

# INVESTMENT WEEKLY

多倫多版 第144期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

專業·前瞻·準確

投資周刊數字報 [ccpeople.ca](http://ccpeople.ca) | 加中資訊網 [ccfenghuamedia.com](http://ccfenghuamedia.com)

**manorlead.com** GROUP INC BROKERAGE

1 (416) 806-7768

**Hiring Agents  
招聘房地产经纪  
\$350/单**

全球首个ChatGPT和  
房地产结合AI平台

Download on the  
App Store

GET IT ON  
Google Play

15 Werthiem Crt, Unit 609, Richmond Hill, L4B 3H7

**瑞邦金融 傳承之美**

2022年榮膺资产管理行业世界权威组织顶级百万圆桌终身成就业绩达同行世界顶端  
2022年及过往数年, SUNLIFE全国排行榜精英人业绩: 2018年前连续十年蝉联LONDON LIFE全国排行榜

**瑞邦 9月讲座主题**

9月14日: 博富平台年度巨献: 隐居在海外的千万  
富豪? 中加原产跨境资产配置如何更安  
全避开海外资产征收雷区  
9月20日: 2023 加拿大青少年基金会商业创意  
大赛初赛一讲: 财务分析报告

温哥华 | 10:30AM 联系电话: 778-889-8739 (CHRISTY)  
萨省 | 11:30AM 联系电话: 306-881-3897 (FRANCIS)  
渥太华地区 | 1:30PM 联系电话: 902-314-6962 (LINDA)  
安大略省 | 1:30PM 联系电话: 416-889-2999 (JULIE)

青少年基金会十年如一日培养杰出人才,  
优秀会员王正勇创业项目既投资青联  
盈利满满

博富平台, 专业人士及品牌在疫情  
时代拉动经济投资加密货币, 联手著名时  
装设计师原装秀大获成功轻松挣钱

9月14日 9月20日

稀世珍品

Yonge/Sheppard  
争相收藏地址



ADDINGTON  
PARK  
CONDOMINIUMS

盛大开盘，限时特惠，  
欲购从速！

免费楼花转让  
交房即可出租  
开发费用封顶  
\$5000 停车位优惠

延长付款计划

\$10,000 签约  
5% 30天  
5% 120天  
5% 540天  
5% 交房

9层  
稀有小高层

173套  
精品单元

3部  
住户电梯

售楼中心：

*268 Sheppard Ave West, North York, ON M2N 1N3*

热线电话: 416-224-0484

邮箱: [sales@AddingtonParkCondos.com](mailto:sales@AddingtonParkCondos.com)

网站: [www.AddingtonParkCondos.com](http://www.AddingtonParkCondos.com)



WARDEN AVE & ELGIN MILLS RD E



QUI  
MODERN  
TOWNS

MARKHAM 豪华现代镇屋

盛大开盘

Top #1 Producer



LEO CHEN

Sales Representative

Cell: 647-300-6161

Email: realtorleo.chen@gmail.com



Top Producer

MARY HUANG

President | Broker | FRI

Cell: 416-816-8685

Email: le.huang@yahoo.com



Top Producer



NING YIN

Sales Representative

Cell: 416-829-9698

Email: ning.yin15@gmail.com



President Award



KANDEE WANG

Broker | General manager

Cell: 647-836-8983

Email: Kandeehomes@gmail.com



Best Team Award

Cell: 647-896-1385

Email: wu8961385@gmail.com



NINA SUN

SALES REPRESENTATIVE

JENNY WU

BROKER | VICE PRESIDENT

NERO YANG

SALES REPRESENTATIVE

JW REALTY TEAM



President Award



MAY LIU

Sales Representative

Cell: 416-834-1810

Email: mayliu77977@yahoo.com



HELEN XIA

Sales Representative

Cell: 647-891-8309

Email: helenxiarealtor@gmail.com



Top Producer



COREY HUANG

Broker

Cell: 647-223-3838

Email: coreyhuang13@gmail.com



Award of Excellence



YUHE ZHU

Sales Representative

Cell: 647-685-0488

Email: yuhe0488@gmail.com



HAO HUANG

Sales Representative

Cell: 647-262-1107

Email: haohuang630@gmail.com



TINA TENG

Real Estate Agent

Cell: 647-271-8890

Email: Tinateng.realtor@gmail.com



President Award



KAREN YAU

Sales Representative

Cell: 647-235-2683

Email: karenyaurealty@gmail.com



KENNETH OR

Sales Representative

Cell: 647-880-1888

Email: kennethor@me.com



KITTY YANG

Sales Representative

Cell: 647-996-8051

Email: kittiyangxiao@gmail.com



President Award



JANE YANG

Sales Representative

Cell: 416-627-0858

Email: yangjanecasa@gmail.com



KIMIKO LU

Sales Representative

Cell: 647-886-6690

Email: kimikolvrealtor@gmail.com



HELEN LI

Broker

Cell: 647-393-7888

Email: yinshi7888@gmail.com





# 2015-2022 Homelife Landmark 售房冠軍



連續多年 HomeLife 總統主席大獎

- 學區房豪宅買賣 • VIP 樓花預售
- 裝修重建, 貸款一條龍服務



**Rickle Huang**  
黃希明  
Broker of Record  
647-295-8322  
ricklehuang@gmail.com  
www.rickle.ca

售價 \$169 萬 9

**新市 Copper Hill**

新市 Leslie / St. John's Sideroad 熱門生活區 4房4衛雙車庫獨立屋出售! 著名建築商 "Greenpark" 建造, 無人行道加寬車道可停5車。全磚外牆, 半包圍門廊, 升級玻璃雙大門, 主層9呎樓底, 屋內 \$\$\$ 升級: 入口玄關 Wainscoting, 主層加裝射燈, 全屋硬木地板通鋪, 鐵藝樓梯, 空間開闊, 光線明亮通透。現代化開放式廚房, 升級白色通頂櫥櫃多個透明玻璃門, 整潔美觀。升級大島台連早餐台。石架台面和 Pantry, 馬賽克厚邊瓷磚牆面 Valance Lighting, 全套不銹鋼廚房電器。二樓主臥設計: 第一主臥帶大步入式衣櫃和現代化 5 件套裝浴室, 有雙層玻璃淋浴, 雙門明廁。第二主臥房 3 件套浴室和步入式衣櫃。其餘兩個套房均格局方正, 帶衣櫃, 共同 share 一個 4 件套現代化浴室。物業所在地理位置十分優越, 舉步公園 / 巴士站, 鄰近 Go Train, 404 高速, 購物, 入讀高排名學校: Newmarket H.S.

售價 \$54 萬 9

**Matchedash Bay 湖邊度假屋**

Hwy400 / Fesserton 絕佳位置 Matchedash Bay 野生動物保護區湖邊度假屋出售! 50' x 450' 大地段私家碼頭直接下湖, 10 分鐘到 Mount St. Louis Ski Resort.

售價 \$64 萬 9

**Kennedy/Denison**

Kennedy / Denison 華人知名社區 1+1 房 1 衛頂層公寓, 671 呎居住面積, 9 呎樓底, 絕佳無邊框頂層風景。帶車位和 Locker, 餐客一體開放式空間, 奢行臥室通鋪木地板, 一体化風格。落地玻璃大門直通陽台, 廚房石架台面, 全套電器。臥室帶步入式衣櫃, 加大窗戶。4 件套浴室, 石架台面。Den 為三面環形景觀窗設計, 視野開闊, 景觀無敵, 陽光明媚的玻璃陽光房, 帶推拉門, 完全可俯瞰三臥室。物業近 Kennedy 附近, 大樓對面即華人超市, 早餐店, 便利店, 生活方便。五分鐘之內可達太古廣場, 旺角購物廣場等地。附近 Hwy 7、Hwy 407 均數分鐘可至。交通可謂快捷, 出行無虞。

售價 \$89 萬 8

**Muskoka 湖邊度假屋**

Muskoka 湖邊 2 房 1 衛度假屋出售。面向 Henshaw 湖, 擁有 120 英尺海岸線。私家碼頭直接連通湖泊, 可直接下湖或湖中釣魚。這座小屋位於湖岸的岸頭, 周圍樹木環繞, 絕對安靜的享受, 隱私極好。車道可停 6 輛車或船。576 呎室內面積, 升級超大地面, 格局方正, 光線通透。空間開闊, 室內的木製風格, 木製設計十分溫馨, 給人感覺舒適自然。搭配 Old school 風格咖啡吧, 別有一番風味。開放式現代化廚房, 帶全套廚房電器和地台櫥櫃, 使用舒適。寬敞的三件套浴室, 帶雙層玻璃淋浴間, 完全滿足日常所需。客廳可直接步出超大地台, 連接長木台小徑直通通湖邊, 帶新建的 20'x20' 木台。前院的 Bunkie 房屋可作為額外的生活空間或第三臥房。這座度假屋除可以自家度假消遣, 它還有巨大的租金潛力, 目前每年收入超過 \$40000, Airbnb 生意穩步增長!

售價 \$86 萬 9 千 9

**新市 Leslie/Davis 商住兩用物業**

新市 Leslie / Davis 熱門位置商住兩用物業出售! 前舖 (高層部分) 便利店, 帶地下室儲物空間, 有兩個衛生間。門面和入口在 Main rd. 正對學校。基本沒有競爭, 周圍學校, 居民眾多, 有大量穩定客源。現在租約還有 4+5 年租約, 每月 \$2000。後座 (後面和樓上) 分門出入, 3 房 1 衛 1 廚 1 衛, 加寬長車道可停 5 車。物業所在位置十分優越, 舉步多個學校和公園, 近社區活動中心, 大型醫院。周圍大型商場等等, 生活教育皆十分便利。驅車可快速駛入 Hwy404, 連接 HWY401, 交通四通八達, 快捷方便。絕對的性價比正現金流物業, 是您投資 / 自住的好選擇!

售價 \$195 萬

**Leslie / Eglin Mills**

烈治文山著名熱門區域 "Rouge Woods" 4+1 房 4 衛雙車庫獨立屋出售。挑高玻璃門窗, 全磚外牆, 超過 3300 呎生活空間連完成分門 W/O 地下室。物業主層罕見 12 呎高, 空間開闊, 超大地面, 采光極佳。Crown Moulding 加裝射燈, 全屋木地板, 柚木地板, 現代化開放式廚房, 加高白色櫥櫃和全套不銹鋼電器。超大中央島台連早餐台, 豪華 Quartz 台面 / 后座備有地庫, 所有房間均格局方正, 有次臥室, 豪華明廁, 主臥帶步入式衣櫃和 5 件套現代化浴室。分門完成地下室, 挑高開闊, 加裝射燈, 帶地庫廚房和三件套浴室, 完全滿足一個小家庭的日常所需, 不如此, 洗衣房帶有兩套洗衣機和烘乾機, 自主和出租皆宜。物業位置極其優越, 出門即學校和多個公交站, 近多個超市和 Costco, 生活快捷便利。名校區, 可入讀多所名校。不如此, 物業周圍公園綠地環繞, 環境優美。驅車可快速駛入 Hwy404, 連接 Hwy401, 交通四通八達。

售價 \$88 萬 8

**Yonge / Bloor 一年新 Condo**

多倫多 Yonge & Gloucester 市中心熱門地段 Gloucester on Yonge 网红大樓 1+1 房 1 衛豪華公寓出售。9 呎樓底, 全屋通鋪複合木地板, 500 呎。開放式餐客一體空間。客廳臥室均為落地大玻璃窗, 採光視野更佳。廚房配備白色落地櫥櫃, 擴大收納空間。嵌入式不銹鋼電器, 滿足日常生活所需。廚房及衛生間均升級為石架台面。臥室帶衣櫃和四件套浴室。Den 帶雙層玻璃門, 空間寬敞完全可做書房或小臥室。大樓內直達 TTC 站, 舉步多倫多大學, Ryerson 大學, 業主寬闊明亮; 包水費; 大樓設施完善, 有健身房, 泳池, Guest Suites, 視廳, 會議室, 派對室, 圖書館, Coffee Bar, lounge, 帶優質租客到 2024 年 3.15, 月租 \$2550。

售價 \$359 萬 9

**北約克 Bayview / York Mills**

北約克 York Mills / Bayview 著名社區 St. Andrew-Windfields 搶手熱門地段 3+1 房 2 衛雙車庫獨立平房出售, 帶租約到 2023 年 10 月 31 日。全屋木地板, 格局方正, 多窗戶, 自然光線充足。現代化廚房全套廚房電器, 帶走出式地台。70 呎 x 150 呎大露台, 已獲批租式 permit, 接手後立刻即可開始翻建工程! 可以翻建 6750 余呎 5+3 房 10 衛三車庫豪宅 + 走出式地下室, 車道可停 4 車。物業位於多倫多北約克 York Mills / Bayview 寸土寸金的搶手地段, 舉步 10 分鐘至 Yonge 街購物 / 餐飲 / 地鐵站, 近 Hwy401, 交通便捷發達, 周圍名校眾多, 屬於著名的 Earl Haig 學區, 舉步多個商場 / 購物中心, 生活十分便利。這是一塊市場稀有的黃金位置 / 土地, 你值得擁有!

售價 \$119 萬 8

**旺市 Hwy 400 / Major Mac**

旺市 Hwy 400 / Major Mac 熱門位置全新 3 房 4 衛車庫獨立屋出售! 超區管理費 \$106.11 每月, 包括夏季維護 / 冬季雪費和垃圾清理。現代裝修外牆, 三層玻璃設計, 乾石外牆, 半包圍門廊, 22 呎高 + 未完成地下室。屋內空間開闊, 多層木地板, 光線明亮。主層 10 呎樓底, 通鋪木地板, Living Room 挑高方正, 採光極佳。二樓 9 呎樓底, 餐客一體開放式設計, 現代化廚房帶大島台連早餐台, 兩色櫥櫃和白色 Quartz 台面美觀大方, 全套不銹鋼廚房電器完全滿足日常所需。整間大露台玻璃窗, 通透明亮, 視野極佳。可直接步出露台。三樓 9 呎樓底, 共三個房間均帶衣櫃。主臥室寬敞, 帶大步入式衣櫃和四件套現代化浴室。所有衛生間均為 Quartz 台面。物業所在位置極其優越, 屬於旺市絕佳搶手位置。舉步多個公園, 公共交通和大型 plaza, 各類餐館和商店應有盡有, 選擇眾多。不如此, 物業所在位置舉步可至 Hwy401, 近加拿大最大公園 Wonderland, 和深受大眾歡迎的 Vaughan Mills, 飲食起居, 交通購物都是便利快捷的優質物業。

樓花轉讓 \$59 萬 9

**Yonge/Finch**

Yonge+Finch 至尊地段 1 房 1 衛 7 樓單位樓花轉讓, 開放式格局, 落地大窗光線明亮通透。全屋通鋪木地板, 現代化餐客一體式開放式格局, 摩登廚房搭配全套高級不銹鋼內嵌式電器。臥房帶超大步入式衣櫃, 現代化四件套浴室。大型東向開放式陽台。欣賞美麗的城市景觀。現在亏本轉讓, 千萬別錯過!!

樓花轉讓 \$74 萬 9

**密西 Mavis/Hwy403**

樓花轉讓多倫多市中心 University/King 熱門地段 1 房 1 衛高層單位, 493 呎室內面積 +115 呎大型開放式陽台。全屋通鋪木地板, 現代化餐客一體式開放式格局, 摩登廚房搭配全套高級不銹鋼內嵌式電器。主臥帶超大步入式衣櫃。現代化四件套浴室。從主臥和客廳可直接步出陽台。欣賞美麗的城市景觀。

樓花轉讓 \$54 萬 5

**士嘉堡 Kennedy/Hwy401**

K Square Condos 位於 2035 Kennedy Rd. Scarborough, 建成後將由兩棟分別為 34 層和 31 層的公寓組成, 共計提供 644 戶公寓單位。樓花轉讓單元位於西樓, 預計 2024 年 3 月交付。一室 + Den, 1 衛戶型, 格局方正, 落地大窗, 餐客一體現代化設計, Den 空間寬敞完全可做第二睡房。開放式廚房, 帶全套不銹鋼內嵌式電器, 升級石架台面。四件套浴室。主臥和客廳均可直接步出大型開放式陽台。公寓周圍將有一條綠化帶環繞, 方便居民散步和遛狗。大樓附近也有相當多的城市公園, 野地自行車道和徒步道讓居民們可以在工作和生活中切實自如。

# 楓華傳媒

財富舞臺 · 凝聚精彩

## Fenghua Media

楓華傳媒集團 (Fenghua Media Group Inc.) 是一家集平面雜誌設計出版、網站編輯傳播、社交媒體互動、廣告承攬發行以及大型活動策劃實施等為一體的綜合性傳媒經濟實體。立足于加拿大第一大城市多倫多, 通過旗下第一品牌雜誌《投資周刊》、官方網站“加中資訊網”和“加中資訊網”微信公眾號以及 YouTube 等社交媒體群, 報網互動, 致力打造三位一體的全媒體傳播平臺, 將影響力擴展至安大略省、加國全境乃至輻射整個北美地區和中國內地市場。

與您攜手共創美好未來

416.901.9968 E-mail: ccfenghua@gmail.com / Web: ccpeople.ca | ccfenghuamedia.com  
250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6



# 邁達金融

## 选择比努力更重要 好平台是成功的一半

### 【历史悠久】

公司成立18年以业，以专业、全面、负责的服务著称

### 【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

### 【精英顾问培训】

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、税等能力培养 打造专业财务顾问

请扫码联系我们：



# 虚位以待

# 十年加拿大商业经验 成功生意运作加持

905-962-2121

huwei\_jansen@hotmail.com

huwei153360847



今天我正在经营, 建造加油站,  
明天我帮你买卖你未来的加油站!



油站专家

胡伟

Wei (Jansen) Hu

Insight Capital Group 英迈投资 创始人

加中商业加油站协会 联合创始人

BA, Master of Financial Economics, Sale Representative

商业  
加油站

Gas station

买卖  
勘探  
设计

报批  
建造  
经营

精通五大油站品牌

的商业策略, 熟稔商业地产的谈判技巧





# 瑞邦資產管理公司

## Respon Wealth Management Corp.

**2022年榮膺資產管理行業世界權威組織百萬圓桌終身成就，業績達同行世界頂端！**

### 瑞邦金融專家推薦

如何持有鑽石資產，讓您成為財富贏家

家庭控股與家庭信託 / 海外資產與全球資產配置  
 \*公司股權與海外重組 / 隱私資產與財富傳承  
 \*世界富豪資產結構與財富健康

#### 資產講座要點

- 主講人由瑞邦資產管理公司廖子蔚總裁
- 隱私資產布局的重要性
- 加幣、美元及人民幣的最新走勢
- 全球富豪資產結構最优配置分解
- 家庭財富傳承稅務減免

#### 瑞邦9月講座主題

- 9月14日：博富平台年度巨獻：隱藏在海外的千萬身家？中加頂尖稅法顧問教您如何更安全避開海外資產稅收雷區
  - 9月23日：2023加拿大青少年基金會商業創意大賽終極一講：財務分析報告
- 講座形式：Zoom 時間：1:30PM (多倫多)

#### 報名電話：

- 溫哥華联系电话：778-989-8739 (Christy)
- 薩省联系电话：306-881-3897 (Francis)
- 多倫多联系电话：416-889-2999 (Julie)
- 滑鐵盧联系电话：902-314-6962 (Linda)

[respon.office@gmail.com](mailto:respon.office@gmail.com)



2023瑞邦金融慈善夜



總經理特魯多先生與廖子蔚總裁



2022 瑞邦杯華龍高爾夫隊際賽

### 財富諮詢及管理對象

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 投資移民海外資產管理</li> <li>- 如何申報海外資產</li> <li>- 離岸公司對投資移民在稅務上的幫助</li> <li>- 哪種海外資產產品能轉入不需上稅</li> </ul> | <p><b>A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 公司省稅最多</li> <li>- 公司獎金分紅和省稅</li> <li>- 股東借錢個人稅項</li> <li>- Holding Company賬目轉移</li> <li>- 準備HST稅表</li> <li>- 個人年終稅務計劃小提示</li> </ul> | <p><b>B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RRSP省稅最大化</li> <li>- RRSP產品的選擇</li> <li>- 貸款購買RRSP</li> <li>- 退稅購買RRSP</li> <li>- Spousal RRSP</li> <li>- RRSP賬戶管理</li> </ul> |
|---|--|--|

9月14日

9月23日



### 瑞邦財富管理團隊主要成員

廖子蔚 瑞邦總裁  
Winnie Hongwei Liao

三十年金融資產管理經歷，具有豐富的理論知識與實踐經驗，著有金融專著。業績傲視同儕，2018年前連續十年蟬聯加拿大London Life(倫敦人壽)全國排行榜，2018年至今SunLife(水明人壽)全國排行榜的驕人業績。榮獲資產管理世界行業最高榮譽頂級百萬圓桌(TOP Table of MDRT)終生會員，成就達84個國家同行世界頂端！

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

加拿大通用會計師，擁有二十多年中國和加拿大會計和稅務經驗，精通加拿大和中國的稅法，致力於幫助客戶安排公司和個人稅務，以達到最優的稅務效果。

張裕榮 Edward Y.W. Cheung 律師

曾任職加拿大聯邦稅務局，從事企業和個人稅務審核主管部門業務多年，可以指導您針對聯邦2015年新稅法提出好的規避策略。現任專攻加拿大聯邦稅法律師，有30年以上從業經驗，是加拿大著名的稅務法律師之一。

