

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

HomeLife Cimerman Real Estate Ltd., Brokerage
Independent Owned and Operated

Christina Li Sherlock
Sales Representative
647-869-2642
christinalisherlock@gmail.com
wechat: christinasherlock

Top 5% Sales Representative in Canada since 2016
HomeLife Super Elite Club Member since 2017



美聯地產 CENTURY 21
Landunion Realty Inc.

Lily Lee
Broker
647.389.8221
lily3290@gmail.com

Stephen Liu
Sales Representative
416.388.6071
stephen.f.liu@gmail.com

誠信專業·耐心周到
優質服務的頂尖地產經紀團隊

7050 Woodbine Ave. Suite 106 Markham, ON L3R 4G8
T: (905)475-8807 F: (905)475-8806

多倫多版 第007期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

專業·前瞻·準確

投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

RIFO
RIFO HOLDING GROUP INC.
THE FIRST Global Realty Team MOBILE PL

挑戰自我，不斷超越
打造數據化時代的一流地產團隊

—專訪 RIFO Realty Inc. 執行副總裁 Rebecca Fang

A4-A5



Sue Zhang
Real Estate Broker, CPA, CA, CPA (Illinois)
Cell: (647)309-4990
sue.realtor@hotmail.com 505 Hwy7 E, Penthouse
Bus: (905)764-8688 Thornhill, ON L3T 7T1

Top 1%
Sue's Team

- ★加拿大特許會計師
- ★美國註冊會計師
- ★安省全職持牌地產經紀
- ★Re/Max 鑽石俱樂部成員
- ★Re/Max 名人堂經紀
- ★Re/Max Top 40 Under 40

Sue, your smart sold! 賣房良醫



夏皮羅 Garry Shapiro 蓋瑞 夏皮羅
地产与商业律师事务所 首席律師

法律事務範圍：
· 房地產買賣
· 生意買賣、轉讓
· 商業地產開發
· 私人貸款
· 公司註冊
· 商業地產租賃
* 免費法律諮詢和合同預覽

專注於地產和商業
法律服務長達
35年

中文電話：416-224-0808 Ext: 233
中文郵箱：eva@garryshapiro.law.com
333 Sheppard Avenue East, #201, Toronto, ON, M2N 3B3



財富舞臺·凝聚精彩

- 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺
- 高端品牌、頂尖團隊，全心助力客戶發展

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc. INVESTMENT WEEKLY

www.lucky.furniture

好運家具

七天營業 24小時電話諮詢
647.838.6666
營業時間：10 am - 8 pm



● 7件套床組 ●
ONLY \$999



換季清倉

床組床墊最後清倉

學生享受折上折優惠

特價 Queen Size 床墊 + 床盒 + 床架
\$599
床墊三種選擇：
軟、中、硬



士嘉堡店 電話：647-800-0851
地址：3015 Kennedy Rd (unit 7) Scarborough
微信：haoyun6478000851

士嘉堡店 電話：416-277-5098
地址：2250 Midland Ave (unit 12) Scarborough
微信：midland2250

士嘉堡店 電話：647-863-0666
地址：3300 Midland Ave (unit 38) Scarborough
微信：meimei6478630666

萬錦店 電話：647-580-8888
地址：8380 Kennedy Rd (unit C5), Markham
微信：abc838abc



枫华传媒集团
Fenghua Media Group Inc.

**WE'RE
HIRING!!!**

不做总统，就做广告人

枫华传媒诚征广告营销英才

WHO WE ARE

加拿大枫华传媒集团是一家集
平面杂志设计出版、网站编辑传播、
社交媒体互动、广告承揽发行
以及大型活动策划实施等
为一体的综合性传媒经济实体。
旗下媒体包括平面杂志《投资周刊》，
综合信息网站“加中资讯网”
以及微信公众账号等社交媒体平台。
因集团业务发展需要，
枫华传媒现诚招广告英才加盟，
共谋发展盛举。

OPEN POSITION 营销专家

- 了解和热爱传媒行业，致力于成为综合性媒体的营销专家
- 具备开拓精神和团队精神，渴望成功，善于学习
- 喜欢与人沟通，具备良好的语言表达能力（擅中英粤三语者优先）
- 积极热情、人品端正、意志坚定、心理素质佳、有较强的抗压能力

APPLY

请将个人简历发邮件至 ccfenghua@gmail.com
或致电：416.901.9968



Albert Wang

Broker Of Record

416-456-3333



成功因为合作·梦想成就辉煌



咸氏金融集团公司

Shenglin Financial Group Inc.

咸氏金融集团公司六年蝉联伦敦人寿全加业绩第一
三年入榜加拿大《利润500强》Canada PROFIT 500



咸生林先生

咸氏金融集团公司董事长兼总裁
President & CEO of Shenglin Financial Group Inc.
财富教练 Wealth Coach
特许理财顾问 Chartered Financial Consultant
特许保险顾问 Chartered Life Underwriter
加拿大第一财富银行创始人兼董事局副主席
Founder and Vice-Chair of Board of Directors of
Wealth One Bank of Canada

如果您是投资移民

怎样策划及管理您的资产?
中国及加拿大的资产怎样组合?
中国遗产, 赠予税通过后对您有多大的影响?
中国房地产及经济增长减缓对您的资产有何影响?
海外资产申报不当时, 还有什么补救办法?
加拿大2019财政预算对投资移民有何影响?

华人的传统观念与错误

财务不体检的错误何在?
无债一身轻的错误何在?
把钱都放银行的错误何在?
高风险高回报的错误何在?
资产配置不平衡的错误何在?
忽视战略战术的错误何在?

咸氏金融集团

咸氏金融集团公司是服务于加拿大华人社区与主流社会的金融公司, 更是专长于服务企业、高资产、高收入群体的综合理财公司。集团公司涵盖加东加西, 业务包括企业构架规划、企业税务策划、公司高管福利策划、高资产人士资产配置、风险控制、税务策划、退休保障、遗产筹划等理财策划服务。

资产配置 税务策划 风险控制 财富传承

多伦多免费热线: **647-888-8055 (Ella)**

Suite 500 & 600, 170 Sheppard Ave E., North York, ON M2N 3A4
www.shenglin.com shenglin@shenglin.com





EXPRESS REALTY INC. BROKERAGE

捷達地產



Sam Liu 劉玉山

捷達地產 (Express Realty Inc.)

- 房屋買賣,
- 投資、出租,
- 物業管理,
- 房地產投資,
- 以房養房,
- 養房防老。



Broker of Record
Cell: 416.315.4777
 Office: 416-221-8838
 Email: samliu808@gmail.com
 www.expressrealtyinc.com
 Add: 121 Willowdale Ave
 Unit 101, Toronto ON. M2N 6A3

NOTTING HILL

捷達地產，白金代理，有樓盤在手，請聯系我們！

VANCOUVER | TORONTO | SHANGHAI

新趋势地产

让天下没有难卖的房

上海

温哥华

多伦多



416.333.1111



JOHOME 多房网 .com

TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM | 416.333.1111 (SALES)



Rebecca Action Star ★ Team



Rebecca Fang

- ◆ Executive V.P.
- ◆ Master of Mgmt. Science
- ◆ Master of Math. Finance

Rebecca Action Star Team

“ We are always ready when you are! ”

Rebecca Fang 现为 Rifo Realty Inc. 执行副总裁 (Executive V.P.)，毕业于加拿大著名的滑铁卢大学，获管理工程和数学金融两个专业的硕士学位。毕业后在加拿大五大银行的风险管理和内部审计部门任高级经理和资深咨询顾问。Rebecca Fang 后来转战房地产行业，业绩突出，为所在地产公司连续多年的业绩最高奖获得者。2017年获 Realty Point 旗下 33 家地产公司的住宅销售佣金第一名。2018年获加拿大地产投资总商会顶尖经纪称号。其成功组建的 Rebecca Action Star Team 成为大多地区顶尖经纪团队，多次获得公司团队最高业绩奖。Rifo Realty Inc. 目前广开大门，吸纳行业内精英人才和团队，实现公司，团队和个人的共赢！

★ 我们的明星队长 ★



★ **Rebecca Fang** ★
 · RIFO Executive V.P.
 · Rebecca Action Star Team Leader
 · Sales Representative



★ **Richard Wu** ★
 · RIFO Scarborough Team Leader
 · Broker



★ **Lei Zhang** ★
 · RIFO North York Team Leader
 · Broker



★ **Mike Li** ★
 · RIFO Pre-construction Team Leader
 · Sales Representative



★ **Scott Gu** ★
 · RIFO Flipping Houses Team Leader
 · Sales Representative

★ 我们的专业服务 ★

☑ 住宅买卖

☑ 商业买卖

☑ 楼花买卖

☑ 新房翻建

☑ 租房租赁

📞 647.869.2961

✉ Toronto Realtor 4 you@gmail.com

WECHAT



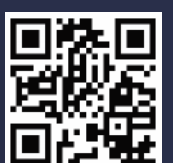
RIFO REALTY INC.
BROKAGE

📞 905.477.8181

📠 905.477.1828

📍 7030 Woodbine Ave, Suite 301, Markam, ON L3R 1A2

DOWNLOAD APP



安家立业·加国君安

HELPING YOU IS WHAT WE DO.

君安地产集团 一条龙服务平台

★ 移民、安家、置业、投资、理财

★ 商业地产项目考察、咨询

★ 企业扩张、并购、尽职调查



Richmond Hill 总部: (905) 707-0188

Aurora 分部: (905) 503-8808



Homecomfort Realty 創富地產

Tel: 416-278-0848

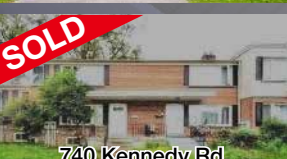
Fax: 416-900-0533

250 Consumers Rd Suite 109 Toronto ON M2J 4V6



- 房屋估價
- 房屋清潔
- 驗房報告
- 售前美化
- 專業攝影
- 房屋微整修
- 房屋新裝修
- 介紹人獎勵
- 傭金靈活

同街區最高價!



VIP 代理,
數量有限,
先到先選!

Hwy7 & 9 街 萬錦黃金地段
 超高性價比鎮屋樓花!
 康奈爾核心區域,
 距康奈爾社區中心僅 500 米!
 名校, 圖書館, 公交, 醫院,
 購物中心近在咫尺!
 精裝修高檔社區!
 永久產權! 零管理費
 2500---3000 平方尺, 低至 80 萬,
 僅 **\$325** 每平起!
 (詳見: B12 版)

Robin Yang 楊樹勛

Sales Representative

2018 中加地產總商會頂尖經紀

647-459-5900

歡迎來電諮詢, 免費估價!

盡心用心誠心!
 為您的物業售出最高價!

郵箱: robin.yang84@gmail.com



微信二維碼
 WECHAT



留學生 / 新移民 / 自住 / 投資 / 一站式服務
 物業買賣 / 出租 / 尋租 / 翻新
 士嘉堡 / 萬錦 / 北約克 / 皮克林 / 艾賈克斯





期待您的加盟

【历史悠久】

公司成立16年，以专业全面的服务著称

【资源平台化】

拥有保险、投资、教育基金等多种产品线，并代理市场绝大部分保险品牌，拥有4大保险公司Manulife/Sun Life/Canada Life/ Equitable Life的MGA总代理权。

公司长期注重资源积累，与税务专家、资深会计/律师事务所、换汇公司及贷款公司等建立长期合作关系，为您提供坚实的后援服务

【新人系统进阶】

公司定期组织LLQP考牌培训、CSC考证集训、新秀快速成长辅导班、税务系统培训等，集业内众多保险/投资/财税等精英为新人提供经验分享，为您的事业保驾护航

【精英顾问训练】

迈达始终坚持——信任源自专业，培养精英顾问将是未来竞争激烈市场中的核心竞争力，提供CFP/CLU/CFA考试集训营，让我们在奋斗的路上，与你同行



高端办公环境 为专业加分



定期举办各类活动 助力经纪获客



注重财税等专业培养 打造财务顾问

请联系我们

☎ 647-676-7095/416-850-4528

✉ Metrohiring18@gmail.com

📍 501-7130 Warden Ave.
Markham, ON L3R 1S2



选择比努力更重要 选择好平台是成功的一半



THE WELL

Tridel At The Well

邂逅活力都市

臻至生活 · 繁華地段

吃喝 · 星級美食
購物 · 至尊消費
工作 · 舒適空間
玩樂 · 盡享生活



- 步行指數 99 分
- 步行至 King Street 僅需 5 分鐘
- 步行至劇院區 (Theatre District) 僅需 8 分鐘
- 步行至 Queen West 僅需 8 分鐘
- 步行至湖濱 (Harbourfront) 僅需 10 分鐘
- 快捷便利的交通
- 居住在 The Well, 踏出家門, 世界就在您的腳下



投資·新聞

Investment & News

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc.

財富舞臺 凝聚精彩

- 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺
- 高端品牌、頂尖團隊，全心助力客戶發展

多倫多版 第007期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 A1 精彩·導讀 (Topic Introducing) 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

封面故事 A4-A5

挑戰自我 不斷超越 打造數據化時代的一流地產團隊

— 專訪 RIFO Realty Inc. 執行副總裁 Rebecca Fang

業界動態 A6-A7

2019 華人精英論壇 搭建共贏橋梁 促交流重品質

楓華特稿 A12-A13

投資多倫多出租物業的那些事兒

社區生活 A16-A17

2019 瑞邦金融冠名贊助 “第十三屆夏夜舞動民族風 · 國際舞蹈節”圓滿成功

深度報道 A32-A33

B20 貸款壓力測試： 想說愛你不容易

綠色生活 C1

東游記（四）麥基爾的風情



創富地產

歡迎加盟 最實惠的地產公司

无月費,或者50/月每單只收\$300元起!

加盟熱線：647-287-4037

HomeComfort Realty Inc., Brokerage
Office: 416-278-0848 Add: 250 Consumers Rd Suite 109, Toronto, M2J 4V6



市中心 SPADINA/FRONT
Tridel The Wells Condo

名建築商 Tridel 開發的市中心又一力作，集辦公，居住，商住於一體，舉步 ROGER CENTER, CN TOWER, 性價比高，即將開始發售請速聯繫優先拿盤。



KENNEDY/16街
僅叫 150 萬餘！

KENNEDY/16 街南上名校 MARKVILLE 高中，帶泳池的雙車房獨立 4 房大屋，周邊環境優美，保養一流，僅叫 150 萬餘！



THE UNITED CONDO

University/College 舉步多大、OCAD、RYERSON 大學、省政府，最新優質好朝向單元發售，速電！



K SQUARE CONDO

舉步士嘉堡購物中心，TTC，超市，價格僅 30 萬起，巨大投資潛力，速電優先拿盤！



Warden/Danforth
獨立屋

Warden/Danforth 獨立 3 房 2 衛，全新裝修，有分門可自住分租，僅叫 69 萬餘，看房請電：647-287-4037 林先生。



林玉林

MICHAEL LIN

(Broker of Record)

總裁 VIP 經紀

各大開放商領先拿盤

手機：647-287-4037 (國/英語)

647-998-6468 (粵語)

單元有限，詳情請電總裁樓花V-VIP經紀647-287-4037 (國/英語)；647-998-6468 (粵語) 林先生

GALLERIA ON THE PARK



— Downtown 九月開盤

【樓盤名稱】Galleria On the Park
【開發商】Freed Developments & ELAD
【地址】1245 Dupont St, Toronto
【戶型價格】\$500's 起
【預計入住】2022 年

Galleria On the Park 位於 Dufferin 和 Dupont Street 的交匯處, Galleria 購物中心的現址, 距離 Dufferin TTC 地鐵站僅有數分鐘路程。



Shirley Min
Broker
647.712.1578

Alina Yang
Broker
647-210-3453
A6472103453@outlook.com
wechat ID: happyalinayang

楓葉地產美國奧蘭多房產推介

\$20 餘萬買獨立屋, 以租養貸, 坐享正現金流

- *30% 首付包辦貸款, 不靠收入
- *年現金回報高達 20%
- *高檔裝飾, 高級會所, 拎包入住!
- *度假 & 投資 & 收租 & 增值+++
- *福布斯“全美最佳投資城市”
- *全球最大迪士尼樂園

【楓葉地產美國奧蘭多看房團】 購買即送奧蘭多往返機票, 免費游迪士尼, 免費機場接送, 住宿, 去奧特萊斯購物。

頂尖經紀團隊
售房冠軍團隊
總統大獎團隊
專業買賣租團隊

楓葉地產 夢之隊

Phone: 905-604-6855
Fax: 905-604-6850
Address: 206 - 7800 Woodbine Ave, Markham

Hui Chen
Sales Rep.
647.705.0617

Vivien Liang
Sales Rep.
416.568.6549

Jingjing Guan
Sales Rep.
416.302.1329

Albert Wang
Broker of Record
416.456.3333

Ken Lai
Sales Rep.
647.885.6118

Haiyang Zhang
Sales Rep.
416.807.8998

<p>8 Mercer St #322, Toronto</p> <p>\$2000/month</p>	<p>396 Highway 7 E, Richmond Hill</p> <p>\$455,000</p>	<p>11 Wellesley, Assignment Sale</p> <p>\$749,000</p>	<p>Uph06-21 Nelson St. Toronto</p> <p>MLS# C4429235 \$1,470,000</p>
<p>U1-U2 220 Royal Crest Crt, Markham</p> <p>MLS# N4491794 \$800,000</p>	<p>39 Wermoth Crt, Markham</p> <p>mls#N4521306 \$2380.00/month</p>	<p>#1715-386 Yonge St, Toronto</p> <p>MLS: C4449986 \$956,000</p>	<p>52 The Fairways, Markham</p> <p>Coming soon \$ 1,599,000</p>

大溫地區市場轉好 房價或已臨近拐點



圖片來源: Financial Times

本刊訊

據 Vancouver Courier 報道, 房地產銷售和研究公司 MLA Advisory 近日發布的《2019年年中房地產洞察報告》稱, 大溫地區新上市預售房屋的供應量下降了近一半。

Home » Real Estate

Lower Mainland's new home supply plummets by nearly half: report

Just over 4,000 new homes were released in region in first six months of 2019, versus nearly 8,000 one year previously

Joannah Connolly / Glacier Media Real Estate
JULY 16, 2019 09:22 AM

報告表示, 2019年前6個月, 大溫地區新房有4000多套, 而去年這個數字接近8000套。2019年1月至6月, 大溫地區僅有4123套新公寓和城市屋, 而2018年上半年, 大溫地區有7753套新公寓和城市屋。這意味着新房供應量下降了47%。

供應大幅減少, 新房的銷售率更低, 6月份新屋銷售僅占去年同期的14%, 甚至低於4月份20%。不過, 報告稱, “由於預計移民和人口仍將穩步增長, 未來1至4年將建成并投入使用的住房供應大幅減少, 將對我們的住房市場產生長期的影響。”

從圖中不難看出, 隨着人口增長與新屋供應的風口逐漸擴大, 大溫地區的住房市場所面臨的壓力不容小覷。報告表示, “在需求方面, BC省每年繼續吸引大約5萬5千多人, 從長遠來看, 這將給市場帶來極大的壓力。”

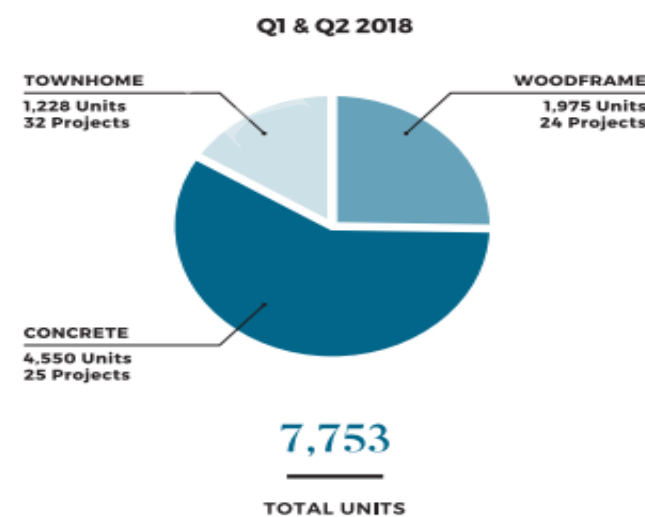
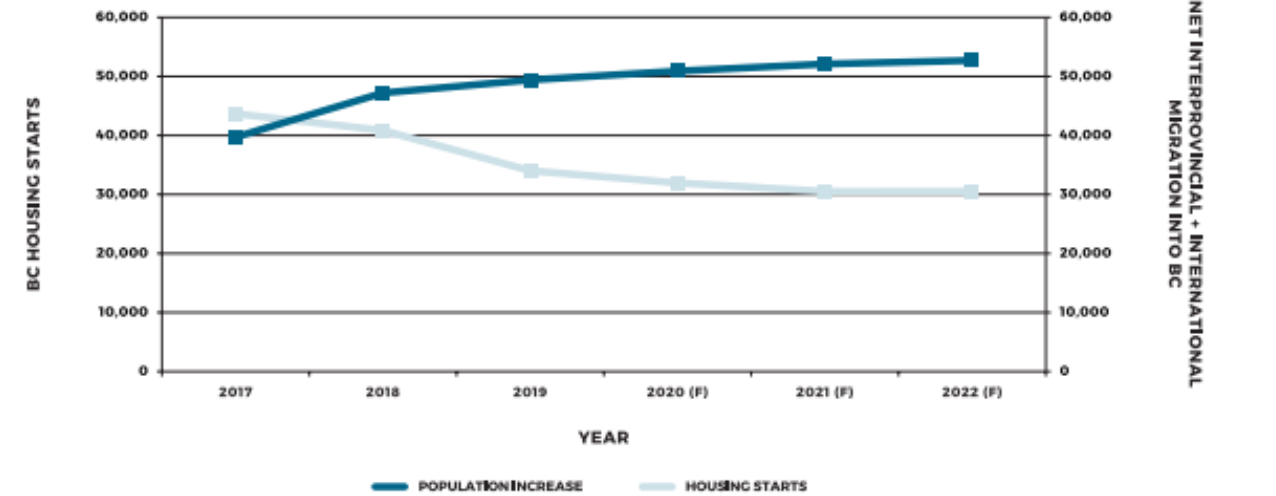
MLA Advisory 也指出, 儘管市場反應平淡, 但“如上月所見, 許多開發商都在推遲預售, 以吸引更多潛在買家的興趣, 而這些買家在這個競爭激烈的市場中更有眼光”。

MLA Advisory 表示, 預計2019年下半年, 大溫地區和菲沙河穀地區將有27個項目推出, 其中3500多套新公寓單元將於7月至12月之間開始銷售。該報告稱, “列治文預計將在2019年剩餘時間成爲最活躍的市場, 大約有5個項目推出, 提供超過700個新屋單元。”

MLA Advisory 預計, 今年下半年新屋銷售可能還會放緩, 直到2020年才會復蘇, 這可能會影響目前原定于今年秋季推出的一些項目。

該報告的作者寫道: “展望未來, 隨着當前庫存水平的上升和項目銷售時間的延長, 我們預計其中許多項目的銷售將持續到2020年, 並等待更有利的條件。這將導致已經獲批的項目積壓, 雖然目前尚未在大溫地區看到。盡管理論上需求超過了市場供應, 但買家在相信市場已經觸底之前不願做出購買決定。一旦這種不情願的情緒消失, 市場活動將再次活躍起來, 市場將恢復正常。”

POPULATION INCREASE VS. HOUSING STARTS



YEAR-OVER-YEAR
47%
DECREASE IN SUPPLY

挑戰自我 不斷超越 打造數據化時代的一流地產團隊

專訪 RIFO Realty Inc. 執行副總裁 Rebecca Fang



Rebecca Fang, 現任 RIFO Realty Inc. 執行副總裁。獲加拿大滑鐵盧大學管理工程和數學金融雙碩士學位。畢業後入職加拿大五大銀行的風險管控和內部審計部門，歷任高級經理和資深諮詢顧問。其後轉戰地產行業。她對房屋市場有獨到的見解，可以快速挖掘周邊社區的最佳房源，並通過迅速、有效、有力的談判技巧為客戶爭取最優價格。她憑借無比的責任心、周到細緻的服務，和一切以客戶利益至上的事業準則，創造了一系列驕人業績。除了連續獲得所在地產公司的業績最高獎之外，2017年她獲 Realty Point 旗下 33 家地產公司的“住宅銷售備金第一名”殊榮，2018 年榮膺“加拿大地產投資總商會頂尖經紀”稱號。她長于地產團隊的打造建設和組織管理，成功組建的 Rebecca Action Star Team 位列大多地區頂尖經紀團隊之一。

一位客戶，兩年前因為看到 Rebecca 對別的客户悉心服務而被深深打動，從而選擇她作為自己的房屋出租經紀。兩年來，Rebecca 的專業認真和貼心細致，都讓客戶非常滿意，所以她選擇這種方式來表達由衷的謝意。令人驚訝的一個細節是，一直到今天為止，兩人從未見過一面。

在此理論基礎和管理模式下，Rebecca 最早打造和組建的團隊 Rebecca Action Star Team 很快成為大多地區的頂尖經紀團隊之一。

升級換代，不斷超越， 打造 RIFO 新型團隊

2019年 Rebecca 加盟 RIFO 控股集團旗下的 RIFO Realty Inc. 就任執行副總裁。上任伊始，RIFO 控股集團總裁吉小碩先生就明確提出希望 Rebecca 可以憑借所長在 RIFO 的互聯網地產移動平臺的基礎上打造和開發新型的地產專業團隊，並以團隊化的模式來架構整個公司。

“我同時面臨兩大挑戰：一是團隊制度的復合化打造和管理，不是一個團隊，而是多個團隊在公司統一利益架構下的同時共存和合力共贏；二是數據化時代 RIFO 互聯網移動平臺的引進使用。”

Rebecca 認為這種背景下的團隊建設更加複雜和具有挑戰性。“以團隊化的模式搭建公司架構，需要從公司、團隊之間和自我團隊三個維度來協調相互關係。公司應該從宏觀角度設定規劃及目標、團隊之間盡量按區域和不同專項等原則組建，既能優勢互補，又可以避免內容趨同和區域重疊，從而造成不必要的團隊內耗和利益最大化。”

