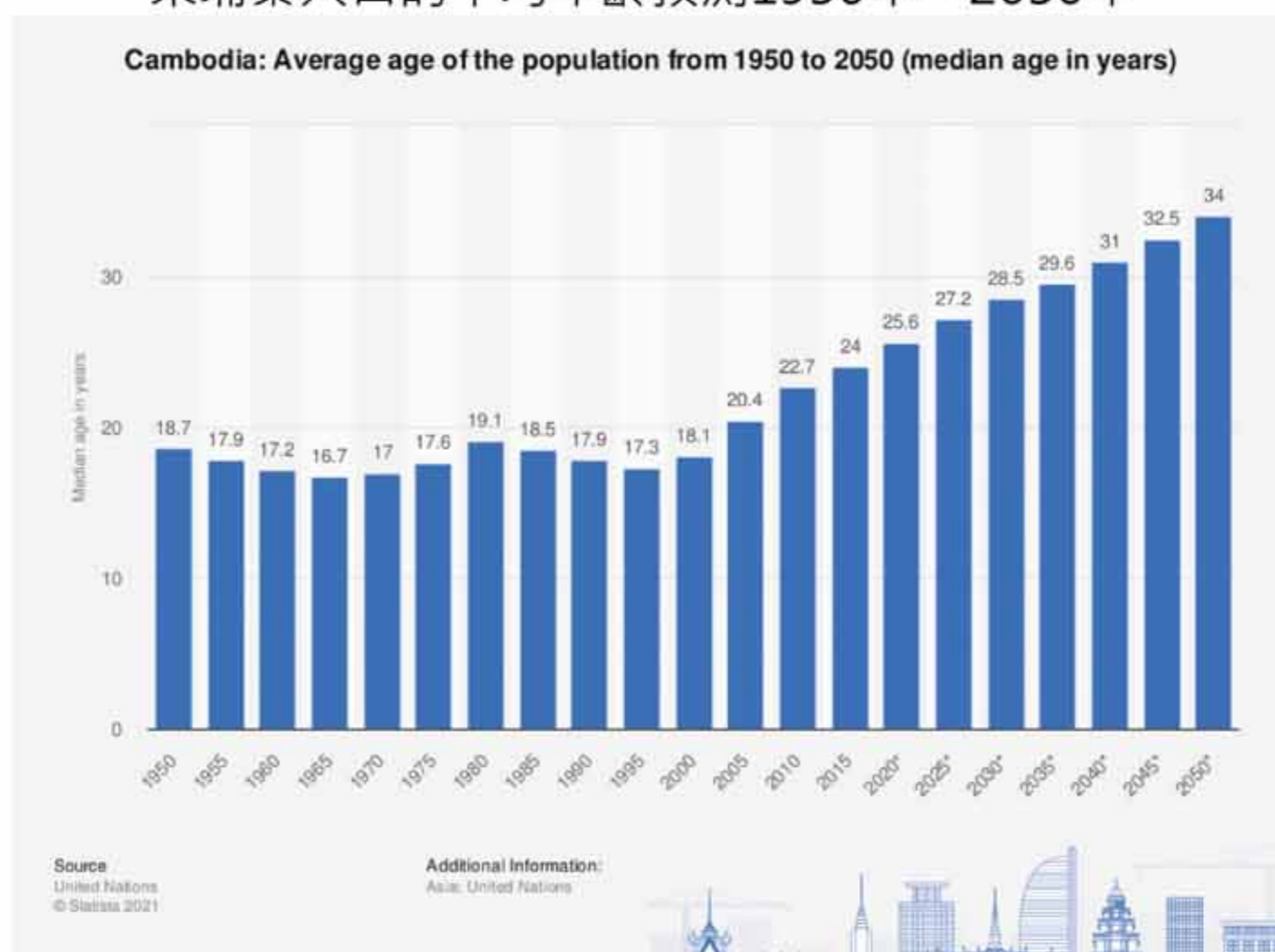
截至2020年，柬埔寨已有1650萬人，35歲以下的年青人佔總人口的75%。依此趨勢，不出十年之後(2030年)，柬埔寨人口將增加至2000萬，到了2050年，更達至2500萬人。人口的激增，對社會的配套、房地產、醫療等各方面帶來巨大的需求。

更重要的是：柬埔寨的人口分佈一向甚不平均，截至2020年，華人及華僑人口約110萬(佔全國15%)，九成多聚居於首都金邊，金邊人口於2020年初，已達228萬，而人口最少的白馬省，全省只有4.2萬人。因此，金邊的樓房需求更大。