### Headquarters

TORONTO OFFICE: 97 Sheppard Ave, East, Toronto ON, Canada M2N 3A3 Tel.: 905-470-6999/416-847-0180 Email: [respon.office@gmail.com](mailto:respon.office@gmail.com)

VANCOUVER OFFICE: Aberdeen Square Suite 5100, 4000 No.3 Road, Richmond BC Canada V6X 0J8 Tel.: 604-270-9777/778-989-8739 Email: [respon.v.office@gmail.com](mailto:respon.v.office@gmail.com)

全職意大利工地管理經理，歐洲一流工匠手藝

**BENESTONE**  
BUILT LIKE ROCK

**摩石建築**  
建如磐石



**士嘉堡豪華全獨立 新开工**  
Kingston Rd/McCowan Rd  
豪華兩層全獨立，約4300呎。



**北約克豪華全獨立 新开工**  
Lawrence / Don Mills,  
豪華兩層全獨立，約4000呎。



**密市豪華全獨立 新开工**  
Hurontario St/Lakeshore Rd,  
豪華兩層全獨立，約5000呎。



**萬景豪華全獨立 新开工**  
Kennedy Rd/Hwy 7,  
豪華現代兩層全獨立，約3500呎。



**士嘉堡豪華全獨立 新开工**  
Midland Ave/Huntingwood Dr,  
豪華兩層全獨立，約4200呎。



**北約克豪華全獨立 新开工**  
Lawrence Ave/Bathurst St.,  
豪華兩層全獨立，約4300呎。



**列之文山豪華全獨立 新开工**  
Bayview/Major Mac,  
豪華兩層全獨立，約4000呎。



**列之文山豪華全獨立 新开工**  
Yonge/King Rd.,  
豪華兩層全獨立，約5200呎。



**北約克豪華全獨立 已經开工**  
Don Mills /Sheppard E.,  
豪華兩層全獨立，約3900呎



**北約克豪華全獨立 完工**  
Yonge/Sheppard E.,  
豪華兩層全獨立，約4000呎。



**列之文山豪華全獨立拆一建二**  
Yonge/King Rd,  
豪華兩層全獨立，每棟4000呎。



**北約克兩層全獨立 完工**  
Avenue Rd/Lawrence Ave,  
豪華兩層全獨立，約3900呎。

**自建豪華和  
投資新房講座**

30 Leek Cres #102, Richmond Hill

2023年09月09日 周六

2:00~4:00 pm

預定請電:

416-984-3988

**7**  
個名額



www.benestone.com mmao@benestone.com

摩石建築為您建新房，比買新房更經濟實惠



# 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144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

### 焦點訪談 A4-A5

#### 人口、通脹與增長 ——影響當前房地產市場走向的因素 (下-I)

### 封面故事 A6-A7

#### 外國人買房 VS 外國人稅豁免全解析 ——專訪夏皮羅地產與商業律師事務所 總裁、首席律師 Garry Shapiro

### 業界動態 A10-A11

#### 通脹率揭秘：經濟成長的關鍵密碼！？

### 深度報道 A12-A13

#### 81 萬留學生涌入加拿大！ 住房短缺日益加劇！

### 保險理財 A18

#### 婚前財產如何保護？

### 行業動態 A19

#### 發展教育，投資未來



# SAKURA

## 櫻花·愛在家

### 电热除油免清洗

(416) 291.5218

www.sakura-canada.com

R7261  
手揮開關  
抽油煙機



4490 Sheppard Ave East, Unit 2 Scarborough, ON M1S 4J9

▶ 詳情請見內頁B9



# 加拿大七月份租金創下新高！

## 加拿大就業減少，但工資增長保持高位！



### 本刊訊

加拿大七月份租金創下新高；“黃石效應”推動豪華牧場買氣；新報告研究了加息如何影響加拿大房價；加拿大的房屋可能需要幾年的時間才能變得更便宜；加拿大就業減少，但工資增長保持高位。

### 加拿大七月份租金創下新高

加拿大七月份的平均租金要價創下新紀錄。數據顯示，本月平均租金總計為 2,078 加元。這一總數比去年同期增長 8.9%，是過去三個月最快的增長速度。僅在 6 月至 7 月期間，平均租金要價就上漲了 1.8%，是過去 8 個月來最快的月度漲幅。與 2021 年 7 月相比，平均租金要價上漲了 21%，平均每月增加 354 加元。這一增長歸因於秋季前簽訂租約的學生激增、以及前所未有的人口增長水平。

### “黃石效應”推動豪華牧場買氣

近年來，美國西部的豪華牧場越來越受歡迎，一些專家指出熱門電視節目《黃石》是其增長的催化劑。該劇由凱文·科斯特納主演，講述了圍繞蒙

大拿州原始“黃石牧場”的衝突以及一個家庭為保護它所做的努力。自大流行以來，市場對更多農村房產表現出了“新的興趣”，因為隨着在家工作計劃的激增，許多人開始離開大城市。同樣，他發現人們對可作為家族遺產的房屋興趣與日俱增。近期，因農場貨源稀少，許多買家將目光轉向卡爾加里農場的。

### 新報告研究了加息如何影響加拿大房價

上個月，加拿大央行將利率提高至 5%，為 2001 年以來的最高水平。在安大略省，全省房地產價格出現了各種變化，從下降到上漲。公寓價格下降了 16%，但仍然昂貴，每平方英尺價格為 1,013 加元。另一方面，尼亞加拉大瀑布和劍橋等城市的單戶住宅價格出現了兩位數的大幅增長。這一趨勢與遠離大多倫多地區的單戶住宅價格增長的城市是一致的。艾伯塔省的房地產價格漲幅最大，大多數市場每平方英尺的價格持續上漲。2023 年上半年增長穩定且溫和。即使在出現下降的地區，價格也沒有跌破 2020 年的水平。卡爾加里的單戶住宅價格上漲了 5.81%，公寓價格上漲了 9.82%，而附近的奧

科托克斯 (Okotoks) 公寓價格大幅上漲了 14%。

### 加拿大的房屋可能需要幾年的時間才能變得更便宜

牛津經濟研究院的一份新報告顯示，房價可能還需要幾年時間才能回落到加拿大普通人可以承受的範圍內。房屋可能要等到 2027 年左右才會達到合理負擔得起的水平。加拿大各個城市和地區的房價各不相同。溫哥華和多倫多地區的房價尤其昂貴，平均房價在 100 萬加元左右，遠遠超出了中產階級家庭的預算。

### 加拿大就業減少，但工資增長保持高位

加拿大經濟上個月就業崗位出人意料的減少，預示着今年下半年勞動力市場將趨于疲軟。加拿大統計局周五報告，加拿大七月份減少了 6400 個工作崗位，失業率上升至 5.5%，連續第三個月上升。經濟學家進行的一項調查中，這一數字未能達到預期中值，即增加 25,000 個職位，但失業率符合預期。

來源：JadeExpo & RHE 加中房地產家居博覽會

# 多倫多擬全面加稅： 市政銷售稅！ 7.5% 豪宅轉讓稅！ 停車費加價！



## 本刊訊

面對沉重的財政壓力，多倫多市政府工作人員已經提出一系列稅收方案，包括徵收市政銷售稅、專項徵收911稅、賦予多倫多停車管理局更大的權力來設定更高的稅率，以及逐步提高豪宅的土地轉讓稅。

今年6月當選市長時，鄒至蕙(Olivia Chow)要求在8月召開一次執行委員會特別會議，處理陷入困境的財政問題。會議定於下周舉行，委員會於今天公布審議的報告。

報告描繪了多市嚴峻的財政前景，並表示，即使提高地稅並實施一系列正在考慮的收入措施，如果其他級別政府不參與，多倫多市也可能不得不削減服務和資本項目。

多市周四表示：“本市正在經歷一場重大的短期和長期財政危機：2024年運營預算的啓動壓力估計為15億元，資本需求為295億元，這兩者是未來10年465億元缺口的一部分。”

“即使實施有關建議，聯邦和安省政府也需要立即和持續的支持，才能避免大幅加稅、削減或取消資本項目的服務水平，包括住房、交通和氣候行動。”

## 豪宅轉讓稅最高 7.5%

為了增加收入，多市尋求實施的首批措施之一，是提高市政豪宅的土地轉讓稅，該稅將於2024年1月1日生效。

目前，售價不超過200萬元的房屋

需繳納2%的市政土地轉讓稅，而所有售價超過200萬元的房屋需繳納2.5%的轉讓稅。售價超過300萬元的房屋的土地轉讓稅上調，是鄒至蕙的競選承諾。如果市議會批准，超過300萬元的房屋將繳納3.5%的市政土地轉讓稅，並逐步提高至超過2000萬元的房屋將繳納最高7.5%的轉讓稅。

其他正在考慮的措施有：

將空置房屋稅率從1%提高到3%；

取消現有的街道停車費率上限，允許多倫多停車管理局提高費率；

要求省政府允許多倫多實施市政銷售稅，適用於在多市購買的商品和服務。

其中一些提議最快在2024年就開始帶來收入。多市同時警告說，如果沒有省和聯邦政府的幫助，任何收入工具都不足以有效地避免預算壓力。

市政官員周四對記者表示，正在研究的收入提案可能彌補缺口的40%，另外60%需要通過其他政府形式來彌補。“此外，鑒於未來財政挑戰的緊迫性，目前不作為，不是解決財政可持續性和2024年緊迫財政需求的一種選擇。”

市政官員說，多市財政面臨的最大問題是缺乏持續的資金。世界上多數大城市都定期從上級政府那裏獲得專項資金，而多倫多主要依靠地稅來支付幾乎所有的事情，上級政府為特定的項目注資是偶爾和不可預測的。

鄒至蕙誓言要為多市爭取一份注資協議，但迄今為止沒有任何突破

的跡象。加拿大財長方慧蘭(Chrystia Freeland)幾周前在一封公開信中告訴鄒至蕙，聯邦政府沒有“無限”的資金用於多倫多。

下放權限也會是一個問題，多市最近與聯邦政府爭奪為難民提供住房的資金就是例子。

另一個例子是，安省政府幾十年前就把買丁納高速公路(Gardiner Expressway)和當河穀大道(DVP)的責任交給了多倫多市，這些基礎設施的維護成本高達數十億元。從理論上講，多市可以徵收通行費，但需要獲得省政府的許可。安省交通廳長Caroline Mulroney在一封電子郵件中告訴CTV新聞，省政府不會允許多市對道路收費。

鄒至蕙周四對記者說：“在拖延了多年後，我們需要面對事實，包括多市一次又一次資助本應由其他級別政府負責的事情。”

## 增加地稅 要求收入稅份額

城市經理Paul Johnson告訴記者，增加地稅可能是解決方案的一部分，但不能解決問題。

“單靠這一項不能彌補15億元的缺口。增加1%的地稅，大約產生4000萬元的收入。”

他說，多市需要與增長相關的資金，比如隨着經濟增長而增加的收入稅份額。

“現在是開始與其他政府部門進行更大規模討論的時候了。如果做不到這一點，意味着我們將不得不考慮其他措施，這將對在這個社區生活、工作、娛樂和學習的人們產生毀滅性的影響。我們沒有太多的選擇。”

來源：51.ca



加中资讯网

# 人口、通脹與增長——影響當前房

## (三) 公共權力與增長

### 1、公共權力對房市的影响

構建現代國家的核心要素包括人口、土地和公共權力。加拿大國家治理體系，建立在歐美現代文明的牢固基石之上，並得以穩健創新與發展。

前面我們探討了關於人口與土地資源相關的話題。不難看出，國家公共權力始終貫徹於其中。以下內容，將側重於討論當前錯綜複雜的社會經濟形勢下，各個層級公共權力對房地產市場施加的影響和效果。

凱恩斯經濟理論誕生80多年來，一直在西方政府的宏觀決策過程發揮着作用。不論哪一個政黨坐莊，或多或少、或強或弱地沿襲着擴張性的經濟政策，通過增加需求，促進經濟增長。

加拿大自由黨政府和安省保守黨政府，都充分運用了凱恩斯的政府干預主義，尤其是在COVID-19大流行期間，赤字財政的理念得以有效運用，在保障民生經濟，維護中小企業生存，以及穩定社會秩序等方面，發揮出了極致作用。

不論政府，央行，或者其它從事社會經濟系統管控的機構，其中也包括立法、司法機構，都必須以保障人類社會的安全、和諧、公平、公正，以及有序、健康的發展為宗旨。促進和維護市場經濟合理的增長，保障以人為核心的社會經濟可持續發展，是公共權力的基本任務。

在社會經濟，特別是市場經濟出現重大轉折和變化之時，三級政府的公共權力與相應的赤字財政政策都在不同程度上得以強化，對整個民生造成突出影響。房地產業與其它行業的關聯度極強，因此受到的公共權力干預尤為顯著。

就房地產開發而言，住宅物業(Residential Property)從自主產權(Freehold)獨立屋到共管產權(Condominium)公寓的發展，便是公共權力與市場機制的完美結合。以此為主基調的各種制度創新，都體現了公共權力的干預和導向。

例如，POTL(Parcel of Tied Land)模式，便是房地產業發展過程中的一個典型。它是基於現實的人口增長，與土地資源稀缺的壓力，沿襲了已

有的房地產開發類型，並將公共權力理念落實其中的一個制度創新。

在當前形勢下，各方面，包括企業，個人，行業協會，政府部門，乃至司法機構，都在一個看似紊亂的社會經濟系統裏努力探索，進行訴求，並各說各話。在高層治理過程中，政策措施的出臺，不時表現出“蕩秋千”的狀態，也時常會出現滯後和低效現象。這令人費解，但這是民主與自由制度的代價。

央行資產負債表的擴大與緊縮，一直以來，在西方經濟系統，成為異於政府的政策導向的晴雨表和指南針。在後疫情時期，一種觀點目前在經濟學領域廣為流行，認為資產負債表的衰退，正在把經濟推向系統性的停滯。

#### (1) 政府財稅政策導向

稅收政策、產業政策、能源政策，等等，都會隨着執政黨的更迭，發生顯著變化和調整。在每一屆執政過程，受到各種因素的影響，執政黨也會進行相關政策調整。美國國會在2022年8月通過法案《2022年降低通脹法》(Inflation Reduction Act of 2022)，便是一個很好的例證。

政府的財政與稅收政策，是政府這祇“看得見的手”，調控市場經濟的主要政策工具。被喻為“萬稅之國”的加拿大，主要通過不斷地調整稅收政策，實現政府對經濟系統的有限度管控。加拿大稅務局(Canada Revenue Agency, CRA)已經成為納稅人日常生活中最頻繁涉及的經濟管理詞語。

每一項稅收政策的出臺，都是具有針對性，也容易實現立竿見影效果的政府干預。禁止海外買家購買住房，迅速提高海外買家稅，對海外買家持有房產徵收住房空置稅等，各級政府多個政策的密集推出，可以使得炙熱的房地產交易市場瞬間達到冰點，盡管隨後出現回溫，但仍然處在冷淡狀態。

#### 聯邦政府外國買家禁令

這個看似強硬的一刀切政策，於2023年1月1日悄然生效，它沒有成為震撼房地產市場的一聲巨響。正如大多數專家預見的一樣，該禁令對交易量的影響很小。考慮到價格趨勢時，影響幾乎完全可以忽略不計。

隨後3月27日，聯方便修改為持有工簽不少於183天、祇買一個住房的政

令。無論如何，它的影響與地方政府實施海外買家稅(即所謂非居民投機稅)的威力無法相比。

#### 安省政府非居民投機稅

安大略省現在擁有全國最高和最全面的非居民投機稅(Non-Resident Speculation Tax, NRST)，稅率為25%，已經覆蓋到全省。這一舉措，旨在進一步阻止外國買家對安省房地產市場的投機活動。

自2022年10月25日起，安大略省政府將非加拿大居民投機稅(NRST)稅率提高至25%。NRST適用於外國人(非加拿大公民或加拿大永久居民的個人)，或外國公司，或應稅受托人，購買或收購位於安省任何地方的住宅物業權益。

在安省，除了一般土地轉讓稅(LTT)之外，任何非加拿大居民，購買安省內住宅物業，都還必須繳納NRST。在此，我們不妨對受影響實體和物業類型做進一步分析，從中看出政府政策傾向性和真實目的。

#### 受NRST約束的實體：

NRST適用於在安省購買或收購住宅物業的外國實體或應稅受托人。外國實體是指外國人或外國公司。根據《移民和難民保護法》(加拿大)的定義，外國人是指非加拿大公民或加拿大永久居民的個人。永久居民是指根據《移民和難民保護法》(加拿大)第46條，獲得永久居民身份且隨後未失去該身份的人。

#### 需繳納NRST的財產類型：

NRST適用於“指定土地”的轉讓，即包含至少一棟，但不超過六棟單戶住宅的土地。包含一棟單戶住宅的土地，包括獨立式住宅、半獨立式住宅、聯排別墅或公寓單元。包含超過一棟單戶住宅，且需要繳納NRST的土地，包括雙層住宅、三層住宅、四層住宅、五層住宅和六層住宅。

就NRST而言，單戶住宅也包括別墅、小木屋和其他類似的建築，旨在作為一個家庭的住宅，無論該家庭是否在其他地方擁有住宅，也無論該建築是否僅在一年中的部分時間適合居住。至於土地的分區指定，與確定建築物是否為單戶住宅無關。單戶住宅不包括位於農業土地上的住宅，該住宅有資格歸入

《評估法》規定的農場財產類別。

由於公寓單元和上述每個建築物都被指定為NRST目的的土地，因此在單一轉讓下將多個單元和/或建築物一起轉讓，則會發生指定土地的轉讓。舉例來說，如果在單一交易工具下轉讓兩個四聯公寓，則將發生指定土地的轉讓，NRST可能適用。

NRST不適用於其他類型的土地，例如包含六個以上單元的多住宅出租公寓樓的土地、農業用地、商業用地或工業用地。

NRST還適用於住宅物業對價的價值。如果轉讓的土地包括住宅物業和非住宅用途土地，則NRST適用於歸屬於住宅物業的對價價值部分。舉例來說，如果交易對價的價值為3,000,000加元，其中一棟單戶住宅的對價價值為1,400,000加元，以及用於商業目的的土地的對價價值為1,600,000加元，則NRST將僅適用於1,400,000加元的部分。

為了NRST目的，納稅人在分配對價價值時，需要進行合理的自我評估。祇有當非住宅用地僅用於非住宅用途時，才可進行分配。納稅人必須能夠證明，這部分土地用於非住宅目的，例如商業活動。分配將基於住宅用地與非住宅用地相比的對價價值，而不是兩者的面積。

#### 多倫多地方政府空置房屋稅

根據《市政法》(Municipal Act, 2001)，安省內市政當局擁有實施房屋空置稅類的權力。安省政府支持各城市推進這一措施，希望與建立房屋空置稅的市政當局合作，增加住房供應。

其實，早在1974年4月9日，安省保守黨政府就樹立了榜樣，推出50%的土地投機稅(Land Speculation Tax)，祇有主要居所和家庭擁有農地被排除在外。就在一夜之間，整個房地產市場溫度驟降，整個經濟系統都遭受了“霜凍”般的嚴重打擊。

在多倫多市內，所有住宅的業主必須在2023年2月2日前，提交上一年的房產居住狀況聲明。從2023年開始，將對多倫多的空置住宅按年度徵稅。

如果在上一個日歷年內空置時間超過6個月，或者根據條例規定，以其他方式空置，該物業即為空置房屋，其

# 地產市場走向的因素 (下-I)

業主就要向多倫多市政府繳納房屋空置稅。

(2) 政府幹預經濟政策的不斷強化

穩定民衆信心所需

經濟增長是確保人們恢復信心的關鍵。沒有足夠的就業，沒有穩定的收入，沒有適當的盈餘，就沒有基本的消費，沒有持續的需求，社會就無法保持健康和有序的發展。

促進就業，確保經濟增長，是政府引導經濟發展的基本原則。這與央行的金融政策往往不能協調一致。過快的就業，過快的增長，勢必引發通脹，從而引起央行的幹預，包括緊縮流動性。

唯一與央行政策一致的是，政府已經越來越多地參與，並加大對市場的幹預力度，政府的自由經濟政策正在慢慢地萎縮。

背靠美國，並與美國經濟政策亦步亦趨的加拿大，強化政府幹預的經濟政策的陸續實施，體現出後疫情時代的顯著特徵。

一方面，在COVID-19大流行期間，政府的有效幹預，已經令百姓和市場普遍接受了經濟管制的現實，及其蔓延的效應和趨勢。自由經濟力量的衰弱，顯然是個體及社會的創造力的弱化，因此，各方面亦應該高度警惕這種“溫水煮青蛙”效應的日益增長。

另一方面，以人工智能產業為標志的新興高科技領域的奠基，以及整個經濟系統的結構變化，依靠了政府及龐大的產業同盟的聯合支持，也已經在悄然撼動傳統的自由經濟理念，及其指導下的自由市場行為。

政府主導並強化的產業政策，展現了以美國為首的西方國家提振經濟的美好意願，表明了對自由放任經濟政策失去信心的幹預取向。

近幾年來，美國推出了幾代人以來最全面的產業政策，這甚至推動了整個西方國家普遍跟進，並確立各自的產業政策。始於特朗普任期的“讓美國再次偉大”的各種政府行為，特別是對自由貿易和海外經濟的極端管制，實質上，已經在向着歷史上放任的經濟政策莊嚴告別。