說起來容易做起來難。Rebecca 先從搭建團隊整體框架著手。她結合公司現有的人員狀況，按地域區劃和專業分工的不同的組建了士嘉堡團隊、北約克團隊、樓花團隊及翻建地產團隊，加上自己原有的 Rebecca Action Star Team，僅一個月時間，五支團隊搭建成型。Rebecca 把自己多年累積的管理科學和經驗應用其中，除了團隊企業文化的建設磨合，她還利用制度化的規定和“契約化管理”來



明確權利義務、協調團隊關係。當筆者問到“你自己的團隊和別的團隊之間產生分歧，特別是涉及利益分配時，你會如何處理”時，她毫不猶豫地回答：“在保證利益最大化的前提下，首先要考慮其他團隊的權益，做為公司的執行副總裁，“捨得”二字是需要自己先去做到的”。

Rebecca 對 RIFO 集團的在數據化時代搭建的新型移動地產平臺充滿期待。這個平臺不僅對傳統的地產交易和數據分析進行了革命化的創新，更對地產團隊的合作與管理提供了互聯網數字化、網絡化的發展空間。它的功能不僅包括地產經紀和客戶之間的聯絡溝通，還包括經紀之間、團隊之間、團隊和公司之間的相互交流、信息數據共享以及其他基於數字化、網絡化而產生的新型管理樣態。“就拿我們現在每周固定進行的業務學習和信息分享例會來說，在逐漸完善的 RIFO 新型平臺之下，不久以後就可以實現全球任何一個地區的互聯互通。即使有的經紀出差在外，無法參加，也可以通過這樣的平臺如同身處一個會議室一樣實現面對面的溝通交流。公司的運營、與各個團隊間的聯動也可以據此變得更為高效和專業。”

Rebecca 最早在五大銀行的工作之一是“風險管控”（Risk Management）採訪的最後，筆者笑問對於本次擔綱 RIFO Realty Inc. 執行副總裁、肩負新型團隊打造管理的重任，如何評價其中風險？她回答說，人生其實就是一次投資的歷程，而沒有任何風險的投資注定都是平庸的案例。

“我們已經進入了數據化時代，如何在 RIFO 新型地產移動平臺下，更好地打造建設和組織管理團隊，不斷實現新的跨越和發展，就是一次風險和機遇並存的挑戰。祇有勇敢而智慧地迎接挑戰，戰勝挑戰，才會不斷超越自我，不負人生。”

照片由客戶提供

以人為本，制度保障， 彰顯地產團隊價值

在加拿大銀行工作和自己開設諮詢公司時，Rebecca 都曾經有建立和領導團隊的經歷，但從事地產行業後組建自己的專業團隊却并不是她一開始的刻意而為。

“忙不過來啊，客戶所需的資料準備，與客戶的溝通，和對方經紀及客戶的交流，看房、談判、房貸、法律手續等一應事務，如果沒有團隊的協作，真的是會大大影響工作效能和結果。”多年的團隊建設和管理經驗讓 Rebecca 在最初組建自己的地產團隊時，少走了很多彎路，但她直言即使如此，由於地產行業的特殊性，也使得該行業團隊的組建和管理模式有諸多不同之處。“地產行業團隊的複雜性在於除了要協調團隊成員的不同個性、能力、特長之外，還要平衡好利益分配。”她毫不迴避筆者提出的有關“利益分配的複雜性、公平性是地產行業團隊管理及建設中為最重大和現實的問題”的說法。她說要解決這個問題，她會先從“人員遴選”作為出發點入手。

“人以類聚”，一個有着強大凝聚力與戰鬥力的團隊首先是因為大家性格互補，脾氣相投，有着相似的世界觀、人生觀、價值觀。除此之外，他（她）還一定要具備團隊的精神氣質——大局觀、包容心和捨得精神。除了挑選合適的人選之外，“制度建設”也必不可少。團隊的合作模式、學習分享，還有最重要的利益分配，都用成文的方式制度化、系統化，並予以嚴格執行。“制度可以讓複雜的事情簡單化，規定可以讓主觀的情感理性化，好的制度和規定可以讓一個優秀的團隊更加優異。”



初見 RIFO Realty Inc. 執行副總裁 Rebecca Fang 的時候，你很難把面前這位秀氣恬淡、文靜嫺雅的女性和她所取得的一系列驕人成績聯繫到一起：她是專業學霸，擁有兩個碩士學位；她是金融精英，曾任五大銀行的高級經理和諮詢顧問；她是地產明星，屢獲銷售大獎；她是團隊領袖，“Rebecca Action Star Team”星光熠熠；她是執行副總裁，上任短短一月時間就組建成立、迅速打造數支專業地產團隊！

記者和 Rebecca Fang 的話題從她的人生新的角色——RIFO Realty Inc. 執行副總裁說起。“RIFO 控股集團總裁吉小碩先生跟我說，他希望我可以打造一個依托 RIFO 數據化地產互聯移動平臺，以團隊運營模式為架構的公司”。

RIFO 集團目前正在全力打造和發展以互聯網為背景的新型地產平臺，這是一次對傳統地產行業革命性的創舉。如同支付寶改變銀行金融業，Uber 顛覆傳統出租車行業一樣，利用網絡化平臺實施地產交易也必將成為這個數碼化時代的大勢所趨。

Rebecca 很直率地告訴筆者，對比傳統的地產公司，以 RIFO 數據平臺為依托的地產團隊的打造和管理模式並無前例可循，這是一個需要隨現實情況變化而不斷調整的過程，同時也是一個巨大的挑戰。

挑戰自我，勤耕不輟， 地產業界大放異彩

Rebecca 說她非常感謝一路走來，點滴積累的那些學習和工作的經歷，讓她很快適應並為今天在地產業的小有所成奠定了堅實的基礎。



她在滑鐵盧大學一口氣拿下了管理科學和金融工程兩個專業的碩士學位，也成為她最早接觸有關企業運營和團隊管理的開端。隨後，她順利走進加拿大五大商業銀行之一的大門，開始了自己在多倫多金融 Bay 街的白領職場生涯。她從普通員工開始，一路晉升成為經理、高級經理，也在不斷的角色變換中，學習和歷練團隊打造和管理的領導能力。後來，她又成立了自己的諮詢公司，配合加國五大銀行開發有關商業項目。

“我的事業理念和原則就是客戶至上、認真負責、專業獨到和吃苦耐勞，對自己的要求則是挑戰自我，不斷超越。”她說自己是一個不喜歡因循守舊和受太多束縛的人，“我向往自由，充滿好奇，樂於創造和接受挑戰，這也許是我最終與地產行業結緣的原因。”

出于愛好和想要多一些對該行業的了解，她考取了地產經紀的牌照，並利用業餘時間開始涉足房產交易的工作。開始，她祇是想對地產行業有一些親身的體會和實踐，誰知後來越來越多的客戶找到她，讓她平添了很多幸福的“煩惱”——“客戶數量大幅增加，既要做資料研究和準備，還要帶他們實地考察。僅靠兼職工作，精力和時間都無法保證，最終客戶至上和認真負責的事業信條讓我做出抉擇：正式成為一名全職的專業地產經紀。”

地產市場中的 Rebecca 又一次靠自己的事業理念贏得了客戶和市場。她全職工作的當年就獲得了當時所在公司 Realty Point 下屬 33 個地產公司的“最高住宅銷售備金第一名”的殊榮，2018 年她又榮獲“加中地產投資總商會頂尖經紀”的獎項。大家對她的



評價是“對房屋市場有獨到的見解，可以快速挖掘周邊社區的最佳房源，並通過迅速、有效、有力的談判技巧為客戶爭取到最優的價格，工作中的她有着無比的責任心，周到細緻的服務，和一切以客戶利益至上的專業準則。”我們在 Rebecca 的 Facebook 曾看到一條信息，是她幫助客戶取得成功交易後的心情分享：“祝賀我的客戶：昨晚 7 點收到了 Offer，經歷了好幾輪談判之後，最終在晚 11:00 對方接受了我們的價格，多麼高效的談判！而最重要的還是為客戶爭取到了更棒的價格！”其中自信高效的專業能力和為客戶爭取最大權益的拳拳之心可見一斑。還有一件事，也讓筆者頗為感慨。今年 6 月末的一天，Rebecca 收到了一條短信“I sent you a small thank you gift”和 500 加幣的銀行匯款。原來是她的



2019 華人精英論壇

搭建共贏橋梁 促交流重品質



本刊記者 梁曉敏 採訪報道

7月6日上午9:30-2:00, 由RIFO、威氏金融、焱律師、BOM聯袂打造2019“華皇家莊園精英講壇”, 在風光旖旎的皇家莊園(13256 Leslie St. Richmond Hill)如期舉行。

特邀五位來自地產、金融、法律、貸款領域的華人成功人士, 以專業視角分享成功經驗, 為加國同胞提供專題講座與疑難解答。

第一位閃亮登場的是劉焱律師: Unionville NOI 律師, “當天講座主題“遺囑信託”業務。知名華人律師劉焱已有近二十年的行業經驗, 有著在中國、英國、加拿大各知名大學法學院的教育經歷, 對於中國和加拿大的不同法律環境, 十分熟悉, 也深諳其中的文化差異。焱律師事務所作為一家資深跨境雙牌照律師事務所, 地處美麗的於人村, 特色在於雙持牌, 出處於中國, 了解中國文化法律背景, 熟知加拿大本地法律, 律所聘請多名知名加拿大本地律師助陣, 協助廣大華人移民精準解答加拿大民事國際私法法律問題。

焱律師事務所作為一家跨境華人綜合類律師事務所, 為適應廣大華人群體的特定法律需求, 下屬地產法務部、公司法務部、收購併購法務部、婚姻家庭法務部、遺產繼承法務部。

威氏金融集團董事長兼總裁、特許理財顧問、特許保險顧問、財富教練威生林先生主講的內容是: 如果您是投資移民怎樣策劃及管理您的資產? 中國及加拿大的資產怎樣組合? 華人的傳統觀念與錯誤 財務不體檢的錯誤何在? 無債一身輕的錯誤何在? 把錢都放銀行的錯誤何在?

威生林先生從業金融業28年, 是唯一擁有北美3項最高理財職銜的華人金融理財專家, 加拿大第一財富銀行創始人; 他憑藉著卓越非凡的個人業績和“德、夢、勤、專”為核心的經營理念, 將威氏金融集團建設成明星企業。威氏金融集團連續5年登榜加拿大最快發展企業500強。威氏金融公司是服務于加拿大國家的企業家、高資產、高收入群體。業務包括企業構架規畫、企業稅務策劃、公司高 管福利策劃、高資產人士資產配置、風險控制、稅務策劃、退休保障、遺產籌劃等 理財策劃服務。

RIFO 控股集團 CEO吉小碩先生, 主講《移動互聯網時代房地產 如何實現換道超車》時代機遇。北美7大先機, 6大產業發展趨勢, 10大產業特性與 4大痛點, 換道超車3絕招。吉小碩總裁在中國和北美房地產行業擁有超過20年的 從業經驗, 是地產信息技術支持與房地產 和資本市場關係領域的專家。帶領RIFO團隊, 打造以科技為核心驅動力, 引領全球 的房地產安居生態移動交易平臺。

BMO銀行房屋貸款專家Connie Xie (謝聰): 主講BMO銀行高淨值客戶安居 置業貸款方面的介紹。

Connie Xie擁有金融 會計專業雙學歷, 十年以上中國, 加拿大 兩國銀行從業經驗, 屢次獲得業界殊榮。 兩國的銀行經驗更能設身處地的為您量身 打造適合您的安居置業計劃, 安排最適合 您的房屋貸款。

職業經理人、商業貸款專家米萌 (Max Mi): 主講商業、農業、工業、土地 開發貸款融資計劃。

米萌畢業于美國紐約州立大學金融經濟碩士學位, 超 過十年銀行職業經理人, 涉及領域包括: 商業、農業、工業、地產開發貸款融資, Summit Awards獲得者, 前任市級政府經濟發展委 員會參事, 商業理事會常務董事。

本次精英論壇為加國華人搭建共贏橋梁, 與會者與總裁、精英面對面, 促交流, 重品質, 獲益匪淺!

圖片攝影 梁曉敏



Call 416-888-3483 for more info



齊達商業保險 與創業者同行

Peter Lee CAIB, CIP in Progress Business Insurance Advisor
Carmen Siu CIP in Progress Assistant
Fiona Cheng Vice President
Heidi Hu Assistant
Mark Luo CIP, CRM Manager

各類商業保險:

- 商業汽車
- 商業物業
- 製造行業
- 水電冷暖、裝修施工保險
- 車隊保險
- 零售批發行業
- 餐飲服務行業
- 專業人士責任險



商業保險專線: 905-489-3250

地址: 260 Town Centre Blvd, Suite 101, Markham, ON L3R 8H8

www.chatin.ca



二手房、樓花、專業地產買賣

LUCY MA
Sales Representative

Cell: 416.877.1868
Email: lucyma889@gmail.com

Bus: 416.490.0880 Fax: 416.490.8850 Add: 2175 Sheppard Ave. E., Unit 106, Toronto ON., M2J 1W8

列治文山中學校區
4 + 1 房 5 衛雙車庫獨立屋

叫價 \$148 萬 8



MLS#: N4485132 地址: 42 Hayfield Cres,
 占地: 44x88.58ft Richmond Hill ON L4E0A4
 面積: 2885 尺 路口: Yonge/Bathurst & Tower Hill
 臥室: 4+1 衛生間: 5 車位: 2+4

物業超過 4000 平方米的生活空間 (約 2900 + 完成走出式地下室)
 SSS 升級, 樓上四房 (雙套房), 主臥衛浴 5 件套。完成 W/O 地
 下室, 直接步出後院。後院朝南, 專業園藝, 長車道可泊 4 車。
 舉步公園, 公車, Trail, 近 Shopping Plaza, 學校, 社區中心 ...
 物業四周環境優美, 物業所在區域學區好, 治安良好, 升值潛力大。
 並且在未來地鐵延伸線附近, 發展前景美好。



THE FIRST | Global Realty Transaction
MOBILE PLATFORM
RIFO HOLDING GROUP INC.

祝贺RIFO控股集团加入 中国中城产业创新联盟! 开启国际化新征程!



(吉小硕先生联盟总部合影)



(中城联盟王若雄主席)



(中城联盟陈俊主席)



(中城联盟李小洁秘书长)



(中城联盟张雷主席)



(中城联盟陈淮军董事长)



(中城联盟冯仑主席)



(王石主席)



(冯仑主席)



(胡葆森主席)

中国中城联盟——由“地产三君子”王石、冯仑、胡葆森亲创于1999年，是多家具有影响力的地产企业联合发起的覆盖全国各主要城市的品牌地产开发商及相关企业，以平等互利为原则而组成的行业策略联盟。其中不乏有万科、建业、华远、链家、龙湖、仁恒等中国最伟大的房地产企业。RIFO经过中城联盟第八任轮值主席、一德集团董事长陈俊先生，以及中城联盟第四任轮值主席、天泰集团董事局主席王若雄先生联合提名并通过审核，正式成为“中城创联”目前唯一的海外会员。

North York Listing	500 Doris Ave 720, North York Asking \$583,000.00	30 Greenfield Ave 605, North York Asking \$488,000.00	70 Forest Manor Rd 418, North York Asking \$452,000.00	25 Thomas Mulholland Dr, North York Asking \$729,000.00	180 Caribou Rd, North York Asking \$3,038,000.00	66 Whittaker Cres, North York Asking \$3,968,000.00
Toronto Listing	29 Singer Cr, North York Asking \$489,000.00	60 Yorkview Dr, North York Asking Listing Sale Rep.	6 Cedarcrest Dr, Toronto Asking \$1,859,000.00	185 Legion Rd N, Toronto Asking \$53,000.00	10 Capree Ct, Toronto Asking \$538,000.00	74 Earleton Rd, Toronto Asking Listing Sale Rep.
Scarborough Listing	1592 Warden Ave, Scarborough Asking \$999,000.00	77 Delburn Dr, Scarborough Asking \$978,000.00	98 Chartland Blvd S, Scarborough Asking \$956,000.00	65 Donalds Cres, Scarborough Asking \$1,148,000.00	125 Village Green Sq 2407, Scarborough Asking \$439,000.00	49 Bellefontaine St, Scarborough Asking \$949,000.00
	3131 Bridletowne Crc 1201, Scarborough Asking \$399,000.00	sheppard/midland, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Warden / Finch, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Finch/Brimery, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Finch/Midland, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Kennedy /Lawrence, Scarborough Asking Listing Sale Rep.

Vaughan Listings	665 Wendy Culbert Cres, Newmarket Asking \$718,000.00	264 Primrose Lane, Newmarket Asking \$880,000.00	66 Oland Dr, Vaughan Asking \$1,700,000.00	Ajax Listings	6 Mayor Cres, Ajax Asking \$869,000.00	23 Griffiths Dr, Ajax Asking \$819,000.00
Oshawa Listings	37 McEwan Dr, Ajax Asking \$1,150,000.00	2440 Victoria Park St, Oshawa Asking \$799,800.00	1096 Greenhill Ave, Oshawa Asking \$898,000.00	Whitby Listings	1176 Wakefield Cres, Oshawa Asking \$568,000.00	55 Bonello Cres N, Whitby Asking \$499,900.00
East Gwillimbury Listings	806 Henry St, Whitby Asking \$1,099,000.00	41 Frank Kelly Dr, East Gwillimbury Asking \$1,150,000.00	39 Ladder Cres, East Gwillimbury Asking \$1,080,000.00	Caledon Listings	50 Leaden Hall Dr, East Gwillimbury Asking \$1,111,000.00	847H3 Royal Fern Cres, Caledon Asking \$680,000.00
Orillia Listings	847H3 Royal Fern Cres, Caledon Asking \$690,000.00	48 Orchard Point Rd, Orillia Asking \$650,000.00	Other Listings	3 Brill Cr, Whitchurch-Stouffville Asking \$899,000.00	Lot 5 Highway 17, West Mississauga Asking \$19,000.00	50 Paulgrave Ave, Georgina Asking \$678,000.00
PH 1111 Lakeport Rd, Alnwick/Haldimand Asking \$238,000.00	5 Black Duck Tr, King Asking \$1,549,900.00	hwy 48/St John's Sdrd, Stouffville Asking Listing Sale Rep.	Liverpool/hwy 401, Pickering Asking Listing Sale Rep.	20 Priscilla Cr, Brampton Asking \$958,200.00	5500 Enfield Rd, Clarington Asking \$1,199,000.00	2456 Coho Way, Oakville Asking \$719,000.00

新趋势地產 JOHOME.com 多房网

NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

讓天下沒有難賣的房

416.333.1111

12 Plus 免費服務 + 18 Plus 免費推廣渠道

新趋势各区域精英团队

东部团队	南部团队	西部团队	北部团队

新趋势地产精品商业盘

Richmond Hill Listing	280 Stouffville Rd, Richmond Hill Asking \$2,490,000.00	118 Naughton Dr, Richmond Hill Asking \$2,490,000.00				
Mississauga Listing	3975 Grand Park Dr 101, Mississauga Asking \$649,000.00					
Markham Listing	3105 Owls Foot Dr, Mississauga Asking \$990,000.00	5946 Bermuda Dr, Mississauga Asking \$788,000.00	94 Hubner Ave, Markham Asking \$1,850,000.00	261 Riseborough Crd, Markham Asking \$808,000.00	540 Bur Oak Ave 719, Markham Asking \$552,000.00	179 Trail Ridge Lane, Markham Asking \$849,900.00
Aurora Listings	154 Swan Park Rd, Markham	40 Harold Lawrie Lane, Markham	134 Walkerville Rd, Markham	72 Beechbrooke Way, Aurora	35 Dodie St, Aurora	
Newmarket Listings						

多倫多市中心, Food Court 連鎖快餐店轉讓, 一手店主, 經營 19 年, 因退休忍痛轉讓, 連接金禧匯, 地鐵通道, City Hall, Eaton Centre 等人流暢旺, 生意穩賺, 專業培訓, 容易上手, 價格包含了重新裝修的費用。

店主誠意轉讓: 8 年經營, 盈利良好的理髮美容店, 大廈新裝修, 店內面積 1800 平方英尺, 主層 14 英尺高, 上層 12 英尺高, 鄰近 Spadina 地鐵站, Metro 超市, Shoppers Drug Mart 等; 舉步可達多倫多大學, 巨大學生及白領客源, 2017 年生意額超過 \$390K, 2018 年預期保持增長。

小鎮 Welland 的上層下舖轉讓, Welland 小鎮擁有 6 萬人口, 距離大瀑布僅半小時車程, 該店位於鎮上繁華地段的轉角位置, 面對大型 Plaza, 附近商場林立, 著名超市、藥房等吸引眾多客源, 業主經營中餐館超過 25 年, 生意穩定, 因退休忍痛將生意帶物業轉讓, 有 LLBO 酒牌, 容納 115 個座位, 備有大型停車位, 價格包含現成所有經營設備, 二層有 4 房 2 衛生間, 新近裝修, 還有地下室可作倉庫使用, 占地 75*153 尺, 因地投資或自營餐館的難得機遇。

便利店出售, 靠近 Hamilton 市中心地段, 位於繁忙的 York Blvd., 周邊大量住宅區, 公園樓, 酒吧, 健身房, 人流量大, 老客戶眾多, 現經營彩票, 香烟, 各種雜貨, 本店充沛的店面面積, 具有極大發展空間, 而且面對即將合法化的大麻銷售, 和啤酒銷售, 此店有著眾多潛在客戶。

安省著名滑雪場轉讓: 占地 140 餘畝, 包含兩個物業: 13000 餘平方尺接待處 (主層可容納 200 人, 可作婚宴或會議場地) 以及 5600 平方尺存儲倉庫。

納招士賢 NOW RECRUITING

我們為你宣傳 我們提供生意 我們提供經驗 我們提供醫保

416.333.1111 | 647.695.1188 toronto.nustreamrealty.com

圖片來源: Steam Community

投資多倫多出租物業的那些事兒

【題記: 據加拿大統計部門最新公布的數據, 多倫多市現在非業主居住的 Condo 比例達到 37.9%, 除了極少部分空置外, 大多用于物業出租投資。多倫多市的房租價格逐年上漲, 空置率却逐年下降, 目前在多市中心地區, 租金激增, 一房難求已成不爭事實。】

本刊記者 張衛 綜合報導

這是今年3月CBC報道的一個真實故事。

艾瑞幾周來一直試圖在多倫多尋找出租房, 幾經碰壁後, 他別出心裁地想出了一個奇招: 在網上曬出信用評分和推薦人, 想以此來說服房東們, 自己是“史上最佳房客”。“與其我自己出面, 聯系房東, 到其它網站上找房, 不如做點不同的, 用我的技能, 讓別人來找我。”30歲的艾瑞這樣表達自己的初衷。

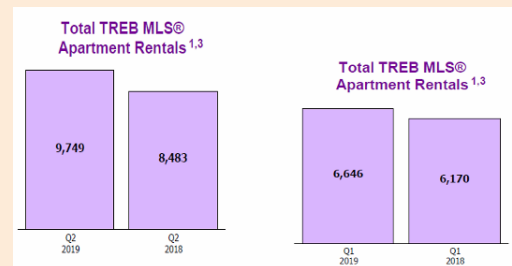
他花了幾個小時, 建自己的租房網站, 網站上不僅有自我描述, 還曬出了他的Equifax信用評分(821, 極好), 以及來自前兩任房東的推薦信。他在網站上自我如此評價: “有大胡子, 而且很安靜。”除了網站, 他還在社區以及他喜歡的建築上張貼海報。

艾瑞此前在美國紐約居住, 目前他正在適應多倫多的租房現實。他原本以為可以找一個滿足三項需求中至少兩項的地方。這三項需求分別是: 租金、周邊環境和空間大小。“現在, 真的祇需要滿足一個就好了。”他說。

艾瑞的這一經歷顯示, 目前在多倫多租房有多難。

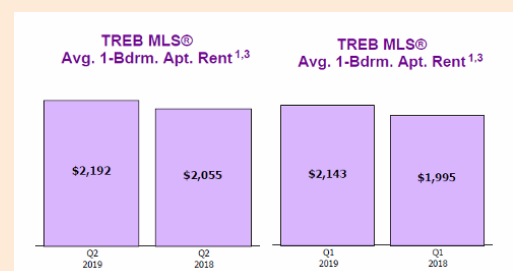
TREB 第二季度租房數據, 房租增長, 空置率下降

近日, 多倫多地產局TREB公布了第二季度的大多地區租房市場報告。地產局主席Michael Collins宣布二季度大多地區出租物業成交9749套, 比2018年同期8483套增長14.9%, 比一季度的6646套增長47%。Michael介紹說, 因為大多地區的文化多樣及提供很多就業工作的機會, 越來越多的人們涌進該地區, 無論是永久還是臨時性居民, 其中大多數選擇租房居住, 這也造成了租房數量逐年上漲的情況。

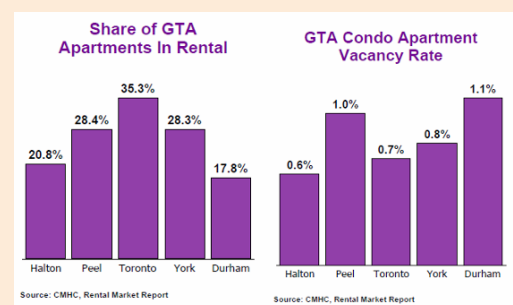


房屋租金也呈現逐年上漲的趨勢。二季度

一個臥室one bed room的Condo平均租金價格是C\$2192元, 比2018年同期上漲了6.7%, 兩個臥室Two beds room的Condo 去年二季度價格增長了4.3%, 達到了C\$2873元。



