

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

EMPEROR MORTGAGE GROUP
英皇貸款集團

(905) 604-5850
200-3100 Steeles Ave. E.,
Markham, ON L3R 8T3

貸你實現夢想

100% 成功做到貸款的團隊
英皇貸款集團由多為資深貸款精英組成，20年加拿大貸款經驗，直接對話各大銀行及金融機構。

房屋貸款，建築貸款，商物業貸款，公寓，工程融資，生意貸款，私人貸款

Kenneth Mo 毛先生
Cell: (416)720-9798
Email: kenneth.mo@emtgc.ca

FOTILE
www.efotile.ca

掃碼添加客服 了解更多詳情
Toll Free 電話: +1 844-315-0315

傳承好吸力
下廚不油膩

多倫多版 第014期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 專業·前瞻·準確 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

DH 楓葉地產
Dream Home

A4-A5

從多倫多到奧蘭多的地產奏鳴曲

—專訪楓葉地產美國奧蘭多項目經理 Alina Yang (楊敏)

RE/MAX REALTRON
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
Bus: (905) 764-8688 Thornhill, ON L3T 7T1

Top 1%
Realtor Team in Canada

舒適 置業 專業
Sue's Team

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

Sue, your smart sold! 賣房良醫

多倫多地產稅務
TORONTO REAL ESTATE TAXATION

- ☑ 清稅證明
- ☑ HST新房退稅
- ☑ 樓花轉讓稅務
- ☑ 非居民出租房稅務
- ☑ 15%海外買家稅退稅
- ☑ 買賣物業前稅務諮詢

Grace Jiang
CPA CGA MBA
647 200 8168

Juying Zheng
CFP CLU
416 317 9273

金嘉家居·季末清倉

家具 美式/歐式/現代家具/床墊 up to **55% OFF**

燈具 水晶燈/吊燈/吸頂燈/落地燈/台燈

软装 地毯/裝飾畫/鏡子/綠植

www.kingkafurniture.com Unit 103, 8365 Woodbine Ave. Markham

- 房產投資 A6—A14
- 房貸金融 A16
- 保險理財 A17
- 留學移民 A30
- 汽車世界 C6—C7
- 體育健身 C10—C11
- 安居生活 C14—C15

VANCOUVER | TORONTO | SHANGHAI

新趨勢升級 2.0 模式

讓天下沒有難賣的房

上海 溫哥華 多倫多

416.333.1111

NU STREAM 新趨勢地產 | **JOHOME** 多房网

TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM | 647.695.1188 (OFFICE)

WE DELIVER VALUE!

Bo, The Real Deal!



Jason Gao

Sales Representative

416-877-6268



HomeLife Landmark Realty Inc. Brokerage 大鴻地產

Bo Liu 劉博

Sales Representative MBA

416-564-6142



Super Elite Club Member Chairman Award 2016 - 2018

“Bo, The Real Deal!” Listing Team 誠邀英才!



誠邀

- 全職經紀
- 人品優秀
- 團隊精神
- 專業熱情
- 勤力敬業
- 善于交際

在哪裏不重要，重要的是如何能够提高自己；你是誰不重要，重要的是你和誰在一起奮鬥！請盡快聯系 Team Leader Bo Liu 或 Team Manager Jason Gao

◆ 建商訂制 ◆ 高端府邸 ◆

詳情請見：B6-B7 版



HomeLife Landmark Realty Inc., Brokerage Office: (905) 305-1600 Fax: (905) 305-1609 Address: 103-7240 Woodbine Avenue, Markham, Ontario, L3R 1A4



Albert Wang
Broker of Record
416-456-3333

多倫多市中心最尊貴地段
11 Yorkville Condos 即將盛大開盤!



真正第一時間內部拿盤，搶占先機
即刻致電楓葉地產樓花 VVIP 團隊



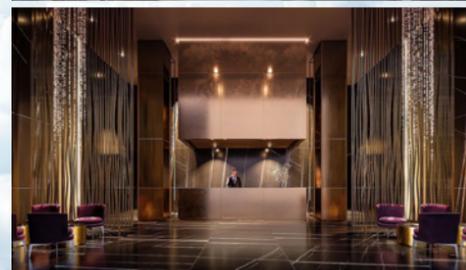
Shirley Min
Broker
647.712.1578



- 【項目名稱】11 Yorkville Condos
- 【開發商】Metropia, CapitalDevelopments, RioCan REIT
- 【建築商】Sweeny & Co Architects Inc., GBCA Architects
- 【具體地址】11 Yorkville Avenue, Toronto
- 【層數、單元數】62 層、580 個單元
- 【單元戶型】1 室 - 3 室
- 【單元價格】\$500's 起
- 【預計入住】2022 年

11 Yorkville Condos 地處多倫多市中心最繁華也最具時尚氣息的商業文化中心 Yorkville 社區內，該地區被認為是該市投資和 / 或居住的最佳地區之一。舉步便可達 Yonge/Bloor 地鐵站、安大略省皇家博物館、5 分鐘步行至多倫多大學、特色餐館及各種奢侈名品店，是多倫多市中心人流量每天超過 50 萬的核心地點。

- 步行指數 100/100，交通出行指數 96/100，可通往任意地點
- 2 分鐘步行至 Bloor-Yonge 地鐵站
- 5 分鐘步行至 Bay 地鐵站
- 步行可至皇家博物館
- 近多倫多大學、懷雅遜大學、周邊商鋪、餐館及學校等
- 周邊公園包括：Asquith Green, Harold Town Park, Jesse Ketchum Park





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





Sam Liu 劉玉山

Broker of Record

Cell: 416.315.4777

Office: 416-221-8838

Email: samliu808@gmail.com

Web: www.expressrealtyinc.com



Add: 121 Willowdale Ave
unit 101, Toronto ON.
M2N 6A3.



EXPRESS REALTY INC.
BROKERAGE



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。



NOTTING HILL

**捷達地產，白金代理，
有樓盤在手，請聯系我們！**

最新英式樓花 NOTTING HILL 位于美麗的怡陶碧穀 —— Eglinton West 中心區域。緊鄰高速 HWY 401 和 HWY 427。未來會有輕軌，交通便利，直通機場。小區周邊環境優美，多樹林綠地、公園、高爾夫球場，東臨 Humber River。讓您即使身處加拿大，也能時刻享受着倫敦諾丁山式的都市風格和大自然風情的完美結合！



地段：Eglinton Ave W & Royal York Rd

價格：\$259,900 起

單元總數：1320

戶型：一房，一房 + den，兩房

開發商：Lanterra Developments

完工日期：2024 年 3 月





Rebecca Action Star ★ Team



Rebecca Fang

- ◆ **President**
- ◆ *Master of Mgmt. Science*
- ◆ *Master of Math. Finance*

Rebecca Fang 現為 Rifo Realty Inc. 總裁 (President)

畢業于加拿大著名的滑鐵盧大學，獲管理工程和數學金融兩個專業的碩士學位。畢業後在加拿大五大銀行的風險管理和內部審計部門任高級經理和資深諮詢顧問。Rebecca Fang 後來轉戰房地產行業，業績突出，為所在地產公司連續多年的業績最高獎獲得者。2017 年獲 Realty Point 旗下 33 家地產公司的住宅銷售傭金第一名。2018 年獲加拿大地產投資總商會頂尖經紀稱號。其成功組建的 Rebecca Action Star Team 成為大多地區頂尖經紀團隊，多次獲得公司團隊最高業績獎。Rifo Realty Inc. 目前廣開大門，吸納行業內精英人才和團隊，實現公司，團隊和個人的共贏！



RIFO 控股集團總裁吉小碩先生
向 Rebecca 頒發任命書

★ RIFO REALTY INC. 專業服務 ★

✓ 住宅買賣

✓ 商業買賣

✓ 樓花買賣

✓ 新房翻建

✓ 租房租賃



647.869.2961



Torontorealtor4you@gmail.com

WECHAT



RIFO REALTY INC.
BROKRAGE

☎ 905.477.8181

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

☎ 905.477.1828

DOWNLOAD APP



安家立业·加国君安

HELPING YOU IS WHAT WE DO.

君安地产集团 一条龙服务平台

★ 移民、安家、置业、投资、理财

★ 商业地产项目考察、咨询

★ 企业扩张、并购、尽职调查



Richmond Hill总部: (905) 707-0188

Aurora分部: (905) 503-8808



Homecomfort Realty **創富地產**

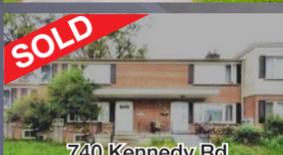
Tel: 416-278-0848

Fax: 416-900-0533

250 Consumers Rd Suite 109 Toronto ON M2J 4V6



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



**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!

**盡心用心誠心!
 為您的物業售出最高價!**

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



瑞邦資產管理公司及廖子蔚 Winnie Hong Wei Liao 總裁 2017年及過往 8 年
蟬聯倫敦理財 Freedom 55 Financial 業績全加第一！



瑞邦資產管理公司

Respon Wealth Management Corp.

2018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84個國家同行世界頂端！

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佳配置分析
- 家庭財富傳承稅務減免

主講人：廖子蔚 (Winnie Hongwei Liao) 瑞邦資產管理公司總裁

多倫多

講座時間：

2019年10月11日 10:30am - 1:30pm

講座地點：

Suite 100, 3760 14th Avenue
Markham, Ontario L3R 3T7

報名電話：

416-889-2999, 905-399-7626

密西沙加

講座時間：

2019年10月13日 10:30am - 1:30pm

講座地點：

Suite A100, 2381 Bristol Circle,
Oakville, ON L6H 5S9

報名電話：

905-399-7626, 905-829-0385

在加拿大从事金融、保險、地產經紀等行業人員請另外預約



2018瑞邦金融慈善夜



總理特魯多先生與廖子蔚總裁



2017瑞邦城際杯高爾夫友誼賽

財富諮詢及管理對象

- 投資移民海外資產管理

- 如何申報海外資產

- 離岸公司對投資移民在稅務上的幫助

- 哪種海外資產產品能轉入不需上稅

- 公司省稅最多

- 公司獎金分紅和省稅

- 股東借錢個人稅項

- Holding Company賬目轉移

- 準備HST稅表

- 個人年終稅務計劃小提示

- RRSP省稅最大化

- RRSP產品的選擇

- 貸款購買RRSP

- 退稅購買RRSP

- Spousal RRSP

- RRSP賬戶管理

瑞邦財富管理團隊主要成員

廖子蔚 瑞邦總裁
Winnie Hongwei Liao

業績達84個國家同行業頂端。
中國最早的碩士研究生，有北美
及中國近三十年金融投資知識及
豐富的實戰經驗。

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。



歡迎掃碼報名

Respon International Group Headquarters

TORONTO OFFICE : 101 Sheppard Ave East, Toronto ON, Canada M2N 3A3

MARKHAM OFFICE : Suite 100, 3760 14th Avenue, Markham ON, Canada L3R 3T7

Tel.: 1-877-847-0180 / Email: respon@respon.com

Ottawa Office / Toronto Office / West Vancouver Office

Mississauga Office / Waterloo Office / Richmond Office

London Office / Prince Edward Island Office / Winnipeg Office

Regina Office / Saskatoon Office / Calgary Office / Windsor Office

AimHome
Realty Inc. Brokerage
誠信 地產

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

Blackstone Inn
黑石酒店

尼亞加拉瀑布區中心地帶
各種房型, 露天泳池
平價消費, 豪華體驗

finch2008

電話 (TEL): (905)357-3681 (647)325-2228
地址: 5643 Ellen Ave, Niagara Falls, ON L2G 3P5

加拿大首家“中國武俠風”
音樂燒烤主題餐廳——老江湖

吃着點燃味覺的燒烤,
品着壯志豪情的美酒,
藏着不期而遇的美麗,
感受逍遙自怡的暢快。

電話: (647) 508-2666
營業時間:
周一至周五: 當日下午 16 點至次日凌晨 2 點
周六、周日: 當日中午 12 點至次日凌晨 2 點
地址: 3820 Victoria Park Avenue, North York, ON M2H 3H7

M LSON 茂森地板 質優價好 · 承諾經典
茂森地板 FLOORING

Markham
電話: 905-604-8050
傳真: 905-604-8085
地址: 40 Torbay Rd, Markham, ON L3R 1G6

Mississauga
電話: 905-602-0266
傳真: 905-602-6670
地址: 1274 Eglinton Ave. E. ON L4W 1K8

郵箱: molsonflooring@gmail.com
網址: www.molsonflooring.com

地板 樓梯 瓷磚 實木 復合 地下室 售賣 安裝 一條龍

安省乒乓球學校招生

- 想培養您孩子的自信心增加其滿足感?
- 想增強孩子的智力、體力?
- 想提高孩子的靈敏性、協調性?
- 想讓您的孩子掌握乒乓球的基本技術? 戰術?
- 想讓您的孩子參賽並在比賽中取得名次、脫穎而出?

青少年訓練班, 星期六 4-6pm (歡迎免費試課)
成人及青少年私課訓練: 接受預約

訓練地點:
萬錦區: 加拿大華人乒乓球會 1181 Denison street, Markham
杜蘭區: Whitby

聯繫電話: 647-271-1219

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

打造高端品牌 齊聚行業精英

楓華傳媒集團《投資周刊》
特別推出“經典廣告薈萃版”

敬請 416-901-9968 定制您的 投資周刊
致電 647-825-6388 廣告經典

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY

業務內容推介 銅版彩色印刷
個人精準信息 設計精緻唯美

廣告薈萃助成功

詳情 416-901-9968
致電 647-825-6388

全城矚目、人氣極高的星級樓盤
Tridel At The Well
二期即將開盤

THE WELL

臻至生活 · 繁華地段

- 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

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

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014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

從多倫多到奧蘭多的地產奏鳴曲

—專訪楓葉地產美國奧蘭多項目經理 Alina Yang (楊敏)

楓華特稿 A14-A15

千禧一代成爲度假屋的新興購買力量

——2019 加國度假屋房產趨勢調查

獨家專訪 A18-A19

任重道遠 超越期待

——專訪 RIFO Realty Inc. 總裁 Rebecca Fang

行業動態 A20-A21

色彩醫美——美的用心，美的安心!

Signature Beauty Lounge 創新理念店隆重開業

業界動態 A24-A25

以球會友 同行携手

——多倫多地產經紀高爾夫聯誼派對成功舉辦

社區生活 C1

中國駐多倫多總領館科技組蒞臨

加國深圳社團聯合總會及 Sci 國際創新中心

更多信息請參見第 B10 - B11 版

多市中心奢華樓盤 11 Yorkville Condo 8月隆重上市

宏基地產銷售團隊

647.688.8888

Benny Cheuk Kee Chou



Fax: 905.604.0622
Address: 1020 Denison St. #113
Markham ON L3R 3W5
www.benchmarksignaturerealty.com



【Alina Yang (楊敏), 專業地產經紀, 擁有金融碩士學位, 經過多年歷練, 獨具敏銳前瞻的房產價值發現和投資眼光, 可以為客戶提供民宅及商業地產的免費看房 & 評估, 地產 & 樓花買賣、貸款、律師、驗房、出租、物業托管等一系列專業服務。自入行起, 她每年均獲得公司 Top Producer 表彰, 去年更獲得楓葉地產“2018 賣盤經紀冠軍”美譽。2019年起, 在楓葉地產總裁 Albert Wang 帶領和公司同仁的鼎力配合之下, 開始擔綱拓展美國奧蘭多地產項目并初嘗勝果。】

從多倫多到奧蘭多的地產奏鳴曲

—專訪楓葉地產美國奧蘭多項目經理 Alina Yang (楊敏)—

本刊記者 張衛 採訪報道

Alina Yang (楊敏) 現為加拿大楓葉地產公司全職金牌經紀、美國奧蘭多地產項目經理。她在國內從事保險行業管理工作多年, 來到多倫多後憑借對地產投資和金融行業的熱愛以及慧眼獨具, 通過不斷學習、辛勤打拼, 秉承為客戶負責和團隊協作的精神, 奏響了一曲從多倫多到奧蘭多的地產奏鳴曲。



序曲：那些平安的歲月裏

Alina 是湖北武漢人, 從小就是“學霸”, 并以優異成績考入武漢大學; 畢業後分配到湖北省文化廳工作。性格活潑開朗的她厭倦刻板一成不變, 不久就開始尋找更適合自己的職業舞臺。恰巧當時剛成立不滿十年的中國平安集團來到武漢招聘, Alina 成功應聘, 並從此開始了自己十餘年的平安生涯。

“如果說我現在事業小有所成的話, 首先應該感謝老東家。”

Alina 告訴筆者, 在平安集團十餘

年的時間裏, 她從一個普通的企業內部雜誌編輯出發, 一路歷經品牌宣傳主任、客戶服務經理、保險營銷總監, 最後走上數據科技公司總經理這一集團A級上層領導職位。這個過程讓她實現了從一個青澀的大學畢業生到專業團隊帶頭人的角色轉換。

Alina 的平安歲月, 是不斷學習、自我提高的歷練過程。因為大學所學專業與保險行業無關, Alina 利用業餘時間學習相關專業知識, 用兩年的時間獲得了南開大學金融系保險專業的碩士學位, 並成功通過11門英文專業課考試, 取得了國際權威認證的 LOMA “北美壽險管理師”資格證書。

Alina 的平安歲月, 是提升專業、錘煉個性的升華過程。她說自己特別感謝在平安所從事的一份工作: 客戶服務工作讓自己學會“移情”——一切以客戶利益為先; 區域銷售總監的經歷又幫助她積累了團隊合作和組織管理的經驗等。

“當時我們雲南分公司有四個大的區域銷售公司, 每年都要召開幾千員工參加的動員誓師大會。”談到帶領平安集團雲南區域銷售公司, Alina 好像一下子就回到了那些熱血青春、拼搏奮進的日子。“每當我上臺發表演講時, 由於準備認真充分、善于調動情緒, 大家都會給我熱烈的掌聲和歡呼, 再加之我是雲南分公司唯一的一位女性銷售總監, 他們都稱呼我是平安的“梁紅玉”。”(梁紅玉是中國南宋時期著名的抗金女英雄——筆者注)

Alina 由衷地告訴筆者, 平安的很多企業制度和理念讓她受益匪淺。比如 KPI 管理模式 (Key Performance Indicators 關鍵績效指標), “它教會

我如何面對困難, 因為方法總比問題多。”另外, “要擁有可以被客戶利用的價值”的平安客戶服務精髓同樣也為她日後的地產事業助力良多。

獨奏：一次客戶 終生朋友

帶著十餘年平安歲月的歷練, Alina 在多倫多開始奏響了自己的地產獨奏音符。

她的第一次成交的買單, 買家是一位剛剛從密西沙加搬到多倫多來的小夫妻, 針對對方提出的租房需求, Alina 精心收集準備相關信息并打印成冊, 帶領他們察看房源。一天的辛苦之後, 結果却并不令人滿意: 因為客戶帶有寵物, 所以很難找到滿意之所。敏銳地觀察到他們流露出的“租不到合適的, 還不如買一幢房子”的想法之後, 她馬上做好細致的分析研究工作, 並成功地為他們鎖定了位於 Richmond Hill 的一座性價比較高的遺產房。她還靈機一動, 很獨特地讓買家和自己一起與賣家經紀協商、談判價格, 並在極短的時間裏, 以低於要價3萬元成功交易。

“這位 Builder 客戶後來成為我很好的朋友, 並為我推薦了很多買房賣房的客戶。他說當時我幫他們夫妻選擇住房時情況分析全面, 而且充分站在他們的角度考慮問題和提出建議, 讓他們感到非常貼心和信服。”

除了從對方角度出發為客戶提供專業服務, 多年的金融投資經歷也讓 Alina 具備精準前瞻的“價值發現”眼光, 同時她創造性解決問題的能力也使得很多的不可能變成了可能。

2015年, 她曾經幫一位客戶選中了位於 Yonge & Finch 的一幢60餘年歷史的獨立屋。這座房屋優點明顯: 優點是 location 很好, 院子面積很大, 花園

園修得美; 缺點是房屋使用老式的油罐取暖, 存在安全隱患。Alina 通過多方努力, 找到一位專業人員, 可以對油罐取暖設備進行現代化改建安裝, 而且成本僅需3000多加元。成功打消客戶顧慮之後, 該房屋以87.5萬元 (低於要價7.5萬元) 的價格成交。Alina 自豪地告訴筆者, 2017年2月, 由她幫助買家將該房屋以145萬元的價格成功售出。除去裝修等成本, 該房產投資兩年時間盈利近56%, 達到50萬元。

Alina 很有感觸地說, 從事地產工作多年, 她一直秉持的事業理念是一次客戶, 終生朋友。因為有這樣的信念, Alina 竭盡所能, 幫自己的客戶解決各種與購房相關和無關的大事小情。有時候, 她是貸款行家, 幫助客戶解決各種難以完成的貸款問題; 有時候, 她是學區內行, 為孩子要上學的客戶提供切實建議; 有時候, 她又是留學生的知心大姐和阿姨, 讓遠在國內的父母客戶可以放心安心。

Alina 說: “祇有把與客戶一次的相逢延伸為一輩子的友誼, 你才能真正為客戶着想, 並盡心盡力為他們創造最大價值; 客戶才會真正從內心深處歡迎你、接納你, 也才願意把房屋買賣——這一生中最重要的選擇之一交給你。”

協奏：從多倫多到奧蘭多

2018年, Alina 應邀加盟楓葉地產, 并于當年榮獲“楓葉地產賣盤經紀冠軍”表彰。今年初, 她又主動請纓, 擔當美國奧蘭多地產項目經理。這次角色轉換, 使得 Alina 從原來一個人的“獨奏”, 變成了團隊的“協奏”。

“楓葉地產總裁 Albert Wang 是一



位非常有格局和胸懷的領軍人物”, Alina 對奧蘭多地產項目的提議者和初創人 Albert 充滿敬佩。“2017年下半年之後, 受不斷增長的銀行利率、外國人買家稅以及隨後的貸款壓力測試等多種調控制約, 多倫多整個地產行業進入滯澀和下滑狀態。但資本市場依然對地產投資充滿需求, 加之養老度假房產的日漸興盛, 奧蘭多地產項目開始進入公司的發展版圖。”

奧蘭多在2019年被福布斯 (<https://www.forbes.com>) 排行榜被評為全美最值得投資的城市。這裏氣候宜人, 風景秀麗, 全年大部分時間溫度在11°C至23°C之間。它匯集了全世界頂級的娛樂和旅遊設施, 如七大迪斯尼主題公園、160多個高爾夫球場等。每年除了大量的家庭旅遊, 這裏還要接待全美以及世界眾多的企業行業會議、高爾夫國際賽事等。2018年, 前往奧蘭多的旅遊人數超過7千萬人, 大約相當於加拿大總人口的兩倍。奧蘭多同時還被人們稱為佛羅里達州的“小矽穀”, 它擁有領先的高科技產業和航天工業, 就業機會多而且在不斷地增長中。據美國 FOX 電視新聞報道, 奧蘭多已經成為全美租金增長最快的城市。

“投資奧蘭多有兩大優勢,” 談起奧蘭多項目, Alina 顯得自信而專業。“一、租金回報率高。房價低, 租售比高, 享正現金流。租金年回報率最少5% 保底。以一個普通的長租物業投資為例, 售價22萬美金的聯排別墅, 月租金可達1750美金; 扣除各類費用維護等成本之後, 年淨租金可達\$13,000美金, 回報率約6%; 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。主題公園, 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, 特別適合有老人和孩子的家庭。”

Alina 說曾經有一位客戶大約可以首付出資20萬加元, 請她幫助尋找總值約70萬左右的獨立屋房產。這樣的房產在大多地區目前大約祇能在 Aurora 購買, 而且租售比很低, 很不劃算; 而如果以這樣的資金規模, 投資奧蘭多項目則會是完全不同的結果。

奧蘭多項目從立項到今年6月第一支投資購房考察團成行, 僅僅用了不到半年的時間。從最初的項目考察、合作方遴選, 再到資料收集、分析研究, 完成可行性報告, 最後進行市場推介, 現場看房, 這曲地產奏鳴曲處處體現出團隊協奏之美。

楓葉地產公司的企業文化是“成功因為合作, 夢想成就輝煌”。Alina 說, 團隊合作是自公司高層到經紀同行們一直以來信守的做事理念和工作態度。以奧蘭多項目為例, 總裁 Albert 作為初創者, 擔



負整體項目的立項和關鍵決策; 項目經理 Alina 負責項目實施和整體運營, 包括與美國合作方的對接和談判, 以及對公司參與項目同仁的信息支持、答疑解難, 帶領客戶實地考察; 而公司地產同仁們則用自己的專業水準多方推介項目、聯絡客戶、完成簽約。

今年6月的第一批考察團, 總裁 Albert 不僅積極推薦優質客戶, 還親自率隊帶公司績優經紀一起前往奧蘭多考察。十多場產品推廣會及內部培訓, 包括公司出資的針對客戶的午餐宴請及報紙網絡、新媒體等全方位的產品推廣介紹, 都對該項目在如此短的時間內獲得市場認可和客戶口碑起到了重要作用。公司同仁則在項目營銷的過程中, 耐心聽取和積極反饋客戶的良好建議, 從而使該項目得到進一步改進和優化。

Alina 還講了一個很有說服力的故事。有一次她通過微信請項目合作方——來自美國規模最大、最權威的建築商和地產公司萊納 Lennar 公司的西裔銷售人員發送一份度假屋的價格說明。與以前很快回應不同的是, 10幾分鐘後, 這位銷售人員的太太才回復說那位銷售人員目前在醫院, 需要等一會兒才能回復她。過了一會兒, Alina 收到了銷售人員的回復並表達了由衷的歉意。原來這位銷售員剛剛做完膽結石手術, 術後第一時間趕緊答復。Alina 再三叮囑對方好好休息, 回頭再聯系。那位銷售員還是堅持將她所需的價格單等發來才安心去休息。Alina 說她一方面為對方的敬業精神而深深感動, 另一方面也為公司的項目進展順利、業績突出, 受到對方的尊重和好感而由衷自豪。

後記

從六月份至今, 楓葉地產的美國奧蘭多項目已經成功組織了三批優質客戶考察團實地看房, 並幫助很多人圓了美國地產投資夢。幾天之後, 第四批考察團又將踏上行程。

Alina 告訴筆者, 她很感謝命運的垂青, 讓自己從多年前初涉地產行業的懵懵懂懂, 到今天成長為與優秀團隊一起前行的專業地產人。她也堅信假以時日, 這曲由一人獨奏到團體協奏的地產奏鳴曲一定會更加激昂澎湃、氣勢恢宏!

加國政府 9 月 2 日起 實施首次購房激勵措施

本刊訊

2019年初,加拿大國家住房戰略部(National Housing Strategy)公布了針對首次購房者的激勵政策:首次買房者激勵計劃(First-Time Home Buyer Incentive)。根據最新報道,該項計劃已經於9月2日正式實施。根據該項計劃,加拿大政府計劃將在3年內投資資金總額將達到12.5億加幣。計劃的主要目的在於幫助符合資格的首次置業者在不增加經濟負擔的情況下,減少每月按揭貸款的負擔。

政策解讀

該項政策相較于之前的惠民政策來講,範圍更大,使用面積更廣。除了加拿大公民之外,永久居民(PR),以及合法授權在加拿大工作的非永久性居民都可以申請。換句話說,即使你是剛畢業拿到工簽的留學生,或還在等待PR卡的華人,都可以享受這項政策!

