

溫哥華邊際擴張下的土地價值重構: 12478 Carlton Street 深度物業分析報告

房產當前概況與物理特徵

在卑詩省楓樹嶺 (Maple Ridge) 這一大溫哥華地區 (Metro Vancouver) 的重要增長節點中，位於西中央區 (West Central) 的 12478 Carlton Street 展現了典型的 1970 年代中產階級住宅特徵，其背後的土地價值與建築屬性正處於政策紅利與都市轉型的新舊交替期。

該標的物所在地塊 (Lot Size) 達到了 8,392 平方英尺 (約 0.19 英畝)，在當前追求土地利用率最大化的都市計畫趨勢下，其規模已遠超當前新建案的平均地塊標準。具體的物理尺度為寬度 (Frontage) 70 英尺與深度 120 英尺的幾何配置，這種橫向展寬的地塊在楓樹嶺的 RS-1A 分區中極具優勢，不僅提供了優越的街道景觀包絡面，更為未來可能的二重劃分 (Subdivision) 或多單元密度開發留下了充足的側邊距與出入動線。

現有建物類型為三層分層式住宅 (3 Level Split)，這種建築形式在 1977 年竣工時被視為兼顧隱私與垂直空間層次感的先進設計。建築物採用了成熟的木框架 (Frame Wood) 結構與木質外牆 (Wood Siding)，並座落在穩固的混凝土周邊基礎 (Concrete Perimeter Foundation) 之上。

從地理座標的重要性分析，12478 Carlton Street 坐落在一個具備「高生活機能、低環境噪音」特徵的成熟內街。地理上，它靠近 Lougheed Highway 與 Dewdney Trunk Road 兩大地區性交通動脈，這使居住者能夠在 5 分鐘車程內接入大溫地區的交通網絡，同時又能免受主幹道的尾氣與聲噪干擾。這種空間定位使其在市場上既具備自住的宜居性，也具備了長線土地開發的「稀缺性」溢價。

地塊物理屬性	詳細規格數據	數據來源
地塊總面積 (Lot Area)	8,392 Sqft (779.6 sqm)	
面寬 (Frontage)	70 Feet (21.3 m)	
深度 (Depth)	120 Feet (36.6 m)	
建築形式	3 Level Split (三層分層式)	
竣工年份	1977 年	
車位配置	6 個 (雙車庫 + 加長型車道)	
地稅 (2025 年度)	\$6,494.34	

建築規格與空間配置

12478 Carlton Street 的室內總居住面積為 2,424 平方英尺，其內部的空間邏輯反映了典型的大型家庭住宅設計，旨在通過半層的落差將社交、休憩與多功能用途進行功能性切割。

空間動線與臥室分布

該住宅共包含 5 間臥室與 3 間完整的衛浴，這在楓樹嶺的二手房市場中屬於高需求的高標配置。

上層區域 (Above Level) 作為家庭的核心私密區，配置了 4 間寬敞的臥室。主臥室 (Primary Bedroom) 尺寸達 14'1 x 13'10，並巧妙地整合了一個溫馨的坐臥區 (Sitting Room)，這種設計在現代高密度公寓中幾乎已絕跡，但在 1970 年代的建築語彙中卻是提升生活質感的關鍵要素。與主臥配套的衛浴 (Ensuite) 經過了現代化的升級，符合當前買家對衛生空間美學的要求。

主層區域 (Main Level) 強調空間的連貫與垂直通透感。客廳 (Living Room) 擁有 19'3 x 14'11 的壯闊尺寸，配備高天花板設計，營造出開闊的視野。廚房 (Kitchen) 與用餐區 (Eating Area) 及正式餐廳 (Dining Room) 形成一個環型社交動線，極大地便利了家庭聚會與日常備餐。

合法套房與抵押貸款助手 (Mortgage Helper) 設計

針對投資者最關心的「套房潛力」，該物件的下層 (Below Level) 區域具備了轉化為合法次級套房 (Secondary Suite) 的優質結構基礎。

目前，下層區域配置了第 5 間臥室、一間完整的 3 件式衛浴以及一個面積達 18'3 x 14'1 的巨型家庭室 (Family Room)。由於建築物擁有獨立的下層入口 (Side/Back Access)，在不破壞主層居住結構的前提下，僅需增設簡易的烹飪設施並向市政府申請建築許可 (BP)，即可將其轉化為一套完整的「抵押貸款助手」單元。在楓樹嶺租金持續攀升的背景下，這種多單元潛力顯著提升了物業的融資能力與抗風險係數。

