

## 海外置產王 / 舊金山房產 台灣人愛

海外房地產是不少投資人的選項，而在東協海外房地產退燒後，歐美房地產受惠穩定政經發展，再度受到投資人關注，其中又以美西舊金山、洛杉磯是台灣投資人偏愛區域。大師房屋表示，美國房市近年穩定上揚，且交易公開透明，政府對於外國人購置房產也無特別限制，成為海外房地產最穩定投資區域之一。

大師房屋董事長陳建慶表示，近年海外不動產熱潮有所退燒，相較於不少國家以對外資增印花稅、限貸、限購等手段抑制房市過熱，美國交易資訊透明、對外資設限極少、轉手容易，仍是海外最穩健的市場。

以大師房屋代理七國、16個城市房產的經驗來看，美國不動產最高可占海外營收一半，九成以上客戶順利轉售出場，平均每位客戶三年有30萬美元的獲利，顯示美國房市穩定成長。

除了過去瞄準穩定收益的族群外，陳建慶也指出，開始也有台灣人對於置產類的房地產有興趣，甚至是經常往來於台美兩地的企業主，因為有自住的需求而對高端產品感到興趣。

大師房屋代理歷年最高檔的海外建案29日公開在台銷售，該案是由美國開發商Westbrook Partners與四季酒店合作，並在台灣投資人熟悉的舊金山打造出獨特的豪宅案「舊金山四季酒店私人



海外房地產是不少投資人的選項，而在東協海外房地產退燒後，歐美房地產受惠穩定政經發展，再度受到投資人關注，其中又以美西舊金山、洛杉磯是台灣投資人偏愛區域。大師房屋表示，美國房市近年穩定上揚，且交易公開透明，政府對於外國人購置房產也無特別限制，成為海外房產網路照片

### 投資小提醒

#### 優點

- 擁有美國房產可以為移民美國加分，但擁有房產不能作為申請美國永久居留權的依據
- 通常投資一套適合的學區房，可以將學區房出租，從而達到「以房養學」的目的

住宅」，每戶250萬~2,600萬美元，最貴一戶頂樓閣樓可遠眺灣區景觀、擁私人泳池，要價4,900萬美元，上看新台幣15億元。

值得一提的是，「舊金山四季酒店私人住宅」並不是複合式住宅，而是由四季酒店營運管理的純住宅大樓，並沒有酒店進駐。四季酒店在全球已有營運39個私人住宅項目，籌備中專案有四分

之三都有包含住宅項目，該案創下大師房屋歷年來代理海外建案最高檔、總價最高紀錄。

陳建慶說，近年頂級五星級飯店與豪宅結合建案，創造出新價值，該案為將經過1906年舊金山大地震未倒的十層百年歷史建築保留外觀、內裝整修為高檔住宅，旁側再建45層新大樓，規劃145戶，住宅面積約79至112坪，預計2020年完工。

該案結合新舊兩幢大廈，在建築設計上有豐富表達空間，坪效極大化，每層樓的單元數量減少、房型更多，住宅更像是訂製，而不是一個模子裡刻出來的，公設包含健身中心、酒廊酒吧和壁爐的休閒廳、私人餐廳、品酒室及戶外景觀露台，且享有四季酒店服務，標榜頂級奢華享受。

#### 缺點

- 空屋及房租拖欠的可能
- 稅款較貴，美國對房地產徵收的房屋稅比台灣高出許多

經濟日報提供



經濟日報提供