



你有所不知的杜拜

朱怡瑾 IRIS CHU 202106



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

投資 海外不動產的風險呢？

擔心的點包括

詐騙
匯率
爛尾
買貴
沒人租
沒人買



泰國曼谷 匯款方非信託帳戶



蘋果日報

動新聞

APPLE FASHION

TOMONEWS

即時新聞

壹動新聞

爆料

壹點就報

經典檔案

財經

紛爭不斷 揭海外房產投資5大陷阱

🕒 2017年10月06日

他以自己為例，今年初曾準備透過 █████ 買泰國的物件，但基於金融業服務多年的經驗，發現交易過程中，匯款的對象竟是 █████ 香港子公司，而非直接匯進到泰國，這不符合一般海外投資程序，更擔心若未來發生交易糾紛時，將因缺乏匯入泰國的證明，泰國政府可以不受理，最壞狀況就是求助無門。最後他決定承擔損失一成的訂金，好取消這筆訂單。

據本刊調查，近期海外房產投資的諸多糾紛案中，其實可以分為五大類陷阱，綜合分析背後的原因，多半都是買賣雙方資訊不對稱、造成認知上的差

NZ奧克蘭市中心開發商



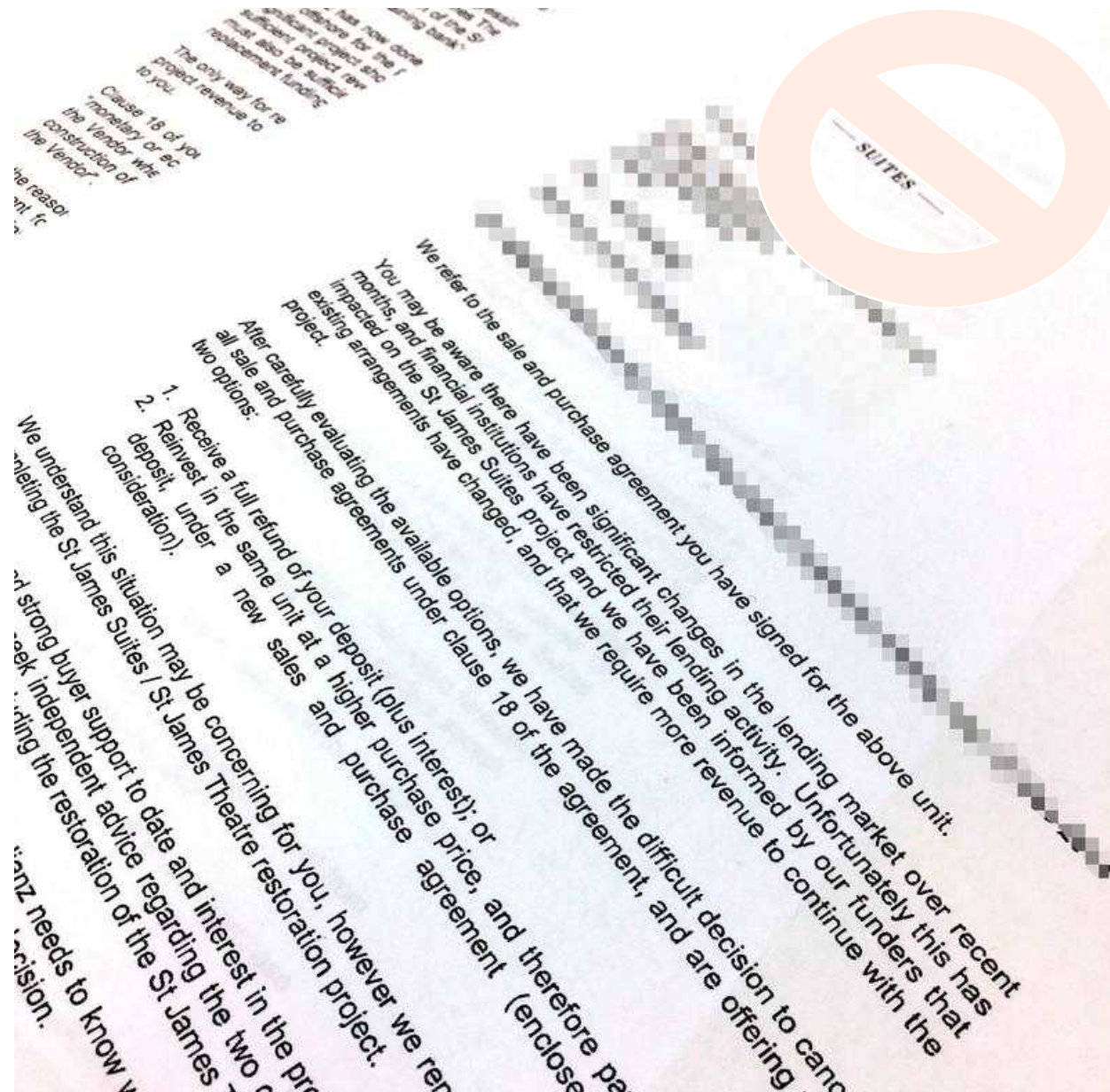
建商資金不足，片面解約

以『全球經濟轉變等不可抗因素』....為由

提供兩種選擇：

1 是訂金全數退還，解除買賣關係。

2 若要繼續投資，須加價購買且另簽新約。





選擇海外房產該注意的事：

1. 匯款帳戶安全性：

避免被捲款甚至洗錢疑慮，需確認匯款帳戶是建商帳戶，或第三方監管帳戶

2. 選擇對的開發商/建商

避免出現爛尾樓情況

3. 選擇匯差小的地方

避免匯損，盡量選擇匯率波動相對小的地方

4. 政治經濟相對穩定安全

選擇政府穩定的地方，才不至於換了總理/總統而影響當地外籍人士投資政策

5. 選擇有前景的地方

才有機會收到高租金、賺價差

6. 選擇投報率高的地方
才有機會收到高租金、賺價差

7. 區位、區位、區位
選對房產位置，才能達到保值效果

8. 個人財務風險評估
在選投資標的上，千萬不要發現小孩玩大車情況

海外投資地產三大收益

房價增值



租金收益



匯差



An aerial photograph of Dubai, United Arab Emirates, during the "golden hour" of sunset. The Burj Khalifa, the world's tallest building, stands prominently in the center, its spire reaching into a sky filled with dramatic, wispy clouds. The sun is positioned directly behind the tower, creating a strong lens flare and casting a warm, golden glow over the entire scene. To the left of the Burj Khalifa, another tall skyscraper is visible. In the foreground, a massive, multi-level highway interchange with several overpasses and ramps is filled with cars, illustrating the city's advanced infrastructure. The