

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
lily9290@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009期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

專業·前瞻·準確

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

DH Dream Home Realty Inc., Brokerage
枫叶地产

**西裔商业地产精英加盟助力
枫叶地产迈向多元发展新高**

專訪楓葉地產商業地產部總經理 Arthur Crapopoulos

RE/MAX REALTOR Home of the Top Producers

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

Top 1%
舒適置業
Sue's Team

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

Sue, your smart sold! 賣房良醫

夏皮羅 Garry Shapiro 盖瑞 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.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

VANCOUVER | TORONTO | SHANGHAI

新趨勢升級 2.0 模式

让天下没有难卖的房

上海 溫哥華 多倫多

416.333.1111

WECHAT TORONTO JOHOME TORONTO FACEBOOK TORONTO

NU STREAM 新趨勢地產 | **JOHOME** 多房网
REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE | .com

TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM | 647.695.1188 (OFFICE)



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！**



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





HOMECOMFORT
REALTY INC. BROKERAGE

創富地產

HomeComfort Realty Inc., Brokerage

Office: 416.278.0848 Add: 250 Consumers Rd, Suite 109, Toronto, M2J 4V6



林玉林
Michael Lin
Broker of Record
總裁 VVIP 經紀
647.287.4037

北約克地鐵站 M2M CONDOS



【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

● 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

樓盤目前正在
VVIP發售, 有
興趣者請速聯
系我。

確保享受第一
輪內部最低價
以及一系列的
優惠政策。

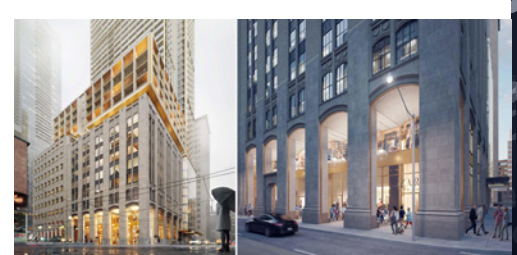


聯合大廈

The United Condos

好單元開盤

THE UNITED REAL
A Grand Project by Davpart



【開發商】Davpart Inc.

【交樓日期】2023

【總層數】55層

【總戶數】748個

【交叉路口】University Ave. & Dundas St. W

【位置】481 University Ave. Toronto, ON, M5G 2P1

● 樓內直通 St. Patric 地鐵站

● 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

● 近5大醫院區、金融區

● 步行5分鐘至伊頓購物中心和Dundas廣場

聪明的钱去哪儿了？
如何在不确定之中寻找确定性的策略？
如何甄选顶级基金、
私募股权和Pre-IPO项目等资产配置要素？
如何借鉴家族财富管理的策略，
构造非凡“钱”程？



全球视野，八月献礼

精品讲座：资产配置与家族财富管理的王道

★ 敬邀 ★

诚邀投资者参加本次讲座，来自全球顶级基金、私募股权和资深财富管理的嘉宾，
将解析“资产配置与家族财富管理的王道”，并为您捕捉最新投资机会！



时间：2019年8月16日星期五，10:00AM-2:00PM（含简餐茶歇）

地点：OAKVIEW TERRACE私人会所，

13256 Leslie St Richmond Hill, ON L4E 1A2

VIP席位预订：416-848-0288

Info@queenfinancial.com

席位有限，敬请预约！

参加者有机会成为家族办公室会员，并参与现场抽奖活动。



☎ 416.848.0288

✉ info@queenfinancial.com 地球 www.queenfinancial.com

☎ 416.918.6768

📍 7030 Woodbine Ave, Unit 205 Markham ON L3R 6G2

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

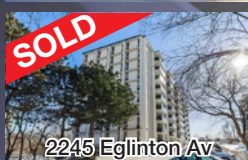


Homecomfort Realty 創富地產

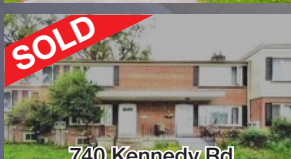
Tel: 416-278-0848

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



盡心用心誠心!
為您的物業售出最高價!



**現在VIP預定
 所有戶型
 均含車位!**



**士嘉堡愛靜閣社區
 性價比最高的公寓樓花!**
 以下戶型火熱預定中!
 1房: 450 平方尺
 1房+1 Study: 518 平方尺
 1房+1 Den: 519-663 平方尺
 2房: 766-773 平方尺
 2房+1 Den: 788 平方尺
 3房: 947-1333 平方尺
 均價低至 760 每平方尺!
 最低 **37 萬起/套**,
 就可以在多倫多擁有您自己的家!
 (更多詳情, 更多優惠見內頁: B18 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!



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

郵箱: robin.yang84@gmail.com



微信二維碼
 WECHAT





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



THEWELL

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.



微信公眾號



加中資訊網

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009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

西裔商業地產精英加盟助力 楓葉地產邁向多元發展新高

——專訪楓葉地產商業地產部總經理 Arthur Crapopoulos

商業地產 A6-A7

2019 大多地區商業地產蘊含商機

楓華特稿 A12-A13

地產家居“購物狂歡節”火爆來襲 CCRPA“第三屆房博會”金秋開幕

社區生活 A16

美食美酒好心情 景泰股東蘭裏行

經紀風雲 B4-B5

想送孩子讀私校的必看 ——盤點安省14所Top私校(一)

綠色生活 C1

東游記(五) 騎行蒙城 別樣風情



創富地產

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

歡迎加盟 最實惠的地產公司

无月费,或者50/月每单只收\$300元起!

加盟热线: 647-287-4037

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！

市中心近多大



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！

Kennedy/Sheppard 東南部



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, 不需收入
- *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

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

 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	 Wayne Zhang Sales Rep. 416.807.8998
---	---	--	--	--	--

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

<p>396 Highway 7 E, Richmond Hill</p> <p>烈治文山和萬錦交界豪華公寓 1+1 中層朝南單位, 649 尺 + 50 尺陽臺, 書房有門可作睡房, 有車位儲物間。入讀安省排名第三的聖羅伯特天主教高中, 排名第一小學, 著名私校。尺價僅 700, 今年 11 月交樓。</p> <p>\$455,000</p>	<p>126 - 4470 Kingston Rd. Toronto</p> <p>多士嘉寶區 / 百年學院附近, 3 房 3 衛 1 車位約 1500 尺層層鎮屋, 離大多 5 分鐘車程, 公交或騎車 10 分鐘, 步行半小時。低管理費 0.2/ 尺, 可享用大層保安康樂設施, 月租可達 3000+, 明年 2 月交房。</p> <p>\$599,900</p>	<p>225 Village Green Sq. Toronto</p> <p>Tridel Selene, 16 樓, 兩室一廳, 東南角戶型, 轉讓價 \$51.7 萬</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 樓, 東南角 2A 戶型, 840 平方尺 + 陽台; • 全層 2 房 + 2 洗手間, 帶 1 個 parking, 1 儲物間; • Kennedy / 401 夾口, 離密西沙加 401 高速入口; • 6 分鐘到大型購物中心 Scarborough Town Centre, Go Station; • 2020 年 4 月交房 <p>\$518,000</p>
<p>U1-U2 220 Royal Crest Crt, Markham</p> <p>萬錦市中心區域商業物業, 2800 尺東南大轉角臨街單位, 陽光充沛, 高檔裝修。近 Hwy 7, 404 和 407 高速公路, 萬錦電影院, 未來影視基地, 適宜各種商業, 學校, 俱樂部或辦公室。</p> <p>MLS# N4491794 \$800,000</p>	<p>23 Sunrise Dr. Markham</p> <p>太古附近 Old Kennedy / Steeles, 超低管理費鎮屋, 1+1, 100 多管理費包水包電包一車位, No Frills, 銀行, 學校, 近 TTC, Go Station, 銀行, 餐館, 適合第一次買房。</p> <p>即將上市 \$ 359,000</p>	



大多地區列治文山擬用比特幣買房

本刊訊 人使用比特幣付款。

“我真的覺得它會越來越受歡迎，”多林說。

“這個鎮需要做得更好，這是一個選擇……這對本鎮來說是一個低風險，無成本的事。這跟我們用來處理信用卡的過程類似。”

Innisfil 也是使用位於多倫多的 Coinberry 公司作為其服務提供商。

“我認為這對經濟發展是一件好事。如果一家創新型公司正在尋找一個能夠扎根的地方，他們為什麼不能來到像 Innisfil 這樣擁抱新技術的城鎮呢，”多林說。

儘管對市府沒有風險，但加密貨幣經常波動，因此如果在處理付款時匯率發生變化，就會產生問題。

“這需要大約一個小時的時間來處理，在那個小時內可能會出現波動。付款者承擔在一小時內的責任。因此，他們可能會欠付或是如果比特幣上漲，也可能拿回點，”列治文山副市長說。

列治文山不是第一個接受加密貨幣的市政當局。

安省的 Innisfil 鎮於 5 月份宣布將為其 38,000 名居民提供選擇。鎮長林恩多林 (Lynn Dollin) 表示最新房產稅的繳付中，已經有兩



列治文山距離 Coinberry 最終確定一切還有一兩個月的時間。之後，它將建立在線支付系統。

如果一切順利，Di Paola 希望為列治文山的其他服務也開放加密貨幣支付選項，比如許可證或是停車費。

“誰知道，也許我們甚至會考慮給城市員工選擇用比特幣付工資，” Di Paola 說。

(圖文提供: 新趨勢地產)



西裔商業地產精英加盟助力 楓葉地產邁向多元發展新高

專訪楓葉地產商業地產部總經理 Arthur Crapopoulos

Arthur Crapopoulos，大多地區知名地產經紀，在商業地產領域建樹尤豐。擁有35年專業經驗的他全才多能，熟悉從房地產建築裝修、買賣租賃、物業管理，到合同簽署、商業貸款等各方面專業知識；他敏銳的市場意識、精準的判斷能力以及過人的談判技巧令人印象深刻。Arthur的專業領域包括：商業/住宅地產，工業地產，土地銷售和出租業務，人才招聘與培訓，市政區劃與規劃知識，收購和租賃等。



本刊記者 張衛 採訪報道

日前，大多地區知名地產公司楓葉地產 Dream Home Realty Inc. 聘請西裔商業地產專家 Arthur Crapopoulos 擔任新成立的商業地產部總經理一職。此次雙方結盟，強強聯手，必將開啓楓葉地產商業地產的新篇章；進一步推進楓葉地產邁向由華裔社區向多族裔群體擴充、由住宅地產向商業地產拓展的多元化發展新高。

一個陽光明媚的午後，筆者對剛剛就任的 Arthur Crapopoulos 進行了特別專訪。我們的交談從他豐富多彩的人生經歷開始。

多樣人生歷練 造就地產全才

“我每天都在感謝我的父親。” Arthur Crapopoulos 如此表述他對父親的情感。

Arthur 是希臘裔，出生並成長於加拿大。父親是一位擁有 Master License 的高級水暖工。從他11、12歲的時候，父親就經常帶着他與弟弟去工作，並讓哥倆打雜幫忙。Arthur 說這段經歷讓他很早就熟悉和了解了建築水暖工程的相關專業知識，也奠定了對房屋物業的早期認識。後來，他和

弟弟一起接手把父親於1971年創建的水暖公司 PC Plumbing 擴充為一家建築公司，並逐步發展成爲包括工業、商業和住宅翻新、建設等爲主的建築總承包商。他們爲多倫多綜合醫院 (Toronto General Hospital)、世界第二大電路板製造公司、大型超市、連鎖餐廳公司等一系列大型企業及單位提供專業服務。Arthur 的父親思想開放，觀念包容，生意合作夥伴遍及不同背景的各族裔群體。僅他們承建的餐館就包括中國、蒙古、印度等諸多風格，這也使得 Arthur 視學習接受外來文化和與其它族裔人士進行行業合作爲極其自然的事情。

Arthur 對地產經紀行業的啓蒙來自於35年前，那時他還是一名大學二年級的學生。當時的他開始接觸地產經紀 Phase One 的相關書籍。“那是一本如同兒童圖書的小手冊，紙張很厚，內容簡單，現在保存得依然完好無損。”他說。之後不久，Arthur 父親的一位從事地產生意的客戶邀請他去公司幫忙，Arthur 從此開始踏入了地產經紀行業的大門。

Arthur 告訴筆者，在長達30多年的地產行業中，從民用住宅到商業物業，從建築、裝修到買賣、租賃，再到出租物業管理，他都曾經廣泛涉獵。他很自信地說，與一般地產經紀眼中看到的只是一幢普通建築物業不同的是：他會對建築狀況、裝修水平、水暖質量等方面一目了然，心中有數，會結合項目的成本支出、利潤產出、投資方式、市場前景、未來增值等全方位給客戶提供更爲綜合、專業、高效的解決方案。尤其是在商業地產方面，他的全面知識、專業水平和豐富經驗等都讓他如魚得水，舉重若輕。曾經有一位來自中國大陸的客戶，因爲被 Arthur 的博學全才和商業物業的專業能力所折服，聘請 Arthur 全面代理自己從地產買賣到辦公用品採購，直至物業商業宣傳廣告等一攬子業務。

專業職業敬業 創造卓然業績

因爲熟悉地產行業的方方面面，外加自己的職業敬業精神，全才多能的 Arthur 從事地產經紀工作35年間，在地產尤其是商業地產領域取得了很多驕人業績，曾經連續多年獲得所在公司頒發的金獎表彰。他的好口碑不脛而走，客戶群也不斷壯大。

Arthur 的專業，不僅在於他了解地產業，還體現在他超強的談判功底、說服客戶等方面。在一次商業地產交易中，作爲買方經紀的他和對方進行了一個多月的艱苦談判。在成功簽約之後，賣方的業主對他說：“我很欣賞你爲讓雙方都滿意而竭盡努力的工作態度，你在整個過程中體現出的專業水準令人印象深刻。我要推薦客戶給你，請你來做經紀。”迄今，這位業主共請他代理了三起商業地產的交易。

還有一次，Arthur 爲一位客戶談妥並購買了一處價值



\$15,000,000 加元的 Plaza。該商場裏的商鋪都是以品牌特許經營和一級銀行爲基礎，談判需要很長時間和超強耐性。借助強大專業知識、實戰經驗和對地產市場的敏銳分析力，Arthur 做出了近乎精確的判斷，成功幫助客人購買成功。簽訂協議後，該商場的現有租戶主動聯系 Arthur 代表他們將業務擴展到大多地區的其他地方。

Arthur 說，他從來不把客戶所說的“幹的漂亮”“非常感謝”等溢美之詞作爲是對其工作的真正認可。“那怎樣才證明他們認可你? Referral (引薦)”，Arthur 說，祇有當你的客戶把你推薦給他們的家人、好友，讓你幫助他們買賣物業的時候，才說明他們真正認可你。

Arthur 在商業地產的過人能力還體現在創造性地爲客戶實現最大價值。Arthur 介紹他曾經爲一位客戶成功購買到面積爲70,000平方英尺的商業物業，經過仔細的市場調研和分析，最後將該物業改建爲高密度小型爲主的 Condo 建築，幫助客戶賺取了高額利潤。

安大略省一家有機植物醫療用品生產公司聘請 Arthur 爲其公司做財產價值評估和業務評估。經過實地考察和資料收集整理，Arthur 出具了估價超過1億加元的最終報告，並通過私人市場幫助該公司與另一家公司成功地建立了合資關係，極大地拓展了企業的生產和營收能力。該公司其後一直聘用 Arthur 作爲他們的商業投資地產經紀。

Arthur 愛業敬業，總是盡力幫助客戶。他說，祇有客戶開心滿意了，你才會體會到幸福和成功。曾經有一個剛剛移民到加拿大的中國三口之家，因爲經濟情況一般，想

要買房却難以交納20%的房屋首付；Arthur 通過各種努力，讓這個小家庭祇需交納5%的首付，就可以擁有自己的新家。還有一個溫暖的例子：當 Arthur 在幫助一位客戶購買房產的時候，聽說客戶的女兒馬上就要過生日，他加快了與賣方經紀談判等一系列進程，趕在女孩生日的當天成功簽約。當他把新房鑰匙交給女孩的父親時，這位父親非常激動，不停地表示感謝，並且說這是送給女兒最棒的生日禮物。

成功因爲合作 夢想成就輝煌

楓葉地產 Dream Home Realty Inc. 的總裁 Albert Wang (王鏞) 採訪時一併在座。他告訴我們楓葉地產自成立以來一直秉持合作之心發展事業。在以多元文化和族裔而著稱的加拿大，他們致力於從單一華裔社區向其他種族人群擴充，從原來的民用住宅地產爲主向其類型如商業地產拓展。近些年，前來加拿大的很多中國移民在實現第一步購買住宅物業安居之後，就會進而考慮接下來的事業發展，從事商業地產投資的中國客戶數量不斷增加。商業物業的需求也越來越多。商業地產不同于民用住宅地產，它的專業性更強，對從業者的知識儲備、交流溝通和談判能力要求更高。

Albert 介紹說，Arthur Crapopoulos 是公司聘請的第二位西裔地產精英。楓葉地產可以憑借他多年經驗和高超的專業水準、商業技巧來打造團隊、培訓人員、加強客戶溝通，從而提升商業物業投資交易的整體水準。

Arthur 告訴筆者：“我和楓葉地產的 Albert 總裁和 Shirley Min 多年前因爲多倫多大學的一個地產項目而相識，並一直保持着良好的合作關係。他們的互相尊重、專業品質、溝通意識以及合作精神都令我印象深刻。即使我有時在深夜11:30給他們信息，也會馬上得到回復。很多時候，他們的工作態度和負責精神讓我覺得他們好像不僅僅是爲賺更多的錢，不僅僅是爲了一樁眼前的生意，而是有更遠大的理想和抱負。這也是爲什麼楓葉地產的事業能在短時間內如此壯大發展。”

Arthur 還說，他也爲楓葉地產的企業文化所感染。每個人都富有才華，每個人都樂於交流溝通、合作發展。他認爲在這裏每個人都可以互相學習、借鑑、進步；三人行，必有我師。“雖然表面上我就任楓葉地產的商業地產部總經理，好像是我來到這個舞臺上展示自我，但其實更重要的是他們先搭建了這個好平臺。”

說起團結合作，Arthur 還和我們講起了有關一棵紅杉樹的故事——它是世界上最高的一棵樹，擁有龐大而繁復的根系。雖然這些根的長度與其高度比起來短小得多，但它們相互聯通，達成一體、互相支持、彼此扶助，從而形成合力，共生共榮，最後成長爲世界上最高的參天大樹。“從很多方面來看，這都是一次巨大的商業機會。”

Arthur 如此表述他加盟楓葉地產的初衷。他進一步闡述說：“第一，我對楓葉地產目前的工作氛圍充滿信心。從同事們歡迎我入職的笑臉中我可以清晰地看出，這裏的每個人都熱切地盼望着進一步努力學習、深入了解和積極參與商業地產項目；第二，通過楓葉地產尋求商業地產投資交易的需求日漸增多，大量的中國客戶希望得到專業的指導和幫助。我會利用我多年的商業網絡、人脈關係、專業知識，和我的團隊一起，去指導客戶如何投資商業地產，幫助他們怎樣購買、租賃、銷售、管理商業物業，從而獲得穩定豐厚利潤。目前我們正在着手幫助一位中國客戶進行工業地產的商業投資，如進展順利，八月就有望達成協議。”

在採訪中，曾在加拿大政府和美加大型企業工作多年的 Albert 總裁告訴我們，楓葉地產之所以成立僅僅幾年就獲得迅猛發展，經紀人數達到100餘人而且隊伍穩定，就是緣於一直堅信“成功因爲合作，夢想成就輝煌”。

團隊合作永遠是楓葉地產的精髓；以合作拓展業務也恰恰是楓葉地產的魅力所在。合作，是多元的合作，它不僅是本公司團隊、員工的合作，也包括與地產同行和其它行業的合作；不僅是華裔社區及人士的合作，也包括與主流人群和其它族裔的合作。因爲多元合作，所以互助互利，共贏並進。楓葉地產 Dream Home Realty Inc. 的 Albert 總裁還向廣大有志提高自我、投身商業地產的專業經紀們發出邀請：加盟楓葉地產商業地產團隊。在這裏你可以得到 Arthur 結合35年地產經歷的精彩分享和商業物業投資的專業培訓，可以獲得實際鍛煉和參與項目運作的機會。

對於夢想，他們有着共同的理念：公司的每位同仁通過努力工作，不斷提升自我、實現嬗變；在幫助客戶創造價值、實現夢想的同時，也會找到自己的 Dream Home，夢想成真。



(攝影：梁曉敏)

2019 大多地區商業地產蘊含商機

與歷史相比依然較低的失業率顯示大多地區的經濟形勢保持良好，儘管短期內在國際貿易和關稅方面存在一定問題，但長期來看該地區經濟發展態勢穩定，這也必然預示着接下來一段較長時間內大多地區的商業地產投資會穩步增加——大多地產局主席 Michael Collins

本刊記者 張衛 採訪報道

在大多倫多，商業物業投資是一個非常不錯的選擇。對於新近移民加國的朋友，商業物業投資對於新移民來說比較容易操作。一旦選擇一個好的商業物業，一家人就可以順利，快捷地轉型步入正規，順利實現定居異域的生活轉型；對於其他有意投資地產物業的朋友來講，一個好的商業地產投資項目，也會具有與民用物業相比更高的投資回報率和穩定性。由於大多地區外來移民人數逐年增加，就業率穩定增長，2019年大多地區的商業地產蘊含着勃勃商機。

二季度商業物業投資穩定 價格有所上漲

關於2019年大多地區最新二季度的商業物業情況，我們可以從大多地產局TREB得到相應的數據統計和概況一覽，從而對近期的大多地區的商業地產交易情況有所了解。

2019年2季度多倫多地區共成交包括工業、商業和辦公室等共計5,616,171平方英尺租賃物業，比2018年2季度降低了15.4%。需要指出的是，因為占比最高的工業地產租賃下降了33%，所以對整體數據影響巨大。實際上，商業和辦公室租賃成交面積都有大幅上漲，商業零售更是大幅上漲了54.1%，辦公室也有近30%的增幅。

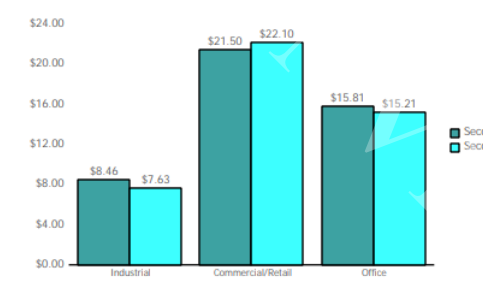
Second Quarter 2019: All Commercial Lease Transactions
Total Leased Space for All Lease Transaction Types on the TREB MLS® System

	Total Leased Square Feet		% Change
	Q2 2019	Q2 2018	
Industrial	3,332,879	4,976,635	-33.0%
Commercial	889,762	577,566	54.1%
Office	1,393,530	1,086,962	28.2%
Total	5,616,171	6,641,163	-15.4%

從成交租賃價格方面三種物業類型都比去年2季度有所提升：工業類每平方英尺上漲10.9%達到8.46加元，辦公室上漲3.9%，從2018年的15.21加元到2019年2季度的15.81加元，商業零售租賃價格略下降2.7%。

在商業物業銷售方面，2季度同比2018年有較大下降，但從銷售價格上却大幅攀升。2季度平均成交的商業物業價格比2018年2季度增長了14.6%。其中，工業類地產價格由去年2季度的每平方英尺128.78加元增長到今年的207.96元，增長了61.5%，商業零售店鋪和辦公室物業分別上漲了22.9%和11.46%。

TREB MLS® Average Lease Rates (\$/Sq.Ft.Net)*



* NOTE: Average lease rates are reported only for those properties sold on a per square foot net basis and for which the selling price was disclosed.
Source: TREB

Second Quarter 2019: Commercial Sales Completed with Pricing Disclosed on the TREB MLS® System

Page 1	Avg. Sale Price Per Sq. Ft. (Pricing Disclosed)	Q2 2019	Q2 2018	% Change
Industrial	\$207.96	\$128.78	61.5%	
Commercial	\$250.78	\$204.12	22.9%	
Office	\$284.44	\$248.27	14.6%	

Source: TREB

NOTE: Some table totals may differ due to conversion and rounding.

