

素里市 West Newton 住宅資產策略分析： 12541 77a Avenue 物業價值、開發潛力與 法規變革深度報告

導言與宏觀市場背景

在不列顛哥倫比亞省(BC)大溫哥華地區的房地產版圖中，素里市(Surrey)已從一個傳統的臥室社區演變為北美增長最快的城市中心之一。位於 West Newton 地區的 12541 77a Avenue 物業，不僅代表了一個典型的 1980 年代單戶住宅資產，更成為了省政府近期推行的住宅密度改革政策下的核心標的。這份報告將針對該物業進行全方位的技術性評估，探討其在當前 2026 年房地產市場穩定期的戰略地位。

素里市的房地產市場在 2026 年展現出明顯的穩定跡象，這是在經歷了長達兩年的利率調整後，市場由極端的賣方市場轉向更為平衡狀態的結果。隨著人口的持續流入、天車(SkyTrain)延伸工程的推進，以及家庭對具有開發潛力的土地之強烈需求，West Newton 地區的物業價值保持了極強的韌性。12541 77a Avenue 正是處於這一城市轉型風暴眼中的微觀縮影。

物理資產特徵與建築結構分析

12541 77a Avenue 的建築實體完工於 1983 年，至今已有約 43 年的樓齡。該建物體現了 1980 年代典型的木質框架(Frame Wood)結構與木質外牆(Wood Siding)設計，這在當時是為了適應大溫哥華地區多雨且溫和的氣候。物業內部總計擁有 20 個房間，這一數據在單戶住宅中顯得相當密集，反映了該資產在設計初期便考慮到了多層次的使用需求與空間優化。

空間配置與室內規格

該物業的室內總面積為 1,445 平方英尺，採取兩層式(Two Levels)佈局。其配置為 4 間臥室與 3 間完整的衛浴設備，這種高衛浴配比在同類型的老舊住宅中並不常見，顯示了其作為多代同堂居住或分租物業的先天優勢。建築物包含一個完全完工的地下室(Full, Finished Basement)，並配有獨立的外部分隔入口(Exterior Entry)，這在素里市的房地產術語中被稱為「抵押貸款補助(Mortgage Helper)」，是支撐高房價區域房屋負擔能力的重要機制。

建築規格項目	技術參數與詳情	來源
室內總面積	1,445 平方英尺 (約 134.25 平方公尺)	
臥室總數	4 間 (均位於地面層或以上)	
衛浴設備	3 間完整衛浴 (主層佔 2 間)	
樓層高度	2 層	
地下室類型	完全完工，具備獨立外部入口	
供暖系統	電力供暖 (Electric Heating)	
壁爐	1 座電力壁爐	
外牆與結構	木框架、木護板	
停車位	2 個露天車位 (具備前後進出通	

建築規格項目	技術參數與詳情 (道)	來源
--------	----------------	----

土地概況與地形評估

物業座落於一塊面積為 3,973 平方英尺(約 369 平方公尺)的平坦矩形土地上。這塊土地的幾何特徵在開發層面上具有極高的商業價值: 38 英尺的面寬(Frontage)與完美的矩形輪廓(Perfectly Rectangular), 大大降低了未來進行多單元住宅(SSMUH)開發時的設計難度與施工成本。此外, 土地具備前後進出的存取特性(Front and Rear Access), 這對於建設後巷屋(Coach House)或花園套房(Garden Suite)至關重要。

財務軌跡與市場估值演變

透過分析 12541 77a Avenue 的交易歷史, 可以清晰地觀察到 West Newton 地區在過去二十年間的土地價值噴發。該物業不僅是一處居住場所, 更是一個高增長的資本工具。

歷史成交紀錄分析

物業的價格演變反映了大溫地區房地產市場的宏觀趨勢:

1. 資本累積期 (2005 - 2018): 2005 年底, 該物業的成交價僅為 \$262,000。到 2018 年 6 月, 價格上漲至 \$635,000。在這一階段, 房價的上漲主要受低利率環境與郊區化趨勢驅動。
2. 市場噴發期 (2018 - 2025): 2025 年 1 月, 該物業以 \$1,425,000 的高價成交, 較 2018 年上漲了約 124%。這一驚人的漲幅除了通膨因素外, 很大程度上歸功於 BC 省新住宅立法(Bill 44)對單戶住宅土地潛力的重新定義。
3. 現階段穩定 (2026): 目前掛牌價格為 \$1,399,000, 反映了賣方在 2026 年初市場供需回歸平衡後的理性定價策略。

交易日期	事件類型	成交/掛牌價格	相較前次變動率	來源
2005 年 11 月 29 日	成交	\$262,000	-	
2018 年 6 月 27 日	成交	\$635,000	+142.3%	
2025 年 1 月 9 日	成交	\$1,425,000	+124.4%	
2026 年 2 月 6 日	掛牌	\$1,399,000	-1.8%	

稅務評估與價值拆解

物業的稅務評估數據揭露了一個關鍵的投資訊號: 該資產的大部分價值存在於「土地」而非「建築改進」。根據 2022 年的數據, 總評估價值 \$1,174,200 中, 土地價值高達 \$1,140,000, 而建物價值僅剩 \$34,200。這種高達 97% 的土地價值佔比說明, 現有建築在技術上已趨於經濟壽命的終點, 其主要價值在於作為持有期間的現金流工具, 而長遠回報則依賴於土地的重新開發。

評估年度	土地評估價值	建物(改進)評估價值	總計評估價值	來源
2018	\$765,000	\$39,900	\$804,900	
2019	\$656,000	\$34,800	\$690,800	
2020	\$713,000	\$39,800	\$752,800	
2021	\$976,000	\$30,800	\$1,006,800	
2022	\$1,140,000	\$34,200	\$1,174,200	

2025 年度的物業稅約為 \$6,449.22, 這在 West Newton 的單戶住宅中屬於標準水平, 反映了該區服務與基礎設施的持有成本。

小規模多單元住宅(SSMUH)法規深度解析

12541 77a Avenue 最具吸引力的投資邏輯在於其對 BC 省 Bill 44 與 Bill 25 法案的適用性。這兩項法案旨在打破單戶住宅的壟斷，強制地方政府允許更高密度的住宅開發。

Bill 44 與 Bill 25 的整合影響

2023 年底通過的 Bill 44 法案要求素里市等主要市鎮更新其分區規章(Zoning Bylaws)，允許在原本限制為單戶或雙拼住宅的土地上興建小規模多單元住宅(SSMUH)。素里市已於 2024 年 7 月 8 日正式通過規章修訂，將 20 個舊有的住宅分區合併為新的整合分區，顯著簡化了開發流程。

對於 12541 77a Avenue 這類面積在 281 平方公尺至 4,050 平方公尺之間的土地，法律規定的最低開發門檻為：

- 基本開發權：至少允許興建 4 個住宅單元。
- 高頻交通獎勵：如果物業位於「頻繁交通網路(Frequent Transit Network, FTN)」的 400 公尺範圍內，則開發上限可提升至 6 個住宅單元。

頻繁交通網路(FTN)與 6 單元潛力

12541 77a Avenue 的地理位置與交通基礎設施密切相關。數據顯示，該物業距離 316 路與 323 路公車站僅有幾分鐘的步行距離。其中，323 路公車提供與 Scott Road 天車站的高頻連接。根據 TransLink 的定義，FTN 必須在每天多數時段提供每 15 分鐘或更短的班次。

323 路公車的頻率數據表明，其在高峰時段的班距為 10-12 分鐘，午間時段則維持在 15 分鐘。這意味著 12541 77a Avenue 非常有資格被歸類為「頻繁公車站區域(Frequent Bus Stop Areas)」。

- 一旦獲得此認定，業主將享有以下特權：
1. 單位上限提升：法律允許興建多達 6 個住宅單元。
 2. 停車位豁免：在頻繁公車站區域內，法律不強制要求設置最低住宅停車位數，這為建築覆蓋率提供了極大的靈活性。

