

# 加國寫字樓空置率達8.5%

【大紀元訊】加拿大著名商業房地產代理 Avison Young 公司近日出台的報告稱，加國寫字樓空置率的平均水平，已從去年年中的6.1%上升至今年年中的8.5%，目前這種升勢仍在持續，租金正在下降。這對於租寫字樓的商家來說，無疑是一個好消息，低租金降低了他們的商業運作成本。

報告稱，目前加拿大11個主要城市公有大約4.78億平方呎的寫字樓空置，把空置率從去年年中的6.1%，推升至現在的8.5%。其中市中心的寫字樓平均空置率從一年前的4.4%升至目前的6.9%，郊區的平均空置率從8%增至10.4%。

各個城市的寫字樓空置率差別明顯，空置率最高的是Mississauga (10.8%) 和哈利法斯(Halifax, 10%)，其次是多倫多(9.6%)、卡爾加里(9.3%)、蒙特利爾(8.6%)、埃德蒙頓(7.5%)和溫哥華(7.4%)，接下來是渥太華(6.8%)、溫尼辟(4.7%)、魁北克(4.1%)，最低的是利拿那(2.3%)。

寫字樓的租金方面，加拿大各大城市市中心A級寫字樓的平均呎價是\$22，比一年前的\$25降低了12%，租金最貴的城市是卡爾加里和埃德蒙頓，平均呎價高達\$30，而最低的是魁北克，只需要\$13。

在溫哥華，市中心的寫字樓空置率已從一年前的2.5%增長到現在的5%，郊區的空置率則從一年前的7.2%增長至目前的9.1%。現在大溫地區的寫字樓轉租面積(Sublease Space)空置達94.9萬平方呎，比一年前的

30.4萬平方呎翻升了2倍多。

Avison Young 公司的主席兼首席執行官羅斯(Mark E. Rose)坦言，全球金融危機對本國的寫字樓市場帶來了非常大的衝擊。由於經濟衰退對商業衝擊的慣性，可能要等到2011年空置率才會停止上升。

一般估計，本國的寫字樓空置率衝破10%的可能性很大，但會否超過2003年的11.3%，則有待進一步觀察。

## 先租後售——淡季的投資策略

【大紀元訊】淡市有淡市的賺錢之道，目前一些投資公司看準目前低房價的有利時機，大量收購有便利交通系統和就業率有潛力增長的房產，然後通過先租後賣的方式，大賺其錢。

和一般的「購買—翻新—再高價賣出」的投資模式不同，該投資模式不馬上徹底裝修他們收購的房子，而是先將他們出租，租期可以長到5年，以保證有穩定的現金流轉。第二步則寄希望於未來強勢的市場價格。

美國加州的麥克恩利投資公司就是其中的一家，它目前籌集了600萬美元用來收購他們目標社區中的房屋。他們小心翼翼的避開一樓兩層格局的房子，他們選中的房子一般不超過8萬到9萬美元，這個價格遠遠低於該房四年前在房價高峰時的價格。

然後，該基金預算19,000美元用來對每幢房子實行兩步裝修。頭9,000美元用來基本簡單的裝修，來吸引房客每個月付1,200美元到1,500美元的房租。

幾年後，當房客離開以後，再用另外10,000美元對該房進行徹底翻新，使該房可以高價賣出。

該基金董事沃森預計，目前這些房子的真正市場價值，接近於17萬美元，而非投資商付出的10萬美元。

如果未來都如計劃中的一樣——經濟衰退過去了，市場恢復到正常的就業率，那麼這些房子在五年之內將平均賣到20萬美元或更多。

在接受舊金山記者採訪時，沃森說該基金當前集中用於ContraCost縣的三個區(Antioch, Pittsburg, BayPoint)一些比較老的房子，選擇這幾個地區的原因是因為，根據翻新出租的綜合計算公式，在這幾個地方投資獲得的利潤最大。

這些房子全都是泡沫週期的受害者，說明了灣區附近地產的價格修正遲早的事。在最近的一個案例中，麥克恩利投資公司用8.4萬美元買下四年前房東用41.2萬美元買下來的一套三臥一浴的住宅。該房用了9,500美元來租前翻新，現在租戶每個月付1,500美元。

沃森說，麥克恩利投資公司的策略是，根據於一個1985年的詳細的投資模型，該模型包含詳細的地產價格估計和就業數據。公司對於每一所房子有嚴格的選擇要求，比如地區、價格、物理狀況等，出租後，更利用謹慎透徹的管理系統進行管理。幾年後所有的努力將會得到很好的回報聽起來不錯。