大多地產局TREB主席Michael Collins就2季度商業地產總體表現作出如下總結：

“與歷史相比依然較低的失業率顯示大多地區的經濟形勢保持良好，儘管短期內在國際貿易和關稅方面存在一定問題，但長期來看該地區經濟發展態勢穩定，這也必然預示着接下來一段較長時間內大多地區的商業地產投資會穩步增加。”

工業類倉庫和商業類餐飲店鋪需求增長

為了進一步了解大多地區商業地產的實際表現，筆者採訪了RE/MAX Relatrac Realty Inc. 的地產經紀Annie Li，她曾多次獲得公司總統大獎和白金獎。2019年1季度，她名列加拿大RE/MAX商業地產銷售前12名，安省第3，多倫多地區排名第2。

她告訴記者昨天剛剛代表買家遞交了一個工業倉庫物業的 Offer，現在的情況是價格漲得好快！尤其是她近來關注較多的萬錦市和烈治文山，感覺從去年底到今年的幾個月時間裏，商業物業的價格漲了接近20%。尤其是工業用倉庫warehouse和餐飲類店鋪的需求增長更為明顯。以她昨天下單的倉庫物業，價格更是一路飛漲，已經突破了300加元每平方英尺。

Annie以她實際的工作體會總結說，需求和供應關係決定價格走勢。2019年大多地區的工業倉庫物業需求旺

盛，很多人購買倉庫物業，自用同時可用于出租獲利。近期倉庫租賃和購買需求增加，市場前景看好。另外，餐飲店鋪方面如餐館、飲品店、網紅店等增長迅猛，主要原因是人們對於美食等餐飲類休閒生活的需求持續遞增，即時有諸如Uber Eats之類的餐飲外賣，人們也更傾向于去店內消費，現場品嚐。另外，餐飲休閒的同時還可以與好友親朋一聚，享受美食和社交生活合二為一。

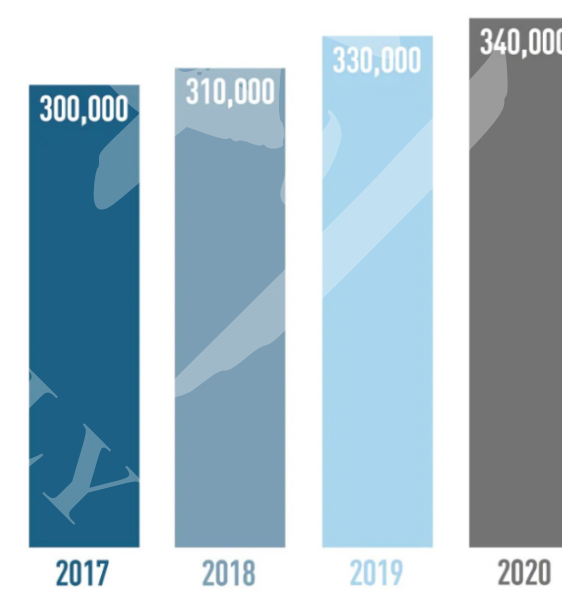
與此形成對比的是，商業零售店鋪的租賃和銷售都有一定程度的下滑，Annie認為主要是電商對傳統實體商鋪的衝擊過大。這種情況已經持續一段時期了，從美國商業巨頭Target和Sears陸續撤出加拿大市場，Best Buy 關閉Future店鋪，再到本國商業巨無霸Hudson Bay 舉步維艱也能充分看出這一趨勢。

大多地區商業物業形勢樂觀

Annie Li認為無論是從大多地產局的2季度報告還是她近期的親身體會，大多地區的商業地產依然形勢樂觀，長期來看處于上漲勢頭。

主要原因一是在於外來人口不斷增加，市場需求依然龐大。按照2017年加拿大制定的相關移民引進計劃，2019年加拿大移民人數將達到33萬人，明年會達到34萬人，其中大約17%的外來移民會來到經濟發展較好、就業機會更多的多倫多市，從2017年到今年底，大約將有17萬人涌進多倫多市，2020年還大約會再增加5萬人，如加上大多倫多所有地區和城市在內，這個數字會更加巨大。

TOTAL CANADIAN IMMIGRATION LEVELS BY YEAR



(圖片來源: Government of Canada)

原因之二是目前整個大多地區的宏觀經濟形勢穩定，GDP增長不大，但相對穩定；就業率提高，失業率保持在歷史較低水平，同期銀行的貸款利率等保持較低水平，對於商業物業的長期健康穩定發展起到了重要作用。

Annie還結合自己的實踐指出，她的幾位客戶都是Baby Boomer時期的商業地產的業主，現在這些人年事漸高，出售轉手物業，享受退休生活，也是近期商業地產中

應該注意的一個現象。

Economic Indicators

Real GDP Quarterly		Inflation Rate (Yr./Yr. CPI Growth)	
Q1	2019	--	0.4%
Toronto Employment Growth		Bank of Canada Overnight Rate	
May	2019	▲	3.8%
Toronto Unemployment Rate		Prime Rate	
May	2019	▼	6.3%
		Fixed 5-Year Mortgage Rate	
		June 2019 -- 4.0%	
		June 2019 -- 5.34%	

Source: Statistics Canada, Bank of Canada

選準地段 審慎投資 2019 商業地產蘊含商機

對於2019年投資商業地產，Annie的建議首先就是選準地段。

首先應該進行商業物業所在地區的資料查找，對當地居民數量、族裔構成、年齡結構、消費水平等進行了解。一般來說，商業物業應該選在人流和居民比較集中和密集的地方，而且，商業物業的停車位多，進出車方便。第一，商業物業所在地附近有大型公寓，人口密度大，這樣的商業物業主要服務公寓居民，特點是客户穩定，收入平穩；其次，商業物業位於主要路口，而且進出車方便，其特點是流動客戶多；第三，商業物業位於地鐵沿線、商業集散地或大型商場，其特點是交通便利、地域安全，相對收益較為穩定。Annie重點推薦近期大家關注Highway 7 & Jane St. 附近區域，該地區毗鄰Vaughan Metropolitan Centre和地鐵站，商業物業密集，客流穩定，交通發達，具有較強的增值空間。

Annie還特別指出，商業物業不同于住宅物業，對於國外投資者來講，不需要繳納外國人買家稅，另外可以交由專業公司代為打理，即使不在加國，也可以享受出租或增值利益。

商業地產與民用地產的第一個區別是商業地產涉及金額比住宅地產高很多；其次是商業地產的專業性更強。因此投資之前應該首先進行一系列的專業研究，同時聘請專業的商業地產經紀、法律稅務及貸款專家等專業人士，進行項目論證和可行性分析等工作。因此Annie建議有意投資的客戶應該盡量尋求專業人士的幫助，并在以下幾個方面重點注意：

一是稅務方面，在購買和未來用于租賃管理時，建議請不同的公司來進行代理服務。這樣在稅收方面可以有所節省；

二是認真審查合同，如簽訂的租賃合同中是否包含有拆遷條款，如果有是否會影響自己的租賃；在購買商業物業合同案，一定要仔細審查原業主和租戶簽訂的正在生效的租賃合同，如其中包含有“租戶在物業出售時，有優先購買權”等，會直接或間接造成交易問題；

三是其它細節問題等。如賣方是否已繳納土地稅；物業的裝修費用是否已結清以及現物業租客是否已繳納預存租金等。

除此之外，Annie Li 還特別提醒有些物業投資時，一定要注意賣方是否具有符合法定實效的污染報告。有的物業，銀行在審批貸款時，要特別審查Phase one或Phase two的污染報告，如不能提交則會影響貸款。



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, Richmond Hill ON L4E0A4
 占地: 44x88.58ft
 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。

RIFO

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!

经过多方提名及审核, 中城产业创新联盟理事长、名源云董事长高宇先生于近日与RIFO控股集团CEO吉小硕先生正式签约。祝贺RIFO控股集团正式加入中城创联, 成为其首个海外成员。RIFO紧紧抓住时代机遇, 凭借其超前的科技理念和商业模式创新, 成功地从北美市场迈入更大的国际化平台, 将与中城创联众多优秀、实力强大的企业共创未来, 谱写地产新篇章。



(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)



(中城联盟张雷主席)

(中城联盟李小洁秘书长)



(中城联盟陈淮军董事长)



(中城联盟冯仑主席)

Oupa
中城创联



(冯仑主席)



(王石主席)



(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 60 Yorkview Dr, North York Asking Listing Sale Rep.	PARKING 185 Legion Rd N, Toronto Asking \$53,000.00	30 Ordinance St T104, Toronto Asking \$380,000.00	6 Cedarcrest Dr, Toronto Asking \$1,859,000.00	25 Lower Simcoe St 1571, Toronto Asking \$768,000.00	74 Earlington Rd, Toronto Asking Listing Sale Rep.
Scarborough Listing 1592 Warden Ave, Scarborough Asking \$1,350,000.00	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	49 Bellefontaine St, Scarborough Asking \$949,000.00	3131 Bridlewood Cir 1201, Scarborough Asking \$399,000.00
Lawrence/Morningside, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	sheppard/midland, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Warden / Finch, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Finch/Trinity, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Midland/Huntingwood Jgs, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Kennedy/Lawrence, Scarborough Asking Listing Sale Rep.
Warden/ St. Clair, 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 \$1,100,000	5 Emerald Lane 212, Vaughan Asking \$468,000	Ajax Listings 23 Griffiths Dr, Ajax Asking \$89,000.00
Oshawa Listings 6 Mayor Cres, Ajax Asking \$869,000.00	37 McClarnan Rd, Ajax Asking \$1,150,000.00	25 Griffiths Dr, Ajax Asking \$819,000.00	6 Mayor Cres, Ajax Asking \$869,000.00	Whitby Listings 37 McClarnan Rd, Ajax Asking \$1,150,000.00
East Gwillimbury Listings 55 Bonello Cres N, Whitby Asking \$459,500.00	806 Henry St, Whitby Asking \$1,099,000.00	41 Frank Kelly Dr, East Gwillimbury Asking \$1,150,000.00	50 Leaden Hall Dr, East Gwillimbury Asking \$1,111,000.00	Caledon Listings 847103 Royal Fern Cres, Caledon Asking \$690,000.00
Other Listings 847103 Royal Fern Cres, Caledon Asking \$690,000.00	48 Orchard Point Rd, Orillia Asking 650,000	22 Jessie St, Brampton Asking \$699,000.00	20 Priscilla Cr, Brampton Asking \$899,900.00	3 Brill Cr, Whitchurch-Stouffville Asking \$899,000.00
50 Paulgrave Ave, Georgina Asking \$678,000.00	55 Black Duck Tr, King Asking \$1,549,900.00	hwy48/St John's Sdrd, Stouffville Asking Listing Sale Rep.	Liverpool/Hwy 401, Pickering Asking Listing Sale Rep.	Lot 5 Highway 17, West Nipissing Asking \$119,000.00
5500 Enfield Rd, Clarington Asking \$199,000.00	2456 CoHo Way, Oakville Asking \$719,000.00			



新趋势地产

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


<h3>东部团队</h3> 	<h3>南部团队</h3> 	<h3>西部团队</h3> 	<h3>北部团队</h3> 
---	---	---	---

新趋势地产精品商业盘


Richmond Hill Listing Finch/Pharmacy, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Finch/Warden, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Warden/Hwy401, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Finch/Kennedy, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	280 Stouffville Rd, Richmond Hill Asking \$2,490,000.00	118 Naughton Dr, Richmond Hill Asking \$2,490,000.00
Mississauga Listing 61 Mallard Marsh Cres, Richmond Hill Asking \$1,700,000.00	Bathurst/16th Ave, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.	23 Oneida Cres, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.	Yonge/16th Street, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.	601 Shoreline Dr E200, Mississauga Asking \$638,000	3975 Grand Park Dr 101, Mississauga Asking \$649,000
Markham Listing 676 Sney Cres, Mississauga Asking \$1,039,900	5946 Bermuda Dr, Mississauga Asking \$788,000	5883 Leaside Cres, Mississauga Asking Listing Sale Rep.		40 Harold Lewis Ave, Markham Asking \$1,088,000.00	94 Hubner Ave, Markham Asking \$1,850,000.00
261 Risebrough Crd, Markham Asking \$808,000.00					
Aurora Listings 540 Bur Oak Ave 710, Markham Asking \$552,000.00	3 Thomas Foster St, Markham Asking \$899,000.00	154 Swan Park Rd, Markham Asking \$928,000.00	292 Hammersh Blvd, Markham Asking \$998,000.00	Newmarket Listings 72 Beechbrooke Way, Aurora Asking \$1,288,000.00	



多伦多多市中心Food Court连锁快餐店转让。一手庄主, 经营19年, 因退休忍痛转让。连接金龍区, 地铁通道, City Hall, Eaton Centre等, 人流旺旺, 生意稳定, 专业培训, 容易上手, 价格包含了重新装修的费用。



小鎮Welland的上层下舖转让, Welland小鎮拥有6万人口, 距离大瀑布有半小时车程, 该店面位于镇上繁华地段的转角位置, 面对大型Plaza, 附近商舖林立, 著名超市, 药店等吸引众多客源, 业主经营中餐馆超过25年, 生意稳定, 因退休忍痛将生意带物业转让, 有LBO招牌, 容纳115个座位, 备有大量停车位, 价格包含现有所有经营设备, 二层有4间卫生间, 新近装修, 还有地下室可作仓库使用, 占地75*153呎, 囤地投资或自置餐馆的难得机遇。



便利店出售, 靠近Hamilton市中心地段, 位于繁忙的York Blvd., 周边大量住宅区, 公寓楼, 酒吧, 台球室, 健身房, 人流量大, 老客户众多, 业绩稳定, 各种杂货, 本店充沛的店面面积, 具有极大发展空间, 而且面对即将合法化的大麻销售, 和啤酒销售, 此店有众多潜在客户。

NOW RECRUITING

我们為你宣傳 我们提供生意 我们提供經驗 我们提供醫保

416.333.1111 | 647.695.1188 | toronto.nustreamrealty.com

地產家居“購物狂歡節”火爆來襲 CCRPA“第三屆房博會”金秋開幕



本報記者 張衛 圖文報道

7月30日，加中地產投資總商會召開由本地40餘家媒體參與的盛大新聞發布會，正式宣布：由加中地產投資總商會CCRPA主辦，Jade Expo (嘉德博覽)協辦的第三屆加中房地產家居博覽會(簡稱“房博會”)將於2019年10月4-6日，在大多倫多地區Le Parc Conference & Banquet Centre舉辦。預計今年會有大約160-180家優質企業參展。

主辦單位加中地產投資總商會會長孫志峰、前任會長袁浩彬、榮譽會長(創會會長)黃力、前任會長江邦固、常務副會長陳國強、秘書長陳虹、副會長王浩、張夏景、協辦單位嘉德博覽CEO Amy Wang、房博會參展企業代表Reliance Home Comfort區域經理Sreekanth Kumar和 Sotheby's International Realty Canada 的 Jenna Khong，以及部分商會會員代表、媒體朋友等近百位嘉賓出席發布會。

主辦方CCRPA加中地產投資總商會是加拿大規模最大，最具影響力和專業性的華裔地產商會。會長孫志峰在致辭中首先感謝各位媒體朋友的光臨，並感慨地回顧了加中地產投資總商會的14年發展歷程。現在的商會，已經從初創時的幾家公司發展為目前的幾百家，會員人數也由10幾人增長到8000餘人。據孫會長介紹，將於今年10月開幕的第三屆“加中房地產家居博覽會”是商會繼今年3月成功舉辦“第十二屆頒獎慈善晚宴2019”之後的又一重大活動。

2018年第二屆“房博會”有超過130家優質企業參展，以20,000名觀展人數及100%的觀展滿意度圓滿落幕。與第二屆相比較，本屆的盛會將具有以下幾個顯著特點：一是參展企業的數量大幅提升，本屆展會將有160-180家房產家居等優秀企業參加；二是更多加拿大本土之外的企業參加，更具國際化特色；三是參會的專業人士及觀展人數更多；四是參展的企業及單位會給顧客提供更大的優惠和折扣，真正成為一屆“地產家居的購物狂歡節”。現在的“房博會”已然成為加拿大-多倫多地區華裔地產、家居及投資領域最具實力象徵的專業博覽會，加拿大和中國兩地政府公認的海外最大的由華人組織舉辦的地產及家居展銷平臺，“加拿大華人自己的HOME SHOW”！



加中地產投資總商會 CCRPA 孫志峰會長



前任會長 江邦固 (右一)



前任會長袁浩彬 (右一)

孫會長在隨後的採訪中，進一步向記者解釋了為什麼“加中房地產家居博覽會”會得到眾多優質企業的參展青睞，他認為原因有如下幾個方面：

1. 優質觀展人群，展期高回報率

據2018年房博會的相關統計數據，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。據上屆參展企業的反饋，有90%的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. 與優質企業並肩，樹立品牌公信力

房博會參展企業均是行業內頂尖并有極強口碑的品牌，主辦方加中地產投資總商會CCRPA是在加拿大華人社區的老牌商會。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。在這麼多腕雲集，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. 家居購物節 (Homemania Festival) 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，組委會携房博會參展企業 舉辦家居購物節 (Homemania Festival)，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. 權威商會組織，打造行業專業平臺

主辦方CCRPA加中地產投資總商會是加拿大規模最大，最具影響力和專業性的華裔地產商會，擁有數百家地產相關企業及8000多位一線地產、家居及投資行業從業人員。這樣具有權威性的商會組織發起的活動自然得到眾多本地一線企業的擁戴及支持！打成為加拿大最大的房地產及家居展銷平臺。

5. 國際展覽團隊運營，專業平臺新標杆

房博會協辦單位擁有20年展覽運營資質的Jade Expo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，也才能成就華裔社區最具代表性及最高水準的專業博覽會。

據悉，2019年招展工作剛剛開始，現已有超過百家來自加拿大本地，美國，中國，印度，菲律賓、伊朗等國家的優質企業通過各種渠道預定及確認本屆房博會的參展位置。截止7月中旬，超過70%的展位已經被訂購SOLD OUT，目前仍有20餘家企業在緊密接洽，可謂一位難求。

除了去年的大批優質參展商，今年新加入了大批實力參展企業還包括 (部分名單)：全球著名豪宅銷售企業--蘇富比國際地產、北美最大地產評估公司--MPAC (Municipal Property Assessment Corporation)、加拿大冷暖空調安裝巨頭--Reliance Home Comfort、加拿大著名豪宅銷售地產公司--HARVEY KALLES REALTY、加拿大華裔首家私人銀行--Wealth One Bank of Canada、華裔最喜歡的開發商--Times Group Inc、中國豪華家

私品牌--DLXART Furniture Inc、中國智能建築領軍企業-- 沈陽遠大集團、中國金融界巨子 -- 中國銀行、印度知名企業--NYMPH ELECTRICAL PRIVATE LTD、美國地產公司--Centermac International Real Estate、菲律賓地產巨子AGI 地產集團。

本屆房博會還給參展企業帶去了獨有的參展福利，通過房博會的平臺充分提升參展企業在社區的關注度和知名度。主要面向3個方面：1.華裔普通話和粵語社區統一整合。以“房博會”作為平臺，通過“愛家”文化將普通話和粵語兩個社區的群體融合在一起，擴大社區影響力的同時，將華裔群體團結在一起；2.中西市場的全面推廣。房博會面向的是整個GTA大多倫多地區市場，我們秉着為展會及參展企業提升最大曝光度的前提下，與華裔及非華裔專業媒體接洽合作，通過車站廣告、傳單投遞、電視廣告、電臺廣告、數字廣告等不同形式的推廣；3.行業一線從業人員的廣泛分享。CCRPA擁有地產、金融、家居及投資領域8000多位會員，均是行業一線從業人員。他們的社交圈覆蓋整個GTA大多倫多地區。作為商會年度最盛大的活動，商會將動員全體會員進行蔓延式的展會推廣，營造全城轟動的效應。

繁華過後，更盼高峰。2019年第三屆房博會將包含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，超過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到社區，通過打造“地產家居購物節”(Homemania Festival)，從展前、展期及展後充分曝光參展企業的同時，將實惠帶到每一個社區中，讓參與展會的觀眾滿載而歸！

與此同時，“第二屆加中房地產高峰論壇”也將在博覽會期間舉行，主辦方將邀請加拿大及中國地產界、投資界和金融界的專家和政要共同探討兩國地產市場現狀，前景與合作機會。共同搭建加中兩國地產界交流與合作的平臺，增加兩國間的了解與友誼，促進加中地產界的發展。為此主辦方將在兩天內舉辦高達30餘場論壇與專業講座。

第三屆房博會還將為地產投資及家居行業的專業從業人員提供更為廣闊的交流及合作平臺。展會期間，凡地產行業從業人員憑名片均可免費入場，參加專業人士的活動及抽取大獎，并可參與“第二屆加中房地產高峰論壇”。

為了幫助華裔留學生更好地找工作、融入社會，本屆房博會還專門設立了留學生求職平臺--職播ING，一個幫助畢業留學生和參展企業互相了解，溝通交流并獲得工作機會的公益項目。

展會期間，為答謝眾多參展單位，同時也為了幫助商界精英們搭建交流互動的平臺，主

辦方將於10月5日晚舉辦“房博會-精英商務酒會”，精心選擇并邀請300名參展商代表、行業商務精英，社區商業領袖歡聚一堂，交流信息，探討商機，尋求合作。

據記者從組委會得到的數字，今年預計會有3,000-5,000名地產專業人員，及30,000多名觀眾將會到達會場參觀，交流。主辦方將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！



榮譽會長 (創會會長) 黃力 (左) 與秘書長陳虹



常務副會長陳國強 (右) 與副會長王浩



副會長張夏景



協辦方 Jade Expo CEO Amy Wang



附表 1: CCRPA “第三屆加中地產家居博覽會” 時間及項目安排

時間	地點	會展項目安排
10月4日下午 (周五)	Le Parc Conference & Banquet Centre	第三屆加中地產家居博覽會開幕式
10月5日-6日 (周六、日)	Le Parc Conference & Banquet Centre	第三屆加中地產家居博覽會
10月5日-6日 (周六、日)	Le Parc Conference & Banquet Centre	第二屆加中房地產高峰論壇
10月5日晚 (周六)	Le Parc Conference & Banquet Centre	第三屆房博會精英商務酒會

附表 2: 已確認參展的部分企業名單 (排名不分先後)

C9 Art Gallery	Li Yang Insurance and Financial Services Inc
Garaventa (Canada) Ltd.	MoneyBroker Canada Inc
Ethan Allen Canada	Leed Construction
Shenyang Yuanda Intellectual 沈陽遠大集團	Royal LePage Peaceland Realty Brokerage
Quality Breeze 青楓冷暖	Greybrook Realty Partners
Nu Stream Realty (Toronto) Inc.. Brokerage	MPAC
Sotheby's International Realty Canada	Sun Life Financial
Titanium Exclusive Cookware Inc	Bank of China (Canada)
RealMaster Technology Inc	瑞泰集團
NYMPH Electrical Private Limited	Centermac International Real Estate
Tubicen Lighting	Wealth One Bank of Canada
Renewal by Andersen	RenoCompass 睿霖網
Frontop Engineering Ltd	Centurion Asset Management
Northwood Mortgage Ltd	DeRUCCI Furnitures & Mattress 慕思家居
Markham Centre Financial 康錦金融	Skyview Windows & Doors
HRmile Technology Ltd	DLXART Furniture Inc
Enrich Construction-Wood Framing Carpentry	An Link Financial Inc 安聯國際外匯
Century 21 Landunion Realty Inc Brokerage	Yunison Group
Artsy Staging & Real Estate	Toronto Sandeob Ceramics Co Ltd
Shuyi Tealicious 睿芬煥仙華	Constant Home Comfort 恆康發家冷暖
Modern Life Home Inc 現代家私	I Home Realty Inc.
AEGIS BUILDING PREFAB CORP.	Z Square Group
Dan Home Furnishing	WM Wealth Management (WM 財富管理團隊)
Marsrock Capital Group	The Biglieri Group Ltd
Mertigroup Ltd 明琪集團	MASTER'S TRUST 加中置業
York Alliance Insurance Brokers Inc.	CCUC Developments Ltd 加中聯合建設發展有限公司
Friedman Law Professional Corporation	Home Legend Realty Inc.. Brokerage 家聯地產
Royal Hand Lifestyle Management	BFG Global Fit Financial 多倫多多倫多金融
QH Design Build	CIM Development
Foxwood Developments & Building	HomeLife Landmark Realty Inc.. Brokerage
Highland Hills Funeral Home and Cemetery	Shapiro Real Estate and Business Lawyers
Li Yong 劉凡建 築師	OTT Financial Group
LC Life Style	KVB Kunlun Canada Inc
Reliance Home Comfort	汪士華書畫
HSBC	Times Group Inc
Mesh Porcelain Slab & Tile 新明珠陶瓷	Tan & Associates
小威尼斯水暖電熱科	東方集團
水博士	RIFO Holding Group INC
Improve Canada	Cornerstone Marketing Realty
GreenSaving Group	加中投資加中廚具
國際藝術畫廊	

【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。上屆參展企業的回饋，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。在這麼多腕雲集，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，還有額外與置業掛牽的服務，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@jedisplay.ca

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

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



美食、美酒、好心情——景泰股東蘭裏行



本刊訊

忙碌於城市快節奏的生活，偶爾去田園享受一番美妙的時光，別有風味。

景泰資產員工與股東朋友們於從景泰大廈出發，前往美麗的蘭裏。大家滿懷著激動的心情，踏上了我們的果莓採摘與品酒之旅。一路上，自然美景美不勝收；一路上，歡聲笑語樂開懷。景泰資產投資經理Michael為大家準備了趣味問答活動，股東朋友們積極參與，爭相搶答，氣氛活躍，充分體現了景泰大家庭的友好祥和，也傳遞出“有情有義”的景泰文化。



股東朋友們就坐後，景泰資產投資經理Michael為大家進行了2019年第三季度的派息匯報。此次派息是景泰自創立以來，為股東創造的連續第27次穩定的現金流收益和兩

景泰MIC業績 (季度回報)							截止至2019年06月30日		
	MAR	JUN	SEPT	DEC	Quarter Return	TOTAL	COMPOUND		
2019	2.0%	2.0%							
2018	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	0.104%	8.104%	8.35%		
2017	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	-	8%	8.24%		
2016	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	-	8%	8.24%		
2015	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	0.1%	8.1%	8.34%		
2014	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	-	8%	8.24%		
2013	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	-	8%	8.24%		
2012			2.0%						

次的特別派息！本次派息總額為\$2,388,730.06，截止至2019年6月30日，共累計派息\$25,657,602.43。匯報完畢，會場響起了熱烈的掌聲，這是股東朋友們對景泰人的認可的掌聲，是對景泰集團信任的掌聲！

當下正是藍莓採摘的旺季，一顆顆飽滿的藍莓果實猶如一粒粒黑珍珠，在陽光的照射下顯得格外耀眼。又大又甜的藍莓隨處可見，大家穿梭在藍莓園裏，盡情享受採摘的快樂。



景泰為股東朋友們精心挑選了農場馳名的美味菜肴：精緻的果莓沙拉、香味撲鼻的玉米披薩還有遠近聞名的蘋果派和冰淇淋，讓股東朋友們真正感受到了景泰人的用心。股東朋友們對菜品的味道給予了高度的評價。

午飯過後，迎來激動人心的品酒環節。Krause農場的酒都是由農場自釀，所用莓果大多也都獲得過獎牌，每一種酒的出產，背後都緊密聯繫著農場的文化與發展歷史。許多美國來的遊客都會專程來這裏品酒，可謂是名聲在外。景泰資產全體員工向各位股東敬酒，感謝大家對於景泰的信任與支持，選擇景泰，選擇快樂。



用餐後，大家前往此次活動的第二站，小鎮Fort Langley。這是一座具有百年歷史的小鎮，是曾經的皮毛交易站，更是大英帝國貿易路線之一。下車後，大家就被其樣貌深深吸引，拍照留念，記錄下這美麗的瞬間，留作美好的回憶。當地具有特色的古玩店是小鎮的瑰寶，裏面陳列了琳琅滿目的古瓷器，也有幾十年歷史的馬鞍，步入店內，彷彿跨越了時代，回到了從前當地人的生活。快樂的時光總是那麼的短暫，伴隨著不捨，大家結束了一天愉快的旅程。

“活動非常成功”！在股東們的贊許下，景泰員工臉上露出了欣慰的笑容。這成功是在大家細心的準備、縝密的安排、團隊共同努力完成的，正如景泰的投資和貸款業務一樣，我們會對每一個細節、每一個重要環節，進行我們多次嚴格考評和把關，真正為股東實現資產保值、增值，為股東朋友的“財富人生”助一臂之力！

景泰 2019 夏日團建活動——夏日 BBQ

本刊訊

為提升團隊凝聚力及協作意識，培養員工果敢、主動、堅毅的心理素質，同時提供景泰人一個放鬆的機會，景泰金融集團于近日舉行一年一度的夏日BBQ戶外團建活動。今年BBQ選址溫哥華 Spanish Beach，景泰人偕同家屬好友一并在陽光燦爛的海邊享受了一個充滿美好回憶的上午。

團建活動旨在每一個同事的參與，除了公司為活動所準備的場地和美味燒烤以外，每一位景泰人均帶來自家的拿手好菜，當中包括涼皮、餡餅、牛肉幹、鴨脖、涼菜等等。讓大伙又一次感受到景泰人的多才多藝，品嚐到各地的美食。真正體現出景泰人是上得了廳堂，下得了廚房的金融專才。在水天一色的海邊，與同事家人朋友一起聽著雅輕音樂，品嚐著讓人垂涎欲滴的美食，聊家常話，景泰人充分感受到作為景泰大家庭一份子的歸屬感，為景泰金融集團的股東朋友繼續創造穩定回報而努力。

品嚐完美味的燒烤美食，在人事同事的主持下，全體同事抽籤分為四組進行遊戲比賽，同事偕同家屬一起踴躍參加。第一個遊戲《你做我猜》，要求一位同事比劃和形容主持人所提供的詞句，其他四位同事從而猜出並大聲喊出答案。景泰人表現出驚人的團隊默契，在短短的幾分鐘內成功猜中數十個詞句，差一點把主持人準備的所有詞句都猜透一遍。最後由景泰金融集團總裁穆女士帶領下的隊伍脫穎而出，以傲人的成績奪得遊戲冠軍，贏取公司為大家準備的精美禮品。

稍作休息後，景泰人又急不及待的開始了第二個遊戲《傳故事猜詞》。遊戲要求隊員一個一個把故事傳給其他隊員，然後由最後一位隊員把整個故事完整的說出來，說出來的故事完整度最高的隊伍獲勝。雖然需要轉達的故事十分跳躍詭譎，但景泰人再一次發揮了各自的超強記憶力和溝通能力，往往能把一些聽起來互不相幹的故事內容順利轉達，最後由投資客戶經理Michael和Ivy帶領下的隊伍險勝。

