

# 新加坡房地产投资必知

## 购房费用

例子：以 500 万新币预算，包括印花税等，外国人购住宅房产的费用是：

购买的房子屋价	(Purchase Price)	S\$	4,200,000
买家印花税	(Buyer Stamp Duty or BSD)	S\$	152,600
额外买家印花税 <sup>#</sup>	(Additional Buyer Stamp Duty or ABSD)	S\$	630,000
律师费	(Conveyancing Fee)	S\$	3,500
总价	(Total)	S\$	4,986,100

<sup>#</sup> 非住宅房产无需缴纳额外买家印花税。但如非住宅房产卖家是消费税注册商家，购买时需加付消费税。

## 印花税 (Buyer Stamp Duty or BSD)

所有的买家不论是新加坡公民 (SC)，永久居民 (SPR) 还是外国人 (FR) 都要缴纳买家印花税。买家印花税是根据购买时价格或估价来计算，取两者中较高者。

住宅房产印花税计算方式如下：

根据买价或市价中较高者，来计算印花税	买家印花税率
首 S\$180,000	1%
下一个 S\$180,000	2%
下一个 S\$640,000	3%
余额	4%

非住宅房产印花税计算方式如下：

根据买价或市价中较高者，来计算印花税	买家印花税率
首 S\$180,000	1%
下一个 S\$180,000	2%
余额	3%

## 例子 1 : 如果你购买的房子屋价是\$1,000,000 买方印花税是

\$180,000 之内 x 1% = \$1,800

\$180,000 之上 x 1% = \$3,600

其后\$640,000 x 3% = \$19,200

买方印花税是= \$1800 + \$3600 + \$19,200 = \$24,600

如果你的屋价是\$1,000,000 以内，用简单的计算方式是用购买价/市价的 3% 减去\$ 5400

假设屋价是\$1,000,000，用以上的计算方法，买方印花税是  $\$1,000,000 \times 3\% - \$5,400 = \$30,000 - \$5,400 = \$24,600$

## 例子 2 : 如果你购买的房子屋价是\$2,000,000 买方印花税是

\$180,000 之内 x 1% = \$1,800

\$180,000 之上 x 1% = \$3,600

\$640,000 x 3% = \$19,200

其后\$1,000,000 x 4% = \$40,000

应付的买家税是= \$1800 + \$3600 + \$19,200 + \$40,000 = \$64,600

如果你的屋价是\$1,000,000 以上，用简单的计算方式是用购买价/市价的 4% 减去\$ 15400

假设屋价是\$2,000,000，用以上的计算方法，买方印花税是  $\$2,000,000 \times 4\% - \$15,400 = \$80,000 - \$15,400 = \$64,600$

## 额外买家印花税 (Additional Buyer's Stamp Duty or ABSD)

额外买家印花税(ABSD)是新加坡政府针对房地产的降温政策。在 2013 年 1 月 12 日，外国人购买住宅的(ABSD) 增加到了 15%。商用房产或工业房产的买家无需缴纳额外买家印花税

买家类型	第一套房产	第二套房产	第三套及以上房产
新加坡公民 (SC)	-	7%	10%
新加坡永久居民 (SPR)	5%	10%	10%
外国人&非个人(公司) (FR)	15%	15%	15%

## 新加坡公民,

如果你在新加坡拥有 1 间私人房产, 应支付的额外印花税是买价/市价的的 7%, 以其的较高者为准来计算。

如果你在新加坡拥有 2 间以上的私人房产, 应支付的额外印花税是买价/市价的的 10%, 以其的较高者为准来计算。

## 新加坡永久居民,

如果你在新加坡没有拥有任何私人房产, 应支付的额外印花税是买价/市价的的 5%, 以其的较高者为准来计算。

如果你在新加坡拥有 1 间私人房产, 应支付的额外印花税是买价/市价的的 10%, 以其的较高者为准来计算。

## 外国人或买家不是个人(公司),

在购买房产时, 无论你有多少间房产, 应支付的额外印花税是买价/市价的的 15%, 以其的较高者为准来计算。

## 额外买方印花税, 影响 2 位或以上的联名买家

如果买家是 2 位或以上, 额外买方印花税金将会是以应支付的较高印花税率%计算。

例子 1: 如果一位新加坡公民要和一位外国人一起购买房产, 应支付的额外买方印花税金是 15%。

例子 2: 如果一位新加坡公民要和另一位在当时要购买房产时, 已经拥有 2 间房产, 应支付的额外买方印花税金是 10%。

## 免额外买方印花税

已婚夫妻 (其中一人是新加坡公民) 如果要卖掉原先拥有的房产再买新房产, 他们可以申请豁免额外买方印花税。在买新房当时, 任何一方不可以拥有其他的房产。在获得新房的临时入火证或完成买卖合同后, 他们需要在 6 个月以内卖掉拥有的房子。

