

星期二 | 买房知识

首购族买 RM300k / RM400k / RM500k 的房子， 到底要准备多少钱？

Miri / Sarawak First-Home Buyer Cash Guide 2026

RM300k 建议准备 RM39k - RM45k	RM400k 建议准备 RM52k - RM60k	RM500k 建议准备 RM65k - RM75k
--	--	--

核心公式：10% 首期 + 约 3%-5% 交易缓冲金

这不是“最低到不能再低”的数字，而是给首购族一个比较安全、不会签了 SPA 才发现现金不够的预算范围。

适用假设：马来西亚公民、购买首间住宅、房价不超过 RM500,000、90% 房贷、SPA 于 2026-01-01 至 2027-12-31 签署。实际资格与收费须以律师、银行及 LHDN 最终确认为准。

1 | 一张表先看懂：你要准备多少现金？

以 90% 房贷为例；适用于做预算，不等于律师或银行正式 quotation。

房价	10% 首期	90% 房贷	建议交易缓冲金	建议总现金
RM300,000	RM30,000	RM270,000	RM9,000 - RM15,000	RM39,000 - RM45,000
RM400,000	RM40,000	RM360,000	RM12,000 - RM20,000	RM52,000 - RM60,000
RM500,000	RM50,000	RM450,000	RM15,000 - RM25,000	RM65,000 - RM75,000

为什么还要多留 3%-5%？

- 律师专业费：Sarawak 有自己的 Advocates’ Remuneration Rules，不应直接套用西马网站的计算器。
- Valuation / 估价费：尤其是 subsale 房产，银行可能需要正式估价。
- Disbursements：例如 land search、registration、印刷、交通、查册及其他文件支出。
- SST（如适用）及银行相关文件费用。
- MRTA / MLTA / Takaful：有些银行可纳入融资，有些买家会选择现金支付。
- Apportionment / 调整款：例如 quit rent、assessment、maintenance 等按交割日进行分摊。

重点：RM400k 的房子，10% 首期是 RM40k，但“手上刚好只有 RM40k”并不安全。签约前最好把首期和交易费用分开计算。

快速预算方式

如果你只是刚开始看房，可以先用：

房价 × 13% 至 15% ≈ 建议准备现金

这比只算 10% 首期更接近实际买房体验。若银行提供更高融资、开发商承担部分费用，实际现金可能降低；反之也可能提高。

2 | 2026 首购族最大的优势：Stamp Duty 100% 豁免

Budget 2026 已把首间住宅印花税优惠延长至 2027 年底。

马来西亚财政部 Budget 2026 Appendix 15 提出：符合条件的马来西亚公民购买价值不超过 RM500,000 的首间住宅，可享受以下 100% stamp duty exemption：

- Instrument of Transfer（转让文件 / 常被称为 MOT 相关印花税）
- Loan Agreement（贷款协议印花税）

有效期：Sale and Purchase Agreement（SPA）于 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日期间签署。

如果没有豁免，大约会是多少钱？

房价	一般转让印花税*	90% Loan 印花税*	示例节省
RM300,000	RM5,000	RM1,350	RM6,350
RM400,000	RM7,000	RM1,800	RM8,800
RM500,000	RM9,000	RM2,250	RM11,250

*示例按一般住宅转让印花税阶梯及住宅贷款 0.5% 的常见法定计算方式示意。实际评税及豁免资格由 LHDN / 律师最终确认。

这不代表“买房没有其他费用”

Stamp Duty 豁免可以省下一笔很可观的现金，但律师专业费、估价费、disbursements、SST、保险/takaful 等并不会因为这项豁免自动全部消失。

RM500k 首购族的示例 stamp duty 节省可达约 RM11,250；但仍建议准备 RM65k-RM75k 的整体现金预算，而不是只准备 RM50k 首期。