我們再來看一下大多地區的租房市場比例和Condo空置率。多倫多在大多地區的房屋出租市場占比最高, 達到35.3%, 而與之相符的則是Condo的空置率最低, 祇有0.7%。Condo 空置率與2018年的1.1% 相比又有下降, 2018年加國全國的Condo空置率為2.4%, 安省平均1.8%。



TREB的首席市場分析師Jason Mercer分析, 租房數量和價格的逐年上漲在投資者跑贏通貨膨脹比率的同時, 也充分說明增長的需求依然強勁, 無論是為租房目的而興建的出租公寓, 還是個人持有的投資物業, 租房市場需要更多的房屋供應。

Rental Market Summary: Second Quarter 2019 Apartments

City	All Bedrooms	1-Bedroom	2-Bedroom	3-Bedroom	Total
Q2 2019	15,887	4,789	10,711	4,387	31,685
Q2 2018	14,881	4,455	9,875	4,551	29,762
% Chg.	6.8%	7.4%	7.3%	5.3%	6.8%

日前, PadMapper公布了加拿大最新的7月租金報告, 多倫多一臥室Condo的價格依然繼續上漲, 達到C\$2290, 超過2季度的平均價格2192

元, 也超過溫哥華, 躍居加拿大 各大城市及地區之首。



新形勢呼喚投資出租物業新思路

隨著大量外來人口的涌入, 多倫多地產市場近年來一直呈現上漲態勢, 雖然自2018年以來為避免房市泡沫, 政府對市場多方控制, 比如外國人買家稅、貸款壓力測試等, 雖然對控制房屋買賣和房價有一定作用, 但從另一方面却又把很多剛需購房的客戶推到了場外, 直接造成了租房市場的火爆。

投資出租物業的盈利主要來自兩個方面: 一, 房屋用于出租獲取租金的現金回報以及第二, 房產隨時間而增值的部分。客觀來說, 由于貸款壓力測試的原因, 目前房屋貸款成本增加, 一定程度上影響了現金回報率, 但隨着加拿大央行基準利率的保持穩定以及目前各大商業銀行的5年期固定貸款利率下降, 加上房租價格上漲, 空置率降低等一系列因素, 如果能够更新思路, 多加分析調研, 投資出租物業依然可以有利可為。

專業地產買賣專家Lucy Ma給筆者介紹了她對目前新形勢下, 如何合理科學投資出租物業的看法。首先是要考慮投入和產出比, 在貸款壓力測試下, 貸款的壓力增大, 投入成本也相應增加; 另外, 出租物業的所在位置也非常重要。多倫多市區的出租物業多集中于金融中心和大學區域, 比如Bay街金融區、多倫多大學、瑞爾森大學等區域, 還有就是市區地鐵站附近的區域; 第三, 出租物業很重要的一點就是租客的挑選和管理。位于金融區和大學附近的租客多以高級白領和學生為主, 兩者素質較高, 也有較穩定的支付能力來償付租金。綜上所述, 在多倫多市中心的中小型房產, 如Bachelor和One Bed room的房型更為適合用于出租物業

投資。當然, 如果選擇在其他區域投資獨立屋等, 則應綜合考慮物業所在的社區位置、學校情況、就業率高低、周邊環境、地稅費用以及犯罪率等一系列因素。

如何選擇租客是出租物業成功的關鍵

租客是投資物業出租的重要部分, 好的租客待人接物彬彬有禮, 他們按時繳納房租, 悉心維護房內設施, 而有的租客却成為很多房東心中永遠的痛。

談到選擇租客, 地產買賣專家Lucy Ma也根據個人的實踐經驗給出了很實用的建議。一是要對租客的身份信息等有一個較為全面的了解, 可以事先準備簡單的申請表格, 其中如姓名(法律全名)、性別、工卡號碼、現住址電話、個人收入情況、現雇主的有關信息以及允許房東核查信用報告的有關內容等。二是要親自獲通過有關部門來核實租客信息。比如證明租客工作和收入的Job Letter, 要親自打電話去工作單位進行核實相關信息, 另外一個最重要的需要證實的信息就是信用報告。你可以通過獨立的第三方核查, 這也是最準確、最能體現租客信用程度的信息。一般來說, 信用記錄查詢有以下幾大好處:

1. 可以確認他的名字和申請表上一致,

以防有些租客盜用別人的名字租房;

2. 可以確認他所有居住過的地址。如果他在申請表上所填的現住址和前住址與信用記錄上的不符, 就要格外小心, 也許就是假信息;

3. 可以確認他所有工作過的雇主信息。如果租客提供的工作信息不是信用記錄上記載的, 你就要確認原因并有所警覺;

4. 得知租客的信用背景。了解租客使用信用卡、其它貸款(如車貸款、學生貸款等)和透支賬戶的記錄; 包括使用年限和還款記錄;

5. 得知租客的信用分數。信用分數分A、B、C級, 通常選A和B級的租客比較穩妥另外, 還可以通過租客的社交媒體賬戶去了解其它一些個人信息, 如婚姻情況、是否養寵物等。租客登門拜訪時與租客進行溝通, 并學會通過觀察細節來對租客進行判斷和分析。

最後, 房東和房客之間一定要簽訂書面的租賃合同。在安大略省租房房東與租客必須按照《住宅租務法例》簽訂租賃合同方可收到法律保護。同時, 與房客保持良好的關係是非常重要的, 一張小小節日禮卡, 一句節日的祝福賀卡或問候短信, 和都會拉近你與房客的關心, 這樣房客才會長期住下去, 減少空置率。

附錄: 出租物業的相關稅務問題

在稅收繁多的加拿大, 對於新手房東來說, 出租物業會涉及較為複雜的稅務問題。稅務局對出租屋徵稅的時候, 是以淨租金徵稅法徵稅的。淨租金就是總租金減去相關費用, 如下費用即為可折抵部分:

- 1、房產稅
- 2、房屋物業保險費
- 3、租房相關廣告費;
- 4、出租房的房屋維修費(非資產折舊部分的費用);
- 5、出租房相關的交通費;
- 6、出租物業的貸款利息;
- 7、房東支付的水電氣費、電視電話等日常設施費用;
- 8、工資及福利支出: 如果你僱傭了某些人以協助你完成租賃事務, 那麼你向其所支付的工資、福利支出亦可以從房租收入中進行稅收扣除。例如, 保安或樓房管理員等。
- 9、出租屋相關的法律、會計及其他專業諮詢費;
- 10、出租物業的剪草鏟雪等費用。
- 11、以方便殘障人士其起居活動所做的裝修費用



圖片來源: Real Estate Magazine



BBQ

枫叶地产 2019 盛夏烧烤趴

盛夏烧烤趴 | 你帶着肉，我帶着碳！
一起去燒烤吧！

又至盛夏，Simcoe 湖邊大型夏日戶外燒烤派對，碧水藍天，翠綠環抱，湖岸沙灘，盡情嬉戲！還有各種烤肉噢！好吃好喝好玩好看！帶着您的家人跟我們一起享受這火熱的盛夏燒烤派對吧！

免費燒烤趴！還在等什麼？快來報名吧！

- 邀請經紀及家人一起參加，報名時請按照實際人數報名；
- 自備泳衣及各類游泳裝備；
- 以家庭為單位，每個家庭請帶來一份菜品；

時間：8月10日周六 10am-6pm

地點：Sibbald Point Park (Simcoe Lake 湖邊)

溫馨提示

- 注意防曬以及防蟲；
- 有孩子的家庭，請備足嬰幼兒用品；
- 車位有限，請大家拼車前往！

(圖/文：楓葉地產)



EASTIDE REALTY.,
BROKERAGE

一德地產獨家代理多倫多跑馬徑頂級豪宅暗盤

YUNGE QI
☎: 647-861-7751
qiyunge666@gmail.com

DORIS ZHANG
☎: 647-888-3388
dddoris0121@hotmail.com

叫價 \$3500 萬

該物業 2 英畝占地，使用面積近 3 萬尺，擁有 10 個套房，16 個衛生間，娛樂設施齊全：配有私人游泳池，網球場，籃球場，私家影院，能容納百人的豪華宴會廳等等，豪宅內設頂級裝修。豪宅園林也堪稱一絕，園內擁有眾多古樹和名貴花草。無與倫比的奢華享受盡在此地。這是加拿大最富有的社區，雲集了政屆名流，商業巨子，媒體大亨，醫生律師，演藝大腕等等。被譽為多倫多第一豪宅區。(因保護業主隱私，圖片并非來自本物業，有興趣的買家需要做背景調查，之後可以安排參觀。)

<p>獨家推薦</p>	<p>位于多倫多市占地 1.3 英畝的豪宅。大樹環繞，自然風光優美。鬧市中的綠色港灣。4+1 臥室，7 個洗手間。超大主人房，精裝修走式地下室，後院泳池，按摩浴缸。超現代化裝修高端內飾。必看！</p>
<p>獨家推薦</p>	<p>罕見私人訂制豪宅，位于森林山豪宅區。8700 尺居住面積，超大主人房和套房，室內健身房，桑拿室，酒窖，加熱地板，景觀露臺，專業園藝設計。高端人士夢寐以求的市中心豪宅。</p>
<p>獨家推薦</p>	<p>坐落在峽環繞的優質小區，遠眺 St. George 高爾夫球場。大師級建商設計和承建，細節的手工處處體現完美的工匠精神。完成地下室，旋轉樓梯，室內泳池，加熱地板，全手工定制櫥櫃，專業健身房，私家影院。身份的象徵！</p>
<p>獨家推薦</p>	<p>位于北約克豪華私人訂制豪宅，超大主人房，加熱地板，專業英式園藝設計，走式完成地下室，桑拿房，私家影院，您夢寐以求的家園！</p>
<p>獨家推薦</p>	<p>北約克 C07 社區，面朝南，寬敞奢華生活空間，高檔實木地板和石材裝潢，超大走式精裝修地下室，帶有瑜伽室和火爐。鬧中取靜，生活交通便利。</p>

EASTIDE REALTY., BROKERAGE TEL: 905-477-1818 FAX: 905-4771828 ADD: 7030 Woodbine Ave, Suite 301 Markham, ON L3R 1A2

2019 瑞邦金融冠名贊助 “第十三屆夏夜舞動民族風 · 國際舞蹈節” 圓滿成功

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

仲夏之夜，歌舞慶典。由瑞邦金融集團冠名贊助、多倫多華星藝術團主辦的2019“第十三屆夏夜舞動民族風·國際舞蹈節”大型歌舞晚會，也是慶祝中華人民共和國建國70周年和慶祝加拿大建國152周年的慶典晚會，于2019年7月13日周六晚在列治文山市演藝中心拉開帷幕，隆重登場。多倫多華星藝術團的前身是多倫多韻舞蹈團，創建於2005年。2014年11月非常榮幸的被中國國務院僑辦授予“海外華星藝術團”的稱號，是全球首批獲此榮譽的藝術團隊之一。



開幕式酒會合影



旺市議員楊士淳致辭



冠名贊助瑞邦金融副總裁徐華致辭



本屆晚會演職人員近200人，參演團隊之多達歷屆【夏夜舞動民族風】專場晚會之最。晚會前在劇場舉行了開幕式酒會，中國駐加拿大多倫多總領館代總領事莊耀東，楊傑華領事出席了酒會。莊耀東代總領事發表了熱情洋溢的講話，對多倫多華星藝術團多年來為傳承中華文化文化而做的努力和貢獻給與了充分的肯定和鼓勵。國會議員馬萬裏，列治文山市議員陳志輝，旺市議員楊士淳，加拿大華人同鄉會共同主席，北京協會會長楊寶鳳，瑞邦金融集團副總裁徐華，及多倫多華星藝術團團長陳功和副團長張紅一同出席了本屆慶典晚會的開幕式酒會，並分別致辭，預祝“第十三屆夏夜舞動民族風”歌舞晚會取得圓滿成功。歷時兩個半小時的晚會以精心的節目編排，高水平的藝術表現力，美輪美奐的舞美設計，給觀眾朋友們呈現了一場視聽盛宴。600餘座位的劇場高朋滿座，座無虛席，盛況空前。



本場晚會主持由多倫多著名主持人洋溢和多倫多華星藝術團PR總監Lucy Li擔綱。恢宏大氣的舞臺背景由多倫多華星藝術團副團長許斌制作。美輪美奐的燈光由加拿大演藝聯盟監制。



此次晚會歷經5個月的準備，策劃和編排。多倫多華星藝術團此次上場的節目眾多，既有新近創編的舞蹈，也有對經典的改編和再現。內容豐富，舞蹈種類多樣。“長河無聲奔去，唯有愛與信念永存！”，為向中華人民共和國建國70周年大慶獻禮，緬懷為國家統一和人民解放默默付出生命代價的隱蔽戰線的英烈們，多倫多華星藝術團的老師們精心創編了一支全新的當代舞群舞“永不消失的電波”，在本屆晚會上首次亮相。此作品在動作設計和編排上糅合了芭蕾舞，現代舞和爵士舞的一些元素，使舞蹈呈現多樣性，更具立體感和時代感，受到觀眾朋友們的高度贊揚。

最新創編的古典舞《左手指月》由多倫多華星藝術團青年組隊員表演。新穎的編排，扎實的基本功贏得全場陣陣掌聲。觀眾朋友們對最新創作的現代舞獨舞，張力十足的《天際》也贊譽有加。新創編的漢唐舞《關人行》也是



本屆晚會的首演舞蹈之一，該舞蹈側重演繹人們的雍容華貴和慵懶閑逸，以幕定格畫面展現盛唐景象和風情。華美輝煌的舞美背景，漢唐舞特有的嫵媚姿態和妖嬈形態



令人浮想聯翩，夢回大唐。

由多倫多華星藝術團隊員們女扮男裝表演的古典舞《紙扇書生》，清秀飄逸，瀟灑大氣，繼今年春晚首次亮相後再次登臺，依舊好評如潮。清麗雅致，輕柔曼妙的現代舞《斯卡布羅集市》；沉穩大氣的民間舞《咏荷》；舞姿歡快的民族舞蹈《彩雲飛》和熱情奔放的藏族舞《香格里拉的夢》給觀眾朋友們帶來了四種迥然不同的視覺感受。嬌羞含蓄，楚楚動人的古典舞《春閨夢》和激情四射，歌頌改革開放新時代，彰顯青春活力的現代舞《大時代》繼春晚表演後也再次登臺表演。



由多倫多華星藝術團隊員傾情演唱的女高音獨唱《我和我的祖國》受到觀眾朋友們的喜愛。旋律悠遠遼闊，舞姿優美大氣，表達草原游子對故土思念情懷的蒙古族舞蹈《心之尋》和輕捷明快，活潑可愛的少兒舞蹈《魚兒歡歌》等也給觀眾朋友們留下了深刻的印象。整場晚會節目緊湊，舞美設計和燈光制作精準，高雅，與每個節目的主題背景和人物相映襯，舞臺效果精彩無比，高潮不斷，贏得觀眾朋友們的喜愛和贊賞。

晚會特邀男中音歌唱家武雲老師前來加盟獻唱，為晚會增光添彩。來自KulKat Entertainment Inc.的兩位拉丁舞明星，曾多次榮獲加拿大和國際拉丁舞比賽大獎的Nikita Babeev和Michelle Bromberg的精彩表演吸人眼球，將晚會氣



氛推向高潮。加拿大維也納藝術中心、楓彩藝術團、紅楓晚霞多元文化協會、華韻藝術團、醇美組合等大多倫多知名藝術團隊精品節目的參演也為晚會錦上添花。



壓軸是由楓彩藝術團帶來的舞蹈《雨巷》，細膩唯美，手持紙傘的姑娘們，在柔和的燈光掩映下行走於獨具特色的民居小巷，那撐傘、收傘、抖水、行走被舞蹈演員們用肢體語言演繹的淋漓盡致，令人陶醉，透着江南姑娘豐韻之美。楓彩藝術團也是瑞邦常年冠名贊助的團體之一，近年來發展迅速，已成為多倫多文藝團體中規模最大的團體之一，藝術水平也在不斷的提升，譽滿大多倫多地區，受到廣泛的關注。

整場晚會節目緊湊，舞美設計和燈光制作精準，高雅，與每個節目的主題背景和人物相映襯，舞臺效果精彩無比，高潮不斷，贏得觀眾朋友們的喜愛和贊賞。

華星藝術團的精彩演出也讓瑞邦金融集團感到非常自豪，有機會參與到傳承和推廣中華文化這一項非常有意義的活動中也倍感榮幸，也是瑞邦不斷回饋社會回饋社區的一種很好的方式。

據悉，楓彩藝術團的“月朗風清中秋晚會”依然是由瑞邦冠名贊助，將於9月22日在多倫多Markham Flato Theatre隆重登場。喜歡藝術的朋友，敬請關注，屆時攜帶家人一起在歡樂中共度中秋佳節！



演出攝影 梁曉敏 酒會攝影 Mary

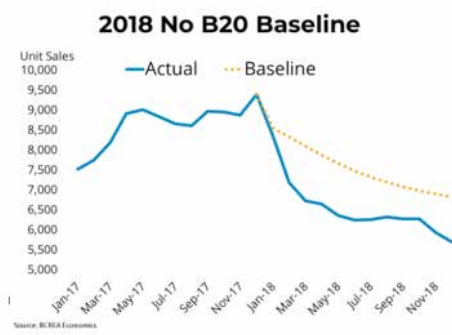
B20 貸款壓力測試——想說愛你不容易

【題記：2018年1月1日，被稱為加拿大史上最嚴的貸款壓力測試開始正式實施。這項測試旨在調整房屋按揭貸款的審批制度。主要針對首付20%以上的房屋貸款人，故又稱為B-20新規。規則要求，銀行必須測試在合同利率基礎上再追加200個基點（或2%）的利率，以測試借款人償還抵押貸款的能力。這項本意為抑制房產過熱發展導致經濟危機，同時減少金融貸款風險和國民負債比例的計劃，却在執行後一直飽受地產和金融業界的詬病，更有多項數據顯示，該政策雖然抑制了房產投機和房價飛漲，但同時也大大打擊了整個地產行業的發展，甚至對加國整體經濟發展帶來制約。】

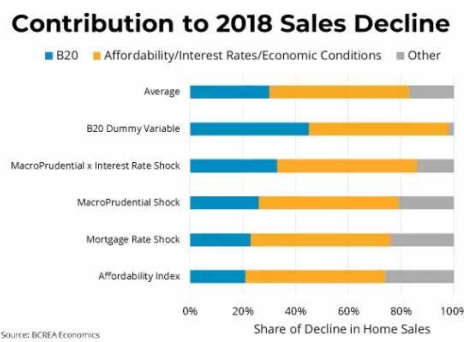
本刊記者 張衛 綜合報道

房產、建築和金融機構大吐苦水

近日，加拿大兩大地產市場之一的BC省地產協會（BCREA）公布了B20法案，俗稱貸款壓力測試對全省地產行業帶來的影響。據BCREA的數據顯示，如果沒有聯邦政府規定的B20抵押貸款壓力測試，BC省的房屋銷售將會高出10%，即7500套左右。BCREA在報告中說到，“我們估計，2018年B20造成的銷量損失在5300至11500套之間，平均為7500套。”



BCREA表示，儘管貸款壓力測試給全國帶來的影響大約在40000套房屋左右，很明顯，BC省收到的損失更為嚴重。在B20指導方針於2018年1月生效後，新買家數量下降了20%。儘管利率和經濟承受能力也影響了BC省2018年房屋銷售，但BCREA的報告顯示，該省受到壓力測試的影響更為嚴重，導致BC省經濟活動損失約5億加幣。



今年4月，加拿大帝國商業銀行CIBC的

World Market Inc. 發布報告，顯示聯邦政府推出的按揭壓力測試，導致去年新按揭貸款金額減少150億元。報告建議政府重新檢討相關政策。根據CIBC代理首席經濟師塔爾(Benjamin Tal)估計，在減少的按揭貸款中，50%至60%是受到政府收緊按揭貸款措施的影響，即相當於130億至150億元，其餘的40%至50%則與房屋價格難以負擔程度上升，以及利率攀升有關。

加拿大帝國商業銀行(CIBC)資本市場副首席經濟學家Benjamin Tal也敦促監管機構重新考慮抵押貸款壓力測試，認為該規定過於嚴格，應該提供一個更靈活的標準。他在近日發表的一份報告中寫道，“對市場施加的壓力測試可能是必要的，但正確的標準應是2%嗎？”

4月26日，加拿大建築和土地開發協會BILD (Building Industry and Land Development Association) 發布年報稱，2018年GTA地區新建房屋銷量急劇下降，全年銷售的新建單戶住宅總共只有3831套，祇到2017年7591套的一半，比10年平均數低74%。數據顯示，這是連續兩年的急劇下滑，因為2017年的新屋銷量本來就比2016年下跌了58%。2018年，創下GTA地區新屋銷量20年以來最低記錄。

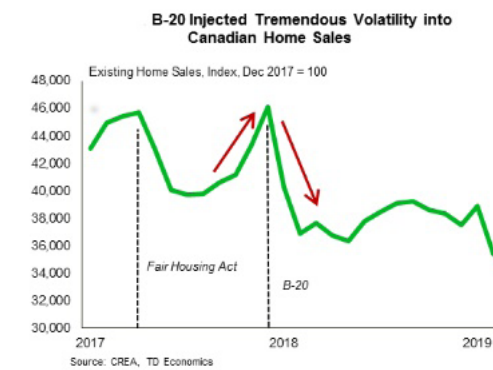
經濟分析家如是說

- B20執行迄今，對整個地產業的影響仍體現在方方面面；
- 正如事先預見的，壓力測試執行前後，地產銷售市場出現大幅起伏；
- 市場待售房屋存量（含新建房）減少，租房人數增多；
- 如果立即停止B20法案，房屋銷售及價格會在2020年分別上漲8%、6%；
- 從大的方面來看，目前的政策已使得過熱地產市場進入冷靜期。

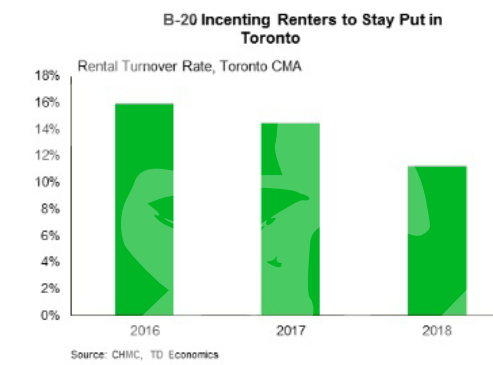
加拿大雷明銀行TD的三位經濟學家Rishi Sondhi, Ksenia Bushmeneva, Derek Burlington在B20貸款壓力測試執行16個月之後，發表了有關該政策的評價分析文章。該文章從壓力測試對房地產市場的波動性影響、對房屋供應、租房市場和首次購房者的影響以及如果停止該測試可能帶來的結果等進行了詳盡的分析和預測。

B20壓力測試前後，加拿大房地產市場波動

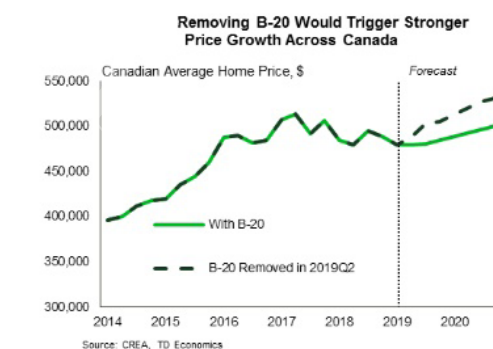
明顯，2017年4季度全國房屋市場成交量增長近8%，而2018年執行之後第一季度則下跌20%。



因為急劇增大的按揭貸款數額，貸款壓力測試讓很多買房者離場觀望。數據顯示，僅在2018年前三個月就大約直接減少40000所房屋的成交買賣。因為該項新政並不影響原有的按揭合同更新，所以對第一次first home buyer的影響最為重大。這也同時將很多買房者推向了租房市場，造成了2018年後租房客戶向買房客戶過渡比例的進一步減少。

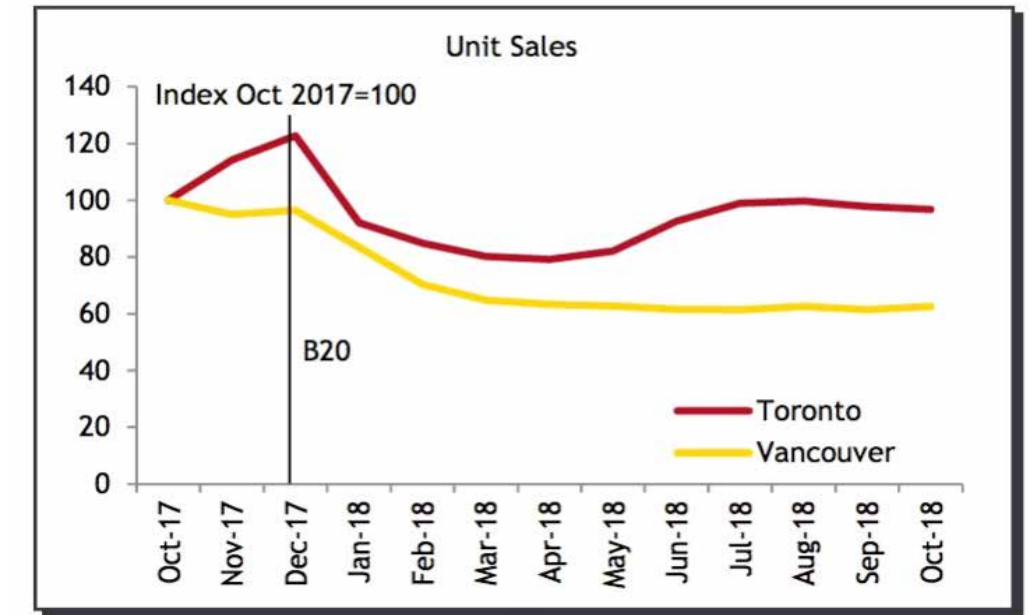


TD銀行的分析文章還說如果取消該項測試，短期內會迅速促進加國地產行業的復蘇，全國範圍內的房屋銷售量會增長8%，房屋價格上漲6%，但同時又會引發可負擔性的問題。



該文章對B20測試帶來的積極影響也做了客觀分析，認為它對於抑制過熱的地產市場和壓低房價，提高房屋購買的可負擔性，以及提升還貸質量、減少居民負債率 and 穩定居民杠杆等都起到了積極作用。

