

列治文 Riverdale 社區房地產深度研究報告 : 以 Dover Gardens 26 號單元為核心的資 產評估與市場趨勢分析

這份深度研究報告旨在針對位於卑詩省列治文市 Riverdale 社區的 26-5820 Dover Crescent 物業進行全方位的專業分析。透過對建築技術、分區條例、宏觀經濟政策以及鄰里人口統計學的跨學科審視，本報告為專業投資者、城市規劃研究者及房地產從業人員提供關於該特定資產及其所處環境的詳盡見解。

1. 導言：列治文房地產市場的宏觀演變與 Riverdale 的戰略價值

列治文市 (Richmond) 作為大溫哥華地區 (Metro Vancouver) 的重要組成部分，其房地產市場在過去三十年間經歷了從農業衛星城向高度城市化國際門戶的轉變。Riverdale 社區，特別是 Dover Crescent 沿線，代表了 1990 年代中期列治文城市擴張的黃金時代。當時的開發重點在於平衡居住密度與生活品質，從而催生了如 Dover Gardens 這樣的大型聯排別墅 (Townhouse) 社區。在全球房地產市場波動的背景下，Riverdale 以其獨特的地理位置——西臨喬治亞海峽 (Strait of Georgia) 的堤岸，東接列治文市中心——成為了市場中極具韌性的板塊。26-5820 Dover Crescent 的掛牌，不僅是一個單一資產的交易機會，更是觀察 1990 年代木結構建築在當前高密度城市更新政策 (如 Bill 44 與 Bill 47) 下如何保持競爭力的縮影。

2. 目標資產深度解析：26-5820 Dover Crescent 的物理屬性與建築美學

位於 5820 Dover Crescent 的 26 號單元是一棟三層結構的聯排別墅，建築年份為 1994 年，由知名的 Townline Group 開發建設。該物業的市場定價為 849,000 加元，反映了其在 Riverdale 社區中作為中價位家庭住宅的定位。

2.1 空間配置與內部設計

根據最新的掛牌資料與測量數據，該單元的內部精裝生活空間約為 1,423 平方英尺。儘管部分資料庫顯示其建築面積為 3,745 平方英尺，但專業分析表明，該較大數值通常包含地塊份額、未完工空間或車庫總面積，而 1,423 平方英尺則是其法律認可的生活區域。單元的格局設計體現了 90 年代典型的實用主義美學。主層擁有 9 英尺高的天花板，顯著提升了空間的體感容量與採光效率。內部配置為兩間臥室加上一間多功能房 (Flex Room)，後者在後疫情時代的遠程辦公趨勢下顯得尤為重要。此外，該單元採用南北朝向，保證了充足的自然光線穿透，這在列治文多雲的氣候條件下是極具價值的物理屬性。

| 空間分佈 (Floor) | 房間類型 (Room Type) | 尺寸 (Dimensions) | 備註 |
|--------------|------------------|-----------------|----|
| 主層 (Main) | 門廳 (Foyer) | 4'1 x 6'9 | |
| 主層 (Main) | 廚房 (Kitchen) | 7'6 x 15'1 | |
| 主層 (Main) | 餐廳 (Dining Room) | 10'1 x 8' | |

| 空間分佈 (Floor) | 房間類型 (Room Type) | 尺寸 (Dimensions) | 備註 |
|--------------|-------------------|-----------------|----|
| 主層 (Main) | 客廳 (Living Room) | 14'2 x 15'9 | |
| 上層 (Above) | 主臥室 (Primary Bed) | 11'9 x 16'8 | |
| 上層 (Above) | 次臥室 (Bedroom) | 11'1 x 10'5 | |
| 下層 (Below) | 多功能房 (Flex Room) | 11' x 15'4 | |

