CMHC：現泡沫機會低

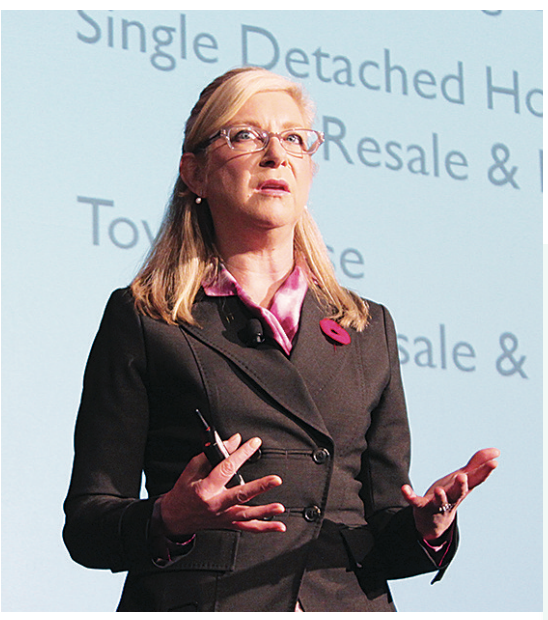
大溫樓市未來兩年料續暢旺

【明報專訊】加拿大房屋及按揭公司（Canada Mortgage and Housing Corp. 簡稱CMHC）昨日舉辦年度樓市展望會議，討論卑詩省和大溫地區的房屋市場趨勢。市場分析家預測大溫樓市未來兩年仍然暢旺，但樓價和交投量升幅相對過去幾年會比較溫和。CMHC的房屋市場評估報告亦顯示，樓市風險水平屬於低，認爲出現樓市泡沫的機會不大。

CMHC年度樓市展望會議吸引約300名業界人士出席。（伍皚婷攝）

CMHC年度樓市展望會議吸引約300名業界人士出席，CMHC大溫地區樓市首席分析師艾達瑪琪（Robyn Adamache）表示，受到失業率下降、人口增長、借貸利率低等因素帶動，大溫地區的房屋需求高企，今年的成交量較去年同期上升27%。但她預測未來兩年樓市將會「降溫」，成交量增幅會減少，但仍然會高於十年平均線。

在樓價方面，艾達瑪琪表示今年較去年同期平均上升了14%，但預測未來兩年整體樓價升幅會回落至通脹水平，大約2%，主要原因是城市屋和柏文單位的成交量增加，拉低整體樓價升幅。



分析師艾達瑪琪預測大溫樓市將會「降溫」，但程度溫和，並不會出現泡沫爆破。（伍皚婷攝）

艾達瑪琪表示，新屋市場不論是獨立屋、城市屋抑或柏文單位，都十分「搶手」，新柏文單位推出後平均4個月便找到買家，而新的獨立屋更只要3個月就成交。但她認爲城市屋將會是大溫地區的未來趨勢，買家可以用相對上較低的價錢，滿足住屋要求，例如有獨立後院、車房等。

百萬元以上獨立屋成交飈5成

艾達瑪琪又指出獨立屋市場的一個有趣現象，指樓盤的受歡迎程度以100萬元爲分界線。叫價100萬元以上的獨立屋，今年的成交量較去年同期平均多5成，但100萬元以下的獨立屋，成交量卻出現負增長，50萬元以下的更大幅減少了34%。

樓市持續暢旺亦令業主擔心是否存在泡沫爆破風險。艾達瑪琪引述CHMC 2015年第三季的樓市評估報告，指在市場過熱、樓價過高、過度興建等三方面，都沒有證據顯示出現問題，而估價過高（Overvaluation）方面則出現輕度隱憂。但艾達瑪琪認爲隨着樓價回落，問題只是短暫性。

另外，CMHC卑詩省地區經濟師Carol Frketich對本省的整體樓市走勢亦表示樂觀，她指阿省經濟近期受國際油價影響出現波動，如果該省失業率持續上升的話，將會導致大批工人移居本省找工作，刺激本省樓市。

