



# 你有所不知的杜拜

---

朱怡瑾 IRIS CHU 20210525

主講人：IRIS CHU 朱怡瑾

4年+海外房地產經驗 8年行銷經驗  
累計成交客戶50+，累計成交金額6億台幣+  
2020業績一億台幣  
2019業績3.2億台幣  
房產營業員執照

客戶範圍：台灣、杜拜、香港、上海、北京、  
澳洲、英國  
一站式客戶服務以及代租管

2017年 - 臻品海外地產行銷業務經理  
2015年 - 澳洲房產網路行銷  
2011年 - 紐約PACE ADVERTISING  
川普地產行銷



# 我們為什麼

## 應該要投資海外不動產



## 把投資海外不動產當作一個選項



1. 政府打房
2. 生育率降
3. 投報率低
4. 空屋率高



1. 政府鼓勵
2. 生育率高
3. 投報率高
4. 空屋率低

持有美金、獲取租金、買低賣高、資產配置



## 選擇海外房產該注意的事：

1. 匯款帳戶安全性

2. 選擇對的開發商/建商

3. 選擇匯差小的地方

4. 政治經濟相對穩定安全

5. 選擇有前景的地方

6. 選擇投報率高的地方

7. 區位、區位、區位

8. 個人財務風險評估

# 海外投資地產三大收益

房價增值



租金收益



匯差





20年前的台灣 今日의 杜拜

- 台灣每天一班飛機8.5小時直飛/阿聯酋航空
- 杜拜是世界十大金融城市之一，租金淨投報遠高於新加坡、香港、紐約、倫敦、巴黎
- 本公司一站式看房考察安排

杜拜地理 – 歐洲，亞洲，非洲，三大路中心。飛行四小時 – 25億人 飛行8小時 – 50



進駐杜拜的國際企業：全球500強企業，有400多間在杜拜  
白領新貴是主要居民

LinkedIn

Google



Microsoft



Bank of America  
Merrill Lynch

ASUS<sup>®</sup>

Deutsche Bank  
德意志銀行



中国工商银行

INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA

Morgan Stanley

3M



負油價免驚！杜拜房市看漲原因：經濟成長早與石油脫鉤

By 臻品責任編輯 Posted in 市場洞察 On 4月22, 2020

杜拜房地產為何不怕負油價黑天鵝？當全球產油國經濟皆飽受負油價牽連時，杜拜卻得利於1980年代發展至今的「後石油經濟」。不但經濟成長早與石油脫鉤，杜拜房市更吸納了周遭阿拉伯國家皇親貴族的避險投資量能，杜拜房地產交易量反而在遠波疫情下逆勢成長。



杜拜空中吊籠Sky Pod路網出爐！這些精華地段10年內又要漲一波了

By 臻品責任編輯 Posted in 杜拜生活 On 3月13, 2020

未來感十足的空中吊籠Sky Pod將是環遊杜拜的最新交通選擇！杜拜旅客和居民很快能夠在杜拜最繁忙的地區上空自由移動，Sky Pod不只便捷又能欣賞城市全景，該懸浮運輸系統路網也圈出了全杜拜最精華的地段。



杜拜房價「痘」起飛！買對地點漲幅7%至30%

By 臻品責任編輯 Posted in 房產新知 On 3月24, 2020

這漲幅不可能？懂買的人告訴你：不，可能！雖然杜拜房市因新冠疫情波及導致平均房價下滑，但一些黃金區段的建築相對保價，加上近期海外避險資金的挹注，房價不跌反漲。



阿聯酋防疫力道領先全球！COVID-19檢測覆蓋率輾壓各國

By 臻品責任編輯 Posted in 杜拜生活 On 3月19, 2020

COVID-19每百萬人檢測總數可視為各國防疫積極度的指標之一，指的是每百萬人口中，接受冠狀病毒檢測的總人數。根據《數據世界》統計，阿聯酋 (United Arab Emirates) 的防疫力道目前領先全球！COVID-19每百萬人檢測總數已達12738人。

## 疫情之下的杜拜

2021：

- 疫苗注射率七成！
- 房產交易來到2010年來新高
- 積極建設智慧交通
- 2020.06開放國門
- 疫情期間交易不減反增
- 部分市中心項目漲價30%、部分商業灣項目漲價8%

花300萬自備款，  
只需要收報表看帳戶入帳，  
每年可以有40-60萬的業外收益 –  
Why Not?