## 什么时候需要支付印花税金和额外印花税?

如果你是在新加坡签署买卖合同/认购权, 必须从签署合约日期起的 14 天内支付。

如果合约是在外国签署, 必须在 30 天内支付。

## 卖家印花税 (Seller's Stamp Duty or SSD)

卖家如果在持有规定的时间内卖掉私人住宅房产或工业房产，他就需要支付卖家印花税 (SSD)。这是以你签署认购权/买卖合同日期计算。卖房产日期是以买家什么时候签署认购权。卖家印花税金是按销售价/市场价计算，以其的较高者为准来计算。

房产在	卖家印花税率 (SSD rate)
第 1 年内购买卖掉	12%的销售价/市场价
第 2 年内购买卖掉	8%的销售价/市场价
第 3 年内购买卖掉	4%的销售价/市场价
第 4 年内购买卖掉	无

## 房产税 (Property Tax)

房产税的一个重要决定因子为年价值(annual value)。年价值是根据房产所在地区的相似房屋类型平均租金水平做出的一个房产收入的估计。其具体的估算方法为房产出租的年租金减去租用家具家具，维修费，物业费等之后的年净剩余。比如说该地区出租的平均水平为 3000 新币，年度维护的支出费用为 6000 新币，那么房产的年价值则为  $3000 \times 12 - 6000 = 30000$  新币。请注意年价值是根据区域内相似房产的平均水平决定的，和实际房产的租金计算出的价值也许并不完全相符。甚至房产并没有出租甚至空置也同样适用。

另一个影响房产税的因子为房产税率。房产税的税率根据房产所有者的用途而有所不同。做为自住用途的房产业享受较低的房产税率，而用于出租的房产，房产税率则远高于自住房产。

简单来说房产税的计算为房产年价值\*税率，具体的计算采用分段税率法，价值越高的房产税率则越高，具体计算如下

自住住宅房产	税率							
	8,000 或以下部分	8,000 至 55,000 部分	55,000 至 70,000 部分	70,000 至 85,000 部分	85,000 至 100,000 部分	100,000 至 115,000 部分	115,000 至 130,000 部分	130,000 或以上部分
<=8,000	0%	-	-	-	-	-	-	-
<=55,000	0%	4%	-	-	-	-	-	-
<=70,000	0%	4%	6%	-	-	-	-	-
<=85,000	0%	4%	6%	8%	-	-	-	-
<=100,000	0%	4%	6%	8%	10%	-	-	-
<=115,000	0%	4%	6%	8%	10%	12%	-	-
<=130,000	0%	4%	6%	8%	10%	12%	14%	-
>130,000	0%	4%	6%	8%	10%	12%	14%	16%

非自住住宅房产		税率				
年价值	30,000 或以下部分	30,000 至 45,000 部分	45,000 至 60,000 部分	60,000 至 75,000 部分	75,000 至 90,000 部分	90,000 或以上部分
<=30,000	10%	-	-	-	-	-
<=45,000	10%	12%	-	-	-	-
<=60,000	10%	12%	14%	-	-	-
<=75,000	10%	12%	14%	16%	-	-
<=90,000	10%	12%	14%	16%	18%	-
> 90,000	10%	12%	14%	16%	18%	20%

