



溫哥華

城市概覽與
住宅買家指南

2018 年版

溫哥華市場概況





溫哥華市場概況

溫哥華與加拿大其他城市一樣，繼承了「禮貌基因」。這裡的居民熱情好客，對於一座如此繁華而又充滿活力的城市而言，這種情況並不多見，這無疑進一步促使溫哥華成為一個備受歡迎的旅遊目的地。

2017 年，溫哥華吸引了 1030 多萬名遊客，他們主要來自中國、澳洲、美國與英國。其中有部分人永久移居至此；在烈治文地區，60% 以上的居民來自東南亞。

溫哥華的生活方式享譽國際。在 2018 年《經濟學人》全球最宜居城市排名與 2018 美世生活質量調查排名中，溫哥華分別位列第三與第六，排名以醫療、安全、基礎設施及教育等因素作為考量。在教育方面，溫哥華擁有眾多負有盛名的教育機構，而不列顛哥倫比亞大學（University of British Columbia，簡稱 UBC）是當中的佼佼者。

另外，溫哥華具備便利的交通，這是促使其在國際舞臺上的地位得以鞏固的又一大因素，這裡有輪渡碼頭，甚至還有水上飛機碼頭。市區道路四通八達，在溫哥華市中心的密集區，大部分市民都會選擇步行或騎自行車。

溫哥華靠近海灘與滑雪勝地，山巒與海洋構成一幅絕美的風景畫。這裡的娛樂設施令人流連忘返，有北美洲最大的城市公園之一——斯坦利公園 (Stanley Park)，還有北美洲最大的滑雪勝地——惠斯勒黑梳山滑雪場 (Whistler Blackcomb)。

