



按照柬埔寨法律规定，外国人只能购买两层以上的房屋，不能直接购买土地。

柬埔寨的土地升值潜力较大，像金边市区内的地，在十年内升值3-10倍是比较正常的事情，投资的潜力还是比较大的。

外国人要购买柬埔寨的土地，一般有以下几个办法。

第一就是找柬埔寨籍人或者公司机构代持，找个人代持，这个风险比较大，主要建立在双方信任基础上，因为土地所有权在代持人手里。

如果是机构代持，风险相对会小一点，但是会有一些管理费用，另外机构代持

法律手续也不一定完善。

第二个就是加入柬埔寨国籍购买土地。目前可以通过投资入籍和结婚入籍两种方式。

投资入籍需要在柬埔寨投资超过40万美金以上，结婚入籍需要跟柬埔寨国籍人结婚五年以上，可以申请入籍，入籍的话实际也要花不少费用。

第三个就是成立合资公司购买土地，但是合资公司必须柬埔寨人占51%以上的股份。实际上来说，还是存在一定的风险。

最后一个只能通过长期租赁来获得土地，但是租赁的土地，每年需要缴纳10%的税费，另外在后期开发投入上，需要地主来配合，所以也比较麻烦。