



温哥华

城市概览与
住宅买家指南

2018 年版

温哥华市场概况





温哥华 市场概况

与加拿大其他城市一样，“礼貌”写进了温哥华的基因。这里的居民热情好客，对于一座如此繁华而又充满活力的城市而言，这种情况并不多见，这无疑进一步促使温哥华成为一个受欢迎的旅游目的地。

2017年，温哥华吸引了1,030多万名游客，他们主要来自中国、澳大利亚、美国和英国。其中有一部分人永久性迁移至此；在里奇蒙地区，60%以上的居民来自东南亚。

温哥华的生活方式享誉全球。在2018年《经济学人》全球最宜居城市排名和2018年美世生活质量调查排名中，温哥华分别位列第三和第六，排名以医疗、安全、基础设施和教育等因素作为考量。在教育方面，温哥华拥有众多享负盛名的教育机构，而不列颠哥伦比亚大学(University of British Columbia, UBC)就是当中的佼佼者。

另外，温哥华交通十分便利，这是促使其在国际舞台上的地位得以巩固的又一大因素，这里轮渡码头，甚至还有水上飞机码头。市区道路四通八达，在温哥华市中心的密集区，大部分市民都会选择步行或骑自行车。

这里靠近海滩和滑雪胜地，山峦与海洋构成一幅绝美的风景画。这里的娱乐设施令人流连忘返，包括北美最大的城市公园之一——斯坦利公园(Stanley Park)，还有北美最大的滑雪胜地——惠斯勒黑梳山滑雪场(Whistler Blackcomb)。

温哥华吸引着众多向往“诗与远方”的旅行人士。每年，温哥华国际机场接纳的旅客数量超过2,200万人次，最近还在Skytrax全球最佳机场奖中连续第九年获选为北美最佳机场。