問：我們買公寓，找經紀人看房，經紀人要我們簽「買家合約」，這是什麼文件？我們能不能不簽？

答：買房子要簽實買房合約，地產公司才能夠把房子掛牌放在Multiple Listing網站上讓買家選擇。買房的時候經紀人也希望買家簽署文件，以授權經紀人替你們看房子。如果你們感到不了解文件內容，可以不簽。找朋友介紹有經驗的，信得過的經紀人，委託他幫助你看房子。(http://www.dajiyuan.com)

(摘自劉世傳房屋買賣問答專欄，有刪減) ◇

## 新屋夏季巡遊

New Homes Summer Parade 之八



樓盤：Carrington

戶型：城市屋(兩層，兩層+天台)  
面積：1121 - 1600平方呎  
售價：76.9萬元  
地址：6101 Oak Street (At West 45th), Vancouver

特色：溫哥華西區

Carrington位於溫哥華西區的Oakridge Mall附近，這裡的交通、購物、校區、社區環境堪稱一流。Carrington採用傳統的都鐸式建築，情調典雅。

都鐸式建築是指中世紀英國哥德式建築樣式末期發展出來的，大約風行於1485~1558年之間，特點為有突出的交叉骨架山牆，也有兩個或者三個磚石砌的大煙囪，並有裝飾線腳；牆體採用磚石及抹灰等材料組合而成，這類建築喜用凸窗，用狹長的窗扇組成，雙懸式或棧形窗也較普遍。◇

## 房屋買賣問答專欄(11) 出售房屋時如何吸引買家

問：我們準備出售房屋，以下的方法是否有助於吸引買家？

- 1) 洗滌機和一些家具都沒有用過，不知道是否可以用，我應該更換還是以現在的情況賣出？
  - 2) 賣房送水晶裝飾品是否有助於吸引買家？
  - 3) 每星期都做開放日(Open house)
  - 4) 將房價訂的很便宜，吸引買家出高價爭購
  - 5) 把地毯換成便宜的地板
- 另外還有什麼要注意的？

答：你們賣房先要選擇委託忠誠可靠的經紀人，幫助你們看房屋，做出評估，提出建議。以下是一些建議供參考：

- 1) 洗滌機和一些家具可以以現在的情況賣出(AS IS CONDITION)在合約中註明。否則買家會認為工作正常(GOOD WORKING CONDITION)，如果這樣，一旦這些電器不能用的時候你們要負責維修。
- 2) 賣房子送水晶，送車作用不大，買家的興趣是房屋。
- 3) 每星期都做開放日(OPEN HOUSE)，買家會認為房主急於賣房，這方面需要和你的地產經紀人商量，根據房屋的保養情況和社區環境以及地理位置，制定合理的開放日的日程表。
- 4) 叫價低於市價，可能吸引買家，可是當有人要叫高價爭購的時候，一般的買家就不爭了，而是選擇其它的物業。

業。

5) 地毯要是保養的比較好就不要換便宜的地板，不是每個人都喜歡地板。其它應注意的事項有：

- 1) 不要在房內抽煙，很多買家都不喜歡房子裡面有煙味
- 2) 貓狗等寵物要關好，以免走失或嚇到看房子的人
- 3) 把臥室收拾整齊，衣櫃也要事先清理一下，給看房的人一個好印象。

問：我們房子門窗上經常出現「哈汽水」，甚至會有水滴下來，為什麼？每天如此，我們為此很煩惱，怎樣解決？

答：在天氣寒冷的北方，空氣中水分遇到門窗冷凝出現「哈汽水」，屬於正常現象，常出現在門窗，水管廁所水箱等處。如果住的是新房子，這種過於潮濕的情況會在兩年內消失，門窗滴水說明室內濕度太高，如果長時間如此，會引來霉菌或長蜘蛛等麻煩，甚至可能影響房屋質量，給房主增添維修方面的費用。

改善方法包括：

- 1) 如果門窗太久，可以更換。
- 2) 房子內「加濕器」一般宜裝在地下室，你可根據情況參考濕度表，調整度數。冬天可以暫時關閉。
- 3) 如果需要盡快改善，可以把大廳牆上的中央控制器「FAN」撥到「ON」，強制室內空氣流通，情況改善後再撥回「Auto」自動檔。詳細解決辦法可以查詢門窗公司和維修商。



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