分析師：海外投資佔交易4% 不足影響樓市

【明報專訊】對於早前有研究指出，溫市西區近6個月售出的獨立屋，有近七成是來自中國大陸的買家購買，平均樓價300萬元，而當中近四成業主是家庭主婦和學生，再度引起有關海外買家的討論。CMHC大溫地區樓市首席分析師艾達瑪琪表示，報告只是以買家姓氏的英文拼音，來斷定是否中國人，但這卻不能證明他們是否海外買家。

她說，他們有可能是中國移民，抵埗後買樓置業，是十分常見的做法。

對於有人將樓價高企問題歸咎於海外買家，艾達瑪琪就指出，多項數據都顯示海外買家只佔整體一少部分，不足以影響本地樓市。

她引述大溫哥華地產局（Real Estate Board of Greater Vancouver）等多個機構的數據，指84%的買家都是買屋自住，而用作投資的則有16%，本地與海外投資者分別是12%和4%，過去6年都沒有明顯增長。

另外，根據2011年人口普查，大溫地區約有6%的柏文爲空置單位。

艾達瑪琪表示綜合多項調查分析後，認爲大溫地區的海外買家只佔少部分，因此不會對本地樓市造成嚴重影響，相反投資者能夠爲城市提供租住單位，舒緩租屋不足的問題。

另外，有份協助進行該項研究的省新民主黨議員尹大衛（David Eby）承認，該研究有其不足的地方，例如無法得知這些華人買家是本地人或是海外人士，他將問題歸咎於省自由黨政府和聯邦政府，指他們從沒有收集有關資料，令公衆無法得知事實。

中僑親善大使慈善夜籌近21萬

中僑護理服務協會親善大使慈善夜昨晚假列治文河石劇院成功舉行，共籌得208,888元善款，以支援安老院院舍維修工程及擴展項目。卑詩省督古喬恩（Judith Guichon）及超過350名善長昨日出席了慈善夜，中國最炙手可熱的女藝人G.E.M. 鄧紫棋由於無法預料的原因雖未能出席獻唱，但仍為慈善晚會特別錄影了她演唱的名曲，並與兩位善長合唱表達支持，共籌得2.5萬元善款。左起：中僑護理服務協會親善大使團共同主席朱偉民和蕭慧鳴、河石娛樂渡假酒店行政總裁蘇侶安、中僑護理服務協會行政總監蔡梁潔明和中僑行政總裁周潘坤玲合影。

溫哥華亞洲電影節明日開鑼

首播台灣影片「小孩」

【明報專訊】第19屆「溫哥華亞洲電影節」（Vancouver Asian Film Festival）將於本月5日至8日在溫哥華國際村Cineplex Odeon電影院舉行（88 West Pender Street），連續四天播映來自加拿大、美國及亞洲等多個地區的37部電影，本屆的影展並將首度播放來自台灣的影片「小孩」（The Kids）。

「小孩」乃台灣新銳導演于瑋珊的首部作品，以流暢的節奏述說「小孩生小孩」，一個通俗卻蘊含深刻情感的議題，該片將於本月7日（星期六）晚上7時上映。

本屆影展詳情、購票及預告片請查詢影展網站：http://www.vaff.org。

BOARD OF EDUCATION BURNABY SCHOOL DISTRICT 41 本拿比校局
INTERNATIONAL EDUCATION CANADA 高貴林校局
DELTA SCHOOL DISTRICT INTERNATIONAL EDUCATION 三角洲校局
Langley Schools 蘭里校局
School District 42 Maple Ridge & Pitt Meadows 楓樹領 / 匹特草原校局
North Vancouver School District the natural place to learn 北溫哥華校局
NEW WESTMINSTER SCHOOL DISTRICT 40 INTERNATIONAL EDUCATION PROGRAM 新西敏校局
RICHMOND INTERNATIONAL STUDENT PROGRAMS 列治文校局
SURREY SCHOOL DISTRICT 素里校局
VSB 溫哥華校局
西溫哥華校局