温哥华致力于通过城市规划来实现可持续的生活方式，现已发展成为一个充满活力且具功能性的城市，在大面积保留其自然景观的同时，保持城市密度、实现城市发展。

温哥华的社区将宜居性放在首位，提供单户住宅、联排别墅等多种房型。这意味着在同一社区内，年轻白领、家庭以及退休夫妇可和谐共融，幸福生活。

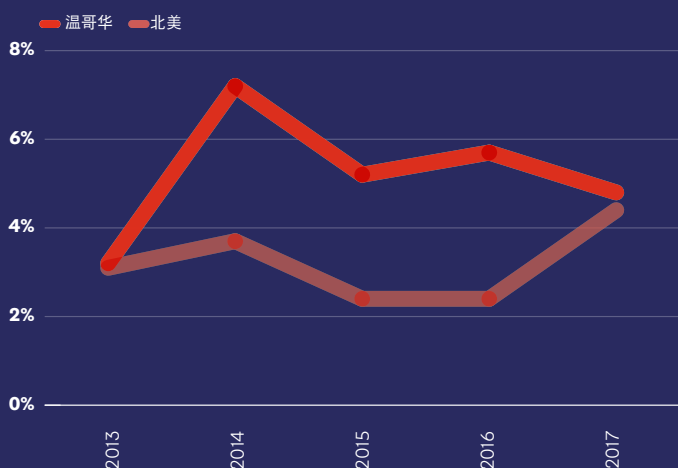
关键数据

关键数据

下面，莱坊 (Knight Frank) 将重点介绍过去五年温哥华的一些主要经济趋势，包括国民生产总值和家庭数量的增长。

国民生产总值增长

温哥华和北美的名义国民生产总值增长（年度百分比变化）



资料来源：莱坊研究部、Macrobond、牛津经济研究院、国际货币基金组织

过去五年，温哥华经济稳步增长，年均增长率为**5.2%**，高于同期北美平均**3.2%**的年均增长率。

失业率

加拿大失业率（2018年8月）

6%

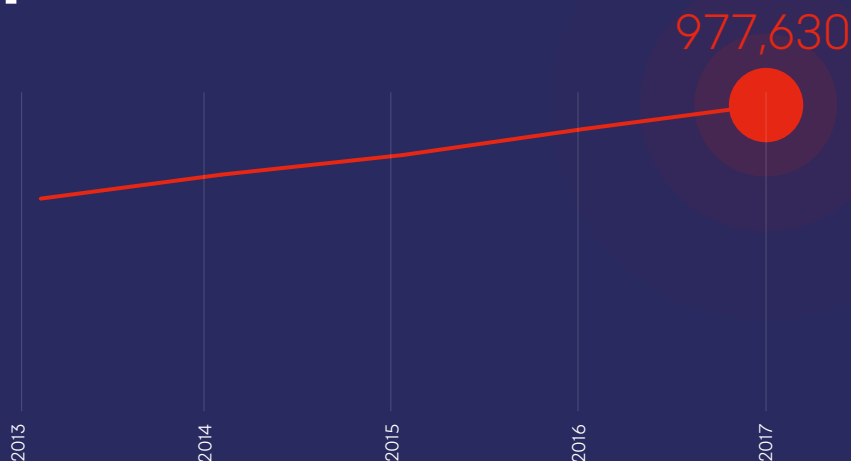
加拿大失业率从2010年的**8%**以上稳步下降到目前的**6%**。但与2018年初**5.8%**的低点相比略有上升。

