

大溫工業房地產空置率達4.2%

【大紀元記者何漢明編譯報導】工業房地產代理公司 [Avison Young](#) 最新的報告稱，下半年大溫地區的工業房地產市場 (Industrial Market) 回升可期，但整體的復甦還沒有出現，只是一些細分市場的銷售和租賃活動將比前一段時間活躍，銷售總額、銷售價格和租賃價格將出現回升。

工業房產空置率比 08 年高出 3/4

該報告顯示，目前大溫地區的工業房產空置率 (Industrial Vacancy Rate) 為 4.2%，比今年春季的 4.7% 下降了一成，但仍比 08 年的 2.4% 大幅增長了 3/4。而在 2006 年前，大溫的工業房產空置率一直低於 2%。Avison Young 的吉裡田 (Robert Gritten) 表示，今年工業房地產的轉手交易量和金額都已經略高於 09 年的水平，而且，轉手的性質也不同，09 年以及今年上半年，很多轉手交易是出於 縮減公司規模，或者為了減輕經營壓力而搬遷為目的的，而下半年的交易，很多是基於公司的未來發展而入市的。

市場上工業房產可用率達 7.2%

不過，吉裡田認為，市場還沒有好到真正復甦

的時候，他說：「本地工業房地產市場目前沒有升也沒有跌，呈水平線的方式在向前走，但我不想說我們的市場已經在復甦。」目前，大溫工業房產的可用率 (Availability Rate，它包括了目前空置的面積，以及在建的、即將進入市場的面積) 估計達到 7.2%，比去年下半年的 7% 和上半年的 6% 都要高，不過比今年春季的 7.5% 略有下降。

工業房產租金從 08 年以來一路走跌

在工業房產的出租方面，從 2008 年開始，租金呈下降走勢，不過，目前業主反映，看房問價的人比以前多了。今年春季，市場上 5 萬平方英尺以下新的 A 級工業房產，在烈治文、本拿比和溫哥華的中心地段，其平均租金叫價保持在 \$7.50 到 \$8.50 每平方英尺之間，比 09 年秋季的 \$8 至 \$9 之間，下降了大約 \$0.5 每平方英尺。

而大面積 (7.5 萬平方英尺以上) 分銷中心的租金叫價更便宜，如位於 Delta 的南菲沙分銷中心 (the South Fraser Distribution Centre)，其平均租金叫價為 \$5.50 到 \$6.50 每平方英尺之間，比 09 年秋季的 \$6.50 至 \$7.50 之間，下降了大約 \$1.00 每平方英尺。

市場可能在明年年中出現反轉

市場上商業房地產的投資品種的需求仍然保持強勁，買家對後市的信心繼續在提升，Avison Young 的經紀人 Kyle Blyth 預測，最遲到 2011 年年中，整個商業房地產投資市場 (包括工業房地產市場) 將會趨升，因為目前的售價和空置率已經穩定，投資者又能夠取得較好的融資條件，越來越多的用家在尋找更大的發展空間。

大項目的土地價格已經下降了 10% 到 50%

與此同時，發展商則放緩推出新建築的步伐，等待空置率的回落。吉裡田說：「開發商謹慎於為那些中小型公司興建度身訂做 (Build-to-Suit) 的地層物業 (Strata Properties)」，不過，吉裡田表示，融資機構也很謹慎，他們很多時候要求開發商必須預售了足夠多的物業，才肯放出建築貸款。

在大多數地區，為家用度身訂做的物業價格保持穩定，不過大項目的開發在整個大溫地區則鮮見，其結果導致大項目的土地價格下降，與 2008 年相比大溫中心地區的大項目土地價格下跌了 10%，二類地點的價格下跌了 25% 到 35%，三類地點的價格更是下跌了 50%。◇

房市資訊 建造經濟住房 私營企業出新計

【大紀元記者莫丘力編譯報導】大多數加拿大人都能夠購買滿足他們需要而且可以負擔得起的住房。但對近 13% 的消費者而言，買房還是遙不可及，不然就得削減其它必需品花費才能實現。除了政府幫助這些家庭和個人購買到可承受的住房之外，私營企業和非營利組織也在積極的參與進來。

