

大溫寫字樓空置率升至7.4%

【大紀元訊】著名商用地產代理Avison Young公司於本週二發布了09年上半年大溫地區寫字樓租賃市場調查報告(Metro Vancouver Office Market Report Mid-Year 2009)。報告顯示，大溫地區辦公樓2009年上半年的空置率，由去年上半年的5%，升至目前的7.4%，升幅接近5成。

二手寫字樓空置面積增2倍

報告認為，寫字樓空置率的大幅飆升，主要原因一方面是新建的寫字樓租客減少，使一手樓市場(Headlease)需求不暢；另一方面是由於很多公司繼續縮小規模，延遲擴展計劃和削減成本，從而把多餘的辦公空間轉租(Sublease)。

報告顯示，目前大溫地區寫字樓的總面積為4575萬平方呎，而未能租出去的部分(包括一手和二手租賃市場)達340萬平方呎，占總面積的7.4%，其中二手租賃面積(Sublease vacancy)達到94.88萬平方呎，比去年同期30.44萬平方呎高出2倍多。

報告還顯示，08年大溫地區共有60萬平方呎的寫字樓進入市場，09年有50萬平方呎，2010年預計也將有50萬平方呎的寫字樓供應。

新西敏市的寫字樓市場一枝獨秀

就區域而言，與6個月前比較，溫哥華市中心的寫字樓空置率目前雖然漲了一倍，達到5%，但仍是最低的，其次是百老匯街(Broadway)的

6.5%，素裡及北岸(North Shore)都是6.7%，本拿比7.5%。溫市耶魯鎮(Yaletown)9.9%，新西敏市11.2%，列治文市達19.6%，為八大區域(寫字樓較集中的區域)之最。

值得一提的是新西敏市，它是八大區域中寫字樓空置率出現下降的唯一區域，其去年年底的空置率為12.4%，空置率下降的主要原因是位於該區域的兩大機構BC Safety和TP Systems仍按原計劃租用寫字樓，沒有縮減而需要析出分租面積(Sublease Vacancy)。

至於列治文市，其寫字樓空置率去年年底亦處於高位，達到15.4%，現在升至19.6%，其主要原因是區內兩個大型工業園區去年年底完工但至今仍然空置，加上Nokia的撤離，釋出7.2萬

平方呎辦公空間。目前仍有大型機構計劃從烈治文撤離，如Ritchie Bros. Auctioneers將於今年底遷往本拿比，屆時將給烈治文留下8萬平方呎的辦公空間。

寫字樓租金溫市中心最貴

寫字樓的租金因區域而異，就A級和B級寫字樓而言，溫哥華市中心的月租為\$32和\$26每平方呎，百老匯街為\$23-29和\$19-22，素裡為\$20和\$14，北岸(North Shore)是\$20和\$16，本拿比為\$21-32和\$14-17，溫市耶魯鎮(Yaletown)是\$28-32和\$23-27，新西敏市\$18和\$14，列治文市達\$14-24和\$10-16。◇

房屋買賣問答專欄(8)

住宅大廈的管理費為何會增加

問：我們住的大廈，經常有火警誤鳴、住戶亂扔垃圾，這些費用是誰負責支付？今年的管理費增加了10%，是不是因為這些事情管理費大幅增加？管理費是否每年都要加？

答：每次火警誤鳴，消防局因為出動了救火車，所以要收取費用，每部車費用大概\$350，管理公司要支付。如果知道是哪戶的火警誤報，管理公司可以向該單位住戶發出告票罰款。遇到真正火警，消防局不會罰款。亂扔垃圾，亦可能被管理處檢控。這些事情的發生，會使大樓運作費用支出增多，間接影響財政預算。

問：使大廈管理費增加的原因有哪些？

答：使管理費增加的原因包括水電煤氣燃料費的增加，清潔公司、電梯維修公司及其它維修公司費用調整，公用設施的維修，例如泳池、桑拿、網球場等，增幅可以高達60%以上，每年管理費的增加，一般都會跟隨通漲率 and 住戶水電煤的用量，要維持合理的加價，住戶亦要守望相助，節省能量，保持大廈清潔，愛護公物。

問：我們去年買柏文單位的時候，律師告訴我們大廈財政狀況健康，為什麼大廈委員會今年宣布赤字，收支不平衡？

答：地產律師解釋給您們的是大廈財政的累積儲備金，是法律規定的標準。大廈委員會報告的是該年度的收支狀況，支出超過預算會出現赤字，因此管理費有必要增加和盡量節省其它開支，希望下年度可以收支平衡。