Since the Introduction of B20, Vancouver Housing Sales Have Fared Worse Than Toronto



Source: CREA, CIBC

多方建議改進現行 B20 政策

根據最新公布的6月地產數據，加拿大最為重要的兩大地產市場大多地區和大溫地區各有不同。大溫地區房屋均價自2017年以來首次跌破百萬元關口，房屋成交量也持續下跌；大多地區自5月以來房屋銷量和房屋價格等都比2018年有了較大增幅。

地產界和金融行業認為B20目前已基本達到OSFI最早開始執行的初衷：冷卻過熱的地產市場，降低房價，提高按揭貸款質量以及降低家庭負債比例等，再繼續按原有規定執行，將會對抵債行業造成負面影響，轉而影響整個國家經濟發展水平。

多倫多地產局TREB新任主席Michael Collins在公布的大多地區7月地產報告中稱，“在接下來的一年裏，隨着對產權房和租賃房需求的持續增長，我希望看到政策制定者在兩個方面採取積極的行動：一是減少住房供應的限制，二是可以在需求方政策上提供更多靈活性，包括財政部下屬的金融機構監督辦公室OSFI兩個百分比的抵押貸款壓力測試和抵押貸款的允許分期償還期。”

加拿大建築和土地開發協會BILD 的CEO, David Wilkes提出了兩條建議：一是盡快取消壓力測試，二是將還款期限限制從現在的25年延長至30年。他說祇有採取這些舉措，GTA地區的市場才有望復蘇。實際上，聯邦政府在2008年將還款期延長至40年。但聯邦隨後又逐步收緊該政策，2012年將房屋按揭貸款的還款期定為25年。

代表加拿大房貸經紀和按揭行業的專業機構MPC (Mortgage Professionals Canada) 代表了1,000多個房貸機構，11,000名從事按揭業務的經紀。他們在今年2月向聯邦政府發出呼吁，要

求放寬壓力測試要求，他們希望政府可以考慮將原有B20規定的合同利率基礎上追加200個基點（2%）大幅調低至75個基點，即0.75%。

我們針對該話題採訪了RIFO Realty Inc.的執行副總裁Rebecca Fang，她擁有滑鐵盧大學的管理工程和數學金融的雙碩士學位。在從事地產行業之前，她曾在五大銀行工作多年。

她首先對OSFI出臺該項政策表示同意和理解，認為其初衷是為了調控過熱的地產市場，降低房價，抑制市場投機行為，避免可能出現的泡沫性危機。經過一段時間，效果非常明顯，成交量和房價雙雙下降，市場過熱現象也得到明顯遏制。但從近期公布的相關數據以及她所從事的實際工作來看，當初B20設計的目的已經實現，到今天甚至可以說有些超出了當時的目標。因為過于長期、嚴格的打壓並不是一個理性的選擇，它對於整個地產市場的長期健康發展不利，對於很多剛性需求的買房一族不甚公平。在目前整個地產市場回歸冷靜理性的前提下，一味地堅持原有的政策而不做靈活變通，是一種不理性而科學的態度，這樣的後果祇會讓很多剛需用戶都被迫轉而考慮其它私人貸款公司，從而進一步加大風險。

針對現在地產行業現狀，Rebecca提出了兩條改良建議：一是適當降低壓力測試的比重，從原有的合同貸款利率增加2%降低為1.5%；第二是建議對於所有的貸款客戶進行細分來予以不同處理，而不是統統一刀切。例如，相對於擁有多套房屋，貸款數額巨大的客戶，是否可以對於有剛性住房需求的第一次購房者或者此前沒有或很少貸款記錄的客戶，細分並區別對待，適當放寬壓力測試的要求等等。

NOTTING HILL

——捷達地產白金代理，一手樓盤在手，請聯系我們！



Notting Hill樓花位于4000 Eglinton Ave W, Toronto, 是建築商 Lanterra Developments 的新公寓開發項目。Notting Hill 公寓樓盤擁有25層樓和1360個單位。

Lanterra Developments 已經開發了20多年的標志性住宅，Notting Hill Condos 也將成為新的標志性建築。

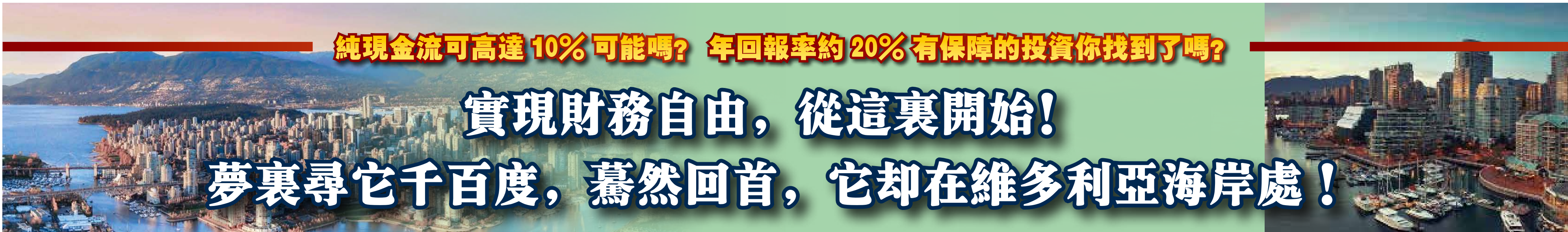
附近有Humber River, Scarlett Woods, Weston和Lambton 高爾夫俱樂部，還有各種餐館和購物商場。

距離多倫多皮爾遜機場不到10分鐘車程。步行距離內有幾條TTC巴士路線，通往地鐵站和GO站。Gardiner Expressway可在30分鐘內抵達多倫多市中心。401和427高速公路距離Notting Hill公寓僅有數分鐘路程，方便您前往GTA。

交通便利，直通機場，生活方便，靠近公園，即將成為社區的中心，這將是一項很有潛力的投資。

詳情請聯系捷達地產：416-221-8838





純現金流可高達 10% 可能嗎? 年回報率約 20% 有保障的投資你找到了嗎?

實現財務自由，從這裏開始！ 夢裏尋它千百度，驀然回首，它却在維多利亞海岸處！

Century21 Landunion Realty Inc. Brokerage
美聯地產獨家代理

人們常說：打工祇能維持生活，投資錢滾錢才是硬道理！但如今高競爭，高房價下，投資者面臨更大的風險、更難的選擇。投什麼好？

基金理財產品？
優點：8-10% 利息回報，比存銀行好。
風險：本金不保障，別人拿你的錢去玩。
純房產投資？
優點：固定資產在你名下，租金收入，長期持有，未來收益高

風險：租金Cover不了費用，影響生活品質甚至無力供房被迫而虧本賣出。管理租客麻煩多多！周期較長，市場波動大，套現難！

如果現在有一種投資既擁有二者的優勢，又避免了他們的風險，你願意參與嗎？

隆重推出一款新概念！新模式！投資方式：
房產投資 + 金融產品 二者合一！

財務自由將從這裏開始！穿着比基尼，躺在沙灘上，喝着美酒，享受着人生！口袋裏的零錢錢還花不完，這樣的生活您想不想？

項目投資分為兩種模式：

- 1: 養老自主：可先出租，後期用來養老自住（開發商會幫助出租，但不保證租金）
- 2: 純投資。參與開發商HomePlan計劃，保證三年租約，保證租金，保證現金流，三年租期到期可續約，直到秋後大豐收，收回成本加收益。

現金流分析表

PROPERTY CASH REQUIREMENTS 首付: 房价: \$685,000 30%, 貸款: 70%			
Senior Mortgage(s)			\$479,500
Additional Financing			
Equity for Acquisition			\$205,000
Property Portfolio Acquisition Cost			\$685,000
PROFORMA			
	MONTHLY	YEAR ONE	
Rental Income + Equity Credit	\$250	\$4,231.46	\$50,777.52
Vacancy Assumption	0.50%	\$21.16	\$253.92
Monthly Net Rent		\$4,210.30	\$50,523.60
Insurance		\$172	\$2,064.00
Property Tax		\$406.43	\$4,877.16
HomePlan Admin Fee		\$100	\$1,200.00
CASH FLOW-Before Financing		\$3,531.87	\$42,382.44
1st Mortgage Payment	3%, Am. 30y	\$2,016.79	\$24,201.48
Cash Flow		8.78%	\$1,515.08
Mortgage Reduction		\$836.84	\$10,042.05
Return Before Appreciation		\$2,351.91	\$28,223.01
Return on Equity Before Appreciation			13.63%

總結：

純現金流每月：\$1,515.08
 每年：\$18,180.96
 回報率：8.78%
 現金流 + 本金回收，
 每月：\$2,351.91
 每年：\$28,223.01
 回報率：13.63%

**別忘了還有房產
每年的增值哦!!!**

聯系人



Bill Geng
FRI Sales Representative
647.551.8888
pygeng@gmail.com



Lily Lee
Broker
647.389.8221
lilyli3290@gmail.com



Stephen Liu
Sales Representative
416.388.6071
stephen.f.liu@gmail.com

01 項目簡介

- 項目類型：一層及兩層獨立屋
- 所在城市：維多利，溫哥華
- 單位數量：四期共 130 套，第一期 30 套
- 交房時間：4 個月，四期建成需約 16-20 個月
- 建築公司：North Rodge Excavating
J.E.Anderson
- 室內設計：Gordon's Home/SRI Home
Triple M Housing
Rayn Properties

02 項目亮點

- 無海外買家稅！直接降低投資成本 20%！
- 買家無需支付 GST！
- 成交之時即獲專業公司三年租約（可續簽）
- ROI 年回報可高達 17.45%（30% 首付）
- 美國資深專業管理公司助你輕鬆做贏家
- 比賣公寓還快！四個月後建成！買家、經紀皆是贏家！
- 每戶占地約 3,529-4,400 平方尺，現代社區被寧靜的 古老森林和海灘環繞，鬧中取靜。周邊商場、銀行和公園林立，交通便捷，10 分鐘車程至碼頭、海灘，15 分鐘至維多利亞市中心、議會大廈。
- 現金流回報極高，年租金可高達 \$56,449。無空置擔憂，專業團隊確保您全部出租。

03 維多利亞 房市走勢



溫哥華島維多利亞全新的獨立別墅 步行到海洋和海灘

- 全球最佳居住的溫哥華島維多利亞，海洋性溫和氣候，全年溫潤清新，降雨量比溫哥華減少 50%，溫哥華居民夢想永居的地方
- 開車 25 分鐘，步行 15 分鐘到最美的溫哥華島海灘。
- 全北美空置率最低，祇有 0.5%，我們的專業團隊確保您全部出租！
- 投資回報極高，新盤超低價購買，升值空間巨大，投資無憂，租金回報有保障，交房簽約時著名開發商 3 年租約合同保證到手！
- 一個獨立別墅中的兩個單元，分開的進出口
- 2686/2505 / 2387 平方英尺的房屋居住面積選擇
- 10 尺高車庫，每戶大約占地 3529-4400 平方英尺不等
- 入住前 3 年租賃保證，西人資深專業團隊統一管理，可做投資或半自住
- 租金高達 51282-5644896 加元 / 每棟別墅 / 每年，現金流回報極高，
- 無空置擔憂，島內別墅空置率僅為 0.5%，保障出租，投資人高枕無憂
- 總體年度投資股本回報率高達每年 20% 多（首付 30%）

更接近生活……

- 該項目坐落在溫哥華維多利亞市中心的現代社區。寧靜的古老森林和海灘環繞，在維多利亞的城市設施中心地段：
- 幾分鐘抵達渡輪碼頭
 - 維多利亞市中心 28 分鐘。
 - 地區公園 18 分鐘
 - 華盛頓渡輪碼頭 16 分鐘
 - 布倫特伍德灣 14 分鐘
 - 斯瓦茨灣渡輪 13 分鐘
 - 蝴蝶花園 13 分鐘
 - 肖恩中心 13 分鐘
 - 高爾夫俱樂部 13 分鐘
 - 12 分鐘到達購物中心
 - 12 分鐘到達銀行
 - 步行島景海灘 11 分鐘
 - 維多利亞國際機場 10 分鐘
 - 1 分鐘到達自行車道
 - 後院就是濃鬱的綠色森林，每天體會步行休閒，沉浸在大自然中的快樂，更接近大自然
 - 零距離接近生活！



所示平面圖為 2505 平方英尺，主樓層設有完整浴室



【2019 加中房地產家居博覽會】

以專業之名，召喚您！

時間：2019年10月5日-6日
地點：Le Parc 會展中心
(8432 Leslie Street, Thornhill, ON, L3T 7M6)

如下 6 大版塊，超過 180+ 優質企業參展



在這裏，您能享受到百家企業最為震撼的展期折扣
在這裏，您能了解到行業大咖專業系統的論壇分享
在這裏，您能接觸到優秀企業合作洽談的絕佳機會
2019年招展工作剛剛開始，已有百家企業通過各種渠道預定及確認本屆房博會的參展位置，從官方渠道得知，50%的展位已經SOLD OUT，另有30%的展位已被預定！仍有多家企業正在緊密洽，可謂一位難求！

2018 加中房地產家居博覽會（簡稱“房博會”）已經有超過130家企業參展，20,000+觀展人數及100%的觀展滿意度圓滿落幕。房博會已然成為GTA大多倫多地區華裔引以為自豪的“咱們華人自己的HOME SHOW”！為何房博會得到眾多優質企業的參展青睞？原因無非如下幾點：

1. 優質觀展人群，展期高回報率

據官方數據，展期觀展人群中65%的觀眾為新移民群體，均是在未來12個月內有購房及置辦家具需求的人群。上屆參展企業的反饋，有90%的參展企業在展會期間接洽了潛在客戶，並有部分企業現場就簽署了訂單。

2. 與優質企業并肩，樹立品牌公信力

房博會參展企業均是行業內頂尖並有極強口碑的品牌，主辦方是擁有8000多位地產及投資領域專家組成的老牌商會。房博會也是目前加拿大和中國兩地政府公認的北美最大的海外地產家居展銷平臺。在這麼大腕雲集，政商公認的平臺內參展，企業品牌在社區內的公信力不言而喻。

3. “平價”展會，給老百姓最大實惠

房博會辦展的初衷就是服務於社區百姓，給百姓帶去最大實惠。秉承這樣的辦展理念，組委會要求所有參展企業均在展期提供最為實在的“展期折扣”，讓老百姓實實在在享受到房博會給大眾帶來的便利及實惠。

4. 專業博覽會，行業風向標

給老百姓帶去實惠的同時，企業間的強強聯合，現場開展多場專業領域論壇及講座，邀請業界知名企業家及學者，為整個地產、家居及投資領域提供一個客觀、理性、真實的行業分析，為行業的發展下一個走勢做出準確的判斷。

5. 專業團隊巨資打造，商業展覽新標杆

房博會協辦單位為擁有20年展覽運營資質的嘉德博覽，展覽設施全部啓用全球最專業的展覽搭建體系進行制作，是目前整個加拿大展覽運營及搭建的最高規格，其制作成本高達數十萬美金。祇有這樣的配置，才能稱得上真正的行業標杆展會，也是華裔社區最具代表性及最高水準的專業博覽會。

不誇張的說，能參與到房博會的企業均是業界翹楚，這真正強者們的盛會！

繁華過後，更盼高峰。2019 房博會將包含LE PARC 會展中心的所有室內外場地，總體展出面積超出50,000平方英尺，近百家加拿大領軍品牌及企業參展，並邀請美國及中國專業買家及企業參與。2019年房博會將繼續深入社區，通過“打造地產家居行業的黑色星期五”，將實惠帶到展會現場，讓每一個參與展會的觀眾滿載而歸！

組委會保守估計，今年預計累計到場觀眾將達到30,000+名，並通過與加拿大知名地產協會、家居協會及金融協會的通力合作，再一次將房博會推向行業的制高點。

接下來請跟隨小編，通過走進“6大版塊”，從而進一步加深對2019 加中房地產家居博覽會的了解。

加拿大華裔群體在“房”這件事上可以說不亞於任何一個族裔。“有房才有家”的觀念可以說在我們華裔心中有着根深蒂固的情節。不誇張的說，祇要有房屋交易的地方，您一定能見到咱們華裔的身影。據官方統計，2018年房博會65%的觀眾為新移民群體，均是未來12個月有房屋買



賣的計劃。房博會邀請一線地產經紀及地產開發企業，現場為社區群體的置業問題提供全方位的交流答疑，是您安家置業的首選平臺。

近年隨着移民政策的開放，眾多華裔投資及技術移民群體涌入加拿大，在置業的過程中對於房屋貸款、財富管理及期權投資也尤為的關注。房博會邀請加拿大知名口碑金融企業加入，為需求市場營造一個專業及健康的平臺。

加拿大建材及材料市場一直是全北美質量最為過硬的典範。眾多優秀的建材製造商紛紛在加拿大設有專屬工廠及配套安裝承包企業。房博會不單在加拿大本地邀請知名企業，更向美國和中國的建材製造及供應商發出邀請，為整個行業市場展現最為出色的產品及質量。

置業完成後，家具及電器的選擇尤為的重要。俗話說，家具及電器的品質決定了房屋整體的居住體驗，所以優質的家具及電器也是房博會尤為關注的一個方面。“不求品牌營銷做得多好，祇求產品質量過硬，售後服務最好”為房博會家具及電器參展企業篩選的標準，為社區群體提供實實在在的推薦。

不管對於房屋的買與賣，“家”永遠是個值得花心思和經營的港灣。對於愛家的你來說，家的設計及裝潢是你來自內心深處最需要的訴求。不要過於糾結，房博會為你挑選了行業最有代表性的設計及裝潢企業，讓您的訴求得到最滿意的解答。

伴隨着置業等相關問題，還有額外與置業掛靠的服務，例如：房屋法務，留學移民，家政服務，居家安防，教育培訓等等。祇有您想不到，沒有房博會邀請不到的！讓您一站式得到最佳置業居家體驗，讓您絕對不虛此行！

／ 展位預定敬請諮詢 /

聯系人：Felix Bao
電話：905-771-0088 ext 102
微信：460303242
郵箱：Felixbao@jeddisplays.ca

聯系人：Joe Chang
電話：905-771-0088 ext 101
郵箱：jocchang@jeddisplays.ca

【市場及媒體合作】
聯系人：Felix Bao
電話：905-771-0088 ext 102



多倫多市政府表彰加拿大深圳社團聯合總會、中加國際创新中心及 Sci 創新大賽獲獎團隊

本刊訊

2019年7月17日上午，多倫多市政府在莊嚴的多倫多市議會大廳，為加拿大深圳社團聯合總會、Sci中加國際创新中心、以及Sci創新大賽獲獎的7家多倫多科技公司舉行隆重的表彰儀式。多倫多市長莊德利為獲獎單位親自頒發嘉獎狀，表彰他們為多倫多與中國之間開展科技、創新、文化交流所做出的卓越貢獻。加拿大深圳社團聯合總會主席齊佳、Sci中加國際创新中心總裁劉恒銘分別代表總會及创新中心領取嘉獎狀。

出席頒獎儀式的見證嘉賓還包括駐中國多倫多總領館代總領事莊耀東、科技參贊沈建磊、Sci中加创新中心專家委員會主席/加拿大工程院院士周鬆年，Sci中加创新中心專家委員會榮譽主席/前安省科技創新廳長Reza Moridi，以及多倫多市政府25名市議員。

獲得表彰的多倫多科技公司有：生物可降解塑料Genecis Bioindustries Inc.，超高温傳感器Fibos Inc.，全息視頻ARHT Media，納米探針Nanodevice，醫學超聲影像Conavi Medical，指紋藍牙智能鎖Tapplock，以及來自深圳的智能機器人公司Senturing。

加拿大深圳社團聯合總會成立於2016年，自成立之初，始終堅持“團結包容、創新發展、同舟共濟、合作共贏”的辦會原則，推動了多倫多與深圳結為國際友好交流城市，並進一步加強了雙方在經濟貿易、科技研發、文化教育尤其是創新成果產業化等方面的合作。

作為多倫多與深圳結成友好城市的重要合作成果之一，Sci中加创新中心於2017年正式成立，分別在多倫多和深圳設置了孵化器和加速器，總面積達63000平方米，為加中兩國科技創新企業和機構提供國際協同創新的共享平臺。

Sci中加國際创新中心與20多個國際合作伙伴共同打造了一個連結加中、輻射全球的國際科技創新共同體——Sci創科投資聯盟，為初創項目提供了直通全球的創新創業平臺。Sci中加國際创新中心先後幫助27個加拿大及中國項目在此平臺上獲得投資或者其他創新增值服務。

作為Sci中加創新年度品牌活動，Sci創新大賽經過三年多的深耕，已經成為加拿大最大規模、最具價值的國際性創新大賽。2019年，Sci創新大賽推廣到了加拿大四個重要創新之城：多倫多、滑鐵盧、渥太華和蒙特利爾，吸引了近200個優秀的科技創新企業參賽。在今年4月於深圳舉行的全球總決賽中，由中加國際创新中心率領的加拿大代表團22個高科技項目，與來自全世界10個創新城市的137個高科技項目比肩競技，最終獲得了全球總決賽一等獎、二等獎、三等獎、物聯網專業賽前三名、生命與生物科技專業賽第一名、材料與能源專業賽第一名、金融科技專業賽第二名、先進製造業專業賽第三名，共斬獲十個獎項，成為本次大賽的最大贏家，向來自全球的創新者及投資者展現了加拿大科技創新的強勁實力，其中多個項目賽後即獲得高額の風險投資。2020年Sci創新大賽將於明年4月開始舉行區域賽，舉辦城市將擴展到溫哥華等5個城市，決賽將在多倫多舉行，現已接受報名。

據悉，2019年9月12日-17日，加拿大深圳社團聯合總會、Sci中加國際创新中心將在多倫多舉行2019Sci中加國際創新文化節，其中包括“創業之星”大賽、多倫多國際電影節“中國之夜”紅毯酒會、Sci北美創科加速營等精彩活動。

照片由主辦方提供



Tridel At The Well

邂逅活力都市



微信号: tridelcondos

臻至生活 · 繁華地段

- 吃喝 · 星級美食
- 購物 · 至尊消費
- 工作 · 舒適空間
- 玩樂 · 盡享生活

步行指數 99 分

Tridel傾心打造的The Well坐落在King & Spadina 交匯處，舉步便可踏入多個北美最棒街區。

The Well 地處Front, Spadina 和 Wellington交界，這個全新綜合社區勾畫出了多倫多的充沛活力和千姿百態，成為了King West都市活力的延伸點。

都市的繁華，歷史的沉澱，特色的建築，黃金的地段，The Well的一切都無可挑剔。這個集新舊傳承、人文與希望為一體的社區，深深吸引着許多專業人士、文化探險家和初來乍到的住戶們來這裏締造他們的夢想之家。



微信号: tridelcondos

步行至 King Street 僅需 5 分鐘

King street上的精品面包店、名廚餐廳、現代化的辦公室、俱樂部和酒吧，以及各種零售商鋪，都讓您感受着生活的美好。藝術與歷史碰撞造就了道路兩旁現代化的新興建築與工業時代紅磚房完美結合的獨特街景。漫步King Street，仿佛親身經歷着一場錯時空之旅。

步行至劇院區 (Theatre District) 僅需 8 分鐘

凝神便可盡享大片首映、藝術片，側耳便可聆聽現場古典音樂表演和音樂劇。TIFF Bell Lightbox, Scotiabank Theatre, Roy Thompson



微信号: tridelcondos

Hall演奏大廳，Princess of Wales劇院，Royal Alexandra劇院都選址于此。盡享劇院區獨特醇香，給您注入無限享受，情牽千萬種休閒時光。

步行至 Queen West 僅需 8 分鐘

印象裏的Queen West 放蕩不羈、兼收并蓄、令人欣悅，被《Vogue》雜誌評為世界第二大時尚區。漫步Queen West，藝術畫廊、咖啡館、餐廳、獨特的商店、公園，重現維多利亞時代建築的酒店，以及其他建築珍品都是這裏的專屬邂逅。

步行至湖濱 (Harbourfront) 僅需 10 分鐘

想要享受微風，擁有那藍錦緞似的安大略湖面和綿延的綠色樹林，僅需沿 Spadina 前行。在綠籬幽徑中自由騎行，在白色冬日的冰場上滑冰，在露天的酒吧和餐廳享受美食，在藝術展覽和音樂節接受思想的造就，或者祇想放空自己，靜靜觀望過往的船帆，湖濱便是您在繁華都市中悠然享受的遊憩空間。

快捷便利的交通

The Well位于交通樞紐地段，與地鐵1號線St. Andrew站連的街車可以在幾分鐘內把你送到目的地。北上可乘坐Spadina街上的



微信号: tridelcondos

街車轉乘地鐵2號線。若想去湖濱放鬆心情，僅需乘坐地鐵南線便可輕鬆直達。

居住在 The Well，踏出家門，世界就在您的腳下。

關於更多The Well社區開發的精彩細節不容錯過，快去tridel.com/thewell注冊登記和關注TRIDEL官方微信號

Tridel 2019, Tridel, "D" 設計, Tridel Built for Life,



Tridel Built for Life設計，以及Built Green. Built for Life乃Tridel Corporation之註冊商標。項目名稱及標誌乃其個別擁有人之商標。保留一切權利。圖片僅為設計師之概念。* 售價及細則可能隨時更改，恕不另行通知。





首屆多倫多臺灣電影展 7月19日 大幕開啓

本刊訊

7月19日至21日,「第一屆多倫多臺灣影展」(TFFT)盛大舉行,屆時多倫多本地觀眾將有機會通過該影展領略臺灣電影的情懷與風采。

此次影展由多倫多臺商會主辦,是一項非營利公共文藝活動,將呈現九部類型各不相同的臺灣電影,其中包含多部獲獎影片。屆時,臺灣知名導演黃朝亮和男星鄭人碩都將出席影展並與觀眾及媒體進行現場交流。

