

溫哥華市中心 Burrard Place 2608 - 1277 Hornby Street 深度研究報告：建築美學、城市轉型與房地產價值全解析

位於溫哥華市中心南方(Downtown South)的海灘區(Beach District)，由 Reliance Properties 與 Jim Pattison Developments 共同開發的 Burrard Place 總體規劃案，無疑是溫哥華近年來最具野心且最具代表性的城市地標項目之一。本報告將針對該開發案的第二期塔樓——2 Burrard Place(地址為 1277 Hornby Street)中的 2608 號單位進行全方位的專業分析。這座建築不僅僅是一棟高層住宅，它象徵著溫哥華從傳統的低密度汽車商業區向高密度、綜合型豪華社區轉型的關鍵里程碑。通過對建築設計、室內規格、法規背景、公設體系以及市場動態的深入解構，本分析旨在為專業讀者提供關於該物業在 2026 年預期交付時的完整價值圖譜。

城市紋理的演變：從豐田經銷商到建築門戶

要透徹理解 1277 Hornby Street 的地段價值，必須回溯其歷史淵源。在 19 世紀 80 年代溫哥華市中心街道最初佈局時，僅規劃了兩條超寬林蔭大道，旨在承載城市最重要的機構與商業——喬治亞街(Georgia Street)與布勒街(Burrard Street)。喬治亞街早已發展成熟，而布勒街南端(即現今的開發場址)在長達數十年的時間裡，一直是以汽車經銷商和旅館為主的高度開發區域。這塊基地的核心曾是 Jim Pattison Toyota Downtown 旗艦店的所在地。為了實現 Burrard Place 的宏偉藍圖，開發商合力收購並整合了位於 Drake Street 以北、Burrard 與 Hornby 街之間的 23 個地塊。這項耗資 5 億加元的巨型工程，不僅將柏油停車場轉化為百萬平方英尺的混合用途空間，更為溫哥華創造了一個極具視覺衝擊力的城市入口。

Burrard Place 總體規劃構成表

物業名稱	街道地址	樓層/高度	建築功能	建築設計
One Burrard Place	1289 Hornby Street	62層 / 550呎	豪華公寓、市場租賃、底樓零售	IBI Group
2 Burrard Place	1277 Hornby Street	36層 / 368呎	精品公寓、辦公室、零售空間	Neil M. Denari Architects
The Offices	1290 Burrard Street	14層	AAA級辦公室、豐田經銷商旗艦店	Revery Architecture

這項開發案的地理位置被重新定義為「海灘區」(Beach District)，該區域精準地銜接了耶魯鎮(Yaletown)的繁華、西端區(West End)的安寧以及福溪(False Creek)的海岸線。對於 2608 號單位的住戶而言，這意味著步行 5 分鐘內即可抵達 Sunset Beach、溫哥華海堤(Seawall)以及聖保羅醫院(St. Paul's Hospital)。

2 Burrard Place: Neil M. Denari 的建築語彙與視覺表現

2 Burrard Place(1277 Hornby Street)在設計上與第一期 One Burrard Place 形成鮮明對比。後者由 IBI Group 設計，追求柔和的玻璃曲線；而 2 Burrard Place 則聘請了以圖形精準度聞名的國際建築大師 Neil M. Denari 操刀。建築最顯著的視覺特徵是其「膠卷底片式」(Film strip-like)的立面設計。建築師運用黑色陶瓷熔塊

(Black ceramic frit)垂直穿插於透明玻璃幕牆中，創造出一種具備圖形化裁剪感(Graphic tailoring)的外觀。這種設計不僅是美學上的嘗試，更是對溫哥華這座電影產業發達城市的一種致敬。黑色陶瓷熔塊能有效過濾熱能，優化室內氣候，同時賦予建築在不同光線下變幻的視覺深度。

【代表性照片描述】

在 1277 Hornby Street 的代表性場景中，觀者可以清晰看到 2 Burrard Place 塔樓矗立於 Hornby 街東側，其外牆上的黑色陶瓷條帶如同精密的織物，垂直延伸至 36 層高的天際線。與相鄰的一期塔樓相比，它的外觀更顯犀利、具備更強的當代工業感。在底部的裙樓部分，透明度極高的三層樓高玻璃窗展示著內部的豐田汽車展廳，將商業動態與城市街道生活無縫融合。