3 | Miri / Sarawak 买家要注意：律师费规则不同

Sarawak 有独立的 Advocates’ Remuneration Rules。

很多网上的 “Malaysia legal fee calculator” 实际上是按照西马律师收费规则设计。Miri 属于 Sarawak，买家应参考 Sarawak 的 Advocates’ Remuneration Rules，并向本地律师取得正式 quotation。

Sarawak 2022 First Schedule：基本 scale（节选）

金额区间	Scale
首 RM10,000	2.50%
接下来 RM40,000	1.00%
接下来 RM50,000	0.90%
接下来 RM200,000	0.80%
接下来 RM400,000	0.70%

以 full scale 作为参考，房价大约对应：

房价	Full-scale 参考值*
RM300,000	约 RM2,700
RM400,000	约 RM3,400
RM500,000	约 RM4,100

*这只是 First Schedule 的数学参考，并不是买家最终律师账单。

为什么不能直接把 RM2,700 当成“全部律师费”？

- 2018 rules 对 subsale purchaser、SPA / transfer 的收费比例有具体规定。
- 融资文件可能产生额外的 scale-based professional fee；是否由同一律师、代表 Chargor 还是 Chargee，会影响收费结构。
- 还可能有 disbursements、额外文件、SST、登记及银行要求的文件费用。

所以这篇文章刻意用 “3%-5% 交易缓冲金” 做预算，而不是告诉读者一个看起来很精确、实际上可能不适用的律师费总数。

4 | 首购族签 Booking 前，先做这 5 件事

买房最危险的不是“供不起”，而是现金流算错。

01	先做 Loan Eligibility 先知道银行大约愿意借多少，再决定房价范围。不要看到喜欢的屋才开始问贷款。
02	把首期和交易费分开 首期不是全部现金成本。至少另外预留约 3%-5% 作为交易缓冲。
03	确认 First-Home Stamp Duty 资格 尤其要确认过去有没有住宅持有记录、房产类型是否符合，以及 SPA 日期。
04	向 Sarawak 律师拿书面 quotation 要求列出 professional fee、disbursement、SST 及可能的 financing documents。
05	不要把所有存款清空 完成买房后仍会有搬家、维修、家具及紧急资金需求。保留现金比“刚刚好够买”更重要。

一句话记住

RM300k → RM39k-RM45k
RM400k → RM52k-RM60k
RM500k → RM65k-RM75k

想知道自己的收入可以买多少价位的房子？先算 Loan Eligibility + Cash Budget，再开始找房，会更有效率。

Miri Property Hunter | miripropertyhunter.com

资料来源与免责声明

Information checked for this guide as at 10 September 2026.

主要资料来源

Malaysia Ministry of Finance - Budget 2026, Tax Measures, Appendix 15

Extension of Stamp Duty Exemption for the Purchase of First Residential Home. SPA effective period: 1 Jan 2026 - 31 Dec 2027.

The Advocates Association of Sarawak / Sarawak Government Gazette

Advocates' Remuneration (Amendment) Rules 2022 - First Schedule scale.

The Advocates Association of Sarawak / Sarawak Government Gazette

Advocates' Remuneration (Amendment) Rules 2018 - rules governing sale, purchase, subsale and financing-related remuneration.

Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia (LHDN / HASiL)

Stamp duty is imposed on instruments under the Stamp Act 1949; final assessment and exemption administration rests with the relevant authority.

免责声明

本指南仅用于一般买房教育与初步预算，不构成法律、税务、贷款或财务建议。房贷 margin、估价、律师收费、SST、disbursements、保险 / takaful、土地与房产类别、银行政策及首购优惠资格均可能因个案而异。签署 Booking Form、SPA 或 Loan Agreement 前，请向 Sarawak 执业律师、银行及相关政府部门取得个案确认。

Editorial note for Miri Property Hunter: 这份指南采用“预算区间”而非假装精确到每一令吉，目的是让首购族在看房前先建立正确的现金观念。