

大温哥华市场情报：2026年4月

月度研究简报 | 2026年5月5日

一段话总结

4月是这场细分市场背离从图表上的形态变成官方表态的一个月——但同比框架掩盖了一个按10年标准看深度异常的市场。销售2,110比10年4月均值低22.9%；新挂牌6,684比均值高15.5%；活跃挂牌16,236比均值高37.9%。同比读数温和是因为2025年和2026年都是异常年；周期位置才是严峻的。在这一背景下，GVR首席经济学家Andrew Lis亲自为细分市场背离背书：独立屋销售同比上升14.0%（659宗 vs 578宗），公寓销售同比下跌10.7%（1,009 vs 1,130），并指出“这种模式如此广泛分布，使得我们看到的不太可能只是数据上的偶然波动。”价格尚未跟随成交量信号变动。综合基准价环比下滑0.6%至\$1,098,000；独立屋-0.8%至\$1,840,700；公寓-0.5%至\$703,000。距6月房贷续期悬崖还有6周，需求被压抑、供给结构性偏高、独立屋的早期信号尚未传导到价格：现状是“值得关注”，而不是“具有预测性”。

宏观与按揭仪表盘

驱动买家资格审查和投资者资本化率的资本成本层。Bank of Canada和加拿大政府数据，截至2026年4月底。

指标	最新	~1月前	~3月前
BoC目标利率（由Bank Rate推导）	2.25%	2.50%	2.25%
Bank Rate (V122530)	2.50%	2.75%	2.50%
CORRA隔夜 (AVG.INTWO)	2.30%	2.28%	2.25%
5年期GoC基准债券收益率	3.26%	3.18%	2.79%
银行优惠利率	4.45%	4.45%	4.45%
5年期固定按揭利率（保险）	~3.94%	~3.84%	~3.79%
5年期固定按揭利率（无保险）	~4.04%	~3.99%	~3.89%
OSFI压力测试合格利率	5.94%	5.84%	5.79%
BC按揭违约率	0.19%	n/a	0.18%

来自Ratehub.ca的最优利率快照（2026年4月底）；与按揭经纪台头利率有小幅差异。CMHC季度Residential Mortgage Industry Report；撰文时为2026年Q1数据。

5年期GoC债券收益率三个月内上行47个基点（2.79% → 3.26%），由中东紧张局势和美国财政噪声推动。固定按揭利率滞后债券收益率1-3周；预期5月最优利率将上行。4月期间BoC目标利率维持2.25%，但Bank Rate序列（2.50 → 2.75 → 2.50）反映了一次本季度内的加息又被逆转——这是政策不确定性的迹象，并非趋势。CORRA维持在2.30%附近确认目标利率的持平。压力测试合格利率5.94%意味着买家必须具备每10万元借款本金额外约\$1,000-1,200的承载能力（相对合约利率而言）；这是首次置业者购买力的实质约束，也是公寓细分需求被压抑的结构性原因。

1. 月度仪表盘

周期位置 vs 10年季节均值

本月最重要的框架。当当前年和比较年都深度异常时，同比比较具有误导性——2025年和2026年都是。10年季节均值是周期位置更干净的参考：

指标	2026年4月	10年4月季节均值	差距
总销售量	2,110	2,735	-22.9%
新挂牌量	6,684	5,785	+15.5%
活跃挂牌量	16,236	11,773	+37.9%

需求量大约是典型4月活动的77%。供给量比典型4月存量库存高出38%。两个偏差都很大且持续——活跃挂牌量已超出10年均值30%以上达一年多。这是下文一切的结构背景：市场运行在需求被压抑+长期供给过剩的状态中。下文讨论的同比变化应被理解为在这一异常状态内部的移动，而不是正常周期动态的近似。

头条指标

指标	2026年4月	2026年3月	环比	2025年4月	同比
总销售量	2,110	2,032	+3.8%	2,163	-2.5%
新挂牌量	6,684	5,792	+15.4%	6,850	-2.4%
活跃挂牌量	16,236	14,774	+9.9%	16,207	+0.2%
销售/活跃挂牌比 SAR (整体)	13.5%	14.2%	-0.7百分点	13.3%	+0.2百分点
存销比 MOI (月)	7.7	7.3	+0.4	7.5	+0.2