從上午的燒烤聚餐到下午的有趣遊戲均能體現出景泰同仁們之間的默契和團結，這種相互之間的理解和信任是通過日常長時間工作上的配合而得來。通過這一次的團建活動，景泰人進一步體驗到公司的文化，培養到團隊意識、競爭意識和協作意識，從而提高了團隊效能和績效。感恩景泰金融集團提供給景泰人一個發揮的平臺，讓一群有情有義的人共同做一件有意義的事情，為景泰的股東同仁不懈努力地爭取最大的回報！



加拿大河南同鄉會 2019 多倫多野餐會圓滿結束



本刊訊

日前, 超過五百位加拿大河南老鄉參加了加拿大河南同鄉會2019多倫多大型野餐會。加拿大河南同鄉會野餐會每年例行重要活動之一, 自從河南同鄉會成立以來, 每年按時舉辦, 從未缺席。今年已是第二十一屆野餐會。

夏日的多倫多玫瑰穀公園內, 充滿了我們親切的河南話。新老移民們熱情交流, 聯絡感情, 每個家庭都帶來了自己親手烹調的美味佳肴與眾鄉親分享。可口的胡辣湯、地道的瀘面, 鮮香的涼粉, 香酥的燒餅……一道道美味的家鄉菜肴均讓大家贊不絕口。此外還有來自多倫多小龍坎火鍋的朋友們為老鄉現場調制各種新鮮食材, 麻辣鮮香, 十分過癮。老鄉們現場品嘗美食的同時還評出了最佳自做涼菜與熱菜的前三名, 同鄉會為獲獎家庭頒發了微波爐、咖啡機等豐富的獎品。



河南同鄉會理事楊乾良警官與同事們特地為此次活動帶來警車與警犬, 為活動保駕護航。在大家參觀拍照的同時, 還為大家進行了安全意識的教育宣講。老鄉們從中獲益匪淺, 加強了個人安全意識。孩子們更是近距離接觸, 乘坐警車、與騎警互動, 驚喜連連, 大呼過癮。

河南同鄉會還邀請了來自河南醫科大學的多名醫生老師們來到野餐會現場為廣大鄉親們進行面對面的健康諮詢以及常見病的康復指導, 他們都曾承擔多年的醫療教學和護理工作, 專業涵蓋內外婦兒科和護理, 他們用自己的專長和熱心服務鄉裏, 讓到場的鄉親們獲得很多實用的醫療諮詢信息。

午餐結束後的活動同樣精彩, 河南同鄉會請來了面部彩繪藝術家, 為在場的小朋友們設計各自喜歡的圖案, 一會兒的功夫, 小公主、花仙子等就閃亮登場了。同時同鄉會還組織了玩具套圈等小游戏, 並為大家準備了精美的小禮品, 歡聲笑語響徹玫瑰穀公園。

來參加野餐會的老鄉們亦是藏龍臥虎, 高手雲集, 現場便成立了河南同鄉會武術社、舞蹈社、羽毛球社和排球社。各社團的負責人還為大家帶來了精彩的表演活動。

野餐會活動在大家的歡聲笑語中圓滿結束, 各位老鄉一飽口福的同時亦聯絡了感情, 交流了信息, 欣賞了節目。雖在大洋彼岸, 但眾鄉親用最真摯的鄉情, 最親切的鄉音, 讓我們一樣感受到了家鄉的溫暖。



瑞邦連續三年贊助社團 楓彩國際合唱節斬獲銀牌



本刊訊

第三屆加拿大國際合唱節暨首屆加國際合唱節於當地時間日前在加拿大多倫多隆重舉辦。來自加拿大渥太華、蒙特利爾、多倫多、滑鐵盧等地以及中國廣州、深圳的共17支團體競相登台表演, 值得一提的是還有一支非洲合唱團也應邀前來演出, 合唱節歷時三天, 充分展示了合唱節的規模和影響力。

本屆合唱節由加拿大國際合唱節組委會、中國國際合唱節組委會與中國對外文化集團有限公司共同主辦, 加中文化發展協會、加拿大演藝聯盟承辦。

中國駐多倫多總領館總領事韓濤在開幕式上對合唱節的舉辦給予了肯定, 他相信這次合唱節不僅為加拿大觀眾帶來美妙的藝術享受, 同時在增進中加兩國人民的相互了解和友誼上發揮了積極作用。



楓彩藝術團合唱團參加了本屆合唱節的演出, 他們的表演得到了專家和觀眾的好評, 一舉獲得銀牌。這只由瑞邦金融連續三年冠名贊助的“月朗風情中秋晚會”, 已經形成大多地區的一個品牌活動, 楓彩的團員們在這一列大型演出中得到了歷練, 快速成長起來, 也就有了今天的成就!

提到合唱節的規模和層次, 我們先不得不說說本次國際合唱比賽的巨無霸評委吧!

·評委 Lisette Canton, 加拿大約克大學音樂學院副教授、合唱指揮系主任、合唱音樂研究生課程負責人。美國卡內基音樂廳、紐約林肯中心客座指揮。



·評委 Antonio Llaca 先生, Coro Vivo Ottawa (CVO) 的創始人、指揮和藝術總監, 目前擔任渥太華的卡爾頓大學合唱主任、加拿大加蒂諾音樂學院指導合唱團和管弦樂隊、合唱團指揮和藝術總監。

·評委 Anna Lynn Mulphy 畢業於加拿大皇后大學音樂藝術專業, 合唱領域資深音樂家, 多年來一直從事合唱藝術、兒童音樂方面的教育指導推廣。

·評委 Dylan Bell, 加拿大音樂界的中流砥柱, 加拿大許多知名聲樂合唱團的首演都是與 Dylan 一起演唱, 他也是專業的鍵盤手和貝斯手, 與世界各地的音樂藝術家們合作。

·評委 Kathleen Allan, 擁有不列顛哥倫比亞大學的作曲學士學位和耶魯大學的碩士學位, 多倫多 Amadeus 合唱團的藝術總監兼指揮, 溫尼伯專業的巴洛克合唱團藝術總監。

如此陣容專家組成的評委們, 多方面對每個團體的演出給予了點評, 點評專業犀利, 委婉到位, 堪稱教科書, 這無疑給喜歡合唱藝術并常年堅持的團體一個指路明燈, 每個團體都受益匪淺, 大家找出了問題看到了努力的方向, 更堅定了繼續前進的決心和動力。

廣州大劇院童聲合唱團在27日比賽中驚艷四座。在華南師範大學音樂學院合唱指揮教授蘇嚴惠的帶領下, 雖然是孩子, 但是音色非常甜美, 發音部位非常統一,



合唱的技巧嫻熟, 收放自由, 驚艷的表現, 折服了觀眾。蘇嚴惠教授從教 20 多年, 曾獲國家文化部“優秀指揮獎”、教育部“優秀指導教師獎”, 多次出訪各國。該童聲合唱團以國家級劇院的平臺, 經常參加國際級演出。演出前的小插曲, 剛剛到加拿大的孩子們, 面臨倒時差的困擾, 下午的時間是最困的, 很多孩子在舞台上因得走路都要摔跤, 可是沒想到, 一上臺, 馬上精神抖擻, 為觀眾呈現了一組完美的和聲、精心編排的組合動作。

深圳市紅寶石藝術團的表演也十分震撼, 該合唱團團員來自社會各階層在中國交響樂團合唱團指揮楊敬鳴老師指導下, 紅寶石合唱團一直保持着高水準, 2017年獲得第23屆馬耳他國際合唱節銀獎。

多倫多的幾只王牌勁旅都有不俗的表現, 老牌合唱團體長江藝術團, 依舊保持着不敗的勢頭, 清華校友合唱團、滑鐵盧合唱團早已馳名多倫多, 觀眾再次欣賞到他們的精彩表演。

今年的瑞邦之夜 - “月朗風情中秋晚會”即將於9月22日將在 Markham Flato Theatre 隆重舉辦, 這裏由瑞邦金融冠名贊助的晚會, 實實在在為觀眾解了中秋的思鄉情懷, 同時這又是一臺集歌舞、戲曲等具有極高欣賞價值的大型綜合性晚會, 相信楓彩合唱團將會以此為起點, 在晚會上有一個更出色的表現, “月朗風情中秋晚會”邀您共度國慶佳節請抓緊購票, 勿失良機, 一睹為快!!

(圖文提供: 瑞邦金融)



NOTTING HILL

——捷達地產白金代理，一手樓盤在手，請聯系我們！



Notting Hill樓花位於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！口袋裏的零錢還花不完，這樣的生活您想不想要？

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
Vacancy Assumption	0.50%	\$21.16
Monthly Net Rent		\$4,210.30
Insurance		\$172
Property Tax		\$406.43
HomePlan Admin Fee		\$100
CASH FLOW-Before Financing		\$3,531.87
1st Mortgage Payment	3%, Am. 30y	\$2,016.79
Cash Flow	8.78%	\$1,515.08
Mortgage Reduction		\$836.84
Return Before Appreciation		\$2,351.91
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

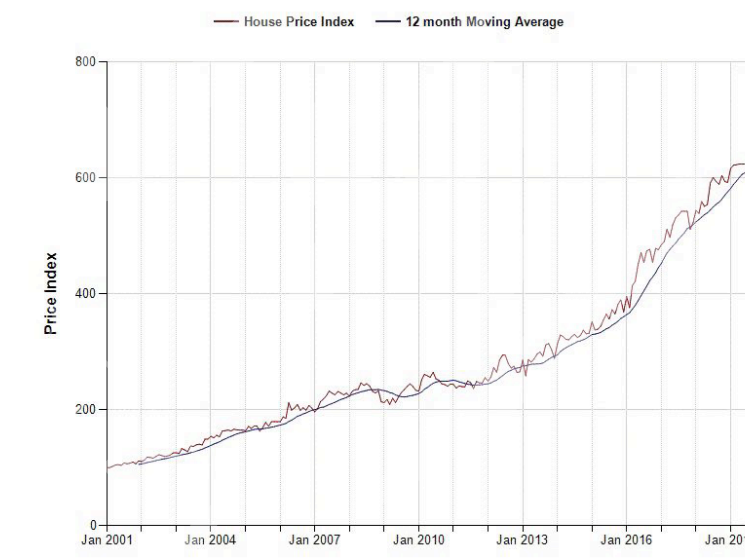
01 項目簡介

- 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，全年濕潤清新，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%）



所示平面圖為 2505 平方英尺，主樓層設有完整浴室

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
 - 華盛頓州渡輪碼頭 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
 - 尚恩中心 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！



【研發智庫創賽】 2019 廣州天英匯多倫多賽區 啓動儀式即將舉行

本刊訊

活動介紹

中國，作為如今全球增長最快的市場代表，同時也是全球智能制造的中心，一直備受全球創新企業的關注。如何更高效地擁抱高速發展的中國市場，迅速抓住時代的機遇，也成了各創新企業在進一步發展時面對的最大挑戰。

2019年，廣州天英匯國際創新創業大賽國外賽區在去年的基礎上，將進一步對大賽的主題與品牌升級，在結合廣州天河、粵港澳大灣區的獨特優勢上，助力全球科創企業從“China Ready”到“Make It In China”的跨越式深度發展，打造大賽的“#StartupTianhe（創業來天河）”、“#StartupGuangzhou（創業來廣州）”、“#StartupGreaterBay（創業來粵港澳大灣區）”的全球創新影響力。

2019廣州天英匯國際創新創業大賽國外賽區將在2019年6月至10月在北美、亞太和歐洲三大徵集區域，紐約灣區、舊金山灣區、多倫多、特拉維夫、柏林、巴黎、悉尼、新加坡及東京灣區九大城市賽區舉行啓動、項目徵集、培訓、初賽、復賽及決賽六個階段的相關工作，並在11月組織上述城市賽區優勝項目參加在廣州舉行的總決賽。

參賽條件

大賽主要面向符合廣州市重點產業發展方向，在全球範圍內擁有前瞻性、創新性的非上市中小企業以及創業團隊，以移動互聯網、雲計算、大數據、5G通信、物聯網等為主的新一代信息技術，以及人工智能、生物醫藥和健康服務、新能源和節能環保、新材料和高端製造等戰略性新興產業發展等均可報名參賽。

獎項設置

創新孵化服務最完善的創新大賽針對海外科創企業，打造專屬“投資機構、孵化載體、技術伙伴、領軍企業和企業服務”五位一體創新孵化服務，讓國際創新更高效對接中國市場與資源。

全年不打烊運營的創新大賽針對海外科創企業，上線“www.areyouchina.org”國外在綫教育與資源對接平臺，線上線下持續為參賽企業賦能。

豐厚落戶配套獎金獎品針對海外科創企業，本屆大賽將提供價值逾10萬美元的落戶配套獎金獎品，其中包括：- 國外賽區廣州總決賽十強，將獲得落戶獎金10萬人民幣及租金補貼最高10萬人民幣；- 各國外城市賽區前三名項目，合計27支全球創新團隊將獲得一周免費、前往廣州的市場、資本和製造的對接之旅；- 國外賽區27強項目將獲得由Brinc全球投資孵化器提供的中國市場、供應鏈、硬件生產等創新加速服務禮包，價值超過45萬人民幣；- 國外賽區27強項目將獲得來自阿裏雲、京東、Indiegogo、WeWork LABs中國、天河人才港、鼎誼諮詢等中國市場與製造配套的服務禮包；- 更多獎金獎品，持續更新！

報名方式

報名截止時間：2019年8月16日

參賽報名方式：

https://www.brincio/contest
(請按照要求填寫報名表格，否則報名無效)

大賽諮詢及合作：

參賽諮詢請聯系 | Startups: rdfi@rdfinstitute.com
商務合作請聯系 | Partners: rdfi@rdfinstitute.com

Make It In China Global Startup Contest 2019

Organizer | 主辦單位
the People's Government of Tianhe District, Guangzhou
广州市天河区人民政府
Guangzhou Municipal Science and Technology Bureau
广州市科学技术局
Guangzhou Municipal Industry and Information Technology Bureau
广州市工业和信息化局

Co-organizer | 承辦單位
the Bureau of Science, Technology, Information, and Industry of Tianhe District
广州市天河區科技工業和信息化局
the Administration Commission of Tianhe Central Business District
广州市天河區中央商務區管理委員會
the Administration Commission of Tianhe Science Park
廣州高新技術產業開發區天河科技園管理委員會
Guangzhou Science Technology and Finance Service Center
廣州市科技金融綜合服務中心
Brinc Global Venture Accelerator
Brinc全球投資孵化器

‘MAKE IT’ IN CHINA THERO Global Startup Contest 2019 TORONTO

中国，作为如今全球增长最快的市场代表，同时也是全球智能制造的中心，一直备受全球创新企业的关注。为了使各国的创新企业更高效地拥抱高速发展的中国市场，迅速抓住时代的机遇，2019广州天英汇国际创新创业大赛国外赛区将在2019年6月至10月在北美、亚太和欧洲三大征集区域，纽约湾区、旧金山湾区、多伦多、特拉维夫、柏林、巴黎、悉尼、新加坡及东京湾区九大城市赛区举行启动、项目征集、培训、初赛、复赛及决赛六个阶段的的相关工作，并在11月组织上述城市赛区优胜项目参加在广州举办的总决赛。

启动仪式报名链接
2019广州天英汇国际创新创业大赛(多伦多赛区)
活动时间 加拿大赛区启动仪式：6-9pm 2019年8月8日
加拿大赛区决赛：2019年9月28日(TBD)
活动地点 XINFLIX AUDITORIUM
421 Bentley Street, unit 8, Markham, ON, Canada

报名参赛链接

加拿大環球教育集團 【SickKids 環球慈善音樂晚會】 暨成立 20 周年慶典 8 月 28 日舉行



本刊訊

加拿大環球教育集團 (Global Education Group Inc.) 將在8月28日集團成立20周年慶典之際，舉辦【8.28 SickKids環球慈善音樂晚會】特于7月30日上午在列治文山“喜來登酒店”舉行新聞發布會介紹詳情。

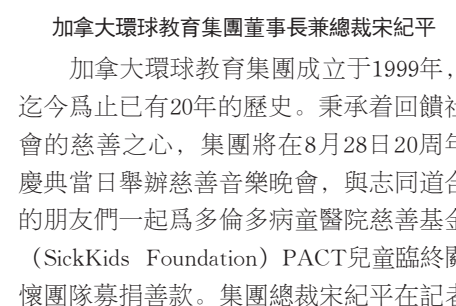
加拿大環球教育集團 (Global Education Group Inc.) 董事長兼總裁宋紀平及本次慈善音樂晚會主要協辦方出席了本次新聞發布會。到場嘉賓包括聯邦國會議員馬萬裏 (Majd Jowhari) 助理Lois, 安大略省前省議員董哈晴, 萬錦市議員何胡景, 加拿大黑龍江總商會會長黃屏、晚會主要贊助商與媒體代表等。列治文山市議員陳志輝也為本次晚會發來祝賀信函。



安大略省前省議員董哈晴致辭



萬錦市議員何胡景致辭



加拿大環球教育集團董事長兼總裁宋紀平

加拿大環球教育集團成立於1999年，迄今為止已有20年的歷史。秉承着回饋社會的慈善之心，集團將在8月28日20周年慶典當日舉辦慈善音樂晚會，與志同道合的朋友們一起為多倫多病童醫院慈善基金 (SickKids Foundation) PACT兒童臨終關懷團隊募款。集團總裁宋紀平在記者會上表示，多年以來，集團始終堅守着作



贊助方多倫多施坦威鋼琴旗艦店代表 Janet Wu 致辭



贊助方紐菲爾德國際教育代表 Scott Moreash



贊助方 Portfolio Education Group 代表 Michelle Liu 女士致辭



贊助方 Portfolio Education Group 代表 Michelle Liu 女士致辭，並展示為本次晚會特別制作的藝術品

贊助方 Portfolio Education Group 代表 Michelle Liu 女士致辭，並展示為本次晚會特別制作的藝術品

聯邦國會議員馬萬裏 (Majd Jowhari) 助理Lois, 安大略省前省議員董哈晴, 萬錦市議員何胡景, 加拿大黑龍江總商會黃屏會長和參加本次慈善音樂晚會的小提琴演奏家葉晶女士、鋼琴演奏家許冬、古箏演奏家焦平琵琶演奏家葉蘭等嘉賓均於新聞發布會現場對本次活動表示祝賀。同時，贊助商代表多倫多施坦威鋼琴旗艦店、紐菲爾德國際教育、Portfolio Education Group 也分別在新聞發布會上致辭。

【8.28 SickKids環球慈善音樂晚會】將是一場大咖雲集的慈善與音樂盛宴。本次晚會將為觀眾獻上由著名華裔音樂家大提琴演奏家東東帶來的“Lied Ohne Worte”、小提琴演奏家葉晶帶來的“陽光照耀塔什庫爾幹”、鋼琴演奏家許冬帶來的“貝加爾湖”、男高音歌唱家路程帶來的“You Raise Me Up”、琵琶演奏家葉蘭

帶來的“新編十裏埋伏”、古箏演奏家焦平帶來的“清江放排”以及手風琴演奏家高義程帶來的“拉德茨基進行曲”等豐富多彩的曲目。



本次慈善音樂晚會得到SickKids官方認證和加拿大各級政府以及社會各界的廣泛關注，同時也獲得了加拿大黑龍江總商會、加拿大中國留學生協會以及加拿大環球國際中等機構的大力支持和幫助。加拿大環球教育集團還要特別鳴謝本次活動的贊助商：多倫多施坦威鋼琴旗艦店、紐菲爾德國際教育、Portfolio Education Group、Superego Sun Cake、饒貓外賣、租房網、輕鬆加拿大、加拿大國際少兒藝術基金會、歡顏健身俱樂部等機構。本次活動還獲得了廣大媒體機構的支持，包括加國無憂、約克論壇、超級生活、加中在綫、地產周刊、105.9中文電臺、北美財經、加拿大視傳媒、北美好生活、中文熱點等。



【8.28 SickKids環球慈善音樂晚會】主辦方加拿大環球教育集團是在加拿大注冊的大型綜合型教育機構。集團總部在多倫多，並在溫哥華和溫尼伯等地設有分支機構。集團旗下擁有英語培訓學校、環球國際高中和高端項目規劃中心等，是加拿大橫跨東西兩岸和中部最大的英語培訓機構，也是Languages Canada認證的唯一華人教育機構。多倫多、溫哥華和溫尼伯雅思學校均為雅思考試官方授權考點。2015年9月多倫多大學以集團董事長宋紀平的名字設立了“多倫多大學宋紀平獎學金”(J. PSONG Scholarship for Excellence in ESL Learning)，旨在鼓勵亞裔學生提高英語水平，精進學業。

晚會地址：

Sheraton Parkway Toronto North Hotel & Suites, 600 Hwy 7 Richmond Hill, ON L4B 1B2

(主辦方供稿)

多市议会通过展开在多伦多唐人街兴建牌楼首期工程

本刊訊

多倫多市長莊德利承諾在多倫多歷史悠久的唐人街展開興建牌樓計劃向前再邁進一步。

多倫多市長莊德利(Mayor John Tory)與大部分市議員於7月份舉行的市議會通過了一項動議將可以展開興建多倫多唐人街(華埠)牌樓的首階段工程。

該項已獲通過的動議將指示市政府職員與「多倫多唐人街牌樓文化委員會」(Toronto Chinatown Gate Heritage Association)合作制定可行性和實施策略讓牌樓能夠落實建成。

莊德利市長是履行他2018年向華裔社區許下的承諾就是在多倫多唐人街(華埠)興建牌樓。牌樓項目在周凱捷市議員(Councillor Joe Cressy)與「多倫多唐人街牌樓文化委員會」特別顧問董哈騰(HanDong)的幫助下取得了成果。

興建牌樓是要表彰華裔社區為我們這座城市所作的重要貢獻同時振興街區及為遊客和居民締造一個大家都可以欣賞的新景點。

莊德利市長表示：「多倫多華裔社區在我們這座偉大城市的成就中起着至關重要的作用。支持興建牌樓不僅鞏固社區也體現我們對唐人街(華埠)街區持續增長和繁榮的承諾。」他續說：「多倫多的唐人街(華埠)是北美最大之一，我們擁有傳統牌樓最適合不過也讓我們居民和遊客在我們這座城市內體會一個活力充沛的街區。」



多倫多市長莊德利 (John Tory)



多倫多唐人街牌樓文化委員會特別顧問董哈騰

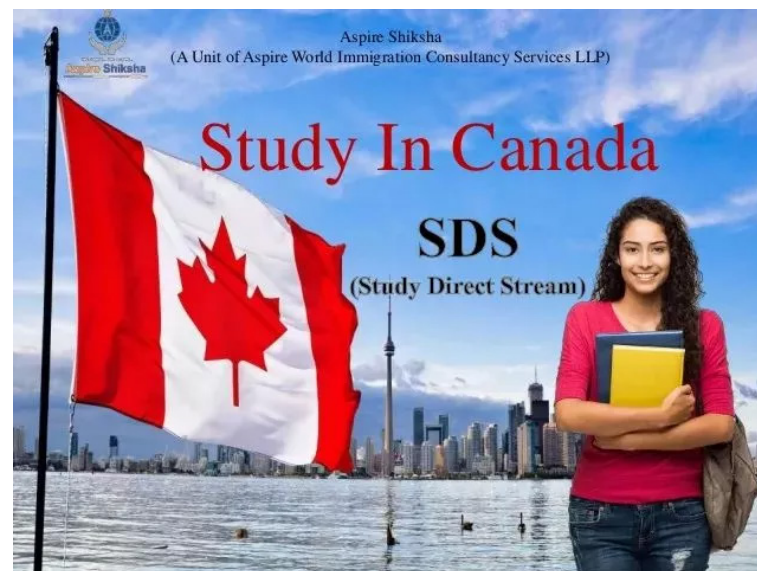
加拿大移民局：對中國留學生和旅遊簽證進行重大調整！

本刊訊

好消息！針對中國人的加拿大簽證和普通旅遊簽證時間又縮短了！

近日，加拿大移民官網修改了有關學生簽證申請的政策規定。根據新規定，現有的快速申請通道Student Direct Stream (SDS) 的審批時間將進一步縮短：最快只要20天就能拿到簽證！而普通中國人赴加旅遊簽證更是16天就能搞定！

值得令人注意的是，這個快速通道目前只針對四個國家開放，其中就包括中國。其實細細瀏覽加拿大移民官網就會發現不僅是SDS學簽申請，基本所有和中國有關的項目都加速了！比如這個在中國境內申請的旅遊簽證，16天就能搞定簡直是太棒了！



Visitor visa (from outside Canada)

China (People's Republic of)

🕒 16 days 🕒

You may need to give biometrics with your application.

This processing time **doesn't include**:

- the time it takes to send an application between a VAC and our office
- the time you need to give your biometrics



MENU

Home > Immigration and citizenship
> Study in Canada as an international student
> Study permit: About the process

Get a study permit faster through the Student Direct Stream

Some international students can get their study permits faster by using the Student Direct Stream. We process most Student Direct Stream applications within **20 calendar days**, if you meet the eligibility.

