



# 溫哥華

## 住宅市場最新動態 | 2018年11月

儘管面臨各種挑戰，加拿大經濟仍在穩步增長。截至2018年8月，6%的低失業率以及40,400個新進入勞動力市場的全職崗位，均意味著樂觀的經濟。

2018年第二季度的同比名義增長率由2018年第一季度的0.6%上升至1.3%。增長率在一定程度上反應了惡劣天氣狀況對第一季度零售業產生的負面影響。

而影響市場樂觀情緒的因素包括加拿大通貨膨脹率與利率的上升。2018年10月，加拿大央行上調基準利率至1.75%，這是該銀行在12個月內的第五次加息，此後一直保持該利率。加拿大通貨膨脹率也達到了自2012年2月以來的高位2.7%（經季節性調整後），主要受油價上漲的影響。

而美國的貿易關稅政策導致兩個北美洲國家之間關係緊張，對經濟的影響目前尚無法預測。美國擬議對加拿大、墨西哥與歐盟的進口鋼鐵及鋁產品分別徵收25%與10%的關稅。加拿大作出反擊，發佈了報復性關稅清單，稅率在10-25%之間，價值高達166億加元。

此外，加拿大政府宣佈對加拿大鋼鐵與鋁行業提供20億加元的補貼，以抵消對經濟的影響。

### 經濟指標

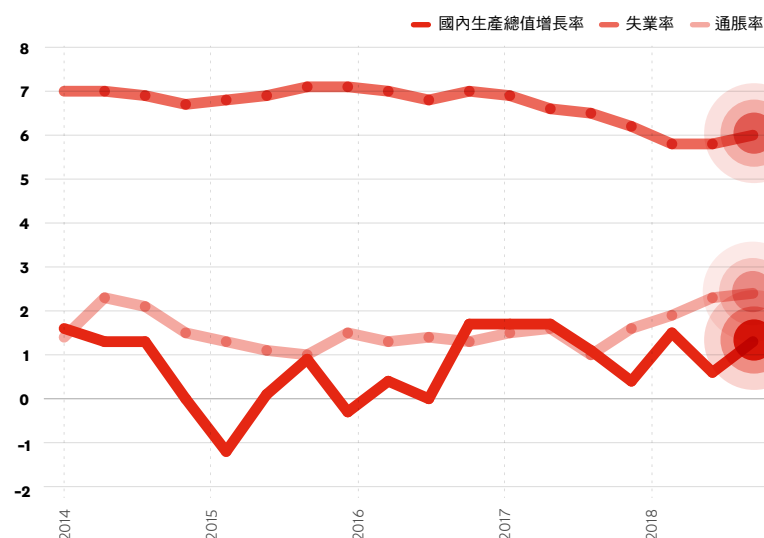
加拿大各國家生產總值季度增長率、加拿大失業率、通貨膨脹率與政策利率

1.3% 國家生產總值季度  
同比增長率  
2018年第二季度

1.75% 加拿大央行  
政策利率  
2018年10月

6.0% 失業率  
2018年8月

2.7% 通貨膨脹率  
2018年7月



資料來源：萊坊研究部、加拿大統計局、加拿大央行

# 溫哥華銷售市場動態

溫哥華銷售市場現狀。

2018年6月，待售房屋數量達到三年來的高位

## 42.0%

交易水平大幅下降，2018年6月的獨立屋銷量與2017年6月相比下降了42.0%

## 9.5%

截至2018年6月的一年時間裡，住宅房產價格的年增長率。然而，高端市場與主流市場正在分化，截至2018年6月的一年時間裡，前者房價下跌了6.2%

多年來，溫哥華可供購買的住宅庫存量一直處於較低水平。然而，2018年6月，待售房屋數量達到三年來的高位。2018年6月，在溫哥華多重上市服務系統 (MLS) 掛牌的房屋總數達11,947套，比去年6月增加40%。

儘管供應量增加，但所有房產類型的交易量均出現大幅下降。2018年6月溫哥華的交易量比10年同期平均交易量低28.7%。與2017年6月相比，2018年6月的交易量下降了37.7%，從3,893套減少到2,425套。這種下跌趨勢出現在所有的房產類型中，獨立屋與公寓的銷量分別下跌42.0%與34.9%。