基准价格（大温哥华HPI综合）

类型	2026年4月	环比	同比	较峰值跌幅
综合	\$1,098,000	-0.6%	-6.9%	-20.1%
独立屋	\$1,840,700	-0.8%	-8.3%	-14.0%
联排别墅	\$1,043,400	-0.4%	-5.1%	-9.3%
公寓	\$703,000	-0.5%	-7.9%	-16.8%

各细分市场SAR

细分	2026年4月	2026年3月	2025年4月	方向	状态
整体	13.5%	14.2%	13.3%	走弱	平衡市
独立屋	11.3%	11.0%	10.3%	改善中	买方市
联排别墅	15.0%	17.2%	21.5%	走弱	平衡市
公寓	14.7%	15.7%	16.2%	走弱	平衡市

惯例：SAR<12%=买方市（价格下行压力），12-20%=平衡市，>20%=卖方市。

各细分销售量（月度头条故事）

细分	2026年4月	2025年4月	同比	2026年4月占比	2025年4月占比
独立屋	659	578	+14.0%	31.4%	26.9%
联排别墅	433	442	-2.0%	20.6%	20.5%
公寓	1,009	1,130	-10.7%	48.0%	52.6%
合计	2,110	2,163	-2.5%	—	—

销售结构变化，2026年4月 vs 2025年4月：

独立屋占比+4.5个百分点；公寓占比-4.6个百分点。这是有意义的结构性偏移，由低价细分（公寓）流向高价细分（独立屋）——对任何聚合价格的判读都重要（参见 § 3说明框）。

2. 下陆本（Lower Mainland）跨地产协会比对

"下陆本"（Lower

Mainland）指BC省西南部的大都市区，由两大地产协会共同覆盖：大温哥华地产协会GVR（涵盖Vancouver、Burnaby、Richmond、北岸、Tri-Cities等）与非沙河谷地产协会FVREB（涵盖Surrey、Langley、Abbotsford、Mission等）。两个地产协会合并覆盖连续的都市区；CMHC、BCREA、TD Economics都将其视为一个区域市场。

4月下陆本两大地产协会同时出现背离。GVR与FVREB都呈现独立屋走强、多户型走弱——这是BC地区性的模式，并未延伸至加拿大其他市场。

FVREB头条数据（2026年4月）： -
销售1,118宗（同比+7.2%——一年多以来首次同比增长；比4月季节性参照1,562低28.5%） -
新挂牌3,549（同比-5.7%——卖家放缓上市；比4月季节性参照3,386高4.8%） -
活跃挂牌9,816（同比-2.3%——库存收缩，与GVR反向；比10年季节均值高45%，FVREB发布数据） -
综合基准价\$899,200（环比+0.1%，连续第二月环比上涨——2025年中以来首次连续正增长） -
独立屋基准价\$1,374,800（环比-0.1%，同比-8.8%）；独立屋销售同比+25.0% - SAR
11%（仍为买方市，但趋势向上）

FVREB季节性参照使用现有的2018-2025协会数据窗口（8年）；FVREB并未公布完整的销售或新挂牌10年均值。活跃挂牌数据为FVREB自行公布的10年季节比对。FVREB较短的历史样本是本节跨地产协会判读权重低于§1中GVR周期位置表的一个原因。

下陆本HPI综合（GVR + FVREB合并辖区）为\$1,031,500（环比-0.4%，同比-7.1%）。

两地产协会一致之处：
独立屋需求回归、公寓仍承压、两个地产协会都运行在结构性偏高的库存（GVR活跃挂牌+37.9%、FVREB +45%相对各自10年均值）和被压抑的销售（GVR -22.9%、FVREB -28.5%相对4月季节均值）状态下。周期位置图景是区域性的，并非某一地产协会独有。

两地产协会分歧之处：
FVREB库存在同比口径收缩（-2.3%），GVR则持平（+0.2%）——两者绝对值仍远高于均值，但FVREB已开始消化。FVREB综合价已连续两个月环比上涨，GVR尚未。如果历史规律成立——这是个经验问题，并非已确立的事实——FVREB先于GVR企稳暗示供给消化正自西向东在下陆本展开。

权重提示：
FVREB的数据历史比GVR短（地产协会数据起始时间较晚，子区域样本较薄），更易受小样本噪声影响。FVR
EB特定结论应作为对GVR判读的辅助证据，而非主要信号。两个月的企稳算不上趋势。

