

## 台北樓價一年升10%

【海外樓市】近年台灣台北樓價大升，當地市民大嘆買樓難，但比起香港物業，呎價仍然低廉。曾在當地工作多年的港人陸小姐稱，當地居民人工低，租金不高，港人買樓收租回報有限，但買來炒則有一定吸引力。移民公司稱，近年接獲港人[移民台灣](#)的查詢，較數年前大升10倍。

記者：陳阮素

台灣長富地產市場研究部，最近歸納亞洲國家的樓價資料，及全球房地產指南（Global Property Guide）所做的統計調查，去年亞洲主要城市的樓價升幅當中，馬來西亞吉隆坡以17.18%居冠，菲律賓馬尼拉11.09%居次，台北排第三，升9.92%，香港樓價以7.76%排第四。據美銀美林的數據，從2008年首季至2014年首季，台北樓價六年上升91.6%。中原地產預計，今年底台灣會有市長、議員等「七合一」大型選舉，相信明年會推出有利樓市的政策，樓價或升約10%。

台北市民收入偏低，令該市成為全球最難買樓城市之一，有調查指市民用收入六成多去供樓，供足15年才能上車。但相比香港，台北樓價與香港仍有一段距離。

中原（台灣）地產高級副總經理張紹權稱，以台北車站附近約三年樓齡物業「京站」為例，建築約500方呎單位，入場費約200萬元（港元，下同）。如港人熟悉的西門町，面積相若的單位，最平約300萬元，樓齡約15至20年。如不介意樓齡20年以上的物業，約200萬至250萬元已有交易。至於最平物業何處找，萬華區是其中之一，距離捷運站約15分鐘步程，樓齡20、30年，無電梯，類似香港唐樓的公寓，150萬元甚至可買到600餘方呎單位，實用率更可達九成或以上。

值得留意是，當地物業回報不及香港高，通常只有2至2.5厘，3厘已是非常理想。在台北長駐三、四年，最近才返港工作的港人陸小姐說，她租住屬於豪宅地段的仁愛路約300方呎單位，月租才約4,300元，單位還設有迷你倉庫作貯物。

收租回報遜

炒樓有商機

她認為，港人買樓收租絕不划算，但炒樓則有商機。她認識一名業主，向發展商買入單位後，持貨兩年後沽出物業，升值近七成。惟據她觀察，近年越來越多專攻細碼戶的單幢物業興建，吉屋亦不少，港人買樓前宜仔細考察。

在香港持有物業未滿三年轉售，需支付「額外印花稅」，在台灣亦有類似稅項，名為「奢侈稅」，故地產代理一般建議買家收租兩年再考慮易手，參考中原地產提供的資料，一般升值兩成以上。另港人買台灣樓，以擁有永久使用權的物業而言，一般最少都可做到五成按揭。