资料来源：
加拿大统计局

需求增长

温哥华的家庭数量

过去五年，温哥华的家庭数量增长了**6.1%**。



资料来源：莱坊研究部、牛津经济研究院

通胀率

加拿大通胀率（2018年7月）

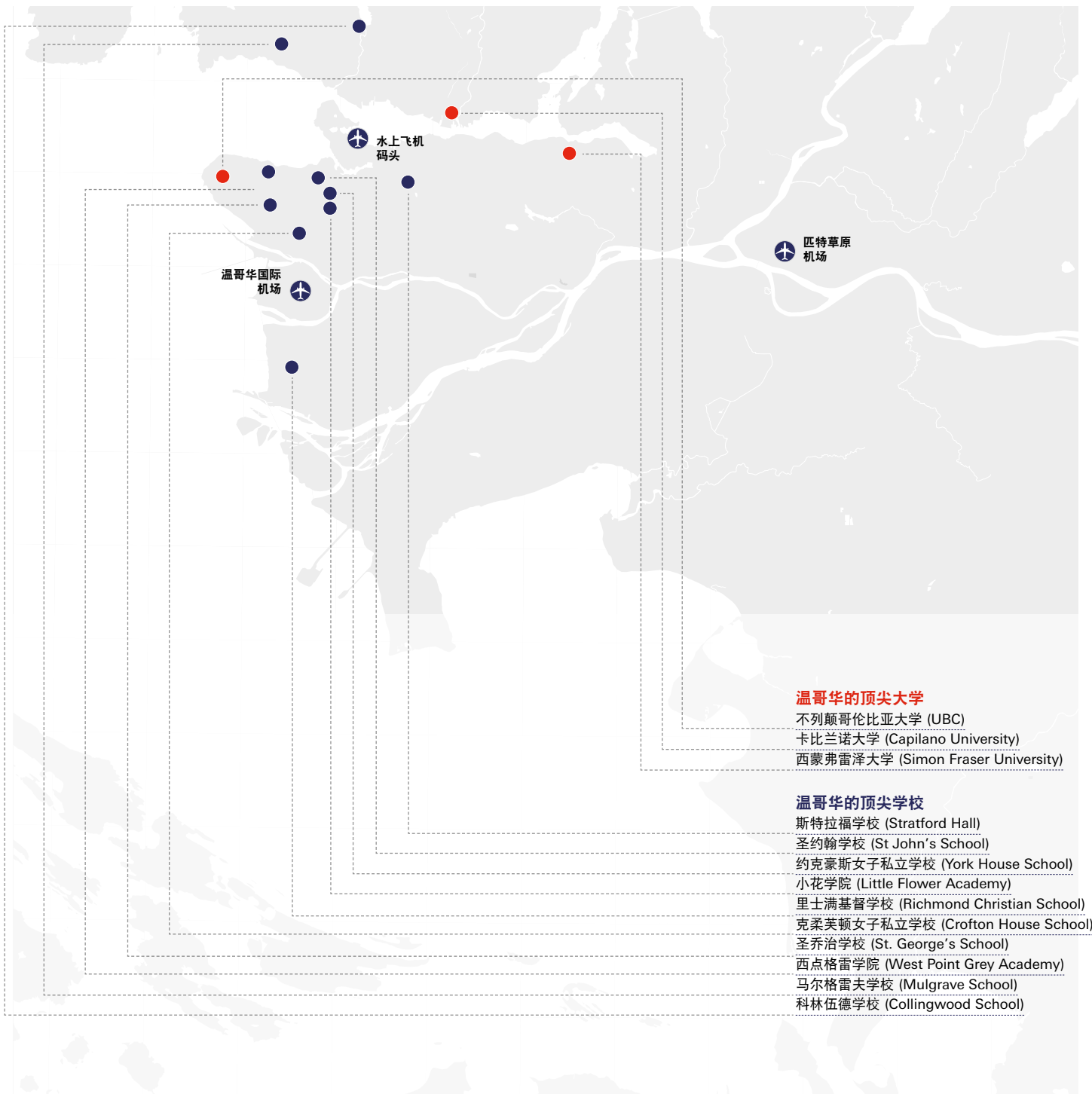
2.7%

2018年7月，加拿大通胀率达到**2.7%**，这是继2014年10月录得**2.4%**通胀率以来的最高水平。近几年，加拿大通胀率基本保持在**1-3%**的目标范围内，除了2015年年初的四个月下降至**1%**以下。

资料来源：
加拿大统计局

温哥华概况

以下的温哥华地图显示了主要机场和顶尖大学所在的位置。



温哥华住宅区



1 宝云岛 (Bowen Island)

乘坐 20 分钟渡轮即可到达温哥华市区，宝云岛聚集了众多希望远离城市喧嚣的专业人士家庭。

2 本拿比东部 (Burnaby East)

东本拿比是一个充满活力的多族裔群体家园，社区内设有适合各种家庭的独立商店和餐馆，可满足不同族裔群体的需求。

3 本拿比北部 (Burnaby North)

该地区享有无敌海景和各种当地设施，包括 Burnaby 8 Rinks 和 The Heights 购物区，因此吸引了众多家庭。

4 本拿比南部 (Burnaby South)

深厚的历史底蕴是南本拿比的突出优势，这里有许多房产被列为历史保护建筑。鹿湖公园 (Deer Lake Park) 被视为本拿比的文化中心，游客可以在这里参加音乐会，参观博物馆或是漫步公园小径。

5 高贵林 (Coquitlam)

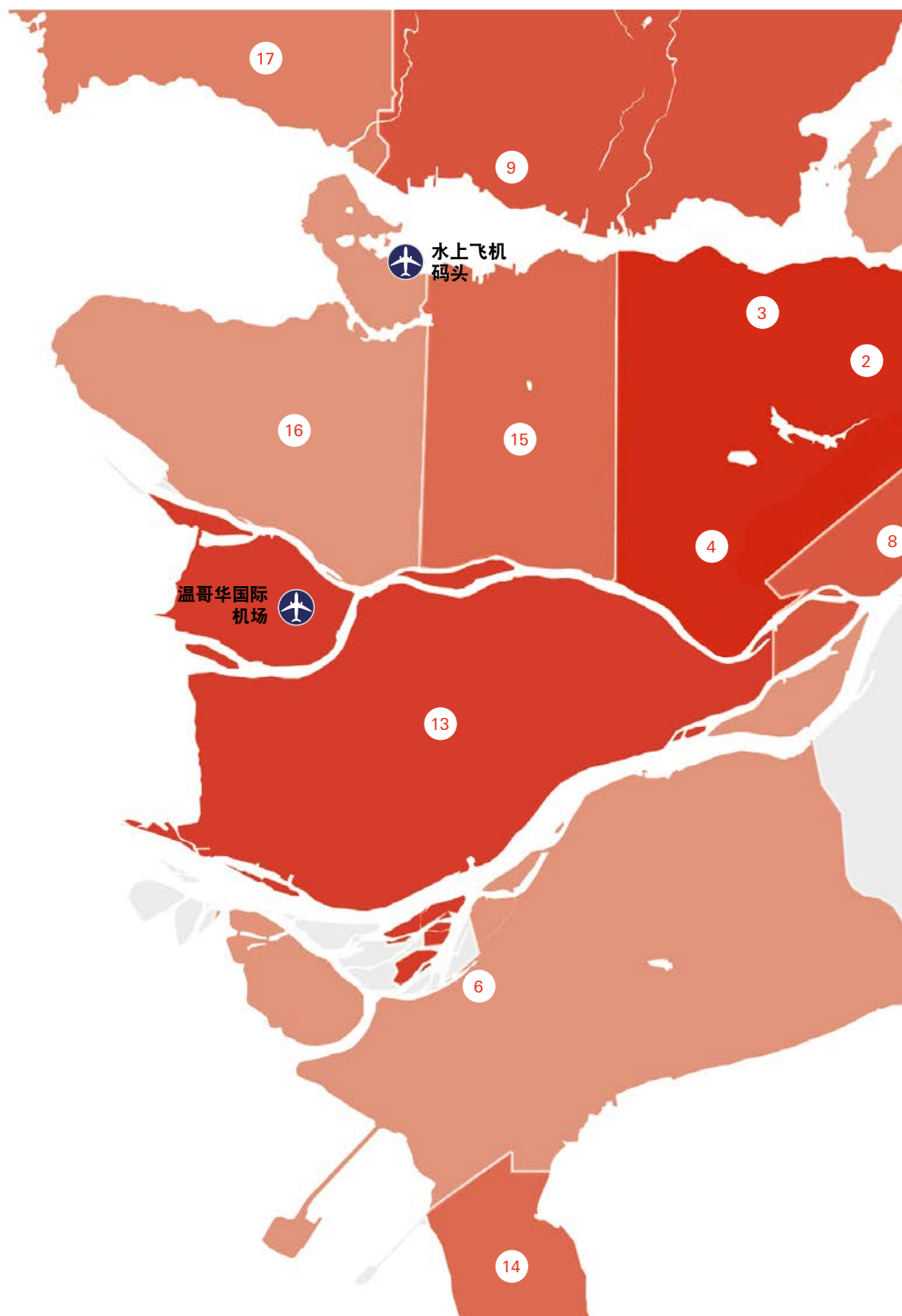
高贵林拥有大片绿地，吸引着众多年轻的家庭，区内的曼迪公园 (Mundy Park) 面积达 178 公顷，还有丰富的娱乐和文化活动。