溫哥華吸引著眾多渴望遠方的旅行人士。溫哥華國際機場每年接納旅客達 2200 多萬人，最近還在 Skytrax 全球最佳機場獎中連續第九年獲選為北美洲最佳機場。

溫哥華致力於透過城市規劃來實現永續生活方式，現已發展成為一個充滿活力的功能型城市，在大面積保留自然景觀的同時，實現城市密度與配套設施的增長與發展。

溫哥華的社群將宜居性放在首位，提供獨立屋、聯排別墅等多種房型。這意味著，在同一社群內，眾多家庭、年輕專業人士與退休夫婦可和諧共融，享受幸福生活。

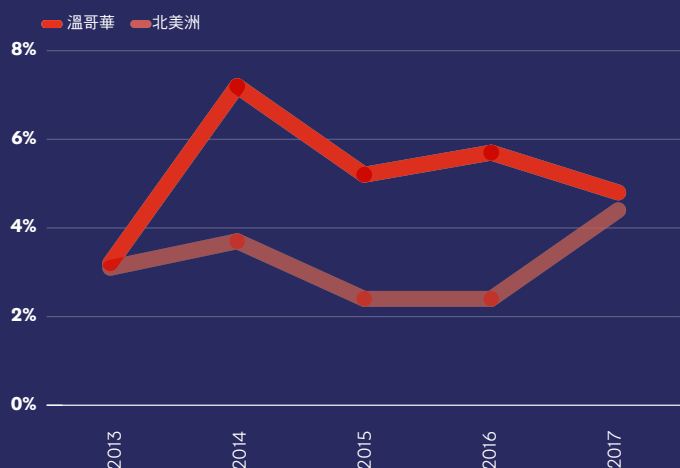
重要資訊

重要資訊

下面，萊坊 (Knight Frank) 將重點介紹過去五年溫哥華的一些主要經濟趨勢，包括國家生產總值增長與家庭數量的增長。

國家生產總值增長

溫哥華與北美洲的名義國家生產總值增長（年度百分比變化）



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、牛津經濟研究院、國際貨幣基金組織

過去五年，溫哥華經濟穩步增長，年均增長率為 **5.2%**，高於同期北美洲所有地區 **3.2%** 的年均增長率。

失業率

加拿大失業率（2018 年 8 月）

6%

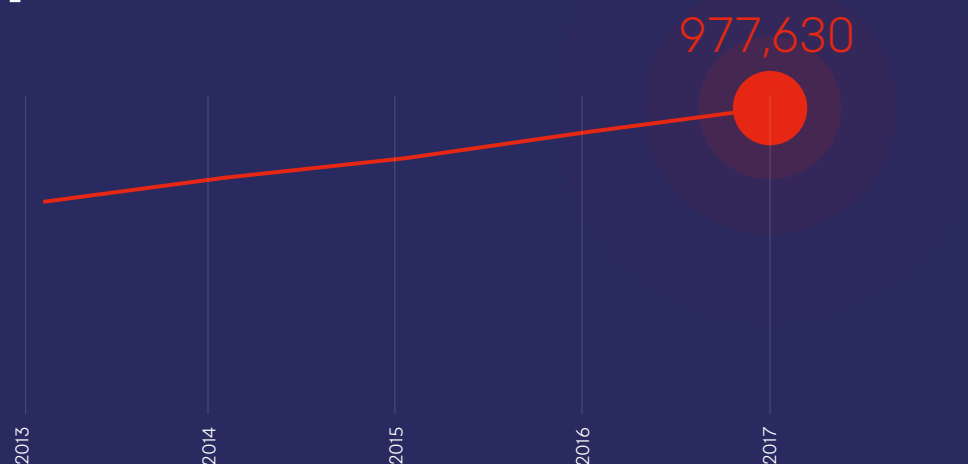
加拿大失業率從 2010 年的 **8%** 以上穩步下降到目前的 **6%**。但與 2018 年初 **5.8%** 的低點相比略有上升。