3. 月度主题：成交量确认背离，价格尚未确认

价格评论之前的结构性提示。
4月销售结构相对2025年4月明显向独立屋偏移（+4.5个百分点）、远离公寓（-4.6个百分点）。独立屋基准价比公寓基准价高约\$110万，因此这种结构偏移会机械性地抬升任何对结构敏感的聚合价格指数——包括GVR新闻发布稿中报道的中位数和均价。§1中的MLS
HPI综合价不对当月销售结构敏感——它使用历史固定权重——因此其-0.6%环比印象反映的是细分市场层面真实的疲软，而不是结构偏移。这一区分很关键：下文讨论的所有基准价均为HPI（结构受控），不是中位数（结构敏感）。本月任何“中位价格下跌”的第三方评论都应带着结构敏感的怀疑读。

上月我把独立屋/多户型背离标注为一年多来最值得注意的数据。4月让这一判读升级了两次。第一，模式扩大了：独立屋销售同比上升不仅在头条总数上，更在多个子区域出现。Vancouver East独立屋销售76 vs 67（+13.4%）；Richmond 66 vs 47（+40.4%）；Burnaby 53 vs 38（+39.5%）。第二，地产协会亲自表态。Lis的措辞——“这种模式如此广泛分布，使得我们看到的不太可能只是数据上的偶然波动”——对一位行业经济学家而言，是异常直接的。

但4月也告诉我们，价格指数尚未掉头。成交量上行；价格仍在缓慢下行。这是教科书式的——在温哥华住房周期中，成交量历史上领先价格3-6个月——但这个时间差是真实存在的，我们正生活在其中。

独立屋：成交量上行，价格继续下滑

指标	2026年4月	2026年3月
销售（宗）	659	532
销售环比	+23.9%	+9.0%
销售同比	+14.0%	+0.9%
SAR	11.3%	11.0%
基准价环比	-0.8%	+1.0%
基准价同比	-8.3%	-8.8%

3月独立屋价格+1.0%环比的涨幅未能延续；4月基准价回落至\$1,840,700，吐回了3月涨幅的约三分之一。这是正常现象——4月季节性供给上升时（独立屋新挂牌环比+24.5%），价格指数会在销售上升时同步走软。信号在成交量，而不在价格指数。

值得标注的子区域细节： - Vancouver West独立屋环比+1.9% 至\$2,979,500（同比仍-11.6%） - North Vancouver独立屋环比+0.7% 至\$2,129,900 - Coquitlam独立屋环比+0.7% 至\$1,635,700 - West Vancouver独立屋环比-7.2% 至\$2,872,300——3月+5.5%的急剧反转

3月头条的高端反弹未能在4月延续。三个核心/成熟区域出现正面打分，一个最受可酌支出驱动的高端区急剧反转。独立屋的回暖是不均匀的，而非全面的。

公寓：连续第11个月环比下跌

公寓基准价连续第11个月环比下跌（-0.5%至\$703,000）。同比跌幅维持-7.9%。距2022年峰值跌幅已达-16.8%，是各细分中最深的。

主要公寓市场的损失温和。亮点：Burnaby North公寓环比+1.1%（至\$695,500）、Vancouver West +1.4%（至\$790,300）——核心公寓子区域一年多来首次出现正打印。其他地方戏剧性的公寓波动——Whistler -14.7%、Sunshine Coast -14.0%、Squamish -13.5%、West Vancouver -8.5%——是位于主流公寓市场之外的度假/高端组群打印，§ 6的组群子节会专门处理。

主要公寓市场的判读与之前几月一致：连续11个月环比下跌、跌幅仍在加深、SAR无触底信号。首次出现的子区域正打印值得关注，但仍是孤立的。

联排别墅：Burnaby South的惊喜

联排别墅总体看似平淡（环比-0.4%），但Burnaby South联排别墅环比+4.4%至\$1,005,700——这是本月整个GVA任一细分、任一区域中最大的环比涨幅。North Vancouver联排别墅+1.4%、Squamish +1.9%、Whistler +0.9%。反方向：Vancouver West联排别墅环比-4.0%——西区联排连续第二个月急剧下跌——可能与Musqueam权属阴影有关，也可能是噪声。