開發配置方案模擬

基於現有的 RF-G 分區與 SSMUH 框架，未來可能的開發方案包括：

- 方案 A (Houseplex 模式)：興建一棟外觀類似大型豪宅的建築，內部拆分為三至四個獨立單元，並在後院增設兩個後巷屋單元，達到 6 個單元的密度極限。
- 方案 B (雙拼升級模式)：興建兩棟相連的單元，每側均包含合法的地下室套房與獨立的後巷屋，同樣可實現 6 個單元的配置。

區域人口統計與社會經濟背景

West Newton 地區是素里市發展最成熟且家庭凝聚力最強的社區之一。12541 77a Avenue 周邊的人口特徵為潛在的租賃收入與長期升值潛力提供了支撐。

人口組成與生活階段

該物業周邊主要由「中年家庭(Midlife Families)」組成。這一族群通常具有穩定的經濟基礎，且對空間的需求較大。區域內的就業結構以「藍領/主要部門」與「藍領/服務業」為主，這顯示了該區作為素里市勞動力核心居住地的地位。區域內的平均家庭年收入約為 \$116,412，這在素里市屬於

穩健的中產階級水平，能夠支撐目前 \$140 萬左右的房價基準。

教育資源與社區設施

對於家庭買家而言，學校質量是決策的核心。該物業位於多所公立與私立學校的服務圈內：

- **Strawberry Hill Elementary**: 步行即可到達，是該社區歷史悠久的基礎教育機構。
- **Princess Margaret Secondary**: 作為該區的主要中學，其 2026 年的評價為 6.2/10，在全省排名中處於中等偏上水平。雖然有評論指其存在人滿為患的問題，但其作為區域學術中心的地位依然穩固。
- 休閒設施: 鄰近 Newton Athletic Park 與 Serpentine Dog-Off-Leash Park，為居民提供了豐富的運動與寵物休閒空間。

社區生活指標	評等/距離	來源
步行便利性 (Walk Score)	6.0 / 10 (可步行完成日常瑣事)	
騎行便利性 (Bike Score)	7.0 / 10 (騎行環境優越)	
交通便利性 (Transit Score)	5.6 / 10 (周邊公共交通豐富)	
最近的小學	Strawberry Hill Elementary (0.3 km)	
最近的中學	Princess Margaret Secondary (1.3 km)	
最近的天車站	King George Station (6.56 km)	

租賃市場動態與現金流建模

在素里市，尤其是 West Newton 這種多族裔聚集地，租賃需求一直處於供不應求的狀態。12541 77a Avenue 的設計初衷即包含「抵押貸款補助」套房，這使其在 2026 年的融資環境中具有更強的競爭力。

西牛頓區租賃行情 (2025-2026)

根據 2026 年初的租賃調查數據，該區的租金水平呈現出穩定的增長態勢：

- 兩臥室地下室套房: 目前的市場租金範圍在 \$1,800 至 \$2,300 之間，具體取決於裝修狀況是否包含水電。
- 三臥室主層空間: 租金約為 \$2,800 至 \$3,500。
- 全屋租賃: 若將全屋 4 房 3 衛作為整體租賃，預計租金可達 \$3,800 至 \$4,500 之間。

對於投資者而言，12541 77a Avenue 具備雙重現金流潛力。目前建物已改造成具備「獨立入口」的地下室，這意味著業主可以合法地分別出租主層與地下室，極大化租金回報。

房型分類	平均月租金 (2026 年 2 月數據)	來源
1 臥室單元	\$1,725	
2 臥室單元 (地下室套房)	\$2,250	
3 臥室單元 (主層)	\$2,900	
4 臥室或以上 (全屋)	\$3,800 - \$4,300	
分租房 (單間)	\$880	

投資回報率與負擔能力分析

以掛牌價 \$1,399,000 計算，若首付 20% (\$279,800)，月供貸款約需 \$5,149。考慮到物業稅與基本維護成本，每月的持房成本約在 \$6,000 左右。如果能夠通過出租地下室套房獲得 \$2,000 的補

助，業主實際的自負擔額度將降至 \$4,000。這對於年收入超過 \$224,000 的家庭而言，是一個處於「積極 (Aggressive)」但「可負擔」範圍內的資產配置。