surrounding urban landscape includes various other high-rise buildings, some under construction with visible cranes, and lower-density residential or commercial areas. The overall atmosphere is one of a modern, rapidly developing metropolis.

20年前的台灣 今日的杜拜

- 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

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®

Deutsche Bank
德意志银行



中国工商银行
INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA

Morgan Stanley

3M

負油價全球對咧等 產油國杜拜卻不怕？

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這波疫情下逆勢成長。

這漲幅不可能？ 懂買的人：不，可能

杜拜房價「疫」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案相對保值，加上近期海外避險資金的挹注，房價不跌反漲。

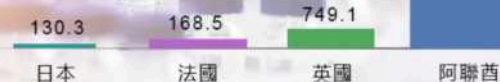
NEW 奇幻的應許之地 在杜拜沒有不可能

杜拜空中吊艙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艙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。

NEW 當英國兩手一攤 杜拜防疫穩如山



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%



Covid-19 Dubai? 杜拜疫情嚴重嗎？杜拜防疫經驗值得參考

2021.05.23

阿聯酋和杜拜疫情嚴重嗎？

Covid-19從去年爆發流行以來，全球各國都受衝擊，不少人好奇，杜拜疫情嚴重嗎？

杜拜是阿拉伯聯合大公國（阿聯酋）的七個酋長國之一，阿聯酋面積共8萬3600平方公里，總人口數約為990萬人。阿聯酋在疫情中是統一政策。

根據5/23的報導，阿聯酋單日確診人數為1591，治癒人數為1569，單日死亡人數為3。而阿聯酋自疫情爆發以來，累計確診為556107，康復人數為536050，死亡人數為1651。如下圖

依賴貿易、旅遊、零售、物流的杜拜，在全國一心下，毅然決然在2020年六月底時開放國門，而其防疫成效、經濟舉措、開放旅遊，也在全球疫情逆境中乘浪崛起。

在倫敦待了將近三十年之後，克里斯托弗·里奇（Christophe Reech）厭倦了倫敦的疫情封鎖。2021年春天，他賣掉了自己的豪華連棟別墅，然後飛抵杜拜，開始了與家人的新生活。

他說，沒有回頭路可走。而法國商界大亨的超級富豪外國朋友也在做同樣的事情，因而推動了杜拜最獨家物業的銷售空前增長。

"Let's make sure everyone is vaccinated and keep everything open."

擁有房地產和金融技術公司的同名集團董事長Reech說：“在杜拜，只有一種簡單哲學：**“讓大家都接種疫苗，並保持一切營業暢通無阻。”**“當然這吸引了像我這樣的人”他說。

