



GRYPHON

阁睿集团

温哥华西区投资手册

在温西，投资未来

温哥华西区 地产投资概况

温哥华地产市场一直以稳定增长闻名全球，而温哥华最具名气的富人区之一——温哥华西区 (Vancouver West) 更是全球投资者的青睐之选。

在温西众多的奢华社区中，较低的密度、较少的商业配套和居民极高的消费能力，使得Kerrisdale社区对商业地产，尤其是零售店铺有着居高不下的需求。

近年来，加拿大对海外买家征收高达20%的海外买家税，一度使得海外投资客对温哥华房产抱有顾虑。但很快，免收海外买家税的商业地产就再次点燃了大家的热情。

借由本投资手册，阁睿为大家系统地剖析温哥华西区投资的收益，希望能够帮助各位读者在温哥华这片热土，收获更多回报、规划更美好的未来。

阁睿集团

目录



投资温哥华 -
加拿大的西岸明珠

- 加拿大：稳定、繁荣与开放的典范 / 05
- 温哥华：加拿大的西岸明珠 / 09
- 核心利好：税收和贷款政策 / 13

Kerrisdale，
温西富人区的未来

- 人文环境 / 17
- 过去和未来 / 21
- 学区配套 / 25

关于 阁睿·壹公馆

- 项目信息 / 31
- 投资价值 / 35
- 平面图及效果图 / 37



01 / 03 01 / 温哥华西区 02 / 阁睿壹公馆东立面 03 / 阁睿壹公馆入口

加拿大 - 稳定、繁荣与开放的典范

发展繁荣，发达国家典范

作为全球主要的工业国家、发达国家的代表，加拿大也是七国集团(G7)的重要成员。在七国集团(G7)中，加拿大近年来的发展相当强势，在经济增长上保持领先，呈现稳定的增长态势，其人均GDP更是仅次于美国、德国，接近全球人均GDP的4倍。

地域辽阔，领土面积居世界第二

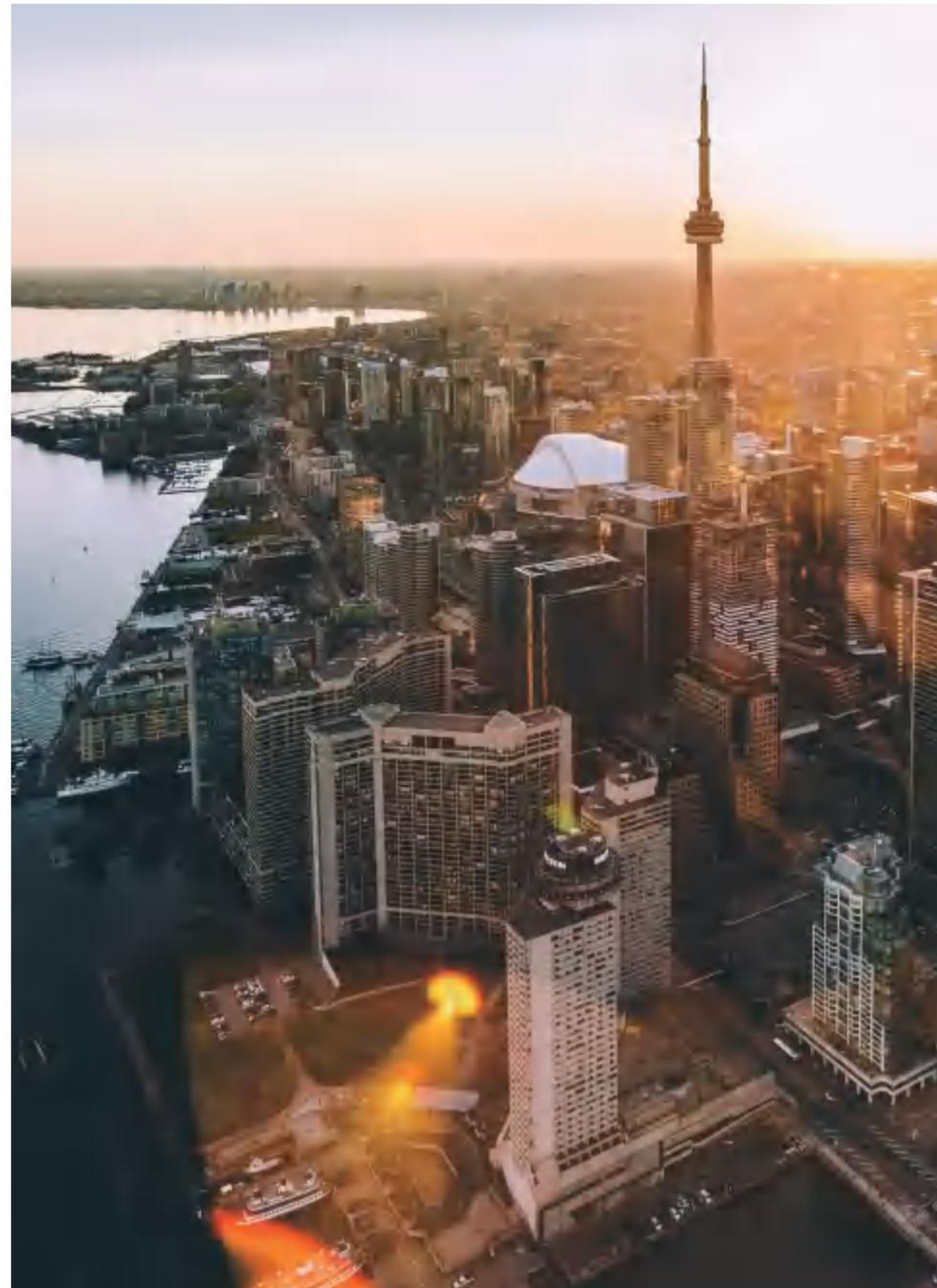
加拿大占据了北美大陆的五分之二，成为仅次于俄罗斯的世界第二大国家。该国人口稀少，其3550万居民中的大多数居住在距美国边境125英里内。加拿大北部广阔的旷野，以及加拿大受欢迎的移民声望，在加拿大的身份认同中起着重要作用。

国内生产总值 / \$ 1.7 万亿	人口 / 3,710 万	人均国内生产总值, 购买力 / \$ 49,690
-----------------------	-----------------	------------------------------

全球最佳国家排名

加拿大综合得 / 9.9 /10分	名次位列 / 全球第 2 名
----------------------	-------------------

*数据来源: 此处来自《美国新闻世界报道 (US news)》发出的2020年全球最佳国家排名报告评比



国际领先，多项指标位于世界前列





领先国际的经济水平，为加拿大带来了多个领域的稳定和繁荣。根据《美国新闻世界报道 (US news)》发出的2020年全球最佳国家排名报告评比，加拿大综合得分高达9.9/10分，位列全球第二。

开放包容，吸引全球百万人才

在主流移民国家中，加拿大一直是最热门的国家，加拿大一直在积极推进人才引进计划。尤其是地处太平洋沿岸的温哥华，与世界各地移民联系甚多，是新移民与资金流动的门户。

即使疫情之下，世界各国的发展步伐不断放缓，但加拿大对移民开放的脚步却并没有放缓。加拿大移民、难民和公民部 (IRCC) 表示，加拿大政府仍然坚定不移地欢迎移民，实现2020~2022三年招收100万新移民的计划。