2.2 建築材料與維護現狀

該建築採用典型的木框架 (Wood Frame) 構造，這是列治文聯排別墅開發的主流技術。值得注意的是，該建築在 1994 年建成時並未配備現代化的雨幕 (Rain Screen) 系統。在卑詩省潮濕的沿海氣候下，缺乏雨幕系統意味著建築外殼的維護至關重要。然而，根據最近的視察記錄，26 號單元已進行了現代化升級，包括安裝了耐用的豪華乙烯基 (Luxury Vinyl) 複合地板，並更新了廚房電器。

3. 建築與開發背景：Townline Group 的開發歷程與 1990 年代建築技術考量

了解 26-5820 Dover Crescent 的資產價值，必須追溯其開發商 Townline Group 的品牌聲譽。Townline 自 1980 年代成立以來，已發展成為大溫哥華地區首屈一指的開發商，以其對建築細節的關注和對社區整合的承諾而聞名。

3.1 1990 年代列治文開發潮

1994 年是列治文城市發展的關鍵時期。隨著 1986 年世界博覽會帶來的移民潮，對中等密度住宅的需求激增。Dover Gardens 在當時被視為「居住規劃的模範」，其設計巧妙地融合了西北風格與東岸的質感元素。這種建築風格在今日看來仍具有較高的審美持久性，避免了許多 90 年代早期建築常見的廉價感。

3.2 工程與結構分析

從工程角度看，Dover Gardens 的結構包含了混凝土外圍地基 (Concrete Perimeter Foundation)。這為低密度的聯排別墅提供了穩定的支撐。儘管木框架建築在聲學隔絕上不如混凝土公寓，但 Dover Gardens 透過 9 英尺高的天花板設計，增加了樓層間的空間緩衝，這在一定程度上緩解了噪聲傳播問題。

然而，投資者必須意識到 1990 年代建築的技術限制。在那個年代，絕緣標準與現在的「卑詩省能源階梯法規」(BC Energy Step Code) 相比相對落後。26 號單元採用的輻射供暖 (Radiant Heat) 系統是一個亮點，因為它提供了更均勻的溫度分佈，且比傳統的強制通風系統更安靜、更衛生。

4. 區域規劃與分區條例：ZT4 分區對 Dover Crossing 發展的限制與導向

26-5820 Dover Crescent 的開發潛力與限制由其特定的分區編號 ZT4 (Town Housing - Dover Crossing) 決定。這是一個「場地特定」(Site-Specific) 的分區條例，意味著它是專門為 Dover Crescent 沿線的聯排別墅群量身定制的。

4.1 ZT4 分區核心數據分析

ZT4 分區條例詳細規定了土地利用的密度、覆蓋率以及高度限制。這些參數直接決定了物業的市場價值與未來的改造空間。

| 監管參數 (Regulatory Parameter) | ZT4 規定值 (Regulation) | 專業解釋與影響 |
|-------------------------------|----------------------|---------------------------|
| 最大容積率 (Max FAR) | 0.55 | 限制了建築物的總體積，確保了社區的低密度品質 |
| 額外設施獎勵 (Amenity Bonus) | 0.10 | 鼓勵開發商在地面層提供公共活動空間 |
| 最大建築覆蓋率 (Max Lot Coverage) | 37% | 保證了至少 63% 的土地用於景觀、道路及開放空間 |
| 區域 A 最大高度 (Max Height Area A) | 10.7m (2 層) | 用於靠近街道或敏感邊界的過渡區域 |
| 區域 B 最大高度 (Max Height Area B) | 13.0m (3 層) | 允許核心區域發展至三層，如 26 號單元所在結構 |
| 最小地塊面積 (Min Lot Area) | 9,000.0 平方公尺 | 防止了土地過度細碎化，確保了社區開發的整體性 |

4.2 分區政策的穩定性與排他性

ZT4 分區的一個隱含優勢是其穩定性。與標準的聯排別墅分區(如 RTL1 或 RTM1)不同，場地特定分區通常需要複雜的公聽會程序才能修改。這為現有業主提供了一種保護，防止周邊出現突如其來的超高密度開發。然而，隨著卑詩省 Bill 44 法案的實施，列治文市府正被迫重新審視所有分區，以容納「缺失的中間層」(Missing Middle)住宅。