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！

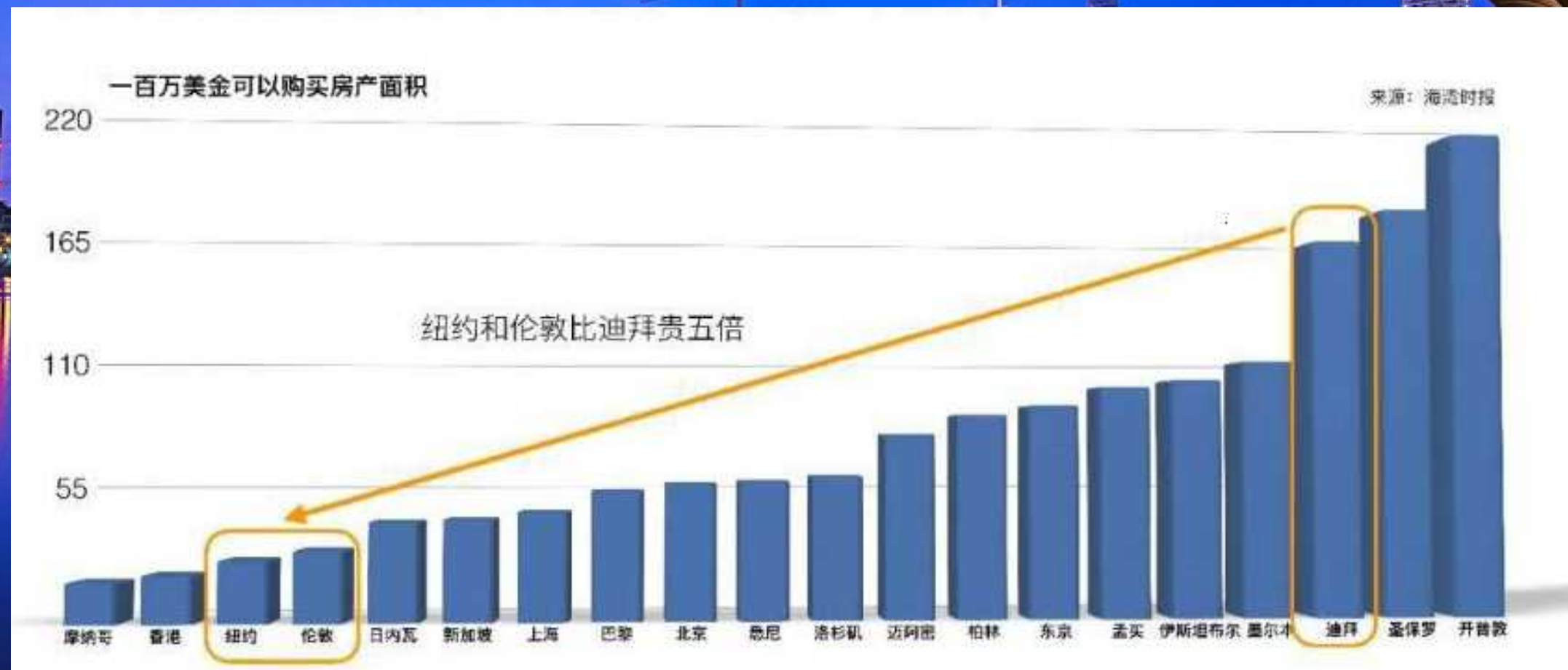




杜拜文化：
多元、西化、友善開放
杜拜消費：
跟上海差不多，有大量的
家樂福

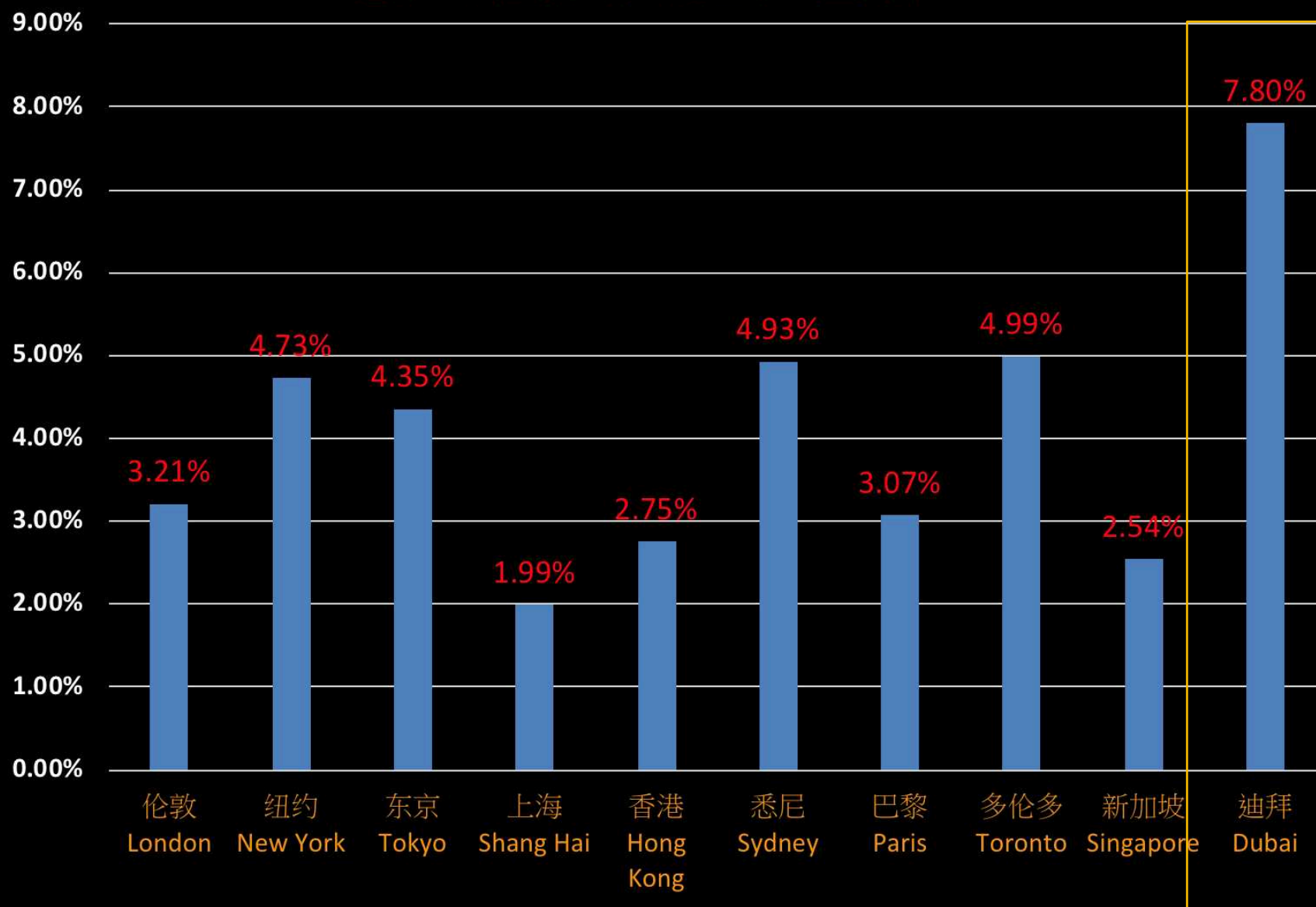


一百萬美金在杜拜，可購買紐約、倫敦的五倍面積



世界10大金融城市房屋平均回报率

世界十大金融城市
平均租金回報率排名：
杜拜以7.8%排名第一



杜拜永居簽證

購買杜拜房產

滿800萬

即可申請杜拜永居

投資杜拜房產，買100萬AED（約800萬台幣）房產，可申請投資簽證



杜拜長居ID卡

• 長期永居簽證

單個外國投資者名下的房產總值超過100萬迪拉姆（台幣約850萬），即可獲得杜拜長居簽證，且一家三口全部享受，拿到迪拜居留簽證可享眾多福利待遇（子女教育、醫療、申請各國簽證、保險等）。