2020IMD世界竞争力排名

 1. Singapore	 2. Denmark	 3. Switzerland	 4. Netherlands	 5. Hong Kong SAR
 6. Sweden	 7. Norway	 8. Canada		

*数据来源:《2020年全球竞争力报告》

加拿大- 商业活跃度和开放度高

据《美国新闻世界报道 (US news)》排名, 2020年最佳公司总部国家排名、最佳商业开放国家排名、最佳公司总部国家排名, 加拿大分别位列第二、第六和第三。

灵活资本&稳健金融体系

加拿大实行灵活的浮动汇率制, 以保持资本自由流动和货币政策独立性, 由此带来了繁荣的国内外资金流动与长期稳定的金融体系, 得到了外界一致的良好评价和广泛认可。

《2020年全球竞争力报告》加拿大排名第八, 在大型经济体中排名第一。

《2020年全球竞争力报告》加拿大的排名

经济表现力 /	政府效率 /	经营效率 /	基础设施 /
10 th	10 th	10 th	8 th

*数据来源:《2020年全球竞争力报告》

主要银行&金融机构

对于投资者而言, 金融服务的便利性非常重要。加拿大的人均金融机构数量排在世界前列, 温哥华的金融服务、银行服务也非常便利。



01 / 加拿大皇家银行-Royal Bank of Canada (RBC)

成立于1864年, 加拿大最大的银行

02 / 汇丰银行-The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (HSBC)

汇丰集团是全球规模最大的银行及金融机构之一

03 / 伦多道明银行-Toronto-Dominion Bank (TD Bank Group)

加拿大第二大, 北美第六大银行

04 / 加拿大蒙特利尔银行-Bank of Montreal (BMO)

成立于1817年, 是加拿大历史最悠久的银行

01 | 02
03 | 04

温哥华 - 加拿大的西岸明珠

世界上最适合居住的城市

经济学人智库每年都会发布全球宜居城市排名,根据全球140多个城市的社会稳定性、医疗卫生、文化、环境,教育和基础设施等30多个方面综合评分。而位于加拿大西岸、不列颠哥伦比亚省(BC省)的首府温哥华,常年占据榜单的前列席位。除此之外,温哥华还多次被联合国人居署评为“全球最宜居的城市之一”对华人而言,也是移民的首选城市。

全球领先的教育水平

加拿大拥有北美第二大教育资源,更曾荣登USNEWS(美国新闻与世界报道)“全球教育质量国家排名”第一。而温哥华的教育资源水平,在加拿大亦是数一数二,也使得温哥华成为了全球学子留学的心仪之地。而温哥华的教育资源,以温西地区最为卓越。多年以来,温西的公立学校、私立学校均在BC省的学校排名上稳居前列。享誉全球的不列颠哥伦比亚大学(UBC)也坐落于温西。



UBC校园

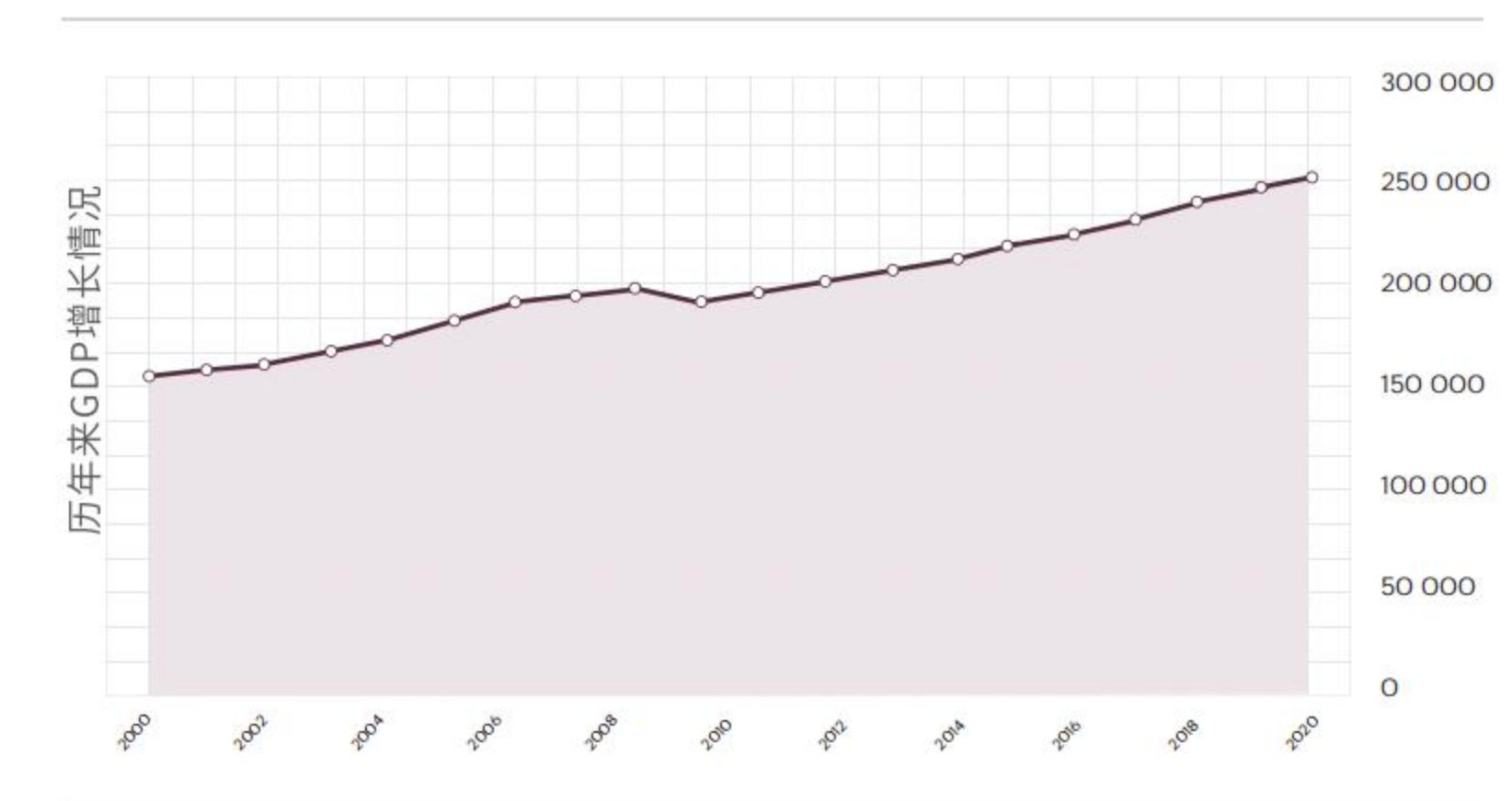
温哥华 - BC省的经济引擎

强劲的经济实力

在加拿大的所有省份中,不列颠哥伦比亚省的经济活跃度极强,同时也是全球公认的商业投资宝地。而温哥华在BC省的经济中,贡献了绝大部分的增长。

在就业率、产业构成等多维度指标中,温哥华也表现得十分出色。BC省温哥华均处在资源型经济向创意型经济转型的关键节点,在未来的经济发展将由高科技产业、文化旅游与电影行业驱动,更具现代竞争力。

加拿大BC省生产总值 以百万加元(2012)计



2017年大温地区GDP占BC省GDP比重



焕发活力的温哥华 - 北美新硅谷&北方好莱坞

加拿大科技之都“北美新硅谷”

在温哥华,科技行业发展趋势呈现出上行趋势,并催生了全省的商业发展和财富累积。由于温哥华科技产业发展强劲,苹果、亚马逊、阿里巴巴等新型IT企业都将温哥华视为在加拿大发展的战略城市,纷纷入驻。大企业的入驻预计将新增3000个就业岗位,每年预计可注入温哥华近10亿加元GDP。高科技产业的集聚效应,使得温哥华收获了“北美新硅谷”的称号。

