

# 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@emtg.ca

**NU 新趨勢**  
STREAM REALTY (TORONTO) INC. BROKERAGE

**Lily Lee**  
Broker  
647.389.8221  
lily3290@gmail.com

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

◆ 誠信專業 ◆  
◆ 耐心周到 ◆  
◆ 優質服務 ◆

頂尖地產經紀團隊

Add: 140 York Blvd, Richmond Hill, ON L4B 3J6 T: 416-333-1111

多倫多版 第021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



**領先金融服務 “誠”就卓越財富**

**凱盛財富首屆峰會隆重舉行**

**RE/MAX REALTOR** Home of the Top Producers

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

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

**Sue, your smart sold! 賣房良醫**

**夏皮羅 Garry Shapiro 蓋瑞 夏皮羅**  
首席律師

地產與商業律師事務所

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

專注於地產和商業法律服務長達 **35** 年

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

**財富舞臺·凝聚精彩**

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

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

- 房產投資 A8—A11
- 保險理財 A12
- 業界動態 A16—A17
- 留學移民 A26
- 安居生活 C3
- 汽車世界 C4—C5
- 體育健身 C6—C7

**多市中心奢華樓盤**  
**11 Yorkville Condos**  
**9月隆重登場**

**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

**BENCHMARK SIGNATURE REALTY INC.** 宏地產



**Amerity**  
Wealth Management

**凯盛财富**

# WHO WE ARE

加拿大注册成立互惠基金经销商

MFDA成员

发展最快的基金销售公司

## 汇聚精英

Amerity在加拿大多伦多, 温哥华, 卡尔加里等各地均设有分部, 拥有专业投资基金顾问团队多人, 提供实时市场解读及分析。

## 优质服务

提供定制化的基金投资组合。对现金类基金, 债券基金, 股票基金, 房地产基金等各类不同风险基金产品进行全面投资配比。

## 互利共赢

与全世界各大基金公司合作, 包括 Fidelity, TD, Dynamic, Manulife, RBC等50多家专业基金公司, 管理销售的基金达到上千只

# WE ARE HIRING / 诚邀加入 基金投资顾问

Mutual fund Representative

科学系统培训

完善平台选择

金融行业合作

领先科技支持

加盟凯盛

目标更高 | 成功更快 | 服务更好

☎ 多伦多: 905-307-3688  
☎ 温哥华: 604-285-7175

📍 总部地址: 3100 Steeles Ave. E, Suite 403, Markham, ON

✉ 邮箱: info@amerity.ca

## 8888 Yonge St - 即将盛大开盘

Yonge 街地铁延伸线投资新热点



**Albert Wang**  
Broker of Record  
416-456-3333

真正第一時間內部拿盤, 搶占先機  
即刻致電楓葉地產樓花 VIP 團隊

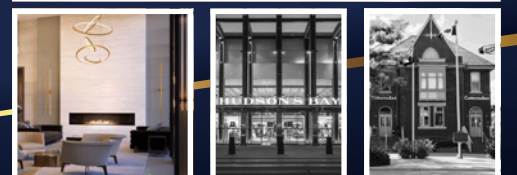
**Shirley Min**  
Broker  
647.712.1578



**METROVIEW**  
DEVELOPMENTS

8888 Yonge Street, 地理位置優越, 靠近主要交通樞紐, 未來發展前景良好。單元價格合理, 特別適合首次買家的投資。

著名的 Yonge Street 貫穿列治文山, 提供豐富多樣的服務和便利, 包括餐廳、快餐店和咖啡館, 獨立商店以及大型商店, 包括沃爾瑪, Home Depot, Canadian Tire 和 Best Buy。緊鄰 Yonge Street, 開車即至 404 和 407 高速入口。步行即可抵達 Hillcrest Mall, 居民還可以輕鬆前往藥店、銀行、超市、電影院和 LCBO。門前公交線路連結 Richmond Hill 公交總站





# 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





# 金太阳金融



## 火热推荐奥兰多优质项目

**Veranda Plams Resort**

**VVIP 独家火热销售**



**棕桐度假村样板房**

项目名称: Veranda Plams Resort  
 所在城市: 奥兰多基西米  
 房屋类型: 独立别墅 (2 车库)  
 房屋性质: 永久产权  
 项目户型: 卧室 4-12, 浴室 3-11.5  
 配套设施: 私家游泳池 & SPA  
 房屋价格: 45 万 - 64 万美金起  
 房屋面积: 1939-4831 Sq.ft



**奥兰多房展会**

棕桐度假村 / 温莎岛度假村 / 永久产权 / 包租 2 年 / 净回报 5.5%

项目位于奥兰多中心地带, 周边应有尽有; 每户带有私家游泳池 & SPA; 赠送全套家电; 十分钟车程到迪士尼乐园

展会时间: 2019 年 10 月 26 日 (星期六) 下午 1:00PM  
 预约电话: 647-860-9577 / 905-604-5622  
 展会地址: 7270 Woodbine Ave, Suite 100, Markham, ON

**特大喜讯**

**凡购买奥兰多度假别墅**

**赚四重大礼**

- ① 到访即送精美礼品
- ② 购房即送全套家电
- ③ 购房即送一万美金
- ④ 购房即送价值 3000 加币奥兰多亲子全家游

**最受欢迎 明星投资社区**

**棕桐村度假别墅**



**索达兰度假别墅**

**位置, 位置, 位置**

棕桐度假村是一个美丽的休闲度假封闭式社区 24 小时安保, 位于佛州中心基西米市, 社区距离 192 公路 1 分钟路程, 迪士尼乐园 10 分钟环球影城和水上世界 15 分钟车程, 距离奥特莱斯购物中心 15 分钟, 国际机场 MCO 20 分钟, 社区内设备齐全, 健身中心, 网球场, 大型戏水乐园, 3 分钟路程到达小学, 中学, 15 分钟到达基西米市医疗中心, 社区居民和游客免费享受豪华设施, 同时方便观光景点。为您和您的家人营造一个美丽安全的社区。



**WINDSOR Island Resort**

**温莎岛度假村**



项目名称: Windsor Island Resort  
 所在城市: 奥兰多达文波特  
 房屋类型: 独立别墅 (2 车库)  
 房屋性质: 永久产权  
 项目户型: 卧室 5-10, 浴室 4-8  
 配套设施: 私家游泳池  
 房屋价格: 42 万 - 65 万美金起  
 房屋面积: 2490-4398 Sq.ft  
 Location, Location, Location



More Life Built In<sup>®</sup>



项目名称: Solterra Resort  
 所在城市: 奥兰多达文波特  
 房屋类型: 独立别墅 & 联排别墅  
 房屋性质: 永久产权  
 项目户型: 卧室 5-7, 浴室 4-5.5  
 配套设施: 私家游泳池  
 房屋价格: 33 万 - 47 万美金起  
 房屋面积: 2263-3281 Sq.ft



**地理优势**

Solterra 度假别墅位置便利, 靠近 4 号和 27 号高速公路, 毗邻迪士尼世界主题公园、海洋世界、环球影城、奥特莱斯。根据谷歌地图显示, 项目距离迪士尼世界 15 分钟车程。

**项目配套**

配套设施包括 24 小时安保大门入口和社区中心内带有大型游泳池、健身房、水疗池、网球场、地抛球场、住宅区公园绿地、儿童游乐场。



详情请见 B14-15 版



# 一德地產

EASTIDE Superior Service Eastside Realty Inc., Brokerage

## 以德為本 從心出發

### 總裁精華培訓

Rifo 集團最成功的多位總裁親自授課：手把手教會你！成功的經驗精華；實戰的案例分享；靈活的教學內容；積極的參與討論；為你答疑解惑；無論你是新人，還是徘徊不前的瓶頸階段，一德地產讓你快速成長；這是成為優秀地產經紀的必經之路！



### 學習分享提升

一德地產的企業文化，倡導無私分享，倡導學習提升！“專業化”就是一德的核心競爭力！讓每個人都能成為最頂級最專業的地產經紀！讓“客戶利益最大化”的理念深入人心！



### 聯誼交流共享

一德地產熱心組織和參與多倫多地產經紀同行的交流和活動，為大家搭建平臺，促進同行們互相交流，互通信息，也為合作、談判和成單奠定良好的人脈基礎。”



**CALL US 647.676.4357**

Fax: 905.477.1828  
7030 Woodbine Ave, Suite 301  
Markham, ON L3R 6G2



## EXPRESS REALTY INC.

BROKERAGE

捷達地產

### 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。



**Sam Liu**  
**劉玉山**



**Broker of Record**  
**Cell: 416.315.4777**  
Office: 416-221-8838  
Email: samliu808@gmail.com



www.expressrealtyinc.com  
Add: 121 Willowdale Ave  
Unit 101, Toronto ON. M2N 6A3

## NOTTING HILL

**捷達地產，白金代理，**  
**有樓盤在手，請聯系我們！**

# 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

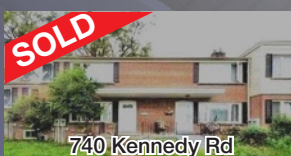


### Homecomfort Realty 創富地產

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!

## Robin Yang 楊樹勛

Sales Representative

2018 中加地產總商會頂尖經紀

盡心用心誠心!  
 為您的物業售出最高價! 歡迎來電諮詢, 免費估價!

**647-459-5900**

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

郵箱: robin.yang84@gmail.com



微信二維碼  
 WECHAT





# 期待您的加盟

### 【历史悠久】

公司成立16年，以专业全面的服务著称

### 【资源平台化】

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

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

### 【新人系统进阶】

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

### 【精英顾问训练】

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



高端办公环境 为专业加分



定期举办各类活动 助力经纪获客



注重财税等素质培养 打造专业财务顾问

### 请联系我们：

- 📞 647-676-7095/416-850-4528
- ✉ Metrohiring18@gmail.com
- 📍 675 Cochrane Dr.,  
Markham, ON L3R 0B8

## 选择比努力更重要 选择好平台是成功的一半

**AimHome Realty Inc. Brokerage**  
**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

**WEIFUSION Grill&Musical**  
**加拿大首家“中國武俠風” 音樂燒烤主題餐廳—老江湖**  
 吃著點燃味道的燒烤, 品著壯志豪情的美酒, 藏著不期而遇的美麗, 感受逍遙自怡的暢快。  
 掃碼關注微信公眾號, 點擊左下角菜單選擇“老江湖”獲取更多營業信息。公眾號內回復“老江湖”, 獲取最新優惠信息, 包括5折優惠的碳烤全羊和6折優惠的夜市套餐。  
**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**  
**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 Eglington Ave. E. ON L4W 1K8  
 郵箱: molsonflooring@gmail.com  
 網址: www.molsonflooring.com

