

危機中的機遇？
透視北美華人地產投資
敬請關注！歡迎有意接受採訪者垂詢！

加哥/波士頓/費城/多倫多/蒙特利爾/渥太華/阿爾伯塔/達拉斯/休斯敦/奧蘭多/亞特蘭大

北美16個城市聯合大採訪

寫字樓買賣 溫哥華最熱

Avison Young 盤點上半年全國商業房地產市場

【大紀元記者何漢明報導】各種信息好像在顯示，房地產市場的衰退已經過去，不過，對商業房地產投資市場的投資者來說，這樣的看法還是顯得過早。著名商業房地產代理公司 Avison Young 發布的最新研究報告顯示，今年上半年商業房地產的投資只有 35 億元，比 08 年同期的 84 億元減少了 60%。

根據該研究報告，商業房地產的投資包括寫字樓、工業廠房、零售業物業和出租類公寓大廈的買賣活動。數據顯示，寫字樓的投資買賣最為活躍，達 13 億元，而溫哥華占了其中的近 4 成，達 5.06 億元，其中最大一筆投資來自一個德國的投資公司 Deka Immobilien Investment GmbH，該投資者在今年 5 月份，花了近 3 億元買下溫哥華市中心的寫字樓 SITQ' s Bentall V。

工業廠房上半年的買賣成交額為 8 億元，比 08 年同期減少了 64%；零售業物業的交易額分別為 6.56 億元，比去年同期減少了 67%，出租類公寓大廈交易額為 7.3 億元，減幅為 44%。

與溫哥華不同，多倫多在工業廠房和零售業物業上的投資則舉足輕重，彰顯多倫多在工業和零售業領域的領袖地位，不過，儘管這樣，其投資總額與去年同期相比，其跌幅也很慘重，多倫多的工業廠房上半年成交額只有 2.81 億元，跌幅近 7 成，零售業物業成交額為 2.06 億元，跌幅也達 61%。

而蒙特利爾在出租類公寓大廈的交易方面表現繼續領先，今年上半年的成交額為 2.29 億元，不過與去年同期相比，跌幅也達 51%。

在城市方面，多倫多、溫哥華和蒙特利爾的投資總

和，大約占了全國商業房地產投資總和的 7 成，從總值上看，多倫多拔得頭籌，但從跌幅來看，溫哥華的投資表現尤為強盛。今年上半年溫哥華的投資總額為 8.72 億元，比去年同期減少了 10%，多倫多為 9.23 億元，急降了 67%，蒙特利爾為 7.12 億元，跌幅為 36%，埃德蒙頓為 3.63 億元，銳減 76%，卡爾加里達 4.15 億元，減幅與埃德蒙頓幾乎持平，達 75%。

該報告認為，目前有諸多因素制約著商業房地產市場的復甦，包括仍然存在的金融危機、物業持有者的惜售心態、投資人的觀望心理、取得商業貸款的難度以及租賃方轉差的財務狀況等等，當然還有很主要的一個方面就是買賣雙方對價格的心理預期不同，令今年上半年商業房地產市場的投資總體表現，與 05-07 年的火熱場景形成了鮮明對照。◇

9月加獨立屋動工量 升16.8%

【大紀元訊】加拿大房屋及按揭公司 (CMHC) 發表的最新報告顯示，加拿大 9 月份的新屋動工量錄得 15.01 萬間，較 8 月份的 15.73 萬間輕微下跌。不過，城市獨立屋的新屋動工量就錄得今年最高的水平。

經過季節調整後的城市新屋動工量 (Urban Starts) 9 月份達 13.15 萬間，與 8 月份相比跌幅達 5.2%，不過，令業內人士驚喜的是，雖然多戶型住宅的開工量下跌了 21.4% 為 6.27 萬間，但獨立屋的開工量卻錄得大幅升高為 6.88 萬間，升幅達 16.8%。安省的表現最為亮麗，其城市新屋動工量有 11.8% 的漲幅，不過其他城市表現就強差人意，如魁北克跌 20.2%，卑詩省跌 18.1%，其他大西洋省份平均跌幅為 4.7%，草原省份則持平。

CMHC 市場分析中心的首席經濟學家 Bob Dugan 認為，獨立屋的動工量是房屋市場走勢的晴雨表，他說：「二手房地產的買賣活動的回升和新屋動工量的上升趨勢，令我們對下半年增長的房市需求以及新屋動工量增長的預期更有信心。」◇

法拍房繼續攀升 美房地產危機猶在

【大紀元記者簡尼編譯報導】在美國每 13 分鐘，就有一棟房產因無法付按揭而被銀行列入拍賣程序。這種走向法拍房困境的步伐，是阻礙美國房地產市場復甦的直接威脅，因為它一年要帶來數千億美元房產價值的損失。