新增岗位 /

3000个

注入温哥华GDP /

10亿加元

发达的文化产业“美洲北部的好莱坞”

温哥华被誉为“美洲北部的好莱坞”,不仅是著名的电影取景圣地,还是北美第三大制片中心。温哥华具备世界一流的后期制作水平,同时拥有文化产业配套的教育体系,为文化产业培育后生力量。



01 / 以艾米丽·卡尔命名的艺术高校艾米丽卡尔大学,2017年的德国红点研究所评为全球顶尖设计大学之一,被Azure Magazine评为北美最好的工业设计大学之一

02 / 加拿大的卡纳多大学的电影制作专业技术设备先进,制作了众多好莱坞电影

温哥华 - 亚洲与加拿大之间的绝对门户

环太平洋“重要口岸”

温哥华是BC省乃至加拿大西部的核心城市,也是面向环太平洋的重要口岸,具有强大的国际贸易和商旅价值。以自身雄厚的环太平洋,经济力和国际交通物流为基础,温哥华在加拿大与亚洲地区的贸易、文化往来中收益甚多。

国内到温哥华的直飞航线涵盖了北京、上海、广州、深圳、成都、沈阳、昆明、厦门、郑州、南京、杭州、青岛、重庆、天津等20多个主要城市。



投资温哥华 先了解这些

资金汇率稳定

国际货币市场中,加币和人民币都处于汇率相对稳定、发展前景广阔的国际货币,两种币种的兑换汇率也在长期内保持一个稳定变化的状态。

截至本报告发布(2020年9月),加币对人民币:1CAD=5.21CNY,呈缓慢下降趋势,下一阶段预测:进入表面稳定期。

温哥华房价10年增长77%

房地产观察博客 Better Dwelling 提取了七个城市区域2001年至2019年的房价数据,温哥华的房价增长在加拿大的几大都市区中遥遥领先,更比洛杉矶高出了75%,比纽约高出了207%。投资房产相对于其他高风险的短期投资工具,具有更高的安全性与相对稳定的增值曲线。

温哥华拥有加拿大最低房地产税率

房地产网站Zococasa在调查了25个加拿大主要城市后还发现,温哥华拥有全加拿大最低的房地产税率,仅为0.24683%,是多伦多的一半不到。

温哥华房价

10年增长 /	比洛杉矶高出 /	比纽约高出 /	房地产税率 /
77 %	75 %	207 %	0.24683%

*数据来源:房地产观察博客Better Dwelling

零售商铺，睿选未来

零售商铺：供应不足、需求旺盛

目前温哥华的零售商铺市场情况呈现出供应不足的紧俏状态,市场亟需更多的零售商铺项目入场。随着各区域逐渐发展成熟、各社区进驻居民数量增多,与之配套的零售商铺也随之入驻各社区。在这一趋势下,零售商铺的供应数量不断减少。众多投资者都希望抓住这一投资红利期,占据先期优势,从而获得可观收益。

根据CBRE的数据显示

温哥华(包括温哥华东区和西区)的
商铺空置率一直处于较低水平



	区域	空置率
2019年第2季度	市中心	2.40%
	温哥华	0.22%
2018年第4季度	市中心	0.24%
	温哥华	3.20%
2018年第4季度	市中心	3.20%
	温哥华	1.17%
2017年第4季度	市中心	2.80%
	温哥华	5.20%
2017年第2季度	市中心	2.90%
	温哥华	0.30%
2016年第4季度	市中心	2.40%
	温哥华	2.80%
2016年第2季度	市中心	2.80%
	温哥华	4.00%
2015年第4季度	市中心	1.50%
	温哥华	4.30%

*数据来源:温哥华市场分析报告世邦魏理仕对温哥华商铺空置率的调查



商铺免海外买家税

税收福利

对于海外买家,在温哥华购房住宅需要缴纳海外买家税,自2018年起,海外买家税增长至20%,更是对许多买家造成了压力。并且在2017年,温哥华政府第一次针对住宅征收了“空置税”。

但是对于零售商铺而言,以下三种税收都能够免除,这大大提升了购买商铺的收益。

| 海外买家税 | 投机税 | 空置税 |

“一铺养三代”

高而稳的租金收益

在温哥华,商业地产的价值有着稳定的未来预期,而业主出租商业地产的收益也十分可观。近年来在诸多国际企业入驻、新贵阶层增加的多重利好之下,温哥华的商业地产收益更是一路走高。加拿大的租金政策对商业地产投资也十分有利:商铺出租是“三净”(3 Net)出租,即大部分情况下,由租客承担物业费、地税、以及房屋保险。作为房东,所收到的租金几乎是纯收入。

此外,商铺作为一种保值且有形的资产,可以传承给子子孙孙后代。

近年来温哥华的零售领域的多项指标总体均呈现增长趋势

	2017	2018	2019	
人均零售总额	\$15,661	\$15,530	\$15,783	▲
零售销售增长	7.2%	0.4%	2.8%	▲
商场销售能力(每平方英尺)	\$1,059	\$1,105	\$1,118	▲
新增供应量(百万平方英尺)	0.91	0.46	0.89	▲

*数据来源:2019年美国芝加哥期权交易所,国际购物中心协会,世邦魏理仕调查数据



温西富人区的未来 *Kerrisdale*

Kerrisdale位于温哥华知名的富人区——温哥华西区的中心地带，社区内遍布古老的参天大树，人口密度仅为温哥华市区的1/2，上海北京城区的1/10，以宜居的环境而著称。Kerrisdale也是一个以家庭生活为中心的社区，社区内更拥有高尔夫球场、马球场等休闲娱乐场地。交通便利，到市区、机场、UBC的车程只要12分钟左右。

此外，温西正在筹建长达9km的Arbutus Greenway城市绿道，也从Kerrisdale社区纵穿而过，为社区增添了一分美好景观。

Kerrisdale - 温西高阶层的代名词

Kerrisdale人文环境

如果说温西是温哥华富人生活的标杆,那么Kerrisdale社区则是温西富人生活的标杆。自20世纪初以来,Kerrisdale作为独立的城市,始终是加拿大西部最富裕的城市之一。

直到今天,Kerrisdale的居民依然由中高阶层人士组成,多数从事商务、金融和管理类的职位。《加拿大商业杂志》更是将其列为全加拿大排名第五富有的社区,同时高居BC省最富裕的社区第二位。

