

出國報告(出國類別：其他)

「泰國考察活動」報告書

服務機關：中華郵政股份有限公司

姓名職稱：邱鴻恩 處長

派赴國家：泰國

出國期間：105.8.5—105.8.8

報告日期：105.9.5

行政院及所屬各機關出國報告提要

出國報告名稱：泰國考察活動報告書 頁數 15 頁 含附件：無 有

出國計畫主辦機關：中華郵政股份有限公司

聯絡人：柯裕銘 聯絡電話：(02) 23921310-2536

出國人姓名：邱鴻恩 服務機關：中華郵政股份有限公司

職稱：處長 電話：(02)23931261-3361

出國類別：1.考察2.進修3.研究4.實習5.開會6.其他

出國期間：105 年 8 月 5 日至 105 年 8 月 8 日

出國地區：泰國曼谷

報告日期：105 年 9 月 5 日

分類號 / 目：交通/郵政

關鍵詞：泰國投資、泰國房地產

內容摘要

本次中華民國人壽保險商業同業公會為配合政府南向政策，拓展海外投資標的，舉辦四天三夜「泰國考察活動」。

主要心得摘要如下：1. 跨國投資首重交易風險及人身財產安全，2. 台灣是全球最適宜居住之地方，適合開發外國人士來台居留長住商機，3. 開發退休村週邊群聚商機之概念值得效法，4. 國外投資存在較多風險，「太好康的事」不會輪到你，應事前多作評估、小心謹慎。

目次

頁碼

| | |
|---|----|
| 壹、目的..... | 4 |
| 貳、過程..... | 5 |
| 一、政策面..... | 5 |
| (一) 泰國政府歡迎外國人士來泰國退休居留，以擴大房地產及相關產業之消費需求 | 5 |
| (二) 泰國人不怕政變，泰國政變對一般民眾影響較小，且政府之政策大多有延續性 | 5 |
| (三) 泰國是外匯管制國..... | 6 |
| (四) 泰國房地產之租稅現況..... | 6 |
| (五) 泰國買房手續便利，一天即可辦理完成..... | 7 |
| 二、環境面..... | 7 |
| (一) 曼谷塞車為常態..... | 7 |
| (二) 預計曼谷將全面電線電纜地下化，以改善市容..... | 7 |
| (三) 泰國無地震、颱風，天然災害主要是雨季河水氾濫..... | 7 |
| (四) 新曼谷國際機場至曼谷市中心只約需泰銖 35 元及 25 分鐘車程..... | 8 |
| 三、風險面..... | 8 |
| (一) 我國與泰國已簽訂「中泰投資促進及保障協定」，奠定投資保障，以降低風險 | 8 |
| (二) 登革熱等傳染病疫情風險..... | 8 |
| (三) 泰銖存在匯率波動及換匯損失風險..... | 8 |
| (四) 泰國歷史上較無排華活動，排華活動風險較低..... | 9 |
| 參、心得..... | 9 |
| 肆、建議..... | 11 |
| 伍、活動照片 | 12 |

壹、目的

本次係中華民國人壽保險商業同業公會(以下簡稱壽險公會)舉辦之105年度理監事泰國考察活動，壽險公會為配合政府南向政策，拓展海外投資標的，邀請壽險公會理、監事及會員公司未有理、監事之顧問參加，主要瞭解泰國曼谷房地產投資環境、政策及發展計劃。

本次活動主要安排與曼谷前市長 Dr. Bhichit Rattakul 及當地開發商餐敘(貴賓名單如下表所示)、及參訪 Four Seasons 曼谷湄南河四季水岸香榭等開發建設案，瞭解曼谷現行房地產投資狀況，以作為往後壽險資金投資之參考。