區域房地產市場趨勢與比較分析

在 2026 年的宏觀環境下，12541 77a Avenue 的價格是否具備競爭力，需要通過對比周邊的成交數據來驗證。

West Newton 市場統計 (2026 年 2 月)

目前的統計數據顯示，West Newton 的單戶住宅平均銷售價格約為 \$830,259。然而，這是一個包含所有老舊物業、小型地塊以及未開發土地的平均數。12541 77a Avenue 的掛牌價 \$1,399,000 顯著高於平均水平，這主要是由於以下溢價因素：

1. 土地特徵：其平坦且規則的矩形地塊在該區日益稀缺。
2. 已完成翻新：物業標榜為「已翻新 (Renovated)」，並具備合法的租賃單元配置。
3. 地段優勢：鄰近主要商圈 (Strawberry Hill Complex) 與高頻公車線路。

同類物業地址	房間/衛浴數	面積 (SqFt)	報價/成交價	來源
12541 77a Avenue	4 Bed / 3 Bath	1,445	\$1,399,000 (掛牌)	
12480 78th Avenue	3 Bed / 2 Bath	1,448	\$1,124,998 (掛牌)	
12458 76b Avenue	4 Bed / 3 Bath	1,566	\$1,099,999 (掛牌)	
	12501 76a Avenue	3 Bed / 3 Bath	1,700	\$1,099,999 (掛牌)
7368 Parkwood Dr	5 Bed / 3 Bath	1,700	\$1,059,999 (掛牌)	

數據對比顯示，12541 77a Avenue 的每平方英尺單價 (約 \$968) 高於周邊多數物業。這表明賣方對該物業的「開發潛力」寄予了極高的溢價期望。投資者在出價時必須精確評估該土地是否確實能被市政府批准建設 6 個住宅單元，否則其當前的每平方英尺成本將顯得過於昂貴。

節能更新與維護策略：面對 1980 年代建築的挑戰

作為一棟有著 43 年歷史的建物，12541 77a Avenue 必須面對基礎設施老化與能源效率低下的問題。這在 2026 年的 BC 省不僅僅是居住舒適度的問題，更關乎未來的轉售價值與政府法規的合規性。

能源系統現狀與潛在升級

物業目前依賴電力供暖 (Electric Baseboard)，這是 1980 年代最經濟的安裝方案，但在 2026 年的高電價環境下，其運營成本極高。此外，屋頂採用瀝青瓦 (Asphalt Roof)，若在過去 20 年內未曾更新，則現在已進入了高風險更換期。

熱泵 (Heat Pump) 改裝與政府補貼

BC 省政府正積極推動單戶住宅向全電氣化與高效能方向轉型。對於這類 1980 年代的房屋，改裝空氣源熱泵系統是提升資產價值最直接的方式：

- 補貼金額：根據 CleanBC 計畫，將化石燃料或老舊電力系統轉換為熱泵，根據家庭收入水平，最高可獲得 \$24,500 的補貼。
- 電力升級獎勵：若在安裝熱泵的同時需要升級房屋的配電盤 (這對於 1980 年代的老屋幾乎

是必然的)，政府可額外提供最高 \$5,000 的補貼。

- 聯邦貸款：加拿大 Greener Homes 計畫提供高達 \$40,000 的 10 年免息貸款，專門用於能源效率翻新。

對於投資者而言，在持有期間進行這些節能翻新，不僅能提升租金（租客通常願意支付更高租金以換取更低的水電費），還能大幅減少未來的土地改造成本。

風險評估：微觀與宏觀層面

儘管 12541 77a Avenue 看起來是一個極具吸引力的資產，但專業的分析必須考慮到多方面的下行風險。

1. 密度政策的執行不確定性

雖然 Bill 44 指導了 4 至 6 個單元的密度，但具體的建築形式受限於市政府的「形式與性格 (Form and Character)」指導原則。素里市可能會針對特定社區引入嚴格的景觀設計要求或樹木保護規章，這可能會壓縮實際的建築面積，使原定的開發方案難以完全實現。