1.2 適婚人士有住房需要

25至44歲的青壯年人，一直是購買樓房的主力。因為他們已屆適婚年齡，自然有成家立業的需要。加上，他們多已在社會上工作了一段時間，具備經濟能力。現時柬埔寨屬於這個年齡層的人口佔3成，約有500萬人。到2030年，更增至超過600萬人。青壯年人數的不斷增加，自然對房地產的需求激爭。根據柬埔寨國土規劃和建設部發佈的報告指出，到了2030年，居民住房需求量將增長至85萬棟，也就是說柬埔寨每年需要提供5萬棟住房，以供居民的需要，而屆時一線的大城市，最少會有700萬人居住，巨大的居住需求，將令房地產價格上揚。

柬埔寨人口的平均年齡預測1950年 – 2050年



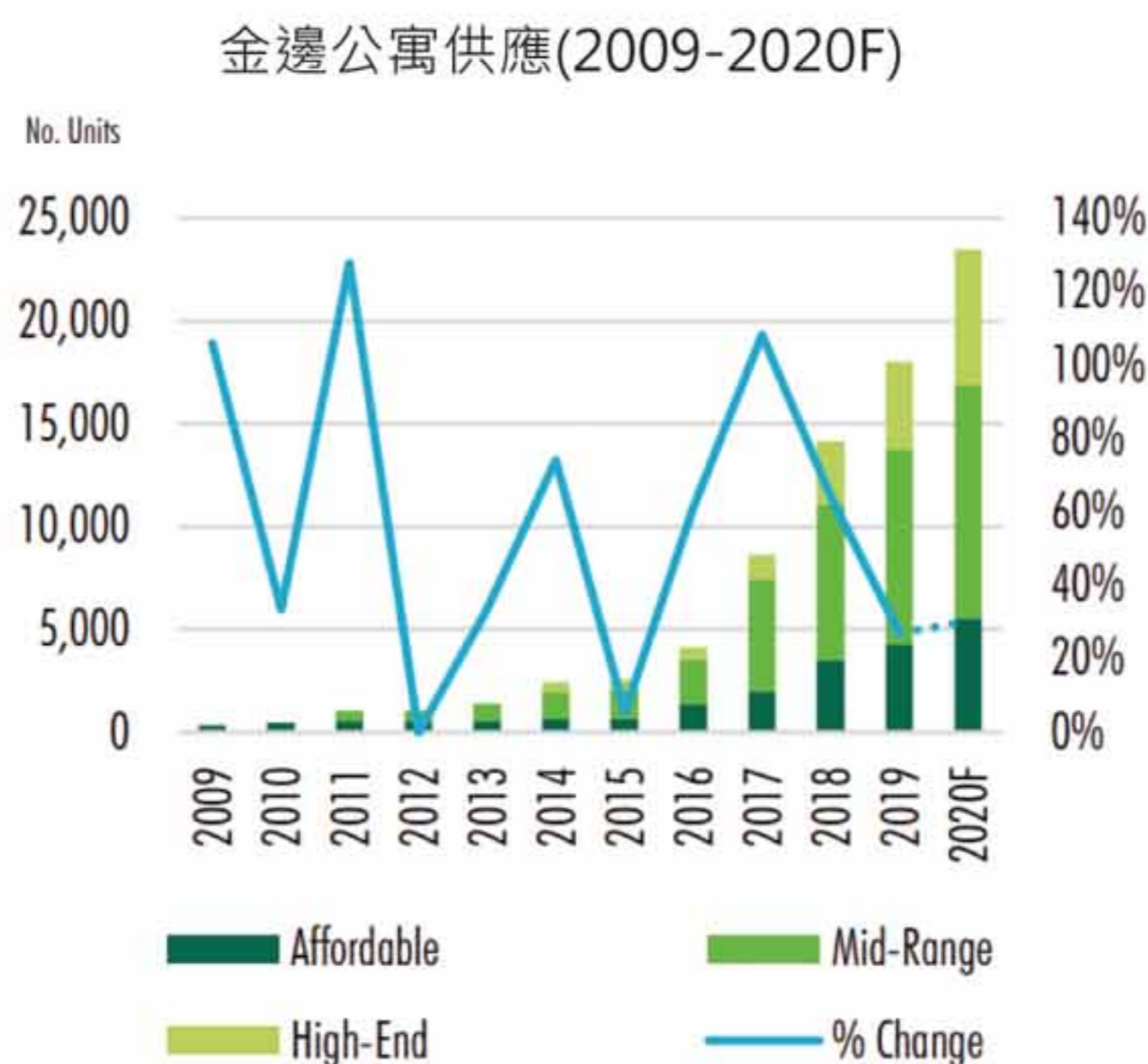
1.3 中產渴求住房素質升級

過去十多年，柬埔寨的經濟表現十分亮麗，國民生產總值(GDP)平均上升7%或以上，傲視全球。加上外資湧入，加速了國家的發展，人民的生活素質得以改善，收入不斷增加。根據CEIC資料顯示，2019年柬埔寨家庭人均收入已達1548美元，9年間上升3.4倍。按此倍數增長，柬埔寨人的購買力和消費力將會相當驚人。

