

马来西亚买房检查清单

为买房者与投资者打造的实用清单：覆盖预算贷款、项目比较、自住契合度、投资回报评估及下订前检查。

步骤 1 预算与贷款准备

- ☐ **确认目标买价**
将总预算设定在舒适的月供范围内，而不是盲目追求最高银行贷款额度。
- ☐ **估算每月月供**
根据最新利率计算每月房贷供款，确保长期现金流保持充裕弹性。
- ☐ **检查 CCRIS/CTOS 与现有债务承担**
提早调阅信用报告，在向银行提出申请前处理好延迟还款记录或偏高的债务比率（DSR）。
- ☐ **在订金之外准备现金缓冲**
除了约 10% 的首付外，需额外预留资金用于律师费、买卖与贷款合约印花税、估价费及初始装修。

步骤 2 项目比较

- ☐ **比较地点、价格参考、地契与户型面积**
综合衡量每平方尺单价、永久地契或租赁地契、项目总户数密度以及实际户型实用率。
- ☐ **检查发展商背景与完工时间线**
调查发展商过往项目的交房质量、声誉以及预期的空置占有（VP）交房时间。
- ☐ **确认最新配套、回扣与车位配给**
核实扣除回扣后的实际进场价、现金返还结构、免律师费优惠及分配的停车位数量。
- ☐ **进行区域研究与周边配套考察**
评估周边道路网络、公共交通便捷度、商业中心以及未来规划发展潜能。

步骤 3 自住契合度

- ☐ **检查日常通勤与生活便利度**
在高峰时段实测前往工作地点、学校、超市及医疗机构的实际上下班路线与耗时。
- ☐ **比较户型实用率、房屋朝向与楼层**
优先选择无冗长走廊浪费的实用格局、舒适采光的朝向以及噪音较低的适宜楼层。
- ☐ **在不同时段实地考察周边环境**
在工作日、周末、白天及夜晚分别实地观察周边的交通状况、社区治安、噪音与停放车辆情况。
- ☐ **评估物业管理费与生活方式契合度**
确认按平方尺计算的月度管理费与储备金比例，是否符合您实际会使用到的公用设施。

步骤 4 投资契合度

- ☐ **检查目标租客画像与租赁需求**
确认周边商业区、大学或医院是否能持续吸引高素质的上班族或学生租客群体。
- ☐ **估算租金回报率与每月持有成本**
在扣除每月物业管理费、门牌税、地税及中介费后，准确计算毛收益率与净租金回报率。
- ☐ **比较周边竞争供应与未来新楼盘**
分析方圆 3 公里内的现成出租单位数量以及未来完工的项目，评估未来的租客竞争压力。
- ☐ **规划退出策略与二手转售目标群**
明确预期的持有年限、二手房接盘买家群，以及产业盈利税（RPGT）生效的时间节点。

步骤 5 下订之前

- ☐ **索取最新楼书、户型图与买卖合同草案**
仔细核对官方平面图尺寸、交房附送设备清单，以及买卖合同（SPA）草案中的重要法律条款。
- ☐ **书面确认预订费退款条款**
获取明确的书面确认，厘清若银行贷款申请不幸遭拒时，预订费是否能全额退还或扣除多少手续费。
- ☐ **了解贷款边际额度与审批时间线**
确认各家银行的审批处理周期、最高贷款百分比（如 90%）以及所需准备的收入证明文件。
- ☐ **让 Lewis 帮你比较替代选择后再下订**
在签署预订表格前，让 Lewis 帮您横向对比同价位替代项目，确保所选单位性价比最高。