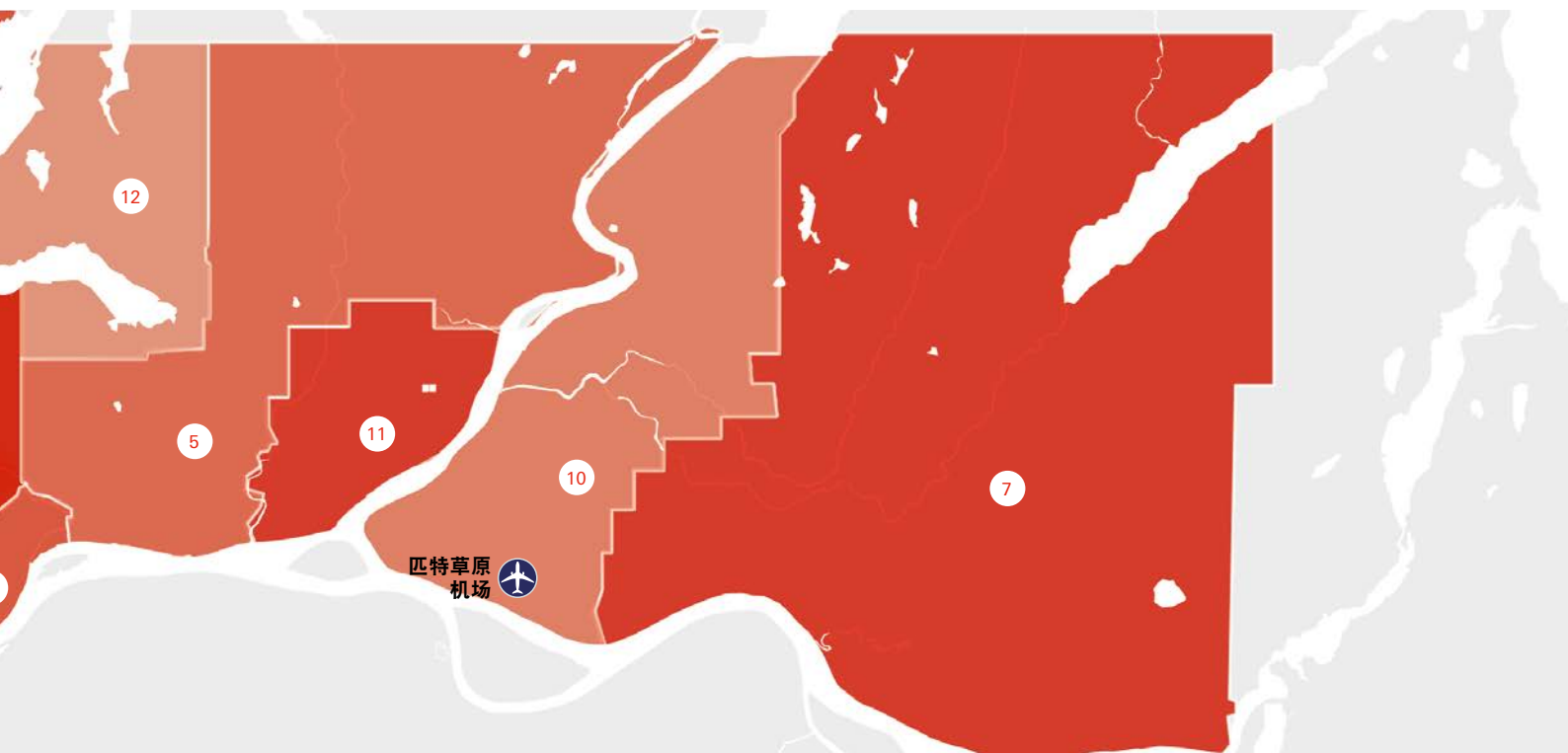
6 拉德纳 (Ladner)