據國際勞工組織評估，2004年，柬埔寨的中產階級僅佔總勞動人口的1成，只有64萬人。到了2008年已急增至16%，合共120萬人。而在2017年，中產階級已佔勞動人口的31.6%，達到280萬人。中產人數的激增，帶動了柬埔寨人對中端房屋的需求。年青一代，多喜歡擁有會所設備及專業管理的屋苑。據柬埔寨政府當局推算，2030年柬埔寨便能步入中等收入國家之列，屆時中產階級人數更會倍增。柬埔寨人的購買力也會隨之躍升，內需大幅度增長，優質的房產需求將會更大。



1.4 房屋供應量尚未飽和導至價量齊升



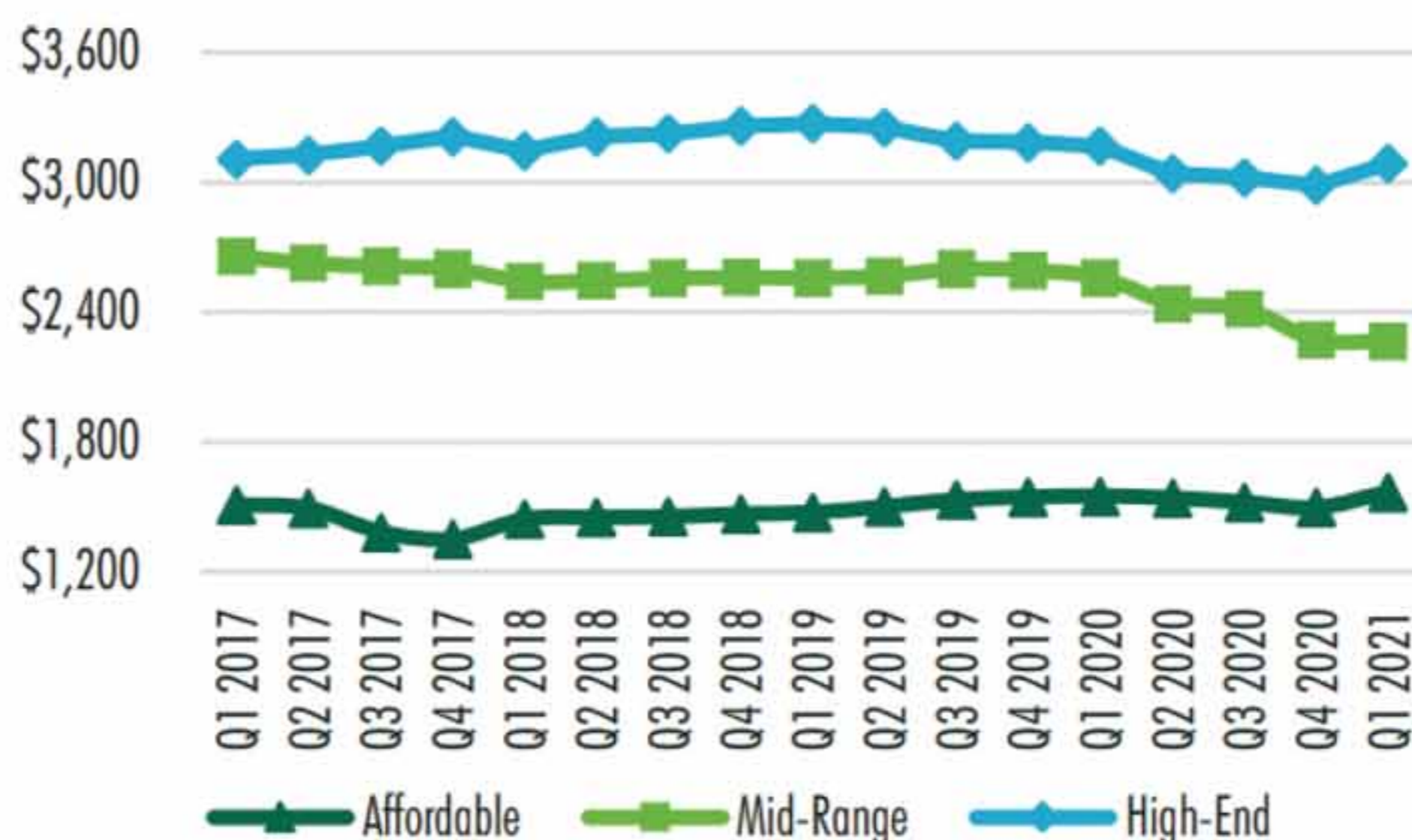
Source: CBRE Research, Q3 2020

截至2019年第4季，市場上有27個新地產項目啟動，另有11個地產項目竣工，分別增加了16,500套和3,800套的住宅單位，而現時住宅市場的層級分布都比較近乎常態分布：中等級數的約佔5成，而較高端的或較便宜的(一般市民負擔得起)則各佔約4分之1。住宅樓宇的租金收益仍然吸引，現時大多數高端公寓都由外資持有，少數較富裕的柬埔寨人則會購買當地豪宅，作為第二套住房。而中產家庭主要考慮購買中價公寓。柬埔寨人對可負擔單位的市場需求持續攀升，預期到了2020年，將出現令人驚豔的成長速度。

近年，首都金邊的住房需求仍然不斷攀升，帶動建築業蓬勃發展。由2019年約有1萬8千個單位落成，至2020年，已上升至2萬8千個，升幅達55%。而高、中、低檔次數量的比例，仍維持以中檔次佔多數，約佔46%，而高、低端住宅供應數量，分別為24%及30%。售價方面，截至2019年第4季度，低端房售價約1500美元/平方米，中檔次房售價約2600美元/平方米，至於高端豪宅，售價約3200美元/平方米。



金邊公寓平均售價(2017第1季至2021第1季)



Source: CBRE Research, Q1 2021

3年間，金邊黃金地段的豪宅樓價已增值約35%，而租金回報約有8%，樓價每年平均上漲10%至20%。由於金邊基礎建設正不斷完善，柬埔寨樓價增值空間將會維持多年。

1.5 柬埔寨樓價於東南亞仍然偏低

