

北本拿比 Willingdon Heights 土地價值與住宅開發深度研究報告：2 - 4211 Graveley Street 垂直專案分析

本報告旨在針對位於不列顛哥倫比亞省本拿比市 (Burnaby, BC) Willingdon Heights 社區的標的物——2 - 4211 Graveley Street 進行全方位的垂直地產分析。作為大溫哥華地區住宅密度轉型期的典型案例，該專案「OASIS」不僅代表了建築技術的現代化，更深刻反映了省政府與市政府在「缺失的中間層」(Missing Middle) 政策上的博弈與融合。本報告將從物理特徵、空間機能、土地演變、開發策略、法規合規、機械能效、金融效益、區域脈絡及市場競爭力九大維度，為專業投資者與決策者提供深度洞察。

Copyright @InsightEstate.CA

房產當前概況與物理特徵

標的物 2 - 4211 Graveley Street 位於本拿比北部的 Willingdon Heights 社區，地理位置優越，介於成熟的低密度住宅區與快速發展的 Brentwood 城市中心之間¹。該物業是一個於 2025 年竣工的全新四聯排別墅 (4-PLEX) 專案中的 2 號單位，專案命名為「OASIS」，寓意在繁華都市中尋求一片寧靜的綠洲¹。

地塊規模與幾何特徵分析

標的物所在的地塊具備標準的大溫哥華地區住宅地塊特徵，其幾何數據如下表所示：

參數類別	具體數值	資料來源
地址	2 - 4211 Graveley Street, Burnaby, BC, V5C 3T7	1
物業類型	四聯排別墅 (4-PLEX / Rowhouse / Townhouse)	2
土地總面積 (Lot Size)	6,000 平方英尺 (約 0.14 英畝)	2
地塊面寬 (Frontage)	50 英尺	2

地塊深度 (Depth)	約 122 英呎	7
建物總室內面積	2,624 平方英呎	1
竣工年份	2025 年	1
建築風格	4 層分層式設計 (4-Level Split)	5

從土地利用角度看，這塊 6,000 平方英呎的地塊被轉化為四個總面積均超過 2,600 平方英呎的單位，這意味著該土地的總建築覆蓋率與容積率得到了極大化的提升。在傳統的 R5 分區下，這類地塊通常僅能建造一座總面積約 3,500 至 4,000 平方英呎的獨立屋（包含地下室），而目前的開發模式則創造了超過 10,000 平方英呎的總居住空間，土地產出效率提升了近 2.5 倍¹。

地理座標的重要性與戰略地位

標的物的地理座標具有顯著的交通與商業價值。它位於 Willingdon Heights 社區，與 Brentwood Park 社區僅一街之隔¹。

- 公共交通鄰近性：距離 Gilmore 天車站 (Gilmore Skytrain Station) 步行約 500 公尺，步行時間約為 6 分鐘¹¹。在卑詩省政府推行的 Transit Oriented Development (TOD) 政策下，該座標位於公共交通導向開發的次核心區域，未來具有極高的資產保值性¹⁴。
- 商業配套與便利性：距離 The Amazing Brentwood 購物中心與周邊商業群約 1.2 公里，兼顧了生活的便利性與居住區的寧靜¹¹。
- 社區邊界價值：Willingdon Heights 傳統上是北本拿比受歡迎的家庭社區，標的物位於一條安靜的內街，避開了 Willingdon Ave 或 Lougheed Hwy 的噪音，卻能享受同等的便利¹¹。

建築規格與空間配置

「OASIS」專案的設計核心在於「超大空間」(Ultra Spacious)，這在現代大溫地區的聯排別墅市場中屬於稀缺規格¹。標的物單位的室內面積為 2,624 平方英呎，遠高於市場上常見的 1,200 至 1,600 平方英呎的三房聯排別墅¹。

