Epoch Times
Global Chinese daily newspaper
Vancouver, BC
April 3, 2009
re: Avison Young's Spring 2009 National Newsletter

# 3月份大溫住宅成交量增53%

【大紀元記者何鴻明報導】大溫地產局本周四發表最新的房市報告，3月份通過MLS系統銷售的住宅房屋數量較2月份增長了53%，獨立屋和排屋區的價格繼續下降，但公寓價格則較2月份略有回升，地產局稱現在的房市有可能開始由跌勢走向穩定。

### 連續2個月的成交量低於10年平均值

大溫地產局的報告顯示，3月份通過MLS系統成交的房屋達到2265宗，比2月份的成交增長了53%，但還是比2008年3月份的2997宗減少了24.4%。

從過去10年的統計來看，3月份的銷量平均較2月份高31%，而今年3月份銷量較2月份高出53%，也遠比平均值高。這是今年連續2個月的銷售表現大幅低出10年的平均值。

新任大溫地產局主席的史蔻‧拉素（Scott Russell）表示，這個月的數據顯示市場的信心正在回升，而且，新掛牌待售的房屋數量也在繼續下降。

3月份新掛牌的房屋達到4585間，比2008年3月份的新掛牌量減少了22.4%，這是連續第5個月新掛牌量下降，到目前為止，市場上累計待售的房屋達到了14579間，總量還是比2008年3月份的總量高出19%。

### 公寓價格比2月份上漲了約4000元

獨立屋3月份銷售897宗，較2008年同期的1116宗減少19.6%，基準價為64.9萬元，比2月份的65.1萬元略有下降，較2008年同期下跌15.1%。

排屋區3月份成交392宗，比08年同期511宗減少23.3%，基準價為42.06萬元，比2月份的42.6萬元下跌了大約5000元，比08年同期減少11.2%。

公寓3月銷售量達976宗，比2008年3月的1370宗減少28.8%，公寓基準價為33.7萬元，比2月份的33.3萬元上漲了大約4000元，比2008年同期下跌13.5%。◇

## 商業房地產市場

# 目前不樂觀　未來因禍得福

【大紀元訊】著名商業房地產公司Avison Young日前發表09年春季商業房地產市場報告。報告稱，持續升高的失業率預示著今年商業房地產市場的走勢不樂觀，目前商業房產的空置率正在上升，轉租的交易活動也在下降。但是，加拿大的經濟穩定的措施，令大量投資進入基建設施領域，從而令商業房地產的未來前景更被看好。

### 辦公室工作崗位減少令辦公樓租賃市場受損

根據加拿大統計局最近的數據，2月份全國失業率達到7.7%，是2003年9月以來的最高記錄。全國在2月份已經失掉了8.26萬份工作。工作機會的減少反映在各個領域，直接反映到商業房地產市場需求的大幅下降。

例如，辦公室工作崗位的增減趨勢就直接影響了辦公樓的租賃和買賣活動。根據加拿大會議局的統計數據，溫哥華的辦公室工作08年錄得9.3%的增長，但09年預期錄得負增長2.2%，2010年預期增長2.2%。[illegible]三年的數據分別為：4.1%、-1.0%和1.6%；卡爾加里為4.4%、-1.8%和1.5%；埃德蒙頓為3.5%、0.2、2.2%；多倫多為3.1%、0.3%和3.6%；蒙特利爾為1.8%、-0.8%和1.3%。

不過，加國銀行系統的穩健，政府在基礎設施中的大量投入，都將有為商業房地產的復蘇和未來發展打下堅實基礎。下面看看溫哥華和多倫多辦公樓市場的現狀和對未來的預測。

### 溫哥華：經濟下滑令辦公樓轉租市場大受打擊

08年底，溫哥華的空置辦公樓面積為51.66萬平方尺，比08年中旬的30.44萬平方尺增加了70%，比07年底的34萬平方尺增加了52%。展望09年，由於投資人的信心仍然缺乏，轉租辦公樓的空置率預計會繼續上升。

但因為溫哥華較其它城市健康的租賃市場（市中心地區的辦公樓空置率僅為2.5%），加上溫哥華是很多公司願意設立辦公室的地區，以及冬奧會的拉動效應，都在減輕金融風暴對該地區的影響。

### 多倫多：辦公樓租賃市場受金融服務業衰退的影響顯著

加拿大銀行業的穩健世界有名，比較美加兩國5大銀行的表現，加拿大5大銀行從07年9月的金融風暴以來，到目前為止仍然錄得190億元的利潤，但美國5大銀行則錄得370億美元的虧損。雖然如此，金融業在多倫多還是明顯受到金融風暴的影響。

根據加拿大統計局的統計數據，大多倫多地區的金融業從業人員達到22.2萬人，其中美國的金融機構在多倫多地區租用了170萬平方尺的辦公樓，其中71%在多倫多市中心。隨著金融風暴的持續，美國金融機構紛紛終止辦公樓的租用合約。不過，令人驚訝的是，加拿大銀行則很穩定，令美國金融機構撤資的影響減輕。

但是，加拿大的金融服務業也開始出現裁員的跡象，比如AIC、CI Financial等已經開始裁員，裁員的幅度在35人到250不等。如果按每人占有150到200平方尺的辦公面積計算，裁減250名員工的公司就意味著要減少3.75萬到5萬平方尺的辦公樓租用合約。具體的裁員數據目前還不能確定，但是可以預見的是，隨著衰退的加深，辦公樓市場受加拿大本身金融業衰退的影響也會越來越大。◇