地板 樓梯 瓷磚 實木 複合 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**

**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.

## 財富舞臺·凝聚精彩



微信公眾號



加中資訊網

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

多倫多版 第021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

### 都市房訊 A4-A5

#### 加國地產協會報告： 九月加國樓市繼續上漲

### 封面故事 A6-A7

#### 領先金融服務 “誠”就卓越財富 —— 凱盛財富首屆峰會隆重舉行

### 深度報道 A8-A9

#### 新移民成加國購房主力，購買量超總額五分之一 ——Royal LePage 民調顯示新移民對加國地產貢獻巨大

### 行業動態 A10-A11

#### 楓葉紅正當金秋 地產人高球携手 —— 多倫多地產精英 2019 金秋高爾夫聯誼活動紀實

### 業界動態 A14-A15

#### 30 萬加幣在全球最值得投資的奧蘭多能買到什麼？ RIFO 控股集團總部成功舉辦美國奧蘭多 / 坦帕房展會給你答案

### 業界動態 A16-A17

#### " 瑞邦 2019 HOT MAMA 國際辣媽大賽 " 加拿大總決賽圓滿成功

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



TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM | 647.695.1188 (OFFICE)

**楓葉地產** DH Dream Home Realty Inc.

## Galleria on the Park 南樓馬上火熱發售, 第一期北樓2天內售罄, 南樓搶購中!

**真正第一時間內部拿盤, 搶占先機**  
**即刻致電楓葉地產鉅金 VVIP Shirley 樓花團隊**

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

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

**worksheet 收集中**

**Shirley Min**  
Broker  
647.712.1578



**楓葉地產** DH Dream Home Realty Inc.

**Alina Yang**  
Broker  
647-210-3453

A6472103453@outlook.com  
wechat ID: happyalinayang

**誠邀您參加楓葉地產美國奧蘭多地產講座及午餐會**

**報名熱綫: 647.210.3453**

時間: 10月26日(星期六)下午12點-3點  
座位有限, 請速聯繫報名, 獲取更多講座信息

美國奧蘭多地產講座及午餐會, 將由多倫多楓葉地產 (Dream Home Realty Inc., Brokerage) 金牌地產經紀, 美國奧蘭多項目經理 Alina Yang (楊敏) 主講。10月26日我們將在本次講座介紹奧蘭多領先全球的物業管理模式及超值物業項目, 結合多次奧蘭多實地考察經驗及買家投資奧蘭多房產項目真實數據, 分析奧蘭多房產投資收益與回報, 介紹投資經驗, 讓您全面了解不一樣的奧蘭多物業管理模式。

**頂尖經紀團隊 售房冠軍團隊 總統大獎團隊 專業買賣租團隊**

**楓葉地產** DH Dream Home Realty Inc.

**楓葉地產 夢之隊**

**Hui Chen** Sales Rep. 647.333.3452  
**Vivien Liang** Sales Rep. 416.568.6549  
**Jingjing Guan** Sales Rep. 416.302.1329  
**Albert Wang** Broker of Record 416.456.3333  
**Ken Lai** Sales Rep. 647.885.6118  
**Wayne Zhang** Sales Rep. 416.807.8998

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

8 Middle St Georgina, Ontario L0E 1R0

約克區北理想度假屋 / 出租物業, 美麗的黑溪從後院緩緩而過, 蜿蜒流入浩瀚的閃閃湖, 99尺寬的大地塊平房, 3+1臥室連帶大車庫, 僅幾分鐘車程即到404高速公路, 風景如畫的省立公園或鎮中心。

MLS# N4580556 **\$699,900**

396 Highway 7 E, Richmond Hill

烈治文山和萬錦交界豪華公寓 1+1 中層南單單位, 649 尺 + 50 尺陽臺, 書房有門可作睡房, 有車位儲物間。入讀安省排名第三的聖羅伯特天主教高中, 排名第一小學, 著名私校。尺價僅 700, 今年 11 月交樓。

**\$455,000**

4470 Kingston Rd. Toronto

樓花轉讓

多大士嘉寶校區 / 百年學院附近, 2+1 房 2 衛, 書房可做臥室, 1 車位約 1200 平方尺層層鎮屋。離多大 5 分鐘車程, 公交或騎車 10 分鐘, 步行半小時, 低管理費 0.2 尺, 可享用大廈保安康樂設施, 明年 2 月交房。

**\$570,900**

2306-18 Parkview Ave

樓花轉讓

超 1000 平方英尺大居住戶面積, 寬敞明亮, 3 間臥室, 2 間衛生間, 帶停車位及儲物櫃。開放式布局, 23 樓高層採光極佳。步行即可到達購物, 美食餐廳和地鐵站。北約克 Yonge & Eglinton 交界, 絕佳地理位置!

MLS# C4593599 **\$749,000**

Dream Home Realty Inc., Brokerage

樓花轉讓

**SOLD Conditionally**

Tridel Selene, 兩室一廳, 東南角戶型, 帶車位, 轉讓價 \$51 萬 8

- 著名開發商 Tridel Selene, 東南角 2A 戶型, 840 平方英尺;
- 全明 2 房 + 2 洗手間, 帶 1 個 parking, 搶購機會難得;
- Kennedy / 401 交界, 鄰近 401 快速入口;
- 5 分鐘到大型購物中心 Scarborough Town Centre, GO Station;
- 2020 年 4 月交房

**榮獲 2018 Homelife Landmark 售房冠軍團隊**

連續多年 HomeLife Landmark 總統主席大獎

- 學區房豪宅買賣
- VIP 樓花預售
- 裝修重建, 貸款一條龍服務

**Rickle Huang**  
黃希明  
Broker  
647-295-8322  
ricklewong@hotmail.com  
www.rickle.ca

**George Chan**  
陳英達  
Sales Rep.  
416-779-2828  
georgechan43@gmail.com  
www.georgechan.net




列治文山名校區 Langstaff 成熟社區, 120 尺寬 82 尺深 Building Lot, 可建三車庫豪宅或分兩個 Lot 修建。舉步 Sixteenth Avenue 小學, 就讀省名列前茅 Langstaff SS 中學, 近頂級私校 TMS 學校。幸運門牌 68 號, 佔地 9,827.44 平方尺, 可建面積 40% 約 4000 餘平方呎三車庫豪宅。舉步公共交通, 近 Yonge/16 街商業娛樂中心, 豪華購物城 Hillcrest Mall, 頂級商店餐館, 華人西人超市, 電影院。數分鐘至 Go 火車站, Hwy 7 和高速 Hwy 407, 交通生活十分方便, 投資自住皆宜。

**Bayview/16 街**

**樓花轉讓價 \$32 萬 8**

**匯通廣場**

原“城市廣場”舊址 Kennedy/Steeles 東北角, 頂樓南門 kiosk 單位, 手扶電梯方向, 面積 128 平方尺, 可銷售彩票奶茶咖啡等。

**售價 \$162 萬 8**

**Kennedy/16 街**

物業為 0-5 年新, 4 房 4 衛獨立屋位於萬錦著名 Berzys 社區, 學校名列前茅。外觀為磚石外牆, 大門前全石門廊。物業步公園學校, 附近交通快捷, 生活方便。

**售價 \$69 萬 9**

**Midland/Georgian Bay**

全新 2356 平方英尺 Bungalow, 75 英尺寬 Lot, 4 房雙車庫獨立屋。近湖濱, 沙灘, 公園, 綠林眾多, 私家船塢碼頭林立, 休閒度假最佳場所。

**樓花轉讓價 \$75 萬**

**York Condo**

萬錦市中心商業娛樂區 Hwy 7/Warden 豪華公寓, 6 樓轉角大單位, 2 睡房 + 書房, 共 952 128 平方尺, 可銷售彩票奶茶咖啡等。

**售價 \$94 萬 9**

**Woodbine/16 街**

物業位於王府井廣場一樓, 南門進門右手第一間, 面積 806 呎, 未來王府井廣場人流量龐大, 商舖眾多, 物業又是進門第一間 Corner 位, 落地大玻璃窗 + 室內自用約 300 呎 Patio。

**售價 \$33 萬 9 千 9**

**富灣廣場旺舖**

Eglinton/Warden 士嘉堡黃金地段全新旺舖, 近 Warden 地鐵站, 南來北往交通便利。廣場位於主干道出入口, 商業投資潛力巨大。

**售價 \$269 萬**

**大瀑布區學校物業**

該物業為前安省公立 Anna Melick 小學, 市政規劃為 Rural Institutional Zoning, 總佔地 4.49 英畝, 建築面積 18,296 平方尺, 物業各方面維護良好。可加建校舍或更改其他商業用途 (如老人院等)

**售價 \$14 萬 9**

**Bathurst/St Clair**

城中 Forest Hill 豪宅區商業街餐館, 可容納座位 40 人, 大堂全木地板, 大量射燈, 明亮整潔, 廚房設施齊全, 干净整洁, 人流量可觀。

**售價 \$84 萬 8**

**Yonge/Wellesley**

市中心兩房兩衛浴豪華公寓, 約 958 平方尺 + 155 尺陽台, 朝西南, 帶地下停車位。隔壁即是地鐵站, 步行距離至大學校園和金融街辦公樓。自住投資皆可, 租金超 \$3000 / 月。

**售價 \$43 萬 9**

**Kingston**

物業位於 Kingston 附近一個田園風光小鎮 Odessa, 單位 4 房 3 衛 2089 呎獨立屋。附近生活設施齊全, 近學校, 公園。數分鐘可上 401 高速, 去 Kingston 也非常方便。

**樓花轉讓價 \$43 萬 9**

**330 Richmond**

市中心 Queen/Spadina, 建商預留單位, 近地鐵站, 中央商務區, 舉步唐人街, OCAD 大學和多大。交房前僅需 10% 定金, 出租回報丰厚。

**售價 \$1350 萬**

**Lindsay 老人院**

林賽市中央商務區, 背靠公園河畔 0.8 英畝 10 層樓老年公寓項目。地理環境優美, 位置理想, 適合尋求商業發展的投資者以及開發商。

**VIP 樓花預售**

**Saint Condo**

多倫多市中心 Church/Richmond 緊鄰 Queen 街地鐵站, 舉步 Ryerson 大學, 近多大, 金融區, 位置優越, 投資潛力巨大。

**VIP 樓花預售**

**11 Yorkville**

多倫多市中心精品街區 Yonge/Bloor 豪華公寓, 2 分鐘到 Bloor 地鐵站, 舉步頂級餐館, 奢侈品店和娛樂場所, 投資自住皆宜。

**直接與建商簽約**

**330 Richmond**

市中心 Queen/Spadina, 建商預留單位, 近地鐵站, 中央商務區, 舉步唐人街, OCAD 大學和多大。交房前僅需 10% 定金, 出租回報丰厚。

**提供專業的房屋貸款建議:**

- 非居民
- 新移民
- 自僱人士
- 多套出租物業

流動房貸顧問  
**Cherry Huang**  
416 347-6597  
Cherry.huang@cibc.com  
通曉語言: English, Cantonese, Mandarin