當各國政府都計劃向本國公民和流通領域各類型企業加強徵稅，補貼本

國制造商，並以此對抗外部競爭時，期間，同時夾雜着意識形態，或所謂價值觀的公開訴求，世界經濟已經不可避免地朝着一個新的方向行進。“主動與被動的去全球化，即如排浪掀起，並推展開來……”

財政轉移支付取向

7月份陸續公布的全球各大銷售公司的季報顯示，其銷量呈現下降，消費者正在抵制着不斷上漲的飲食產品價格，也在被迫掙扎着應付高昂的油價。

政府通過稅賦調節和稅收分配，為低收入階層和中小企業提供必要的財務支持。減輕納稅人的生活壓力，為中小企業發展提供直接或間接的財政支持，在自由經濟體制下，這理應是政府傾向性的社會平衡工作。

在通脹高企的現階段，迹象表明，各級政府開始將財力傾向於弱勢群體。聯邦出臺一些針對性很強的財稅政策，通過報稅系統，按照個人收入水平，發放新的工人福利金ACWB (The Canada Workers Benefit) (如下表所示)。

自由放任的經濟政策趨於緊縮

社會治理系統以及房地產市場結構，正在經歷着“脫胎換骨”。其實，這始終是存在的，政府與市場“兩祇手”的力量此消彼長。

回顧經濟發展史，自亞當·斯密“看不見的手”的理論學說誕生，指導着西方國家自由放任的經濟信念，已經深深根植了兩個多世紀，並經受了1929年始的大蕭條的衝擊，以及兩個核超級大國集團冷戰的考驗。

自二戰結束以來，美國利用其其世界銀行和國際貨幣基金組織等機構的主導控制力，推動着世界各國政府，削減關稅和補貼，並融入自由貿易體系。減少政府幹預，反對產業政策，是原本意義上企業自由、市場開放的基石。

當羅納德·裏根拒絕政府大規模幹預經濟40年後，和比爾·克林頓簽署北美自由貿易協定30年後，世界形勢出現了意想不到的大轉折。美國政界人士一反常態，開始不遺餘力地推動着對外國商品徵收關稅，並對戰略領域的國內生產商提供補貼，冀望以此提振美國經濟，重振其製造業，創造新的就業崗

CYPRO REALTY INC., BROKERAGE  
EXPECT BETTER

**Wade Yang**  
Vice-President, Broker, PHD

(647) 829-1136  
yelt65@gmail.com  
qq591858758

Cypro Realty Inc., Brokerage  
1 Masseyfield Gate 3C, Markham, ON L3R 3M8  
info@cypro.ca | (905) 499-2265 | www.cypro.ca

楊立綱擁有化學學士學位、物理化學研究生學歷、政治經濟學碩士學位、環境經濟學博士學位。2016年楊博士在加拿大出版文集《一個地產經紀的足跡》(The Footprint of A Realtor)，1999年在中國出版專著《生態優化條件下的經濟增長——海南可持續發展模式》，1996年在中國主編並出版《環境保護常識》1-8冊系列教材。

《一個地產經紀的足跡》一書，結合作者在大多倫多地區(GTA)的從業(Realtor)經歷，向讀者介紹了房產代理(Agency)的現狀，着重分析了物業價值的實質，客觀揭示了房產交易的真相，並積極呼喚大眾關注房地產市場差异化變化的趨勢。

位。特別是，唐納德·特朗普任內挑起極端的煽動，加劇了這種轉變。

實際上，這是現實拋棄自由經濟的殘酷選擇。G7工業化國家的發展，已經在自覺地向着這樣的方向前進，加拿大毫不例外。

(3) 央行金融政策調整

在西方世界裏，政府與央行看似各自為政，二者關注的議題，究竟是相互的補充，還是刻意的衝突？對於普通百姓而言，這是一種糾結，而且還會一直糾結下去。

比較G7工業國家，自2008年金融危機以來，近15年的房地產發展趨勢，清晰地表明，加拿大房市一直在高位行走，並“飛揚跋扈”。

作為一個不斷上漲的單邊市場，房地產業本身就是一個資金渴求度極高的行業。高杠杆，可以說是各國房地產業，一直如影隨形的特徵。

可悲的是，任何一個國家房地產業的“野蠻生長”，都是“原罪”深

重。“在歷史上的多數情況下，市場都在獎勵貪婪：遇到行業周期向好，規模翻倍，往往在瞬息之間，如果運氣不好，遇到調控周期，那麼祇要咬緊牙關，也能熬過去，往往證明，可以迎來柳暗花明”。也就是說，市場助長了房地產市場的“高杠杆”偏好。

央行金融政策的制定，基本原則是保持合理的通貨膨脹率，穩定金融體系。可以說，在一個未來充滿了期待和不確定性的時代，央行作為通貨/金庫的忠誠“守夜人”，面對不斷來襲的經濟動蕩，必將“鷹”、“鴿”善舞，一改以往穩健管理的風格，以靈活多變的手段，應對通脹的壓力。

在這個被迫扭轉的管理過程中，加拿大央行與美聯儲/美國聯邦公開市場委員會的基本步調，將保持相對一致，同時會採取適當的步伐調整。

(下期待續)



# 外國人買房 VS 外國人稅豁免全解析

——專訪夏皮羅地產與商業律師事務所總裁、首席律師 Garry Shapiro

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

夏皮羅地產與商業律師事務所擁有超過30人的龐大法律援助團隊，5位高級律師，在房地產投資、稅務合理規避、公司併購，資產轉移和25000加元以下的上庭訴訟索賠等多領域為客戶開展專業的法律服務。

除此之外，夏皮羅地產與商業律師事務所還擁有非英語法律援助團隊，其中包括近20為精通法律文件漢英翻譯的高級法律文員專員，專門服務於廣大華人市場。自從律師事務所

開業以來，公司業績每年以50%的業務增長量連年擴大，為滿足更多客戶需求，公司還在萬錦Markham和多倫多市中心Downtown多處設有分部，從而為不同族裔背景的客戶提供更便捷的法律服務。

為了更好地參透加拿大多元文化社會，除了加拿大英法兩種官方語言外，律師事務所提供Mandarin普通話、Cantonese粵語、Korean韓語、Farsi波斯語的法律服務，讓您和您的客人能够清楚了解每一份法律合同內容，達到真正的溝通無誤。

同時，您又能享受到擁有加拿大當地豐富法律知識和經驗的律師為您精心提供的法律解決方案

Garry Shapiro  
蓋瑞·夏皮羅其人

Garry Shapiro 擁有多個學士學位教育背景，民法普通法雙學士學位，工商管理 and 房地產法律雙碩士學位 (BA, BCL, LLB, MBA, E-Commerce)，加拿大律師協會榮譽會員，同時擁有為加拿大金融街 (Bay street) 大型公司法務代表的經驗與五大行In house 銀行內部律師從業經驗。創始人和資深合伙人夏皮羅律師從業超過40年，擁有非常豐富的地產和商業法律經驗。

今日，就“地產法——熱點關注”等幾大焦點話題，請Garry Shapiro 蓋瑞·夏皮羅進行如下專業解析——

## 外國人買房禁令——豁免 全解析

- 1.Student Visa: 學簽 滿足
  - iled tax returns for each of last 5 tax years 過去5年報稅
  - Physically present in Canada for a minimum of 244 in each of last 5calendar years 過去5年住滿244天
  - urchase price not to exceed

\$500,000 房價不超過50萬

- No more than 1 residential property 不超過一套房
- 2.Protected person 難民
- 3.Spouse or Common-Law Partner 有身份配偶一起上產權
- 4.Regulations acquiring an interest resulting from death, divorce, or separation

繼承過世方，離婚獲得房產

- 5.Enable more work permit holders to purchase a home to live in while working in Canada.

The amendments will allow those who hold a work permit or are authorized to work in Canada under the Immigration and Refugee Protection Regulations to purchase residential property. Work permit holders are eligible if they have 183 days or more of validity remaining on their work permit or work authorization at time of purchase, and they have not purchased more than one residential property. The current provisions on tax filings and previous work experience in Canada are being repealed.

工簽 滿足 超過183天并且在加拿



大沒有買過房產

6.Repealing existing provision so the prohibition doesn't apply to vacant land.

We are repealing section 3(2) of the regulations, so the prohibition does not apply to all lands zoned for residential and mixed use. Vacant land zoned for residential and mixed use can now be purchased by non-Canadians and used for any purpose by the purchaser, including residential development.

民用或者混用空地 可豁免

7.Exception for development purposes

This exception allows non-Canadians to purchase residential property for the purpose of development. The amendments also extend the exception currently applicable to publicly traded corporations under the Act, to publicly traded entities formed under the laws of Canada or a province and controlled by a non-Canadian.

翻建開發目的的房屋購買 可豁免

8.Increasing the corporation foreign control threshold from 3% to 10%.

For the purposes of the prohibition, with regards to privately held corporations or privately held entities formed under the laws of Canada or a province and controlled by a non-Canadian, the control threshold has increased from 3% to 10%. This aligns with the definition of 'specified Canadian Corporation'

in the Underused Housing Tax Act.

The Amendments have also extended the already available exception to publicly traded corporations to include publicly traded entities formed under the laws of Canada or a province and which are controlled by a non-Canadian.

加拿大公司非居民占股10% 和 加拿大上市公司 非居民控股 可豁免

### 外國人稅—— 豁免 全解析

An exemption from the NRST may be available to foreign nationals in the Ontario Immigrant Nominee Program if the following criteria are met:

- The foreign national is nominated under the Ontario Immigrant Nominee Program(nominee) at the time of the purchase or acquisition, 安省省提名紙

- The foreign national has applied or certifies that they will apply to become a permanent resident of Canada before the expiration of their nominee certificate 省提名過期前申請楓葉卡

- If the foreign national holds the property with any other transferees, those transferees must be individuals who are Canadian citizens, permanent residents of Canada, nominees or protected persons, and 和有身份的配偶一起上產權

- All transferees must certify that they will occupy the property as their principal residence. 購買的房產需要是自住房



Note that if the foreign national has applied for permanent resident of Canada status prior to their certificate of nomination expiring, that foreign national will still be considered to be a nominee after the certificate expires unless the Ontario Immigrant Nominee Program has revoked the nomination.

\*聯繫我們法律諮詢, 律所保留解釋權

### 公司優勢和亮點

“PROVIDING PROFESSIONAL SOLUTIONS AND CUSTOMIZED ADVICE TO OUR CLIENTS AND REFERRAL PARTNERS”

“為我們每一位客人提供絕對個人化專業法律服務, 誠信為本, 質量為首。”

\*After Hours and Weekend Visits任何時間和周末可以預約訪問

\*Fixed Legal Cost Programs固定收費 (package全包), 沒有任何後續費用

\*Powers of Attorney Related to Real Estate Transactions at No Cost

買房交接不收取任何POA費用

\*Free Review of Your Agreement of Purchase and Sale免費法律文件諮詢和預覽\*Meet at Our Office, Realtor's Office or Another Convenient Location

可任意選擇您方便的時間地點預

約見面, 全年無休!

### 相關服務:

-Commercial Property商業地產買賣

-Residential Home Purchase and Sale民用房屋買賣 -Mortgage房屋貸款

-Wills遺產證明 -Power of Attorney代理委托任權 -Notary公證

-Small Claim Court上庭索賠 -Presentations of Interest to Real Estate Offices針對房產公司的專業培訓

-Real Estate Mediation房屋仲裁 -Business Law商務法律 -Leasing & Franchising租憑&轉讓經營權

為了體現對中國市場的重視, 夏皮羅地產與商業律師事務所會以絕對具有競爭力的價格提供務實可行的法律解決方案。

任何法律相關疑問, 直接撥打公司中文服務電話, 免費諮詢, 夏皮羅地產與商業律師事務所專業的法律團隊會為您竭力解決。

### 聯系方式:

Eva Feng 伊娃

Bilingual Director 業務市場部負責人 (中文法律服務)

Tel: 416-224-0808 ex 轉接233

Shapiro Real Estate and Business Lawyers

333 Sheppard Ave. East, Suite 201

Toronto, Ontario M2N 3B3



# 大統華供應商峰會洛杉磯站， 等你來參加！



## VENDOR SUMMIT LOS ANGELES

### 大統華供應商峰會 - 洛杉磯站

### 2023年9月6日

美國的朋友們，  
繼大統華超級市場官宣進駐美國  
後，  
好消息接踵而至～  
如果你是一位在美國的供應商或  
服務商，  
並且想與大統華展開商務合作，  
那可千萬不要錯過我們在美國舉  
辦的首場  
供應商峰會！  
大統華供應商峰會  
將在洛杉磯舉行

#### 大統華供應商峰會 活動亮點

此次活動大統華CEO Tina Lee以  
及我們的採購團隊將會在現場與供應  
商介紹我們的企業願景，方向以及合  
作機會。

活動還有一對一環節，雙方共同  
探討潛在合作機會，以及Q&A 環節  
幫助 解更全面的大統華。

#### 大統華供應商峰會 活動信息

時間  
星期三，9月6日  
上午8:30AM - 12:30PM

地點  
Pacific Palms Resort Majestic  
Ballroom  
1 Industry Hills Pkwy, City of  
Industry  
CA 91744, United States

大統華供應商峰會

#### 如何參加

有興趣參加的商業合作伙伴可以  
發郵件至：

[merchandising.vendor@  
tntsupermarket.us](mailto:merchandising.vendor@tntsupermarket.us)

申請報名  
截止日期：2023年8月30日

大統華供應商峰會  
星期三，9月6日  
期待在洛杉磯見到你！



MAJOR MACKENZIE

MARKHAM RD



MARKHAM  
豪華現代鎮屋

盛大开盘

LIMITED TIME  
INCENTIVES

FIRST **25** PURCHASERS  
RECEIVE  
A **TIFFANY** NECKLACE

FREE ASSIGNMENT

CAPPED DEVELOPMENT CHARGE

OVER  
\$75,000 VALUE  
BONUS PACKAGE

\*HC REALTY GROUP RESERVES THE RIGHT OF FINAL INTERPRETATION.



MODERN  
TOWNS

EXTENDED  
DEPOSIT STRUCTURE

\$25,000 UPON SIGNING

\$35,000 IN 60 DAYS

\$35,000 IN 120 DAYS

\$30,000 IN 150 DAYS

\$30,000 IN 180 DAYS

\$20,000 IN 366 DAYS



博域地產

實力保證

白金通道

優先選盤

HC REALTY GROUP INC., BROKERAGE

# 通脹率揭秘：經濟

本刊訊

通脹是經濟中不可忽視的重要指標，它關係着貨幣的購買力、社會穩定和經濟的健康發展。儘管過高的通脹率可能會引發人們的擔憂，但它在經濟中發揮着關鍵的作

用。以下探討通脹率對經濟的重要性，以及它是如何影響我們的日常生活，看完這篇你就知道近來利率調高與通脹率的關係！

首先，通脹率是指貨幣購買力下降的速度。當通脹率較高時，同樣的貨幣購買力會減弱，商品和

地產小百科

“ 通脹率是指貨幣購買力下降的速度！當通脹率較高時，同樣的貨幣購買力會減弱，商品和服務的價格上漲，消費者購買力下降；而當通脹率較低時，購買力則相對穩定。 ”



微信号: peaceland-realty

地產小百科

“ 適度的通脹率對經濟有利，因為它鼓勵消費和投資。在通貨膨脹情況下，人們傾向於盡早購買商品和服務，以避免未來價格上漲，這刺激了經濟活動。同時，企業也會加大投資，以降低生產成本和提高效率。這些積極的經濟活動推動經濟的增長。 ”



微信号: peaceland-realty

服務的價格上漲，消費者購買力下降；而當通脹率較低時，購買力則相對穩定。通脹率通常以百分比表示，衡量的是一段時間內價格水平的變化。

適度的通脹率對經濟有利，因為它鼓勵消費和投資。在通貨膨脹情況下，人們傾向於盡早購買商品和服務，以避免未來價格上漲，這

刺激了經濟活動。同時，企業也會加大投資，以降低生產成本和提高效率。這些積極的經濟活動推動經濟的增長。

通脹率對勞動力市場和貨幣政策有重要影響。通貨膨脹使得工資水平相應上漲，以滿足消費者購買力下降的需求。如果沒有適度的通脹率，工資不會相應調整，可能導

# 成長的關鍵密碼！？

致消費者購買力減弱，影響消費和經濟增長。

因此央行通常會根據通脹率來制定貨幣政策。當通脹率過高時，央行可能會提高利率，以抑制消費和投資，從而控制通貨膨脹。反之，當通脹率較低時，央行可能會降低利率，以鼓勵更多的借貸和投


資，刺激經濟增長。

適度的通脹率還有助於維持債務的可持續性。在通貨膨脹情況下，借貸者可以用未來購買力較低的貨幣來償還現在的債務，從而減輕債務負擔。這對個人、企業和政府都有益處。

需要注意的是相較於通貨膨

地產小百科


“ 通脹率對勞動市場和貨幣政策有重要影響。通貨膨脹使得工資水平相應上漲，以滿足消費者購買力下降的需求。如果沒有適度的通脹率，工資不合相應調整，可能導致消費者購買力減弱，影響消費和經濟增長。 ”



微信号: peaceland-realty

地產小百科

“ 適度的通脹率還有助於維持債務的可持續性。在通貨膨脹情況下，借貸者可以用未來購買力較低的貨幣來償還現在的債務，從而減輕債務負擔。這對個人、企業和政府都有益處~ ”



LOAN

微信号: peaceland-realty

脹，通縮是一種更為危險的經濟情況，它指的是物價持續下降，消費者購買力上升，但這反而導致消費和投資減少。通縮可能導致惡性循環，因為人們會等待更低的價格再進行消費，這導致企業銷售減少，失業率上升，經濟停滯。適度的通脹率有助於避免通縮風險，並保持經濟的穩定。

綜上所述，通脹在經濟中具有不可替代的重要作用。它激勵消費和投資，有助於調整工資和利率，維持債務的可持續性，並避免通縮風險。當然，通脹率過高或過低都可能帶來問題，但適度的通脹率是經濟健康發展的指南針與催化劑。

來源：多倫多君安地產

# 81 萬留學生涌入加拿大

## 本刊訊

根據加拿大移民、難民和公民部(IRCC)今年初發布的數據顯示，2022年有80萬7,750名持有效學生簽證的國際學生在加拿大高等教育機構學習。與2021年的61萬7,315名學生相比，這一數字增長了30%，是有史以來的最高水平。

隨着留學季的臨近，留學生住房問題再次引發全社會的關注。

上月底，一名來自印度的學生被發現住在多倫多東部的一座橋下，更多案列的報道，突顯了加拿大住房短缺問題。

大多數來加拿大的國際學生都涌入安省。

2022年，安省高等教育機構註冊了超過41.1萬名留學生。卑詩省16.4萬名，魁北克省9.3萬名、阿爾伯塔省4.3萬名，曼尼托巴省2.2萬名。

印度學生多達31萬9,130名，是加拿大最大的留學生群體，其次是中國的10,075名，菲律賓的留學生人數也出現了大幅增長。加拿大在2022年向菲律賓學生發放了25,295份學習許可，比2021年發放的14,355份簽證增加了76%。今年截至2023年6月，向菲律賓學生發放了11,400份簽證。

Benjie Rustia是菲律賓馬尼拉一家移民和學習機構的官員，他說，他的國際學生客戶知道，這裏入門級租房市場十分緊張。“他們在加拿大的親戚或朋友都很了解情況。”

Rustia說，他的客戶通常會尋找有校內住宿的學校，或者尋找可以和朋友和親戚合住的附近的學校。

卡爾頓大學(Carleton University)城市研究中心政策研究顧問、高級研究員Steve Pomeroy表示，來到加拿大的國際學生人數創紀錄的增長，使本已膨脹的住房成本問題雪上加霜。

他說，加拿大房地產市場面臨的最大壓



# ! 住房短缺日益加劇!

力不僅是新移民增加，臨時外國工人和國際學生，合力推動租金上漲。“臨時外國工人和學生將成為租房者，而不是房主。”

去年，全國平均租金躍升逾10%，預計今年將再次上漲，而且多倫多和溫哥華等較熱市場的租金漲幅要大得多。

除了2020年受到疫情影響外，加拿大的國際學生人數每年增長6%至9%。

加拿大的大學正在做更多的工作來批准和建造更多的校園住房，並提供資源幫助學生獲得校外居住空間，以及開發“創新住房模式”以緩解本地租賃市場的壓力。



## 分紅式 / 穩健增值型保險，一種重要的資產配置方式!



**馬新明**  
Max Ma

資深專業精英理財顧問  
最可信賴的分紅保險專家  
環球百萬圓桌會 (MDRT)  
終身會員  
工商管理碩士 (MBA)  
宏泰高級保險 經理  
明盛金融 總經理

理財諮詢熱線

**647-832-6780**

Email: maxmafin678@gmail.com

專精保險理財  
注重安全穩健

- 如何用分紅保險創造免稅退休金又不影響老年福利?
- 如何用分紅保險保護您的資產和最高效地傳承財富?
- 如何申報海外資產才使您購買大額保單無後顧之憂?
- 如何才能兼顧分紅保險的短綫現金值和長期總回報?
- 如何利用額外付款來加快增值速度并使保單更安全?
- 如何在重病、傷殘等情況下保護您的保單繼續有效?

