

2014 全球交易前十大 香港居冠

蘇富比國際物業

全球知名頂級房地產業者 蘇富比國際物業 (Sotheby's International Realty) 2014 年 10 大最高金額成交物件，前 3 名分別落在香港、美國紐約和巴哈馬，總計去年 10 大成交物件金額高達 3.42 億美元，折合台幣約 108 億元。香港的物件以成交金額 5,800 萬美元、約合台幣 18.27 億元，摘下 2014 年全球豪宅交易冠軍。

蘇富比國際物業指出，去年成交金額奪冠的這座豪華獨棟住宅位於香港知名地區，為綿延的山丘所環繞，遠眺市景。住宅內部備有私人電梯、設計前衛，尤以其屋頂露臺上寬闊的戶外空間和圓頂造型的天窗為特色，並另有一座附室外游泳池的超大私人花園。| USD \$ 58,000,000

第二名物件位於美國紐約中央公園與哥倫布圓環對面的 One57 內，以凱悅集團旗艦酒店尊榮服務和國際飯店式營運管理為特色，盡享都會生活頂級服務。該建築位居紐約市中心，鄰近的林肯中心、卡內基音樂廳及百老匯則提供了豐富的藝文活動選擇，可謂坐落在難以匹敵的精華地段。| USD \$ 56,000,000

第三名則是位於巴哈馬，室內面積達三萬平方英尺(約 843 坪)的一座豪宅。豪宅佔地兩公頃，物件另有 1.4 公頃的海濱空地，還享有部分的專屬私人海灘，正門位於萊弗礁碼頭入口，此住宅擁有 200 呎的碼頭與悠閒熱帶生活所需的一切設備，為萊弗礁最具盛名的物件之一。| USD \$ 42,000,000

第四名的美國紐約南漢普敦面海豪宅建於 2005 年，擁有一座深水碼頭。這座一萬平方英尺、格局方正的豪宅(約 281 坪)擁有一座專屬電梯，住宅外部另有網球和籃球場、西側面對令人屏息的山日落美景與 350 呎的海灘壯麗景觀。| USD \$ 31,750,000

第五名是澳洲雪梨的豪邸，此物件位於派珀角的黃金地點，180 度的理想景觀住宅，北面雪梨歌劇院與綿延的港灣大橋，直到曼利(Manly)的景致盡收眼底，是澳洲最獨特的物件之一。此住宅是少見前門面街，後門面海的住宅，可以遠眺雪梨港的水岸美景。| USD \$ 28,000,000

第 6 到第 10 名分別是美國德州農莊、康乃狄克州莊園、紐約頂級公寓、加州豪宅和特克斯與凱科斯群島的濱海土地。

前所未有優雅尊寵的品味生活

前十大成交金額物件以數量來看，有七件皆位於美國(其中又有三個物件位於紐約)，排名第二的物件為位於美國紐約中央公園與哥倫布圓環對面的 One57 酒店式住宅，可謂坐擁難以匹敵的精華地段，並由五星級國際飯店提供頂級服務營運管理為特色；排名第五的澳洲雪梨物件亦屬此類產品，無疑與台灣蘇富比國際物業去年所預測海外投資趨勢，進而主推紐約如巴卡拉與四季酒店式住宅相互呼應。其次，可以明顯看出獨立別墅類型為前十名物件主流，顯示投資人對於極致生活品質及低調隱私空間的追求更趨重視。綜而觀之，空間寬敞度假風格高隱密性的山區或海景別墅，以及提供高隱私高規格服務管理服務的尊榮酒店式住宅，這也是台灣未來最具投資潛力的房產類型，亦是未來高資產投資人的首選標的。

至於買家類型與分布上，據民營財富諮詢機構 Wealth-X 和蘇富比國際物業 (Sotheby's International Realty) 年初公布的報告¹顯示，全球目前共有 211,275 名擁有 3000 萬美元以上淨資產的超級富豪，其中東方國家富豪數量增加，許多中國、俄國的富豪都是白手起家且年紀輕。另外世界之間財富轉移的比例則日益提高，在未來三十年時間裡，全球將有 16 兆美元的財富被轉移給下一代家族成員，在繼承的財富中，又有 17% 的淨財富以豪宅不動產的形式持有。因此，上述兩種類型的買家在今日與未來豪宅房地產買賣中成為極重要的角色。

放眼亞洲

2014 年度成交最高價由香港半山豪宅奪冠，顯示投資人願意投注鉅額資金購買亞洲區房地產，亞洲成為房地產亮眼之星，而台灣、香港 和中國被外界稱為「兩岸三地」更為焦點所在。而近

¹Luxury Residential Real Estate Report 2015.