**專業售前家居美化**

**AMY 黎**  
Sales Rep.  
416-669-8322  
amyle02@hotmail.com  
amylehomes.com



# 加國地產協會報告：九月加國樓市繼續上漲

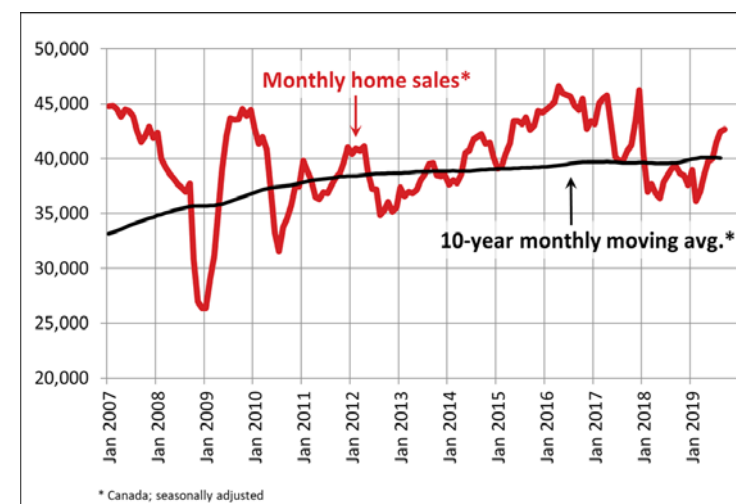
- ▶ 9月全國地產銷售量同比8月增長0.6%；
- ▶ 實際（未經季節調整的）房屋銷售量年增長比率為15.5%；
- ▶ 新上市房屋數量環比上月微降0.6%；
- ▶ MLS房屋價格指數（HPI）月度增長0.5%，年度增長1.3%；
- ▶ 實際（未經季節調整的）房屋售價同比去年上漲5.3%

本刊記者 張衛 綜合報導

日前，加拿大地產協會CREA公布了全國九月地產報告：九月加國樓市依然保持上漲勢頭。

## 房屋銷量連續7個月上漲

根據加拿大MLS系統的數據統計，全國房屋銷售量9月實現連續七個月增長，相比今年2月的六年以來的最低值已經上漲了18%，但依然低於2016—2017年的最高交峰值8%。



地產市場的交易行為在大多數地方以大溫哥華地區和Fraser Valley（由卑詩省的低陸地區組成）為代表都錄得輕微上漲。

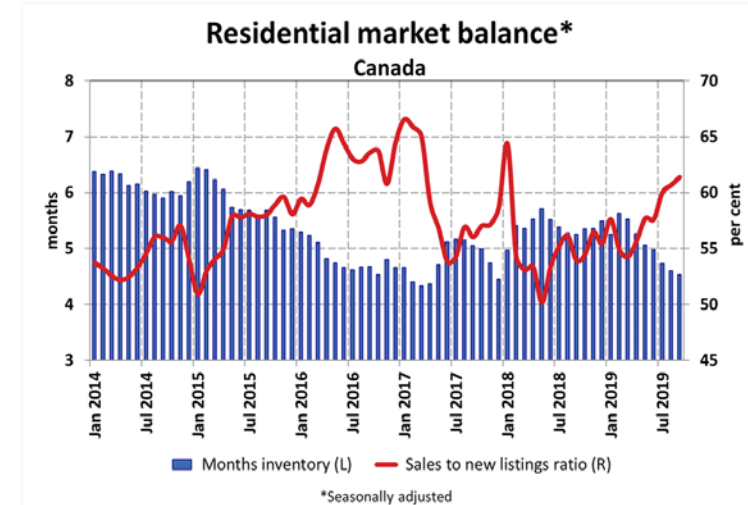
實際（未經季節調整的）銷售量年增長15.5%，既體現出去年8月的市場低迷，也表現出近期市場的反彈復蘇。交易量在全國大多數的城市樓市都體現出上漲勢頭，包括卑詩省的低陸地區，卡爾加里，艾德蒙多，溫尼伯，大多地區，哈密爾頓-伯林頓，渥太華和蒙特利爾。

“加拿大全國範圍內的地產市場近幾個月都在反彈復蘇”CREA的主席Jason Stephen說。“這意味着，在考慮到房屋類型、地理位置和價格等交易行為所依賴的不同因素時，會產生各種不同的情況變化。”

CREA的首席經濟學家Gregory Klump評論說：“在很多地方，地產市場銷售量和交易價格在經歷一段時間的萎縮低迷後，已經有了很明顯的好轉。當然，這種反彈和好轉有賴於經濟增長的宏觀形勢，也會受投資和貿易的影響。”

新上市房屋數量環比上月減少0.6%。銷售量的增長加上房屋供應量的減少使得房屋銷售與新上市地產的比例在九月緊縮至61.3%。這個數值已經高於長期平均數值53.6%。目前這一數值雖然仍保持在均衡市場範圍，但明顯更利於賣家市場。

按銷售與上市房屋的長期平均比例值，九月加國全境約四分之三的市場還保持均衡市場狀態，包括大多地區和卑詩省的低陸地區。剩餘部分除去薩斯卡通和東南薩斯凱微溫地區，都處於賣家市場。



除去地產銷售與供應比例之外，房屋月庫存量也是很重要的衡量地產市場平衡與否的標準之一。它表示的是以目前的房屋銷售比例和速度，多長時間才能銷售完庫存量。

九月的該數據為4.5個月即可銷售完所有庫存房屋，這也是自2017年12月以來的最低值，低於長期平均數值的5.3個月。

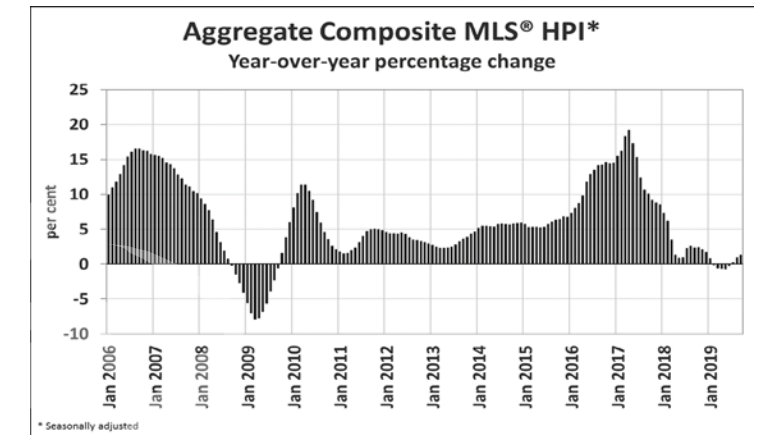
與銷售和新上市房屋數量的比例一樣，房屋庫存量銷售時長的數值仍然處於平衡市場狀態，但略微偏向於賣方市場。盡管如此，全國的不同地區的該數值還是體現出明顯的差異。

房屋月庫存量的數值比長期平均值明顯高出的地區包括草

原省和紐芬蘭和拉布拉多省，這裏的購房者的選擇更加充足。與之形成對比的是，安省、魁省和海洋省份地區的房屋月庫存量數值則明顯低於全國長期均值，由此形成增加了買方競爭和交易價格的增長。卑詩省的低陸地區的該數值則基本與長期均值持平，也預示着該地房屋價格的穩定。

## 房屋價格繼續保持上漲勢頭

在公布的9月數據中，加權基準綜合房價指數（The Aggregate Composite MLS® Home Price Index）取得了連續第四個月的增長，比上月環比上漲0.5%。



經過季節調整的MLS HPI九月的讀數顯示，在跟踪的18個市場中有13個錄得價格增長。在最近幾個月中，低陸地區和草原省份已經走出原來的價格走低狀態，趨於穩定；而在金馬蹄地區則開始上漲反彈，東部地區的房屋價格依然保持增長態勢。相比一年前的價格數據，西部地區降幅最大而東部區域漲幅明顯。

實際的（未經季節調整）加權基準綜合房價指數9月同比去年同期上漲了1.3%，該漲幅也是自2018年12月以來的最大年度增長。

九月的房屋售價大溫地區和Fraser Valley相比一年前跌幅最大，分別下跌了7.3%和4.8%，但目前的跌勢正在逐漸趨緩。卑詩省的其他地區，溫哥華島和Okanagan Valley 年增長4%和1.1%，維多利亞漲幅為0.4%。

渥太華、蒙特利爾和蒙克頓幾年的房價一直呈現上漲之勢，九月的草原省份房屋價格的下降幅度從1%到4%，而金馬蹄地區的房價漲幅則超過了9月同期的通貨膨脹率。

實際的（未經季節調整的）全國房屋銷售平均價格為\$515500，比去年同期上漲了5.3%。但應指出的一點是，9月全國平均房屋售價受到大多和大溫地區影響很大，如果去除此兩個市場，全國房屋的均價將會下調\$116,000，平均價格將低於\$397,000，年增長率也將調整為增長3.3%。

在房價指數所跟踪的各類房屋中，八月的房價呈現出增長勢頭，九月獲得了進一步的上漲。其中，兩層獨立屋的價

格漲幅最為明顯，年增長幅度為1.7%，一層獨立屋年增幅為1.4%，連屋和公寓的價格則分別漲了0.4%和0.7%。

## 地產人士：獨立屋量價齊漲，樓市逐步回歸理性增長

資深地產經紀、林氏地產團隊的Team Leader林敏告訴筆者，同CREA地產報告中所體現出的情況一致，7—9月的三個月的大多地區，她和團隊成員的地產銷售情況體現出整體銷量和價格不斷增加，交易周期縮短的旺盛勢頭。其中尤以獨立屋表現突出。

獨立屋的近期銷售情況有三個特點：一是價格增幅明顯，特別是兩層雙車庫的獨立屋。她們團隊近期銷售的位于Newmarket的一處面積為2600平方英尺兩層獨立屋，以111萬元的價格成交；而相似位置、建築裝修程度更新、面積為3400平方英尺的一處獨立屋，在今年2月份却以105萬元的價格售出。另外一處由她們經手的位于旺市的獨立屋最終以123萬元價格交易，與年初115萬元銷售的另一所獨立屋各方面情況近似，也呈現出明顯的價格上漲的勢頭。另外一個突出的表現就是買家提出的與之前相似情況房屋的購買價格也比之前有了明顯上漲。二是銷量增加，整個獨立屋市場的銷售量和上市供應量都在逐步增加，從林氏團隊的近期銷售情況來看，購買剛需市場的態勢正在逐步形成；三是交易周期相比2018年和今年年初縮短很多，以她近期經手的幾套獨立屋房產情況來看都基本在一個月內交易完成，最快的一幢位于旺市的兩層獨立屋五天內即告售出。

林敏告訴記者，相比于公寓、鎮屋等房屋，獨立屋因其不需交納管理費、擁有獨立土地產權和更個人化的生活環境和更好的升值前景而受人青睞。特別是經歷了之前一年多的控制和糾偏之後，整個獨立屋市場再次體現出更好的投資價值和未來。相比于前兩年的火爆，現在的價格雖有上漲，但依然處於低位，是很好的入手時機。