資料來源：
加拿大統計局

需求增長

溫哥華的家庭數量

過去五年，溫哥華的家庭數量增長了 **6.1%**。



資料來源：萊坊研究部、牛津經濟研究院

通貨膨脹率

加拿大通貨膨脹率（2018 年 7 月）

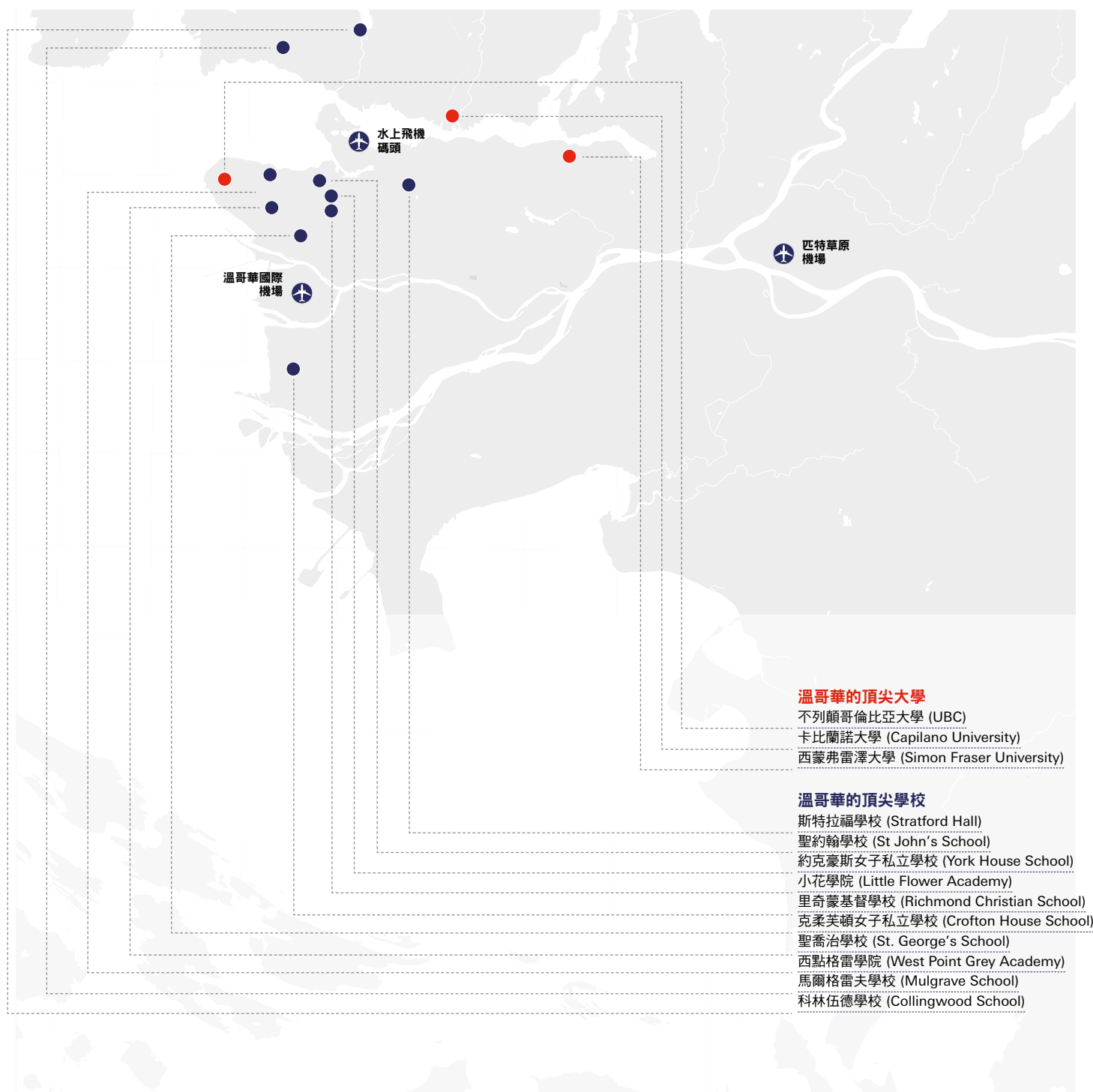
2.7%

2018 年 7 月，加拿大通貨膨脹率達到 **2.7%**，這是繼 2014 年 10 月錄得 **2.4%** 通貨膨脹率以來的最高水平。近幾年，加拿大通貨膨脹率基本保持在 **1-3%** 的目標範圍內，除了 2015 年年初的四個月下降至 **1%** 以下。

資料來源：
加拿大統計局

溫哥華概況

以下的溫哥華地圖顯示了主要機場與頂尖大學所在的位置。



溫哥華住宅區簡介

溫哥華住宅區簡介

1 寶雲島 (Bowen Island)

從寶雲島乘坐 20 分鐘渡輪即可到達溫哥華市區，該社群聚集了眾多希望能遠離城市喧囂的專業人士家庭。

2 本拿比東部 (Burnaby East)

東本拿比是一個充滿活力的多族裔群體家園，社群內設有適合各種家庭的獨立商店與餐廳，可滿足不同族裔群體的需求。

3 本拿比北部 (Burnaby North)

該地區享有無與倫比的海景與各種當地設施，包括 Burnaby 8 Rinks 與 The Heights 購物區，因此吸引眾多家庭湧入。

4 本拿比南部 (Burnaby South)

深厚的歷史底蘊是南本拿比的突出優勢，這裡有許多房產被列為歷史保護建築。鹿湖公園 (Deer Lake Park) 被視為本拿比的文化中心，為遊客提供豐富多彩的活動，包括舉行音樂會，園內還有博物館與自然小徑。

5 高貴林 (Coquitlam)