留學加拿大請注意：
大溫各公立校區，現正招收留學生入讀2016–2017學年課程，歡迎查詢或申請入學
請聯絡中文熱線：604.629.2882
FSS 誠意留學中心 本拿比麗晶廣場2樓2810室

649 測彩

10月31日攪珠結果：0系開出3號；1系開出14號；2系開出20、28號；3系交白卷；4系開出40、44號；特別號碼48號。

頭獎繼續無人中；二獎三注中，各派十萬零九千多元；三獎一百一十二注中，各派二千四百多元。一百萬獎一注中，在安省。

下期彩金估計二千萬元。

0系普通，1系未見突出，2系不錯，3系無影，4系保持優勢。是期貼中3、20、28號。

本期心水選擇

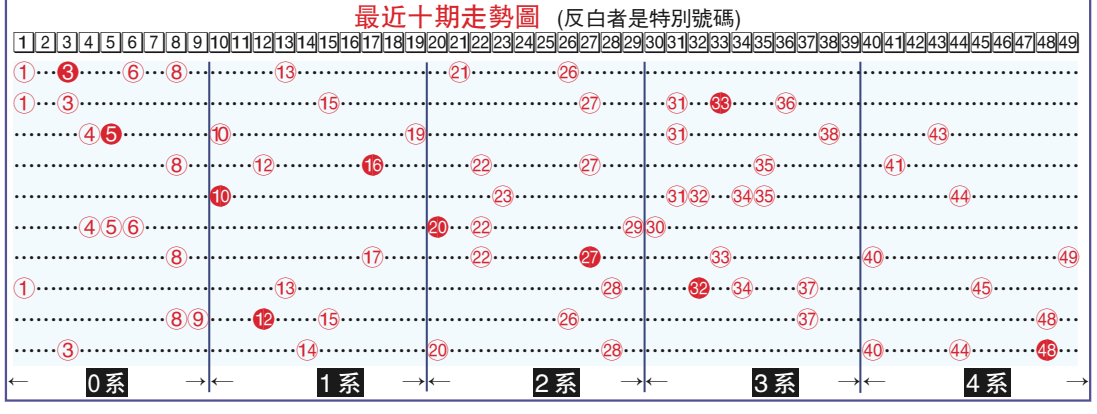
1 8 12 17 21 26 34 37 45 48

0系選1和8。
1系選12和17。
2系選21和26。
3系選34和37。
4系選45和48。

最近十期開獎號碼

9月30日	1 6 8 13 21 26 • 3
10月3日	1 3 15 27 31 36 • 33
10月7日	4 10 19 31 38 43 • 5
10月10日	8 12 22 27 35 41 • 16
10月14日	23 31 32 34 35 44 • 10
10月17日	4 5 6 22 29 30 • 20
10月21日	8 17 22 33 40 49 • 27
10月24日	1 13 28 34 37 45 • 32
10月28日	8 9 15 26 37 48 • 12
10月31日	3 14 20 28 40 44 • 48

最近十期走勢圖（反白者是特別號碼）



道路擠塞致年損失14億

智囊倡試「塞車收費」

【【明報專訊】由一眾經濟師組成的智囊團發表報告，指交通擠塞使大溫地區年耗14億元，並建議試驗推行「塞車收費」，如在多道橋樑按繁忙時段調整收費。

經濟師智囊團建議在大溫試行塞車收費模式來研究解決交通擠塞的成效。（資料圖片）

智囊團加拿大生態財政委員會（Canada's Ecofiscal Commission）昨日發表報告，建議加國城市推行先導計劃，探討「塞車收費」能否有助解決交通擠塞問題。

麥基爾大學（McGill University）經濟學副教授、加拿大央行行長前特別顧問拉根（Christ Ragan）說：「橋樑、道路和高速公路上的擠塞導致道路使用者浪費時間和延遲貨物運輸，這變相經濟效益下降和使加國民衆幾乎所有要買的東西更爲昂貴。」