房間類型與位置	具體面積規格 (呎)	建築層次	數據來源
客廳 (Living Room)	19'3 x 14'11	主層 (Main)	
餐廳 (Dining Room)	14'11 x 9'10	主層 (Main)	
廚房 (Kitchen)	10'11 x 10'1	主層 (Main)	
用餐區 (Eating Area)	10'11 x 8'5	主層 (Main)	
主臥室 (Primary Bdrm)	14'1 x 13'10	上層 (Above)	
臥室 2 (Bedroom 2)	13'2 x 9'4	上層 (Above)	
臥室 3 (Bedroom 3)	10'11 x 9'6	上層 (Above)	
臥室 4 (Bedroom 4)	10' x 9'3	上層 (Above)	
臥室 5 (Bedroom 5)	11'5 x 8'5	下層 (Below)	
家庭室 (Family Room)	18'3 x 14'1	下層 (Below)	
洗衣房 (Laundry)	7'8 x 6'11	下層 (Below)	

土地歷史與開發演變

研究 12478 Carlton Street 的價值路徑，必須回溯楓樹嶺西中央區從半農業用地向標準住宅區演進的歷史。

舊建物背景與 1970 年代開發脈絡

在 1950 年代至 1960 年代，楓樹嶺的大部分住宅開發集中在 Haney 地區，當時的建築多為小型平房 (Bungalow) 或簡易木屋。隨著 1970 年代人口結構的改變以及對大面積居住空間的需求增加，楓樹嶺市政府 (當時為 District of Maple Ridge) 開始推動更大規模的地塊分割計畫。

12478 Carlton Street 所在的地塊於 1970 年代中後期完成分割，並於 1977 年興建了現有的三層分層式住宅。這一時期的開發商傾向於將土地利用率與居住隱私進行平衡，因此地塊面積普遍設定在 7,000 至 9,000 平方英尺之間。與早期的開發模式相比，這代表了密度的第二次遞增，即在相同的地理範圍內，通過多層結構提供了近乎倍增的居住面積。

重建前後的價值與密度變化分析

從 1977 年到 2026 年，該物業的價值構成發生了質的飛躍。

根據 BC Assessment 的評估數據，楓樹嶺的土地價值在過去十年間經歷了顯著的「階梯式」上漲。在 2026 年的最新評估中，雖然由於利率環境因素，楓樹嶺的整體住宅價值平均下降了約 3%

，但此類大面積且具備開發潛力的地塊表現出較強的防禦性。
在重建價值方面，若將該物業與 1970 年代的原始狀態對比，其價值已不再僅僅由「建物殘值」決定，更多地是由其「潛在密度」所支撐。根據卑詩省最新的 Bill 44 政策，這類面積超過 280 平方公尺的單戶住宅地塊，其合規密度已從傳統的 1 個主單元 + 1 個次級套房，轉變為必須允許 4 個單元（若靠近頻繁公車服務則可達 6 個單元）。這種政策變遷意味著該土地的理論開發價值已在 2024 年之後實現了結構性的重估。

開發商與市場角色分析

12478 Carlton Street 在當前市場中的定位非常特殊，它既是精準翻新的「終端自住產品」，也是具備高度靈活性的「土地儲備資產」。

小型開發商的重建與翻修策略

分析該物件的最近一次翻新項目——包括新廚房、冷氣暖爐、無水箱熱水系統以及專業設計的前院與新露台——可以清晰識別出這是典型的小型開發商 (Small-scale Developer) 或專業投資者的「價值附加」(Value-Add) 策略。

這類開發商的市場策略通常如下：

1. 資本化硬件升級：在老舊住宅中置入高效率的機械系統（如 A/C Furnace、Tankless Hot Water），這類系統能極大地降低買家的維修恐懼 (Maintenance Fear)，從而縮短物業在市場上的掛牌天數。
2. 視覺與景觀溢價：通過專業的前院景觀設計 (Professionally designed front yard) 與大型露台 (New deck)，營造出與現代住宅無異的視覺體驗，爭取更高的成交價格溢價。
3. 目標買家精準定位：針對那些希望在大溫地區尋找穩定居住環境、同時具備負擔能力的「家庭型買家」。\$1,399,900 的定價恰好位於楓樹嶺西區的中高層次，精準對標了從高貴林或素里溢出的換房群體。