申請條件

根據FTBHI 羅列出的申請要求來看,申請者必須滿足如下幾項要求:

第一,購房者需有能力支付最低首付款項:首付標準為50萬加幣以下的5%,超過50萬加幣的部分需要以10%的價格支付。

第二,申請者年收入不得高于加幣12萬元,包括稅前薪資、投資收入以及房租。

第三,按揭貸款加上加拿大按揭和房屋公司(CMHC)的補貼後,總額不得超過加幣48萬元。這也就意味著購房者最多可購買市值56萬加幣的房屋。

第四,申請者必須是首次購房者。如果有配偶或者是同居伴侶common-in-law,在過去的四年裏,



申請者和伴侶不得一起負擔房債。

第五,申請者必須購買保險擔保,也就是說購房者需要和保險公司一起負擔房債。

符合以上申請條件的首次購房者,如果購買的是二手房,加拿大按揭和房屋公司將提供房價5%的補貼,如果購買的是新房,則提供10%的補貼。

購房獎勵金額

如果申請者滿足以上所提到的所有需求,申請人可以向政府申請5%-10%的獎勵。

以一棟市場價為\$400,000的房子為例,獲批首次買房者激勵計劃的買家可以每個月節省將近\$200,總數還是很可觀的。但是,如果買了房子不是用于自住的話,則無法申請獎勵。

需要說明的一點是,這筆錢不是政府免費送給大家的。購房者只需要把政府資助的部分按照同樣比例在25年內還給政府就好了。政府的購房獎勵將不算利息,並且不需要持續還款,購房者可以隨時還款無需提前預付。

申請信息

根據加拿大政府官網信息,此項計劃將於今年9月2日正式開始接受申請,如果申請通過購房交易最早將在今年11月之後生效。

申請資料可以登錄national housing strategy 官網進行填寫:

網址: <https://www.placetocallhome.ca>



圖片來源: mullingroup.ca

聯邦撥款 1 個億!! 改善多倫多可負擔住房



本刊訊

近日,加拿大聯邦家庭、兒童和社會發展部部長會議秘書魏德方(Adam Vaughan)舉行新聞發布會,代表家庭、兒童和社會發展部部長兼負責加拿大房貸及住房公司(CMHC)事務的部長杜克洛(Jean-Yves Duclos)閣下宣布,聯邦政府通過NHCF基金向多倫多市做出1億1600萬元的財政承諾,用于翻修超過11,332個可負擔住房單元,將使多倫多的21,626個租戶受益。

此舉是與多倫多市政府建立在可負擔住房合作伙伴關係的第一年投資。2019年4月5日,特魯多總理宣布與多倫多市府合作投資13億元,支持58,000多套可負擔住房的翻新工程,這是加拿大歷史上最大的聯邦住房投資項目。

此次宣布的投資用于支持多倫多社區住房公司(TCHC)2019年的“設施修復計劃”,以確保這些單位繼續可供那些需要可負擔住房的人士使用,同時改善租戶的生活條件、安全性、無障礙和宜居性,并使這些住房單元更加節能。

新聞發布會是在怡陶碧穀的“格裏格斯莊園”(98 - 100 Cavell Ave)舉行,這裏最近剛剛完成一個設施修復項目,展示了改善無障礙出行以及節能提效升級的一些具體實施範

例,這些改建現在可以通過聯邦政府的投資擴展到TCHC管理的所有住房項目。

怡陶碧穀-湖濱區國會議員馬龍力(James Maloney)、士嘉堡中區國會議員張海盈(Salma Zahid)、多倫多市長莊德利(John Tory)、副市長兼TCHC董事會成員貝裏奧(Ana Bail?o)、以及TCHC總裁兼CEO馬詩曼Kevin Marshman等出席了新聞發布會。

聯邦家庭、兒童及社會發展部部長會議秘書魏德方(Adam Vaughan)表示:“今天的公告是聯邦政府支持國民住房事業的又一清晰例證。十多年來,多倫多市政府一直在努力解決TCHC住房的修繕積壓問題。我們政府為成千上萬的家庭落實真實的支持,我非常自豪能成為這一政府的一員。”

怡陶碧穀-湖濱區國會議員馬龍力(James Maloney)說:“由于今天宣布的舉措,超過11,300戶多倫多家庭將會有一個更好、更安全并可負擔的地方為家。這只是我們與市政合作伙伴達成協議的第一年投資,它起源于聯邦政府創立了‘全國住房戰略’,致力在幫助百姓住房方面重塑領導作用。”

多倫多市長莊德利(John Tory)表示:“我要感謝聯邦政府對多倫多市的承諾,在全市1500多個多倫多社區住房建築中進行急需的維修工作。今天的公告就是一個很好的例證,說明當各級政府通力合作,就可以為市民辦實事,共同投資全市各地的社區。今天的近1.16億元的承諾將為市民家庭提供良好、高質量的住房,並確保我們對最需要的人和社區做出投資。”

多倫多副市長兼TCHC董事會成員貝裏奧(Ana Bail?o)表示:“此項聯邦資金將使TCHC加快城市的節能計劃,進一步擴展無障礙出行,改善租戶的生活條件,並為現在和未來數代的人們保護價值100億元的多倫多社區住房體系。”

多倫多社區住房公司總裁兼CEO馬詩曼(Kevin Marshman)則表示:

“多倫多社區住房非常榮幸有聯邦政府和市政府這兩個杰出的合作伙伴。在他們的支持下,我們將繼續投資對我們的住房建築進行的重大修繕項目,讓我們所有的租戶都能住上他們理應得到的清潔、安全、維護良好的住房。”



加拿大買房 該如何選擇房屋朝向

本刊訊 接決定了你冬天每個月的取暖費。如果是單邊單位 (End Unit), 主要側面朝南就再好不過了。這樣就三面采光, 房子裏面一定會采光很好。

剛來加拿大, 第一次購房的新移民, 對於獨立屋朝向的選擇, 常常有很多疑問。在國內選房子, 毫無疑問, 坐北朝南是大多數人的第一選擇。但是加拿大的房子各個朝向都有, 而且各個朝向都有它的道理, 那麼首次購房者該如何選擇呢?

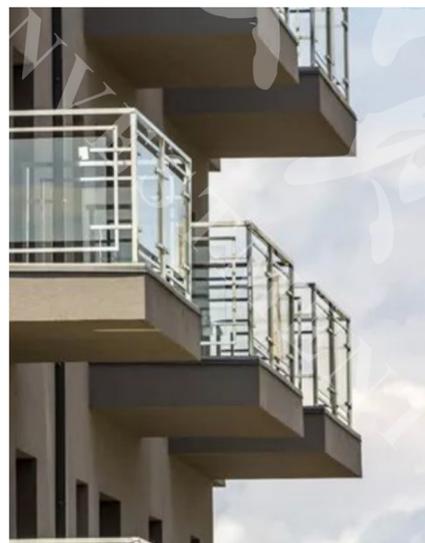
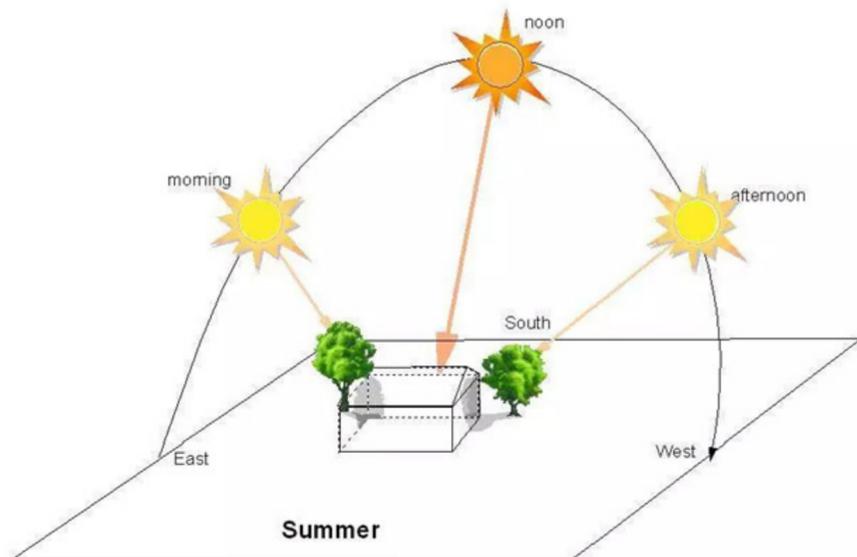
半獨立屋

基本原理與鎮屋相同, 東西向的優于南北向的。在東西向的“雙胞胎”裏, 最好挑那個空側面

房屋間距很窄的獨立房

即使是獨立房, 房屋間距一小, 就采光而言, 也就和鎮屋沒有太大區別, 所以以上的原則不變。

仔細的觀察一下這裏同一條街上的獨立房 (當然是間距比較小的), 大部分也像是一對一對而建的, 意思是說有一邊和旁邊的間距會大一些, 而另一邊和旁邊的間距會小一些。這是有原因的。選那個間距大一點的在南邊的, 其采光會更好一些。



(圖文提供: RIFO)

(帶窗的一面) 向陽的。這樣你的采光會比隔壁的鄰居好很多! 買房找RIFO, 我們專業的團隊將為您從RIFO大數據庫中精準篩選真正適合您的房源。



獨立屋

在加拿大生活, 理想房屋的藍圖應該是: 大門朝東, 後園朝西, 車庫呢, 最好在靠北的那邊, 朝西和朝南的兩面, 最好多些窗子。

這樣的東西朝向的房子, 早上和下午, 都有陽光照進房間, 不像南北朝向的房子, 總有一面照不到陽光, 感到陰冷。夏天, 到了下午, 朝西的房子會西曬, 但有辦法化解, 撐把遮陽傘, 搭個涼棚, 或在後園西北角種兩棵樹, 就解決了。

共管公寓

加拿大的公寓有南通透的房型。所以, 房間的主要窗戶的采光就顯得尤為重要了。一般來說主要窗戶面朝南優于朝東, 朝東優于朝西, 朝西優于朝北。

聯排別墅

連排的鎮屋, 除了單邊單位外, 由于左右相連, 祇有兩面采光, 所以東西向的會優于南北向的。因為完全南北向的就祇會有一面采光。在南北向裏面, 車庫衝南的不如車庫衝北的。

當然最好主臥室向南。因為晚上睡覺的溫度直

RIFO 原始股权投资说明会

以科技为核心驱动力推动地产变革
以家为中心打造北美领先的安居生态服务平台

— 邀请函 —

- RIFO 如何在互聯網時代進行房地產商業模式創新?
- RIFO 如何用科技解決北美房地產交易痛點?
- RIFO 如何迅速占領北美房地產交易市場?
- RIFO 平臺如何提供系統化、標準化、高品質的安居服務?

RIFO 稀缺原始股權投資機會

誠邀閣下參加本場 VIP 說明會,
與創始人團隊高度互動, 深度交流!

【時間】
2019年9月7星期六, 上午 10:00AM-12:00PM

【地點】
#301, 7030 Woodbine Ave,
Markham, ON L3R 6G2
(RIFO 總部三樓會議廳)

【主辦】
Queen Financial Group

席位僅限 20 位 VIP 投資人
即刻致電 905-604-8155(工作日)
預約報名或掃描二維碼, 確認後敬請按時出席!



關於 RIFO

RIFO 是一家總部位於加拿大多倫多, 以科技為核心驅動力, 對傳統房地產銷售業務進行顛覆性商業模式創新, 通過提升產業鏈效能, 以家為中心, 提供愛心產品。打造房地產交易和租賃、安居服務及房地產金融三位一體、北美領先的安居生態服務平臺。RIFO 聯手 20 多家覆蓋資本、科技、房地產交易、安居服務、房地產金融領域內優秀戰略合伙人, 依托北美健全的房地產交易管理體系和世界領先的中國移動互聯網應用技術及人才儲備, 運用移動科技、雲計算、房源大數據及人工智能, 以開放創新、賦能分享、共生共贏的互聯網思維, 打造房地產交易、租賃、安居服務及房地產金融為一體的北美領先的安居生態服務平臺。



往期活動



縱有萬貫家財，却只能吃糠咽菜！

在加拿大，號稱萬稅之國，連去世的人也不放過！以前聽過這種說法，祇當是個玩笑，直到最近了解到一個實際的例子，才意識到，這不是玩笑，而是個很嚴重的問題。

在加拿大，如果有人過世，配偶還在，當然所有財產是首先轉給配偶。可是如果配偶已經不在了，財產受益人要拿到遺產，一定要經過三步(Probate):

1. 過世的人，過世當年要申報個人財產所得稅。通常這一步由指定的人辦理，稱為Executor。

2. 財產自動進入信托(Estate)，這是一個政府強制要求的專門處理遺產的信托。

3. 經過稅局批准 (CRA Close Estate)，關閉信托，剩餘的遺產才能轉給財產受益人。

在沒有走完這個三步程序之前，所有財產是凍結的，財產收益人一分錢也拿不到。這個過程很長，短至幾個月，多至幾年。

在這裏，有一個非常關鍵，責任重大的角色，遺產處理人，Executor。這個人可以是遺囑中指定的，任何成年人，不需要任何資質，但未成年孩子不行。如果自己沒有指定，政府會給你指派一個，但會收取一筆不菲的服務費用。

遺產處理人需要做以下四件事情：

1. 幫助過世的人申報財產所得稅。打個比方，如果是2019年5月1號過世，過世後可以在6個月內報當年的稅，時間跨度從2019年1月1號到5月1號。等2020年4月30號之前，要再報2019年1月1號到12月31號的稅。根據情況，第二次報稅可以在2020-2022接下來的三年完成。所以至少要報兩次，至多需要報4次。

2. 如果欠稅局的錢，需要幫過世的人先墊付，給稅局先還稅。

3. 通知財產受益人，可以得到多少遺產，需要繳納多少稅款。

4. 經過稅局批准，實施遺產分配。如果沒有得到稅局的批准，就先分了遺產，稅局保留向遺產處理人追稅的權利。

下面我們看一下我之前提到的實際例子。

Linda今年7月份滿60歲。她9年前老伴過世。1年前交了個男朋友，61歲。兩人相處的很好，計劃年底前搬到一起住。Linda有一個收養的孩子，Jason，8歲。Linda擁有一個服裝公司，主要做服裝設計，市場宣傳和庫存管理，生產外包。設計人員和管理人員，共有員工12人。公司估值\$6,000,000。Linda有一個保額為\$250,000的Universal Life (UL) 人壽保險報單。

Linda 現在有多少個人資產

根據個人的資產列表，Linda現在的個人淨資產是\$7,607,140，近\$7.6M。

如果 Linda 今天意外離世，需要上多少個人所得稅？

個人自住房升值部分，免稅。RRSP要100%上稅。公司資產Capital Gain，50%要上稅。如果用最

LINDA'S PERSONAL BALANCE SHEET	
Assets	
Cash and near cash assets	
Bank account	\$45,000
T-Bills	\$10,000
Total cash and near-cash assets	\$55,000
Tax deferred plans	
Registered retirement income plan	\$140,000
Registered pension plan	\$70,326
Total tax deferred plans	\$210,326
Income-producing assets	
Ownership equity Entrepreneur Inc.	\$6,000,000
Personal assets	
Primary residence	\$1,500,000
Total personal assets	\$1,500,000
TOTAL ASSETS	\$7,765,326
Liabilities	
Credit Card	-\$8,000
Mortgage Loan	-\$150,186
TOTAL LIABILITIES	-\$158,186
NET WORTH	\$7,607,140

高稅率，53.53%，Linda的遺產處理人要向稅局代交\$1,680,842，近\$1.68M。

Note 1: TAXES PAYABLE ON DEATH		
Death of Linda Description	Income (loss) \$	Capital Gain (loss)\$
RRSP	\$140,000	
Equity ownership of a private corp.		\$6,000,000
Primary residence		
Subtotal	\$140,000	\$6,000,000
Inclusion rate	100%	50%
	\$140,000	\$3,000,000
Plus: Taxable capital gain	\$3,000,000	
Taxable amount	\$3,140,000	
Marginal tax rate	53.53%	
Taxes payable on death	\$1,680,842	

Estate 裏有多少資產？

除去之前已經計算過的Pension，還有葬禮開銷，和應上交的稅款，再加上UL保單的賠付，在Linda的Estate裏，有資產\$6,075,972，近\$6M。

LINDA'S ESTATE BALANCE SHEET	
Description	
Net worth according to personal balance sheet	\$7,607,140
Plus:	
Life insurance death benefit	\$250,000
Less:	
Registered pension plan	\$70,326
Death-related expenses	\$30,000
Tax payable on death (Note 1)	\$1,680,842
Estate assets	\$6,075,972

Linda 的現金情況

加上存款，RRSP和保險公司的賠付，Linda還差\$1,265,842，近\$1.27M，現金！

CASH POSITION OF THE ESTATE	
Details	Death of Linda
Cash and near-cash assets according to personal balance sheet	\$55,000
Plus:	
Life insurance death benefit	\$250,000
RRSP	\$140,000
Less:	
Death-related expenses	\$30,000
Taxes payable on death	\$1,680,842
Cash assets of the estate	-\$1,265,842

我有萬貫家財，却祇能吃糠咽菜

以Linda為例，事業成功，生活小康。如果不幸發生意外，交完稅後，遺產信託裏還有近\$6M的資產！可是，為了拿到這筆巨款，她的遺產處理人或遺產受益人得先交上\$1.27M的稅！現金！稅款不到位，她的這筆巨款就會被一直凍結。看得見，摸不到！如何籌到這筆錢，如何度過漫長等待期的每一天？祇能吃糠咽菜度日！

身邊有很多朋友，或有自己的小生意，事業成功；或有多套投資房，有時聊到這個話題，就說，真有事了，大不了賣了公司，大不了賣套房子。先不說能不能找到讓你放心的人，在你身後幫忙操作這件事，就算能找到合適的人，生意或房產的買賣周期又有多長？能馬上拿到現金嗎？

有沒有什麼辦法，能夠提前計劃，如果有意外發生，能夠馬上拿到現金？有！答案就是保險！Final Bill是一個客觀存在，每一個人都躲不過，但有時候人們或是沒有意識到，或是刻意回避這個話題，保險就是針對Final Bill的一個完滿解決方案。資產越多的人越應該提早規劃。

以Linda為例，她今天如果有意外發生，她的Liability是\$1.27M。隨着年齡增長，她的資產在增長，Liability也隨之增長。假設每年5%的增長，Linda如果活到90歲，她的Liability就是接近\$5.5M，所以，她應該買一個保險額是\$5.5M的人壽保險。

作者：丹丘財富理財師
Sean Peng | MBA

何用別尋方外去 人間亦自有丹丘



丹丘 18 年 “稅稅平安” 大事件

2000 年 處理投資移民海外收入及資產申報

2003 年 華人市場首開 “加拿大移民如何申報海外資產” 講座

2007 年 率先向稅務局提出 “一家兩制” 非稅居民稅務規劃

2010 年 與加拿大最大稅務律師行 Thorsteinssons 合作，共同承辦非稅申請，獲國稅局批准，成功案列逾百例

2014 年 丹丘 “家族辦公室” 設立和運作，達成客戶合理合法節稅及資產保護的目標

2015 年 丹丘上海辦公室成立，設立稅務分部

2016 年 丹丘多倫多成立，實現與溫哥華、上海的三地聯動服務

2017 年 丹丘廣州、香港辦公室成立，為更多的高資產客戶提供稅務服務及法律諮詢

2018 年 丹丘信託公司在開曼註冊成立，使離岸信託架構與服務落地



吳家嬰 Lily Wu 高效節稅 & 財富增值

丹丘多倫多總裁
President of DanQ Wealth Toronto

特許財務規劃師 CFP
Certified Financial Planner



全球百萬圓桌頂級會員 TOT
Top of the Table



家族辦公室規劃專家 QFOP
Qualified Family Office Professional



647-545-3383 客戶諮詢 & 同行切磋

稅務諮詢

全球收入 & 海外資產申報

非稅居民及相關稅務解答

稅務規劃及查稅申訴

財富管理

一筆錢一輩子生活保障計劃

投資及退休規劃 (OPEN, RRSP, RESP, TFSA)

人壽保險及信託安排 (Insurance & Trust)

Office: 300-7100 Woodbine Ave. Markham, ON., L3R 5J2
Tel: 647-545-3383 Fax: 905-604-1922 Email: lilywu@danq.ca

North York Listings	 72 Esther Shiner Blvd 321, North York Asking \$439,900.00	 180 Caribou Rd, North York Asking \$2,968,000.00	 66 Whitaker Cres, North York Asking \$3,968,000.00	 60 Yorkview Dr, North York Asking Listing Sale Rep.	 Sheppard /404, North York Asking Listing Sale Rep.	Toronto Listings
 57 Jedburgh Rd, Toronto Asking \$1,566,000.00	 8 Mercer St, Toronto Asking \$75,000.00	 30 Ordanance St T104, Toronto Asking \$380,000.00	 6 Cedarcrest Dr, Toronto Asking \$1,859,000.00	 10 Capreol Ct, Toronto Asking \$538,000.00	 74 Earlton Rd, Toronto Asking Listing Sale Rep.	Scarborough Listings
 3023 Bridletowne Cir, Scarborough Asking \$499,000.00	 1592 Warden Ave, Scarborough Asking \$1,350,000.00	 77 Delburn Dr, Scarborough Asking \$978,000.00	 90 Chartland Blvd S, Scarborough Asking \$956,000.00	 49 Bellefontaine St, Scarborough Asking \$949,000.00	 49 Inawdale Cres, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	 midland / Huntingwood, Scarborough Asking Listing Sale Rep.
 Steeles/Birchmount, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	 Warden / Finch, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	 Finch/Brimley, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	 Kennedy /Lawrence, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	 Lawrence/Morningside, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	 Finch/Warden, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	 Birchmount /Lawrence, Scarborough Asking Listing Sale Rep.



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

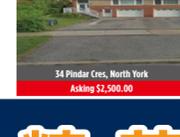
416.333.1111

12 Plus 免費服務 + 18 Plus 免費推廣渠道

 sheppard/midland, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	 Finch/Kennedy, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Richmond Hill Listings	 280 Stouffville Rd, Richmond Hill Asking \$2,360,000.00	 61 Mallard Marsh Cres, Richmond Hill Asking \$899,000.00	 118 Naughton Dr, Richmond Hill Asking \$2,490,000.00	 Highway 7 / Bayview, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.
 Highway 7 / Bayview, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.	 Bathurst/16th Ave, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.	 8 Coventry Crt, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.	 25 Oneida Cres, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.	 Yonge/16th Street, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.	 171 William Bartlett Dr, Markham Asking \$1,388,800.00	Markham Listings
 40 Harold Lawrie Lane, Markham Asking \$1,088,000.00	 94 Hubner Ave, Markham Asking \$1,850,000.00	 540 Bar Oak Ave T19, Markham Asking \$552,000.00	 134 Walkerville Rd, Markham Asking Listing Sale Rep.	 72 Beechbrooke Way, Aurora Asking \$1,288,000.00	 405 Elyse Crt, Aurora Asking \$875,000.00	Aurora Listings
 36 Billbrough St, Aurora Asking \$728,000.00	 35 Dodie St, Aurora Asking Listing Sale Rep.	Newmarket Listings	 264 Primrose Lane, Newmarket Asking \$880,000.00	 118 Maguire Rd, Newmarket Asking \$699,000.00	 46 St Joan of Arc Ave, Vaughan Asking \$998,990.00	Vaughan Listing

Ajax Listings	 37 McTavish Rd, Ajax Asking \$1,150,000.00	Oshawa Listings	 2384 Secreto Dr, Oshawa Asking \$689,000.00	 149 Inbelle Ave, Oshawa Asking \$679,000.00	 2440 Victoria Park St, Oshawa Asking \$799,800.00	 1096 Greenhill Ave, Oshawa Asking \$898,000.00
 1003 Wrenwood Dr, Oshawa Asking \$749,900.00	Whitby Listings	 55 Bonello Cres N, Whitby Asking \$499,900.00	Orillia Listing	 48 Orchard Point Rd, Orillia Asking 650,000	Hamilton Listing	 119 Gary Ave, Hamilton Asking \$469,900.00
King Listing	 5 Black Duck Tr, King Asking \$1,498,000.00	Other Listings	 Liverpool/Hwy 401, Pickering Asking Listing Sale Rep.	 Pl 1111 Lakeport Rd, Alnwick/Haldimand Asking \$238,000.00	 2456 Coho Way, Oakville Asking \$719,000.00	 22 Jessie St, Brampton Asking \$469,500.00

新趋势租盘集锦

 18 Harbour St 3108, Toronto Asking \$3,500.00	 129 Milliken Meadows Dr L, Markham Asking \$1,200.00	 9956 McCowan Rd, Markham Asking \$2,200.00	 15 Walter Walk Dr D12, Markham Asking \$2,750.00	 22 Colborne Ave, Markham Asking \$1,000.00	 30 Kensington Pl 304, Toronto Asking \$5,500.00	 52 Addison St, Richmond Hill Asking \$2,800.00
 12 Arada Crt, East Gwillimbury Asking \$2,400.00	 25 Lower Simcoe St S151, Toronto Asking \$5,500.00	 28 Ted Rogers Way 2002, Toronto Asking \$5,000.00	 955 Bay St 1408, Toronto Asking \$2,300.00	 34 Pindar Cres, North York Asking \$2,500.00	 3325 Vandorf Sdr S 5 Side, Stouffville Asking \$2,100.00	 14 Freeport Dr, Scarborough Asking \$2,600.00

新趋势各区域精英团队

东部团队	南部团队	西部团队	北部团队
			

新趋势地产精品商业盘

 多伦多市中心Food Court连锁快餐店转让。一手店主, 经营19年, 因退休忍痛转让。连接金边区, 地铁通道, City Hall, Eaton Centre等, 人流旺盛, 生意稳定, 专业培训, 容易上手。价格包含了重新装修的费用。	 小镇Welland的上层下铺转让, Welland小镇拥有6万人口, 距离大多市仅一小时车程。该店位于镇上繁华地段的转角位置, 面对大型Plaza, 附近商场林立, 租金超低, 到店等客众多客源。店主经营中餐超过25年, 生意稳定, 因退休忍痛将生意带物业转让, 有LLBO牌照, 容纳15个座位, 备有大量停车位。价格包含现成所有经营设备, 二层有4卧室2卫生间, 附近近郊, 占地75*153呎, 园地位置或自用或投资的难得机遇。	 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, 人流量大, 老客户多, 现经营彩票, 香烟, 各种杂货, 本店充沛的店面面积, 具有极大发展空间, 而且面对即将活化的大麻销售, 和啤酒销售, 此店有着众多潜在客户。	 位于38 Kensington Place Toronto, 共有3层楼7个单元(26个床位), 1楼单元为一间双人房, 其余6个单元均有4个房间, 每个单元都配有厨房, 浴室, 每一套都带有一间厕所, 若干个停车位, 一流租客, 收入稳定, 租金高, 期待以与客人, 多伦多大学, OCAD, Ryerson大学以及George Brown College仅需要数分钟车程, 近唐人街, 医院, 购物中心, 公园等, 众多餐馆和咖啡厅近在步行之间。	 东边距多伦多一小时车程小镇加油站连地皮商业出售, 繁忙地段, 有tim Horton, 加油, 洗车, 便利店等。
 店主诚意转让: 8年经营, 盈利良好的理发美容店。店面重新装修, 店内面积1800平方英尺, 主层14英尺高, 上层12英尺高, 靠近Spadina地铁站, Metro超市, Shoppers Drug Mart等, 步行可至多伦多大学。巨大学生及白领客源, 2017年生意额超过\$30K, 2018年预期持续增长。	 靠近约克大学及地铁站, 位于Finch和Keele的1227尺带装修办公室出租, ML#W4247038, 附赠部分办公设备, 配有电话系统以及防盜系统, 办公室包括一个前台, 3个办公室, 一个会议室, 和独立洗手间。租客大部分是律师和会计事务所, 细节请电6475373228。	 5205 Yonge St 5203 Yonge St	 2150 Bloor St W 204 2150 Bloor St W 3rd Fl 2150 Bloor St W 202 2150 Bloor St W 206	 920 Yonge St 6 33 Kensington Ave Ground

