

PropertyLens 物業特徵與市場數據分析報告：2009 5380 OBEN STREET, Vancouver, BC

發表日期：2026-05-05

物業地址：2009 5380 OBEN STREET Vancouver, BC, Canada

本報告旨在透過獨立數據分析師與空間規劃研究員的客觀視角，解構位於加拿大卑詩省溫哥華市 5380 OBEN STREET 的「Urba」大樓第 2009 號物業。奠基於學術研究與空間規劃理論，本分析將剝離市場行銷語彙，運用物理環境評估、都市計畫解析及市場數據橫向對標，為讀者呈現該物業的真實居住輪廓與法規邊界。以下各章節將針對該物業的空間脈絡進行深度解構。

1. 地理座標與物理屬性分析

本物業坐落於溫哥華東區 Renfrew-Collingwood 社區的微觀區位內，地理座標交匯於 Oben Street 與 Vanness Avenue 附近，郵遞區號為 V5R 6H7。從都市幾何學的角度觀之，該地塊（Strata Plan BCS1721）相鄰 Aberdeen Park，在密集的都市紋理中提供了一處物理上的緩衝空間。

就微觀區位的物理特徵而言，第 2009 號單元位於這棟 27 層建築的第 20 樓，屬於「邊角單元」（Corner Unit）。在多層集合住宅的建築類型學中，邊角單元的分佈頻率天然受限於建築平面的幾何邊界（每層僅有四個邊角），因此具備較高的物理稀缺性。此一空間位置打破了傳統單面採光的物理限制，賦予居住空間多維度的視野延展性。

另一個極具指標意義的物理屬性，在於該物業配備了兩個位於電梯旁且「並排配置」（side-by-side）的地下停車位。在 2000 年代中期溫哥華高密度住宅的空間配置標準中，為單一兩房單元分配雙車位已屬少見，而並排且緊鄰垂直動線（電梯）的配置，大幅縮短了居民從車輛到居住空間的水平移動距離，這在該社區的高層建築庫存中屬於罕見的物理便利性特徵。

2. 空間美學與機能佈局

將 922 平方英尺的「建築規格」轉化為「居住機能分析」，可發現本物業的空間劃分遵循了當代居住行為學中的「開放與私密二元性」。

首先，空間的視覺核心在於其全景式的北岸山脈視野（panoramic north shore mountain views）。室內設計採用了開放式佈局（functional open layout），客廳與餐廳的邊界被模糊化，形成一個連續的社交與起居場域。大面積的開窗不僅是立面美學的一部分，更是將室外光線與景觀引入室內的媒介。在心理感受層面，充足的自然採光能有效降低高密度居住空間常有的封閉感，並透過視覺的向外延伸，在認知上擴大了 922 平方英尺的物理邊界。

近期該單元進行了內部材質的更新，包括全室重新粉刷、鋪設新的工程硬木地板（engineered hardwood flooring）以及踢腳板。工程硬木地板在物理特性上具備較佳的尺寸穩定性，能適應溫哥華潮濕的氣候特

徵，同時在觸覺與視覺上為空間注入了有機的木質溫潤感。

本物業配置了兩間臥室與兩套衛浴（2 beds, 2 baths），此種動線劃分確保了主臥室的隱私性與次臥室的機能彈性。特別值得探討的是其陽台空間，該私人陽台具備「上方無遮蔽」（no one above）的幾何特徵。這意味著居住者在該半戶外空間活動時，不會受到上層陽台樓板的垂直壓迫，在都市高層建築中，此種向天空開放的物理特質極大化了居住者與自然環境的連接感。

3. 空間使用場景模擬

依據建築的物理佈局與微氣候特徵，我們可將該物業轉化為具體的空間使用場景模擬。

在溫哥華的清晨，自然光線穿透未被高樓遮擋的東北向與西北向玻璃帷幕，柔和地滲透進開放式的客餐廳區域。光線在新的工程硬木地板上形成漫射，室內的木質紋理在光影交錯中顯現出層次。居住者可以在這個無柱位阻擋的連續空間中，展開早晨的備餐與閱讀活動。由於是邊角單元，光線的軌跡會隨著時間在室內游移，形成動態的空間韻律。

在室內保溫性能與微氣候調節方面，該物業配備了電熱基板系統（Baseboard, Electric）。在溫哥華漫長的雨季與冬季，各區域可獨立控制的電熱系統能精準地為特定空間（如臥室或起居室）提供熱能。混凝土外殼的熱質量（Thermal Mass）在白天吸收部分熱能後，有助於維持室內溫度的穩定，使居住者在寒冷的夜晚依然能感受到均勻的熱舒適度。

