

打炒房逼建商出走？「山不轉路轉」業者嗅移民商機頻出國考察



大台中不動產開發商業同業公會組團赴日，參觀日本皇居旁預售屋建案工地。圖／大台中不動產公會提供

聯合報／記者趙容萱

2023-04-24 15:00

政府兩年祭出11次打炒房政策，加上缺工、營建成本增加，以及總統選舉在即、兩岸關係緊張，中部房地產業者近來興起「國外考察風」，一團69人的大型考察團剛赴日本找商機，也有人組團去馬來西亞、加拿大探路。建商直言，出國考察是為了突圍，而兩岸情勢緊張，讓業界嗅到移民購屋及投資商機，只能說山不轉只好路轉。

中部建商組大型考察團赴日本找商機

大台中不動產開發商業同業公會有1200家會員公司，在今年4月初趁國際疫情趨緩，睽違三年的國外參訪，首發團就安排到日本東京建築美學參訪，吸引69名會員報名參與，不少會員不諱言，政府打炒房，打到建築業難以喘息，出國散心之餘，也希望透過參訪尋求好的經營環境突圍，看看國外房市住宅案、商鋪的投資商機，也有業者尋找與日本建商合作推案契機。

大台中不動產開發商業同業公會表示，此行由中國信託台中區域中心副總經理張志豐協助安排，邀請日本當地不動產業者東急Livable會社解說日本房地產市場與趨勢，並由霞之關國際會計事務所稅務專家介紹投資稅務，並參訪東京之星銀行總行，了解對外國人相關的金融服務，以及參觀位於皇居旁預售屋建案、市區大型住商建案等。



大台中不動產開發商業同業公會組團赴日，參觀日本皇居旁預售屋建案。圖／大台中不動產公會提供

打炒房力道猛 建商：住安寧病房裝葉克膜

大台中不動產開發商業同業公會理事長王至亮說，會員公司長期飽受營建成本增加、缺工等問題未解，政府兩年來祭出11波打炒房政策，其中嚴打建商囤地，購地貸款降至五成，且須在18個月內動工，否則要收回貸款，讓原本惡劣的經營環境更雪上加霜，好比住進「安寧病房」重症患者，如今只能裝上「葉克膜」苟延殘喘。

王至亮舉例，央行若祭出18個月未動工即斷資金，依目前各縣市政府的行政效能，是否能在限期內核發建照尚屬未知，包括地政人員土地量測審核、重測，建築圖送都審、預審、容積移轉、開放空間獎勵等影響建照核發，會員紛紛喊救命，18個月限動令，恐擊垮多數中小型建商，盼政府加速建照核發速度，並建議放寬期限至30個月以上，較符合現況。

一名建商表示，18個月限動令不合理，舊案續借還要溯及既往，現在土地融資是銀行說了算，不僅嚴選放貸對象，地段不夠好還不見得借得到四成，且未按期動工就收回貸款，無異是「雨天收傘」，讓需要融資的建商壓力爆棚。

建商盼政府坐下來談 共商健全經營環境之策

王至亮指出，房地產業者要的是健全的經營環境，政府打炒房力道過猛，央行升息、信用管制，今天宣布，明天就實施，乃至於平均地權修例修法，沒有房地產業者溝通、座談，打得房地產業者措手不及，毫無招架之力。



國內建商面臨營建成本增加、缺工等問題未解，圖為台中的工地。記者趙容萱／攝影

王至亮認為，重點是政府打炒房打過頭，打趴房地產業者，對社會不會比較好，影響的不只龐大的相關從業人口，也會衝擊整體經濟發展，建議政府坐下來與房地產業者溝通，共商讓社會共好、共享和共善的政策。

兩岸緊張催化移民潮 建商赴馬國加拿大探路

有建商組團考察馬來西亞、加拿大。一名建商透露，兩岸關係緊張催化移民潮，也讓建商看到商機，尤其近期因總統大選在即，總統人選未來將攸關國家未來政策方向，直接影響兩岸關係，很多有錢人最近都睡不著，「擔心阿共打過來」，移民成為近期熱門話題，建商在台灣推案綁手綁腳，希望出走，找到可以大施拳腳的國度。

這名建商表示，馬來西亞近期就頻頻向台灣人招手，推出低門檻的移民計畫，他聽業者介紹，只要投資馬國指定區域的房地產就能移居馬國，條件很誘人。若以台灣建商推案水準，若能到當地買地推案，或者與當地業者合作，都是很好的商機，計畫6月赴馬國考察試水溫。

另有建商選擇組團到加拿大考察，一名建商說，主要是加拿大有很多人華人移民，語言相通，移民環境比較適合台灣人，組團考察是了解當地投資環境、法令與稅制等，盼能找到合作的契機。

台人掀起日投資熱 公寓單人套房最受青睞

日本東京不動產業者WealthPark RET取締役富康達矢說，隨著疫情解封，日本對外國人投資優惠，加上日幣貶值，吸引不少台灣人投資日本不動產，以該公司負責的2600多件投資物件為例，台灣人在去年10月出現第一波投資熱度，其中公寓單人套房因門檻最低，最受青睞。