### 例一：分紅式（退休型）保險——保障兼積累豐厚免稅退休金!

41歲女性，不吸煙。每年投 \$2.7 萬，則立即擁有 \$100 萬保額。20年保證付清，共投 \$54 萬（可快付或短付）。

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

年齡	現金值	賠償額
65	120 萬	239 萬
75	208 萬	321 萬
85	336 萬	425 萬

假定按年分紅率 6.35% 不變，貸款利率按 4.25% 不變，若 65—84 歲採用保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，則每年可免稅使用約 \$9.5 萬，且不影響老年福利。20 年共可享用 \$190 萬，假定 85 歲身故則還可留下約 \$121 萬免稅資產給孩子（已扣除貸款本金加利息）。若年老不幸患重病也可使用保單裏的現金值以應急需！且保單裏的資產全部免債權人追索。

### 例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物!

為一個 17 歲男孩每年投 \$7615，則立即擁有 \$50 萬保額。20 年保證付清，共投 \$15.2 萬（可快付或短付）。

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

年齡	現金值	賠償額
45	39 萬	128 萬
65	120 萬	221 萬
85	300 萬	365 萬

保單裏的現金值可供孩子在人生的各階段周轉或使用（如用作創業、買房或換房、幫補退休、緊急用款等用途）；賠償額則可為孩子將來的家庭提供不斷增長的保險保障！

### 例三：分紅式（快速增長型）保險 -- 快速付清，短綫現金值快速增長，長綫回報更高!

51 歲男性，不吸煙。每年投 \$4.87 萬，則立即擁有 \$60 萬保額，10 年保證付清，回報快速增長。假定按年分紅率 6.25% 不變測算，則在第 5、10、15、25 和 35 年的現金值 / 賠償額分別為：\$20 萬 / \$67 萬、\$42 萬 / \$84 萬、\$58 萬 / \$105 萬、\$105 萬 / \$153 萬和 \$174 萬 / \$213 萬。快速增長的現金值可為投保人的生意、投資或生活急需等方面提供必要的周轉資金和將來退休收入的補充；不斷增長的賠償額則可為全家提供終身的保險保障，並可在將來傳承一筆可觀的免稅財富給孩子！

更多人壽 / 重病保險、長期護理保險、傷殘保險等保險計劃可供選擇。另提供海外資產申報諮詢、無憂退休規劃、特優探親旅遊保險（含超級簽證保險）、RRSP、TFSA 等理財產品和服務。更多保險理財專欄文章請瀏覽：[www.msunfinancial.com/blog](http://www.msunfinancial.com/blog)

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

宏泰集團總部：3190 Steeles Ave. E. Suite210, Markham; 密市分部：425 Britannia Rd. E. Unit 129, Mississauga

請掃碼加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



Max Ma  
個人微信



Max Ma  
公眾號

# 中美航班 9 月起大幅增航!

本刊訊

美國交通部最新發文表示：中美航班將大幅增航!

同時，在今年接下來的幾個月中，加拿大回國的航班票價也出現大幅下降，從溫哥華到成都、

廣州、北京等地往返票價僅需 \$1680。

8月12日早，美國交通部發布新公告證實其最新政策：由中國航司運營的中美航班每周最高可運行 24班。根據對等原則，美國也有權運行 24班。因此中美往來航班即將

翻倍，達到每周 48班!

新公告表示：我們達成一致，允許中國航司自 2023年 9月 1日起每周最多執飛 18班航班，而自 2023年 10月 29日起，每周最多執飛 24班航班，比現在的 12班增加了一倍。

美國白宮在 12日發布會上表

示：這是世界上最大的兩個經濟體之間罕見的合作迹象。

雖然說最大航班數上升到了 48班，但相關人士透露，美國各大航司應該不會立刻提升至最大航班數。因為他們發現國際航班突然恢復後，機票市場出現嚴重下行。為



# 加拿大回國機票即將跳水

了保障自己的利益，他們想要一步步慢慢恢復航班運營力。

但是，中國東方航空、中國南方航空、廈門航空、聯合航空、美國航空、達美航空等航空公司已經遞交了申請，希望增加運營航班。

在中美增航後，加拿大飛中國的航班，也有了一些十分便宜的票價！

根據Google Flight和國泰航空官網的消息，在10月-11月期間，從溫哥華經停香港，然後到成都、廣州、北京的票價都僅需\$1680加元。

如果從多倫多出發，相同日期和國內落地城市，約\$2500加元往返。

來源：這就是多倫多



## 宏泰金融 凱盛財富

### 誠意 招聘

招聘熱線電話（國、粵、英）：

**416-818-1918**

**416-738-4699**

**905-307-8999**

更多詳情可瀏覽：[www.meritrust.ca](http://www.meritrust.ca)

保險與基金雙牌理財經紀（HLLQP, Mutual Fund）

團隊合作 強強聯手

條件要求

大專以上學歷  
中英文程度較好  
全職學習工作  
無任何不良記錄  
熱愛理財工作  
需經公司考核

宏泰提供

全程贊助考牌費用  
極佳傭金及特別津貼  
免費辦公地點及助理服務  
專人業務支持及團體支持  
特別訓練助你成功更快  
多種活動助你開拓客源

優勢

保險，投資全面兼顧  
八大最高銷售代表  
先進的 MGA 團隊管理  
保障利益，優厚傭金  
溫哥華、魁省等設有分公司

備注

同一平臺，有效管理（凱盛基金）  
產品眾多，競爭力強  
採用業內最先進的管理平臺  
公正、透明、快速、平行，參與式管理

聘業務經理

有牌，業績口碑好，  
有工作能力，待遇優厚

保險考牌（HLLQP）互惠基金考牌（IFSE）

每月開班，循環授課，有老師中英文輔導，助你通過

## 成就你的將來 共創錦綉前程

公司電話：905-307-8999

總部：3190 Steeles Ave E., Suite 210, Markham 密市中心：425 Britannia Rd E., Suite 129, Mississauga  
全面代理：宏利金融 永明金融 加拿大人壽 國聯人壽 恒信保險等保險公司各類計劃

# 2023 木蘭國際電影節開幕，

本刊訊

一年一度、為期十天的木蘭國際電影節 (Mulan International Film Festival) 日前在多倫多市中心Innis Town Hall電影院隆重開幕，中國駐多倫多總領館文化參贊、中國香港駐多倫多經貿辦負責人等要員出席了本次活動。

本屆木蘭電影節開幕式放映的電影系劉國瑞執導、黃秋生、林諾及周國賢主演的香港劇情片《白日青春》。該片獲得第59屆金馬獎最佳新導演、最佳男主角以及最佳原著劇本獎項，在第41屆香港電影金像獎獲最佳編劇、最佳男主角、最佳新演員及新晉導演四項提名。林諾憑本片獲得2022年度香港電影

導演會年度大獎最佳新演員獎，以及第41屆香港電影金像獎最佳新演員獎。

黃秋生在片中扮演陳白日，一位1970年代從中國內地偷渡到香港的計程車司機。林諾扮演莫青春 (本名哈山 Hassan)，一位香港出生的巴基斯坦裔尋求庇護者 (“Asylum Seeker”)。片中，在香港現有移民制度下飽受挫折的哈山在殺父仇人陳白日的幫助下逃離香港、前往加拿大。

木蘭國際電影節藝術總監沈瑋女士在接受記者採訪時談到，本屆電影節的展映影片數量從去年的20多部擴展至33部，包括8部短片和25部長片。今年也是首次啓用了大多倫多何伯釗劇院，旨在為更多社



區和觀眾提供便利。

木蘭國際電影節藝術總監沈瑋表示，本次電影節也設置了最佳新導演和最佳短片導演的獎項并有豐厚獎金，旨在鼓勵和支持更多的電影創作者書寫和敘述屬於自己文化的故事。

多倫多皓律所主任律師王皓也應邀出席了本次活動。有記者問，“您作為傳統法律行業的代表為什麼對本次活動興趣濃厚、撥冗支持？”王皓律師表示，皓律所參與本屆電影節原因有二，首先電影節的多位聯合創辦人、藝術總監沈



# 皓律所助華語電影映不停!

瑋導演都是皓律師的大學同學，并且一起主編過名噪一時的《多大中文》雜誌，皓律所理應支持大家共同的“華語夢想”。

此外，皓律師表示，更重要的原因是希望華語電影能助中文的海外發展一臂之力；The Sunny Side of the Street電影的英文名

這麼長，我們中文四個音節就解決了——《白日青春》，類似的例子還有很多，足見華語背後的卓越思維速度和強大表達力量。皓律師表示，較片中展現的香港移民難民制度，加拿大已屬天堂，但較之成為“Asylum Seeker”的天堂，加拿大更應該是通過合法渠道來到加拿



大的各族裔移民的天堂，讓華語移民落地生根，傳承、使用自己的語言。

首映式當天全場座無虛席。Innis Town Hall隸屬於多倫多大學，系全加最專業的電影放映機構之一，為本屆電影節提供數字和膠片兩種放映方式，保證電影的完整

性和原汁原味。

2023木蘭國際電影節排片單  
鏈接：<https://mulanfestival.com/festival-2023/>

閉幕式電影《少女與馬》  
(全球首映) 鏈接：<https://mulanfestival.com/festival-2023/leap-of-faith/>

# 婚前財產如何保護？

現代婚姻存在太多的不確定性，有位教授從經濟學角度深入剖析過婚姻的概念：

“婚姻就是辦企業，就是簽合同，辦的是家庭企業，簽的是終身批發的期貨合同，夫妻雙方一起拿出自己的資源來共同辦企業，雙方給到的資源包是不一樣的，有身體容貌、生育能力、家庭關係、未來的發展潛力等，發揮作用的時間也不一樣，有些人早，有些人晚。”

既然發揮的作用不一樣，提前為自己考慮考慮總是沒錯的。

可在中國，婚前財產公證這事兒，恐怕絕大多數人都沒法開口，就怕談錢傷了感情。那有什麼好的辦法呢？今天我們就來聊一聊如何保護婚前財產這個事。

## 婚前房產保護

不是所有婚前買房都被算作婚前財產，法律認定為婚前財產的房產祇有兩種：

一種是你全款買房，一步到位，房產證下祇寫你一個人的名字。

另外一種複雜點，先把你的婚前財產贈與父母，再由父母出資買房，房產證上寫你的名字，最後未結清部分由父母還款。最重要的一點是父母要與你簽訂一個贈與協議，明確婚後父母對房屋的還貸是給予你個人的贈與，與你配偶無關。這種很麻煩，而且很容易操作不當。

這些年很流行的一種男女結婚的出資方式是：

男方全款買房，女方全款買車+裝修。

很多女生還覺得自己占了便宜，其實是吃了個大虧，萬一離婚，房子都是男方的，女方一分錢都拿不到，而且買房還有可能會漲價，買車和裝修祇會貶值，根本起不到保護自己財產的作用。

如果兩家財力相當，不妨把錢放到一起，兩家共同出首付，婚後小夫妻一起還房貸，一起買車，一起裝修。如果有一天真有什麼差池，走到了離婚這一步，好歹分起來有一半的產權，不賺也不虧。

不過買房這個事，不僅需要有足夠的財力，且看好中國房價60年不跌，千萬別到最後房子被保護好了，却被市場給吃了。

## 婚前存款和理財產品的保護

如何妥善處理手頭的存款和理財，這着實考驗你的操作能力。

你要將自己的婚前存款存入一個獨立的銀行賬戶，包括結婚收的禮金和彩禮，都存入這個獨立賬戶。結婚以後，這張卡不能有任何進賬行為。

祇要是婚前買的，婚後不動，無論本金還是收益都是你的婚前個人財產。

那這筆錢要是婚後到期了，或者贖回重新投資了，婚後投資的收益就是夫妻共同的財產了。

另外這筆存款婚前也不能買理財和股票，因為這些產品的收益都是需要人為操作才能獲得的，即便是你用婚前存款購買的，收益也會被認定為共同財產，也包括公募基金、私募基金、信托等一系列金融理財產品的購買。

咱們來打個比方，如果你婚前用個人賬戶開股票賬戶已經賺到了500萬，婚後股票賬面繼續升值，你當然覺得這屬於婚前個人財產，可你的另一半却認為結婚後股票漲出來一部分，他或者他也有份兒，誰對誰錯？

如果婚後你沒有任何操作，比如賣出買進，加倉、換股等，那麼這部分收益就屬於自然增值，法律就認為這是屬於你的個人財產，比如你婚前買了100萬股票，十年不動翻了十倍，那多出來的900萬就是你的，跟你的配偶沒有關係。但是如果你婚後投入大量的時間、精力、研究基本面、技術面，每天盯盤盯的頸椎都出毛病了，好不容易把賬戶做到翻倍，賺了100萬，這就是一種投資行為，法律就默認這裏面有配偶的支持和功勞，研究K綫圖時，對方雖然沒在炒股，但可能在默默做家務啊，也是為家庭付出。所以股票的升值是兩個人共同的努力，多出來的100萬是夫妻共有的。說的通俗一點，人結了婚，錢跟時間都不是自己一個人的了。

還有一類投資產品比較特殊，就是你所在保險箱裏的金條、珠寶、古玩等，如果你沒去倒騰估記，一不小心却價值翻倍了，這種收益就不歸雙方共有。

## 最不傷感情的保護辦法

對於現金類的資產，婚前買保險，這是最保險且不傷感情的做法，因為保險一般都是很隱秘的，對方很難注意到。

小王今年30歲，打算35歲之前結



婚，近些年股市樓市持續下跌，理財信托持續暴雷，最終他選擇了保險來增值財富，也等于給自己做了一個婚前財富的保護措施。于是他分5年，總共買了300萬的增額終身壽險，投保人和被保人都設置成自己，受益人設置成父母。

但買這個增額終身壽要注意兩點：

第一：要在婚前投保，這個時間節點很關鍵。

第二：要在婚前把所有的保費都交完了。

也就是說，也可以選擇一次性交和三年交，最好在結婚前交完費。

這樣規劃的結果就是，這份保單就是完全屬於婚前財產，既鎖定了未來幾十年的收益，這筆錢在保單裏復利增值，用錢時可以隨時變現，離婚的時候不會被分割，也不會被認定為共同財產。

最重要的是這款產品贈送的服務也是小王心動的地方：

首先是健康管理服務，父母已經進入退休年齡，平常自己也沒有太多時間去陪父母，有了頭疼腦熱的，也不能及時在父母身邊，這種健康管理服務，包括從預約掛號、專家門診、協調住院、以及術後康復的一條龍服務，讓小王非常滿意。

另外還贈送一個養老社區的入住資格，當父母年紀越來越大的時候，請保姆和護工的費用不低，而且還不一定照顧到位，養老社區優美的環境，可口的飯菜，同齡人的說笑，加上醫養和康養的照護，也讓小王格外

的放心。

最後，這個保單還可以對接信托，等于給自己的資產又加了一把鎖，父母作為信托的受益人，萬一自己有一天有風險，這筆錢的所有權直接就轉移給了信托公司，按照當初的約定把這筆錢留給自己的父母，不會被分割。

而且，像增額終身壽險這類的保險，早期現金價值一般不高，前期取出來不劃算，恰恰會因為這樣保住這份保單，留住這份財富。

## 總結

保護婚前財產，我們需要做的事很多，麻煩也更需要很多技巧，但為了後半輩子的幸福和安全感，總歸是規劃起來比較好。

雖然結婚是兩個人感情的事兒，不應該牽扯進太多經濟因素，談錢容易傷感情，但這些年媒體報道和身邊發生的各種狗血事實也確實讓人不免擔心，開始不談錢，最後不僅感情沒了，錢也沒了，而且沒了，兩敗俱傷，祇能重頭再來。所以，婚前財產保護還是有必要做的。

當然，說歸說，其實夫妻賬本來就是，也應該是一本糊塗賬，想太多很容易聰明反被聰明誤，如果你對婚姻有顧慮，有擔心，就去操作下，了却了心結，也能求得心理上的安慰。

如果你實在是太擔心，那也可以選擇幹脆不結婚，了却三千煩惱絲，無牽無挂自逍遙。

來源：瑞邦金融提供圖文

# 發展教育，投資未來

THIS IS MY HOME, THE UNIONVILLE INVESTMENT FOR KIDS

智慧置業  
給孩子更好的明天

## Unionville 的教育資源

THE ESSENTIALS OF EDUCATION

在Unionville地區，衆多名校群聚，位居前列。這些學校不僅歷史悠久，而且在學術水平測試中表現出色。擁有多樣化的專業課程，為孩子們提供廣闊的學習領域。無論是哪個學校，都以優秀的教學水平著稱，為學生們提供最好的教育資源。

## Chapter 1 名校林立

根據弗雷澤研究所 (Fraser Institute) 的數據，安大略省得分最高的幾所公立學校均位於聯合維爾。

ST. JUSTIN MARTYR

CATHOLIC ELEMENTARY SCHOOL 10/10

WILLIAM BERCZY PUBLIC SCHOOL 9.5/10

MARKVILLE SECONDARY SCHOOL 9.4/10

不僅在學業上，這裏的學校也注重學生全面發展。課外活動豐富多彩，涵蓋藝術、體育、社會服務等多個領域，讓孩子們在學習之餘發展興趣愛好，培養領導力和社交能力。

## Chapter 2 全面發展

Unionville不僅擁有衆多一流的學校，而且還提供多種選擇，讓孩子們過上最適合他們的生活。

公立學校、天主教學校和私立學校都近在咫尺。法語沉浸式課程有助於多語種發展，提高孩子的認知靈活性，還有豐富的課外活動。

家長們希望他們的下一代也能秉承他們的價值觀，而Unionville豐富的教育機會讓他們有機會根據這些特點



來調整孩子的教育。

孩子的成長期對於打好基礎、勤奮學習和努力工作至關重要。Unionville讓父母有能力不折不扣地為孩子選擇他們想要的生活。

## Chapter 3 生活環境

除了卓越的學校，Unionville地區還擁有舒適宜人的居住環境。這裏自然環境優美，社區安全宜人，是理想的居住地。您和孩子可以在這裏擁有愉快的生活體驗，共同享受高品質的教育和生活。

無論往哪個方向走，都可以找到公園和社區中心。無論是進行體育訓練、學習游泳，還是簡單地盡情玩耍，您總是可以讓孩子們保持童心。

如果您正在尋找一所卓越的學校和宜人的生活環境，Unionville地區將是您的絕佳選擇。這裏匯聚了頂尖學府、優秀的教育資源以及和諧的社區氛圍，為您和孩子提供了一個美好的

居住體驗。讓我們一同開啓精彩的未來，共同見證孩子們的成長與進步。

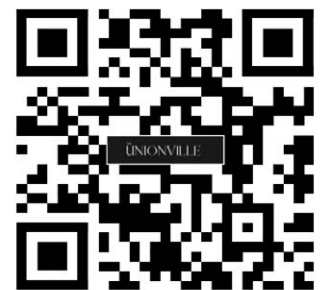
## 全新豪華公寓鎮屋社區

由inCAN Developments全心全意為住戶的生活質量而打造的豪華社區，The Unionville將建有超過200間精品公寓套房以及鎮屋別墅。

項目位於Unionville漁人村的中心，距離Kennedy和16街僅幾步之遙，交通十分便利。

掃碼進入官網登記：

了解更多The Unionville詳情  
[theunionville.ca](http://theunionville.ca)



# “房東網 2023 首屆高爾夫友誼賽”

## 本刊訊

8月13日，【房東網“Equiton杯”首屆高爾夫友誼賽】在全加拿大最大的單體高爾夫場地之一——Cardinal Golf Club盛大舉行。

本次賽事由加拿大最大華裔地產投資人社區——房東網全程主辦，Equiton地產基金冠名贊助。比賽共吸引了包括資深地產人士、貸款專家、金融保險專家及地產律師、群友地產投資人及其它企業界人士等共計22支隊伍、88名球員報名參賽。

賽前舉辦了簡短的開幕儀式。房東網CEO、村長王宏偉博士首先對參賽各隊表達了由衷的歡迎之意。他介紹說，這雖然是房東網首次舉辦高爾夫賽事，但是因為有諸多專業伙伴的鼎力

相助、房東網新老朋友的熱情參與，相信今天的比賽一定會圓滿成功。他也衷心地希望各位參賽隊員在打好比賽的同時，可以利用這次難得的相聚之機，以球會友，盡享歡樂。

本屆高爾夫大賽，房東網特別邀請資深高爾夫愛好者、君安地產總裁楊超擔任本次賽事總顧問。他用“天時、地利、人和”六個字來形容本次賽事的舉辦，並預祝活動圓滿成功、球友們可以盡情享受高爾夫運動的無窮樂趣。

北大校友會高爾夫教練Richard Li擔任大賽總指揮。他向大家介紹了本次賽事的組織架構和賽制安排，以及賽場場地概況、各參賽隊的場地劃分、比賽時間、參賽順序等賽事簡況。

作為本次大賽的總裁判，So



Golf Academy院長、加拿大PGA職業高爾夫教練Sophia Li介紹了本次比賽的團體及個人共計10大獎項體系和評判標準，並預祝各隊取得好成績。

當天中午12:00，比賽在東翼、西翼兩塊各18洞場地同時揮杆開賽。參加比賽的22支隊伍分別是Equiton 1隊/2隊，君安地產隊，思達保險隊，新趨勢地產隊，瑞達基金隊，華夏良子隊，水博士淨水科技隊，鼎岳金融隊，倫敦Tony隊，浪姐組合隊，FLYD隊，約起隊，麗蒙山隊，West Boom隊，草蜢隊，北大鼎岳/傳奇文化隊，房東網村友隊，Honey lavender農場隊，Kormans 律所- Nicole隊，北大女子/GreenSaving隊，北大校友火星隊。