物業的市場角色：開發載體 vs 居住載體

在長線市場角色的演變中，12478 Carlton Street 被視為實踐「消失的中產階級」(Missing Middle) 住房的絕佳載體。由於該物業擁有 70 英尺的面寬，對於開發商而言，未來將其拆除並興建兩棟各帶套房的雙拼別墅 (Duplex)，或者根據最新的 SSMUH 指引興建四戶排屋，其施工難度與成本效益比遠高於那些面寬僅有 33 或 50 英尺的標準地塊。

都市規劃與建築合規性

12478 Carlton Street 的價值核心在於其對楓樹嶺都市計畫 (OCP) 及最新分區細則 (Zoning Bylaw) 的適應性。

適用的分區法規：RS-1A (Single Detached Residential)

根據楓樹嶺《分區細則第 7600-2019 號》，RS-1A 是一個專門為中大型單戶住宅設定的區域。

- 土地覆蓋率 (Lot Coverage): 規範要求所有主體建築覆蓋率不得超過地塊面積的 40%。以該物業 8,392 平方英尺計算，最大可覆蓋地面面積約為 3,356 平方英尺。現有建物總面積雖為 2,424 平方英尺，但由於分佈在三層，其實際地面覆蓋率遠低於 40%，這意味著建物仍有顯著的側向或後方擴建潛力。
- 建築高度 (Height): 主體建築高度限制為 9.5 米。現有的三層分層式住宅高度約在 8 米左

右, 完全符合規範。

- 退讓空間 (**Setbacks**): 前院 (Front Lot Line) 須保持 5.5 米, 後院 (Rear Lot Line) 6.0 米, 側院 (Interior Side) 1.2 米。該地塊 70 英尺 (約 21.3 米) 的面寬在扣除兩側退讓後, 剩餘的建築寬度可達 18.9 米, 這對於規劃橫向排列的多單元建築極為有利。

開發許可 (DP) 與建築許可 (BP) 流程深度解析

若要進行實質性的開發或轉化, 業主需遵循以下流程:

1. **SSMUH 資格確認**: 由於該地塊面積大於 280 平方公尺且位於都市邊界內, 根據 2024 年 6 月生效的《SSMUH 小型多單元住宅計畫》, 該地塊自動獲得興建 4 個居住單元的資格, 且不需要經過漫長的公聽會與重新分區 (Rezoning) 申請。
2. **建築許可 (BP) 申請**: 任何室內套房的合法化或外部加建均須提交 BP。重點在於滿足《卑詩省建築規範》(BC Building Code) 中的防火區劃要求, 特別是次級套房與主體居住空間之間的防火石膏板 (Drywall) 與獨立通風系統。
3. **停車位新規**: 根據 2024 年新規, 若物業位於公車站 400 米範圍內 (如靠近頻繁服務的 701 公車線), 則在開發多單元時可以豁免傳統的停車位要求, 這為土地利用率的提升掃平了最大的技術障礙。

機械系統與現代化設施

12478 Carlton Street 的市場吸引力在於其「表里如一」的現代化升級, 特別是在核心機械系統上的投資, 這顯著提升了能效表現。

能效表現與冷暖控制系統

在卑詩省氣候法規日益嚴格的背景下, 該物業的機械系統展現了前瞻性的配置:

1. **新冷氣與暖爐 (New A/C & Furnace)**: 物業安裝了全新的強制空氣系統 (Forced Air) 並整合了中央空調。這種整合式系統不僅提供了冬季的高效制熱, 更在應對溫哥華日益炎熱的夏季 (Heat Dome) 時提供了必要的制冷能力。
2. **無水箱即熱式熱水系統 (Hot Water on Demand)**: 這是高端翻修中的標配, 相比傳統的儲水箱, 該系統具備無限熱水供應能力, 且大幅降低了靜態能源損耗。在考慮未來可能增加次級套房 (Secondary Suite) 的場景下, 這種即熱式系統是避免多租戶同時用水導致熱水不足的最佳方案。
3. **屋頂與外殼 (Roofing & Building Envelope)**: 採用了 Torch-On 屋頂系統。這種材料以其卓越的防水性能與長達 20 年以上的預期壽命著稱, 非常適合大溫地區多雨的氣候, 降低了潛在的漏水風險與保修負擔。

現代化室內設施

翻修工程對生活品質的提升主要體現在細節中:

- 高天花板與通風: 建築結構本身的高天花板設計有助於室內空氣自然對流, 減少了對機械通風系統的過度依賴。
- 專業設計的景觀: 前院的專業設計不僅是視覺上的美化, 更隱含了對地表徑流 (Runoff) 的高效管理, 確保雨水能有效排除地基範圍。
- 地板與內飾: 採用了硬木 (Hardwood) 與多種混合材質的地板, 提升了耐磨度與視覺層次感。

