

資深商業地產梁國權剖析 2017 市場發展方向

梁國權先生隸屬於北美洲最大的地產公司 Re/Max，擁有近 30 年的商業地產投資經驗，是加拿大西海岸最成功的投資地產及土地開拓顧問之一。梁先生可以流利的操廣東話、上海話、普通話和英語，一直致力於為客戶提供盡善盡美的服務。從業多年來，他獲獎無數，更在 2015 年榮獲加拿大西海岸商業地產經紀第 1 名。

2016 年精準預測

憑藉多年來從業的經驗及敏銳的觀察力，梁先生精準地預測出 2016 年政策變動對地產市場產生的影響並指出商業地產投資將開始向周邊衛星城市擴散。梁先生說過去的 2016 年，地產市場十分混亂，政府頒布了一系列的政策，試圖抑制房價的增長。比較值得關注的政策包括：1) 海外買家投資本地市場將額外收取 15% 的房屋轉讓稅；2) 溫哥華地區將征收空房稅；3) 政府將提供五年內無息貸款給符合要求的購房者；4) 房屋租賃不可分租；5) 銀行配合政府推出還貸壓力測試政策。這些政策使住宅地產投資的前景變得不是很明朗，然而卻沒有影響的商業地產投資，反而進一步提高了商業地產的需求量，使一向緊缺的商業投資物業資源變得更加匱乏，供不應求。梁先生更提到，2016 年的商業地產成交量較往年增長了近一倍之多，如此大幅的增長前所未有，這也印證了他在 2015 年的精準預測。



長青線Skytrain已與2016年12月通車

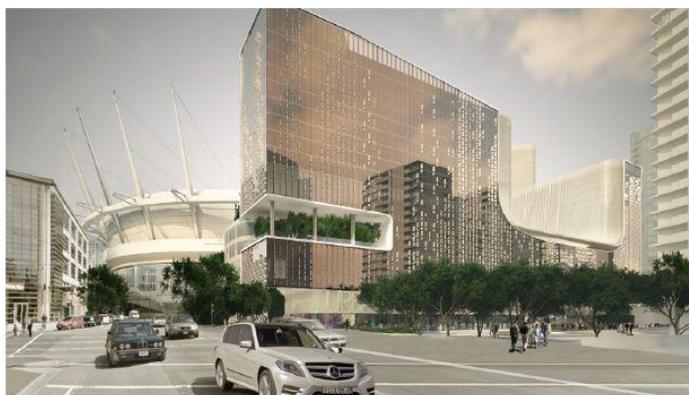
商業地產火熱原因

商業地產投資火熱的原因，一部分是由於買家的增長。而買家又分為兩大類，其中一部分是早已投入商業地產投資的先驅者，另一部分是因為住宅政策不斷變化，而轉移投資方向的新手。先驅者早已熟識商業地產的投資方式和其中運作的規則，可

以很快抓準投資目標、搶佔先機。而新手則因為對商業地產缺乏了解，對投資物業思考時間過長，加上資金不充裕，而錯過了投資機會。梁先生表示，從住宅投資轉入商業投資者，依舊是炒賣心態，希望像住宅投資那樣投入少量的資金，在短時間獲得高回報。然而，商業地產投資和住宅投資有很大分別。其中，商業資金的要求要比住宅投資多。因為每一個商業貸款會根據物業類型的不同而有不同的計算方式，貸款也需要看物業的租金收入和投資者的個人背景。同時商業地產比較難炒動，是一種穩健的投資工具。從梁先生以往的經驗來看，商業投資的回報率和銀行貸款利率息息相關。當銀行貸款利率較高時，回報率會升高；貸款利率變低的話，回報率也會轉低。由於回報率不明顯，讓大多數不了解行情的人在門外觀望，錯失良機。梁先生願意幫助有投資願望的人士進行精準的分析，并分享投資渠道。

公寓樓花受到青睞

或許有人會提出，近期公寓投資依舊火熱，沒有受到政策變動的波及。但梁先生認為，較多人轉向公寓投資的原因是因為 2015-2016 年獨棟住宅樓市場增長過高，獨立屋的政府估價更是增幅



Parq Vancouver：又一大型賭場飯店將在溫哥華落成

40%以上，而大溫也罕有\$100萬以下的獨棟住宅。部分本地貸款公司可以將國外所擁有的資產和收入算在還貸能力內，更是給 2015-2016 年的房價火上澆油，這個方式如今已經被政府叫停。房價增長過快使很多資金不充裕的投資者或購買房屋自住的人被拒之門外，只得選擇購買公寓樓或樓花。這樣做一是防止通貨膨脹，二是供下一代使用或為自己未來退休安排。因此，這是公寓樓或樓花出現了搶購和排隊現象的其中一個原因。

2017 商業地產仍有榮景

提到政策變化，梁先生也注意到中國政府近期對外幣兌換的管控。他說，海外投資者近年一向用螞蟻搬家的方式，將資金轉出海外。然而這一次的政策變動，使資金流動和用途受限，使本地受到很大障礙。



但整體來說，大溫地區的房價與中國大城市（如：北京，上海，廣東）相比，價格依舊偏低，外幣管控不會擊退海外投資者入資的願望；況且加拿大是個移民國家，政府一向支持自由市場，梁先生覺得房價增長和加幣貶值有密切關聯。但匯率變動涉及全球金融體系，加國很難自行調高利率而抑制房價增長。

梁先生指出，2017 年的商業地產依舊會維持一向僧多粥少的局面，政策的改動將使住宅類地產投資者用更長的時間思考，但 BC 省房產價格已經居高不下。

如果想更多了解房地產的投資信息，歡迎隨時聯絡梁國權先生。

聯絡電話：604-644-6482

電子郵箱：raymondkleung@hotmail.com

個人網站：410commercial.com