

多倫多湖濱區房地產深度分析報告: 1666 Queen Street East 聯排別墅與伍德拜恩走廊的都市演變

本報告針對位於多倫多東端伍德拜恩走廊 (Woodbine Corridor) 與湖濱區 (The Beaches) 交界處的物業——1666 Queen Street East, 尤其是針對其內部的聯排別墅單元 (如 Unit Th24、Unit 7 等) 進行詳盡的市場分析、歷史溯源及都市規劃評估。透過對區域發展史、建築特徵、市場交易數據以及未來都市更新計畫的綜合考察, 本報告旨在為專業房地產從業人員、都市規劃專家及長期投資者提供深度的洞察與前瞻性建議。

歷史脈絡與都市擴張: 從殖民地授予到中產階級郊區

1666 Queen Street East 的地理位置與多倫多早期的都市擴張史有著深厚的聯繫。這片土地的發展始於 1793 年, 當時上加拿大副總督約翰·格雷夫斯·西姆科 (John Graves Simcoe) 抵達未來的約克鎮 (York) 遺址。隨後的土地分配計畫將當今 Queen Street East 以北、Don River 以東的土地劃分為 100 至 200 英畝的區塊, 授予政府官員、軍隊成員及忠誠者。

當時, 西姆科的莊園管理人約翰·斯卡丁 (John Scadding) 被授予了第 15 號地塊 (Lot 15), 這是一個占地 256 英畝的狹長地塊, 從 Ashbridge's Bay 一直延伸到當時稱為第二特許路 (Second Concession) 的 Bloor Street。斯卡丁在該地塊上建造了現今著名的斯卡丁小屋 (Scadding's Cabin), 並在 Don River 上修建了第一座跨越 Queen Street 的橋樑。這座橋樑的建成不僅延伸了 Queen Street (當時稱為金斯頓路 Kingston Road), 成為約克通往金斯頓鎮的主要路線, 更將約克與 Don River 北部由斯金納兄弟 (Skinner brothers) 開發的磨坊連結起來。

進入 19 世紀末至 20 世紀初, 這個被稱為「湖濱 (The Beach)」的地區經歷了從「夏季避暑別墅區」向「永久性都市郊區」的轉型。這種轉型由中產階級主導, 並呈現出緩慢、零碎且風格各異的建築格局, 最終形成了當今該區域獨特的「微細混合 (fine-grained mix)」住宅型態。1666 Queen Street East 正是位於這一歷史軸線上的重要節點, 見證了多倫多東部從荒野到繁榮商住社區的演變進程。

建築概況與物業特徵: 1666 Queen St East Townhomes

1666 Queen Street East 被正式登記為約克公寓法人第 355 號 (York Condominium Corporation No. 355), 其主要的住宅型態為聯排別墅 (Townhouses), 於 1977 年完工。這座建築群在伍德拜恩走廊區域內具有獨特的地位, 它提供了比傳統高層公寓更具隱私性、比獨立屋更具負擔能力的「缺失的中間層 (Missing Middle)」住房選擇。

結構與配置

該聯排別墅群共有 34 個單元, 通常由兩層或多層組成。雖然某些地產登記資料將其標記為 1 層結構, 但從具體掛牌單元 (如 Unit 18 和 Unit 25) 的詳情來看, 這些物業多為具有地下室、主層及上層臥室的多層結構。單元面積範圍從 949 平方英尺到約 1,238 平方英尺不等, 部分較大的單元面積甚至可達 1,500 平方英尺。

下表彙整了 1666 Queen Street East 聯排別墅的核心規格資料:

規格項目	詳細資訊
建築類型	聯排別墅 (Condo Townhouse)
完工年份	1977 年
總單元數	34 個單元
物業管理	Comfort Property Management Inc.
公寓法人編號	YCC-355
步行評分 (Walk Score)	85 (步行者的天堂)
主要公設	室內停車場、訪客停車、允許使用燒烤爐
供暖類型	電熱基板供暖 (Baseboard / Electric)

