

絕佳的環境及地理位置

加拿大第三大城市溫哥華(Vancouver)有「太平洋門戶」之稱,三面環水,是北美洲太平洋沿岸的最大天然良港,是眾多的亞裔人聚居之地。溫哥華是一個把現代都市文明與自然美景和協榮聚一身的美麗都市,擁有很多大型的公園,現代化的建築,迷人的湖邊小路,以及保存完美的傳統建築。花園、綠地幾乎佔據溫哥華80%的面積,多次被聯合國評為最適宜人類居住的城市。溫哥華冬奧運會的成功舉辦,更使得溫哥華的房地產市場動向受到投資者的關注。

冬奧運是房地產最佳的宣傳

擁有20年商業物業買賣經驗的梁先生提出了他自己的看法。他認為2010年冬季奧運會的成功舉辦,對房地產投資是個很大的促進。此次奧運會,帶動了大溫地區公共交通業的發展,已經開始運營的Canada Line貫穿了溫市中心和列治文,即將修建的Evergreen Line又將為大溫的東部高貴林



# 美國信貸評等降級對

# 大溫樓市的影響及走勢

一帶帶來無限的商機。新的捷運車站,新的住宅區,以及商業中心都將提供大量高回報率的投資地段,透過報導冬奧世界各國媒體的廣泛報導及聚焦,使得溫哥華的名氣一夕爆紅。梁先生認為,能夠準確的判斷到這個極大發展的契機,並果斷的投資,是會為業主在今後的幾年裏帶來可觀的回報。

信貸降等及股災助長大溫房地產投資

梁先生指出,根據大溫地產局(REBGV)發佈的最新報告顯示,截至7月份,大溫地區火熱的地產市場已經連續兩個月出現降溫現象,繼6月份成交量較上月微減3.4%之後,7月份的房屋成交量又較6月下降21.2%。不過在房屋價格方面,7月房價與5、6月大致持平;7月份綜合基準房屋價格超過63萬,比起去年同期漲近一成。

對於因美國主權信貸評級「破天荒」被下調而引發全球股市風波,他認為,股市下跌不會在短期內對加拿大的房地產市場構成立竿見影的影響,按照以往的經驗,當股市下跌時,許多資金撤出股票市場後,轉而投向其它地方,房地產就是最佳投資方向。這樣一來,股票市場的下跌,反而助長房地產市場的價格上升。

新移民政策促成中低價房價格上調

加拿大移民局今年對移民政策做出重大調整。新政策對投資移民資產要求提高,近年來中國買家主宰了世界各大城市的豪宅市場,去年溫西、列治文和北溫地區的豪宅買主有高達74%來自中國內地。梁先生指出,新移民政策實施,勢必影響高價房的市場,將會對近年來受益於新移民強勁購買力推動的溫哥華房地產市場造成一定影響。

儘管有這些負面報導,梁國權先生經過分析後仍然看好溫哥華樓市前景。梁先生認為移民新政策對高價房會造成一定壓力,實行新政策後對整個市場只是會調整到供求平衡。隨著高價房價格在過去這段時間的一再上揚,梁先生

認為應該注意目前中低價房價格也會隨著大市做出相應調整。目前在溫哥華市內的一棟老房,動輒上百萬加幣以上。以前的百萬富翁可以稱作富裕階層,現在因為通脹的關係,富裕階層的標準已經大大不同。

國內限購令有助大溫房市榮景

近年大量新移民登陸後,對溫哥華房地產非常喜愛。除了加國政治經濟穩定的因素影響,溫哥華的宜人的居住環境吸引,另外銀行低利率的配合也推動了整個房地產市場。很多買家不單只購買自家的自用,甚至還多購買了一、兩個物業或者土地作為資金投資保值。另外來說因為溫哥華比起其他大城市相對來說城市小,可操作性能強。這樣的投資理念造成了近年溫哥華這個房市的不斷升溫,近期中國大陸許多城市陸續實施了「限購令」,規定「每戶家庭只能新購一套住房」。限購政策大大影響內地投資者的國內投資計畫,預計未來一段時間內有大批內地投資者會轉戰海外地產。

商業地產投資回報高

簡單地說,房地產分為住宅和商業兩大類。以商業地產舉例,商業地產兼有土地、建築物、回報率三方面的特性。

一般分為鋪面、商住兩用樓、工業廠房、辦公樓、零售商場、生意連物業、整棟出租公寓物業等等。購買商業地產需從多方面進行投資比較分析。投資的是有重建價值的物業,還是有租金回報的物業或土地。用土地來舉例,加拿大的土地大部份歸個人所有-土地私有制。每塊土地的用途,在當地政府的城市規劃中都有明確的定義。分成兩大類:預留開拓地和可發展土地(不包括農業保留地)。具體用途又分為四大類:民宅用地、商業用地、工業用地、農業用地。每一類土地根據地點、待開發時間長短、具體開發情況有各自的市場價格。加拿大對商業地產的環保要求很高,這些因素會對投資商業地產造成難度。另外對於投資回報率的計算也很有學問。每樣產品都有不同的回報率計算,需要從物業現狀、收入情況、發展潛力、政府未來規劃及周邊的環境做出相應計算與調整。地產專家要根據投資者的喜好、購買力、持有力、發展意願以及銀行的配合情況,為每位投資者量身定做最適合的投資方案。