加拿大富有社区排名 /

5th

BC省最富裕社区排名 /

2th

*数据来源:《加拿大商业杂志》

22,314 PEOPLE 
LIVE IN THE AREA Kerrisdale社区有22,314位居民

26% OF HOUSEHOLDS HAVE A
TOTAL ANNUAL INCOME 
THAT EXCEEDS **\$150,000**

Kerrisdale超过26%的家庭年收入超过15万加币

MOST
COMMON OCCUPATIONS 
FOR RESIDENTS ARE IN
BUSINESS, FINANCE, **20%**
& **ADMINISTRATION**

Kerrisdale 20%居民从事商业、金融等职业

\$135,833 
KERRISDALE AVERAGE ANNUAL
EXPENDITURE PER HOUSEHOLD

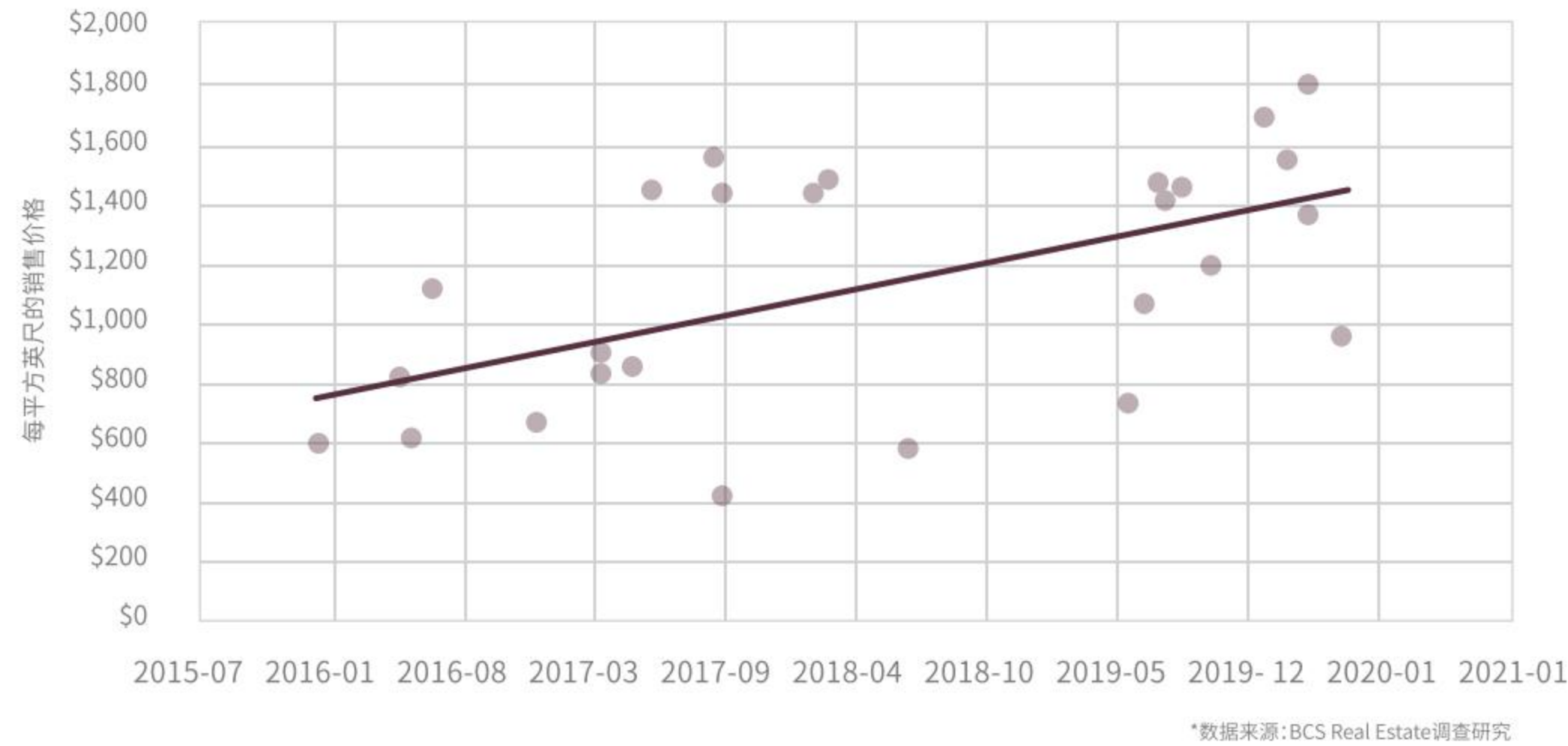
significantly higher than both Vancouver (\$84,710) and Metro Vancouver (\$87,106)

Kerrisdale平均年家庭支出为13.5万加币(温哥华市区仅为8.4万)

*数据来源: Bizmap对Kerrisdale的市场区域概况调查

Kerrisdale - 过去四年商铺销售价格大幅增长

商铺交易价格趋势(Dunbar/Kerrisdale)



商铺地址	销售日期	销售价格	面积 (平方英尺)	平均价格 (每平方英尺)	建造时间
5747 West Boulevard	Apr-20	\$2,255,466	1,194	\$1889	2019
#SL4 - 5860 East Boulevard	Feb-20	\$1,442,070	735	\$1,962	2019
5888 East Boulevard	Feb-20	\$1,370,000	763	\$1,796	2019
#SL1 - 5860 East Boulevard	Jan-20	\$1,862,614	1,009	\$1,846	2019
#SL2 - 5860 East Boulevard	Dec-19	\$1,248,000	739	\$1,689	2019
6158 East Boulevard	Oct-19	\$1,589,000	1,322	\$1,202	2019
6365 West Boulevard	Aug-19	\$2,099,238	1,448	\$1,450	2019
6325 West Boulevard	Jul-19	\$2,415,000	1,713	\$1,410	2019
6315 West Boulevard	Jul-19	\$2,700,000	1,843	\$1,465	2019
3378 Dunbar Street	Jun-19	\$680,000	634	\$1,073	2008
6315-6395 West Boulevard	May-19	\$12,000,000	16,271	\$738	2019
#5 - 4180 Dunbar Street	Jun-18	\$537,500	924	\$582	1999
2488 West 41st Avenue	Feb-18	\$1,350,000	913	\$1,479	1999
1875 West 57th Avenue	Feb-18	\$1,475,000	1,032	\$1,429	2016
5753 West Boulevard	Sep-17	\$1,000,000	697	\$1,435	1994
3644 West 16th Avenue	Sep-17	\$664,000	1,550	\$428	1983
3456-3470 Dunbar Street	Sep-17	\$6,875,000	4,434	\$1,551	1974
5707-5713 Balsam Street	May-17	\$1,685,580	1,165	\$1,447	1996
4220-4230 Dunbar Street	May-17	\$930,000	1,094	\$850	1997
5335 West Boulevard	Mar-17	\$911,950	1,015	\$898	2017
5329 West Boulevard	Mar-17	\$924,500	1,095	\$844	2017
5301-5307 West Boulevard	Mar-17	\$1,830,000	2,125	\$861	2017
5337 West Boulevard	Mar-17	\$1,850,000	2,133	\$867	2017
1875 West 57th Avenue	Dec-16	\$699,900	1,032	\$878	2016
6099 West Boulevard	Jun-16	\$805,000	722	\$1,315	2004
5737 Collingwood Street	May-16	\$530,000	867	\$811	2000
3351 Dunbar Street	May-16	\$525,000	644	\$1015	1995
5733 Collingwood Street	Jan-16	\$618,80	1,044	\$793	2000

2016年销售平均价 (每平方英尺) /	2020年销售平均价(每平方英尺) /	2016年至2020年间 /	
\$ 962.4	\$ 1873.25	平均售价增长 /	年增长约 /
		94%	23.6%