說到此次影展的緣起,主辦方代表——多倫多臺商會會長徐弘益說:臺灣的電影產量其實很大,所以我們才會想為什麼自己不做一個影展,讓更多的影片能夠來到多倫多播出,這是我們開始的想法。臺灣的電影在這裏院線播放的非常少,臺商會是一個平臺,我們把這些電影引進來有機會能在這裏的院線播放,這是我們最大的目的。也是一個用電影的方法,這是一種軟文化,大家從電影裏面看到臺灣的樣貌,可以了解臺灣。

入選此次影展的電影包括2019臺灣賀歲檔票房冠軍——以臺東民俗為背景展現心牢與救贖的《寒單》,2018臺灣年度票房冠軍及亞軍《比悲傷更悲傷的故事》、《角頭2》,受兩岸業界大力推崇的《範保德》,探討臺灣女性生產經驗的紀錄片《祝我好好孕》,同性題材影片《親愛的卵男日記》,臺式動作兄弟片《狂徒》,講述女性生活蛻變的劇情片《最是橙黃橘綠時》,以鄉野傳說改編的驚悚鬼片《人面魚:紅衣小女孩外傳》,票價為每張\$13。特別企劃為「臺灣電影導演座談會」,活動將邀請電影《寒單》導演黃朝亮及主演鄭人碩作為特別嘉賓來到開幕首映片的現場,並與多倫多大學的電影學系導演教授進行教學合作。查看放映及購票詳情,請瀏覽影展官網tfft.ca。

影展基本信息

日期/時間:
2019年7月19日(星期五)晚間6點-10點
2019年7月20日(星期六)上午10點-晚間10點
2019年7月21日(星期日)下午2點-晚間10點
地點: Innis Town Hall (2 Sussex Ave, Toronto, ON M5S 1J5)
票價: 每張\$13
官網: www.tfft.ca

(圖/文 主辦方提供)



多倫多首家中國武俠風音樂燒烤主題餐廳 “老江湖” 隆重開業

本刊訊



有誰不曾年少輕狂?又有誰不想劍馳馳騁?終於,我們無需再羨羨江湖大俠的瀟灑和獨行劍客的飄逸,只要你來到“老江湖”,你就可以感受到一個傲世出塵的武俠世界。

一踏入老江湖,你就能感受到來自創始人團隊經營理念中精準的設計語言,利落的表現手法,它們詮釋了“老江湖”強大的文化感染力,以及對中國歷史和江湖武俠元素的熱衷。原木色的餐桌和牌匾古典雅致,適勁有力的書法富含底蘊。

透過水墨風格的“江湖大夢”原創畫作和其上酒紅色的頭巾、劍鞘、酒樽、熱血來點亮整個空間,豐富視覺的層次變化,讓整個餐廳都洋溢着豪邁不羈的瀟灑。

樓臺亭閣,彰顯着文人墨客的精緻優雅,隱含着濃濃的詩情畫意,為“老江湖”寄寓了一份傳唱千古的期望。

“借一方寶地,結天下英豪”是幾個老江湖們創建老江湖音樂燒烤主題餐廳的初心。開業當日,多倫多各路英雄好漢、巾幗女俠們也匯聚於此同賀道喜。

多倫多華人團體聯合總會主席翁國寧,加拿大中餐及酒店管理協會會長侯朋朋,多倫多華人媒體協會會長寇輝分別作為多倫多華人社團界,加拿大中餐餐飲界和多倫多華人媒體界的代表發言致辭,感嘆“老江湖”借力最流行的音樂文化和燒烤美食,以及獨具匠心的中國武俠風來推廣中華文化的良苦用心,祝願“老江湖”旗開得勝,生意興隆,不斷斬獲佳績。

萬錦市市議員楊綺清也特意從萬錦市政府活動中抽空趕到“老江湖”參與了開業慶典,並給老江湖老板頒發開業大吉、生意興隆的祝賀賀信。

各路豪俠們在“老江湖”不僅能感受到武俠文化,更能品嚐到私家菜肴。每一道菜品皆是由“老江湖”主廚親自研發,他在多倫多有十多年經營餐館的經驗,也曾位居中國五星級酒店的高級廚師。所有的食材都是精挑細選,刀工爐火純青,配料一應俱全,火候拿捏精準,工序精益求精,力求做到菜品的獨特性 and 色香味俱全,相信必然能夠做到饕餮江湖。

老江湖以完整的碳烤全羊,性價比超高的各類肉串和連成都人都誇在多倫多沒吃過這麼好吃的麻辣燙為特色菜式。更佳的味道,更實惠的價格和別樹一格的音樂文化氛圍,矢志將“老江湖”打造為多倫多獨具特色的弘揚中華美食,傳承中國文化的聚會場所,成為多倫多華人們的又一個家。

老江湖地址: 3820 Victoria Park Avenue, North York, ON M2H 3H7 訂位電話: (647)508-2666
營業時間:
周一至周五: 當日下午17點至次日凌晨2點
周六、周日: 當日中午12點至次日凌晨2點

老江湖地址: 3820 Victoria Park Avenue, North York, ON M2H 3H7 訂位電話: (647)508-2666



圖文由商家提供

2019 警民論壇系列活動（約克郡站）別開生面

“蘭州大學多倫多校友會、西南政法大學加拿大校友會、約克郡警局多元文化分局”聯合主辦
青島大學加拿大校友會協辦

本刊訊

日前，由蘭州大學多倫多校友會、西南政法大學加拿大校友會和約克郡警局多元文化分局聯合主辦、青島大學加拿大校友會協辦的“2019警民論壇系列活動（約克郡站）”別開生面，參與活動的各界人士受益匪淺。

繼2018年8月26日由蘭州大學多倫多校友會首次同多倫多警局成功聯合舉辦了“警民共建安居樂業論壇”（簡稱警民論壇）北約克站的活動以來，反響強烈。今年舉辦本次論壇活動特邀約克郡警局多元文化分局警官周海寧和約克大學法學院教授王曉蓉，就關於“當前犯罪趨勢、安全防範措施、青少年安全教育”等社區居民較為關注的熱點話題逐一進行探討。

論壇活動伊始，周海寧警官首先通報了近年來的犯罪率，教育大家如何防範罪案發生，以及罪案發生後應該採取的行動。周海寧警官首先指出：“警察負責執法，法官負責判案。所以大家有告票也不要怕，還有說理的地方，特別是交通告票。

一、大多區目前的犯罪趨勢如何？

- A、財產類犯罪是社會問題，如貧窮、吸毒促使有些人盜竊。
- B、仇恨類犯罪與政治原因有關。如老川白人至上論一出，社區的反應就很快，仇恨類犯罪多起來。
- C、自從2014年警察被限制了街上有權抽查嫌疑人之後，犯罪率有明顯上升

二、如何增強個人社區安全防範意識？

周海寧警官特別指出：“很多華人喜歡家裏放現金，罪犯知道華人這個愛好，所以專找華人下手。有一個案件居然家裏保險櫃被盜。但這裏的門窗都是很容易被打開的。有些華人還故意在家裏顯眼的地方放幾百塊現金，心想如果盜賊來了，找不到錢會把家私砸爛。但是這却助長了盜賊，專門偷華人。他也談到華人老板追搶匪的那件事情。他說那個老板的車撞壞了，保險不會賠的，而且如果那個老板在追匪徒的過程中撞傷行人，保險也不賠，就要老板自己賠了。”

周海寧警官認為，社區團結可以改變一些決定，甚至促使法律的改變。其中有個案例發生在一個中學。一個韓裔學生打傷了一個白人學生。學校報警，警察執法把韓裔學生抓了，準備起訴傷人罪。過了兩天，白人社區（請注意不是韓裔社區）爆發大規模遊行，要求釋放韓裔學生，原因是這個白人小孩長期欺凌這個韓裔孩子，白人小孩是罪有應得。後來真的就釋放了韓裔學生。所以說大家齊心而且有理，是可以起作用的，甚至促使法律的改變。

關於個人防範問題。周警官強調指出：如果在社區見到可疑人物，請報警，但不要接近可疑人。社區要守望相助，不要明哲保身。周警官特別提到華人一個著名Mall附近的社區，經常發生罪案。他去受害家庭左鄰右舍詢問有無目擊證人或有無哪一家的攝像頭可提供有用線索，個個都關上門說不知道，盜賊氣焰更高，認為這個區就是好欺負，容易得手。還有，如果陌生人敲門時，不要開門，但要在裏面應門，盜賊知道屋裏有人，一般不會進入。因為傷人罪大，盜竊罪輕，盜賊不想冒傷人的危險去偷竊。

三、青少年安全教育

結合這個話題周警官強調重要的一點就是：不管哪個學校，都有毒品滲透。所以，常和孩子聊天，做孩子的朋友，取得小孩的信任很重要。這對於讓小孩子遠離毒品是最有效的方法。

（黃肖芬 文；攝影 梁曉敏）



大多地區房產綜合評述 (三百七十四)

如何讓AAA級別的租客一直是AAA級別 (二)



Michael Wang
416.893.2060

緊接上期文章，一個好的租客並不是不會變成爛租客的，一個爛租客我還從來沒設想過他們會變好。如何防止好的租客變壞，這可是一個大題目，這需要你能够掌控人性的變化，該捨棄的要捨棄，不需要計較的絕對不要放在心上。什麼都較真，租客會不勝其煩，好一點的就會盡快搬家，差一些的就慢慢變壞。

AAA級別的租客並不是在失去工作的時候才是變壞的開始，你不去關心租客，就如同一片菜地，你任由蔬菜自由生長，自生自滅，那麼你絕對不會種出好的蔬菜的。請記住，優質的租客需要優質的服務。我們經常看到廣告詞是這樣寫的：“優質快捷的服務”。很多人沒有注意到快捷這個詞的深刻含義。試想，你在炎炎酷暑之中，空調壞了，你是希望冷暖師傅立刻上門呢，還是一周之後再說？你是希望師傅立刻接聽你的求救電話，還是等兩天之後師傅才回電？答案不用我說，自然明了。

這就帶出來了一個管理租客的非常關鍵性的問題，你能多快替租客解決問題？你的速度越快，你的優質租客就會非常願意長期租用你的物業。除非有特殊情况，這樣的租客是不想搬家的。

3) 房產出租之後，你的服務就是你保持AAA租客長期居住的法寶。我幫助客戶找租客、管理租客到今天，還從來沒有見過一個租客故意損壞房主的電器，空調和暖爐的。租客有時候會有保養不精心的問題，但那並不會造成電器的快速損壞。往往是購買物業的時候，屋內的設備已經老化，出現故障只是時間問題。

我曾經遇到過AAA級別的租客在向業主反映問題的時候，業主不聞不問，以拖字訣應對。租客也沒說什麼，自己找人把空調修好了。業主非常得意，以為這就沒事了。不曾想，租約到期之後，租客拒不支付最後一張支票，並聲稱，由於業主對於他的家庭造成的精神損害，他將會保留進一步追索的權利。經過我的調解，業主同意支付當初租客付出的維修費用，並加上利息。那個維修師傅是本地人，比我們華裔的維修費用貴了30%。

我還曾經碰到過這樣的案例。租客入住之後，業主不放心，凡是有維修一定立刻解決，並親自到場。有一次，業主打電話給我，氣喘吁吁地說：Michael，有件事我想告訴你。我以為出了大事，趕緊問他怎麼回事。業主大聲說道，我這個租客真的是太好了，家裏如同樣板房，屋子裏幹淨極了。我真的都不好意思回自己的家。我那個家同租客的屋子比起來，簡直就沒法看了。這個業主事必躬親的態度，讓租客大受感動，租客的太太是家庭主婦，自然也就不敢怠慢，天天把家裏擦洗的幹幹淨淨。

曾經有好多我管理的物業，租客非常好奇我如何能够在最短的時間裏，回復他們問題，並且立刻找到解決相關問題的師傅上門解決問題。有一個租客是北美通用電器公司，加拿大分公司，醫療部門的主管。他今年又簽下了兩年的租約。他就問過我上述問題。我告訴他，首先我每天會應對無數的問題，如果辦事拖拉，問題會很快堆積如山，無法應付。其二，我知道凡是我挑選過的租客不會是搗蛋鬼，一定是出了他們無法解

決的問題才會來找我。其三，我有一個經過十幾年挑選的優秀團隊，從維修房屋，裝修物業，電器維修到冷暖空調，屋頂等等，同房屋相關的師傅。這個團隊誠信，專業，快捷。沒有他們，我無法管理物業。回答了他的問題，這個租客爽快地簽下了兩年的租約。要知道，他已經住了三年了。

我不能說這個團隊的收費是最便宜的，但是我可以負責任地告訴大家，他們可以說是我見過的非常專業的。我有客戶為了省錢找來了並不專業的裝修師傅，結果不但拖延了兩倍的時間，而且最後的收費竟然超過報價兩倍。這時間加上成本，虧損的人是業主。沒人會同情你的選擇性錯誤，你祇能買進一個教訓。

速度在現代社會是有決定性作用的。當今，大家都非常忙，沒時間瞎扯。如果服務的節奏跟不上租客的需求，租客下班之後，拖着疲憊的身軀回到家，還要應對各種房屋問題，租客的火氣一定會衝破了青天。反過來，租客一個短信，一通電話就會有人上門服務，租客就會對於我們產生依賴。要知道，依賴產生忠誠！雖然是在面對租客，可是他們都知道，我的背後是業主的支持。他們同樣會尊重業主。這是一個良性循環。

4) 你如何應對租客對於房屋的無知，是化解業主同租客矛盾的一個關鍵點。既然是服務行業，我們的租客就是上帝，但是租客不明白的時候，他們就是學生，我們不能將就錯誤，更不能慣着租客使性子。這需要溝通的技巧，也需要你對於物業的徹底了解。

我們曾經見到過這樣一個案例，我收到租客的反饋，說烘乾機不工作。我正好在物業附近，也就不必先叫上我的師傅，那會產生費用的。我看了一圈之後，覺得機器工作正常，怎麼也找不到問題所在，等到我跑到屋子外面，才發現，烘乾機的通風口的擋板無法自動打開，祇要把外面的網罩拆除，擋板就會被烘乾機的暖風吹開，也就能够排出水蒸氣了。租客本來不太高興，因為是剛剛搬進屋子，就出現了這個問題，租客還以為業主給了租客一個有問題的烘乾機使用。等到他看到我問題解決之後，他不禁哈哈大笑，說一個擋板竟然難倒了英雄漢。這個租客已經從那以後，住了四年的時間，期間偶爾有小問題，業主也很大度地幫助他解決。我計算過，這些年業主的維修費用也就不到\$700，可是租客長期穩定地繳納租金，沒有間斷過。有一次，這個租客的支票跳票了，第二天租客發現之後，立刻打電話給我，一再抱歉，並且立刻E-Transfer給業主。業主還在睡夢之中，接到我的電話，也非常高興，讓我轉達謝意。

有時候，誤會是會產生糾紛的，把問題消滅在萌芽之中，不讓問題擴散成心結，是管理租客的一個秘訣。

你想讓你的物業賣出高價嗎？你想買到適合自己的物業嗎？請聯系Michael Wang。

Michael Wang擁有美國碩士學位，美加兩地15年房地產買賣，投資和物業管理經驗。Michael以其廣博精深的專業知識，超强的談判能力，緊密的團隊協作，助您高價快速賣房，超值無憂買房。歡迎致電Michael Wang (416) 893 -2060。



多倫多將整改低收入住房計劃，如何申請政府補貼房？



圖片來源：ConstructConnect

本刊訊

計劃等候名單的管理方式，以增加住房效率。市議會在會議上列舉了十項措施，其中一項新政策是，工作人員每24個月都要審查一次輪候名單上的申請人，以確保他們的資料保持更新狀態，並再次確認申請人獲得資助的資格。此外，工作人員還將確保所有申請人都明白，選擇低收入家庭住房計劃的重要性以及其後果

什麼是政府房 Government Housing

為了保證入者有其屋，保證低收入者也能住房，加拿大政府每年都撥款建造大批的政府房，由政府委託的專門公司管理，以極低的價格出租，而且往往是很漂亮的大樓。絕非中國那種擠得跟火車站一樣質量低劣的拆遷安居房。

什麼人可以申請呢？原則上任何人都可以，但它的特殊收費方式把有錢人自動排除在外，基本收費原則是按收入的百分比交租，通常是月收入的25%至30%。如你的月收入祇1000元，你祇需拿出250元交房錢即可，而你住的可能是二室一廳的、三室一廳的大型公寓。但如果你月薪為10000元，就要拿出3000元交租，當然是不合算了，有這筆

錢，買房都綽綽有餘了。

如何申請政府補貼房？

要申請補貼住房，您需要聯系您所在地區的coordinated access centre。這些中心提供有關您所在地區的非營利和公共住房機會的信息。在大多數地區都有等待補貼住房的等候名單，因此您必須先加入等候名單。

雖然每個地區都有自己的政策，但安大略省的一些規則是相同的：先要填寫申請表。16歲及以上的家庭中的每個人都必須在表格上簽字。安大略省有補貼住房等候名單，等候時間不等。

先到先得，等待時間更長的人將先獲得住房。當然，如果申請人是任何家庭虐待（虐待妻子，虐待老人，虐待兒童）的受害者，將獲得優先權。

申請人可以選擇申請一棟或多棟建築。申請的房屋越多，就能越早獲得公寓。確保您選擇的建築物是您真正想要居住的建築物。如果申請人拒絕三次，你將被取消所有等候名單，不會被提供公寓。

加拿大有很好的低收入住房政策，保證低收入也能住房。這些政府房住是很漂亮的大樓，低收入者祇需交月收入的25%至30%就可以入住。

但是多倫多審計長貝弗利·羅密歐·比勒 (Beverly Romeo-Beehler) 的一份報告顯示，在研究期間的47000個住房申請當中，祇有6000個，也就是13%的申請，最後能够成功安置，87%的申請都因為工作人員無法聯系申請人或者申請人不感興趣導致失效。這種情況造成的延誤平均達兩至三個月，造成每天約1400個住房單位空置。

關鍵是，無論這些住房是否在使用，多倫多市政府都要向房屋提供商支付房租，導致在2018年空置的住房耗費了納稅人700萬元。

多倫多審計長表示：“鑒于市民對房屋的需求，這筆撥款本來可以更有效地協助更多需要房屋資助的家庭。”

平均而言，一個空置的房屋單位需要提出六份邀請。邀請越多，填補這個空置房屋單位所需的時間就越長。

目前，多倫多市議會正在考慮改變低收入家庭住房

廣博精深的專業知識，超强的談判能力，緊密的團隊協作，助您高價快速賣房，超值無憂買房！

電話：(416) 893-2060, (416) 391-3232



Michael Wang Broker
Office: 416-391-3232
Cell: 416.893.2060
Address: 1396 Don Mills Rd #B121, Toronto, ON M3B 0A7



Leslie/ Sheppard

1100 Sqft,
2+1 無敵景觀，
高層遠景，
交通便利，
近高速地鐵。
僅叫 60 萬餘



Lakeshore & Parklawn

Etobicoke ,
1 Bedroom condo,
無敵湖景，管理費低，
舉步湖濱，
生活極其便利。
僅叫 46 萬餘

瑞門投資熱點推薦



Raymond Xu
瑞門
Broker
—德地產總裁
416.876.8999

美國 Piney Woods Realty 奧蘭多

冠軍門 Champions Gate 最熱門度假屋社區二期發售!



項目介紹

項目名稱：冠軍門（二期）
所在城市：Orlando 奧蘭多
房屋類型：獨戶莊園式別墅住宅
房屋性質：住宅（永久產權）
項目戶型：臥室 4 - 8間
浴室 3至 6間
車庫 0 - 3
房屋價格：起價 \$40 萬起
面積：178-354平方米

簡要介紹：

該項目位於美國佛羅里達州奧蘭多市，曾被多家雜誌和門戶網站評為全美乃至全球的高爾夫度假勝地。地理位置非常優越，是投資自住度假的最佳選擇。

此外，社區配套非常齊全，除知名的高爾夫球場外，還包括游泳池、健身中心、影院和排球場等諸多的娛樂設施！項目占地面積9,000多畝，其中包括60,000多平方米的奢華會所（俱樂部、健身中心、游泳池、網球場等）和2處18標杆的高爾夫球場，此高爾夫球場由格雷格·諾曼參與設計，且是利百特高爾夫學院的大本營。

小區實景



項目亮點



優越的地理位置：項目毗鄰迪士尼世界主題公園、海洋世界、環球影城、奧特萊斯購物中心。項目距離迪士尼約15KM。

全方位的配套設施：配套設施包括會所內帶大型游泳池、健身中心、酒吧、影院、餐廳、遊戲室、排球場。

國際級的高爾夫球場：項目自帶兩個國際級18洞高爾夫球場，高爾夫球場占地15,000英畝，更帶有大型會所。

火爆的短租市場：短租較長租所能達到的

租金回報更可觀，項目位於政府規劃的短租區域內，完成申請短租執照後，即可出租。

優質的酒店管理公司：與知名的酒店托管公司合作，當地17年的成功運營經驗，令業主無後顧管理之憂。



醫療資源：

奧蘭多是美國第二大醫療城
Heart of Florida Regional Medical Center
醫療中心
Florida Hospital Celebration Health 醫院



博尼迪航空中心

- 項目城市 - 奧蘭多“主題公園天堂”
- 世界最大的迪士尼坐落於奧蘭多！
- 全年陽光午休的好天氣 - 世界宜居城市；
- 全美前五養老聖地！
- 世界高爾夫聖地：奧蘭多擁有超過

1200個高爾夫酒店，年均吸引1500萬遊客。
“潘多拉：阿凡達世界”最新的迪士尼園區

- 肯尼迪航空中心
- 靠近各大海灘
- 全美排名第一的海灘 Siesta Key - 車程2小時
- 速度與激情的 Daytona Beach - 車程1小時
- 坦帕清水灣 Clearwater Beach - 車程一小時



為什麼選擇奧蘭多？

- 不斷攀高的房產價值，房價走勢持續攀升，每年同比增長超過6%
- 房產增值率高，租金回報率全球第一，穩定的房產市場
- 優惠的稅收政策，無個人所得稅，佛州最低房產稅

開發商介紹 - Lennar



位於美國佛羅里達州邁阿密的Lennar公司創建於1954年，是美國四大住屋建築開發商。公司於1971年在紐約上市，總資產逾67億美元，年營收逾89億美元，年銷售房屋32萬套，雇員超過一萬人，在東部、中部、西部的24個州開展業務。

Lennar公司是多次被專業的建築商雜誌評為年度優秀建築商的公司，多次榮獲全國性的建築設計大獎，是全美排名前列的退休人口社區建築開發商。Lennar公司的使命：為人們建造一個更好的家，讓人們能夠在這個家裏享受他們生命中最值得眷戀的時光。他們把建造出色的房屋看作運營一間出色的公司的基礎。今天的萊納有自己的多元化產品流水線，把客戶群體

細分為初次購買者和再次購買者，以提供不同類型的房屋。

項目亮點

- 投資門檻低
 - 價格：30~60萬美金
 - 房屋類型：4~14房的獨棟者華度假屋（帶獨立泳池）
- 2黃金地段
 - 距離迪士尼10分鐘車程
 - 距離環球影城25分鐘車程
 - 距離各大購物中心20分鐘車程
- 3游客訂房數據真實可信
 - 委託專業管理公司包租+托管
 - 業主擁有屬於自己的網站管理後臺，能隨時查閱游客預定信息及財務報表
- 4享每年6%保底收益包租服務
 - 享佛州總裁度假屋物業管理公司包租3年，每年保底包租 6%保證，年底統計超出6%部分收益管理公司和業主各一半。
 - 第3年後，業主可選擇續簽托管協議，和管理公司共同經營自己的“酒店”，保守估計年收益將達到10%以上！
- 5業主每年享21天度假假期
 - 無論在淡季還是旺季，包租的房屋業主提前跟管理公司預約，每年最多可在自己房屋免費享受21天度假時間。

戶型介紹

房型1：聯排別墅 Tea Olive
房間：3
衛浴：25
車庫：2
大小：1741平方英尺



房型2：Cayman
房間：6
衛浴：6
車庫：2
大小：3051平方英尺



房型3：Fiji | Model Home
房間：6
衛浴：6
車庫：2
大小：3348平方英尺



房型4：Nicholas
房間：5
衛浴：45
車庫：2
大小：3777平方英尺



實景拍攝



北約克地鐵站 M2M CONDOS

M2M Condo 樓盤目前正在 V-VIP 發售, 有興趣者請速联系我。
確保享受第一輪內部最低價以及一系列的優惠政策。
電話: 647-287-4037 (國 / 英語),
647-998-6468 (廣東話) 林先生 / 陳女士!



