

WESTAI • LISTING INSIGHT PACK

挂牌物业营销策略报告

Listing Marketing & Area Value Report

16548 22 Avenue, South Surrey, BC

Grandview Heights · 全新独立屋

MLS® R3117868 | 挂牌价 CA\$ 1,998,000

委托经纪 · PREPARED FOR

Jean Chai 持牌地产经纪 / Realtor

出品 · PREPARED BY

WestAI Commerce Inc. • Vancouver

2026 · AI-Powered Real Estate Marketing

第一部分 • Marketing Strategy

R3117868 销售策划报告

South Surrey Grandview Heights 豪宅营销定位分析

一、区域价值分析 (★★★★★)

这是目前大温最热门的新兴豪宅板块之一

Grandview Heights 是过去十几年大温哥华发展最快、规划最完整的新兴社区之一，也是 South Surrey 豪宅市场的重要组成部分。这里以较新的住宅、宽阔街道、公园绿地和完善的生活配套受到改善型家庭欢迎。(City of Surrey)

相比传统 White Rock:

- 房龄更新
- 街区规划更现代
- 豪宅集中
- 家庭客群比例高
- 新移民及高收入专业人士聚集

一句话定位:

Grandview Heights 不是成熟老城区，而是仍在持续成长的高品质住宅社区。

二、学校资源 (★★★★★)

这是本房源最大的卖点之一。

① Southridge School (私校)

距离著名私校 Southridge School 很近。

Southridge 是 BC 颇具知名度的 K-12 独立学校，占地约17英亩，拥有完善的教学、体育和艺术设施，吸引来自整个大温地区的家庭。(southridge.ca)

这意味着：

很多购买力较强的家庭会优先考虑这一带居住，以便通勤和接送孩子更加方便。

营销建议：

"靠近 Southridge School，方便优质教育资源家庭。"

避免使用“学区房”描述，因为私校不属于公立学区。

② 公立学校

公开资料显示，本房源对应：

Edgewood Elementary

Grandview Heights Secondary(Real Estate White Rock)

宣传时建议表述：

靠近公立学校及知名私校，教育资源丰富。

三、公园环境 (★★★★★)

这是另一项非常强的卖点。

本房源正对：

Edgewood Park

- 属于真正意义上的

Park Front Home

优势：

- □ 视野开阔
- □ 前方无遮挡
- □ 日常遛狗、散步方便
- □ 儿童活动空间
- □ 整体街景更高档

很多买家愿意为 Park Front 支付溢价。

海报建议直接写：

- 对望 Edgewood Park

比写：

- Near Park

吸引力高很多。

四、购物生活配套 (★★★★★)

Grandview Heights 的生活便利性已经非常成熟。

附近包括：

- Morgan Crossing

Grandview Corners

- Walmart
- Superstore
- London Drugs
- Home Depot
- Best Buy
- Winners
- Lululemon

- Earls
- Browns
- Starbucks
- RBC
- TD

CIBC 等多种零售、餐饮及生活服务。(Gramercy Developments Ltd.)

营销关键词：

- 真正步入成熟生活圈

五、运动休闲资源 (★★★★★)

附近拥有：

Grandview Heights Aquatic Centre

- 多个社区公园
- 步道系统
- 儿童活动空间
- 高尔夫资源

White Rock 海滩车程约十分钟左右（视交通而定）。(City of Surrey)

生活方式营销重点：

- 不是买一栋房子

而是买：

- Lifestyle

六、本房最大的竞争优势

① 合法2房出租套房

这是最大亮点。

对于：

- 改善家庭
- 投资买家
- 海外买家
- 新移民

都非常有吸引力。

建议强调：

- 自住豪宅 + 合法出租收入

而不要宣传固定租金收益；如果提及租金，应注明仅为市场预估，实际以出租情况为准。

② 单价优势

挂牌：

- \$1,998,000
- 约3495 sqft

折合：

- 约

\$566/sqft

对于 South Surrey 新建豪宅来说，这是一个容易吸引买家关注的数据点。

营销建议：

均价约 \$566/sqft

而不是：

- 最低
- 全区最便宜

因为需要市场数据证明。

③ Brand New

新房意味着：

- 保修
- 现代设计
- HVAC
- 双厨房
- 开放式格局

改善家庭十分喜欢。

④ Park Front

真正面对公园。

比普通街景更容易成交。

⑤ Southridge

这是可以持续放大的卖点。

很多海外买家：

- 不知道 Edgewood
- 不知道 Grandview

但是知道：

Southridge。

所以广告标题建议直接使用：

靠近 Southridge School

七、目标客户画像

第一类 (★★★★★)

