

金頁

專題



市場現況系列完結篇

最新調查報告：

溫市商業地產市場穩健發展 工業投資領風騷

Ming Pao Daily
Chinese Daily Newspaper
Vancouver, BC
October 2, 2008



撰文：龍凱茵
部分攝影：區肇雄

據加拿大商業地產公司 Avison Young Commercial Real Estate 的最新調查結果顯示，本省商業地產投資市場繼續穩定發展，雖然美國經濟不景氣，全球金融市場走勢反覆，但卑詩省經濟基礎穩健，表現繼續勝於全國平均水平，故此能持續帶動需求，市場仍充斥大量資金，盤源供不應求。

Avison Young 於8月底發表《2008 卑詩地產投資中期報告》指出，在今年首6個月，本省的寫字樓、工業及零售地產投資成交量達至5億3千5百萬元，較2007年同期多出2億1千9百萬元，成交宗數從去年同期的24宗躍升至38宗，但平均成交價則從2,060萬元跌至1,410萬元。是次調查以所有成交價達500萬元以上的交易作紀錄。

買家多 靚盤少

該報告指出，上半年大部分成交個案的買賣雙方都是私人投資者。而在所有商業地產類別中，以工業地產的交易最蓬勃，其中單是 Versacold Canada Corp. 和 Kingsett Capital 之間的6宗交易，金額已達1億3百萬元。

據 Avison Young 營運總監 Douglas McMurray 指出，目前買家數目遠多於

賣家，但市場缺乏優質的產品，同時由於借貸成本增加，故對成交造成一定阻力；另一方面，對於條件稍遜的物業，買賣雙方對價格期望出現差距，也導致市場交投不活躍。

他表示，很多業主沒有意向出售物業，因為目前商業地產的投資回報勝過其他投資項目。美國的信貸及經濟危機雖然削弱買家入市的急切性，但

現時一級的優質產品仍可同時吸引多位買家落 offer。

物業質素影響價格

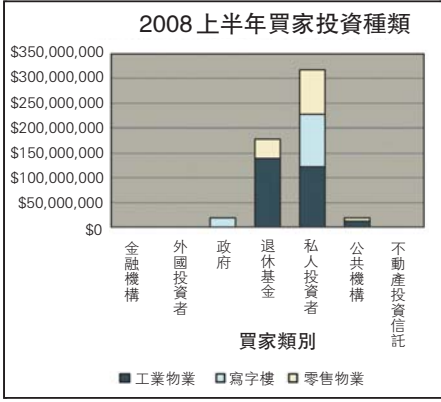
本省商業地產市場經過2003至2005年的高水平交易量後，現在回復較現實的狀況。據 Avison Young 是次調查結果顯示，位置優越的高質素物業，在上半年都沒有降價跡象。在利率保持穩定的情況下，優質物業的資本化率 (capitalization rates)，用作計算商業投資物業的估值) 預料會保持不變，不過，第二及第三市場的成交數字正逐步下降，其資本化率亦有所上升。另外，部分出現租賃契約問題或者有空

置單位的物業，以及位置不佳的發展用地，價格亦呈現下跌趨勢。

由於借貸條件比以往收緊，阻礙了部分投資者入市，不過，目前利率仍處於歷史低位，所以市場上繼續有資金充裕的買家投入交易。另一方面，土地價格及建築成本大幅上升，也對商業地產項目的開建造成影響，更促使市場對二手物業的需求有所增加。該公司預計在未來1年，市場上會湧現更多貨源。

在上半年的38宗商業地產買賣中，有26宗交易的買家都是私人投資者，另外有8宗交易的買家為退休基金投資者，餘下交易的買家包括政府及公共機構。而賣家方面也是以私人投資者佔大多數。McMurray 認為，雖然本省的投資市場沒有如其他市場般出現劇烈波動，但也並非完全沒有受到本國經濟減慢的影響，交投減弱便是其中一個例證。他指出，地產價格及交投活動跟隨整體經濟走向而發展，但並非可以即時反映出來，因此，雖然買家的期望已經改變，但賣家目前仍未受任何因素推動作出配合。賣家的期望可能需要數個季度才可調整。

上半年寫字樓成交概況			
物業地址	城市	成交價	成交日期
13130 76th Avenue	素里	\$13,425,000	1/8/08
1 Alexander Street	溫哥華	\$10,000,000	3/8/08
1212 Douglas Street	維多利亞	\$9,000,000	3/8/08
Hollyburn Medical - 520 West 17th Street	西溫哥華	\$21,000,000	3/8/08
Sun Tower - 100 West Pender Street	溫哥華	\$15,470,000	3/8/08
1128 Homer Street	溫哥華	\$16,600,000	5/8/08
4400 Still Creek	本那比	\$10,400,000	5/8/08
Buswell Building - 6411 Buswell Street	列治文	\$5,050,000	5/8/08
Yaletown Centre - 1040 Hamilton Street	溫哥華	\$22,382,818	5/8/08
總值: \$123,327,818			



◀ 近年市場上有愈來愈多混合型地產項目出現。發展商將零售商舖與住宅、寫字樓或酒店結合，藉此增加成本效益及減低投資風險。



Brewers Distributors Ltd.最近將其分發倉庫搬遷至高貴林港並進行擴充，新倉庫佔地451,047平方呎，竣工後會成為溫哥華都會區最大的建築物之一。

高價的優質物業，一般買家則對近郊的物業有更大興趣。

零售市場缺一線物業

由於缺乏優質物業供應，零售地產市場交投淡靜，截至6月30日，零售地產的成交量只佔整體商業地產總額的26%，較之前6個月稍微下降，但預料今年可與07年全年水平看齊。