室內設計與公設分析

這些單元的典型配置包括 3 間臥室與 1 至 2 間浴室，非常適合成長型家庭或尋求更多辦公空間的專業人士。內部空間通常經過現代化翻新，例如 Unit 18 的客廳與餐廳採用開放式設計，並配有乙烯基 (Vinyl) 地板、嵌入式燈具及大面積窗戶。主層廚房通常設有通往露台的出口，這種室內外流通的設計在湖濱區極受歡迎。

在公共設施方面，該物業採取了精簡且高效的管理模式。不同於現代化公寓常見的游泳池或大型健身房，這裡提供的是對湖濱區居民更為實用的設施，如安全的地下停車場及允許燒烤的私人露台空間。這種設施組合不僅降低了不必要的維護成本，也保留了聯排別墅特有的居家氛圍。

市場表現與經濟動態分析

1666 Queen Street East 的市場地位在過去十年間顯著提升，這得益於伍德拜恩走廊的整體價值上漲以及該物業相對於湖濱區核心地帶獨立屋的價格優勢。

交易趨勢與估值

根據最近的市場數據，該建築單元的平均在場天數 (DOM) 僅為 16 至 18 天，反映出市場對該類型物業的強勁需求。與伍德拜恩走廊區域內的其他 15 棟公寓建築相比，1666 Queen St East 在每平方英尺單價排名中位列第 4，顯示其價值保持在區域前列。

下表展示了近期該地址具體單元的交易與掛牌紀錄：

單元編號	狀態	價格/租金	規格	交易日期
Unit Th24	已租	\$3,100/月	3 臥室, 1 浴室, 1,000 sqft	2025年12月
Unit 7	售出 (條件性)	未揭露	3 臥室, 多層, 1,000-1,199 sqft	2025年9月
Unit 18	售出 (條件性)	\$799,000	3 臥室, 1,100-1,500 sqft	2024年8月
Unit 25	掛牌	\$799,000	3 臥室, 1,000-1,199 sqft	2025年4月
Unit 28	已售	\$699,999	3 臥室, 多層, 1,000-1,199 sqft	2020年7月

持有成本分析：管理費與稅務

該物業的管理費通常包含水費、建築保險、停車位及公共區域維護費。以 Unit 25 為例，其管理費約為 \$734.60，而較大的 Unit 18 則達到 \$873.50。property taxes (物業稅) 根據單元評估價的不同，年繳約在 \$2,800 至 \$3,200 之間。

值得注意的是，1666 Queen St East 的租金收益率在該區域表現優異。Strata.ca 的分析顯示，該建築在「租金回報率」和「升值潛力」方面均在同類型公寓中名列前茅，這與其較長的平均持有時間(約 10.3 年)相結合，證明了其作為長期投資資產的穩定性。

區域環境與生活機能：伍德拜恩走廊的魅力

物業所在地「伍德拜恩走廊」緊鄰著名的湖濱區西緣。這個社區以其高度的步行便利性和豐富的自然景觀而聞名，為居民提供了兼具都市活力與自然寧靜的生活環境。

購物與餐飲

居民可以在 10 分鐘步行範圍內抵達多個著名的餐飲地點，例如 Brett's Ice Cream、Pie Bar Pizzeria 以及 Casa Di Giorgio 餐廳。早晨時分，附近的 Simple Coffee、Starbucks 或 Country Style 提供便利的咖啡與早餐選擇。

在日常採買方面，區域內設有 Ahmad Grocers、BJ Supermarket 以及位於周邊不遠處的 Rocca's No Frills。此外，位於 Queen Street 東邊的 2040 Queen Street East 目前正計畫進行大規模重新開發，預計將把現有的 Foodland 升級為一家面積達 1,140 平方公尺的大型 Sobeys 旗艦超市，這將顯著提升周邊居民的生活機能與就業機會。