機械系統組件	更新狀態	技術優勢	來源
加熱系統 (Heating)	全新強制空氣/天然氣	快速升溫, 高能效	
制冷系統 (Cooling)	全新中央空調 (A/C)	應對極端高溫天氣	
熱水系統 (Hot Water)	無水箱即熱式 (Tankless)	節能、不佔空間	
屋頂材料 (Roof)	Torch-On	高耐候性、低維護	
電器組 (Appliances)	全套不鏽鋼更新	現代美學、耐用度高	

金融經濟效益分析

針對 12478 Carlton Street 的投資分析顯示, 該物業具備極強的財務槓桿價值與現金流潛力。

潛在租金收益估算

根據楓樹嶺西中央區 (West Central) 2026 年初的租賃市場趨勢, 該地區的居住需求持續緊張, 空置率低於 1.5%。

- 整體出租潛力: 若作為整棟獨立別墅出租, 由於其 5 臥室與大規模土地的稀缺性, 月租金預期可達 \$4,500 - \$5,300。
- 分層出租潛力:
 - 主層與上層 (4 臥室): 預期月租金 \$3,200 - \$3,600。
 - 下層潛在套房 (2 臥室規模): 預期月租金 \$1,700 - \$2,100。
- 預估租金回報率 (Rental Yield): 以 \$1,399,900 的售價計算, 預估年收益率約為 3.84% - 4.5% (具體視套房合法化進度而定)。

產權形式對貸款能力的貢獻

物業產權形式為 **Freehold Non-Strata** (獨立產權, 非物業管理), 這在金融層面意味著:

1. 無額外負擔: 沒有每月數百加幣的物業管理費 (Strata Fee), 這在銀行的債務償還比率 (TDS/GDS) 計算中極具優勢, 直接提升了買家的貸款額度上限。
2. 抵押貸款助手 (Mortgage Helper): 雖然目前僅為 1 廚房配置, 但由於下層結構具備套房潛力, 買家在申請抵押貸款時, 部分銀行可根據未來潛在租金的 50% - 100% 作為業主收入, 顯著降低了購房門檻。

稅務與持有成本分析

- 2025 年度物業稅: \$6,494.34。
- 業主補助金 (Home Owner Grant): 由於評估值顯著低於 2026 年的 \$2,075,000 門檻, 該物業完全符合領取基本業主補助金 (或長者補助金) 的資格, 可有效降低持有期間的稅務支出。

區域脈絡與社區分析

楓樹嶺的「西中央區」正在經歷一場從「老舊郊區」向「高品質現代生活區」的轉化。

人口結構與生活圈分析

根據數據顯示, Carlton Street 周邊主要由「家有青少年的中年家庭」組成, 家庭年均收入約為

\$150,382。這是一個社會階層穩定、具備良好鄰里互動的區域。

在步行與生活圈方面，物業表現卓越：

- 日常購物: Haney Plaza 與 Westridge Centre 均在 3 分鐘車程內，包含大型超市 (Save-On-Foods) 與各類餐飲服務。
- 交通便利性: 靠近頻繁公車線路 (Frequent Transit Network)，特別是 701 路公車提供每 15 分鐘一班的高頻率服務，直達高貴林中央車站 (Coquitlam Central Station) 與西岸快車樞紐。

公共設施與休閒資源

該區域的公共資源密度在楓樹嶺首屈一指：

- 休閒中心: 距離 Maple Ridge Leisure Centre 僅 2.43 公里 (4 分鐘車程)，提供游泳池、健身房與各類社區課程。
- 公園與步道: 1 公里範圍內有 Volker Park，稍微遠處則有著名的 Jerry Sulina Park 以及與大溫公園局管理的步道系統。
- 教育資源: 位於頂尖的 Laity View Elementary (提供法語浸入式課程) 學區內，該校在 Fraser Institute 的評分優良，深受亞裔與當地中產家庭青睞。

未來發展潛力: Missing Middle 政策的深度衝擊

12478 Carlton Street 位於楓樹嶺計畫中的「都市加密核心區」。隨著《Missing Middle》政策的推進，市政府已明確將單戶住宅區轉化為可建多單元的區域。

該區域的未來增長點在於其「區位熵」的提升。隨著溫哥華核心區房價的不可負擔性日益加劇，楓樹嶺的西側 (West Side) 成為了兼具土地價值與生活便利的最佳替代點。Carlton Street 這類具備 8,000+ 呎土地、寬面寬的物業，將成為未來開發商競相收購以進行「排屋化」或「小型公寓化」的核心目標。