2021抄底時機

Timeline

Full

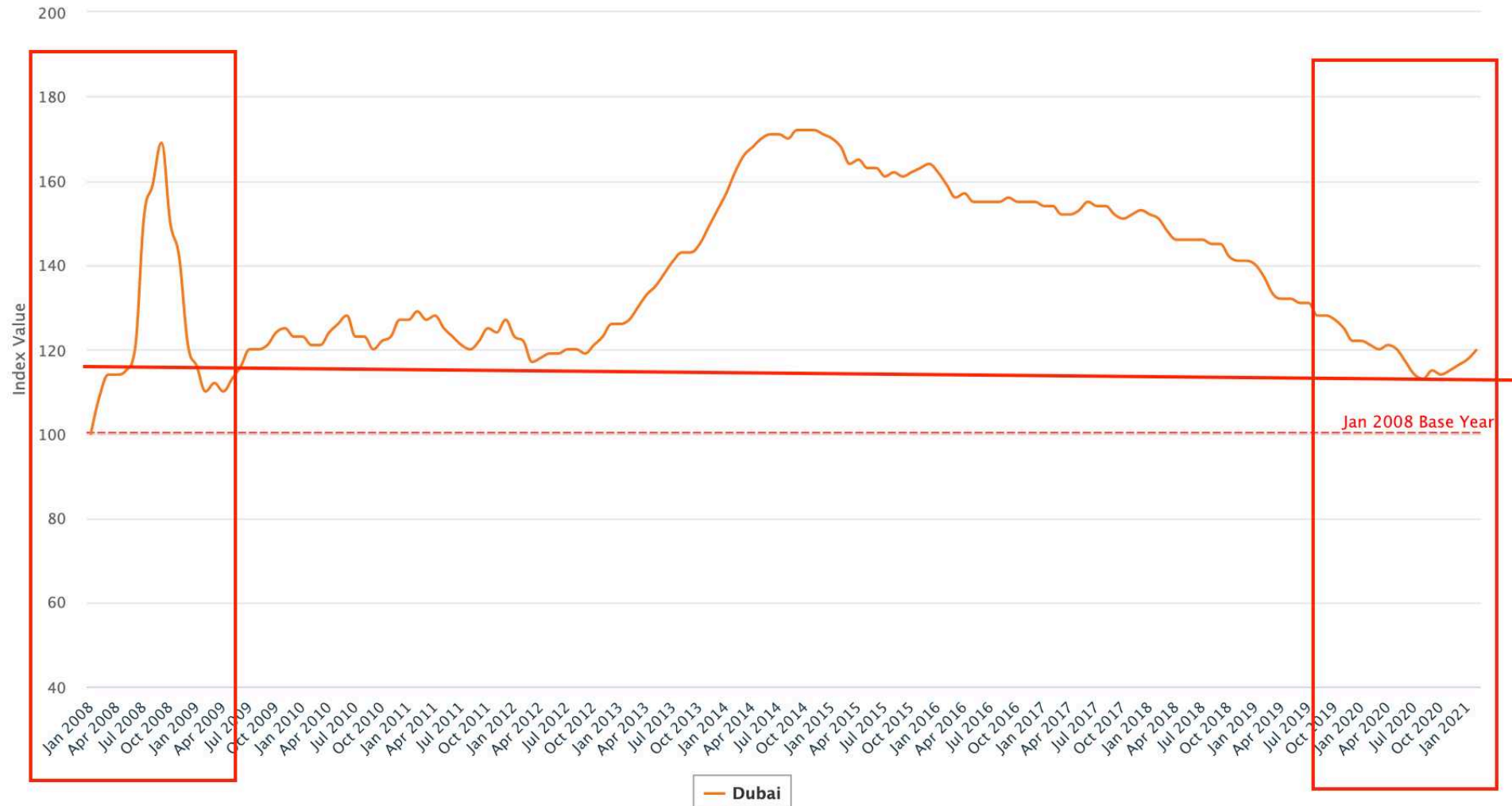
6M

1Y

3Y

5Y

Property Monitor Dynamic Price Index (DPI)