公園與休閒

自然景觀是該地區的核心賣點。1666 Queen Street East 步行不到 5 分鐘即可抵達 Measurement Park 和 Orchard Park。更重要的是，向南步行即可到達 Woodbine Beach、Kew Beach 以及 Balmy Beach。這些地區擁有柔軟的沙灘、木棧道、公共游泳池及冬季戶外滑冰場，是多倫多市民休閒娛樂的首選之地。

交通與都市連結性分析

該物業具備卓越的公共交通連結性，尤其是歷史悠久的 501 Queen 街車路線，直接服務於物業門口，將居民與多倫多金融中心及地鐵系統緊密相連。

501 Queen 街車：24 小時的生命線

501 Queen 街車路線是 TTC「10 分鐘網路」的一部分，保證全天候每 10 分鐘或更短時間內發車一次。該路線橫跨整個多倫多市中心，並在 Queen 站與 Osgoode 站連結地鐵 1 號線 (Yonge-University)。

交通服務	詳細路徑/頻率	步行距離/時間
501 Queen 街車	Neville Park 至 Long Branch / 每 10 分鐘一班	75 公尺 / 1 分鐘
503 Kingston Rd	經 Kingston Rd 前往市中心	70 公尺 / 1 分鐘
22 Coxwell 巴士	通往地鐵 2 號線 Coxwell 站	225 公尺 / 3 分鐘
開車前往市中心	經由 Eastern Ave Diversion 前往 DVP	約 6.01 公里 / 14 分鐘

對於駕車通勤者，該物業緊鄰 Kingston Rd 與 Queen St E 的交匯處，透過 Eastern Avenue Diversion 可以快速接入 Don Valley Parkway (DVP) 或 Gardiner Expressway，交通極為便利。

都市計畫、分區限制與未來發展趨勢

當前 Queen Street East 走廊正處於精細化都市更新的關鍵期。市府的規劃政策旨在透過增加「溫和密度 (Gentle Density)」來應對住房需求，同時保留社區的歷史風貌。

中層建築導則與 angular plane 應用

根據《市府官方計畫 (Official Plan)》，Queen Street East 被指定為「大街 (Avenues)」，這意味著該路段鼓勵進行中層建築的重新城市化。然而，受到「站點與區域特定政策 466 (SASP 466)」的限制，Coxwell Avenue 與 Nursewood Avenue 之間的 Queen Street East 建築高度通常被嚴格限制在 6 層 (約 24 公尺)。

新的開發案 (如 1631-1641 Queen St E 或 2040 Queen St E) 均遵循多倫多市的中層建築性能標準。這些標準要求建築正面與 Queen Street 之間保持特定的退縮距離，並在建築後部應用 45 度角平面 (Angular Plane)，以確保對北方低層住宅區的陰影影響降至最低，並保護居民隱私。

未來開發案的影響

下表列出了近期對 1666 Queen St East 周邊環境有重大影響的開發計畫：

項目名稱	地址	規模與特徵	狀態
2040 Queen East	2026-2040 Queen St E	6 層混合用途, 60 個單元, 大型 Sobeys 超市	預建/規劃中
WestBeach Condos	1630 Queen St E	6 層, 89 個單元, Marlin Spring 開發	2020 年完工
1631-1641 Queen E	1631-1641 Queen St E	6 層中層建築, 結合原住民設計元素	決策/審批中

這些新開發案不僅帶來了現代化的居住空間，也重新定義了街道景觀，包括更寬的行人路 (約 4.8 至 5.0 公尺)、更多的街頭綠化以及更活躍的商業底層。雖然 1666 Queen St East 本身作為 1977 年的物業在短期內不會拆遷，但周邊物業的現代化與零售環境的提升無疑將推升其土地價值與租金競爭力。