2. 教育設施的承載極限

West Newton 地區的快速增長已導致部分學校出現顯著的擠擁現象。Princess Margaret Secondary 的評價顯示，隨著周邊多單元住宅的增加，教育資源的競爭將加劇。這可能會導致市政府在未來對該區引入更高的社區設施貢獻費 (Community Amenity Contributions, CACs)，從而增加開發者的負擔。

3. 評估價值與市場價值的脫節 如前所述，物業的成交價與 BC Assessment 的估值之間存在顯著落差（約 \$20 萬至 \$30 萬的差距）。在 2026 年信貸審核趨嚴的背景下，銀行在進行抵押貸款評估時，往往會參考較低的政府評估價。這意味著買方可能需要籌集比預期更多的首付款來覆蓋這一「估值缺口」。

戰略總結與投資建議

綜合所有數據與法規背景，12541 77a Avenue 代表了素里市房地產市場中一個極具戰略價值的住宅節點。

投資者眼中的資產價值

該物業的核心價值在於其「平坦且規則」的 3,973 平方英尺地塊，結合其在高頻交通網路中的區位，使其具備了轉化為 6 單元小規模住宅項目的極大可能性。相比於其他形狀不規則或面寬較窄的土地，該物業的開發溢價是合理的。

買家應採取的行動方案

1. 分區確認：在交易完成前，應向素里市政府正式核實該地址是否包含在 Schedule F 的頻繁公車站區域地圖中，以確保 6 單元的開發權。
2. 能源審計：利用聯邦與省政府的免息貸款與補貼計畫，在持有初期完成熱泵與電力系統升級，以優化持有期間的現金流。
3. 租賃策略優化：利用物業已有的獨立入口與 4 臥室佈局，將其作為雙單元合法分租物業經營，目標租金應設定在 \$4,500 以上，以實現資產的自我造血能力。

從城市規劃的角度看，12541 77a Avenue 處於素里市由「蔓延式郊區」向「高密度節點」轉型的最前線。隨著 Bill 25 法案進一步封堵了市政分區的漏洞，這類具備多單元開發資質的單戶住宅將在未來十年內成為溫哥華二線城市中最穩健的資產組合。不論是作為長期開發儲備，還是作為具備高租金收益的持有物業，該資產在 2026 年的定價反映了其在即將到來的城市更新浪潮中的領先地位。

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. 2026 Surrey Real Estate Market Forecast: Is Now the Right Time to Buy or Sell?, <https://www.ghotra.realtor/2026-Surrey-Real-Estate-Market-Forecast>
2. 12541 77a Avenue, Surrey - Zolo, <https://www.zolo.ca/surrey-real-estate/12541-77a-avenue>
3. 12541 77a Avenue, Surrey BC Insight - REW, <https://www.rew.ca/insights/491996/12541-77a-avenue-surrey-bc>
4. 12541 77a Avenue in Surrey: West Newton House for sale : MLS®# R3088745, <https://jaysonsidhu.com/recipe.html/listing.r3088745-12541-77a-avenue-surrey-v3w-8p2.107989498>
5. 12541 77a Ave, Surrey, BC V3W 8P2 | MLS #R3088745 | Zillow, https://www.zillow.com/homedetails/12541-77a-Ave-Surrey-BC-V3W-8P2/459288788_zpid/
6. 12541 77a avenue, surrey, bc v3w 8p2 - Remax, https://www.remax.ca/bc/surrey-real-estate/12541-77a-avenue-wp_idm00000671-r3088745-1st
7. 12541 77A AVENUE, Surrey, British Columbia V3W8P2 - R3088745 | REALTOR.ca, <https://www.realtor.ca/real-estate/29347220/12541-77a-avenue-surrey>
8. 12541 77A Avenue, Surrey, BC, V3W 8P2 - house for sale | Listing ID R3088745, <https://www.royalpage.ca/en/property/british-columbia/surrey/12541-77a-avenue/27273223/mlsr3088745/>
9. West Newton (Surrey) Housing Market Report | February 2026 Real Estate Trends & Stats - Zolo, <https://www.zolo.ca/surrey-real-estate/west-newton/trends>
10. City of Surrey Zoning Update: Small-Scale Multi-Unit Housing (SSMUH), <https://pacificlandgroup.ca/land-planner-corner/city-of-surrey-zoning-update-small-scale-multi-unit-housing>
11. Understanding BC's Housing Revolution: Bill 44 & Bill 25 Explained for Homeowners - Julia Beeger REALTOR, <https://www.juliabeeger.com/blog/95897/understanding-bcs-housing-revolution-bill-44-bill-25-explained-for-homeowners>
12. 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>
13. Draft Zoning Regulations: Small-Scale Multi-Unit Housing | PDF - Scribd, <https://www.scribd.com/document/954124067/SSMUHDraftZoningRegulationsSummary-240609-233017>
14. Frequent Transit Network - TransLink, <https://www.translink.ca/-/media/translink/documents/plans-and-projects/frequent-transit-network/frequent-transit-network-fact-sheet.pdf>
15. Route 323 | Translink Wiki - Fandom, https://translink.fandom.com/wiki/Route_323
16. Fleetwood Plan - City of Surrey, <https://fleetwoodplan.surrey.ca/>
17. Surrey Zoning Changes: Can You Now Build a Duplex, Coach House, or Fourplex? Small-Scale Multi-Unit Housing (SSMUH) - Harjit Sidhu, <https://thesidhuteam.ca/blog.html/-surrey-zoning-changes-can-you-now-build-a-duplex-coach-h>