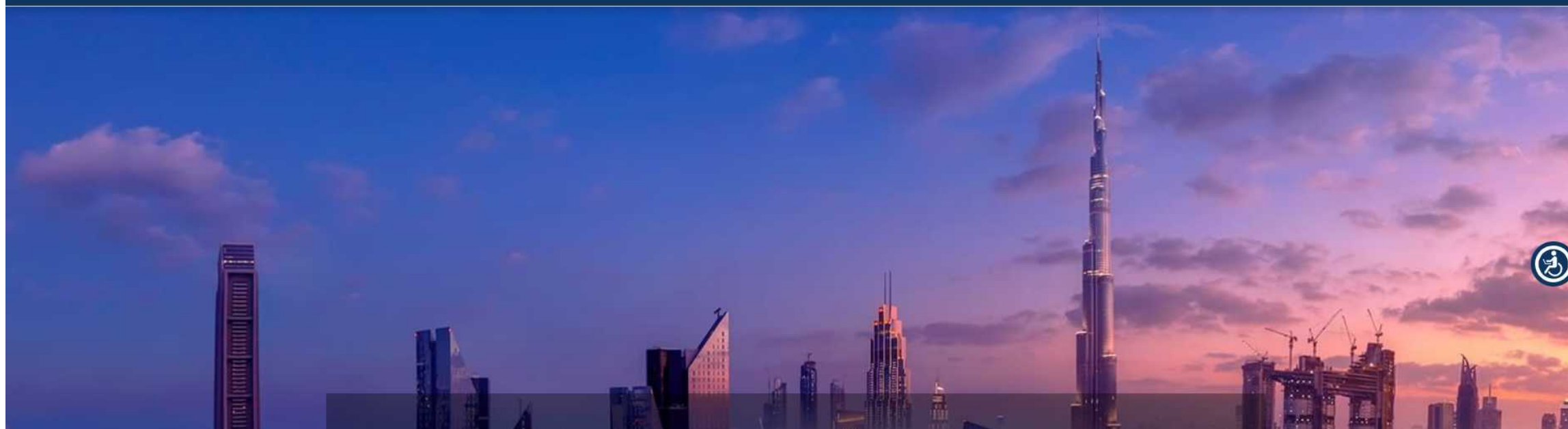
PropertyMonitor.ae

帳戶安全性高

購買杜拜房產
皆為杜拜土地局監管
履保帳戶
專款專戶



安全妥善的匯款機制



杜拜政府(土地局DLD) 嚴格審查開發商的實力。並為開發商設立專款專戶及履約保證帳戶。

房產持有成本低

		 杜拜	 台灣	 馬來西亞	 柬埔寨	 泰國	 日本	 澳洲
購入期間	買方稅	土地局注册費	契稅、印花稅	印花稅	交易稅	轉移費	不動產取得稅、印紙代	印花稅
		約總價之4%	契稅：核定契價x6% 印花稅：核定契價x0.1%	購買價1%~3%(級距式)	公告現值4%	總價1%	約總價1%~2%	各州稅制不同， 約3.5%-4.25%★不等
	代辦規費	工本費	登錄規費	律師費	行政規費	律師費	登錄免許稅	律師費
		2540迪拉姆	(房屋核定契價+土地申報地價總額)x0.1%+代辦費	購買價0.66%~1%	1,000美金	成交價0.5%	約總價1%~2%	2,000澳幣
持有期間	持有稅	房屋稅、地價稅	房屋稅、地價稅	門牌稅、地稅	房產稅	發票稅	固定資產、都市計畫稅	市政稅(市政+污水)
		無	房屋稅1%~2% 地價稅0.2%~1%	1,000~4,000馬幣 建商總地契另計	每平方米公告現值x0.1%	房租收入7%	約房價0.2%~0.3%	依照不同政區計算 1房約1,800+600澳幣
	租賃稅	租賃所得稅	租賃所得稅	租賃所得稅	租賃所得稅	個人所得稅	所得稅	租賃所得稅
		無	租金總收入5~40%(租金所得)+2%二代健保	稅積x28%	住宅：14% 公司：14%	租金收入 0%~37%	淨值額x5%~40%	(收入-相關成本費用)x32.5%★
賣出期間	賣方稅	增值稅、財產交易所得稅	增值稅、財產交易所得稅	資本利得稅	增值稅	資產個人所得稅	讓渡所得稅	產業營利稅
		無	1.土地增值稅 2.財產交易所得稅 3.奢侈稅(2年內出售)	5年內利得30% 5年後利得 5%	資本利得10%(未開徵)	5年內成交價 3.3% 5年後成交價 0.5% ■另加轉移費:總價1%	5年內利得30% 5年後利得15%	扣抵購屋成本後併入個人所得稅之淨利，約32.5%~46%★
	遺產稅	遺產稅	遺產稅	遺產稅	遺產稅	遺產稅	遺產稅	遺產稅
		無	10%(免稅額1200+扣除額)	無	無	無	非日籍無	無

