

09年大溫寫字樓空置率達7.8%

【大紀元記者何漢明報導】根據商業地產代理商 Avison Young 的最新統計數據，09年下半年大溫寫字樓的空置率上升至7.8%，但升速比09年上半年顯著減緩。市場上空置的轉租物業也未見明顯增加，溫哥華市中心核心區域的寫字樓交易量大快速回升，A級樓宇的空置率符合或好於預期，一些已經停工的項目現在重新開工。不過，周邊城市的寫字樓市場仍然面臨諸多挑戰。

09年底空置率為7.8% 今年將達8%

據這份名為「Avison Young 09年終大溫寫字樓市場報告」的資料顯示，09年底大溫寫字樓空置面積達到350萬呎，空置率為7.8%，其中轉租(Sublease)面積達71萬呎，佔空置面積的20%，預計今年大溫的寫字樓空置率會進一步攀升到8%。

Avison Young 的理事 Bill Elliott 說：「市場上的觀望氣氛可能要持續到多奧會結束之後。」他表示，總體來說，溫哥華的寫字樓市場在北美仍處於弱勢，並會隨著經濟的復甦而增長。

雖然大溫寫字樓的空置率仍在上升，但升速已經從09年年中開始放緩。大溫地區08年底的空置率為5.4%，半年後的09年年中升為7.4%，而從年中到底就僅有0.4%的升幅；在溫市中心，08年底的寫字樓空置率為2.5%，09年年中為5%，09年年底為5.5%。

溫市中心寫字樓市場活躍

Avison Young 寫字樓租賃經紀人 Glenn Gardner 表示，目前在溫市中心經營小型生意的店主還有不少出租物業可供其選擇，但租金不久會開始上揚，他說：「那些現在租店面的店主將會比那些明天租店面的店主有更好的經營條件，因為市中心的空置率將會開始減少，而在可見的將來，市場上並沒有新的寫字樓入市，因此會迫使租金回升。」

Glenn Gardner 續表示，大型租戶可以選擇的機會就更少了，因為大型的轉租物業已經消化得差不多了。租戶將不得不預租 (pre-lease) 在建的新寫字樓或搬遷到其他地方以滿足其需求，如加拿大溫

哥華銀行就預租了百老匯100號的第四層中心寫字樓(173,000平方英尺)，該建築將在2012年完成。

百老匯街空置率比市中心低

在百老匯走廊區域，寫字樓甚至比溫市中心還要搶手，其空置率在09年年底為5.2%，比溫市中心的空置率低0.3%。5000呎以上的寫字樓在這個區域已經很難見到，5000呎以下的寫字樓也很搶手，因為物業主們知道，這個地段沒有多少空置的寫字樓。

周邊地區寫字樓空置率達9.2%

溫哥華周邊地區的空置率09年底達到了9.2%，09年年中為9.1%，08年底為7.7%，均比溫哥華的空置率高出大約1.5%到2%。本拿比和烈治文仍將面對寫字樓過剩供應的局面。

總體而言，報告認為大溫的寫字樓市場相對於加拿大和國際上其他市場來說要健康得多，多奧將會對寫字樓市場有長期的助益。◇

住宅建築新趨勢

大溫住宅建築商協會舉辦冬季Workshop

【大紀元訊】下週六，大溫住宅建築商協會將同加拿大房屋及按揭公司，開辦冬季工作坊 (Workshop)：What's New in Homebuilding。屆時建築技術專家們將向與會者介紹住宅建築的最新趨勢，以便大家能按自己喜好的設計，要求開發商建造出有個性的房屋。

大溫住宅建築商協會稱，為保證工作室的實際效果，該工作室只接受受註冊，而且人數限額25名。工作室活動為期一天，從早上9點開始，下午4點結束。

大溫住宅建築商協會會員，著名建築設計師，工作室將向與會者介紹最新的建築結構技術與設計，室內空氣質量控制以及綠色建築的趨勢。

國際知名的室內空氣專家，本拿比 Eneready

Products Ltd 的創辦人 David Hill，也將出席這次會議。他將為大家演示如何通過住宅的通風系統與住宅的整個系統相配置，為居住者提供一個健康的居家環境。他說：「很重要的一點是，你應該知道你的家居如何像一個系統一樣的運作，從材料、建築技術到通風，以令你能為你的家人選擇最好的房子。」

工作室還有其他議題如：「如何提高房子的綠色節能功效」、「能源選擇與成本」等。

工作室門票75元，包中午餐和咖啡。工作室地址：Best Western Coquitlam Hotel & Conference Centre, 319 North Road, Coquitlam。
 登記註冊電話：778-565-4288 ◇

