

马来西亚酒店 投资指南

一、马来西亚酒店投资简介

马来西亚地理位置优越，位于东南亚核心地带，可成为进入东盟市场和前往中东、澳、新的桥梁；经济基础稳固，经济增长前景较好；原材料资源丰富；人力资源素质较高，工资成本较低；民族关系融洽，政治动荡风险低；投资法律体系完备、与国际通行标准接轨、各行业操作流程较为规范。

马来西亚作为东南亚热门的旅游和商务目的地，酒店业发展潜力巨大。吉隆坡、槟城、兰卡威等城市吸引了大量国际游客，加上政府推动的医疗旅游、会展经济等政策，酒店投资成为外国投资者的关注焦点。

二、马来西亚酒店投资优势

1. 稳定的旅游与商务需求（吉隆坡、槟城入住率 70%+）
2. 外资友好政策（允许外国人投资酒店）
3. 低成本运营（相比新加坡、泰国，人力及管理成本较低）
4. 多元客源市场（休闲、商务、医疗、会展）
5. 政府支持（如马来西亚投资发展局 MIDA 提供税务优惠）

三、马来西亚土地和房产投资政策介绍

在马来西亚，土地事务属于土地和矿产总署管辖范畴，各州设有分支机构，可在联邦政府监督下制定本州的土地政策。根据马来西亚宪法和国家土地法，马来西亚土地可以作为私有财产受法律的保护，可自由买卖。获得土地的方式主要有两种，一种是永久拥有权 (Freehold)，可以获得永久地契 (目前此权限已很难获得)；另一种是租赁性拥有权 (Leasehold)。

相关的法律：

马来西亚的财产法由四个主要立法组成，即 1965 年《国家土地法典》（1965 年第 56 号法案）、1963 年《国家土地法典（槟榔屿和马六甲岛）法》《沙捞越土地法》及《沙巴土地条例》。

1965 年《国家土地法》只适用于马来西亚半岛，它规定了联邦政府与州政府的权限、土地用途的分类、土地所有权转移、土地的买卖、没收、划分及抵押等内容。同时，无论何种用途的土地，必须在地契注明的规定时间内开发，如有违反，国家将无条件收回土地。

四、外资投资酒店业的要求、限制

（一）有限公司的设立，及相关许可的申请

根据 EPU 外国利益收购商业单位、农业用地和工业用地，价值在 100 万令吉及以上的，必须以本地公司的名义进行登记。本地外资公司设立公司流程：

1. 向公司委员会 (SSM) 申请登记公司名称

2. 准备相关文件，向公司委员会提交注册申请
3. 公司申请审批通过后，向 EPU、MIDA，州政府、旅游局申请投资审批，及相关许可证书。

（二）马来西亚投资发展局 MIDA (Malaysian Investment Development Authority) 的要求

1. 酒店行业的外资政策

政府于 2009 年，放宽了外资对酒店行业的股权限制：

- 1) 4 星级 和 5 星级酒店： 外资持股没有限制；
- 2) 3 星级酒店： 外资持股比例最高可达 70%；
- 3) 1 星级 和 2 星级酒店： 不允许外资持股。

2. 对酒店项目的激励措施

1) 新建项目：

先锋地位 (Pioneer Status (PS))：为期五年内，享受法定收入的 70% 免征所得税；先锋期结束后，未吸收的先锋亏损允许在连续七个评估年度内结转。

投资免税额 (Investment Tax Allowance (ITA))：5 年内发生的符合条件的资本支出 (CAPEX) 的 60%，可抵销 70% 的法定收入。[适用 1-3 星级酒店](#)

2) 扩建/现代化改造/翻新项目：

5 年先锋期结束后，未吸收的先锋亏损允许在连续七个评估年度内结转。

投资免税额：5 年内发生的符合条件的资本支出 (CAPEX) 的 60%，由法定收入的 70% 抵销。

[适用 1-5 星级酒店](#)（酒店项目而言，公司只可就所有三轮再投资申请 ITA）

（三）经济规划部门 EPU (Economic Planning Unit) 的要求

在马来西亚购买房产时，非公民和外国组织应注意并遵守以下要求：

- 1) NLC（土地法）下的收购批准；
- 2) 国家当局确定的最低房产购买价格和房产类型；
- 3) EPU 发布的《物业收购指南》。

1. 自 2014 年 3 月 1 日起，非公民或外国公司出现以下情况须事先获得 EPU 的批准：

- 1) 直接收购价格超过 2000 万令吉的房产，并且收购将导致土著利益和/或政府机构持有的财产的所有权被稀释；
- 2) 非土著利益通过股份间接收购房产，导致土著利益和/或政府机构拥有的公司控制权发生变化，房产占其总资产的 50% 以上，并且其房产价值超过 2000 万令吉。

2. EPU 对外国公司在马来西亚收购房产施加的限制：

例如：外国公司必须有至少 30% 的土著权益股份，且外资持有的本地公司实收资本至少 25

万令吉。

3. 非公民和外国公司在马来西亚不得进行收购以下房产，例如：

- 1) 每单位的房产价值低于 RM100 万；
- 2) 由国家当局确定的低成本和中低成本类别下的住宅单元；
- 3) 在马来保留地上建造的房产；
- 4) 由国家当局确定的任何房地产开发项目中分配给土著权益的房产。

(四) 外资收购以下财产不需要 EPU 的批准，但属于相关部委和/或政府部门的职权范围：

1. 价值 100 万令吉及以上的商业单元的获取；
2. 价值 100 万令吉及以上，或者面积至少为五英亩的农业用地的获取，用于以下目的：
 - 1) 采用高科技或现代化技术进行商业性农业活动
 - 2) 开展农业旅游项目
 - 3) 开展农业或农业基础产业活动，用于生产出口产品
3. 价值 100 万令吉及以上的工业用地的获取；
4. 将土地房产以赠与的方式转移给外国公民，仅允许在直系亲属之间进行。

附录：

1. EPU 《物业收购指南》

<https://ekonomi.gov.my/en/resources/guidelines-and-procedures/guideline-acquisition-properties>

2. MIDA 《服务业投资指南》

<https://www.mida.gov.my>

3. 《国家土地法典》

<https://www.jkptg.gov.my/my/>

4. 《公司法》

<https://www.ssm.com.my/Pages/Home.aspx>

5. 住房和地方政府部

<https://www.kpkt.gov.my/>

6. 马来西亚酒店协会

<https://www.hotels.org.my/>

7. 马来西亚旅游、艺术和文化部

<https://motac.gov.my/>