當視角轉向戶外，那個「上方無遮蔽」的院落（陽台）空間，成為了室內機能的延伸。在氣候宜人的夏日傍晚，這個私人戶外框架可以輕易轉換為多功能使用場景：它可以是一處觀賞北岸山脈餘暉的靜思角落，亦或是種植耐寒都市植栽的微型空中花園。無頂蓋的設計讓視線可以直接向天際線無限延伸，消弭了高密度住宅帶來的空間侷限感。

4. 土地編年史與資產組成分析

本物業所在的大樓名為「Urba」，建於 2005 至 2006 年間，土地產權形式為永久產權的共管物業（Freehold Strata），地籍編號為 Strata Plan BCS1721。

在資產組成分析上，對於如 Urba 這類擁有 268 個單位、高達 27 層的混凝土高層建築而言，其「地價佔比」（Land-to-Building Ratio）與傳統的單戶住宅（Single-Family Home）有著本質上的差異。在溫哥華的稅務與估值結構中，高層共管物業的總資產價值通常高度集中於「建築改良物」（Building/Improvement Value）之上，而每一單位所分攤的「土地價值」（Land Value）比例相對較低。這種資產結構反映了都市土地高強度利用的幾何分配現實。這意味著該資產的維護與折舊週期高度依賴於建築物本身的硬體健康狀況與 Strata 管理委員會的資本儲備基金（Contingency Reserve Fund）運作，而非單純依賴土地的自然增值。

根據公開紀錄，該單元的市場掛牌價為 768,000 加元，客觀數據顯示此定價較當期 BC Assessment 估值低約 17,000 加元。

【強制加註】：此處分析僅供資產結構參考，不代表未來價格走勢。

5. 建築職人工藝與品牌敘事

Urba 大樓由溫哥華本地極具知名度的開發商 Bosa Development（與 Concept Properties 合作）於 2006 年完成開發。在卑詩省的地產發展史中，Bosa 品牌通常與厚實的混凝土施工工藝與穩健的結構設計劃上等號。

該建築採用了全雨幕系統（full rain screen），並在落成時配備了 2-5-10 新屋保固（2-5-10 New Home Warranty）。在溫哥華特定的海洋性氣候（高降雨量）下，雨幕系統是維持建築外殼耐用性、防止濕氣入侵混凝土結構的核心工藝。此一外牆防護機制的建置，大幅降低了建築物在中長期面臨大規模外牆滲水修繕的物理風險。

在室內選材標準上，該單元近期導入的新工程硬木地板（engineered hardwood）反映了一種兼顧物理耐用度與美學傳承的工藝選擇。相較於傳統的層壓板（laminated floors），工程硬木具備更厚實的天然木材耐磨層，不僅在踩踏聲學表現上更為沉穩，其材料的真實性也在二手轉售市場中享有較高的認可度。廚房與衛浴的空間保留了 Bosa 早期設計中簡潔俐落的線條（simple, clean lines），這種不隨波逐流的經典五金與櫥櫃工藝，為物業的長期使用提供了堅實的物理基礎。

6. 都市計畫法規與增密度潛力（Zoning & Density）

本物業位於 Joyce-Collingwood 區域，受到溫哥華市政府《Joyce-Collingwood Station Precinct Plan》的法規約束與引導。該都市計畫的核心精神在於以交通樞紐為核心，向外輻射推動高密度住宅與商業混合使用（Transit-Oriented Development），同時保留周邊原有的社區特徵。

在 Zoning Bylaws 的檢視下，作為一棟已發展至 27 層的共管物業（Strata），其土地的「法規允許之最大化理論潛力」在實踐上已透過 2006 年的開發案被充分提取。因此，針對該單一物業（第 2009 號單元），其自身的增密度潛力趨近於零，但其將長期受惠於周邊地塊因省級與市級增密度政策（如提升公共領域質量、增加底層零售空間）所帶來的社區機能升級。

分析維度	現狀使用 (Current Use)	法規允許之最大化理論潛力 (Theoretical Maximum Potential)	增密度實現可行性評估
土地使用分區	高層共管住宅 (High-rise Strata Residential)	依據 Joyce-Collingwood 樞紐計畫之高密度綜合開發	已達容積率上限，現狀即為最大化理論潛力之實現。
單位物理擴張	922 平方英尺，2 房 2 衛	無法進行外部擴張或增加樓地板面積	極低。受限於 Strata 法規與既有混凝土結構邊界。

內部空間重組	現為雙臥室佈局	在不更動承重牆與管道間的前提下，微調隔間配置	需向 Strata 委員會提交改造計畫並獲批，具備中等內部彈性。
--------	---------	------------------------	----------------------------------