拉德纳毗邻温哥华市区，但却无损其古雅的氛围，令人感觉远离尘嚣。拉德纳村 (Ladner Village) 拥有许多历史悠久的建筑，坐落于宽敞的林荫大道上。

7 枫树岭 (Maple Ridge)

枫树岭位于弗雷泽河畔，居住在此的家庭可享受美妙的风景。而不列颠哥伦比亚省最大的公园之一——金耳朵省立公园 (Golden Ears Provincial Park) 也位于此地。





8 新威斯敏斯特 (New Westminster)

两条捷运线路为新威斯敏斯特提供了优秀的交通联结。该地区交通便利，且地处温哥华的中心位置，因此广受年轻专业人士家庭的青睐。

9 北温哥华 (North Vancouver)

北温哥华地处大都会却拥有小镇氛围，享有秀丽的海滨风光和山景，通往温哥华市中心的交通也十分便利，海上巴士每隔 15 分钟一班。

10 匹特草原 (Pitt Meadows)

匹特草原既是一个关系融洽的社区，又拥有通往温哥华市中心的便利交通，因此受到家庭及单身专业人士的青睐。这里有 86% 的面积是受保护的农田，因此可以保留田园诗般的美景。

11 高贵林港 (Port Coquitlam)

高贵林港享有城郊氛围，交通也十分便利。这里还有热闹的喜剧表演和广阔的绿地，是活动集中的地方。

12 满地宝 (Port Moody)

满地宝被称为“艺术之城”，是众多创新企业家和艺术家的家园。这里会举办一系列的艺术节，给居民和游客带来源源不绝的灵感。

13 里奇蒙 (Richmond)

里奇蒙拥有大量的移民人口，是一个多元文化社区，每年都会吸引超过 4 万人前来参加这里的“世界节”。

14 图瓦森 (Tsawwassen)

图瓦森是当地原住民的语言，意为“面朝大海”。该地区作为交通枢纽，是邦德里湾机场 (Boundary Bay Airport) 和图瓦森渡轮码头所在地。

15 温哥华东部 (Vancouver East)

温哥华东部交通便捷且位于市中心，这使得该地区（尤其是罗宾逊街 (Robson Street)）成为高档购物者的天堂。

16 温哥华西部 (Vancouver West)

温哥华西部是传统的富人区，这里有多种类型的房屋可供选择，从现代公寓到豪华别墅，应有尽有。该地区非常适合成功人士和追求精致生活的家庭居住。

17 西温哥华 (West Vancouver)

西温哥华的平均房价高达 250 万加元，居大温哥华各区之首。房产类型包括豪华公寓，以及面朝大海、背靠塞普拉斯山 (Cypress Mountain) 的大型独栋别墅等。