本次比賽還吸引了西裔和韓國裔的多族裔選手參加。在全部參賽的88名球員中，既有來自同一公司的伙伴同仁，也有同鄉同窗，更有小夫妻、父子兵和爺孫倆一起揮杆參賽；他們當中年齡最大的已過耳順之年，最小的僅

有15歲。

藍天白雲，芳草萋萋，隊員們瀟灑揮杆，快樂比賽。一個漂亮的好球，總能引來陣陣的歡呼與喝彩；更有老友相逢的熱烈擁抱和結交新朋的寒暄問好，讓比賽的氛圍變得輕鬆和愜意。

本次賽事的冠名商Equiton地產基金派出了兩支參賽隊伍。領隊、公司VP，Wei Li表示與房東網之前有過多次愉快的合作，特別開心可以贊助本次高爾夫友誼賽，也非常珍惜這次以球會友、和大家相識相知的好機會。

思達保險隊的隊員、加中地產總商會前會長孫志峰也前來參加比賽。他感謝房東網舉辦本次賽事，借此機會可以讓很多業界同仁歡喜相逢，他同時祝願賽事圓滿成功，祝福所有的球友們都能開心打球，享受生活。

北大校友會派出了多支隊伍參賽。北大鼎岳/傳奇文化隊的隊長——鼎岳金融總裁岳晉生告訴記者，高爾夫是一項充滿陽光和健康的運動，他接觸高爾夫已經近20年，通過這項運動，既鍛



# “友誼賽” 盛大舉辦 圓滿收杆

煉了身體，又結交了朋友，他衷心希望大家可以Happy Golf, Happy Life。

由貸款專家許群帶隊的瑞達基金隊精神抖擻地步入球場。隊員們配合默契，體現出很强的團隊精神。

北大校友組建的北大校友火星隊，積極參賽希望為北大校友們爭光。

West Boom隊都是從多倫多西部遠程趕來，Hamilton以西的隊員也加入了比賽，更有韓國裔朋友鼎力加盟。很多隊員都是房東網的老群友啦，對房東網的活動一直大力支持。

倫敦Tony隊的幾名隊員驅車兩個多小時前來參賽。作為房東網教育講壇學員、倫敦資深地產經紀Tony告訴我們，只要有機會，他就會參加房東網組織的各項活動，本次比賽他希望不僅可以展示倫敦地產人熱愛生活、享受人生的風采，更希望可以結識同行，探尋地產事業的發展機遇。

知名企業華夏良子組成的高爾夫球隊，認真、踏實，比賽中突顯穩重作風。

由房東網老群友組織的草蜢隊，言笑中透出對高爾夫球運動的熱愛。

唯一一支由四位乘風破浪的女士組成的“浪姐隊”格外引人注目。她們之中有資深的貸款人士、地產經紀，還有業界知名的保險專家。貸款專家Grace Bi表示今天的比賽很盡興，四位姐妹們一路歡聲笑語、開心不停。她還向村長發出倡議，這樣的好活

動，明年一定要再辦！

麗蒙山隊的名字取自山東沂蒙山的諧音。兩位山東籍球員，一位來自沂蒙山區的臨沂，他們和另外兩位好友組隊參賽，一起享受這個美好周日。

由君安地產總裁楊超率領的君安地產隊，表現優異，成績非凡。

新趨勢地產總裁率領的地產經紀團隊，充分顯示了地產人與高爾夫完美的結合。

地產律師Nicole率領的球隊，沉穩持重，揮杆瀟灑。

房東網村友隊都是房東網的粉絲隊，積極參與賽事，就是為了給房東網活動助力，沒有這些房東網老群友的支持，就沒有房東網的發展。

由北大校友和GreenSaving公司組成的球隊，大家盡情歡笑，盡享高爾夫球之樂。

服裝製造企業FLYD參賽，這次活動的房東網高爾夫運動衣就是該企業制作的。

由村友Derek Li組織的約起隊，比賽中展示出高超的球技和底蘊，捉住8祇小鳥的優異成績就不足為怪了。

水博士淨水科技總裁Lin Nan鼎力相助房東網首屆高爾夫友誼賽。他帶領下的球隊，在球場上灑下一路歡聲笑語——比賽很重要，歡樂也不能少。

有30多年球齡、15年高爾夫執教經驗的資深高爾夫教練、臺灣籍農場主謝老師，帶着15歲的孫子和老友一起組隊參賽，度過開心的一天。

經過6個多小時的比賽，22支

參賽隊伍、88位隊員勝利完成比賽，該場賽事的團體冠亞季軍、個人冠亞季軍、團體協作獎、體育風尚獎以及最遠距離獎和距球洞最近獎等共10個獎項各有得主。

當晚8:00分，賽事主辦方舉辦了盛大而熱鬧的頒獎晚宴。參賽隊、贊助商及主辦方房東網等共計百餘人參加。隨着總裁判Sophia和主持人Sean公布各獎項的獲獎名單，獲獎者們興高采烈地領取獎杯、獎牌，現場祝賀的歡呼聲和掌聲此起彼伏，一片熱鬧。

個人賽冠、亞、季軍得主分別是Fan Peng, Xin Liu, Li Li;

最遠距離和最近距球洞獎的獲獎者是東翼球場：Kathy Lin, Lingzhong Xie, 西翼球場：Ying Hu, David Young;

團體冠、亞、季軍分別是約起隊，Kormans 律所-Nicole隊和君安地產隊;

體育風尚獎和團體協作獎的得主分別是水博士淨水科技隊和

北大鼎岳/傳奇文化隊。

個人獎-冠軍Fan Peng, 亞軍Xin Liu, 季軍Li Li

最遠距離和最近距球洞獎-東翼球場：Kathy Lin, Lingzhong Xie

最遠距離和最近距球洞獎-西翼球場：Ying Hu, David Young

團體協作獎 北大鼎岳/傳奇文化隊

團體獎-季軍：君安地產隊

團體獎-亞軍：Kormans 律所-Nicole隊

團體獎-冠軍：約起隊

除了頒獎環節，思漫尼家居、長江換匯、VOVEX高爾夫專業測距儀等眾多贊助商和嘉賓贊助的豐富抽獎禮品，也讓整個晚宴現場幸運滿堂，歡聲朗朗。

至此，【房東網“Equiton杯”首屆高爾夫友誼賽】圓滿落下帷幕，大家揮手道別，共盼來年再相會！

來源：房東網



# 匠心 24 載，鑄造北

## ——維多利亞教育集團 24 周年隆重

**本刊訊** 24載鑄造北美第一教育品牌，打造最實用的高端教育平臺！

2023年8月6日，在多倫多美麗的皇家莊園 (Oakview Terrace) 心形湖畔，風和日麗，高朋滿座，歡聲笑語，有超過150位貴賓、嘉賓、社區好友、老師、學生代表相聚在這裏，共同見證維多利亞教育集團24年來輝煌發展歷程和驕人卓越業績。維多利亞教育集團感謝各位領導、議員、行業貴賓，社區好友及媒體界朋友的大力支持，您們是維多利亞教育集團發展的堅強後盾。

彈指一揮間，維多利亞教育集團24歲啦！

加拿大維多利亞教育集團成立於1999年，總部位於加拿大經濟中心多倫多。維多利亞教育集團匠心

24年風雨同舟，24年披荆斬棘，24年砥礪前行，從0到1，從無到有。從24年前的一間教室、一門課程，到現在發展成爲下設六大熱門板塊，校區橫跨北美、歐洲及中國13個主要城市，力爭讓更多的華人享受更優質的教育。

24年服務華社，24載風雨同行，下一個24年讓我們繼續攜手同行再創輝煌！

維多利亞教育集團Maria Sun榮獲2021國際精英女性最具影響力教育產業獎 (2021 LA Promesse International Elite Women Global Award Ceremony)

維多利亞教育集團Maria Sun榮獲2007年ACCE杰出華裔創業家



大獎

在24周年慶典儀式上，維多利亞教育集團創始人Maria Sun做了精彩致辭。Maria激情洋溢地說：“維多利亞教育集團24歲啦！感恩學生、老師、員工、雇主、好友們對維多利亞24年如一日的支持！24年前，我們帶着不到一歲的女兒遠渡重洋來到加拿大，白手起家創立了維多利亞教育集團，經歷了三次全球經濟危機，經歷了先生不幸去世，但無論面前有多難，我從來都沒有選擇逃避或後退~因爲我看到教育的力量！

所以，我堅強的帶領全體員工將維多利亞發展成集高中和大專院校、培訓中心、就業服務多位一體的綜合性教育實體，爲同胞們打造就業、創業、投資、自我提升、子女藤校教育等最實用的高端教育平臺。

謝謝大家對我們的認可~時光帶不走我們付出的每一滴汗水和每一天的努力！

維多利亞教育大廈是一場一場講座做出來的，是一個學生一個學生找到工作夯實的，是一次又一次爲社區做貢獻鑄建的...是這些踩的實實的地基、一塊一塊磚頭砌出來的！

而這也正是我們海外華裔企業家值得謳歌的精神和力量我非常榮幸成爲其中勤奮的一員。

24年和學生們風雨同舟，24年和老師員工們披荆斬棘，24年和華社好友們砥礪前行，維多利亞一路走來 發光發熱痴心不改！

24年來，維多利亞職業培訓給廣大的移民和留學生帶來了希望和幸福，成功幫助數萬學員找到了理想的專業工作并獲得職場的提升！改變了很多學員的人生軌迹，幫助



# 最美最實用教育平臺

## 慶典之際話“感恩·感謝·感動”

大家在異國他鄉安居樂業。

大專學院更是具備招收國際留學生的資格，地產及創業學院幫助學員們獲得更多財富！

現在，下一代茁壯成長，我們的翰紳高中幫助孩子們升讀更好的大學，我們的擊劍、音樂青少年活動中心幫助下一代德智體全面發展，大藤教育讓我們更多的孩子藤校夢想揚帆起航！

親愛的朋友們，我們的生命中，總有一些堅持和熱愛，會超越物質的追求，成就一個人更大的滿足。

祝福所有奮鬥、不服輸的朋友們勇敢的擔起每一個時代賦予我們不同的責任和義務！”

維航未來七彩夢  
多彩成就斑斕卷  
利劍飛舞創輝煌  
亞年涌動多年光

教授基石培桃李  
育人成就展宏願  
集結智慧築未來  
團結奮進共向前

二十四載風雨共  
周年喜慶歡樂頌  
年年慶典喜洋洋  
慶賀歲月鑄輝煌

維多利亞教育集團24周年慶典上，助興表演精彩紛呈！

維多利亞教育集團旗下所屬維多利亞珊珊音樂學院、榮耀擊劍俱樂部、音樂擊劍Summer Camp/小成員紛紛前來助興。

維多利亞教育集團名師、雇主團星光熠熠！

感謝各位名師和雇主朋友們  
感謝您們給我們的上萬學生帶來的



精彩的 與時俱進的各種課程  
實用的 共學營公益講座  
最新的 各種高薪職位  
接地氣的 各種實習機會  
正是有了各位的辛勤付出  
才有了維多利亞碩果累累的今天

維多利亞單身俱樂部相親派對：美食 美景；相親速配；甜蜜溫馨！維多利亞教育集團感謝贊助商好友的大力支持！特別感謝贊助商泛捷國際快遞&海淘集運&樂多生活給本次慶典提供嘉賓和抽獎禮品贊助，感謝于戎偉法律顧問次活動提供重磅現金抽獎。

加拿大維多利亞教育集團多年來以教育產業為主導，鑄造北美第一教育品牌，打造最實用的高端教育平臺，業務得到全面發展，下設七大主要業務板塊：

維多利亞職業培訓中心

維多利亞教育學院（安省持牌大專）

大藤教育中心（青少年精英教育）

翰紳國際高中（國際高中）  
維多利亞珊珊音樂藝術中心  
榮耀擊劍俱樂部（兩個分館）  
維多利亞留學移民服務中心

維多利亞培訓中心

電話：416-665-1888

網站：www.vicedu.com

為了幫助廣大華人同胞擺脫“就業難、難就業”的困境，1999年9月19日，Maria Sun女士聯合當時的華人各領域精英共同創辦了維多利亞培訓中心，結合職業教育與社會公益，為華人同胞打開了北美職場的大門。

來源：維多利亞教育集團提供圖文



# 加拿大 7 月銷售創兩年新高



## 本刊訊

據加拿大房地產協會（Canadian Real Estate Association）周二表示，7月份的住宅銷售量同比增長是兩年多來的最大增幅，但與6月份相比幾乎沒有變化。

根據非季節性調整數據，與去年7月相比，銷售量增長了8.7%，達到41,186套。

經季節性調整後，銷售量為40,028套，較6月份下降了0.7%。7月份，超過一半的地方市場的銷售量增加。但通常熱門的大多倫多區的銷售下降，使得全國範圍的銷售量“稍微下降”，CREA表示。

自5月份以來，該協會已經看到全國房地產市場出現穩定的跡象，因為潛在買家逐漸適應了比許多人預期的更高的利率環境。

CREA主席Larry Cerqua在新聞稿中表示：“7月份延續了我們近幾個月看到的趨勢，銷售穩定下來，新上市房源數量回歸正常水平。這使買家有更多的選擇，平衡了市場，而截至7月，這也減緩了價格增長的速度。”

平均房價為668,754加元，較去年同期增長了6.3%。

根據季節性調整，平均房價為690,867加元，與6月份相比下降了2%。

與此同時，新上市房源同比下降了0.2%，為73,215套。季節性調整後上漲了5.6%，為67,636套。

CREA的高級經濟學家Shaun Cathcart表示，這些數據表明，近幾個月房地產市場已經穩定下來，價格正在逐漸趨於平穩。

他表示，由于加拿大央行于7月中旬再次加息，并暗示通脹將長期高于

其兩個百分點的目標，銷售和價格增長已經在8月份顯示出放緩的跡象。

Cathcart在新聞稿中說：“我們可能會看到新一輪買家‘回到觀望’，直到未來的利率變化更加確定。”但由于7月份通脹率超過3%，并可能面臨另一次加息，多倫多經紀人Cailey

Heaps表示，已經獲得按揭批准的買家將會在秋季加息之前爭相利用機會。

她在電子郵件中寫道：“我預計9月和10月將會很忙，”Heaps稱夏季往往較為平淡，但7月份的銷售却“出奇地強勁”。

來源：加拿大第一視角





# 地產·理財

## Realty & Finance



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

財富舞臺·凝聚精彩



微信公眾號



加中資訊網

- 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

# 福利：下月起再發 4 份福利金， 如何申請？



### 本刊訊

為了應對不斷飆升的生活成本，加拿大人在這個秋天，又可以領取4份福利金了。那麼，該如何申請這些福利金，我們總結一下：

1. GST/HST退稅（付款日期：10月5日）  
商品和服務稅/銷售稅（GST/HST）退稅旨在幫助低收入至中等收入的加拿大個人和家庭抵消他們所繳納的稅款。  
根據政府的說法：  
如果您是單身，則退稅額度為\$496加元  
如果您已婚或有同居伴侶，則退稅額度為\$650加元  
19歲以下每位兒童\$171加元  
因此，符合條件的單身帶娃人士可以獲得：\$496+\$171=\$667加元。  
您無需申請此抵免，因為您在報

- 稅時會自動獲得此退稅。
- 去年，加拿大聯邦政府在通貨膨脹高峰期的六個月內將商品及服務稅退稅額度翻了一番。
2. 加拿大兒童福利金（付款日期：9月20日、10月20日、11月20日）  
加拿大兒童福利金（CCB）是政府提供的一項退稅，用於幫助支付撫養孩子的費用，每月由加拿大稅務局（CRA）進行統計。  
想申請加拿大兒童福利金，您必須滿足以下所有條件：  
與18歲以下的孩子住在一起；  
您主要負責照顧和撫養孩子；  
您是加拿大稅務居民；  
您或您的配偶或同居伴侶必須符合以下任一條件：加拿大公民/永久居民/受保護人/過去18個月在加拿大居住的臨時居民。  
根據聯邦政府官網的計算器，

- 單身帶1名兒童福利金最高可得\$619.75+\$133.91=\$752.94加元。
3. 加拿大工人福利（付款日期：10月12日）  
加拿大工人福利（CWB）是一項退稅福利，旨在幫助低收入個人和家庭。如果您符合以下條件，您就有資格獲得基本加拿大工人福利退稅：  
2023年12月31日年滿19歲，或與配偶、同居伴侶或您的孩子同住；  
全年都是加拿大居民；  
正在工作，但收入低於您居住的省份或地區設定的淨收入水平。  
符合條件的單身加拿大人最多可獲得\$1,428加元。一個家庭最多可獲得\$2,461加元。
  4. 氣候行動獎勵金（付款日期：10月13日）  
氣候行動獎勵金（CAIP）是一筆退稅，旨在幫助個人和家庭抵消生活

- 成本。
- 今年，阿省、薩省、曼省、安省、紐省、諾省和愛德華王子島的居民可以獲得這項福利，並且按照按季度支付。
- 氣候行動獎勵金根據家庭淨收入進行調整。
- 安省計劃每年支付：  
個人\$488加元  
配偶或同居伴侶每人\$244加元  
每位19歲以下兒童\$122加元  
單親家庭的第一個孩子\$244加元  
如果是在安省北部，則可以獲得額外的10%。居住在多倫多單身帶娃的人可以獲得：(\$488+\$244)/4=\$183加元。
- 根據以上消息，如果是一名單身帶娃的人士，本季度可以獲得：\$667+\$752.94+\$1,428+\$183=\$3,030.94加元。
- 來源：51.ca

# 與人為善：人品、修養與情商的完美融合

讓人舒服，是一種境界

在繁雜的社會紛擾中，人們常常被各種人際關係與互動困擾，而使他人感到舒服、自在，其實是一種難得的境界。

這並不僅僅是一種技巧，而是深深地反映了一個人的人品、修養和情商。

首先，好的人品是基石。一個誠實、真誠、善良的人，其行為和言語



自然能給人溫暖與信任。這種人與生俱來的正直和善良，讓他們在與人交往中散發出一種獨特的魅力。他們不需要裝飾，不需要做作，因為他們的人品為他們贏得了他人的尊重與喜愛。

修養則是人品的升華。一個有修養的人，不僅知道如何尊重他人，更會在日常生活中展現出卓越的涵蓋力。他們能够在關鍵時刻保持冷靜，對待生活的起起落落都持有一種平和的態度。他們知道如何把握分寸，何時該說，何時該默。他們的言行之中，無不透露出一種深沉的智慧與包容。

情商在這裏起到了黃金的媒介作

用。高情商意味着能够敏銳地察覺到他人的情感需求，並作出適當的回應。這樣的人，懂得如何為人處事，他們不會輕易冒犯他人，總能在適當的時機說出適當的話，讓人感到被尊重和被理解。

總的來說，讓人舒服是一種深層次的互動，它反映了一個人的人品、修養和情商。這樣的人，在生活中總是給人留下深刻的印象，他們的存在就像一股清流，給人以寧靜和安慰。

這種能力並不是天生的，但通過不斷的學習和實踐，每個人都可以達到這樣的境界，成為那個讓人心生欣喜的存在。



MICHEAL HE  
麥哥

Sales Representative  
416.558.5026  
tihe2258@gmail.com



靠譜的人，  
祇做靠譜的事！



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

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

電話：(416) 893-2060, (416) 391-3232

超出叫價 134% 成交



超成交價 119% 成交



NU STREAM | JOHOME

新趨勢 · 多倫多

7  
歲啦

培养20支销售过亿团队  
团队合作与个体经纪灵活计划  
高科技线上线下赋能 快速帮助经纪成长



拥有加拿大东岸西岸及国内多家分行



获小米科技, IDG等一线风投机构投资



独家JOHOME APP赋能



专业移民团队赋能



免费VR, 高清照片, 免费楼书等多渠道支持

加入新趋势地产

微信客服



416-333-1111

微信公众号



NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

Main Office: 140 York Blvd, Richmond Hill, ON L4B 3J6 | Mississauga Office: 30 Eglinton Avenue W #401-#35, Mississauga, ON L5R 3E7

# 新盤上市!

## 瀑布湖濱豪宅區罕見臨湖翻建地塊

瀑布湖濱豪宅區Niagara-On-The-Lake罕見200\*240臨湖waterfront翻建地塊! 周邊豪宅林立, 私密性佳, 因為所有翻建手續及建築許可證現均已批准, 可用多種方式一起投資開發, 合作共贏! 詳情請联系我索取所有建築圖紙及資料。



Paul Xiao  
小寶  
頂尖經紀

647.295.3577  
Paulxb@hotmail.com



# 【 HC 博域地產獨家代理 】

## 商業地產 “多單位公寓”

目前是最市場上最搶手的項目For Sale最熱的商業投資良機: 滑鐵盧Kitchener “多單位公寓” 商業物業出售!! 3年新建築共有7層,全樓包含94個帶家具設備齊全的單身套房和74個停車位, 現金流強勁, 租金好, 租客群全是年輕的專業人士, 全部配備時尚設計的家具, 買家可承接A類銀行3.44%低息貸款, 占地0.83英畝, 建築面積為47,845平方英尺. 售價: \$3200萬

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a mix of grey and blue panels and large windows. The building is set against a blue sky with light clouds. In the foreground, there is a wooden pergola and some landscaping.

