



(左)為資深商業地產專家梁國權先生

#4 Commercial
Raymond Leung
RE/Max Real Estate Services
Vancouver, BC

2015 大溫地區商業地產投資趨勢

【本報訊】記者 Paul 報導,梁國權先生隸屬北美地產公司顧問公司的翹楚 Re/Max, 超過 27 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。從業多年來, 獲獎無數, 這些獎項對他在商業地產所作出的傲人成績予以肯定。梁先生可操流利的廣東話、上海話、普通話和英語, 能為主流及華人客戶解決語言及文化的隔閡, 並為客戶準確定位投資方向。

累積多年來的知識及經驗, 梁先生可以迅速、精準地為商業地產進行價格評估, 並分析商業投資市場的走向。他曾於 2014 年準確預測新移民政策對商業地產的影響。當時他認為新的移民政策會吸引更有實力的海外投資者, 進而促進加拿大的經濟發展。因此, 大溫地區的商業地產投資會不斷的發展。事實證明如其預期, 商業地產投資需求在 2014 年顯著提高。

梁先生認為, 大溫地區的商業地產投資在 2015 年依舊成上升趨勢。他提到, 投資者需要密切關注大溫地區的投資物業。近期, 很多外來投資者趁加元匯率低期間, 在房地產上投入大量資金, 等到貨幣匯率穩定後出售, 從中獲利, 使得溫哥華成為全世界房價第二高的城市。目前, 商業市場上回報率在 3%-5% 的投資物業貨源比較少, 隨著土地不斷增值, 這類投資物業的整體回報率每年可以高達 10% 以上, 其回報率要比其它類型的投資工具高很多。同時, 各大銀行的商業地產貸款利率在近年來, 比較穩定, 基本維持在 3.5%-4.5%, 提供了一個貸款投資的良好時機。而且, 大溫地區的市政府, 不斷推出新的土地開發計劃, 配合人口增長。每個城市不單允許增加開發土地的住宅容積率, 更允許改變土地用途, 鼓勵商業發展。隨著大溫運輸系統(Translink)的發展, 火車系統使用



廣泛, 城市外來人口增加, 火車流動率提高, 大激活了商業市場的發展。政府的支持為大溫地區商業的未來發展提供了保障。綜上所述, 高回報、低利率及無限的發展潛力, 讓商業地產在市場上非常搶手。

現在, 全世界面臨強恐的不安情勢, 全球油價下瀉, 貨幣匯率不穩定, 黃金升值等因境, 唯獨地產業路只升不降, 地產投資將會再度成為帶動經

濟發展的火車頭和貨幣的避風港。值得一提的是, 溫哥華在 2014 年入選最宜人類居住的城市中的第三名, 安全的投資環境, 也是重要的投資參考因素之一。

梁先生指出, 加幣的貶值及移民申請類別的增加, 配額的提陞, 對商業地產的發展起到了進一步的催化作用。他重申, 大溫地區將會發展成為國際城市, 人口急速增加興起的各項商務活動頻繁促使商業投資只會前進, 不會回頭。並且, 商業投資市場已經不局限于高層移民的亞洲人或世界其它地區的人, 更多的本地實力派企業和個人, 也開始著眼於商業投資。亞洲人尤其是新移民, 對本地商業投資不是很瞭解, 容易盲目投資。與亞洲人相比, 本地的投資者的投資目標和方向會比亞洲人準確。商業投資地產對投資者的流動資金及儲蓄資金的要求相

對較大, 所涉及的相關考慮因素也比較複雜, 需要找一位經驗豐富、對市場十分瞭解的地產顧問做指引。

梁先生願意隨時分享經驗, 並介紹合適的投資項目給對商業投資感興趣的朋友。(本文由資深商業地產專家梁國權先生提供分析)
聯絡電話: 604-644-6482
電子郵件: raymondleung@hotmail.com

當地商業地產經紀人說, 為了擴大或者獲得私立學校房產當地政府和外國投資者將爭奪特種學校地產的利潤變得很高。

UI 擴張計劃甚至包括溫哥華聖喬治學校 (Vancouver's St. George's School) 以及北溫博域中學 (North Vancouver's Bodwell High School) 那里有用地津貼還能否想要開辦, 擴大或者遷址的學校提供現有的基礎設施。在溫哥華的高力 (Colliers) 國際副總裁大衛·泰勒 (David Taylor) 如是說。

泰勒在採訪中說: “當地學校以及國際學校都有需求。”