8月5日 RIFO 燒烤狂歡日

要您一起感受夏日的激情
青青湖邊草，啤酒配燒烤
美好的夏天，愉快的時光



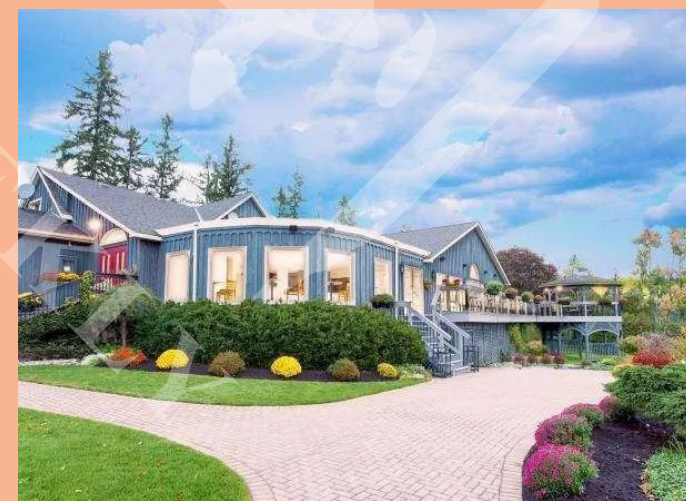
為營造健康積極向上的企業文化氛圍，“RIFO燒烤狂歡日”將於8月5日在風景如畫 Oakview Terrace皇家莊園盛大舉行。

活動看點

在音樂的伴隨下享受美味，在碧水藍天下與伙伴一齊狂歡，活動期間大獎不斷。

作為RIFO首屆團建活動，希望RIFO平臺內的小伙伴們踴躍報名參加。本次活動皆為在享受美食與團建遊戲的過程中增進團隊凝聚力，加強團隊融合，增進公司部門之間的溝通與協作，提升RIFO團隊工作熱情和戰鬥力。

皇家莊園風采



報名方式：請及時聯系您所屬經紀公司報名

RIFO主題團建活動 突破 創新 共贏

2019. 08/05 MON

時間安排：3:00 pm-3:30 pm 活動签到
3:30 pm-7:30 pm RIFO 團建活動

舉辦場地：13256 Leslie St, Richmond Hill, ON

報名方式：請及時聯系您所屬的經紀公司報名

主辦方：RIFO Holding Group

www.rifo.ca

圖文由RIFO提供



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)



焱律師事務所為海外買家 上訴海外買家稅 (NRST) 成功



態，華人更是放眼世界，投資海外的生力軍。留學和移民，來與去之間，為遷徙雙邊：國與國、社會與社會、城市與城市、家與家、人與人之間帶來了深遠影響。

新時代下接收國為保障本國當地經濟所制定的保護性經濟政策和百年前的歧視性法律法規當然有着本質上的區別，但其必然帶來相應的社會影響。

新一代法律人首先應當對加拿大本地法律法規有着足夠深入的理解和感知，同時肩負着對於遷徙環境下移民群體內的法律需求做出正確的判斷。焱律師事務所致力於跨境民商事的法律研究，海外買家稅-何去何從，需要我們共同的努力！

焱律師事務所 - 我們願意做那個敢於提出質疑，且敢於說“不”的律師，堅持真理，為正義而戰！

焱律師事務所背景

劉焱 - 北大法律系學士、多倫多大學犯罪學、社會學、歷史學士、英國University of Southampton法學學士、多倫多大學法學，對於這一連串的專業教育背景，劉焱笑稱，不少人稱她為“劉先生”，就是這位“劉先生”，中國北京華城法律事務所律師，多家華人企業首席法律顧問，曾在2015年大手筆在多倫多貝街(Bay Street)上開創自己事業新篇章的華裔雙邊持牌律師。

焱律師事務所致力於為來自中國的華人客戶提供雙邊跨境綜合型雙語法律服務，了解中國涉外客戶法律需求，量身定制高便快捷專業化國際法律服務，取雙邊法律系統優勢，彌補文化之差異。焱律師事務所感召中國企業走出去的政策導向，為中國企業及個人，出行海峽鉅律護航。

焱律師事務所所聚焦地產(商業、住宅)類法律服務，司法和知識產權，協助企業走出海外，公司常年法律顧問業務，保障公司權益。

搭建團隊，選人當需策略，按勞付酬，廣納海川，擇優錄取，視為根本，并不足道。志同道合，取之上乘，鼎力相助，視為高境。然至高境界當為：舉薦名師，不遺餘力全程監護，比肩作戰，聘請之道，光賦予此。所以其強調專業從業經驗的重要性，導師愛友，精英團隊。理華人所思，耀華人之光 - 就在焱律師事務所。

安省政府為房地產買賣而加設的海外買家稅是不少投資加拿大的華人關注的事項。買家為了在這片樂土添置房產，亦是按照規定完稅。但是，如果被錯誤徵收稅金，如何能夠平反呢？

焱律師事務所樂意與大家分享她們歷時一年半的個案：經過行政機關Ministry of Finance(MOF)的兩次申訴駁回，再上訴至安省高等法院，為受讓人就受讓人受讓新建樓房購房合約是否應當不繳納海外買家稅提出法理論證，成功為當事人贏回購房總價15%，接近32萬加幣的錯誤稅金。

受讓人“小貝”於2017年4月7號簽署新建樓房受讓合約，受讓購房合約中明確約定該合約為附條件生效合約。附加條件是合理時間範圍內取得開發商書面同意書確認出讓方和受讓方的出讓/受讓原始購房合約行為的有效性。

受讓人律師於2017年4月24日收到開發商書面確認同意書。出讓人和受讓人隨後完成出讓合約。2018年1月受讓人辦理過戶產權交割。過戶交接的代理律師曾諮詢MOF後認定受讓人應當支付購房原始價格的15% 海外買家稅。

焱律師認為該受讓人不應當屬於繳納海外買家稅情形，該當事人的出讓/受讓(新建房)的購房合同簽訂日為2017年4月9日，該受讓合約早於政策所規定的2017年4月21日起征日。Ministry of Finance將出讓/受讓(新建房)的購房合同和二手房購房合同的簽約日區別對待有失法律公平。

海外買家稅政策的頒布主旨是政府行為合理調控保障本地經濟正常持續發展，確保本地新移民群體有能力順利安居，本國居民和新移民群體不被過度外界因素超常影響住宅物業價格，從而限制本地居民的合理價格增長。

焱律師認為：盡管海外購置稅立法的宗旨沒錯，但由於Ministry of Finance (MOF)行政官員在執法過程中，對於新法理解不一致，進而在執行新政過程中，產生法律適用不當等問題，造成法律執行不公的嚴重負面後果。這樣很多購房者就存在被錯誤征收不該支付的海外購置稅。這樣的錯誤祇有通過專業的律師團隊才能被規避。焱律師海

新時代下的中國的強盛，走出國門看世界已經是常



彭博社 Bloomberg: 壓力測試放寬, 刚需買家紛紛出手, 多倫多競價戰開始了

本刊訊

多倫多房市在6月的表現可圈可點, 銷量同比上升了10.4%, 均價也同比上升了3%。

同時在7月17號, 加央行終於放寬政策, 把貸款利率從5.34%降到了5.19%, 該消息一經放出就在朋友圈瘋傳, 大家終於迎來了壓力測試放寬的一天。

據專業人士測算, 以貸款50萬來說, 降低了0.15%讓購房者的負擔能力提高了1.6%左右。以一名年收入為5萬元的貸款人而言, 如果他以20%的首付、還款期30年買房, 那麼在新的測試率下, 他能購買比以前貴4000塊錢的房子。如果他年收入是十萬元, 則能買下比之前貴8300塊錢的房子。

Sales & Average Price By Major Home Type^{1,7}

June 2019

	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
2019						
Detached	995	3,230	4,225	\$1,332,639	\$922,367	\$1,018,987
Semi - Detached	333	553	886	\$1,055,423	\$694,282	\$830,015
Townhouse	356	1,124	1,480	\$810,039	\$618,958	\$664,921
Condo Apartment	1,497	652	2,149	\$636,606	\$483,893	\$590,274

Year-Over-Year Per Cent Change

Detached	13.6%	20.3%	18.6%	-1.6%	-0.7%	-1.4%
Semi - Detached	12.5%	7.6%	9.4%	5.4%	4.3%	5.3%
Townhouse	17.5%	10.4%	12.0%	9.2%	1.6%	3.9%
Condo Apartment	-5.6%	2.7%	-3.2%	5.1%	7.7%	5.2%

STAR BUSINESS JOURNAL

Toronto house prices are on the rise — again



By Tess Kalinowski Real Estate Reporter
Mon., July 22, 2019 | 5 min. read

Year-Over-Year Summary^{1,7}

	2019	2018	% Chg.
Sales	8,860	8,024	10.4%
New Listings	15,816	15,876	-0.4%
Active Listings	19,655	20,844	-5.7%
Average Price	\$832,703	\$808,066	3.0%
Average DOM	21	21	0.0%

多倫多房市回暖, 競價戰號角已經吹響

近三個月獨立屋銷量表現是振奮人心的, 三個月的同比上漲率分別是28%, 25%和11.8%。

現在的公寓均價已經達到了63.6萬, 不少業主打算以小換大, 準備賣掉多倫多市的公寓, 在萬錦, 列治文山等地加些錢換一套獨立屋。

計劃很美好, 現實是殘酷的, 現在想買房可能並沒有那麼容易。彭博社最新報道, 夏季回暖的不止是房市, 在壓力測試的催化下, 競價戰也已經打響了。

很多買家願意加價 20% 買房

來自多倫多的藝術總監Cory Ingwersen準備在多倫多買房。Ingwersen夫婦在看中的幾棟房產上給出了好幾個offer, 最終却都被別的買家所出的高于房價10%到20%的offer給搶占了。Ingwersen表示, 最後的售出價格要遠遠高于他們的預算。

央行貸款利率下降, 買家貸款利率提升 1.6%

像Ingwersen所遭遇的買房經歷並不在少數, 有專家指

出, 隨著多倫多房市的回暖, 競標戰開始打響。

加拿大的房市受壓力測試, 海外買家稅等其他政策的影響, 去年房價受到了有很大程度上程度的控制。

來自Toronto-based的貸款經紀人David Larock在7月11日接受BNN Bloomberg的採訪時表示, 降息給房市帶來了一劑強心劑, 貸款利率的下降將會使得潛在的買家開始行動, 競標戰已經開始。

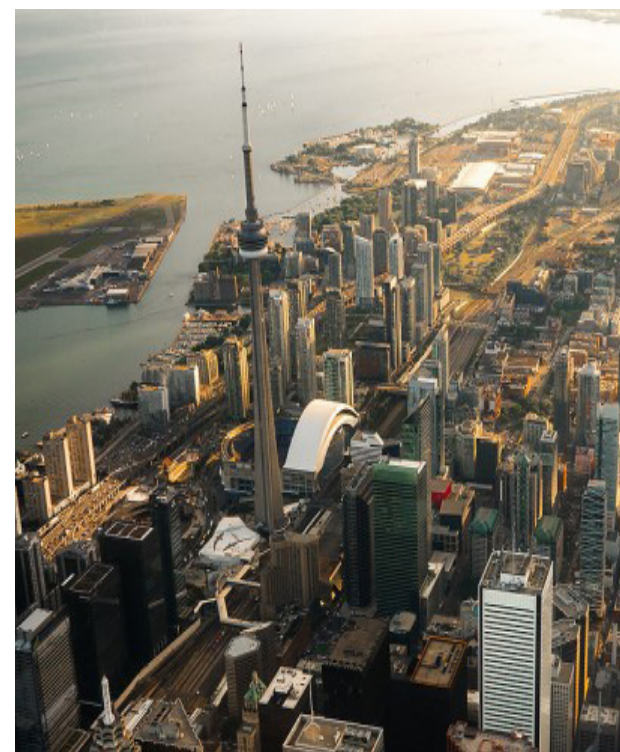
經過兩個月的搜尋, Ingwersen夫婦終於在多倫多的cabagetown社區買下了一棟歷史悠久的聯排鎮屋。

“我們是第一批看到這個上市房產的人, 並且非常喜歡這棟房子, 這是迄今為止我們見過的最好的房產,” Ingwersen說。幸運的是, Ingwersen的房地產經紀人告訴他, 賣家經紀人忽略了正確制定上市策略, 這對於買家來說是個好時機。於是, Ingwersen抓住了這次機會給出了一個地獄要價的offer。

經過一番來回, Ingwersen最終以市價價格搶購了房屋, 並且無需競價。

隨著競標戰的回歸, Larock表示, 買家需要制定好預算計劃以及了解最高的貸款額度, 在出價前做好充足的準備工作是非常重要的。

多倫多的房市正在回暖, 計劃買房的各位準備好競價了嗎?



“好一朵茉莉花, Un Jasmine” 江蘇國際商會文化主題活動 8月25日——美麗綻放

本刊訊

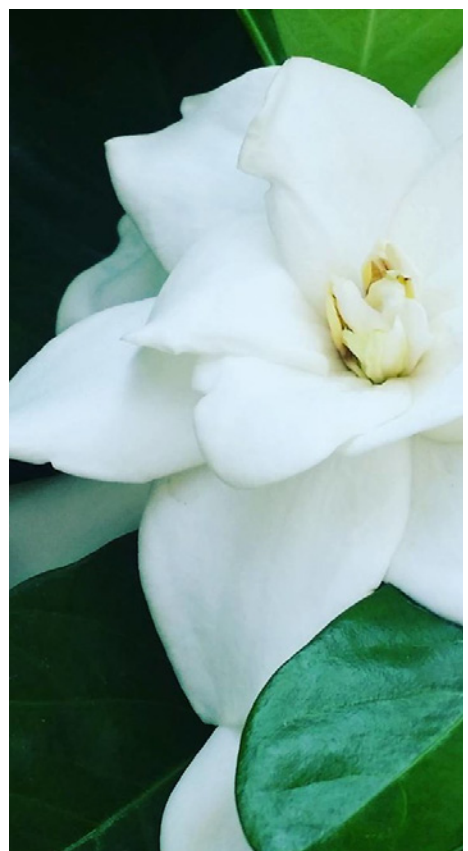
弘揚中加友誼, 促進商業合作
出席嘉賓均為江蘇國際商會常務理事, 理事和會員
總領館, 參議院, 三級政府要員也將親臨現場
我們在多倫多的夏日, 盡情展現江蘇獨有的特色

本次活動將包含以下內容:
繪聲繪色的歌唱表演
世界級大師現場作畫
一流書法家現場題詞
精心設計的遊戲環節
當然, 夏天的盛宴
離不開豐盛的美食
我們會準備豐富的
烤全羊, 啤酒和夏日點心
8月25日周日 我們不見不散!
(圖文提供: 主辦方)

“他年我若修花史列作人間第一香”
宋代詩人姜夔是這樣形容茉莉花的
詩贊茉莉盈白如珠, 幽香襲人
“翠葉光如耀冰葩淡不妝。”
詩人劉子翬又是這樣描繪了茉莉花的
淡雅

“天賦仙姿, 玉骨冰肌”
《行香子 茉莉花》賦予了茉莉花天賦仙姿的美稱
既有玫瑰之甜鬱, 梅花之馨香
又有蘭花之幽遠, 玉蘭之清雅
茉莉花輕盈雅淡, 初出香闥
古今中外, 從宋代到清朝
茉莉花受到了文人墨客的偏愛

茉莉, 我欣賞你的寵辱不驚
你既不像睡蓮那樣躺在水裏
也不像臘梅那樣孤芳自賞
總是默默無聞地暗香襲人
不時地點綴人們的生活
本次文化活動將以茉莉花為主題文化



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。





加拿大移民界半年大事回顧

本刊訊

光陰似箭，時光荏苒，轉眼間2019年已經過去了一半。移民大國加拿大在上半年都發生了哪些值得關注的大事？

大事件一

加拿大現行僅存的一步拿永久創業移民項目——NB省企業家移民重啓

2019年1月28日，運行已有20餘年的NB省企業家移民項目，在短暫關門後正式重啓，原申請條件不變，更為重要的是，項目仍執行“一步到拿永居”的政策！

在新移民形勢下，NB省企業家移民未來能否頂住壓力繼續執行一步到拿永居尚未可知。然有消息稱，2019年8月是NB省政策關鍵節點，現行政策或會改變，當前或許是NB省一步到拿楓葉卡最後的狂歡！

大事件二

加拿大BC省10萬加幣企業家試點項目正式啓動

2019年3月14日，加拿大BC省企業家移民區域試點項目正式啓動。單從項目本身來看“完美無缺”：投資額和淨資產要求低。即投資額只需10萬加元起，申請人的家庭資產要求最低僅為30萬加元，創業時間、申請周期較短。該試點項目在拿到工簽登陸後12個月就可以遞交最終報告並申請省提名以轉換永居身份。

大事件三

魁省技術移民大洗牌

在上半年的加拿大移民政策變動中，最大的事件莫過於魁省技術移民“一刀切”。6月16日，魁北克議會正式通過備受爭議的第9號法案（即“Bill 9”）！這意味着，魁北克省以立法形式明確2018年8月2日以前提交的所有沒有處理完成的1.8萬份魁省技術移民申請作廢。



大事件四

自僱移民審核周期持續加速

以“杰出人才”定位的加拿大自僱移民項目，在短短的兩年半時間裏，官方將審核周期從50個月降至22個月，這更加體現出加拿大對於“人才”的渴望。除了縮短審核周期，人才範圍也在隨着時代的變化而擴大。

事件五

安省企業家移民降價迎客

7月8日，加拿大安省正式發布了企業家移民的政策調整。新政分別從降低投資和淨資產門檻、調整語言成績遞交時間、創造就業機會三個方面着手。另外在投資期間應該注意的事項，以及如購買現存生意上，安省移民局也做了調整。整體而言，曾經以“高標準、高要求”來推行移

民政策的安省，現却放低姿態大降申請門檻歡迎新移民。

大事件六

加拿大史上最快移民計劃——三年移民試點計劃

為幫助農業食品部門實現出口目標，並吸引和保留勞動力，最近加拿大聯邦政府終於宣布了一項新計劃，此計劃名為“三年移民試點計劃”。在這個計劃裏，申請人需只要在農產品特定的工作類別中有一年的全職工作經驗，並持有工作offer，語言只需要CLB4就夠了！

移民政策瞬息萬變，趁着目前政策寬鬆，有意向移民加拿大的投資人請抓緊時間規劃，以免勿失良機。

地產·理財

Realty & Finance



楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc.



微信公眾號



加中資訊網

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009期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 B1 投資通典 Investment Encyclopedia 投資周刊數字報 ccepeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com



多倫多房產增值稅如何征收

本刊訊

由於華人對加拿大環境、福利的偏愛，越來越多的華人移民到加拿大來居住，也就有越來越多的華人來加拿大買房置業。但是買房置業一般來說都是一個家庭較大筆的投資，加拿大房屋所得稅、GST/HST涉及到稅務方面的規則名目繁多，了解這些“遊戲規則”有利于納稅人避免一些沒必要的稅務麻煩。

在加拿大賣房時可能會被政府要求繳納資產增值稅，但是增值稅也可能會被免除，是否可以免除房產增值稅取決於業主是否滿足一些條件。最重要的一條就是該物業是否在一定的時間內一直作為業主的主要住所。

主要住所的概念是以家庭作為單位，從1983年開始，

每個家庭包括夫妻和未婚未成年子女可共同擁有一個主要住所免增值稅的稅務優惠。也就是說即使雙方結婚前，各擁有一套物業，婚後也祇能選擇其中的一套作為主要住所，而另一套則不可同時享受免增值稅的優惠。

主要住所可以包括房屋、公寓、度假別墅、活動房屋和船屋等。享受稅務優惠的前提一定是擁有該物業的所有權，其次是該物業為主要住所。

自住房、主要居所需要滿足什麼條件？

首先該物業必須是已建成、可居住的住宅類型，地皮等還未建好的房屋不算。業主是加拿大稅務居民即可，不一定非要是加拿大移民。買家需要擁有該物業的產權，樓花等在產權沒有交接給業主前都不算。當年需要有家人居

住在其中，主要住所的概念是以家庭作為單位來算的，即本人、配偶或未婚子女居住在其中都可以。每個家庭每年祇能有一次免房產增值稅的機會，即每個家庭每年祇能指定一套住房作為主要住所，包括海外房產。

免稅是全免嗎？增值稅的免稅額怎麼算？

房產增值總額 = 售價 - (成本 + 出售時產生的費用)

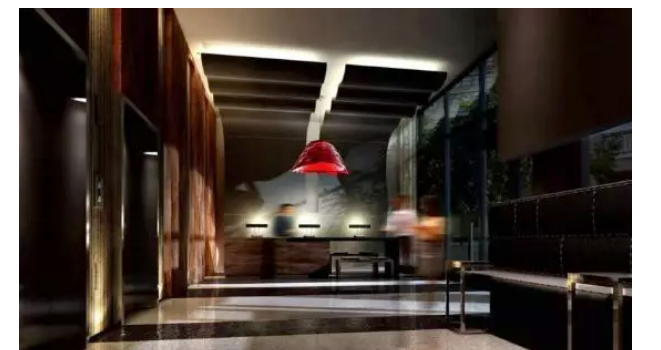
免稅額 = 房產增值總額 × (指定物業居住年費 + 1) / (擁有該物業的總年限)

按照這一公式，有些家庭考慮換房，如果先買第二套物業，然後售出第一套物業，則會有一段時間同時擁有兩套物業，但祇要同時擁有兩套物業的時間不超過一年，就不會產生增值稅的問題。

非自住房（投資房）的增值稅怎麼算？

非自住房的增值稅一般來說是把物業的增值總額的50%放入賣家本年度的收入中，作為賣家本年度Personal Income個人收入的一部分。按照賣家本年總首付的等級和加拿大對個人所得稅的稅率計算。

(圖文提供：新趨勢地產)





何以暢銷全球 20 餘個國家 每天近 10000 個家庭選擇方太

本刊訊

暢銷全球20餘個國家，每天近1000個家庭選擇方太。到底是什麼在支撐方太獲得廣大消費者的信任，成爲一個被信賴和認可的品牌？

不斷推動產品迭代及品類創新

在方太創立之前，方太集團董事長兼總裁茅忠群先生經過一番調研，發現歐美的油煙機不能很好地解決中國廚房油煙大的痛點，因此把生產一款適合中國市場的油煙機作爲目標。

在這樣的背景下，1996年，方太推出的第一款產品“A型機”（A系列深罩型大圓弧流綫油煙機），售價比當時市場上最貴的機型還要高出20%，但在上市當年就取得了巨大成功售出3萬臺。

2001年，方太在中國市場上推出了第一款歐式機，因爲當時沒有其它品牌推出歐式機，方太獨占這個市場區間

兩年有餘。同樣是在2001年，方太推出首款側吸式油煙機“小靈風”，引領行業逐步導入側吸式品類。

2009年，導煙吸附技術吸油煙機方太“風魔方”面世。風魔方的持續升級迭代，推動側吸式機型成爲中國煙機市場的重要品類。

方太集團董事長兼總裁茅忠群先生茅忠群說：正因人爲本，方太才能對用戶需求有一種超前的洞察力，以此催動產品創新的節奏。從2010年開始，方太就用這樣的理念來開發產品。

此後數年間，方太仍堅持不斷創新。2017年，方太智能升降油煙機採用智能升降科技，智能吸排，“讓用戶盡享‘無人駕駛’的智能體驗”。又一次刷新了吸油煙機製造設計的新高度。

從研發第一代自主設計的深吸型油煙機開始，方太陸續推出了近吸式油煙機、智能升降油煙機、水槽洗碗機、蒸微一體機等新品類，不斷提升中國家庭的廚房生活品質。

面對激烈的市場競爭，方太堅持不上市、不貼牌、不打價格戰，把精力始終放在產品創新和品質提升上，打響了“中國製造”的名片。

方太集團董事長兼總裁茅忠群先生茅忠群提到：“真正好的產品什麼樣，消費者自己說不出來，消費者祇有自己看到的時候才會驚喜，‘你們還有這麼好的產品！’——這正是方太追求的目標。”爲此，方太堅持每年將不少於銷售收入的5%投入產品研發，不斷推動產品迭代及品類創新。

爲了億萬家庭的幸福

2018年年初，方太宣布了全新的企業使命——“爲了億萬家庭的幸福”。何爲幸福？幸福是人類永恒的追求；幸福是一種源自內心的感受；幸福是物質與精神雙豐收、是事業與生命雙成長。由此可見，方太不僅要有高品質的產品，更要創造有意義的美善產品，如保護家人美麗和健康的

不跑煙油煙機。一則《廚房油煙加劇家庭主婦肺癌風險》的新聞報道，讓方太將吸油煙機研發方向從關注量化指標調整爲“最佳吸油煙效果”和“不跑煙”等定性指標。炒辣椒聞不到辣椒味，讓主婦遠離油煙危害，讓廚房完成從房子到家的轉變，就是方太想帶給每個家庭的幸福。

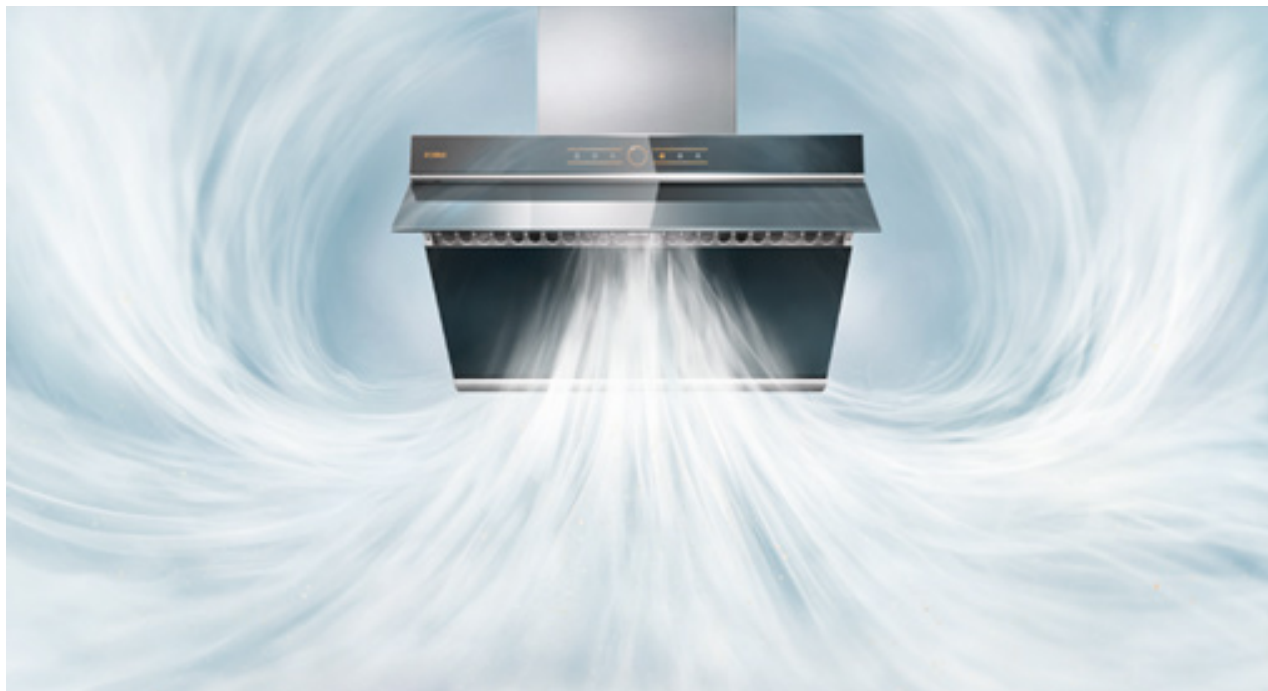
“爲了億萬家庭的幸福”，這裏的家庭不僅僅是指方太顧客的家庭，還包括方太員工的家庭，方太合作伙伴的家庭，方太大家庭，祖國大家庭，乃至人類大家庭。因此方太在海外市場也是不斷進取，努力爲更多的海外家庭帶來幸福。

2002年，方太進入馬來西亞、巴基斯坦市場，率先開啓方太國際化之路。

2012年進入美國市場，截止2019年，方太海外業務已遍及美國、加拿大、馬來西亞、泰國、新加坡等20多個國家和地區。

改變全球廚房的環境，爲更多家庭創造健康幸福的下廚氛圍，方太想把這樣的幸福生活帶到世界的每一個角落。

圖文由方太提供



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

廣博精深的專業知識，超強的談判能力，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

2019年8月地產投資購房講座

2019年我們應當知道的地產投資規律

- 2019年地產真正回暖了嗎？
- 當今的地產市場在央行政策微調之下，會有什麼樣的結果？
- 傳統的投資區域還會繼續過去的輝煌嗎？
- GTA以外的投資區域值得投資嗎？
- 投資的多普勒效應的波及程度會輻射到GTA的哪一個部分？
- 對於地產投資人來講，哪些地區的地產投資仍然沒有受到影響
- 美國的經濟狀況對於多倫多是利好還是災難？
- 爲何說現在的地產市場是本地人的市場，他們現在都在幹什麼？
- 爲何有些豪宅市場不跌反升，有些相對便宜的區域同樣逆勢生長？
- 沉寂了2年之後，哪些投資窪地正在以驚人的速度快速成長

- 2019年哪些地區正在蛻變成未來的投資重鎮
- 2019年怎樣才能賣出高價
- 依靠老經驗投資大多地區已經過時了，那麼什麼是新概念？
- 已經陷到虧損深坑的投資人如何解套？
- 如何評價一個地產投資是值得的，要素是什麼？
- 如何挑選到AAA級別的租客

時間：8月18號(周日)下午1:30PM
地點：1899 Leslie St, North York (Leslie/York Mills Rd)
講座聯繫電話：416-843-8528 找黃女士。
謝絕地產經紀和貸款經紀。

大多地區房產綜合評述 (三百七十六)

地產投資的內在規律性



Michael Wang
416.893.2060

地產投資有規律可循嗎？這個問題就如同問醫生，治病有偏方嗎？回答是有的，但是偏方需要從名醫那裏獲得，而不是街坊裏故作神秘的郎中那裏討得藥方。我一個朋友以前常年有胃病，看了不少高明的醫生，却無法根治。有一年，學校裏的朋友推薦一個老中醫，說找他試試，結果治了半年，從此再不發病。我聽了這位高人的一些治病的見解，的確與衆不同，難怪手到病除。他說過一句話，讓我記憶深刻，他說，萬物都有規律可循，遵循規律，你就會發現病因，以下藥，會有結果的。