詳細室內格局分佈

該單位採用 4 層分層式設計 (4-Level Split)，通過垂直空間的劃分，有效實現了動靜分離與隱私保護。

樓層區域	空間組成	具體面積/規格 (英呎)	亮點與功能描述

主樓層 (Main)	廚房、餐廳、客廳、2 個洗手間	廚房: 13x10; 餐廳: 15x10; 客廳: 15x12	開放式設計, 中島早餐吧, 兩色櫥櫃, 高品質地板 ¹⁸
中層 (Abv Main 2)	2 間臥室、1 間衛浴	臥室1: 11'8x16'3; 臥室2: 12'11x12'6	臥室均設有嵌入式衣櫥與大窗戶, 採光充足 ¹⁸
頂層 (Above)	2 間臥室、2 間衛浴	臥室3: 13'3x14'4; 臥室4: 12'11x11'1	主臥級別配置, 設有套房衛浴與步入式衣帽間, 外接露臺 ¹⁸
地下室 (Basement)	1 間臥室、1 間衛浴、洗衣區	臥室5: 12'3x10'6	全地下室設計 (Full Basement), 層高充足, 設有獨立衛浴與收納空間 ¹⁸

合法套房 (Legal Suite) 與貸款助手分析

在地產分析中, 該專案是否具備「貸款助手」(Mortgage Helper) 是判斷其經濟吸引力的關鍵。

- 配置現狀: 雖然掛牌資訊標註為「無或未經授權套房」(None, Unauthorized Suite), 但地下室的空間設計具備獨立臥室與全衛浴⁵。部分銷售資料提到地下室可作為租賃套房以獲取租金收入²³。
- 法律潛力: 根據本拿比市最新的 R1 分區細則, 在 multiplex (多聯排) 單位中增設合法套房是受到政策鼓勵的, 前提是必須符合 BC Building Code 的防火分隔要求 (Fire Separation) 與獨立出入口設計¹⁵。
- 空間靈活性: 標的物的地下室與主樓層有清晰的空間界限, 對於多代同堂的家庭而言, 這裡可以作為長輩房或成年子女的獨立空間; 對於投資者而言, 這裡具備潛在的租金貢獻, 提升了業主的貸款承載能力³。

土地歷史與開發演變

回溯 4211 Graveley Street 的歷史, 可以發現這是一場典型的都市轉型縮影。該地塊從一個戰後單一家庭住宅, 轉變為現代高密度的多家庭住宅。

舊建物背景與演變軌跡

根據歷史評估數據, 原物業是一座建於 1948 年的單層平房 (Bungalow) 帶地下室, 地塊 P.I.D. 為 002-937-328⁷。

- 歷史估值:
 - 1996 年 6 月成交價: \$150,000²⁵。
 - 2012 年 9 月成交價: \$745,000²⁵。

- 2024 年 7 月成交價:\$1,850,000(售予開發商)²⁵。
- 舊物業特徵:擁有 4 間臥室與 2 間衛浴, 總面積約 2,121 平方英尺⁷。這座建築在 2022 年的政府評估中, 建築本身的殘餘價值僅為 \$53,200, 而土地價值高達 \$1,696,000²⁵。這種極端的「地價房價比」是觸發重建的強烈訊號。

重建前後的密度與價值對比分析

開發商取得土地後, 將其從 R5 分區(單戶住宅)轉化為目前的開發形態, 其價值變遷如下:

比較項目	重建前 (1948 Bungalow)	重建後 (2025 OASIS 4-PLEX)	密度/價值變化
單位數量	1 個單位	4 個單位	+300% 密度提升
總臥室數	4 間	20 間 (5間/單位 x 4)	+400% 居住承載力
總衛浴數	2 間	20 間 (5間/單位 x 4)	顯著提升生活品質
整地市場總值	約 \$1.85M (2024)	約 \$5.6M - \$6.0M (預估總銷)	約 200% 以上的資產增值
產權形式	Freehold Non-Strata (單一業主)	Freehold Strata (多業主)	轉化為可負擔性較高的分層產權

這次開發不僅是建築物的更新, 更是土地機能的重新定義。它響應了本拿比市政府對於增加 Missing Middle 住房供應的號召, 將一塊原本僅供一戶家庭使用的土地, 轉變為可容納四戶核心家庭的現代社區空間²⁶。