他指，大溫地區的交通擠塞直接造成的損失每年高達14億元，而這金額仍在上升。擠塞亦使數以千計感沮喪的民衆有較低的生活質素，他們在哪裏居住和工作要作出困難的選擇。此外，擠塞增加空氣污染，它與造成健康問題如哮喘、高血壓、心血管疾病、糖尿病和壓力有關。

報告指大溫地區臨時試行統一過橋費，從而蒐集數據去研究「塞車收費」的效用；拉根稱：「我們看到收費減少橋樑擠塞，如曼港橋（Port Mann Bridge），但單一橋樑收費會迫使交通轉到別處。我們需要所有地區的擠塞都減少，橋樑是問題所在。」

他解釋，按據繁忙時段來調整收費，試行的同時並擴充公共交通系統會使這方法更有效。

他亦指，只用上解決交通擠塞的加國傳統方法——擴充運輸系統容量並不能解決問題，而愈來愈多證據和政策經驗顯示塞車收費有效，在世界多個城市奏效，對當地經濟和駕駛者有利，「看它在大溫是否可行是值得的。」

加拿大生態財政委員會在2014年11月成立，致力爲加拿大的經濟和環境利益去促進財務政策改革，它由來自全國多個地區約10位著名經濟師所組成，其諮詢委員會成員是多名前政治領導和商界領袖，包括前總理馬田（Paul Martin）、卑詩前省長哈葛（Mike Harcourt）和Suncor行政總裁威廉斯（Steve Williams）等。委員會用上「Ecofiscal」一新詞是要鼓勵一些就同時解決經濟和環境兩主題的新對話。

羅品信挺研路費紓交通

就試行橋樑按繁忙時段收費的建議，溫哥華市長羅品信（Gregor Robertson，圖）同意研究道路收費，他回應指，多個城市已研究道路收費多年，「它一直被卑詩政府避開，而這是由它決定應否改變，我們可以有更多金錢投資到運輸系統，（道路收費）會是一個能夠有更多資金的方法。」

卑詩政府就道路收費問題曾多次回應，指市長們需以公投來決定；於數個月前，民衆曾就新增一項0.5%稅來爲運輸建設集資而進行公投，但結果有62%大溫居民反對。

加匯低企刺激 溫市郵輪業旺

【明報專訊】溫哥華的郵輪季節仍有一個月才會結束，但今年因爲加元匯率低及全球郵輪旅遊大熱，溫市已迎來多達80萬人次的遊客。大溫港口局預計明年的郵輪遊客人數將進一步增加，有可能會成爲2009年以來最繁忙的年份。

大溫港口局郵輪服務部門經理奧爾特加（Carmen Ortega）表示，目前加元匯率低迷，加上全球對郵輪的需求大幅上升，讓溫哥華成爲一個對遊客有非常高吸引力的旅遊熱點。

奧爾特加透露，今年的郵輪季節非常興旺，預計至年底時會有80萬人次於溫市中心加拿大廣場（Canada Place）上岸，抵達溫哥華旅遊。明年預計更會迎來2009年之後最繁忙的一個年份，預計會有超過82.9萬人次的遊客前來溫哥華，不過仍難以超越2002年110萬人次的紀錄。

簡蕙芝（左一）與沈進軍（右一）在中國會面。（卑詩省府提供）

商貿團簽合作協議

卑詩綠色汽車科技銷華

【明報專訊】卑詩省長簡蕙芝率領出訪中國的商貿團，其中汽車業率先與中方簽署合作協議。卑詩省將會向中方輸出環保等綠色汽車概念，有助卑詩在中國這個世界其中一個最大的經濟體站穩腳步。

卑詩新車車商協會（NCDABC）主席兼行政總裁奎利（Blair Qualey）表示，這項協議可以加強卑詩與中方的合作，並落實政府在環保及經濟上的發展規劃，幫助雙方找到共同目標達到雙贏。他稱可以將卑詩的法律、環保以及客戶議題等經驗與中國分享，有助於幫助中國提高汽車銷售。