相比于獨立屋的銷售回暖，公寓市場依然保持了增長勢頭。林敏承認現在的市區公寓價格較高，但銷售情況依然還不錯。她解釋說，原因在於公寓房產對於地理位置方面的要求更為重要，考慮到未來增值和出租獲取現金流的需要，位于市中心的公寓自然更合乎要求。而且，考慮到市中心靠近學校、交通、生活的便利以及土地的稀缺和批准手續冗長、相關費用增加等綜合原因，位于市區的公寓還是很多投資者鐘情的選項。但是考慮到公寓樓花付費周期的特點，林敏提醒公寓樓花的購買者，一定要慎重考慮到數年後公寓完工Closes時的資金準備和相應的樓花交易等實際情況。

從近幾個月的房產銷售綜合情況來看，林敏認為加國地產協會CREA的整體地產市場復蘇和回暖的結論也與她和團隊的經歷相符。她肯定地告訴記者，現在的大多地區，已經逐步從去年和年初的低迷狀態中走出，正在回歸理性增長的方向。



# 領先金融服務 “誠” 就卓越財富

## 凱盛財富首屆峰會隆重舉行

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

2019年10月18日, 凱盛財富 (Amerity) 首屆峰會於萬錦希爾頓酒店 (Hilton) 隆重舉行。來自各基金公司負責人、經紀等專業人士以及媒體界的朋友共130餘人參加。本次峰會由凱盛財富VP副總裁兼執行董事Kevin Cao主持。整場峰會座無虛席, 一個個精彩的演講環節時時贏得掌聲, 與會者認真傾聽, 深受啟發與鼓舞, 可謂是一場共創輝煌的投資盛宴。

### 穩健發展 更高品位服務

峰會伊始, 凱盛財富總裁周強 (Tony Zhou) 首先發表振奮人心的演講。周強總裁向大家介紹了凱盛財富的發展與展望。

凱盛財富成立於2018年6月13日, 由OSC安省證監會、MFDA (互惠基金經銷商協會) 同時批准。凱盛財富作為互惠基金經銷商資格。成立16個月以來, 凱盛財富已有超過80名經紀, 有2500家庭在凱盛完成理財規劃計劃, 凱盛財富管理客戶資產逾1.88億, 業務範圍已在加拿大多倫多、溫哥華 (BC)、阿爾伯塔 (Alberta) 等省份覆蓋和擴展, 是加拿大眾多基金經銷商中發展最快的公司。

周強總裁還就成立基金的起因與初衷做了充分說



明, 恒譽金融集團與宏泰金融集團的共同目標高度一致: 極力打造一個新的更高品位、更有效服務的平臺, 為更好地服務客戶與廣大經紀, 凱盛財富也因此應運而生。



凱盛財富自成立以來始終致力於投資有方、精明理財, 努力成為金融行業內領先的基金經銷商。凱盛財富現有專業投資基金顧問多人, 為客戶提供專業的市場解讀及分析。依據客戶不同的風險承受能力, 投資目標及流動性需求, 提供定制化的基金投資組合, 進行現金配置、固定收益、債券、債權、股票、房地產等從低風險到高風險的各類基金產品的全面投資配比。

### 領先與優勢 鑄行業品牌

凱盛財富董事局共有董事5人, 這是一支優秀的管理團隊, 也是一支激情奮鬥的團隊, 將是引領凱盛財富的核心力量; 而一眾優秀而經驗豐富的理財精英們, 更是凱盛財富發展的底氣與基礎。

據周強介紹, 實施科學的管理制度、群策群力、團隊決策、嚴格審校與自我完善, 將保證凱盛實現



全面系統而規範化管理、穩健而快速開展業務的服務體系。凱盛財富擁有網站及手機APP雙端服務平臺, 讓客戶可以隨時查看自己的賬戶情況及投資詳情。

周強強調指出: 凱盛財富目前擁有科學系統培訓、完善平臺選擇, 金融行業合作, 領先科技支持的幾大優勢。同時就凱盛財富的管理平臺的優勢、各大基金公司的有力支持, 以及就如何開展培訓等一一向與會者做了詳細解釋, 這些都是凱盛財富穩健發展的有力因素。

周強總裁在演講接近尾聲時, 發出誠摯的期許: 希望凱盛財富爭取早日成為理財行業的品牌公司, 為廣大客戶帶來更全面、更好的理財服務。



### 加盟凱盛 共創輝煌

接下來, 凱盛財富董事長童舒蕾閃亮登場演講。她分享如何在投資市場一枝獨秀、脫穎而出的實戰經驗和精彩故事, 深深吸引了現場的每一位!

童舒蕾女士白手起家, 努力奮鬥, 腳踏實地, 誠心專業為客戶的過往, 引起廣大經紀的共鳴, 她告



訴大家, 我行你亦行! 她表示, 將會全力培訓, 分享經驗, 認真經營, 讓凱盛財富更上一層樓。

童舒蕾還就投資市場的前景、凱盛財富發展規劃方面做了精彩的講解, 贏得一陣陣的掌聲與喝彩。

記者獲悉, 凱盛財富通過客觀、獨立、公正的篩選標準, 與全世界各大基金公司合作。應邀參加峰會的各基金公司的代表也相繼發言, 紛紛祝賀凱盛財富成立一年多就贏得的驕人業績, 同時分析介紹了投資市場及各自的服務與理財計劃等, 如就B2B Bank、Manulife Bank、National Bank等行業合作金融服務方面的特色分別做了講解。



周強總裁多次贊揚的凱盛財富VP副總裁兼執行董事Kevin Cao, 主持了峰會當天下午的“財富論壇”, 當主持人及廣大經紀向論壇發言人提出許多尖銳而廣泛的問題時, 周強及童舒蕾分別做了詳細答復, 令大家滿意。凱盛財富首屆峰會於下午3:00圓滿結束。

凱盛財富的發展理念是: 匯聚投資精英, 創造客戶財富, 貢獻社會價值。

加盟凱盛, 共創輝煌!

攝影 梁曉敏



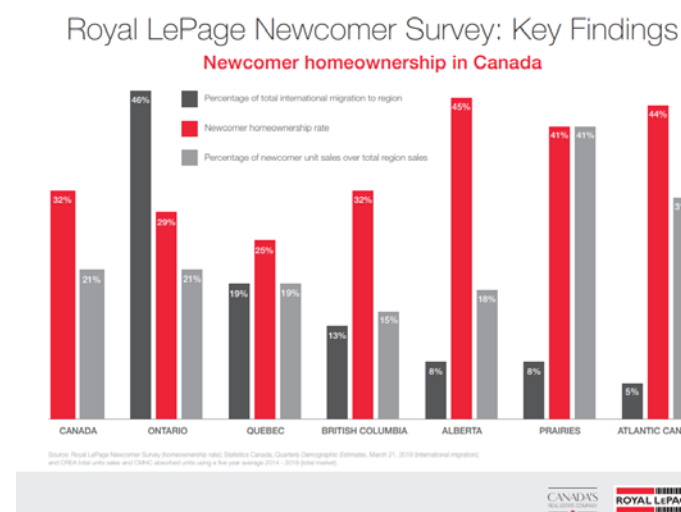
# 新移民成加國購房主力，購買量超總額五分之一

## Royal LePage 民調顯示新移民對加國地產貢獻巨大

- ▶ 未來五年，加拿大新移民將購買 680,000 套房產，其中安大略省的新移民將購買 286,000 套房屋；
- ▶ 82% 的新移民選擇居住在他們移居的第一個城市；
- ▶ 75% 的新移民移民時已準備購房所需的相關資金（全部或部分）；
- ▶ 75% 的新移民首選加拿大後不會考慮移居美國，原因是感覺加拿大更歡迎移民。

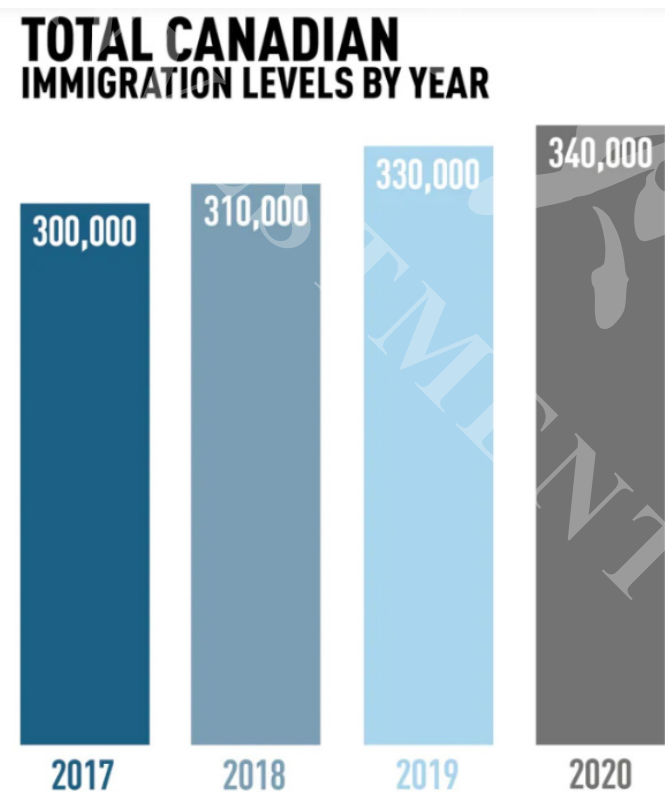
本刊記者 張衛 綜合報導

日前，通過對1500名近十年移居加拿大的移民進行的一次民意調查，Royal LePage公司公布了有關新移民對加國地產業的影響等情況的相關報告。



報告指出，新移民對加拿大全國地產業貢獻巨大，房屋交易總數的21%被新移民購買。如果目前的移民政策和數量沒有過大變化，新移民將在未來五年購買68萬套房屋。據加拿大統計局的數字，2018年新移民占全國人口增長總數的80.5%。按照2017年加拿大政府制定的相關移民引進計劃，2019年加拿大移民人數將達到33萬人，明年將會達到34萬人。

“我們都知道加拿大是一個移民國家，我們也知道加拿大的新移民是經濟增長的重要組成部分。但我們沒有想到，他們對加拿大房地產市場竟然如此重要。”Royal LePage的總裁Phil Soper說，“通過鼓勵和推行智慧及可持續的住房政策的努力，以及重點保護城市綠地等舉措，可以滿足年輕和新移民購房群體對可負擔性房產的需求。隨著經濟和勞務市場的增長擴大，加快房屋供應的步伐至關重要。”



### 絕大多數新移民認為購房是很好的投資

本次民意調查的對象被限定為來加十年之內的外來人口，包括移民、留學生、難民和在加工作的外來人士等。1500名參與者的平均在加居留時間為4年。其中，有孩子和家庭的占比最高31%，其次為留學生25%。