非住宅房产	—率 10%
-------	--------

下面举几个例子来解释房产税是如何计算的。

1. 年价值为 30000 的房产，用于房主自住：

$$\text{房产税} = 8000 * 0\% + (30000 - 8000) * 4\% = 880$$

2. 年价值为 40000 的房产，房主将其出租：

$$\text{房产税} = 30000 * 10\% + (40000 - 30000) * 12\% = 4200$$

# 新加坡买房常见问题

---

## 1) 外国人可以在新加坡买住宅房吗？是否有限制？

简单来说，对于一般国外投资者来说，有两种投资选择，全岛范围的私人公寓和圣淘湾的有地住宅，后者因其独特的地理位置成为新加坡最顶级豪宅的聚集地。

## 2) 外国人可以在新加坡买商业或工业房吗？

外国人可以在新加坡购买任何商业或工业房。

## 3) 外国人在新加坡买住宅房子首付需要多少钱？

要看是买现房还是期房，如果是现房，那么首付就是全款减去贷款额度，比如贷款 70%，那么就要首付 30%，如是贷款 80%，那需首付 20%。

如果是期房，那么除了考虑贷款额度，还要结合该期房的工程进度。如果贷款 80%，那么需首付 20%，如果是贷款 70%，那就需要看工程进度了，如果该楼盘已经建好地基，那么需首付 30%，如果还没有建好地基，那么只需先付 20%，但是地基建好后自己马上要付 10%给开发商。除了首付之外还有一个就是印花税。

## 4) 在新加坡，最受外国人买家喜欢的热门区域有哪些？

对外国人买家来说，第 9 区（乌节路-顶级购物娱乐带）和第 10 区（武吉知马-高档住宅绿化区）很受外国人欢迎。第 1 和 2 区也逐渐受到瞩目。

## 5) 新加坡房产产权类别有哪些？

新加坡房产产权年限主要存在三种产权形式，99 年，999 年，永久产权。

## 6) 在新加坡买房的房屋贷款有哪些类型？

房屋贷款总体可分为两种基本类型：固定利率的房屋贷款提供规定期限内的固定利率，避免利率升高对您造成的损害；但利率降低时，您相当于支付了较高利率。

房屋贷款浮动利率随市场利率的升高和降低而变化。根据贷款人情况的不同，可提供不同的购房贷款组合，以满足您的需求。新加坡现行市场利率较低，贷款年利率从 1.8%-2%不等。

## 7) 在新加坡买房申请贷款需要提交什么文件?

为办理贷款手续，银行通常要求提交下列文件。但在某些情况下，还需提交其它辅助性文件。

- 1、身份证或护照正本和副本
- 2、收入证明 -- 显示前三个月工资收入情况的工资单或银行存折结算表、非常规受薪员工或个体经营者则需出示过去六个月工资收入的银行存折结算表
- 3、最新所得税评估
- 4、房屋预售合同
- 5、购买合同
- 6、过去六个月的个人账单（可选）
- 7、住房贷款申请表（填写完整并签字）
- 8、其它所需文件

## 8) 新加坡买房付全款可否打折?

无论买家是付全款或是向银行贷款，对于发展商来说，他们收取的都是最终售房价格。一般购买者会向银行贷款，但是发展商所向银行收取的也是最终售房价格，只是购买者需支付因贷款而产生的银行利息。所以对于发展商来说不存在打折行为。

## 9) 律师费用是怎么收取的?

在新加坡请一位房产律师，是需根据海外买家所购房产的形式与价格来定的：

如果是期房，所购房屋价格低于 400 万新币，一般律师费不会超过 3000 新币，如价格超过 400 万新币，则需询问律师事务所；

如果选购现房，价格低于 200 万新币，一般律师费不会超过 3000 新币；

如果投资者选购私人住宅项目，价格高于 200 万新币，需向律师所询价（因为每个律师事务所的价格不一）

## 10) 买卖房屋是否一定要本人到新加坡?

买房如果无法抵达新加坡签署相关法律文件执行交易的话，有至少两种方式成功执行产权交易，第一买方可以通过律师准备授权书由买房签名指定授权自己在新加坡的亲戚朋友全权代理执行产权交易；第二买方可以通过自己的律师或者房产中介将相关法律文件快递到买家目前实际所在地，由买方签署后在寄送回新加坡自己指定的律师。