2608 號單位：空間佈局與環境績效分析

位於 26 樓的 2608 號單位，是一個典型的高層現代都市住宅，其規格反映了溫哥華 2026 年豪華公寓市場的主流基準。

2608 號單位基礎數據概覽

項目	規格參數
MLS® 編號	R3032005 / R3088784
室內面積	805 平方英尺 (約 75 平方米)
房型配置	2 臥室 / 2 浴室
樓層高度	第 26 層
掛牌價格	\$1,470,000 - \$1,499,000
物業權屬	永久業權分層公寓 (Freehold Strata)
車位/儲藏	1 個地下停車位 / 1 個單車儲存櫃

由於該單位位於 26 樓，其高度足以越過周邊大部分的中低層建築。其主要朝向能俯瞰英吉利灣 (English Bay) 的壯麗海景、北岸山脈 (North Shore Mountains) 的起伏線條以及溫哥華標誌性的城市天際線。這種多維度的景觀覆蓋 (海、山、城) 是該物業溢價的核心組成部分。

「Euroluxe」室內標準與生活技術集成

2 Burrard Place 的室內設計由 Office of MacFarlane Biggar (OMB) 負責，全面引入了「Euroluxe」(歐式奢華) 理念。這一概念強調意大利頂級工藝與智能家居技術的深度融合。

廚房與細木工系統

廚房被視為室內的社交與功能核心，採用了意大利進口的 MITON 櫥櫃。配置包括：

- **Gaggenau** 頂級廚電：包含一整套全集成的 Gaggenau 設備，部分單位甚至配置了升級版的蒸汽烤箱與五環瓦斯爐。
- **Laminam** 大面寬瓷板：檯面與防濺板使用意大利 Laminam 瓷板，具備極高的耐熱、抗菌性能，呈現出石材般的自然紋理。
- **KICO** 智能衣櫥：臥室標配 KICO 意大利集成衣櫥，採用金屬框架與黑色金屬細邊框，部分門片使用青銅反射玻璃，並內建感應式照明。

智能環境控制系統

該物業標配了 Crestron 智能家居系統，這在溫哥華的共管公寓中屬於高端配置。住戶可以通過統一的接口控制：

- 環境氣候：全屋中央空調與強制通風採暖系統。
- 智能照明：具備調光功能的燈光控制系統，預設多種生活情境。
- 通訊與安全：整合大樓物業、Club One 預約系統以及全天候安保通訊。

Club One：三十萬平方呎的豪華公設體系

2608 號單位的住戶享有「Club One」私人會所的完整權限。這是一個佔地 30,000 平方英尺的綜合服務空間，旨在提供「星級飯店級」的生活體驗。

健康與放鬆設施

會所設施橫跨建築的多個層面，其規格在溫哥華極具競爭力：

- 水療與泳池：包含一個 25 米長的室內標準泳池、熱水按摩池、冷卻池、桑拿與蒸汽房。室內牆面選用羅馬大理石 (Travertine marble)，配以傾斜的景觀窗，確保住戶在放鬆時能俯瞰城市景觀。
- 專業健身中心：提供完整的重訓區、有氧運動區、室內外瑜伽空間以及專屬的水療護理室。

社交與生活服務

除了健康設施，Club One 還提供了一系列高端社交空間：

- 私人餐飲與酒窖：配備專業廚房的私人餐廳、氣候控制的酒窖以及品酒酒吧。
- 兒童與教育空間：專門的兒童俱樂部 (Children's clubhouse)、音樂練習室以及學生自修室。
- 全天候禮賓服務：提供包含管家服務、宴會規劃、甚至是專屬侍酒師諮詢等一系列高級管家服務。

可持續性與工程規格：LEED 金級與能源效率

作為溫哥華「高層建築政策」(Higher Buildings Policy) 下的產物，1277 Hornby Street 必須在環保與節能方面展現領導力。建築獲得了 LEED 金級認證，這背後有一套複雜的工程邏輯。

能源消耗與熱能管理

根據市府要求，該項目需比 2010 年的能源標準減少 40-50% 的消耗。其實現路徑包括：

- 高性能幕牆：使用透明玻璃、霧化玻璃與窗間牆 (Spandrel panels) 的優化組合，減少夏季熱增益並提高冬季保溫效果。
- 低碳能源系統 (LCES)：建築連接至區域低碳能源網絡，減少了對傳統化石燃料的依賴。
- 熱回收通風系統 (HRV)：確保室內空氣新鮮的同時，最大限度回收排出空氣中的熱能，減少暖氣負荷。