- 改善型家庭

预算:

- 180万—230万

关注:

- 空间
- 装修
- 学校
- 社区

第二类 (★★★★★)

- 私校家庭

孩子读:

- Southridge

方便接送。

第三类 (★★★★★)

- 投资型买家

关注:

- 合法出租
- 现金流
- 长期持有

第四类 (★★★★☆)

- 海外买家

特别喜欢:

- South Surrey
- White Rock
- 海边生活方式
- 教育资源

八、营销主线建议

我建议不要把它包装成:

- 豪宅

因为 South Surrey 豪宅太多。

而要包装成：

「会赚钱的豪宅」

或者：

「自住 + 收租双赢」

或者：

「投资型豪宅」

九、建议的爆款标题（可直接用于海报）

方案一（投资版，★★★★★）

投资客注意！现在正是抄底好时机！

均价仅约 \$566/sqft

- 合法2房出租套房

方案二（教育版，★★★★★）

靠近 Southridge School！

- 孩子教育
- 从选对房子开始

方案三（改善版，★★★★★）

别人买豪宅，你买的是现金流。

- 合法2房出租套房
- 自住舒适
- 出租灵活

方案四（市场版，★★★★★）

市场调整期，聪明买家开始布局。

- South Surrey
- Brand New
- Park Front

方案五（综合版，★★★★★）

South Surrey 少有的三重价值：

- 全新豪宅
- 合法2房出租套房

靠近 Southridge School

我的营销建议

这套房最有竞争力的不是“新豪宅”本身，而是“教育资源 + 公园景观 + 合法出租套房 + 相对有吸引力的单价”四个卖点的组合。

建议后续营销采用“三波推广”策略：第一波主打“投资客抄底、约\$566/sqft”；第二波主打“Southridge School + 家庭教育”；第三波主打“合法2房出租套房，提升持有灵活性”。这样能够覆盖投资、自住和重视教育资源的三类核心买家，提高传播效果与咨询转化率。

West MA WestAI Commerce Inc. +1 6043062533/e: westma@outlook.com

第二部分 • Area & Value Analysis

R3117868 周边环境及区域价值深度分析

South Surrey · Grandview Heights —— 为什么全球买家都关注这里？

对于海外买家来说，购买房产不仅是购买一栋房子，更是在选择未来的生活方式、教育环境和资产配置。因此，这套位于 16548 22 Avenue, South Surrey 的房产，其真正价值来自整个区域的综合竞争力。

一、地理位置 (★★★★★)

位于大温哥华最南端的高端居住区

South Surrey 位于大温哥华都市圈南端：

- 北接 Surrey 市区
- 西邻 White Rock 海滨
- 南接美国华盛顿州
- 东接 Langley

这里拥有大温少有的：

□ 海景 □ 森林 □ 公园 □ 农地 □ 高端住宅区

形成非常舒适的居住环境。(City of Surrey)

二、美加边境优势 (★★★★★)

这是很多海外买家特别看重的一点。

距离：

Peace Arch Border (和平门口岸)

约10分钟车程（视交通情况）。

距离：

Pacific Highway Border

约10分钟左右。

意味着：

- □ 去美国购物方便
- □ 西雅图短途旅行方便
- □ 商务人士往返便利
- □ 拥有国际化生活方式

对于拥有美国签证、NEXUS 或经常跨境商务的人士尤其具有吸引力。(City of Surrey)

三、人文环境 (★★★★★)

South Surrey 一直被认为是 Surrey 最成熟、生活品质较高的社区之一。

这里整体特点：

- 社区安静

犯罪率相对较低 (相较 Surrey 其他部分常被认为更安静)

- 家庭比例高
- 公园多
- 学校集中
- 居民注重生活品质

整体生活节奏更接近 White Rock, 而非传统市中心。(Reddit)

四、居民收入 (★★★★★)

根据 Surrey 市政府 2021 Census:

- South Surrey

平均家庭收入约 \$132,400/年

高于 Surrey 全市平均约 \$116,600/年。(City of Surrey)

说明：

这是一个购买力较高的社区。

买家多数属于：

- 企业主
- 专业人士
- 医生
- 律师
- 科技行业从业者
- 企业高管
- 海外移民家庭

五、人口结构 (★★★★★)