市場競爭力比較

在當前的地產週期中，12478 Carlton Street 的掛牌價 \$1,399,900 定位精準，反映了其翻新價值與土地開發潛力的平衡。

近期成交與掛牌對標

通過分析周邊 0.5 公里範圍內的類似成交紀錄，可以得出以下結論：

地址	成交/掛牌價	土地/建物面積 (呎)	屋齡	成交狀態	來源
12478 Carlton St (本案)	\$1,399,900	8,392 / 2,424	1977	Active (New)	
12350 Carlton St	\$1,249,000	8,000+ / 2,643	1960	Active	
21470 124th Ave	\$1,575,000	26,136 / 3,216	1964	Active	
22084 Isaac Crescent	\$1,439,000	6,264 / 3,322	2000	Active	
12453 219 Street	\$1,250,000 (Sold)	6,565 / 2,141	1986	Sold (2025)	

競爭力核心指標分析

1. 每平方英尺地價 (**Price per Sqft of Lot**): 本案單價約 \$166/sqft, 處於西中央區合理區間, 考慮到其 70 呎的寬面寬, 其「開發單價」優於那些窄面寬的地塊。
2. 裝修溢價與折現: 相比於 12350 Carlton St (\$1,249,000), 本案高出 15 萬加幣, 但其提供的全新廚房、AC 系統、專業景觀以及 5 房配置, 若業主自行尋求工程隊施工, 成本將遠超 20 萬加幣。因此, 該物件在「總成本負擔」上對買家更具吸引力。
3. 市場去化預期: 在楓樹嶺, 翻新完畢且具備土地開發潛力的物件平均銷售周期 (Days on Market) 僅為 10 天左右。這說明市場對「高品質翻新 + 大土地」這類複合型產品的飢渴度極高。

市場變動趨勢評估

HouseSigma 的 AI 估價將該物業定在 \$1,356,900 左右, 顯示掛牌價 \$1,399,900 存在約 3% 的議價空間, 這符合當前「買方市場轉向均衡市場」的微觀心理。然而, 考慮到土地價值在 2024 年後的政策性重估, 該價格依然是一個極具防禦性的切入點。

總結與資產建議

綜上所述, 12478 Carlton Street 不僅是一棟優質的單戶家庭住宅, 更是一個具備「高度政策彈性」的土地資產。

從物理特徵來看, 其 70x120 的黃金比例與 8,392 呎的面積在大溫地區已屬稀缺, 為未來多單元開發提供了必要的物理基礎。從建築合規性來看, 緊隨省府 Bill 44 政策的腳步, 該地塊已初步具備 4-6 單元的開發潛力, 土地價值正在從「住宅殘值」轉向「開發潛力價值」。從機械與現代化來看, 全面更新的冷暖與熱水系統解決了老房持有的最大隱憂, 使其成為真正的「拎包入住、隨時收租」產品。從區域脈絡來看, 西中央區的教育資源與高頻交通網絡, 確保了該物業在任何經濟週期下都具備強勁的租賃需求與轉售流動性。

對於投資者或自住家庭, 本分析師認為 12478 Carlton Street 是一個「進可攻(未來密度開發)、退可守(高品質自住/高現金流出租)」的優質標的。在楓樹嶺土地價格與都市密度持續攀升的長線趨勢中, 此類具備多重利好疊加的物件, 其資本增值的空間依然值得高度期待。

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. 12478 Carlton Street, Maple Ridge - Zolo, <https://www.zolo.ca/maple-ridge-real-estate/12478-carlton-street>
2. 12478 Carlton Street Maple Ridge For Sale, R3088451 - StrawHomes.com, <https://www.strawhomes.com/12478-carlton-street-maple-ridge/>
3. For Sale: 12478 Carlton Street, Maple Ridge, BC, V4R 2L3 | \$578/sqft | R3088451, <https://www.bccondosandhomes.com/listing/r3088451-12478-carlton-street-maple-ridge-bc-v4r-2l3>
4. 12478 Carlton St, Maple Ridge, BC V4R 2L3 | MLS #R3088451 | Zillow, https://www.zillow.com/homedetails/12478-Carlton-St-Maple-Ridge-BC-V4R-2L3/460394274_zp