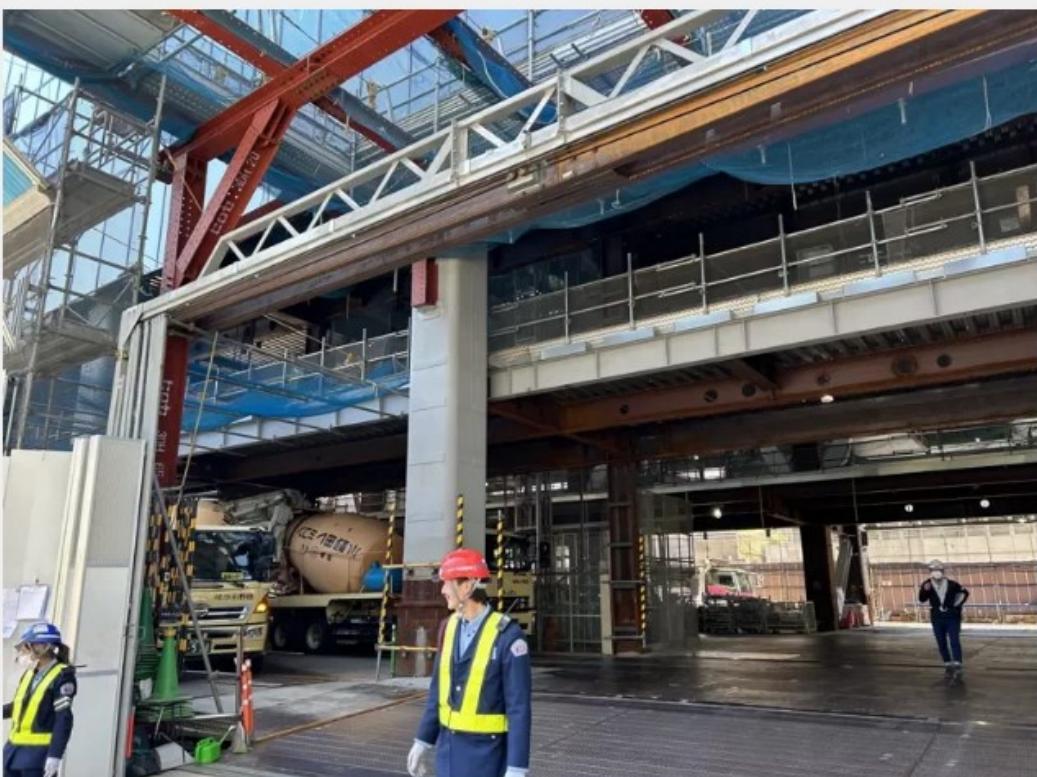
日本東京不動產業者WealthPark RET取締役富康達矢（右）率員赴台中，拜會大台中不動產公會理事長王至亮（左）。記者趙容萱／攝影

他說，今年公司加大力道在台灣舉辦多場招商說明會，因大台中不動產開發商業同業公會今年4月初組團赴日考察，因此專程到台中，拜訪大台中不動產開發商業同業公會。

富康達矢指出，目前日本不動產以東京市區及大阪為兩大熱區，大阪近期要蓋賭場、2025年大阪關西萬博會要開幕，投資日本不動產要注意是日本法規嚴格，投資前需要了解當地環境、銀行貸款成數、稅務等細節，要注意房屋租賃有管理費、修繕費用支出，是否需要代管等都要一併考量。

不動產業者：想海外置產先做足功課再下手

不動產業者說，投入日本房地產優點是日本不像台灣打房嚴重，但缺點是得重新摸索市場，且日本法令嚴格，土地開發除了要環境影響評估，甚至要納入附近居民意見，增加開發難度，生活費高、還要考量課稅、房屋維修費等問題；東南亞優點是生活費便宜，但相對政治環境不穩定，投入有一定風險，需要謹慎評估。



不動產業者說，投入日本房地產優點是日本不像台灣打房嚴重，但缺點是得重新摸索市場。
圖為日本東京的工地情況。圖／大台中不動產公會提供

德載國際不動產執行長曾意婷說，兩岸情勢緊張，加上政府打炒房，國外置產、移民成為熱門話題，尤其在平均地權修法後，不少屋主出脫台灣的房產，轉而投資海外。有退休族、也有為孩子就學投資海外，通常會鎖定匯率相對穩定、貨幣走勢相對強勢、房屋需求高（租金高）的城市置產，美國、加拿大都是詢問度高的國度。

曾意婷建議，民眾若想在海外置產，應特別注意房價及匯率、房屋持有及資本利得稅、交易安全、投資地區挑選與當地購屋法規等問題，建議購買前應做足功課，並與房產業者有充分溝通，以免衍生爭議。

來源出處：聯合報

<https://vip.udn.com/vip/story/121942/7118625>