社會人口與人口統計分析

居住在 1666 Queen Street East 周邊的人口呈現出高收入、高教育程度及穩定的中產階級特徵，這為當地的地產價值提供了強大的支撐。

教育與職業分佈

區域內的居民受教育程度極高，約 31% 的居民擁有大學或以上學歷。主要的專業領域包括：

- 商業管理: 26%
- 建築與工程: 20%
- 健康與相關領域: 12%
- 社會科學: 11%

家庭結構與收入

根據統計，該地區的平均家庭收入高達 \$108,378，平均年齡為 46 歲。居民中約 51% 為已婚人士，顯示該區域是一個以家庭為導向、社交關係穩定的社區。這種人口構成決定了該地區對高品

質住宅空間、優質學區(如 Kew Beach Junior Public School)以及安全社區環境的持續追求。

深度見解：紳士化、供給緊縮與投資邏輯

透過對數據的深度挖掘，本報告識別出幾個影響該地址未來價值的核心趨勢。

紳士化的三波浪潮與「不完全紳士化」的紅利

多倫多的紳士化進程通常被劃分為三個階段。第一階段始於 1960 年代末至 1970 年代，1666 Queen St East 正是在這一波浪潮中應運而生。然而，湖濱區的部分地段被標記為「不完全紳士化(Incomplete Gentrification)」，這意味著該區域仍保留了部分具有成本效益的舊式聯排別墅或公寓，這為尋求進入優質地段但預算有限的買家提供了獨特的「價值窗口」。相比於現代溢價極高的新建公寓，1970 年代的聯排別墅在每平方英尺使用空間上具有絕對優勢。

聯排別墅作為「獨立屋替代品」的稀缺性

在多倫多核心區域，獨立屋的價格已使其成為極少數精英的專屬，這導致市場對「地面導向(Ground-oriented)」的聯排別墅需求激增。1666 Queen Street East 提供的 3 臥室多層單元，在功能上與獨立屋極為接近，但價格僅為其二分之一。這種「替代品效應」在 501 街車沿線尤為顯著，因為該路線直接服務於在金融區工作的專業人士。

零售重心轉移的連鎖反應

2040 Queen Street East 超市重新開發案的推進，標誌著湖濱區西部的商業重心正在鞏固。一個大型、現代化的旗艦超市將顯著增加該地區的人流量與土地價值。對於 1666 Queen St East 的居民而言，這意味著在步行 3 分鐘範圍內即可獲得與市中心同等水平的採買體驗，這種機能的量變將最終轉化為房價的質變。

結論與投資建議

綜合分析顯示，1666 Queen Street East 是一個被低估的、具有高度防禦性的房地產資產。其優勢在於：

1. 稀缺的空間價值：在高密度開發盛行的背景下，3 臥室的聯排別墅單元在伍德拜恩走廊顯得彌足珍貴，無論是租賃還是自住均具備極高的靈活性。
2. 成熟的交通網路：501 街車與 503 街車的雙線服務，確保了該物業與多倫多核心經濟區域的無縫連接。
3. 穩定的社區支持：高收入、高專業度的居民構成，以及周邊頂尖學區的支撐，確保了該物業在經濟波動期的抗跌性。
4. 都市更新溢價：隨著周邊多個 6 層混合用途建築的完工，該地區將從「老舊郊區」徹底轉變為「現代化精緻廊道」，這將為 1666 Queen St East 帶來長期的升值紅利。

對於尋求穩定回報與資產保值的投資者，或希望在湖濱區安家的成長型家庭，1666 Queen Street East 是一個值得重點關注的優質標的。建議關注單元內部翻新狀況良好、且具備固定地下停車位的物件，這類單元在市場上的流動性最強，且具備最高的租金潛力。