id/ 5. 12478 Carlton Street, Maple Ridge, BC, V4R 2L3 - house for sale | Listing ID R3088451, <https://www.royallepage.ca/en/property/british-columbia/maple-ridge/12478-carlton-street/27269440/mlsr3088451/> 6. 12478 Carlton Street, Maple Ridge, British Columbia V4R2L3 For Sale | HouseSigma, <https://housesigma.com/bc/maple-ridge-real-estate/12478-carlton-street/home/bEDRYag4zzb71VaB/> 7. Transit Maps - TransLink, <https://www.translink.ca/schedules-and-maps/transit-system-maps> 8. 12478 carlton street, maple ridge, bc v4r 2l3 - Remax, https://www.remax.ca/luxury/bc/maple-ridge-real-estate/12478-carlton-street-wp_idm00000671-r3088451-1st 9. Small-Scale, Multi-Unit Housing | Maple Ridge, BC, <https://www.mapleridge.ca/build-do-business/planning-land-use/community-planning/housing-ready/small-scale-multi-unit-housing> 10. Provincial Housing Legislation | Maple Ridge, BC, <https://www.mapleridge.ca/build-do-business/planning-land-use/community-planning/housing-ready/new-provincial-legislation> 11. West Central 1981 Neighborhood Plan, <https://westcentralneighborhood.org/west-central-plans/> 12. MAPLE RIDGE COMMUNITY HERITAGE REGISTER, <https://www.mapleridge.ca/media/file/2008-maple-ridge-heritage-register> 13. Mid-20th Century Architecture and History Reconnaissance Survey - Cuyahoga County Planning Commission, https://s3.countyplanning.us/wp-content/uploads/2022/06/Mid-20th-Century-Architectural-History-Recon-Survey_Nov-2016_FINAL.pdf 14. Property values down in Pitt Meadows, Maple Ridge: BC Assessment, <https://mapleridgenews.com/2026/01/02/property-values-down-in-pitt-meadows-maple-ridge-bc-assessment/> 15. 2026 BC Property Assessments - British Columbia Real Estate Association - BCREA, <https://www.bcrea.bc.ca/resources-tips/2026-bc-property-assessments/> 16. Frequently Asked Questions: New Housing Rules Single-Family Multi-Unit Housing (6 units) - Maple Ridge, <https://www.mapleridge.ca/sites/default/files/2024-05/FAQ%20-%20SSMUH%206%20Units%20v2.pdf> 17. Small-scale, multi-unit housing - Province of British Columbia, <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/local-governments-and-housing/housing-initiatives/smale-scale-multi-unit-housing> 18. City of Maple Ridge Bylaw No. 8059-2025 A Bylaw to amend the text and Schedule "A" Zoning Bylaw Map forming part of the Mapl - eSCRIBE Published Meetings, <https://pub-mapleridge.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=9961> 19. y Explore the material: There are several boards here today and we encourage you to review them all to learn more about the upda - Maple Ridge, <https://www.mapleridge.ca/sites/default/files/2024-01/2019-06-20%20-%20Zoning%20Bylaw%200-%20Open%20House%20Boards%20%28Reduced%29.pdf> 20. Average Rent in Maple Ridge, BC: Rental Market Trends - Apartments.com, <https://www.apartments.com/rent-market-trends/maple-ridge-bc/> 21. Average Rent in Maple Ridge, BC and Rent Price Trends - Zumper, <https://www.zumper.com/rent-research/maple-ridge-bc> 22. Average Rental Price in Maple Ridge, BC - Zillow, <https://www.zillow.com/rental-manager/market-trends/maple-ridge-bc/> 23. 1 Bedroom Homes For Rent in Maple Ridge - REALTOR.ca, <https://www.realtor.ca/bc/maple-ridge/1-bedroom-homes-for-rent> 24. 701 Haney Place / Maple Ridge East - TransLink, <https://www.translink.ca/schedules-and-maps/route/701/direction/0/schedule> 25. Bus stop #57595 Eastbound Dewdney Trunk Rd @ 216 St - TransitDB, <http://www.transitdb.ca/stop/57595/> 26. Route 701 | Translink Wiki - Fandom, https://translink.fandom.com/wiki/Route_701 27. You might be interested in - Fraser Institute -

School Ranking, <https://www.compareschoolrankings.org/school/bc/secondary/4444012> 28.
Fraser Institute - School Ranking,
<https://www.compareschoolrankings.org/school/bc/elementary/2323074>