

中国投资者在土耳其 购买房地产实务指南

Practical Guide to Buying Real Estate in Türkiye for Chinese Investors

准备在土耳其买房？先别急着付款。

本指南面向计划在土耳其购买住宅、商业地产或其他房地产的中国投资者。

本指南将帮助您了解：

- 01** 中国买家购买房产前应确认什么？
- 02** 如何检查产权、债务和项目风险？
- 03** 购买期房或新房要特别注意什么？
- 04** 如何安排合同、定金和从中国付款？
- 05** 从付款到取得Tapu，交易如何完成？

中国买家可以买什么？

Can Chinese Investors Buy Property in Türkiye?

中国公民可以在土耳其购买房产。

不同国籍的外国买方在具体取得条件和手续上可能存在差异，因此在签署合同或支付款项前，应确认适用于中国买方及拟购买房产的具体要求。

外国买方还受到一些一般性限制

01 · 全国面积限制

外国自然人在土耳其全国范围内取得的房地产总面积，一般不得超过**30公顷**。

02 · 地区比例限制

外国自然人取得的房地产总面积，不得超过相关区（ilçe）私人土地面积的**10%**。

03 · 军事及安全区域

位于军事禁区的房地产不得由外国自然人取得；特定安全区域的房地产取得还可能受到特别条件或许可要求。

04 · 购买未开发土地

外国自然人购买无建筑物的土地时，应按照适用规定在规定期限内提交相关开发项目并办理所需审批。

重点不是“外国人能不能买”

真正应该在付款前确认的是：

这个中国买方，能不能购买这一套具体房产？

产权类型、房产位置、土地性质及买方国籍，都可能影响交易。

付款前，先检查房产

Legal Due Diligence Before Payment

漂亮的样板间、销售手册或房产中介提供的信息，不能代替法律审查。在支付大额定金或房款前，应确认房产的法律状态。

01 · 谁是真正的产权人？

核对土地登记记录，确认卖方是否有权出售该房产。

02 · 房产上有没有负担？

抵押权、查封、禁售或其他限制、第三方权利及其他登记负担。

03 · 房产信息是否一致？

Tapu（土耳其产权证）信息、地址及独立单元、项目及建筑情况，与实际购买的房产一致。

04 · 房产价值是否合理？

非入籍目的的外国人购房，一般不再强制要求估价报告；入籍购房仍须取得。

“值多少钱”与“能不能安全购买”是两个不同的问题。

估价报告不能代替产权、登记负担、项目及合同的法律审查。

05 · 谁在收钱？

收款人是谁？

收款账户与卖方是什么关系？

付款用途是否写清楚？

付款能否通过银行记录证明？

独立法律审查保护的不只是买方

清晰的产权和交易文件，也有助于房地产中介及合作机构更顺利地完成交易。

现房、新房和期房：产权状态可能不同

Property & Project Risks

在土耳其购买房地产时，不能只看项目名称和房屋外观。**Tapu** 是土耳其房地产产权登记文件，但 Tapu 上的产权类型和登记状态也需要检查。

Kat İrtifakı

分户地役权

建筑完工前为未来独立单元设立的权利，较接近“完工前”的产权阶段。

Kat Mülkiyeti

分户产权

建筑完成并符合相关条件后，对独立单元建立的正式分户所有权。

İskan

建筑使用许可证

建筑是否已取得依法投入使用所需的许可
(occupancy permit)。

购买新房或项目房产时，应同时检查产权登记、建筑许可和实际项目状态。

购买期房时尤其要注意

房屋尚未完成时，买方承担更多项目和交付风险。付款前应检查：

土地及产权状态

开发商或卖方身份

建筑及项目许可

交付日期

付款进度

延迟或不能交付时的处理

预售合同不是普通收据

涉及未来房地产转让的房地产买卖承诺合同（taşınmaz satış vaadi sözleşmesi）必须依法由公证人以正式形式订立。

未依法由公证人以正式形式订立的房地产买卖承诺合同无效。

因此，在为尚未完成或尚未过户的房产支付大额款项前，应先确认合同形式及其法律效力。

定金、合同和从中国付款

Protect the Money Before the Transfer

01 · 支付定金前先写清退款条件

卖方不能过户怎么办？法律审查发现问题怎么办？交易无法完成时定金是否退还？违约责任及其他费用由谁承担？不要只依赖口头承诺或一句“定金不可退”。

02 · 从中国付款：先考虑资金路径

中国对个人购汇及境外资金用途存在外汇管理规定，**个人年度购汇额度通常不能用于境外购买房地产**。涉及中国外汇规定的问题，应咨询中国境内具有相关资格的专业人士。

从土耳其交易角度，付款来源和路径应尽可能：

合法

可追踪

可证明

与交易文件一致

03 · 外国买方需要注意 DAB

DAB (Döviz Alım Belgesi) 是证明相关外币按照规定兑换的外汇购买证明。外国自然人购买房地产时，购房相关外币原则上需要通过土耳其银行按照规定兑换。