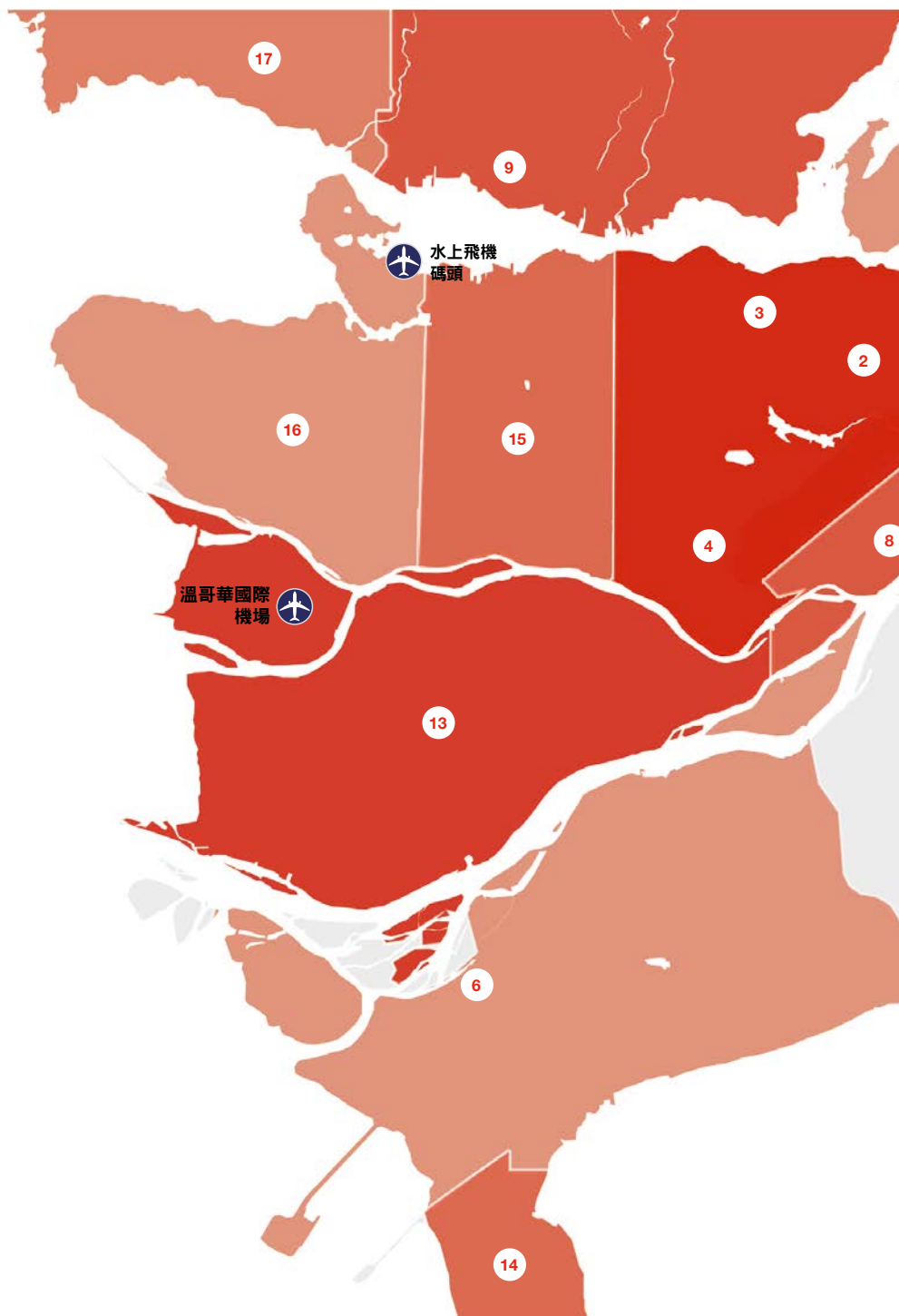
高貴林擁有大片綠地，吸引著眾多年輕的家庭，區內的曼迪公園 (Mundy Park) 面積達 178 公頃，這裡還有豐富的娛樂與文化活動。