法拍潮沒有減弱跡象

路透社消息，據總部設在北卡羅萊納州的貸款統計/監督機構 CRL (Center for Responsible Lending) 的資料，每天有 6600 起房產因貸款違約而被銀行法拍。美國財政部助理部長麥克爾·巴爾在上個月為金融機構而舉行的國會聽證會上說，逾 600 萬個家庭在未來三年中，將會面臨失去住房的可能。今年已有將近 200 萬棟的房屋成為法拍房，這種潮水般的趨勢沒有很快減弱的跡象。

現階段是美國自從 19 世紀後期以來所記載的最黯淡房地產市場，因目前的法拍房高潮而變得更加糟糕。這種房地產的蕭條是從次級房貸 (subprime loan) 危機開始的，現在蔓延到了主流的優等房貸者 (prime loan)，由於失業率的高漲，從而使人們無法按期付款。

第二季度，佛羅里達是全美國法拍房和拖欠支付按揭最多的州，達到 23% 的最高記錄，該報告認為，「最新有關佛州的情況會更讓人驚愕的。」在邁阿密北部，有一個 11.1 萬人的美國黑人城市，那裏的法拍房比率是 13%，是佛州第二高的地區。

房市或觸底 恢復前景不樂觀

最近現房的銷售和房價在一些地區的緩和被看作是一個跡象，即住宅房地產危機有可能自 1980 年以來最深跌幅後，已經觸底。但是近一半的最新銷售是源於法拍房或者是短賣房。

好像美國經濟開始從 30 年代大蕭條時期以來最嚴重的經濟衰退中慢慢復甦，但是按揭貸款拖欠比例繼續上升，使那些樂觀的評估更令人懷疑。由於拍賣房的高潮，使現成的房產價值萎縮，同時削弱了屋主的主房產淨值，並殃及全國各社區的稅收。該機構還說，今年全美法拍房吞下了 5020 億美元的房地產價值。

陳希麗 (Celia Chen)，一名美國著名金融服務公司 Moody's 的高級房地產研究員，表示全美的房價要到 2020 年才會恢復到 2006 年的高峰。陳曾預測，那

些遭受最嚴重房地產泡沫經濟的地區，如佛州和加州的房地產要到 2030 年才能反彈。陳告訴路透社，「拖欠率和貸款違約率仍在上升。高失業率和房屋負債資產將會導致法拍房數量的增加。」她表示，任何人不相信美國房地產經濟復甦將有一個漫長和艱難過程，應該看看日本，房地產價格在日本依舊仍是 15 年前的一半。

全美抵押貸款銀行家協會的首席經濟學家傑伊布林克曼說，法拍房的高峰預計在 2010 年的下半年，但是這一估計是在失業率將會在明年中期封頂後下降的基礎上的。

高失業率成復甦瓶頸

佛羅里達最高法院指定的法拍房工作組在九月份報告中指出，成為法拍房的根本原因是因為人們失去工作或者工作時間被縮短而拖欠按揭。

上週勞工部公布 9 月份的失業率升至 26 年來的最高點 9.8%，最新的證據表明在經濟復甦的環節鏈中，缺少就業市場這一環節。從經濟開始衰退至今，失業人數從 760 萬猛增到 1510 萬。在佛州，失業率徘徊在



圖：法拍潮蔓延，大量房屋被拍賣，房客被驅逐。圖為洛杉磯法拍嚴重的一個社區一些示威者，舉著「要工作、要房子」的標語。(攝影：David McNew/Getty Images)

近四十年來的最高，達 10.7%，主要是有大量的建築工程停滯下來。◇

www.arbourlanehomes.com

電話：Randy Evans 604-833-8355
604-760-7672
地址：198A Street and 73A Ave., Langley BC
電郵：E-mail: info@arbourlanehomes.com

樣板屋開放時間：
週一至週日 (週五除外)
下午 1:00 至 下午 4:00

ARBOUR LANE
your greener path

既環保又舒適的生活方式

- 冷暖氣系統
- 雙層窗戶節省能源
- 節省電能的電器
- 節省水能系統

高水準家居設計

- 獨立屋，地庫可合法出租
- 寬大華麗的花園式家居
- 3車位車庫
- 全屋5衛浴
- 高級廚房

坐落於優美、寧靜的蘭里市，以你的意願設計的獨立屋，加上綠色地源供暖制冷系統，令你的家居絕對與眾不同

www.aalana.ca

只有11套
保證符合您的購買能力
3層獨立屋 溫馨漂亮 土庫已全部完工

獨立屋 \$499,000 + GST

Maskeen GROUP

電話：Bahadur Sibia 604-644-4745
地址：10176 - 128 Street, Surrey BC

樣板屋開放時間：
週一至週五 下午 2:00 至 下午 5:00
週六、日 下午 1:00 至 下午 5:00

AALANA

座擁菲沙河景 傍水而居 風水絕佳

\$249,000 起 共158套單位

不銹鋼廚房電器·花崗石廚櫃臺面·即將完工

inter | urban

columbia + begbie | new westminster
open daily 1 - 5 (except friday)
antony moulder park georgia realty

InterUrbanLiving.ca 604.644.7908