

# 马来西亚酒店投资指南



Malaysia Hotel Investment Guide

2025 - POL - 15x1



## 目录

## CONTENTS

- 一 投资简介
- 二 投资优势
- 三 土地和房产投资政策介绍
- 四 外资投资酒店业的要求、限制
- 五 外资购买酒店的收购流程
- 六 相关法律法规及网站



## 一、投资简介

### 地理位置

马来西亚地处东南亚核心，是连接东盟、中东及澳新的战略枢纽，优越的地理位置吸引了大量国际投资与游客。作为区域交通枢纽，其便利的经贸往来为酒店业拓展业务和提升国际影响力提供了优势。

### 经济基础

马来西亚经济增长强劲，资源丰富，人力成本低且素质高，加之政治稳定、民族和谐，为酒店业奠定坚实基础。

其完善的法律体系与国际标准接轨，规范的操作流程保障投资者权益，降低风险，增强投资吸引力。

### 旅游需求

马来西亚热门旅游城市（如吉隆坡、槟城、兰卡威）吸引众多国际游客，政府力推医疗旅游和会展经济，带动旺盛酒店需求，市场潜力巨大。

丰富的旅游资源与利好政策促进旅游业多元化，为酒店业提供稳定客源，使其成为外资关注焦点。

## 二、投资优势

### 01

#### 稳定的旅游与商务需求

吉隆坡、槟城酒店入住率超70%，受益于多元客源（休闲/商务/医疗/会展）

这种多元化客源结构使酒店在不同季节和经济环境下保持高入住率，降低经营风险。

### 02

#### 外资友好政策

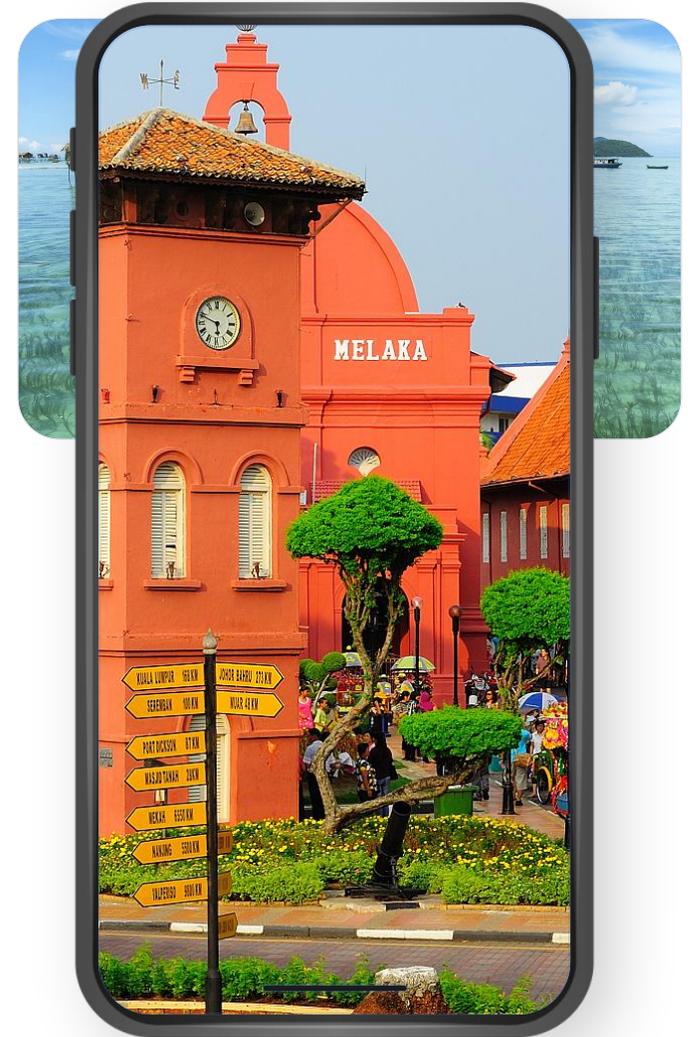
马来西亚允许外国人投资酒店，MIDA等机构提供税务优惠，简化审批流程，投资环境友好。