開發商與市場角色分析

識別開發商的背景與其市場策略, 有助於評估物業的營造品質與未來增值空間。

小型開發商的典型重建模式

「OASIS」專案是由一位在當地具有良好聲譽的小型精品開發商 (Reputable Builder) 興建¹。與大型連鎖開發商不同，這類小型開發商 (Small-to-mid scale builders) 在本拿比市場中扮演著關鍵的角色：

- 專注細節與定製化：由於專案規模僅有 4 個單位，開發商通常會在內裝材料 (如電器包、櫥櫃飾面) 上投入更高比例的成本，以期在競爭激烈的 Willingdon Heights 市場中脫穎而出¹。
- 靈活的應變能力：該專案在施工期間正好經歷了本拿比 R1 分區法規的修訂 (2024-2025 年)。開發商成功地在新規範下優化了建築體積，實現了 2,624 平方英尺的超大室內面積，這需要極強的建築規劃能力¹²。

市場策略與品牌定位

開發商對「OASIS」的市場定位非常明確：「獨立屋替代品」。

- 目標客群：追求寬敞居住空間、需要多個臥室 (5 個臥室可滿足多代同堂或遠端辦公)、但不願負擔獨立屋沉重維護工作與高昂價格 (Brentwood 周邊新獨立屋價格通常超過 \$300 萬) 的專業人士家庭⁸。
- 定價策略：掛牌價設定在 \$1,408,000 至 \$1,498,000 之間，這一價格點與周邊高層公寓的三房單位 (約 \$130 萬-\$150 萬) 重疊，但在居住面積上提供了近乎兩倍的優勢 (2,624 sqft vs 1,200 sqft)²。
- 銷售賣點：強調「無管理費」(No Strata Fees) 與「EV Ready」停車位，直接針對現代買家的核心痛點進行精準打擊³。

都市規劃與建築合規性

標的物的開發與審批過程是本拿比城市規劃史上的重要一頁，體現了從低密度向 gentle density (溫和密度) 轉型的過程。

適用分區法規：從 R5 到 R1 SSMUH

該地塊原屬於 R5 (Single Family Residential) 分區，但目前的合規基礎是 2024 年 6 月生效的新 R1 Small-Scale Multi-Unit Housing District⁷。

- **Bill 44** 的強制影響：卑詩省第 44 號法案要求所有人口超過 5,000 的市鎮必須允許在單一家庭地塊上建造 3 至 6 個單位²⁶。本拿比市隨即合併了原本的 12 個 R 分區，統一改為 R1¹⁵。
- 高度與體積限制的博弈：
 - 省府基準：最初建議允許 4 層建築²⁶。
 - 本拿比修訂：2025 年 10 月，本拿比市議會通過修訂案，將最大高度下調至 10 公尺或 3 層 (含地下室層則外觀為 4 層)¹⁵。標的物採用的 4-Level Split 結構正是為了在 10 公尺高度紅線內，通過錯層設計挖掘出最大樓層面積 (GFA)²⁹。

開發許可 (DP) 與建築許可 (BP) 流程

標的物的順利竣工得益於本拿比為 Missing Middle 住宅設計的快軌審批流程：

- 免除公聽會：由於專案符合 R1 分區的用途，根據新規範，這類專案無需經過市議會公聽會 (Public Hearing)，大幅縮短了 6 至 9 個月的審批週期²⁶。
- 覆蓋率與後退標準：
 - 地塊覆蓋率 (Lot Coverage)：對於 4 單位專案，最大覆蓋率約為 40%¹⁵。
 - 後退要求 (Setbacks)：前院 3.0-4.0 公尺，後院 1.2-3.0 公尺，側院 1.2 公尺¹⁵。
 - 不透水面積 (Impervious Surface)：上限為 70%，以確保社區排水與景觀綠化的平衡¹⁵。