NOW RECRUITING

✓ 我們為你宣傳 ✓ 我們提供生意 ✓ 我們提供經驗 ✓ 我們提供醫保

416.333.1111 | 647.695.1188 toronto.nustreamrealty.com



FACEBOOK TORONTO
WECHAT TORONTO

千禧一代成爲度假屋的新興購買力量

——2019 加國度假屋房產趨勢調查

- 40% 的加拿大人有意進入度假屋地產市場；
- 56% 的千禧一代年輕人準備購買度假屋，該數字比 2018 年上漲 14%；
- 加拿大 74% 的地區的度假屋市場價格增長；
- 64% 的有意購買者認爲度假屋的價格，即可負擔性最重要。

本刊記者 張衛 綜合報導

今年29歲的Robbie 和Ania McCallum在結婚一年之後，購買了自己人生中的第一套住房。這套房屋不是獨立屋也不是公寓樓，它也不在他們平時工作和生活的多倫多市。這是一套位於慕斯科卡 Muskoka 的度假屋。

“以我們目前的收入我們還負擔不起在多倫多購房置業，所以我們一直想要一套小木屋。” Ania解釋說，“爲了更好的生活，我們覺得在市區還是租房更經濟劃算一些。”

購買度假屋的新千禧一代

Robbie和Ania是近年來新千禧一代年輕人加入度假屋置業群體的縮影。根據RE/MAX公司7月公布的2019加拿大度假屋調查報告顯示，大約有56%的千禧一代準備購買小木屋等度假屋房產，比2018年的42%增加了14%。

這份調查報告說，加拿大全國範圍內的度假屋市場呈現出價格逐年遞增的趨勢，大約有74%的地區價格上漲。與2017年7月—2018年6月同期相比，無論是近海（湖）畔、非親水區域，還是滑雪山地區域的度假屋市場，中位數價格普遍增長了7%。

“在主流的城市住宅市場，我們可以發現東部呈現上漲趨勢而西部市場表現平平。而與此同時，整個度假屋市場除了因經濟發展緩慢導致需求降低的中部草原省份之外，都表現出強勁勢頭。”RE/MAX of Ontario-Atlantic 加拿大公司的克裏斯托弗如此闡述度假屋市場的現狀。“城市住宅市場和獨立屋市場表現差異的原因有很多，除了有就業情況和經濟發展的原因之外，越來越多的新千禧一代因爲城市房屋價格高企，從而大量進入度假屋市場，成爲近年來這個市場發展的主要驅動力。”

2018年的該市場調查顯示去年度假屋置業中戰後一代（Baby Boomer）占91%，2019年雖然該群體依然是主體，但18—34歲的度假屋購買群體却在日漸增加。與他們的父母一代相比，他們表現出不同的生活方式和置業標準。比如，互聯網、娛樂設施和是否靠近城鎮區域等成爲他們的考慮因素。當然，相對昂貴的城市住宅，度假屋較低的價格也是吸引新千年人群的重要理由。

選擇度假屋的標準和理由

這次民意調查發現，價格依然是購買者選擇度假屋的首選考慮。61%的受訪者認爲房屋的可負擔性最爲重要；其次是維修成本（46%），通往湖（海）水域的便利性（45%）和是否臨近城鎮地區（44%）。這些因素也因地域不同而有所區別。比如大西洋省份有

39%的受訪者認爲度假屋的隱居性更重要，而西部省份和安大略省則祇有28%和26%的人認同這一點。安大略省的度假屋置業者更加看重是否靠近城鎮和醫療機構。

此外，54%的受訪者認爲度假屋應該在車程等于或小于2小時的地區，祇有22%的人願意駕車3小時或更多的時間去他們的小木屋。RE/MAX的地區行政副總裁埃爾頓解釋道：“現在人們去度假屋享受休閒生活的頻率遠高于以前，周六周日也成爲度假時間。因此，與城市的距離遠近也成爲人們選擇休閒地產時的標準之一。”

人們在調查中表達了選擇度假屋的不同理由。64%的人認爲選擇度假屋可以讓他們自己或與朋友一起更好地休閒和享受生活；58%的受訪者看重小木屋的逃脫塵世；43%的人認爲在度假屋可以讓他們做很多在城市住房無法做的娛樂項目，比如滑雪、釣魚等；30%的參與者認爲他們購買度假屋的理由是用于投資，持此觀點的新千禧一代占比最高，達到33%，比戰後一代的Baby Boomer此項選擇高5%；除此，還有20%的受訪者購買度假屋的理由是用來作爲退休住宅。

“度假屋的選擇一直與物業的宜居性密切相關。如戶外生活、山水宜居等提升人們生活質量的方面都會左右人們的購買決定。這也讓我們對越來越多的年輕人進入這個市場並不驚訝。因爲這與他們追求工作與生活平衡的觀念緊密關聯。”RE/MAX的地區行政副總裁埃爾頓如此總結。

不同地區度假屋價格一覽

安大略省

RE/MAX 2019 RECREATIONAL PROPERTY REPORT • ONTARIO						
REGION	PROPERTY TYPE	2018 MEDIAN PRICE*	2019 MEDIAN PRICE**	Percentage (%)	Entry Level Price 2019	Regional Percentage (%)
Thunder Bay and Vermilion Bay, ON	Waterfront	\$295,700	\$299,700	1%	\$250,000	9%
	Non-Waterfront	\$184,000	\$189,000	3%	\$200,000	10%
Muskoka, ON	Waterfront	\$134,000	\$152,000	13%	\$70,000	4%
	Non-Waterfront	\$119,000	\$118,000	-1%	\$40,000	4%
French River, ON	Waterfront	\$124,000	\$127,000	2%	\$40,000	23%
	Non-Waterfront	\$124,000	\$127,000	2%	\$40,000	23%
Beauport, ON	Waterfront	\$88,213	\$87,000	-1%	\$30,000	13%
	Non-Waterfront	\$152,000	\$154,000	1%	\$40,000	13%
Grand Bend, ON	Waterfront	\$48,000	\$49,000	2%	\$40,000	6%
	Non-Waterfront	\$48,000	\$49,000	2%	\$40,000	6%
Haliburton, ON	Waterfront	\$118,000	\$124,000	5%	\$75,000	13%
	Non-Waterfront	\$118,000	\$124,000	5%	\$75,000	13%
North Bay / Kawartha, ON	Waterfront	\$127,000	\$130,000	2%	\$75,000	18%
	Non-Waterfront	\$127,000	\$130,000	2%	\$75,000	18%
Huron, ON	Waterfront	\$67,000	\$70,000	5%	\$40,000	13%
	Non-Waterfront	\$67,000	\$70,000	5%	\$40,000	13%
Northwest, ON	Waterfront	\$174,000	\$175,000	1%	\$50,000	13%
	Non-Waterfront	\$174,000	\$175,000	1%	\$50,000	13%
Collingwood/Waterhead, ON	Waterfront	\$165,000	\$165,000	0%	\$50,000	28%
	Non-Waterfront	\$165,000	\$165,000	0%	\$50,000	28%
Southern Georgian Bay (Penequin Beach, Collingwood, Thessalon, Tiny, Wasaga Beach, Wasaga Beach, ON)	Waterfront	\$155,000	\$155,000	0%	\$50,000	7%
	Non-Waterfront	\$155,000	\$155,000	0%	\$50,000	7%
Muskoka, ON	Waterfront	\$155,000	\$155,000	0%	\$50,000	7%
	Non-Waterfront	\$155,000	\$155,000	0%	\$50,000	7%
Barrie - Simcoe & Oro, ON	Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	9%
	Non-Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	9%
Orillia, ON	Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	23%
	Non-Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	23%
Barrow, ON	Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	16%
	Non-Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	16%
Peterborough & The Kawartha (Frank, ON)	Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	17%
	Non-Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	17%
Kawartha Lakes (Brim, Ramara and Burtons, ON)	Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	14%
	Non-Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	14%
Prince Edward County, ON	Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	16%
	Non-Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	16%
Niagara Lakes Region, ON	Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	18%
	Non-Waterfront	\$125,000	\$125,000	0%	\$50,000	18%

哈利伯頓 Haliburton 休閒度假項目



上圖爲哈利伯頓地區（Haliburton）的度假屋休閒環境展示。該區域以中位數價格計算，近湖濱水域地區價格爲C\$550,000，比去年同期上漲29%；有通往湖畔通道（water-access）房屋價格爲C\$435,000；內陸區域（non-waterfront）爲 C\$256,250。該地區由於房屋強勁需求和供應量不足，現處於賣方市場。

慕斯科卡 Muskoka 休閒度假項目



文章開頭提到的小兩口Robbie和Ania選擇的度假屋位於慕斯科卡 Muskoka，這也是安省非常有名的度假物業目的地。今年該地內陸的度假屋中位數價格上漲28%，達到C\$376,000；waterfront湖濱區和water-access waterfront的近湖濱區域則價位分別比去年同期下跌18%和7%，中位數價格爲C\$1,175,000和C\$404,000。目前該地房屋供需平衡，市場相對穩定。

卑詩省

RE/MAX 2019 RECREATIONAL PROPERTY REPORT • BRITISH COLUMBIA						
REGION	PROPERTY TYPE	2018 MEDIAN PRICE*	2019 MEDIAN PRICE**	Percentage (%)	Entry Level Price 2019	Regional Percentage (%)
Tofino, BC	Waterfront	\$1,400,000	\$1,215,000	-13%	\$415,000	29%
	Non-Waterfront	\$1,000,000	\$960,000	-4%	\$400,000	33%
Ucluelet, BC	Waterfront	\$1,175,000	\$1,000,000	-15%	\$400,000	9%
	Non-Waterfront	\$750,000	\$620,000	-17%	\$175,000	9%
Comox Valley / Mt. Washington, BC	Waterfront	\$600,000	\$550,000	-8%	\$210,000	9%
	Non-Waterfront	\$400,000	\$370,000	-8%	\$140,000	9%
Whistler and Squamish, BC	Waterfront	\$1,200,000	\$1,100,000	-8%	\$400,000	8%
	Non-Waterfront	\$1,200,000	\$1,100,000	-8%	\$400,000	8%
100 Mile House, BC	Waterfront	\$412,500	\$370,000	-10%	\$150,000	3%
	Non-Waterfront	\$250,000	\$230,000	-8%	\$70,000	3%
Sea Pines, BC	Waterfront	\$187,500	\$180,000	-4%	\$60,000	3%
	Non-Waterfront	\$187,500	\$180,000	-4%	\$60,000	3%
Revelstoke, BC	Waterfront	\$602,000	\$602,000	0%	\$402,000	11%
	Non-Waterfront	\$402,000	\$402,000	0%	\$202,000	11%
Skawapog, BC	Waterfront	\$427,000	\$350,000	-18%	\$150,000	23%
	Non-Waterfront	\$427,000	\$350,000	-18%	\$150,000	23%
Gulf Islands, BC	Waterfront	\$1,177,700	\$1,060,000	-10%	\$427,700	-1%
	Non-Waterfront	\$1,177,700	\$1,060,000	-10%	\$427,700	-1%
North Okanagan, BC	Waterfront	\$1,200,000	\$1,242,000	4%	\$780,000	18%
	Non-Waterfront	\$1,200,000	\$1,242,000	4%	\$780,000	18%

草原省份

RE/MAX 2019 RECREATIONAL PROPERTY REPORT • PRAIRIES						
REGION	PROPERTY TYPE	2018 MEDIAN PRICE*	2019 MEDIAN PRICE**	Percentage (%)	Entry Level Price 2019	Regional Percentage (%)
Carmen, AB	Non-Waterfront	\$54,275	\$61,800	15%	\$20,000	6%
	Waterfront	\$375,000	\$351,500	-6%	\$250,000	6%
Lacombe West of Edmonton, AB	Non-Waterfront	\$338,000	\$334,649	-1%	\$90,000	-2%
	Waterfront	\$338,000	\$345,000	2%	\$150,000	3%
Sylvan Lake, AB	Waterfront	\$700,000	\$700,000	0%	\$500,000	8%
	Non-Waterfront	\$350,000	\$350,000	0%	\$200,000	8%
Okotoks Valley, SK	Non-Waterfront	\$187,500	\$180,000	-4%	\$80,000	6%
	Waterfront	\$400,000	\$400,000	0%	\$400,000	6%
North Battleford and Meadow Lake, SK	Waterfront	\$225,000	\$200,000	-11%	\$175,000	-10%
	Non-Waterfront	\$225,000	\$200,000	-11%	\$175,000	-10%
Teulon and Interlake, MB	Waterfront	\$308,818	\$287,400	-7%	\$187,400	-11%
	Non-Waterfront	\$313,317	\$287,400	-9%	\$187,400	-11%

草原省份的度假屋市場正在經歷價格下跌的時期。與去年同期相比，該地區休閒物業下降了3%。薩斯凱溫省Saskatchewan 的North Battleford和Meadow Lake地區中位數價格下降了10%。曼尼托巴省Manitoba的Teulon、Interlake等地區中位價格下跌了11%；阿爾伯塔省的Canmore和薩斯凱溫省的Qu' appelle Valley地區價格下跌了6%。究其原因，中部草原省份近年來經濟發展不景氣在很大程度上影響了度假屋產業的發展，如果在隨後的時間，經濟持續無法復蘇，則會進一步壓抑度假屋產業的市場需求。

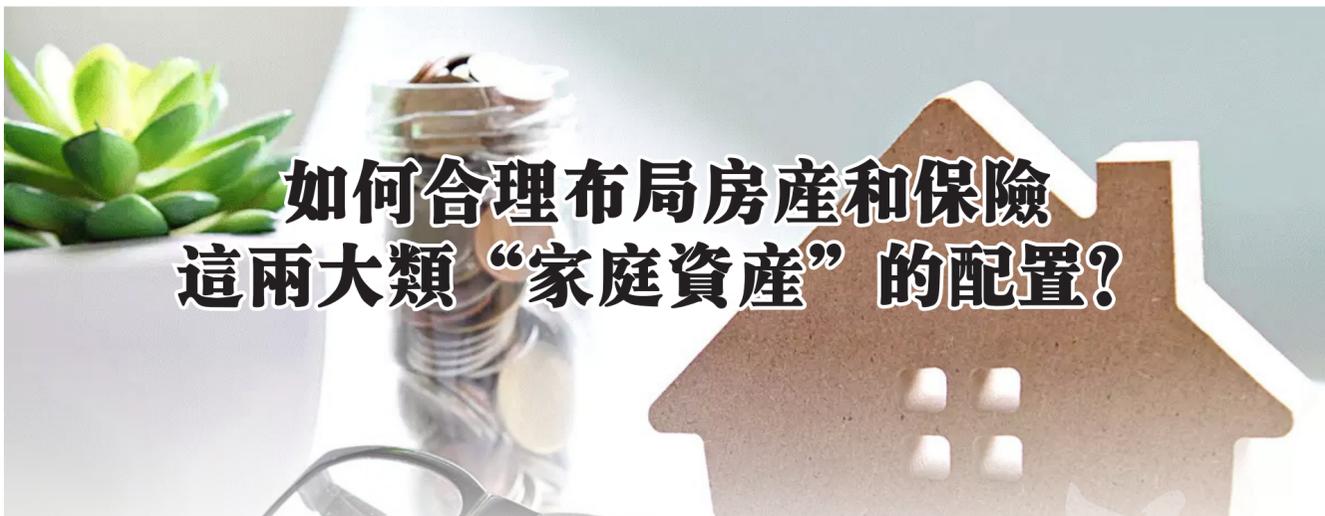
大西洋省份

近一年來大西洋省份的度假產業表現出明顯增長勢頭，環比2018年中位數價格增長7%。最強有力的市場表現來自於愛德華王子島PEI，海濱和內陸地區的度假屋中位數價格均漲幅在15%；紐芬蘭省紐芬蘭和紐芬蘭省的東海岸地區分別上漲了8%。

據RE/MAX的地區行政副總裁埃爾頓分析，愛德華王子島近來度假屋產業的投資熱潮很高，很多人擁有6處以上休閒物業用于夏季等旅遊旺季的對外出租。

RE/MAX 2019 RECREATIONAL PROPERTY REPORT • ATLANTIC CANADA

REGION	PROPERTY TYPE	2018 MEDIAN PRICE*	2019 MEDIAN PRICE**	Percentage (%)	Entry Level Price 2019	Regional Percentage (%)
Shediac, NB	Waterfront	\$316,626	\$331,470	5%	\$301,000	8%
	Non-Waterfront	\$216,000	\$216,700	0%	\$201,000	8%
Cape Breton, NS	Waterfront	\$226,823	\$234,740	4%	\$201,000	7%
	Non-Waterfront	\$226,823	\$234,740	4%	\$201,000	7%
Prince Edward Island, PEI	Waterfront	\$177,500	\$190,000	7%	\$150,000	15%
	Non-Waterfront	\$177,500	\$190,000	7%	\$150,000	15%
Newfoundland's East Coast, NL	Waterfront	\$80,000	\$85,500	7%	\$70,000	8%
	Non-Waterfront	\$80,000	\$85,500	7%	\$70,000	8%



如何合理布局房產和保險 這兩大類“家庭資產”的配置？

談到普通家庭的“家庭資產”配置，雖然方式有很多種，但真正適合我們的却并不多。有的方式過於保守，例如銀行儲蓄，利息回報太低，趕不上通脹，所以，這種配置方式其實是虧本的，會讓您的資產不斷貶值，是效率較差的資產配置方式，您祇需儲蓄一定的資金（一般是3-6個月的生活費）在銀行以應急需即可，不宜作為一種主要配置方式；有的方式又過於激進，風險及不確定性太大，例如股票、期貨等金融型資產，除非你還很年輕，或者你雖不算年輕了，但在這方面的投資很有經驗和技能，否則，您還是適可而止、謹慎為妙！其實，最具普遍性、而且也最適合普通家庭的二種資產配置方式就是房產和保險。今天，我們就來談一談房產與保險這兩類常見的家庭資產到底應如何進行合理地布局和平衡地配置。對於普通家庭來說，房產和保險這兩類資產的配置一般應按如下順序和方法來進行：

談到普通家庭的“家庭資產”配置，雖然方式有很多種，但真正適合我們的却并不多。有的方式過於保守，例如銀行儲蓄，利息回報太低，趕不上通脹，所以，這種配置方式其實是虧本的，會讓您的資產不斷貶值，是效率較差的資產配置方式，您祇需儲蓄一定的資金（一般是3-6個月的生活費）在銀行以應急需即可，不宜作為一種主要配置方式；有的方式又過於激進，風險及不確定性太大，例如股票、期貨等金融型資產，除非你還很年輕，或者你雖不算年輕了，但在這方面的投資很有經驗和技能，否則，您還是適可而止、謹慎為妙！其實，最具普遍性、而且也最適合普通家庭的二種資產配置方式就是房產和保險。今天，我們就來談一談房產與保險這兩類常見的家庭資產到底應如何進行合理地布局和平衡地配置。對於普通家庭來說，房產和保險這兩類資產的配置一般應按如下順序和方法來進行：

談到普通家庭的“家庭資產”配置，雖然方式有很多種，但真正適合我們的却并不多。有的方式過於保守，例如銀行儲蓄，利息回報太低，趕不上通脹，所以，這種配置方式其實是虧本的，會讓您的資產不斷貶值，是效率較差的資產配置方式，您祇需儲蓄一定的資金（一般是3-6個月的生活費）在銀行以應急需即可，不宜作為一種主要配置方式；有的方式又過於激進，風險及不確定性太大，例如股票、期貨等金融型資產，除非你還很年輕，或者你雖不算年輕了，但在這方面的投資很有經驗和技能，否則，您還是適可而止、謹慎為妙！其實，最具普遍性、而且也最適合普通家庭的二種資產配置方式就是房產和保險。今天，我們就來談一談房產與保險這兩類常見的家庭資產到底應如何進行合理地布局和平衡地配置。對於普通家庭來說，房產和保險這兩類資產的配置一般應按如下順序和方法來進行：

談到普通家庭的“家庭資產”配置，雖然方式有很多種，但真正適合我們的却并不多。有的方式過於保守，例如銀行儲蓄，利息回報太低，趕不上通脹，所以，這種配置方式其實是虧本的，會讓您的資產不斷貶值，是效率較差的資產配置方式，您祇需儲蓄一定的資金（一般是3-6個月的生活費）在銀行以應急需即可，不宜作為一種主要配置方式；有的方式又過於激進，風險及不確定性太大，例如股票、期貨等金融型資產，除非你還很年輕，或者你雖不算年輕了，但在這方面的投資很有經驗和技能，否則，您還是適可而止、謹慎為妙！其實，最具普遍性、而且也最適合普通家庭的二種資產配置方式就是房產和保險。今天，我們就來談一談房產與保險這兩類常見的家庭資產到底應如何進行合理地布局和平衡地配置。對於普通家庭來說，房產和保險這兩類資產的配置一般應按如下順序和方法來進行：

談到普通家庭的“家庭資產”配置，雖然方式有很多種，但真正適合我們的却并不多。有的方式過於保守，例如銀行儲蓄，利息回報太低，趕不上通脹，所以，這種配置方式其實是虧本的，會讓您的資產不斷貶值，是效率較差的資產配置方式，您祇需儲蓄一定的資金（一般是3-6個月的生活費）在銀行以應急需即可，不宜作為一種主要配置方式；有的方式又過於激進，風險及不確定性太大，例如股票、期貨等金融型資產，除非你還很年輕，或者你雖不算年輕了，但在這方面的投資很有經驗和技能，否則，您還是適可而止、謹慎為妙！其實，最具普遍性、而且也最適合普通家庭的二種資產配置方式就是房產和保險。今天，我們就來談一談房產與保險這兩類常見的家庭資產到底應如何進行合理地布局和平衡地配置。對於普通家庭來說，房產和保險這兩類資產的配置一般應按如下順序和方法來進行：

談到普通家庭的“家庭資產”配置，雖然方式有很多種，但真正適合我們的却并不多。有的方式過於保守，例如銀行儲蓄，利息回報太低，趕不上通脹，所以，這種配置方式其實是虧本的，會讓您的資產不斷貶值，是效率較差的資產配置方式，您祇需儲蓄一定的資金（一般是3-6個月的生活費）在銀行以應急需即可，不宜作為一種主要配置方式；有的方式又過於激進，風險及不確定性太大，例如股票、期貨等金融型資產，除非你還很年輕，或者你雖不算年輕了，但在這方面的投資很有經驗和技能，否則，您還是適可而止、謹慎為妙！其實，最具普遍性、而且也最適合普通家庭的二種資產配置方式就是房產和保險。今天，我們就來談一談房產與保險這兩類常見的家庭資產到底應如何進行合理地布局和平衡地配置。對於普通家庭來說，房產和保險這兩類資產的配置一般應按如下順序和方法來進行：

談到普通家庭的“家庭資產”配置，雖然方式有很多種，但真正適合我們的却并不多。有的方式過於保守，例如銀行儲蓄，利息回報太低，趕不上通脹，所以，這種配置方式其實是虧本的，會讓您的資產不斷貶值，是效率較差的資產配置方式，您祇需儲蓄一定的資金（一般是3-6個月的生活費）在銀行以應急需即可，不宜作為一種主要配置方式；有的方式又過於激進，風險及不確定性太大，例如股票、期貨等金融型資產，除非你還很年輕，或者你雖不算年輕了，但在這方面的投資很有經驗和技能，否則，您還是適可而止、謹慎為妙！其實，最具普遍性、而且也最適合普通家庭的二種資產配置方式就是房產和保險。今天，我們就來談一談房產與保險這兩類常見的家庭資產到底應如何進行合理地布局和平衡地配置。對於普通家庭來說，房產和保險這兩類資產的配置一般應按如下順序和方法來進行：

談到普通家庭的“家庭資產”配置，雖然方式有很多種，但真正適合我們的却并不多。有的方式過於保守，例如銀行儲蓄，利息回報太低，趕不上通脹，所以，這種配置方式其實是虧本的，會讓您的資產不斷貶值，是效率較差的資產配置方式，您祇需儲蓄一定的資金（一般是3-6個月的生活費）在銀行以應急需即可，不宜作為一種主要配置方式；有的方式又過於激進，風險及不確定性太大，例如股票、期貨等金融型資產，除非你還很年輕，或者你雖不算年輕了，但在這方面的投資很有經驗和技能，否則，您還是適可而止、謹慎為妙！其實，最具普遍性、而且也最適合普通家庭的二種資產配置方式就是房產和保險。今天，我們就來談一談房產與保險這兩類常見的家庭資產到底應如何進行合理地布局和平衡地配置。對於普通家庭來說，房產和保險這兩類資產的配置一般應按如下順序和方法來進行：

談到普通家庭的“家庭資產”配置，雖然方式有很多種，但真正適合我們的却并不多。有的方式過於保守，例如銀行儲蓄，利息回報太低，趕不上通脹，所以，這種配置方式其實是虧本的，會讓您的資產不斷貶值，是效率較差的資產配置方式，您祇需儲蓄一定的資金（一般是3-6個月的生活費）在銀行以應急需即可，不宜作為一種主要配置方式；有的方式又過於激進，風險及不確定性太大，例如股票、期貨等金融型資產，除非你還很年輕，或者你雖不算年輕了，但在這方面的投資很有經驗和技能，否則，您還是適可而止、謹慎為妙！其實，最具普遍性、而且也最適合普通家庭的二種資產配置方式就是房產和保險。今天，我們就來談一談房產與保險這兩類常見的家庭資產到底應如何進行合理地布局和平衡地配置。對於普通家庭來說，房產和保險這兩類資產的配置一般應按如下順序和方法來進行：