## 11) 在新加坡买房子需要支付佣金吗?

在新加坡购买现房或期房都不需要支付佣金。

## 12) 外国人可贷款的新加坡本地银行有哪些？外国人可贷款的新加坡海外银行有哪些？

外国人可贷款的新加坡本地银行有：UOB 大华银行、OCBC 華僑銀行、DBS 星展银行、Hong Leong Finance 新加坡丰隆金融公司。

外国人可贷款的新加坡海外银行有：中国银行、渣打银行、花旗银行、Maybank 马来亚银行、CIMB 联昌国际银行、RHB 马来西亚兴业银行。

## 13) 在新加坡买房时是否需要指派律师进行房产购买？

是的。你需要通过律师执行下列活动：

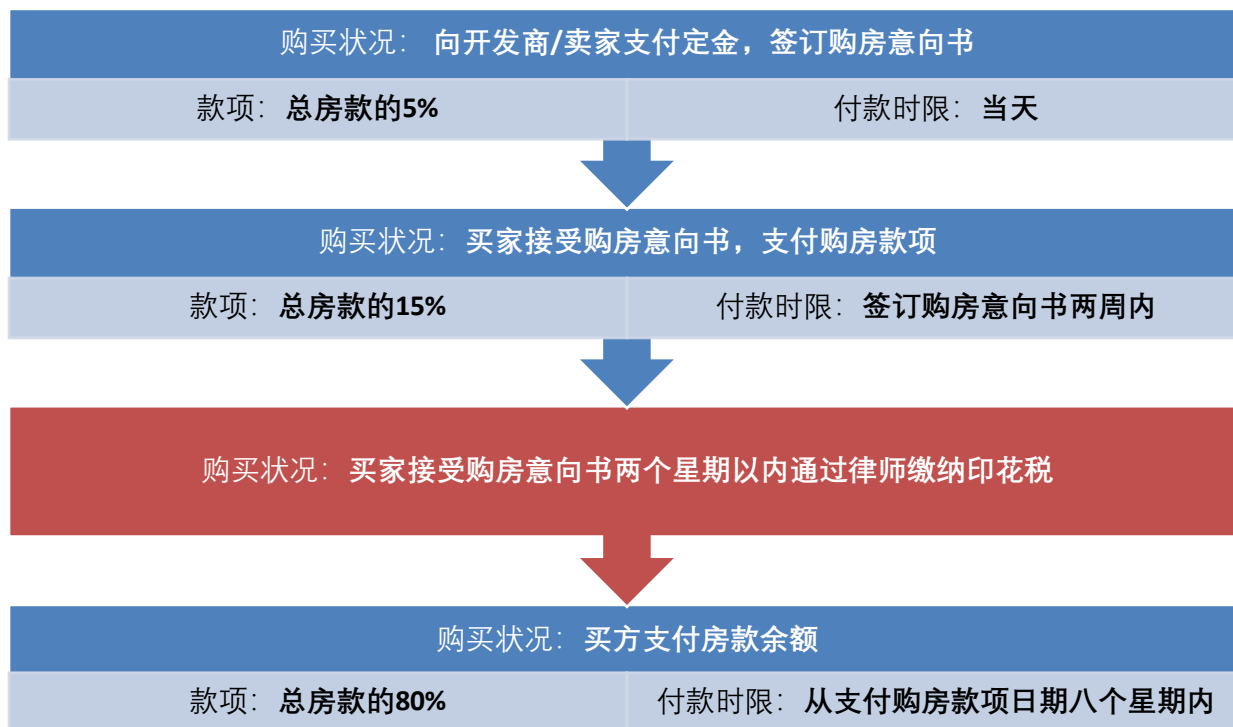
- 购买房产（代表您）
- 房产购买资金管理（代表您）
- 购房贷款申请

你必须支付律师费用，但无需为各项活动聘用不同的律师。你可以向银行或金融机构确认，是否有指定的住房贷款律师。

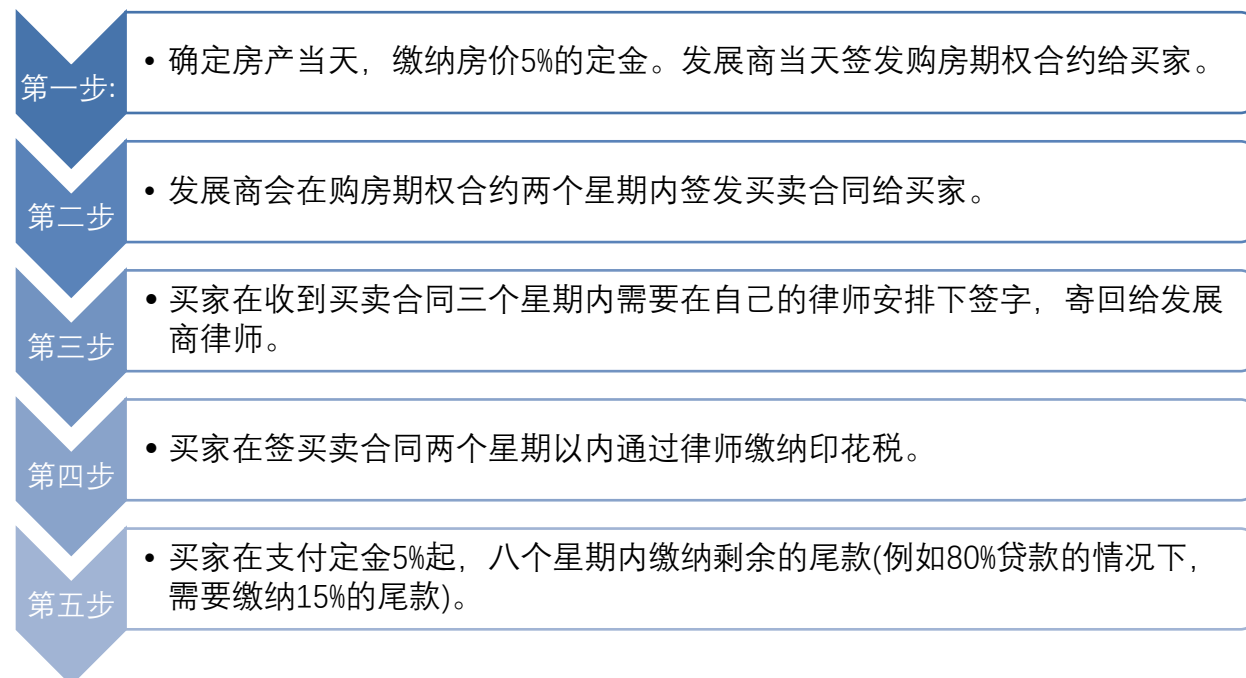


## 14) 去新加坡买房的基本流程是怎样的？

### 购买二手房的流程



### 购买新房买卖流程



## 购买期房买卖流程

付款顺序	付款过程	所付总价的比率
1	a) 在获得购买权时 (预约费用) b) 在购买协议签署时或者从选购日期的 8 个星期之内	5% 15%
2	在建筑物单位的基础工作完成后	10%
3	再被加强的建筑物单位的具体结构完成后	10%
4	在建筑物单位的砖块墙壁完成后	5%
5	在建筑物单位的天花板完成后	5%
6	门和窗户框架在位置中, 而且对建筑物单位的电线、铅工业和内在的涂抹灰泥已经完成后	5%
7	停车场、道路和服务社区的排水沟已经完成后	5%