強調：實際開發許可須諮詢持牌城市規劃師或市政府相關部門。

7. 建築外殼與能源效率評估

對於建於 2006 年的 Urba 大樓而言，其建築外殼與能源效率反映了 2000 年代中期的卑詩省建築法規標準。

1. 建築外殼與隔熱：該建築主體採用鋼筋混凝土結構（Concrete construction）。混凝土雖具備極佳的結構強度與隔音效果，但其本身的熱阻值（R-value）較低。然而，配合該大樓配備的全雨幕系統（Full rain screen），外牆結構中理應包含了符合當時法規的保溫隔熱層，這確保了基礎的室內保溫性能與防潮能力。
2. 門窗氣密性預期表現：大面積的景觀開窗是該單元的特徵。此一時期的雙層中空玻璃（Double-glazed windows）在經過近 20 年的物理熱脹冷縮後，其惰性氣體層的保溫效率與氣密膠條的性能可能呈現自然衰退。未來的持有者應將窗戶密封膠條的常規檢修納入建築維護週期考量。
3. 機械系統：本單元的供暖來源為電熱基板系統（Baseboard, Electric）。此系統的優點在於維護成本極低且無活動部件，缺點則是能源轉換效率不若現代的熱泵系統（Heat Pump）。資料庫中未顯示該物業配備熱回收通風系統（HRV）或中央空調。
4. EV Charging 設施：雖然該單元擁有兩個極具價值的地下停車位，但基於 2006 年的建築設計語境，當時並無法規強制要求配置電動車（EV）充電基礎設施。如需安裝，需仰賴 Strata 委員會未來的電力負載評估與全棟基礎設施升級計畫。

8. 社區生態系與 15 分鐘生活圈

該物業的微觀地理位置完美契合了當代都市規劃中的「15 分鐘生活圈」（15-Minute City）理念，居民無需依賴私人車輛即可滿足日常所需。

人口結構分析：該社區（V5R 6H7）的核心人口結構以「中年家庭」（Midlife Families）為主，職業分佈多集中於服務業與白領階層（Service Sector/White Collar），家庭平均年收入約為 108,000 加元，反映出一個經濟基礎穩定且重視家庭機能的社區生態。

交通樞紐：距 Joyce-Collingwood Skytrain Station（世博線 Expo Line）僅約 10 分鐘步行距離。該樞紐提供快速接駁至溫哥華市中心、本拿比（Burnaby）及新西敏（New Westminster）的軌道運輸服務，並有多條公車路線輻射至 UBC 與周邊區域。

公園與步道系統：物業周邊綠意環繞，直接相鄰 Aberdeen Park，步行可達 Melbourne Park、Gaston Park，以及具備廣大森林步道與體育設施的 Central Park。BC Parkway 自行車道也為單車通勤族提供了

安全的專用路權。

學校與社區設施：在兩公里半徑內，教育基礎設施涵蓋了 Graham Bruce Elementary School、Inman Elementary 以及 Windermere Community Secondary 等學校。日常採買與機能設施則包括步行可達的各類雜貨店（Joyce Grocery、Vanness Mart）、本地餐飲（如 Shiosai Sushi、Cucina Manila），以及近在咫尺的 Metrotown 大型商業圈。

9. 市場動態數據橫向對標

為客觀呈現該物業在空間物理特徵上的市場定位，以下挑選 3 個同屬於 5380 OBEN STREET（Urba 大樓）近期在售或成交的相似物件進行橫向對標分析：

物業地址	物理配置	面積 (平方英尺)	價格 (加元)	單位呎價 (加元)	物業特徵對比專業短評
809 5380 Oben St	2 房 2 衛, 1 車位	912	\$699,000	\$766	佈局與 2009 單元極為相似。但樓層較低（8樓），僅配備 1 個車位。單位呎價較低，反映了樓層景觀溢價與第二車位缺失的物理差異。
1610 5380 Oben St	1 房 1 衛, 1 車位	573	\$519,000	\$905	屬於中高樓層的單房配置。其高達 \$905 的呎價反映了小坪數物件在總價抗性下的單位面積溢價現象。適合單身或兩人結構的都市微型居住需求。
401 5380 Oben St	1 房 1 衛, 1 車位	575	\$499,000	\$867	處於低樓層（4樓）的邊角單元。雖同樣擁有自然採光優勢，但受限於樓層高度，視野無法越過周邊植被或低矮建築，故單位呎價與總價均屬該大樓之基本盤。