在 Tapu 过户前，需要向土地登记机构提交相关 DAB 信息。DAB 上记载的土耳其里拉金额将作为产权交易中申报价格的重要依据。

因此，在把购房款转入土耳其之前，就应确认：付款账户、银行路径、外汇兑换及 DAB 流程。

04 · 新房可能适用 VAT 豁免

符合条件的外国买方购买开发商首次交付的住宅或商业物业时，可能享受 VAT（增值税）豁免。该优惠具有严格条件，包括买方资格、外汇付款要求以及**三年持有期**等。

是否符合 VAT 豁免，应在签约和付款前确认，而不是在交易完成后再处理。

从付款到 Tapu：交易如何完成？

The Purchase Process

具体交易会因房产和买方情况而不同，但通常应关注以下步骤：

1 法律审查

检查产权人、Tapu、抵押、查封、限制、项目及其他法律风险。

2 房地产估价（如适用）

以入籍为目的的购房须按规定取得估价文件；其他情况下按需要安排。

3 安排付款与 DAB

通过可证明的银行路径处理购房款，并完成所需的外汇兑换及 DAB 程序。

4 办理 DASK（强制地震保险）

自2026年9月5日起，产权转让时需要确认以新买方名义存在有效的强制地震保险。卖方原有保单不再随房产自动转给新买方。

5 Tapu 过户

产权最终通过土地登记系统完成转让。一般产权登记费按申报交易价值计算：**买方 2%，卖方 2%**。交易双方应提前明确费用承担安排。

买方一定要亲自来土耳其吗？不一定。

符合要求时，买方可以通过授权委托书（Power of Attorney / POA）授权他人在土耳其办理相关手续。自中国加入《海牙认证公约》后，符合条件的文件可以通过 Apostille（附加证明书）办理认证，并按要求完成土耳其语翻译等手续。

如果买方亲自办理 Tapu 但不懂土耳其语，需要由符合要求的宣誓翻译在交易过程中提供翻译。

买房 ≠ 自动获得居留或国籍

Property, Residence & Citizenship Are Different

购买房地产、取得居留许可和申请土耳其国籍，是三个不同的法律问题。

购买房产

买方按照土耳其房地产法律完成产权取得。

居留许可

拥有房产并不等于自动获得居留许可。相关申请仍需满足申请时有效的移民法规和条件。不应仅因为有人说“买房就有居留”而作出投资决定。

土耳其国籍

符合特定投资条件的房产，可在满足法律要求时用于投资入籍申请。**并非购买任何房产都可以申请国籍。**房产资格、金额、付款、登记及持有要求需单独审查。

有关投资入籍，请参阅 **TERCAN LEGAL 中国客户指南系列 · 04 《土耳其投资入籍实务指南》**。

签约或付款前的最后检查

- 买方取得资格是否确认？
- 合同形式是否正确？
- 产权和登记负担是否检查？
- 付款路径和 DAB 是否安排？
- 项目及许可是否检查？
- 居留或国籍目标是否单独核实？

先确认，再付款。

TERCAN LEGAL

Supporting Chinese Property Buyers in Türkiye

TERCAN LEGAL 位于伊斯坦布尔，为国际投资者及企业提供土耳其房地产及跨境法律服务。

购买前法律审查

- 产权及 Tapu 审查
- 抵押、查封及其他登记负担检查
- 卖方及交易文件审查
- 项目及相关法律风险评估

合同与交易支持

- 定金及购房合同审查
- 房地产买卖承诺合同
- 付款结构及 DAB 相关法律问题
- 产权过户法律支持
- 授权委托书及远程交易安排

新房、项目与外国投资者

- 新建及期房项目风险
- 外国买方的取得条件
- VAT 豁免相关法律条件
- 房地产与居留 / 投资入籍的法律关系

独立的法律审查

独立的法律审查有助于保护买方，并使交易更顺利地完成。

TERCAN LEGAL 在土耳其房地产交易中为买方提供独立的法律支持。

联系 TERCAN LEGAL

Istanbul, Türkiye

Website: tercanlegal.com

Email: info@tercanlegal.com

WeChat: ImmigrationLawFirmTR

可提供中文书面资料；具体案件的日常沟通语言将在委托前确认。