INVESTMENT OPPORTUNITY

663 VICTORIA ST. S.  
KITCHENER, WATERLOO, ON

Presented By:  
**Mary Huang**  
Broker, FRI, President  
HC Realty Group Inc., Brokerage

HC REALTY GROUP INC., BROKERAGE

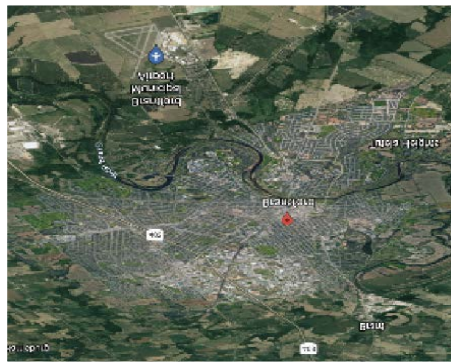
# BRANTFORD GAS STATION



**Jansen Hu**  
**胡偉**  
905.962.2121  
Email: huwei\_jansen@hotmail.com



加油站, Plaza,  
商業土地買賣,  
勘探, 設計, 報批,  
建造, 經營



Mr. Sub, 具備完善的配套設施和穩定的收入來源。2019完工的項目保證了全新的設施, 讓您的後期維修維護沒有了後顧之憂。

### 利潤

加油站年售450萬升油量, 利潤為每升5分, 並且以及與Esso達成每升高達2.5分的Cross lease。油站便利店預計年銷售額為95萬, Mr. Sub以及Country Style年租金為3.6萬。

今年來北美國家中越來越多經濟實力的華裔投資者, 開始將目光從房地產市場轉向加油站。眾所周知, 加油站市一項投資金額高, 但是利潤以

及回報率極為不錯的投資項目。抓住這次機遇, 讓您在財富的道路上快速馳騁, 并擁有一處可以世代相傳的好生意, 好物業!

### 物業

Brantford根據 2016年CMA人口普查。總人口為13萬, 在加拿大屬於中型城市。加油站位于城市的主幹道上, 每天都有大量的人流量、客戶以城內居民, 以及過往遊客。加油站位于Brantford市中心地帶, 大量上班族每天過往于此。Brantford市內擁有附近唯一一個含有賭桌遊戲的賭場 (Elements Casino Brantford) 大量本市居民以及周邊城市居民都會吸引至此。距離加油站500米左右就是勞裏埃大學和Conestoga College的Brantford校區, 大量學生以及學校職工家長需要往返于主校區 (Waterloo) 和本校區, 因此Brantford除本地居民外還會吸引大量外市人流。

### 位置

Brantford 位于安大略省漢密

爾頓西部約30公里 (20分鐘車程)

Brantford有大學以及賭場等人流場所。加油站位于Brantford市的主要街道Colborne Street, 這是一條東西橫穿市中心的主要街道, 黃金地段非常繁忙是這個城市的核心位置。本加油站距離另外一條南北走向的主要街道Brant Ave僅200米之遙。由此可以看出, 本站的地理位置極其優越。根據物業的黃金法則, 位置對物業擁有其他因素不可比擬的重要性, 這將是您不想錯過的一個位置。

### 設施

Esso加油站位于Brantford主要街道Colborne Street占地0.21 Acres, 室內面積1850尺、項目包含3個全新汽油泵 (8把油槍) 和一個高速柴油泵及現代超大加油站頂棚; 內包含一幢獨立便利店, Country Style咖啡以及一個

## PROJECTED STATEMENT OF INCOME

3 Years (2023 - 2025)	2023	2024	2025
<b>REVENUE</b>	\$	\$	\$
Sales - Gas	5,130,000	5,386,500	5,655,825
Sales - Convenience Store	950,000	997,500	1,047,375
ATM & Other	25,000	26,250	27,563
Mr. Sub & Country Style	36,000	37,800	39,690
Rental	6,141,000	6,448,050	6,770,453
<b>Total Revenue</b>			
<b>EXPENSE</b>			
Cost of Goods Sold - Gas	4,796,550	4,901,715	5,146,801
Cost of Goods Sold - Convenience	684,000	718,200	754,110
Salaries and Wages	131,000	137,550	144,428
Vehicle Expenses	5,251	5,514	5,789
Bank & Credit Card Charges	62,000	65,100	68,355
Property Taxes	14,612	15,343	16,110
Insurance	14,400	15,120	15,876
Professional Fees	3,200	3,360	3,528
Office and General	2,200	2,310	2,426
Utilities	24,000	25,200	26,460
Telephone Charges	1,800	1,890	1,985
Repairs and Maintenance	13,314	13,980	14,679
<b>Total Expense</b>	5,752,327	5,905,281	6,200,545
<b>PROJECT PROFIT</b>	388,673	542,769	569,908

读懂 HOME INSPECTION

# 验房的秘诀

在房地产行业你会比别人更有优势



专业验房师  
Yang Sun

演讲嘉宾

Mary Huang  
PRESIDENT | BROKER | FRI



8月22日  
11:00AM  
IN HOUSE ONLY

? 与专业验房师面对面直接交流

PDI买家应该知道的重点项目?

买房验哪些项目?

如何读懂验房报告?

验房师的职责是怎样的?

如何不用工具验房?

买家-Buyer Visit-与交易初期的验房-Inspection-有什么不同?



JOIN US >>



Mary Huang讲座部分

抢offer时取消验房条件, 如何仍然能保护客户的利益?





**Rickle Huang**  
Broker of Record  
Homelife Landmark RH Realty  
647-295-8322  
ricklehuang@gmail.com

2015-2022 Homelife Landmark



售房冠軍



连续10多年HOMELIFE LANDMARK主席大奖

- 學區房豪宅買賣 • VIP樓花預售
- 裝修重建, 貸款一條龍服務



**Simon Wong**  
647-988-9903



**Hannah Cao**  
647-328-2158



**Levant Hui**  
647-975-1880



**Roger Li**  
647-465-5918



**Amy Le**  
416-669-8322



**Eric Gao**  
647-975-8885



**Alan Zou**  
905-325-3608



www.rickle.ca

新市 Copper Hill 4 房 4 卫双车库独立屋出售升级, 车道可停 5 车  
售价 \$169 万 9

- 【地址】1230 Atkins Dr, Newmarket
- 【路口】Leslie / St. John's Sideroad
- 【占地】40.69 x 105.06 呎
- 【卧室】4 【浴室】4
- 【地下室】未完成地下室
- 【车位】双车库 +5 车位
- 【地稅】\$6,654.32 / 2023

新市 Leslie / St. John's Sideroad 热门生活位置 4 房 4 卫双车库独立屋出售啦

由著名建商 "Greenpark" 建造, 无人行道加宽车道可停 5 车。

全砖外墙, 半包围门廊, 升级玻璃雕花双大门。

主层 9 呎楼底, 屋内 \$\$\$ 升级: 入口玄关 Wainscotting, 主层加装射灯, 全屋硬木地板通铺, 铁艺橡木楼梯。空间开阔, 光线明亮通透。餐厅升级特色雕线背景墙, 现代化开放式厨房, 升级白色通顶橱柜搭配多个透

明玻璃柜门, 整洁美观。升级大型中岛台连接早餐台。石英台面和 Pantry, 马赛克摩登瓷砖挡板搭配 Valance Lighting, 全套不锈钢厨房电器, 使用舒适。

客厅带大型 gas 壁炉搭配现代化石头墙面设计, 让人眼前一亮。主层可直接步出 interlock Patio 开阔后院, 大片草地, 绿色怡人。

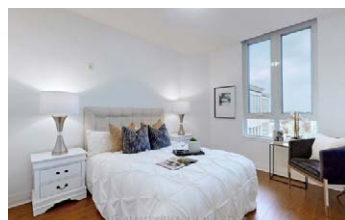
二楼双主卧设计: 第一主卧带大型步入式衣橱和现代化 5 件套豪华卫浴间, 有摩登玻璃淋浴房, 宽敞明亮。第二主人房带 3 件套卫浴间和步入式衣橱, 居住舒适。其余两个客房均格局方正, 带衣橱, 共同 share 一个 4 件套现代化卫浴间。所以卫生间均升级为石英台面。

物业所在地理位置十分优越, 举步公园 / 巴士站。邻近 Go Train, 404 高速, 购物, 入读高排名学校: Newmarket H.S.

绝对的性价比物业, 心动



Kennedy/Denison 顶层 1+1 公寓出售, Den 可作第 2 睡房, 包车位 /Locker, 举步超市 / 太古  
抢购价仅 \$49 万 9



- 【地址】Ph01-7363
- Kennedy Rd Markham, ON L3R 5B5
- 【路口】Kennedy Rd / Denison St
- 【面积】671 呎【朝向】东南
- 【卧室】1+1【卫浴】1
- 【车位】1【储藏室】1
- 【地稅】\$1,749.53 / 2023
- 【管理费】\$445.70/ 月
- 【社区】Milliken Mills East

Kennedy / Denison 华人知名社区 1+1 房 1 卫顶层公寓, 671 呎居住面积。9 呎楼底, 绝佳无遮挡顶层风景。带车位和 Locker。

餐客一体开放式空间, 客厅卧室通铺木地板, 一体化风格。落地玻璃

大门直通阳台, 厨房石英台面, 全套电器。

卧室带步入式衣橱, 加大窗户。4 件套卫浴, 石英台面。

Den 有超大落地窗设计, 视野开阔, 景观无敌, 阳光明媚的玻璃阳光房, 带推拉门, 完全可做第 2 卧室。

物业近 Kennedy 附近, 大楼对面即华人超市, 早茶店, 餐厅, 便利店, 生活方便。五分钟之内可达太古广场, 旺角购物广场等地。

近知名高中 Milliken Mills H.S. 该校设置 IB 课程, 为万锦知名高中。

附近 Hwy 7、Hwy 407 均数分钟可至。交通可谓快捷, 出行无虞。



# SAKURA 櫻花 新款上市

## ——R7261 近吸電熱抽油煙機

### 智能風控，揮手操縱 電熱除油一鍵清

· 電熱除油一鍵清，油網免拆更省心——高溫電熱10分鐘，輕鬆除去難纏油污，實現由內而外的潔淨。免去手動拆洗煩惱，告別骯髒有你風扇，讓您的油煙機長保穩定高效大吸力。

· 揮手即可開關機與調整風速——透過智能感應技術，不管是開關機或風速調整，都可透過揮手操控完成。貼心設計讓您的煮食過程更便利，並減少接觸機體產生的油污指痕。

· 3分鐘延時關機——有效排除空氣中的餘味。

· 最佳機深搭配廣角擋煙板，大攏煙不跑煙——大風機大吸力，讓進排煙效果勁有感吸更盡。23“最佳深

度機身，搭配90度廣角擋煙板，加大25%攏煙面積，最適4/6眼爐頭，大廚房也適用。

· 特殊可分離油污塗層，易保潔——特殊奈米塗層，油網多了隱形防護層，免拆洗更省心。油網常拆洗也是一種困擾，特殊奈米塗層技術，提供良好疏水、疏油保護，讓油污不易覆着在不銹鋼油網上，宛如多加一道隱形防護。日常使用後，祇要以軟布輕輕擦拭油網表面，就能維持幹淨。

再搭配定期自動電熱除油功能，與大容量不銹鋼油槽，讓油煙機清潔更省事、增加油煙機使用壽命。

· 不銹鋼油槽容量增大——減少清洗頻率

· 安全貼心更全面——開關機提示音、擋煙板三秒收合延遲設計、安全鎖屏功能，預防清潔時誤觸屏或兒



櫻花海外部\_R7261\_POP揮手操縱\_85x85mm

完成尺寸85x85mm  
(印刷尺寸為準)



童手機誤夾，Sakura的貼心讓您用得  
更安心。

總店地址：4490 Sheppard Ave.  
E, Unit 2, Scarborough, ON M1S  
4J9

公司網址：www.sakura-canada.  
com

電郵：info@sakura-canada.com

電話：416-291-5218

時間：周一至周六10點到6點，周  
日11點到5點

太古廣場分店：4300 Steeles Ave.  
E #C21 Markham, ON L3R 0Y5

電話：905-415-6868

時間：周一至周日12點到6點

信和廣場分店：1550 South  
Gateway Rd #113 Mississauga, ON  
L4W 5G6

電話：905-238-3198

時間：周一至周日11點到5點

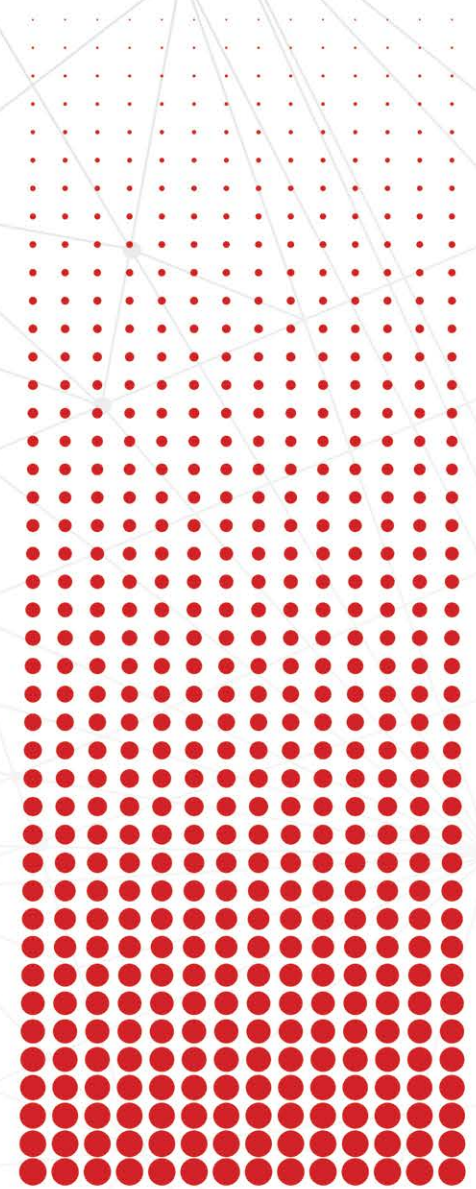
來源：櫻花抽油煙機提供圖文

# INVESTMENT

# WEEKLY

## 枫华传媒集团 Fenghua Media Group Inc.

多倫多閱讀量最大的中文全彩頁周刊  
涵蓋地產、金融、教育三大投資板塊  
紙媒、網站、社媒全覆蓋同步傳播  
每周五發行，網點覆蓋多倫多全境



## 投資周刊 INVESTMENT WEEKLY

416.901.9968

ccfenghua@gmail.com / www.ccfenghuamedia.com  
250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, ON M2J 4V6



微信公眾號



cpeople.ca

# 加拿大人押注利率已見頂

## 浮動利率抵押貸款再受青睞



### 本刊訊

業內消息人士稱，隨着越來越多的加拿大人押注利率已見頂，浮動利率抵押貸款似乎再次受到青睞。

據金融郵報報道，根據RATESDOTCA數據，7月份浮動利率報價的百分比上升至13%，比上月增加了3%。

“一些消費者認為利率已經見頂，並預計利率可能會在2024年或2025年下降。如果是這樣的話，現在採取浮動利率，在明年繼續採用較高的利率，直到利率開始下降，對於企業來說可能具有一些成本效益，”利率比較網站的抵押貸款專家Victor Tran說。

這與疫情期間房地產市場的繁榮時期這些抵押貸款的受歡迎程度相去甚遠，當時房價因低廉的借貸利率而飆升。

RATESDOTCA表示，2022年7月，所有抵押貸款報價中有57%是浮動利率。但隨着加拿大央行將利率從

0.25%的歷史低點提高至22年來最高點5%，購房者紛紛轉向固定利率。

到2022年12月，浮動利率抵押貸款利息已降至總報價的26%，并于2023年6月繼續降至10%的低點。

Tran表示，現在固定利率和浮動利率相當接近，越來越多的消費者開始重新審視浮動利率。

他表示：“在某些情況下，當前平均5年期可變利率6.2%只需要下降25個基點，就能與當前平均3年期固定利率6%持平。”

“當固定利率和浮動利率如此緊密地結合在一起時，一些消費者可能會選擇浮動利率，押注隔夜利率會在抵押貸款期限內下降，從長遠來看他們會省錢。”

許多經濟學家還認為利率可能已達到頂峰。加拿大央行於7月份加息，但與美聯儲和歐洲央行一樣，也表示進一步舉措將取決於數據。

加拿大皇家銀行(RBC)經濟學家Claire Fan和Carrie Freestone表示，利率已經處於大多數央行認為“限制

性”的水平——換句話說，利率高得足以減緩經濟和通脹。

借貸成本上升的影響將繼續抑制增長，加拿大皇家銀行預測，隨着加拿大經濟在今年下半年進一步下滑，加拿大央行將保持按兵不動。

勞動力市場也開始表現疲軟，過去三個月中有兩個月就業增長下滑。經濟學家們對加拿大“出了名的不穩定”的勞動力市場數據持謹慎態度，他們表示，過去三個月失業率上升了0.5個百分點，這是自2008/2009年經濟衰退初期以來的最大增幅（不包括疫情）。

然而，通貨膨脹仍然是一個未知因素。上周美國的數據顯示通脹正在降溫的跡象，加拿大統計局15日表示，7月份的年通脹率升至3.3%，標志着自6月份以來物價增長步伐加快。

此前，6月份通脹率跌至2.8%，自2021年3月以來首次落入加拿大央行1%至3%的目標範圍內。該聯邦機構表示，7月份通脹上升是由于汽油價格較一年前降幅較小。

加拿大央行預計明年通脹率將徘徊在3%左右，然後到2025年中期穩步下降至2%。

即使利率已經見頂，經濟學家對短期內降息並不樂觀。

加拿大皇家銀行預計加拿大央行要到2024年第三季度才會開始降息。它預測該季度利率將降至4.5%，明年最後一個季度降至4%。

面臨抵押貸款續簽的加拿大人感到冷淡的安慰。RATESDOTCA和BNN Bloomberg進行的一項調查發現，62%的房主擔心續租時支付的費用更高，比去年增加了9%。

這是有充分理由的。如果今年或明年續簽，一些加拿大人的抵押貸款利率可能會翻倍。RATESDOTCA表示，2018年抵押貸款利率為3%，如果今年續簽，利率將升至6.05%，為16年來的最高水平。

來源：加拿大星星生活/作者 捷克佳

# Addington Park | 多倫

北約克中心豪華公寓 Addington Park Condos, 位于 268 Sheppard Ave.