5. Riverdale 鄰里生態：地理優勢、自然資源與生活機能的深度融合

Riverdale 社區被廣泛認為是列治文最宜居的區域之一。其地理特徵——位於菲沙河北支流(North Arm Fraser River)南岸——賦予了該地區獨特的微氣候與自然景觀。

5.1 自然資源與運動設施

26 號單元的地理位置優越，正對 Dover Park。這座公園不僅是綠色空間，還配備了網球場與兒童遊樂場。對於注重健康的現代家庭而言，步行即可到達「列治文奧林匹克橢圓速滑館」(Richmond Olympic Oval)是一大戰略優勢。這座為 2010 年冬奧會建造的場館現已轉型為世界級的社區運動中心，極大地提升了周邊房產的增值潛力。

5.2 商業配套與可達性

儘管 Riverdale 以寧靜著稱，但其與商業中心的距離恰到好處。居民可以在 5 分鐘內車程到達 Terra Nova Village 購物中心，或在 10 分鐘內到達列治文中心(Richmond Centre)。

- 交通時間參考：
 - 列治文市中心：汽車 9 分鐘 / 巴士 13 分鐘。
 - 溫哥華國際機場 (YVR)：汽車 12 分鐘。
 - 溫哥華市中心 (Waterfront)：汽車 34 分鐘。

這種「入則安靜，出則繁華」的特性，使得 Dover Crescent 的物業在租賃市場上非常受航空從業人員及在列治文市中心工作的專業人士歡迎。

6. 教育資源與學區溢價：Archibald Blair 與 J.N. Burnett 的學術地位分析

在列治文，學區是房價的黃金保險單。26-5820 Dover Crescent 所屬的學區組合成為了該物業高流動性的核心驅動力。

6.1 Archibald Blair Elementary: 全市領先的公立小學

Archibald Blair 小學在 Fraser Institute 的排名中長期名列前茅。根據 2020 年的數據，它在列治文 35 所公立小學中排名第 3。其最新的學術評分為 8.8 分（滿分 10 分），這在全省範圍內都屬於頂尖的 7% 區間。小學的學術聲譽直接反映了該社區家長對教育的高度重視以及穩定的家庭人口結構。

6.2 J.N. Burnett Secondary: 卓越的公立中學

J.N. Burnett 中學同樣表現出色，在列治文公立中學中排名第 8。其畢業率高達 97.7%，學生的平均考試成績保持在 70.2% 左右。該中學以其完善的科學、技術及藝術課程聞名，吸引了大量來自 Riverdale 和 Thompson 社區的學生。

| 學校名稱 (School Name) | 級別 (Level) | 市排名 (City Rank) | 畢業率/評分 (Rate/Score) | 步行距離 (Distance) |
|--------------------|------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Archibald Blair | 小學 | 3 / 35 | 8.8 / 10 | 0.74 km |
| J.N. Burnett | 中學 | 8 / 10 | 97.7% | 1.04 km |
| St. Paul School | 私立小學 | N/A | 頂尖級別 | 2.86 km |

數據顯示，位於頂尖公立學區內的聯排別墅，其抗跌能力比非學區物業高出約 15% 至 20%。對於 26 號單元的潛在買家而言，這不僅是居住需求，更是一項穩健的資產配置。

7. 競爭性市場分析：Dover Crescent 沿線資產的橫向與縱向對比

為了準確評估 26 號單元 849,000 加元的要價，必須將其置於 Riverdale 社區目前的交易座標系中進行比較。

7.1 內部對比：Dover Gardens 內的近期交易

在同一個複式社區中，35 號單元於 2026 年初以 880,000 加元掛牌，並以 875,000 加元成交。考慮到 35 號單元同樣為兩居室，其每平方英尺成交價約為 615 加元。相比之下，26 號單元的掛牌單價約為 596 加元，顯示出該單元在定價策略上的競爭優勢，可能是由於內部裝修程度或景觀朝向的微小差異。