談到普通家庭的“家庭資產”配置，雖然方式有很多種，但真正適合我們的却并不多。有的方式過於保守，例如銀行儲蓄，利息回報太低，趕不上通脹，所以，這種配置方式其實是虧本的，會讓您的資產不斷貶值，是效率較差的資產配置方式，您祇需儲蓄一定的資金（一般是3-6個月的生活費）在銀行以應急需即可，不宜作為一種主要配置方式；有的方式又過於激進，風險及不確定性太大，例如股票、期貨等金融型資產，除非你還很年輕，或者你雖不算年輕了，但在這方面的投資很有經驗和技能，否則，您還是適可而止、謹慎為妙！其實，最具普遍性、而且也最適合普通家庭的二種資產配置方式就是房產和保險。今天，我們就來談一談房產與保險這兩類常見的家庭資產到底應如何進行合理地布局和平衡地配置。對於普通家庭來說，房產和保險這兩類資產的配置一般應按如下順序和方法來進行：



圖片來源：wealthbar blog

本刊訊 可以知曉自己的可用額度。如果存款超出TFSA當年的額度，那麼會被加拿大稅務局罰款。2012年，加拿大稅務局就曾向約7.6萬名居民郵寄了關於違反了免稅儲蓄帳戶中超額供款的規定的信函，并要求這些人為此納稅，違反超額供款規則的人需要繳納超額供款那一部分的每月1%罰稅。

特別需要注意的一點是，TFSA存款額度是按存入的總量來算，而不是按賬戶裏的餘額來算。換句話說，從TFSA中向外取款，並不會返還投資人當年的投資額度，這些空出來的投資額度會被延續到下一年。比如，2019年李先生的TFSA的額度是\$5,000。今年1月份，他存進\$5,000，那麼，今年剩餘額度為0。就算本月他從賬戶中取出\$2,000，他的剩餘額度還是為0，取出來的\$2,000將被累計到2020年。

一位網友分享了自己使用TFSA賬戶實現錢生錢的過程。這位網友去年一年在TFSA存了\$600，平均每月存\$50，錢不多。但是現在這筆錢已經漲到了\$621.75，多出了\$20，今年他就可以拿到\$621.75的利息。2009年推出TFSA的時候，他已經18歲了，這些年累計下來的額度已經達到\$63,500，除去去年用掉的\$600，現在還有\$62,900。

華馨拍賣有限公司
祖約到期，結業大平賣
華馨拍賣行，有明、清、及民國期間各種玉器、瓷器、字畫、雜件等古董
由于租約到期，故自八月十日起到八月三十日進行結業大平賣
416-800-6311
416-558-3108
公司地址：3614 Victoris Park Ave, Toronto, ON M2H 3B2

“家庭資產穩步上升，無憂退休盡早實現” 專題講座
現代社會的每一個人均會面臨各種不同的困擾和危機，而家庭擁有穩健的經濟基礎則是解決絕大多數問題的不爭事實。現實生活中常見的“埋頭苦幹，賺的不少；抬頭一看，却剩的不多，辛苦賺取的收入哪去了？”、“昔日風光無限，今日坐吃山空，或一夜回到解放前”的現象大都是因為家庭資產的綜合配置沒做好！資產配置是家庭理財最核心的要點！目前人口老齡化日趨嚴重，政府目前的退休政策和福利也僅僅能滿足最基本的需要而已，未來我們能指望政府多少呢？還是需要我們自己提前妥善安排和掌握，這樣才能成竹在胸，安枕無憂！
相信您或多或少都會有如下幾方面的問題或困惑，來參加我們的專業講座吧，由既有過硬的理財專業知識，又有豐富的實操經驗的資深專業高級理財顧問主講，滿滿的幹貨分享！相信您一定會大有收穫！
1 為什麼 有的家庭每年賺的錢不算少，但長期以來積累的財富却并不多？而另一些家庭收入一般却可輕鬆擁有可觀的財富，提早實現無憂退休？
2 加拿大 常見的家庭資產配置方式有哪些？應如何配置才更合理、更高效（增值更快，稅務更優）？
3 房地產 應如何配置才更安全、更增值、稅務效果也更好？應如何避免地產投資可能產生的巨大稅務炸彈讓您的資產蒙受重大損失？房產投資應如何與分紅保險等投資方式互相對衝風險、進行優勢互補？
4 作為 加拿大居民，您到底有哪些退休收入來源或可用的工具？RRSP 買得越多越好嗎？應如何與其它方式進行合理、平衡地配置？到底哪一種退休工具更適合您？
5 如何 利用最適合您的退休工具盡快為自己積累豐厚的免稅退休金而又不影響老年福利的享受？
6 如何 才能做到無論您活多久都有錢可用、盡早真正實現無憂退休，同時又可將部分財富高效地傳承給孩子？
7 小企業主 和自雇人士的留存利潤應如何處理才合理、高效？如何盡早實現無憂退休？
主講人：馬新明 Max Ma
MDRT MBA
資深專業高級理財顧問
宏泰集團保險理財經理
明盛金融總經理
理財諮詢熱線
647-832-6780
Email: maxmafin678@gmail.com
時間：2019年9月1日
下午 2:00-4:00PM (第一場)
2019年9月7日
下午 2:00-4:00PM (第二場)
地點：3190 Steeles Ave. E., Suite210, Markham, ON L3R 1G9 (大量免費停車位)
報名方式：1) 電話：416-262-4966 劉小姐；647-832-6780 馬先生；
2) 加微信 ID: Joanliu777 或 maxma678;

任重道遠 超越期待

——專訪 RIFO Realty Inc. 總裁 Rebecca Fang



本刊記者 梁曉敏 採訪報道

2019年8月30日, 对Rebecca Fang来说是一个具有特殊意义的日子, 因为这一天RIFO控股集团举行RIFO Realty Inc. 总裁任命大会, RIFO控股集团总裁吉小硕亲自授予Rebecca Fang “RIFO Realty Inc. 总裁任命书”。

任命仪式上, 与会者共同观看“公司发展视频短片”。看到原始公司中所有精英经纪共同打拼的那一张张熟悉的面孔, 现在依然于RIFO Realty Inc. 中共谋发展、共同进步, Rebecca深受感动, 更深感肩上担子的厚重!

短短三個月, 必承其重

3个月前, Rebecca加盟RIFO控股集团旗下的RIFO Realty Inc. 担任执行副总裁。

Rebecca毕业于加拿大著名的滑铁卢大学, 获管理工程和数学金融两个专业的硕士学位。毕业后在加拿大五大银行的风险管理和内部审计部门任高级经理和资深咨询顾问。Rebecca后来转战房地产行业, 业绩突出, 为所在地产公司连续多年的业绩最高奖获得者。2017年获Realty Point旗下33家地产公司的住宅销售佣金第一名。2018年获加拿大地产投资总商会顶尖经纪称号。她长于地产团队的打造建设和组织管理, 成功组建的Rebecca Action Star Team位列大多地区顶尖经纪团队之一, 多次获得公司团队最高业绩奖。

上任伊始, RIFO控股集团总裁吉小硕先

生就明确提出殷切希望: Rebecca一定要凭借所长在RIFO的互联网地产移动平台上打造和开发新型的地产专业团队, 并以团队化的模式来架构整个公司。

Rebecca凭其管理经验和组建团队的超常能力, 在短短3个月内, 令RIFO Realty Inc. 企业整体风貌焕然一新, 公司管理和业绩更是令人刮目相看。

天降大任于斯人也。不负众望, Rebecca担起RIFO Realty Inc. 总裁的大任实至名归, 必承其重。

短短三個月, 迅速打造八支專業團隊

Rebecca转入RIFO, 首先马不停蹄从搭建团队整体框架着手, 结合自己多年积累的管理科学和经验, 除了注重团队企业文化建设, 还运用制度化和契约化管理来明确权利义务、协调团队关系。短短3个月内, 即迅速组建打造8支专业地产团队。

她结合公司现有经纪的业务所长, 按区域和专业分工的不同, 先后组建了士嘉堡团队、北约克团队、楼花团队、翻建团队、美国地产团队、多伦多豪宅团队、Barriehome团队, 加上自己原有的Rebecca Action Star Team, 仅3个月时间, 公司拥有从无到有8支响当当的专业精英团队。

所有团队成员加盟之前Rebecca坚持做严



格审核, 目前已快速吸引凝聚加盟经纪近20人。

为了吸引更多的精英经纪加盟, 8月22日, 她成功举办了“一个人可以走快, 一群人可以走远”为主题的RIFO Realty Inc. 大型招聘会, 向广大同行分享公司理念。

团队的凝聚力一直是Rebecca重视的因素, 9月2日, Rebecca组织公司所有经纪在美丽的Lake Wilcox湖边公园成功举办首次团建活动, 公司经纪携家人及赞助商共40余人参加, 公司凝聚力和浓厚的企业文化氛围得以升华。

她打造专业团队的速度和发展壮大公司的步伐令人吃惊更令人佩服。

短短三個月, 公司管理井井有條

Rebecca花费大量的时间和精力在公司管理上, 令RIFO Realty Inc. 公司快速步入高效、正轨的发展轨道。

Rebecca认为: “制度可以让复杂的事情简单化, 规定可以让主观的情感理性化, 好的制度和规定可以让一个个优秀的团队更加优异。”她亲自拟定各项规章制度手册, 让一切事务管理有章可循。

Rebecca同时做了大量的协调工作, 尽可能减少遗漏, 争取各岗位人员配置到位, 以打造一个完善的公司后台服务体系, 确保为公司经纪提供最快捷最高效的服务, 并让加盟后的新经纪过渡过程变得异常顺利有效。

功夫不负有心人。Rebecca日日夜夜的打拼, 立见喜人成果: 公司呈现稳健发展、凝人聚气的大好态势!

短短三個月, 雷打不動培訓指導

Rebecca坚持“以人为本”的发展理念, 注重提升经纪专业综合素质, 以达到所期望的发展目标。第一, 对于公司的资深经纪, 她通过一对一沟通了解, 帮助经纪提出针对性意见, 扶持他们追求开拓性的发展。第二, 对于新加盟经纪, 结合他们的特长和优势做到任人唯贤, 由此让新、老经纪人尽其才。

Rebecca考虑到公司绝大部分经纪都是业内资深经纪, 已经有着相对丰富的实战经验, 她一改传统的照本宣科的填鸭式培训,

RIFO

RAST
Rebecca Action Star Team

Rebecca Fang

- ◆ President
- ◆ Master of Mgmt. Science
- ◆ Master of Math. Finance

Rebecca Fang 現為 Rifo Realty Inc. 總裁 (President)

采用活泼但具有极强针对性和实用性的案例分析 (Case Study) 的培训模式。

公司坚持每两周一次的“Assignment例会”制度, 每次例会之前她都会安排布置“例会主题”, 让大家认真做好准备, 使每次例会高质高效, 让经纪既有兴致参加又受益匪浅。

短短三個月, 公司業績數倍增長

Rebecca注重管理的同时, 努力带领公司各个精英团队做业务, 每月业绩呈现数倍增长, 大家有口皆碑。

Rebecca亲自带领楼花团队多次与开发商洽谈, 或邀请开发商到公司为经纪介绍优质楼盘, 确保第一时间拿到各楼盘户型和价格等信息。公司楼盘销售业绩赢得了开发商的认可, 为长期合作奠定了坚实的基础。

对于其他以Listing为主的团队, Rebecca帮助部署切实可行的Farming方案, 以打造推广各团队在自己社区的影响力。

Rebecca无论对团队还是经纪个人, 都不辞辛苦地进行做单指导和跟进。对于经纪交

易过程中遇到的问题, 她都实时进行答疑解惑。在她的指导下经纪们顺利地完成了合同和谈判条款的修改, 最大程度地保护了客户的利益, 成功实现一个个的交易。

共謀發展 一起騰飛

RIFO控股集团总裁吉小硕先生希望Rebecca Fang把RIFO Realty Inc. 打造成为一个依托RIFO数据化地产互联移动平台、以团队运营模式为架构的公司。当RIFO Realty Inc. 总裁Rebecca接过RIFO控股集团总裁吉小硕授予的任命书时, 深感任重而道远, 对未来充满信心 and 决心!

Rebecca总裁满怀深情地表示: 感谢RIFO集团的信任, 感谢吉小硕总裁的信任, 今天收到这份任命, 有我自己的努力, 更有你们大家的爱护、支持和信任。我知道自己在一天天成长, 但是前面的路还很长! RIFO Realty Inc. 的新老同事们, 感谢你们一路的陪伴和包容, 让我不再孤单地完成自己肩上的使命。让我们风雨同舟, 一起随公司腾飞!



色彩医美——美的用心，美的安心！

Signature Beauty Lounge 创新理念店隆重开业



本刊記者 梁曉敏 採訪報道

坐落于Sheraton Parkway Hotel 星級大酒店內，簡約、時尚、典雅中散發着現代都市的魅力和醫學美容的專業氣息，這裏就是“色彩醫學美容集團”第六家創新理念店——Signature Beauty Lounge，8月30日正是隆重開業的大日子。

色彩醫學美容集團的董事長Eva Jin 女士向媒體表示，有別于“色彩醫美”其它5間分店，這家全部打破傳統，將創新理念與其它國際大都市的營銷趨勢接軌。首先創新理念體現在療程方面極力切合現代都市愛美人士的日常保養需求，融入“Lunch Hour Treatment”以及“Drive Through”相類似的模式，將專業激光療程和日常皮膚深度清潔護理有機結合。令客人在短短的午餐時間就可以享受到高大上且性價比超高的面部呵護保養。其二，標本兼治是醫美的最高境界。故此，各種類型的營養針劑就像您到酒廊(Lounge)看到的飲品清單一樣呈現眼前。專業的醫美諮詢顧問和醫護團隊，為顧客度身訂造最佳針劑方案，讓客人在享受面部保養之際就可同時以營養針劑內部調理，從而真正達至內外兼備、全面調理呵護的理念。其三，緊貼診所後面是一個別有洞天的私家Patio。幽靜的長廊、舒適的戶外家私、高端的水療太空艙、灑滿花瓣的按摩池等，不僅讓匆忙的都市人體驗到超凡寧靜和身心放鬆，每當華燈初上之時，這裏更華麗轉身為私人會所，讓各種私人派對頓時熠熠生輝，令人流連忘返。

此時，前來道賀的列治文山市長Dave Barrow、列治文山經貿發展委員會主席、加拿大城市聯盟全國理事、市議員陳志輝、市議員廖立暉及議員助理歐宇航等一眾貴賓，在談論色彩醫學美容集團的創新理念之餘，也都對鬧市中的這片清幽之地贊不絕口。他們也都希望Signature Beauty Lounge成為列治文山市的一個打卡新亮點。

最後，色彩醫學美容集團副總裁王一民補充道：“色彩醫美集團是集醫美診所、醫美商務諮詢、融資、人才培訓、術後產品研發、醫美藥品批發等為一體的大型綜合性集團。在集團總公司的中央統一化管理下，協同3位本地資深醫療總監，帶領目前近50位專業人士，務求以加拿大衛生部認證的尖端儀器和藥品，為本地各界人士提供全方位的優質醫美療程及服務。”

色彩醫美在短短三年多得以前發展，全賴廣大客戶的大力支持和信賴。而色彩醫美也都不忘回饋社區，據不完全统计，本集團在歷次大型社區活動贊助和各種慈善募捐中累計捐款近4萬加元，力求將美麗的正能量傳遞給大眾。

而更加令人期待的是，色彩醫美第7家、近7000尺的綜合性、多元化、全方位、新概念、樣板旗艦店，即將在年底與廣大消費者見面。屆時將打破醫美的現有模式，讓每一位客人感受到從頭到腳、由內到外的全新超凡體驗，引領多倫多的醫美行業踏上一個新的層次，勢必精彩可期！也正如該集團的口號所言：“色彩醫美——美的用心，美的安心！”

攝影 梁曉敏



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。投什麼好了？

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！口袋裏的零花錢還花不完，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，三年租期到可續約，直到秋後大豐收，收回成本加收益。

前十名購買者，優惠多多！！！！

20% 海外稅 ---- 免！

土地轉讓費，GST--省！省！省！

三年租約，固定現金流 -- 保！保！保！

送律師費，3天2夜溫哥華及維多利亞市游

2套5大電器 -- 送！送！送！

開盤最新特價，機會難得，不容錯過！

今天馬上跟我們打電話或掃碼預約！

647.389.8221

*最終解釋權歸 Century21 美聯地產所有



現金流分析表

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

總結：

純現金流每月：\$1,515.08

每年：\$18,180.96

回報率：8.78%

現金流 + 本金回收，

每月：\$2,351.91

每年：\$28,223.01

回報率：13.63%

別忘了還有房產
每年的增值哦！！！！

聯系人



Bill Geng
FRI Sales Representative
647.551.8888
pygeng@gmail.com



Lily Lee
Broker
647.389.8221
lilyli3290@gmail.com



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

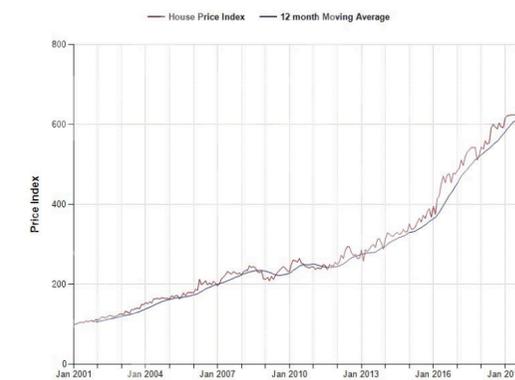
01 項目簡介

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

02 項目亮點

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

03 維多利亞 房市走勢



溫哥華島維多利亞全新的獨立別墅
步行到海洋和海灘

- 全球最佳居住的溫哥華島維多利亞，海洋性溫和氣候，全年濕潤清新，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%）

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！



所示平面圖為 2505 平方英尺，主樓層設有完整浴室



以球會友 同行攜手

——多倫多地產經紀高爾夫聯誼派對成功举办



本刊記者 張衛 採訪報道

8月30日，由一德地產公司發起、組織的“多倫多地產經紀高爾夫聯誼派對”成功舉辦。來自一德地產、潤飛地產、精英置業、加中置業、RE/MAX Realtron、RE/MAX Excel、Aimhome、嘉德地產、國坤地產、大鵬地產、新世界地產、君安地產、金融街地產、峰·匯地產等十餘家地產公司的40餘位地產經紀及贊助商代表齊聚Royal Stouffville 高爾夫球場，以球會友，共度美好時光。

活動當天，碧空如洗，白雲悠悠。高遠廣闊的球場綠草如茵，微風習習。

本次活動的發起人、一德地產總裁瑞門 (Raymond Xu) 有着二十餘年的高爾夫球經歷。正式開球之前，他首先歡迎各位地產精英們的热情參與，希望大家可以在繁忙的專業工作之餘，一起放鬆身心來體會、享受這項綠色健康的運動。本次活動的組織者之一、一德地產副總裁Kathy Lin是多倫多加華女子高爾夫協會的創會會長，曾經連續獲得2018、2019年多倫多華裔業餘高爾夫精英賽 (George Chiu Golf Classic) 女子組冠軍，她還是持有專業牌照的高爾夫教練。因為參加本次活動的大部分經紀都是第一次下場打球，所以Kathy首先給大家介紹了高爾夫球的相關知識，包括教大家基本的握杆手勢、擊球動作，告知比賽規則和注意事項等。

本次高爾夫球場體驗在9洞球場舉行。參加活動的經紀們被有序分成了9支隊伍，每隊4—5名隊員。隊長分別由有經驗的瑞門、Kathy、James、Sandy、Derrick、Nick、Paul、Jihong和William擔任。組織方、一德地產副總裁，Broker of Record James Lin擔當第九隊的隊長。他對記者說，希望各位地產同行通過本次活動，一方面可以鍛煉身體，愉悅心情；另一方面以小高球為媒介，廣交業內朋友，發展提升事業。

在隊長的帶領下，大家分赴各自場地，開啓難忘的綠色運動之旅。認真負責的隊長們教授新手隊員每一個細微的動作要領，大家也互相為隊友每一個漂亮的擊球而擊節叫好，加油鼓勁。

來自RE/MAX Realtron的Annie Li 告訴記者，以前經常去高爾夫球場看朋友打球，但親自下場體驗，這還是第一次。她特別感謝隊長瑞門的專業指導，讓自己體會到高爾夫運動之美。她



認為今天的活動特別有助於放鬆身心，緩解壓力；同時這又是非常好的一次與同行們溝通學習的機會。她笑着說自己以前是跑步愛好者，現在應該再加一項高爾夫運動了！

Royal LePage君安地產的Angel Zhang說自己也是一位新手，她很高興可以通過這樣的機會認識、熟悉更多的地產同行。她表示，今天的活動因為有隊長James的專業組織、悉心教授，她所在的隊伍體現出了很好的團隊合作精神，隊友們相互幫助、共同鼓舞，讓人健康鍛煉之餘，還收穫了友誼和快樂。

記者被一陣歡呼聲吸引了目光：原來是第二隊的隊員在為隊友們的精彩表現而叫好。來自HOME LIFE 國坤地產的李梅開心地告訴記者，雖然是第一次下場打球，除了放鬆身心之外，這項運動還讓自己體會到專注其中的魅力所在。其他的隊員們也紛紛表達對隊長Kathy的贊賞之情，認為她特別專業、耐心，在認真輔導的同時，還讓大家盡情去體驗體會。

夕陽西下，餘暉映照。三個多小時的高爾夫之旅在大家的笑



聲、掌聲和喝彩聲中落下了帷幕。隨後進行的晚宴和總結抽獎環節中，九位隊長之一、來自嘉德地產的Sandy Liu擔當主持，她邀請各位隊長率先出場，接受廣大球友隊員的真誠謝意。

一德地產的孟歌和Lily Zhang，大鵬地產的Faye Zeng來自同一支隊伍，她們對隊長Derrick Peng感謝再三，評價他是非常耐心專業的好教練。Derrick則客氣地說今天是自己高爾夫生涯兩年多來第一次擔任教授職責，並對隊員們的表現大加褒獎。

隊長Jihong來自峰·匯地產，她感謝組織方提供如此好的機會來以球會友，並幽默地表示要特別感謝瑞門，因為以前自己雖然多次參加高爾夫球運動，但從未像今天這樣可以一邊打球，一邊與地產同行愉快交流、合作成單。

來自RE/MAX Excel 公司Nick PaPa襄騰地產團隊的Nick是四隊隊長，他非常感謝大家的信任，還特別表揚自己的三位隊友都特別合作給力，而且表現出很棒的天賦。在隨後的採訪中他告訴記者，這樣的高爾夫聯誼派對和正式的比賽不同，因為它更休閒、放鬆，少了激烈競爭，多了同行的相識相知。

隨後的抽獎環節中，獎品高爾夫球、球杆及球包花落各家，隨著主持人公布幸運者的名字，現場的氣氛也達到了歡樂的頂點。當主持人公布高爾夫球包大獎得主是來自RIFO集團精英置業的Merry時，戲劇性的一幕發生了：因為今天是她的生日！Merry特別高興，連連感謝大家的祝福，並收下了這份特別的生日禮

物。她告訴記者，今天過了一個難忘的生日。雖然是第一次打高爾夫球，但每次擊打小球發出的清脆撞擊聲都讓她感到特別有成就感，而且有機會和這麼多的地產同行聊聊專業，也是一次很好的學習機會。

本次活動的幾位贊助商加諾國際 (移民留學) 的許諾，RBC皇家銀行的貸款專家May，毫無驗房的En Liu，Desjardins的保險經紀Jason Ji以及房屋售前裝飾公司JM HOME的代表也出席現場並與大家互動交流，希望可以更好地與在座的地產人士加強合作，為各位的工作助一臂之力。Jason Ji在隨後接受我們採訪時，對今天的活動評價很高，他認為這是一個很好的和地產專業人士溝通聯絡的平臺，一方面了解地產市場動向，另一方面也可以推測自己的公司和業務。

在採訪中，Kathy Lin還告訴記者，GOLF的四個字母代表着Green綠色、Oxygen氧氣、Light陽光和Friendship友誼，希望通過今天的高爾夫聯誼派對，讓大家都會到其中真諦並愛上這項運動。

瑞門強調說，這次活動的主要目的就是為各位地產同仁們創造一個機會，一個可以放下忙碌工作，全身心放鬆休閒的機會；一個大家溝通交流，暢談合作的機會。通過這樣的機會，讓更多的同行以球會友，攜手共進！

攝影 張衛





本刊記者 梁曉敏 綜合報導

9月3日下午1:00時，RIFO控股集團會議室，RIFO美國地產團隊特邀美國Pineywoods國際地產總裁劉亮對本公司經紀培訓美國地產項目。

培訓伊始，RIFO美國地產團隊的Team Leader Derrick Peng向公司經紀介紹說：“目前我們主推的三個項目，今天請美國Pineywoods國際地產總裁劉亮詳細做培訓講解，不久我們將帶客戶親自去美國考察項目。”



劉亮總裁分別介紹了以下三個主推項目：



1、奧蘭多-Storey Lake 限量度假房



項目名稱：Storey Lake (短租度假房)

所在城市：Orlando 奧蘭多
房屋類型：獨戶莊園式別墅住宅，聯排別墅
房屋性質：住宅（永久產權）
項目戶型：臥室 3 - 8間
浴室 2 至 6間
車庫 1 - 2
房屋價格：起價 \$25萬起
面積：160-400平方米

簡要介紹：Storey Lake 位于基西米中心地段，交通十分方便，您全家可以輕鬆享受中佛羅裏達的一切游樂景點，包括迪士尼世界、奧蘭多環球影



城、奧蘭多海洋世界等等！這裏的獨體別墅內部空間寬敞，並且享有我們的內裝潢全包（Everything's Included）承諾。優質臺面、最新器具、洗衣機、烘乾機等等——全部隨房奉送！

項目亮點

便利的交通環境：毗鄰各大高速公路，15分鐘可達迪士尼主題公園，30分鐘到達國際機場，40分鐘可到達海灘。

完善的配套服務：2分鐘可達醫院，便利商店，加油站；五分鐘可達各式餐館和電影院，購物商場

開發商介紹 - Lennar



Lennar公司是美國四大房地產之一。創建於1954年，位於美國佛羅裏達州邁阿密的Lennar公司，是美國四大住屋建築開發商。公司於1971年在紐約上市，總資產逾67億美元，年營收逾89億美元，年銷售房屋3.2萬套，雇員超過一萬人，在東部、中部、西部的24個州開展業務。

Lennar公司是多次被專業的建築商雜誌評為年度優秀建築商的公司，多次榮獲全國性的建築設計大獎，是全美排名前列的退休人口社區建築開發商。

Lennar公司的使命：為人們建造一個更好的家，讓人們能夠在這個家裏享受他們生命中最值得眷戀的時光。他們把建造出色的房屋看作運營一間出色的公司的基礎。今天的萊納有自己的多元化產品流水綫，把客戶群體細分為初次購買者和再次購買者，以提供不同類型的房屋。

2、Orlando 奧蘭多最新最好的 2 年包租項目 Zenodro-Hidden Forest 聯排別墅



項目名稱：Zenodro 聯排別墅

所在城市：Orlando 奧蘭多
房屋類型：聯排別墅
房屋性質：住宅（永久產權）
項目戶型：臥室 3-4
浴室 3
房屋價格：起價\$269,900
面積：2256-2266平方英尺