West, 是目前位于 Yonge 街以西 Sheppard 大道上的唯一新開項目。

Addington Park 所在社區居民以精明實幹、資產優厚的猶太人群體為主

步行 700 米即可到達 Yonge/Sheppard 地鐵站, 且大樓左側即是已規劃完成的未來地鐵站。

社區內教育資源出眾, 生活便利, 距離城市各項設施僅數分鐘路程

相鄰的 Earl Bales 公園擁有超過 6 公里的相連步行道以及滑

雪和滑板中心

Addington Park 不是輕奢, 堪稱“真奢”

頂級廚具衛浴是標配, 高端建材裝潢是入門標準

酒店式環形車道, 立刻將公寓提升至御庭級別

階梯式露臺設計的私家庭院, 每戶皆為栖居鬧市的安愉之所。

Addington Park

小高層設計

在多倫多, 小高層公寓樓盤很少, 而在北約克市中心區域就更稀缺

Addington Park 正是多倫多稀缺的中層公寓樓盤, 一共僅 9 層, 帶有寬敞的露臺, 170 餘套單



## Addington Park Condos

【地址】 268 Sheppard Ave. West, Toronto, ON M2N1N3

【开发商】 Addington Developments

【楼层】 9 层

【单元数】 173 套

【交房日】 2026 年



元, 50 萬加元起售

中/大戶型的設計, 極其適合自住, 還有兩套南北通透、2000 躍層帶私家屋頂花園的樓王單位。

毋庸置疑, 被公園和無數市

政便利設施所環繞的 Addington Park, 對於正在尋找高品質城市生活的人們來說, 是一個不可錯失的置業機會。

Addington Park

# 多稀缺小高層豪華樓盤

請聯系我們

歡迎蒞臨樓盤現址 268 Sheppard Ave W, North York, 參觀樓盤樣板演示廳。

并請訪問以下網站, 立即了解更多詳情: [addington.ca](http://addington.ca)

[addingtonparkcondos.com](http://addingtonparkcondos.com)

Addington Park Condos

[地址] 268 Sheppard Ave. West, Toronto, ON M2N1N3 [開發商] Addington Developments [樓層] 9 層 [單元數] 173 套 [交房日] 2026 年



**Addington park condo**  
**North York**

NEW LUXURY LIVING NEAR YONGE & SHEPPARD

ADDINGTON DEVELOPMENTS

BATHURST ST  
ADDINGTON PARK  
SHEPPARD AVE. W  
YONGE ST  
HWY 401  
SUBWAY

Event Location  
268 Sheppard Ave West, North York

北約克, 愛丁頓公館

# 糾結就是內耗



今早一覺醒來就開始糾結：是早餐吃韭菜盒子還是晚餐吃韭菜盒子呢？早上吃有點趕，面和好後需要醒幾個小時才勁道；下午吃又怕面食吃太多不利于睡眠……就這麼糾結了好久也沒能把自己安撫好。

這種糾結的源頭其實就是因為周五下午大姐送了我一把兒韭菜，如果沒有這把兒韭菜，早晨起床：機械的煮倆雞蛋，玉米面粥，面包……簡單的根本不勞大腦費神，一把韭菜的事兒，讓我糾結了一個早晨，造成了嚴重內耗，估計白頭髮也會冒出個一根兩根三根的……

上周，有個客戶在賣房和不賣房之間做着艱難的選擇，糾結到泪流滿面：賣了吧？覺得時機不對，賣不到心理價位；不賣吧？用私貸頂着貸款

壓力實在太大。就她而言，糾結源就是房產多了，如果就祇有一套自住房，就沒有這種糾結和內耗了。

糾結是會影響情緒的，祇有了解問題才能解決問題。無論面對什麼樣的情緒，清晰地覺察到何為糾結源永遠是應對和改變的第一步。實在糾結的不能自己，就祇有消滅糾結源了。

另外，我認為deadline的生產力是強大的，大部分的人對於糾結矛盾的事情都有天然的回避和拖延心理。相反事情的緊急却能夠促使人們不再糾結就直接選擇，大腦的反應有時候很神奇，常常會在你緊急處理事情時靈光一現，容不得糾結就直接選擇。

當我們在思維上鑽牛角：“這件事讓我很煩燥”；“這件事我不喜歡”；“這個問題讓我很困擾”，就

會陷入無休止的“糾結”。但凡稍微思考一下，或者簡單的一個選擇，就能“撥開雲霧見明月”了。也許事情並沒有我們想象的那麼複雜和艱難。

讓人糾結的事情有很多種，不是所有的問題都值得花很大力氣去解決。如果祇是像文章開頭列出的生活小事，不怎麼重要，那麼不妨隨意決定，即便選擇錯了也不會產生嚴重後果。如果事情非常重要，選錯了後果不堪設想，那就更不用糾結，根據自己的認知盡可能的周密思考，果斷做出決定。糾結和思考是兩個層面上的活動，糾結是沒有秩序的選擇，思考是有條理的選擇。

當然，每個人的選擇會受所處的環境、所受到的教育以及性情等諸多因素綜合影響。糾結的人大都源于自

己患得患失，想得到又怕失去的緣故。糾結的根源是心，所謂糾結就是跟自己過不去，解決糾結的關鍵就是治心為上。

實際上，從心理的層面來說，糾結是毫無意義的，也是一種內耗效應（Internal friction effect）的體現。內耗會使人們的做事效率降低，甚至是更加難以正確做出決定。

糾結源于選擇困難，選擇困難源于需要選擇的內容多。特喜歡人在孤注一擲時的果斷利索：就這樣了！因為我們別無選擇。

八月底我們團隊的資金池有一筆資金回籠，需要資金的投資者請致電：647-296-5823

來源：Helen Zhao提供圖文

# 爲什麼加拿大的小企業主對 CDA 和公司保單 “情有獨鐘” ？



馬新明  
Max Ma

資深專業精英理財顧問  
最可信賴的分紅保險專家  
環球百萬圓桌會 (MDRT) 終身會員  
工商管理碩士 (MBA)  
宏泰高級保險 經理  
明盛金融 總經理

647-832-6780

Email: maxmafin678@gmail.com

我們知道，加拿大的小企業 (Small Business) 的營運收入的稅率是很低的，各省略有差異，安省爲12.2%。小企業的營運毛收入減去工資、費用後爲營運淨收入，按12.2%的稅率交完稅後就是公司的留存利潤 (Retained Earning)，但小企業主要把留存利潤作爲分紅發給個人，還需要按個人稅率繳稅，除非啓動和利用CDA來發分紅，而且所發的分紅沒有超過公司的CDA Credit總額度！那麼，到底什麼是CDA呢？爲什麼小企業主都那麼喜歡它、對它“情有獨鐘”呢？我們今天就來談談這個話題！

其實，CDA (Capital Dividend Account) 祇是按稅法規定爲公司設立的一個虛擬賬戶，這個賬戶會記錄公司通過某些方式所能累積的Credits，將來公司分發紅利給股東時，祇要不超過CDA裏的總的Credit額度，就都是免稅的。哇，竟然還有這麼好的事情，利用CDA，可以把公司裏的留存利潤以分紅的形式免稅發到個人！作爲企業主，哪個不喜歡呢？那麼，到底有哪些方式可以積累公司的CDA Credits呢？主要有如下二種：

一是以公司的留存利潤做被動投資所產生的資本增值的50%。我們知道，如果把公司中的留存利潤用作被動投資，則應稅的投資收益部分是要按幾乎是最高稅率繳稅的，如果是屬於資本增值 (Capital Gain) 類別，則50%需要計繳增值稅，按幾乎是最高稅率50.17%計稅；另外的50%則可以爲公司的CDA賬戶貢獻相應的Credits額度。例

如，公司名下擁有的一套投資型房產，當年的買入價是\$80萬，現在按\$200萬的市場價賣掉了，則產生的資本增值是\$120萬，公司需要繳納的增值稅是： $\$120 * 50% * 50.17% = \$30.1$ 萬；同時，爲公司的CDA賬戶貢獻了\$60萬的Credits額度。

二是公司持有的人壽保險的身故賠償金也能爲公司增加CDA額度。具體來說是這樣的：公司以股東或關鍵人物爲被保人購買人壽保險，公司爲保單持有人和受益人。當被保人身故後，身故賠償金完全免稅賠給公司，同時爲公司的CDA賬戶增加一個Credits 額度，這個額度等于身故賠償額減去保單的ACB。有關保單的ACB問題，我有一篇專門的文章進行了介紹，讀者若感興趣，可以與我聯系索取，或者也可以直接去我的博客找到。ACB (Adjusted Cost Basis) 是爲考量一份人壽保險的稅務效果所需要用到的一個專業術語，您可以把它大概理解成是一份人壽保險的“投資成本”吧，因爲ACB等于當年累積繳交的總保費減去累加的總的保險純成本。ACB隨着時間的推移會成“拋物綫”變化，剛開始會上升，到了某年達到峰值，然後逐漸下降，直到在被保人87歲左右會變成零 (ACB不能爲負數，最低值爲零)。

相對於其它任何的被動投資，用公司的留存利潤購買人壽保險 (如分紅保險) 的最大優勢就是稅務優惠：一是以保費形式投入到保單中的錢可以不斷地延稅增值；二是將來的身故賠償金賠

付給公司，在公司層面是完全免稅的；三是還可以爲公司貢獻一個非常珍貴的CDA額度，這個額度等于身故賠償額減去保單在身故那年的ACB。在被保人到87歲左右的平均壽命正常身故時，由於ACB幾乎變成零了，因此，所增加的CDA額度就是身故賠償金的額度，即使被保人 (股東) 生前一直采用公司保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，身故後在還掉向銀行所借的所有借款和利息後祇剩下一部分賠償金的餘額留給公司，但這並不改變這份人壽保單爲公司所貢獻的CDA額度，這是公司保單最大的魅力和吸引力所在，更何況公司保單還是解決公司最終稅務“炸彈”、進行遺產保護和傳承規劃的唯一手段和最有效方式，而且保單中的投資回報也不會影響公司的主動營運收入繼續享受12.2%的優惠稅率！這也是小企業主爲什麼這麼喜歡以公司名義來購買人壽保險的原因所在！詳情請來電諮詢，或約Zoom Meeting。

( 本文僅供參考，不構成具體建議。具體請諮詢合格的專業人員，也歡迎與本文作者聯系。馬新明Max Ma爲資深專業理財顧問，高級保險理財經理，環球百萬圓桌會終身會員，對分紅式保險進行過長期、系統和深入的研究，并具有豐富的實操經驗。電話：647-832-6780；Email: maxmafin678@gmail.com；更多相關文章請瀏覽www.msunfinancial.com/blog，或關注他的公眾號：MaxMa-Canada，或加其微信：maxma678)

# 隱藏在海外的

## 中加頂尖稅法顧問教您如何更



【全球稅務“信息共享”時代來臨】

### 境外避稅將無所遁形？

隨着全球經濟一體化的深入發展，越來越多的人選擇在海外投資、生活和工作。然而，海外稅收問題成爲他們面臨的一大挑戰。近幾年中國已經開始對於境內非居民的銀行賬戶進行清查，一時間狼來了的吶喊聲不絕于耳，規避CRS的各種理論甚囂塵上。目前，已有100多個國家或地區承諾加入CRS體系進行金融涉稅信息互換。隨着金融賬戶涉稅信息交換範圍的擴大，CRS對金融機構合規管理、許多企業或個人的境外投資及金融資產管理將產生巨大影響。這樣一來，那些在海外避稅天堂開立賬戶以持有境外資產或進行跨境投資的個人需要審視其現有架構或安排的稅務風險。在加拿大，有許多合法的稅務策略，可以幫助個人和企業

合理節省過高的稅收，但首先要諮詢專業的金錢顧問，律師以及會計師，他們可以根據個人情況和需求，去制定一個周全的方案。

### 海外資產和收入： 披露還是隱藏？

經合組織認爲，總有人在想方設法規避CRS，規避行爲比如將金融賬戶資產轉移到非CRS簽約國、通過代持，利用複雜架構藏身等等...無疑這些規避行爲大都是通過中介進行的。由此可見，隨着CRS的推進，擁有海外金融資產的高淨值人群，可能因爲不及時提供稅務居民身份信息或提供錯誤信息而遭遇資產凍結，甚至罰款、訴訟。加拿大華人（包括公民、永久居民等），尤其是住豪宅但家庭收入報很低，或頻繁接收海外匯款的人要注意了。

大部分華人移民的現狀：夫妻雙方生活在不同國家，其中一方成

爲“空中飛人”，常年在加拿大居住，而另一方長期生活在加拿大，但不超過183天，並有意無意地按加拿大稅收居民申報納稅。同時，他們從未申報過任何海外（中國）資產和收入給加拿大，並且常常收到（或有大額）來自海外（中國）的匯款。

但凡是加拿大稅收居民，來自全球的所得，都要向加拿大報稅。世界各國已經逐步實施了有關稅務信息自動交換的國際標準，並通過CRS 信息交換，全球獲得了1070億歐元的額外稅收收入。與此同時，海外資產超過10萬加元以上的，要向加拿大稅局填Form T1135申報海外資產。加拿大非稅收居民，即僅需就加拿大的收入報稅，並且，無需申報海外資產。

### 【海外資產申報】

有問必答！幹貨分享

1. 首先，什麼樣情況下，加拿大移民需要申報海外資產？

根據加拿大稅法，在一年中任何時間內，公司或者個人祇要擁有總成本超過10萬加幣的海外資產就需要填申報表(T1135)了。申報海外資產，並不代表就一定要繳稅。這是因爲加拿大政府並沒有設立個人資產稅(Capital Tax)。祇有在這些資產產生了收入以後，才需要按收入繳納所得稅。需要申報的資產叫做特定海外資產(Specified Foreign Property)包括：海外的銀行存款和現金，投資于海外的股票債（在此不包括海外附屬企業的

股票），海外債權，海外信托利益，海外的房地產（不包括自住的房子和渡假屋）及其它資產。個人使用的財產如自用房產，汽車、收藏品、手飾等是不需要申報的。

此外，海外資產的種類繁多，價值也不斷地在發生變化，到底如何計算其價值？海外資產是不是報了就要上稅？不申報海外資產會有什麼後果？...海外資產及收入申報，不祇是一個複雜的報稅問題，還涉及到投資、財產轉移等問題，所以，在申報海外資產及收入時，要特別加以注意。

擁有境外資產配置或進行跨境投資的個人應盡早梳理現有資產配置及架構，了解自己的稅收居民身份及相關稅務合規和外匯現狀，並評估可能存在的稅務風險，並從長遠角度分析不同投資架構模式下的CRS及稅務影響，早做規劃！

2. 是不是所有海外資產都要申報呢？哪些不需要申報？

加拿大的稅法對海外資產有一定的申報要求，但並非所有海外資產都需要申報。以下是一些需要向加拿大政府申報的特定海外資產：

1) 海外存款和現金賬戶：包括在海外銀行的儲蓄賬戶、支票賬戶和其他金融賬戶。

2) 海外投資：包括持有海外股票、債券、基金等投資工具，但不包括海外附屬企業的股票。

3) 海外債權：指在海外擁有的債權，例如海外公司的借款。

4) 海外信托：擁有在海外設立的信托基金或受益權。



# 的千萬身家?

## 更安全避開海外資產稅收雷區

海外出租物業：指在海外擁有的出租物業，而自住房產和渡假屋不需要申報。

5) 其他特定資產：可能包括非經營性質的固定資產等。

對於投資移民等特殊情況，如果個人及其血緣關係的家人擁有超過10%的海外企業股份，且該企業的價值超過100萬加元或年總營業額超過25,000加元（人民幣150,000），也需要申報。

值得注意的是，個人使用的財

產，如自住房產、汽車、收藏品、手飾等通常不需要申報。但在具體情況下，最好諮詢專業稅務顧問，以確保了解和遵守適用的申報規定。在申報時，通常需要使用T1134A或T1134B表格進行相應的報告。正確地申報海外資產是非常重要的，以避免可能的罰款和法律風險。

敬請關注09月14日的講座：博富科技平臺

探討安全規避海外資產稅收的

方法

ZOOM: 832 8254 7728

09月14日 周四

報名09月14日 10:30am(溫哥華時間)的線上講座，和頂尖財稅顧問進行線上一對一交談

· 溫哥華 || 10:30am 聯繫電話：778-989-8739 (Christy)

· 薩省 || 11:30am 聯繫電話：306-881-3897 (Francis)

· 安大略省 || 1:30pm 聯繫電話：416-889-2999 (Julie)

· 滑鐵盧 || 1:30pm 聯繫電話：902-314-6962 (Linda)

9月14日資產配置專題講座：

溫哥華時間10:30am

演講嘉賓

1. 來自中國的註冊資本規模最大的律師事務所的合伙人律師：

劉莉律師

中聞律師事務所

4. 加拿大金牌律師：

Crystal Jin

LLM, MBA

3. 加拿大多倫多地區高端金牌會計師：

郭珉會計師

加拿大通用會計師, CPA

4. 世界資產管理領域業績頂級規劃師-Winnie Hong Wei Liao:

廖子蔚總裁

瑞邦資產管理公司

ZOOM: 832 8254 7728

09月14日 周四

### 博富科技 - 簡介

博富科技總部位於加拿大安大略省，於2021年在全加拿大各地推廣，作為集各行業專業人士（律師，會計師，基金經理，移民律師，保險經紀，地產經紀，營養師，歌唱舞蹈等..）與高淨值客戶為一體的高品質社區，通過得天獨厚的人脈網絡以及高端活動，不僅幫助會員加深相互間的了解，還能為其提供一站式的專業服務，堪稱專業人員的“UBER”平臺！會員與會員間不僅在商場上互通有無，強強聯手，共享客戶資源，更能在私下成為莫逆之交。

### 瑞邦資產管理公司

瑞邦資產管理公司，總部設在多倫多，擁有自建大樓，專業從事家族財富傳承、資產規劃、稅務策劃等，在加拿大五個省擁有近十個分支機構。瑞邦資產管理公司廖子蔚總裁 (Winnie Hong Wei Liao)，三十年金融管理經歷，2023年以及過往的數年 有着SunLife (永明人壽) 全國排行榜的驕人業績；榮獲資產管理世界行業最高榮譽頂級百萬圓桌 (TOP table of MDRT) 終生會員；2018 年前連續十年蟬聯加拿大 London Life (倫敦人壽) 全國排行榜，成就達同行世界頂端！尤其在 2022 年疫情特殊時期，引領瑞邦資產團隊業績保持加拿大大型金融機構同行業排行榜！

來源：瑞邦金融提供圖文



# 第二十三屆中區華埠同樂日 將於 8 月 19 日 -20 日舉行

**本刊訊**

新冠疫情對中小企的打擊極深，舉辦同樂日可以吸引本地和外來遊客來到唐人街開心消費，促進區內中小企的生意。

由多倫多中區華埠商業促進區(CBIA)主辦，第二十三屆中區華埠同樂日將於8月19日和20日，一連兩日，在中區唐人街Spadina Avenue南行綫界乎St. Andrew Street 至Sullivan Street舉行。

今屆同樂日的主題為“浴火鳳凰，睿智重生”。

CBIA主席雷普信、副主席莫禮業、籌委會主席博偉勇、副主席Jason Yang、士巴丹拿-約克堡國會議員王啓榮、士巴丹拿-約克堡省議員Chris Glover、多倫多第十一區市議員Dianne Saxe、多倫多警隊52分局警長Chu Chang、14分局警長Jeffery Zammit等嘉賓，以及一眾贊助商出席。

CBIA 主席雷普信表示，今屆的主題是要配合商業促進區鼓勵大家開心消費，來達到振興經濟的目標；因為

CBIA副主席莫禮業表示，同樂日在8月19日周六中午12時展開，一直到深夜11時結束；8月20日周日亦由中午12時展開，一直到晚上8時結束。籌委會更誠摯邀請了香港歌影視紅星李龍基，于8月19日晚上8時半，舉行李龍基《I LOVE CHINATOWN》演唱會，獻唱多首經典名曲。今年更舉辦“中國四大名著壁畫巷子”命名比賽，歡迎各界人士參加。“中國四大名著壁畫巷子”命名比賽，于同樂日舉行的兩日，CBIA會為參與者準備了背景材料，每小時會有一次現場演示，從靠近主舞臺的集合點出發，一名志願者帶領大家步行約 10 分鐘，并提供一張“命名報名表”供大家填寫。表格上包括有參與者的聯 信



息、三個多項選擇，或可填寫他們建議的三個名稱。選擇得票或建議最多的名字的參賽者將參加抽獎活動。至少有6個獎品。

籌委會副主席博偉勇稱，一連兩日的中區華埠同樂日，會設有數十個國際美食攤位，兩個舞臺都安排不同族裔的精彩演出，唱歌、特色舞蹈、舞獅表演、樂隊演奏、魔術、雜技呼拉圈、功夫示範表演、互動遊戲等，更會有現場抽獎活動。

籌委會副主席之一楊景祥希望大家在8月19及20日兩天，一起來唐人街參與“第二十三屆中區華埠同樂日”，吃喝玩樂，盡興而歸！

各嘉賓及贊助機構代表分別發言，祝福“第二十三屆中區華埠同樂日”成功舉行。有關第二十三屆中區華埠同樂日詳情，可以瀏覽：

<https://chinatownbia.com/eventsnews/tcf2023/>

**關於多倫多中區華埠商業促進區**

多倫多中區華埠商業促進區CBIA成立於2007年，是一個促進區內商業發展的非牟利社區組織，由區內的商業樓宇業主及商業租戶成立。CBIA多年來與三級政府、區內居民、社區團體、其他的商業促進區，以及私人企業，緊密合作，目的是進一步促進華埠在各方面 的發展。CBIA董事局在新一屆任期，將會檢討本身的政策和各項程序，亦會更新其資產狀況。

CBIA的主要任務，是傳承華人的傳統文化，改善華埠容貌，令區內地方更清潔，社區更安全，并推行各種計劃，舉辦社區活動，向公眾推廣華埠特色，吸引更多人到唐人街吃喝玩樂。

多倫多中區華埠商業促進區一直為唐人街商戶，尋求共同利益，解決不同的問題，目的是要進一步增強區內活力，強化華埠多樣性的特色。

攝影：楓華傳媒集團 唐珊珊

# 達義大和尚總結亞洲之行：無盡感恩

本刊訊 協會副會長法禪法師熱情接待。

自7月7日至8月7日，加拿大佛教會達義大和尚率領訪問團一行，歷經一個月的時間，到新加坡拜訪黃鴻年先生；回中國大陸江蘇交流訪問；到北京中國佛教協會簽署中美加三國佛教論壇備忘錄；到青海西藏朝聖；回廣東禮祖，與廣東省女眾佛學院交流；最後到香港與旭日集團楊釗先生開會，共商加國五臺山的建設大計。

## 新加坡篇

達義大和尚一行一路走來，遇到了高溫炎熱和高原反應等各種考驗，很不適應，一一病倒，但在過程中得到了社會各界善長仁翁和護法居士、佛教同仁等的熱情接待和協助，給加拿大佛教會一行留下了難忘的回憶！達義大和尚說，“我心中充滿感恩和感激！”

達義大和尚一行受到江蘇省佛教協會會長、寒山寺住持秋爽大和尚熱情接待。

達義大和尚一行受到江蘇省佛教協會顧問、靈岩山寺住持宏度法師熱情接待。

達義大和尚一行受到江蘇省佛教

## 北京篇

加拿大佛教會和中國佛教協會簽署第三屆中美加佛教論壇工作備忘錄。

達義大和尚一行參訪北京雍和宮，受到中國佛教協會副會長、北京市佛教協會會長、北京雍和宮住持胡雪峰喇嘛熱情接待。

## 青藏篇

達義大和尚一行參訪青海珍珠寺  
達義大和尚一行參訪青海千卜錄寺

達義大和尚一行參訪青海班禪塔林寺

達義大和尚一行參訪青海甲乙寺  
達義大和尚一行參訪青海象牙寺  
達義大和尚一行參訪青海塔爾寺  
達義大和尚在西藏大昭寺為釋迦牟尼佛等身像貼金

達義大和尚一行參訪西藏小昭寺

達義大和尚一行在西藏色拉寺體會辯經

達義大和尚在西藏甘丹寺朝拜宗喀巴大師佩戴過的僧帽

達義大和尚一行在西藏布達拉宮



參訪十三世達賴喇嘛靈塔

達義大和尚在西藏桑耶寺迎請蓮花生大師聖像

達義大和尚一行參訪西藏昌珠寺

## 廣東篇

達義大和尚一行到廣東陸豐佛學院交流

## 香港篇

加國五臺山自從2011年破土動工以來，得到了成千上萬人的支持和捐款！目前完成了6萬平方米的大雄寶殿、水、電、暖通、排水溝、化糞池、停車場、觀音殿、八十八佛塔、四十八願吉祥佛塔、七佛塔等工程。現在正在建設地藏殿和菩提大道，希望趕在今年九月可以對外開放。