對於外國投資者而言，目前柬埔寨房價仍然偏低，即使比較起鄰近的東南亞地區，越南的胡志明市，每平方米約6千美元、泰國曼谷每平方米接近9千美元、馬來西亞吉隆坡更要接近約1萬美元。所以柬埔寨金邊仍是一個投資置業的好地方。據柬埔寨媒體報導，李嘉誠亦準備斥資30億美元，在柬埔寨建立一棟樓高133層的大廈。顯而易見，大家都一致看好柬埔寨的地產市場。



2 買賣須知及稅務

2.1 柬埔寨購買房屋或土地需知

2010年，柬埔寨通過《外國人持有產權法案》，允許年滿18歲以上外國人自由買賣不動產。只需憑護照，就可以自由買賣高層建築物(2樓以上的房屋)。外國居民可獲得與柬國公民相同的房產產權證，享有永久產權。至今柬埔寨仍不設限購。

近年來，因有大量的中國投資客來柬埔寨買賣土地和房屋，使柬埔寨的土地房產投資買賣市場日漸壯大。但是柬埔寨政策規定，外國人不能以個人名義在柬埔寨購買土地或別墅，因此，外國人不能購買一樓的房屋，只允許持有二樓以上的房屋產權，同時，只登記建築物產權，沒有土地產權。帶土地證的產權，僅限柬埔寨本國人持有。



2.2 柬埔寨購房流程

在柬國購買房產，一般有六個步驟，包括：
看房選房、交定金、簽協議、交首付、簽合同、交房，購買時須注意以下事項：

(1) 選定房源，交定金，一般為3000美元。

(2) 持護照簽訂認購協議，確定支付方案。

開發商一般會提供多種支付方案，包括：全款支付或分期付款。常見的一年分期方案有：首付30%；後期每3個月付一次，一次15%，一年4次，共計60%；交房時，再支付10%。

(3) 支付首付款。(通常定金交付後7天內，首次付款，首付比例通常30%-50%)

(4) 與開發商簽訂購房合同及補充協議等文件。

(5) 項目竣工交房時，支付尾款。(分期通常10%)

(6) 房屋交付後，辦理硬卡，辦理週期約為3-6個月，也有開發商約定一年內辦理。



2.3 柬埔寨房產各階段需繳納稅費明細

(1) 購買階段：

更名費：硬卡辦理之前可更名一次，費用500-1000美元。

律師費/公證費：由買家自己支付，約300-500美元。

(2) 持有階段：

(A)房屋交易稅：也稱註冊稅、印花稅、契稅、過戶稅，房屋買賣轉手需要繳納，金額為房屋總價的4%，屬一次性支付。該費用針對硬卡過戶辦理，只有硬卡*產權的房屋才會收取，軟卡*產權的房屋則不需要繳納。