中國汽車流通協會（CADA）主席沈進軍也肯定這項備忘錄，認爲對汽車業未來的發展，以及與卑詩方面的合作大有益處。

中國汽車流通協會將於本月5日至7日，於廈門召開會員大會，屆時將會邀請奎利在大會上發表演說。

中國汽車流通協會爲會員制的組織，成員爲中國的新車及貨車等車行代表，也是世界上其中一個最大的車商協會。卑詩省也將透過這項合作，向中國這個主要的國際市場，輸出卑詩領先世界的潔淨能源科技以及運輸，有助於讓卑詩省的綠色概念走向世界。

「漢語橋」大學生中文歌唱賽

加拿大卑詩省第七屆「漢語橋」大學生中文歌唱比賽大溫哥華賽區預賽日前在溫哥華BCIT孔子學院成功舉辦。今年來自不同大學的105名選手分別參加了大溫哥華賽區、維多利亞賽區和菲沙河谷賽區的預賽，經過3小時的角逐，大溫哥華賽區有17支隊伍成功晉級決賽，加上維多利亞賽區和菲沙河谷賽區的8首晉級歌曲，今年將有25隊參加本月7日晚（本周六）在UBC Frederic Wood劇院舉行的決賽，角逐共14個獎項，圖為預賽的精彩表演。

平安過節

高貴林皇家騎警於萬聖節周末增派人手，當晚接獲逾150宗報案電話，其中主要涉及燃放煙花、派對噪音、醉漢滋事等，並無發生任何重大事故。（警方提供）

大溫地區天氣預測

今天	11/4 (三)	11/5 (四)	11/6 (五)
晴間雲	天陰有雨	天陰有雨	陣雨
4－11℃	7－9℃	4－10℃	7－8℃

世界部分城市天氣預測

	溫度(℃)	概況
卡加利	–4 – 5	多雲
愛蒙頓	–4 – 6	晴間雲
溫尼辟	5 – 7	陣雨
多倫多	7 – 20	晴
渥太華	3 – 16	晴
滿地可	4 – 16	晴間雲
三藩市	11 – 17	晴
洛杉磯	12 – 20	晴間雲
紐約	13 – 22	晴
香港	24 – 28	晴間雲
台北	23 – 27	天陰有雨
北京	8 – 17	晴間雲
上海	17 – 21	多雲
廣州	21 – 31	晴間雲
新加坡	26 – 32	天陰有雨
東京	10 – 21	晴
悉尼	18 – 21	小雨
倫敦	10 – 16	多雲

天仁·天福集團
天仁茗茶
Ten Ren Tea & Ginseng Co., Ltd.
花旗參 西洋參 野山參
金萱，翠玉茶王 $108/300g 買二送二
凍頂烏龍茶 $44/227g 買二送二
純正花旗參茶包 $33/50裝 買三送二
買滿$120，加送29周年紀念茶山馬可杯
自營茶園、品質最佳
價錢公道、工廠直營
茶葉新鮮、種類最多
有各種袋泡茶，散裝茶及禮盒茶。
花旗參、西洋參、野山參、高麗參、蜂蜜花旗參糖、參茶包、參粉。
海內外唯一茶、參產銷總匯
天仁茗茶
加拿大溫哥華公司
500 Main St., Vancouver,
Tel:604–689–7598
省親、贈友、自用最佳選擇
天福茗茶
列治文 Aberdeen Center
#1930–4151 Hazelbridge Way,
Tel:604–270–2278

東陽家具清倉大特價
本店有售北美最大家具品牌ASHLEY產品，歡迎來臨本店選購
ASHLEY FURNITURE INDUSTRIES INC
席夢思高級床墊
(獨立彈簧床墊)
BC省唯一華人指定代理
現有席夢思中國／亞洲尺寸床墊 (1.8m x 2.0m)
Beautyrest LIVING LIFE FULLY CHARGED
recharge
歡迎進入 www.2789686.com，
超過10,000件各款家具可供選購
掃描二維碼，及時了解最新特價資訊
東陽家具 7791 Alderbridge Way, Richmond 604.278.9686
長安家具 #100-7840 Alderbridge Way, Richmond 604.821.9811
精品長安家具 #211-4451 No.3 Road, Richmond 604.278.9687