*数据来源:BCS Real Estate调查研究

Kerrisdale - 未来商业发展将持续增值

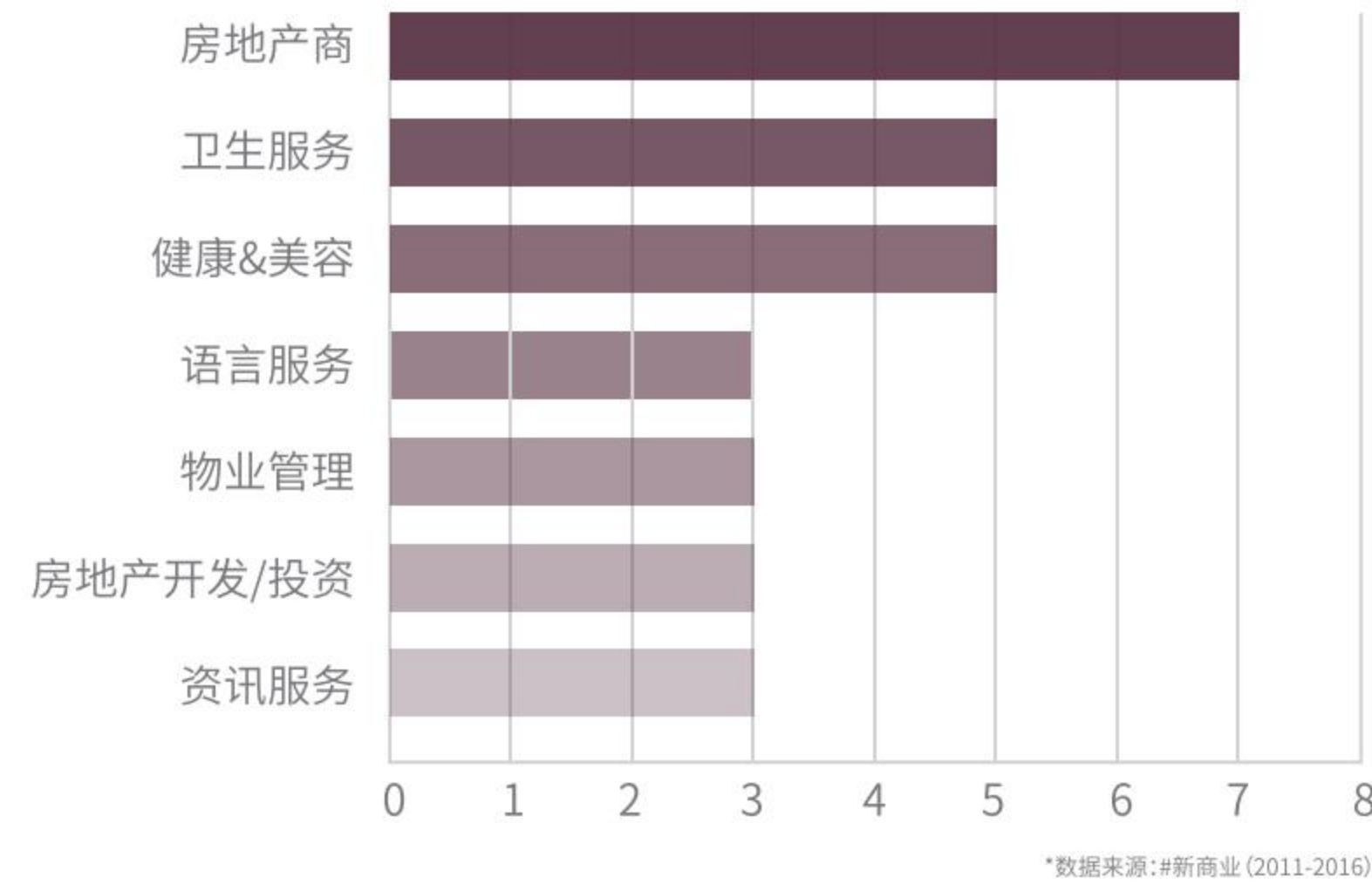
在温哥华西区的众多高级家庭社区中，Kerrisdale社区的商铺布局向精巧化趋势发展，商铺占地面积及尺寸较小，小微型店铺总数约占90%，与社区灵活性的需求以及频繁的购物习惯相契合。同时，根据社区规划，Kerrisdale社区的商铺类型也将更加具有多样性，更加满足高端人群的消费需求。Kerrisdale社区居民在消费偏好上，也更倾向于精品类型，这为社区内的零售店铺增长提供了良好的土壤。

Kerrisdale社区的地产价值高、涨幅快

Kerrisdale社区的房产价格在温哥华西区排名前列，而其综合涨幅也远远超过温哥华市区的增长。较高的地产涨幅既保证了居民资产不断升值，也使得区域内的投资收益前景更加诱人。Kerrisdale平均房产价值是温哥华的两倍，约为300万加币，是温哥华地区最贵的社区之一。

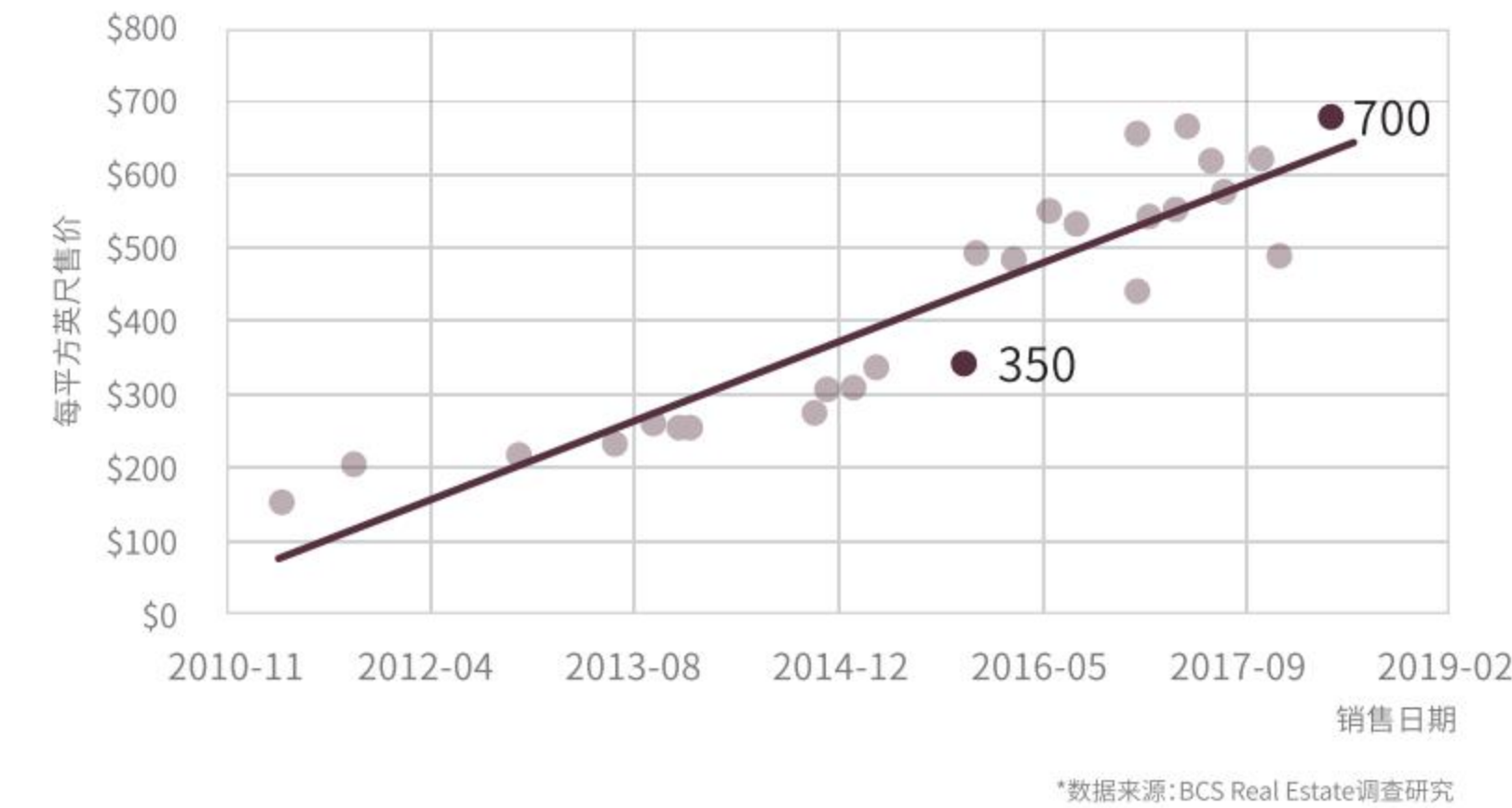
在Kerrisdale社区整体转型的趋势下，在此区域的商铺投资也愈发显得明智。较高的商铺数量需求+丰富的商铺种类+低空置率，使得一铺养三代的愿景更加接近现实。