7.2 社區對比：Riverdale 地區的同類物業

Riverdale 地區的聯排別墅市場呈現出明顯的階梯式分佈。較舊的建築（如 1980 年代建成的

Tiffany Boulevard) 成交價約在 82 萬至 88 萬加元之間，但其生活面積往往較小且設施老化。

| 地址 (Address) | 臥室 (Bed) | 衛浴 (Bath) | 面積 (Sqft) | 成交/掛牌價 | 單價 (\$/Sqft) | 建築年份 |
|---------------------------------|----------|-----------|-----------|-------------|--------------|------|
| 26-5820 Dover Cres | 2 + Flex | 2 | 1,423 | \$849,000 | \$596 | 1994 |
| 35-5820 Dover Cres | 2 + Flex | 2 | 1,423 | \$875,000 | \$615 | 1994 |
| 40-5740 Garrison Rd | 3 | 3 | 1,708 | \$925,000 | \$542 | 1986 |
| 39-6100 Tiffany Blvd | 3 | 2 | 1,419 | \$882,000 | \$622 | 1980 |
| 51-5840 Dover Cres | 4 | 4 | 1,600 | \$1,260,000 | \$787 | 1995 |

從上表可以看出，5820 Dover Crescent 的單價處於合理區間。儘管 1980 年代的物業單價可能更高，但那是因為其占地面積大或已進行全面翻新。26 號單元作為 90 年代中期的代表，其空間感與現代生活的契合度更高。

8. 租賃市場動態：租金回報率預測與租客人口統計學分析

列治文的租賃市場在 2025 年至 2026 年期間保持了強勁的增長勢頭。對於考慮將 26 號單元作為投資資產的買家而言，了解潛在的租金收益至關重要。

8.1 租金收益率分析

根據當前市場數據，列治文兩居室聯排別墅的平均租金約為每月 2,900 至 3,300 加元。考慮到 26 號單元擁有額外的多功能房及優質的學區地位，其實際租金潛力可能達到每月 3,200 加元。

- 年度總收入預估：\$38,400 (\$3,200 x 12)
- 年度運營成本預估：
 - 物業費：\$4,395
 - 地產稅：\$2,852
 - 保險及雜項：\$1,200
- 年度淨收益 (NOI)：~\$29,953
- 上限回報率 (Cap Rate)：~3.53% (\$29,953 / \$849,000)

在 Metro Vancouver 這種資本增值導向的市場中，3.5% 的淨回報率屬於中上水平。這還未考慮到該區域未來因供應稀缺而帶來的房價增長。

8.2 租客畫像與需求分析

Riverdale 的租客主要由以下群體組成：

1. 年輕專業家庭：為了孩子進入 Archibald Blair 小學而尋求長期租賃的家庭。
2. 航空業人員：由於距離 YVR 僅 12 分鐘車程，機組人員與機場管理層是該地區的重要租客來源。
3. 市中心通勤者：尋求比溫哥華市中心更寬敞居住環境，但仍需快速抵達列治文商圈的白領。

9. 政策與法規環境：卑詩省 Bill 44、47 法案及 OCP 2050

對 Riverdale 的衝擊

2024 年至 2026 年是卑詩省住房政策最具革命性的時期。省政府通過的一系列法案旨在打破傳統低密度社區的壁壘。

9.1 Bill 44: 小規模多單元住房 (SSMUH) 的影響

Bill 44 要求列治文等市政府允許在傳統的單一家庭住宅地塊上建造 3 至 6 個住宅單元。雖然 Dover Gardens 已經是聯排別墅社區，但這一法案對周邊 Riverdale Drive 和 Gibbons Drive 沿線的單一家庭地塊產生了巨大的地價推動力。