機械系統與現代化設施分析

在 2025 年的新建築標準下，2 - 4211 Graveley Street 在機械性能與能源效率方面具有顯著的領先優勢，直接對標 BC Energy Step Code 的高階要求。

能效表現與 HVAC 系統

1. 熱泵供暖與冷卻 (Heat Pump System):
 - 技術原理：取代了傳統的燃氣鍋爐，熱泵利用電力驅動冷媒循環，從室外空氣中提取熱量 (冬季) 或排放熱量 (夏季)¹。
 - 效益：提供全屋中央空調功能，且能效比 (COP) 通常高於 3.0，這意味著每消耗 1 度電可產生 3 度電以上的熱能，大幅降低了冬季取暖費用⁸。
2. 全熱交換器 (HRV - Heat Recovery Ventilator):
 - 功能：在不開窗的情況下提供 24 小時新鮮空氣循環³。HRV 在排放室內廢氣時，會回收其中的熱量預熱進入的新鮮空氣。
 - 健康意義：有效過濾大溫地區夏季山火煙霧帶來的 PM2.5，並調節室內濕度，減少霉菌滋生³。
3. 輻射加熱潛力：雖然主要系統為強烈通風 (Forced Air) 式熱泵，但在部分高級單位中可能整合了局部的電力輻射地板加熱，提供更舒適的居住觸感³⁷。

現代化電氣設施

- **EV Ready 基礎設施**：標的物配備了 1 個 EV Ready 停車位¹。根據本拿比市府規定，這意味著停車位已安裝 240V 的充電插座或接線盒，業主僅需購買充電樁即可使用，這在電動車普及化的今天已成為標配。
- **智能家居整合**：包含高端不鏽鋼電器包 (High-end appliance package) 與可能的智能溫控器 (Smart Thermostat)，優化能源分配¹。
- **2/5/10 新屋保固**：提供 2 年材料與勞工保固、5 年建物外殼 (水滲透) 保固及 10 年結構保固，極大降低了前十年的持有維護風險¹。

金融經濟效益分析

針對 2 - 4211 Graveley Street 的金融分析，我們將從持有成本、租金收益及資產結構三個維度展開。

潛在租金收益估算

基於 Willingdon Heights 與 Brentwood 區域 2026 年初的市場數據，該 5 臥室單位的租賃價值如下：

租賃情境	預估月租金 (CAD)	數據支撐與市場邏輯
整租 (Single Family Home Style)	\$5,200 - \$6,000	基於該區 3 房租金約 \$3,500-\$4,000，額外 2 房與全新建物溢價 ³⁸
分租 (主要部分 + 地下室)	\$3,800 + \$2,000	若地下室作獨立出入口租賃 (1 房套房)，收益可最大化 ³⁹
長期租約 (Corporate Housing)	\$6,500+	針對附近 BCIT 或企業高管外派家庭，提供全家居住方案

貸款能力與持有成本分析

標的物的一個核心金融賣點是「無管理費」(No Strata Fees)⁴。

- 對貸款的貢獻：在銀行的貸款壓力測試中，管理費 (Strata Fee) 的 50% 會計入負債額。\$0 管理費意味著買家在同等收入下，可以獲批更高額度的貸款²。
- 產權形式的影響：雖然是 Freehold Strata (自由產權分層物業)，但由於這類小型 4-PLEX 往往採用自律型管理，買家無需像居住在大型公寓中那樣每月支付數百加幣的共用設施維護費，僅需自行購買房屋保險²。

我們利用以下負債收入比 (TDS) 公式進行初步估算：

$$TDS = \frac{\text{Monthly_Principal_Interest} + \text{Property_Tax} + \text{Heat}}{\text{Gross_Monthly_Income}}$$

假設購買價為 \$140.8 萬，20% 首付，利率 4.5%：

- 月供支出：約 \$6,300。
- 地稅：約 \$250/月¹。
- 所需最低年收入：約 \$195,000 CAD¹⁸。

數學模型：投資回報率預測

若作為純投資物業，其毛收益率 (Gross Yield) 預計為：

$$Gross_Yield = \frac{Annual_Rent}{Purchase_Price} = \frac{5,500 \times 12}{1,408,000} \approx 4.69\%$$

