

海外地產專欄 - 澳洲篇

澳商捷達國際地產

Pacific Realty Australia

立足澳洲 深耕台灣 放眼大陸

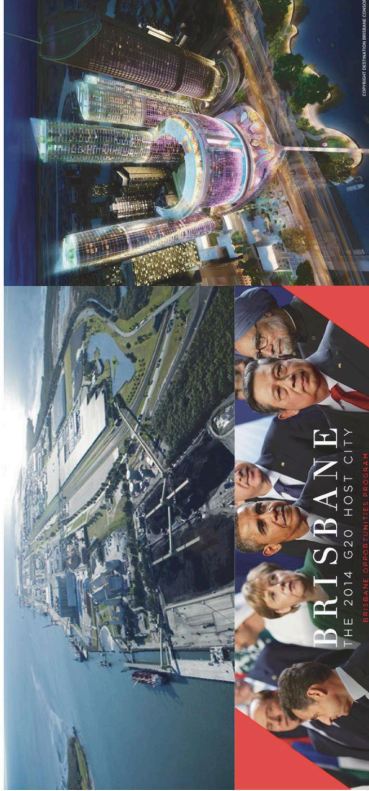
撰文：胡恆睿 圖片提供：澳商捷達國際地產 Pacific Realty

適逢國際美元走強，台幣、人民幣相繼走貶，澳幣在澳洲央行的降息影響下，呈現先衰後盛的姿態，兌台幣仍停留在 24 元左右的历史相對低點區，對投資人而言正是買進澳幣，甚至佈局澳洲房地產的大好時機，對於投資人進場有何建議和注意事項？又有哪些利多是值得投資人留意或做為選擇參考？此次我們專訪到澳商捷達國際地產 Pacific Realty 總經理林芳如 以及 台灣辦事處代表暨 國際財務規劃師 CFP 康秩維，以下是我們的專訪內容。

記者：澳洲近年建設動作頻頻，房地產市場熱絡，對於投資人而言，有哪些影響市場的重大利多？在投資時，又該如何選擇投資標的？

林芳如：澳洲的雪梨、墨爾本都已經舉辦過奧運，目前聯邦政府及昆士蘭州政府正全力支持布里斯本申請 2028 年夏季奧運，並編列逾 1,300 億澳元的預算進行各項基礎建設、商業計劃的開發，如布里斯本機場擴建案，預期將於 2020 年完工，屆時布里斯本國際機場將成為澳洲最大的國際機場，預期會是雪梨機場的三倍大，並新增至少五萬個工作機會，帶動更多的人潮移入，此外，鐵路地下化、市中心的皇后碼頭開發案、各區的商業或住宅計劃案也都正在進行中，加上全球低利率、負利率的影響，澳幣匯率也相對低點，全球資金正快速湧入澳洲，同時積極的爭取國際能見度，如 2014 年的 G20，以及 2018 年的大英國協聯邦運動會等等，都為房地產及整體澳洲經濟發展帶來正向的影響。

康秩維：澳洲的房地產市場相當透明，借用國際房地產雜誌 (Globe Property Guide) 的說辭「澳洲的房地產買賣是最近乎房地產原始應有的面貌，投資者應該於事前多做功課、搜集資訊，優先考慮房地產投資的目的和未來該如何脫手是非常重要的。」因為未來出租和轉售對象都是當地人，因此物件地點、週邊生活機能、人口分佈等等，都是左右房屋出租、轉售價格和容易與否的重要條件，而資訊透明相對也表示資訊量極大，為節省時間，可以選擇像我們這種在地的公司，提供投資人第一手的市場回饋，進而挑選合適的投資物件，滿足不同的投資需求。



澳洲昆士蘭政府為爭取 2028 夏季奧運，積極投入逾 1,300 澳元進行各項基礎建設、商業計劃並爭取國際能見度，圖為布里斯本國際機場擴建計劃、皇后碼頭及賭場商業計劃、以及甫於 2014 年在布里斯本舉辦完的全球 G20 高峰會



捷達國際地產提供公寓、別墅、豪宅、店面、商辦、土地等各式多元物件選擇，也提供買賣、出租管理、及購屋相關貸款、法令、稅務等專業諮詢協助

記者：澳洲最近似乎傳出貸款緊縮的政策，對於當地市場及海外投資人在投資和貸款上，有什麼影響？

林芳如：澳洲此次的貸款緊縮政策，主要起因於墨爾本及雪梨發現大量華人貸款文件作假，同時更追查出華人在國內私下加價賣給客戶，引起澳洲銀行、政府、開發商的高度關切。在澳洲，有銀行經理因為協助造假的文件進行貸款而被判刑 12 年，該銀行身為四大行之一，亦被撤銷海外貸款資格，同時其他的所有銀行也針對海外人士的貸款進行更嚴更的資料審查，但在澳洲如布里斯本，各項重大建設計劃仍持續進行，像是前面提到的機場擴建案，高達 52 億澳元的預算剛撥下來並開始動工，預期將帶動更多的就業機會、移民人潮、以及經濟發展，當然也會帶動房價的上漲。

康秩維：海外人士在當地的貸款因為受限於華人普遍薪資較低，較難滿足當地的貸款收入條件，在嚴格審查的狀況下的確受到部份影響，但台灣投資人卻在此時相對享有優勢，起因於台灣房貸利率低，若全額抵壓貸款過去投資，不但可以享有資金活化的好處，在澳幣相對低點的現在，除了可以降低匯兌風險，還可受惠於澳洲的購房政策，分批於交屋前進場布局低價位的澳幣匯率，如此可以在匯率、利率上同時做到套利，也可將實際投入本金降到最低，享有最大的投資資本利得效益。

記者：澳商捷達國際地產在澳洲及台灣都取得相當亮眼的成績，請問主要的優勢為何？面對中國投資人資金外移的迫切性，又有何計劃？

林芳如：謝謝所有客人對於我們的信任及支持。澳商捷達國際地產在布里斯本、黃金海岸、雪梨、墨爾本、珀斯都有營業據點或合作團隊，加上在地 20 多年的經驗和各大開發商的長期合作，提供各式公寓、別墅、店面、商辦大樓、土地等完整而多元的物件買賣或開發投資選擇，以及一條龍從購屋、出租管理、到未來轉售的完整服務，同時整合當地貸款、法律、會計稅務、移民、留遊學、旅遊等專業諮詢協助，給客人相當好的服務體驗。

四年前我們也將澳洲的物件帶進台灣，並在去年初於台灣正式成立辦事處，藉以提供更直接、便捷的服務，就在此時，我們位在中國的投資人也不斷的增加，中國一二線城市也都有許多合作團隊正在運營及當中，預計近期內，我們也將至北京、上海、廣州、深圳等地正式設立辦事處，複製台灣的经验，提供當地業務團隊最即時的資訊和訓練，更提供投資人最直接的服務和專業諮詢，我們也期待將澳洲透明、適合長期穩定持有投資的房地產資訊，帶給更多的人了解，進而帶領投資人能放心的進入澳洲房地產市場。

更多資訊請洽 澳商捷達國際地產 Pacific Realty：
台北辦事處 (02) 7707 0696, 0983 972 598
www.pacificrealty.com.au
www.pacificrealty-events.com