| 2016年8月6日參加聚餐的貴賓名單 8.6.2016 VIP LIST | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|--|--|
| | 客戶名稱 Name | 職位 Position | 開發商 Developer |
| 1 | Ruangyos Anonthanasap | Advisor to CEO 總裁顧問 | Sena 股票上市開發商 |
| 2 | Dr. Bhichit Rattakul | Chairman of the Board of Directors of Thai Property Public Company Limited | Property Perfect 曼谷前市長 |
| 3 | Pheeraphon Nonthasoot (Kob) | Executive Vice President of Sales and Marketing 銷售執行副總裁 | Grande Assets Hotels & Property Public Company Limited 股票上市開發商 |
| 4 | Chanin Vanijwongse | CEO 總裁 | Habitat Group 帕達雅開發商 |
| 5 | Chonmaphoom Trirattanakom | Sales & Marketing Manager 銷售經理 | Habitat Group 帕達雅開發商 |
| 6 | Phopphon Sriwiha (Chai) | Sales Manager 銷售經理 | Emerald 普吉島開發商 |
| 7 | Sawit Ketroj (Mai) | Managing Director (Chairman) 總裁 | Emerald 普吉島開發商 |
| 8 | Visnie Beat Thepchroen | Vice President, Finance 副總經理 | Nusasiri 股票上市公司 |
| 9 | Siriya Thepcharoen | Deputy CEO 執行總裁 | Nusasiri 股票上市公司 |
| 10 | Carey Yu | Managing Director | Nai Taiwan . Co-Agent from LION Real Estate 獅王不動產合作夥伴 |
| 11 | Howard Liao | Associate Director | Nai Taiwan . Co-Agent from LION Real Estate 獅王不動產合作夥伴 |
| 12 | Derrick Lin | Oversea Investment Head | JACHEN CONSTRUCTION CO.,LTD. |

貳、過程

本次考察行程共 2 天，將考察活動中所得知之相關曼谷房地產投資訊息，彙整區分為政策面、環境面、及風險面 3 個面向，並分別敘述如下：

一、政策面

(一)泰國政府歡迎外國人士來泰國退休居留，以擴大房地產及相關產業之消費需求

泰國政府歡迎外國人士來泰國退休居留，泰國法律規定年滿 50 歲及存款有 80 萬元泰銖即可申請退休居留，每年審查該居留資格及核發簽證，且泰國政府計劃建造優質退休生活環境，開發退休生活週邊相關消費商機，打造機能完備之世界級退休村，以強化泰國退休居留政策之吸引力及競爭力，並擴大相關銀髮、觀光、休閒、醫療健檢等產業需求，以促進泰國相關產業發展。

泰國四季如夏、較少工業汙染、物價低廉、且有五星級健康檢查機構，醫院為股票上市公司，醫療水平佳，適宜退休居留。

(二)泰國人不怕政變，泰國政變對一般民眾影響較小，且政府之政策大多有延續性

泰國軍方於 103 年 5 月 20 日宣布實施「戒嚴法」接管政府，泰國自 1932 年廢除絕對君主政體、採行立憲體制後發生多次政變，泰國人一般對政變反應兩極，但對日常生活影響不大，更有部分泰國人歡迎政變，並認為政變是解救泰國政治問題的管道之一。

泰國政變之目的不在「終結」國家，而在「調整」政治結構與「修改」憲法。因泰國泰王及皇室長期受到民眾愛戴並擬聚泰國民心，且政變者之目的不在終結國家而在調整政治結構，故政變者無需發動大規模群眾運動，不會引發社會動盪。因此，往往政變只衝擊政府組織與執政集團，對一般民眾影響較小，且政府之政策大多有延續性。

(三)泰國是外匯管制國

泰國係外匯管制國家，自金融風暴後管制更趨嚴格，匯出須說明特定用途，超過 5 千美元以上須經核准；匯入亦須說明特定用途，超過 20 萬泰幣以上之兌換，需 2 日後始可提領，避免匯率炒作。