Michael Lin
林玉林
647.287.4037



【開發商】Aoyuan International Canada
【交樓日期】2021
【總棟數】5棟
【總戶數】TBD
【位置】5851 Yonge St, North York, ON, M2M 3T9

樓盤簡介:

M2M將會是2018年北約克(North York)最大型綜合公寓樓花項目之一, 其中包括5棟高層樓群, 社區中心, 超市, 商業寫字樓以及各類商舖等。緊鄰 Yonge & Finch路口, 舉步便可到達finch地鐵總站。項目設計由著名的設計公司Wallman Architects負責。樓盤位于多倫多市的副中心—北約克, 而北約克中心是一個充滿活力的社區, 這裏夜晚活動異常豐富多彩, 有卡拉OK, 酒吧, 富有世界各地風情的地道美食和用餐環境, 以及電影院和舉辦現場演出的多倫多藝術中心。而樓盤所在的Newtonbrook社區更是北約克一塊不可多得的好地段, 這裏環境優美, 商業發達, 交通便利, 是適合投資和居住的極佳選擇。

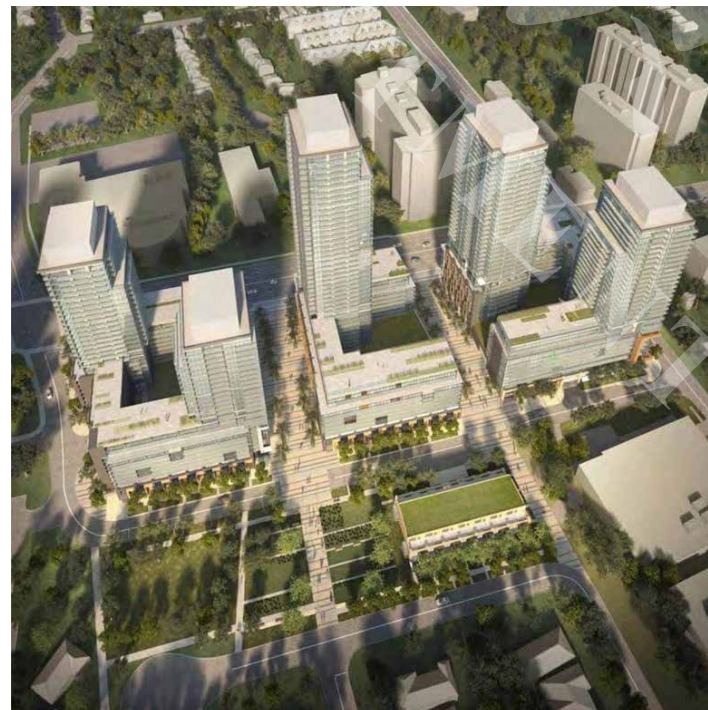
開發商:

M2M是由Aoyuan International Canada和Newtonbrook Plaza Redevelopment合作開發。中國奧園地產集團創立於1996年, 於2007年10月9日在香港聯交所主板正式上市(股票代號3883), 2013年進入百億俱樂部行列, 2015年起陸續進軍海外市場澳洲悉尼、加拿大溫哥華及多倫多, 在澳大利亞更有7個建築項目, 在加拿大溫哥華有2個項目(The Grenville 和 Aoyuan Dawson Street)。

歷經20餘年跨越式發展, 奧園構建了“地產、商業地產、國際投資、金控、奧買家、健康生活、文旅”七大集團, 目前已在全球打造100多個精品項目, 在去年9月奧園集團以超過2億加幣的價格在多倫多購買了86畝Newtonbrook Plaza的土地項目, 占地86畝, 將一舉成為北約克最大的社區公寓群。

賣點:

- 位于北約克(North York)最中心的位置
- 步行方便指數: 100/100, 舉步finch地鐵總站, 連接未來地鐵延伸線路的第一站
- 交通方便指數100/100, 步行數分鐘便是Go train火車站, 通往多倫多任何地方
- M2M項目是至2018年位置最大的樓盤開發項目, 擁有多元化項目開發
- 下樓便是各式小店和餐廳



HOMECOMFORT
REALTY INC. BROKERAGE

創富地產

熱點樓花集合
聯系優先拿盤: 647-287-4037
VVIP, 總裁經紀: 林玉林先生

聯合大廈 The United Condos 好單元開盤

我們是開發商的VVIP代理, 請馬上填寫 worksheet, 以便我們第一時間幫您成功購買

樓盤位于市中心 Dundas/University、直通 St. Patric 地鐵站! 地址在 481 University Ave. ! 由建築商 Davpart 開發, 樓高約 55 層, 共約 748 個單位。

- 樓內直通地鐵
- 去上學 -- 步行 5 分鐘至 OCAD 大學, 步行 7 分鐘至多倫多大學, 步行 10 分鐘至 Ryerson 大學
- 去上班 -- 近 5 大醫院區、金融區
- 去購物 -- 步行 5 分鐘至伊頓購物中心

省府市府所在核心區, 多倫多租盤市場最搶手地區之一!

現有最新發售的 3 房 2 衛西南朝向等優質大戶型單元, 請馬上聯系: 647-287-4037 總裁經紀林玉林, 填寫 worksheet 以便第一時間拿到最好的單元。



獨家代理



Doris Zhang
647.888.3388
dddoris0121@hotmail.com



專攻學區房, 大學區
公寓和樓花投資與分析。
幫助過很多留學生和新移
民成功購置投資或自住物業。
專業素質和誠信的服務
態度得到客人的高度認
同和信任, 擅長用專業的
知識, 精準的分析為客戶
把握機會和市場動向, 客
觀理智的為客人着想, 提
供房屋買賣的最佳建議以
及決策諮詢。專業、真誠
和盡責!



烈治文山 Bayview Gates
豪華獨立屋推薦

烈治文山豪宅區 Bayview Gates 灣景大宅, 全新4睡房2925平方尺
雙車庫獨立屋, 低於市場價出售! 地址: 29 Wellman Dr. Richmond
Hill

「物業亮點」

- Lot Size 40 X 100
- 磚石外牆
- 主層10尺樓頂
- 寬大書房
- 二樓9尺屋頂
- 所有房間均為套房
- 主人套房超大雙洗手檯帶化妝臺, 無縫玻璃淋浴, 貴妃浴缸。

「地理位置」



「社區介紹」



Oak Ridges Lake Wilcox

社區西起 Yonge 街, 東至 Bayview 南起 Summit Golf 球場的北
端, 北至 Bloomington。

地形多為起伏的山坡 (Rolling Hills), 大面積的森林, 和衆多
大小天然湖泊構成了社區與衆不同的自然環境。社區的西北部為天然
湖泊, 野外濕地, 茂密的森林組成。Lake Wilcox 平靜的湖面, 清
澈的湖水, 像是鑲嵌在社區的一塊巨大綠寶石, 社區的房屋開發都
集中在它的四周。Lake Wilcox 面積約為137英畝, 最深處可達17.4
米, 是大多地區的供水基地, 也是 Richmond Hill 內多條河流的上流
源頭。湖的南岸一片天然沙灘和離湖邊幾步之遙的 Sunset Beach Park
設施齊全, 大樹參天, 是吸引了大量的市民夏季前去 Picnic 的好去
處。社區內公園數量之多, 面積之大也是居市內翹楚。社區中心位
于 Lake Wilcox 附近, 設施一應俱全, 也給社區添分不少。

Oak Ridges Lake Wilcox 區內高中1所: Richmond Green 高中(排
名靠前)小學2所: Bond Lake Ps, Lake Wilcox PS.

烈治文山有完善的社區配套設施和自然環境, 并有多所優秀的
學校, 教堂, 商場, 公園, 娛樂中心和高爾夫球場。灣景大宅在烈
治文山將是一個優秀和理想的社區。

歡迎約看!



十萬加幣, 重金尋人!
Personal Wanted!
\$100,000 Cash!!!



政府幫您付高達 13.5% 無息貸款!
房價折扣高達 20%, 車位限時 9 折,
儲物間限時 6 折!
一房四十餘萬起,
兩房五十餘萬起。

如果您是:

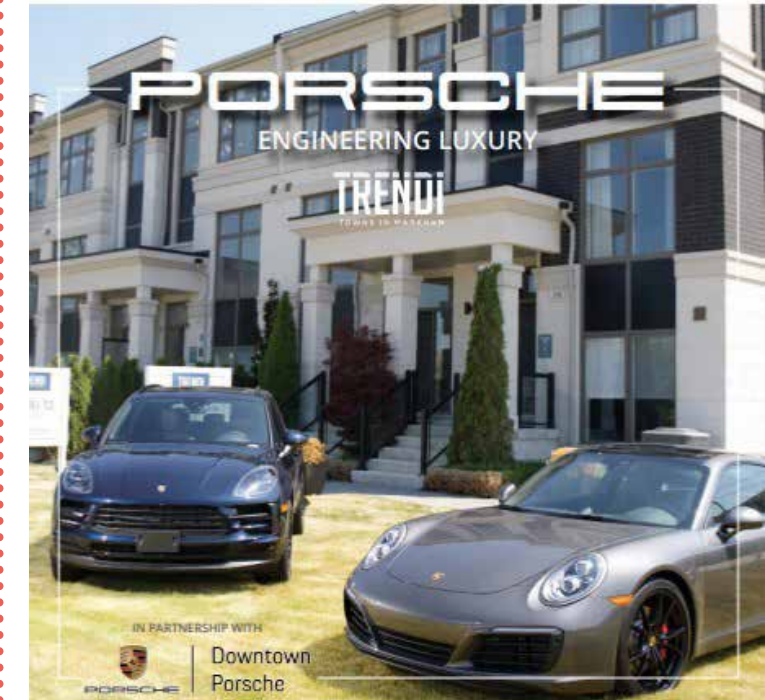
- 加拿大永久居民或公民
 - 18歲或以上
 - 名下在加拿大無房貸
 - 現正租房
 - 家庭年收入在 \$73,000 - \$96,000 之間
- 如果您所有答案都是 YES, 那麼恭喜您,
您即刻可通過 HOME Program 購買 Tretti Condo,
獲得 **\$100,000 加幣!**

Tretti 公寓是由開發商 Collected 打造的一棟新的公寓項目, 致力於
為居民打造最舒適的公寓生活。位于 Wilson and Tippet 交叉。步行2分
鐘可至 Wilson 地鐵站。乘坐地鐵去約克大學主校區僅需10分鐘, 30分
鐘也可直達多倫多市中心。附近有24小時通勤公共車站點, 南至 Union
Station, 北至 Barrie。自駕出行生活也十分方便, 兩分鐘達 401/400 高速/
Allen Rd. 近餐館, 醫院, 銀行, Costco 等, Yorkdale 購物中心也是近在
咫尺。預計2021年交房。

送保時捷在這, 你在哪?



Treasure Hill



名校區 McCowan and 16 街
萬錦地雙車庫豪華鎮屋樓花 Trendi Towns
僅限7月20號, 本週六一天! 前20名購買 Trendi 鎮屋買家可獲得6萬
加幣 Downtown 保時捷現金券!

雙車庫三房, 2110 尺+, \$99 餘萬起!

Trendi Towns 是 Treasure Hill 開發的最新社區, 位于名校區 McCowan
and 16 街, 是安省排名前20著名高中 Bur Oak 學區, 及 Pierre Elliott
Trudeau 高中和 Wismer 名牌小學校區。10分鐘可達大統華超市, 王府井
商業中心, 及404 高速公路。南面 Hwy 7 上擁有衆多餐飲店舖及超市, 西
南面還將擁有萬錦市著名的 York 大學。鄰近華人超市, Markham VIP
電影院, 高級食府和國家公園, 生活所需一應俱全。

位處萬錦市好學區範圍, 風景美麗, 城市規劃完善, 華人熱衷并且
具有巨大升值潛力的 Trendi 鎮屋是自住和投資不二選擇。



Sue Zhang
Real Estate Broker,
CPA, CA, CPA (Illinois)

647.309.4990

- 加拿大特許會計師
- 美國註冊會計師
- 安省全職持牌地產經紀
- Re/Max 百萬俱樂部成員
- Re/Max 名人堂經紀
- Top 100 Remax Agent
- Re/Max Top 40 Under 40
- Top 1% Realtor Team In Canada

多倫多市中心 1 卧 + 1.5 衛
帶車位 30 餘層

Bloor/Parliament
Via Bloor 2 by Tridel, 658 尺 + 陽臺,
預計 2021 年八月交房

樓花轉讓 叫價 \$728,000



絕對高層, 視野無敵, 面朝河穀, 三面林海環繞。開
放格局, 空間無浪費。

9 尺平滑樓頂, 木地板, 高級瓷磚。瓷磚防牆及
LED 櫃燈。

2 分鐘至 DVP 高速, 5 分鐘步行至 Castle Frank 及
Sherbourne 地鐵站。

15 分鐘步行至 Yong/Bloor 商圈及各大金融機構。
公交僅需 9 分鐘, 地鐵 4 站可直達多倫多大學和懷爾遜
大學。

三大公園環繞: St. James Town West Park,
Winchester Park & Craighigh Gardens Park。

89 Spring Farm Rd,
Aurora

Bayview/Wellington
奧羅拉市中心保養極佳雙車庫獨立屋
本週六周日開房 2 - 5 點

新價 叫價 \$988,000



奧羅拉市中心 Bayview/Wellington 4 睡 4 衛近 2800 尺雙
車庫獨立屋帶完成地下室和朝南後院, 房主保養極佳。

主層開放式格局, 雙大門入口, 木地板, 9 尺樓
頂, 全新裝修一樓洗衣房。廚房帶大理石檯面中央島及
早餐房直通後院。

超大主臥套房帶步入式衣櫃, 浴缸, 玻璃淋浴室及
辦公區。

5 分鐘車程至 Hwy 404 及大統華, 10 分鐘車程至 Upper
Canada Mall, 步行至大型 plaza, 銀行, 餐館, 購物中心,
餐館等各項生活所需。

435 Apple Blossom Dr,
Vaughan

Rutherford/Bathurst
Patterson 名校區雙車庫光猛靚房
本週六周日開房 2 - 5 點

獨家代理 叫價 \$1,188,000



旺市 Patterson 名校區雙車庫獨立屋, 4 睡 4 衛, 無遮
擋朝南後院可合法加長 35 Feet。

主層開放式格局, 通透明亮, 9 尺樓頂, 實木地板,
大量射燈, 專業完成地下室帶保姆房及衛生間。

定制廚房帶大理石檯面, 中央島, 下沉式洗手池,
不銹鋼電器及早餐房直通後院甲板。

超級名校: 10 步行至 Stephen Lewis 高中 (62/738),
10 分鐘車程至 St. Theresa 高中 (10/738)。

4 分鐘車程至 Hwy 7 及 Hwy 407, 5 分鐘車程至
Rutherford Go Train 及 Yummy Market, 近公園, plaza,
公共交通及餐館美食等。



The United Building —— 聯合大廈

多大南門 直通地鐵站 正在熱售

地址: 481 University Ave Toronto, ON M5G 2P1
樓盤名稱: THE UNITED BUILDING
交界路口: Dundas St W/University Ave
開發商: DAVPART INC
建築商: B+H Architects
總層數: 55 層
單位數目: 748 個
交樓日期: 2023年

物業簡介

聯合大廈建有55層, 共計748個居住單位。淺藍色玻璃建築外牆的套房, 加上時尚設計, 完美符合多倫多市中心現代與歷史氣息交融的獨特氣質。

聯合大廈位於University Ave. 和Dundas Street West的交匯處。該地區經濟發達且精英群集, 居民可以在市中心工作地點、娛樂設施及住所之間自由來往。周邊還有 Larry Sefton Park, Butterfield Park & Queen's Park等公園。

聯合大廈所在的481 University Ave是多倫多屈指可數的便利位置, 黃金地段! 步行可到達UT南門, Ryerson大學 & Eaton Centre購物中心; 交通便利快速, 直通地鐵以及有軌電車; 1-10高層辦公樓包括保留兩個主要的遺產建築, 並將住宅區建築在整個建築物的另一旁, 相依相存。

為什麼選擇聯合大廈?

The United Building 聯合大廈交界與 University/Dundas 之間, 直通 St. Patrick 地鐵站。三個高密度就業區 Bay St Corridor, 一流的醫院及金融區都在此。這一帶精英群集, The United Building 的住戶將深受社會青年才俊, 小家庭的歡迎。

多倫多大學(University of Toronto)、懷雅遜大學(Ryerson University)和OCAD美術大學(OCAD University)全在步行範圍內, 提供了另一個潛在的租戶——大學生的天地。

- 1. 直達St. Patrick 地鐵站
- 2. 大廈未來將會直通PATH (室內地下通道)
- 3. 步行5分鐘到多倫多大學
- 4. 步行5分鐘到OCAD大學
- 5. 步行5分鐘到 懷雅遜大學
- 6. 步行10分鐘到金融區
- 7. 步行6分鐘到Eaton Centre和Dundas 廣場
- 8. 步行得分99分
- 9. 交通總分100分

簡單不失奢華的大廈設施

The United Building 聯合大廈 外部居住特色:

- 1. 寵物運動場

- 2. 大廈設有四季適用的游泳池
- 3. 為住戶貼心建設涼亭, 冬天更設有加熱坐椅取暖
- 4. 設有室外滾球球場
- 5. BBQ場地
- 6. 室外進餐場所
- 7. 室外瑜伽
- 8. 休息室 (嵌有壁爐)
- 9. 熱水池 (可供多人共浴的)
- 10. 露天平臺 (配有遮陽板)
- 11. 設有美麗的岩石花園

著名發展商&承建商

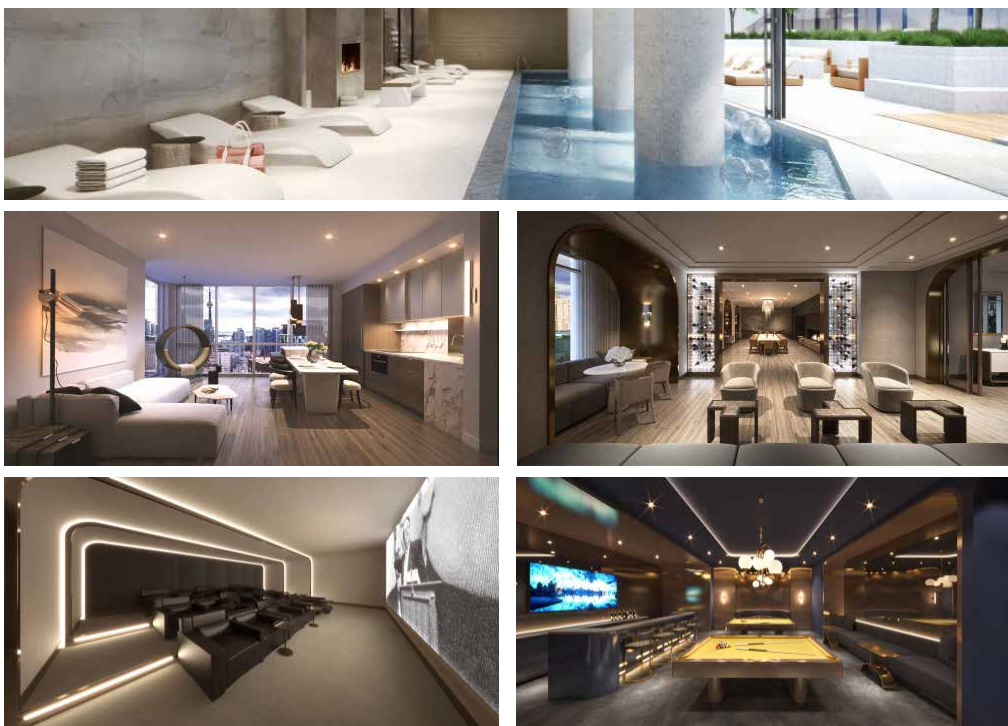
DAVPART INC. 是一家成立於1993年的綜合性房地產投資管理公司。DAVPART INC. 是H&R development公司的合作夥伴, 在過去的幾十年裏, 該公司在建築和開發行業中建立了質量和卓越的聲譽。通過不懈的努力, Davpart 建立了一個令人印象深刻的組合, 兩個擁有和第三方管理的房地產資產組成的主要是購物中心、高層辦公大樓、工業園區, 在安大略省和住宅區。

Davpart 經歷了巨大的成功在改造和振興在安大略省南部現有的購物中心。正是本著同樣的價值觀、承諾和追求卓越的精神, Davpart Inc. 推出了最新的開創性項目481大學公寓(The United Building)。

B+H 建築事務所成立於1953年, 是世界上最大的建築、室內設計和城市規劃公司之一, 擁有450多名建築師、設計師、規劃師的團隊, 分布在多倫多、溫哥華、卡爾加里、西雅圖、上海、北京、香港、新加坡、胡志明市、德裏、多哈和迪拜。

B+H 的業務涉及商業、娛樂、醫療、酒店、工業、機構、住宅、零售、體育和交通等各個領域。

2014年, B+H 被英國《建築設計》雜誌評為全球最大的50家建築公司之一。



Benny
周卓基
647.688.8888



11 Yorkville Condo —— 多市中心奢華樓盤

時尚高端社區 8月隆重上市

地址: 11 Yorkville Ave Toronto, ON M4W 1L2
樓盤名稱: 11 YORKVILLE Condo
交界路口: Yonge St / Yorkville Ave
開發商: Metropia, Capital Developments & Rio Can
總層數: 60層
交樓日期: 2022年



物業簡介

由三大著名發展商携手建立的11 Yorkville 多元住宅項目, 11 Yorkville Condo 集商業, 零售, 住宅於一體; 為買家提供一個黃金機會, 投資在多倫多房地產市場寸土寸金及炙手可熱的一帶。

Yorkville擁有世界級的高檔購物區, 匯聚着世界頂級名牌如 Louis Vuitton, Gucci, Prada, Versace, Hermes, Cartier, Tiffany, Jean Paul Gaultier, Chanel, Mont blanc 等, 是奢侈品的集中地。其便利的中心位置和豐富的當地設施將為11 Yorkville Condo 的投資潛力進一步提升。

11 Yorkville Condo 總共有60層高, 將由Capital development, Metropia 和Rio Can Real Estate Investment Trust 打造。坐落在 Yonge / Bloor 的拐角處, 從精品店到餐館, 更是名校區, 包羅萬有。

鑽石地段

Yorkville 位於多倫多市中心 Yonge Street 和 Bay Street 的交叉路口。附近的Bay Street 走廊 (Bay Street Corridor) 是 Yorkville 作為世界級購物和零售區域。在這裡, 像 Gucci, Chanel, Louis Vuitton, Hermes & Holt Renfrew 這樣的高端零售商保留着他們在加拿大的旗艦店。奢侈品精品店, 美食餐廳也居住在這個地區。

從便利的角度來看, 很難在多倫多市中心找到一個



更好的位置。Yorkville區的完美步行得分為100/100; 這表示您的日常購物、銀行業務和日常需求只需幾步之遙。Yonge-Bloor 十字路口為多倫多重要交通樞紐之一, 地鐵乘客可以在這裡搭乘四通八達的列車, 這也是Yorkville 區在交通評分上取得96/100高分的一個重要原因。

Yorkville 更是多倫多最好的地區之一, 如果您愛好歷史文化和藝術, 一旁有許多博物館及畫廊。Royal Ontario Museum 是當地最最著名的文化景點之一; 附近還有很多歷史珍寶, Casa Loma & The Spadina Museum。總的來說, Yorkville是一個生活水平極高, 群眾夢寐以求的社區。這使Yorkville成為全城搶手的住宅社區之一, 此區房產價值不菲, 11 Yorkville Condo 是一個不容錯過, 有利可圖的投資發展機會。

坐落在Yorkville的心臟地帶, 被世界頂級設計師的商舖, 美食餐廳, 華麗別致的沙龍水療中心和精緻的酒吧包圍, 散發出濃鬱的歐洲藝術優雅氣質。



- 數步到達 Bay / Bloor-Yonge 地鐵站
- 8 分鐘步行到達 UT, Ryerson, Royal Conservatory of Music 學院
- 鄰近許多 Bloor 街的辦公寫字樓
- 10 分鐘到達金融區 (FINANCIAL DISTRICT) & UNION STATION
- 數步到達 Bloor Street 名店街, Holt Renfrew, Nordstorm Rack 幾個大牌旗艦店
- 被五星酒店包圍: Four Seasons Hotel & Residences, Intercontinental Hotel, Park Hyatt, Windsor Arms Hotel
- 步行得分100/100, 交通得分97/100

著名發展商

11 Yorkville Condo 由 Capital development, Metropia 和 Rio Can Real Estate Investment Trust 共同打造。



Metropia 是一個私人擁有及備受尊重的房地產開發商, 在大多倫多地區和卡爾加里創建住宅社區。Metropia 專注於社區建設、城市更新和設計創新。提供廣泛的住房選擇。

Metropia 是由 Howard Sokolowski 創建的加拿大領先房地產開發公司。事實證明, Howard 有能力超越當前的趨勢, 規劃和建設獲獎社區。加入執行團隊的是David Spiegel, 在低層和高層項目實施執行方面的權威。在過去的30年里, Howard 和 David 領導發展了超過25000套住宅的開發, 並為客戶滿意度樹立了一個新的行業標準。

Metropia 的業務包括獲取土地、獲得批准、設計住宅社區, 以及提供卓越的客戶服務。在Metropia 強大的戰略合作夥伴關係和團隊行業領先經驗的基礎上, 我們通過為整個社區的社會、經濟和物質利益做出貢獻, 回饋我們所開發的社區。



由 Todd Cowan 和 Jordan Dermer 創立, 他們在歐洲經歷了漫長的發展歷程。作為 Tri Granit Development 的首席執行官和首席開發官, 這兩人在1996年至2006年期間在歐洲開發了超過1000萬平方英尺的土地。在此之前, 兩人都是Trizec Properties的高管, 在加拿大各地從事資產管理、收購和租賃業務。

如今, Capital Development 是在這段成功歷史的基礎上發展起來的。與合作夥伴一起, Capital Development 在多倫多和蒙特利爾啟動了一系列新住宅和零售項目, 參與開發了2000多套公寓單元, 與零售配套。這些項目包括 Ma Condos, 一個最近在蒙特利爾完成的156個單元的公寓開發項目; Sixty Colborne, 一個位於多倫多市中心的281個單元的開發項目, 以及150 / 155 Redpath, 一個位於多倫多中城的1000個單元的雙子塔開發項目。



Rio Can 是加拿大領先的房地產投資信託公司 (REITs) 之一。這家上市公司目前市值超過70億美元, 其在商業、零售和多元用途開發方面的廣泛專業知識使其成為11 Yorkville項目的理想合作夥伴。

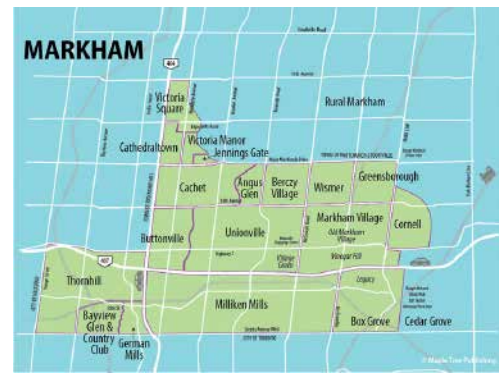
積累了一個強大的投資組合, 可以產生可觀的收入。Rio Can 專注於通過重新開發優化現有物業的價值, 將投資組合多元化到住宅地產, 並推進開發管道, 滿足服務的社區不斷變化的需求。

預留單位:
(905) 604-2299
宏基地產 Benchmark Signature Realty

一起來了解萬錦熱門新區 Cornell



Robin Yang
647.459.5900



Cornell社區作為都市的延伸, 社區規劃非常宜居, 學校、社區中心、圖書館、醫院等一應俱全, 交通十分方便。Go Train、YRT和VIVA等公共交通暢通無阻, 還可以直接開上407高速, 去往大多倫多的四面八方。

Cornell社區南部的土地則保留了原生自然風光和農場。許多未命名的小公園點綴於整個社區。社區中心設有圖書館和游泳池。社區南部Hwy7和19th Line有一間大型醫院Markham



Stouffville Hospital。一個社區就如一個典型的都市小鎮, 重新定義了多倫多城市社區的布局。

區內的小學很多, 其中: Cornell Village, Little Rouge Public School以及St. Joseph Catholic Elementary School 都是榜上有名的優秀學校。中學則有: Markham District High School, 由於其設有天才班 (Gifted Program), 在萬錦市享有盛譽。對於向來注重教育的華人來說絕對是非常理想的家園。

而今天要給大家介紹的是該社區自2015年以來性價比最高的一個鎮屋樓盤。樓盤位於Cornell社區的南邊步行不到400米的地方, 出門即可搭乘公交, 離407高速以及最近的MarkhamGo Station僅7分鐘車距, 可謂是出行便利, 設施完善。

永久產權零管理費物業, 省去每月額外的昂貴開支, 讓您的生活輕鬆又愜意。



寧靜美麗的社區, 幹淨嶄新的街道。雙車庫提供了更多的生活空間, 再也不用操心挪車, 再也不用為儲物空間不夠而擔憂。

夏日晴空下, 和家人朋友在屋頂花園曬曬太陽, 享受一下生活。

時尚開放的廚房以及生活區, 寬敞明亮的臥室, 幹淨整潔的衛浴; 精裝修2500—3000平方尺的豪華鎮屋, 滿足您對生活一切美好的遐想。

最後, 大家最關心的價格問題, 在Condo動輒1000刀一平方尺的今天, 在周圍同類型鎮屋最低500刀一平方尺的當下, 該樓盤的均價竟然低至令人無法置信的325刀一平方尺! 最便宜的戶型2400多尺左右, 低至80萬的價位!