在受調查的人群中，86%的人認為房產是很好的投資方式，75%的人抵達加國時就已做好了購房的相應資金準備。結果顯示，外來人士購買房產的平均時間一般是來加後三年。

“新移民把房產作為投資手段并不令人驚訝，我曾經居住在陌生的國度，重新安家真的是第一位的挑戰。它考驗你的勇氣和努力。新移民購房置業，不僅是在投資地產，更是在投資他們的未來。”Royal LePage的總裁Phil Soper評論道。

儘管購房意願強烈，但真正擁有自己住房的新移民却只



Phil Soper, president and CEO of Royal LePage, says: "We know that Canada is a country of immigrants and we know that newcomers to Canada are an important part of our economic growth. What surprises us in the data is just how important they are to Canada's real estate market." (CBC)

占移民總數的32%，而擁有住房的加拿大人却占全國總人數的68%。在購買房屋的新移民等外來者中，51%選擇獨立屋，18%購買公寓，15%擁有了自己的鎮屋，13%購買了半獨立屋。

整體來看，82%的受訪者選擇留在他們最初移居的目的地。對於選擇搬到別的地方的原因，41%是因為工作的緣故，13%是因為選擇更適合自己的生活方式。其中，12%的購房者承認是房屋的可負擔性的實際情況讓他們做出這一重要決定。

初到加拿大，64%的受訪者選擇租賃房屋，15%選擇購買。為了減少開支和成本，18%的新移民和家人及朋友住在一起。

54%的參加民調的受訪者認為，到更好的國家去工作和生活是他們移民的主要原因；大部分新來者（75%）不希望移民到美國，其中31%的認為在加拿大他們感覺自己更受歡迎，另有26%的人則認為加國比美國安全情況更好。

### 安省特別是大多地區地產市場的復蘇有賴於新移民

安省是加拿大人口第一大省，每年來加國的移民中46%定居該省。根據CBOC (Conference Board of Canada) 今年8月的相關數據，安省共有1,350,000萬人，其中共有45%大約600餘萬人居住在GTA大多地區。每年移居安省的新移民，大約有四分之三以上的人口選擇定居大多地區，以2018年為例，全年定居安省的新移民總數為137000人，其中有106000人，超過77%的人口移居目的地是大多地區。

多倫多地產局發布的大多地區的地產報告說明該地區房地產市場交易量自今年2月以來已錄得連續6個月上漲，其

中主要的原因就與持續增加的移民數量密切相關。9月大多地地產報告指出，與2018年的樓市低迷相比，2019年人們對於購房的需求在整個春夏季都在增長之中。大多地區強勁的經濟發展、多元文化背景以及國際公認的生活質量持續吸引着大量的外來人口來到這裏安居擇業。這是多倫多保持持久國際競爭力的客觀需要，但從另一個方面不斷促進該地區的地產市場繁榮興盛。

本次民調報告顯示，定居大多地區和渥太華的新移民中擁有房屋產權的比例一致，均為32%，但全省的新移民購房比例相比少於該數字，為29%。報告還發現，84%的移民一直居住於他們到達的最初移居地。

目前安省的新移民購房量占據該省的房屋交易總額的21%，以目前的安省移民增長比率來預測，未來的五年移居安大略的新移民將購買286,000套房產。

Royal LePage Signature 地產公司的總裁Chris Slightam說：“安大略省，尤其是大多倫多地區從國際新移民獲得的助力很多。每年大量涌入的新移民需要學校和工作機會，從而促使該地區的社區蓬勃發展。很多外來者前往市區居住，而有很多人因為房屋可負擔性的原因而轉選擇市區以外的區域定居生活。”

88%的該省接受調查者表示購買房產是很棒的一項投資，82%的受訪者承認他們移居該地時已經準備了相應的購房資金（部分或全部）。其中，因為有家庭和孩子的原因，32%的新移民購買獨立屋，所有參與調查的新移民購買房產的時間平均是在三年之內。

“渥太華對於新移民吸引力巨大，與很多城市相似的是，它擁有最好的醫療保健系統，很好的學校，以及安全友好的社會環境。與此同時，它的房產價格卻僅有多倫多的一半，溫哥華的三分之一。”Royal LePage 渥太華團隊地產公司的管理合伙人Jason Ralph說，“對於新移民和首次購房者來說，他們對於購買房屋的價格需求一般位於3萬到50萬元之間。”

安省的被調查者數據顯示，60%的新移民租房居住，16%的人選擇購買屬於自己的房產，而20%的人則與家人和朋友一起居住。

“大多地區是國外新移民和本國居民移居工作和生活的主要地區，”Royal LePage Signature 地產公司的總裁Chris Slightam總結道，“增加的外來人口對於地產市場的需求保持旺盛，對於多倫多這個國際級的理想宜居目的地來說，這種動力和需求我們預計將會長期存在。”

# 楓葉紅正當金秋 地產人高球攜手

## ——多倫多地產精英 2019 金秋高爾夫聯誼活動紀實



本刊記者 張衛 採訪報道

10月18日，位于多倫多北部的Royal Stouffville 高爾夫球場，黃樺紅楓，層林盡染，秋意盎然。“多倫多地產精英2019金秋高爾夫聯誼活動”在此成功舉行。來自RIFO控股集團一德地產、潤飛地產、RE/MAX Realtron、RE/MAX Excel、蘇富比地產、國坤達地產、嘉德集團、大鵬地產、新世界地產、Royal LePage君安集團、金融街地產、峰·匯地產、恒地地產、恒生地產、博域地產等十餘家地產公司的40餘位地產經紀及贊助商代表歡聚一起，打球、賞楓、交流和會友，共度周末好時光。



“這是繼8月夏季活動成功舉行之後，我們主辦的第二次多倫多地產人聯誼。”來自主辦方——一德地產公司的總裁，也是本次活動第九隊隊長的瑞門 (Raymond Xu) 向記者介紹了本次活動的主旨。



“活動有三個目的：一是為大家搭建一個互相溝通和學習的平臺。俗話說‘人外有人，天外有天’。多倫多地產界有很多非常優秀的精英人物，

但是因為平常各自忙碌的原因，很少有機會在這樣放鬆的環境下相識交流，互相學習，取長補短；第二，借此機會可以讓不同地產企業精神和公司文化互相交融、溝通。地產精英們來自不同的公司，在不同的企業文化和環境中成長。通過這樣一個機會大家可以互相學習，借鑒別人的可取之處，讓我們不至於固步自封；第三，迎合地產經紀們的實際工作需要。美景、美食、高爾夫，給大家提供了相互認識和熟悉的良好氛圍。同行們互相交流行業情況、互通房產信息，也為將來的合作、談判和成單奠定良好的人脈基礎。”



一德地產公司的Broker of Record, James Lin 擔當第二隊的隊長。他認為這樣的活動出發點首先就是促進同行之間的溝通和交流。因為這個行業非常需要大家的相互協作和配合，通過這樣的聯誼，在加深友情的同時，可以直接提高工作效率，促進事業發展。同隊的隊員Manni Xu 來自RE/MAX Reltron，她說雖然這是自己第一次下場打球，但是特別享受在這樣的秋色美景中，和地產同仁們一邊鍛煉，一邊交流，感覺特別放鬆，格外愜意，也學到了很多東西。



記者在球場又一次見到了一德地產副總裁 Kathy Lin的身影。她是多倫多加華女子高爾夫協會的創會會長，高爾夫的專業持牌教練，今天她擔任一隊隊長。她告訴記者，以前組織過很多次高爾夫球的活動，參加者來自各行各業。而這兩次活動却純粹只有地產人參加。“原因很簡單，就是想搭建一個純粹的地產行業精英們的聚會交往平臺，大家通過高爾夫運動，既鍛煉身體、愉悅心情，又可以和同行

們專業溝通、盡興交流。”



來自蘇富比地產、豪宅地產專家Alex Zhang稱贊隊長Kathy Lin很專業，也非常耐心和無私。他告訴記者，上次接觸高爾夫球，還是十年前的事情。這次受同行相邀，很開心可以和眾多地產精英一起打球，進一步相識相知。對於未來的多倫多豪宅市場，他樂觀評論說，正如蘇富比地產剛剛發布的秋季趨勢預測一樣，大多地區的該領域市場將繼續增長向好。

“比上次有很大的進步，打出了很多漂亮球。”同為第二隊隊員、來自新世界地產的Michelle Miao是第二次來參加一德地產組織的高爾夫聯誼活動。她說之所以特別願意加入其中，一方面可以向高爾夫高手求教，提高球技，另外很重要的一方面就是結交同業好友。而且通過這樣的平臺認識的好友就像是自己朋友圈的老朋友一樣，對自己工作很有助力。

一德地產副總裁Wayne Yu擔當了第四隊的隊長。他認真地和隊員們分享高爾夫球的經驗體會，對大家的每一次嘗試都不吝誇贊鼓勵。他告訴記者，其實地產人的工作是非常繁忙的，大家都很珍惜也很享受這樣一次難得的放鬆相聚的機會。隊員Tina Lam來自嘉德地產，她為了參加這次活動，還特意改簽了從中國返回多倫多的機票。她說，這是一次特別好的與各位同仁結交相識的機會。通過這個平臺，可以進一步增加與業內同行們的交流，以及互相共事與合作的可能。



同時率領美國地產和豪宅地產兩個團隊、來自RIFO地產公司的Derrick Peng擔當了第八隊的隊

長。作為一位早在2006年就已入行的地產專業人士，他非常認同地產同行業人士間的密切溝通和交流，認為這對相互之間的合作及事業發展作用很大。他說高爾夫球聯誼活動為大家搭建了一個互通有無和聯絡交流的平臺；優美的環境、放鬆的心態，讓這種溝通和交流變得更加簡單和輕鬆。



第七隊隊長，來自恒地地產的Tiger Wang認真專業而談諧幽默，他時而為隊員們耐心講解，時而親自示範，妙語連珠的講述經常讓大家忍俊不禁。來自一德地產的Joyce Chen說Tiger除了分析打球技巧外，還介紹了很多有關高爾夫球的背景知識、禮儀文化的內容，讓大家更好地了解高爾夫球運動的精髓所在。活動接近尾声時，Tiger還組織了一個小小的比賽：推球進洞，看誰成績最好。Joyce Chen以漂亮的一杆進洞贏得冠軍，而隊長Tiger則甘當綠葉。他還幽默地組織隊員們用手勢表示自己的名次，記者也用鏡頭定格了這個美好的瞬間。



暮色降臨，秋意漸濃，到了參加活動的地產精英們的晚餐團聚和歡樂抽獎的時刻。首先為九位隊長頒發紀念品、感謝他們為大家的無私奉獻和辛苦付出；接下來還抽出了各種高爾夫獎品。歡快的掌聲、笑聲和歡呼聲，讓每一個身在其中的人都不由得深受感染。