溫哥華地區的交易量下降是利率上升、房價上漲以及抵押貸款要求更加嚴格共同作用的結果。2018年1月，加拿大政府開始對抵押貸款進行「壓力測試」。貸款人必須使用加拿大央行

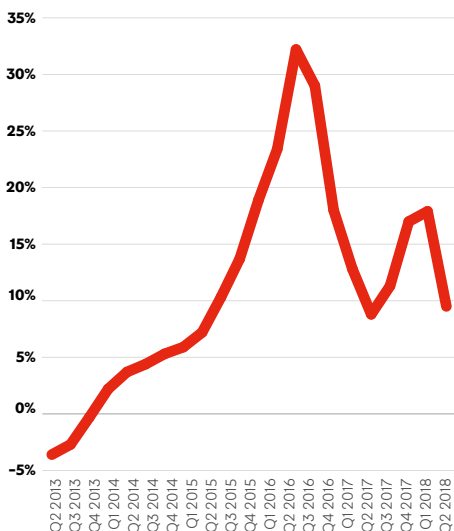
的較高基準利率獲得抵押貸款，2018年6月的基準利率為5.34%。這種限制性貸款要求的實施使首次購房者與現有業主更難以獲得抵押貸款。

然而令人意外的是，供應量的增加與交易量的減少並未使平均房價下跌。事實上，2018年6月，溫哥華的整體住宅房產價格比去年上升了9.5%，平均房價現已達到109.36萬加元。

儘管整體市場的房價全面上漲，但溫哥華高端房產市場的房價卻比去年下跌了6.2%。該下跌趨勢可能是房屋空置稅、教育稅、房產轉讓稅與資本利得稅共同作用的結果，這些稅收均針對高端房產設定了較高的稅率。

## 住宅價格

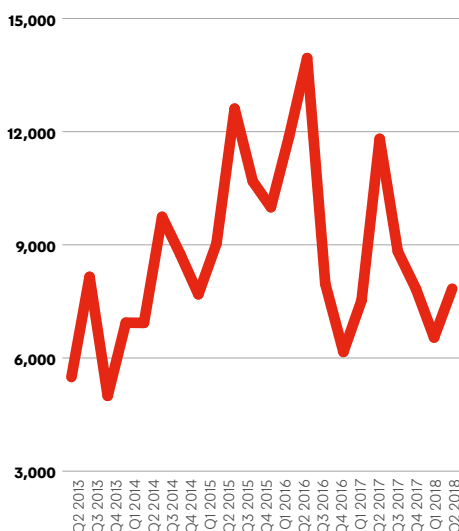
溫哥華住宅價格的年度百分比變化



資料來源：萊坊研究部、溫哥華房地產委員會

## 住宅交易

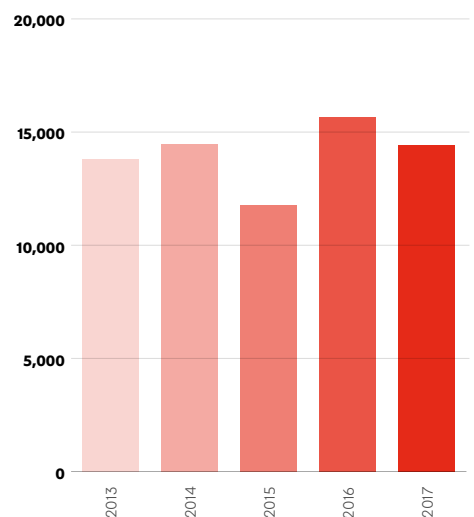
溫哥華的住宅交易量



資料來源：萊坊研究部、溫哥華房地產委員會

## 家庭增長

溫哥華家庭每年的增長量



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、牛津經濟研究院

# 溫哥華租賃市場動態

瞭解溫哥華租賃市場的最新需求。

## 1.8%

需求高且供應量低導致 1.8% 的低空置率

## 2.7%

截至 2018 年 6 月的一年時間裡，租金上漲 2.7%

供求的大幅波動由學生的需求引起

任何租賃市場均受供求關係的影響，溫哥華也不例外。可以預見的是，市內大面積的景觀和低失業率將使租賃需求居高不下。因此，溫哥華正面臨供應不足的局面，致使 2018 年第一季度的空置率僅為 1.8%，遠低於加拿大歷史低點 3.3%。