如果您想在多倫多這個超贊的城市居住, 如果您想在萬錦Cornell這個交通便利, 學區林立, 設施完備的現代化城市主義社區安家, 這一次請一定一定不要錯過!)

Robin隨時恭候, 和您一起去Cornell看看, 一起看看您未來的美好家園。



烈治文山中學校區, 4 + 1 房 5 衛雙車庫獨立屋



Lucy Ma
416.877.1868

物業介紹: MLS#:N4485132
地址: 42 Hayfield Cres Richmond Hill Ontario L4E0A4
路口: Yonge/ Bathurst & Tower Hill
面積: 2885尺
占地: 44x88.58 feet
臥室: 4+1
衛生間: 5
車位: 2+4

物業超過4000平方米的生活空間(約2900 + 完成走式地下室) \$\$\$升級, 入口玻璃大門, 全屋木地板, 鐵藝橡木樓梯。裝飾牆群, 加裝射燈無數。廚房升級高檔兩層廚櫃, moulding玻璃欄門加LED燈。廚房(包括中央島) Quartz臺面及Backsplash, 不銹鋼電器, 樓上四房(雙套房), 主臥衛浴5件套, 玻璃淋浴間。完成W/O地下室, 直接步出後院, 現代裝修休閒區、遊戲區、酒吧、睡房及浴室。射燈、大理石壁爐牆, 衛生間石英臺面, 玻璃淋浴間。

後院朝南, 專業園藝。長車道可泊4車。舉步公園, 公車、Trail, 近Shopping Plaza, 學校, 社區中心。物業四圍環境優美, 綠林, 小道, 小湖, 治安良好, 居住人群皆為素質較高, 重視家庭教育的群體。一直以來為各族裔爭相購房之地。

學校:

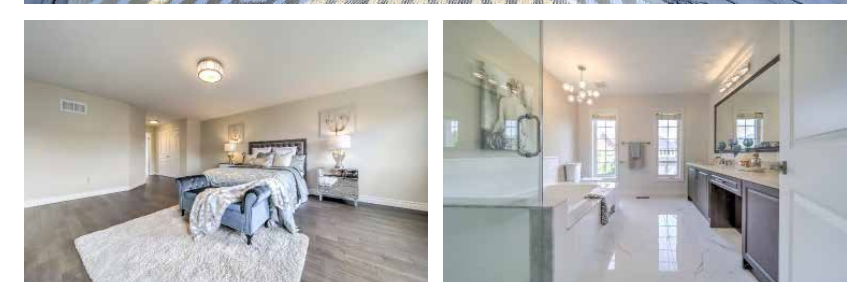
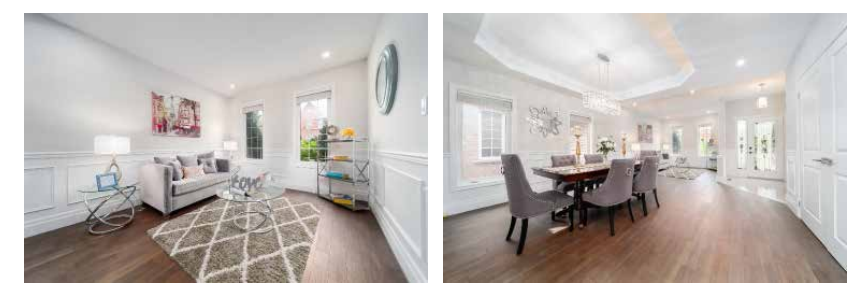
物業位於烈治文山高需求區域。屬於名列前茅中區區房。區內不僅有安省排名24的公立學校烈治文山高中, Richmond Hill高中的座右銘是“敢于學習”(Dare To Learn)。優異的學術成績正是Richmond Hill高中的顯著特點, 學校開設“天才班”(Gifted Program)的中學, 還有安省排名第10的天主教名校St. therese of lisieux catholic high school 這所天主教學校很重視學生精神世界的培養。學風嚴謹, 無論是否信教均可以入讀。學校設有AP (Advanced Placement) 課程和Program for Academic and Creative Extension (PACE)成為天才班課程。專門為具備高度的學習主動性, 學習能力強, 天資聰穎的學生設計。

社區生活:

物業距離烈治文山的Elgin West社區中心十分鐘車程內, 該中心在Westbrook的西南角, 有大型游泳館, 社區中心設施齊全。社區中心設施有: 標準游泳池 兒童娛樂游泳池 多用途房間 室內籃球場 會議室 帶廚房的多功能教室 完全無障礙設施

生活:

附近餐廳, 超市林立: Sunset Grill Turtle Jack's Muskoka Grill Canadian Tire 十分鐘可至Elgin west Community Centre 十多分鐘可至Richmond Hill Costco. 附近還有電影院, 餐廳, Loblaw等 政府服務中心: 物業所在區域學區好, 治安良好, 升值潛力大。並且在未來地鐵延伸線附近, 發展前景美好。





NOTTINGHILL CONDO

諾丁山公寓正在熱賣!



Notting Hill Condos 選址位於多倫多4000 Eglinton Ave W由知名開發商Lanterra Developments 携手著名建築商IBI Architects聯手打造的全新綜合住宅社區。毗鄰Humber Creek River, 盡享優美河穀自然風光。

更多詳細信息, 請聯系楓葉地產: 905-604-6855

樓盤簡介

【開發商】Lanterra Developments

【建築商】IBI Architects

【地址】4000 Eglinton Avenue West, Etobicoke

【交叉路口】Eglinton Ave. W / Royal York Blvd.

【樓層/單位】5棟 18 - 33 層 / 共1900個單位

【戶型】單身公寓/單臥室套房/雙臥室套房/三居室套房



參考價格

One Bed - \$259,900起

One Bed One Den - \$359,900起

Two Beds - \$502,900起

Three beds - \$725,900起



開發商Lanterra Developments發布, 第一期建築為Notting Hill - 24層的A樓, 而之後的工程將分別完成33層高的B樓, 30層和27層建築的C和D樓一兩棟樓之間以共有平臺相連接。最後, 完成18層高的E樓。其中, B, C和D樓的住宅底層會用于零售和商業空間。總旨在提供26間單身公寓, 1,370套單臥室套房, 390間雙臥室套房和114間三居室套房, 以及1,647個車位和190個訪客停車位。Notting Hill將一共提供約1,900套住宅, 分5期項目建造。

附屬設施

Notting Hill公寓A樓1層及7層均設有娛樂休閒中心。設備齊全的健身房, 室外游泳池, 豪華派對室, 媒體中心, 兒童游樂區和臺球室等全套設施都將配合整體的設計理念而嶄新呈現。公寓樓具有時尚的內飾和獨特建築風格, 以及順應時代發展的可持續發展綠色生活設計理念。

樓盤特點

未來城市輕軌LRT即將帶給這個社區更加便利的生活與交通, 而當地完善的設施和珍貴的自然環境提供真正讓這個社區成為下一個生活的理想住所。隨時踏足繁華的商業區域, 又享受安靜的生活不受城市喧囂的幹擾, 這個社區就是為您量身定做。搭配成熟的城市設施和珍貴的自然環境, Notting Hill 公寓給你兩全其美的投資, 和與眾不同的生活體驗。

附近的許多主幹道可方便前往周圍的購物商場, 餐館, 咖啡館, 酒吧和娛樂中心, 滿足吃喝玩樂一切需求。此外, Weston GO Station車站可在17分鐘到達多倫多的聯合車站Union Station, 暢享鑲接世界的無限可能。

搶占開盤先機, 更多樓盤戶型信息,
請聯系 Shirley Min
647.712.1578





GALLERIA ON THE PARK

— Downtown 九月開盤

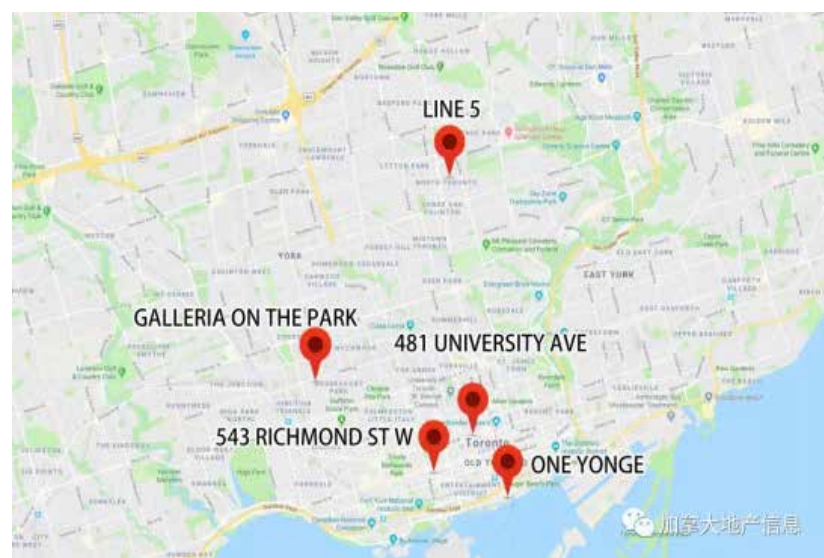


Shirley Min
Broker
647.712.1578



著名開發商Freed Developments與Elad Canada聯手打造的Galleria On The Park Condos這個九月盛大開盤。這裏是多倫多未來租金上漲的最快的區域。多倫多市西側，低價單位僅40萬起，租金却與市中心核心位置相差無幾。

聯繫 Shirley Min: 647-712-1578, 詳細信息搶先得!



建築特色

Galleria On The Park Condos, 位於1245 Dupont St 也被稱為第五街區, 位於多倫多Dupont和Emerson交界的西北角。將待建造的系列公寓將容納近2846個公寓單位, 涵蓋超過300,000平方英尺的商業單位。

這一街區曾經是一個工業城鎮, 歷史悠久, 被稱為多倫多最古老的街區之一。Galleria On The Park總體規劃將重建位於1245 Dupont St的Galleria購物中心, 並重新鋪設公共街道和私人街道, 更好的聚集及利用空間。將致力於將現有設施重新打造為集住宅, 零售, 辦公, 市政和娛樂於一體的高密度社區。

未來的Galleria將作為社區中心的角色, 創建一個擁有各種混合空間的空間, 提供多種住房選擇, 專注於交通設施, 增強區域的交通流速, 在現代設計的基礎上體現原產業區的歷史文化。社區未來形勢大好, 將成為多倫多新的城中城。

地理位置

Galleria On the Park 位於Dufferin和Dupont Street的交匯處, Galleria購物中心的現址, 距離Dufferin TTC地鐵站僅有數分鐘路程。

- 步行4分鐘可達Wallace-Emerson 社區中心;
- 步行10分鐘或騎行2分鐘可達Dufferin地鐵站;
- 騎行7分鐘或乘巴士15分鐘可達Go Station;
- 駕駛30分鐘可從UPEXpress路線抵達皮爾遜國際機場;

開發商

Freed Developments由著名的房地產專業人士Peter Freed創立, 自1997年以來一直堅持着現代化建築風格, 由此也已成爲一個以社區爲中心的開發者, 並在最近的建築轉型中發揮了主導作用。在Freed的努力下, 多倫多被忽視的King West工業區成爲一個蓬勃發展的、以時尚和生活需求爲目的的新社區。集團此次致力於爲Galleria 帶來同樣的遠見卓識, 開發新的集時尚金融爲一體的社區, 這將爲多倫多的城市發展樹立新的標準。

20多年來, ELAD Canada一直將自己定位爲商業和住宅房地產的頂級開發商, 其中包括超過580萬平方英尺的商業空間和約17,000個住宅單元。此番, ELAD Canada將其重點轉向創建優質的總體規劃社區。Galleria On the Park 預計將成爲該公司近期努力打造的最新項目代表。

樓盤簡介

- 【項目名稱】 Galleria On the Park
- 【開發商】 Freed Developments & ELAD
- 【具體地址】 1245 Dupont St, Toronto
- 【戶型價格】 \$500s 起
- 【預計入住】 2022年



蘇富比地產報告： 2019 溫哥華豪宅市場有望回升

本刊訊

日前，專注於高端豪華地產的蘇富比國際地產加拿大公司 (Sotheby's International Realty Canada) 發布最新報告，介紹了溫哥華目前豪華住宅市場的情況。報告稱，溫哥華豪宅市場今年有望重拾勢頭。

售價下調，買賣雙方預期差距縮小

蘇富比表示，在2019年上半年，100萬至200萬元的市場整體銷售額下降了33%，而200萬至300萬元的市場銷售額也出現了31%的下降。

VANCOUVER OVERALL MARKET

# of Units Sold	\$1-2M	\$2-4M	\$4M+
Jan 1 - Jun 30 2019	908	327	73
Jul 1 - Dec 31 2018	820	308	84
Jan 1 - Jun 30 2018	1,352	476	111

% of Homes Sold Over List Price	\$1-2M	\$2-4M	\$4M+
Jan 1 - Jun 30 2019	12%	9%	1%
Jul 1 - Dec 31 2018	10%	10%	2%
Jan 1 - Jun 30 2018	26%	16%	8%

Est. Months of Supply Indicators	\$1M+
Active Listings	2,494
Estimated Months of Supply*	11

同期，價值400萬以上房產的降價幅度甚至更高，為49%。

和之前的報告一樣，該報告的分析師將原因歸咎於抵押貸款壓力測試收緊、政府多項政策和稅收，以及買家和賣家交易的動機減弱。

隨著氣溫回升，今年春天購房者的興趣以及OpenHouse的數量有所上升，但這並沒有改善溫哥華的銷售行情。

儘管如此，分析人士表示，今年春季，買賣雙方預期之間的差距繼續縮小，到6月份，出現許多真實反映當前市場情況的低價房產，報告稱“吸引了有積極性的買家，

以及持續多次出價”。經濟活動持續改善可能會導致需求強勁增長，可能在2019年底前實現。報告稱：“有強烈迹象表明，被壓抑的需求，以及賣家的定價預期與當前市場狀況的逐步協調，正在為下半年的活動創造新的條件。”

豪宅市場有望回升

“溫哥華房地產市場不斷變化的狀況為頂級房地產買家創造了機會，讓他們可以考慮以前遙不可及的住房選擇。隨著市場重新調整的順利進行，市場活動有望重新獲得動力。”

而對大溫的公寓市場來說，銷售量的下降幅度比獨立屋市場更大，2019年上半年的銷售量下降了51%。

儘管該領域整體下滑，但100萬至200萬的公寓的消費需求和活動最為強勁，而400萬以上的公寓銷量降幅最大，降幅達78%。祇有5套高端公寓售出，而2018年同期售出23套。

報告稱，“雖然溫哥華的公寓銷售放緩部分原因是由於普通市場不安情緒，買方不願出價。但是公寓也受到獨立屋市場供應和價格下跌的影響，導致許多買家更傾向於購買獨立屋。”

“此外，由於價格下調，過去幾年售價超過100萬的公寓現在售價低於這個價格，從而降低了銷售。預計在

VANCOUVER ATTACHED HOMES

# of Units Sold	\$1-2M	\$2-4M	\$4M+
Jan 1 - Jun 30 2019	209	25	2
Jul 1 - Dec 31 2018	176	15	2
Jan 1 - Jun 30 2018	314	30	2

% of Homes Sold Over List Price	\$1-2M	\$2-4M	\$4M+
Jan 1 - Jun 30 2019	18%	12%	0%
Jul 1 - Dec 31 2018	6%	0%	0%
Jan 1 - Jun 30 2018	31%	17%	50%

Est. Months of Supply Indicators	\$1M+
Active Listings	374
Estimated Months of Supply*	10

2019年第三季度，豪華公寓的銷售活動將繼續放緩。”

2019年上半年，城市屋的銷量也有所下降，100萬以上房產的銷售下降了32%。這是由於獨立屋市場的庫存選擇增加以及價格下降。

該報告補充稱：“儘管城市屋仍然是房地產消費者的理想選擇，但獨立屋住宅和公寓市場的價格下跌分散了人們的（這部分）興趣和需求。”

至於獨立屋，銷售活動正連續第4年下滑，但也正因為價格下跌，銷售量出現了一些上升。報告表示，“經過季節因素的調整，買賣雙方對價格預期的分歧開始得到解決。由於價格已向下調整，更能真實的反映當前的市場狀況，一些頂級街區的優質獨立屋正吸引買家，在某些情況下，還會有買家出價。”

VANCOUVER SAMPLE NEIGHBOURHOODS				JAN 1 - JUN 30 2019	
Neighbourhood	# of Units Sold	Avg. Sold Price	Req. Based on Market for Sales		
Coal Harbour	11	\$1,941,214	44		
Renfrew	27	\$1,038,286	45		
West Gray / IBC	36	\$810,019	28		
Shaughnessy	4	\$810,019	34		
Yvesville	88	\$1,040,438	30		

Attached Homes				JAN 1 - JUN 30 2019	
Neighbourhood	# of Units Sold	Req. Based on Market for Sales			
Coal Harbour	2	\$1,020,000	5		
Renfrew	5	\$1,188,017	20		
West Gray / IBC	1	\$2,880,000	38		
Shaughnessy	5	\$2,147,000	38		
Yvesville	35	\$2,044,363	35		

Single Family Homes				JAN 1 - JUN 30 2019	
Neighbourhood	# of Units Sold	Req. Based on Market for Sales			
Coal Harbour	0	N/A	N/A		
Renfrew	28	\$3,722,000	32		
West Gray / IBC	42	\$3,482,333	42		
Shaughnessy	35	\$4,589,717	69		
Yvesville	0	N/A	N/A		

2019年上半年，超過100萬的獨立屋銷量下降18%，至723套，而去年同期為885套。

在200萬至400萬的市場中，2019年前6個月銷量為266套，同比下降27%，而2018年同期銷量為364套。同時，400萬以上的豪宅銷量下降23%，至66套，去年同期為86套。

報告補充到，“隨著庫存繼續上升，市場現在對買家非常有利。儘管單身家庭購房的負擔能力障礙依然存在，但預計到2019年下半年，溫哥華的市場狀況將為有眼光的購房者和投資者提供有利的機會。”

(圖文提供：新趨勢地產)



圖片來源：vancouver-homes.com

社區·生活 Community & Life

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc.

財富舞臺
凝聚精彩

- 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺
- 高端品牌、頂尖團隊，全力助力客戶發展

多倫多版 第007期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

C1 綠色生活 Green Life

投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

东游记 (四)：麦基尔的风情

題記：加國初夏，正是出游的好時機。我們從 Union Station 乘火車一路向東。離開大湖區，沿着聖勞倫斯河的方向，我們去探尋第一位登上加拿大土地的法國探險家 Jacques Cartier 的足跡。那裏，一座四百餘年的法式風情古城在靜靜等候……



圖片來源：Nightfire.ca



本刊記者 張衛

檢驗一座城市的文化底蘊，大學是一個重要的標杆。大學是一個城市乃至一個國家的文明象徵。蒙特利爾最著名的兩所高校是麥基爾大學和蒙特利爾大學。無論建校歷史、知名度、世界排名等方面，麥基爾都勝于後者。篇幅有限，蒙城象牙塔的風情還是由麥基爾來代表吧。

在蒙城市中心風景如畫的皇家山 (Mont Royal) 腳下，沿捨布魯克大街和大學路沿綫舒展一片以19世紀中葉蘇格蘭風格為主的建築群落。這就是著名的麥基爾大學 (McGill University)。

1821年，來自蘇格蘭的移民，一位畢業於蘇格蘭格拉斯哥大學的成功商人開創了麥基爾大學的歷史。近200年來，大學已擁有兩大校區，300餘所建築物，22大院系，300多個專業，在學學生38500餘名。它和多倫多大學是加拿大僅有的加入美國大學聯盟 (Association of American University) 的兩所名校。麥基爾大學的醫科、工程、管理等專業學科尤為著名。醫學博士類專業連續九年排名加國第一。在世界大學QC排行中，麥基爾大學名列世界第21位。

因為是英式院校，教學以英語為主，建築風格也略有別於法式建築。音樂廳的皇家範兒，博物館的大氣勁兒，圖書館的古樸氣兒，醫學院的城堡式兒，一場200年建築的博覽會令人目不暇接。

麥基爾大學是一座沒有圍牆的象牙塔。現在的它擁有近7000名外國留學生，畢業生現遍布185個國家。200年的光影歷史更多記載的是這所名校多元化與國際化的無盡風情。

攝影：張衛



制定您個人的危疾保障 獨特的保障給獨一無二的您

量身定做切合您需要的危疾保障, 制定您個人的危疾保障。您和您的情況乃獨一無二。您的理財保障顧問能為您度身打造危疾保障, 切合您獨特的需要。這份概要為您介紹在制定保障時可作的選擇。



如無索賠可退還保費
保費歸還選項可讓您在無罹患危疾的情況下終止保單, 並獲得高達100%的保費歸還。此選項有幾種方式。
• 於第10年、第15年或60歲時取回款項
您可決定在哪一年終結保單並取回部份或全部款項。您持有保單越久, 能取回的金額就越高。根據您的選擇, 退還條件如下。

您將取回的百分比	您的選擇		
	10年或以上	15年或以上	60歲或以上
50%	第10年	第15年	在60歲
60%	第11年	第16年	在61歲
70%	第12年	第17年	在62歲
80%	第13年	第18年	在63歲
90%	第14年	第19年	在64歲
100%	第15年及之後	第20年及之後	在65歲及之後

• 於期滿時取回款項
倘若保單到期時您仍在生, 您便能取回已付的款項。
• 於身故時取回款項
倘若您在保單期滿前身故, 您的摯愛便能取回您已付的款項。

如果您的投保期為終生, 則另有兩個保費歸還選項。
• 部份提款
假如您需要的保障在將來減少, 您可降低賠償保額, 並提取所放棄
部份相應的款項。退還金額按表格所示一樣計算。