晚宴現場還特別安排了地產經紀們的樓盤信息公布環節。來自國坤達地產的May Li (李梅) 為大家率先公布了兩處房產轉讓信息。一德地產的副總裁Jane Yang (楊姐) 告知大家一德公司的幾處商業地產資源，並介紹了一德地產商業部門的成功運作和最近組織的對外商業地產公開培訓課信息。一德地



產副總裁Charles Yang則為大家帶來了幾處多倫多豪宅物業暗盤的情況介紹，以及對多倫多豪宅市場的未來展望。他相信一德地產作為多倫多豪宅市場買賣最成功的公司之一，一定會繼續更好地和同行合作，幫助客戶實現利益最大化的目標。



國坤達地產的May Li在隨後的採訪中告訴記者，她也是第二次來參加這項活動。她說自己所在的第六隊隊長Nick Papa非常認真負責，教授態度一絲不苟。今天她和同組隊友及其他地產同行們的交流非常順暢愉快。她還特別贊揚主辦方設置的樓盤信息公布環節，讓大家可以面對面溝通最直接的有料的交易信息，也為高效、快速成單提供切實幫助。



第五隊成員，來自一德地產的Bruce Zhao 也很認同這一溝通有無、交流房產信息的環節。他說這樣可以事半功倍地擴大宣傳，同時極大地提升效

率。說起今天的打球體驗，他認為與8月的第一次相比自己有了很大進步。該隊隊長，來自峰·匯地產的Jihong Chai對隊員們今天的表現大加贊揚，還謙虛地說自己是自學成才。說起如何邊打高爾夫球，邊與同行加強合作，共同成單這一點，她開玩笑說還有待好好學習進步。該隊的另外一位成員、來自嘉德集團的James Li 經常往來于中加兩地，他從事的加國地產投資事業也吸引了很多國內客戶。他告訴記者，他是第一次參加這樣的活動，通過與同業精英人士的交流，可以更好地學習、了解從不同角度分析和觀察地產市場。



活動中還安排了聯誼活動贊助伙伴與大家見面交流的環節。決勝金融的Martin Ding向諸位地產同仁介紹了公司情況及主營業務；毫無驗房的代表雖然沒有來到現場，但是曾經與之有過業務合作的幾位同行為大家介紹他們的專業實力。第三隊隊長，來自嘉德集團的Sandy Liu、一德地產的Lily Zhang等向同行們介紹自己與他們合作的親身體會——專業職業、認真負責、價格公道，並很熱情地向大家推薦。

來自Royal LePage君安集團的Angel Zhang 向同仁們介紹另外一位贊助伙伴，一家自2005年成立、以房屋修繕、樹木修理和草坪花園養護等為主業的公司——HAPPYGREEN Group。May Li也以自己與該公司曾經合作的親身體驗向大家做專業推介。

“這樣的活動平臺特別適合與各位地產同行交流與溝通。”記者隨後採訪了決勝金融的Martin Ding。他說今天參加聚會的都是本地的地產精英，相互之間都存在着直接或間接的業務關係，具備良好的合作前景與發展潛力。這樣專業群體的小範圍聚會，使大家更容易互相交談和良好溝通，對未來業務拓展、合作共贏都會助力良多。

(攝影：梁曉敏 張衛)





# 加拿大最有優勢的理財工具： 參與式分紅型保險

本刊訊

在加拿大人壽保險行業裏的各種險種中，參與式分紅型(Participating Whole Life)有着獨特的長期穩定的復利回報，可以作為實現中產階級以及富人資產規劃的主要工具。

參與式分紅型壽險，可簡單地理解為：所有買這家保險公司參與分紅險種的客人的保費都放在一起(分紅賬戶)，由保險公司的專業投資團隊來做投資，公司會根據經營狀況分紅給保單持有人。計算分紅率時，保險公司要綜合多種因素來精算，這些因素包括：分紅賬戶的實際投資回報，分紅保單的死亡率，保單終止率，實際索賠，保險公司的開支和稅收，以及總體分紅保單的狀況等。不同年齡，性別，保費，保額的分紅保單，每年分到的紅利都不同，所以分紅型壽險不是單純的分紅投資，更不是定期存款，它是有分紅投資功能的人壽保險。而且保險公司一般把多年投資收益拉平後，一部分當作紅利分給保單持有人，以保證客戶可以有長期穩定的收益。所以和股票，互惠基金等投資品比較起來，分紅保險的分紅率波動較小。有分紅險種的保險公司一般每年都分紅。

保單的分紅可按保單持有人的需求作不同的用途，一般有五種：

- 直接取出現金(Paid in Cash)，
- 存在保險公司的儲蓄賬戶裏(On Deposit)，
- 用來抵扣保費(Premium Reduction)，
- 買一次付清的終身分紅保險加在原有的保額上(Paid-Up Additions)，
- 分紅一部分買一年Term保險，一部分買一次付清的終身分紅保險，以提高早期的保額(Enhanced Protection)，直到終身保險的保額達到最初定的額，就不再購買Term保險，而是全部用來購買一

次付清的終身分紅保險。和Paid-up Addition比較起來，Enhanced Protection的現金價值積累會較少。

參與式分紅保險一般有兩種類型，以滿足不同的客戶需求：

一種主要是為二十年交清保費後計劃用錢作準備，或者是為了更多的積累百年後的賠償金。這種類型產品前期現金價值較少，後期現金值累計較快，適合於前期不會考慮使用保險裏的現金價值的客戶。

另一種是前期的現金價值積累比較快，後期積累放慢，適合於前期可能要用到保險裏的現金價值的客戶。

兩者的交點大概在17-18年附近，20年之後，前面一種產品的現金價值和保額都會增長得非常快，兩種產品之間的差距會越來越大，有時甚至會相差百萬。

使用保單裏的現金價值，一般有三種方法：

1. 直接提取現金，
  2. 從保險公司借款，
  3. 用保單做抵押從銀行貸款。
- 前兩種方法會降低保單的現金價值和總的保額，第三種不會影響現金價值和保額，但要付銀行利息。從保險公司借款，手續方便，額度靈活，但利息會比較高。相對來說，將保單抵押給銀行，利息會比較低，但要求會比較高，比如，會要求保單的現金價值最低額度，會看保單是否已經或很快付清等等，具體要看不同銀行的要求。抵押貸款一般可以最多借到保單現金價值的90%。

投資分紅保險裏的投資，盡管每家保險公司的具體投資內容并不相同，但都受到政府的嚴格監管，以穩健為先，所以大部分投資在債券和固定收益資產上。有一小部分比例會投資在風險較高的產品

上，比如股票市場，土地，房地產市場，房地產類信託基金，私人投資業務等。這部分投資會產生較高的回報，但也有可能會帶來虧損，雖然在投資組合裏所占比例不高，但仍然會影響最終的分紅率。

目前加拿大市場上提供分紅保險的公司大部分是上市公司，但也有少數幾個互惠(Mutual)公司。兩者的主要區別是：

1. 上市公司的所有人是股東，保單持有人沒有投票權，而Mutual的公司，分紅保單的持有人同時也是公司的所有人，他們在年度大會上對公司的決策有投票權；如果以後公司上市(Demutualization)，保單持有人一般會得到股票，現金，或者兩者的組合來補償他們失去的權益。
2. 上市公司分紅賬號投資的利潤會在股東和分紅保單持有人之間分享，而Mutual的公司的利潤只屬於保單持有人。
3. 上市公司的市值一班會比較大，資本相對雄厚，Mutual的公司規模相當小些。
4. 上市公司可能會受到股東對短期利潤和業績追求的影響，進行比較激進的投資，而Mutual公司，因為保單持有人也是公司所有人，所以會更注重長期策略，更多追求長期穩健增長。

目前市場上銷售分紅保險產品的公司主要有Manulife, Great West, Sunlife, Equitable Life, Industrial Alliance, Canada Life, London Life(已經被Great West收購)等。Equitable Life是唯一一家Mutual公司。

因為購買參與性分紅保險是一個長期投資，大家在選擇這種產品來配置家庭資產組合的時候，既要關心產品的保費，歷年的回報率，也要考慮公司的經營策略，投資理念，服務水準等，以保證它能給你帶來期望的長期保障和回報！

楓華傳媒集團  
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊  
INVESTMENT WEEKLY

## 財富舞臺 · 凝聚精彩

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。

它立足加國第一大城市多倫多，通過平面雜誌、官方網站和社交媒體等將影響力擴展至安大略省、加國全境乃至輻射整個北美地區和中國內地市場。

加拿大楓華傳媒利用自己根植加國華社，熟悉加中兩國的優勢，通過旗下第一品牌雜誌《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群，致力打造三位一體的全媒體傳播平臺。



加中資訊網  
微信公眾號



加中資訊網  
ccpeople.ca

- 縱覽華裔社區商團 加中主流經濟
- 參與經濟話題解讀 投資街談巷議
- 了解房價地產大勢 金融留學服務
- 一窺精英成功秘笈 平凡創業故事

## 分紅式 / 穩健增值型保險，一種重要的資產配置方式！



馬新明  
Max Ma

資深專業理財顧問  
工商管理碩士 MBA  
環球百萬圓桌會員  
宏利精英理財顧問  
宏泰集團高級保險經理  
明盛金融總經理

理財諮詢熱線

647-832-6780

Email: maxmafin678@gmail.com

專精保險理財  
注重安全穩健

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

例一：分紅式(退休型)保險——保障兼積累豐厚免稅退休金！

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

假定按分紅率6.35%不變推算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

例二：分紅式(財富積累型)保險——送給孩子的最佳終身禮物！

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

假定按分紅率6.35%不變推算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

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

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

更多人壽/重病保險、長期護理保險、傷殘保險等保險計劃可供選擇。另提供海外資產申報諮詢、無憂退休規劃、特優探親旅遊保險(含超級簽證保險)、RRSP、TFSA等理財產品和服務。更多保險理財專欄文章請瀏覽：Blog51.ca/u-314419

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

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

請掃描加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



# 30 萬加幣在全球最值得投資的奧蘭多能買到什麼？ RIFO 美國項目部成功舉辦 美國奧蘭多 / 坦帕房展會給你答案

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

30萬加幣在多倫多能買什麼？一個300尺的studio？但是在奧蘭多，你可以買到一個2500尺的獨立別墅！多倫多的冬天這麼長，為什麼不給她一個溫暖的大房子？為什麼不到全球最值得投資的奧蘭多？25萬美金的獨立屋、可貸款、正現金流、出租管理一條龍！



RIFO美國項目部特邀美國Pinewood國際地產總裁劉亮，于10月19日、20日在RIFO控股集團總部成功舉辦了兩天美國奧蘭多/坦帕房展會，讓那些眼光獨到的投資者更直接更深刻細致地了解到美國極具吸引力的投資項目，而且在房展會現場果斷簽約，享受到近2萬美金的建商優惠！



RIFO美國項目部負責人Derrick Peng在RIFO美

國項目部微信群裏即時發出祝賀的消息：恭喜客人在19日的房展會拿到心儀的房子，並享受了最大的優惠！恭喜20日的美國房展會上又有兩位業主成功簽約！奧蘭多獨立房僅25萬！東部硅穀坦帕獨立房僅21萬！可貸款，小投資，正現金流，出租管理一條龍服務！早投資早退休，養老過冬無憂！