在目前的高利率環境下，接近 4.7% 的毛收益率對於北本拿比的新房產而言具有極強的市場競爭力。

區域脈絡與社區分析

Willingdon Heights 正在經歷從「郊區住宅區」向「城市邊緣高密度區」的轉型，這一過程深刻影響了其社區特徵。

人口結構與社區屬性

根據最新的普查與地產人口統計數據：

- 家庭構成：以「年輕家庭」(Young Families) 為核心，佔比顯著高於本拿比平均水平⁸。
- 職業與收入：居民多從事服務業或專業白領工作 (White Collar)，平均家庭年收入約為 \$126,777⁸。這類人群對高品質、低維護成本的新房產有著持續的剛性需求。
- 生活階段 (Life Stage)：許多是從溫哥華市中心高層公寓搬出的家庭，他們需要更多房間供孩子或長輩居住，但仍希望保留城市生活的便利⁸。

公共設施與交通便利性

標的物周邊的公共資源極為豐富：

- 教育機構：距離 Kitchener Elementary 僅 0.3 公里，步行 4 分鐘；距離 Alpha Secondary 約 1.17 公里⁴²。
- 康養與娛樂：鄰近 Willingdon 社區中心 (0.12km) 與 Gilmore 公園¹¹。
- 醫療與休閒：距離 Burnaby Hospital 約 3 公里，開車 6-8 分鐘即可到達⁴³。
- 交通評分：Walk Score 為 8.5/10，Transit Score 為 7.8/10，顯示該座標已脫離對汽車的依賴，符合 TOD 開發理念³。

未來發展潛力：Missing Middle 政策的深度影響

BC 省政府與本拿比市對於 Missing Middle 政策的推動，將使 Willingdon Heights 成為溫和密度的示範區。

- 土地增值潛力：隨著 R1 分區的穩定，具備 4 至 6 單位開發潛力的地塊將變得愈發珍貴。4211 Graveley Street 作為先行者，已經完成了高風險的開發階段，買家持有的是已經實現了「密度溢價」的成熟資產²⁶。
- 社區多樣性：隨著更多 multiplex 專案落成，該區域的人口密度提升將帶來更多的小型商業機會，如精品咖啡館、私人診所等，進一步推高區域租金水平。

市場競爭力比較

分析標的物在當前市場中的橫向地位，是評估其定價合理性的核心步驟。

近期掛牌與對標物件對照表

我們選取了北本拿比區域內性質相似的五個競爭物件進行對比：

地址	掛牌/成交價	臥室/衛浴	室內面積 (sqft)	單位呎價	關鍵差異點分析
2-4211 Graveley (標的物)	\$1,408,000	5 / 5	2,624	\$537	面積最大，單價最低，性價比極高 ¹
5138 Dominion St	\$1,398,000	5 / 2	1,372	\$1,019	面積僅為標的物一半，衛浴配置不足 ²
2078 Springer Ave	\$1,448,000	5 / 5	2,175	\$666	屋齡較高，雖然空間尚可但設施不現代 ⁵
4312 Georgia St	\$1,499,000	4 / 3	2,184	\$686	臥室與衛浴數量均少於標的物 ²
2-2667 E Pender St (Van)	\$1,449,000	4 / 3	1,665	\$870	地處溫哥華，地價稅高且室內空間侷促 ²

市場競爭優勢總結

從對標數據中可以發現，2 - 4211 Graveley Street 在單位面積售價上展現了極大的優勢（\$537/sqft）。相比之下，周邊新開發專案的單價普遍落在 \$700 至 \$1,000/sqft 區間⁵。

- 定價陷阱還是價值窪地？：標的物單價偏低的主因可能是開發商採用了「快速轉手策略」（Fast Exit Strategy）。由於其總面積達到 2,624 sqft，若按標準單價 \$700 計算，總價將逼近 \$180萬，這會超出大多數聯排別墅買家的預算範圍。因此，開發商主動壓低單價，以確保總