投資杜拜：無房產稅、無土地稅、無三合一稅、無契稅、無收入所得稅、無印花稅 無遺產稅



節稅規劃

- 杜拜有中東瑞士美名，不任意揭露資產訊息，資金安全有保障
 - 持有杜拜住宅房產，無房產稅、土地稅、奢侈稅、租金所得稅等
-

理財規劃

- 杜拜精華區域租金收益高，靜態回收期約10-15年輕鬆享有被動收益。
 - 台幣高點，進場成本減低
 - 杜拜雲西港區、南邊世博會區增值性高
-

風險規劃

- 杜拜土地局監管所有建案帳戶，安全有保障
- 杜拜貨幣迪拉姆AED和美元掛鉤
 $1\text{USD}=3.67\text{AED}$ ——投資杜拜房產相等於有美元避險資產

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？



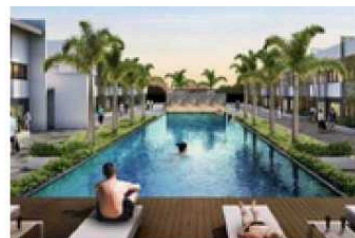
房產永久產權



永久居留權



沒有房產稅



房產面積無公設



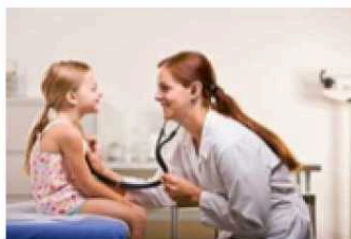
免費送車位



輕鬆申請其他
國家旅遊簽證



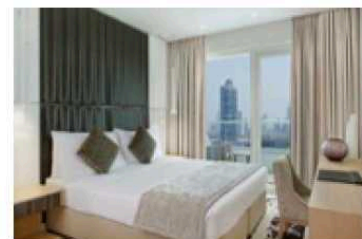
固定匯率
資金自由進出



全家人可
購買醫療保險



子女可
就讀國際學校



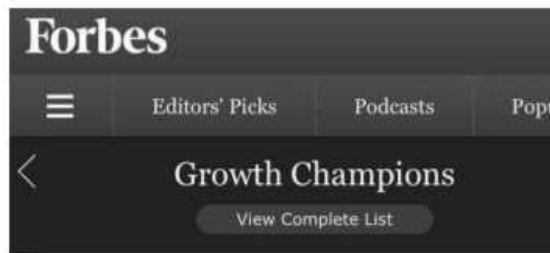
放心托管
DAMAC酒店公寓

怡品地產合作的建商

達馬克 Damac



Hussain Sajwani, Chairman of Damac.



#1 Damac Properties



MARKET CAP
\$4.7 Billion
As of May 2017

【榮登2017年福布斯全球2000強快速增長企業榜首】

- 2002年成立；2015年在綜合發展商，於杜拜和倫敦上市
- 至今完成了24,000多個單元，擁有的規劃和在建項目超過4,4000個，包含13,000個酒店及服務式套房
- 川普高爾夫球場指定合作開發商
- 全球推廣地區：中國、印度、英國、美國、馬來西亞、新加坡、加拿大、中東
- 經典項目：派拉蒙酒店公寓、Fendi公寓、Versace Home

伊瑪爾 Emaar



Mohamed Alabbar, Chairman of Emaar Properties PJSC.