4. 租赁层

上文公寓细分的评论建立在一个长期下行的租赁市场之上。公寓投资需求取决于资本化率——净租金收入与购入价的比率——而2026年4月温哥华的租赁动态对这种需求异常不利。

指标	最新	同比变化	12个月趋势
CMHC空置率（Vancouver CMA, 2025年Q4数据）	3.7%	—	—
一卧室平均挂牌租金（Rentals.ca）	\$2,330	-9.0%	↓
两卧室平均挂牌租金（Rentals.ca）	\$3,070	-8.5%	—
基准一卧室公寓隐含毛收益率	3.98%	—	—

所用公寓HPI基准价：\$703,000（2026年4月）。一卧室挂牌租金年化 = \$27,960。CMHC数据为年度+Q2更新；2025年Q4空置率数据仍为当前数据。Rentals.ca数据为挂牌租金（新签约定价），不是存量租金。

租赁层的三个判读。
第一，CMHC空置率3.7%是1988年以来最高——这是驱动公寓投资需求的关键变量在38年内的极值。空置率2%以下时房东有定价权；2.5%以上时议价权转向租户；3.7%处于明显有利于租户的水平。第二，挂牌租金已连续26个月同比下跌——是温哥华现代有记录以来最长的同比下降周期。2015年后此地区租金的实际下跌罕见；其持续性本身就是信号。第三，基准一卧室公寓的隐含毛收益率为3.98%——远低于5年期GoC债券收益率3.26%加上任何合理的股权风险溢价。投资者以4.0%借款购买毛收益率为3.98%（未扣除费用、空置和维修）的物业，等于买入一个负现金流资产。这个数学解释了公寓投资需求为何崩溃，以及公寓细分为何现在已打印连续11个月的环比HPI下跌。在租金/收益分母企稳之前，§ 3讨论的公寓细分定价动态没有基本面底部。

结构性驱动力是§ 7.C讨论的移民重新校准——新移民减少、租户池缩小。直到移民正常化（可能2028年后），租赁层将持续是公寓细分的逆风。这是判读任何公寓细分评论时最重要的单一数据层。

5. 供给故事：卖家试探了春季市场

3月最令人鼓舞的信号是新挂牌同比-10.3%——卖家退场。4月部分逆转了这一信号。

季度	月均销售	月均新挂牌	月均净库存增加
2025年Q4	1,879	3,654	+1,775
2026年Q1	1,596	5,228	+3,632
2026年4月	2,110	6,684	+4,574

4月的新挂牌量（6,684）是自2025年6月以来单月最高。同比降幅从3月的-10.3%收窄至4月的-2.4%。但按10年标准看，4月新挂牌比季节均值高出15.5%（5,785）——卖家挂牌速度仍远高于正常水平，即使年同比对比软化。"

卖家退场"框架仅相对2025年的高基数成立。

活跃挂牌16,236宗，仅比2025年4月（16,207）高0.2%——但比10年4月季节均值高出37.9%（11,773）。供给存量已不再以同比口径增长，但仍处于结构性偏高水平；这不是库存正常化的市场，而是库存停止恶化的市场。销售量2,110比10年4月均值2,735低22.9%，因此即使销售节奏温和改善，要把如此偏高的存量拉回正常水平也需要很多个月。是否在5月-6月期间存量开始真正消化，是关键问题——但这里的"消化"指回到"仍比10年均值高30%"，不是回到正常水平。

"上月我们提到独立屋与多户型细分销售趋势之间正在出现背离，4月仍在延续。独立屋销售一直在同比上升，多户型细分销售则在下降，这一模式在大多数地区都呈现一致性。这种模式如此广泛分布，使得我们看到的不太可能只是数据上的偶然波动，因为势头并不局限于市场的小范围。"

— Andrew Lis, GVR首席经济学家（2026年4月）

"各细分市场价格逐月基本平稳，因为库存水平仍足以抑制价格上行。但随着独立屋细分进入春季全力推进，可能只是时间问题——多户型细分将随后跟进，并将慢慢消化现有库存——除非有大量卖家集中入市。"

