

資深商業地產

梁國權分析

# 2018市場發展趨勢



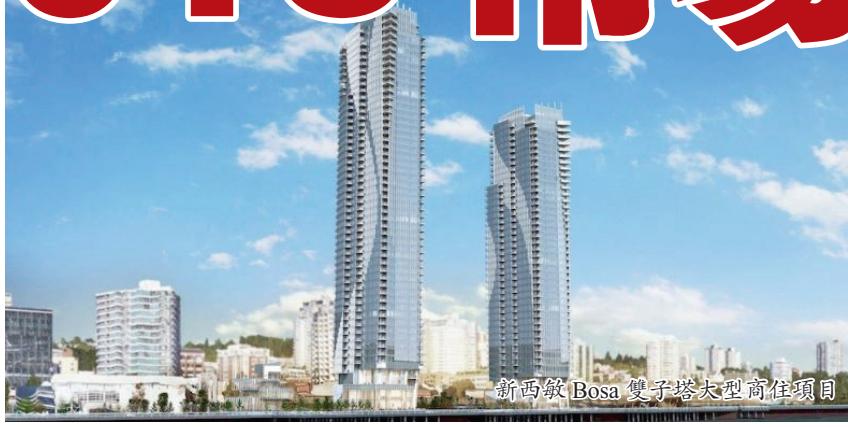
列治文 Lansdowne Mall 重建計劃



Metrotown 發展項目



榮譽傳奇大獎



新西敏 Bosa 雙子塔大型商住項目

(本報訊)記者 Paul Wu 報道,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。梁先生可以說流利的廣東話、上海話、普通話和英語,並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,更於 2015 年間榮獲加拿大西海岸商業地產經紀第 1 名的殊榮。在 2017 裡,梁先生更進一步獲得了 Re/Max 公司頒發的榮譽傳奇大獎以讚揚他傑出的成就和對工作的奉獻精神。

2017 精準的正確判斷

根據以往多年來的經驗和敏銳的洞察力, 梁先生可以準確地分析出商業地

產的市場走勢和政策變動對地產市場所帶來的影響。他曾預測到在 2017 年,市場上會出現的波動和投資者會面臨的選擇,更指出新政策會使住宅地產投資變得不明朗,而商業地產的需求量卻會進一步的增加。這些預測在過去的一年裡都一一呈現在市場上。

2018 預判仍以公寓為主導

對於 2018 年的走勢,梁先生認為住宅地產方面還是以公寓作為主導,投資者可以多留意大型的發展項目。大型項目具備完善的配套設施和娛樂空間,並大多接近天車站。因生活上的便利指數增加從而讓這種項目在某個程度上受到很大的追捧。

投資建案要考慮政府審批時程

此外,對於一部份會選擇興建小型公寓以獲取利潤的投資者,要比較注意市場的動向和供求比例。雖然政府為鼓勵市場提供更多住屋土地而把很多小區的容積率(Floor Space Ratio)提高,這是歷年罕見的。可惜太多的興建申請讓政府部門應付不來,辦公室內有堆積如山的申請案(包括變更土地用途的申請等)。小型的項目需要經過近 2~3 年的審批流程,而大型的項目則需要排期 5 到 6 年時間。加上前文提及到銀行的政策變更會讓投資者更難獲批貸款。這些不利因素多少會影響小型項目的發展,例如:不能在如期的時間內開工動土。投資者更加需要準備好充分資金並適當瞭解當時的市場變動。

房價會趨向平穩

關於置業投資這方面的建議,梁先生指出未來一年是調整期,相信房價會趨向平穩。會出現二手市場堆積著市場,很多業主因政府推出的新社區計劃(Official Community Plan)而選擇以 3~5 間獨立屋捆綁式銷售或轉賣作為發展用途,而把價格大大的拉高,從而脫離了現實市場,增加了貨源。加上新樓的落成,用家將會有更多的選擇。值得注意的是投資者需要在購買房屋時瞭解自身情況,因銀行的新規定一壓力測試,會讓已購買一戶單位以上的炒賣者更難取得貸款。投資置業者更應該抱審慎態度並好好策劃一下。

市郊是投資商業地產的良機

住屋是必需品,很多人心目中的生活四要素:衣食住行中,相信住的重要佔首位。因為房價已經脫離了現實收入和支出的市場,當下的年輕人和打工族需要很高的收入才能置業。此外,有很多的投資者像前文提到過的,進入了商業市場並找到非常優秀的項目。可惜,大多大型項目的發展商都不願意出售手頭上的零售物業例如:商鋪,讓投資者無法容易的在市場上遇到優質的商業投資項目,只能走向公寓作短線炒賣。梁先生多年前已建議投資商業地產者,可轉向溫哥華周邊的衛星城市如 Langley, Maple Ridge, Mission, Squamish 等。目前,這幾個區域的土地價格相對比較低,但隨著人口的不斷增加,對於住房及商業物業的需求量將會逐步提高,定必帶動這幾個衛星城市的地產投資市場。梁先生在商業投資這方面是專長,多年來找到非常多特殊的項目。他願意幫助有投資願望的人士進行精準的分析,並分享投資管道。

市場將從賣方變回買方

房地產市場在 2018 年會走向平穩;獨立屋市場會出現獲利回吐現象,而商業地產跟以往一樣,僧多粥少。大型發展項目如購物中心 (Richmond Lansdowne Mall, Metrotown Mall, Oakridge Mall, Guildford Town Center, etc) 會比較受市場歡迎,但小型的發展項目會比較吃力。在未來的兩年,市場會慢慢從賣方市場變回買方市場。此外,因銀行會進一步的調整利息收緊銀根,市場整體會抱觀望態度。

如果想更多瞭解房地產的投資資訊,歡迎隨時聯絡梁國權先生。