聲學性能與法規約束

由於緊鄰布勒橋(Burrard Bridge)交通樞紐，聲學舒適度是 2608 號單位的一大挑戰。根據 CD-1 (588) 條例，建築必須滿足極為嚴苛的噪聲控制標準：

- 臥室噪聲限制：不得超過 35 分貝。
- 客餐廳噪聲限制：不得超過 40 分貝。
- 廚房與走廊：不得超過 45 分貝。

這要求開發商在玻璃厚度、窗框密封性以及分層地板的隔音墊層上投入巨大成本，以確保都市繁華不會干擾住戶的睡眠質量。

財務價值分析：投資回報與持有成本

進入 2026 年，溫哥華房地產市場展現出強韌的抗壓性。2608 號單位的估值約為 147 萬至 150 萬加元，這將其置於溫哥華高端共管公寓的領先梯隊。

2026 年持有成本預算分析 (估算值)

支出項目	每月預算 (CAD)	年度預算 (CAD)
房貸本息 (假設70%貸款)	~\$6,174	~\$74,088
物業管理費 (Strata Fee)	~\$805	~\$9,660
地產稅 (Property Tax)	~\$390	~\$4,680
公用事業費用 (Utility)	~\$150	~\$1,800
總計開支	~\$7,519	~\$90,228

值得注意的是，溫哥華市議會在 2025 年 11 月批准了 2026 年預算案，宣佈實現「0% 地產稅增長」。這對於 1277 Hornby Street 的業主而言是一個極大的利好，因為它穩定了每年的持有成本，雖然公用事業費(水、電、排污)因基礎設施更新仍有約 4.2% 的增長壓力。

每平方英尺單價 (PPSF) 競爭力分析

計算 2608 號單位的每平方英尺單價：

與周邊新開發項目的對比：

- **Vancouver House** (旋轉大樓)：約 \$1,700 - \$2,200 PPSF。
- **The Butterfly** (蝴蝶大樓)：約 \$2,100 - \$2,600 PPSF。
- **Alberni by Kengo Kuma**：約 \$2,300 - \$3,000 PPSF。

相比之下，2 Burrard Place 的定價顯得相對穩健。雖然其單價高於西端區或耶魯鎮的老舊公寓(約 \$1,100 - \$1,300 PPSF)，但其具備的超大規模公設體系與全新的建築保固，使其在轉售市場具備更強的流動性。

城市規劃影響：家庭住宅與「缺失的中間層」

溫哥華市府近年來致力於推動「多戶型」住宅(Missing Middle)以解決住房負擔能力問題。雖然 1277 Hornby 是高層建築，但其法規中明確要求至少 25% 的單位必須是具備兩間臥室以上的「家庭住宅」。

2608 號單位正符合這一政策導向。805 平方英尺的雙臥室格局，雖然對於大家庭來說略顯緊湊，但對於尋求都市生活的專業人士夫妻或單孩家庭而言，是極其珍貴的市中心選擇。此外，開發案還包含了約 50 個市場租賃單位以及為 Qmunity 提供的新總部，這增強了該場址的社會包容性，

避免了高層住宅區淪為孤立的「富人孤島」。

結論與市場展望：2608 號單位的長期價值評估

綜合以上分析，2608 - 1277 Hornby Street 不僅是一處高品質的居所，更是溫哥華城市發展戰略的縮影。

核心價值結語

1. 地段不可複製性：作為「布勒門戶」的三塔之一，1277 Hornby 佔據了市中心最後的大型開發地塊。其海景與山景的景觀視野受到「景觀廊道」(View Corridor)法規保護，具備極高的稀缺性。
2. 建築標誌性：Neil Denari 的當代工業語彙與黑色陶瓷熔塊技術，確保了建築在未來數十年內都不會顯得過時，這對於資產的長期增值至關重要。
3. 配套極致化：30,000 平方英尺的 Club One 設施徹底改變了住戶對都市生活的定義。這種「垂直城市」的模式在土地成本極高的溫哥華，將成為未來豪宅的新標配。
4. 抗風險能力：溫哥華穩定的租賃市場與 2026 年的 0% 地產稅政策，為業主提供了強大的財務緩衝，使其成為對抗通貨膨脹的優質避險資產。