8	在获得暂时入住许可证和建筑师的完成证书后	25%
9	任一: 1) 倘若收买和购买协议在法令完成证书颁发前完成: a) 在完成售卖和购买协议后要支付 2%尾数额给地产商 b) 需支付 13%尾数额予新加坡法律学院担保, 以下列格列法则处理: i) 在提交法令完成证书的 7 天内付予 8%尾数额予地产商 ii) 从获知接收空置单位通知日期起到 12 个月的期满后, 需支付 5%尾数额予地产商 或 2) 倘若法令完成证书在售卖和购买协议完成前颁布 a) 在法令完成证书颁发后, 13% 的尾数额以下列各项法则处理 i) 需支付 8% 尾数额予地产商 ii) 需支付 5%尾数额予新加坡法律学院代保, 直到从获知接收空置单位通知日期起到 12 个月的期满后转付予地产商	

## 15) 买方成为屋主之后的费用

- 每月管理费;
- 每年房产税

## 16) 在新加坡买房，可以从银行获取多大额度的贷款?贷款年限可以是多久?

外国人最高贷款金额通常为物业购价的 70%，这取决于金融机构进行的信用评估。

按揭贷款服务最多 30 年或者到 75 岁（超过 65 岁的贷款最高额度为 60%）

## 17) 在新加坡买房能移民吗?

在新加坡买房不等于移民，因为买房一般是从新加坡开发商或者私人手上购买，而居留准证是属于新加坡政府行为，属于两个完全不同的部门，所以买房并不等于移民。不过，买房确可以成为新加坡移民的跳板。



“不至于无所不能，  
但定会竭尽所能。”



吴威俊  
牌照号码 R044074H  
(65) 9004 5827  
[edwin.goh.wj@gmail.com](mailto:edwin.goh.wj@gmail.com)  
[www.propertynet.sg](http://www.propertynet.sg)