引用的著作

1. ATTACHMENT NO. 4 Historic Overview of Queen Street East, North Side (between the Don

River and Broadview Avenue) - City of Toronto,
<https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2016/pb/bgrd/backgroundfile-88835.pdf> 2. Toronto - Wikipedia, <https://en.wikipedia.org/wiki/Toronto> 3. From Summer Cottage Colony to Metropolitan Suburb: Toronto's Beach District, 1889-1929 - Érudit, <https://www.erudit.org/en/journals/uhr/2006-v35-n1-uhr0605/1015991ar.pdf> 4. The Beaches, Toronto, Ontario Real Estate Market: Historical Trends and Future Predictions, <https://therichardsgroup.ca/blog/the-beaches-toronto-ontario-real-estate-market-historical-trends-and-future-predictions> 5. 1666 Queen St East Townhomes Condos for Sale & Rent - Strata, <https://strata.ca/toronto/1666-queen-st-e-1666-queen-st-east-townhomes> 6. 1666 Queen East Townhouses | 1666 Queen St E | Condos.ca, <https://condos.ca/toronto/1666-queen-east-townhouses-1666-queen-st-e> 7. 7 - 1666 Queen Street E Toronto | Zolo.ca, <https://www.zolo.ca/toronto-real-estate/1666-queen-street-east/7> 8. 25 - 1666 Queen Street E, Toronto | Sold, E12086100 | Condos.ca, <https://condos.ca/toronto/1666-queen-east-townhouses-1666-queen-st-e/unit-25-E12086100> 9. 18 - 1666 Queen Street E Toronto | Zolo.ca, <https://www.zolo.ca/toronto-real-estate/1666-queen-street-east/18> 10. Toronto Townhouses - Condo Towns and Stacked Townhomes - Toronto Real Estate, <https://www.sg.jeffreyteam.com/toronto-condos/toronto-townhouses-condo-towns-and-stacked-townhomes/> 11. 1666 Queen St East Townhomes | 3 Beds | 1 Bath | Unit #34 - Strata, <https://strata.ca/toronto/1666-queen-st-e-1666-queen-st-east-townhomes/unit-134> 12. 1666 Queen St East Townhomes | 2 Beds + 1 | 1 Bath | Unit #22 - Strata, <https://strata.ca/toronto/1666-queen-st-e-1666-queen-st-east-townhomes/unit-122> 13. 1630 Queen St E — WestBeach Condos for Sale & Rent - Strata, <https://strata.ca/toronto/1630-queen-st-e-westbeach-condos> 14. 2040 Queen East, <https://2040queeneast.ca/> 15. Toronto 2040 Queen Street East | 23.91m | 6s | Crombie | RAW Design - UrbanToronto, <https://urbantoronto.ca/forum/threads/toronto-2040-queen-street-east-23-91m-6s-crombie-raw-design.35206/> 16. The Beaches Condos For Sale & Rent | Toronto Condo Team, <https://torontocondoteam.ca/the-beaches-condos-for-sale> 17. Right at Home Realty, - Toronto Real Estate, <https://www.rightathomerealty.com/ON/toronto/m4l0a4/14026747-MLS-E12272397-na-217---66-Kippendavie-Avenue> 18. Streetcar RouteNumber 501 Queen - TTC, <https://www.ttc.ca/routes-and-schedules/501/0> 19. Streetcar RouteNumber 501 Queen Queen St East at Leslie St - TTC, <https://www.ttc.ca/routes-and-schedules/501/1/3057> 20. Route 501 - The Queen Streetcar - Transit Toronto, <https://transittoronto.ca/streetcar/4101.shtml> 21. 1631 - 1641 Queen Street East Design Brief - City of Toronto, <https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2026/ph/bgrd/backgroundfile-261470.pdf> 22. 2026-2040 Queen Street East – Official Plan and Zoning By-law Amendment Application - City of Toronto, <https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2024/te/bgrd/backgroundfile-249290.pdf> 23. 1666 Queen St East Townhomes | 3 Beds | 1 Bath | Unit #18 - Strata, <https://strata.ca/toronto/1666-queen-st-e-1666-queen-st-east-townhomes/unit-118> 24. Centre for Urban & Community Studies - Neighbourhood Change Research Partnership, http://neighbourhoodchange.ca/wp-content/uploads/2011/05/CUCS_RB_43-Walks-Gentrification-2008.pdf 25. Trending In Toronto: Single Family Houses Replaced By Boutique Condo Townhomes, https://urbaneer.com/blog/trend_to_replace_single_family_houses_with_boutique_toronto_condo_townes