<http://www.wealthx.com/wp-content/uploads/2015/02/Wealth-X-Sothebys-Global-Luxury-Residential-Real-Estate-Report-2015.pdf>

年來香港房價飆漲且易受外資買賣而波動，香港的房市均價，每平方公尺 22,814 美元，高出台灣三倍之多。台灣相對較低的居住成本、民主的選舉制度、溫暖人情味的特殊氛圍，同時近年在國際舞台大放光芒，世界經濟立論壇(WEF)公佈 2014 年全球競爭力，台灣拿下第 12 名²；Buzzfeed 更評選全球最適合獨自旅行的城市，台北高居榜首³；美國網站 Lifestyle9 參考美國聯邦調查局(FBI)的數據，列出全球 10 大安全國家，台灣高居第二；近年積極舉辦世大運、花博等大型國際活動，且 2016 年將成為世界設計之都，可讓國際看到台北精彩設計與創意能量，以上的傑出展現使得台灣成為國際買家中的新綠洲，例如去年移民台灣的港人急升兩倍，國外人士對台灣物件的詢問程度亦大幅上升中。

引領買家跨海投資精選國際物件

全球化使得投資人以更宏觀的角度布局房產，境外房地產成為超高淨資產人士的熱門投資選項，台灣蘇富比國際物業顧問認為，美國、英國、法國為未來最熱門置產地點。

歐美方面，美國經濟復甦腳步十分穩健，熱門城市如洛杉磯、舊金山分別由電影、科技產業持續帶動整體房價成長，同時紐約房產高保值、高增值的特性更被全球買家視為投資、居住兩相宜的區域，美國人口調查局(Census Bureau)和富曼房地產及城市政策中心(Furman Center for Real Estate and Urban Policy of New York University)公布的調查報告指出在「租客首府」⁴邁阿密，有 65%的人口選擇租房，超過紐約的 64%。波士頓和洛杉磯租屋比例則為 60%，並列為第三；第五則是舊金山，租屋比例為 57%，休士頓、達拉斯、芝加哥和華盛頓特區自 2006 至 2013 年以來，皆從自住比例高，變成租客比例高的城市。英國長期政經穩定，置產首選倫敦，儘管政府課稅比例上升，但房市供給量少，使得租賃市場活絡；英國教育機構 QS (Quacquarelli Symonds) 公布巴黎獲選為 2015 年全球最佳留學城市，相對便宜的學費吸引留學生前往，且法國政府積極開發公共建設與調降 75%富人稅，法國巴黎房價整體下降，加上近期歐元長線走弱，正是投資進場的好時機。

新聞聯絡人

李慧珊 Sandra Lee 行銷公關經理 o: 2547-6615 m: 0939-968131 e: sandra.lee@twsir.com
吳彤 Shannon Wu 業務發展部經理 o: 2547-6694 m: 0939-968135 e: shannon.wu@twsir.com

台灣蘇富比國際物業顧問 TWSIR (Taiwan Sotheby's International Realty)

貴賓展示廳：台灣台北市松山區民生東路三段 134 號 1 樓

電話 +886 (0)2 2719- 9188 傳真 +886 (0)2 2719 -7366 email: info@twsir.com

²全球台商服務網: <http://twbusiness.nat.gov.tw/page.do?id=243564544>

³BuzzFeed life: <http://www.soulmix.com/link/3235>

⁴The Wall Street Journal: <http://www.wsj.com/articles/renters-are-majority-in-big-u-s-cities-1423432009>

2014 SIR TOP 10 大成交金額物件介紹與大圖檔物件照片，則請參照附件。

圖片	地區	成交金額	介紹
<p>01.</p> 	香港	USD \$ 58,000,000	此豪華獨棟住宅位於香港的知名地區，為綿延的山丘所環繞，遠眺市景。住宅內部設備齊全、設計現代，屋頂露臺上寬闊的戶外空間為其特色，並另有一座附帶室外游泳池的超大私人花園。寬敞且採光充足的室內採挑高設計，為整體的設計增添高雅的氛圍，整棟宅邸鋪設白色大理石的牆面及地板，每層樓皆有獨立的開放式樓梯，屋內的私人電梯也可通往各個樓層，而圓頂造型的天窗更是為奢華的設計添上完美一筆。
<p>02.</p> 	紐約 美國	USD \$ 56,000,000	此物件位於中央公園對面的 One57 內，以凱悅集團的酒店尊榮服務為特色。其周邊為紐約市最頂級的餐廳、購物景點，鄰近的林肯中心、卡內基音樂廳及百老匯則提供豐富的藝文活動選擇。
<p>03</p> 	巴哈馬	USD \$ 42,000,000	除了社區治安佳，此物業還享有一部分專屬私人海灘。這座寬敞、三萬平方英尺(約 843 坪)的豪宅佔地兩公頃，長達 590 呎的正門位於萊弗礁碼頭(Lyford Cay Marina)入口。此住宅為萊弗礁最具盛名的物件之一，買賣區域包含對街 1.4 公頃的海濱空地。設施包括網球場、泳池、按摩浴缸、200 呎的碼頭，以及悠閒熱帶生活所需的一切設備。
<p>04.</p> 	紐約 美國	USD \$ 31,750,000	這座魯琴斯(Lutyens)風格的六公頃面海豪宅以石材及灰泥打造，且附有一座深水碼頭。一萬平方英尺的豪宅(約 281 坪)擁有七個火爐、六個臥室、八個浴室、一座專屬電梯，以及內建石雕壁爐和圓形凹室的社交客廳與集會室、和豐富的休閒娛樂設備—撞球室、設備完整的媒體室、閱讀室、健身房、夢幻主廚廚房及正規飯廳，西側則面對令人屏息的日落美景。室外陽台上附有全年恆溫的熱水浴缸，和 350 呎的海灘景觀。住宅外部另有網球和籃球場、和四個獨立車位之車庫。