- 花600萬自備款，只需要收報表看帳戶入帳，每年可以有100萬以上的業外收益 – Why Not?
- 僅靠收租金，約10-12年回本，還不算增值收益!





**杜拜文化：多元、西化、友善開放**  
**杜拜消費：跟上海差不多，有大量的家樂福**



## 杜拜業主的十大權益

### Blissful living

Discover a collection of modern homes where you can indulge in a glamorous lifestyle with access to world-class amenities.

## 為何杜拜值得投資？



房產永久產權



永久居留權



沒有房產稅



房產面積無公設



免費送車位



輕鬆申請其他  
國家旅遊簽證



固定匯率  
資金自由進出



全家人可  
購買醫療保險



子女可  
就讀國際學校

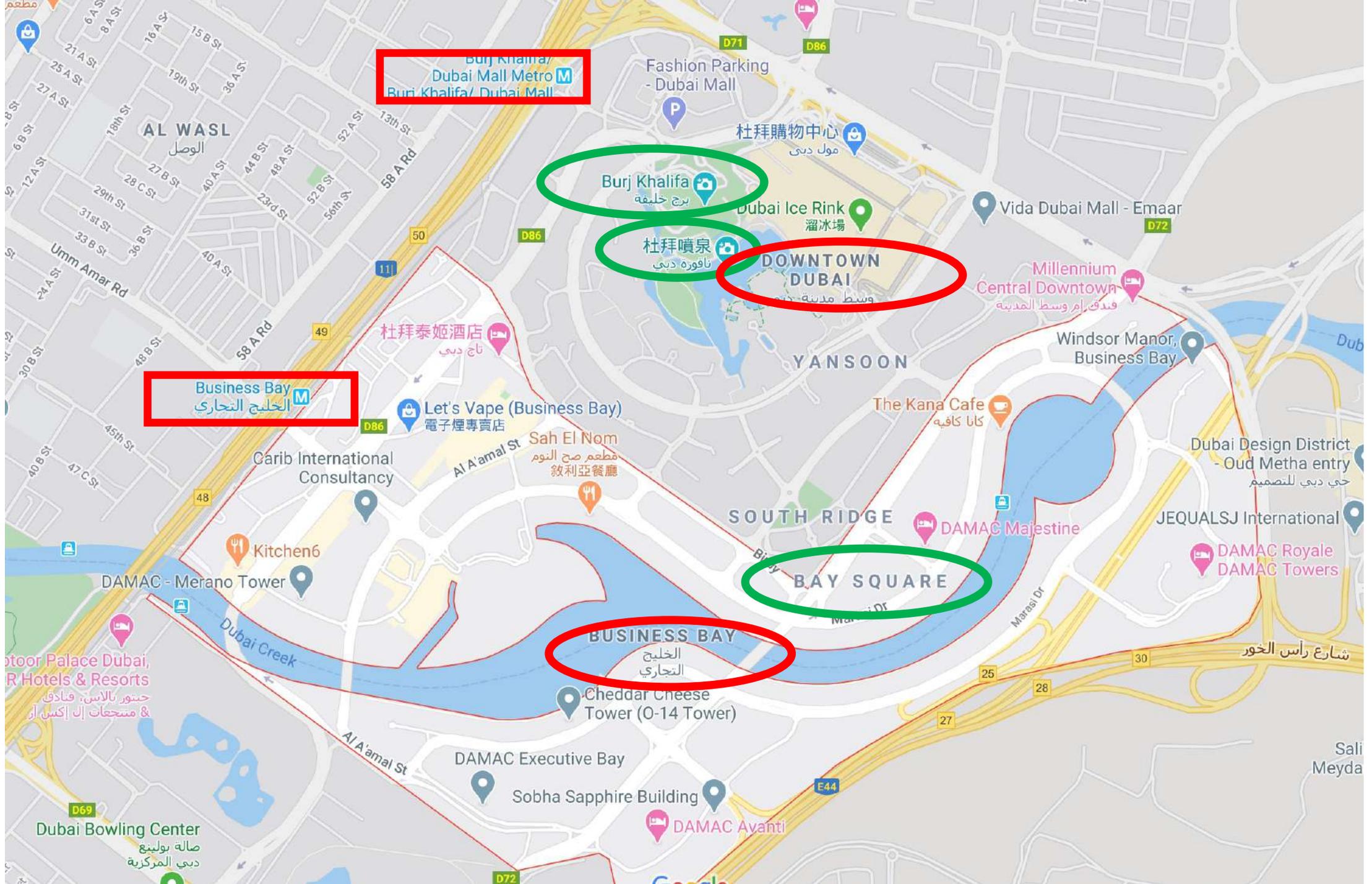


放心托管  
DAMAC酒店公寓

# 精選項目1 ZADA住宅大廈

- 一房一廳一衛一車位，實用面積13-14台坪
- 總價600萬台幣起，首付150萬，每月繳6萬
- 2022年底完工
- 租金淨投報約8.42%，每年可以有40-60萬的業外收益