“但就在這最重要的時刻，因工程浩大，資金缺口不少，在無助之下，幸好這次我們來到香港，得到旭日集團楊釗老先生的幫助，伸出援手，雪中送炭，捐助加幣二百萬元”，達義大和尚相信，在旭日集團楊釗居士和社會各界護法的護持下，今年可以順利拿到加國五臺山入伙紙，正式對外開放。

達義大和尚與旭日集團楊釗先生

開會，共商加國五臺山的建設大計

總結此次亞洲之行，達義大和尚說，這次亞洲之行收穫滿滿，感謝楊釗先生的會見和資助。同時也感謝一路上給幫助的所有人。“因為你們，讓我的弘法之旅更加精彩。”

達義大和尚今次探望和拜訪諸方老友，同時也結交很多新朋友；到陸豐佛學院的交流也非常順暢；青海西藏朝聖之行，迎請蓮花生大師聖像，創下歷史，一路上心中都充滿法喜。

達義大和尚最後祈願諸佛菩薩加持，惟願所有人都健康平安，幸福快樂！

電話：905-886-6481, 905-886-1522

內綫234 或 290

地址：7254 Bayview Ave., Thornhill, ON L3T 2R6

加國五臺山網址：

www.thebuddhistgarden.com

溫哥華福慧寺相關活動可諮詢

電話：604-430-8115, 236-881-2323

地址：5428 College Street, Vancouver, BC, V5R 3Z7

來源：湛山精捨提供圖文

# 大麥置業：以客為尊， 以客戶需求為一貫遵循的服務準則



打造地產投資文化  
品味當代精致生活  
打造地產投資文化  
詮釋完美品質生活

大麥置業以客為尊，以客戶需求為一貫遵循的服務準則，打造地產投資文化，品味當代精致生活；打造地產投資文化，詮釋完美品質生活。

RHE23 展會號: C72

## 一、大麥置業創始人

鄧翀 Calvin Deng

大麥置業CEO、安省持牌房產經紀、多倫多地產院士、MBA、經濟學學士 Calvin Deng CEO/ founder, Broker of Record, FRI, BEc, MBA. 多年在加拿大的留學、生活和工作的經歷，奠定了在教育、金融、裝飾工程等領域豐富的實戰工作經驗。2012開始正式進入地產行業，用自己十多年工作的積累，成就了今天的大麥置業。

## 二、關於大麥置業

大麥置業是一間集民用房產、商業地產、樓花銷售、物業租賃、物業管理及地產投資開發于一體的綜合類房產經紀公司。

公司本着以經驗帶新人，全體菁英化的宗旨，營造出年輕、活力、團結、專業、高效的企業文化。

大麥的土壤就是廣大客戶，我們運用多年在行業中積累的深厚底蘊，幫助客戶在投資上，以點及面，從深度和廣度上，做出更具有長遠性、前瞻性的選擇。大麥會全力以赴孕育豐碩的果實來回報我們的客戶。

## 三、地產精英培養計劃

大麥置業，共築地產文化，不管是新經紀還是資深經紀，以滿足每一位經紀的需求為主，不僅每周開設培訓講座，由資深經紀導師綫下面對面同時配以zoom meeting培訓，并且全天候綫上答疑解惑。

我們也會為有意向成為經紀的人提供優質考試培訓，從零基礎開始手把手教學直至成功獲取經紀資質。

公司致力打造和培養全面發展的地產人才，公平對待旗下的每一位經紀，為他們提供專業服務。

大麥置業致力於創造年輕、活力、團結、專業、高效的企業文化，培養高標準，高素質的專業經紀來更好地完成客戶服務，滿足客戶需求。

優質的團隊架構，塑造卓越的團隊文化。

卓越的團隊文化，孕育杰出的大麥精神。

## 四、二手租賃，統籌兼顧

大麥置業積累了深厚的民用二手房買賣，租賃。商業物業買賣，租賃。物業管理經驗，并不斷地拓展周邊相關業務，做到全方位，一條龍服務體系。

## 五、樓花業務，一手資源

大麥置業與各大開發商擁有良好的合作關係，能第一時間獲取樓盤信息，獲得優質單位，並享受獨家優惠政策。我們有經驗豐富的專業樓花團隊拓展新樓花購買及轉讓業務，從樓盤預售直至產權交接整體系統化服務，務必讓客戶投資的放心，安心，開心。

登上楓葉之國，共築置業文化  
匠心獨運，拓疆新境

大麥置業

Office: 905 604 7171

Email: info@landingrealty.ca145

Royal Crest Crt #48 Markham, Ontario L3R 9Z4

第六屆加中房地產家居博覽會

2023年9月22-24日

多倫多 | 萬錦希爾頓酒店

來源: JadeExpo &

RHE加中房地產家居博覽會

# 社區·生活

## Community & Life



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

財富舞臺·凝聚精彩



微信公眾號



加中資訊網

- 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144期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

C1 社區生活 Community & Life 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

## 七夕約會新思路，在安省追逐盛大日落！

本刊訊

當日落晚霞如自然的漸變潑墨  
在空中逐漸展開  
你是否也想與摯愛  
一同分享此刻的恢弘景色

在安省，得益于人們對自然嚴格保護。這裏純淨無污染的天空沒有多餘城市燈光干擾。更潔淨的雲朵，為你們展示更絢麗的晚霞。

這個七夕節，一起來安省邂逅一場盛大恢弘的日落，與摯愛，并肩看晚霞灑滿這天地。

大略君為你們精心整理安省四大日落觀賞地，一鍵收藏打卡，奔赴驚艷之景。

### 蘇必利爾湖

(Lake Superior)

露營泛舟，觀湖畔日落

劃船、露營、徒步，或安坐于湖畔躺椅上靜靜觀賞天空的色彩變換……在世界最大的淡水湖——蘇必利爾湖，有太多種方式可以享受一場盛大落日！

占地超過1550平方公里的蘇必利爾湖省立公園(Lake Superior Provincial Park)，是安大略省最大的省立公園之一。在這裏，安靜愜意的露營地，風景優美的徒步小徑和活潑靈動的野生動物，將一同陪你們邂逅，湖畔落日風光。

在公園中，搭好兩把折疊椅，或席地而坐于細軟沙灘上，潔白浪花在沙灘上打着旋，映射出空中漸變的夕陽，當晚霞灑滿天空，看水天一色的鑲金世界。

在古老的貿易水道中，或站或坐于皮劃艇中，向着夕陽，泛舟于波光粼粼的水面，讓這次七夕約會，擁有更難忘的驚艷之旅。

在這處度假區中心的小鄉村——沃瓦(wawa)，你們可以在眾多商戶處、很輕鬆租到一艘皮劃艇。零基礎新手也無需擔心，沃瓦當地的皮劃艇旅行社提供非常全面、安全的服務，從酒店上門接送、專業教練教學到定

制旅行，皆涵蓋在其業務範圍中。

當地皮劃艇半日游價格約為105-115加元/人(包含午餐，2人起訂)，包含教學指導的一日游價格約在157-175加元/人(包含午餐，2人起訂)，當地還提供天數不等的多日皮劃艇技能教學課程。

更多詳情及預定鏈接：

<https://www.naturallysuperior.com/>

### 派恩瑞省立公園

(Pinery Provincial Park)

沙丘徒步，打卡世界級最美日落

位于北美五大湖之一——休倫湖(Lake Huron)湖畔，派恩瑞省立公園的日落景色，曾被國家地理(National Geographic)評選為“世界十大最美日落”。

從基奇納(Kitchener)或倫敦(London)出發，約1.5-1小時車程，即可抵達派恩瑞省立公園。面積超過25平方公里的公園，擁有安省面積最大的稀有橡樹林，這裏絕佳的生態環境，棲息着超過800種植物和300種鳥類。

在此約會，白天，可以探索公園裏10條徒步小徑，從新手級、僅1公里長的河濱環路(Riverside Loop Trail)，到3公里長、直接抵達休倫湖畔的荒野步道(Wilderness Trail)，每條小徑，皆有不同亮點，待你們探索發掘。

夕陽西下時分，你們可以沿着休倫湖10公里長的沙灘漫步，看日落一點點將湖面染成橘色，或騎行在貫穿整個公園的薩凡納自行車道(Savanna Bike Trail)，在14公里的騎行小路上，看落日餘暉灑在鬱鬱蔥蔥的樹林中。

公園中有3個露營地，提供近千個露營點，更多公園設施及相關信息：

<https://www.ontarioparks.com/park/pinery>

### 瓦巴基米省立公園

(Wabakimi Provincial Park)

乘坐水上直升機，與夕陽合影

遠離熙攘人群，這片安寧的北方



森林，是哈德遜灣以南最大的林地馴鹿群之一的棲息地，在這裏約會，你們可以在樹林中徒步，不經意間解鎖“林深時見鹿”的驚喜體驗；細心觀賞路過的岩石，你們還有機會看到當地原住民雕刻在岩石上的象形文字，皆是受到公園嚴格保護的岩畫。

林地馴鹿省立公園，作為皮劃艇愛好者的天堂，這裏河流和湖泊中，為你們提供全長近2000公里、定期維護的獨木舟路線。安靜坐于獨木舟上，劃船或垂釣，享受兩人相處的靜謐時光，等候一場驚艷日落的降臨。

乘坐獨木舟，或水上直升機，在上天入地間，遇見盛大落日，在這片古老森林上空徐徐展開，自然繪畫，觀美景的你們，也在不經意間，成為畫中一景。

公園有着嚴格的自然保護措施，部分設施和戶外活動或將因為天氣原因受到限制，具體請查詢：

<https://www.ontarioparks.com/park/woodlandcaribou>

### 尼平角

(Nepean Point)

毗鄰國家美術館，觀城市日落  
渥太華，現代氣息與古典氣質并存。這裏的夕陽，每一抹餘暉，都宛如油畫中細膩的筆觸塗抹而成。

在渥太華約會，你們白天可盡情游覽加拿大國家美術館(National Gallery of Canada)。作為安省最知

名的人文打卡地之一，它始建于1880年，最初僅有的藏品為一幅19世紀的風景畫，發展至今，收藏着超過7.5萬件藝術品。

國家美術館的建築外觀，與其藏品一樣極具藝術性。由加拿大建築師摩西·薩夫迪(Moshe Safdie)設計，靈感源附近議會大廈的哥特復興風格，以玻璃和花崗岩為主要材料，建于渥太華市中心，成為市區風景綫的一員。

有着“渥太華最佳日落觀賞地”之一稱呼的尼平角，就位于國家美術館一旁。當大家白天在美術館中盡情探索人文創作之美後，在美術館咖啡廳稍作休息，品嚐咖啡與甜品，等待日落時分，可在美術館的巨型玻璃落地窗前，觀賞窗外的日落景色，或步行片刻，在尼平角，圍觀夕陽如何裝點這座城市。

美術館門票為成人20加元/人，24歲及其以下學生10加元/人(需出示相關證件)，會員全年免費且無需預定門票，開放時間為每天上午10點到下午5點(周四將額外開放至晚上8點)。

門票預定及更多信息請查閱其官方網站：

<https://www.gallery.ca/>

漫步在湖邊，感受微風拂過的溫柔，探索自然美景的同時，也是與心愛之人共度浪漫時光的絕佳選擇。

# 秋天最經典搭配：長裙 + 平底鞋

## 本刊訊

轉眼就來到了8月中，夏末秋初，微微開始泛涼的氣溫太適合穿上一襲長裙。

然後，再搭配上一雙平底鞋。

垂墜的裙 之下，將會更多幾分輕盈和靈動。

你會發現，當你穿上長裙配平底鞋的那一刻，油然而生的便會是對初秋氛圍的迷戀。

## 秀場上的長裙 + 平底鞋

今年的秋季秀場上，當然也是少不了長裙配平底鞋這一組合的出現。

而最讓人印象深刻的，莫過于是The Row。

“隨性”依舊是The Row的關鍵詞。

可見他們的長裙幾乎都是及地的長度，或是亞麻長裙配涼鞋，或是絲質長裙配尖頭芭蕾舞鞋，而稍稍顯端莊感的A字西裝裙和尖頭芭蕾舞鞋搭配起來也是毫無違和。

The Row Pre-Fall 2023 Fashion Show

Dior秋季高定秀上也不乏有長裙配平底鞋的造型。

刺繡薄紗連衣長裙配涼鞋，別致得讓人挪不開眼。而薄紗襯衫配開衩長半裙和涼鞋這一身則更是顯優雅知性。

來自北歐的Tove在這一季秀場上

依舊大勢彰顯出了品牌對於極簡和浪漫主義的講究。

因此，長裙配平底鞋的造型當然是整場秀的主角。

最讓人着迷的大概就是黑色花苞抹胸長裙配平底鞋，還有腰間紐結設計的勃艮第紅長裙配平底鞋這兩套造型了。

恰到好處的設計點，將女性身姿獨有的美襯托得淋漓盡致。

## 芭蕾舞鞋

從年初balletcore大火的時候開始，芭蕾舞鞋的熱度也是一直有增無減。

除了美貌之外，鞋底的柔軟度和鞋身的輕盈度也是它受寵的原因。穿上它便是能踮起脚尖跳舞的感覺，誰又能拒絕呢？

如果用它來搭配上一條長半裙，無論是優雅的傘裙，又或是女人味十足的絲質裙，甚至是酷飆的牛仔裙，等等。

在芭蕾舞鞋的點綴之下，整身衣着造型也會變得甜美可人起來。

## 球鞋

自帶活力的球鞋和各種長裙搭在一起也是十分般配。

球鞋的量感和長裙的溫婉相互平衡，顯得亦剛亦柔，一切都剛剛好。

球鞋款式的選擇也是多樣的，像是最近各路明星和博主都紛紛上腳的



Adidas德訓鞋Samba就屬於是長半裙的“完美搭檔”。

當然，Adidas的Stan Smith系列以及Nike的Air Force系列也一樣是備受追捧，百搭、舒適之餘又能減齡、顯嫩。

## 涼鞋

除了芭蕾舞鞋、球鞋，一些平底的涼鞋也是能夠和長半裙相搭配。

趁着天氣還是溫熱的，不如就脫掉悶腳的鞋子，摘下襪子，再穿上涼鞋，盡情地舒展自己的腳部。

偏愛極簡風的你，一些細帶款式的涼鞋就最是能符合你的心了。

它們往往清清爽爽，上腳後沒有任何的束縛感，正好能和長裙的輕盈飄逸相呼應。

而相比之下，一些粗帶的涼鞋會更適合搭配以鬆鬆垮垮版型的長裙。

比如說那種沒有任何收腰設計的

長裙款式，當它們和粗帶涼鞋搭配在一起更是顯隨性、慵懶。

炎炎夏日已過，不如就穿上長裙吧！

在長裙裏，你不需要刻意去在乎自己的腿部線條是否完美，因為長裙它足夠包容。

再給自己搭配上一雙平底鞋。

你可以根據自己的穿衣喜好來進行挑選，柔美的芭蕾舞鞋，活力的球鞋，又或是慵懶的涼鞋……它們都能和長裙完美配對。

所以，收起短裙、熱褲，暫且放下高跟。

讓自己少一些束縛，多一些輕鬆和自在。

除了長半裙，還有什麼時尚單品是你會在初秋時節裏常常穿着的呢？

來源：時尚臨風

# 最會穿的女人 衣櫥祇需要 10 件衣服

前段時間我去參加朋友聚會，看到平時非常欣賞的一位優秀女性站在人群的C位談吐自如，光芒四射，不由心生羨慕。

雖然她穿衣款式簡單，也看不出牌子，但就是瞬間讓人眼前一亮，甚至她身上的衣服，感覺祇有她才能穿出這個味道，與眾不同又自信優雅。

其實認識她這麼多年，每次見她都穿着得體，待人待物都親切沉穩有修養，走到哪都自帶流量。

一個外觀時尚、氣質出眾的人，背後一定有看不見的積累與沉澱。這些足以讓她在不同場景，呈現應有的涵養與見識。

所以我愈發覺得，如果硬要把衣品與顏值放在一起對比，衣品呈現出來的狀態，是單一顏值無法去比擬的。

## 為什麼要提升衣品？

因為衣品就是底牌，無關年齡，無關地位，單看衣品，就能猜出一個女人的“段位”。

衣品也不僅僅是關於“美”，更透出你的思想、態度，以及你能否獲得幸福的機會，它更像是一種隱形財富。

如果一個女人全身大牌堆積，但搭配起來却一點也不時髦，你一定不



難看出，她大概率沒讀過太多書。

如果一個女人穿衣雖簡單，但却充滿質感，身上有一處令你無法忽視的亮點，配飾也好，發型也好，她一定是內心獨立且懂分寸的女人。

衣品好的女人，尤其知進退、曉情理。她們在不同的場合中能把握一定的分寸，知道穿什麼樣的衣服去應對，既可以避免搶風頭，也不會把自己穿成透明人。

## 如何提升衣品？

我也經常收到後臺粉絲留言，例如，換季不知道穿什麼，不知道參加活動穿什麼，每次看別人穿的好看的衣服，自己穿上却哪哪都不對，反而把身材的缺點全都暴露了。

不會選衣服，不會穿衣服，穿不符合場合的衣服……這些都是當下穿衣不好看的根本原因。

來源：時尚臨風

# 新移民收到 GST/HST notice 的信件如何處理



加中资讯网

## 本刊訊

很多新移民包括留學生第一次報完稅後會收到下圖所示的GST/HST notice的信件。

有些朋友不了解，收到這樣的信件就很緊張，來詢問是不是稅局要查稅，甚至還有客戶覺得是會計師工作疏忽導致的錯誤，引起稅局查詢。首先，拿到這封信不要緊張，這是非常正常的信息問詢的信件，既不是稅務審計，更不是錯誤申報導致的查詢。

新移民第一次報完稅為什麼會收到這樣的信？

低收入的加拿大家庭或個人每年都可以享受到加拿大政府的商品和服務稅補貼，也就是GST/HST credit。商品和服務稅補貼發放周期是每年的7月至次年的6月底，每個季度發放一次。符合條件的個人最高每年可獲得467加元，有兩個孩子的4口之家最高可獲得934加元。該項補貼是根據上一年家庭收入計算的，比如2023年7月-2024年6月的發放周期的補貼額度是基於2022年的家庭收入計算。2022年7月-2023年6月的發放周期補貼額度是

基於2021年的家庭收入計算。所以每個年度是否能領取該項補貼以及補貼金額的多少取決於過去兩年的家庭年收入。

新移民登陸後因為祇申報成為加拿大居民以後的收入情況，加拿大稅務局並不了解新移民登陸前的收入情況，所以沒辦法決定新移民是否符合商品和服務稅補貼。所以新移民第一次報稅後一般在幾個月後就會收到這樣的信件，稅局的目的是想要了解新移民登陸前的收入情況，以此決定是否能享受商品和服務稅補貼以及計算補貼的金額。

收到信後該怎麼處理？

如果英語沒有問題，最簡單的辦法就是打電話去稅局告知自己和配偶登陸前的收入信息。注意收入信息應該用當年的平均匯率折算成加元。如果是在7-12月登陸的新移民，祇需提供上一年的收入情況，如果是1-6月登陸的新移民需提供過去兩年的收入信息。

也可以寫信回復，信件中寫清楚姓名，SIN 號碼，生日和地址，登陸前的收入信息。信件沒有什麼固定格

式，寫清楚以上信息就可以。郵寄地址為您居住地區的稅務處理中心。稅局的信件開頭Notice details部分的最後一行 Tax centre 也註明了您所屬的稅務處理中心。

可以到稅局網站查詢自己所屬的稅務處理中心的地址

<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/corporate/contact-information/tax-services-offices-tax-centres.html>

不回復這封信會有什麼後果？

不回復這封信沒有什麼嚴重稅務後果，不會影響未來各項稅務福利。最大的損失就是符合條件的低收入家庭可能損失一年的商品和服務稅補貼。如果您的家庭收入超過上限，也不符合商品和服務稅補貼的條件。下面表格是2023年7月開始的付款周期家庭淨收入的上限標準

必須要報完稅才能申請GST/HST 補貼嗎？

其實新移民不需要等到第二年3, 4月份報稅時才能拿到商品和服務稅補貼。在登陸加拿大後有了SIN號碼可以申請商品和服務稅補貼。新移民

可以在稅局官網下載商品和服務稅補貼申請表格 RC151 表格。“GST/HST Credit and Climate Action Incentive Payment Application for Individuals Who Become Residents of Canada”。申請以家庭為單位，一個家庭祇能一個人申請，夫妻倆祇需要填定一份表即可。RC151表格填好後簽字郵寄到自己所在的稅務處理中心。符合條件的新移民，登陸後盡快提交RC151不但能盡早拿到商品和服務稅補貼，還能避免第二年報稅後收到前文提到的稅局問詢信件。

RC151 下載網址：

<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/forms-publications/forms/rc151.html>

AYL CPA 特許專業會計師事務所是為大多地區的小微型企業，個人和家庭提供稅務，財務和諮詢服務的會計事務所。我們長期專注服務於小微企業和家庭。通過我們的服務，幫助您的家庭或企業早日達到財務目標。

來源：AYL CPA 特許專業會計師事務所