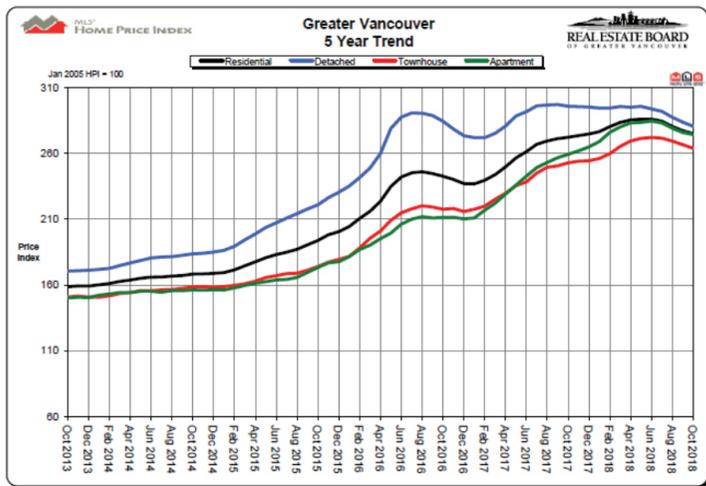


資深商業地產專家梁國權 分析 2019 市場發展趨勢



以上或更長的時間，所以大型發展計劃還是主流，投資者可以多留意上述項目。

那么以目前的狀況來看，該如何在房地產市場上投資呢？梁先生認為住宅會繼續顯著回落約 10-15%，但他表示市場並不用過分憂慮，因為過去兩三年的升幅太過急速，所以稍微的跌幅也在合理範圍之內。

另外，投資者可以多關注二手房屋或公寓市場和考慮其他的投資產品如商業地產。在投資一手樓方面，樓價會因為地價和建築成本（包括政府發展收費）上昇而不斷往上攀升，樓盤買賣已經不像以前那麼吃香。況且，很多發展商都具有周全的法律保護，投資者在簽訂合約時要仔細閱讀條款是否合理，找個信用良好的大公司及信譽良好、有經驗的經紀人是明智之舉，否則吃虧上當的是自己。

儘管大溫哥華地區房地產市場呈疲軟狀態，但梁先生依然保持樂觀態度，因市場還存在着諸多利多的因素，包括經濟增長、低失業率以及千禧一代對房屋的需求等，都有助於緩和房市。另外，借貸利息還屬偏低水平，加息的情況估計在 2019 年便會叫停，房地產將會軟着陸和呈正常化。所以對目前想投資房地產而又資金充足的準買家來說，不妨先試入市較穩定的商業地產。

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發顧問之一。梁先生可操流利的廣東話、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。從業多年來獲獎不計其數，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 里，梁先生更進一步獲得了 Re/Max 公司頒發的榮譽傳奇大獎以表揚他杰出的成就和貢獻。

本着多年來的經驗和敏銳的洞察力，梁先生可以精確地分析出商業地產的市場走勢和政策改變對地產市場所帶來的影響。梁先生認為，經過了 2018 年由高峰轉而趨緩的房地產市場，2019 年將會是關鍵的一年。在 2018 年里，大溫地區的房產市場主要受到了以下幾個政策變動的嚴重影響，其中包括溫哥華地區須付的空屋稅、海外買家的印花稅、擴大範圍的房屋買賣稅、央行基準利率的上調、銀行的新按揭規定和嚴格的風險評估等。此外，在 2018 下半年的

市選後的新政府(例如：本拿比市、溫哥華市、素里市等)都不太支持房屋物業發展得太快，導致房屋興建減慢，影響了都市的發展進度。

加拿大因其穩定的政治體制和優質的生活環境，成為移民首選之國，因此吸引了不少亞洲國家的居民來到氣候溫暖的溫哥華定居，其中包括從香港、台灣、中國來的移民。而近年也因中國經濟的崛起，中國移民帶來了大量資金用在投資買賣樓宇上，市場上因炒賣而將樓價推高，但最近因中國嚴控資金

外流的政策及世界各國如美國的經濟保護主義，使得加拿大的房產市場被迫由高轉緩。

目前低陸平原各城市都有大型的購物商場重建發展計劃，其規模一個比一個大，例如本拿比市的 Metrotown Center、Brentwood Center 和 Lougheed Mall、列治文市的 Lansdowne Mall 和 Richmond Center、溫哥華市的 Oakridge Mall 等，此外位於菲沙河谷地區的城市如素里、蘭里亦紛紛加入競爭，要想完全消化這些興建計劃至少要用上十年