(B)房產稅，也稱財產稅、不動產稅。自2011年5月起，凡價值超過1億柬幣（約合2萬5000美元）的房產，地主或屋主均須納稅，稅率為0.1%，每年納稅一次。

房產稅=(稅基*80%-\$25,000)*0.1%

(C)租賃稅：也叫租金所得稅，如果房屋買來出租，需要繳納稅費。柬埔寨本地人或常駐外籍人士(居住時間超182天以上)，繳納租金所得稅10%；非常住外籍人士（182天以內的），繳納租金所得稅14%，每月繳納。

(3)疫情下的「救市」措施：

凡於2020年2月至2021年1月購買房價總值低於7萬美金的房屋，可免繳房產稅，該利好措施，只針對向財經部或各省市財經局註冊的房地產開發商。相關政策、流程和稅費以柬政府部門要求為準。

（文章來源：駐柬埔寨王國大使館經濟商務處）

*硬卡—由柬埔寨國土部發出的不動產持有證書（或稱土地使用證書）或不動產所有權證書。獲得官方認可。

*軟卡—軟卡是一般民間的證明文件，如介紹信、簡單買賣書、遺囑等。由於硬卡是由政府發出的正式文件，所以購買時較有保障。





作者： 柬埔寨華商總會(CCCA)編輯委員會
總編輯： James Fan
成員： 林子添·蔡俊威博士·王笑娟·鍾志榮
資料搜集：柬埔寨華商總會(CCCA)
財富地產委員會
網址： ccca.org.hk

出版社： 紅出版 (藍天圖書)
地址： 香港灣仔道133號卓凌中心11樓
出版計劃查詢電話：(852) 2540 7517
電郵： editor@red-publish.com
網址： <http://www.red-publish.com>

香港總經銷：聯合新零售(香港)有限公司

承印商： LifeBook Production London
封面及內文設計：LifeBook Production London
地址： 九龍觀塘鴻圖道60號鴻福工廠大廈A座9樓

國際書號(ISBN)：978-988-8743-41-4
圖書發類：房地產投資
首次發行：2021年8月
定價： 港幣138元正

版權所有 不得翻印

All Rights Reserved

Published & Printed In Hong Kong @ 2021

作者、出版社及印刷商已盡力確保所刊載的資料正確無誤，惟資料只供參考用途。



皇室成員認可之營商指南

憑藉我和柬埔寨華商總會其他董事會成員對本地商業環境、政策、法律的經驗和知識，我們有信心隨時幫助您解決有關投資的任何諮詢，以及在國內建立、擴展和營運您的分公司。

柬埔寨皇子

作為柬埔寨華商總會 (CCCA) 的董事會成員，我很高興向您們展示這本重點介紹柬埔寨基本信息的指南。我們也很樂意回答您們所有的查詢，並為您們在柬埔寨設立公司或開展業務時提供協助。

柬埔寨皇妃

早着先機，掌握前瞻性的投資機遇，必看此書。書中除了有助你了解柬埔寨的政治、經濟、歷史、地產及金融發展趨勢外，更是讓您掌握柬埔寨最新發展面貌的不二之選。

陸叔

我認為柬埔寨是一支最具發展潛力的股票，值得大家多加關心鑽研。而這本《柬埔寨營商投資攻略》，正是投資者好好了解柬埔寨近況的窗口。

郭Sir

專業出版 國際銷售

紅出版文化平台

加入我們：www.red-publish.com

ISBN 978-988-8743-41-4



9 789888 743414 >

零售價：HKD 138

2021年第一次印刷發行

@ 2021 Cambodia Chinese Chamber Of Commerce All Rights Reserved

本刊物受國際公約及香港法律保護。嚴禁未得出版人及原作者書面同意前，以任何形式或途徑(包括利用電子、機械、影印、錄音等方式)對本刊物文字(包括中文或其他語文)或插圖等作全部或部分抄襲、複製或播送，或將此刊物儲存於任何檢索庫存系統內。

本刊物出售條件為購買者不得將本刊租賃，亦不得將原書部分分割出售。本書如有缺頁、破損、或釘裝錯誤，請傳真至本公司，以便安排更換。

出版商及印刷商已盡一切所能以確保所刊載的資料準確無誤。惟資料只供參考用途，對於任何資料錯誤或由此而引致的損失，出版商及印刷商均不會承擔任何責任。

Printed in Hong Kong

香港出版