Kerrisdale社区增长最快的商业类型，为地产、美容、健康护理，均为高净值客户偏爱的消费内容



从2015年到2019年，土地售价从350加币增长到了700加币，年增幅约为25%

土地价格趋势(Dunbar/Kerrisdale)



CUSHMAN & WAKEFIELD DATA Downtown Vancouver & Vancouver West			
Area	Net	Rent	Per
Q2-2015			
Broadway/Cambie	\$40	to	\$90
Broadway/MacDonald	\$25	to	\$40
Denman-Davie	\$45	to	\$70
Gastown	\$40	to	\$50
Granville - Downtown	\$40	to	\$100
Granville - Broadway/16th	\$25	to	\$55
Kerrisdale	\$15	to	\$25
Robson-Alberni	\$45	to	\$80
West 10th/UBC	\$30	to	\$50

CUSHMAN & WAKEFIELD DATA Downtown Vancouver & Vancouver West			
Area	Net	Rent	Per
Q2-2018			
Alberni	\$150	to	\$250
Broadway/Cambie	\$50	to	\$60
Broadway/MacDonald	\$35	to	\$60
Denman-Davie	\$50	to	\$70
Dunbar	\$30	to	\$40
Gastown	\$40	to	\$17
Granville - Downtown	\$30	to	\$120
Granville - Broadway/16th	\$75	to	\$80
Kerrisdale	\$50	to	\$55
Kitsilano/West 4th	\$60	to	\$75
Robson	\$120	to	\$225

*数据来源: CUSHMAN&WAKEFIELD 数据显示

CUSHMAN&WAKEFIELD 数据显示 2015-2018年间Kerrisdale社区的商铺租金从25加币增长到50加币

涨幅为 100%，年增幅约为 33%

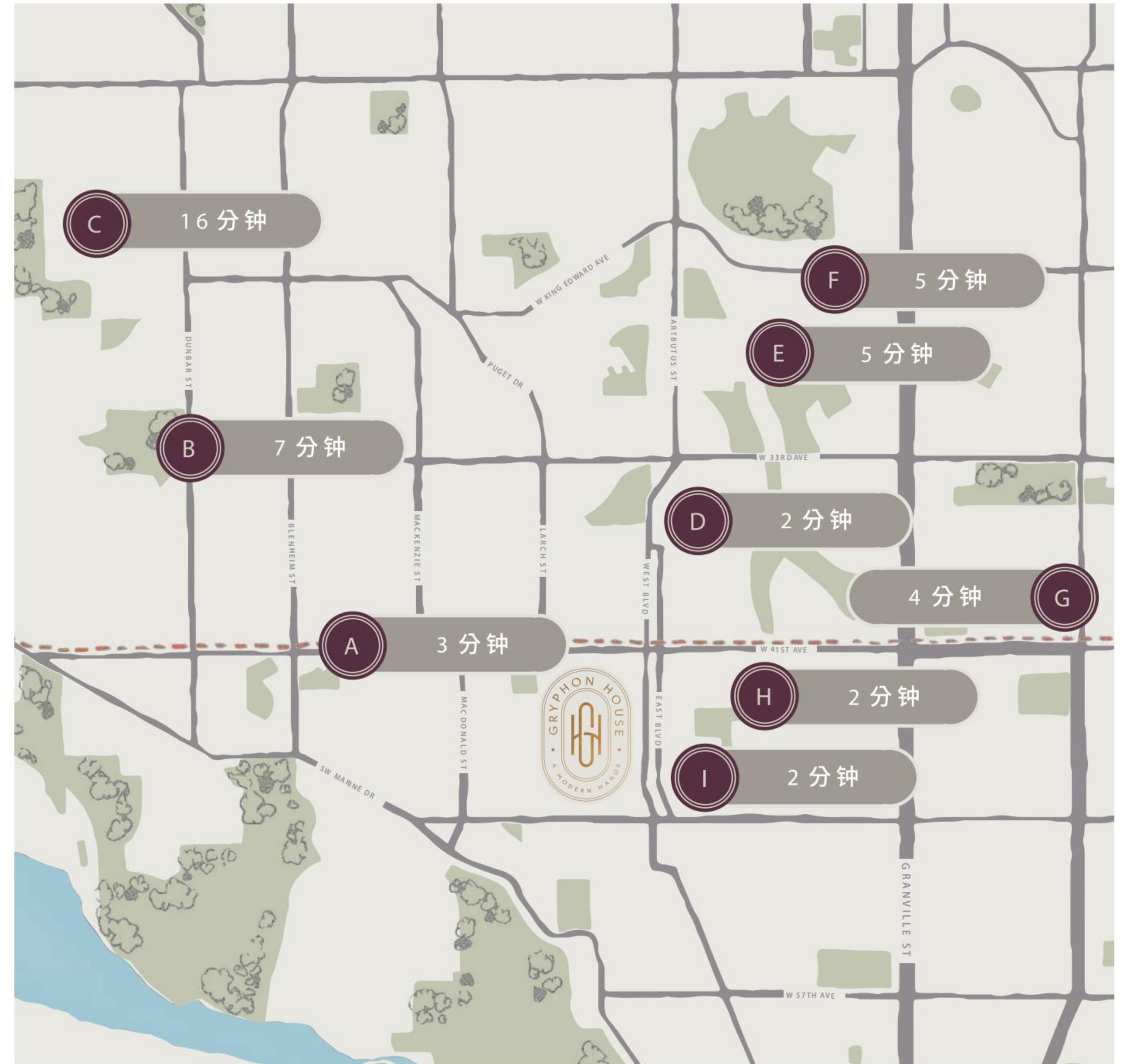
常春藤的跳板 优质的教育资源配置

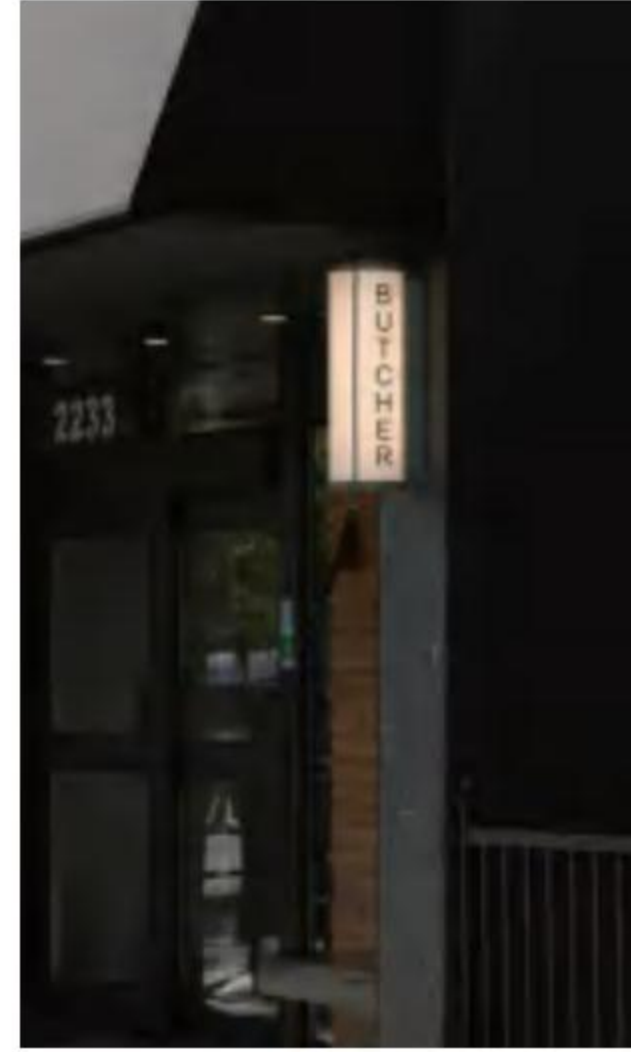
温哥华西区以优质的教育资源闻名,而Kerrisdale又坐拥温西核心的教育资源。在社区步行可达范围内,共有7所学校:知名女子私校Crofton House School、三所小学:Kerrisdale小学、Quilchena小学和Maple Grove小学以及两所中学:Point Grey School和Magee School。