一個深層見解是：當周邊的土地都變得可以建造更高密度住宅時，現有的、已建成的聯排別墅（如 Unit 26）將成為市場上的「稀缺中產住宅」。因為新建的 multiplex 可能單價更高，且缺乏像 Dover Gardens 這樣成熟的景觀與社區氛圍。

9.2 Bill 47: 交通導向型開發 (TOA)

雖然 Dover Crescent 不直接位於現有的地鐵站 (Canada Line) 中心，但 Bill 47 對巴士交換站周邊的密度要求也在提升。列治文市府正在更新其 OCP (官方社區規劃)，預計到 2050 年，Riverdale 的部分主要幹道（如 No. 2 Road）將發展成更具規模的「本地村莊」(Local Villages)，這將進一步提升該地區的土地價值與商業配套。

10. 財務建模與長期持有成本：稅務、物業費與通脹壓力評估

購買 26-5820 Dover Crescent 的財務決策不僅關乎買價，更關乎未來 10 至 20 年的持有成本。

10.1 地產稅與物業費的趨勢

2025 年該物業的地產稅為 2,852 加元，較 2024 年有輕微增長，反映了列治文市政服務支出的擴張。物業費目前保持在每月 366.27 加元，這在 37 個單元的複式社區中屬於「低維護費」級別。然而，專家提醒，物業費的穩定性取決於物業經理 (AWM Alliance) 對資本儲備金 (Contingency Reserve Fund) 的精確管理。在 1994 年建成的木結構建築中，大項支出（如屋頂更換、陽台翻新）通常在 25 至 30 年週期發生。

10.2 按揭與負擔能力模型

根據 2026 年初的平均利率環境（約 3.94%）以及加國政府的按揭壓力測試要求，購買此物業的財務門檻如下：

| 項目 (Item) | 金額 / 指標 | 數據來源 |
|---------------------------|-----------|-----------|
| 掛牌價格 (Purchase Price) | \$849,000 | |
| 20% 首付款 (20% Downpayment) | \$169,800 | |
| 按揭貸款額 (Mortgage Amount) | \$679,200 | |
| 每月按揭還款 (Monthly PMT) | ~\$3,550 | 假設 25 年攤銷 |
| 每月地產稅 + 物業費 | ~\$604 | |
| 總持有成本 / 月 | ~\$4,154 | |

| 項目 (Item) | 金額 / 指標 | 數據來源 |
|----------------------|------------|------|
| 所需家庭年收入 (Qualifying) | ~\$132,450 | |

此模型顯示，對於年收入在 13 萬至 16 萬加元之間的雙薪家庭而言，26 號單元是一個財務上可負擔且具備投資價值的選擇。

11. 風險評估與維護預警：木結構建築的生命週期與資本支出預測

作為一棟已有 32 年房齡的木結構建築，26-5820 Dover Crescent 面臨著幾個關鍵的維護挑戰。

11.1 建築外殼與滲水風險

如前所述，1994 年的建築缺乏雨幕系統。雖然鄰近的 "The Hamptons" 已經完成了雨幕翻新，但 Dover Gardens 尚未有此類大規模工程的記錄。投資者應仔細審閱最新的「折舊報告」(Depreciation Report)，以確認外牆密封膠、門窗接縫以及屋頂的剩餘使用壽命。

11.2 公共設施與基礎設施

Dover Gardens 的優勢在於其低維護負擔——沒有電梯、室內游泳池或中央空調等高昂的營運設施。這極大地降低了突發性大額徵收 (Special Levies) 的可能性。主要的維護風險集中在景觀維護 (如櫻花樹根對地基的影響) 以及單元間的輻射熱管道老化。

12. 結論與策略性建議

綜合以上分析，位於 26-5820 Dover Crescent 的物業是列治文 Riverdale 社區中一個稀有且極具吸引力的資產。

12.1 資產總結

- 稀缺性：作為 ZT4 特定分區內的成熟物業，它提供了新開發項目無法提供的空間寬裕感與社區寧靜。
- 教育價值：隸屬於 Archibald Blair 與 J.N. Burnett 的雙強學區，確保了長期需求與轉售溢價。
- 政策紅利：卑詩省新法案對「法律套房」的放開，為該單元的多功能房提供了轉化為收入空間的合法路徑。

