

連巴菲特也進場布局 就業率回升 底特律房價漲3成

過去7年底特律給人的第一印象就是治安差、失業率高，更有「鬼城」之稱，如今美國汽車製造即將重返龍頭地位，底特律能否重返昔日榮耀呢？

撰文：劉育菁 攝影：張哲偉

好萊塢電影常見無人車的橋段，例如《機械公敵》男主角威爾史密斯坐在無人駕駛的汽車內，穿梭於槍林彈雨中，震撼的場景讓影迷回味無窮。10年後，在今年登場的拉斯維加斯消費電子展（CES），終於見到無人車問世。

儘管無人車還沒改變人類的生活，但已先悄悄改變了美國汽車大城底特律（Detroit）。

7年前，美國汽車業處於破產邊緣，汽車就業人口占總人口5成以上的底特律，曾被冠上「鬼城」封號。市政府因拖欠高達180億美元債務，以致2013年不得不宣布申請聯邦破產保護，成為全美有史以來被州政府接管的最大城市。

「但2016年底特律已經改變了！」美國星富集團創辦人之一、曾任東方匯理銀行集團董事及法國興業集團副總裁的郭士斌開門見山地說，現在從底特律國際機場入關，映入眼簾



星富投資
美國區執行董事
郭士斌

66 白人居住的大底特律都會區，比投資債券基金或定存來得划算。



星富投資
台灣區執行長
李威翰

66 目前全美僅底特律的房價與金融海嘯前高點有5成差距，是標準的「黑馬股」。

的是「Detroit, America's great comeback city」（底特律，重返榮耀的美國城市！）大大字眼。

破產後重生 連巴菲特都進場布局

今年1月，北美第一大的底特律車展湧入80萬人，是歷年之最，原本死氣沈沈的商業區慢慢恢復生機，投資大師華倫·巴菲特（Warren Buffett）與美國職籃NBA騎士隊老闆吉伯特

（Dan Gilbert）抱持長線心態，將大量資金投入市中心。底特律真的復甦了嗎？

走進密西根大學安娜堡（Ann Arbor）占地13公頃的校區「Mcity」，這是全球第1個專為連網、無人自駕汽車技術所打造的可控式模擬道路環境，包括福特、通用、本田、日產、豐田及高通等企業，紛紛進駐與投資。

底特律3大車廠之一的福特更表明，未來10年將投入45億美元研究無人自駕汽車技術，並與Google共同打造無人自駕汽車。而通用汽車從2009年以來，也在密西根州至少砸下20億美元。

50年代時，底特律市（City of Detroit）人口達200萬；2008年金融海嘯後，隨著2大車廠克萊斯勒、通用汽車破產，失業人口一躍至百萬人，至今人口還不及過去的一半，僅有70萬。但拜科技進步之賜，沈睡

3分鐘看懂 大底特律區

- 美國人口排名前11多的區域
- 美國高科技業就業人口最多地方
- 每年觀光人口高達1500萬人以上
- 失業率4.5%
- 平均房價120,600美元（過去1年中已上漲3%，Zillow網站預測，未來1年將上漲4%）
- 包含兩大部分：
 - 底特律市中心（City of Detroit）**
目前人口70萬，面積370平方公里，目前這裡的居民大部分是較低收入者的黑人，也是2013年申請破產的區域。
 - 大底特律都會區（Metro Detroit）**
目前人口430萬，面積超過1萬平方公里，有500萬中產階級的支撐，2013年時根本沒有破產，經濟也跟其他美國大城市一樣正穩健復甦。



▲2016年科技亮點—無人自駕汽車

開車出了底特律城，往東、北、西三個方向，大概只需要20公里，居民膚色和生計狀態便和城裡迥然不同，與芝加哥、亞特蘭大這些大都會的郊區一樣，大底特律都會區的房子並不便宜。



多年的底特律要靠「無人車」重返榮耀。

雖然無人車尚未進入商品化量產階段，但美國總統歐巴馬在今年元月例行演講點出，底特律地區的失業率已減少一半以上，3大汽車製造廠正在提高工資。更重要的是，2015年全美汽車銷量連續第6年增長，打破2000年創下的1740萬台紀錄，分析師也預期2016及2017年汽車銷售將超過1700萬台。

無人車汽車產業聚落 就業、工資連年提升

在汽車產業鏈的帶動下，底特律的就業人口回升，來到95%，加上個人的破產保護解除，意謂有更多買方將進場，

房地產市場蠢蠢欲動。有6年銷售海外地產經驗的星富投資台灣區執行長李威翰表示，隨著聯準會升息，吸引資金回美國，房地產勢必再漲一波，目前全美僅底特律的房價與金融海嘯前高點有5成差距，是標準的「黑馬股」。

李威翰分析，從大環境來看，底特律已從加護病房送出來，但從精準投資的角度來看，應把資金配置在沒受到破產影響、卻又能搭上汽車榮景的Metro Detroit—大底特律都會區。底特律包含了市中心（City of Detroit）與大底特律都會區（Metro Detroit）。前者因破產導致富裕人士搬離，後者未受影響，這些年人口維持在400

萬人左右，是投資房產首選，也是房價領頭羊。

郭士斌也表示，雖然底特律市中心房價極低，總價約3~5萬美元，每月租金約750~800美元，毛投報率18%，但買下3、5萬元的房產，得再花上3萬元裝修，且黑人工作較不穩定，租金容易拖欠，若不幸遭遇這類問題，就得耗時耗力解決，投資人將不堪其擾。

相反地，若把眼光放在白人居住的大底特律都會區，雖然房價高達10~15萬美元，但距離高點20~30萬美元仍有一段距離，而租金報酬約9~10%，扣掉管理成本及稅賦成本，也有6~7%穩定收益，比投資債券基金或定存來得划算。