加拿大按揭與住房公司 (CMHC) 日前的新聞發佈指出，創造大眾可負擔的住房並確保在未來它仍然是可以負擔得起的是一個持續的挑戰，並促使私營企業家、非盈利行業和各級政府推出了各種新式作法。

私營企業已在提供可負擔得起的住房方面發展了範圍極廣的一些方案。下面是 CMHC 列舉出來的各地的一些戰略：

提供租金補貼：

某些公司，例如位於卡爾加里的木板路租賃社區 (Boardwalk Rental Communities)，推出了租金補貼方案，以紓緩低收入和固定收入的租戶所面臨的經濟困難。在這個案例中，補貼的形式為租金凍結或減租。木板路租賃社區項目沒有任何政府的支持或特殊的稅收減免方案。

提供購房補貼：

房屋建築商們已經使用了各種方法來幫助買房人士減少購房費用，包括協助首期付款和提供免息貸款或補助每月的按揭還款。例如位於阿爾伯塔省的梅迪辛哈特 (Medicine Hat) 的古典建築有限公司 (Classic Construction Ltd) 通過協助首期付款和按揭補貼來幫助低收入者的房屋購買。

向購買者出租土地：

減少房屋費用的另一個方法是向新房購買者出租土地，而不是出售土地。位於安大略省格瑞利 (Greely) 的公園橋社區公司 (Parkbridge Communities Inc) 以通過向中等收入家庭 (moderate-income) 在租賃土地上提供模塊式房屋 (Modular homes，也稱 manufactured homes) 的方式，讓買家可以負擔得起。

發展填充或巷道項目：

在新的分區中，將土地變為建築用地的準備工作所需的花費是使住房成本增高的重要因素。發展填充 (Infill developments) 或巷道項目 (laneway projects，即房屋正面面在巷道上的住房) 通常可以用較低的總成本完成，因為房屋所在的土地已經準備就緒了。例如位於蒙特利爾的 MAS 發展公司 (Les Developpements MAS) 在一個空置巷道的基礎上建造了幾幢三層排屋。因為沒必要清理準備建築用地，而且水電設施等可立即接通，也不需要土地的改劃，所以成本大大地降低了。這些排屋的造價在它們市場價格的 75% 以下。

設計創新性企業贊助方案：

通過其它公司的贊助，位於安大略省密西沙加市 (Mississauga) 的馬丁威合同公司 (Martinway Contracting) 所創建的米爾布魯克項目 (Millbrook Place) 為原先無家可歸者、低收入老人和單身人士提供他們負擔得起的出租房屋。該公司徵求原材料

和勞動力的援助，以減少建設成本，使這些房屋的租金變得更加容易讓人們承受。皮爾區 (Region of Peel) 除了給為此項目做出貢獻的建築材料供應商和建築公司提供稅務收據，還為建設者提供了臨時的建房資金並減免了所有的開發費用。

修繕或改建現有建築物：

修繕或改建現有建築物是另一種建造經濟房的方式。通常用這種方式建築成本可比新房建設成本更低。位於安大略省布蘭特福德 (Brantford) 的洛特伯格發展集團 (Rotberg Development Group) 將位於市中心的一幢前教會財產改建為 17 套大眾負擔得起的公寓。

使用創意設計減少花費：

住房設計上富有創意的方案可能會產生更多可利用的生活空間並降低材料和能源的成本。設計精美得當的住房也可讓周圍的鄰里產生自豪感並提高社區安全性、保安性和生活質量。在多倫多，迪克森鄰里房屋公司 (Dixon Neighbourhood Homes Inc.) 由於免除了建築公司設計中最常見的大型走廊和樓梯而降低了建設和管理費用。仔細留意提交的建築計劃中的標準和要求可以鼓勵創新，提高能源效率和房屋的可持續性。

CMHC 的專家團隊為在全加拿大的社區中發展大眾可負擔的經濟住房，提供第一手的私企、非營利組織和市政府等已實踐並證明可行的方法的有關知識。除了提供特定項目的專業知識外，CMHC 還可以幫助確定住房項目的財務可行性，尋找投資和潛在的合作夥伴，並分享信息等等。