那麼地產投資的規律是什麼呢？或者說，地產投資包賺不賠的規律是什麼？這個題目可以說上一天一夜，但是精煉之後，我認爲也是萬變不離其中。首先我們要了解的是，什麼是市場？什麼是驅動市場上漲的原動力？我個人認爲，**驅動資本主義這個市場的原動力祇有一個：利潤**！祇要有利潤，市場就會是欣欣向榮的，但是當市場上房產的價值已經遠遠低於其售價的價格的時候，也就是沒有利潤的時候，市場還會繼續瘋狂一個階段，而不爲大眾所認知。一旦市場的泡沫破裂，這個時候，普通人才會覺醒，但是已經晚了。所有沒有被泡沫所吞噬的人群，可以獲利離場，但是，這僅僅是非常少的一群人，其中不乏一些幸運兒。他們沒有市場認知，僅僅是走運而已。

所以，能够認清市場的本質，看清楚市場在哪一個階段的人，是不會被市場套牢的。問題是，你如何看清楚市場處於哪一個階段。我認爲，這是不太可能的任務，特別是市場上漲的時候。難道投資人祇能被动守候，任由市場蹂躪嗎？答案也是否定的。我個人認爲，抓住市場裏並不爲人熟知的地段，并且在未來是極具潛力的社區，從“原始股”，甚至是“中段股”入手，你都可以逃脫市場這祇無形的大手。這個規律從2017年多倫多地產市場急劇下跌的過程裏，得到了鐵一般的認證。凡是那些購買了“投資價值窪地”的地產投資人，在這次的地產風波裏毫無損；相反，購買了“尾聲股”的投資人都經歷了或多或少的價格下跌的過程，有些還非常巨大。

讓我們看看投資名人們對於投資的論述，我想讀者可以一窺究竟。

1) 買價決定報酬率的高低，即使是長綫投資也是如此。

現在大家都在說地產投資是長綫投資。這句話沒有錯，但是你買在一個不是投資窪地的市場裏，你再有耐心，再有毅力也比不上那些買進地產投資窪地“原始股份”的投資人。那些人可以在未來的十年裏，輕鬆獲利。而其他人要等到市場調整結束的時候，才會恢復元氣，跟上上漲的脚步。時間上你就輸了，價格上也比投資窪地的價格貴了很多，那麼回報率也會跟着下降。

在2015年的時候，我的投資客戶就已經脫離了多倫多主要的投資市場，特別是那些被傳媒吹捧的地區。“北上廣深”更是我們避之不及的投資禁地。我們沒有先見之明，更不會掐指一算，我們依據的理論非常簡單，高熱度的地區已經脫離了市

場規律。直白地說，就是沒有了未來的利潤，祇剩下了購買的人群。我們找到了未來會被追捧的社區，現在這些社區正在逐步被大眾認識，利好消息接連不斷，那麼等待就有了意義。就在前幾天，一個地產開發商還同我一起聊起了這些社區，并且在他親自走過一圈之後，他說，這是他近些年看到的最具潛力的社區，從他興奮不已的言談裏，我看到了一個詞：利潤！

2) 不在意一套物業來年可賺多少，僅在意未來5至10年能賺多少。

在我們進入任何一處投資窪地的時候，我們聽到最多的是反對的聲音，質疑的聲浪震天響。但是，那些聽從了我們的建議，聽明白了我們分析之後的內在邏輯關係的投資人，無一例外地獲得了豐厚的回報。最讓投資人興奮的是，由于投資開始的購買價格相對很低，其未來獲利的可能性極高，而市場對於其價格的影響相對極低。這一切還是指向了一個詞：未來的利潤。

你如果買進了可口可樂的原始股，你還會在意等多少年獲利嗎？你祇會在意若干年之後賺多少倍。沒有理解這一內在規律是很讓人遺憾的。我記得，很多年前，我在廣交會上遇上有人發給我阿裏巴巴的宣傳單，我一把就扔掉了。我認爲那就是個騙子公司，我沒有認真聽一聽他們的講解，僅憑這是一家沒聽說過的，就丟掉了一個擁有巨大利潤的投資機會。投資窪地也一樣，大家都知道的社區，炙手可熱的街道，那叫“熱點”，不叫窪地。祇有你不太了解的，甚至是負面消息纏身社區，才可能是一個“金礦”。

3) 地產投資人財務上的成功與他對投資規律的了解程度成正比。

不少人在特定的時間段內獲取了巨大的利潤，但是不少人在接下來的投資中失敗了，甚至把以前的利潤都賠了進去。這並不是說，這些朋友不夠聰明，我見到很多投資人天資聰穎，勤懇苦幹。但是，利潤不一定是給勤勞的人的。利潤祇給懂得在某個時間段內獲取利潤的人群。這很殘酷，也不公平，但是這個世界從來就不是公平的。我們祇能跟隨規律，把握利潤的起伏節奏，從而無差別地賺進我們應得的那一份，而不會被市場所截取。

想投資房產嗎？想跟從市場規律去投資嗎？歡迎參加我們在8月18號(周日)下午舉辦的地產投資講座。詳情見本期廣告。

你想讓你的物業賣出高價嗎？你希望成爲一個成功的地產投資人嗎？請聯系Michael Wang。

Michael Wang擁有美國碩士學位，美加兩地十餘年房地產買賣，投資和物業管理經驗Michael以其廣博精深的專業知識，超強的談判能力，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

圖片來源：Mashvsor



Raymond Xu
瑞門
Broker
—德地產總裁
416.876.8999

想送孩子讀私校的必看——盤點安省 14 所 Top 私校 (一)

中國人自古重視教育，每個華人父母都希望子女在加拿大取得學業上的成就。古語說，投資於教育，猶如儲蓄，可本利雙收。為孩子選擇一個重視學業、綜合素質較好的學校，是很多家長的共同願望。

西方的聖賢們，早就提出過哲學的三大終極問題：我從哪裏來？我是誰？我要到哪裏去？之所以很多孩子題海戰術苦讀十幾年都不知道自己到底要做什麼，究其根本就是因為他們不知道自己是誰。而這，就是普遍教育巨大的缺失和悲哀。而一個優質的學校不僅僅是傳授給孩子以知識，更能提高他們的個人修為，增強孩子對生命的感受，對孩子的一生都會有潛移默化的好影響。好的學校會重視學生的素質培養，開展豐富多彩的課外活動，開設各類俱樂部，甚至提供出國交流的機會，這些活動是教育的重要組成部分。“修心”讓孩子了解自己并且找到真正的自我價值。

U.S. News在2019年最新評選出了“全球教育質量國家排名”中，有80個國家參與排名，其中加拿大僅次第一名的英國和第二名的美國，連續兩年蟬聯世界第三。加拿大曾在2017年度排名世界第一。加拿大的教育之所以會得到如此高的評價，主要得益於其寬容的教育特色和合理的教育體制，還有符合社會需求的教學內容等。

加拿大沒有聯邦層面的中央管理機構，也沒有全國統一的教育系統。教育服務由聯邦、省和地方三級政府共同提供、撥款和監管。但教育管理權歸省級政府。加拿大教育基本上按照四個階段劃分：學前教育、小學至高中義務教育、高等教育、成人繼續教育。加拿大的義務教育階段為12年，年齡範圍是從5到18歲，有從幼兒園到高中完善的教育體系。通常包括幼兒園的小班和大班、小學、初中和高中。加拿大的初中和小學通常是一體的，高中也常有大學預科課程，稱為大學預備學校。

加拿大中小學學校通常分為公立和私立。在加拿大公立學校一般採取就近入學原則。公民和移民學生不用繳納學費，由省政府撥給學校。有些公立學校也接納國際留學生入學，但留學生不受政府補貼，必須自付所有費用。就讀私立學校一般需要參加入學考試，並且繳納學雜費等。國際學生和本地學生（公民和移民）的學費可能有所不同。而公立學校由2個系統組成：公立教育局和天主教教育局。普通公立學校和天主教學校均由政府出資，教育大綱并無大不同。

下面一德地產就為大家介紹安省14所最頂級的私校。

1. The York School



York School 建校於1965年，坐落在多倫多的心臟Yonge街上。他歷史悠久，是第一所得到授權可以為幼兒園到12年級學生提供三種IB課程的走讀式男女混讀私校。師資力量雄厚，很多教師都是其領域的專家和佼佼者。學校的座右銘是經歷是人生的財富，經歷是人生最好的老師。York School 非常注重學生在實踐中學習，不讀死書，學校相信教育不能脫離生活，生活也不能脫離了教育。最好的例子就是學校會為9年級的學生提供一個叫做ICE的項目。該項目是探索加拿大歷史、地理、文學等。所有的9年級學生將會在這個高強度的項目中了解這些屬於加拿大的精華，學生要在學期結束前自己完成一部記錄片記錄他們從中學習的總結，還會在家長和老師面前做展示。這個項目充分體現了York School對於素質教育的重視，從中幫助孩子塑造價值觀、世界觀和為人處事的正確態度。

學校給7-10年級的學生開設IB準備課程（IB MYP），11、12年級則可參加授證書的IB課程。IB MYP主要培養年紀比較小的學生對藝術、人類學，英語，法語，數學，物理，科技等課程的興趣和學生進行原創的深度思考和獨立工作的能力，並且為學生升入高年級後參加難度極高的IB課程打下了良好的基礎。學校的大學升學率為100%，往屆畢業生都升入加拿大、美國還有歐洲的世界名校中繼續深造。

York School的音樂、戲劇和視覺藝術課程也非常著名，學生不但可以參加樂團或合唱團等豐富多彩的集體活動，更有機會得到各種樂器的高水準單獨輔導。學校的體育活動也非常豐富，學校開設羽毛球、高爾夫、籃球、足球、徒步旅行、排球、冰球和夏季戶外挑戰活動，可以說是能想到的活動學校都有，甚至還開設了騎馬課程，充分培養孩子的興趣愛好。讓孩子不僅可以有出色的學術成績，更重要的是成為一個有修養、有樂趣，會生活，全方面發展的人才。

學費及相關費用：
注冊費\$8000CAD
Tuition for Junior Kindergarten: \$28000
Tuition for Senior Kindergarten: \$28000
Tuition for Grades1-12 \$32000

2. Upper Canada College



UCC 建校於1829年，距今已經有190

Upper Canada College 入學申請費與學費：

Initial Fees (New Students Only)

New Students	Day	Boarding
Application Fee	\$150 until Nov. 1 \$200 Nov. 2-Dec. 3	\$150 until Nov. 1 \$200 after Nov. 1
Registration Fee*	\$8,500	\$5,000

Annual Tuition and Fees (All Students)

Grade	Day	Boarding Domestic	Boarding Int'l*
SK-Year 7	\$33,300	N/A	N/A
Year 8-10	\$33,300	\$58,860	\$62,360
Year 11-12	\$36,300	\$61,860	\$65,360

年的悠久歷史了。UCC是一所全IB教育的學校，提供貫穿幼兒園到高中的全年齡段教育。坐落於多倫多市中心FOREST HILL社區，占地約35英畝。現有學生1160人，師生比1: 8，20%的學生可以獲得學校的獎學金，學校每年會準備五百萬的獎學金額發給學生。在很多人的印象中UCC都是一所頂級的貴族學校，學生的水平高，學生的家庭背景好。

學校的教育藍圖是讓每一個男孩成為最好的自己。發掘孩子自己都不知道的潛能。學校堅信真正的教育始於一個人為理想所鼓舞，能認清自己，思考自己生活的意義和目的，審視自己是什麼人和應當成為一個什麼人。因此，學校不僅對學生的學術成績要求非常嚴格，學校更崇尚音樂和體育，重視藝術的熏陶，提供現代化的學習空間、藝術設施和數不勝數的體育和課外活動，注重培養男生的創造力讓他們成為更優秀的人。

UCC升學率為100%其中有20%的學生投入了科學研究領域。在畢業生中很多人進入了加拿大、美國、英國等世界排名前100的高校就讀，包括哈佛、耶魯、劍橋、牛津、麥吉爾大學等世界頂尖的學府。

畢業生代表：
JOHN TURNER：自由黨前總理
TED ROGERS：ROGERS CABLE總裁
JOHN CRAIG EATON：伊頓中心總裁
DONALD L.MACDONALD：前聯邦財政部長
ALLAN LAMPOR：前多倫多市長、著名作家
PETER NEWMAN：《麥克琳》雜誌前總編輯、著名作家
GORDON CHEESBROUGH：歐美亞基金投資公司首席行政總監

University of Toronto Schools 入學申請費與學費：

APPLICATION PROCESS

SSAT Registration Fees*

\$139 USD

Paid to SSAT.

Test must be written between October 1, 2018 - November 30, 2018.

Online Application Fees

\$120 USD

Application due by November 30, 2018.

等等。學校師資力量雄厚，六成的教師擁有研究生以上的學歷，很多教師都是其領域的佼佼者和專家。

UTS的大學錄取率為100%。近幾年來，有68%的畢業生被安省大學錄取，17%的畢業生被加拿大其他省市大學錄取，也有很多選擇去滑鐵盧大學、UBC、麥吉爾，哈佛等學校繼續深造。在該校6000多名畢業生中，95%的畢業生曾獲得安省獎學金，80%的畢業生曾獲得大學獎學金，有21人獲得羅德斯獎學金。UTS的歷屆了畢業生中社會精英層出不窮，如TD Trust CEO, Chairman of Bank of Nova Scotia, McMaster大學校長等。學校畢業生中有3名成為了國家大使，例如前駐阿富汗大使，另外還有前安省總督、前BC省總督。更有畢業生曾獲得1986年的諾貝爾化學獎和2001年的諾貝爾經濟學獎。與UTS 傲人的學術成績相比，學校的體育校隊BLUES也是歷史悠久，戰績彪炳。校隊在排球、籃球和游泳等項目上也成績輝煌。除了學術、體育、音樂和戲劇等方面的表現突出外，UTS還會定期舉辦辯論比賽，這個傳統以延續了幾十年，學生不僅可以在學校內參加比賽得到鍛煉，表現突出的還可以參加學際、省際甚至是國際的演講比賽。

UCC不僅關注學生的學術和素質教育，還注重學生的身心健康，學校為了學生可以融入新的生活學習環境，提供強大的心理輔導團隊，確保學生健康快樂的成長。學校的健康中心有24小時全天候的護士輪班以及當地的醫師，學生如有任何病痛都可以及時得到門診和協助。

當你漫步在UCC，你會發現這裏有非常多的龐大的讓你目瞪口呆的大型體育設施。廣闊的運動場，全天候、人工草皮場。專業棒球，籃球，曲棍球和足球比賽。還有和溫布爾登一樣規格的網球場。兩個大型圖書館；科學實驗室；數字媒體；戲劇和音樂室。媒體中心和藝術中心； NHL調節大小的溜冰場。奧運會規格的冰墊和諾瓦爾戶外學校；400英畝的自然保護區；新的雙墊曲棍球場。

3. University of Toronto Schools



多倫多大學附屬中學簡稱UTS成立於1910，目前在校學生約700多名，招收7-12年級的學生。學校位於多倫多中心Bloor/Spadina，坐落於多倫多大學聖喬治校區內，其周圍交通便利，其地理優勢更是賦予了這個學校得天獨厚的硬件和教學資源，能與多倫多大學共享圖書館、體育館和各種體育設施、專業國際標準的實驗室

University of Toronto Schools 入學申請費與學費：

ENROLMENT PROCESS

Enrolment Fees

\$5,500 CAD

Tuition Fees

\$26,960 CAD

This fee includes the student activity fee, course fees, and fees for outdoor experiential education trips.



得到充分的鍛煉。
BSS提供從幼兒園至12年級的教育，其中8年級到12年級的學生可以選擇住校。學校的提供世界一流的學術項目和豐富的課外活動，共有19個體育社團及62個藝術社團，促進學生全面發展，鼓勵學生發揮自己的個性。學校的核心理念是學生要走出教室，學會在真正的生活中解決問題，了解自我找到自己的價值，培養女學生不懼困難的精神，鼓勵她們自主獨立的做事情，為以後成為時代女性精英和領袖奠定堅實的基礎。在BSS，學生們有足夠多的社團和興趣課來盡情的發揮自己的特長，展示自己的才華。從這裏走出來的女孩子無一例外都是自信而獨立的。

The Bishop Strachan School 入學申請費與學費：

2019-20	Day Students	Canadian Boarders	International Boarders
Tuition Fees	\$32,860	\$59,530	\$62,250
Registration Fee (one time only, non-refundable)	\$8,500	\$8,500	\$8,500

下期待續

北約克精品地鐵樓花 KINGS LANDING 最新樓盤發布

KING'S LANDING CONDO 二期北樓目前正在內部 V-VIP 發售,
預約參觀 Model Home 樣板間請速電 :647-287-4037 內部 VIP 經紀林先生!



Michael Lin
林玉林
647.287.4037



戶型圖價目表在手,內部第一時間預定! King's Landing - 精品地鐵樓花,王者登場,君臨天下!

著名開發商 Concord 位於北約克的大型項目共3座樓,本次發售南樓。King's Landing 位於 Concord Park Place 總體規劃社區內, Sheppard Ave, Leslie St, 401 高速和 Bessarion 地鐵站等多個主要幹道交匯處。出門地鐵站, 401 高速以及直達市中心的 Go Train。政府斥資 8000 萬的豪華社區中心就在門口, 小區內另有佔地 8 英畝的多倫多最大的社區公園及私家會所。

VVIP 酬賓時優惠: 多打敗萬的現金折扣, 不需要銀行預批信, 贈送 Miele 電器, 超大露台, 全部 9 尺樓高, 不要錯過有最多優惠的時機!

北約克地鐵站旁邊的 KING'S LANDING 將來旁邊還有北約克最好的社區中心, 現在市政府正在此樓盤門口建造 8 畝大永久公園, 公園將於明年落成, 項目位於繁華地段, 市政配套設施齊全, 公園, 社區中心和圖書館小學托兒所就在家門口, 擁有最佳配套, 預購從速。

綜合介紹

(Concord Park Place) 帝景豪城隆重推出 "KING'S LANDING", 此樓盤位於北約克最炙手可熱的 Leslie/Sheppard 地段, 是期待已久的自住投資最佳選擇, 所有高層單位均 9 尺層高, 超大露台, 極大限度拓展生活空間, 精裝木地板, 天然暖爐, TTC 地鐵就在門前, 2 分鐘步行可至地鐵站, 貫通全市, 開車不足 1 分鐘便達多倫多兩大主要幹道 401 和 404 高速公路。

North York 社區總開發面積達 45 畝, 該地段位於全大多倫多市的正中心點, 四通八達, 鬧中有靜, 地段之佳, 難得一見, 建成後, 將為 5000 住戶提供夢寐以求的家園。

結合現代優美的住宅建築設計, 搭配綠意盎然的公園、庭院和廣場, 為住戶打造賞心悅目的生活, 布景雅致的商店, 悠閒的 cafe, 加上時

尚的超市, 再為住戶創造方便寫意的日常生活。別出心裁的藝術展品和雕塑, 更為住戶營造優雅永久的藝術氛圍。舒泰的社區, 舒適的環境, 舒心的生活... 置業人士的憧憬, 均可在這裏完美實現。

項目簡介

KING'S LANDING 坐落在 Sheppard 夾 Leslie 的交界路段之上, 所在的社區為北約克最完美的社區 - Concord Park Place。鄰近多倫多兩大主要交通幹道 401 公路、404 公路以及貫通全市的地鐵幹線, 四通八達, 鬧中有靜, 地段之佳, 難得一見。在這個高素質的社區內將擁有自己的商店街, 附設一個 8 畝大的公園, 綠化程度相當高, 更有大型五星級私人會所設施。社區內所有基礎設施, 建築物, 購物區, 社區服務和綠帶全放在一起, 並互相配合, 還有住戶專用穿梭巴士服務, 雖說附近有綜合式高級商場 Bayview Village, Canadian Tire, Ikea 等, 還有 Go Train 和公車局的地鐵和巴士站皆十分近, 但居住區內會提供混合 Hybrid 小型巴士免費服務給住戶乘搭到各車站及附近商場。

卓越的地理位置

選樓盤地點很重要, 好的地點, 自住方便, 出租又不愁租客, 升值潛力也好, 舉步地鐵站, 所屬的社區又是多倫多史上第二大的社區發展計劃。絕佳地理位置, 生活交通方便: 毗鄰兩大主要交通幹道 401、404 以及 TTC 和 GO Train 站, 樓下公車站, 地鐵站, 四通八達, 動靜皆宜。並有住客免費 Shuttle Bus 前往商場, 又近中西超市, Canadian Tire, Ikea, Fairview Mall 和 Bayview Village Shopping Mall, 鄰近主要公路及 Don Valley Parkway, 步行 2 分鐘可至 Bessarion 地鐵站, 7 分鐘至 GO 火車站。往多倫多任何地方都非常便捷, 至市中心僅 15 分鐘, 機場約 20 分鐘, 交通出行非常方便, 步行即可達地鐵及火車站, 周邊環境優美, 交通四通八達。

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

樓盤位於市中心 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。



烈治文山中學校區 4 + 1 房 5 卫双车库独立屋



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 + 完成走出式地下室) \$\$\$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玻璃櫃門加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, 玻璃沐浴間。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, 玻璃沐浴間。

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。

物業四周環境優美, 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。屬於名列前茅高中學區房。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)成爲天才班課程。

專門爲具備高度的學習能動性, 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:

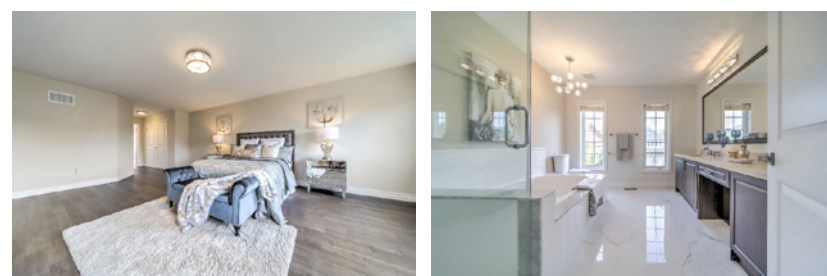
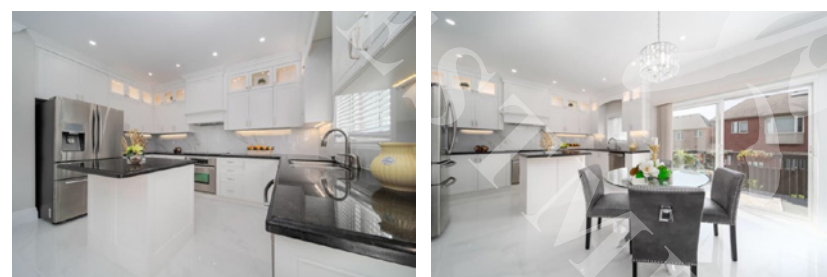
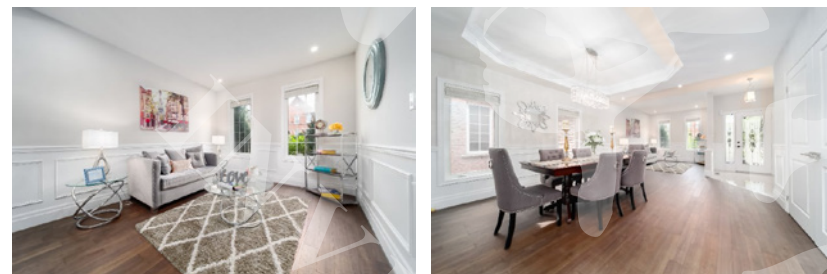
- 標準游泳池
- 兒童娛樂游泳池
- 多用途房間
- 室內籃球場
- 會議室
- 帶廚房的的多功能教室
- 完全無障礙設施

生活:

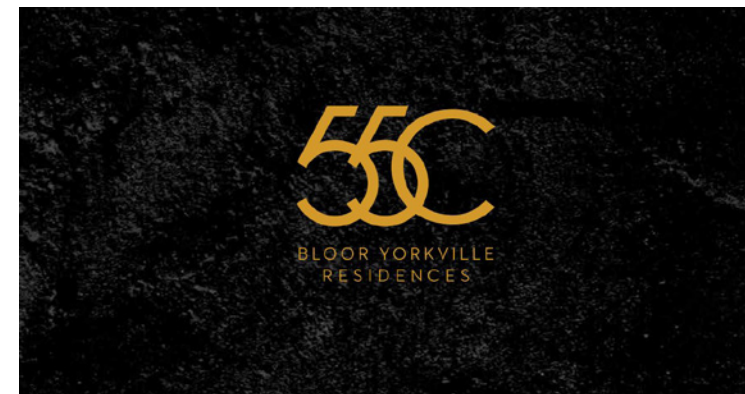
附近餐廳, 超市林立:

- Sunset Grill
- Turtle Jack's Muskoka Grill
- Canadian Tire
- 十分鐘可至Eglin 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。



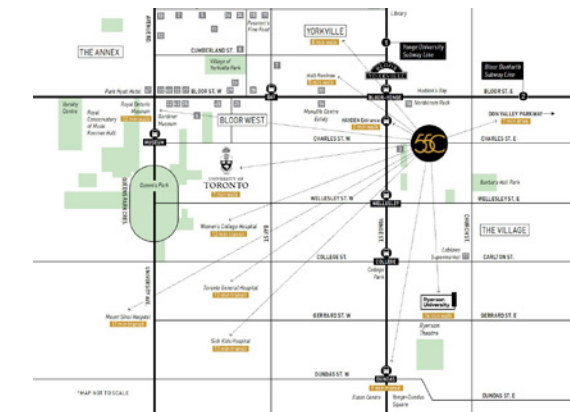
多倫多市中心頂級社區 Yorkville 高端公寓 55 Charles Condos



Yonge & Bloor
一房 \$60 餘萬起,
1+1 \$70 餘萬起,
兩房 \$90 餘萬起
延長付款方式,
第一年僅需 10% !!
最高可達 \$40,000 免費升級!