問：我們買了新房屋，房價30萬，請問這個價錢包括GST嗎？還有其它費用嗎？建築商要加價，我們可以不接嗎？

答：一般來說，建築商的售價，包括了GST貨勞稅，將來政府的估價會低於30萬。部份的差價是貨勞稅，其它費用可能包括植樹費，教育稅，水電煤按金等等。建築商要加價，您們要查看買賣合同內的條款，如果列明可以的話，您們便要接受。決定買樓花之前，最好問清楚所有要付的費用，樓花買賣合約內容給律師查看才能接受。

問：我們一家三口，將從溫哥華搬遷到大多地區，在網上看到有大多房屋出售，不知如何選擇，請問我們應該怎麼辦？

答：如果您們不熟悉大多房屋買賣，可以和您們在溫哥華或其它地區熟識的地產經紀人商量，他們會解釋和介紹一些有經驗的多倫多地產經紀人給您們，代表您們利益，免費提供地產服務，幫助您們找到理想家園。看到您們喜歡的房屋，經紀就會告訴您們買賣合約的手續，首期定金，銀行按揭，驗屋及地測圖等等。你們清楚後才簽署文件。

(摘自劉世博房屋買賣問答專欄，有刪減) ◇

美房貸利率超低 買家急增

【大紀元訊】由於美國購房貸利率持續走低，現在買房人數激增，甚至有跡象顯示，有些地區房價已經開始回升。

上個星期，美國30年固定貸款利率降到了5%左右，15年的利率也降到了4.6%，兩者都接近了歷史最低點。該消息刺激買氣，買房者日益增多。新申請購房的人數上周激增9.4%，申請重組房屋貸款的人數也增長高達18%。

一項按美國郵政編碼區域監視房地產動向的經濟指數「全美360度房地產指數」顯示，全美5月份房價價格竟然攀升1.6%，這個數據是根據全美15000郵政編碼區域的調查得出的結果。

這次1.6%的房價攀升是自2005年7月以來最大的漲幅。在科羅拉多州的丹佛市，房價上浮0.4%，波士頓房價也上揚高達3.7%，而在芝加哥，房產價上漲1.5%。

資深房地產投資顧問約翰·布里斯表示，房產價格的攀升顯示了人們避開了那些法拍房多的地區，而把目光回到了那些傳統的房產住宅區。

據獵房公司(House Hunt Inc.)進行的房產調研的結果，第一季度換房的買家比例只是35%，第二季度為48%，雖然還遠小於正常的60-70%的比例，這種趨勢卻非常令人鼓舞。

有意願買房的人不再只把目光放在廉價的法拍房上，這是至關重要的。

獵房公司的調查還顯示，81%的賣房者賣出去的房產價格和它們的要價的差價在10%以內。這也是個好兆頭，這預示著房價下調減緩，甚至達到低谷。

房地產的嚴冬真正過去了嗎？可能對於全美是這樣，但對於那些遍地法拍房的地區和失業率居高不下地區來講，可能還要等上幾個月。◇

新屋夏季巡遊 之五



New Homes Summer Parade

樓盤：Jewel Homes
戶型：高層公寓
面積：一房公寓(741平方呎)及兩房公寓(從1060平方呎起)
售價：一房36.99萬元起，兩房49.98萬元起。
地址(售樓中心)：6130 Wilson Avenue, Burnaby
開發商：Boffa Developments Ltd.
特色：Metro Town 生活圈

Jewel 鄰近 Metro Town Centre，無論是到大商場購物，還是去公車站和火車站，或者去享受 Central Park 的清新空氣，都是舉步之間的距離。另外，每戶都有一個大陽台，令室內的活動空間增大。該樓盤目前屬樓花盤，已開售，樓盤將於2010年6月份完工。售樓中心開放時間：12pm - 5pm (周五除外)。◇

Springfield VILLAGE

新時尚，新生活
絕無預售風險

房價下調
最新特價
\$329,900 起

隨時入住

現推出
第二期
銷售



79 間美麗的城市屋 在 Fleetwood, Surrey

- ❖ 花崗岩櫥櫃臺面
- ❖ 不銹鋼廚房電器
- ❖ Shaker 楓木櫥櫃
- ❖ 樓下自備衛生間及間隔機動
- ❖ 第二期城市屋有4個衛生間
- ❖ 車庫備有隔熱功能



Building FOR GENERATIONS
AMBROS
www.ambrosliving.com
BC Hydro POWER SMART

售樓中心

1 週 7 天營業 12 - 5pm

❖ 8676 - 158 street, surrey b.c.

❖ www.springfieldvillage.ca

❖ 604-591-1121