市內租金水平反映出這種供需上的不平衡，截至 2018 年 6 月，租金的年增長率達 2.7%。如今在溫哥華，一居室房產的平均租金為 1,900 加元。然而，該水平低於 2017 年 9 月錄得的最高均價 2,000 加元。在各類房產當中，租金漲幅最大的是三房單位房產，截至 2018 年 6 月，該房產的年增長率為 3%，現平均月租達 3,000 加元。

所以，究竟發生了什麼？

從本質上來說，市場正在對各種因素作出回應。溫哥華的租賃市場受留學生離校與返校的週期性

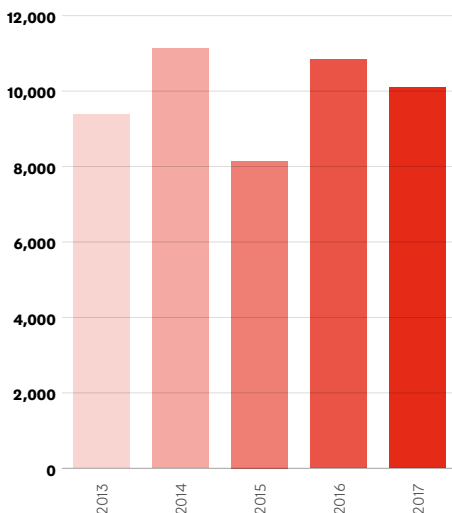
影響，根據他們的學期安排而變化。在 2017 年 8 月至 10 月間，租賃住宅掛牌量下降了 2.5%，這通常是大學生離校然後返校的時間。而同一時期，市中心的租賃住宅掛牌量上升了 12%，這表明在學生返校時該地區備受青睞。

房屋空置稅於 2017 年 1 月生效，其目的是增加市場的供應量。該稅種按年徵收，課稅目標是空置或未充分利用的房產，稅額為房產估算課稅值的 1%。2016 年人口普查顯示，大約有 25,000 套住宅（相當於市內庫存的 8.2%）無人居住或未充分利用。開徵房屋空置稅後，掛牌量大幅增加，達到 5,068 套，而此前一箇月的掛牌量才剛超過 3,500 套。2018 年 1 月，掛牌量創下歷史新高，達到 5,718 套。這表明，房屋空置稅對租賃市場的住宅供應量產生了相對較小，但也許較為長遠的影響。

資料來源: Quantitative Rhetoric (quantitativrhetoric.com)

## 住宅租賃人口

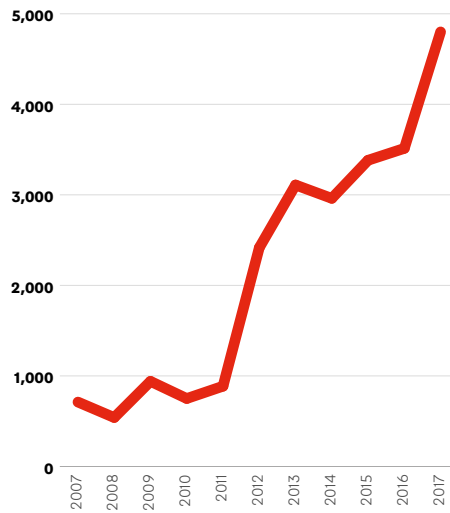
溫哥華 20-39 歲人口數量的年度變化



資料來源：萊坊研究部、牛津經濟研究院

## 租賃完成量

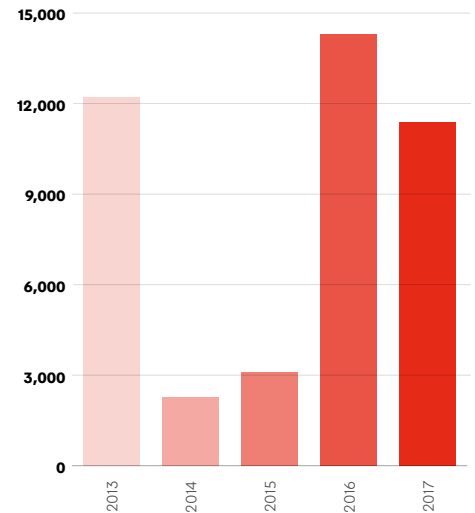
溫哥華年度租賃交易完成的總次數



資料來源：萊坊研究部、加拿大抵押與住房公司 (CMHC)