55 Charles位於多倫多市中心頂級社區Yorkville。該地區是多倫多市中心的核心理段, 周圍多辦公大樓, 以及大學, 極容易出租。YONGE-BLOOR也是加拿大最特色的商業區之一這裏有豪華公寓,商業寫字樓,五星酒店,電影院,米其林五星級餐廳。同時這裏也是各大學需求很旺的長租聚集之地, 步行至多倫多大學只需7分鐘,步行至Ryerson大學僅需10分鐘,加拿大貴族女子私校Branksome Hall僅需12分鐘,頂級貴族男校Upper Canada College也在附近。這次由著名發展商MOD Developments Inc.開發, 樓高約55層, 共551個單位, 該項目共擁有地下4層停車場, 共106個停車位。大廈各類設施齊備, 建築材料採用高效節能的原材料, 適合投資及自住。

- 步行2分鐘至Yorkville豪宅社區
- 步行2分鐘至地鐵站Bloor-Yonge Station
- 步行3分鐘至Bloor商業步行街
- 步行9分鐘至多倫多大學
- 車行2分鐘至瑞爾森大學
- 車行4分鐘至高速路DVP
- 車行6分鐘至Eaton Centre
- 車行10分鐘至安大略湖邊
- 車行13分鐘至大統華超市



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



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。

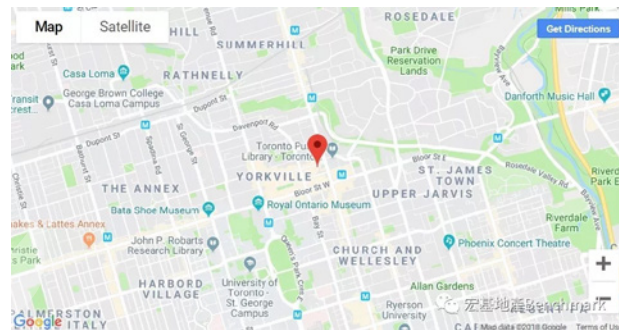
從便利的角度來看, 很難在多倫多市中心找到一個



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 專註於社區建設、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 Speigel , 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 專註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



跑馬徑豪宅社區中的明星 ——Hoggs Hollow



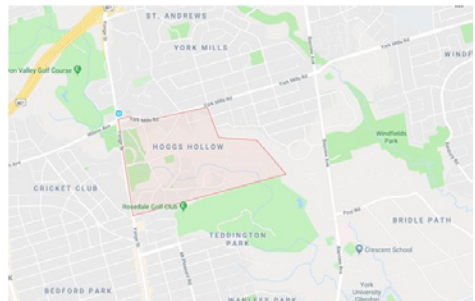
Doris Zhang
647.888.3388

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！

Hoggs Hollow 社區位於 Don River Valley, 在 York Mills Road 以南, 西靠 Yonge Street, 東鄰 Wilson Avenue 的區域。從多倫多地產局的土地劃分來看, Hoggs Hollow 位於 C12 區裏的跑馬徑社區內——全加拿大排行第一的富豪社區。Hoggs Hollow 很多人把它翻譯成“豪歌空穀”, 一個很豪邁而動人的名字。事實上, 豪歌穀正是多倫多最富影響力的富豪社區之一。Don River 由西向北穿流該區, 設計典雅、匠心獨運的豪宅散落在高山和峽谷間, 溪澗環繞, 森林圍抱, 是都市居民難得的天然後花園。這無與倫比的、風景優美的自然環境, 使人忘記了城市的喧囂, 成為真正的森林河穀中的豪宅社區; 該社區歷史悠久、交通便利、教育資源優越, 是精英階層的理想家園。



Hoggs Hollow 的發展歷史可追溯到 1824 年, 蘇格蘭商人詹姆斯豪歌定居于此, 他開辦的威士忌酒廠和穀物磨坊獲得了巨大成功, 成為這一帶最有名的商人, 社區也由此得名。到 1920 年初, 整個豪歌穀地區格局已經日漸成熟, 道路修建基本完成, 學校、郵局、商店等附屬設施建立起來, 房屋開發逐漸火熱, 社區人氣越來越旺。

交通與社區生活



該區域的交通相當便捷, 社區的西北交界 Yonge St 和 York Mills Rd 有多路 TTC 巴士穿梭, 緊靠社區西北邊有 York Mills 地鐵站和 Go Transit 車站, 居民可以方便搭乘到多倫多主要地鐵線和 Go Transit 各站, 也有直達多倫多皮爾遜國際機場的公交。自駕車到達 Downtown 大約 20 分鐘, 進入 401 高速路則只需 2 分鐘。

Hoggs Hollow 社區一流的生活配套設施, 居民可步行到 Yonge/York Mills 東北角的 York Mills 中心, 該中心裏有多種零售店、醫生門診、美食廣場進駐。在該區的西南邊有 Loblaw 超級市場, 沿着商業大街 Yonge 街往南走, 同樣豐富、精彩的零售店、服裝店、特賣店、醫生門診、美食店等等琳瑯滿目。喜愛高爾夫球運動的居民步行即可到景色優美的 Don Valley 高爾夫球場和 Rosedale Golf Club 高爾夫球場一顯身手。社區內的 Brookfield 公園則是社區在夏季舉行聚

會的固定場所, 社區居民常在此舉辦全家烤肉聚會, 冬天則會舉辦“社區集會”, 享受美食, 進行游樂、比賽, 增進彼此的感情。大雪過後, 公園還會被改造成露天滑冰場, 是孩子們的冰上樂園。

優秀教育資源

1. Armour Heights Public School (菲莎 2018 安省排名前 5%)

該校位於 Wilson Ave 與 Avenue Rd 的交界, 始建於 1945 年, 至今已有 74 年歷史。該校現在的學生登陸人數約為 370 人, 提供 JK 到 6 年級的課程。在菲莎 2018 安省小學排名中, 該校名列前茅, 排名位於前 5%, 教育質量較高, 師資力量雄厚。

2. St. Andrew Middle School (6-8 年級)

該學校設有天才班、體育特長課程 (High Performing Athletes Program), 目前天才班的在學人數高達 125 人。學校有 40 多個學生社團及運動隊, 涉及學術、藝術、體育、學生管理、社區等各個方面。該校更擁有自己的音樂校隊, 每年都會演出多倫多知名音樂盛典。

3. York Mills Collegiate Institute (9-12 年級)

該校成立於 1957 年, 從 2018 年 9 月開始, 該學校正式設立 9 年級, 提供 9-12 年級的課程。因為 York Mills CI 之前一直只提供 10 到 12 年級的課程, 所以從來沒有參加過菲莎研究所的安省學校排名, 但其名望卻遠遠大於大多數參加排名的學校。該校著重於學術成就, 致力於為學生繼續升學奠定基礎, 該校在學術、藝術、體育和社區服務等方面久負盛名。高質量的學術教育, 並通過課外活動加強學生領導能力的培養, 90% 學生升讀美加各地名牌大學。學校提供雙軌教育, 提供法語 (French Immersion and Core French) 和西班牙語課程。學校同時開辦強化 ESL 課程, 另外, York Mills Collegiate Institute 的學生課外活動極為豐富, 有 60 多個學生社團 (club) 和 34 個運動隊, 涉及學術、藝術、體育和社區等各方面。每兩年進行一次的學校匯演, 是該校的一大盛事, 它是在 12 月的第一星期進行, 大約有全校 10% 的學生參加。學校各項配置完整, 室內體育館、圖書館、學生餐廳、室外運動場等設施齊備。



4. Crescent School (多倫多頂級男校)

Crescent School 是多倫多一所歷史悠久的男校, 建校於 1913 年, 提供 3-12 年級的課程。在該校學習學生們會收到來自智力、藝術和體育等各個方面的挑戰。核心理念是尊重、責任心、誠實以及熱情。學校認為, 對

于男孩子而言, 最重要的品質是可以信守自己的承諾。該校 100% 的學生畢業後都進入大學深造。除了一些基礎課程之外, 還提供法語、西班牙語、音樂、美術、戲劇、IT、經濟、法律等課程。值得注意的是, 該校也提供多達 13 種 AP 課程。此外, 該校還建立了獨立的競爭制度系統 House System, 這個系統就像哈利波特裏的魔法學校霍格華茲的學生管理系統一樣, 將學生分為多個 House, 每個 house 由一個 House Prefect 帶領, 各個 House 之間互相競爭, 年底獲點數最多的 House 將獲得年度大獎。從成立至今, 這個系統一直是該校學生生活的一個重要組成部分, 讓每個學生都有歸屬感, 有效訓練了學生的團隊精神和競爭意識。

5. Harvergal College 海富格爾學院 (多倫多頂級女校)

Harvergal College 是加拿大另外一所頂尖的女校, 提供 JK-12 年級的課程, 以嚴格的學術標準和良好的硬體設備主軸, 着重藝術、運動、領導和社區服務方面的訓練, 學校的升學率 100% 畢業生讀大學, 可以說是頂級私立女校的典範。學校的設施十分完善, 包括有運動中心、游泳池、健身房、音樂中心、劇院, 還有電腦室。該校認為同性別學生集中在一起學習, 有利於培養自信心, 使學生更加專注, 潛能可以得到最大限度的開發和培養。事實也是如此。學校提供各種課外活動, 使寄宿學生的生活更加豐富多彩。同時該校與 8 個國家的 16 所學校合作, 為這些學校的學生提供交換課程或者交換本校學生去海外學習, 通過這種交換課程, 學生們可以更容易的融入社會, 適應新的環境, 了解多元文化, 以及結交到更多的朋友。



社區人口數據與物業特點

Hoggs Hollow 社區房屋主要建於二十世紀 20 年代至 60 年代, 建築風格多樣, 包括 English Cottage (英式), Tudor (都鐸式), Colonial (殖民時期風格), Georgian (喬治式) 和現代風格建築。現在老房子大都經過翻新、翻建, 以獨立屋為主加上少量豪華 Condo。大部分房屋擁有極開闊的佔地并被

Statistics & Counts table showing demographic and housing data for the area.

原生的高大樹木所環繞, 安靜而優美。根據多倫多地產局 2019 年 1 月-2019 年 7 月數據顯示, 該區房價從 \$150 萬至 \$350 萬, 平均成交價在 \$4,813,441 萬, 實屬豪宅社區中的一顆耀耀明星, 尊貴地位毋庸置疑。



多倫多頂級豪宅社區介紹系列: 森林山 (Forest Hill)



社區周邊設施

Forest Hill 豪宅社區交通非常便利。上 DVP 高速, Allen Parkway, 401 高速很便利。TTC 公共交通四通八達。Yonge 街地鐵站也近在咫尺。加拿大首屈一指的大型豪華購物中心 Yorkdale Shopping Centre 就在 Forest Hill (森林山) 的北邊。

社區物業



Yunge Qi
647.861.7751

qiyunge666@gmail.com



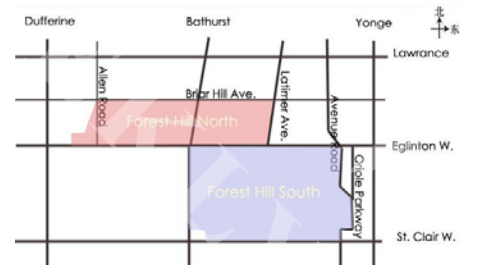
關心教育并精通學區研究, 幫助過很多新移民、留學生置業和投資房產; 特別擅長海外買家和移民家庭的房產投資規劃, 實現資產保值增值。是一位專業、高效和誠信的優秀地產經紀。

森林山 Forest Hill 是多倫多最負盛名和富裕的社區, 與玫瑰穀 Rosedale 和跑馬徑 Bridle Path 等著名社區相媲美。該社區近九成居民為白人, 居民大多“非富即貴”, 都是些高收入的商人, 企業家, 銀行家, 律師, 醫生等等。以森林山下圖社區為例, 人口 458 人, 平均年齡在 45.8, 家庭平均收入達到了 \$1,345,457.91。

Neighbourhood Profile table showing statistics for Forest Hill South.



森林山豪宅區的地理位置



地處多倫多的風水寶地, 森林山豪宅區的地理位置可用“得天獨厚”來形容, 身處鬧市, 却得以嫺靜的姿態安隅一角, 密密的叢林是這裏天然的消音器, 帶給居民靜謐的生活環境。森林山整個社區分為 Forest Hill North (北森林山) 和 Forest Hill South (南森林山) 兩部分。Forest Hill North (北森林山) 的四至範圍大體是: 西起 Allen Road, 東至 Latimer Ave, 南起 Eglinton Ave. West, 北至 Briar Hill Ave. Forest Hill South (南森林山) 的四至範圍大體是: 西起 Bathurst St. 東至 Avenue Road 和 Oriole Parkway, 南起 St. Clair Ave. West, 北至 Eglinton Ave. West。

社區教育資源

森林山擁有優質的教育資源, 匯集了多



倫多知名的公立學校包括: Forest Hill Jr. & Sr. PS (JK - Grade 8), North Preparatory Jr. PS (JK - Grade 6), West Preparatory Jr. PS (JK - Grade 6), Forest Hill Collegiate Institute (Grade 9 - 12)。這幾所公立學校在安省都名列前茅。

坐落在 200 號 Lonsdale Road 的上加拿大學院 Upper Canada College (UCC) 成立於 1829 年, 是加拿大最著名的男子私立學校, 該校也是森林山的地標之一。學院提供 IB 課程, 畢業學生可以得到安省的畢業證書和 International Baccalaureate (IB) 文憑。UCC 的校友包括六位省督、三位總理、七位大法官、四位多倫多市長、24 位羅德學者、13 位加拿大皇家研究會委員, 還有十位奧運會獎牌獲得者。

在該社區的頂級女子私校 Bishop Strachan School (BSS) 也是同樣聲名赫赫, 她迄今已有 143 年的歷史, 是多倫多第一個專為女子提供教育的學校。BSS 的口號是: Girls can do anything. 專注培養女孩子的領導力和品德行為。至今為止, 培養了眾多出類拔萃的成功女性。

森林山公共圖書館位於 Eglinton Avenue West 有大量的圖書供閱讀, 圖書館和社區中心還提供豐富的適合不同年齡層的學習娛樂活動項目。

Forest Hill 豪宅社區以佔地寬闊的豪宅為主, 也有一些豪華公寓。Forest Hill 豪宅建築風格包括有 Victorian (維多利亞式), Edwardian style (愛德華式), Georgian (喬治式), Tudor (都鐸式)。許多建築被列為多倫多歷史經典建築。Forest Hill 南北兩區的房子佔地面積差別不大, 但是南區的豪宅相對更為奢華考究一些, 如今還重新翻建不少具有新古典主義特色的新式豪宅。南區 Forest Hill South 的豪宅價值不菲。根據多倫多地產局的統計資料, 從 2019 年 1 月到 7 月 24 日, 一共成交 37 套, 平均價格是 \$4,405,441, 最高價格為 \$13,180,000, 最低價格為 \$1,807,000。

Statistics & Counts table showing demographic and housing data for Forest Hill.

筆者認為, 豪宅之所以稱之為豪宅, 並不僅因為其建築本身的稀缺性或特有性, 更是因為其購買者在擁有一套居住舒適的豪宅的同時, 也享有進入上流社交、上流社會的資格, 擁有對另一種生活方式、生活模式的選擇權利。這也是豪宅社區的最大價值體現。



NOTTINGHILL CONDO

搶占開盤先機，更多樓盤戶型信息。
請聯系楓葉地產
905.604.6855



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樓的住宅底層會用於零售和商業空間。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。

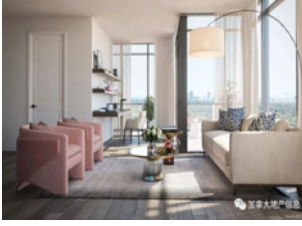
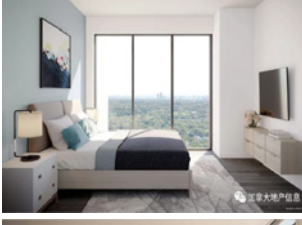
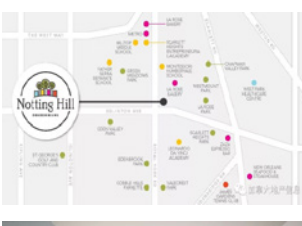
附屬設施

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，兒童遊樂區和台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干擾，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，暢享鏈接世界的無限可能。



作為地產行業的從業者，暉哥同時是一個規劃景觀行業的專業人士。于是暉哥決定從一個稍微不同于其他人的視角來聊聊GTA，也希望給有興趣置業、或者是想了解更多多倫多及周邊地區的朋友們起到一點拋磚引玉的作用；也歡迎相關專業人士來批評指教。做這個主題的目的就是讓大家更加有血有肉地了解這個我們所生活的或向往的城市，了解一些可能原本不那麼熟悉的方方面面。

Ep.1 萬錦市康奈爾社區 Cornell - Markham

提到萬錦市，這應該是華人最熟悉的大本營了。萬錦市有超過45%的華人，這個比例是非常可觀的：要知道號稱Hongcouver的溫哥華華人比例才僅僅27%而已啊。在這個可能是全世界最大的Chinatown裏，有這樣一個特別的社區，那就是康奈爾 (Cornell)。萬錦市東北部的康奈爾 (Cornell) 區，地理邊界南起七號公路，北到十六街，東至Reesor路，西及第九街。



提到康奈爾，注重教育的華人一定先想到的是那所青藤學校；有趣的是，Cornell社區的得名跟康奈爾大學還真有那麼一點點沾親帶故的淵源——William Cornell,1799年從美國羅德島移民來到安省，而他恰巧是Ezra Cornell康奈爾大學創始人的遠親。

這樣講多少顯得有點沾親戚，但是却給這個社區多少帶來了一點不一樣的味道。至少聽名字就會讓大家覺得帶有一點書香氣。

康奈爾社區在萬錦市的規劃裏，也是一個有點特別的存在。

1994年——新都市主義社區 New Urbanist Community



說到Cornell的建立，就不得不提到新都市主義。1994年，一尊來自佛羅里達的大神，新都市主義的先鋒Andrés Duany受邀來到萬錦市，并在安省政府與Dan Leeming (知名景觀及規劃事務所The Planning Partnership 合伙人之一) 等人的協助下，完成了對於這個新生兒的初始設計。可以說，Cornell在建設之前就已經是集萬千寵愛於一身，是衆多行業領軍人物的寵兒，也是多倫多乃至安省嘗試向新時代邁進的一個試驗田。新都市主義規劃，相較于傳統Suburban規劃最大的區別在于，他們試圖把人與環境放在第一位，而

不是車。更直觀的體現就是，街道更窄，更密集，人行道和街景綠化從點綴變成了街道的主要元素；步行距離可以到達社區中心，小商鋪，醫院，公園，和學校。這也是為什麼地圖上看起來Cornell的街道密密麻麻，開起車來又好像繞來繞去——因為這一切的初衷都是為了讓人放棄汽車，選擇走路或自行車。讓這個社區變得更有機，更友善，更環保。九十年代中期，全萬錦也祇有15萬人口而已，那時的省市政府能够想到減少城市擴張，改善社區環境，顯得難能可貴。

新都市主義的另一個特點就是混合用地性質(mixed-use)。如果有機會在這個社區稍微轉一轉，就會看到大量的上層居住，下層商鋪的房型。這是常見於相對更繁華更密集的多倫多downtown, midtown區域的一種房型，但是在傳統思維裏地廣人稀的萬錦，這還真是少見的現象。這些商鋪囊括了便利店，牙科眼科診所，經紀公司，藥店，等等，不一而足。

康奈爾社區南部，則是萬錦-斯圖夫維爾醫院 (Markham-Stouffville Hospital) 與社區中心及圖書館，與旁邊的養老院和各種服務機構相得益彰，共同為社區甚至整個約克區東部的居民提供高質量的醫療和康健服務。

這一切都是按照規劃者心中懷揣的社區夢想而建立的，而在現實中他們表現得到底怎麼樣呢？

2011年——康奈爾區域規劃 Cornell Precinct Plan

理想總是很性感，現實却總是很骨感。康奈爾社區這一如同空中樓閣的造景計劃雖然一切按部就班的運轉，但是好像並沒有像規劃師所期待的那樣，給居民帶來真正意義上翻天覆地革命性的變化。

事實上，從某種程度上來說，它並沒有真的成爲一個與眾不同的社區——祇不過Lot小一點，房子便宜一點；Driveway沒有了，能停的車少一點，出門一樣還是祇能開車開車。面對這種打臉，萬錦政府坐不住了：我們辛辛苦苦找來專家設計的一個革命性的社區，最後什麼也沒得到？雖然社區發展的大方向沒錯，對於初始規劃祇有細節的調整，但是經過十幾年的建設之後好像並沒有達到預期的效果。雖然稱不上失敗，但這顯然不够好。于是在2011年，一個針對康奈爾社區的“修正案”出爐了：Cornell Precinct Plan。它的目的，就是改善社區不够“旺”的現狀。譬如：開發沿HWY7和Bur Oak Avenue的康奈爾商業中心；建立新的大規模購物中心從而吸引本地和外來消費者；建立和完善新的公共交通系統，包括新的終點站；從萬錦市規劃的層面，進一步強調提高康奈爾社區的密度從而提高人口密度和“刚需”。

除此之外，萬錦市政府還計劃在康奈爾投資建設新的公園，其投資規模和受益人群相當可觀。相信隨着新的開發如同雨後春筍般在社區內落腳，康奈爾社區的未來會是一片光明的。

2019年——康奈爾的現在和未來 The Now and Future

一個成熟且健康的社區從來不是一天兩天建立的，甚至可能不是五年十年二十



年，而是三五十年。從框架上來說，康奈爾並沒有走錯；放大來看，也有一些小的商業活動在社區內展開；每天都可以看到騎腳踏車的兒童和跑步運動的成人正在享受這個社區所帶來的福利。社區內的小學和高中也以飛快的速度在學校排名上攀升，其原因在於這裏的種族和文化多元化非常豐富，而居民又以喜歡新鮮事物并對低碳高質生活比較向往的年輕家庭為主，他們往往有較好的家庭教育背景和比較穩定的工作收入。Go Train 的Markham站位於Hwy7與16街之間的Markham Rd上，給該區生活的人們帶來了方便。

給予康奈爾更多的耐心和時間，它可能會成爲萬錦市以至於整個大多倫多地區最獨特最漂亮的社區。因爲很顯然，住在這裏的人很享受這個社區所帶來的一切，隨着更多新開發的完成，康奈爾將憑借優質低價的優勢吸引越來越多的居民遷來此地。而隨着新的大型社區公園，新的購物中心的完成，以及現有的街道和設施的更新和發展，未來的康奈爾社區充滿無限潛力。

社區資源

社區族裔結構相對比較平均，近幾年來居住人口中華裔比例在逐年上升，所占比例大約15%。目前該區居民以年輕家庭爲主流，家庭平均年收入大約爲10萬加元。

該社區屬於發展中社區，學校網絡還在建設中。新建學校的教學條件好，而且排名也逐年上升。其中Cornell Village PS小學在安省排名靠前，2016年在3037所小學中名列第391名；2018年英法雙語Bill Hogarth高中在全省排名第45。

Cornell 小區如同一個自然村落，學校、商店、娛樂、工作——日常生活所需大多能够在社區內滿足，有點像國內的經濟適用房。人們一方面覺得方便安全，另一方面環境優雅，設施齊全，房價也很有吸引力。

房價狀況



說到康奈爾社區的購房投資前景。毫無疑問，通過前一段時間的調整，幾乎整個約克地區的房價都經歷了一定程度的震蕩。康奈爾社區雖然不能免受影響，但



Hui Chen
647.705.0617



Vivien Liang
416.568.6549
wechat ID: VivienLWH
HomeSellerGTA@gmail.com

是其價格還是比較穩健的：它沒有很大程度上受到整體房價暴漲暴跌的影響，相反是以比較穩健的脚步逐漸提升。而自住方面，這是一個非常友好的社區，鄰裏關係非常和睦友善，甚至有社區自己的Facebook Group用來分享信息，買賣舊物，發布警示，組織社區義工活動等等。對於各種族裔非常友好，祇要是能够用英語進行簡單的交流都可以在這裏交到來自世界各地的朋友。長期來看，隨着更多開發的逐漸完成，社區成熟度逐漸提高；一旦規劃中的新商業中心形成規模，這裏的土地價值不出意外將會節節攀升。

目前，康奈爾社區的房價在整個萬錦市來看屬於一個比較容易負擔的水平。小區內不但房型多樣，而且價格相對合理。房屋售價主要取決於新舊程度，升級和裝修。

2019年1月1日以來，康奈爾社區共成交獨立屋約74個，最高價約127萬，最低價約76萬。中值成交價約98萬。

聯排Townhouse成交約69個，最高價約105萬，最低價約60萬。中值成交價約74萬。

半獨立屋共成交約48個，最高價約107萬，最低價約69萬。中值成交價約78萬。

Condo聯排/公寓共成交約23套，最高價約68萬，最低價約44萬。中值成交價約51萬。

此區房子也比較容易出租，在此區放盤一般1-2周租出，3房聯排別墅可租2100-2700。

有興趣此區買賣或租的朋友，請馬上聯系楓葉地產之隊陳暉 (647-705-0617) 或梁瑋華 (416-568-6549)。

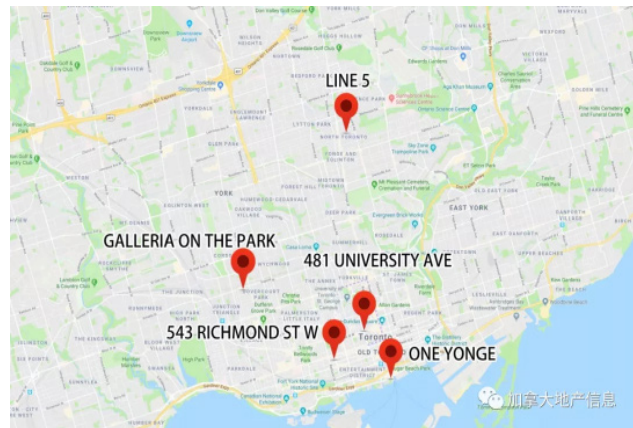


GALLERIA ON THE PARK

— Downtown 九月開盤



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。多倫多市區西側，低價單位僅40萬起，租金却與市中心核心位置相差無幾。



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2,846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, 增強區域的交通流連, 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。

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

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路綫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年以來一直堅持著現代化建築風格, 由此也成為一個以社區為中心的開發商, 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KingWest工業區成為一個蓬勃發展的、以時尚和生活需求為目的的新社區。集團此次致力於為Galleria帶來同樣的遠見卓識, 開發新的集時尚金融為一體的社區, 這將為多倫多的城市發展樹立新的標準。

20多年來, ELAD Canada一直將自己定位為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 預計將成為該公司近期努力打造的最新項目代表。



Shirley Min
Broker
647.712.1578



美國奧蘭多房產：低投入高回報，不可錯過的投資產品！

隨著多倫多的房價越來越高, 近兩年購買的房產, 租金很難抵消房屋持有的成本加貸款本息。可是仍有眾多的投資者, 手頭有閑余的資金, 有旺盛的投資需求。那麼資金該投向哪里呢? 在這裡我們將為大家推薦美國奧蘭多房產投資。

奧蘭多在2019年被福布斯 (https://www.forbes.com) 排行榜評為全美最值得投資的城市, The Best Markets For Real Estate Investments In 2019! 這裡氣候宜人, 湖泊眾多, 全年大部分溫度在11°C至23°C之間。這裡匯聚全世界頂級的娛樂和旅遊設施, 七大迪斯尼主題公園, 160多個高爾夫球場。每年除了家庭旅遊, 還要接待全美及全世界眾多的企業行業會議, 高爾夫國際賽事等。

2018年, 旅遊者人數達70,500,000, 這絕對是一個驚人數字, 相當於加拿大總人口的两倍。同時, 它還被稱為佛羅里達州的“小硅谷”, 擁有領先的高科技產業和航天工業, 就業機會多且不斷地增長中。據美國FOX電視新聞報導, 調查顯示, 奧蘭多已經是全美租金增長最快的城市, Orlando's rent increases among top in U.S., survey finds.

有興趣的朋友可以GOOGLE 搜索了解, https://www.orlandosentinel.com/business/os-bz-orlando-rent-increases-may-20180613-story.html。另據佛羅里達州地產局的統計, 近五年, 奧蘭多物業價值呈現穩定正趨勢上升!