ouse-or-fourp-8716495 18. 12516 77a Ave, Surrey, BC V3W 8P2 | Redfin,
<https://www.redfin.ca/bc/surrey/12516-77a-Ave-V3W-8P2/home/155191152> 19. Surrey School
Rankings and Catchments & MLS® Listings for Sale | YouLive.ca,
<https://en.youlive.ca/surrey-schools> 20. Best High Schools & Elementary Schools in Surrey, BC
- Tall Guy Painting,
<https://www.tallguypainting.ca/best-high-schools-elementary-schools-in-surrey-bc/> 21. Which
High Schools are the Best? : r/SurreyBC - Reddit,
https://www.reddit.com/r/SurreyBC/comments/fzewyz/which_high_schools_are_the_best/ 22.
(OPINION) What are the worst highschoools in Surrey? : r/SurreyBC - Reddit,
https://www.reddit.com/r/SurreyBC/comments/xv2phz/opinion_what_are_the_worst_highschools_in_surrey/ 23. Cheap Apartments For Rent in Newton Surrey - Zillow,
<https://www.zillow.com/newton-surrey-bc/cheap-apartments/> 24. Apartments for Rent in West
Newton - Highway 10, Surrey, BC - 25 Rentals | Zumper,
<https://www.zumper.com/apartments-for-rent/surrey-bc/west-newton-highway-10> 25. Average
Rent in Surrey, BC and Rent Price Trends - Zumper,
<https://www.zumper.com/rent-research/surrey-bc> 26. 7 3 Bedroom Homes For Rent in Newton,
Surrey - REALTOR.ca, <https://www.realtor.ca/bc/surrey/newton/3-bedroom-homes-for-rent> 27.
Energy Savings Program Heat Pump Rebates - Better Homes BC,
<https://www.betterhomesbc.ca/rebates/energy-savings-program-heat-pump-offers/> 28. Home
Energy Navigator | Capital Regional District,
[https://www.crd.ca/environment/climate-action/climate-programs-resources/home-energy-naviga](https://www.crd.ca/environment/climate-action/climate-programs-resources/home-energy-navigator)
tor 29. Eligible retrofits and grant amounts - Natural Resources Canada,
[https://natural-resources.canada.ca/energy-efficiency/home-energy-efficiency/canada-greener-h](https://natural-resources.canada.ca/energy-efficiency/home-energy-efficiency/canada-greener-homes-initiative/eligible-retrofits-grant-amounts)
omes-initiative/eligible-retrofits-grant-amounts 30. Working at Princess Margaret Secondary
School in Surrey, BC: Employee Reviews - Indeed,
<https://ca.indeed.com/cmp/Princess-Margaret-Secondary-School/reviews?fcountry=CA&floc=Surrey%2C+BC>