## 金融與商業服務

金融與商業服務就業率的年度變化

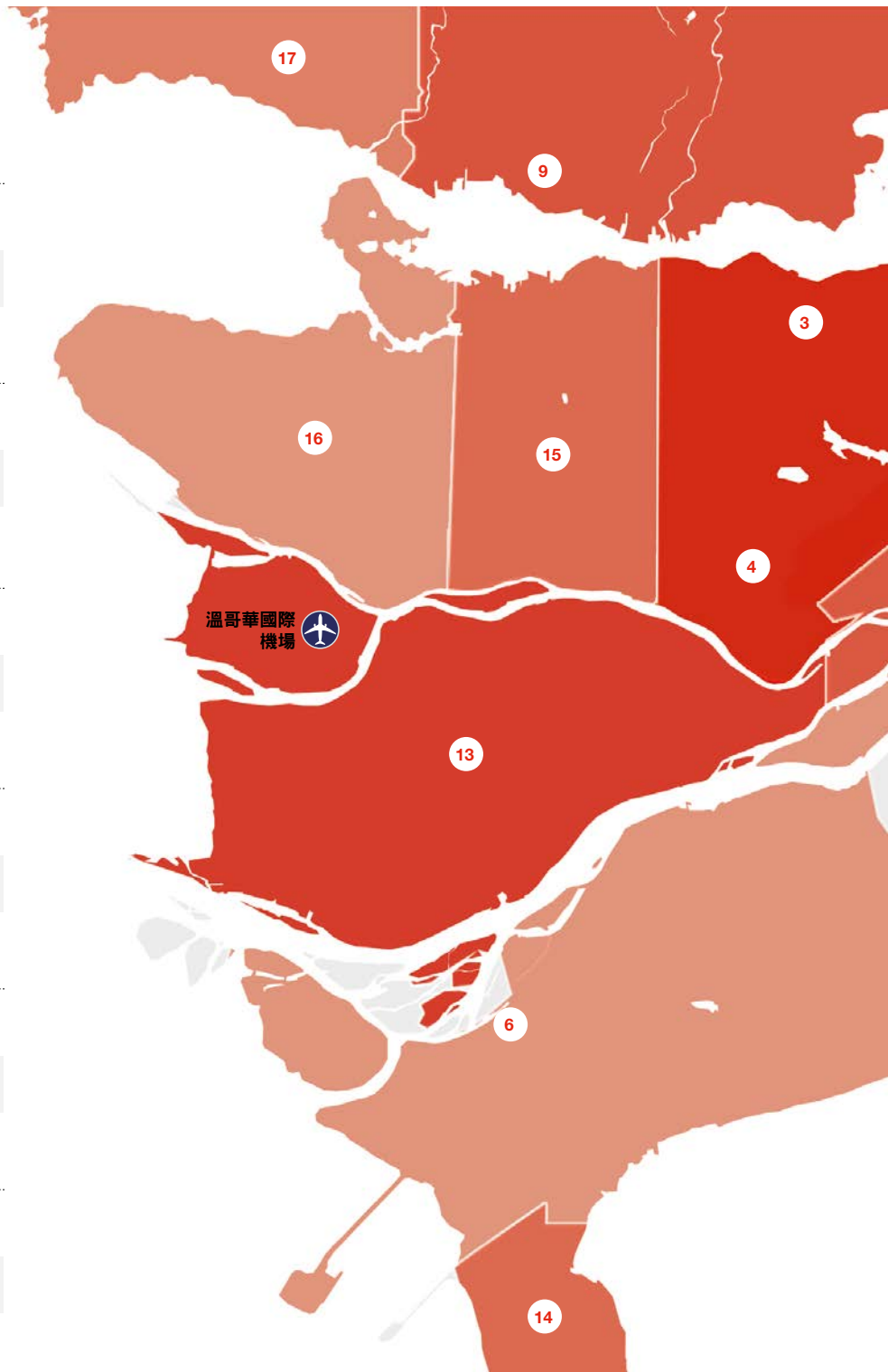