簡要介紹：距離Disney僅1.3英裏的132套聯排別墅中的每一個都擁有寧靜的水邊景色，在40英畝的小區開發環境中回歸自然，感受美好的佛羅裏達自然環境。所有聯排別墅都配有節能的ZEN-ECO HOMES，提供最佳的建築實踐，標準批次和最先進的節能設備。他們還分享了創新的ECO-CLUB節能小區物業模式。智能、美觀和實用的設計是我們Zenodro Homes的核心所在。

為什麼選擇奧蘭多置業

- 不斷攀高的房產價值，房價走勢持續攀升，每年同比增長超過10%
- 房產增值率高，租金回報率全球第一，穩定的房產市場
- 優惠的稅收政策，無個人所得稅，佛州最低房產稅
- 世界最大的迪士尼坐落於奧蘭多！
- 全年陽光午休的好天氣 - 世界宜居城市
- 全美前五養老聖地！
- 世界高爾夫聖地：奧蘭多擁有超過1200個高爾夫酒店，年均吸引1500萬遊客



開發商介紹 - Zenodro



ZENODRO HOMES

在Zenodro，您不僅僅是一個客戶 - 而是一個我們親密家庭中的重要成員。Zenodro Homes在佛羅裏達州中部建造了250多套房屋。我們團隊的專業知識範圍來自Custom Luxury Residences，完整的度假住宅社區，住宅共管公寓社區和單戶住宅社區。我們與國際知名建築師和室內設計師合作使我們的房子與眾不同。

3、冠軍門 Champions gate 奧蘭多最熱門度假屋 社區二期發售！

冠軍門，Champions Gate
該項目位於美國佛羅裏達州奧蘭多市，曾被多家

雜誌和門戶網站評為全美乃至全球的高爾夫度假勝地。地理位置非常優越，是投資自住度假的最佳選擇。此外，社區配套非常齊全，除知名的高爾夫球場外，還包括游泳池、健身中心、影院和排球場等諸多的娛樂設施。



目前冠軍門獨棟已全部售罄！僅剩少量聯排別墅，欲購從速！

項目概況



- ① 項目名稱：Champions Gate (二期)
- ② 所在區域：奧蘭多
- ③ 產品類型：獨立別墅
- ④ 項目地址：8514 Player Point Drive, ChampionsGate, FL 33896
- ⑤ 總價區間：48-55萬美元
- ⑥ 房屋面積：205-355平方米
- ⑦ 首付比例：10%
- ⑧ 交房時間：2018年年中
- ⑨ 開發商：Lennar

項目簡介



Champions Gate別墅度假村項目是位於美國

佛羅裏達州奧蘭多的達文波特Davenport的大型別墅社區，由美國知名建造商Lennar精心打造。緊鄰4號州際公路出口，數分鐘可至沃爾特迪斯尼度假區，是您度假別墅的理想選擇。社區內有度假式設施，所在環境非常溫馨。可經由多條主要高速公路從ChampionsGate前往周邊地區，讓住戶可輕鬆前往主要的奧特萊斯購物中心、奧蘭多國際大道和機場。



項目帶有兩個國際級18洞高爾夫球場，全封閉門禁社區，和全方位的度假級設施會所。會所設施包括有度假級別的游泳池、健身中心、影院和排球場。項目位於政府規劃的短租區域內，完成申請短租執照後，即可出租。

ChampionsGate社區有24小時門衛保衛您的安全，擁有15,000平方英尺，設施設備豪華的The Oasis俱樂部會所。會所包含游泳池，溫泉池，健身房，電影院，餐廳及酒吧等等，社區擁有3個54洞世界級的高爾夫錦標賽球場，社區業主購買ChampionsGate的所有高爾夫球場會員資格均享受折扣優惠。





Canada Immigration

加拿大留学转移民：省份选择要慎重

本刊訊

加拿大一直以來的移民政策都非常青睞留學生。加拿大留學生還沒有像美國或者澳洲一樣出現“留不下來”的情況，甚至已經回國的留學生再回過頭移民依然要比其他人容易些。

相比加拿大獨立技術移民，留學生轉移民在英文、年齡、學歷等方面的要求都更低。相比企業家和雇主擔保，留學移民又更為實惠和穩妥，所以受到很多有意移民者的青睞。

目前，留學轉移民已經不再是“年輕人”的專利。很多40歲以上的移民人也開始用這種方式移民。加拿大的項目分為省提名和聯邦，而加拿大有9個省有省提名項目，每個省都為在該省的畢業人提供了符合當地需求的移民政策。那麼我們到底應該如何選擇項目和省份？

33歲以下的申請人

目前為止33歲(普遍情況)以下的申請人在加拿大畢業後(專科，研文，研究生)都可以通過工作一年直接走加拿大的聯邦經驗類移民(目前審核時間祇有2-3個月)。由於聯邦項目不限制省份，申請人可以申請任何一個省的學校。這個時候申請人就不應該是去考慮哪個省的項目更簡單，而更應該考慮的是學校所在地區的經濟發達程度以及就業形勢。

因為在一個經濟發達，人口較多的城市讀書，你畢業後掌握的就業機會、人脈、社會關係網都是不一樣的。這和在國內一線城市讀書同理。33周歲左右今後還要經歷漫長的職業發展，應該在移民初期就早做規劃。

33歲以上的申請人33歲以上的申請人由於年齡的損失，一般來說很難再通過上一種經驗類項目移

加拿大畢業生-省提名項目					
省份	項目	畢業後工作多久申請	雇主需要如何協助	雅思要求	最高學歷要求
BC	加拿大境內普通畢業生	找到工作後立刻申請(O, A, B類職位)	雇主需要協助申請人共同向省政府申請完成	無雅思要求(O, A類職位)	高中以上學歷
	BC省特定專業碩士或博士畢業生	畢業後立刻申請	無需雇主	申請碩士至少需要雅思綜合6.5, 單項6	BC省特定專業碩士或博士畢業生
ON	安省碩士畢業生	畢業後立刻申請	無需雇主	申請碩士至少需要雅思綜合6.5, 單項6, 移民需要CLB 7	安省碩士畢業生
AB	加拿大境內普通畢業生	找到工作後立刻申請(O, A, B, C類職位)	雇主需要協助申請人共同向省政府申請完成	CLB 4 (C類職位) 無雅思要求(O, A, B類職位)	高中以上學歷
SA	加拿大境內普通畢業生	在該省工作6個月(讀書期間可積累)並且申請時在職(O, A, B, C類職位)	雇主需要協助申請人共同向省政府申請完成, 拿到JAL	CLB 4 (C類職位) 無雅思要求(O, A, B類職位)	高中以上學歷
MB	STEM (科學, 技術, 工程, 數學) 的硕博項目	無需工作, 畢業後立刻申請	無需雇主	申請碩士至少需要雅思綜合6.5, 單項6, 移民需要CLB 7	STEM 碩士或博士畢業
	1. 在曼省找的工作在曼省職業名單上 2. 該職位和曼省專業對口	獲得一年的全職 offer 後立刻申請	無需雇主協助移民	CLB 7	高中以上學歷
NS	1. 在曼省找的工作在曼省職業名單上 2. 該職位和曼省專業對口	在曼省積累6個月的符合要求的申請後可以申請	無需雇主協助移民	CLB 5 (O, A, B類職位)	高中以上學歷
	1. 在曼省找的工作不在曼省職業名單上 2. 該職位和曼省專業對口	在曼省積累12個月的符合要求的申請後可以申請	無需雇主協助移民	CLB 5 (O, A, B類職位)	高中以上學歷
NS	經驗類	在NS省積累12個月的工作經驗(O, A, B類)	無需雇主協助移民	CLB 7 (O, A類職位) CLB 5 (B類職位)	高中以上學歷

民，而要開始考慮省提名。那麼這麼多個省，到底應該如何選擇？

那這麼多省應該如何選擇呢？主要看色彩的這一行，也就是雇主配合程度。不同顏色區分了無需雇主(綠)、需要工作但雇主無需配合(黃)以及需要雇主配合(紅)。

移民過程中需要雇主的協助越多，難度越大，工作也越難找。你想象一下你在找工作面試的初期就和雇主說你要給我辦這個辦那個，提供財報，接受省政府的面試，你覺得雇主還有多大可能要僱傭你呢？

所以選擇的時候盡量選擇雇主協助程度較低的項目，確保留學後可以快速找到工作完成移民。其次

再考慮雅思的要求程度，地域的發達程度等等。

(圖文來源：UTOI Canada)



地產·理財

Realty & Finance



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

加拿大各城市房屋空置率一覽



本刊訊

日前，Point2home公布的數據分析了2006年至2016年間，加拿大150個較大城市的人口和住房數據，根據數據的變化計算出這10年間各城市的房屋空置的情況。

2001年，當政府首次開始收集居住數據的時候，加拿大有7.8%的房屋空置。2006年，空置率上升至8.4%；到2016年，這一比例達到8.7%。

人們的印象中，加拿大地大人稀，也許城市越大，空置的房屋越多，這個想法也被Point2home所證實。

數據顯示2016年，多倫多有6.6萬多所房屋空置。蒙特利爾(Montréal)有大約6.4萬套空置房屋，而卡爾加里(Calgary)、渥太華(Ottawa)、埃德蒙頓(Edmonton)等城市的空置房屋都超過了2萬套。大溫的空置房比例為8.2%，意味着大約2.5套房屋空置。

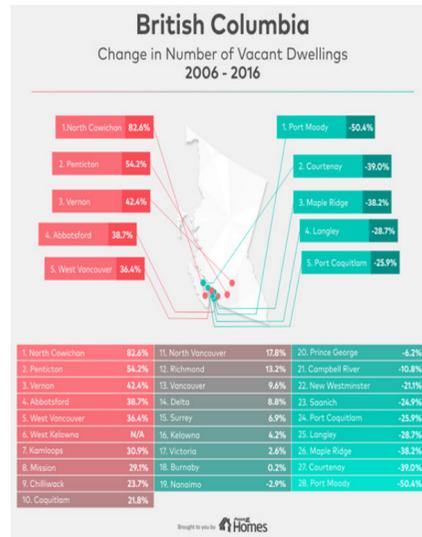
在加拿大最大的10個城市中，溫尼伯(Winnipeg)的空置房屋數量增長最快(42.7%)，其次是蒙特利爾(36.3%)和埃德蒙頓(32.5%)。

大多數華人比較關心的兩個城市——大溫的空置住宅數量上升了9.6%，多倫多的空置率下降了4.7%。

在研究的所有城市中，空置住宅數量增加最多的是格蘭德草原(Grande Prairie)(+181.4%)、勒杜克(Leduc)(+172.4%)和薩斯喀徹溫堡(Fort Saskatchewan)(+146.8%)，這些城市都位於阿爾伯

塔省。

空置房屋數量降幅最大的是阿賈克斯(Ajax)(-53.1%)、伯靈頓(Burlington)(-52%)和BC省的滿地實(Port Moody)(-50.4%)。再看看BC省的房屋空置的具體情況。



北考伊坎(North Cowichan)和滿地實(Port Moody)是BC省的兩個極端：前者的空置率上升了82.6%，而後者的空置率下降了50.4%。儘管BC省所有城市的人口都有所增加，但在參

與研究的28個城市中，祇有10個城市的空置率有所下降。

政府為了緩解BC省的空置情況，自2018年開始在BC省實施投機空置稅。而溫哥華市府從2017年就開始實施空屋稅。僅去年一年，這項稅收就給政府帶來3000萬元的收入，但是否真正實現了降低房屋空置率的目標還要畫個問號。

而小編認為有一點可以肯定的是，目前加拿大包括溫哥華在內的大多數房屋租賃市場正處於熱火朝天的狀態。

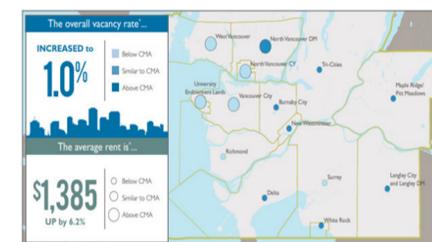
對於業主來說，想要解決投機空置稅的一個最好的辦法就是把房子租出去。既解決了稅務問題，又能額外增加一筆收入。

根據CMHC公布的最新租房報告表示，在過去一年中，新移民、青年勞動力的增加，以及人口老齡化，導致對出租房屋的需求增加。這種增長超過了全國租賃房屋供應增長。因此，加拿大租賃公寓的整體空置率降至2.4%。



在加拿大全國範圍內，對專用租賃公寓的需求增長超過了租賃供應的增長。這導致空置率低於過去10年的平均水平。

CMHC稱，強烈的需求更是讓溫哥華的租賃房屋空置率保持在1%左右。與此同時過去一年的平均房租上漲6.2%，甚至超過了省級規定的4.0%的漲幅。政府和市場需要考慮的是如何增加可用于租賃的房子！



(圖文提供：新趨勢地產)

FOTILE

方太跨進 500 強，廚電行業唯一

本刊訊

近日，2019中國民營企業500強峰會在青海西寧開幕，峰會由全國工商聯和青海省政府主辦。

本次峰會發布了2019中國民營企業500強榜單、2019中國民營企業製造業500強榜和2019中國民營企業服務業100強榜。

注意到，在2019中國民營企業製造業500強榜單中，寧波方太廚具有限公司以109.53億元的營收位居榜單第426位，是唯一上榜的廚電企業。

此前的8月8日，在浙江省市場監督管理局、浙江省工商聯、浙江省民營企業發展聯合會聯合公布的2019浙江省民營企業100強榜單中，方太位居第99位。

據了解，中國民營企業500強是在全國工商聯上規模民營企業調研的基礎上，按照年營業收入總額降序排列產生，非評選產生。

2019中國民營企業製造業500強榜單的上榜門檻是85.63億元，位居該榜單第一位的是7212.02億元營收的華為控股有限公司。

華為同時也在2019中國民營企業500強榜單中位居第一位。2019中國民營企業500強榜單的上榜門檻是185.86億元。



大多地區房產綜合評述（三百八十一）

如何迎合当下地产格局的变化（一）



Michael Wang
416.893.2060

Royal LePage作出的市場調查顯示，加拿大最大省份安大略省，有超過一半的嬰兒潮一代人打算出售現有住房，在當地購買較小的住房、或搬到較小的城鎮居住養老。這意味着嬰兒潮一代人不但成為房地產市場的賣家、也會成為買家。

這就意味着市場對那些服務、健身設施良好的高層公寓，以及中小城市獨立房的需求會增加，從而導致這類住房的價格上升。Royal LePage房地產公司首席執行官Phil Soper說，經濟條件好的嬰兒潮一代退休人士青睞一些小城鎮，因為這樣的旅遊城鎮不但有鄉村氣息、而且交通方便、餐館眾多、醫院設施和電影院娛樂設施與大城市相差不多。而房價低、生活費用低的小城鎮則會是經濟條件一般的嬰兒潮一代退休人士的首選。

事實上是這樣嗎？我贊同以上的觀點。過去幾十年，大量人口遷入北美大城市的浪潮正在發生靜悄悄的轉變。嬰兒潮正在逐步衰老，而這批人裏面擁有一大批手持大量資產，又不願意老死在工作崗位上的中產階級。他們希望自己的退休生活有一定的質量，生活環境寬鬆，周圍的人文條件優越。很顯然，大城市的擁擠，犯罪率的提升，污染的加劇都不適合這批退休人士。

我在銷售房產的過程中，見到了相當一批本地居民，賣掉物業之後，搬遷到附近的小城鎮，這樣又利于聯繫自己的子女，又遠離城市的喧囂。還有人干脆搬到Cottage，每天面湖而居，釣魚為樂。

我曾經說過，從2017年4月之後，什麼樣的房產會是被追捧的物業？就是那些“可負擔的住宅”。現在恐怕還要加上一條，“圍繞有生活品質社區的物業”。那麼，什麼樣的城鎮會吸引這些即將退休，或者已經退休的人士呢？除了願意終老山林的那一部分人，大批人還是願意居住在大城市的邊緣地帶。距離大都市太遠，很多醫療、休閒、城市的附屬設施就會相對弱化。

對於投資人來講，我們如何在這一波地產新格局之中搶占先機呢？我看有以下幾個方面：

1) 拋開固有的投資觀念，認真收集多倫多周邊地區的數據資料，特別是那些將要有巨大變化的地區。多倫多市附近的城市，屬於大多地區。不少地區被極大地忽視過。過去十年，甚至是十幾年以前，由於城市開發商逐步向北邁進，不少人跟隨這些商家一路向北，不少人的確賺了很多銀子。可是，這樣的開發勢頭，隨着2017年的到來，其泡沫性、投機性和過度開發的疲態逐漸顯露。由於大量的工作機會在南部，交通問題一直是制約北部居民的一個繞不開的問題。

固有的“北上廣深”投資理念已經受到了極大衝擊。那麼，多倫多周邊的一些城市為何能夠替代過去的固有模式，成為未來崛起的明星？這就需要投資人拋開成見，避免聽信一些根本算不上論據的誤傳。

如果我沒有預測錯誤，未來兩三年的地產將會是平穩的年份。你即看不到大起大落，也看不到暴利時代。那麼問題來了，既然不會賺到大錢，為何現在要投資？這不是浪費時間嗎？答案是這樣的：投資是一個時間的

積累，你不會知道何時是最佳的入市時機，你祇能在最容易購買的時候，占領一些稀缺資源。還有一個最關鍵的原則：投資的第一原則是不要虧錢，第二原則是記住第一原則。請先不要想着你能賺到多少錢，而是你是否不會虧錢。本都沒了，賺錢跟你就沒有一毛關係了。

回過頭來，多倫多周邊的城市，如果有潛力極大的地區，是否符合我所說的上述原則？首先，這些城市的住宅價格比較便宜，有些甚至是非常便宜。那麼，虧本的可能性就會相對極低了。那裏的物業是否具有稀缺性呢？這就要看有些城市的未來規劃，是否造成了房產資源的稀缺性。

稀缺，並不是非要占地極大，依山傍湖。我認為，地產的稀缺性，在不同的城市，不同的社區會有不同的表現形式，很難一概而論。舉一個例子，如果你和你的投資朋友控制了一條街道，那麼這條街道的稀缺性就是你們來決定了。所謂，此路是我開，要打此路過，留下買路財。這樣的強盜式的邏輯，就可能造成對於賣方市場的壟斷。你們就有可能以獨霸一方的方式，創造出自己的房產稀缺性。

再比如，你占據了一處物業，開始的時候并不起眼，但是隨着城市規劃的逐步實施，你的物業開始顯露出以前沒有被重視的特殊性。這樣購買物業的方式，需要你非常明白這個城市的發展規劃。有些時候，這樣的規劃還沒有被批准。這就需要你的一點賭性了。說得好聽些，叫做投資的敏銳性。

如果占領有價值的中小城市的策略是正確的，那麼，你就不會在乎現在投資是否是合適的時間點了。畢竟，稀缺資源不是你想要就會出現的。既然投資相對值較小，未來城市發展有利于你的投資方向，你又占據了稀缺資源，那麼你其實就是買進了一處原始股。剩下的就看你自己怎麼辦了。

我見過不少看到“原始股”的“股民”，可是僅僅有少數人成為了“股東”。原因嘛，很簡單：“股東”相信投資邏輯，“股民”相信一夜致富。地產投資是熬出來的，你或許在某個時間段賺到過巨額利潤，但是，能夠長期賺錢的才是本事，也才能够走完投資的全程。地產的稀缺性是可以被創造出來的，並不完全是天然的產物；稀缺性也不是等到房產市場回暖的時候才出現，她出現在任意的時間點，就看你是否能夠抓住她了。

未完待續……

想投資房產嗎？想跟從市場規律去投資嗎？歡迎參加我們在9月8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？你希望成為一個成功的地產投資人嗎？請聯繫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：admiralmarkets



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9月地產投資購房講座

現在是投資房地產的最佳時間嗎？

- 什麼樣的時間點最適合投資
- 冬天就是投資的最佳時間嗎？
- 利率下調是否是投資的最佳窗口
- 房產市場真的已經回暖了嗎？
- GTA 以外的投資區域值得投資嗎？
- 房地產投資最大的誤區是什麼？
- 成功的投資人的經驗基本雷同。可是失敗的投資人最容易敗在哪裏？
- 美國的經濟狀況對於多倫多是利好還是災難？
- 為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？
- 為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？
- 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：9月8號(周日)下午1:30PM
地點：25 Fairway Heights Dr, Thornhill
講座聯繫電話：416-849-8528 找黃女士。
謝絕地產經紀和貸款經紀。

瑞門投資熱點推薦

萬錦名學區 Berczy 獨立屋推薦



Raymond Xu
瑞門
Broker
一德地產總裁
416.876.8999

MLS# N4559495
推薦物業: 107 Castleglen Blvd,
Markham, ON L6C 0B3
(McCowan/16th Ave)
房屋類型: 4房5衛雙車庫獨立屋
占地 Lot: 54.53 x 104.99 ft
使用面積: 3000-3500 尺
叫價: 184.8 萬

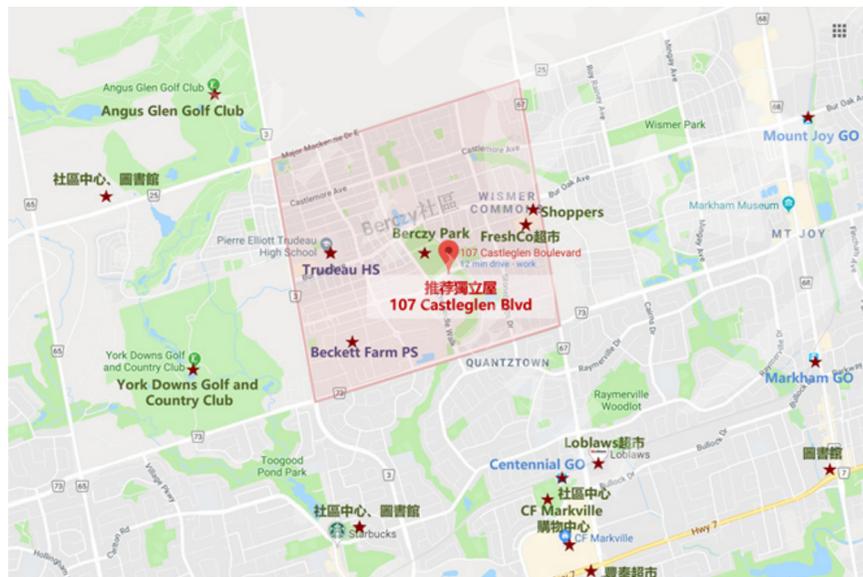


該獨立屋位於萬錦的名校名區 Berczy, McCowan Rd和16街的西北角, 占地54.53X104.99尺, 前院寬後院深, 戶型方正, 開放式設計, 采光充足。房子使用面積近3500尺, 9尺天花, 全屋實木地板, 2樓4個寬敞的睡房, 除了1間主臥套房外, 還有2間半套房: 主層、2樓和Walk-out地下室均有洗手間, 方便行動不便的老人家; 後院全鋪了木板, 根除了每年割草的煩惱。



房子交通生活便利, 驅車10分鐘以內可到達404和407高速、GO火車站、CF Markville Mall, 華人西人超市, 商業廣場(Plaza), 食肆店舖、圖書館、社區中心、高爾夫球場等, 從該獨立屋出發均

可步行到學區範圍內的優秀名校Beckett Farm PS(2018菲莎安省排名144/3046)和Pierre Elliott Trudeau HS(2018菲莎安省排名20/738)。除此以外, 北臨Berzy Park South公園, 後院靠著溪谷綠地的清幽宜人環境也是該獨立屋的特色之一。



Berczy 社區介紹

Berczy社區位於Kennedy Rd/16th街的東北角, 萬錦市的中心地帶, 緊鄰萬錦市的著名的Unionville社區、Markville社區。該社區西到Kennedy Rd, 東至McCowan Rd, 南靠16街, 北臨Major Mackenzie Dr E。該社區更以優秀的學區而著稱, 小學有Stonebridge PS(2018安省排名25/3046)、Beckett Farm Public School(2018安省排名144/3046)和Castlemore PS(2018安省排

名213/3046), 高中有特魯多高中(Pierre Elliott Trudeau High School)(2018安省排名20/738), 吸引了眾多家長前來購房, 帶動Berczy的房地產價格一路高漲。



購物需求。Berczy社區西北側Major Mackenzie 路上的多功能社區中心Angus Glen Community Centre, 面積達兩萬平方米。包括兩個有千人座位的專業冰球場, 三萬平方尺的兩層圖書館, 室內體育館, 大型室內泳池, 網球場等等。場地及設施先進, 是萬錦市和列治文山市居民經常光顧的運動休閒場所! 社區西面緊靠Angus Glen和York Downs高爾夫球場, 北面以綠化帶為鄰, 中部有面積達25萬平米的大型天然公園Berczy Park從社區中心貫穿, 公園內共有4個足球場、4個網球場、1個棒球場、戲水區和多個Playground, 社區內自然環境優美, 具有獨特的遠離城市喧囂的氛圍。



優秀的教育資源

1. Stonebridge Public School (2018年菲莎安省排名 25/3046)
Stonebridge公立學校建校於2003年, 提供幼稚園到8年級的課程, 學校的格言是“尊重、負責及卓越的學術”。該校雖建校時間不長, 但成績卻十分突出, 一直在萬錦市小學內排行前列。在2018年菲莎安省排名中排行第25, 學業水平成績高達9.5分。學校旁邊就是萬錦Stonebridge YMCA, 專門為4歲至12歲的小朋友開。

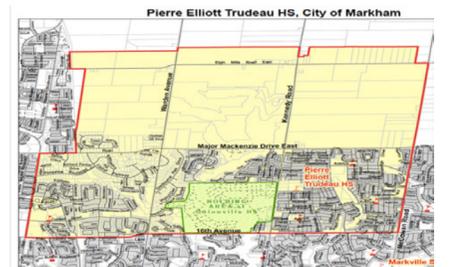
2. Beckett Farm Public School (2018年菲莎安省排名 144/3046)

Beckett Farm 公立學校成立於2014年, 作為一所現代化學校, 這棟2層樓的建築擁有健身房、科學實驗室、音樂室、多功能室和30多間教室, 有超過750名學生和約60名員工。有一個學生會和家長委員會。學校校長邁克爾馬特說過: “這是一所很棒的學校。它很精緻, 並且有著非常現代的風格。該校的成績也是十分不錯, 在2018年菲莎安省排名中排行前5%, 學業水平成績超過8.5分。

3. Pierre Elliott Trudeau High School (2018年菲莎安省排名 20/738)

特魯多高中位於Kennedy/Major Mackenzie的東南角, 在2018年Fraser研究報告中, 特魯多高中在全安省738所高中裏排名第20, 近5年平均排名第9名, ESL比例為19.6%, 是一所非常拔尖的英法雙語學校。特魯多高中是為了紀念加拿大第十五屆總理Pierre Elliott Trudeau而命名, 於2002年9月正式開校。針對不同年齡、不同教育背景以及不同文化傳統背景的學生, 特魯多高中開設了不同的課程, 如工讀課程(Co-Operative Education)、英文作為第二語言(ESL)、法文、音樂及特別教育(Special High Skills Major Business)等。

特魯多高中學風嚴謹, 在理科方面有著獨特卓越的教育體系和良好成績, 在教育設施以及師資力量上都是拔尖的。學校在各類競賽中成績優異, 如在2017年加拿大頂級編程大賽中獲得團隊大獎, 這也是33年來的約克區首次有團隊獲得獎項; 2017年加拿大計算機奧林匹克中獲得第一; 多倫多大學的2014 National Biology Competition中獲得團體第8、個人第4的好成績等。學生們不僅在學術上取得了驕人的成就, 校方還鼓勵學生積極參加豐富的課外活動, 挑選一些學生成立學生會(Student Council), 負責主導一些課外活動如運動、戲劇、攝影、歌唱及管絃樂, 學生可以參加一些興趣小組如舞蹈、象棋、電腦及啦啦隊等。學校在音樂教育方面成立了Trudeau Music Department, 還聘請著名藝術家指導學生, 目前已吸引了400多位學生參與進來, 樂隊定期去紐約、芝加哥和華盛頓等城市交流, 在澳大利亞和意大利也有較高聲譽。2013年, 學校成為加拿大歷史上第一個在同一年Music Fest Canada獲得8枚金牌(Gold Award)的學校。在體育活動中, 積極參與, 勇於拼搏, 其中女士排球隊2011年摘取YRAA的桂冠。



人口數據統計與房屋類型

根據Nexthome.ca的最新數據顯示, Berczy社區的家庭年平均收入12.3萬, 大專及以上學歷佔總人口的61%, 華人較多, 人口素質普遍較高。Berczy的房屋類型多樣, 有雙車庫大獨立屋、單車庫獨立屋、半獨立房、Link房和鎮屋, 多數從2001年後建造, 所以房子和其他區域相比相對較新, 房源較多, 交易活躍, 既適合家庭自住, 也適合房產投資。

WE DELIVER VALUE!