6 拉德納 (Ladner)

拉德納毗鄰溫哥華市區，但卻無損其古雅的氛圍，令人感覺遠離塵囂。拉德納村 (Ladner Village) 擁有許多歷史悠久的建築，坐落於寬敞的林蔭大道上。

7 楓樹嶺 (Maple Ridge)

楓樹嶺位於弗雷澤河畔，居住於此的家庭可享受優美的風景。而不列顛哥倫比亞省最大的公園之一——金耳朶省立公園 (Golden Ears Provincial Park) 也位於此地。





8 新威斯敏斯特 (New Westminster)

兩條捷運線路為新威斯敏斯特提供了優秀的交通聯結。該地區交通便利，而且地處溫哥華的中心位置，因此廣受年輕專業人士家庭的青睞。

9 北溫哥華 (North Vancouver)

北溫哥華地處大都會，卻擁有小鎮氛圍，享有秀麗的海濱風光與山景，通往溫哥華市中心的交通也十分便利，海上巴士每隔 15 分鐘一班。

10 匹特草原 (Pitt Meadows)

匹特草原是一個關係融洽的社群，且擁有通往溫哥華市中心的便利交通，因此受到家庭及單身專業人士的青睞。這裡有 86% 的面積是受到保護的耕地，因此可以保留田園詩般的美景。

11 高貴林港 (Port Coquitlam)

高貴林港享有城郊氛圍，交通也十分便利。這裡還有熱鬧的喜劇表演與廣闊的綠地，是活動集中的地方。

12 滿地寶 (Port Moody)

滿地寶被稱為「藝術之城」，是眾多創新企業家與藝術家的家園。這裡會舉辦一系列的藝術節，給居民與遊客帶來源源不絕的靈感。

13 列治文 (Richmond)

列治文擁有大量的移民人口，是一個多元文化社群，每年都會吸引超過 4 萬人前來參加這裡的「世界節」。

14 圖瓦森 (Tsawwassen)

圖瓦森是當地原住民的語言，意為「面朝大海」。該地區作為交通樞紐，是邦德里灣機場 (Boundary Bay Airport) 與圖瓦森渡輪碼頭所在地。

15 溫哥華東部 (Vancouver East)

溫哥華東部交通便捷且位於市中心，這使得該地區（尤其是羅賓遜街 (Robson Street)）成為高端商品購物者的天堂。

16 溫哥華西部 (Vancouver West)

溫哥華西部是傳統的富人區，這裡有多種類型的房屋可供選擇，從現代公寓到豪華住宅，應有盡有。該地區非常適合成功人士與追求精緻生活的家庭居住。

17 西溫哥華 (West Vancouver)

西溫哥華的平均房價高達 250 萬加元，居大溫哥華各區之首。房產類型包括豪華公寓，以及面朝大海、背靠塞普拉斯山 (Cypress Mountain) 的大型獨棟別墅等。