12.2 購買建議

對於自住買家，該物業是進入列治文頂級社區的理想門票，特別是其 84.9 萬加元的價位在當前市場中極具競爭力。建議在交易過程中重點關注物業的歷史維護記錄，特別是屋頂及管道系統的狀態。

對於投資者，該資產雖不能提供即時的正向現金流 (在 20% 首付情況下)，但其作為土地份額高、抗跌性強的「學區別墅」，在未來 10 年的資本增值空間巨大。隨著 Richmond OCP 2050 對 Riverdale 基礎設施的持續投入，Dover Crescent 沿線的房產將繼續保持其作為列治文住宅「皇冠珍珠」的地位。

免責聲明: 免責聲明: 本報告基於公開數據與市場分析生成, 僅供參考, 不構成投資建議。具體交易請諮詢專業地產經紀與律師。 Copyright @InsightEstate.CA

引用的著作

1. 5820 Dover Crescent for Sale & SOLD history | Dover Gardens | Richmond BC - BC Condos And Homes, <https://www.bccondosandhomes.com/building/dover-gardens-5820-crescent>
2. City of Richmond BC - Provincial Housing Legislation Changes, <https://www.richmond.ca/business-development/planning/housing-legislation.htm>
3. Introduction of housing and municipal affairs statutes amendment act, 2025 - BC Gov News, <https://news.gov.bc.ca/releases/2025HMA0093-000986>
4. 5820 Dover Crescent #26 Richmond, BC V7C 5P3 | MLS® R3088401 - Katrina & The Team, <https://www.katrinaandtheteam.com/property-search/detail/179/R3088401/5820-dover-crescent-richmond-bc-v7c-5p3/>
5. 5820 Dover CRES #26, Richmond, BC V7C 5P3 – MLS#R3, <https://liveinvancouver.com/listing-detail/1177190861/5820-Dover-CRES-26-Richmond-BC>
6. 26 - 5820 Dover Crescent, Riverdale Ri For Sale - The Local Real Estate Group, <https://local.group/listing/richmond/riverdale-ri/R3088401-riverdale-ri>
7. 26 5820 Dover Crescent Riverdale RI Richmond V7C 5P3 - Dash Real Estate Group, <https://dashrealestategroup.com/vow.html/listing.r3088401-26-5820-dover-crescent-richmond-v7c-5p3.107984475>
8. Search all listings - Home Park Realty Ltd., <https://homeparkrealty.ca/recipe.html>
9. For Sale: 26 5820 Dover Crescent, Richmond | Pets Allowed | 3 ..., <https://www.bccondosandhomes.com/listing/r3088401-26-5820-dover-crescent-richmond-bc-v7c-5p3>
10. 26-5820 Dover Crescent, Richmond, BC, V7C 5P3 - townhouse for sale - Royal LePage, <https://www.royalpage.ca/en/property/british-columbia/richmond/26-5820-dover-crescent/27269386/mlsr3088401/>
11. For sale: 26 5820 DOVER CRESCENT, Richmond, British Columbia V7C5P3 - R3088401, <https://www.realtor.ca/real-estate/29345091/26-5820-dover-crescent-richmond>
12. Vancouver Top Realtor : Search all listings - Ivy Shih, <https://ivyshih.com/recipe.html>
13. Dover Gardens, 5820 Dover Crescent Richmond, BC - REW, <https://www.rew.ca/buildings/5411/dover-gardens-richmond-bc>
14. 10640 No. 5 Road & 12339 Steveston Hwy, Richmond - Condos.ca, <https://condos.ca/richmond/the-gardens-10640-no-5-road-12339-steveston-hwy>
15. 35 - 5820 Dover Crescent, Richmond — For Sale @ \$880,000 | Zolo.ca, <https://www.zolo.ca/richmond-real-estate/5820-dover-crescent/35>
16. Zoning & Development Bylaw 8500 - Part C - City of Richmond, BC, <https://www.richmond.ca/city-hall/bylaws/zoning-bylaw-8500/zoning8500PartC.htm>
17. 17.4 Town Housing (ZT4) – Dover Crossing, https://www.richmond.ca/__shared/assets/ZT424062.pdf
18. Zoning Bylaw 8500 - City of Richmond, BC, <https://www.richmond.ca/city-hall/bylaws/zoning-bylaw-8500.htm>
19. Zoning Bylaw 850023948 | PDF | Zoning | By Law - Scribd, <https://www.scribd.com/document/50768549/Zoning-Bylaw-850023948>
20. 426 - 5880 Dover