置业方式 *

在温哥华购置房产的法律流程概览。

温哥华的房产所有权分为四种：永久产权、租赁产权、共管产权和合作产权。无论是属于何种所有权的房产，其购置流程差别不大。

下文介绍了在温哥华购置房产的步骤：

1. 通常情况下，买家通过其房地产经纪人看房。一旦确定购买，则买家代理需起草买房要约。

2. 卖家可通过其房地产经纪人对要约提出条件，继而进行谈判。

3. 一旦接受，则需满足要约中规定的条件。常见的条件包括（但不限于）：房屋需通过验收，买家需获得抵押贷款。

4. 要满足这些条件，需多方参与其中。首先由买家安排房屋检查。然后由合格的验房师提供一份详细报告，列明房屋的状况。

5. 一旦满足所有条件，买家需交纳订金，通常为买价的 5%；同时买家会委托律师代表其完成购房事宜。

6. 买家代理将对房产的所有权进行核查及搜寻以提供有关房产所有权和房产及其所在地区的规划、环境等相关细节的基本信息。然后，买家律师将获得这些信息并对其进行确认。

7. 为防止洗钱，代理还必须通过政府颁发的身份证件确认每一位客户的身份，并将信息保存在房地产经纪的档案中。

8. 双方就买房要约达成一致后，如其中一方无法满足要约条件，则销售中止。

9. 交换合同并满足所有条件后，卖方和买方均受合同的约束。如任何一方未能在约定完成日期完成交易，则该方将被视为违反合同，需采取合法补救措施。

租赁产权房产的购置与上述过程非常类似。租赁产权有两种：共管式租赁产权，以及基于单一实体拥有该建筑的租赁产权。

同样，对于共管公寓和共管联排别墅，其购置流程也是类似的，除非共管房产附带供买家审查的文件。这些文件通常包括：共管委员会会议记录、章程、财务报表、年度预算以及与管理业主和个人业主有关的当前营运报表。另还可能包括工程报告和折旧报告。

购置合作产权房产的流程也是类似的。但是，合同本身略有不同，其语言表述会涉及到合作产权中的份额。最终完成交易的流程是相同的，由受委托律师负责转让相应份额。



温哥华的物业税 *

物业转让税

除适用豁免外，不列颠哥伦比亚省的所有土地转让交易均须缴纳物业转让税。除非购置的是预售共管单位（应缴税额通常以合同价格确定），否则应缴税额应由登记之日土地的公平市场价值 (FMV) 确定。

公平市场价值是指买家于登记之日在公开市场上向卖家支付的房产价格。投资房地产的外国公民（包括外国公司和应纳税受托人）需缴纳额外的物业转让税，税额按照其所占的房产比例份额确定。对于 2018 年 2 月 21 日或之后登记的房产转让，税额为所占比例份额公平市场价值的 20%。下表列出了各项适用税率：

适用的物业转让税率

买价	物业转让税率	额外的物业转让税率 (外国公民、外国实体和 应纳税受托人)
首 C\$20 万	1%	公平市场价值的 20%
C\$20 万 - C\$200 万	2%	
C\$200 万+	3%	
C\$300 万+	附加 2%	

资料来源：不列颠哥伦比亚省政府

温哥华房屋空置税

房屋空置税适用于温哥华市内所有空置或未充分利用的住宅房产。如果房产不是业主的主要住所，或在一年内至少六个月未出租，则被归类为空置房屋。对于该等房产，应按估算的应纳税值的 1% 纳税。为确定哪些房产需要纳税，所有在温哥华市拥有房产的人士每年都必须提交房产状况申报表。

房产税

所有在不列颠哥伦比亚省拥有或是租赁的房产的个人，每年都需要缴纳房产税。税额视房产所在区域、类别、估价以及服务成本而定。政府会根据上一年7月1日之前的市场情况估算房产价格。房产税以每1,000加元估算计税价值为标准累计得出。

资料来源：不列颠哥伦比亚省政府

教育税

教育税适用于不列颠哥伦比亚省的所有居民，包括外国公民，无论他们是否直接使用学校教育系统。该规定的唯一例外是，判定房产是否符合农业保留地减税的条件；如果房产位于农业保留地中，则应缴教育税减少 50%。各个学区的住宅教育税率每年由省根据区内的住宅总数和住宅总价值确定。另外，各个非住宅房产类别的教育税率也是每年由省设定。对于估值在 300 万至 400 万加元之间的房产，须缴纳 0.2% 的额外教育税；而估值超过 400 万加元的房产，则须缴纳 0.4% 的额外教育税。