展會雖然結束了，RIFO美國項目部推廣美國優質項目依然在火熱持續中。奧蘭多Storey Lake度假社區，美國第一大開發商Lennar作品，聯排別墅33萬美金起，度假公寓23萬美金起；



奧蘭多冠軍門，美國第一大開發商Lennar作品，全球頂級高爾夫度假別墅社區，擁有2個錦標賽高爾夫球場和6萬平米奢華會所。聯排Villas20萬美金起，并可擁有高球會員資格。

奧蘭多Windsor度假社區，美國第三大開發商Pulte作品，最新項目Island Resort一期優惠單元正在發售。

奧蘭多Hidden Forest，包租無憂，最低保障75%入住率，上不封頂，30天免費自住，28萬起。

現在還火熱推出如下一些好項目奉獻給熱衷投資美國項目的人們，有興趣者快快行動起來吧！

### 一、“維拉莊園”絕佳位置，包租無憂！

【項目名稱】：BellaVida 維拉莊園第三期  
【產權期限】：永久產權



【項目位置】：美國佛羅里達州奧蘭多市，開車5分鐘到迪士尼樂園

【開發商】：Parksquarehome, 成立於1984年；佛羅里達州最具影響力的住宅類開發商，在奧蘭多擁有25個住宅類大型樓盤。2004年至今是美國開發商前100強

【銷售價格】：45萬美金起  
【交房標準】：精裝  
【付款周期】：首付40%，交房時需支付尾款，可貸款

### 樓盤特點



1. 位於美國第一大旅遊城市奧蘭多，世界最大迪士尼樂園旁，僅5分鐘車程，地理位置優越，接待來自世界各地的遊客每年上億人，優質短租項目，租金回報可觀；

2. 4-6房 (180m<sup>2</sup>-314m<sup>2</sup>)，\$45萬起，永久產權，精裝修（包括：廚具、微波爐、洗衣機等）；

3. 無需打理，全權托管專業管理公司對房屋出租、打理、報稅等服務，客戶安心省心拿收益；

4. 可貸款，40%首付；包租2年，5%/年淨收益；

5. 投資美國房產最大價值在於：美元升值、美國房產增值、可觀的租金回報。

奧蘭多維拉莊園，三期正在發售，可接受人民幣付款。

### 二、首付不到10萬入住 Solterra 奢華獨棟別墅 自住長租最佳選擇！



項目名稱：Solterra Springs  
所在城市：奧蘭多  
房屋類型：奢華獨棟自住別墅  
項目戶型：臥室 3 - 5間  
浴室 2 至 2.5 間  
房屋價格：USD 25.8萬至33萬  
面積：146 - 269 平方米

### 簡要介紹：



Solterra度假村的設計理念兼顧了社區的整體風格，建築的商業價值和整體的環境安寧。創造如此華麗的社區祇想為您提供一個機會，感受並享用我們熱愛的奧蘭多。在這裏，從您的家出發，到達世界最著名的景點，陽光沐浴的高爾夫球場，和諸多

商店，餐館，全部僅需幾分鐘路程。

### 三、美國東部硅穀坦帕獨立屋 22 萬美金起 超高性價比！



【項目名稱】 TouchStone  
【所在城市】 坦帕  
【房屋類型】 獨戶莊園式住宅/聯排別墅  
【房屋價格】 起價22萬+美元

### 簡要介紹



Touchstone是一個充滿家庭友好設施的新社區，地理位置優越，距離坦帕灣僅有幾分鐘的路程。Touchstone距離充滿活力的坦帕灣和布蘭登市中心不到8英里。該社區的新房待售，社區配有家友好設施，如游泳池和會所，健身中心，公園和綠地。Touchstone距離I-75和Lee Roy Selmon高速公路不到2英里，距離一流的娛樂，娛樂，餐飲和購物場所僅幾步之遙。

攝影 梁曉敏  
房源圖片由主辦方提供



# "瑞邦 2019 HOT MAMA 國際辣媽大賽" 加拿大總決賽圓滿成功



本刊記者 梁曉敏 採訪報道

流光溢彩, 激情四射, 由世旗文化交流協會、HOT MAMA CANADA主辦, 瑞邦金融冠名贊助的“瑞邦2019 HOT MAMA 國際辣媽大賽”加拿大總決賽, 于2019年10月20日, 在多倫多隆重舉辦, 并獲得圓滿成功。



HOT MAMA加拿大主席、世旗文化交流協會會長嚴培珊 (Susan Yan) 女士在致辭中表示: 今年是第二屆HOT MAMA加拿大賽事, HOT MAMA國際辣媽大賽已遍布全球五大洲三十三個國家, 這是一場優秀辣媽雲集的時尚盛典, 也是一場精彩紛呈的美麗盛宴! 大賽不是終點, 有所感悟、有所進

步的每一天都是我們生活的新起點。嚴培珊主席現場還向大家宣布了一個令人振奮的好消息: 2020年全球辣媽總決賽將會在加拿大舉行!



“瑞邦2019 HOT MAMA 國際辣媽大賽”由瑞邦金融冠名贊助, 作為專業評委的瑞邦總裁廖子蔚女士在致辭中說: 瑞邦金融非常榮幸贊助2019 HOT MAMA 國際辣媽大賽加拿大總決賽, 這個活動在飛速發展的新時代意義深遠, 它能幫助媽媽們樹立“自信、美麗、時尚、優雅”的時代女性形象, 提升女性的綜合表現力, 推動女性事業的發展和進步, 為新時代女性提供了一個展示自我的平臺, 讓女性在妻子、媽媽、事業和完美自我中找到一個完美的平衡。不僅如此, 辣媽大賽還是一個很好的文化創意活動, 對社會文化的發展, 婚姻生活的完美有着非凡的意義。



本次大會共同主席David Wang在先生致辭中說道: 母親是孩子第一任的老師, 妻子是家庭關係的核心, 一定要關愛女性, 為她們創造一個舞臺, 讓她們從煩瑣瑣事裏走出來。



2019 Hot MaMa 加拿大形象代言人劉麗女士也在晚會上發表致辭。



瑞邦2019 HOT MAMA 國際辣媽大賽”于今年6月12日正式啟動, 活動一開始便吸引了來自加拿大各省的百餘位選手踴躍報名參賽。經過幾輪的競演, 有28位優秀選手進入最後的總決賽, 并于總決賽決出了活力組, 優雅組的冠軍以及最佳人氣, 最

佳才藝等16個單項獎的獲獎者。活力組和優雅組的前四名辣媽選手, 將代表加拿大參加于12月20號在美國洛杉磯舉行的“2019HOT MAMA 國際辣媽大賽”全球總決賽。



HOT MAMA大賽的口號是“熱愛生活, 關愛社會, 展現自我, 秀出美麗”。經過旗袍秀, 自我展示, 晚裝秀和才藝表演環節的競演, 張曉丹奪得45歲及以下的活力組冠軍, 林潔、于進、倪曉雯分別獲得亞軍、季軍和殿軍。在46歲及以上的優雅組的角逐中, 殷伯英、張潤萍、唐麗霞、榮登三甲, 古玉榮獲殿軍, 這是一場智慧與顏值同時在線的盛典, 選手們用智力、努力和顏值證明自己, 做好媽媽、做更好的自己。

辣媽代表了一種積極向上的生活狀態更是代表了現代女性不甘于現狀, 優雅、從容、淡然, 充滿激情和色彩的生活理念。大賽的目的是把熱愛生活積極向上的精神面貌展示給全世界, 影響和鼓勵更多的女性朋友相互學習, 感悟生活, 變得更加優雅和美麗。人生不必完美, 但要精彩!



HOT MAMA國際辣媽大賽自2015年創辦以來, 迄今為止已經成功舉辦四屆, 受到全球社會各界的一致好評, HOTMAMA (美國、中國、加拿大、英國、德國、西班牙、法國、澳大利亞、新西蘭、韓國、新加坡、馬來西亞、迪拜) 進行海選及決賽。這是全世界女性的盛會, 全世界有幾萬名辣媽參賽。HOT MAMA國際辣媽大賽在全世界展開, 為建設多元化社會, 推動世界文化交流作貢獻。



攝影 梁曉敏



10月23日下午1點，剛剛連任成功杜魯多發表講話，宣布11月20日聯邦新政府成立，正式排除聯合政府的可能性，並且稱新政府首要任務是減稅，而按照早前的選舉承諾，單單提高個人免稅額一項，每家每戶就可以每年節省585加元。



個省的省長進行了交談，並將努力解決西部加拿大人關切的相關問題。

他說：“極其重要的一點是，聯邦政府必須為所有加拿大人服務，正如我在過去幾年中一直努力做那樣，現在我將做得更多，我將願意與全國各地的領導人接觸，特別是與西部國民接觸，聆聽他們的聲音。”

### 新政府首先兌現全民減稅承諾

杜魯多說，在少數派政府執政的頭幾個月，他的首要任務是實現全民減稅，然後立法擴大安樂死法案，以及採取措施應對氣候變化。杜魯多表示，連任政府的第一批法案之一將是提出一項法案，以減少中產階級的稅收，這是自由黨在選舉政綱上承諾的。

下面讓我們再來回顧一下杜魯多及自由黨在40天選戰中提出的一系列新政制度。

#### 1. 減稅優惠承諾

在競選期間，杜魯多曾經答應一系列的減稅措施，包括：

1、將年收入14.7萬元以下的個人免稅額從大約\$12,000元提高到\$15,000元，這項減稅將為加拿大每個雙職工

家庭每年平均節省\$585元，而大部分華人家庭收入都在14.7萬以下，預計每年可節省不少。

2、杜魯多還承諾，休度假父母領取的失業保險金EI不計入聯邦稅收入。未滿1歲兒童福利提高15%，為收養父母增加15周的休假。

3、將加拿大學生助學金提高40%，大約增加1200加元。同時將學生貸款還款限期從六個月延長至兩年。將新畢業生必須開始償還貸款的門檻從25,000元提高到35,000元。允許新父母暫停還款，直到他們最小的孩子年滿5歲為止。

4、杜魯多承諾，聯邦政府將降低手機費25%

5、75歲以上老人的養老金保障將額外增加10%，并于2020年7月生效；並將加拿大退休金計劃（CPP）福利提高25%。

#### 2、房產方面

對於首次置業者，還有更大的福利，杜魯多在今年預算案已經提出首次置業將會獲得政府補貼，而在大多倫多和大溫哥華地區，首次買房刺激計劃（First Time Home Buyer

Incentive）的按揭限額放寬，將符合首次購房者激勵條件的房屋價值從505,000元提高到789,000元，這項計劃將於11月生效。外國買家將會受到打擊，每年將要繳納房產估價1%的投機空置稅。