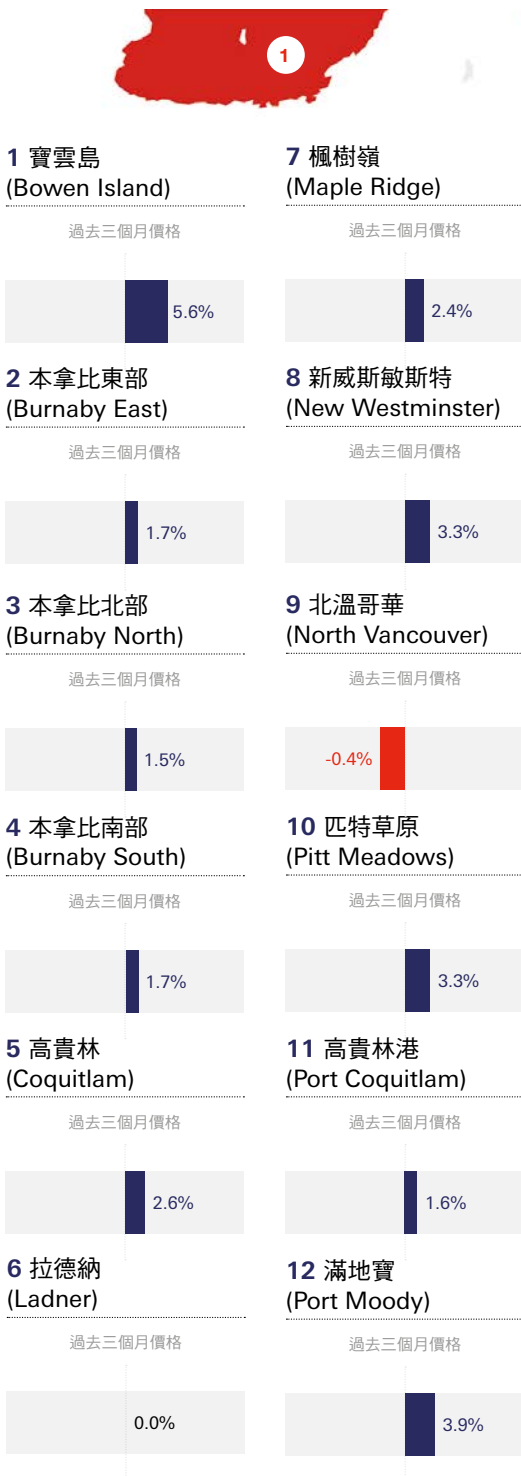