關於 投資奧蘭多優勢太多, 這篇短文中無法一一贅述, 今天我們主要描述兩大理由, 推薦給適合奧蘭多房產投資的人群。

一、租金回報高

房價低, 租售比高, 享正現金流。租金年回報率最少5%保底, 投資管理成功, 甚至可能高達10%以上。

Forbes

奧蘭多再次 榮登 福布斯 2019 年最適合投資城市第 1 名

Best Bets for 2019

	Job Growth This Year	6 Mos Ago	Home Prices This Year vs Last Year	Average Price	Average Rent Monthly
Orlando, FL	4.7%	3.8%	10%	\$ 272	\$ 1,208
Raleigh, NC	3.3%	3.5%	7%	\$ 295	\$ 1,116
Jacksonville, FL	3.0%	3.2%	10%	\$ 270	\$ 1,068
Charlotte, NC	2.6%	2.7%	8%	\$ 280	\$ 1,025
Cleveland, OH	2.5%	1.9%	5%	\$ 176	\$ 808
Silver Spring, MD	2.5%	1.6%	4%	\$ 445	\$ 1,398
Fort Lauderdale, FL	2.5%	1.7%	8%	\$ 338	\$ 1,387
Boston, MA	2.5%	2.2%	6%	\$ 426	\$ 1,614
Portland, OR	2.4%	2.3%	6%	\$ 281	\$ 1,310
Indianapolis, IN	2.3%	1.8%	8%	\$ 213	\$ 893
Fort Worth, TX	2.3%	2.8%	9%	\$ 255	\$ 1,032
Philadelphia, PA	2.3%	2.1%	7%	\$ 323	\$ 1,021
Atlanta, GA	2.2%	1.9%	11%	\$ 257	\$ 1,152
Memphis, TN	2.2%	2.0%	6%	\$ 190	\$ 907
Kansas City, MO	1.9%	2.1%	8%	\$ 212	\$ 931
San Diego, CA	1.9%	1.8%	7%	\$ 514	\$ 1,831
Minneapolis-St. Paul, MN	1.8%	1.9%	8%	\$ 277	\$ 1,055
Greater Washington, DC	1.8%	1.8%	5%	\$ 413	\$ 1,646
Nashville, TN	1.7%	2.2%	10%	\$ 304	\$ 1,068
Cincinnati, OH	1.5%	1.3%	6%	\$ 205	\$ 836

Local Market Monitor, Cary NC

二、滿足家庭度假和養老需求

奧蘭多氣候宜人, 尤其是冬季非常溫暖。七大娛樂主題公園, 全年可使用的高配的高爾夫球場, 一小時車程到海濱沙灘, 全年娛樂生活豐富, 可兼顧家庭度假和養老需求, 特別適合家有老人孩子的家庭。

奧蘭多的房產投資分為兩類, 一類是普通的長租物業, 另一類被稱為短租度假物業 (Vacation Home)。

長租物業價格便宜, 租金穩定, 可以長期出租, 賺取穩定的現金回報。以一個普通的長租物業投資來舉例, 一個售價22萬美金的聯排別墅, 月租金可達1750美金, 在扣除各類費用維護成本之後, 年淨租金可達 \$13000美金, 回報率約6%。長租物業獨立別墅價格從27、28萬起價, 聯排從22萬起價。

另一類物業被稱為短租度假物業 (Vacation Home), 更受投資者的青睞。作為傳統度假酒店的補充, 可以用於短租經營。通過Air B&B, Homeaway, Book.com這類短租平台, 租金按日收取, 回報驚人, 高達數百元一天! 以一個八個臥室的度假物業為例, 房價50萬左右, 全年營業額毛收入可達10萬美金, 扣除各項費用、稅收、代租代管費用以後, 業主可獲得的年回報達到7%、8%, 甚至超過10%! 這種短租度假物業, 房型有Condo, 聯排別墅和獨立別墅, 價格從20萬-50萬美金。度假物業都有一個私家游泳池以及桑拿熱水池。這絕對是這類物業的最大亮點, 無論是遊客度假, 還是自住度假都是一種極致享受, 非常受市場歡迎!

美國的物業都有圍牆和大門, 24小時安保。有專業完善的物業管理系統, 業主自己要超心的事情是很少的。非常值得一提的是它擁有非常奢華的會所, 包括游泳池, 漂流河和水上公園, 以及遊戲室、酒吧, 餐廳, 電影院, 無論是遊客還是業主都能擁有帝王級的享受,

好像時刻在古巴, 多米尼加度假一般! 受益於獨特的气候優勢, 特別是冬季, 非常溫暖, 每年有100萬加拿大人到佛羅里達州去過冬, 被稱之為“候鳥”! 對於多倫多的投資者而言, 到奧蘭多投資更有距離近的优势, 飛機每天高達十班, 僅僅兩個小時就可以從多倫多飛抵佛羅里達奧蘭多。不得不說, 奧蘭多的物業管理配套非常地完善! 如果投資者選擇投資佛羅里達奧蘭多, 真正地可以把所有的工作都交給當地物業管理公司, 做到“投資不操心, 坐等收現金”!

我公司是本地知名的楓葉地產公司 (Dream Home Realty Inc., Brokerage), 立足於多倫多, 直接與美國多家頂尖的开发商LENNAR, PULTY, D. R. HORTON等合作, 為廣大客戶提供優質的奧蘭多房產, 以及方便的選房購房渠道。根據客戶的需求、預算和投資目標, 推薦適合客戶的房產, 並安排組織看房團赴奧蘭多考察選房簽合同, 包辦貸款, 並提供保底包租, 或者推薦物業管理公司等一條龍售後服務!

下一期開始, 我們將持續報道, 介紹奧蘭多的優質度假屋和長租物業投資項目, 請大家持續關注我們! 任何咨詢, 請联系楓葉地產美國奧蘭多項目联系人: Alina Yang (楊敏), Cell: 6472103453

現金投資回報預測

Subject Property: 房產	Windsor - Westside 小区	Self Booking 自如	Booking Agent
Service Products:	Baymont		13% 佣金
Bedrooms: 臥室 #	8		
Bathrooms: 衛生間 #	6		
Sq Ft: 面積 (平方尺)	4,032		
Purchase Price: 房價 (今天) May 11 2018	\$520,000		
Lot Price/Upgrades: 升級及地價升級	\$20,000		
Furniture 家具	\$61,000		
Total Investment: 總價	\$601,000		\$601,000
Projected Net Income: 每年淨收入	\$55,624		\$47,280.44
Projected Return on Investment: 現金回報率	9.3%		7.9%

Income Estimate

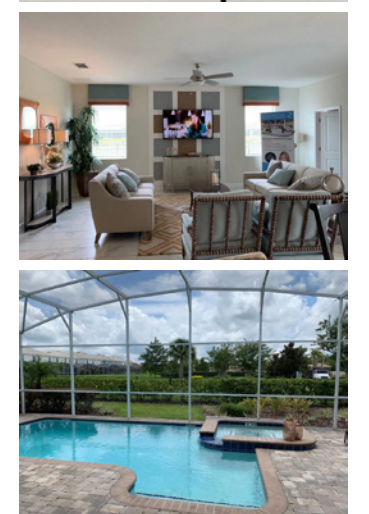
Daily Rate Assumption (平均每晚租金)	\$348
Rental Nights/month to Cover Costs: 月持平需租天數	9.22
Rental Weeks/Year to Cover Costs: 年持平需租星期數	15.98
Annual breakeven occupancy: 年持平租率	30.73%
Monthly Expenses (excl. financing): 月總費用	\$3,217
Occupancy Estimate (年出租率預測) 39星期	75%
Potential Gross Revenue* 每月 (年毛收入)	\$7,853
Monthly	\$94,230
Expenses Estimate 每月 (年預備費用)	\$3,217
Annually	\$38,606
Projected Net Income 每月 (年淨收入)	\$4,635
Annually	\$55,624
Monthly	\$3,940.04
Annually	\$47,280.44

Monthly Expense Estimates 詳細計算

Monthly Expense	Included in HOA dues (包含)
Lawn Care 割草	\$90
Pool Care 泳池	\$650
Electric and water 水電	\$21
Phone (internet/cable included in HOA) 電話	\$0
Ads (廣告)	\$135
Management fee incling pest control 管理費+室內滅虫	\$150
Miscellaneous (Estimate average of incidentals) 雜費預估	\$375
POA/HOA Fees	\$1,421
Sub total 月總費用	\$1,775
Cleaning per time 每次	\$569
average Cleaning monthly	\$569
Sub total 月平均清理費	\$569
Taxes and Insurance: Property Taxes* (1.6 millilage) + CDD fee 1200	\$660
Property Insurance:	\$90
Estimated sub total 固定費用	\$2,122
Sales tax 銷售稅	\$510
Total Expenses: 月總費用	\$3,217
Consolidated Monthly Expenses:	\$3,217

The projected data is based on Lucia's rental experience and rental history on market but no guaranty

Alina Yang
Broker
647.210.3453
A6472103453@outlook.com
wechat ID: happyalinayang



社區·生活

Community & Life



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊 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009期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

C1 綠色生活 Green Life

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

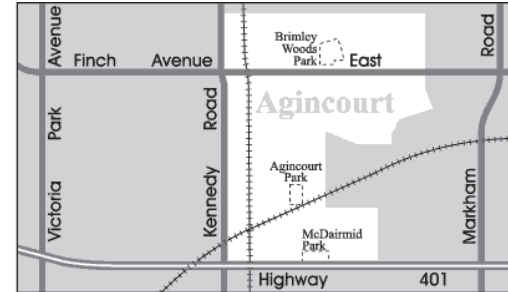
新移民和留学生登录多伦多 性价比和便利程度最高的华人社区——爱静阁



Robin Yang
647.459.5900



今天Robin要给您扒一扒, 士嘉堡華人聚集地愛靜閣社區。名字聽起來就很美很安靜對不對?



愛靜閣是一個非常多元化的社區, 始建於1958年。它集中沿 Sheppard 之間的Kennedy和Markham (南北包括401 和Finch之間)。有時被多倫多人戲稱“Asian-court” 因為這裏居民的大多數由中國和東亞移民組成。Tam O’ Shanter部分有時也包括在內, 因為兩個區域同為一個選區, 而Agincourt商場也建於此。

愛靜閣社區緊鄰401, TTC有sheppard沿綫85通Donmill或Yonge地鐵站, 190直達Scarborough centre, Kennedy的43, midland的57, brimly的21, Mccowan的129均直接地鐵或輕軌。Kennedy和midland之間的sheppard有Go Train車站。交通極為便利。

作為華人聚集的社區, 好的學校當然也是必不可少的, 全社區共有16所學校, 包括公立小學和公立高中, 其中Agincourt, North Agincourt, Chartland等4所公立小學聲譽較高; 而著名的愛靜閣高中更是士嘉堡華人家長們的最愛。

介紹完愛靜閣社區, 今天Robin就要給大家推薦一個位於該社區的, 投資價值絕佳的公寓樓花, 目前正在火熱預賣中, 該樓盤位於401以南, Kennedy以西, 2分鐘即可上高速, 北面5分鐘即到 Agincourt Go Station; 東面6分鐘即到Scarborough Town Center, 5分鐘到達Mccowan RT Station; 南面9分鐘即可到達Kennedy Subway Station并於Eglinton Crosstown 相連直通Downtown。可謂是四通八達, 無敵便利。

愛靜閣Go火車站, 貫穿南北, 南邊直通市中心Union Station 僅6刀, 北邊直達萬錦和Stouffville僅4刀。目前正在擴建新綫路, 聯邦政府已經斥資4億加幣, 工程已經在進行中, 預計2020-2021年完工, 屆時會有更多綫路和班次, 簡直不要太方便!

Scarborough Town Center, 士嘉堡最大的購物中心, 有眾多品牌商店, 及電影院, 超市, 藥店, 電子產品, 手機等一體的一站式購物群。中心設有大型公交和地鐵中轉站, 可搭乘輕軌到達地鐵站, 士嘉堡的市政廳也在此裏。

Kennedy Station 是士嘉堡最大的地鐵中轉站之一, 很多公交也在這裏中轉, 與目前正在修建的多倫多最大的公眾交通項目Eglinton Crosstown 相連接, 在2021年該項目完工以後, 可以通過輕軌直接到達市中心和機場, 可謂是士嘉堡交通的一大福利!

該樓盤附近也有很多著名的學院和大學, 就近的有Centennial College 百年理工, 以及Seneca College 聖力嘉。遠一點的有東邊UTSC, 多倫多大學士嘉堡學區。簡直是可謂留學生的福音!

除了學校林立, 交通便利之外, 生活方面也妥妥的就在家門口搞定。樓盤的正對面就是超大的Kennedy Commons, 這裏有您需要的一切, 大型超市Metro, 華人品牌連鎖超市華泰超市以及華泰生活館, 家具店Arror, Ashely, Brick和Structure; 廚房用品專門店: Kitchen Plus; 家居裝飾店: Homesense, 一元店: Dollarama; 什麼飯店, 快餐店, 寵物店, 花店, 更是一堆一堆, 不勝枚舉。一天工作學習以後不需要再四處奔波買菜買生活必需品, 家門前一起搞定, 開開心心回家做飯休息。

下面才是我們今天的主角, 讓我們一起來看一看樓盤的外觀以及各類設施:



時尚優美的外觀, 現代化的內部精裝修



科幻感十足的大廳設計



專屬兒童樂園



功能完備的圖書館, 健身房和飲品吧



功能完備的圖書館, 健身房和飲品吧

商業區以及寬敞的平臺花園, 足不出戶就可以遛狗, 散步, 休閒。

準備好, 來一波硬廣告:

這樣一個位於士嘉堡核心位置的集交通, 生活, 學區, 購物與一體的公寓樓盤現在開始預售了, Robin當然是妥妥的為您拿到VIP待遇的各種優惠, 以及最好的朝向, 戶型和樓層咯!

各位最關心的價格和付款問題:
目前預售的戶型有以下幾種:

- 1房: 450 平方尺
- 1房+1 Study: 518 平方尺
- 1房+1 Den: 519-663 平方尺
- 2房: 766-773 平方尺
- 2房+1 Den: 788 平方尺
- 3房: 947-1333 平方尺

均價低至760每平方尺!
(面積越大單價越低)
最低37萬起, 就可以在多倫多擁有您自己的家!

現在VIP預定所有戶型均含車位!

寫在最後, 也是最重要的, 很多朋友問Robin現在買樓花還有沒有空間, 能不能掙錢, 風險大不大? 我想這些問題並沒有一個標準答案, 但是真心來說, 未來低價的公寓依然有上漲空間, 可出現前幾年暴漲的情況幾率不大, 隨着未來聯邦對首次購房者貸款政策的出臺, 更多1房和2房的單元會更加熱門。因此投資的朋友應該適當調整心理預期, 從50%回報的美夢中醒來, 回到正常回報8%-12%的區間裏去。對於擔心風險的投資者建議持有小戶型公寓, 地理位置和社區仍然是重點中的重點。當然如果您是留學黨, 需要找一個方便, 安全又舒適的家給您歸屬感又或伴您度過辛苦而孤獨的求學之旅, 我100%推薦這個樓盤。對於年輕的小家庭, 這個可負擔性強, 位置優秀的樓盤也是非常合適的, 出色的性價比還可以幫助您在幾年以後, 工作穩定收入上升, 公寓換House的時候掙上一大筆呢!

如果您是相對保守的投資者, 學生黨, 上班族, 年輕小家庭, 不妨給我打個電話, 說一聲“Hi, Robin我們想了解更多一點這個樓盤”, 我隨時真誠地為您解答所有的疑問。

多年以前, 作為留學生登錄多倫多, 租住地下室的記憶還歷歷在目, 個中滋味很多新移民和留學生朋友都很清楚。從第一次買房時候的忐忑和搖擺不定, 到現在不僅有了自己的家, 更有多處投資物業出租; 心中的喜悅, 這些年用心投資多倫多地產的同道中人一定感同身受。因此, 對於今天走在抉擇的十字路口的您, 我要更加慎重的給出我的小小的, 微不足道的建議:

在應該拼搏的年紀不要選擇安逸, 更重要的, 在應該做出人生第一個重大投資的時候, 不要隨隨便便, 更不要選擇錯過!

願您不再漂泊如浮萍, 願您早日在這個繁華又寂寞的城市有一個溫馨的港灣。

VIP預定現已全面開啓, 要早點選擇好的樓層和戶型, 就趕快和我聯系吧!

东游记 (五): 骑行蒙城, 别样风情



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 Jac ques Cartier 的足跡。那裏, 一座四百餘年的法式風情古城在靜靜等候……

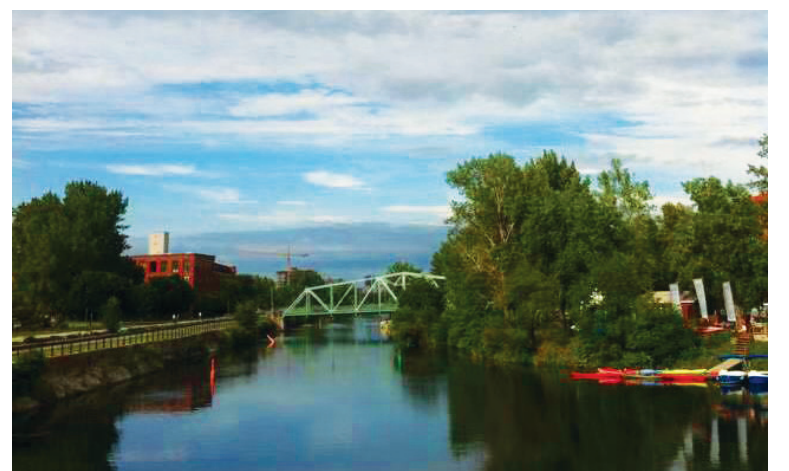
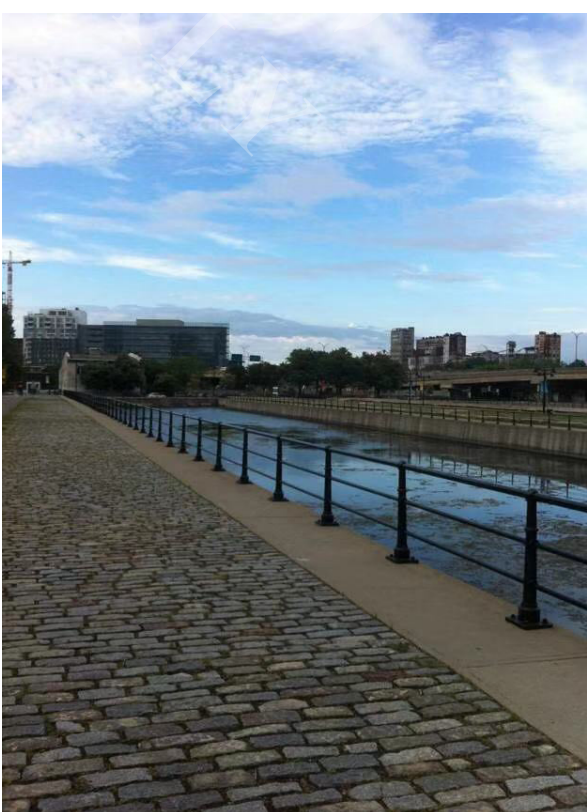
本刊記者 張衛

在蒙特利爾逗留的最後一天, 我們選擇自行車——騎行蒙城, 體會別樣的風情之旅。

蒙城是加拿大最早推行城市自行車公共系統BIXI的城市。BIXI來自Taxi和Bicycle (自行車) 兩個單詞。現在的多倫多和首都渥太華都已推廣該服務。抬腿上車, 一起走吧!

我們從皇家山出發, 一路向南到達聖勞倫斯河畔, 沿河騎行, 直抵老碼頭, 盡覽老蒙城往日繁華。再沿大學路折返向北, 穿越喧囂鬧市區, 返回出發之地。

四小時的騎行, 一路風光旖旎, 不時別樣風情: 皇家山聖約瑟夫大教堂的偉岸震撼, Atwater傳統市場的穿越時光, 聖勞倫斯河畔的如畫夕陽, 老碼頭區的歷史情懷, 都讓人對這座四百年的風情古城難忘再見。





加拿大理財常識一點通

本刊訊

信托公司

信托公司可以是全國性或地區性。他們提供許多和銀行一樣的服務，並要遵從聯邦或省法律規定。除提供信托服務外，信托公司并可透過發出擔保投資證及其他儲蓄及定期存款而收取資金，然後把資金投資在按揭、證券及其他貸款。

信貸聯盟

合作社信貸聯盟的經營與銀行差不多，但顧客必須加入為會員方可存款或貸款。會員都有共通點或共同利益，例如是在同一間公司工作或住在同一地區。信貸聯盟可以用低於市場利率貸款予會員，爭取到銀行以為的客戶。

儲蓄存款

加拿大銀行可以提供很多種類的戶口。儲蓄戶口便有好幾種，其中最受歡迎的一種是可簽發支票和享有利息。存款賺取的利息也算是個人收入，需要繳稅。銀行通常會發出周年清單供存戶報稅之用。

基金投資

互惠基金在加拿大已經相當長遠的歷史，基本運作是將個別投資者的資金，集成一個強大的投資力量。而這批資金則由專業的理財專家代為管理及投資，以求達到最佳的回報水平。當然，負責管理資產的組織（即互惠基金公司）便會收取佣金作為支付管理的開支。

互惠基金投資的最大優點，是在於投資者即使祇有少量資金（少至幾百元亦可），亦可以參與一個由專人管理的組合投資。同時，由於基金的資產總數龐大的關係，因此能夠享受到高度多元化投資所帶來的風險分散效應。

證券投資

加拿大的證券投資行業歷史十分悠久，投資工具的選擇亦非常廣泛。多倫多股市更是全北美第二大的市場，排名僅次於紐約證券交易所。

投資項目的選擇，可由最基本、風險最低的銀行存款、保險投資存款證至聯邦政府國庫券（T-Bills），債券（Bonds）。

以至債券、股票、期貨、互惠基金等。選擇多不勝數。有意將資金進行投資的人士，可以透過銀行、保險公司、基金公司、股票經濟行、投資顧問等入境獲得更加詳細的資料幾投資建議。

信用卡消費

許多信用卡公司都會容許用戶分期付息還款。一般信用良好，擁有加拿大合法居留資格的成年人都可以申請信用卡。在獲得信用卡後，消費者應保持每月還清卡數或交付最低的付款。

除信用卡外，許多銀行亦推出了由消費者本身的銀行戶口中直接扣除開支的Debit Card。用這種交費方法最大的特點，是每次的開支均由持卡人自己的銀行戶口中提取，而同時由可享有信用卡般不必隨身帶備大量現金購物的方便。

住宅按揭

按揭大致上分為住宅及工商物業。置業者對按揭利率的敏感是可以理解的，不穩定的按揭利率走勢可影響入市意欲。其實各大銀行均受到市場的限制，按揭利率所差無幾。為爭取客戶，銀行界承認消費者對按揭利率有議價能力。所以消費者考慮條件可延伸至銀行的服務、按揭計劃的彈性、周全性等。

房屋按揭的最長攤還貸款年期可達二十五年，利率定約選擇而定，由六個月起，最長至二十五年。分期供款可安排每周、每月或每半年付款一次。



八月重磅來襲 / 聯合講座

关于“家”那些事儿

8月4日

海外买家税成功上诉案
聚焦热点话题

把握现在 赢领未来

金融法律民宿三方资深专家
为您携手打造“财富大讲堂”

特邀3位来自于加拿大华人成功人士，
在风光旖旎的皇家庄园，用他们专业知识和
亲身成功经验，为广大加国同胞，
提供专题讲座与疑难解答。

时间: 2019年8月4日(周日) 09:30 am - 2:00pm

地点: Oakview Terrace 13256 Leslie St. Richmond Hill, L4E 1A2

免费车位, 精美午餐, 惊喜奖品, 名额有限, 先报先得

报名电话: 647-888-8055 艾拉

入场: \$38/人 包含精致午餐 提前预约 赢获免费入场机会



Harbour Inn 度假酒店歡迎您!

加拿大迷人的小威尼斯酒店




Harbour Inn度假酒店位於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：美酒佳看近在咫尺，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

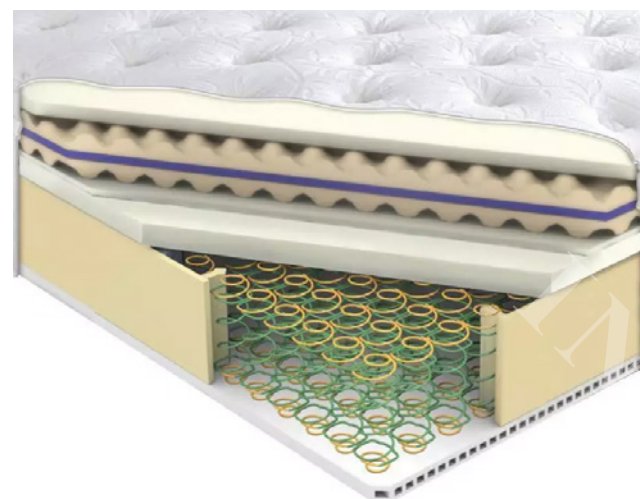
搬家換房旺季快到了！從哪裏可以買到經濟又實惠的床墊和家具呢？

搬家換房旺季又到了！學生、租客、房東還在為到
哪裏可以買到經濟又實惠的床墊和家具而困擾嗎？
歐美家具一步到位服務，幫您快速住新家！
性價比高，免費送貨到家



高密度乳膠床墊

- 精緻雙圍邊，嚴防塌陷，防撞圓角，安全耐用
- 極好的緩衝力，彈性高，舒適耐久
- 雙面使用，可選不同硬度
- 排濕透氣，防止細菌滋生，預防皮膚過敏



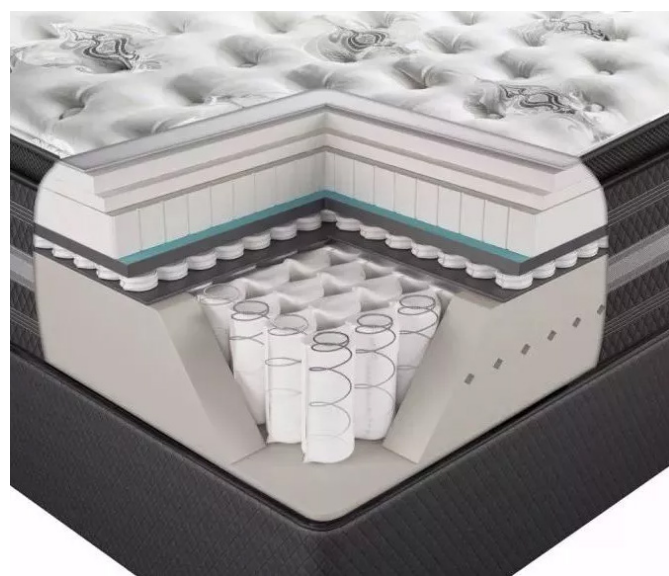
獨立彈簧床墊

- 彈簧床墊相較於其他材料的床墊來說更加結實耐用
- 平均承受身體各處每一落點的壓力，是身體不因懸空而酸痛
- 獨立彈簧能單獨伸縮，抗幹擾性相對較低
- 防潮防菌性略差，需定期清潔



棕墊

- 床墊軟硬適中，柔韌性好，適合中式家具，符合人體的最佳床墊軟硬指數
- 冬暖夏涼，無化學污染，綠色環保，透水透氣，防菌防潮，壽命長
- 不會產生機械噪音，保證睡眠質量



高碳彈簧床墊

- 調節人體壓力，保護頸椎，預防頸椎疾病發生
- 透氣排濕，排氣孔設計方便床墊內外空氣置換
- 擴大人體與床墊舒適層接觸面積
- 天然環保，防菌除蟻，吸音防噪



特價床墊

高密度乳膠床墊

T: \$88 D: \$148 Q: \$178

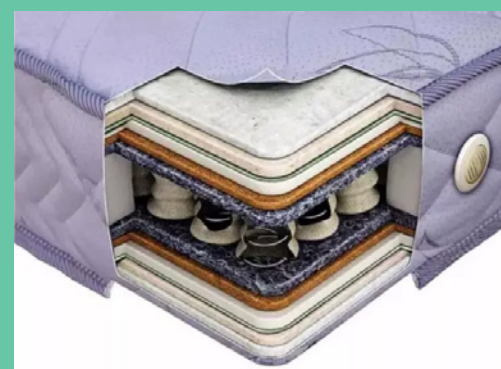


全天然椰棕床墊

T: \$199 D: \$249 Q: \$279

二級椰棕床墊

T: \$89 D: \$119 Q: \$129



八寸彈簧床墊

T: \$95 D: \$168 Q: \$198

九寸優質彈簧床墊

T: \$159 D: \$229 Q: \$259

特制雙硬度彈簧床墊

T: \$138 D: \$198 Q: \$238

矯正型優質彈簧床墊

T: \$159 D: \$229 Q: \$259

懸空的浴室櫃時髦又實用

在浴室中，常見的浴室櫃和水槽，大多是選擇落地的款式，因為懸掛式需要要求牆體是承重牆和實心磚牆，所以要求較高，操作起來也需要更多的人工和物料，但是如果你家中的位置合適，那麼選擇懸空式的浴室櫃，會是一個時髦又實用的選擇，絕對會讓你覺得眼前一亮，不會後悔的選擇。