(四)泰國房地產之租稅現況

- 泰國土地為私有制，房地產為永久產權，僅有少數個案只銷售地上權。
- 移轉稅：2%，買賣雙方於交易前協調各付 1%或由單方支付全部移轉稅。
- 交易稅：1%。
- 印花稅：0.5%。
- 奢侈稅：3%。
- 商業稅：若於 5 年內出售則課商業稅 3.3%，若於 5 年後出售則不課商業稅。
- 預扣稅：1%，個人出售房地產之獲利，按泰國稅收法須繳納預扣稅。
- 租賃所得稅：12.5%，金額大於 50 萬泰銖才須課稅，且 102 年 1 月 1 日起適用「台泰避免雙重課稅協定」，如果台商在泰國已被課租賃所得稅，則在提出相關證明後，台灣方面不再重複課稅。
- 遺產稅：5 千萬泰銖以下免課遺產稅。
- 有空地稅，且只有公司才能買土地。
- 房產交易透過股票帳戶轉帳不課稅。
- 現行無地價稅，若未來開徵地價稅，稅率約 0.5%。
- 無持有稅、土地增值稅及贈與稅(親屬間房產轉讓有稅務豁免優惠)。

(五)泰國買房手續便利，一天即可辦理完成

泰國土地廳工作效率高，買方文件簡單，通常在經紀人協助下一天就可以辦理完成買房手續，買房手續便利。

二、環境面

(一)曼谷塞車為常態

曼谷雖為泰國首都，但是塞車情形嚴重，主要因為曼谷道路無通盤規劃，很多巷弄為死巷，無法有效疏通车流量、且沿路攤販林立及嘟嘟車雜亂無序更阻礙車輛通行，造成曼谷長期大量塞車狀況，職於考察活動這幾天感受頗深，塞車應是曼谷急需面對的問題之一。

(二)預計曼谷將全面電線電纜地下化，以改善市容

泰國電線電纜布滿城市巷道，泰國政府決定編列預算先由曼谷開始實施全面電線電纜地下化，以改善雜亂的市容環境。

(三)泰國無地震、颱風，天然災害主要是雨季河水氾濫

泰國本地無地震、颱風，天然災害主要是雨季河水氾濫問題，每年 6~9 月西南季風帶來大量雨水無法穿越泰國北面高山，因而在高山迎風面處開始降雨將泰國帶入雨季，因泰國地形北高南低，大量雨水隨湄南河向南流入太平洋，而湄南河流入太平洋之入海口城市即為曼谷，加上曼谷雖高速發展但排水系統開發落後、及長年抽取地下水等問題，使曼谷部分區域低於海平面，雨季河水氾濫問題更為嚴峻。

(四)新曼谷國際機場至曼谷市中心只約需泰銖 35 元及 25 分鐘車程

新曼谷國際機場至曼谷市中心交通方便，若搭乘機場快線約 15 分鐘車程、來回票價 150 泰銖；若搭乘城市藍線只需約 35 泰銖及 25 分鐘車程(依停靠站而定)，新曼谷國際機場至曼谷市中心之交通相當方便。

三、風險面

(一)我國與泰國已簽訂「中泰投資促進及保障協定」，奠定投資保障，以降低風險

跨國投資首重交易風險及人身財產安全。不同國度之民情、語言、法令皆有不同，也因投資伴隨著投入大量資產難免不受覬覦及掠奪。台商海外投資遭受詐騙、搶奪時有所聞，我國與泰國於 85 年 4 月 30 日簽訂「中泰投資促進及保障協定」，該協定給予台商提供法律規定最持久之保護及保障、不低於任何第 3 國投資者之投資待遇、保障政府徵收及損害賠償、提供代位求償、及提供爭議處理方式等之投資保障，以降低交易風險及保障台商至泰國投資之人身財產安全。

(二)登革熱等傳染病疫情風險

泰國屬熱帶性氣候且每年約有 4 個月雨季，較易孳生蚊蟲，及透過蚊蟲傳播病毒，泰國境內登革熱病例預估 105 年將達 16 萬 6 千人，登革熱等傳染病疫情風險不容輕忽。

(三)泰銖存在匯率波動及換匯損失風險

一個國家政治穩定性、經濟發展性及整體國家競爭力反應在該國之匯率上，泰國若受到政變或是經濟影響則會產生匯率波動風險，且泰國是外匯管制國家，換匯需經許可，更助長匯率波動及換匯損失風險。