Burj Khalifa/  
Dubai Mall Metro M  
برج خليفة/ دبي مول

Burj Khalifa  
برج خليفة

杜拜噴泉  
نافورة دبي

DOWNTOWN  
DUBAI  
وسط مدينة دبي

Business Bay  
الخليج التجاري M

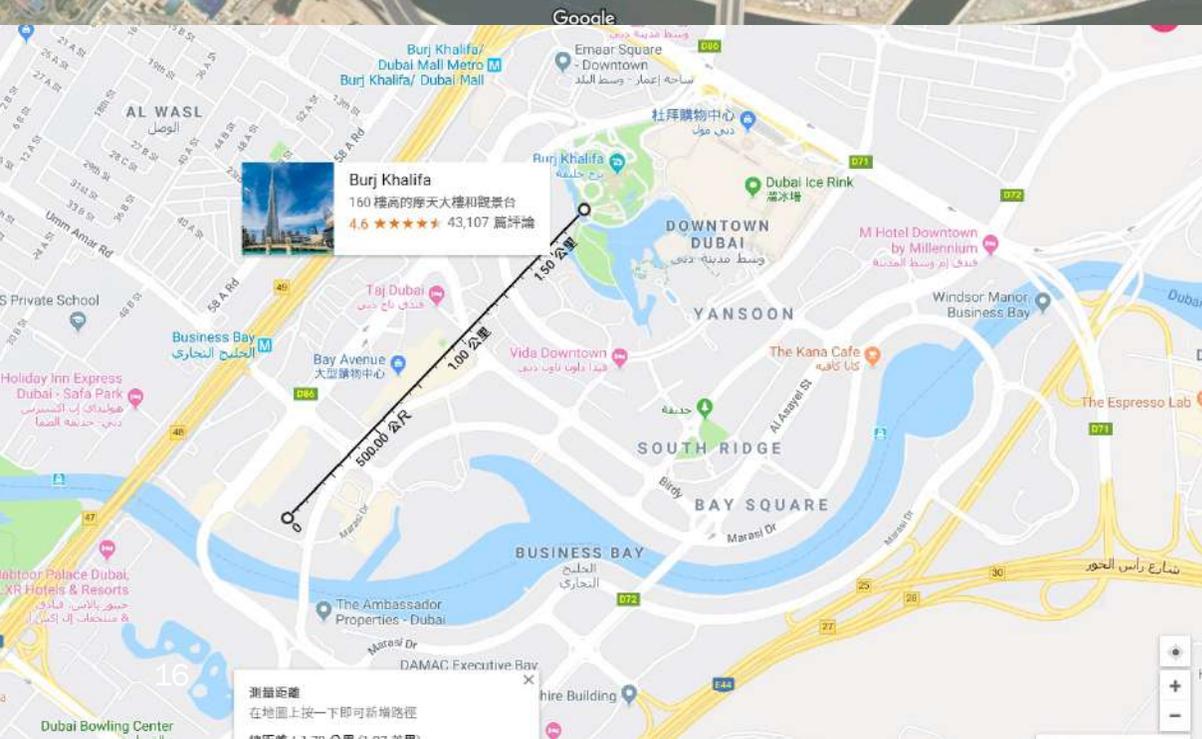
BAY SQUARE

BUSINESS BAY  
الخليج التجاري



## Zada 位置優勢

- 整棟為一房規格，位於商務大樓區，專為白領貴族打造
- 周遭商務大樓便利商店，餐廳應有盡有，離知名品牌酒店近，可享用其餐廳酒吧
- 離哈利發塔直線距離1.5KM
- 步行至公車站約10分鐘
- 步行至地鐵站約15-20分鐘
- 步行2分鐘抵達Mini-Mart





## Zada – 貴族一房公寓大廈

全棟採一房一廳一衛一車位設計

- 總價570萬NTD起
- 13-15實坪
- 均價46萬NTD/坪
- 自備款300萬NTD起
- 每年可收租金54-74萬NTD



信義Joyce **2019-04-01完銷**

台北市信義區松信路與市民大道六段交叉口  44通來電

10~27坪, 一房(10坪), 二房(24~27坪)