低利與房市泡沫無關？

【大紀元訊】低利與房市泡沫無關？當美國聯準會主席柏南奇月初發表這個說法後，引來重量級學者的批評。史丹佛大學經濟學家泰勒 (John Taylor) 對其所謂低利率不致引發房市泡沫的說法不以為然。

柏南奇等央行官員在2008年12月將基準利率降至接近零，並史無前例創設緊急信用融資計劃以開金融機構後復放款並帶動經濟復甦。

柏南奇 (Ben Bernanke) 月初曾表示，不斷增加的機利率和只收利息的抵押貸款，以及承銷標準的下降，對房價泡沫的推波助瀾遠甚於低利率。

「事實上為明確，這些低利率不僅異常

偏低，且通常是房市熱絡以及最終破滅的因素。」泰勒最近在接受訪問時說。泰勒是貨幣政策泰勒規則 (Taylor rule) 的創始人，也曾擔任過美國財政部次長。「這對房市市場景氣有影響，並增加許多風險承擔。」63歲的泰勒說。

華盛頓經濟政策研究中心共同主任貝克 (Dean Baker) 也對柏南奇的言論提出質疑。貝克表示，聯準會的利率太低且太久，促成房價走高。而房價的崩跌引發大蕭條以來最嚴重的這次衰退，也使700多萬人失業。

「低利率肯定促成這次危機，」貝克說。「我不知道如何能否認這種錯謬，是你們將經濟帶到大蕭條邊緣的。」◇

重大公告

超過200套真皮沙發必須全部清盤大減價
 大清盤大減價，所有存貨一件不留!!

Micro 布羅沙發

原省 \$800 特價 \$699

柔軟、舒適 超級皮沙發

100% 全皮

原省 \$1200 特價 \$1099

典雅真皮功能沙發

原色/白色/棕色

原省 \$1499

多款都市風格真皮套裝沙發

原省 \$1100 特價 \$1099

各款客廳間隔沙發

原省 \$1200 全皮 \$1299

真皮沙發 清盤價格

原省 \$800 特價 \$399

柔軟、舒適 超級皮沙發

100% 全皮

原省 \$1200 特價 \$1099

時尚真皮沙發

原色/白色/棕色

原省 \$1299

Micro 絨布高貴功能沙發

原省 \$1200 特價 \$1099

設計家全真皮套裝沙發

原省 \$1300 特價 \$1499

只限本週末

工廠直銷 節省 %70

所有存貨一律大減價 新貨運到

最新款式沙發

原省 \$1200 全皮 \$1299

SOFA ITALIA

604-580-2525

請直接打電話查詢

New Roots Herbal 實驗室



每周240個小時的研究與測定。
 我們的全職實驗室擁有一名博士、三名碩士和二名學士

我們的超級嗜酸菌 (Acidophilus Ultra)
 方便有效，並且已經經過科學驗證。

為什麼我們對自己的產品如此自信？

無論在高效液相色譜、近紅外光譜或氣相色譜/質譜法等方面，我們藥品標準實驗室都運用了目前世界上最尖端科學技術。

為什麼選擇超級嗜酸菌 (ACIDOPHILUS ULTRA)

- 提高您的免疫力
- 在蛋白質消化過程當承擔清洗、保護和協助作用，刺激和增強您的免疫系統，充分補給腸胃消化系統
- 含有10種特殊的補充益生菌 (110個菌/膠囊)
- 每種益生菌都在腸道系統的不同部位發揮著獨特的作用
- 可以在飯前、飯中或飯後服用。由PH-D特制而成的膠囊只在小腸內融釋



請查閱網站 www.newrootsherbal.com 尋找合適店家或在以下店家購買產品：

Consumers Nutrition Center 6551 3rd Road #112 Richmond, 604 270-0007	Genesis Nutrition 310-5930 #6 Road Richmond, 604 276-0020	Your Vitamin Store 826-5300 Number 3 Road Richmond, 604 303-7454
Capers - Kitsilano 2285 West 4th Ave Vancouver, 604 739-7912	Choices Market 1675 Robson Street Vancouver, 604 687-0079	Choices Market 2627 West 16th Ave Vancouver, 604 736-0009
Best Choice Health Food 4323 Hastings Burnaby, 604 298-7231	Choices Market 3248 King George Surrey, 604 541-3902	GreenLife Health Food 435-T North Road Coquitlam, 604 937-5411
		Choices Market 1202 Richards Yaletown, 604 633-2392