South Surrey 属于多元文化社区。

整体包括：

- 欧洲裔居民
- 华裔居民
- 南亚居民

- 韩国、日本等亚洲家庭
- 新移民家庭

其华人居民比例在 South Surrey 明显高于许多传统郊区，但整体分布较为分散，不像 Richmond 那样高度集中。(Wikipedia)

六、华人社区 (★★★★★)

过去十年，

Grandview Heights 成为越来越多华人家庭置业的热门区域。

原因包括：

① 私校资源

Southridge School

吸引大量重视教育的华人家庭。

② 新房比例高

很多来自：

- Richmond
- Burnaby
- Vancouver West

的改善型家庭会选择 South Surrey，追求更新、更大的居住空间。

③ 居住环境

没有高密度公寓林立，

更多的是：

- □ 独立屋
- □ 联排别墅
- □ 低密度社区
- □ 安静街区

形成非常典型的北美家庭生活方式。

七、教育资源 (★★★★★)

这是本区最重要的卖点之一。

附近拥有：

Southridge School

加拿大西海岸知名 K-12 私校，

拥有现代校园、体育设施及国际化教育环境，吸引本地及国际家庭。(City of Surrey)

此外,

附近还有:

Edgewood Elementary

Grandview Heights Secondary

- 多所幼儿园及课外培训机构

形成完整教育体系。

八、公园资源 (★★★★★)

这是 South Surrey 最吸引人的地方之一。

附近拥有:

Edgewood Park

本房正对。

每天即可享受:

- 散步
- 跑步
- 遛狗
- 儿童活动

真正做到:

Park Front Living。

除此之外,

附近还有:

- Redwood Park
- Crescent Park

Sunnyside Acres Urban Forest

South Surrey Athletic Park

Grandview Heights Aquatic Centre

绿地资源丰富, 非常适合家庭生活。(City of Surrey)

九、购物生活 (★★★★★)

开车约5-10分钟可到:

Morgan Crossing

这是 South Surrey 最具代表性的开放式商业中心之一。

品牌包括:

- Lululemon
- Winners
- Sephora
- Starbucks
- Earls

Browns Socialhouse

- Thrifty Foods
- London Drugs

附近还有：

Grandview Corners

拥有：

- Walmart
- Superstore
- Home Depot
- Best Buy
- 银行
- 诊所
- 咖啡馆

生活便利度很高。(AG. Song)

十、White Rock 海边生活 (★★★★★)

距离：

- White Rock Beach

约10分钟左右车程（视交通情况）。

可以享受：

- ☐ 海边步道
- ☐ 咖啡馆
- ☐ 餐厅
- ☐ 日落
- ☐ 游艇文化

因此很多海外买家认为：

- South Surrey

拥有：

- 城市便利

- 海边生活
- 国际教育
- 三者兼得。(AG. Song)

十一、未来发展潜力 (★★★★★)

Grandview Heights 是 Surrey 市重点规划发展的社区之一，采用总体规划（GLUP）与多个邻里概念规划（NCP）分阶段推进住宅、商业、公园及公共设施建设，区域仍在持续完善。(City of Surrey)

对于长期持有型买家而言，这意味着：

- 社区持续成熟
- 配套不断完善
- 人口持续导入
- 居住吸引力增强

需要注意的是，房地产未来表现仍受整体经济、利率和供需等因素影响，不能保证升值。

十二、为什么海外买家喜欢 South Surrey?

综合来看，这个区域具备五大核心优势：

① 国际教育资源

Southridge School

- 优质公立学校
- 国际家庭聚集

② 高品质居住环境

- 低密度社区
- 绿化充足
- 公园环绕

③ 国际区位

- 临近美加边境
- White Rock 海滨
- Highway 99 交通便利

④ 成熟生活配套

- Morgan Crossing

Grandview Corners

- 医疗、购物、餐饮完善

⑤ 高收入家庭聚集

平均家庭收入高于 Surrey 全市平均

- 改善型家庭和专业人士比例较高

推荐对海外买家的核心营销定位

不要只宣传"一套房子", 而是宣传一种生活方式:

South Surrey, 不只是加拿大高品质社区, 更是国际教育、海滨生活、绿色生态与跨境便利汇聚的宜居目的地。

再结合本房源本身的优势:

- 全新独立屋
- 合法2房出租套房
- 对望 Edgewood Park

靠近 Southridge School

约 \$566/sqft 的挂牌单价 (按挂牌价与约3,500平方英尺计算, 实际请以最终核实数据为准)

这套房非常适合面向海外华人、自住改善家庭, 以及重视教育和长期资产配置的国际买家进行推广。