置業方式*

在溫哥華購置房產的法律流程概覽。

溫哥華的房產所有權分為四種：永久產權、租賃產權、共管產權與合作產權。但是各類房產的購置流程差別不大。

下文介紹了在溫哥華購置房產的步驟：

1. 通常情況下，買家透過房地產經紀人看房。一旦確定購買，買家代理需起草買房要約。

2. 賣家可透過房地產經紀人對要約提出條件，繼而進行談判。

3. 一旦接受，則需滿足要約中規定的條件。常見的條件包括但不限於：房屋需通過驗收，買家需獲得抵押貸款。

4. 要滿足這些條件，需多方參與其中。首先由買家安排房屋檢查。然後由合資格的驗房師提供一份詳細報告，列明房屋的狀況。

5. 一旦滿足所有條件，買家需繳納訂金，通常為買價的 5%；同時買家會委託律師代表其完成購房事宜。

6. 買家代理將對房產的所有權進行核查及搜尋，以提供有關房產所有權與房產及其所在地區的規劃、環境等相關細節的基本資訊。然後，買家律師將獲得這些資訊並進行確認。

7. 為防止洗錢，代理還必須透過政府頒發的身份證件確認每一位客戶的身份，並將資訊儲存在房地產經紀的檔案中。

8. 雙方就買房要約達成一致後，如其中一方無法滿足要約條件，則銷售中止。

9. 交換合約並滿足所有條件後，賣方與買方均受合約的約束。如任何一方未能在約定完成日期完成交易，則該方將被視為違反合約，需採取合法補救措施。

租賃產權房產的購置與上述過程非常類似。租賃產權有兩種：共管式租賃產權，以及基於單一實體擁有該建築的租賃產權。

同樣，對於共管公寓與共管聯排別墅，其購置流程也是類似的，除非共管房產附帶供買家審查的文件。這些文件通常包括：共管委員會會議記錄、章程、財務報表、年度預算以及與共管業主與個人業主有關的當前營運報表。另還可能包括工程報告與折舊報告。

購置合作產權房產的流程也是類似的。但是，合約本身略有不同，其語言表述會涉及到合作產權中的份額。最終完成交易的流程是相同的，由受委託律師負責轉讓相應份額。



溫哥華的物業稅*

物業轉讓稅

除適用豁免外，不列顛哥倫比亞省的所有土地轉讓交易均須繳納物業轉讓稅。除非購置的是預售共管單位（應繳稅額通常以合約價格確定），否則應繳稅額應依照登記之日土地的公平市場價值 (FMV) 確定。

公平市場價值是指買家於登記之日在公開市場上向賣家支付的房產價格。投資房地產的外國公民（包括外國公司與課稅受託人）需繳納額外的物業轉讓稅，稅額按照其所佔的房產比例份額確定。對於 2018 年 2 月 21 日或之後登記的房產轉讓，稅額為所佔比例份額公平市場價值的 20%。下表列出了各項適用稅率：

適用的物業轉讓稅率

買價	物業轉讓稅率	額外的物業轉讓稅率 (外國公民、外國實體與 課稅受託人)
首 20 萬加元	1%	公平市場價值的 20%
20 萬加元 - 200 萬加元	2%	
超過 200 萬加元	3%	
超過 300 萬加元	附加 2%	

資料來源：不列顛哥倫比亞省政府

溫哥華房屋空置稅

房屋空置稅適用於溫哥華市內所有空置或未充分利用的住宅房產。如果房產不是業主的主要住所，或在一年內至少六個月未出租，則被歸類為空置房屋。對於該等房產，應按估算的課稅值的 1% 納稅。為確定哪些房產需要課稅，所有在溫哥華市擁有房產的人士每年都必須提交房產狀況申報表。

房產稅

加所有在不列顛哥倫比亞省擁有或是租賃房產的個人，每年都需要繳納房產稅。稅額視房產所在區域、類別、估價以及服務成本而定。政府會根據上一年7月1日之前的市場情況估算房產價格。房產稅以每1,000加元估算計稅價值為標準累加得出。

資料來源：不列顛哥倫比亞省政府

教育稅

教育稅適用於不列顛哥倫比亞省的所有居民，包括外國公民，無論他們是否直接使用學校教育系統。該規定的唯一例外是，判定房產是否符合農業保留地減稅的條件；如果房產位於農業保留地中，則應繳教育稅減少 50%。各個學區的住宅教育稅率每年由省政府根據區內的住宅總數與住宅總價值確定。另外，各個非住宅房產類別的教育稅率也是每年由省政府設定。對於估值在 300 萬至 400 萬加元之間的房產，須繳納 0.2% 的額外教育稅；而估值超過 400 萬加元的房產，則須繳納 0.4% 的額外教育稅。