(四)泰國歷史上較無排華活動，排華活動風險較低

東南亞國家大多有發生大規模排華事件，但泰國民情相對溫和，歷史上較無排華活動，排華活動風險較低。

參、心得

一、跨國投資首重交易風險及人身財產安全

案例 1：101 年 10 月印尼雅加達 300 萬人發起大罷工，破壞廠房、威脅台商人身安全。

案例 2：103 年 5 月越南掀起排華暴動，短短一個月共計 425 間台商工廠遭暴民入侵並危害台商人身安全，據經濟部估計直接損失達 5 億美元。

案例 3：105 年 4 月越南魚群不明原因暴斃事件，造成台塑越南河靜鋼廠投資案遭受罰款 5 億美元，使得近 100 億美元之投資案也隨之延宕。

台商跨國投資存在更多案例教訓，不但台商資產遭受吞沒，部分台商更客死異鄉。因此，跨國投資首重交易風險及人身財產安全，為避免身陷危險，政府須先行建立相互投資保障協定，以確保台商人身財產之基本安全保障。

二、台灣是全球最適宜居住之地方，適合開發外國人士來台居留長住商機

全球最大旅外人士網站 InterNations 於 105 年 8 月 29 日公布針對各國旅外人士就移居他國綜合評量調查報告，台灣擊敗 66 國與城市，高居首位，是全球最適宜居住之地方。台灣有山林風光、也有海灘景緻、醫療設備完善、生活環境宜人、城市商業高度便利、鄉鎮特產十分人情、美食繁多獨特使人驚艷、人文氣息彬彬讓人流連，因此，台灣適合開發外國人士來台居留長住商機。

三、開發退休村週邊群聚商機之概念值得效法

泰國政府為吸引外國退休人士來泰國退休居留，提出退休村概念，不僅以住宅提供居住、休閒、旅遊等服務，並在週邊開發所需產業，計劃以產業群聚效應帶來更大商機。

國內人口結構逐漸老年化，相關退休商機逐漸顯現，雖然國內已相繼發展退休村概念商品，但受土地及資金限制，皆以單一公司單點方式經營，並無直接產業群聚效果，且單一退休村之消費人口畢竟有限，難以開發週邊群聚商機，以泰國積極發展世界級退休村週邊群聚商機之概念，國內目前或許無法開發大型退休村及建立週邊相關退休族群產業，但現行若能整合退休村使用名額，以補差額或其他方式定期交換退休村之居住權，讓分散的退休族群能相互流動，也可以產生類似群聚效果以發展退休族群之群聚商機。

四、國外投資存在較多風險，「太好康的事」不會輪到你，應事前多作評估、小心謹慎

不同國度因不同民情、語言而存在隔閡，國外投資也因為不瞭解而存在較多風險，「太好康的事」一定也不會輪到外國人，國外投資常常不是較當地人墊高所須投資成本、就是增加其他投資風險，而投資機會通常更多是在較未開發國家，這樣的國家通常也存在人治問題，法治觀念相對薄弱，其政權也相對不穩，這往往也是國外投資主要風險所在。此次泰國考察雖然體認到泰國朝野對外招商之用心與積極，但也思考著國外投資應承擔之風險，須事前多作評估衡量、小心謹慎，在確保投資資產之安全為前提，賺取應得之合理投資利潤，始方才是為較可行之國外投資策略。

肆、建議

本次泰國考察活動之建議如下：

- 一、國內人口結構逐漸老年化，國人之平均壽命逐漸延長，但國人普遍缺乏退休規劃觀念、退休金亦有不足之趨勢，民眾長期依賴本公司生死合險商品以彌補退休規劃之需求，基於建構社會安全網之理念，本處將持續開發相關保險商品以滿足民眾退休生活之需要。
- 二、薦報員工參加相關法令課程，俾利熟悉及遵循法令，深化合規文化之內涵，降低各項作業風險。

伍、活動照片



照片左為曼谷前市長 Dr. Bhichit Rattakul 先生



照片左為曼谷前市長 Dr. Bhichit Rattakul 先生與中華郵政壽險處處長邱鴻恩寒暄



照片右為壽險公會名譽理事長許舒博先生



照片為 Four Seasons 曼谷湄南河四季水岸香樹



照片為開發建案一隅



照片為開發建案一隅