

## 海外置產王

政經穩定、交易公開透明、對外資設限較少……

# 舊金山房產 台灣人愛

記者 黃軒軒

海外房地產是不少投資人的選項，而在東亞海外房地產市場中，歐美房地產受惠穩定政經發展，再度受到投資人關注，其中又以美國舊金山、洛杉磯是台灣投資人最愛區域。大鵬房屋表示，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，成為海外房地產穩定投資區域之一。

大鵬房屋董事長陳建慶表示，近年海外不動產市場有所異議，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。

除了過去購置穩定收益的族群外，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品質產品感到興趣。

大鵬房屋代理歷年最高檔的海外建築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，上衝新台幣15億元。

該案結合新舊兩棟大廈，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，而不是一個模子裡列出來的。公設包含健身中心、酒廊酒吧和媒體的休閒廳、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。



### 投資小提醒

- 購買美國房產可以為移民加分，但海外房產不能作為申請美國永久居留權的依據。
- 高價投資一區過高的學區地，可以將學區地出售，從而達到「以房養學」的目的。

### 風險

- 拿證及轉租拖欠的可能。
- 稅務較重，美國對房地產徵收的房產稅比台灣高出許多。

<h4>經濟狀況</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 自2008年金融海嘯後，由於美國的就業市場、新創企業數量以及經濟復甦速度均慢，排富OE退場議題震盪頻繁，資金回流美國，也帶動美國不動產後市看好，獲得美國川政府支持。</li> </ul>	<h4>稅務法務</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 相關稅費大概是房價的1%，除了服務費大概是房價的4%~6%，以上主要出費力支付，需由買方支付的部分有貸款文件費、房屋保險費、產權保險費、過戶稅金、房屋估價費、託管公司服務費等等，大約為房價的1%左右。</li> </ul>	<h4>房貸模式</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 美國常見的貸款期限是30年，民眾可以根據自身還款能力，選擇五年、七年、十年、十五年、二十年、三十年等不同條件的還款年限。目前美國的房貸利率在4%至5%左右，貸款主要有兩種類型，浮動利率貸款和固定利率貸款。</li> </ul>	<h4>外國人投資規範</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 美國聯邦政府從未禁止外國人在美國購買房地產，外國人都可以在美國置產，幾乎沒有任何的限制。</li> </ul>
--	--	--	---