Bo, The Real Deal!

Jason Gao
Sales Representative
416-877-6268

Bo Liu 劉博
Sales Representative MBA
416-564-6142



招兵買馬
RECRUITMENT
WE NEED YOU

Super Elite Club Member Chairman Award 2016 - 2018
“Bo, The Real Deal!” Listing Team 誠邀英才!

誠邀

- 全職經紀 ●人品優秀 ●團隊精神
- 專業熱情 ●勤力敬業 ●善于交際

在哪裏不重要,重要的是如何能够提高自己;你是誰不重要,重要的是你和誰在一起奮鬥!

請盡快聯系 Team Leader **Bo Liu**
或 Team Manager **Jason Gao**

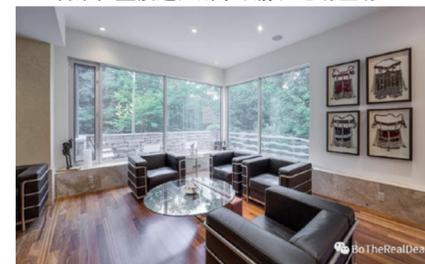


北約克意大利建商 頂級品質自住府邸

建商自住 絕無僅有 不計成本



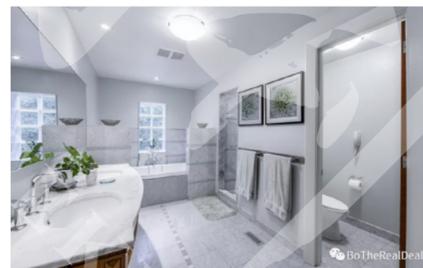
綠樹環繞園景房



四季酒店設計師專業設計定制家私



意大利天然水波紋大理石臺面



衛生間選用意大利石材



分門出入地下室一房公寓配備全套廚房



後院美景

物業介紹:
地址: 13 Brentwood Ave, North York
路口: Yonge & Sheppard
總面積: 超過5000尺
地上面積: 近4000尺
地下室: 豪華裝修分門出入地下室
臥室: 4+1
衛生間: 5
廚房: 1+1
車位: 2+2
LOT: 50*175尺, 面朝Ravine

北約克豪華定制酒店式獨立屋 + 分門出入地下室保姆房 + 可分隔娛樂空間

- * 北約克超5000尺5房5衛雙廚, 雙車庫獨立屋
- * 意大利建商工匠精神打造自住府邸
- * 四季酒店建築師精心打造, 絕無僅有, 堪稱經典
- * 全屋巴西硬木地板, 意大利石材
- * 廚房天然水波紋大理石臺面, WOLF爐頭
- * 商業級鋁合金窗體, 定制雙層玻璃窗
- * 藝術品級定制家私, 可議價
- * 精裝分門公寓式地下室+娛樂空間

該物業為建商自住房, 用料考究, 不計成本

周邊配套:
物業位于多倫多北約克中心區, 近地鐵站, 高速401&DVP, 附近商場、購物中心、社區中心林立。

交通:

- *3分鐘至Yonge & Sheppard 地鐵站
- *5分鐘至Sheppard West 地鐵站
- *5分鐘至North York Center
- *10分鐘至Yorkdale Shopping Centre
- *10分鐘至頂級私校Crescent School, Havergal College和Toronto French School
- *15分鐘至頂極私校Upper Canada College和The Bishop Strachan School
- *15分鐘至大統華超市

該物業因其景色宜人的小區環境, 獨特的地理位置的優勢和無法復制的專業設計施工打造成一棟市場難覓的經典建築。



歡迎預約看房
買房、賣房、翻建、商業物業投資,
歡迎來電或掃描二維碼諮詢!
Bo, the Real Deal!
電話: 416-564-6142 劉博
電話: 416-877-6268 Jason Gao
www.BoTheRealDeal.com





Rickie Huang
黃希明
Broker
647-295-8322
ricklewang@hotmail.com
www.rickle.ca



Franz Wu
Sales Rep.
416-223-8000
franz.fwu@gmail.com



長周末 9月7和9月8日 下午 2:00PM—4:00PM Open House

私校林立豪宅區Lawrence Park South, 背靠Ravine, 大占地60' x238' 豪宅 售價\$468萬



地址: 64 Blyth Hill Rd Toronto Ontario M4N3L8
多倫多Bayview / Lawrence 尊貴地段Lawrence Park South 豪宅區, 60' X238' 超大佔地, 背靠Ravine大屋, 約4000呎+完成分門地下室(近2000呎), 物業位處Cul De Sac, 旺中帶靜。主層及二樓皆9呎樓頂, 4+2睡房, 6洗手間。\$\$\$升級全屋木地板、木樓梯、射燈、天花角線、Wall Panel以及重金訂制的Built-in黃檀實木大型書架。多個豪華水晶吊燈。廚房升級加高櫥櫃連Moulding & Valance Lighting。

主層除了客廳、家庭廳和書房外, 還有一個偏廳作品茗或安置三角鋼琴之用。家庭廳豪華仿古壁爐, 配上歐式古典家具, 通過落地大窗欣賞如綠野仙蹤般的後院美景, 猶如身在英國的度假別墅。二樓4房4衛, 主人套房自帶開放式書房, 雙走入式衣帽間, 6件套寬大主人浴室連按摩池。

在此豪宅區內少有的238呎深Lot, 從廚房步出寬大Patio, 背靠Ravine的後院如大樹成蔭, 前後院專業園藝連自動灑水系統及情調滿滿的Garden射燈。雙車庫+可停8輛車的磚砌長車道。

物業所處內街周圍皆樹林及公園, 舉步Blythwood Public School, 近8大頂級私立男女校, Sunnybrook綜合醫院。近Blythwood Junior P.S和York Mills H.S等名公校。數分鐘至高速, 購物中心, 餐廳, 娛樂區。



Leslie/Mt Albert 3睡房3衛浴1919平方尺無管理費雙車庫鎮屋 搶購價\$69萬9



地址: 36 Walter Proctor Rd East Gwillimbury, ON L9N 0L6
東貴林Leslie/Mt Albert兩年新佔地21.9X103.3尺, 3睡房3衛浴1919平方尺無管理費雙車庫鎮屋。入口玻璃大門, 主層20余盞射燈, 廚房卫浴大理石台面, 有back splash等升級。數分鐘車程至costco, Best Buy, 電影院銀行餐館購物中心等, 5分鐘上高速404。

萬錦市McCowan/14街, 私人定制5000餘呎五房三車庫, 背靠綠林豪宅, 售價\$2,999,900



地址: 5010 14th Ave. MARKHAM ON

物業佔地64.8 x 211尺, 室內主層10呎, 二樓及地下室9呎。室內面積5800餘平方尺, 室內設計融入開放式的概念布局, 空間寬敞明亮。五睡房, 全部套衛浴, 升級Quartz台面。主人套房寬大帶壁爐。步出式超大陽台, 視野開闊。五房均帶步入式衣櫥。211呎深地段, 餐廳, 客廳, 臥室均可欣賞並坐擁後院私隱度高的小樹林美景。真正的65呎面寬三車庫。前院寬敞朝南, 長車道可停6車。



嘗過你才知道! 五十萬起市中心地鐵盤
多倫多最高檔公寓社區最後一個項目
9月12日震撼開盤!

11 Yorkville Condos



如果說多倫多是一塊巨大的蛋糕, 那麼Yorkville就一定是頂端那顆櫻桃。
它的甜美, 尊貴和地位。
祇有品嘗過的人才知道!

著名開發商強強聯手
五十萬起市中心地鐵盤
步行十分鐘至多大

金融中心、頂級奢侈品牌、酒吧一條街……就在樓下!

- 【樓盤名稱】CRU - 11 Yorkville Condos
- 【樓盤地址】11 Yorkville, Toronto, ON M4W1L2
- 【主要路口】Yonge St/Bloor St W
- 【總戶數】716 戶
- 【樓層數】62層
- 【開發商】Metropia/CapitalDevelopment/Rio Can
- 【建築商】Sweeny & Co.
- 【交樓時間】: 2023年



YORKVILLE CONDOS選址在多倫多最中心的繁華地段Yonge/ Bloor, 舉步可至地鐵站、多倫多金融中心的Holt Renfrew和ManulifeCenter等。另外得天獨厚的學區位置(多倫多大學, 瑞爾森大學)更是凸顯了其自住和投資的優勢, 預計2023年交房。本案由著名開發商Metropia, Capital Developments 以及RioCan強強聯手, 在這個充滿詩意的尊貴之地, 開發一個高檔樓盤, 共700多個單位, 各種戶型齊全, 實施齊備。



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



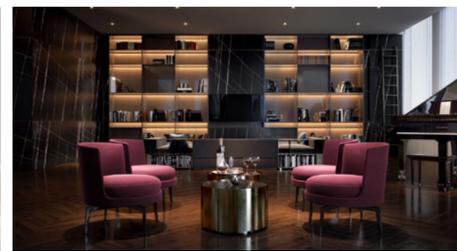
預定現已開始!

請聯系 Sue Zhang

647-309-4990,

Email:Sue.realtorteam@hotmail.com

獲取一手價格表及戶型圖!



賣房找Sue, Sue戰速決! 樓花房花一網打盡!



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, 相相相存。

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

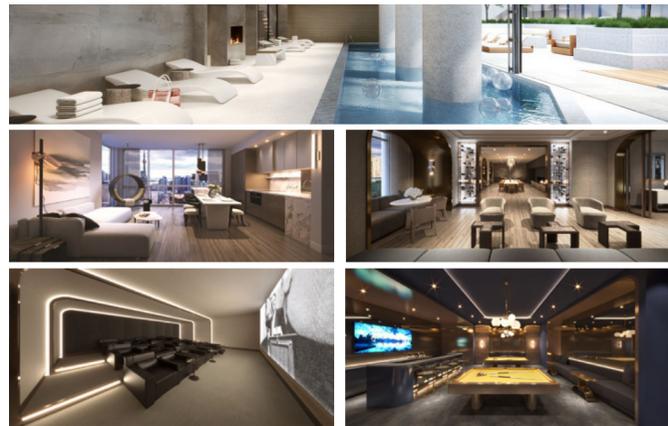
簡單不失奢華的大廈設施

The United Building 聯合大廈 內部居住特色:

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, 冬天更設有加熱座椅取暖
4. 設有室外滾球場
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

The United Building 聯合大廈 內部居住特色:

1. 豪華大堂
2. 24小時禮賓服務
3. 派對室 (設有完善廚房設備)
4. 公共工作空間
5. 健身房
6. 運動酒吧 (設有桌球檯)
7. 模擬高爾夫球運動
8. 電子遊戲室
9. 圖書館
10. 小型電影院
11. 桑拿房
12. 更衣室



13. 游泳池, 泳池旁邊設置火爐

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。

11 Yorkville Condo —— 多市中心奢華樓盤

時尚高端社區 8月隆重上市

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



物業簡介

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

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

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

鑽石地段

Yorkville 位於多倫多市中心 Yonge Street 和 Bay Street 的交叉路口。附近的 Bay Street 走廊 (Bay Street Corridor) 是 Yorkville 作為世界級購物和零售區域。在這裡, 像 Gucci, Chanel, Louis Vuitton,



Hermes & Holt Renfrew 這樣的高端零售商保留着他們在加拿大的旗艦店。奢侈品精品店, 美食餐廳也居住在這個地區。

從便利的角度來看, 很難在多倫多市中心找到一個更好的位置。Yorkville 區的完美步行得分為 100/100; 這表示您的日常購物、銀行業務和日常需求只需幾步之遙。Yonge-Bloor 十字路口為多倫多重要交通樞紐之一, 地鐵乘客可以在這裡搭乘四通八達的列車, 這也是 Yorkville 區在交通評分上取得 96/100 高分的一個重要原因。

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

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



- 數步到達 Bay / Bloor-Yonge 地鐵站
- 8 分鐘步行到達 UT, Ryerson, Royal Conservatory of Music 學院
- 鄰近許多 Bloor 街的辦公寫字樓
- 10 分鐘到達金融區 (FINANCIAL DISTRICT) & UNION STATION

- 數步到達 Bloor Street 名店街, Holt Renfrew, Nordstrom Rack 幾個大牌旗艦店
- 被五星酒店包圍: Four Seasons Hotel & Residences, Intercontinental Hotel, Park Hyatt, Windsor Arms Hotel
- 步行得分 100/100, 交通得分 97/100

著名發展商



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

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

Metropia 是由 Howard Sokolowski 創建的加拿大領先房地產開發公司。事實證明, Howard 有能力超越當前的趨勢, 規劃和建設獲獎社區。加入執行團隊的是 David 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、零售和多用途開發方面的廣泛專業知識使其成為 11 Yorkville 項目的理想合作夥伴。

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

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



Lucy Ma
416.877.1868



萬錦豪華公寓樓花 8 CEDARLAND CONDO 自住兼投資的理想之選

【樓盤名稱】 Eight Cedarland
【樓盤位置】 8 Cedarland Dr
Markham, ON L6G 1E3
【開發商】 H & W Developments
【戶數】 530戶
【交房日期】 預計2023年

8 CEDARLAND CONDO豪華公寓由擅長高端社區整體規劃的H&W Developments集團開發, 同時由專注於歐式奢華風格設計的Tomas Pearce公司精心雕琢, 設計靈感源自巴黎Vendôme廣場。項目包含兩棟豪華公寓加聯排別墅, 共有535個單位, 預計2020年完工。

四通八達的搶手位置

8 CEDARLAND CONDO地處Hwy7/Warden, 是整個Markham生活配套最齊全、出行最便利的搶手位置。步行可至YRT車站, 驅車5分鐘可至Unionville GO車站, 臨近Hwy7、Hwy404、Hwy407三架高速, 四通八達, 無可匹敵。生活配套應有盡有: 大統華超市、COSTCO、Whole Foods超市、Longos超市、沃爾瑪、Shoppers Drug Mart、Markville購物



中心、La Fitness健身中心、Good Life健身中心、Cineplex VIP電影院、各類中西式餐館、公園、市政廳、以及各類服務機構, 盡在步行或7、8分鐘車程內。

漁人村頂級名校區

8 CEDARLAND CONDO處於最著名漁人村名校區, 在整個多倫多上城區都堪稱頂級兩; 社區的平均家庭收入、教育程度、人文環境氛圍均屬一流。項目周圍可以註冊入學的名校包括: Parkview 小學, Milliken Mills 小學, Coppard Glen 小學, 漁人村中學, 特魯多中學, Bright Horizons Montessori 私校, St. Francis Xavier 天主教小學, Father Michael McGivney 天主教中學。駕車5分鐘即可到達Seneca學院, 而約克大學新校區僅在3分鐘車程內, 該校區將於2020年開放, 可容納4,000餘名學生, 將形成一股巨大的租房需求, 也使得Vendôme成爲一座不可多得的投資靚盤。

科技之都 總部雲集

Markham是加拿大科技之都, 也是全加拿大通信科技類就業人數最高的城市,

有400多家大型集團的加拿大總部匯聚于此, 包括IBM、聯想、華爲、通用電氣、AMD、惠普等500強科技公司。自2009年以來, 萬錦市一直保持着大多倫多地區最低的稅率, 大力支持着高科技產業的發展, 對就業人口和住房需求都是强有力的推動。

超大型豪華配套設施

8 CEDARLAND CONDO擁有總計超過3萬平方英尺的超大型豪華配套設施, 極其成熟完善。包括有: 自動儲物櫃、專屬冷藏庫、24小時全WiFi圖書館、大型健身中心、音樂工作室、豪華客房、宴會廳、鸚尾酒吧臺、休閒娛樂室、瑜珈舞蹈室、兒童娛樂室、超大花園、燒烤區、寵物Spa中心等。



“丹丘財富系列文章”:

一個參數一個曲綫, 助你投資回報最大化

投資就是兩件事: 回報和風險。如何權衡, 如何選擇? 本文介紹一個參數, 一個曲綫, 爲你投資回報最大化助力! 本文先重點介紹幾個概念, 有了理論基礎, 接下來將重點介紹如何用理論指導股票, 基金, ETF, 房地產和保險的投資。

標準差?

1. 什麼是標準差?
(Standard Deviation)
標準差表明一個數據集的離散程度。標準差是一組數值自平均值分散開來的程度的一種測量。一個較大的標準差, 代表大部分的數值和其平均值之間差異較大; 一個較小的標準差, 代表這些數值較接近平均值。

例如, 兩組數的集合 {0, 5, 9, 14} 和 {5, 6, 8, 9} 其平均值都是 7, 但第二個集合具有較小的標準差。

針對投資中的回報或價格變化, 一般而言, 標準差愈大, 表示淨值的漲跌較劇烈, 風險程度也較大。如果標準差是零, 則表明風險是零。

2. 如何計算標準差?

標準差是均方差的平方根。如果在網上搜索, 有很多文章介紹詳細的計算步驟。而且針對股票, ETF 和基金, 很多時候投資公司已經幫你計算好了標準差, 所以這裏不展開。簡單講, 如果有一組數, 可以是價格, 可以是價格的漲/跌幅, 也可以是投資回報:

- A. 先算出這組數字的平均值;
- B. 再算出均方差;
- C. 得出的結果開平方, 就得到標準差。

夏普比率?

1. 什麼是夏普比率? (Sharpe Ratio)
夏普比率得名于1990年諾貝爾獎經濟學得主, 美國教授 William Sharpe, 他1966年提出這個概念。夏普比率, 又被稱爲夏普指數 --- 基金績效評價標準化指標。投資中通常投資回報和風險成正比: 投資回報越高, 風險越大, 反之亦然。夏普比率同時對投資回報和風險綜合考慮, 量化了風險調整後的投資回報率, 以期能夠排除風險因素對投資回報的不利影響。如今, 夏普比率已經成爲一個可以同時對投資回報和風險加以綜合考慮的三大經典指標之一。

以夏普比率爲指導, 綜合考慮投資回報和風險, 我們可以在固定所能承受的風險下, 追求最大的回報; 或是在固定的預期回報下, 追求最低的風險。換句話說, 這個量化指標, 可以幫助我們回答“我們爲了得到一個回報, 到底值不值得冒這個風險”的問題。

2. 如何計算夏普比率?

Sharpe ratio = (R(p)-R(f)) / σ(p)
p: 投資的產品, 可以是基金, 股票, ETF, 房地產或是保險; R(p): 歷史平均投資回報率;

R(f): 無風險 (risk free) 投資回報率, 這裏用加拿大 90 天的政府債券回報率。這是最安全的投資, 因爲市場上發生任何波動, 政府都要保證你的投資, 所以叫

risk free.

σ (p): 投資產品的標準差

舉個例子:

投資一個基金, 歷史平均投資回報率是 10%, 無風險投資回報率是 1.68%, 這個基金的標準差是 1.29, 則:

$$\text{Sharpe ratio} = (10 - 1.68) / 1.29 = 6.45$$

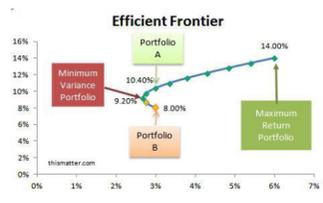
有效邊界曲綫?

什麼是有效邊界曲綫? (Efficient Frontier, Markowitz Efficient Set)
有效邊界曲綫又稱爲有效投資組合理論, 由1990諾貝爾獎經濟學得主, 美國教授 Harry Markowitz 最早于1952年提出, 隨後他潛心研究豐富這個理論20年。如今, 這個曲綫已經成爲一個廣爲接受的經典投資模型。

有效邊界曲綫是指有效的投資必須滿足以下條件之一: ①同等風險條件下收益最大;

②同等收益條件下風險最小。而有效邊界曲綫就是給定期望收益, 風險最小的投資組合集。

以下是一個曲綫的示意圖:



了解了以上幾個概念, 接下來我們會詳細闡述, 并舉例說明, 如何在實踐中, 指導我們投資股票, 基金, ETF, 房地產和保險。

在 Sharpe Ratio 的計算中, 關鍵是找到或算出標準差, 祇要知道每個階段 (比如每年的) 價格 (或回報), 或是價格 (或回報) 漲/跌幅度, 標準差就是已知, 同理適用於股票, 基金, ETF, 房地產和保險的計算。

如何使用 Sharpe Ratio 幫助我們做投資決定?

Example 1:

兩只股票 (也可以是基金, ETF, 房地產), A 和 B, 過去 10 年平均投資回報率都是 10%, 但每年投資回報率不同, 如下, 你投資哪一個?

	Stock A	Stock B
2010	5%	8%
2011	-15%	10%
2012	35%	9%
2013	0%	10%
2014	25%	10%
2015	-10%	12%
2016	50%	9%
2017	5%	10%
2018	10%	9%
2019	-5%	12%
Average	10%	10%

Stock A 的標準差: 19.62 (此處省略計算過程)
Stock B 的標準差: 1.49
R(f): 1.68, 90 天加拿大政府債券
Stock A 的 Sharpe Ratio = (10 - 1.68) / 19.62 = 0.424

Stock B 的 Sharpe Ratio = (10 - 1.68) / 1.49 = 5.58

結論:

Sharpe Ratio 數字越大越好, 很明顯, 選 Stock B 投資。

Example2:

如果兩只股票 (也可以是基金, ETF 或房地產), 投資回報率不同, Stock A 投資回報率 10%, 標準差是 1.29, Stock B 投資回報率高, 是 15%, 但標準差也高, 意味着風險也大, 是 3.0, 該投資哪一個?

Stock A 的 Sharpe Ratio = (10 - 1.68) / 1.29 = 6.45

Stock B 的 Sharpe Ratio = (15 - 1.68) / 3 = 4.44

結論:

應該投資 Stock A。
可以看到, 標準差是一個關鍵參數, 實際大多數情況下, 都不需要自己計算, 因爲投資公司已經幫我們算好了, 在網上都可以很容易的查到。

下面是 morningstar.ca 上隨機選取的一個基金的數據:

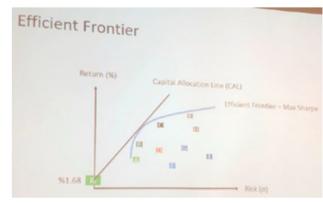
Trailing	Fund	Category	Index
Alpha	2.14	0.58	—
Beta	0.52	0.41	—
R ²	91.71	83.64	—
Sharpe Ratio	1.73	0.42	-0.20
Standard Deviation	1.21	1.20	2.14

下面是 Fidelity.ca 上隨機選取的一個基金的數據:

Annualized standard deviation	Fund
15.85	
Beta	1.35
R ²	0.72

如何使用有效邊界曲綫幫助我們做投資決定?

光算出 Sharpe Ratio 不是目的, 通常情況下, 我們都是既有股票, 基金的投資, 也有房地產和保險投資, 如何分配資金, 如何最大化利益化的把雞蛋放在不同的籃子裏, 這就是有效邊界曲綫可以幫到我們的。看下圖:



圖中的曲綫就是有效邊界曲綫 Efficient Frontier, 我們在投資分配的時候, 離這條曲綫越近越好, 因此形成的斜向上的直綫就叫 Capital Allocation Line CAL。

以此圖爲例, 投資 A, B, C, E 就是好投資, 需要保留; 而投資 D, F, G, H, I 則沒有最大化收益, 是需要調整的。

分紅儲蓄保險的 Sharpe Ratio 有多少? 房地產和基金呢?

分紅儲蓄保險這幾年受到越來越多投資者的關注和青睞, 我們算一算它的



Sean Peng
MBA
丹丘財富理財師
416-317-5928
wechat: 14163175928
sean.peng2005@gmail.com

Sharpe Ratio 有多少? 下圖是 SunLife 分紅儲蓄保險的數據:

Year	Average Sold Price	Price Change	Price Change%
2009	\$475,389	\$497,359	46%
2010	\$386,912	\$397,159	32%
2011	\$389,947	\$45,964	1%
2012	\$424,093	\$15,181	3%
2013	\$489,847	\$45,964	1%
2014	\$1,195,266	\$116,219	14%
2015	\$1,213,541	\$18,275	2%
2016	\$1,688,833	\$274,892	16%
2017	\$1,977,342	\$229,510	14%
2018	\$1,972,298	\$14,066	0%
2019	\$1,448,660	\$127,638	9%

即便用保險的實際回報, 也就是更保守的 IRR (Internal Rate of Return) 計算, 假設是 4%, Sharpe Rate 也是 3.05: ((4 - 1.68) / 0.76 = 3.05)。

Sharpe Ratio 6.01 是個什麼概念? 沒有比較, 就沒有傷害! 先和房地產比一下。以華人最喜歡的 Unionville 爲例子, 我用郵政編碼 L3R7, 拉出了過去 10 年雙車庫, 4 臥房獨立屋的歷史成交價格, 得出如下數據:

Year	Average Sold Price	Price Change	Price Change%
2009	\$475,389	\$497,359	46%
2010	\$386,912	\$397,159	32%
2011	\$389,947	\$45,964	1%
2012	\$424,093	\$15,181	3%
2013	\$489,847	\$45,964	1%
2014	\$1,195,266	\$116,219	14%
2015	\$1,213,541	\$18,275	2%
2016	\$1,688,833	\$274,892	16%
2017	\$1,977,342	\$229,510	14%
2018	\$1,972,298	\$14,066	0%
2019	\$1,448,660	\$127,638	9%

爲了簡化計算, 這裏忽略了擁有房子期間維護房子所需要的時間成本和經濟成本。

再和基金比較, 因爲市場上的基金有上百種, 篇幅有限, 沒有辦法在這裏一一校驗。但根據隨機抽取樣本計算和過去的投資經驗, 市場上絕大多數的基金, Sharpe Ratio 都不超過 2!

