

大溫工業物業和公寓投資市場各異



圖中為Avison Young的投資顧問羅傑·格林(左)和Michael Brodie(右)在多倫多市中心的工業區考察。Avison Young的投資顧問羅傑·格林(左)和Michael Brodie(右)在多倫多市中心的工業區考察。

【本報記者謝舒舒報導】加拿大著名商業房地產商Avison Young公司最近發表報告稱，雖然大溫地區明年商業房地產的需求將進一步減少，全國半會繼續上升，大溫的工業物業市場仍將保持強勁。Avison Young的另一份報告則對多戶型公寓住宅投資市場相對看淡，預測09年的投資價格將有機會下跌20%。

大溫工業房地產市場仍是北美最健康市場

Avison Young日前發表的一份名為「溫哥華工業房地產回顧」(Vancouver Industrial Overview (Fall 2008))的報告顯示，受全球信用危機影響，投資者漸趨謹慎，今年下半年大溫地區的工業房地產物業空率錄得較大幅度的上升，達到了2.4%，這是2006年來的最高點。

從06年初起，大溫地區工業房地產市場發展良好，空率率一直低於2%，今年年中為1.9%，下半年受金融危機的影響，空率率上升較快。不過，報告認為，目前的2.4%在大溫地區仍處於最低的水平，工業房地產依舊緊俏。

在工業房地產物業銷售價格方面，在過去的兩年半裏，由於銷售價格劇升，大溫地區工業房地產物業的平均價值顯著升高。一些為單一買主提供的物業單位已達每平方英尺150到170加元，地層物業(Strata Unit)目前的報價是每平方英尺180到295加元，比3年前高了60%，比5年前更甚。不過，報告預測，由於目前全球經濟狀況不佳，預計明年大溫的地層物業的銷售將趨緩，銷售商恐怕要向買主提供貸款或允許其將地產出租，才能成功銷售。

另外，由於過去幾年建築成本急升，開發商難以承擔新的項目，因而土地價格也升到了頂點。與此同時，目前住宅市場上公商轉的建築費急劇下降，建築費用有降低趨勢，一些合同商在以前於去年的價格較低。在這種情況下，出租人恐怕不得不將空置的商業物業租快租出去，租金上升的壓力因此而得到釋放。

土地銷售趨緩，預計在接下來的6個月裏，工業房地產土地擁有量最大的業壇坎貝爾高地(Campbell Heights)的土地價格會下降。

報告認為，從總體上講，大溫

地區工業房地產市場的基本健全，經濟也仍然以高出全國平均水平的速度發展，加拿大的信貸條件比較嚴格，大溫的工業房地產也沒有供不應求，物業出租市場穩健，因而工業房地產市場將繼續健康發展，該市場仍然是北美最健康的房地產市場。

多戶型公寓的投資將進一步下跌

不過，另一份報告「溫哥華多戶型公寓物業報告」(Vancouver Multi-Family Report (Fall 2008))就相對悲觀，報告認為，大溫地區乃至整個卑詩省的多戶型住宅投資市場將有進一步下跌的空間。

報告認為，在卑詩省的多戶型公寓投資市場，目前買賣雙方正處於一種對峙的狀態，買方預期更低的價格，而賣方仍意圖以前的高價。Avison Young的總裁羅布·格林(Rob Greer)說：「(投資)市場上掛牌待售的「多戶型」物業總量還會繼續增加，這種趨勢將導致到本省的投資價格下跌。(至於買方市場的預期)和買家信心的恢復。」

Greer表示，大溫地區多戶型公寓單元價格各城市的差異較大，他預測，融資市場的困境將會持續至2009年底，如果走勢果真如此，多戶型公寓的市場投資價格將會下

跌20%。

報告稱，目前卑詩省多戶型公寓物業的投資活動緩慢至最近停滯。2008年截至11月份的成交量(76宗)僅為去年全年(153宗)的50%，而08年頭11個月的成交量額達2.7億元，亦僅為去年全年(5.19億元)的52%。

報告顯示，曾經一度出現的一批物業同時有多個買家出價的市況已經轉向，物業在市場上待售的時間正在延長，價格在下跌，在目前130個掛牌待售的物業中，有25%的物業在最後的月份，至少有一次被買方要求減價。

Avison Young的多戶型房地產投資顧問米高·布羅迪(Michael Brodie)認為，正在萎縮的借貸市場已經非常明顯地在改變著卑詩省的房地產市場的態勢，借貸能力的喪失已經把很多潛在的投資者拒之門外。