[預售屋](#) [住家用](#) [近捷運](#) [景觀宅](#) [近公園](#)

**97~112** 萬/坪



東其鈺

台北市信義區永吉路120巷27弄8號  124通來電

13~26坪, 一房(17~20坪)

[新成屋](#) [住家用](#) [近捷運](#) [近公園](#) [創意空間](#)

**99~109** 萬/坪

 0986-851-088 轉 20305



## Zada –房產特色

- 總高30F
- 全棟採一房一廳一衛一車位設計
- 24小時的前台和禮賓的典雅大堂
- 園林花園
- 溫控游泳池
- 先進的健身房，提供男女分開的更衣室
- 兒童遊樂區
- 戶外電影院
- 室外活動區
- 有棚停車場



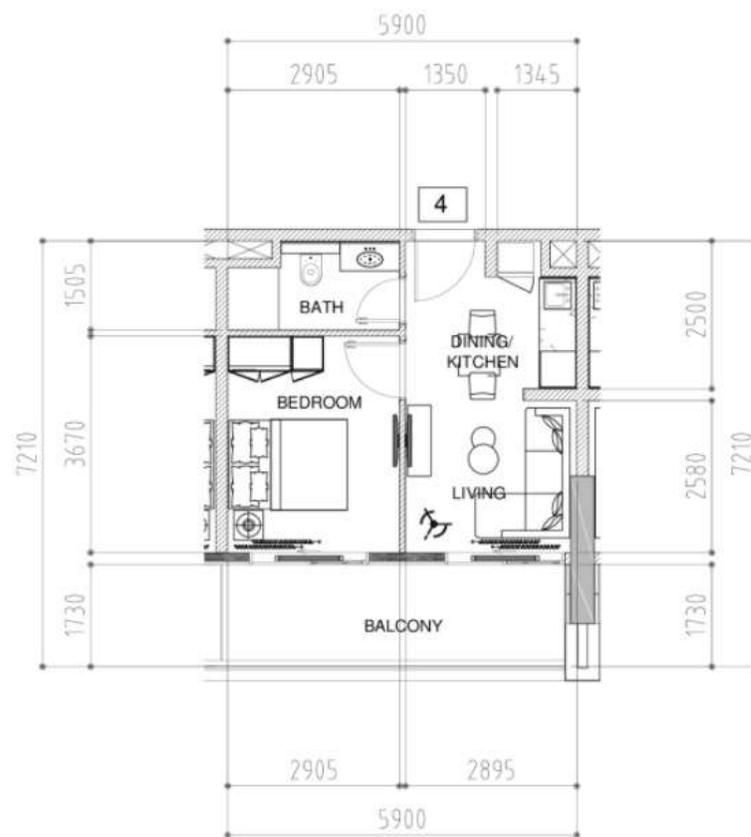
# Zada 18F04房



- 13.17坪實用面積，附車位
- 總價560萬台幣
- 2022年底完工



18th Level



1 BEDROOM

UNIT - 04

## 基本資料

項目：	ZADA 1804 1BR				備註
總價：	728,000	AED	5,605,600	NTD	
面積：	469	sqft	13.17	坪	實用面積 每坪單價42-43萬NTD 贈一車位
註冊費4%：	29,120	AED	224,224	NTD	一次性繳給杜拜土地局
服務費2%：	14,560	AED	112,112	NTD	一次性繳給怡品
預定金：	40,000	AED	308,000	NTD	作為鎖房和部分首付
頭期款：	69,200	AED	532,840	NTD	首付尾款

## 付款方式

售後90天	40,040	AED	308,308	NTD	
售後180天	40,040	AED	308,308	NTD	
售後270天	40,040	AED	308,308	NTD	
售後360天	40,040	AED	308,308	NTD	
售後450天	40,040	AED	308,308	NTD	
售後540天	40,040	AED	308,308	NTD	
售後630天	40,040	AED	308,308	NTD	
售後720天	40,040	AED	308,308	NTD	
完工	145,600	AED	1,121,120	NTD	
完工後1.5年內	182,000	AED	1,401,400	NTD	

## 全額自付淨投報率試算

年租金：	75,000	AED	577,500	NTD	
代租管中介費(5%)：	3,750	AED	28,875	NTD	年租
大樓管理費：	7,500	AED	57,752	NTD	每年
年租金收入：	63,750	AED	490,873	NTD	
月租金收入：	5,312	AED	40,906	NTD	
投報率：	8.26%				