如何把資金用到刀刃上, 讓回報最大化, 是選擇 Sharpe Ratio 不到 1 的房地產, 是 Sharpe Ratio 不到 2 的基金, 還是 Sharpe Ratio 超過 3 的分紅儲蓄保險, 而且後期零維護? 結論一目了然! 如果你認可作者, 或者這篇文章對你有啓發, 請趕緊致電你相熟的理財顧問, 或是和我聯系, 聊聊投資配置/重組, 聊聊保險。

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 選址位于多倫多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1190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, 兒童遊樂區和臺球室等全套設施都將配合整體的設計理念而嶄新呈現。公寓樓具有時尚的內飾和獨特建築風格, 以及順應時代發展的可持續發展綠色生活設計理念。

樓盤特點

未來城市輕軌LRT即將帶給這個社區更加便利的生活與交通, 而當地完善的設施和珍貴的自然環境提供真正讓這個社區成為下一個生活的理想住所。隨時踏足繁華的商業區域, 又享受安靜的生活不受城市喧囂的干擾, 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。



列治文山黃金地帶 豪華雙車庫獨立屋出售!

128 Alamo Heights Drive 最新上市!

Yonge St /Eglin Mills主路交口, 40'超大Pie Lot, 近3000尺4睡房獨立屋, 近20,000裝修升級的現代開放式設計, 該位置僅有的開放式布局不容錯過。一樓二樓均為全橡木複合地板, 大門更配有鋼制內芯讓您冬季無憂。超大落地門窗, 天花板和全屋升級的硬木地板。挑高層高10'主樓層高, 9'二樓層高。128 Alamo Heights Drive大安培電源100amp入戶設計, 全新租賃的熱水鍋爐。128 Alamo Heights Drive。價值\$10,000的地下室升級, 全新雅致升級(U型廚房設計, 全新酒架及微波爐臺面等)。價值\$5,000的全屋窗簾升級。比鄰128 Alamo Heights Drive房屋, 更大的占地面積, 更深的Lot, 更好的選擇。優越的地理位置: 排名靠前的學校和安靜的社區周圍交通方便, 近高速, 公共交通。近超市。生活便利。

128 Alamo Heights Dr
Richmond Hill, Ontario L4S0Y7 (旺區)
交叉路口: Yonge/Eglin Mills 社區: Westbrook

4睡房 4衛 1廚 4車位

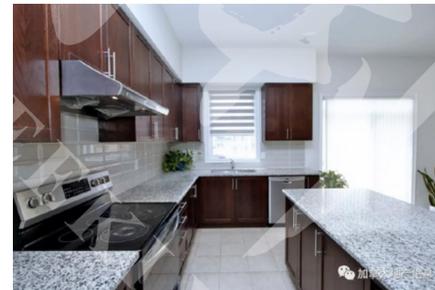
地稅: \$ 2858.00 (2019) 管理費: 无 月供 (预估): \$ 4846 / mo

MLS#: N4546768
交接日期: Tba
經紀公司: DREAM HOME REALTY INC., BROKERAGE

地下室: Full, Unfinished
泳池狀態: 沒有
壁爐狀態: 有
空調類型: 中央空調
供暖類型: 天然氣

出售 \$1,530,000

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





多倫多市中心最尊貴地段

11 Yorkville Condos 即將盛大開盤!

11 YORKVILLE CONDOS由三家開發商Metropia、RioCan Living和Capital Developments聯合開發...

社區環境

11 Yorkville Condos位於多倫多市中心以北的多倫多約克維爾大街11號...

滿分地理位置

地處多倫多市中心最繁華也最具時尚氣息的商業文化中心Yorkville社區內...

樓內設施

11 Yorkville Condos專為奢華生活而設計。公寓大樓位於高檔社區...

開發商介紹

Capital Developments是一家具有國際影響力、在行業中處於領先地位的加拿大房地產開發公司...

樓盤信息

- 【項目名稱】CRU 11 Yorkville
【開發商】Metropia, Capital Developments, RioCan REIT
【建築商】Sweeney & Co Architects Inc., GBCA Architects
【具體地址】11 Yorkville Avenue, Toronto
【層數、單元數】62層、580個單元
【單元戶型】1室 - 3室
【單元價格】\$500's起
【預計入住】2022年

樓盤亮點

- 步行指數100/100, 交通出行指數96/100, 可通往任意地點
2分鐘步行至Bloor-Yonge地鐵站
5分鐘步行至Bay地鐵站
步行可至皇家博物館
近多倫多大學、懷雅遜大學、周邊商舖、餐館及學校等
周邊公園包括: Asquith Green, Harold TownPark and Jesse Ketchum Park



Shirley Min Broker 647.712.1578



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...

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...

2018年, 旅遊者人數達70,500,000, 這絕對是一個驚人數字...

有興趣的朋友可以GOOGLE搜索了解, https://www.orlandoentinel.com/business/os-bz-orlando-rent-increases-may-20180613-story.html...

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...

關於投資奧蘭多優勢太多, 這篇短文中無法一一贅述...

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...

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...

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(Vocation Home)...

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...

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...

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...

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...

受於獨特的气候优势, 特别是冬季, 非常温暖, 每年有100万加拿大人到佛罗里达州去过冬...

下一期开始, 我们将持续报道, 介绍奥兰多的优质度假屋和长租物业投资项目...



Alina Yang Broker 647.210.3453

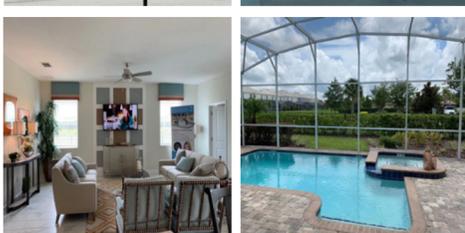


奧蘭多再次 榮登 福布斯 2019 年最適合投資城市第 1 名

Best Bets for 2019

Table with 5 columns: City, Job Growth, Home Prices, Average Price, Average Rent. Lists cities like Orlando, FL, Raleigh, NC, etc.

Financial investment analysis table for Windsor-Westside area, including property details, income estimates, and expenses.



社區·生活

Community & Life



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

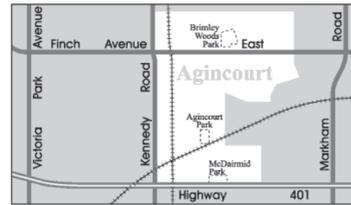
多倫多版 第014期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

C1 綠色生活 Green Life

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

新移民和留學生登錄多倫多 性价比和便利程度最高的華人社區—愛靜閣

今天Robin要給您扒一扒, 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, 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商城也建於此。

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并于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, 工程已經在施工中, 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, 手機等一應俱全的一站式購物群。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這裏。

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, 通勤便利之外, 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Structube; 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

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

- 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

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:

均價低至760每平方尺! (面積越大單價越低) 最低37萬起, 就可以在大多倫多擁有一個自己的家! 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, 隨著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, 對於今天走在對街的十字路口的您, 我要更加真摯的給出我的小小的, 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, 不要猶豫便便, 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!

中國駐多倫多總領館科技組蒞臨 加國深圳社團聯合總會 及 Sci 國際创新中心



中國駐多倫多總領館科技參贊沈建磊 (左四)、加國深圳社團聯合總會主席、Sci中加國際创新中心董事長齊佳女士 (左五)、繼任科技參贊高鵬飛 (右五)、領事錢金秋 (右三) 及總會各位共同主席合影

日前, 中國駐多倫多總領館科技參贊沈建磊, 繼任科技參贊高鵬飛及領事錢金秋蒞臨加國深圳社團聯合總會辦公室、Sci中加國際创新中心辦公室參觀指導。

加國深圳社團聯合總會主席、Sci中加國際创新中心董事長齊佳女士陪同參觀, 並為三位領導介紹了總會和創新中心近幾年的工作成果。科技組領導表示總會和中心作為民間力量, 在成立短短三年間在推動中國和加拿大之間的科技、文化交流方面取得如此多的成果, 體現了深圳人效率高、速度快



和力量強的特點, 在深圳和多倫多舉辦的品牌活動 - Sci創新大賽和Sci創新文化節很好地促進了兩城間的科技文化交流, 衷心希望未來的活動能越辦越好。



繼任科技參贊高鵬飛還表示, 人才交流是兩國交流的重要組成部分, 在未來幾年, 中國和以色列及加拿大兩國的人才交流和其他各方面交流將越來越密切。

關於加國深圳社團聯合總會
2016年7月26日, 加國深圳社團聯合總會在多



倫多宣布成立。多個深圳籍加拿大華人社團聚集在總會的大旗下, 共建旅加深圳人的大家庭。

為了積極貫徹落實深圳市僑辦、市僑聯關於海外社團“一城一會”的工作方針, 促進加國深圳籍社團持續健康發展, 推動加國深圳籍僑胞更好更快地融入當地社會, 搭建加國大與深圳在各領域的交流合作平臺, 加國深圳聯誼會、加國深圳國際總商會、加國深圳留學生聯合會和加國深圳慈善基金會共同發起, 並成立加國深圳社團聯合總會。

成立三年多來, 總會堅持“團結包容、創新發展、同舟共濟、合作共贏”的辦會原則, “服務鄉親、敦睦鄉誼、造福桑梓”的工作方向以及“擁護中國和祖國、促進加中友好、共建和諧社會”的立會宗旨, 已逐步樹立起加國深圳人的時代旗幟。

關於 Sci 中加國際创新中心



中加國際创新中心由加國深圳社團聯合總會和深圳市平板顯示行業協會共同發起成立, 是專門從事中國與加拿大兩國之間創新孵化服務及投資的獨立法人機構, 得到了深圳市政府、多倫多市政府以及安大略省科技廳大力支持, 與多倫多大學、滑鐵盧大學、西安大略大學等著名學府, 加拿大知名創新孵化器安省卓越中心等創新機構建立了戰略合作關係, 共同開展創新合作。

(圖文來源: Sci中加創新)

加拿大上海商會與多倫多越劇團聯手打造 《越韻楓情迎中秋·戲曲歌舞晚會》精彩上演



本刊訊

由多倫多越劇團和加拿大上海商會共同主辦的《越韻楓情迎中秋·戲曲歌舞晚會》于2019年8月31日Vaughan City Playhouse Theatre精彩上演，近600餘位觀眾欣賞了午場和晚場演出，現場掌聲陣陣，叫好不斷，好評如潮！

《越韻楓情迎中秋·戲曲歌舞晚會》採用別具一格的方式，以“中秋闔家團圓”和越劇為主線，將歌舞、芭蕾舞、勁舞等節目貫穿其中，又加上了閩劇、揚劇、滬劇、昆曲等其他戲曲劇種，使戲曲和歌舞兩大板塊有機地結合在一起，彰顯出“一花獨秀不是春，百花齊放春滿園”的特色。

加拿大上海商會姚穎會長上臺致辭，他表示今年剛好是加拿大上海商會成立20周年，希望這兩場晚會不僅能為觀眾們帶來中秋闔家團圓鄉情，更能傳揚中華戲曲文化。同時他表示，加拿大上海商會亦會繼續秉承上海文化、愛護上海榮譽，成為加中文化交流的橋樑、紐帶和各領域互利合作的平臺。



安省議員柯文彬上臺致辭并頒發賀信



萬錦市議員何胡景出席演出現場并致辭

演出結束後，觀眾們紛紛稱贊主辦方匠心獨具的節目編排和高水平的節目質量。一位來自北京的觀眾說：“這臺戲呈現了7-8個中華的傳統戲曲劇種類，演出非常精彩！”另一位來自四川的觀眾說：“這臺戲產生的戲曲美感有很多共通之處，非常令人享受的美好周末……”更有不少在加拿大長大的年輕人對現場演出的中國戲曲饒有興致，不斷打聽多倫多越劇團和加拿大上海商會的消息。



越劇八個流派《十八相送》

此次演出亦是多倫多越劇團第二屆匯演，在汲取第一屆匯演經驗的同時，多倫多越劇團盧娜團長克服各種困難，解決了演出場地和音響問題。本次演出還大量購置了精美的越劇戲服和道具，確保了演出硬件全部到位。與此同時，多倫多越劇團團員們在指導老師沈韻秋、許鳳澤、袁小雲的悉心指導下，這一年來一直在努力提高自己的唱功和表演，今天終於能在舞臺上大放異彩。

許多老越劇迷觀眾紛紛表示，沒想到多倫多越劇團的越劇節目越來越精彩，看到團員們的顯著進步感到由衷的高興，越劇終於在多倫多這片土地上生根發芽，逐漸壯大了。



越劇舞蹈《化蝶》



越劇聯唱《四美咏月》

最值得一提的是，作為這兩場演出的藝術總監，多倫多越劇團指導老師沈韻秋不僅要監督演出質量，還要準備自己的節目。今年是沈韻秋老師從藝六十年，作為原上海越劇團的專業演員，她給現場觀眾帶來了長達35分鐘的折子戲《賴婚記》。她將戲中那個勢力的繼母陳氏演繹得絲絲入扣、活靈活現，現場觀眾掌聲不段，笑聲不停。許多觀眾紛紛表示，本以為自己看那麼長段的越劇會昏昏入睡，沒想到越看越興奮，越看越有趣。他們不僅融入了劇情，更是紛紛折服于沈韻秋老師的高超演技和扎實的舞臺功力。特別是戲中有大段快板唱腔，已經七十多歲的沈韻秋老師字字珠璣、句句鏗鏘，讓觀眾們大呼過癮，叫好不斷。



越劇折子戲《賴婚記》

多倫多越劇團指導老師許鳳澤表演漁劇《甲午海戰》中的《茫茫大海》一段，將佩戴寶劍和手持魚竿的鄧世昌刻畫得相當傳神。

雖然承載着“百花齊放”和“越韻楓情”的演出結束了，但是多倫多越劇團在加拿大這片土地上傳播越劇藝術的道路永遠不會結束，而且會越走越寬、越走越遠……

(圖文提供：主辦方)

威氏金融集團公司

公司簡介

威氏金融集團公司是服務于加拿大華人社區與主流社會的金融公司，更是專長于服務企業家、高資產、高收入群體的綜合理財公司。集團公司涵蓋加東加西，業務包括企業構架規劃、企業稅務策劃、公司高層福利策劃、高資產人士資產配置、風險控制、稅務策劃、退休保障、遺產籌劃等理財策劃服務。

公司成立近二十年來業績斐然，連續六年摘取倫敦人壽集團（含倫敦

理財Freedom 55及WEPG等部）全加業績第一的桂冠，成為加拿大金融理財業的品牌企業。三年入榜《加拿大利潤500強》（Canada Profit 500），為加國發展最為迅猛的企業之一。

董事長兼總裁成生林先生從業金融26載，連續18年榮獲全球壽險精英最高銜——環球百萬圓桌頂尖會員。他憑藉着卓越的個人業績和“德、夢、勤、專”為核心的經營理念，將威氏金融集團建設成為高手

如雲的明星企業。集團公司數年來誕生多名榮獲環球百萬圓桌會員（MDRT）、內閣會員（COT）與頂尖會員（TOT）的理財精英，被譽為“百萬圓桌的搖籃”。

作為加拿大高端理財市場的翹楚，威氏金融集團將繼續以客戶利益為己任，“講人品，做精品”，立足華社，服務全社區，携旗下14家加盟理財公司，在積累和增長財富的道路上，精誠為加國成千上萬的華人移民和主流社區朋友安享生活保駕護航。



威氏金融集團公司

Shenglin Financial Group Inc.

威氏金融集團公司六年蟬聯倫敦人壽全加業績第一
三年入榜加拿大《利潤500強》Canada PROFIT 500




SHENGLIN

FINANCIAL GROUP

威氏金融集團公司



成生林先生

威氏金融集團公司董事長兼總裁
President & CEO of Shenglin Financial Group Inc.
財富教練 Wealth Coach
特許理財顧問 Chartered Financial Consultant
特許保險顧問 Chartered Life Underwriter
加拿大第一財富銀行創始人兼董事局副主席
Founder and Vice-Chair of Board of Directors of Wealth One Bank of Canada

如果您是投資移民

- 怎样策劃及管理您的資產？
- 中國及加拿大的資產怎樣組合？
- 中國遺產，贈予稅通過後對您有多大的影響？
- 中國房地產及經濟增長減緩對您的資產有何影響？
- 海外資產申報不當時，還有什麼補救辦法？
- 加拿大2019財政預算對投資移民有何影響？

華人的傳統觀念與錯誤

- 財務不體面的錯誤何在？
- 無債一身輕的錯誤何在？
- 把錢都放銀行的錯誤何在？
- 高風險高回報的錯誤何在？
- 資產配置不平衡的錯誤何在？
- 忽視戰略戰術的錯誤何在？

威氏金融集團

威氏金融集團公司是服務于加拿大華人社區與主流社會的金融公司，更是專長于服務企業家、高資產、高收入群體的綜合理財公司。集團公司涵蓋加東加西，業務包括企業構架規劃、企業稅務策劃、公司高層福利策劃、高資產人士資產配置、風險控制、稅務策劃、退休保障、遺產籌劃等理財策劃服務。

資產配置 稅務策劃 風險控制 財富傳承

多倫多免費熱線：647-888-8055 (Ella)

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



品牌文化

威氏金融集團公司品牌標志的主體由2個F組成，形成1個完美的堅如磐石的圖案，既表達出我們堅韌不拔，可靠，可信的企業個性又體現出公司穩固、領先的行業地位。

其中1個F是用生命綠色代表FOREVER，體現出企業的生機盎然和為客戶服務永恒如一的經營理念；另1個F是用金色代表FINANCE，金色在東方文化中代表金錢，資本，既體現出金融行業的性質，又體現出幫助我們的客戶實現金色的人生的公司文化。2個F構成的S則正好代表的是企業的商號“S”。

這個品牌標志同樣也折射我們公司的歷史使命——

用我們的知識與智慧幫助客戶精心理財，安享生活，實現移民加拿大後的人生夢想。

用我們“自律求精，一言九鼎”的企業精神服務華社，使華人同胞融入主流真正享受中西合璧的現代人生。

秉承我們“德有多高，福有多高”的道德理念，創建加拿大金融業中堅如磐石的地位，為全球海外華人創業保駕護航、爭光添彩。

好運家具

耐髒顏色沙發重點推介！ 方便 好洗 耐髒 高顏值沙發一網打盡！ 本期特價沙發床僅售 699！

除了床以外，沙發大概是身體最親近的家具了，它的作用更在於能夠釋放我們在床以外的情緒。另外很多人購買沙發時，都喜歡買比較耐髒，而且有檔次的沙發顏色，這時灰色，棕色和黑色便成為很多人的首選色了。今天我們就為大家帶來幾套顏色耐髒，顏值又高的實用沙發吧～



單沙發床
簡約淺灰多功能收納沙發床
本周超值搶購價：
699



9063GRY
單轉角沙發
亞麻煙灰色轉角沙發
原價1539
本周超值搶購價：
999



9248GRY
1三人座+1二人座
北歐風簡約沙發2件套
原價1489
本周超值搶購價：
1039



9019BLK
單轉角沙發
墨黑經典轉角沙發
原價1849
本周超值搶購價：
1189



9367TP
單轉角沙發
美式暗格紋典雅轉角沙發
原價1679
本周超值搶購價：
1099

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



溫暖家居巧裝飾

本刊訊

家是人們的溫暖棲息地，不管什麼時候都是心靈和身體回歸的地方，所以清新怡人的家居裝飾會給你的家增光添彩。那麼我們的家應該怎麼裝飾呢？

背景牆

作為客廳的空間一般面積較大，即便是小空間，牆壁也會顯得單調，但是家居裝飾又不能太過華麗，那樣就是去了家的溫馨和踏實了。客廳背景牆設計可以挑選一幅溫暖的裝飾畫靜靜的為客廳帶來溫馨和藝術氣息。

廚房

廚房是一個充滿油煙的地方，可以在裝修廚房的時候多使用清新素雅的元素，打造清爽怡人的廚房空間。

色彩

家居裝飾中，色彩發揮了很大的作用，因為色彩在人的感官體驗上是速度最快的。布置充滿活力的色彩是打造溫暖家居的不二法則。



MOLSON FLOORING

一站式室內建材店

地板，樓梯，瓷磚，線條，等建材

HARDWOOD FLOORING

ENGINEERED FLOORING

LAMINATE FLOORING

SPC VIYNL FLOORING

TITLES

STAIRS & ACCESSORIES

MOULDINGS & TRIMS

RESIDENTIAL & COMMERCIAL

MOLSON CONSTRUCTION

茂森建築專業裝修公司

More than 10 years experience and knowledge of local services from flooring to kitchen to full home construction and renovation. We offer 100% satisfaction guarantee on our workmanship and offer competitive prices with exceptional quality.



Markham

地址：40 Torbay Rd, Markham, ON L3R 1G6

電話：905-604-8050

傳真：905-604-8050

網站：www.molsonflooring.com

郵箱：molsonflooring@gmail.com

Mississauga

地址：1274 Eglinton Ave. E, Mississauga, ON L4W 1K8

電話：905-602-0266

傳真：905-602-6670

網站：www.molsonflooring.com

郵箱：molsonmississauga@gmail.com

世界十大 著名车展

10 底特律车展

美國著名車展之一，所展出的車輛也都是美國製造。很多的新款車輛和老款的經典車輛都會來到這裏參展。這裏還經常舉辦一些美國範圍內的汽車比賽，可以充分滿足參觀者的好奇心。



6 北京國際汽車展覽會

中國國內最有名氣的國際車展。無論是在場地的設計上還是展出的車輛上來看，都是在國內最為專業的一個。北京車展時隔兩年才舉辦一次。第一次舉辦的時間是在一九九零年。



2 法蘭克福車展

法蘭克福的車展是世界最早舉辦的一屆車展，早在一八九七年就已經在此舉辦了世界上第一個車展。自此以後每一年車展都成功搶眼，舉行的場地也都是經過舉辦方多方面考慮的結果。



9 東京車展

日本在工業製造方面充滿了匠心精神，對於製造汽車方面也是非常的嚴格。在各種對車輛的創新創意方面都會有自己獨特的設計理念，所以很多汽車愛好者和設計師都會來到這裏進行參觀欣賞。



5 卵石灘汽車周

非常潮流的一個車展。很多的派對愛好者，或者追求潮流的人都來到這裏參加展會。在這裏還能對車輛進行拍賣，祇要你有足夠多的銀兩，就可以在這裏得到你喜歡的車輛。這裏還有雞尾酒可以品味，環境頗具創意。



1 巴黎車展

巴黎車展每一季都是創意十足，吸引了無數的愛車人士前來參觀。車展現場的裝潢一般都非常具有現代科技感，燈光照射下的汽車產品，顯得精緻閃耀。人們可以自行的參觀車輛，並且熟悉它們的操作系統，能夠幫助到很多想要購買車輛的人。總參展人數迄今超過一百二十萬。



8 古德伍德速度節

古德伍德速度節是非常有名的一個車展，它的名字看上去像是與速度有關的一個展會，但是實際上却是一個很常規的展會。這個展會亮相的車輛大多來自英國。



4 北美國際車展

北美有名的車展之一，很多的卡車和小汽車都會在這裏參展。活動的舉辦時間是每年的一月份，舉辦的周期可以達一個禮拜。很多新款的車輛都會在這裏首次公開的展覽。



7 芝加哥車展

芝加哥車展面向整個北美地區，該地區比較有名的汽車品牌都爭相來到這裏進行展示。無論是車站內的設計還是服務質量都會給人以不錯的體驗。



3 日內瓦國際車展

這個車站在日內瓦非常有名，不僅僅是參展的車輛品牌多，來這裏參觀的人數也很多，大概每年都會有超過七十萬的觀眾。很多新品汽車的首映和首發都會選擇來到這裏。





加拿大齊魯同鄉會2019年夏季野餐會 2019.9.2

本刊訊

2019年9月2日，盎然生機的朗朗夏日再配上綠樹碧草，映襯着齊魯山東人的燦爛笑容。由加拿大齊魯同鄉會主辦，加中山東總商會，山東大學多倫多校友會，青島大學加拿大校友會，青島海洋大學多倫多校友會，環球華語協辦，在各位會長和理事們的盡心組織安排下，兩百多位山東老鄉及各界朋友齊聚在Sunny Brook park，共同開啓了第十四屆的夏季公園野餐會的歡樂大幕！

開場的同鄉會20多位理事充滿幹勁的一首《團結就是力量》把老鄉們的心馬上凝聚在一起。隨後齊魯同鄉會會長孫善勤(Maria Sun)女士帶領全體理事充滿熱情的講演令野餐會溫馨而熱烈，楊葆華領事代表中國駐多倫多總領館給我們帶來了祖國的問題。

野餐會上，山東鄉親的歡聲笑語不絕於耳，各地鄉親搶着報節目，要一展歌喉的空前盛況，令大家忘記了夏日的炎熱。精彩的拔河比賽，男士們，孩子們，都捲起袖管躍躍欲試，賽出我們山東人的氣勢和愚公移山般的矢志不移的奮鬥精神。最關鍵鄉親們能夠利用這次機會相互交流着彼此的生活、工作心得，可謂其樂融融。

實際上，齊魯同鄉會自2005年成立以來，已發展了上萬位會員，是山東同鄉們交流互助的一個重要平臺，也成爲了多倫多華人社區的一祇重要力量！因爲本次的贊助商特別多，很多家庭滿載而歸，在次我們特別感謝各位贊助商的大力支持！曲終人不散，今次更難忘一山東老鄉們在美好夏日歡樂的氛圍裏感受到“家”的溫暖，更對“2020年齊魯同鄉會春節聯歡會”（2月17日長周末的周一）充滿期待。

加拿大齊魯同鄉會簡介：

關山迢迢，擋不住想家的心情，歲月流淌，淘不盡對家鄉的眷戀；讓我們送上句句鄉音，縷縷鄉情；伴隨您一起走過異鄉的風風雨雨... 加拿大齊魯同鄉會成立於2005年，是一支活躍在加拿大多元文化環境中的華人社團組織，在很多重大活動中都不難看到他們邁邁的身影，比如：發起“獻愛心，捐助鐘道昌家屬”“贊助盧光霞”等幫助遭受意外的同鄉；組織“支持長城平臺落地加拿大”活動；籌建了齊魯少兒藝術團；促進中加文化經貿交流，曾成功協辦了“中國山東第四屆海內外高端人才交流暨經貿項目洽談會”和“2006海外華商、博士創業與投資山東行”、“齊魯儒商加國聚”等活動，特別是山東人的吃苦耐勞、勇于奉獻的特質，使齊魯同鄉會不僅在多倫多起着不可或缺的作用，更在衆多華人社團中一支獨秀。每年兩次大型同鄉聚會包括“夏天野餐會”、“春節過大年”都會吸引幾百名山東同鄉參加，成爲山東同鄉交流感情的好平臺。熱誠歡迎山東生活、工作過或者熱愛山東的朋友加入。

(圖文提供：主辦方)



盛唐文化再現加國 10月5日共同見證 加國五臺山多元文化節暨大雄寶殿落成開光慶典 新聞發布會圓滿舉行



本刊訊

2019年9月4日，加拿大佛教會湛山精捨萬光聚焦。「加國五臺山多元文化節暨大雄寶殿10月5日落成開光慶典」新聞發布會在此隆重召開。與會媒體共計30餘家歡聚一堂，出席發布會。