隨著 2026 年底 Lululemon 總部的入駐以及周邊零售空間(如 Meinhardt 精品超市)的開業，海濱區的商業活力將迎來爆發式增長。對於 2608 號單位的持有者而言，這不僅意味著生活便利性的提升，更預示著該物業在溫哥華高端租賃與二級交易市場中的領先地位。該單位不僅抓住了城市轉型的紅利，更以其卓越的工藝與設計，定義了新一代溫哥華都市精英的生活範式。

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. One Burrard Place, 1289 Hornby - Jason Hutchison, <https://www.jasonhutchison.ca/building/one-burrard-place/>
2. BURRARD PLACE | RELIANCE PROPERTIES AND JIM PATTISON DEVELOPMENTS LIMITED | vancouver4presales, <http://vancouver4life.com/burrard-gateway/>
3. 62-floor One Burrard Place opens in downtown Vancouver - Western Investor, <https://www.westerninvestor.com/british-columbia/62-floor-one-burrard-place-opens-in-downtown-vancouver-5732649>
4. About Us | Jim Pattison Toyota Downtown in Vancouver, BC, <https://www.jptoyota-downtown.com/about/>
5. Report - Rezoning 1290 Burrard and 1281 Hornby: 2013 Nov 19 - City Clerks Council Meetings - City of Vancouver, <https://council.vancouver.ca/20131119/documents/p3.pdf>
6. This high-demand development in Vancouver's up-and-coming city block is the future of downtown living, <https://www.vancouverisawesome.com/sponsored/2-burrard-place-downtown-vancouver-4182964>
7. 2 Burrard Place — Floorplans, <https://2burrardplace.ca/floorplans>
8. 1277 Hornby Street - 2 Burrard Place - Mike Stewart, <https://www.mikestewart.ca/presale/2-burrard-place-downtown-vancouver-presale-condos-by-reliance-properties-and-jim-pattison-developments/>
9. 1277 Hornby Street - Two Burrard Place -

Vancouver New Condos,

<https://www.vancouvernewcondos.com/properties/2-burrard-place-luxury-downtown-vancouver-presale-condos/> 10. Two Burrard Place - VIRANI REAL ESTATE ADVISORS, <https://virani.ca/building/two-burrard-place/> 11. 2 Burrard Place | 1277 Hornby Street, Vancouver | YouLive.ca, <https://en.youlive.ca/vancouver-building/16975-2-burrard-place> 12. 2 Burrard Place (1277 Hornby Street, Downtown VW, Vancouver West) Listings For Sale - Peter Coppard Real Estate, https://www.petercoppard.com/building_display/bldg-22565/2+Burrard+Place-Vancouver+West 13. One Burrard Place - Sustainability Architecture - Arcadis, <https://www.arcadis.com/en-au/projects/north-america/canada/one-burrard-place> 14. For sale: 2608 1277 HORNBY STREET, Vancouver, British Columbia V6Z1W2 - R3032005, <https://www.realtor.ca/real-estate/28668245/2608-1277-hornby-street-vancouver> 15. 2608 - 1277 Hornby Street Vancouver | Zolo.ca, <https://www.zolo.ca/vancouver-real-estate/1277-hornby-street/2608> 16. 2608 1277 Hornby Street Vancouver V6Z 1W2 : Downtown VW - Paul Eviston, <https://pauleviston.com/vancouver-westside-condos-for-sale.html/listing.r3032005-2608-1277-hornby-street-vancouver-v6z-1w2.106482975> 17. 2608 - 1277 Hornby Street, Vancouver | For Sale @ \$1,470,000 | Condos.ca, <https://condos.ca/vancouver/1277-hornby-street-vancouver/unit-2608-R3088784/-for-Sale> 18. One Burrard Place + Presentation Centre - office of mcfarlane biggar architects + designers, <https://officemb.ca/projects/one-burrard-place-interior-design/> 19. 1277 Hornby St #2206, Vancouver, BC V6Z 2H7 | MLS #R3066036 | Zillow, https://www.zillow.com/homedetails/1277-Hornby-St-2206-Vancouver-BC-V6Z-2H7/458092526_zpid/ 20. 3-Building Burrard Place Residential & Office Development in Vancouver Now Full - Storeys, <https://storeys.com/one-burrard-hornby-place-residential-building-offices/> 21. One Burrard Place - The West Haven Group, <https://www.thewesthavengroup.com/building/one-burrard-place/> 22. 1277 Hornby St Condos for Sale & SOLD history | 2 Burrard Place | Vancouver BC, <https://www.bccondosandhomes.com/building/2-burrard-place-1277-hornby-st> 23. For sale: 1801 1277 HORNBY STREET, Vancouver, British Columbia V6Z1W2 - R3073239, <https://www.realtor.ca/real-estate/29177955/1801-1277-hornby-street-vancouver> 24. One Burrard Place - ITC Construction Group, <https://www.itc-group.com/index.php/portfolio/one-burrard-place> 25. 2 Burrard Place in Vancouver by Jim Pattison Developments | Listings Nearby, <https://listingsnearby.com/development/2-burrard-place-condos-vancouver> 26. 2 Burrard Place in Vancouver • PC Opening | 1261 Hornby Street | YouLive.ca, <https://en.youlive.ca/vancouver-presale/354-2-burrard-place> 27. One Burrard Place - KOR Structural, <https://www.korstructural.com/project/one-burrard-place/> 28. One Burrard Place - Reliance Properties, <https://relianceproperties.ca/residential/one-burrard-place/> 29. One Burrard Place - LEED Energy Modelling - Integrated Environmental Solutions, <https://www.iesve.com/services/projects/2407/burrard-gateway-vancouver> 30. Guidelines: General Policy for Higher Buildings - Zoning and land use document library - City of Vancouver, https://guidelines.vancouver.ca/H005_2013Nov20.pdf 31. Higher Buildings Policy - Zoning and land use document library - City of Vancouver, <https://guidelines.vancouver.ca/policy-higher-buildings-for-rezonings.pdf> 32. RTS# 9014: Revised Appendix B - General Policy for Higher Buildings and Mayor's request for Capacity Implications of Higher Bu - CityHallWatch, <https://cityhallwatch.files.wordpress.com/2011/01/penv5yellowmemo2.pdf> 33. CD-1 By-law 588:

1229 - 1281 Hornby Street - CD-1 by-laws - City of ..., [https://cd1-bylaws.vancouver.ca/CD-1\(588\).pdf](https://cd1-bylaws.vancouver.ca/CD-1(588).pdf) 34. Vancouver City Council approves 2026 Budget with 0% property tax increase, <https://vancouver.ca/news-calendar/council-approves-0-property-tax-nov-2025.aspx> 35. Vancouver City Council has passed the 'Zero Means Zero' 2026 budget - Reddit, https://www.reddit.com/r/vancouver/comments/1p6qhdu/vancouver_city_council_has_passed_the_zero_means/ 36. The Surprising Truth About Vancouver's NEW vs OLD Condo Market - YouTube, <https://www.youtube.com/watch?v=YTrnfbXT7vY> 37. Vancouver Luxury Condo Wars: The Ultimate Showdown - YouTube, <https://www.youtube.com/watch?v=dg3tLpv8Fml> 38. Vancouver Housing Market: Feb. 4th, 2026 Update | Regional Map Breakdown - WOWA.ca, <https://wowa.ca/vancouver-housing-market> 39. I Compared 5 Homes That All Cost \$1M in Vancouver — You Won't Believe the Difference, <https://m.youtube.com/watch?v=b4Tg9INoj7o> 40. How Common is the “Missing Middle” Housing in Canada? - CMHC, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observer/2025/how-common-missing-middle-housing-development-canada> 41. Vancouver Builders Decoding the City's Missing Middle: The Ultimate Economic and Regulatory Challenges in 2025 | Coreval Homes, <https://corevalhomes.com/vancouver-builders-decoding-the-citys-missing-middle-the-ultimate-economic-and-regulatory-challenges-in-2025/> 42. Frequently Asked Questions | Adding missing middle housing and simplifying regulations in low density neighbourhoods, <https://www.shapeyourcity.ca/multiplexes/widgets/142819/faqs> 43. How Multiplex Development Affects Property Values in Vancouver 2025 - VanPlex, <https://www.vanplex.ca/blog/what-happens-to-property-value-multiplex-development> 44. BC Missing Middle Housing Fund - Antares Capital, <https://antarescapital.ca/bc-missing-middle-housing-fund/> 45. 1380 - 1382 Hornby Street - CD-1 by-laws - City of Vancouver, [https://cd1-bylaws.vancouver.ca/cd-1\(435\).PDF](https://cd1-bylaws.vancouver.ca/cd-1(435).PDF) 46. Vancouver Property Tax 2024 and 2025 | Calculator & Rates - WOWA.ca, <https://wowa.ca/taxes/vancouver-property-tax>