價維持在 \$140萬至 \$150萬的「可負擔甜點位」⁸。

- 空間護城河: 2,624 sqft 的配置使其在未來轉售市場中幾乎沒有競爭對手, 因為很少有開發商願意在 multiplex 框架下提供如此奢侈的生活空間。

結論與投資建議

經過對 2 - 4211 Graveley Street 的全方位垂直化深度分析, 地產分析師提出以下總結性洞察與建議:

核心結論

1. 土地利用的典範: 標的物展示了如何通過 4-Level Split 與 R1 分區法規的結合, 在 6,000 sqft 的土地上實現居住空間的極大化, 土地產出價值顯著⁵。
2. 空間與價格的錯位競爭力: \$140萬的價格買到 5 房 5 衛且面積超過 2,600 sqft 的新房, 在大溫地區屬於極高的性價比方案。其單價 \$537/sqft 甚至低於部分較舊的公寓物業⁵。
3. 政策風險的免疫性: 該專案已成功竣工並符合 2025 年的最新能效與分區要求, 避開了未來本拿比市可能進一步收緊的開發限制(如高度與覆蓋率的微調)¹⁵。
4. 持有成本的絕對優勢: 無管理費的 Freehold Strata 產權, 配合高效的熱泵與 HRV 系統, 使其持有成本(Operating Expense)極低, 對於長期自住或投資極為有利¹。

行動建議

- 對於自住買家: 應重點考察地下室的獨立使用潛力與 strata 物業保險的分擔機制。該物業非常適合有 2-3 個孩子或需要在家辦公的雙專業人士家庭。其超大空間可提供類似獨立屋的生活感受, 而價格僅為獨立屋的 45%。
- 對於投資買家: 考慮到其 \$0 管理費與高額潛在租金, 這是一個優質的現金流資產。建議對地下室進行輕度合規化調整, 以「貸款助手」形式最大化資本槓桿。
- 市場時機預判: 該專案僅剩 1 號單位可用, 且當前定價顯著低於區域中位數單價, 預計在短期內將會被市場消化。考慮到 Willingdon Heights 的區位升值潛力, 這是一次難得的「入市紅利」機會¹。

綜合來看, 2 - 4211 Graveley Street 不僅是一處房產, 它是本拿比邁向現代都市高密度化過程中的一個成功實驗, 為市場提供了一個兼顧空間感、現代性能與財務負擔性的優質選擇。

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. 2-4211 Graveley Street, Burnaby, BC, V5C 3T7, Burnaby BC Insight ..., 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://www.rew.ca/properties/2-4211-graveley-street-burnaby-bc>
2. For sale: 2 4211 GRAVELEY STREET, Burnaby, British Columbia V5C3T7 -