大會伊始，加拿大佛教會會長、湛山精捨住持達義大和尚首先致歡迎辭，非常感謝媒體朋友的光臨。他表示：加拿大五臺山的建造開啓了加國佛教新篇章，奠定了北美佛教的弘法中心。加國五臺山不僅是一座佛教寺院，更是中國唐朝文化的完美體現，也是中西文化交融的結晶！

大和尚欣慰地說：今天要跟大家宣布一個好消息，加國五臺山大殿終於落成開光了！回想從2006年開始籌備，2011年奠基，2019年落成，經過多年的努力，我們終於完成了。今天我的心情特別激動，感恩湛山三位長老在北美弘法50年打下堅實基礎；感謝社會各界善心人士多年來的支持和捐獻，和在座的各位媒體界朋友們的大力宣傳。

達義大和尚向大家介紹建造唐代風格的大雄寶殿的意義。他講道，中國歷史五千年，有兩個朝代值得我們華人驕傲！第一個朝代是漢朝；第二個朝代是唐朝。唐朝是中華文化的頂盛時期，也是佛教的黃金時代。梁思成博士從美國留學回到中國從事古建築研究，找不到唐代建築，直到1937年終於在山西五臺山大佛光寺發現僅存的一座七開間唐代建築，該殿從此成爲了中國唐代七開間建築的代表。

大和尚認爲，這是中國的傳統建築藝術的精髓。所以在加國五臺山初期選定以唐風古建爲藍本。爲此，加國五臺山仿唐大殿落成標誌着唐代建築在北美得到傳承，并以此發揚光大。

接下來，湛山精捨秘書長房子清居士也表示，加國五臺山的大殿落成暨開光慶典，標誌着加國佛教將擁有“全球視野觀”在北美弘法，打造北美弘法的新平臺，利益大眾。

她談到，佛教大約於公元前後開始傳入中國，通過三條路徑，使中國成爲了世界上唯一一個具有三大語系佛教傳承的國家。在這個文化背景下，中國佛教出現了“鑒真東渡”和“湛山三老西行”的新局面。加拿大佛教會湛山精捨將佛教傳到北美，籌建加國五臺山，圓滿了加拿大也成爲第二個具有了佛教三大語系傳承的國家，同時爲加拿大多元文化描繪了濃彩重墨的一筆。

子清秘書長向媒體朋友介紹此次五臺山文化節活動特色以及籌備情況。

她講道，多元文化節活動也得到了中國佛教界的大力支持，中國佛教協會和上海龍華寺委派代表前來參加共襄盛舉。

- 此次的五臺山文化節有五大亮點：
- 1、開光慶典：中西文化珠聯璧合；
 - 2、開光法會：完美演繹佛教傳承；
 - 3、享素美食節：打造傳統廟會；
 - 4、書法藝術展：中華文化的象徵；
 - 5、加中文化五臺匯：展示中加人民的風采。

子清秘書長最後表示，加國五臺山落成後將成爲加國大人的榮耀，更是世界矚目的勝地。我們有理由相信，中國漢傳佛教的新一輪世界性傳播，將通過加拿大五臺山的大殿落成，會更加輝煌，必將爲世界和平、社會可持續發展，做出佛教的特殊貢獻！

加拿大佛教會湛山精捨法律顧問李錦如律師談及與湛山的殊勝因緣。她滿懷深情地回憶道，從2015年初開始當湛山精捨的法律顧問。在這四年半的光景中，爲五臺山處理了不少法律工作。從審閱文件、到談判合同、到申請工人簽證、到拿政府建築批文、林林總總。這幾年，她跟達義大和尚和無數不同崗位的湛山人員密切工作，目標就是要圓成開山老長們的宏願——建五臺山。

大殿開光在即，她回想這5年中所經歷的事情，特別是想這幾年所克服的種種困難，心情非常激動。

例如：申請中國工人來建唐朝古建。

加拿大工人做不了，一定要由中國工人來完成。但加拿大要保護本地工人就業機會，申請中國工人是非常困難，足足折騰了兩年時間。有很長一段時間，湛山團隊天天晚上9點開會（這是因爲管理隊伍的成員和我自己白天都有工作，要到晚上才有時間），嘗試多種不同的方案，但都碰了釘子。當時李律師曾多次跟達義師父說，作爲湛山的律師，她覺得申請中國工人太難了，不如建個鋼筋水泥的寺院。達義師父說，唐朝玄奘法師取經，也經過不少磨難，最後憑借出家人的願力，都成功了。建五臺山也是一樣，有佛法就有辦法，我們要堅持下去！就這樣，我們堅持了，最終找到方案，獲得了加拿大三級政府的高度重視和支持，中國古建工人簽證順利得到批准。

除此之外，還有在建築方面，本地政府的法規要求，也有很大障礙。因爲加拿大沒有建過這種工程，Cavan-Monaghan是個小鎮（人口9,000人），根本沒見過這麼大的工程。我們向當地政府遞交的審批申請，也遇到很多困難。要他們理解和接受中國古建是很不容易的。最終，我們的團隊突破障礙，經過多年跟政府的交流和說明，最後政府給與我們很大的支持。記得有一次五臺山的建築經理打電話給我說：佛法不可思議呀！我們的申請，現在居然拿到了！

就這樣，這幾年有順境也有逆境，五臺山的夢想一步一步的實現了。在這個過程當中，我見證了達義大和尚和他身邊的大量義工、佛弟子的發心無私的奉獻。每一位加入湛山的人，都把湛山的事當作家事。在他們身上，我體會到佛法的力量。

李律師感慨萬千地說：“對於我個人來講，加國五臺山也有另外一層更深的意義。在2015年以前，我從未踏足過佛教寺廟，爲建五臺山，湛山需要法律顧問聘用我。是因爲五臺山，我遇上達義大和尚，我遇到佛法；是五臺山的因緣，我有機會學佛也帶家人學佛。我也用了佛教的儀規送走了我父親。五臺山度了我，也度了我家人。我相信將來，五臺山會度更多的人。”

湛山大護法水壽鬆居士發言中表示，自2004年移民加國的第二天就與湛山結緣。

水先生認識的大和尚集“孝敬心”和“慈悲心”於一體。“孝敬心”主要指完

成湛山三位長老的宏願，在北美排除萬難秉承師志；“慈悲心”是指教化衆生，利益衆生，救度一切衆生。他看到，大和尚將中華傳統文化在北美弘揚，感悟到願力將不可能之事變爲可能。

水先生充滿感情地談到，爲了五臺山的建設，大和尚在世界各地四處奔波，不停地忙碌籌款，非常謹慎的使用大眾的捐款。

水先生最後總結四點：
一、經歷千辛萬苦，以孝敬心、慈悲心利益大眾；
二、走遍千山萬水，宣傳佛教四大名山，取得各界支持；
三、講遍千言萬語，開悟衆生，積極參與，使大眾善得福德因緣；
四、想盡千方百計，把一切障礙通過自己願力完成，把壓力變爲動力。

最後，水先生呼吁：在大雄寶殿開光喜悅之際，爲加國五臺山建設出錢、出力，再創輝煌。
萬人施、萬人用，團結萬人緣；
十方來、十方去，共成十方事。
慶典活動導演張煒先生介紹了當天慶典活動的流程。他表示，此次活動是史無前例的，要達到三個目標：
第一，力求莊嚴、莊重、規模宏大；
第二，周到、規範、嚴謹、緊湊；
第三，採用先進的聲光電技術，將傳統和現代以及加國特色完美結合。

負責美食節招募活動的Catherine介紹了此次享素美食節的活動內容，她說，湛山精捨將爲商家提供最佳服務，商戶們能夠有幸參加多元文化節都非常感動，很多表示願意將善款捐贈給五臺山。目前還在繼續招商中。

隨後，活動籌備委員會王必安先生表示：組委會將工作分成40多個組，日夜加班，大家的辛苦三天三夜也講不完。雖然辛苦，但是每次祇要和大和尚在一起，就會感到特別舒服，心就非常寧靜。

王必安先生也詳述了文化藝術展當日，將會有很多幅高僧大德的作品展出，還會有漢服、茶道、文藝等表演節目，讓大家在多元文化中領略到中國傳統文化。
最後 相約2019年10月5日，加國五臺山文化節見證盛唐文化。中國漢傳佛教新一輪的世界性傳播，將通過加國五臺山大殿落成，在北美開辟新天地；盛唐文化爲加拿大多元文化再添風采！
(圖文提供：主辦方)

安省乒乓球學校招生

- 想培養您孩子的自信心增加其滿足感?
- 想增強孩子的智力、體力?
- 想提高孩子的靈敏性、協調性?
- 想讓您的孩子掌握乒乓球的基本技術? 戰術?
- 想讓您的孩子參賽并在比賽中取得名次、脫穎而出?

來安省乒乓球學校吧! 為您的孩子選一項可以從5歲打到90歲、終生受益的運動, 讓您的孩子在長大成人後由衷的感激您今天為他(她)做出的正確選擇。

安省乒乓球學校都是專業運動員出身, 有着豐富的專業知識和比賽經驗。學校已經成立近六年的時間, 國內體校的訓練模式為孩子們後來的提升打下了堅實的基礎, 學員們學校認真地學、開心地玩, 既鍛煉了身體又掌握了乒乓球技術。部分學員已經在同齡中嶄露頭角、脫穎而出, 成為各個俱樂部の中堅力量, 成績不俗。安省乒乓球學校也因此深受孩子們的喜愛和家長們的歡迎。教學相長, 我們教練員們也在教學實踐中不斷地摸索、改進、積累、提高。真心感謝這六年來給過我們幫助的人們和願意相信我們學校的家長們!



青少年訓練班: 星期六 4-6pm (歡迎免費試課)

成人及青少年私課訓練: 接受預約

訓練地點:

萬錦區: 加拿大華人乒乓球會 1181 Denison street, Markham

杜蘭區: Whitby

SHIRLEY 主教練簡介

- 加拿大 NCCP 注册專業乒乓球教練
- 2017 年加拿大乒乓球錦標賽安省女隊教練
- 2017 年加拿大乒乓球苗子選拔集訓隊教練
- 2017 年加拿大杯乒乓球賽安省隊教練
- 加拿大華人乒乓球協會安省訓練班主教練
- 多米尼克乒乓球國家隊隊員兼教練
- 中國江西省乒乓球隊隊員

聯繫電話: 647-271-1219



WE'RE HIRING!!!

不做總統, 就做廣告人

楓華傳媒誠征廣告營銷英才

WHO WE ARE

加拿大楓華傳媒集團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。旗下媒體包括平面雜誌《投資周刊》, 綜合信息網站“加中資訊網”以及微信公眾號等社交媒體平臺。

因集團業務發展需要, 楓華傳媒現誠招廣告英才加盟, 共謀發展盛舉。

OPEN POSITION 營銷專家

- 了解和熱愛傳媒行業, 致力於成為綜合性媒體的營銷專家
- 具備開拓精神和團隊精神, 渴望成功, 善于學習
- 喜歡與人溝通, 具備良好的語言表達能力(擅中英粵三語者優先)
- 積極熱情、人品端正、意志堅定、心理素質佳、有較強的抗壓能力

APPLY

請將個人簡歷發郵件至 ccfenghua@gmail.com 或致電: 416.901.9968

多倫多最受歡迎的“5條跑步路線”

有人說跑步治百病, 這話有些誇張, 但長期堅持跑步後, 確實可以達到強健體魄、減肥去脂等很多有益的作用。下面一起來了解一下多倫多最受歡迎的“5條跑步路線”。

01 High Park

擁有400英畝的綠樹和園景花園, 優美的環境絕對適合跑步者在這裏放鬆心情。Bloor St. West和Queensway之間有一條寬敞平坦的小徑可直達TTC車站, 方便抵達。跑步者可以在這裏做所有和運動有關的事情, 從丘陵地區的有氧運動到石頭道路上的耐力訓練。

High Park是多倫多最著名的風景區了, 春季賞櫻花、秋季看楓葉, 一年四季都是熱鬧非凡。公園的一圈大概是5km, 你可以一邊跑步一邊欣賞公園的花朵及瀑布。雖然相比較而言不太安靜, 但是歡迎度是非常高的。

地點: 1873 Bloor St W, Toronto, ON M6R 2Z3
路線長度: 5km
電話: (416) 338-0338
難度: 初級—中級

02 Martin Goodman Trail

這條長達35英畝的小徑是所有線路中最優

美的, 沿着安大略湖從東向西延伸。隨著光滑的瀝青車道, 這條小徑穿過幾個不同的城市公園。通過Sunnyside Park跑步前往West Humber Bay Arch Bridge, 是全線最精華一段, 美景非常優美。跑步的時候, 陣陣微風不斷襲來是最爽不過的了。在這裏, 你就可以感受到!

主要進出口(可以停車):
Sir Casimir Gzowski Park at the Humber Bridge

Budapest Park
High Park
Ontario Place*
Coronation Park
Harbourfront at Queen's Quay West,
Cherry Beach
Base of Tommy Thompson Park
Ashbridge's Bay Park
Eastern Beaches area (e.g., Kew Beach, Balmy Beach)
路線長度: 56km, 精華路段35km
難度: 初級

03 Beltline Trail

作為老鐵路的源頭, 這條不斷擴大的小徑橫跨幾座橋梁并穿過Mount Pleasant公墓。喜歡不同景色的跑步者從Bayview和Danforth一

直到Eglinton都有相當平坦的路徑。這條跑步路線的長度是7km, 路面既有瀝青又有碎石, 跑步難度指數中級。不過, 如果你願意挑戰的話, 你可以看到多倫多1891年的Beltline鐵路軌道。

路線長度: 7km
難度: 中級

04 Don River Trail

Don River Trail長約13.8km, 小編推薦的有兩條分支, 一條是東邊, 在Bayview和Leslie之間, 另一條是在Islington西邊。如果你要去北邊, 這條跑步小徑幾乎是上坡路。而且有時小道終止, 必須通過步行路徑重新進入, 小編認為最好的人口在Bloor和Bayview。這是一條瀝青小路, 所以跑步難度不大, 比較適合剛開始跑步的人或者是受傷初愈的人。

路線長度: 13.8km
難度: 初級

05 The Toronto Islands

最獨特的一條跑步線路出現了, 在islands and Jack Layton harbour之間的渡輪是這條跑步線路開始和結束的方式, 怎麼樣很特別是不是! 從Hanlan's point開始, 在通往Lakeshore大道之前都是沿着沙灘奔跑, 體力消耗較大, 對於初級跑步者難度不小。

安省乒乓球學校招生

- 想培養您孩子的自信心增加其滿足感?
- 想增強孩子的智力、體力?
- 想提高孩子的靈敏性、協調性?
- 想讓您的孩子掌握乒乓球的基本技術? 戰術?
- 想讓您的孩子參賽并在比賽中取得名次、脫穎而出?

SHIRLEY 主教練簡介

- 加拿大 NCCP 注册專業乒乓球教練
- 2017 年加拿大乒乓球錦標賽安省女隊教練
- 2017 年加拿大乒乓球苗子選拔集訓隊教練
- 2017 年加拿大杯乒乓球賽安省隊教練
- 加拿大華人乒乓球協會安省訓練班主教練
- 多米尼克乒乓球國家隊隊員兼教練
- 中國江西省乒乓球隊隊員

青少年訓練班: 星期六 4-6pm (歡迎免費試課) 成人及青少年私課訓練: 接受預約
訓練地點: 萬錦區: 加拿大華人乒乓球會 1181 Denison street, Markham 杜蘭區: Whitby

聯繫電話: 647-271-1219



從最小的鑰匙開始規劃你的家！

你有没有早上出門前瘋狂找鑰匙的經歷？簡直不能再糟糕！但是，這種事情還是會不時地發生，明明剛剛才看到，却總能在出門前的那一刻找不到。這就是你的家缺少了規劃，如果你能把你的東西規劃好，給鑰匙找到一個“家”，那么可以減少很多時間上的浪費，還會讓屋子顯得井井有條，你的生活壓力也會隨之變小！

放鑰匙的盒子

如果你不想在牆上掛一個鑰匙鉤，那就找一個漂亮的盒子作為鑰匙放置的地方，然後養成習慣，每次都將鑰匙放在裏面，這樣就不會出現出門就“消失”的狀況。



抽屜分隔

通常來說，抽屜裏面的東西會越來越多，如果你想在抽屜裏面找到一件東西，那簡直是太困難……給你的抽屜做一個簡單的分區，會顯得有效率得多。



壁櫥分割

壁櫥裏面放着你花了時間精心疊起來的床單和毛巾，但是如果你沒有給他們規劃好位置，很容易祇找一件毛巾就把整個壁櫥都翻亂，趕緊把你的壁櫥規劃起來，最好給他們貼上標籤，這樣你收納的時候會更有規則。



磁性刀架

廚房是一個最需要好好規劃收納的地方，給你一個新的思路，把你的刀們放在牆上，有一種強力磁性刀架，可以很有效的收納刀具。



玻璃罐

這是一個很好放置食物的方法，將它們放在你的廚房中展示出來，一目了然，便于計劃和拿取。



不銹鋼貨架

是不是覺得這種不銹鋼貨架很想超市中的貨架，別看樣式很普通，但是非常的實用，像攪拌機這種廚房設備，放在上面剛剛好，而且並不會顯得廉價。



圖文來自網絡

學會用“美人魚磚”裝飾你的家

現如今家居的裝飾越來越追求個性化，各種不同的裝飾方式不斷出現，讓人們有個更多的選擇，可以根據自己的喜好裝飾房子。美人魚瓷磚你聽說過嗎？當你看到這種瓷磚後就會愛上它。這些鱗片狀的瓷磚已經成爲一種新流行，越來越多的人選擇這種瓷磚裝飾自己的房子。

這是一種非常微妙的裝飾瓷磚，它可以低調，也可以非常的高調，祇要你能利用好它，就能爲你的裝飾起到讓你驚喜的效果。下面，是一些使用美人魚瓷磚的例子，希望可以給你一些新的靈感。



裝飾你的廚房，顏色清爽的白色廚房，非常適合藍色的加入，加上了美人魚瓷磚，立刻有了海洋的氣息，爲裝飾簡單的廚房增添了更多的畫面感。



浴室是最適合這種瓷磚的地方，因爲美人魚瓷磚本來就具有海洋氣息，和與水相關的浴室最爲搭調。你可以將淋浴間的一面牆鋪成藍色的海洋，也可以用于裝飾浴室的牆面或地面，都是非常好的選擇，效果簡直超出想象的好。



這種鱗片狀的瓷磚還有非常多的用途，祇要你想象力足夠的豐富。比如裝飾你的壁爐，我想現在的壁爐大多都是裝飾作用，一個不一樣的壁爐顯得更有個性。或者是選擇與牆面同色的瓷磚，效果也是很美好。



當然，如果你非常喜歡這種樣式獨特的美人魚瓷磚，也可以用來裝飾地面，不同的顏色搭配，會產生新的不同效果。

圖文來自網絡

大統華 T&T

香港 大班冰皮月餅
Snowy Mooncakes

Tai Pan Snowy Mooncakes
香港大班 冰皮月餅

The founder of snowy mooncakes in Hong Kong, Tai Pan is famous for the quality standard and the delicious taste. The collection is perfect for your own enjoyment as well as a gift idea.

香港 冰皮月餅首創者，品質保證，不油不膩，健康之選，伴手佳禮，情意滿滿。

Available from 8/12 開始發售

\$50⁸⁸ Up / 8-9pcs Box 起

冰皮甜蜜
Snowy Mooncakes

Durian BB Musang King Durian Snowy Mooncakes
榴蓮BB 貓山王榴蓮冰皮月餅

Hernan Food Musang King Durian Snowy Mooncakes
和南 貓山王榴蓮冰皮月餅

Snowy mooncake wrapper is made using the ancient Malaysian method. The creamy durian filling is selected from premium Musang King planted in Durian BB's own orchard. It is a must buy for durian lovers.

馬來西亞 古法冰皮工藝，以自家果園種植之貓山王榴蓮果肉為主料，冰皮柔韌軟糯，內餡榴蓮果肉幼滑香濃。

Durian flesh filling selected from Malaysia's premium Musang King produce in family owned orchard, creamy and smooth and has an irresistible bitter-sweetness. The chewy skin layer further enhances the overall texture. Made with natural colouring.

馬來西亞 榴蓮專家採用自家果園出產的上品貓山王為果餡，外層煙韌，內層果肉質地軟滑，滿載香濃甘甜，齒頰留香。

\$50⁸⁸ / 8pcs Box 起

\$12⁸⁸ / 2pcs Box 起

\$58⁸⁸ / 4pcs Box 起

Wing Wah Snowy Mooncakes
榮華 冰皮月餅

Buono Snowy Mooncakes
Buono 冰皮月餅

SSF Egg Yolk Mung Bean Cakes
手信坊 流金綠豆糕

\$39⁸⁸ Up / 6-9pcs Box 起

\$22⁸⁸ / 8pcs Box 起

\$18⁸⁸ / 15pcs Box 起

Blackstone Inn
黑石酒店

黑石酒店位於
尼亞加拉瀑布區的中心地帶，
距離瀑布、中西餐廳、酒吧與賭場
僅有幾步之遙。

酒店提供
家庭單間、單人床房、
單人大床房、大圓床房、
大浴缸房，心形浴缸房，
為您帶來不同的樂趣體驗

露天大泳池 讓您盡情放鬆，
享受夏日陽光

服務周到，價格合理，
是您周末度假、家庭旅遊的
不二選擇。

我們期待您的到來!

電話 (TEL): (905)357-3681 (647)325-2228
地址: 5643 Ellen Ave, Niagara Falls, ON L2G 3P5

微信 (Wechat): finch2008



馬新明

Max Ma

MDRT MBA

資深專業高級理財顧問
宏泰集團保險理財經理
明盛金融總經理

647-832-6780

Email: maxmafin678@gmail.com

以分红保险为依托的保险退休计划 (IRP) 有何特点和优势?

高質量的無憂退休生活是我們每一個人都要考慮的問題和所要追求的目標！在加拿大，可用于積累退休資金的方法雖然很多，但對於某些人群（例如投資移民或自僱人士等）來說却非常有限，其中的一個重要而實用的方法就是購買分紅式/盈利報酬式退休型保險（以下簡稱分紅保險），并以此為依托建立和實施保險退休計劃（IRP）。自己投資股票、基金固然有可能獲得更快的回報，但也意味着更大的風險，能真正把握好節奏和時點的人可以說是非常少，特別是近幾年股市、基金市場劇烈動蕩，更使得更多的投資人損失慘重，逐漸對此失去了信心和興趣。當然，如果把握得當，基金、股票投資從長綫來說也是有比較可觀的收益的，但是，又有多少人能嚴格約束自己、并能長期堅持下去呢？所以，以安全、穩健為特色、集保障和財富積累于一體、以分紅保險為依托的保險退休計劃就越來越受到人們的歡迎和喜愛。下面，就以一個例子來說明此類保險退休計劃相對於其它投資理財方式所具有的特點和優勢：成先生，42歲，標準身體等級。他每年投入\$6萬用于為將來積累退休資金，計劃共投20年。他至少有如下二種方案可供選擇，方案一：投入到某一保險公司的分紅退休型保單裏，假定分紅率按6.35%保持不變；方案二：自己做投資，投入到一種風險適中的平衡基金裏，假定平均年回報是6%，邊際稅率為40%，下面，我們來比較一下這兩種方案的區別：

第一：方案一可馬上建立起一個208萬以上的保障，在萬一發生意外（即非正常身故）時立即就有一筆很大的免稅遺產留給他的親人。例如：萬一他在第一年就意外身故，他的妻子和孩子馬上就可得到208萬的免稅資產（這個保額和現金值都還會逐年不斷增長的）；而如果他採用方案二，那麼，萬一他在第一年“出事”時，他的至親也最多祇能拿到\$62160而已，即：祇是他第一年投入的本金加稅後回報而已。

第二：方案一（保單裏）的投資增長不需要在當年交稅，這就意味着每年的增長值作為新增投資在保單裏面繼續為成先生創造新的財富，從而可讓成先生享受到復利增長的威力和好處！而方案二每年的投資增長都需要繳交增值稅，從而大大降低了其增值的速度和效率。

第三：假定成先生65歲退休，一直到84歲，那麼，在他退休的年齡，方案一通過在保單裏的復利增長，積累的現金值已達到\$239萬，賠償額更是漲到了\$433萬，若以此現金值和賠償額為依托向銀行進行保單抵押貸款來取得免稅的退休資金，則每年可免稅使用約\$18.3萬，用到84歲，20年共使用\$366萬，假

定到85歲身故，則還可留下約\$204萬的免稅資產給孩子（假定分紅率按6.35%不變，貸款年利率按4.25%不變。這\$204萬是已減除了向銀行貸款的本金加利息後的淨值）；如果成先生活到更長時間，也可繼續用錢，祇要累積的貸款本金加利息不超過累積到當年的總現金值的一定比例（目前最高為90%）即可。而方案二在65歲時祇積累了\$197萬的資產，若同樣每年使用約\$18.3萬，則祇能用13年，到79歲時就祇剩下約\$5.7萬可用，然後就消耗殆盡，沒有一分錢可留給他的孩子們。上述兩方案的總投入一樣，都是\$120萬，但回報却大不相同，前者是\$570萬（366+204=570萬），而後者却祇有\$244萬（18.3*13+5.7=244萬），兩者竟相差\$326萬之多！第四：方案一由于是以借款形式使用保單裏的現金值，不算作當年收入，所以，將來也不會影響到老年福利的享受。

最後一點：方案一（保單裏）的投資是由經驗豐富的保險公司的專家隊伍來負責操作的，不需要投保人（也是投資人）自己操心，盡管安享其成；但方案二則需要投資人自己費心，且需自負盈虧。

上面的比較都說明了方案一的一些優勢，當然它也有一些局限性：例如，投資人作為投保人一般都需要具有加拿大的居民或公民身份，同時必須要滿足一定的身體條件，即投資人同時作為投保人要具有可保性；還有，投入的金額也受到一定的限制，但方案二就沒有上述局限。再如：若過早撤銷投資（保單），則方案一投入的錢可能會有所損失，而方案二就比較靈活，隨時撤銷投資都能拿回本金加一定的回報（除非投資不當而虧損）。但也有另一種類型的分紅保險，它的短中期現金值較高，可以給投保人更多的靈活性，比較適合于現在有較多的資金投入、但又擔心近幾年會因生意和資金不穩定而付款有壓力的投保人、或者短期內就可能需要從保單中借出現金值以用作其它投資的投保人，但它的長期回報會低一些。所以，我們在購買分紅保險、并想將之用作保險退休工具時，一定要仔細規劃，揚長避短，合理選擇！

（本文不構成具體建議。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**為資深專業理財顧問，環球百萬圓桌會員，宏泰集團高級保險經理，明盛金融總經理，對分紅式/盈利報酬式保險進行過長期、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；更多的文章請瀏覽他的保險理財博客：Blog.51.ca/u-314419，或關注他的公眾號：MaxMa-Canada，或加其微信：maxma678）。