这些政策吸引大量外资进入，推动酒店业国际化发展。

### 03

#### 低成本运营

较新、泰成本更低，回报更高，价格优势显著，更易吸引客源并扩大市场份额。



# 三、土地和房产投资政策

## (一) 土地政策



### 01 土地所有权

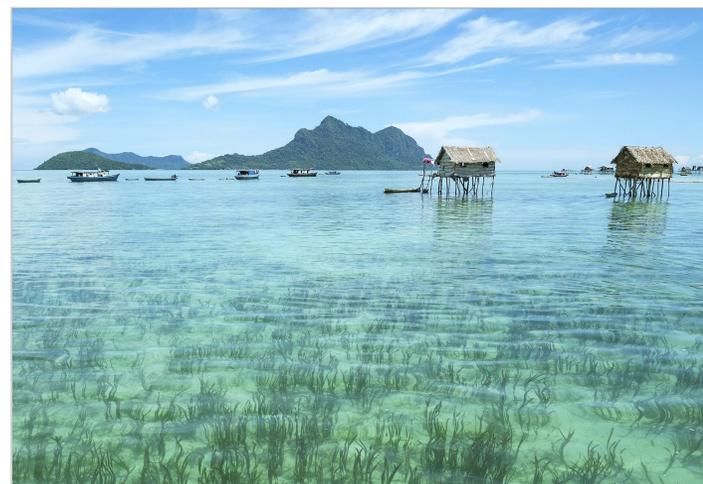
马来西亚土地可作为私有财产，分为永久拥有权 (Freehold) 和租赁性拥有权 (Leasehold)，满足不同投资者需求。

不同的土地所有权形式，为投资者提供了灵活的选择，可根据自身投资计划和预算进行选择。

### 02 法律依据

由《国家土地法典》等四部法律规范，规定土地用途分类、所有权转移等，土地开发需在规定时间内完成。

严格的法律规范，确保土地交易和开发的合法性，保护投资者和土地所有者的权益。

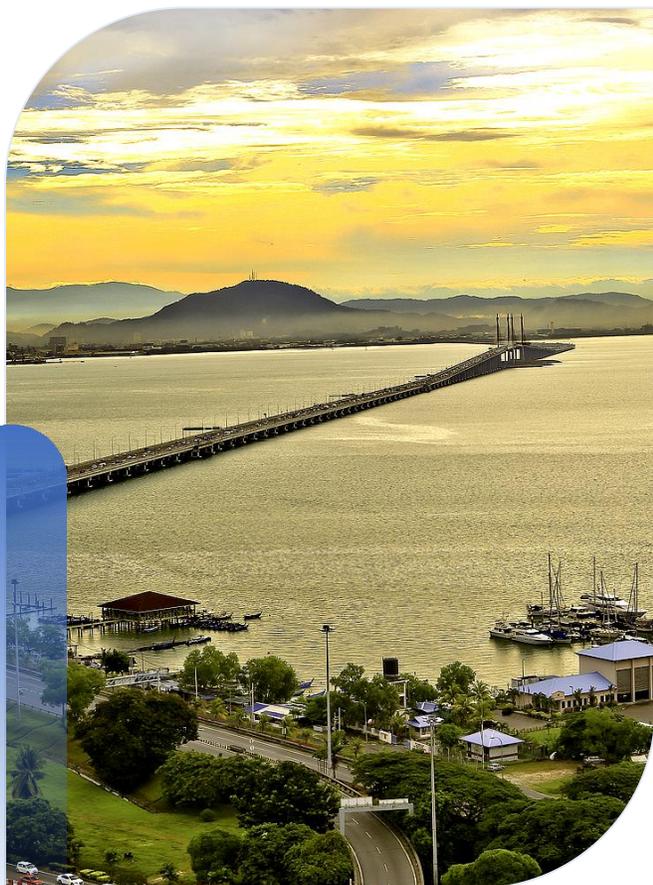


### 03 土地获取

通过购买获得土地，需符合相关法律要求，土地事务由土地和矿产总署及各州分支机构管理。

规范的土地获取流程，保障土地交易的透明性和公正性，避免土地纠纷和违规操作。

## (二) 外资购房政策



### 政策目的

马来西亚房地产市场因其稳定的经济环境、相对较低的房价及对外资的开放政策，一直吸引全球投资者。然而，为了维护国家利益、市场稳定及保障土著群体（Bumiputera）权益，政府对外国投资者购置房地产设立了一系列法律法规和审批制度，以在引入外资与本地经济发展之间取得平衡。

### EPU《物业购置指南》出台

为加强监管，马来西亚经济规划部门（Economic Planning Unit, EPU）于2014年推出《物业购置指南》（Guideline on the Acquisition of Properties），并在2022年进行更新。该指南明确了本地及外国投资者在房地产交易中的要求、限制及审批程序，以确保外资流入不会对本地市场产生负面影响

### 审批部门

州级审批：土地局（Land Office）初审产权合法性

联邦审核：经济规划司（EPU）终审外资资格

特殊项目：涉及战略区域需国家安全委员会备案



# 1) 外资购房要求、限制

## 01 购房限制



非公民或外国公司出现以下情况须先获得EPU的批准:

- a) 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房产的所有权被稀释； 以及
- b) 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。

## 02 购置要求



对01两种交易， EPU施加了以下限制:

- a) 外资公司至少30%的股权必须由土著持有；
- b) 外国利益拥有的本地公司实缴资本至少25万令吉；
- c) 本地利益拥有的本地公司实缴资本至少10万令吉；
- d) 购置的房地产必须登记在本地公司名下。