根據加拿大Avison Young商業地產服務公司的年度報告,溫哥華所在的卑詩省的商業地產投資額創歷史紀錄,2010年高達近20億加幣。該公司認為這歸功於金融風暴重創後加拿大政

府與銀行系統的穩定。商業地產的回報率高,但投資風險也相對大一些。所以選擇商業地產投資最好諮詢專業人士的意見。商業物業的選擇標準除了地點之外,什麼時候入市、人口分佈及增長情況等,都是至關重要的。梁先生是商業投資物業的資深專家,今年就成功達成了包括零售商場,高密度發展土地在內的好幾宗超過千萬加幣的交易,優質的服務和獨到的分析得到買賣雙方的認可和信任。

溫哥華優質的商業投資機會不多,大型的商業交易都被基金公司或者國家機構所包攬。另外商業貸款手續繁瑣,並且涉及產權、稅收等法律,專業性很強,不是一般房產投資者能瞭解的,所以大部分的投資者選擇相對簡單的住宅房投資。梁國權(Raymond Leung)是Re/Max Real Estate Services房地產公司投資部專業的房產執牌經紀人,累計超過20餘年的服務經驗。成功為客戶提供了大量買賣商機。這些客戶來自亞洲的很多地區,也包括北美各大城市。梁先生上次在2010年6月26日本報的報導中就成功預測了大溫地區獨立屋的發展走勢。近年活躍的公寓房市場推動了整個房地產市場。從三個不同的房地產層面:公寓房價值、城市屋價值、連棟房價值比較獨立屋的價值,明

眼人看出價格的比例優勢。獨立屋的價格在過去一年大幅上漲,應證了梁先生的推測。

大溫房地產將持續維持榮景

綜合以上的分析,從市場走向來說,整個房地產市場仍然呈現出上升的趨勢。因為加拿大的社會穩定,溫哥華城市富裕,生活水準高。很多有錢人把資金轉移到溫哥華的房市,也選擇在溫哥華安家樂業。梁先生非常看好未來的房地產市場。房地產市場是一個國家經濟的火車頭,國家和金融機構都不願意看到房市低迷,所以願意在政策和利率方面根據市場具體情況做出調控。另外溫哥華城市交通的不斷發展改善對房地產市場也起到了推動左右,令到新發展的遠郊區城市現在也可商機無限。快捷的交通,政府不斷推廣的高密度住宅將會造成公寓樓住房的持續升溫。人們的理念將越來越趨向於大都市的居住模式。由於溫哥華本身可利用的土地較少,剩下的土地很多都是農業保留地,不能開拓。加上新移民的移居造成人口增加,整個大溫地區的人口密度將會持續上升。這些因素對溫哥華的房地產發展有著良好的推動促進作用。房地產投資跟其他投資比較起來一向在資金保值增值、安全性方面有很強的優勢。作為各年齡段投資者的理財產品和資金的避風港,房產投資會受到越來越多投資者的青睞。

歸根結底,梁先生認為房地產在所有的投資產業中,是相對最安全和投資回報率係數最高的產業。隨著冬奧運會的成功舉行及加中ADS指訂旅遊地協議之落實,大陸旅客大量來訪,溫哥華的經濟潛力被進一步挖掘出來,對房地產行業,無論是商業還是住宅,都是前所未有的大好時機。如果您需要更多瞭解溫哥華的房產市場和量身定做的投資分析,歡迎致電604-644-6482或電郵至raymondkleung@hotmail.com諮詢或預約面談。梁先生很樂意為您提供他專業及優質的服務,幫助您找到理想的投資物業。



新電訊  
姚明基金會合作夥伴



恭賀中秋

一聲問候寄團圓

iTalkBB讓你免費致電海外親友

提供中港台號碼,親友直撥加拿大找您免付國際長途

- 免費國際長途\* ● 保留現有加拿大電話號碼 ● 加拿大全國無限通話 ● 超過10種免費通話功能

推薦好友 送高達一年免費服務、紫砂電飯煲、榨汁機或更多禮品

送 每月國際長途	送 4個月	\$24.99/每月
全國通包月計劃	全球通包月計劃	
\$8.99/每月	\$8.99/每月	
本地通話 加拿大全境長途	本地通話 美加中港台等29個國家和地區	

大統華T&T Supermarket  
在「慶中秋」  
8月27日 大統華超市鐵道鎮分店(Metrotown Store)  
iTALKBB現場銷售攤位...現場申請,更多優惠

專門店地址 | 麗晶廣場 Unit 2616, 4500 Kingsway, Burnaby, BC V5H 2A9 | 八佰伴中心 Unit 2400, 3700 No.3 Road, Richmond, BC V6X 3X2 | Lansdowne Centre銷售攤位 (商場西面入口) 5300 No.3 Road, Richmond, BC V6X 2X9 | 或向各特約經銷商查詢

24小時中文服務熱線 604-998-6680 1-877-482-5522 經銷商加盟專線: 1-855-406-1056 www.iTalkBB.ca