## 貸款淨投報試算：

可貸款(40%)：	291,200	AED	2,242,240	NTD	
自備本金：	480,480	AED	3,699,696	NTD	
貸款年限/利率：	25年/4.75%				
每月還款：	-1660	AED	-12783	NTD	
每年還款：	-19922	AED	-153401	NTD	
每年淨收益：	43,827	AED	337,472	NTD	
淨投報率：	9.12%				

以上以1AED=7.7NTD 試算

以上以2020年杜拜市場行情試算

**DAMAC**

RĚVA

RESIDENCES

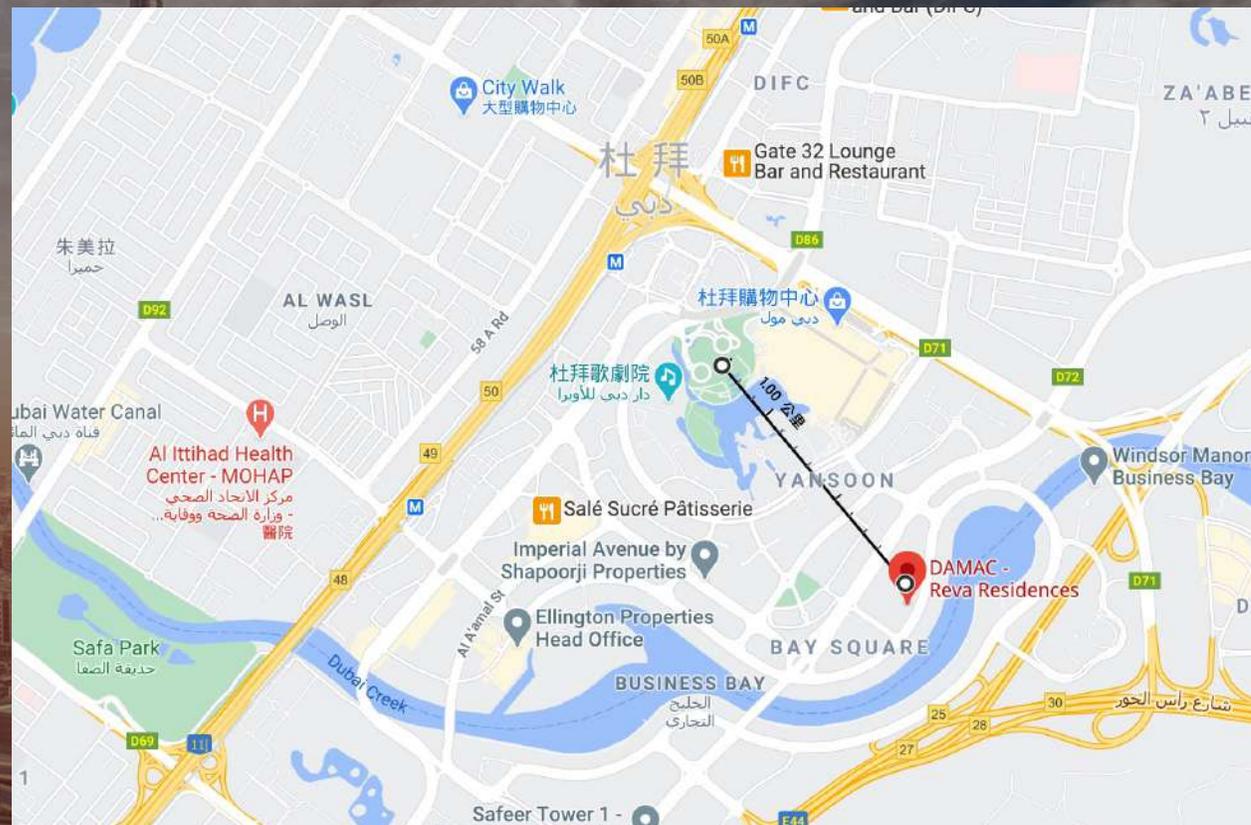
BUSINESS BAY

Reva- 瑞拉公寓大廈



## Reva 位置優勢

- 哈利發塔、杜拜購物中心 – 開車十分鐘搭車走走 - 樓下就是公車站
- 杜拜運河散步 – 走路五分鐘
- 生活購物 – 走路五分鐘
- 周邊美食 - 走路五分鐘到 Bay Square