菲莎研究所 排名前10的温西学校

- A CROFTON HOUSE
- B ST. GEORGE'S
- C WEST POINT GREY ACADEMY
- D POINT GREY SECONDARY
- E YORK HOUSE
- F LITTLE FLOWER ACADEMY
- G VANCOUVER COLLEGE
- H MAPLE GROVE SECONDARY
- I MAGEE SECONDARY SCHOOL





在温哥华西区的众多高级社区中，Kerrisdale社区的商铺布局向精巧化趋势发展，商铺占地面积及尺寸较小，与社区灵活性的需求以及频繁的购物习惯相契合。社区内有较多的英式下午茶店、花店等。

Kerrisdale



阁睿·壹公馆

在林畔，见未来

“一铺养三代”
无需海外买家税
北美商业地产投资
巨大土地增值潜力
首付仅需10%，可贷款






摩登新贵的 **绿意城市公馆** 12个商铺在售 海外投资的全新睿选

阁睿·壹公馆是阁睿集团在温哥华精心打造的混合型公寓项目, 选址温西上流尊贵社区Kerrisdale, 毗邻温哥华西区在建的城市地标新景观 Arbutus Greenway, 将来会成为一座摩登新贵的绿意城市公馆。

阁睿·壹公馆项目包括63户住宅及12个底层商铺, 面向中国大陆客户在售。12个商铺更能体验租售代管、金融咨询等专业服务, 以最省心的投资收获超高收益。



驾车**12分钟**之内可达
市中心、机场及海滩
出行便利

-  陆地
-  水
-  公园用地
-  主要道路
-  二级公路
-  列车线路
-  快速总线



阁睿·壹公馆 商铺投资价值

简介 | 底层共有12户商铺,其中分为三个片区,南里、绿里和北里,各有4户、5户、3户商铺在售
面积 | 680 - 3700平方英尺 **产权** | 永久产权
附加服务 | 含增值物业管理服务及阁睿业主私人管家服务

投资价值 | 零售商铺可经营行业选择多、温西土地稀缺、易于转卖

商铺售价年增长率 | 23% 土地售价年增长率 | 25% 商铺租金年增长 | 33%

THE MAKING OF A MASTERPIECE

阁睿·壹公馆

总平面图



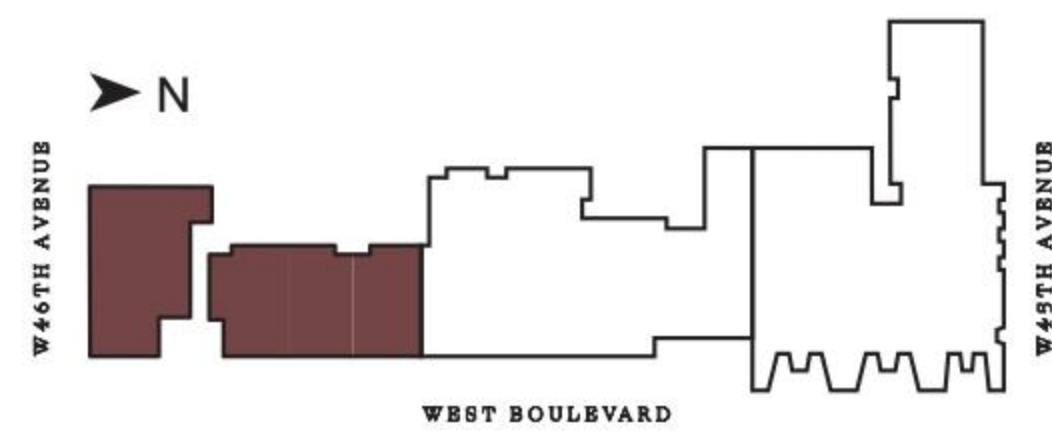
THE MAKING OF A MASTERPIECE

壹公馆 - 南里

平面图设计稿

片区特色 |

靠近电梯出入口, 流量大



壹公馆南里效果图

THE MAKING OF A MASTERPIECE

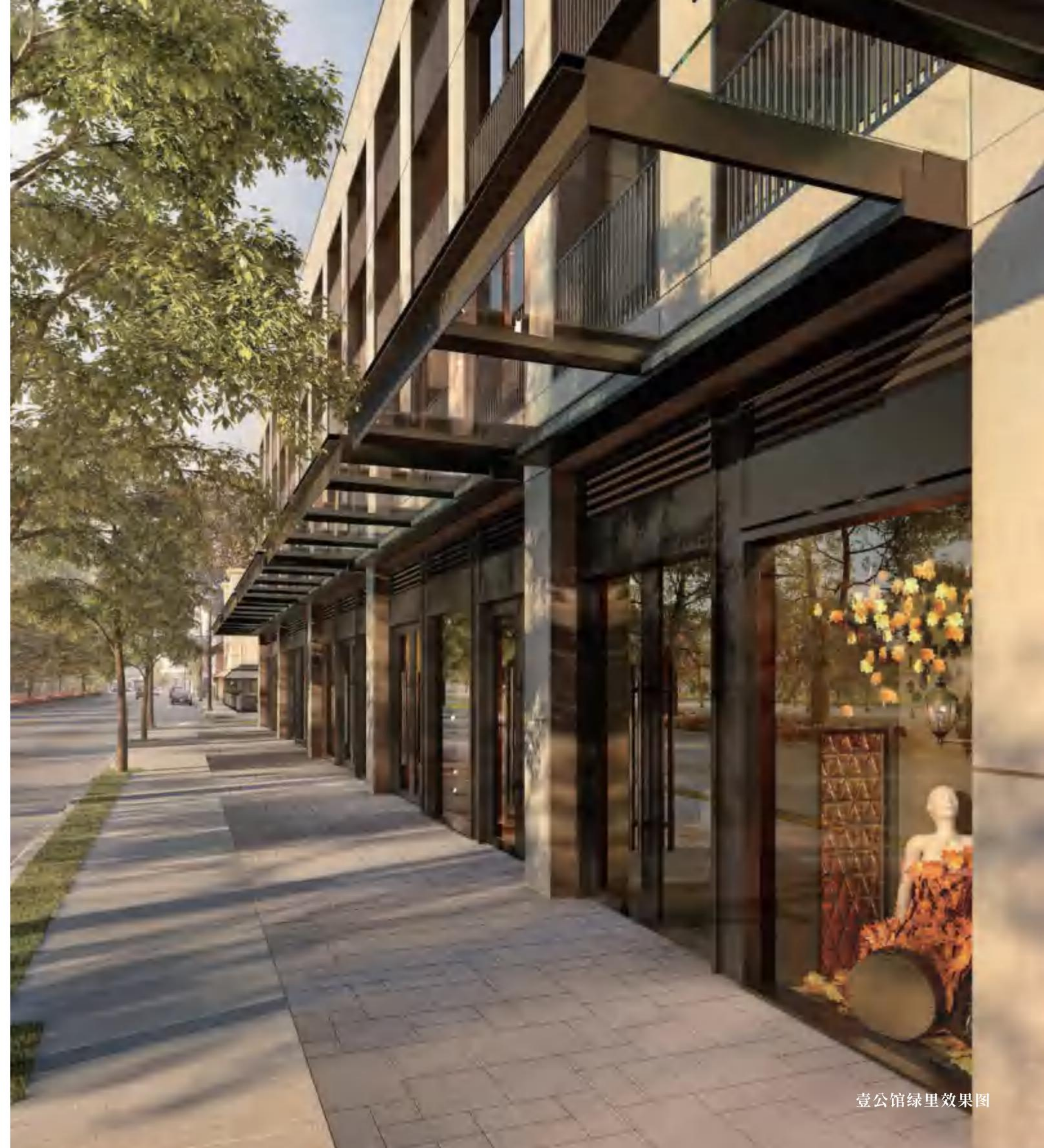
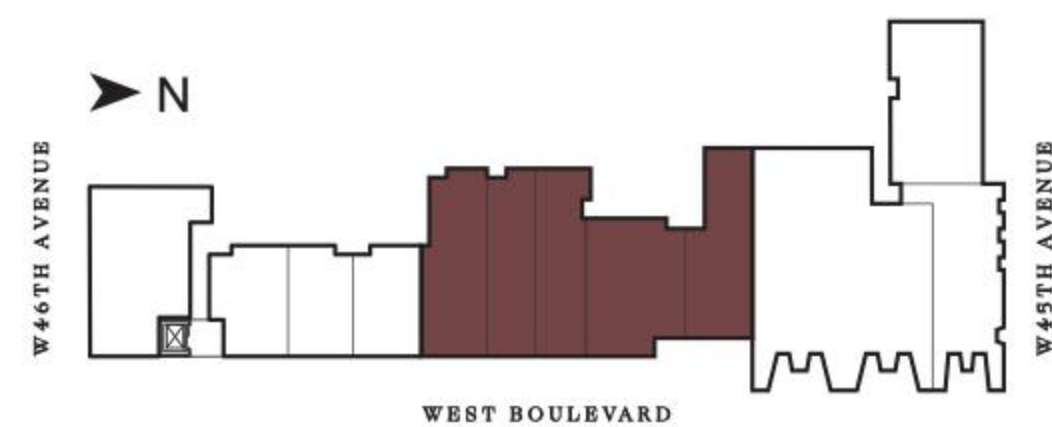
壹公馆 - 绿里