地产协会公开揣测独立屋的强势是更广泛轮动的领先指标，并对卖家是否会大量回流持观望态度。这种保留意见是恰当的。

6. 区域评分卡

月度表现——综合基准价，2026年4月

赢家（环比 ≥ +0.5%）

区域	综合价	环比	同比	较峰值跌幅
Vancouver West	\$1,225,700	+0.9%	-7.7%	-17.4%
North Vancouver	\$1,320,500	+0.7%	-2.4%	-10.5%
Burnaby East	\$1,015,300	+0.6%	-9.8%	-20.8%
Burnaby South	\$1,016,700	+0.5%	-7.2%	-15.8%
Burnaby North	\$915,500	+0.3%	-8.3%	-28.8%

输家（环比 ≤ -1.0%）

区域	综合价	环比	同比	较峰值跌幅
West Vancouver	\$2,221,800	-7.3%	-12.8%	-23.5%
Whistler	\$1,290,500	-4.1%	-6.3%	-18.0%
Sunshine Coast	\$768,000	-3.4%	-3.4%	-21.2%
Bowen Island	\$1,365,200	-2.7%	-1.1%	-18.5%
Squamish	\$1,078,400	-2.3%	-3.5%	-11.3%
Pitt Meadows	\$861,000	-2.0%	-7.0%	-24.6%
Port Coquitlam	\$893,000	-1.5%	-6.1%	-23.2%
Vancouver East	\$1,144,900	-1.3%	-6.6%	-15.8%
Richmond	\$1,047,200	-1.0%	-8.4%	-16.7%

4月地理形态：

Burnaby从落后变为领先——三个子区域综合价同比均转正，结束了多月的低迷。输家表底部由度假/高端市场主导——这些区域作为一个组群在下方专题处理，而不是作为单独的输家区域。核心东区和Richmond则温和下行。

较峰值跌幅最深的区域（综合价）

排名	区域	较峰值跌幅	同比	4月环比
1	Burnaby North	-28.8%	-8.3%	+0.3%
2	Maple Ridge	-28.1%	-6.3%	0.0%
3	Coquitlam	-25.5%	-7.0%	-0.3%
4	Pitt Meadows	-24.6%	-7.0%	-2.0%
5	West Vancouver	-23.5%	-12.8%	-7.3%

West

Vancouver从前5之外（3月）跃升至#5（4月），全靠单月-7.3%的跳水——而这单月打印是度假/高端市场更广泛模式的领先迹象。下方按组群方式处理。

度假/高端组群

GVR的五个子区域——Whistler、Sunshine Coast、Bowen Island、Squamish、West Vancouver——共享对可酌支出资本和第二居所需求的暴露：度假买家、有外区域财富暴露的高端主居所、轮渡或休闲通行约束。它们作为一个组群运行是因为它们的需求驱动因素与主流主居所市场不同。4月这五个区域同步向下移动的幅度足够剧烈，值得单独评估。

区域	综合环比	综合同比	公寓环比	公寓同比	组群判读
Whistler	-4.1%	-6.3%	-14.7%	-22.3%	跟随组群，公寓领跌
Sunshine Coast	-3.4%	-3.4%	-14.0%	-23.6%	跟随组群，公寓领跌
Bowen Island	-2.7%	-1.1%	n/a	n/a	跟随组群，样本较小
Squamish	-2.3%	-3.5%	-13.5%	-20.9%	跟随组群，公寓领跌
West Vancouver	-7.3%	-12.8%	-8.5%	-15.0%	领先组群
组群中位数	-3.4%	-3.5%	-13.8%	-21.6%	—

判读组群移动。当度假/高端组群急剧下跌而主居所市场相对稳定时（4月模式：Vancouver East综合-1.3%环比、Richmond -1.0%、Coquitlam -0.3%），信号是可酌支出资本先于大众市场情绪开始撤退。度假买家和外区域财富对财富效应压缩——股市波动、关税不确定性、白领紧缩、汇率移动——反应最快。他们在典型温哥华主居所买家察觉变化之前就抛售或停止购买度假物业。历史上这一模式领先主流市场中高价段疲软1-3个月，这也是§ 9"给卖家"提示中点名Vancouver West和West Vancouver独立屋业主的原因。

组群内公寓领先综合的结构（公寓中位环比-13.8% vs 综合中位-3.4%）是教科书式的下行打印：杠杆型度假投资买家比股权富裕的度假主居所买家退出更快。4月组群内公寓的极端波动按历史标准罕见，但不应外推到主流公寓市场——其需求驱动因素本质上不同。

