

## 建商看好大溫柏文 華裔移民買家主力

2014年1月23日

【明報專訊】大溫房地產發展商博薩(Colin Bosa, 下圖)昨日在一項地產研討會中指出,大溫樓價自從2002年以來,已經連續11年上漲,今年仍將是樓價溫和上漲的一年。他說,銀行繼續維持低按揭利率、新屋庫存量減少,以及以中國移民為主的新移民搬進大溫,均讓他對未來一年的柏文銷售,乃至整體樓市感到樂觀。他預測,今年整體樓價的上漲約和去年相當,在4%左右。

都市發展研究所(Urban Development Institute)昨日舉辦樓市前景研討會,邀請發展商Bosa Properties行政總裁博薩、建築科技運用專家貝特布里奇(Mark Betteridge),以及地產經紀佩納洛薩(Michael Penalosa)談論2014年樓市展望。

博薩指出,2012年溫市東南福溪區域、高貴林中心區,確實因為大量高層柏文計劃完工,而令到柏文待售庫存增加,但他表示,在2013年時,柏文銷售比預期中好,令東南福溪區和高貴林中心區的庫存量得以減少。



博薩看好大溫樓市前景。

他表示,中國移民仍將繼續為大溫柏文最主要買家,以該公司在去年底於素里市中心區推出、與西門菲沙大學(SFU)素里校區相連的大樓為例,他見到不少買家是中國留學生、中國移民等,令才於12月推出的柏文項目,已經售出四成。

針對有報告指溫哥華是全球第二難負擔樓價的城市,博薩說,報告可能只計算溫

西大房屋的價格,但事實上,若只是看柏文,以及離開溫市去高貴林,或是素里,柏文樓價仍相對較低,容易負擔。

地產經紀佩納洛薩指出,他知道老一輩的買家,仍是執著買有地的大房子,尤其是富有的一群,並不習慣與人同住柏文,被鄰居嘈雜的噪音干擾,不過,新一代的買家不一定會這麼想,他們喜歡柏文提供的便利環境,比如在大樓享受桑那浴(sauna)及健身房,不需要花大錢等。

貝特布里奇則提到,大溫柏文將朝向混合用途(mix-used)發展,而更多發展商願意在建築科技上投資,以提高房屋價值,鎖定財力較高的買家。

2014年1月23日

由於加拿大央行宣布維持基本利率不變，各大銀行先後宣布減息，加上在大溫柏文市場需求強勁下，本地地產商因此預測大溫樓價今年仍將上漲，估計中國移民仍是主要買家。

非牟利組織、城市發展研究所(Urban Development Institute, 簡稱UDI)周三在溫市舉行今年1月地產市場預測座談會，邀請包括Bosa Properties行政總裁博薩(Colin Bosa)等業界分析大溫樓市前景。

博薩在演講中分析，他十分看好今年大溫樓市，因為從需求面觀察，包括各大銀行相繼宣布減息，令5年按揭維持在3.69厘；美國新屋動工增長約20%；卑詩今年移入人口將維持在3萬人；卑詩政治經濟穩定，有利大溫樓價維持平穩，估計今年上漲幅度可能稍高於去年的4.4%。

從供給面分析，博薩指出，大溫前年底錄得共4,467個未售柏文單位，經去年消化，目前柏文市場並未出現供過於求，有助今年大溫樓市銷售，令樓價維持平穩。據Bosa Properties統計，大溫未售混凝土柏文單位以溫哥華福溪地區(False Creek)最多，其次是高貴林中心(Coquitlam Centre)。

### 中國移民為主要買家

有關最新報告指溫市樓價難負擔程度僅次於香港，博薩說：「溫市西區獨立屋價格確實高昂，但平均35萬元的大溫柏文價格，相信是在可負擔範圍。大溫柏文市場今年市道仍將看好，估計中國移民仍為主要買家，其次是印度、菲律賓移民。」



博薩看好大溫樓市前景。

博薩舉例說，他們去年底在素里中央城市(Central City)興建樓高35層、有310個單位名為大學區(University District)的新柏文，推出「變形住家」(transformable homes)設計的柏文樓盤，通過彈性靈活間格以營造更多生活空間，受到買家歡迎，其中不少是華裔國際學生，目前已售出近40%。

此外，溫哥華發展商瑞昇建設(Rize Alliance)行政總裁林蔚榮接受《星島日報》訪問時認為，多倫多柏文市場才供過於求，溫哥華供給相對平穩。他估計，大溫樓市今年將持續上漲，畢竟物價、土地、建築成本都跟著通貨膨脹上升，相信大溫樓市表現會比去年好。他說：「去年聯邦政策似乎打壓房市，如今利率未漲，是好消息。」

而溫市Discovery Park董事貝特里奇(Mark Betteridge)就表示，除住宅物業以外，由於不少高科技公司進駐溫市，大溫商業樓宇也有不錯投資機會。托馬斯顧問公司(Thomas Consultants)經理佩納洛薩(Michael Penalosa)則指出，大溫不少新發展的商住混合物業也具投資價值。