他說對私人學校地產的大量需求源於溫哥華很多地方缺少土地, 但也是由於卑詩省私人學校的學生人數增加。

2009 年到 2014 年, 卑詩省公立學校全年招收的學生數從 2009/2010 年度的 586,483 減少到 558,985 去年, 根據卑詩省教育部 (B.C. Ministry of Education) 的招收數據。同期, 每年私立學校招收的學生數都在增加, 從 2009/2010 年的 69,467 到去年的 76,072。卑詩省教育部長如是說。

在 2014 年 9 月, 代表非公立學校的卑詩省獨立學校聯盟 (Federation of Independent School Associations (B.C.)) 報導就在省工會與卑詩省公立學校老師衝突的這一學年, 私立學校的學生人數預計增加 4.5%。

在溫哥華的邁克唐納商業地產公司 (Macdonald Commercial Real Estate) 總經理托尼 (Tony Lewinshuk) 說他的經紀人也經常聽說外國開發商在尋找與卑詩省一些大學相關的學生住宿市場投資, 這些學校包括卑詩大學 (The University of B.C.) 西爾弗霍普大學 (Simon Fraser University) 以及卑詩大學奧卡納根分校 (UBC Okanagan)。

他說: “亞洲的開發商們比較活躍, 特別是來自中國的開發商, 想要進入學生住房市場, 因此這將成爲一個崛起的領域。”

卑詩商業地產: 私人學校地產需求很大

2015 年大溫地區商業地產投資趨勢 資深商業地產專家梁國權先生提供分析

梁國權先生隸屬北美地產公司顧問公司的翹楚 Re/Max, 超過 27 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。從業多年來, 獲獎無數, 這些獎項對他在商業地產所作出的傲人成績予以肯定。梁先生可操流利的廣東話、上海話、普通話和英語, 能為主流及華人客戶解決語言及文化的隔閡, 並為客戶準確定位投資方向。

累積多年來的知識及經驗, 梁先生可以迅速、精準地為商業地產進行價格評估, 並分析商業投資市場的走向。他曾於 2014 年準確預測新移民政策對商業地產的影響。當時他認為新的移民政策會吸引更有實力的海外投資者, 進而促進加拿大的經濟發展。因此, 大溫地區的商業地產投資會不斷的發展。事實證明如其預期, 商業地產投資需求在 2014 年顯著提高。

梁先生認為，大溫地區的商業地產投資在 2015 年依舊成上升趨勢。他提到，投資者需要密切關注大溫地區的投資物業。近期，很多外來投資者趁加元匯率低期間，在房地產上投注大量資金，并等到貨幣匯率穩定后出售，從中獲利。這使得溫哥華成為全世界房價第二高的城市。目前，商業市場上回報率在 3%-5% 的投資物業貨源比較少，隨著土地不斷增值，這類投資物業的整體回報率每年可以高達 10% 以上，其回報率要比其它類型的投資工具高很多。同時，各大銀行的商業地產貸款利率在近幾年來，比較穩定，基本維持在 3.5%-4.5%，築造了一個貸款投資的良好時機。而且，大溫地區的市政府，不斷推出新的土地開發計劃，配合人口增長。每個城市不單允許增加開發土地的住宅容積率，更允許改變土地用途，鼓勵商業發展。隨著大溫運輸系統(Translink)的發展，天車系統使用廣泛，城市外來人口增加，人車流動率提升，大大激活了商業市場的發展。政府的支持為大溫地區商業的未來發展提供了保障。綜上所述，高回報、低利率及無限的發展潛力，讓商業地產在市場上非常搶手。

現在，全世界恐怖襲擊不斷，是一個反恐時代。全球油價下調，貨幣匯率不穩定，黃金貶值，唯獨地產業務只升不降，地產投資將會再度成為帶動經濟發展的火車頭和貨幣的避風港。值得一提的是，溫哥華在 2014 年入選最適宜人類居住的城市中的第三名，安全的投資環境，也是重要的參考項目之一。

梁先生指出，加幣的貶值及移民申請類別的增加，配額的提升，對商業地產的發展起到了進一步的催化作用。他重申，大溫地區將會發展成為國際城市，人口急速增加興起的各項商務活動頻繁促使商業投資只會前進，不會回頭。並且，商業投資市場已經不局限于渴望移民的亞洲人或世界其它地區的人，更多的本地實力派的企業和個人，也開始著眼于商業投資。亞洲人尤其是新移民，對本地商業投資不是很了解，容易盲目投資。與亞洲人相比，本地的投資者的投資目標和方向會比亞洲人準確。商業投資地產對投資者的流動資金及儲蓄資金的要求相對較大，所涉及的相關考慮因素也比較複雜，需要找一位經驗豐富、對市場十分了解的地產顧問做指引。

梁先生願意隨時分享經驗，並介紹合適的投資項目給對商業投資感興趣的朋友。

聯絡電話：604-644-6482

電子郵箱：raymondkleung@hotmail.com