

# Albany零售地產吸引濃厚興趣

Bayleys北岸商業地產團隊稱，來自承租者及投資者的強勁需求正在穩步吸納北岸新的零售開發項目的空間，並在某種程度上推高了租金水平。

這家機構的專業多語種零售團隊負責營銷的Albany一系列新項目市場反應良好。無論是企業和投資者都在Albany尋找機會，因為其長期增長的前景，新的綜合中心吸引了來自國際、國內和本地的形形色色的零售商。一些鋪面的商家看重Albany的大量亞裔社區居民，比如在Rosedale零售中心一枝獨秀的領先華人超市太平連鎖超市。

這些商戶增加了零售中心的民族多樣性，也同樣吸引新西蘭本土購物者，因為他們提供了多種多樣的商品。我們還出售了一些鋪面，既有空置的也有已出租的，給當地的亞裔投資者，因為他們對較小的零售鋪面有著非常強烈的偏好。

Bayleys北岸零售地產專業銷售Eddie Zhong說，最成功的零售綜合中心之一是Corinthian零售中心，這個零售中心是佔地12公頃的位於一號高速公路和Albany快速路之間的Orchid產業園區開發項目的一部分。

Goodman Group選定久負盛名的北岸開發商Northbridge Properties承接Corinthian開發項目，並出售給他們一處地塊以開發這一項目。

綜合中心的14個鋪面中的12個，大小從66平方米到115平方米不等，已出售給自用業主或投資者，而經營者包括餐飲和基本服務零售等各種各樣的商戶。只剩下3個鋪面可供租賃，大小從84平方米到141平方米。

Northbridge Properties現在已經



開始著手這一項目二期的開發，其名稱為Orchard Park零售中心，3幢建築物構成的綜合中心包含15個鋪面。其中一幢建築物的995平方米空間可供一個精品超市和/或一個散裝零售商家使用，其他承租者使用的面積從71平方米到321平方米不等。這些鋪面可供租賃或購買，對一期鋪面的強勁需求以及建築成本上升等因素相結合，導致租金由每平方米450紐幣增加到每平方米550紐幣。

這個零售中心包含在Orchard Park綜合園區之中，就是為了提升園區產業經營者在此運營的舒適性，也是因為這個原因，一個可招收125名兒童的

幼兒保育設施正在相鄰的一處地塊上開發。上市出售的這個幼兒保育設施已與富有經驗的的幼兒保育運營商Kids Cove簽下新的12年租約，每年將產生包括GST消費稅在內的325,000紐幣的租金淨收入。租約的限制條款規定不得在Orchard Park園區開發其它幼兒保育設施。

由Northbridge Properties參與開發的位於Interplex產業園區的Rosedale零售中心，已售出的標誌正一塊接一塊地在一期項目中掛出來。所有17個鋪面均已售出，其中佔地1,800平方米的太平超市一家獨大，可供出租的只剩下3個鋪面，大小從78平方米到83

平方米。這個開發項目的二期計劃中的20個鋪面中有16個鋪面也已經售出。它包括大小從65平方米到229平方米的單元，定位於零售或服務業商家，零售店和陳列室的租金標準固定為450紐幣每平方米。可供買家選購的4個鋪面的大小從101平方米到240平方米不等。Eddie Zhong說：這個開發項目朝北向，非常理想地位於兩個商業和工業產業園區的邊緣，並且靠近現代化的住宅小區。

本文由Bayleys房地產公司國際銷售部提供

## 任志強： 房地產稅和房價沒關係

近日，中國房地產業協會副會長任志強在出席清華大學公共管理學院和《財經》雜誌舉辦的“現代政府與公共治理”系列論壇時提到，“房地產稅和房價沒關係”。

由於受到房地產市場近一年多的低迷發展影響，房地產稅立法也被推遲。任志強表示，“我個人覺得目前為止，房地產稅也就是說說，至少今年稅務總局的立法中，沒有這個計劃”。

與之相反的是，財政部財政科學研究所所長賈康日前表示，房地產稅有望在2017年得到全國人大通過，並在全國範圍內實施。賈康說，房地產稅徵收，將形成不動產（包括住房）保有環節對於持有者的稅收負擔，有利於抑制對於住房的市場炒作和炒作引起的泡沫化傾向，保障房地產市場的健康發展和房價的沉穩。

任志強則表示，“房地產稅和房價沒什麼關係”，“導致房價來回波動，是因為現在的稅收不是一個合理的稅收稅制和穩定預期”。

針對業內流行的說法，期望通過房地產稅改變地方政府賣地衝動。任志強表示，“我覺得不可能”。

據介紹，房地產稅主要涉及兩種，包括流轉環節和保有環節。任志強說，現在流轉環節大概有四大稅，保有環節也有幾個稅。中國現在這四種稅或者五六種稅（房地產稅）加起來大體佔到國家稅收的11%到13%，高的時候佔到17%到18%。而土地收入佔地方財政收入的比例，高的時候達到78%。他認為收房產稅難改地方政府賣地衝動。

任志強認為，目前已經在試點房產稅的兩個城市上海和重慶也沒有獲益。他算了一筆賬，上海大概兩三個億的收入，乘10倍就是20多個億，還不如賣一塊地的錢多。“據房產局說，大概收稅成本和稅差不多，我們按照上海方法推論，重慶的稅還不如收稅成本，就是虧的”。“所以，用一種理論說，用保有環節的稅來解決替代我們現有的土地出讓金的說法，基本上是不可能的”，任志強說。

聯辦財經研究院院長、原國家稅務總局副局長許善達在論壇上表示，房地產稅不能抑制房價，而且與營改增不同，地方對於加入房地產稅試點沒有意向，統統拒絕。

許善達介紹，房地產稅最早提出來，是要解決中央地方財政失衡，但後來房產稅又變成了解決房地產房價上漲過高的一個做法，上海和重慶開始試點。“試點是要抑制房價過快上漲，這就跟財政收支無關了”。

下週截標

## 公立圖書館和博物館為租客



34 East Street,  
Papakura, Auckland

- Papakura地區政府為十年長租約穩定租客
- 年淨收益約為\$586,500+GST
- 三個獨立產權，物業總面積約為4,245平方米
- 155個停車位分別位於一樓和部分二樓
- 地標建築，設計新穎的公立圖書館及博物館
- 集合商業與零售一體的高品質投資物業

截標日期

2015年5月28日下午4時  
bayleys.co.nz/1680026

詳情請聯絡：

**James Chan 陳潮雲** 亞太區董事  
直線: +64 9 375 8458  
手機: +64 21 934 054  
電郵: james.chan@bayleys.co.nz

**Matt Lee 李紀良**

直線: +64 9 375 8424  
手機: +64 21 151 5505  
電郵: matt.lee@bayleys.co.nz



Bayleys Real Estate Ltd Licensed under the REA Act 2008