對標結論：2009 號單元（呎價約 \$833）的定價邏輯建立在其「高樓層全景」、「全新裝修硬體」以及「稀缺雙車位」三個物理特質的疊加之上。

10. 持有成本與市場數據參考

在探討物業的空間機能之外，量化其在既有都市稅務法規與社區管理框架下的物理維護成本，是客觀分析的重要環節。

Property Taxes (2025年)：根據 BC Assessment 及公開市場數據，該物業 2025 年的年度地稅為 2,522.69 加元。此費用用於支持市政府的基礎設施、學區維運與公共服務。

Strata Fees：該單元的每月共管物業費為 448.68 加元。此費用涵蓋了建築外殼維護、景觀園藝（

Maintenance Grounds) 、垃圾清運 (Trash) 、熱水供應 (Hot Water) 、污水處理 (Sewer) 、物業管理 (Management) 以及公共設施 (包含健身房 Exercise Centre 等) 的運營成本。

市場租金參考值：該物業之 Strata Bylaws 允許出租 (Rentals Allowed) 。根據近期 Joyce-Collingwood 區域及同棟大樓的租賃市場數據橫斷面掃描，具備相似物理條件 (高樓層、兩房兩衛、良好景觀) 的單位，市場平均月租金參考值落在 2,900 加元至 3,495 加元之間 (依具體裝修狀態與附加車位價值而波動) 。

【強制加註】：「上述數據僅供財務模型模擬，實際租金收入受《住宅租賃法》及市場波動影響，地稅應以最新稅單為準。」

11. 族群物理需求匹配度分析 (五星制)

以下表格純粹基於 2009 5380 OBEN STREET 的「空間物理特徵」與特定族群的「生活型態需求」進行適配度評估。

物理特徵與生活場景適配度分析

目標對象	匹配度	物理特徵與需求契合度解析
學區需求族	3/5 (三顆星)	正面特徵：兩房雙衛佈局能提供核心家庭基本的生活隱私。周邊 15 分鐘步行範圍內具備小學與中學基礎設施，且鄰近多個公園。限制特徵：922 平方英尺的物理容積對於育有兩名以上成長中孩童的家庭而言，長期收納與活動空間可能面臨硬體極限。
退休縮編族	4/5 (四顆星)	正面特徵：單層無障礙的電梯大樓生活 (無樓梯攀爬需求)。並排車位緊鄰電梯，極大地減輕了採買搬運的物理負擔。步行可達天車站與醫療/藥局設施，高度適配依賴大眾運輸與社區機能的樂齡生活。限制特徵：位於 20 樓的高空環境對於部分對高度敏感的長者可能產生心理壓力。
長期資產持有者	5/5 (五顆星)	正面特徵：Bosa Development 的堅固混凝土外殼與全雨幕系統降低了中長期的硬體崩壞風險。高樓層景觀、稀有雙車位、邊角單元採光三大不可複製的物理屬性，構成了該物業在租賃市場上的強大空間競爭力。符合 TOD 趨勢的區位，確保了物業物理價值的長期穩定支撐。

【強制加註】：「本評分僅反映建物硬體與特定生活型態之契合度，不代表該物業之投資獲利潛力。」

12. 身份揭露、風險聲明與法律免責 (強制執行)

身份揭露：本報告由獨立數據分析師產出，作者不持有房地產經紀執照，亦非持牌驗屋師。報告內容不構成法律、財務或投資建議。

數據來源：所有數據均來自公開渠道，不保證其 100% 之即時性，應以實際物業披露文件 (Disclosure Statement) 為準。

法律邊界：閱讀本報告不代表與作者建立經紀代理關係。

Sources:

資訊引用來源

1. royallepage.ca
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQENtwPkUV...>
2. bcondosandhomes.com
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQGxzE6HyH...>
3. skytraincondo.ca
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQEePtxXJS...>
4. vadapm.com
https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQGHgt_7gJ...
5. realtor.ca
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQHbVGHbTY...>
6. zolo.ca
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQHkWwvqoe...>
7. remax.ca
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQFDuBO7vJ...>
8. dexterpm.ca
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQEZalQDFJ...>
9. condos.ca
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQGUWdVWlJ...>
10. mostfang.com
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQHsFvKMI5...>
11. remax.ca
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQHnU6x5J0...>
12. remax.ca
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQFFPGNgcl...>
13. myeastvan.com
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQGywwqPB7O...>
14. liv.rent
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQE0c7vMSL...>
15. zumper.com
<https://vertexaisearch.cloud.google.com/grounding-api-redirect/AUZIYQFn-M9R6j...>

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 © 2026 InsightEstate.CA | Research Edition v1.25