

佔中做噓頭 吸港人買台樓 地產公司睇樓團落重本

香港樓價長升長有，繼早前港人掀起買日本樓熱潮，台灣樓亦成港人投資「磚頭」的新目標。有駐台的香港房地產公司指，最近新推出的新北市別墅，有七成單位被香港豪客搶走，更有不少投資講座借「後佔領」移民意欲增來做噓頭，吸引港人**移民台灣**置業。不少台灣地產商亦來港大搞展銷會、睇樓團，兼送機票住宿優惠吸港客。但有業內人士透露，台灣樓的地權分布複雜、舊樓舊建危機四伏，港人買台灣物業隨時遇到陷阱，損手收場。

記者 劉愛婷 勞顯亮

從事市務工作的陳先生因有親戚在台南，常到台灣旅行，計畫在今年到台南置業，「覺得樓價比香港抵好多，在台南一千多呎約十多年樓齡的單位，只需港幣約一百萬元。當買個保險，等退休之後在香港以外有個選擇，因為不知道將來香港會發生甚麼事。」他更說身邊有不少朋友，亦有同樣的想法，所以會在農曆新年後與朋友組團去台灣睇樓。

一百萬可買千呎單位

不過陳先生坦言，未必能適應台灣的生活，亦無意移民到當地工作，「我有親戚在台灣，我有權拿台灣身分證，當地醫療制度亦比香港好，但距離退休還有一段時間，無意移民。」他亦認為台南租務市場並不活躍，買樓只為度假，不會當投資放租，「除了台北之外，台灣的租金回報都很低，亦很難租出去。」

已移民台中多年的港人霍志明，現為台灣一本體育雜誌的總編輯，他亦常在網誌上分享台灣置業心得，更有地產中介邀請他回港，做台灣置業講座的嘉賓，「不少人因為香港樓價被炒到瘋狂，看不到民主普選想移民，亦有人當作是分散風險投資。」不過他提醒，台灣投資移民門檻已經增至一千萬元新台幣（約二百四十六萬港元），但不包括買樓，台灣生活指數低，但月薪亦比香港低三至五成，移民前要三思。

新北別墅 逾半為港人買家

港人赴台買樓熱，亦蔓延至台灣豪宅市場，中原地產台北董事總經理周永輝說，最近新北市的華城特區推出七座全新別墅，主打港式設計風格，每座售二千五百萬港元，短短一周已有港人購入兩座，另有三座被港人落訂預留，「台灣別墅的售價只是香港豪宅價錢的十分一，吸引不少香港豪客到台灣買豪宅作長綫投資，農曆新年我們更將增加舉辦四至五個台灣睇樓團。」

專營港人**移民台灣**及買樓的朗峰國際執行董事劉頌熙說，佔領運動後，他接獲港人**移民台灣**的生意比平日大增七成，「這些客人都是四十歲以上的置業人士，賣掉香港物業，將資金轉投台灣樓。」

周永輝說，西門町的二百萬港元套房、淡水價值二百多萬港元的三房一廳平價樓，最受港人歡迎。劉頌熙亦指，淡水捷運綫將延長至淡海區，該區有好多新樓，具升值發展潛力，另外高雄有較多新開發樓盤，六百至七百呎的單位，百多萬港元就有交易，亦是吸引港人買樓投資的熱選。

樓市淡靜 投資期最少五年

周永輝不諱言，去年台灣樓市受反服貿運動、六都市長選舉影響大跌，「台灣的地產生意急跌一半，情況衰退沙士，更有大約四成的小型地產公司倒閉。」他直言，不少台灣發展商覷準港人買樓投資氣氛熾熱，紛紛推台灣新樓來港銷售，除了有投資講座以「佔中」作噓頭吸客，更有人夥拍地產公司密密舉辦睇樓團、新樓展銷會，「每組睇樓團都會有豪華七人車接載及專人貴賓式招待，展銷期內成功購買單位，更可獲百分之三的樓價優惠、雙人豪華三日兩夜台灣機票連住宿，足見台灣發展商落重本宣傳吸港客。」

香港投資者學會主席譚紹興說，本港二手樓市淡靜，地產經紀積極轉銷海外物業，台灣亦是港人置業熱選之一

。但他指買台灣樓亦具投資風險，例如台灣樓市不及香港活躍，二手樓交投淡靜，放盤最要少半年至一年時間，投資期最少要等五年以上，「台灣租金回報只有大約兩厘，放租亦不容易。」他又說，港人愛以香港的呎價標準到台灣買樓，但香港人口多、地方小，地積比亦小；相反，台灣地積比較香港高十倍，表面上呎價便宜，但實際上呎價已升了兩三倍。

無土地查冊 隨時購入凶宅

劉頌熙亦指，因台灣沒有土地查冊，不熟悉行情的投資者隨時購入凶宅，加上有四十年樓齡以上的台灣舊樓，雖然樓價平，但有部分是發展商偷工減料建成，「投資者不要貪舊樓便宜大件，以為抵買，好多人買了才發現是鹹水樓。」

霍志明亦提醒，赴台置業要留意部分房屋有指定到期的地權，不能傳給下一代，部分單位的僭建亦可能被即時取締。他更指，台灣十五年以上樓齡的舊樓，會開始跌價，並不會像本港王牌屋苑那樣繼續升價，政府為刺激出口亦令新台幣貶值，欲投資要考慮這些因素。

赴台買樓亦要考慮政治因素，譚紹興認為，自近年台灣局部開放予內地人赴台買樓後，台灣樓價早已急升，但明年是台灣的總統大選，若民進黨主席蔡英文當選，有機會收緊外地人買樓的政策，「台灣樓價受政治因素影響升跌的情況比香港更甚，有意投資買台灣樓的港人一定要留意台灣政局，以免得不償失。」