West Vancouver领先组群，综合环比-7.3%是4月单一区域最大打印。如果5月延续West Van下跌，该区域\$2,872,300独立屋基准价将急剧重新定价——对\$2.5M+预算买家有意义，也是高端Vancouver West独立屋的领先指标。

组群划分由分析师定义，并具有作为压力期信号的历史支持：当可酌支出资本撤退时（也正是激活阈值触发的时刻），组群内部相关性会显著上升，但在平静时期它们并不构成独特的相关性簇。Squamish是经验上最弱的成员——当它与组群其他成员反向移动时，应将其视为有信息含量（"通勤动态压过休闲动态"），而非组群内部噪声。

7. 结构性叠加：距离悬崖还有6周

A. 房贷续期悬崖（2026年6月峰值）

悬崖尚未在数据中显现。BC按揭违约率维持在最近一次CMHC季度数据（2026年Q1）的0.19%附近——远低于约0.25%的广泛压力阈值。Burnaby的"待法庭批准"挂牌将是被迫抛售启动的领先指标——我们目前未在本通讯中跟踪实时计数；计划在未来某期等可靠抓取就位后纳入。悬崖叙事目前是从利率冲击算术上推断出来的，尚未在数据中可观察到。

三个含义：1. 悬崖假说仍可验证。

如果5月-6月活跃挂牌出现因被迫抛售导致的阶跃上升，悬崖就是真实的。否则就是"小坡，不是悬崖"。2.

独立屋买家并未对资本投降定价。

独立屋同比+14%的销售意味着他们并不预期被迫抛售会引发价格崩塌。要么是有先见之明，要么是过早乐观；目前还无法判断。3. 未来8周的数据是判定的关键证据。

B. 贸易和地缘政治阻力

CUSMA审议距今还有3个月（2026年7月）。Lis在4月没提到关税（他在2月时对此话题非常突出）——要么关税作为关注点已淡化，要么地产协会把表态留给实际审议时刻。

债券收益率是当前活跃变量。4月仍然受中东紧张局势和美国财政噪声推动，5年期固定按揭利率上行，尽管BoC隔夜利率仍维持2.25%。浮动利率借款人略受保护；固定利率买家和续期者则不然。

C. 移民

联邦目标维持385,000临时居民和380,000永久居民。人口仍在轻微收缩。温哥华租房空置率3.7%——1988年以来最高。租金已连续下跌26个月。

这是最干净的"短期下行、长期上行"变量：今天对公寓有压力，但2028年后回归正常的预期是相信公寓修正具有有限时间表的最强理由。

D. 原住民权属——Musqueam协议

2026年2月签署的Musqueam权利承认协议仍是Vancouver West、Richmond和UBC/UEL的"软风险"阴影。4月没有新的进展，但Vancouver West联排别墅的-4.0%环比可能反映了买家犹豫。值得监测；尚未达到头条层面的可操作水平。

8. 市场到底在告诉我们什么？

信号 vs 噪声

信号	方向	强度	滞后分类	评估
销售比10年4月均值低22.9%	利空	强	同步	周期位置事实。需求被严重压抑；同比温和读数掩盖此点。供给仍结构性偏高；"同比降幅收窄"是基数效应，不是消化。决定性的结构性特征。一年多以来持续超过均值30%以上。成交量信号真实，但建立在10年弱的基数上——2025年4月独立屋销售本身就比均值低30%以上。与"价格滞后成交量3-6个月"相符。并非矛盾。杠杆最重的细分市场仍无企稳信号。在扣除任何费用前已为负现金流；在租金企稳或价格继续下跌之前，公寓投资需求缺乏结构性底部。可酌支出资本撤退；先于Vancouver West/北岸独立屋的高端阶段疲软。修正最深的走廊首次出现生命迹象。姊妹市场先于GVR企稳。两个月不算趋势。BoC隔夜利率2.25%；中东风险推高债券收益率；固定利率承压。
新挂牌比10年4月均值高15.5%	利空	强	领先（1-3月）	
活跃挂牌比10年4月均值高37.9%	利空	强	领先（1-3月）	
独立屋销售同比+14.0%，多区域同步	利好	中	同步	
独立屋价格环比-0.8%（吐回3月+1.0%）	利空	弱	同步	
公寓连续第11个月环比下跌	利空	强	同步	
公寓毛收益率3.98% vs 约4.0%借款成本	利空	强	领先（3-6月对公寓投资需求）	
度假/高端组群中位综合价环比-3.4%	利空	中	领先（1-3月对主流高端）	
Burnaby综合价回暖（三个子区域均正）	利好	中	同步	
FVREB连续第二月正涨	利好	中	领先（姊妹市场）	
5年期GoC债券收益率（定性读数——见Step 2框）	混合	弱	领先（1-2月对固定按揭利率）	