溫哥華年收千萬空屋稅 租賃房源未明顯增多

溫哥華房屋空置稅(Empty Home Tax)已實施近一年，溫哥華市府也從中獲得了上千萬元的額外稅收。但最新的租房數據顯示，這一新稅的目標 - 增加溫市租房房源量尚未成為現實。

周四，溫哥華市府公佈房屋空置稅從今年 1 月實施以來的年度報告。報告顯示，在溫市 186,043 套住房中，178,120 套住房有人居住，5,385 套空置但可豁免於繳稅，2,538 套住房空置且需要繳納房屋空置稅。市府預計，空屋稅今年將為市府帶來 3800 萬元的額外稅收，其中 2100 萬元已經繳上。

市府承諾將空屋稅稅收全部用於可負擔性住房項目，以及維護房屋空置稅項目自身的運作。市府目前已花費 750 萬元用於實施該新稅，另花費 250 萬元用於行政開支。此外，市府已撥出房屋空置稅稅收內的 800 萬元用於各類住房項目。溫哥華空屋稅政策規

定，除屋主自住和出租超過半年的居住用房都被視為空置房產，房主需每年上繳空屋稅，但因為翻修、出售或受公寓限制無法出租等特殊情況而空置的住房可豁免於納稅。

周四公佈的空屋稅數據顯示，溫西 Shaughnessy 社區的空置房產比例達到 8%，在所有市內社區中最高；溫市中心西端社區(West End)以 7% 的住房空置率緊隨其後。市中心整體住房空置率為 6%，Oakridge 社區的住房空置率也為 6%。溫東緬街(Main St.)附近的 Sunset 社區空置率在全市最低，為 2%。

在溫哥華所有空置住房中，60% 為公寓，34% 為獨立屋。公寓高樓林立的溫哥華市中心共有 2,097 套空置房產，數量在所有社區中最高。雖然溫哥華空屋稅意在鼓勵屋主出租空房，增加市內房源量從而減輕租客壓力，但在這一政策實施的近一年中，溫哥華租賃房源

的增長微乎其微。根據加拿大按揭住房局(CMHC)本周公佈的最新數據，溫哥華當前租賃房空置率仍低達 0.9%，比 2017 年僅上升 0.1%。而在未實行空屋稅的大溫其他城市，租賃房空置率平均上升了 0.2%。

溫哥華市府財政服務主管梅蘭妮·可兒(Melanie Kerr)對 CBC 表示，市府在密切關注房屋空置稅的實施效果。她認為，房屋空置稅改變屋主行為、促進住房出租的效應可能需一段時間才能顯現。

可兒還認為，溫哥華租賃房源增長緩慢不能完全怪罪於房屋空置稅：“溫哥華的租房市場是複雜的，很難把如(空屋稅)這樣單個因素的影響分離出來。”

溫哥華有關明年的空置物業申報目前已經開始，房主最後申報期限為明年 2 月 4 日，業主可根據物業稅通知單，通過網站輸入賬號編碼，上網點擊空置物業的相關信息。

溫市議會下周將討論 2019 年財政預算案，文件指由於省政府由明年元旦日起正式實施僱主醫療稅(Employer Health Tax, EHT)，令市府開支增加，市府提出明年物業稅加幅為 4.9%。若獲得通過，獨立屋來年的物業稅稅款中位數將會是 2322 元，較今年增加 108 元。

省政府早前宣佈由明年元旦日起徵收 EHT，為取消省醫療保險(MSP)鋪路，MSP 則預計將於 2020 年元旦日起全面撤銷。

市府文件指，增加物業稅主要有三個原因，其中支付新稅 EHT 要調升 1.7%，新建築的經費要增加 1%，再加上預計的 2.2% 通脹幅度，明年物業稅將要共調升 4.9%，才可以維持收支平衡。

市議會將於下星期二討論有關報告，若升幅建議獲得通過，一間估值 183.2 萬元的獨立屋明年的物業稅將會是 2322 元，較今年增加 108 元；多戶房屋的稅款則增加 41 元。

若商業稅亦增加 4.9% 的話，來年則會增收 193 元。除了物業稅外，市府報告亦建議調升包括食水、污水和垃圾費的雜費(utility fees)達 8.7%，即獨立屋平均要多收 119 元，商戶則要多付 115 元。市府指，由於明年同時要支付 EHT 和 MSP，因此負擔較大，相信到 2020 年 MSP 完全取消後，開支壓力會得到舒緩。

溫市的財政預算報告亦提及多項新開支，包括 770 萬元用於可負擔房屋、770 萬元用於改善及維持市府服務、540 萬元加強社區安全、370 萬元投資於藝術及文化，以及 320 萬元打造安全工作環境及公共空間。



溫市明年物業稅擬增 4.9%