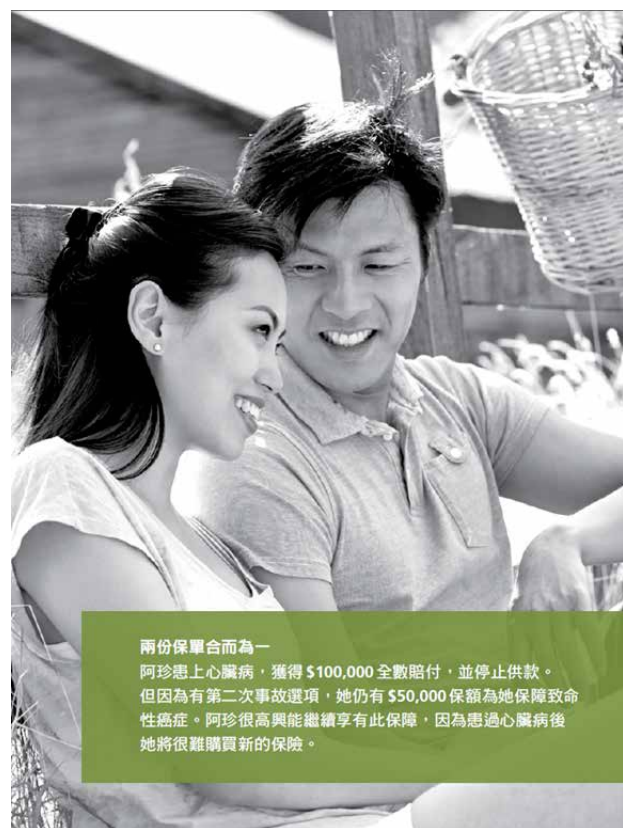


• 繳清選項
若不提取款項, 您可用其支付未來的保費。您已支付的金額多少, 將決定此選擇會否減低您的保額。

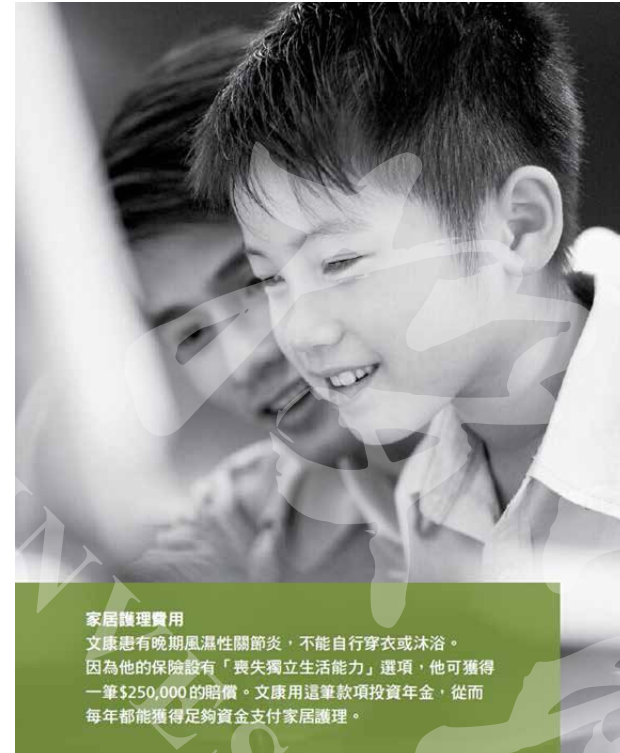
傷殘時不用支付保費
傷殘保費豁免選項, 讓我們在您不幸傷殘時, 為您支付保費。您的保障因而不會間斷。如果您不能從事任何工作, 我們為您支付的保費可長達兩年。此權益於您保單所定義的完全傷殘90天後開始生效。在這90天內, 您所支付的保費將全部退還。我們將在兩年後評估您的狀況, 判斷是否有其他工作您能勝任。

即使在一次危疾後, 保障仍然繼續
通常, 在罹患受保疾病後, 您會收到賠償金, 同時保障亦會終止。因此, 若不幸再遇上危疾, 您可能不受保障。

第二次事故選項, 可讓您在第一次事故時, 如常獲得全數賠償, 並停止供款。然而, 對第二次罹患不同的疾病, 仍會提供部份保障
此選項包括兩種情況:
• 假如首次危疾為心臟病或中風, 您仍可得到保額的50% (高達\$50,000)
來保障致命性癌症。
• 假如首次危疾為致命性癌症, 您仍可得到保額的50% (高達\$50,000)
來保障心臟病。第二次事故必須要在您渡過首次危疾後至少一年, 而在第11年及您滿75歲前發生。



兩份保單合而為一
阿珍患上心臟病, 獲得 \$100,000 全數賠付, 並停止供款。但因為有第二次事故選項, 她仍有 \$50,000 保額為她保障致命性癌症。阿珍很高興能繼續享有此保障, 因為患過心臟病後她將很難購買新的保險。



家庭護理費用
文康患有晚期風濕性關節炎, 不能自行穿衣或沐浴。因為他的保險設有「喪失獨立生活能力」選項, 他可獲得一筆 \$250,000 的賠償。文康用這筆款項投資年金, 從而每年都能獲得足夠資金支付家庭護理。

擴闊您的保障
「喪失獨立生活能力」選項, 可讓您在沒有能力進行下列六項日常活動中的其中兩項, 或認知力受損時, 獲得一筆過賠付。此選項屬於附加危疾保障, 可為長期護理提供靈活支持。六項日常活動包括: 沐浴、更衣、如廁、大小便節制、進食, 以及上下床、椅或輪椅。
認知力受損需由確切診斷, 證實記憶、定向和推理能力呈現可量度的衰退。

喪失獨立生活能力
選項, 讓您在不能進行6項日常活動中的2項時獲得一筆過賠付。
您想得到更多的保障, 但現在又無法負擔?
以下兩個選項能助您在未來購得需要的保障, 而又在您現時可應付的預算內。

開始時供款較少, 而又可獲全面保障
分級保費選項, 可讓您獲得劃一的保額, 但在開始時供款較少。供款額每五年遞增一次。在第一年, 您亦可改為等額供款。如果您預期您的現金流會在未來5至10年內大幅增長, 那這可能是很合適的選擇。
隨著您成長而增加的保障
自動增加保額選項, 可讓您的供款和保額隨著您成長而增加。您無需再通過醫療核保, 便可自動增加賠償金額。當您的現金流和保障需要增加時, 您的保單亦會相應提高。
在訂立保單時, 您有兩種選擇來增加保額及供款。
維持保額不變, 或在初期提高您可選擇賠償保額維持不變, 或者在頭幾年最有需要時, 將其提高。
• 劃一賠償
您在受保期間的賠償金額將會一樣。
• 遞減賠償
此選項讓您的賠償金額在開始時最多, 然後逐年遞減。它能在當下
您最有需要時, 提供最具有成本效益及優質的保障。例如, 您可利用它
來保障房屋貸款或其他借貸。
Oasis™ 危疾保險, 讓您量身制定配合您獨特需要的保障。



7月24日【分享會】 臻品金 融 窩 理 財

[夏令養生 滋補佳品 品燕窩講金融]

燕窩具有養陰潤燥, 益氣補中, 化痰止咳之功效。

金融理財, 息息相關, 財富教練為您講解理財相關知識, 以成功經驗告訴你家庭資產應如何科學規劃和配置, 如何合理進行退休規劃, 開心安享加國生活。



**養生主講
美竹女士**
竹燕品牌
創始人

什么是燕窩, 燕窩的好處
如何分辨真假燕窩
問題燕窩在哪里做手脚
孕媽, 小朋友怎么吃燕窩才有效



**金融主講
咸生林先生**

咸氏金融集團總裁 財富教練
特許理財顧問 特許保險顧問

資本累積過程中的風險控制
如何打造屬於您家庭的稅務天堂
海外資產在加國的最佳運營模式
合理退休規劃, 開心安享加國生活

地點: 加中地產總商會 7300 warden ave. suite212 M1L 4A1

時間: 2019年7月24日(周三) 10:30 am-1:30 PM

10:00-10:30登記 提前預約 免費停車 精美茶點提供

報名電話: 647-888-8055 艾拉



Harbour Inn 度假酒店歡迎您!

加拿大迷人的小威尼斯酒店



Harbour Inn度假酒店位于Rama賭場附近，距離多倫多以北90分鐘車程。這裏自然風景優美，有湖泊、河流、沙灘和美麗的繩橋。童話式的小水城(Lagoon City)是家庭度假的首選，也是情侶浪漫之旅和團體聚會的理想之所。

湖邊露臺餐廳：美酒佳肴近在咫尺，更有湖邊餐廳大廚為您精心打造中秋美食。優美的風景，當空的艷陽，淡淡的花香以及隨處可見的游船，一起匯成了獨特的味覺、視覺、聽覺、以及嗅覺的多重感官盛宴。

酒店住房：Harbour Inn度假酒店設有43間面積為525平方英尺的高級標準房或豪華套房。所有房間提供大號雙人床以及一張沙發床，配合花園景房或湖景房由賓客自由選擇。

娛樂設施：露臺按摩池、室內游泳池、桑拿、沙灘、腳踏船、獨木舟、自行車、釣魚竿、乒乓球。

酒店名稱：Harbour Inn
酒店地址：1 Poplar Cres, Brechin, ON L0K1B0
酒店電話：705-505-5366
酒店網站：www.lagoonharbourhotel.com




Harbour Inn 度假酒店
7月1日起試營業，
憑本周刊此文信息，
入住體驗，可折抵十元餐券，
十元客房抵用券。
有效期：7月1日-9月30日

阴暗的小角落更需要綠色植物

現在人們的家中，都會比較講究裝飾，綠植是很多人的首選，不僅裝飾效果很好，而且對房間的空氣也有所幫助，是家中必不可少的物品。以前人會把花草養在陽臺上，作為生活中的一種休閒活動，但現在的人，特別是年輕人，早就沒了這樣的愛好和時間，所以不需要照顧的綠植成爲了快節奏生活得首選。而綠植的擺放，會是很人喜歡研究的問題，這一次我們就來說一說，一些見不到陽光的小角落，其實更需要這種具有生命力的植物。

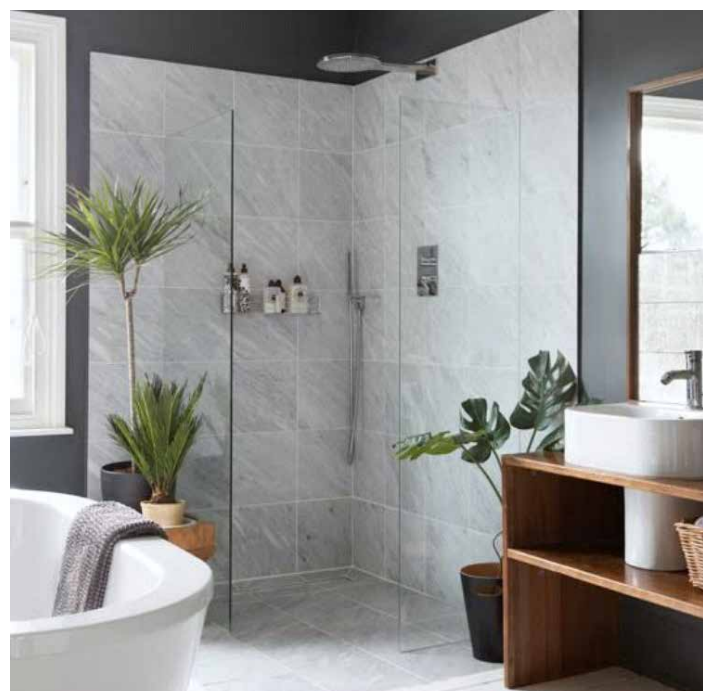
將綠色植物放入小空間

浴室和洗手間的空間都較爲狹小，存在着空氣流通等問題，實際使用感受並不會非常的好，與房屋宣傳片中的景象不同，有種夢想與現實差距巨大的落差感。但事實上，如果將這些地方再多一些裝修，進行更爲細心一些的裝飾，比如放一些綠植，就會讓空間變得更有生命力一些。

綠植爲浴室帶來新光彩

當綠色的植物出現在洗手間這樣的空間，會讓空間裏的空氣都顯得清新了起來，看到也會讓人覺得舒適和有趣，如果你的浴室和洗手間在面臨一個大整修，那麼就可以將綠植的位置規劃進去，會讓裝修後的整體效果變得更加完美。當然大多數的情況，不需要過多的大動幹戈，爲一盆新鮮的綠植騰出一個位置就夠了，立刻就能感受到不一樣。生活就是要有不同的變化，一個小小的改變就能帶來大驚喜。

圖文來自網絡



房間裏的少女心藏在沙發裏

女人的少女心是沒有年齡限制的，不僅是年齡，任何限制都沒有。而粉色絕對是少女心的代表元素，很多人都會覺得，年級越大反而越喜歡粉紅色，年輕的時候看不慣的顏色，越來越看着喜歡。粉紅色是個很有魔力的顏色，會給人一種柔軟溫情的感覺，在顏色的碰撞下，又會是極具個性的存在。所以說，粉紅色的沙發不僅是拍照的背景板，還可以成爲你房間最亮眼的存在。

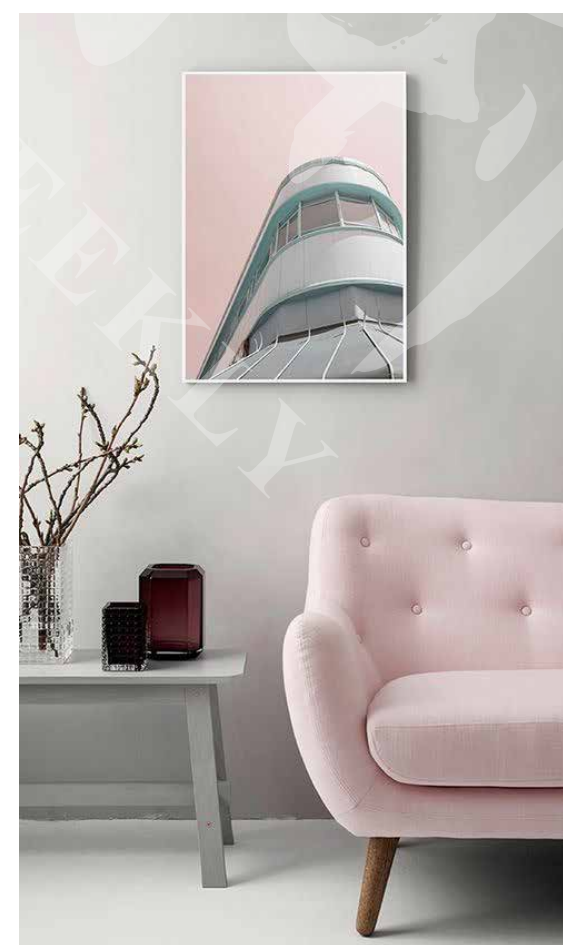
清新淡雅的淺粉色沙發

對於小女生來說，淡粉色是拒絕不了的顏色，看起來清新又少女心滿滿，放在家中，看起來就非常的有治愈感，彷彿能夠讓人看了就有一種放鬆感。對於現代人快節奏的生活，回到家中，能夠躺進這樣的沙發裏休息一下，會讓人覺得非常的幸福。如果你的家中還缺少一個沙發，那麼這樣少女的沙發絕對是值得擁有的。

色彩濃鬱的亮粉色沙發

濃鬱的亮粉色，給人一種視覺上的衝擊感。這種顏色在口紅的中，通常被稱之爲“死亡芭比粉”，盡管如此，這種亮粉色依舊被很多人喜愛。在現在這個時代裏，不怕高調的出位，就怕默默無聞，沒有人關心。如果你厭倦了安全牌的室內裝飾，就可以選擇一款亮粉色的沙發打破這片平靜。

圖文來自網絡



告別單調，給點顏色你瞧瞧！

相信大家在看設計美圖的時候，都有見過一面牆刷幾種顏色的牆漆的設計案例，這樣的刷漆方式可以讓刷漆的牆面看起來顏色更加豐富有層次，增加空間的視覺美觀效果。



果。

不過，很多人可能會因為沒接觸過這樣一面牆多種顏色的施工工藝，祇能望而止步，其實稍作了解的話，其實這種牆面祇要顏色不多、圖案不複雜，施工起來還是不會太難的。

下面，我們就來介紹一下這種一個牆面多種顏色的施工方法：

確定好牆面刷漆的圖案與顏色方案；
根據設計方案，在界限中把深色一側界分用報紙擋住；

先刷淺色部分，等淺色部分施工完畢；
在分界線上用美紋紙貼好分界線；
刷深色部分，施工等牆漆有6、7成幹的時候就撕開美紋紙。

按照以上步驟施工，就能實現一面牆刷多種顏色了！那麼刷出來的效果又會是如何呢？下面一起來看看別人的案例吧！

一、客廳

客廳是房子裝修的門面工程，做造型的話又覺得太繁雜、且造價又太高，這個時候就可以考慮把客廳的牆面刷成多種顏色的，這樣就可以讓客廳顯得更加活潑跳躍、有層次感。



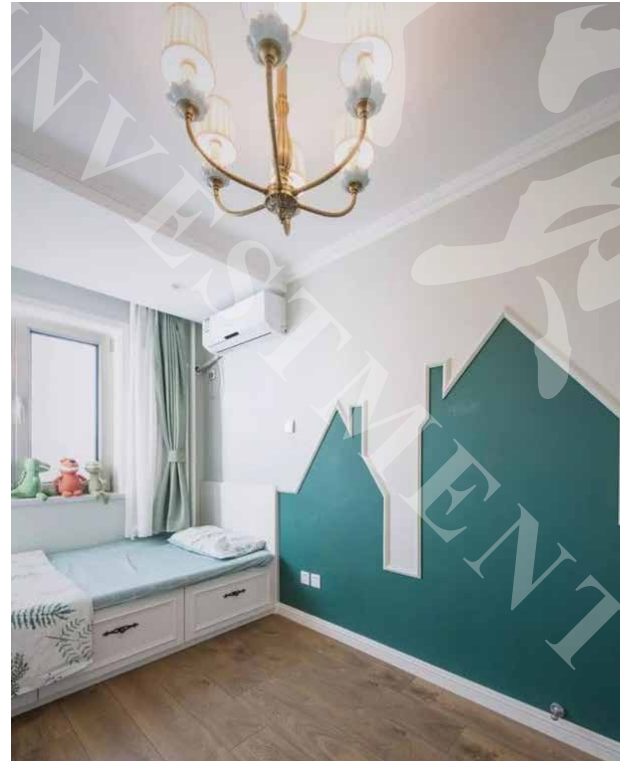
二、餐廳

餐廳與客廳一般都是相連的空間，如果客廳與餐廳之間有相連的牆面，那麼也可以考慮把這面牆設計成一個整體去刷不同顏色的牆面漆，讓餐廳也更加美觀大氣。



三、臥室

臥室空間是睡眠空間，很多人想要貼牆紙牆布又擔心會發霉，留白的話又覺得單調，這個情況下就可以選擇一面牆刷多種顏色的設計，讓臥室溫馨而有趣。



這樣簡單優雅的設計，你覺得贊不贊？

本文圖片來源：設計館

當花朵遇到冰塊，這樣的冷飲也太美了

驕陽似火的夏天就算一杯簡單的冰水，時髦人也要喝的與眾不同。只是在涼白開裏泡上幾個透明冰塊，那實在是太索然無味！于是有人在冰塊中加入一些花朵，一場美妙的視覺盛宴就開始了。給普通的冰塊加入一些美的靈感，其實只需要幾朵花就夠了！這些冰塊不單是好看，還可以吃呢~時髦又怕熱的姑娘們來杯自製的花朵冰茶，一整天都是美美的！



加入了花朵的冰塊，保持了花朵原有的色澤跟形態，透過冰的折射，更顯得晶瑩剔透和賞心悅目！



隨著冰塊的漸漸融化，飲料混合了淡淡的花香變得更加清涼解暑，清香宜人。周末看球或和愛人約會，花點兒小心思就讓整個氣



氛變得不同！被花朵冰塊冰鎮後的酒也更加瓊漿玉液般甜美。

心靈手巧的還可以制作一個冰桶或者冰碗，不僅讓飲料的溫度降低，喝起來更爽口，還為飲料瓶加上了一層美麗的“包裝”。



這些高顏值的冰塊不僅可以用來制作冷飲，祇要插上一支木片，輕鬆變身成花果冰棍兒！除了吃，這些好看的冰塊，用來拍照不要太美哦！



除了花瓣，大家還可以選用的材料還有很多，加入幾片薄荷葉、新鮮的檸檬或者切成薄片的黃瓜片，清新冰爽到外太空啊！



大家想知道如何制作出一個顏值超高的冰桶呢？看下面的DIY吧！

花朵冰塊制作的制作方法：

- 1、將幹淨的花瓣放在冰格裏，注入礦泉水；
- 2、托盤放入冷凍層，放置2-3小時，直到冰塊凝固為止；
- 3、把花朵冰塊加在冷飲中，隨著冰塊的漸漸融化，飲料混合了淡淡的花香變得更加清涼解暑，清香宜人。你也動手制作一個吧！



信任源自專業 邁達金融廣招精英加盟

邁達金融創建於2003年，在過去十六年間，對華人市場在金融稅務理財、專業證照培訓、合規市場行為等方面做出了卓越貢獻。邁達把握發展機遇，擁有更加光明的前景規劃！

發展16年的邁達並沒有因為獲得少許成績而沾沾自喜，反而是在獲得眾多客戶的認可下，更加覺得任重而道遠，為廣大華人同胞們守好錢袋子，在北美的大地上，協助同胞安居樂業，搭建穩健的經濟基石。

據邁達金融總裁 Sally Lin 女士介紹：創業初期，合伙人 Sally Lin 和 David Zhang 帶領着為數不多的幾名經紀憑着扎實的專業實力和刻苦精神，把邁達一步步地發展成為多倫多及周邊地區頂尖華人保險代理公司之一。從 2013 年到 2018 年，在極短的五年內，邁達成功地晉升為加拿大四大主要保險公司永明金融（Sun Life）、加拿大人壽（Canada Life）、宏利金融（Manulife）以及恒信人壽（Equitable Life）的總代理（MGA），代理市面上熱銷的絕大部分產品。目前，總公司設在安省萬錦市，公司在加拿大主要城市都有分支機構，在BC省溫哥華和魁省蒙特利爾都設有分公司，在密市也有分部。如今已有超過百位理財顧問簽約於邁達，其中 20 名已榮耀成為全球百萬圓桌（MDRT）正式會員。2018年中，公司迎來了在加拿大華人保險圈知名的前永明金融區域銷售總監林宏盈（Joseph Lin）先生的加入，擔任邁達 CEO。邁達懷着“邁向極致，達至成功”的信念，靠着眾多經紀們的同心協力，正在邁向下一階段重要發展的里程碑！

“信任源自專業”。對邁達人而言，這不是口號，這是邁達十六年來最深刻的體會。專業與誠信是公司的立業之本，是邁達基業長青的基石，也是邁達這些年來

孜孜不倦的追求。邁達超過百位理財顧問，贏得了廣大客戶的感恩與信任！

2018年對邁達來說是意義非凡的一年，隨着 Joseph Lin 的加入，公司已啓動下一階段十年發展計劃。Joseph 曾服務於世界前十的國際大型保險公司 28 年，負責過精算部門的產品設計，企業精算、再保險業務；再歷練到總經理辦公室主任、市場營銷企劃總監、代理人渠道副總裁；他於 2007 至 2009 年間，擔任 Sun Life Financial 的中國合資公司光大永明人壽副總裁，他毅然決定離開舒適的大保險公司的鐵飯碗，接受挑戰並扛下邁達 CEO 的重責大任，是秉持自我挑戰與創業精神，與邁達金融的總裁 Sally Lin 女士和法令遵循與合規經營的負責人 David Zhang 先生，一起帶領邁達精英們，為加拿大華人市場提供高品質，高合規標準，與高專業的綜合理財服務。新的經營團隊隊給自己定下的目標是要成為加拿大金融保險理財服務的標杆企業。

邁達金融領導團隊的專業和管理實力強勁，領導層各有專攻，再加上定期邀請外部頂尖的戰略合作律師和會計師，提供全面的專業深化培訓，促使公司扎實推進各項工作，業績穩健增長。

邁達金融始終倡導“誠信、專業、服務”的公司理念，提升培訓層次，結合信託與家族辦公室等財富傳承服務，在此基

礎上打造更好的專業平臺！

邁達金融 CEO 林宏盈（Joseph Lin）在談到邁達未來十年的發展前景和規劃時指出：“公司致力於打造一個更專業的頂尖團隊支持平臺”，邁達要能夠幫助顧問成為一個具備綜合理財能力和增值服務的理財專家，並成為守護客戶一生的家庭財務醫生。面對“互聯網+”的新經濟發展，傳統銷售行業必須加快轉型升級的步伐，尤其是當今的世界局勢、複雜投資環境和跨境多元配置需求，客戶深刻體會到依賴單一熱門資產快速賺取高收益的時代已經過去，更注重財富管理機構的專業性，對產品篩選，資產配置，風險控制和客戶服務四大專業能力要求進一步提升，傳統 MGA 的顧問們不能僅僅提供一種保險的服務。新移民來到加拿大之後，對於資金在新的地方必須詳細了解稅務知識，更全面地做一個綜合理財規劃。公司培訓的目標是讓邁達理財顧問成為行業頂尖人才，以行業菁英標準為目標，在取得專業資格證書上開展很多的培訓課程，藉由各種專業培訓來提高財務顧問的專業能力。”

邁達金融以高投入來增強軟硬件建設和合規管理，近期不僅引進行業最先進軟件後臺系統，積極推動無紙化辦公與流程化經營管理，同時邁達金融即將於 8 月搬遷至 HWY7 上唯一具有 3A 標準的頂級辦公

樓，辦公面積擴大一倍半，地理位置更加方便，使邁達硬件環境也達到頂尖水平，為客戶與財務顧問提供一個舒適的環境和全新增值服務的平臺；公司敢于並自信地加大投資未來，旨在為財務顧問做好技術和管理方面的強大支持，使公司管理更規範更有效率。

邁達金融在培訓中注重強調多元、平衡、交流、發展。邁達金融定期舉辦金融、稅務培訓，並對新人提供系統考牌 LLQP 培訓，定期舉辦大型客戶活動，助力理財顧問獲得客戶的認可與追隨！

邁達金融 CEO Joseph 成功舉辦 90 天新秀成長輔導班，公司經營團隊與 Top 資深理財顧問將幾十年的實戰經驗義務無私地分享給行業新兵，讓他們快速成長，共同進步！培訓內容包括輔導班的講師實戰經驗分享以及培訓學員互動提問，採取多種線下線上的培訓手段，每月堅持每周二與周五雷打不動地定期培訓，吸引同行積極參與加盟，培訓講師更是多元化，特邀中港臺頂尖華人銷售菁英親自授課分享。培訓顧問涉及到稅務、投資、保險、信託、法律等多元化培訓。邁達微信群是公司員工間一種無私的交流平臺，公司在培訓力度上，十六年來一直堅持每周兩次公司業務培訓，每年底一次兩個月的報稅培訓。每周六公司內部工作交流會往往令會議室爆滿！公司員工學習熱情高漲，洋溢着濃濃互助互幫的公司氛圍。

邁達金融竭誠吸納行業精英！希望致力於理財顧問的其他行業菁英與有志之士加入邁達金融，找準機會，挑戰自我，追求一個新的事業的起點，邁達金融將為您提供一個最好的成功機會和專業平臺！

人生貴在行動，我們期待您“邁出關鍵一步，達成自我實現”。