資料來源：萊坊研究部、Macrobond、牛津經濟研究院

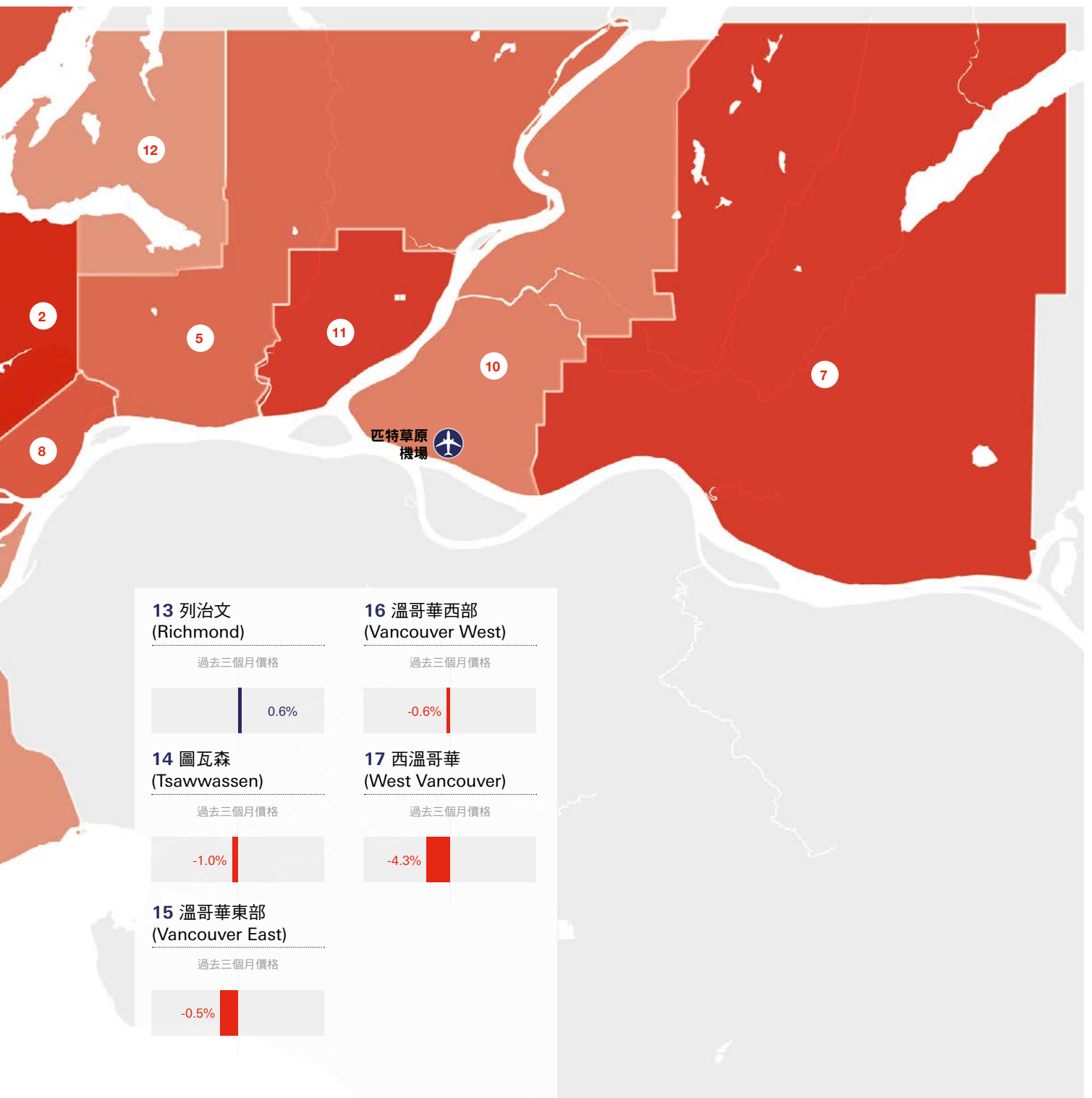
## 當地表現

# 當地住宅 市場表現

2018 年第二季度各區的市場表現。



過去三個月價格 | 截至 2018 年 6 月三個月平均房價的變化





# 溫哥華西部 (Vancouver West)

自 19 世紀早期的定居者抵達溫哥華以來，溫哥華西部就已經名聲在外，傳揚到不列顛哥倫比亞省以外的區域。桑拿西 (Shaughnessy) 的豪宅可以追溯到 20 世紀初，財富對於該地區來說顯然並不陌生。這裡以富人生活方式、無與倫比的景觀與獨特的娛樂活動而聞名，一直是溫哥華最令人羨慕的區域。



**溫哥華西部距離西摩山 (Seymour)、葛勞士山 (Grouse) 與塞普拉斯山 (Cypress) 這三大滑雪勝地不到 15 分鐘的車程，距離溫哥華國際機場也非常近。**可以預見的是，由於溫哥華西部既靠近繁華的內城與市中心，又便於進入山區與風景怡人的海灘，這裡會成為遊客與居民的熱門旅遊目的地。