### 部分金融機構按揭利率表

| 金融機構 | 封閉式利率 | | | | | | 開放式利率 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 6個月 | 1年 | 3年 | 5年 | 7年 | 10年 | 6個月 | 1年 |
| Bank of Montreal | | 4.35 | 4.65 | 5.55 | 7.00 | 7.15 | 7.00 | 7.45 |
| CIBC | | 4.50 | 5.15 | 5.55 | 7.00 | 6.60 | 7.25 | 7.45 |
| Citizens Bank | 5.25 | 5.25 | 4.99 | 4.75 | 6.35 | | | 7.10 |
| HSBC Bank Canada | 5.20 | 4.50 | 5.15 | 5.79 | 7.00 | 7.15 | 7.00 | 7.45 |
| Laurentian Bank | 4.45 | 4.45 | 4.95 | 5.55 | 6.80 | 6.95 | 7.00 | 7.45 |
| Coast Capital Savings | 5.10 | 3.50 | 4.05 | 4.05 | 5.05 | 5.75 | 6.90 | 6.20 |
| Royal Bank | | 4.35 | 4.65 | 5.55 | 7.00 | 7.15 | 7.00 | 7.00 |
| Bank of Nova Scotia | | 5.25 | 5.15 | 5.55 | 7.00 | 7.15 | 7.05 | 7.50 |
| Canadian Western Bank | | 4.50 | 5.15 | 5.55 | | | 7.00 | 7.45 |
| TD Canada Trust | | 4.50 | 5.20 | 5.55 | 6.80 | 6.80 | | 7.45 |
| Vancity Credit Union | 5.20 | 4.50 | 5.15 | 5.55 | 7.00 | 7.15 | 7.00 | 7.45 |

註：本表格數據來源於以上金融機構網站公佈的利率表，截止到發稿日（4月2日）

## 房屋保養漫談(二十五)

# 抽油煙機（下）

撰文：楓葉檢屋／[illegible]

（續上期）

3、清潔抽油煙機機體：用乾布沾濕中性清潔劑擦拭機體外殼及內部，對於過低難處理的地方，用舊的牙刷沾清潔劑刷洗，對於凝固的油污，勿用鋼刷或堅硬物體刮除之，以免刮傷機體。

4、清潔油網：抽油煙機的油網，請依說明將網卸下後噴上清潔劑或浸泡在清潔劑中約十分鐘，等清潔劑完全滲透後再用清水沖洗。晾乾清潔後的油網，才能裝回抽油煙機，以免油網上的水滴滴到爐台上。

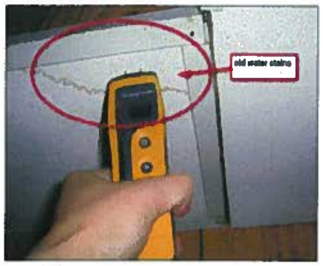
5、清潔風扇渦輪：抽油煙機是靠著風扇渦輪旋轉產生的吸力排到室外，因此風扇渦輪容易積存油垢，如果長時間未清洗，油垢愈積愈厚，會增加渦輪轉動的阻力，噪音增大，出現轉動困難現象。清潔渦輪時，建議先在爐台上舖一層報紙（防止油滴到爐台），開啟抽油煙機（低轉速），由下往渦輪上噴清潔劑，轉動幾分鐘後，再用溫熱水噴上渦輪，讓已溶解的油垢流到集油杯中，最後清洗集油杯，可多做幾次以達最好效果。

6、清潔集油杯：集油杯中的油垢先倒入垃圾，用熱水或清潔劑浸泡，再清洗乾淨。如果要保持油垢不沾黏集油杯，可以在洗淨後的集油杯內鋪上一層保鮮膜，包住油杯底部，等下次油杯要清洗時，連同保鮮膜一起丟棄，省下清洗工作。

7、檢查排煙管是否有油煙倒灌室內：用手放在排煙管的接頭處，檢查是否有油煙散逸入室內。

8、檢查排煙管以及其週遭的區域是否有水痕，與排煙管連接的室外排氣口蓋，如果有破損或掉落時，室外冷氣會倒灌入排煙管內與熱油煙接觸，而產生冷凝水使排煙管生鏽及水滴到天花板或櫥櫃上。（全文完）

（更多驗屋與房屋保養資訊請見 http://www.maple.net.tw）◇



圖：排煙管有冷凝水，滴到天花板上。

凡購買價值$999或以上家俱，將獲贈價值 $500 購物卡，
可在 Superstore, Save-on-food, Safeway,
及 Costco 等超市使用
詳情請致電本店詢問

FREE
$500
GROCERY
REDEMPTION CERTIFICATE
with purchase of $999 or more.
See store for details
春季大酬賓一真超值！
50% off

3件套Microfibre 沙發
單人沙發+情侶椅+長沙發
原價：$1999
現價：$999

4件套真皮沙發
原價：$5999
現價：$2799

伸縮型真皮沙發
單人椅：$599
情侶椅：$899
長沙發：$999

2件套Queen Size床墊
床墊+床箱
原價：$999
現價：$498

7件套大理石餐桌
原價：$2399
現價：$1198

MJM Furniture Showcase

SURREY
Surrey's Largest well appointed showroom
13570-77 Ave. (& King George Hwy)
604-596-9901

ABBOTSFORD
The Fraser Valley's largest furniture showroom! 3 full floors!
32009 S. Fraser Way (& Clearbrook Rd.)
604-864-8148

MAPLE RIDGE
Corner of 224th & Dewdney Trunk Rd
22441
Dewdney Trunk Rd.
604-463-3013