- REALTOR.ca, 檢索日期: 2月 8, 2026,
<https://www.realtor.ca/real-estate/29317575/2-4211-graveley-street-burnaby>
3. 4211 Graveley St #2, Burnaby, BC V5C 3T7 | MLS# R3085929 | Redfin, 檢索日期: 2月 8, 2026,
<https://www.redfin.ca/BC/Burnaby/4211-Graveley-St-V5C-3T7/unit-2/home/199414025>
 4. 2-4211 graveley street, burnaby, bc v5c 3t7 - Remax, 檢索日期: 2月 8, 2026,
https://www.remax.ca/bc/burnaby-real-estate/2-4211-graveley-street-wp_idm0000671-r3085929-1st
 5. #4 4211 Graveley Street, Burnaby, BC V5C 3T7 | Zealty, 檢索日期: 2月 8, 2026,
https://www.zealty.ca/property/bc/burnaby/4-4211-graveley-street-mls_r3072099
 6. For sale: 2 4211 GRAVELEY STREET, Burnaby, British Columbia V5C3T7 - REALTOR.ca, 檢索日期: 2月 8, 2026,
<https://www.realtor.ca/real-estate/29274377/2-4211-graveley-street-burnaby>
 7. 4211 Graveley Street Burnaby | Zolo.ca, 檢索日期: 2月 8, 2026,
<https://www.zolo.ca/burnaby-real-estate/4211-graveley-street>
 8. 2-4211 Graveley Street, Burnaby, BC, V5C 3T7 - townhouse for sale | Listing ID R3081763, 檢索日期: 2月 8, 2026,
<https://www.royallepage.ca/en/property/british-columbia/burnaby/2-4211-graveley-street/27129830/mlsr3081763/>
 9. 4211 Graveley St #2, Burnaby, BC V5C 3T7 | MLS #R3075055 | Zillow, 檢索日期: 2月 8, 2026,
https://www.zillow.com/homedetails/4211-Graveley-St-2-Burnaby-BC-V5C-3T7/458633531_zpid/
 10. 2 4211 Graveley Street, Burnaby | MLS# R3085929 | YouLive.ca, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://en.youlive.ca/burnaby-real-estate/r3085929-2-4211-graveley-street>
 11. 1 - 4211 Graveley Street Burnaby | Zolo.ca, 檢索日期: 2月 8, 2026,
<https://www.zolo.ca/burnaby-real-estate/4211-graveley-street/1>
 12. Burnaby Multiplex Development Guide 2025 | Complete R1 SSMUH Strategy - VanPlex, 檢索日期: 2月 8, 2026,
<https://www.vanplex.ca/blog/burnaby-multiplex-guide>
 13. Gregory Heyes Personal Real Estate Corporation : Macdonald, 檢索日期: 2月 8, 2026, https://gregheyes.com/whistler.html?_pg=90
 14. RE/MAX Westcoast (rmd1rd) : Search all listings - Alisa Sakamoto, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://alisasakamoto.com/recip.html>
 15. R1 Small-Scale Multi-Unit Housing District - City of Burnaby, 檢索日期: 2月 8, 2026,
<https://www.burnaby.ca/sites/default/files/acquiadam/2024-06/Summary-of-R1-SMUH-District.pdf>
 16. Burnaby North MLS Real Estate Search - Vancouverforsale.ca, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://www.vancouverforsale.ca/burnaby-north/>
 17. Office Listings - Your Metro Vancouver Realtor, 檢索日期: 2月 8, 2026,
<https://www.sonnyjohal.com/office-listings>
 18. 2 - 4211 Graveley Street, Burnaby — For Sale @ \$1,448,000 | Zolo.ca, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://www.zolo.ca/burnaby-real-estate/4211-graveley-street/2>