居民可以享受豐富多彩的休閒活動，比如，到太平洋精神公園 (Pacific Spirit Park) 的小徑漫步，去基斯蘭奴的商業區購物放鬆，亦或在傑里科海灘享受日光浴，每一個人都能在這裡找到適合自己的活動。溫哥華西部還擁有眾多利基獨立企業，包括具有國際風情的餐廳，吸引著當地各個不同社群。

這種與生俱來的優勢影響著溫哥華西部的房價，也體現出該地區居民的奢華生活方式。地區內的單戶獨立屋房價超過 300 萬加元，過去 10 年該地區的房價上升了 112%。憑藉得天獨厚的優勢，溫哥華西部引起了許多國際人士的購房興趣，尤其是一些在頂尖大學（包括不列顛哥倫比亞大學，簡稱 UBC）上學並在市內租房的留學生。

除了上述特點以外，耗資 10 億加元為 2010 年溫哥華冬季奧運會打造的多用途綜合設施也坐落於溫哥華西部，運動員們曾入駐該綜合設施的奧運村內。奧運會結束以後，該綜合設施的用途發生了轉變，它被改造成為一個擁有 1,100 多個居住單位的住宅綜合設施，其中接近三分之一是經濟適用房。該項目突顯了具有凝聚力的生活方式對溫哥華西部的重要性，儘管該地區房價居高不下，但社群的氛圍依然至關重要。

溫哥華西部擁有優良的教育設施，包括 UBC 與眾多一流高中。最值得注意的是約克豪斯女子私立學校 (York House School) 與小花學院 (Little Flower Academy) 這兩所備受追捧的私立學校。

## 您可以在以下價位買到:

**170 萬加元**  
基斯蘭奴 (Kitsilano) 的兩居室聯排別墅

**560 萬加元**  
溫哥華西部 (Vancouver West) 的頂層公寓

**1,100 萬加元**  
桑拿西 (Shaughnessy) 的五房單位帶柵門房屋



# 房產簡介\*

在本節中，萊坊將重點介紹優質房產所具備的一些特點。根據 2018 年 3 月至 2018 年 8 月從多重上市服務系統中蒐集的資料，我們將歸納房產的特點與模式，讓讀者更好地瞭解當地市場。

溫哥華房地產委員會的資料顯示，2018 年第二季度的住宅交易量為 2,245 宗。根據加拿大抵押與住房公司 (CMHC) 的統計，在同一時期，不列顛哥倫比亞省有 10,454 座私人房產開始動工。

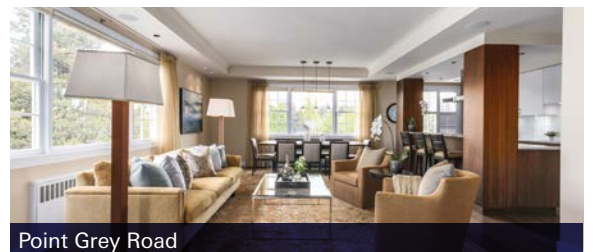
## 位置

在溫哥華地區的房屋銷售方面，2018 年 3 月至 2018 年 8 月，溫哥華西部的房產市場最為活躍，交易量達 2,449 宗。如「當地焦點」一節中所述，溫哥華西部位於黃金地段，靠近溫哥華國際機場，並享有海景與山景。右圖中的房產便充分享有該地區的上述種種便利。



## 住宅類型

排屋最受歡迎，其銷售佔到 2018 年 3 月至 8 月所有交易的 69.9%。房產銷售量最高的地區是溫哥華西部，共有 2,059 宗交易。熱門房產的平均掛牌天數為 20.3 天，而所有交易的平均掛牌天數為 25.6 天。右圖顯示的是 Point Grey 路某公寓，是該地區排屋的一個範例。



## 面積

所有住宅區中，兩居室房產在 2018 年 3 月至 8 月的銷量最多，共有 4,252 宗交易。兩房單位房產（如右圖所示開發專案中掛牌的房產）在市場上的平均掛牌天數為 21.0 天，這充分證明了其受歡迎程度。



\*本節中列舉的房產僅供參考。滙豐銀行對該房產不持任何觀點，也不會招攬、建議或推薦任何讀者買賣該房產。參與任何房產交易之前，讀者都應該瞭解房產價格變化並進行相關盡職調查。

# 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。