圖片	地區	成交金額	介紹
<p>05.</p> 	雪梨 澳洲	USD \$ 28,000,000	此物件位於派珀角的黃金地點，北面經典雪梨歌劇院與港灣大橋綿延的景觀，是澳洲最獨特的物件之一。此住宅是少見前門面街，後門面海的住宅，且配備完整船台、深水防波碼頭和船屋。由著名設計團隊 Gergely & Pinter Architects 操刀，可以遠眺雪梨港的水岸美景，為休閒娛樂的最理想住宅。180 度景觀囊括雪梨歌劇院、港灣大橋，直到曼利(Manly)的景致盡收眼底。住宿與設施包含六間臥室套房與八間半浴室，以及八間獨立公寓與專屬大門。
<p>06.</p> 	德州 美國	Price Undisclosed 價格未公開	這座歷經八十多年後稀有釋出的農莊，位於德州山丘區(Texas Hill Country)，為高大的百年柏樹林與「小溪」(Little Creek)所環繞遮蔽，坐擁約 7 公里長的莎賓諾河岸 (Sabinal River)。其特色包含翻修過後的 1930 年代風格主屋、賓客屋、員工木屋、復古風農舍、穀倉、設備倉儲以及牛圈等。
<p>07.</p> 	康乃狄克州 美國	USD \$ 27,500,000	這座私人鄉村莊園佔地約 32 公頃，距離紐約市一小時車程，提供獨一無二的隱私空間，金獎導演及製片朗·霍華(Ron Howard)與妻子選擇在美麗的科尼爾斯農莊(Conyers Farms)成家。莊園內包含面積超過 18,000 平方英尺(約 505.8 坪)、木瓦屋頂的雄偉主屋，工藝精美的兩房賓客屋，一間室內複合式運動室，和配有米德(Meade)天文望遠鏡的天文台，穀倉、小牧場，佈滿長春藤的石雕屋，綠屋以及標準的玫瑰、黃楊木與有機花園。
<p>08.</p> 	紐約 美國	USD \$ 25,000,000	位於一流公寓大廈第 30、31 層樓，這間石灰岩打造的非凡雙層公寓擁有 52 片大型落地窗，可欣賞 360 度城市景觀。公寓面積 6286 平方英尺(約 176.6 坪)、挑高十米，劃有 12 間豪華、格局方正的大房間。寬敞迴廊及弧形樓梯、大型邊間客廳及柴燒壁爐、圖書室、典雅飯廳和舒適書房充分展現了精緻的設計風格。公寓內亦有一間高級廚房、有窗戶的早餐廳、傭人用衛浴設備以及位置方便的盥洗室。上層區域包含一間寬敞主套房，主套房由三房三衛浴，及一間大型衣物間/更衣室所組成。公寓內另有兩間額外房間與一間巨大媒體室，皆有獨立浴室。

<p>09.</p> 	<p>加州 美國</p>	<p>價格未公開 Price Undisclosed</p>	<p>在貝列爾(Bel-Air)山中的查隆路(Chalon Road)上，美不勝收的景緻環繞著一片面積達 1.5 公頃的土地。1927，當時的新興建築師 Gordon B. Kaufmann 替這片美地開闢了嶄新的生命，現今，這幢豪宅已然成為洛杉磯建築史上不可或缺的重要指標。於細膩的翻修擴展與用心保存之下，這座極度稀有釋出的奢華別墅不僅保有其原設計的優雅與輝煌，翻修工程也讓屋主能保持 21 世紀的生活品質。主屋室內面積 11,505 平方英尺(約 323.3 坪)，三個樓層皆大量採用各式原木、華麗石雕，以及由 925 純銀、黑瑪瑙與水晶玻璃製成的燈具，細緻的裝修與設備，完美呈現早期的高超工藝。</p>
<p>10.</p> 	<p>加勒比海特克斯與凱科斯群島 Turks and Caicos Islands</p>	<p>USD \$ 23,000,000</p>	<p>這片廣闊的海濱建地面積達 169 公頃，眺望約 850 公尺寬的海域，以及由沙灘與石灰岩灘構成的海岸。除了擁有質樸剔透、寧靜的海岸線，緊鄰的「Amanyara 海灘渡假村」更是區域內最壯麗、備受矚目的物業之一。</p>

台灣蘇富比國際物業顧問 TWSIR(Taiwan Sotheby's International Realty)
 貴賓展示廳：台灣台北市松山區民生東路三段 134 號 1 樓
 電話 +886 (0)2 2719- 9188 傳真 +886 (0)2 2719 -7366 email: info@ twsir.com