资本利得税

在加拿大，作为主要住所的房产无需缴纳资本利得税 (CGT)。然而，如果拥有的房产超过一套，则非居住房产在售出后需缴纳资本利得税。

资本利得税是根据投资性房产的原始成本，对其出售所得收益（如为赠予，则按物业的市场价值）征税。设定税率为销售收益净利润的 50%。

如果一位非居民出售一栋加拿大应纳税房产，则卖方律师必须从卖方扣留至少相当于售价 25% 的款项，直到加拿大税务局 (CRA) 发放完税证明。然而，如果房产被认定为收益型而非居住型房产，扣留的金额则可高达售价的 50%。该完税证明必须在房产售出后 10 天内寄发。

遗产税

加拿大的遗产税最低为 1%。如房产所有权为联合持有，则在其中一位共有人死亡后，其所有权将自动转移给另一共有人。如房产所有权由单一个体持有，则遗嘱认证程序须确保没有针对房产的索赔。如不存在索赔，则遗嘱执行人可以清算房产，并将收益交予受益人。一般情况下，加拿大税务局将该等情况视作纳税人在死亡时以公平市场价值出售其资产。被认定为资本收益的部分须按 50% 的税率缴纳资本利得税；作为主要住所的房产不在此课税范围内。

资料来源：Dexter's，不列颠哥伦比亚省政府

*本节提供的一般信息由公开信息来源发布，而非任何税务或法律意见。您不应依赖本节内容为税务或法律意见。香港上海汇丰银行有限公司及 Knight Frank LLP 均不提供税务或法律意见。您应咨询独立税务或法律意见。

联系我们

请联系您的汇丰卓越理财客户经理，
或致电我们的汇丰卓越理财热线：

香港
+852-2233-3322
www.hsbc.com.hk

地产咨询：

Jason Mansfield
美国及加拿大销售经理
jason.mansfield@knightfrank.com

重要提示

本报告由香港上海汇丰银行有限公司（简称“汇丰”）刊发。本报告所载内容（包括当中列明的信息及/或表达的意见）均由 Knight Frank LLP 独家编制及提供。本报告旨在提供个别房地产市场的概况，并仅供一般信息参考目的。汇丰没有参与有关信息及意见的准备工作，汇丰对本报告内的信息及/或意见之准确性及/或完整性不作任何担保、申诉或保证，亦不承担任何责任，在任何情况下，汇丰或汇丰集团均不对任何与您使用本报告或依赖或使用或无法使用本报告期内信息相关的任何损害、损失或法律责任承担任何责任，包括但不限于直接或间接、特殊、附带、相应而生的损害、损失或法律责任。本报告并非（亦不应诠释为）向读者就房地产买卖作出招揽、提供投资意见或提供建议，也并非（亦不应诠释为）投资调查或提供税务或法律意见，汇丰并无建议或招揽读者基于本报告作出任何行动。本报告期内信息均为过往市况而非未来市况的可靠指标。在考虑作出任何投资时，请务必考虑咨询专业意见。本报告在香港分发，也可在其他可合法分发本文件的司法管辖区进行分发（但不会在分发本报告属非法行为的司法管辖区内分发）。本报告仅供收件人使用。本报告内容不得复制或进一步分发（不论是部分或整体）予任何人士或实体作任何用途。未经授权复制或使用本文件的一切后果由使用者负责，并可能导致法律诉讼。

重要提示

© Knight Frank LLP 2018 年——本报告只提供一般性信息，不得以任何方式依赖其中的内容。尽管在编制本报告所载信息、分析、观点和预测内容的过程中，已严格遵循高标准要求，但是对于因使用、依赖或参考本文件内容所造成的损失或损害，Knight Frank LLP 概不负责。作为一般报告，本文件未必代表 Knight Frank LLP 对特定物业或项目的观点。在 Knight Frank LLP 事先未批准复制形式和内容的前提下，不得复制本报告全部或部分内容。Knight Frank LLP 是在英国注册的有限责任公司，注册编号为 OC305934，注册办公地址为：55 Baker Street, London, W1U 8AN，也就是存放股东名册的地方。