平面图设计稿

片区特色 |

面朝Arbutus 9km绿道, 一流绿色景观, 视野开阔

紧邻West Boulevard主干道, 人流量大



壹公馆绿里效果图

THE MAKING OF A MASTERPIECE

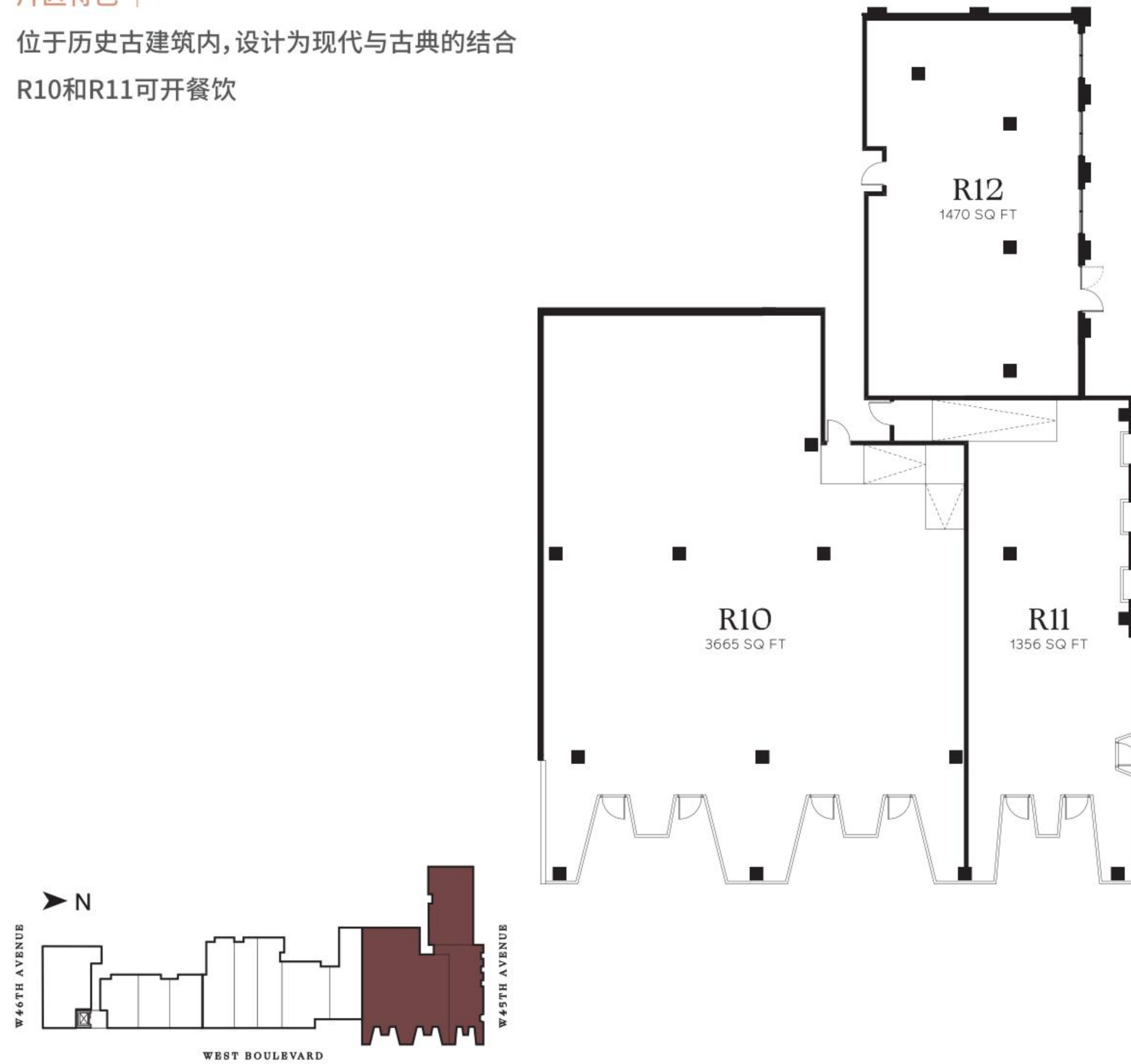
壹公馆 - 北里

平面图设计稿

片区特色 |

位于历史古建筑内, 设计为现代与古典的结合

R10和R11可开餐饮



壹公馆北里效果图



壹公馆商铺渲染图

关于阁睿集团

阁睿集团 (Gryphon Development) 是一家专注于精品住宅开发的综合地产集团, 总部位于加拿大温哥华。其母公司为精锐建设 (Jinray), 是一个在中国台湾有着近三十年的精品豪宅开发经验的地产品牌。

2017 年, 依托母公司中国台湾精品豪宅地产品牌精锐建设 (Jinray) 二十余年的积淀和积累, 阁睿集团深耕加拿大温哥华, 面向全球市场, 将独到的艺术美学和体贴的居住服务带给世界公民, 为他们在加拿大打造新的“理想家”。阁睿开发的精品住宅, 将成为温哥华地区的居住新样板, 为全球客户提供温哥华生活新选择。

居艺阁 见睿选
ART LIVES HERE



北京市朝阳区东三环中路1号环球金融中心西塔二层

400 810 9128

GRYPHONLIVING.CN