報告指出，質素佳的零售中心不乏買家，但大型室內購物商場(enclosed mall)的銷售情況卻不如理想，於過去1年，市場錄得的大部分成交都是雜貨類及街道兩旁的小商場，還有內陸及溫哥華島的小型購物中心。現時位於溫哥華都會區的優質餐飲類及「大盒子」(big-box)商場，其資本化率穩守6%至6.5%水平，大型室內購物商場的資本化率則分布在6.5%至7.5%之間。

報告引述Credit Union Central of BC指出，受到多項利好因素

帶動下，本省的非住宅類建築動工量在過去3年出現激增，CUCBC亦預測，今年本省將繼續有更多非住宅類建築項目開建。

Avison Young指出，商業地產的投資回報比其他投資工具(如股票及債券)的波動性較低，回報亦較容易預測。根據過往紀錄，當金融市場投資風險愈大，商業地產比股票及債券愈具吸引，特別是從長線來看。此情況會繼續為本省的商業地產價格製造上調壓力，預計市場對商業地產的需求會保持強勁。



3030 East Broadway工業物業於今年6月以三千多萬元售出

上半年零售物業成交概況			
物業地址	城市	成交價	成交日期
Aldergrove Mall - 310 272nd Street	Aldergrove	\$6,005,000	2/8/08
Chrysler - 5491 Parkwood Way	列治文	\$7,500,000	2/8/08
1144 Robson Street	溫哥華	\$10,417,017	2/8/08
1112 Robson Street	溫哥華	\$8,907,479	3/8/08
Toys R Us - 10232 East Whalley Ring Road	素里	\$13,600,000	3/8/08
Kings Cross - 7488 King George Highway	素里	\$39,600,000	4/8/08
L'Aria - 550 Robson Street	溫哥華	\$20,000,000	4/8/08
2548 Gladys Avenue	阿博斯福	\$5,900,000	4/8/08
801 Marine Drive	北溫哥華	\$14,900,000	4/8/08
8231 & 8291 Ackroyd Road	列治文	\$5,600,000	4/8/08
Richport Plaza - 8131 Westminster Highway	列治文	\$5,400,000	4/8/08
總值: \$137,829,496			

工業地價2年升3成

本省的工業地產投資市場表現活躍，持續出現供不應求的局面，在上半年，工業地產項目的交易金額佔整體商業地產投資的51%，遠多於2007年工業地產的全年成交總值。

隨着工業建築用地的供應日漸減少，地價亦進一步受到推動。由於供求不平衡的關係，工業用地的平均價於短短4年間已被推高了75%，現時本省大部分市場的地價已飆升至每畝100萬元，溫哥華市區地價更高達每畝400萬元。溫哥華一些條件優厚的工業物業，穩處6%至6.5%的資本化率水平，至於次級物業或者位處非核心市場物業，資本化率為7%至8%水平。

Avison Young主席Robert Gritten指出，在過去2年，本省工業地產的平均價格出現了戲劇性上升，成交價之高在以往從未出現過。現時一些位置適中，只有單一租戶的工業用樓宇，

每平方呎叫價約\$150至\$170，至於共管型的工業用樓宇，單位每平方呎叫價約\$180至\$230，較2年前上升30%，更比7年前貴了1倍。

Gritten表示，能源價格上升導致運輸成本上漲，可能逼使一些全國性物流公司改變營運策略：為了節省運輸開支，部分物流公司會選擇於鄰近市場的地方開設較小型的分發中心。

寫字樓租金上升空間大

由於上半年優質樓盤供應不足，寫字樓成交不算活躍，大部分買賣都是位於溫市，唯金融區沒有任何成交出現。很多寫字樓業主相信，寫字樓的租金比零售及工業樓宇有更大的上升空間，而且由於市場缺乏再投資的選擇，業主都無意出售持有的物業。

對於買賣雙方來說，在今年首6個月，穩步上升的租金和低空置率創造了良好的市場動力。機構投資者主攻

上半年工業物業成交概況			
物業地址	城市	成交價	成交日期
5200 Hollybridge Way	列治文	\$38,000,000	1/8/08
27474 Goucester Way	蘭里	\$5,600,000	1/8/08
11511 & 11611 No. 5 Road	列治文	\$12,000,000	1/8/08
1658 Foster's Way	三角洲	\$7,645,000	1/8/08
5899 Production Way	蘭里	\$6,025,000	2/8/08
31785 Marshall Road	阿博斯福	\$27,103,125	2/8/08
836 Cliveden Avenue	三角洲	\$19,247,745	2/8/08
3231 - 3371 No. 6 Road	列治文	\$19,393,500	2/8/08
34494 McClary Avenue	阿博斯福	\$13,264,589	2/8/08
3210 McCallum Road	阿博斯福	\$5,957,016	2/8/08
1188 Derwent Way	三角洲	\$18,328,478	2/8/08
17472 - 17474 56th Avenue	素里	\$10,160,000	2/8/08
3600 Viking Way	列治文	\$8,000,000	3/8/08
13799 Commerce Parkway	列治文	\$17,750,000	4/8/08
6500 River Road	列治文	\$18,500,000	4/8/08
2520 Davies Avenue	高貴林港	\$5,700,000	4/8/08
5821 - 5837 Production Way	蘭里	\$5,565,000	4/8/08
3030 East Broadway	溫哥華	\$30,000,000-\$40,000,000	6/8/08
總值: \$274,239,453			