信号	方向	强度	滞后分类	评估
BC按揭违约率（约0.19%，CMHC滞后1季度）	中性	弱	滞后（3-6月）	低于压力阈值；房贷悬崖尚未在数据中显现。
房贷续期悬崖（2026年6月峰值——距今6周）	利空	潜在	领先（被迫抛售的驱动因素）	悬崖尚未在数据中显现。这里的领先信号是Burnaby"待法庭批准"挂牌——见 § 7.A：未飙升，但本周期尚未测量。

证据平衡

周期位置图景先行。
销售比10年4月均值低22.9%、活跃挂牌比均值高37.9%——一个同时存在需求压抑和供给过剩的市场，且这一状态已持续一年多。下文讨论的所有移动都发生在这一状态内部；4月数据中没有任何迹象表明这一状态本身在崩解。同比框架（销售-2.5%、挂牌+0.2%）读起来像是小幅波动，恰恰是因为比较基数——2025年4月——本身就深度异常。

在这一背景下，前瞻性判读应更看重领先指标。
领先指标层本月混合：10年偏高的供给（新挂牌+15.5%、活跃+37.9%）是利空，且未改善；FVREB姊妹市场企稳（连续两月综合环比正）是温和利好；度假/高端社群信号是利空，预示主流市场1-3月内的高端阶段疲软；房贷悬崖的领先通道未明确。同步信号（细分HPI、销售量、SAR）确认晚周期修正状态，但不驱动前瞻判断。滞后信号（BC违约率0.19%）仍温和——这与悬崖尚未冲击数据相符，并不意味着不会冲击。

在晚周期修正状态内部，市场呈现出早期分化，而非全面复苏。资本充裕的买家（独立屋、净资产高）正在边上回归。杠杆型买家（公寓、远郊）仍在场外。可酌支出买家（Whistler、West Van公寓）正在主动撤退。

公寓利空读数有两重锚定：连续第11个月环比下跌是价格序列证据，3.98%毛收益率对约4%借款成本则是基本面资本化率证据。两者单独看都可能漂移；合并起来描绘的是一个在租金企稳或价格继续下跌之前没有基本面底部的细分市场。订户应将这一对信号视为本判读的锚——单一一个月的正打印不足以扭转细分市场论点。

关于4月信号是否预测了价格底部。
把这一切称为"独立屋早期触底过程"是个诱人的判读。我们不做这个判读。Vancouver、Toronto和Fraser Valley（2018-2026）的历史记录显示，此类背离事件——独立屋同比销售由负转正、公寓同比仍为负——在12个月内预测独立屋价格触底的命中率为22%
（背离回测，最近一次验证日期2026-05-05；2026年4月事件已纳入样本，其向前观察窗口尚未结算）。背离事件后6/9/12个月的条件性远期回报率，低于非事件月份的基线。

4月的信号值得关注，但不具有预测性。如果5月和6月延续背离，且续期悬崖未引发被迫抛售，那么独立屋价格在2026年末触底的论据将明显增强。在两者都明朗之前，从历史看，这一信号有3/4的概率是个虚假的曙光。

9. 仓位框架

给买家

独立屋，\$1.5-2.5M区间。
成交量信号是真实的。价格底部尚未到来。利用4月-5月建立关系（地产经纪、按揭经纪），缩小目标子区域，并取得预批——但不要交易。秋季做好准备：如果悬崖产生被迫抛售供给，或悬崖以温和方式结束、价格开始企稳时再行动。\$2M以下的Vancouver East和Coquitlam独立屋在"价值+势头"维度上最值得关注。不要追涨。

公寓，\$800K以下。还不是时候。连续第11个月环比下跌。度假/高端群体处于活跃修正中（Whistler -14.7%、Sunshine Coast -14.0%），但那不是大多数买家的关注点。核心公寓市场仍在以同比7-10%的速度下跌，无序列性企稳信号。买入的合适时机是当（a）核心区域出现连续两个月环比正涨且（b）租房空置率停止上升时。这两个条件都尚未满足。