Crescent - Richmond Apartment/Condo For Sale, 2 Bedrooms - Ada Tse,
<https://www.richmond.condos/listings/view/703216/richmond/riverdale-ri/426-5880-dover-crescent> 21. 5900 Dover Crescent for Sale & SOLD history | The Hamptons | Richmond BC,
<https://www.bccondosandhomes.com/building/the-hamptons-5900-dover-crescent> 22. 5880 Dover Crescent for Sale & SOLD history | Waterside | Richmond BC,
<https://www.bccondosandhomes.com/building/waterside-5880-dover-crescent> 23. 401 5888 Dover Crescent | Richmond Riverdale Condo - faithwilson | Christie's International Real Estate,
<https://faithwilson.com/listings/401-5888-dover-crescent/> 24. 26 - 5820 Dover Crescent Richmond | Zolo.ca, <https://www.zolo.ca/richmond-real-estate/5820-dover-crescent/26> 25. Richmond Rental Property Guide 2025–2026: What Investors and Owners Need to Know,
<https://www.mydreamrealtyvancouver.com/blog/96018/richmond-rental-property-guide-2025-2026-what-investors-and-owners-need-to-know> 26. Dover Gardens | 5820 Dover Crescent, Richmond | YouLive.ca, <https://en.youlive.ca/richmond-building/8011-dover-gardens> 27. Richmond BC Elementary School Rankings - Fraser Institute,
<https://www.richmondcondoshomes.com/blog/richmond-bc-elementary-school-ranking/> 28. BC Elementary Schools Ranking 2024: Your Ultimate Guide,
<https://www.canadianuniversityrealestate.com/blog/bc-elementary-schools-ranking/> 29. BC Elementary Schools Ranking 2023 - Fraser Institute Rankings - The University Homes,
<https://theuniversityhomes.ca/bc-elementary-school-ranking.html> 30. Richmond BC High School Rankings - Fraser Institute,
<https://www.richmondcondoshomes.com/blog/richmond-bc-high-school-ranking/> 31. You might be interested in - Fraser Institute - School Ranking,
<https://www.compareschoolrankings.org/school/bc/secondary/4444012> 32. Average Rent in Richmond, BC and Rent Price Trends - Zumper,
<https://www.zumper.com/rent-research/richmond-bc> 33. Townhouses for Rent in Richmond, BC - Liv Rent, <https://liv.rent/rental-listings/city/richmond/townhouses> 34. Richmond Apartments, Condos and Houses for Rent - Rentals.ca,
<https://rentals.ca/richmond?active-listing-id=1157914&p=2> 35. OCP Targeted Update - City of Richmond, BC, <https://www.richmond.ca/business-development/planning/ocp-update.htm> 36. Official Community Plan Update - Phase 1 - Let's Talk Richmond,
<https://www.letstalkrichmond.ca/ocp2050> 37. Zoning & Development Bylaw 8500 - Part A - City of Richmond, BC,
<https://www.richmond.ca/city-hall/bylaws/zoning-bylaw-8500/zoning8500-PartA.htm>