\$ 160亿
市场价值

【世界最高樓 - 哈利發塔(828m)開發商】

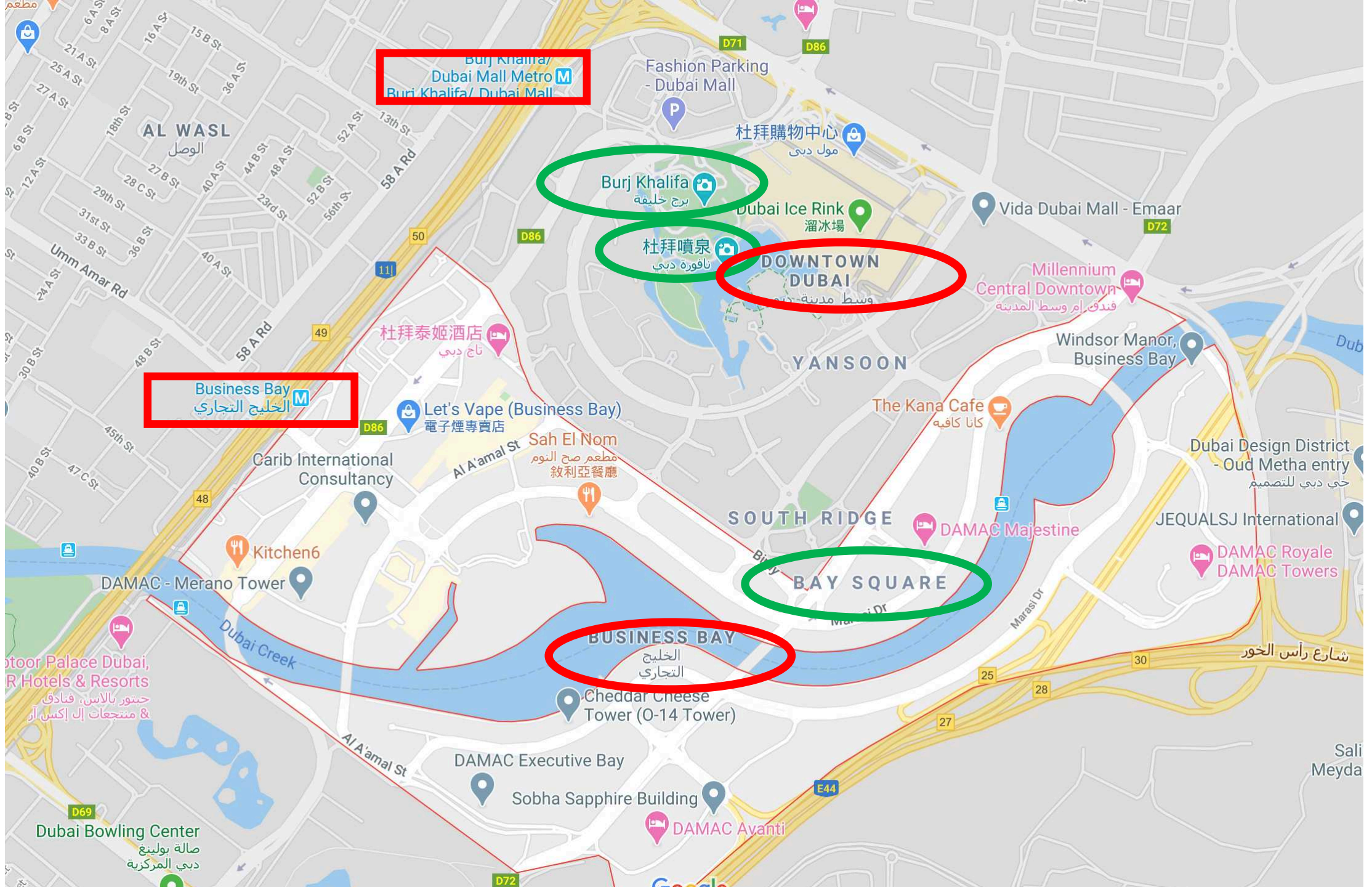
- 1997年成立；2014年上市櫃。伊瑪爾資產：\$276億
- 已經交付46,000多個單元，包含3,400個酒店房間
- 分公司遍佈全球12個國家
- 經典項目：世界最高樓哈利發塔、世界最大杜拜購物中心、世界最大杜拜音樂噴泉、杜拜遊艇港灣、阿拉伯山莊、杜拜市中心區