雖然報告對多戶型房地產市場的預期偏冷，Greer仍然認為，卑詩省的多戶型公寓物業的投資者對本省的經濟仍有信心，市場上仍然有很多口袋裡拿著現金的購房者，多戶型公寓的投資仍然是一個穩健的投資，預期本地的平均出租空率率(目前低於1%)仍將會維持在歷史的低位。

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 | 5.60 | 6.45 | 6.95 | 7.40 | 7.55 | 7.90 | 8.55 | |
| CIBC | 6.65 | 7.05 | 7.20 | 7.65 | 8.00 | 8.74 | 8.80 | |
| Citizens Bank | 5.80 | 5.80 | 5.95 | 5.95 | 6.90 | 7.10 | 7.10 | |
| HSBC Bank Canada | 6.10 | 5.60 | 6.45 | 6.95 | 7.40 | 7.55 | 8.01 | 8.80 |
| Laurentian Bank | 6.00 | 5.60 | 6.30 | 6.95 | 7.40 | 7.55 | 7.90 | 8.25 |
| Coast Capital Savings | 6.00 | 4.75 | 5.25 | 5.50 | 5.80 | 6.55 | 7.00 | 6.95 |
| Royal Bank | 5.60 | 6.45 | 6.95 | 7.40 | 7.55 | 7.90 | 8.25 | |
| Bank of Nova Scotia | 6.20 | 6.64 | 6.80 | 7.40 | | 7.95 | 8.25 | |
| Canadian Western Bank | 6.35 | 7.04 | 7.20 | | | 8.20 | 8.80 | |
| TD Canada-Trust | 5.60 | 6.45 | 6.95 | 7.40 | 7.75 | | 8.55 | |
| Vancity Credit Union | 6.60 | 6.65 | 6.70 | 7.20 | 7.65 | 8.00 | 8.40 | 8.80 |

本表格數據來源以上各金融機構公佈的利率表，截止時間為11月27日。

驗屋與房屋保養漫談

地毯(Carpets)(下)



【接上欄】

5. 平日吸塵保養：深藏在地毯內的塵埃，會因平日腳步的活動而對地毯造成摩擦損傷，因此吸塵是平日保養的重點。建議每星期應採用吸塵器吸掉在地毯上的灰塵、砂粒等。如果有大塊的紙屑、牙籤、果殼類等雜物，應先用垃圾袋及小毛帚將其掃除，然後再用吸塵器吸塵，這樣可防止吸塵器吸管阻塞或損壞。吸塵器吸頭應定期清潔。

6. 正斷清潔劑的選擇：選用錯誤的清潔劑會對地毯造成嚴重的傷害，因為清潔地毯後的清潔劑殘留物會與污垢結合，而加快速度污染地毯。選購清潔劑時，應先將少量清潔劑放在小容器上，加熱使其蒸發水分，然後再滴試其蒸發後的殘餘物，殘餘物若呈現黏性或油性，則此清潔劑在使用上會吸入灰塵，使地毯更易受污染，所需清潔的次數反而增加。建議選用中性PH值清潔劑，則可長期保持地毯的色澤和柔軟度，同時不會加快清潔頻率。

7. 消除地毯上的食物臭味：1/3杯醋加2/3杯的溫水，用乾淨毛巾浸濕擦乾後擦試，醋不但可消除食物上的臭味，同時還可以防止地毯變色或褪色。擦試完之後，讓其自然風乾即可。切忌陽光曝曬，以免褪色。

8. 水性污漬的處理：如果不小心將咖啡、果汁飲料灑到地毯上時，先用乾布或紙巾將殘留的水分吸乾，再將地毯清潔劑與清水混合攪勻數分鐘，再用吹毛刷從外向內擦除污漬，不要由內向外擦拭，以免擴大污染區域。再用乾毛巾將污漬吸乾，然後再用清水噴一次，再吸乾水。

9. 油性污漬的處理：如果地毯沾到油性的污漬時，可以用地毯清潔劑從外至內噴向地毯的油漬上，用軟毛刷由外向內輕輕擦，然後用乾毛巾將刷除的油污吸收掉，再用乾淨清水擦淨油漬，再吸乾水。如果清潔效果不明顯，可重複以上方法清洗多次，一直到地毯清除為止。

10. 定期檢查地毯與房樑外牆之交接處是否有受潮發霉現象。如果房屋外牆的防水氣密性不好，屋外的雨水或濕氣會滲透至室內，使地毯受潮發霉，影響室內空氣品質。

11. 定期維護：地毯上的油漬斑點，會隨著時間增長而產生變化，並沉積在地毯纖維深處，使得清洗難度加大。因此除了定時吸塵及清除油漬外，建議大約每隔兩年左右，應請專業清潔公司對地毯做徹底的清潔工作，以確保地毯持久常新。