

台灣租金創新高放租勝炒賣 預期加息影響樓市小心賺租蝕價

台灣一向是香港人心儀移居的地方，而當地近年樓市表現不濟，今年終於有反彈，當中以台中的樓價升幅較其他地區為高。投資台灣房地產除了要看樓價外，也要看新台幣匯價走勢，今年新台幣表現不俗，兌美元曾高見29.883，星展更預期台灣明年第三季會加息，對房地產價格有一定影響。但租金回報穩定，若趁樓價低買入，作收租用途較佳。

明報記者 龍彩霞

長富國際地產總經理鄭哲昇表示，現時準備進軍房地產的投資者，除了需要評估當地樓價增值難易度、房租回報高低這兩大投資關鍵外，務必要納入第三關鍵的匯價波動風險。投資者都留意樓價升跌，但有時忽略了「賺了樓價，賠了匯價」現象。從基本面分析，美國經濟數據持續樂觀，加上減稅政策及加息機會大等因素，美元很難一直貶值下去。鄭哲昇建議，由於預測匯價走勢很困難，較穩當的做法是，可以運用平均成本法，例如在新台幣匯價急跌時，就可以買入，把成本控制在相對較低的價位。

全台租金指數連升34 個月

除了匯價外，當然投資當地最直接是希望樓價上漲及租金上漲，全台租金近年平均上升，2017 年10 月台灣租金指數為105.02，創下自1981 年有統計以來的歷史新高，更已連續34 個月上升。

進一步觀察台灣租金增長狀況，有研究中心統計2016 年第4 季至2017 年第4 季（截至2017 年10 月底）的租金走勢，發現全台6 市（台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市）中，以台北市的租金升幅達7%最多，其次為新北市6.4%，剩下的4 市租金漲幅則為4.1%至5.5%不等。有趣的是，分析行政區和房屋類別，發現同期間台北市蛋白區（蛋黃區指市中心地段，蛋白區為圍繞蛋黃區的外圍地段）增長10.8%，而整層住宅上升7.7%最為驚人。

屋比趨勢研究中心總監陳傑鳴表示，雖然台北市蛋白區的租金升幅最高，但目前每坪月租為1294 元（新台幣·下同），仍較蛋黃區的1622 元低，在市中心租屋的負擔明顯大於市郊，因此，租屋族逐漸往台北市蛋白區或新北市第一環遷移，造成這些地區的租金升幅明顯，例如新北市第一環（蛋黃區）的租金同期上升7.3%，較新北市整體上升6.4%還多。

新屋供應增蛋白區租金跑贏舊區

另外，樓市觀察員顏博志分析，因為蛋白區不少新屋完工交屋，租金普遍較舊區高，也是造成租金升幅較明顯的原因之一。當中台北市和新北市的整層住宅租金近一年分別增長7.7%和7.1%，其餘縣市仍以套房租金增長最多，陳傑鳴觀察，主因應是許多自住買家較為觀望，以租代買，所以整層住宅需求提升。

明年6 市租金料升一成

未來全台租金仍持續看升，陳傑鳴預期至2018 年第4 季，6 市的租金漲幅可達5%至10%。當中包括今年以來，部分自住客紛紛出手買樓，全國買賣移轉宗數累計至9 月較2016 年同期增長12.1%，為19 萬宗數，而全年預估約27 萬至28 萬宗，但觀察以往全年平均交易量約37 萬宗，目前市況顯示仍有部分買家抱持觀望態度，以租代買的強勁需求仍在。惟租金升、樓價跌，但台北市、新北市每年的投資回報率仍在2%左右，加上樓價仍持續看跌，此刻買樓收租很可能會「賺到房租、賠了價差」，並且投資回報還偏低。

移民台灣Q&A

問：請問整個投資移民申請需時多久？是否包括開設公司的程序？

答：整個流程需時約3 至6 個月，600 萬元新台幣資金需準確到帳，並完成公司設立程序後，才能申請居留證明。

問：600 萬元新台幣資金投入台灣後可否調動？

答：可以，在投審會完成資金審核後，可調用於購買與公司業務有關的設備等。

問：台灣投資移民開辦公司需要繳納什麼稅項？稅率多少？

答：在台灣設立公司，每兩個月須繳納營業稅5%；公司全年度營業所得稅每年繳交一次，稅率為17%。

問：投資移民可否直接購買台灣公司或投資現有公司？

答：可以，但建議要清楚了解該公司的背景及營運狀況，以防涉及被列入黑名單的公司，影響審批時間。另外，若以申請在台居留為目的，不論購買台灣公司或投資現有公司，都須取得該公司的經營權。

問：在台置業需支付哪些相關費用？

答：基本上和在港置業相若，需繳付4 種稅項：印花稅、買賣契稅、房屋稅、地價稅；如果請中介代辦，服務費用在不同地區有差異，費用包括不動產登記規費（土地和房屋個別計算）、地政士費用、中介服務費。依賣方為自然人及法人，亦有可能產生土地增值稅、財產交易所得稅、營業所得稅、營業稅、奢侈稅等。

問：外國人可否在台灣申請貸款？

答：尚未取得台灣外僑居留證的外國自然人（包括華僑）及未在台灣設立登記的外國法人，銀行無法承做按揭。

問：除了投資外，可否以「技術移民」方式到台灣居留？

答：具有專業技術能力，並已取得香港或澳門政府執業證書，或在學術、科學、文化、新聞、金融、保險、證券、期貨、運輸、郵政、電信、氣象或觀光專業領域有特殊成就者，都有資格申請在台居留。

問：移居台灣，投資購置不動產享有土地所有權嗎？

答：台灣購買不動產基本上皆擁有土地及房屋所有權（另有產權分離者例外）。

資料來源：www.discoverytaiwan.com.tw