

馬來西亞買房檢查清單

為買房者與投資者打造的實用清單：覆蓋預算貸款、項目比較、自住契合度、投資回報評估及下訂前檢查。

步驟 1 預算與貸款準備

- ☐ **確認目標買價**
將總預算設定在舒適的月供範圍內，而不是盲目追求最高銀行貸款額度。
- ☐ **估算每月月供**
根據最新利率計算每月房貸供款，確保長期現金流保持充裕彈性。
- ☐ **檢查 CCRIS/CTOS 與現有債務承擔**
提早調閱信用報告，在向銀行提出申請前處理好延遲還款記錄或偏高的債務比率（DSR）。
- ☐ **在訂金之外準備現金緩衝**
除了約 10% 的首付外，需額外預留資金用於律師費、買賣與貸款合約印花稅、估價費及初始裝修。

步驟 2 項目比較

- ☐ **比較地點、價格參考、地契與戶型面積**
綜合衡量每平方尺單價、永久地契或租賃地契、項目總戶數密度以及實際戶型實用率。
- ☐ **檢查發展商背景與完工時間線**
調查發展商過往項目的交房質量、聲譽以及預期的空置佔有（VP）交房時間。
- ☐ **確認最新配套、回扣與車位配給**
核實扣除回扣後的實際進場價、現金返還結構、免律師費優惠及分配的停車位數量。
- ☐ **進行區域研究與周邊配套考察**
評估周邊道路網絡、公共交通便捷度、商業中心以及未來規劃發展潛能。

步驟 3 自住契合度

- ☐ **檢查日常通勤與生活便利度**
在高峰時段實測前往工作地點、學校、超市及醫療機構的實際上下班路線與耗時。
- ☐ **比較戶型實用率、房屋朝向與樓層**
優先選擇無冗長走廊浪費的實用格局、舒適採光的朝向以及噪音較低的適宜樓層。
- ☐ **在不同時段實地考察周邊環境**
在工作日、週末、白天及夜晚分別實地觀察周邊的交通狀況、社區治安、噪音與停放車輛情況。
- ☐ **評估物業管理費與生活方式契合度**
確認按平方尺計算的月度管理費與儲備金比例，是否符合您實際會使用到的公用設施。

步驟 4 投資契合度

- ☐ **檢查目標租客畫像與租賃需求**
確認周邊商業區、大學或醫院是否能持續吸引高素質的上班族或學生租客群體。
- ☐ **估算租金回報率與每月持有成本**
在扣除每月物業管理費、門牌稅、地稅及中介費後，準確計算毛收益率與淨租金回報率。
- ☐ **比較周邊競爭供應與未來新樓盤**
分析方圓 3 公里內的現成出租單位數量以及未來完工的項目，評估未來的租客競爭壓力。
- ☐ **規劃退出策略與二手轉售目標群**
明確預期的持有年限、二手房接盤買家群，以及產業盈利稅（RPGT）生效的時間節點。

步驟 5 下訂之前

- ☐ **索取最新樓書、戶型圖與買賣合約草案**
仔細核對官方平面圖尺寸、交房附送設備清單，以及買賣合約（SPA）草案中的重要法律條款。
- ☐ **書面確認預訂費退款條款**
獲取明確的書面確認，釐清若銀行貸款申請不幸遭拒時，預訂費是否能全額退還或扣除多少手續費。
- ☐ **瞭解貸款邊際額度與審批時間線**
確認各家銀行的審批處理週期、最高貸款百分比（如 90%）以及所需準備的收入證明文件。
- ☐ **讓 Lewis 幫你比較替代選擇後再下訂**
在簽署預訂表格前，讓 Lewis 幫您橫向對比同價位替代項目，確保所選單位性價比最高。