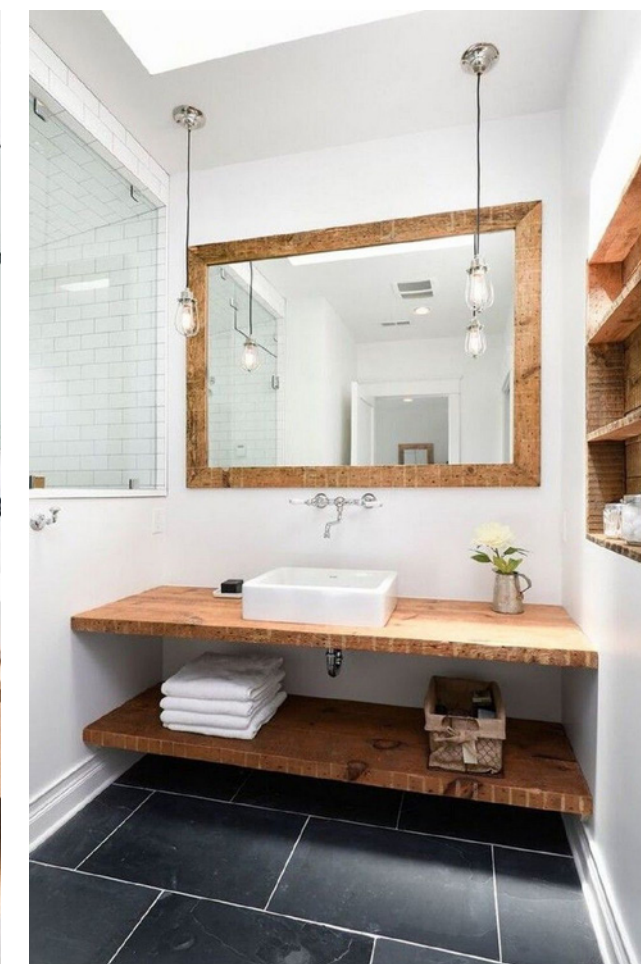
實用程度比想象中要高

懸空的浴室櫃，看起來就是空出了一部分空間，但不要小看這些空間，可以起到很大的作用。一般來說，盥洗室的空間都會相對狹小一些，所以多出來這些空間，不僅能讓你的浴室顯得寬敞不少，也可以起到實際的儲物的功能。浴室的空間雖然不會很大，但需要放置的東西可不少，所以這樣的空間可以充分的利用起來，且不會顯得拘謹。

懸空的水槽可以提供不少的空隙，不僅可以放置一些浴室用品，也可以稍加改造，成為一個梳妝臺，這樣空間可以有效的使用起來。非常適合房間總體面積不大，這樣就會多出很多實用的空間，比想象中要實用很多。

提升你浴室的整體顏值

這種懸空的設計，最大的優點還是好看，看上去要幹淨整潔了不少，打造出一種整體簡約又具有高級感的外觀，如果你對整體視覺要求較高，那麼可以試試這樣的設計。將水槽提升後，浴室的地板就會顯得更完整的完整，也會顯得浴室更加的寬闊和規整。



圖文來自網絡

現在致電我們，給家換個美麗的裝！
647-838-6666
專屬客服團隊提供極致客服體驗



有誰會不愛華麗麗的家具

雖說極簡風格流行了很多年，也深受許多人的喜愛。但我相信大多數人看到華麗非凡的家具，還是不自覺的發出一聲讚嘆！華麗的東西天生就具有吸引眼球的特性，超出了實用範圍內的裝飾，是一種為他人欣賞而生的存在。我們可以不推崇過度的裝飾，但美的東西仍是值得認可和喜愛，如果你也對華麗風格的家具感興趣，那就繼續往下看吧！

優美的弧綫 讓家具具有了新的生命力

家具的功能性原本就是很單一的存在，放在那裏就是為了使用。但如果是經過了精心設計的家具，比如桌子和椅子，美麗的弧綫讓它們彷彿有了新的生命力，看上去就像是一件藝術品。所以說這樣的家具，不僅具有實用性，裝飾性功能也非常的強，很值得去投資一兩件，性價比非常的高。



跳躍的顏色 讓平凡變得平庸

家具的色彩一般的選擇都比較保守，簡單的純白或深色系。但當一件色彩濃鬱的家具擺在你面前，立刻有種眼前一亮的感覺。不要覺得這只是簡單的加上一個顏色，你所看到的最終色彩效果呈現，是經歷了眾多的選擇和嘗試，以及設計師的靈感和創造力。配色豐富的家具，給大家更多的選擇，想要與眾不同，就去挑選一下吧。



大膽的設計和不走尋常路的家具

充滿創意的家居設計并不少，但很多這種的作品都缺少了一些實用性，過於追求藝術感。能夠兼具實用與設計的家具才是用戶最為需要的，家具是用來用的，而不是用來看的，這一點還是非常重要的。



圖文來自網絡

是時候給家中建一個照片牆

現在拍照已經非常的方便，拿起手機就可以，但收藏在手機中的照片，總是讓人覺得少了些儀式感，是時候在家中創建一個照片牆，將重要的時刻珍藏起來。生日派對、婚禮、重要的聚會，這些一個又一個美妙的時刻，都值得你用相片的方式來記錄和展示出來。

設計相框的風格 與家中裝飾相符

創建一個相片牆，首先需要做的就是去尋找相框。不要小看這個環節，每個人家中的裝飾風格都是不同的，尋找一個適合家中風格的相框尤為重要，這可以讓照片牆成為家中的一個亮點，而不是一個突兀的存在。可以是簡單的黑白風格，也可以是溫暖的糖果色，都會是一面既有裝飾性又充滿愛的空間。



圖文來自網絡

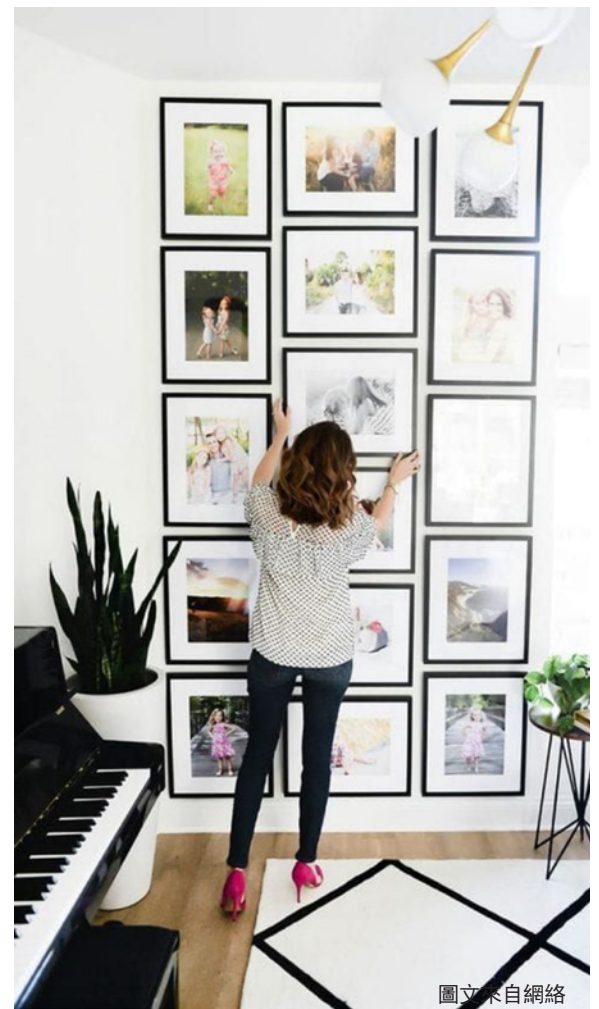
留出足够的空間 慢慢來填滿

挑選好相框後，就是來選擇位置和空間，最好能夠為以後預留出足够的空間。面積較大的客廳的牆壁，通常是個好的選擇，可以讓一幅幅的相片，成為客廳中的裝飾品。如果是loft，可以放置在樓梯的牆上，也非常有藝術感，就像是一個畫廊，而且也非常的節省空間。



高質量打印照片 混合黑白和彩色

最後就讓我們來打印你的照片吧！現在的數碼照片，自己就可以購買打印機進行打印，如果你想要更好的效果，那麼也可以到專業的品牌店鋪去打印，可以獲得更高質量的打印照片。對於圖片，也可以進行一些後期的修改和美化，讓照片呈現出更好的效果。不妨嘗試一下黑白色的照片處理，可以讓你的照片牆變得更加豐富起來。



圖文來自網絡

你是否考慮讓家“可愛”一些？

每個人回到家裏，都希望感受到一個舒適又放鬆的氣氛，特別是在這個季節裏，窗外天寒地凍，回到家中有一種溫暖的歸屬感。如果你想在生活中獲得更多的溫馨愉悅感，不妨來嘗試一席耳可愛的家居用品。特別是年輕的朋友，不要拘泥于傳統的家裝，可以把自己的興趣愛好放在裝飾家中來，放上你喜歡的圖案或物品，可以是一個漂亮的花瓶，也可以是一個印着你喜歡的動漫角色的抱枕，都可以讓你的家中更添一份歡樂。

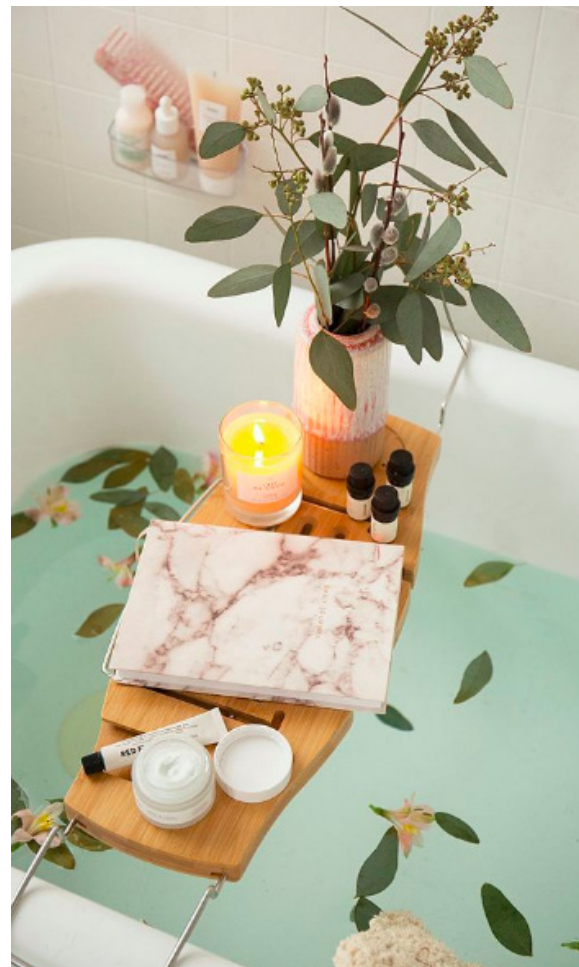
讓家中的裝飾有趣起來

生活中需要樂趣，你的家居用品同樣如此，可以花點時間和心思，讓家中的裝飾品或用品變得有趣起來。可以從裝飾家中的牆壁開始，貼上你喜歡的花紋，或者挑選一個裝飾品，讓原本空白的牆壁變得豐富起來，讓家中變得更加的溫馨和充滿活力。



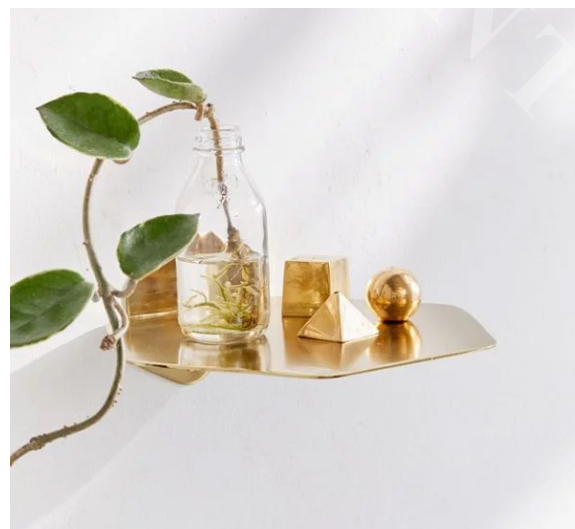
既有個性又實用的存在

一些有趣又可愛的家居用品，不僅祇有外貌而已，也可以非常的實用。比如造型如寶石一般的蠟燭托，或者造型巧妙的花型鏡子，都是實用性很強的物品，在生活中必不可少，但如果經過精心的挑選，就會讓這些產品成為家中的一景。



有趣的家具用品是個好禮物

每至年關，到了送禮的月份，你是不是又要為禮物煩惱，那麼不妨來試一試這些有趣的家居用品，會是價格適中又很實用的禮品，收到的人肯定不會覺得無聊又無用。



房地產經紀人成交必備的6條溝通技巧



房地產銷售工作的難度，一大半就在於和客戶的心理打交道。而心理這個東西，對於絕大多數人而言，是典型的看不見摸不着。大溫金牌地產經紀Kevin Hou表示，專業的地產經紀可以在溝通中掌握客戶的心理、性格，採用不同的相處方式，提高溝通的有效性。

通過交談挖掘客戶的心理活動，可以了解客戶真實的購買目標以及定價，引導他們做出正確的決定。除了了解客戶的心理之外，還有以下這些經紀工作中必不可少的溝通技巧。

適當提問

高明的商談技巧應使談話以客戶為中心而進行，利用提問的技巧引導顧客回答。專業經紀懂得在合適的時機提出問題，而這些問題通常需要經過深思熟慮，能夠真正表現出你關心客戶的利益。

尋找客戶真正尋求的目標，而不是想當然的認為自己知道。通過提出一些合理問題，來確定客戶正在尋找的房屋類型和具體細節，以及他們預期的搬家時間。

還可以了解一下客戶之前是否和其他經紀合作過，對他們的服務滿意與否，以及原因。盡量避免“是或不是”的問題，鼓勵客戶表達自己的觀點和偏好。

學會傾聽

在銷售過程中，盡量促使客戶多講話，自己轉為一名聽眾，讓客戶覺得是自己在選擇，是按自己的意志購買的，這樣的方法才是高明的銷售方法。

交流不僅僅是你告訴別人你所知道的或所想的，任何強推或者強售都會讓人感到不愉快。交流依賴於雙方傾聽對方所說的話。否則你怎麼知道你的賣家或買家到底想要什麼？

集中注意力，積極傾聽，對客戶所說的話主動做出反應。有你自己想法，但不要把客戶的主題。

充滿自信

房地產經紀人如果掌握充分的房源知識及精準的客戶情報，在客戶面前就可以很自信地說話，不會言不達意、缺乏底氣。

有了自信和底氣以後，房地產經紀人在講話的結尾可以作清楚的、強勁的結束，由此給對方確切的信息。比如拿出真實的數據作對比，然後告訴客戶“這套房子是周邊地區最適合您目前狀態的”，此時，客戶就會對你介紹的房源產生信任。

書面溝通

有些人喜歡打電話，而另一些人則喜歡發短信、電子郵件。但是切記書面溝通技巧和口頭溝通技巧同樣重要。如果你用短信或電子郵件與買家溝通，確保所有的拼寫、語法、句子結構和信息都是正確的。

避免過度縮寫，並在適當的時間內回復郵件。在房地產行業，時間是至關重要的，如果你不能及時更新買家和買家的信息，他們就會對你的能力失去信心。

身體語言

對於客戶來講，對你的第一印象很重要。你的面部表情、你的站立姿勢以及你用手做的動作都會影響你給人的印象。站直，看着對方的眼睛；放鬆肩膀，保持一種自信的狀態。如果不知道把手放在哪裏，可以手裏拿一個宣傳冊或者筆記；不要把手插在胸前，會讓人有一種你很不接近的感覺。

同樣，通過對方的身體語言也應該體會到對方的心理活動。如果對方直視你的眼睛、身體放鬆，表明他認同你的觀點；相反，如果對方將身體轉向別處，或者不與你做任何眼神交流，你可能需要轉換一下方案。

保持溝通

專業的經紀知道要何時與客戶進行溝通，以及多久溝通一次。房地產經紀Jean Gordon認為，對於買賣房產的人來說，溝通不暢是經紀與客戶之間最大的挫折之一。

Gordon說：“保持與客戶和客戶的持續聯繫是非常重要的。對於房地產行業的新手來說，一些看似無關緊要的信息，可能真的很重要。”想要聽到反饋和結果，但不是每次都要客戶主動向你詢問。Kevin Hou建議到，經紀需要明確給客戶回復，告訴客戶每月的進展情況。

買家和投資者對新房產上市很感興趣，所以，當合適的房產上市時，用他們喜歡的媒介提醒他們——他們會感謝你對細節的關注。

(圖文提供：新趨勢地產)

加拿大保險理財常見問題概覽

本刊訊

Q1: 加拿大不是有免費醫療嗎？重病保險到底有何用？

A: 不少人都會有這樣的疑問，作為加拿大居民，能夠享受加拿大政府提供的免費醫療，為何還要考慮購買重病保險呢？事實上，若您不幸患上重病，健康卡祇包括醫生診費和住院期間的醫療費用，藥物和護理服務等都不包含在內；而免費醫療更不能解決因患病而損失的經濟收入，鑒于以上原因，購買重病保險顯得尤其必要。

根據有關部門的統計資料，大約40%的男性及35%的女性可能會患上癌癥。每年約有75,000加拿大人患心臟病，約有50,000加拿大人不幸中風，其中33%是65歲以下人士。其實，任何人都可能不幸患上某種常見重病，但是依賴現代醫學的進步，越來越多的人可從重病中康復過來。而重病保險計劃的意義在于當投保人不幸患上受保的重病時，可以用賠款治療重病或解決其他家庭財政困難，使患者及家庭財產上得到緩衝，專心治療康復。

承保範圍

重病保險的承保病種多達二十幾種，包括癌癥（Cancer）、中風（Stroke）、心臟病（Heart Attack）和心臟動脈手術（Coronary Artery Bypass Surgery）等，不同公司具體的受保病種可能有所不同，在選購時應注意加以比較。

受保期限

受保期限有以下三種選擇：

- Term10或Term20，類似人壽保險的定期保險，每隔10年或20年需要續期；
- Term65或Term75，祇承保到65歲或75歲；
- Permanent，即終身承保。

付款期限

- Term10或Term20，保費需要支付10年或20年，但保單每10年或20年可選擇續期，續期保費會有較大提升。
- Term65或Term75，保費需要支付到65歲或75歲。
- 終身保險，除了終身支付保費，一般還可以選擇10年、15年或20年付清。

保費返還

保費返還一般有兩種情況：

- 受保期間，受保人離世，保費100%返還。
- 合同持續滿若干年後（10年或15年），或者期滿返還（65歲或75歲合同到期），條件是未發生任何索賠。

由于重病保險有保費返還的功能，投保人實際支付祇是保費利息的損失，但有需要的時候卻能提供財政支持，不至于拖累家人。因此，構建家庭完善的醫療保障，必須慎重考慮重病保險的需求。

Q2: 在加拿大購買什麼保險最有效？

總有人擔心現在買的保險將來會貶值，那麼，購買保險真的能抵禦通貨膨脹嗎？

保險的貶值和通貨膨脹有關，小編先和大家來解釋一下什麼是通貨膨脹。通貨膨脹是一種貨幣現象，指貨幣發行量超過流通中實際所需要的貨幣量而引起的貨幣貶值現象。在現代經濟學中通貨膨脹指的是伴隨貨幣貶值，購買力下降而引致的整體物價水平上升。簡單的說，就是物價上漲，消費者的購買力下降。

保險的貶值也體現在通貨膨脹的風險上。但抵禦通貨膨脹祇有一個選擇，那就是投資，祇有投資回報率超過通貨膨脹率，才能達到保值的效果。

其次，受通貨膨脹影響的貶值不是保險獨有的風險，銀行儲蓄，基金股票等金融工具都有同樣的風險。平常說的分紅保險能抵禦通貨膨脹的預期，是基于保險機構的長期投資回報有超過通貨膨脹的可能性。

分紅保險在不削弱保險保障功能的前提下，為投保人提供了分享保險公司經營成果的機會，即保單內的分紅。保險公司資金規模大、投資渠道寬、專業人才多、投資經驗豐富、信息通暢，通過保險公司的專業投資渠道進行個人理財，有助於分散風險，從而增加獲利機會，以此避免通貨膨脹給投保人帶來的風險。

加拿大的保險公司主要投資于穩健的政府長期債券及資信度高的企業債券，大型商業辦公樓的商業房屋貸款，大型商業不動產及較低比例的股票基金，因而受市場波動影響較小。一般情況下，保險公司盈利高，客戶分紅的收益就高；保險公司盈利低，客戶分紅的收益就低，各大保險公司的經營狀況不一樣，因此分紅率也不盡相同，通常目前幾家大型保險公司的平均分紅介于6-7%之間，相當穩健，過去10-15年的平均分紅也能達到9%左右。正因為比較穩定的分紅，現金累存和保額得以不斷增長，使得保險具備了抵禦通脹的功能。並且分紅保險還能享受稅務優惠，這是其他的投資方式不具備的。分紅保險的投資在保單內免稅增長，能充分發揮復利效應，持有時間越長，復利投資作用越明顯。在復利作用下，則有更大的可能超過通貨膨脹率，以達到保值增值的目的。

Q3: 訪加旅遊保險：有哪些情況不受保？

出外旅遊購買旅遊保險時，我們必須知道保險的受保內容有哪些。但是，旅遊保險並不是全包的，一些特定的情況或某些具體條款是不在保險公司提供的旅遊保險範圍內。今天小編和大家看看究竟哪些內容是不受保的。

對於保險公司所不保的內容，不同公司可能會有所差別，但大體上的條款是不會有太大區別。一般保險公司不受保的內容如下：

一、保單生效之前的意外受傷或疾病：保險顧問經常會說，一上飛機就受保。但是，小編必須說明，一般所說的一上飛機就受保指的是登上來加拿大的飛機。假如受保人是先從中國雲南出發到北京，當天晚上從北京出發乘加航來加拿大，那麼如果受保人早上從雲南飛北京的航班出現受傷或是事故，所購買的旅遊保險是不包含這次意外受傷的費用，因為從雲南到北京這一部分旅程不被作為來加拿大旅程的一部分。

二、無關緊急狀態的生病或受傷：如一般健康評估或檢查、預防性藥物或疫苗、任何形式的整容手術或治療等可以被延遲直到返回受保人居住國的治療概不包含在內。

三、懷孕、分娩、流產及其所引起的并發癥的治療費用：一般來說，如果在保險生效前已經懷孕的受保人，任何與懷孕相關所產生的費用概不包含在內。但如果在保單生效後才懷孕的，那麼祇包含孩子出生前的9周內所產生的相關懷孕治療費用，並且有上限限制。詳細細則請向保險顧問確認清楚，以免發生糾紛。

四、自殺或自殘所產生的醫療費用：這種行為無論是在精神正常還是不正常或是精神情緒不穩定的情況下進行的，保險公司都不負責賠償。除非是因為在住院治療期間濫用藥物或麻醉品，或與之相關的治療事故才可能賠償。若受保人在治療期間未按照規定治療或違反醫生規定的治療而出現上述情況，保險公司也是不負責賠償。

五、騷亂或戰爭行動（不管是否宣布）：凡是出現騷亂，動亂甚至戰爭，保險公司不負責對受保人的受傷或死亡進行賠償。

六、後續的治療費用：受保人在控制了緊急病癥或受傷之後適合返回原居住國，回國之後的後續康復費用保險公司是不負責的。

七、高危運動項目：保險對一些危險的運動項目是不保的，如攀岩、登山、跳傘、潛水、蹦極、賽車等。

八、危險地區不受保：對於加拿大訪客旅遊保險，如果確保保單生效期間至少51%的時間在加拿大，則可保第三國旅行（從加拿大前往第三國并返回加拿大）。但對於政治、社會、醫療衛生不穩定的國家或地區，如索馬里、敘利亞、阿富汗、伊拉克等國，或是經政府發布旅遊警報的國家或地區皆不受保。

購買保險就是為了保障自己，因此環球小編建議，在購買前應多做準備，了解保險細則。對於不清楚的條款應向保險顧問加以確認，以避免發生任何不必要的糾紛。

Q4: 如何平衡合理地購買房地產和保險？

對於個人投資者來說，房地產或許是創造和積累財富的最好途徑之一，與其他金融投資工具（股票、期貨、外匯、黃金等）相比，投資房地產有可能誕生更多

的百萬、千萬富翁甚至億萬富翁。

而投資保險可能很難成為千萬富翁，但安全性更高，特別是加拿大的保險比很多發展中國家更規範、更可靠。加拿大的保險理財產品較為豐富，典型代表就是分紅保險，跟房地產投資相比較，同時具有保障、投資和退休等多種功能。小編今天就和大家一起來比較看看房地產投資和保險投資有何異同。

首先，兩者都具有保障功能。所謂的保障功能包含兩個方面：一是資產的保值性，雖然多數情況下，房產也能保值，但房產價值還需受地段、國家政策、經濟環境、房屋結構等諸多因素影響會有較（敏感詞被屏蔽）動。而分紅保險的每年分紅則較為穩定，且不會出現虧損的情況。二就是當投資人或投保人遭遇風險時，該資產能發揮收入替代的功能。不同的是：當遭遇風險時，房產祇能通過變賣套現它的資產淨值來體現它的保障功能。而變現是需要時間的，而且也需要時機，如果時機不好，剛好趕上房產市場的低迷期，變現房產可能會遭受較大的損失。而保險不一樣：當風險發生、索賠條件得到滿足時很快就能得到所對應的賠償額的賠償。

此外，房產投資跟分紅保險一樣都具有延稅增值的功能，可讓您享受到復利增值的威力和好處。還有就是房產投資和分紅保險都可作退休養老用途。到了退休年齡，您可以把已還清房貸的自主房屋作抵押，向銀行借款補充退休收入；同樣，也可以把分紅保險抵押給銀行，每年按允許的額度從銀行借款來補充退休收入。這樣做有很多好處：一是不影響保單或房產本身的增值效率；二是不需作為您的退休收入而繳稅；三是不影響任何老年福利。但最後的稅務待遇則有所不同，保險可由指定受益人免稅繼承，而投資物業則必須是業主繳清所有的增值所得稅之後才能轉移給下一代。

那麼，到底該如何合理平衡地購買房地產和分紅保險？

第一，如果有條件，應盡快購買自住房，而且在自己的經濟能力承受範圍內，自住房應適當大一些，因為自住房的增值在任何時候都不用繳稅。

第二，盡早購買一份人壽保險。如果有條件，最好還是買一份帶投資、退休功能的分紅保險，如果目前經濟條件有限，最起碼要買一份定期保險做保障，也可為將來轉換終身壽險做準備。

第三，要合理平衡自住房和投資房的關係。在兼顧生活的享受、費用的投入和家裏的預算等因素考慮，買一個更大的自住房應該是優先于購買投資房的。如果自住房還很小、自家的居住條件還很差，却勉強去購買投資房，可能就是不太合理的投資了。

最後，資產要合理配置，購買房地產和保險要合理平衡、有機結合。購買房地產還是有風險存在的，特別是擁有比較多的投資物業時，更需要購買足夠的保險作為保障。