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







- **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



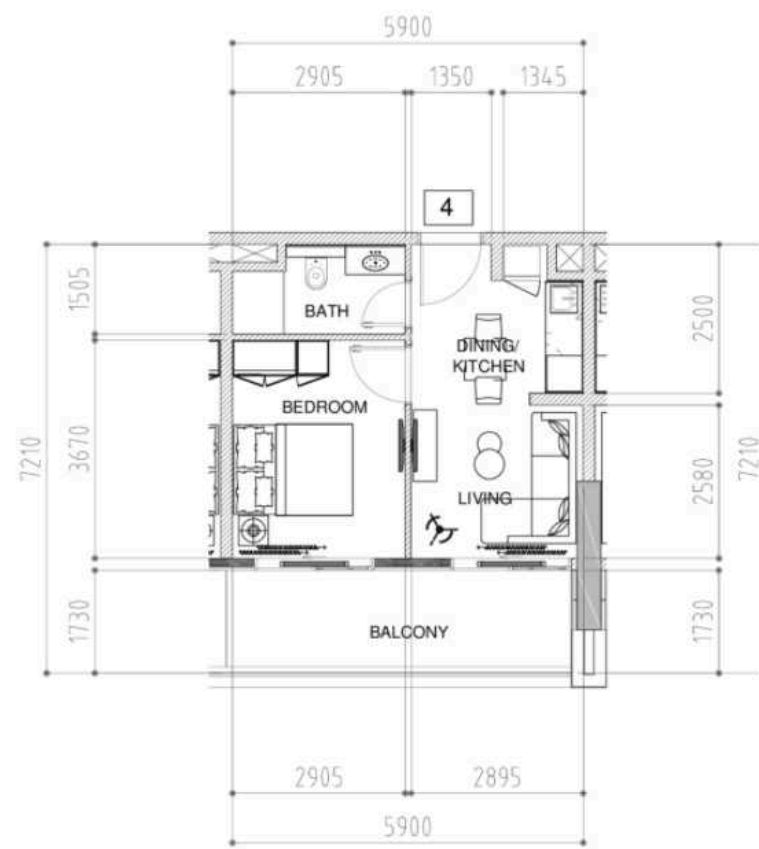
Zada 18F04房



- 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

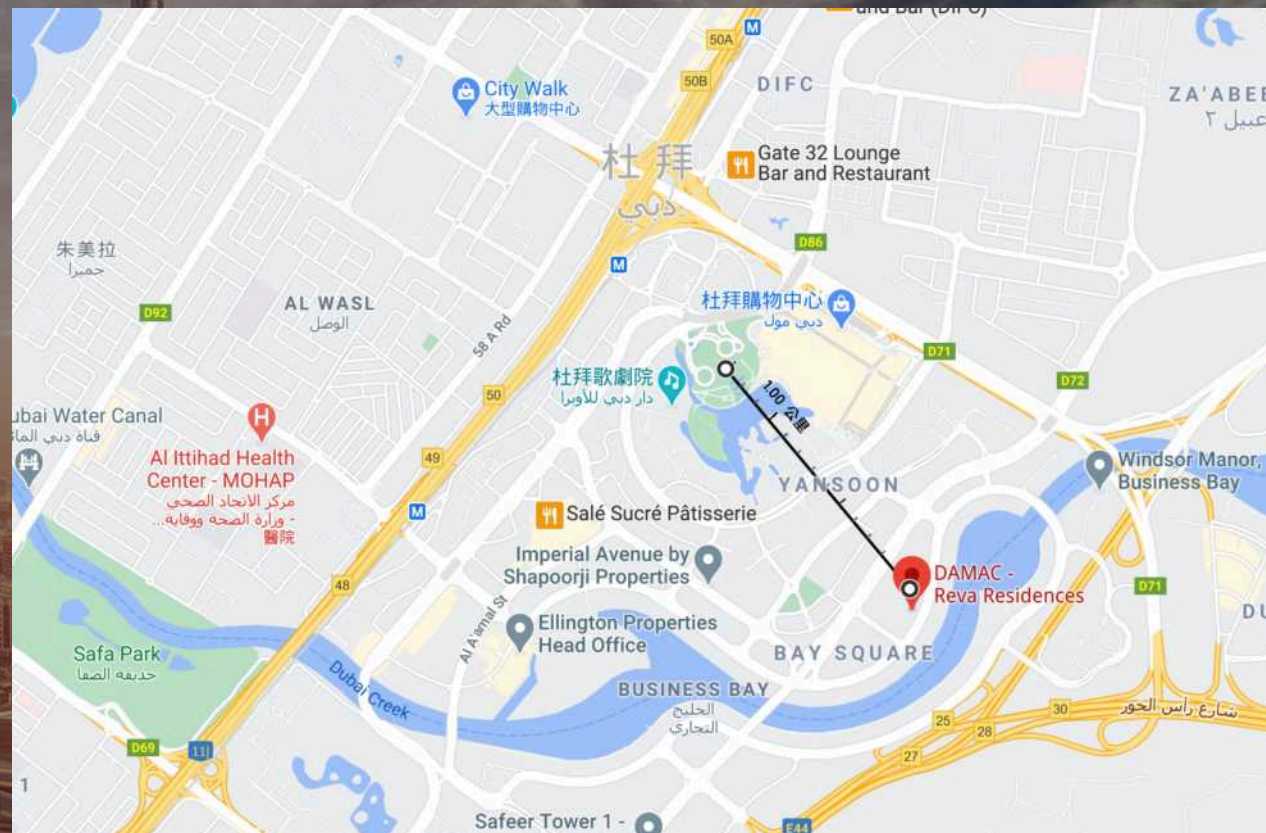
BUSINESS BAY

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



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
- 溫控遊泳池
- 先進的健身房，提供男女分開的更衣室
- 蒸汽房和桑拿浴室
- 兒童遊樂區和遊泳池
- 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。