## 2) 外资购房要求、限制

### 03 禁止收购的房产



非公民和外国公司在马来西亚**不得进行收购**以下房产：

- a) 每单位的房产价值低于 RM100万；
- b) 低成本和中低成本类别下的住宅单位；
- c) 在马来保留地上建造的房产；
- d) 任何房地产开发项目中分配给土著权益的房产。

### 04 需州政府的审批



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。

## 四、外资投资酒店业的要求、限制

### (一) 公司的设立, 及相关许可的申请

在马来西亚设立本地公司流程:



#### 1、申请公司名称

向公司委员会(SSM)  
申请登记公司名称



#### 2、提交注册申请

准备相关文件后,  
向公司委员会提交注册申请



#### 3、多部门审批申请

公司申请审批通过后,

向EPU获得外资购房批准;

向MIDA获取外资投资批准及税收优惠;

向地方政府申请酒店运营执、消防安全认证;

向MOTAC (旅游部门) 申请酒店住宿业务执照, 星级评定等 相关部门的审批, 及相关许可证书申请。

## (二) 马来西亚投资发展局 (MIDA) 对外资投资酒店业的限制及激励措施



### 1、政府于2009年，放宽了酒店行业的股权限制。

- A. 4星级和5星级酒店： 外资持股没有限制;
- B. 3星级酒店： 外资持股最高可达70%;
- C. 1星级和2星级酒店： 不允许外资持股

### 2、对酒店项目的税收激励

#### A) 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。

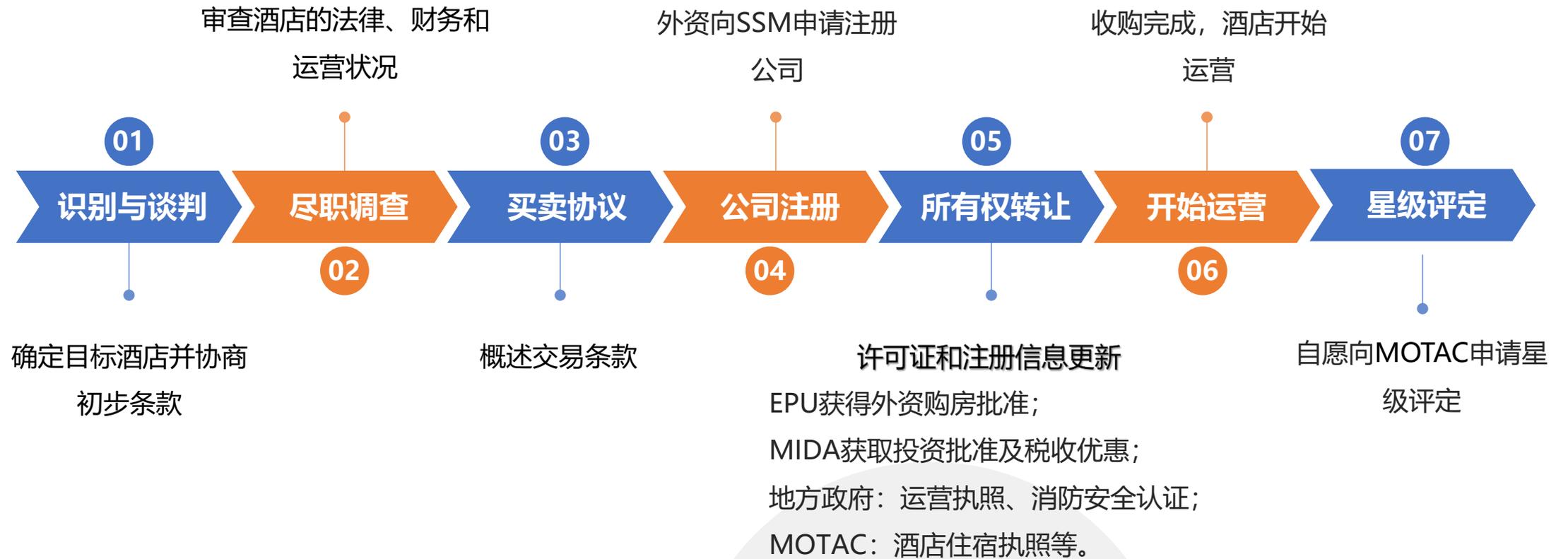
#### B) 扩建/现代化改造/翻新项目：

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。

对于酒店项目，公司进行再投资申请ITA (仅限三轮)。

## 五、外资购买酒店的收购流程



## 六、相关法律法规及网站

### EPU

#### 《物业收购指南》

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

### MIDA

#### 《服务业投资指南》

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

#### 《国家土地法典》

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

### SSM 《公司法》

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

### 马来西亚

#### 住房和城乡建设部

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

#### 马来西亚酒店协会

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

### 马来西亚

#### 旅游、艺术和文化部

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



# 感谢观看



如需了解具体详情，请联系本司

本司提供全方位服务