資本利得稅

在加拿大，作為主要住所的房產無需繳納資本利得稅 (CGT)。然而，如果擁有的房產超過一套，則非居住房產在售出後需繳納資本利得稅。

資本利得稅是根據投資性房產的原始成本，對其出售所得收益（如為贈予，則按物業的市場價值）徵稅。設定稅率為銷售收益淨利潤的 50%。

如果一位非居民出售一棟加拿大課稅房產，則賣方律師必須從賣方預扣至少相當於售價 25% 的款項，直到加拿大稅務局 (CRA) 發放完稅證明。然而，如果房產被認為收益型而非居住型房產，預扣金額可高達售價的 50%。該完稅證明必須在房產售出後 10 天內寄發。

遺產稅

加拿大的遺產稅最低為 1%。如房產所有權為聯合持有，則在其中一位共有人死亡後，其所有權將自動轉移給另一共有人。如房產所有權由單一個體持有，則遺囑認證程序須確保沒有針對房產的索賠。如不存在索賠，則遺囑執行人可以清算房產，並將收益交予受益人。一般情況下，加拿大稅務局將該等情況視作納稅人在死亡時以公平市場價值出售其資產。被認為資本收益的部分須按 50% 的稅率繳納資本利得稅；作為主要住所的房產不在此課稅範圍內。

資料來源：Dexter's，不列顛哥倫比亞省政府

聯絡我們

請聯絡您的滙豐卓越理財客戶經理，
或致電我們的滙豐卓越理財熱線：

香港
+852-2233-3322
www.hsbc.com.hk

物業諮詢：

Jason Mansfield
美國及加拿大銷售經理
jason.mansfield@knightfrank.com

重要提示

本報告由香港上海滙豐銀行有限公司（簡稱「滙豐」）刊發。本報告所載內容（包括當中列明的資訊及/或表達的意見）均由 Knight Frank LLP 獨家編製及提供。本報告旨在提供個別房地產市場的概況，並僅用於一般資訊參考。滙豐沒有參與有關資訊及意見的準備工作。滙豐對本報告內的資訊及/或意見之準確性及/或完整性不作任何擔保、申述或保證，亦不承擔任何責任，任何情況下，滙豐或滙豐集團均不對任何與您使用本報告或依賴或使用或無法使用本報告內資訊相關的任何損害、損失或法律責任承擔任何責任，包括但不限於直接或間接、特殊、附帶、相應而生的損害、損失或法律責任。本報告並非（亦不應詮釋為）向讀者就房地產買賣作出招攬、提供投資意見或提供建議，也並非（亦不應詮釋為）投資調查或提供稅務或法律意見。滙豐並未建議或招攬讀者基於本報告作出任何行動。本報告內資訊均為過往市況而並非未來市況的可靠指標。在考慮作出任何投資時，請務必考慮諮詢專業意見。本報告在香港分發，也可在其他可合法分發本文件的司法管轄區進行分發（但不會在分發本報告屬非法行為的司法管轄區內分發）。本報告僅供收件人使用。本報告內容不得複製或進一步分發（不論是部分或整體）予任何人士或實體作任何用途。未經授權複製或使用本文件的一切後果由使用者負責，並可能導致法律行動。

重要提示

© Knight Frank LLP 2018 年——本報告僅提供一般資料，請讀者勿以任何方式依賴其中的內容。雖然在準備本報告所列之資料、分析結果、觀點與預測內容時已嚴格遵照標準要求，但對於因使用、依賴或參考本文件內容所造成的損失或損害，Knight Frank LLP 概不負責。作為一般報告，本文件未必代表 Knight Frank LLP 對特定物業或項目的觀點。在 Knight Frank LLP 事先未書面同意複製形式與內容的情況下，不得複製本報告全部或部分內容。Knight Frank LLP 是在英國註冊的有限責任合夥企業，註冊編號為 OC305934，註冊辦公地址為：55 Baker Street, London, W1U 8AN，也就是存放股東名冊的地方。