19. 2 4211 Graveley Street Willingdon Heights Burnaby V5C 3T7 - Coal Harbour Real Estate, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://realestatecoalharbour.com/burnaby-condos-for-sale/listing.r3085929-2-4211-graveley-street-burnaby-v5c-3t7.107935248/>
20. 2 4211 Graveley Street Willingdon Heights Burnaby V5C 3T7 - MLS® Multiple Listing Search | Homes For Sale, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://multiplelistingsystem.ca/just-listed-burnaby-north-condos-townhomes.html/listing.r3081763-2-4211-graveley-street-burnaby-v5c-3t7.107687244>
21. 2 4211 Graveley St, Burnaby, BC | MLS® R3081763 - Estateblock, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://www.estateblock.com//2-4211-graveley-street-burnaby-bc/R3081763--7748463378>
22. 4211 GRAVELEY STREET, Burnaby, BC | 1448000 - Jaspreet Dhiman, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://jaspreetdhiman.ca/property-details/4211-graveley-street-burnaby-bc-r3081763>
23. 3 - 4211 Graveley Street Burnaby | Zolo.ca, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://www.zolo.ca/burnaby-real-estate/4211-graveley-street/3>
24. Secondary Suite Program | City of Burnaby, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://www.burnaby.ca/services-and-payments/development-permits-construction/secondary-suite-program>
25. 4211 Graveley Street, Burnaby BC Insight - REW, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://www.rew.ca/properties/5816899/4211-graveley-street-burnaby-bc>
26. Bill 44 Burnaby Bylaw Changes 2026 | Rain City Properties, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://raincityproperties.com/journal/bill-44-burnaby-bylaw-changes-missing-middle-housing-2026>
27. City Council cuts height and size of new Province-mandated developments - City of Burnaby, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://www.burnaby.ca/our-city/news/2025-10-16/city-council-cuts-height-size-of-new-province-mandated-developments>
28. 4 4211 GRAVELEY STREET, Burnaby, British Columbia V5C3T7 - REALTOR.ca, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://www.realtor.ca/real-estate/29206249/4-4211-graveley-street-burnaby>
29. Amendments to SSMUH R1 Zoning posted for council meeting October 28,2025 : r/burnaby, 檢索日期: 2月 8, 2026, https://www.reddit.com/r/burnaby/comments/1oeg086/amendments_to_ssmuh_r1_zoning_posted_for_council/
30. Burnaby Multiplex Development in 2025: R1 SSMUH Rules - Smallworks, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://www.smallworks.ca/multiplex-burnaby>
31. 1,453 Burnaby Real Estate Listings & Houses for Sale - REW, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://www.rew.ca/properties/areas/burnaby-bc>
32. 3 Bedroom Townhouses for sale Burnaby, BC - Realty.ca, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://www.realty.ca/search/BC/Burnaby/3-bedroom-townhouses>
33. Average Rent in Burnaby, BC: Rental Market Trends - Apartments.com, 檢索日期: 2月 8, 2026, <https://www.apartments.com/rent-market-trends/burnaby-bc/>

34. Bill 25 Enforcement: BC's Missing Middle Housing Explosion - VanPlex, 檢索日期:2月 8, 2026,
<https://www.vanplex.ca/blog/bc-bill-25-missing-middle-housing-enforcement>
35. City of Burnaby New Zoning Adjustments & Broader Implications for Housing Growth, 檢索日期:2月 8, 2026,
<https://www.roryc.ca/blog/2025/11/city-of-burnaby-new-zoning-adjustments-broader-implications-for-housing-growth/>
36. How to Build a Multiplex in Burnaby (2026): R1 SSMUH Guide, Costs, Timeline | VanPlex, 檢索日期:2月 8, 2026,
<https://www.vanplex.ca/build-multiplex-in-burnaby>
37. Burnaby Townhouses Listings byThe Macnabs Team, 檢索日期:2月 8, 2026,
<https://themacnabs.com/mls-feed/burnaby-townhouses/>
38. The Amazing Brentwood Apartments - 1820 Willingdon Av Burnaby, BC, 檢索日期:2月 8, 2026,
<https://www.apartments.com/the-amazing-brentwood-burnaby-bc/kj0ss9c/>
39. Average Rent in Brentwood, Burnaby, BC and Rent Price Trends - Zumper, 檢索日期:2月 8, 2026, <https://www.zumper.com/rent-research/burnaby-bc/brentwood>
40. Brand New 2 Bed 2 Bath Condo In Brentwood,... Apartments Burnaby, BC - Rentable, 檢索日期:2月 8, 2026,
<https://www.rentable.co/burnaby-bc/brand-new-2-bed-2-bath-condo-in-brentwood-burnaby>
41. 2-4211 Graveley Street, Burnaby, BC, V5C 3T7 - townhouse for sale | Listing ID R3085929, 檢索日期:2月 8, 2026,
<https://www.royallepage.ca/en/property/british-columbia/burnaby/2-4211-graveley-street/27212536/mlsr3085929/>
42. Unit 4 - 4211 Graveley Street, Burnaby | Team Toly & Josie, 檢索日期:2月 8, 2026,
<https://teamtj.ca/listings/R3075059/unit-4-4211-graveley-street>
43. Gilmore Station (SkyTrain) to Burnaby Hospital - 3 ways to travel - Rome2Rio, 檢索日期:2月 8, 2026,
<https://www.rome2rio.com/s/Gilmore-Station-SkyTrain/Burnaby-Hospital>