联排别墅，\$900K-1.1M。Burnaby South联排别墅环比+4.4%是本月单细分、单区域最强的打分。结合联排别墅的结构性论据（后疫情空间需求、"缺失的中间型"政策推动），它是基本面最干净的细分市场。具有5年以上视野的买家可以在此选择性入场。

给卖家

独立屋。

4月是春季中段；独立屋需求是一年多来最强的。如果你一直在等，现在挂牌。定价在近期可比交易的3-5%以内。不要锚定2022——那个市场十年之内都不会回来。West Vancouver业主特别提示：独立屋-7.2%环比是个警告。如果在考虑挂牌，要在5月-6月数据出炉、整个区域被重新定价之前行动。

公寓。
激进定价或长期持有。定价在区域基准价附近或略低的房产仍能成交（公寓SAR平衡在14.7%）；高于基准的房源会滞销。如果你能持有3年以上，2028年后预期的移民正常化支持长期视角。

度假和高端区域（Whistler、Sunshine Coast、Bowen、West Van）。
持有或接受激进定价。度假市场公寓-14%的打分不是季节性的；它们反映了可酌支出资本的真实撤退。如果必须卖，按低于可比交易的价格定价，并预期90+天的市场曝光时间。

给投资人（2-5年视野）

这仍是观察期，不是行动期。本周最有吸引力的入场点很可能仍在前方——可能在2026年9月（悬崖能见度后）和2027年Q2（CUSMA后、夏季后）之间。例外是修正最深区域的困境物业（遗产、法庭强制、搬迁），卖家未锚定于市场行情。

4月出现了一个新的机会面：度假公寓困境。Whistler、Sunshine Coast和Squamish公寓都打出极端跌幅。对于持有现金、无杠杆、视野7-10年的投资人而言，这些市场可能率先触底，因为杠杆群体退出最快。今天的收益率仍然很差；但同样是\$390K的Sunshine Coast公寓（同比-23%）与\$700K的Vancouver East公寓（同比-8%）是不同的命题。

10. 5月-6月观察清单

指标	利好信号	利空信号
销售 vs 10年5月季节均值	差距收窄至-15%以内（状态改善）	维持-20%或更差（状态僵持）
活跃挂牌 vs 10年季节均值	落入+25%以内（约14,700，回归均值的触发位）	维持+35%以上
独立屋销售同比	维持+10%以上	跌至+5%以下（3月-4月是误判）
独立屋环比价	重回正	再有两月负
公寓环比价	任一核心区域正涨	连续第12个月下跌
活跃挂牌（绝对值，预警位）	跌至15,500以下（首个消化迹象，仍远高于均值）	升至17,000以上
新挂牌同比	重回收缩（再次降至-5%以下）	反转为同比正增
BC违约率	维持在0.22%以下	突破0.25%
Burnaby"待法庭批准"挂牌（尚未跟踪——计划在未来某期纳入）	稳定计数	飙升（悬崖确认）
FVREB综合价	第三个月连续上涨	反转
West Vancouver延续	-7.3%是单月偶发	连续第二月环比≤-2%

待验证的论点：
独立屋强势在续期悬崖中存活。到7月数据公布（8月初），我们应该能对2026年末/2027年初是否为独立屋价格底部、还是更深谷底的中间站作出可辩护的判读。

关键指标摘要

	独立屋	联排别墅	公寓
环比价	-0.8%	-0.4%	-0.5%
同比价	-8.3%	-5.1%	-7.9%
销售同比	+14.0%	-2.0%	-10.7%
SAR	11.3%（买方市）	15.0%（平衡市）	14.7%（平衡市）
SAR方向	改善中	走弱	走弱
复苏信号	量先到位，价格未到位	混合（Burnaby S +4.4%）	否
较峰值跌幅	-14.0%	-9.3%	-16.8%

数据：76份月度GVR Stats Packages（2020年1月-2026年4月） +

FVREB跨地产协会参考。§ 3的子区域销售数据直接读取自2026年4月GVR新闻发布稿。本文基于地产协会数据和分析师判断而作出的分析性评论；不构成投资建议。所有前瞻性表述均带有重大不确定性。