Business Bay商業灣  
地如其名，國際跟當地公司林立

商業灣裡的Bay Square  
值得一提

有商空、7-11、Double Tree Hotel、  
泰國、日本、中式等料理  
交通四通八達

Reva項目走路五分鐘即到Bay Square



## 悠閒享受 溫控泳池

With a view



## 優雅精緻 五星級大廳



## 低調奢華 客廳&廚房

廚房內嵌式廚具與家電



# Reva 房產特色

- 24小時前台和禮賓台的典雅大堂
- 園林花園
- 溫控游泳池
- 先進的健身房，提供男女分開的更衣室
- 蒸汽房和桑拿浴室
- 兒童遊樂區和游泳池
- 室外活動區
- 健康療養區
- 有棚停車場



## REVA 7 F 23房

二房二廳二衛 贈一車位

- 總價1062萬NTD 符合投資簽證門檻
- 25.54坪 無公設比
- 每坪單價41.8萬
- 2021年底完工
- 每年可收租金90萬台幣！

今年底明年初完工！  
比Zada早1.5年完工！



基本資料				
項目：	Reva 2BR			備註
總價：	1,380,000	AED	10,626,000	NTD
面積：	909	sqft	25.54	坪 實用面積
註冊費4%：	55,200	AED	425,040	NTD 一次性繳給杜拜土地局
服務費2%：	27,600	AED	212,520	NTD 一次性繳給怡品
預定金：	40,000	AED	308,000	NTD 作為鎖房和部分首付
頭期款：	443,000	AED	3,411,100	NTD 首付尾款
付款方式				
售後30天：	207,000	AED	1,593,900	NTD
售後90天：	207,000	AED	1,593,900	NTD
尾款：	538,200	AED	4,144,140	NTD 完工時，2021年Q1繳交
全額自付淨投報率試算				
年租金：	120,000	AED	924,000	NTD
代租管中介費(5%)：	6,000	AED	46,200	NTD 每年
大樓管理費：	14,544	AED	111,989	NTD 每年
年租金收入：	99,456	AED	765,811	NTD
月租金收入：	8,288	AED	63,818	NTD
投報率：	6.80%			
貸款淨投報試算：				
可貸款(40%)：	552,000	AED	4,250,400	NTD
自備本金：	910,800	AED	7,013,160	NTD
貸款年限/利率：	25年/4.75%			
每月還款：	-3147	AED	-24232	NTD
每年還款：	-37765	AED	-290787	NTD
每年淨收益：	61,691	AED	524,377	NTD
淨投報率：	6.77%			
以上以1AED=7.7NTD 試算				
以上以2019年杜拜市場行情試算				



# 巴菲特一起滾雪球！

## 巴菲特於2019年進場杜拜！

2019.04

BHHS進軍杜拜，代表對當地房地產投下信任票。公司執行長Phil Sheridan對彭博社表示：近期許多高淨值的客戶開始認為，杜拜房地產市場具備不凡價值。“我們不只試著讓美國買家對杜拜或阿布達比感興趣。去年1月至6月，有1.6萬名海外買家以100億美元買進杜拜房產，未來還會有更多買家。”

波克夏是在2000年收購一項能源事業時，取得美國房地產仲介公司的股權，巴菲特一開始不太關注這個事業，但之後BHHS已成為美國最大的住宅仲介商擁有者之一。



# 巴菲特名言一

我不會期待跳過7英尺高的欄杆，但是我  
會尋找一個1英尺高，我能跳得過的欄杆。

I don't look to jump over 7-foot bars: I look around for 1-foot bars that I can step over.



# 巴菲特名言二

你支付了價格，你獲得了價值。

Price is what you pay. Value is what you get.



## • 台灣 VS 杜拜房產投資比較 •

	台灣 (Taiwan)	杜拜 (Dubai)
地標房價	120 ~ 160 萬 / 坪	50 ~ 70 萬 / 坪
公設比	30%	0
車位	250 萬 ~ 400 萬	免費送
空調	自購	免費送
交屋	毛胚屋	精裝 / 簡裝
公共娛樂休閒設施	計價於購買坪數中	免費
租金收益率	2 ~ 3 %	7 ~ 9 %
住宅房屋稅	1.2%	0
一般地價稅	10%	0
租賃所得稅	納入綜合所得	0
財產交易所得稅	納入綜合所得	0
兩稅合一稅	15~45%	0
土地增值稅	20 ~ 40%	0
贈與稅	10%	0
遺產稅	10%	0
政府政策	壓抑	支持

\* 地標房價是以台北 101 區域新建案「信義之冠」與杜拜哈利發塔區域 DAMAC 項目取樣。