#### 3、醫療

實施全民醫藥計劃（universal pharmacare），成立加拿大藥品管理局以提高藥品購買效率，降低藥品成本。確保每個加拿大人都能找到家庭醫生或初級保健團隊，為獲得心理保健服務設定國家標準，擴大家庭護理和臨終關懷服務。

#### 4、汽車、游艇、飛機

對價格超過10萬元的豪華車、船祇和私人飛機徵收10%的消費稅。

#### 5、文化通行證

為每個加拿大12歲以上孩子提供200元的信用額，稱為“文化通行證”（culture pass），可以用于劇院、博物館和其他文化場所。

#### 6、禁槍

禁止所有軍用突擊步槍，並與各省/地區合作，授權市政當局進一步限制或禁止手槍。

為所有合法購買的突擊步槍創建一個回購計劃，並在建立計劃時對其進行兩年大赦，不重新建立有爭議的長槍註冊表。

#### 7、聯邦最低工資

將聯邦最低工資提高到15元，將就業保險疾病津貼從15周延長至26周。



## 自由黨連任，有利于加國移民市場健康發展

本刊訊

10月21日，加拿大聯邦大選結果出爐：自由黨獲勝，將組建少數黨政府，杜魯多將連任加拿大總理。相比其他幾個參選政黨，自由黨在移民問題上是加拿大所有政黨中最為開放的，從宏觀和長遠的意義上看，本次自由黨連任對移民群體會起到積極而有利的正面影響。我們先來回顧一下在過去的四年中，自由黨在移民上做了哪些功績。

大幅提升移民配額，每年的移民總數達到30萬以上，並且還在持續增加；給與各省更多的自主權，以選擇更加適合地方的人才（省提名是絕大多數海外移民的主要通路）；在聯邦技術移民上，給了留學生和有加拿大親屬的申請人更多優惠（讓加拿大成為全世界留學生移民政策最好的國家）；

增加團聚移民配額，父母移民和夫妻團聚的人數和申請周期都比之前有大幅提升（目前的加拿大父母移民是全世界最容易的，沒有之一）；

降低入籍門檻，居住要求從“6年住滿4”年改為“5年住滿3年”，對未成年人和長者也取消了英語要求；

將未成年人的定義從19歲提高到22歲，也就是孩子只要不滿22歲，都可以跟隨父母一起移民；

新增和開放了大西洋試點、農場試點、偏遠地區試點、藝術家運動員自雇移民等創新的移民項目，將移民選拔體系進一步細分化和精準化，為更多有專業特長的移民敞開大門。

這些選派是在移民選拔領域的功績，在新移民安置和融入上，自由黨領導的移民局做了更多工作。包括每年專項投入數以加元資助各種社會非盈利組織，給新移民提供免費的培訓、安置、諮詢服務等。

誠然，目前的旅遊簽證和留學簽證審批極其嚴格，拒簽率居高不下，但瑕不掩瑜，自2015年來，自由黨的移民政策可謂是歷史上最開放的一段時期。

環顧世界上的主流移民國家，美國和澳洲右翼極端民族主義勢力抬頭，移民逐漸關門，大量美澳的留學生和移民轉投加拿大；另外，加拿大持續的開放和多元政策也吸引更多人把這裏當做首選移民國家；互聯網時代的到來，讓信息的門檻越來越小，更多的人開始關注和了解移民；中國、印度、東南亞和南美的移民人數大量增加也是原因之一。

一個配額持續增長的、要求長期不變的移民政策，最有利于申請者和移民市場的健康發展，而如果政策不斷變動，移民的風險和確定性就會大大增

加。

再看自由黨的移民政策，自由黨承諾將持續增加移民配額，到2021年，每年將接收35萬名移民。聯邦層面的技術移民、經驗移民、技工移民、自雇移民、團聚移民，要求全部不變；在加拿大生子，無論父母國籍孩子享有加拿大國籍，政策不變；更加鼓勵永久居民入籍，承諾取消入籍申請費600加元。

總體而言，自由黨在移民政策上是最開放的，在未來的執政期間會我們有理由保持樂觀。

我們從另外一個角度考慮，大麻合法化的社會影響還不好判斷，或疏或堵都是需要實踐檢驗；而LGBT及相關的教育政策，其實更突顯出加拿大社會的包容和多元；難民雖然對社會治安和經濟造成一些壓力，但它在引領社會價值觀走向方面至關重要。從長遠角度來看，對於移民群體來說，包容、多元、充滿人文關懷的社會價值觀意義更加深遠。

總之，目前在大選塵埃落地的情況下，對於移民來說，長期來看自由黨要更加利好。即使未來的少數黨政府有可能發生變故，或者下次大選時保守黨翻身，至少這幾年自由黨將繼續擴大移民數量，繼續鞏固加拿大的開放和包容，從而讓多元文化主流價值觀在加拿大繼續成長。

**全職地產經紀，精通公寓買賣，精品樓花及轉讓**  
**留學生租房，強大的團隊支持，國/粵/英，專業，誠信**

CASA III 50 Charles St. East 步行距離到多倫多大學，多大學生戲稱“學生宿舍”！愛馬仕大廳設計，豪華舒適，一房在手，解決莘莘學子的一切後顧之憂！面積近1000，2房2衛，1車位和1 locker，業主為了更多空間，干脆把2+1的Den改成超大衣櫥，想買多少衣服就買多少！

**售價：\$113萬9**

—德地產 Eastide Realty Inc. 7030 Woodbine Ave, #301, Markham L3R 6G2

**Joyce Chen**  
(647)779-0889  
joycefanchen@gmail.com

# “華商說” 商務沙龍第二季 “領導力” 論壇成功舉辦



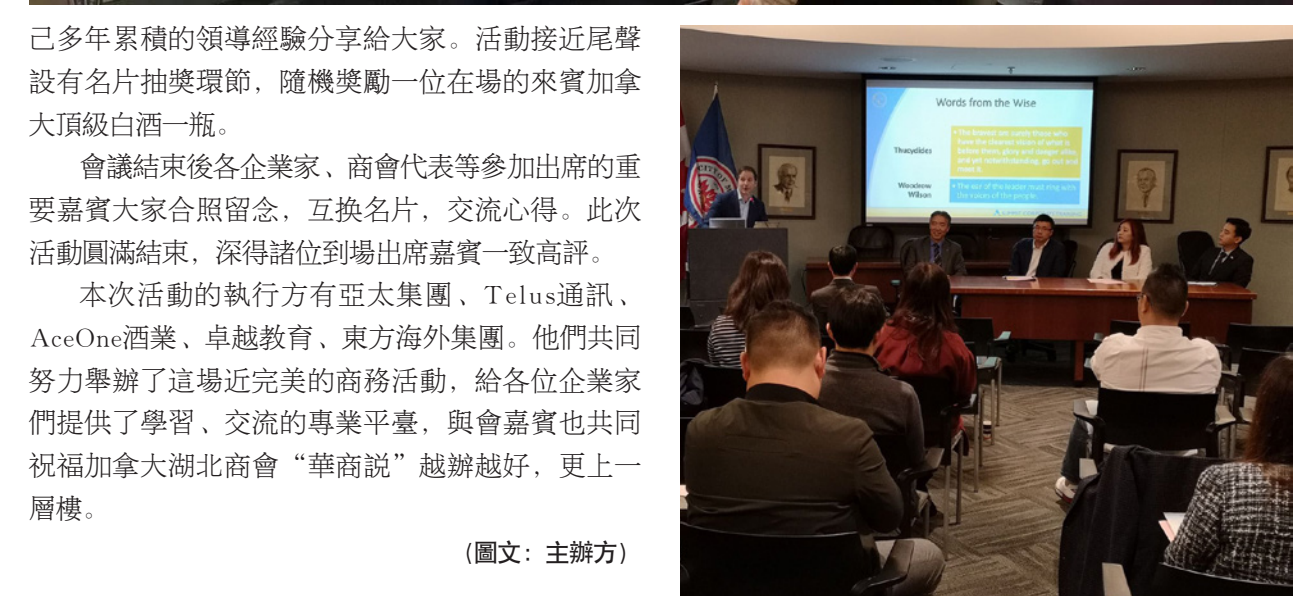
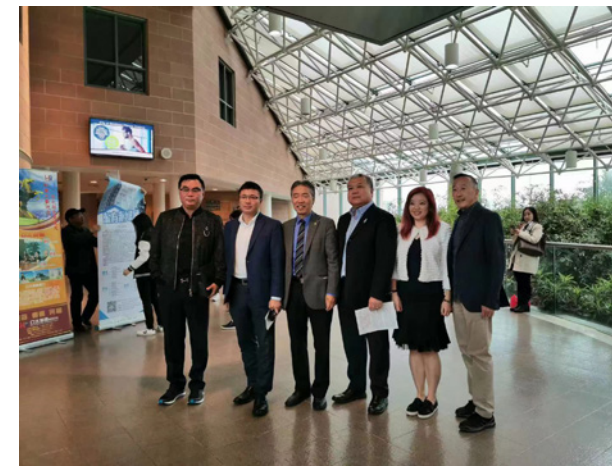
本刊訊 點在萬錦市政廳Canada Room (加拿大會議廳) 成功舉行。

由加拿大湖北商會舉辦的“華商說”商務沙龍第二季“領導力”論壇于2019年10月16日周三上午10

點在萬錦市政廳Canada Room (加拿大會議廳) 成功舉行。本次大會邀請了政府官員、媒體代表、各商會代表、各企業家等重要嘉賓出席。



北京商會、江蘇總商會、上海商會、山西商會、河北商會、青海總商會等各兄弟商會以及華商私董會代表以及各界著名的成功商業人士、重要嘉賓蒞臨活動現場，大家歡聚一堂。參加論壇的各行



業高端人士互動，分享經驗，探討發展模式，共同見證了這場盛宴。

此次活動的主題為“打造一流企業家商業領導力”。主講人Chris作為加拿大主流著名商業導師，曾輔導多位創業企業家獲得主流優秀企業獎項。IBM品牌總監向各位商業界精英分析企業家建立一流商業領導力的核心秘籍，以及實際操作過程中將會使用的工具寶典。論壇還設立嘉賓圓桌Panel討論環節，分享加拿大本地華商企業家的經驗。

此次論壇為小眾高端商業精英沙龍風，不僅提供內容精彩，更是幹貨滿滿。與眾不同的講座使得參與者不僅在此次商務沙龍中學習到商業活動中急需的實質性工作工具和知識，還有機會與一群積極向上，經驗豐富的各工商界經營人士進行交流溝通。

此次活動為企業經營者提供了良好的學習機會。領導力是一門綜合的藝術。它不僅僅包含了各種具體的管理技能和管理方法，也囊括了前瞻與規劃、溝通與協調、真誠與均衡等更諸多要素。針對企業經營中的痛點難點瓶頸點，各個突圍擊破。現在讓我們回到當日活動現場。

會議閉場由加拿大湖北商會會長陸躍鋒、萬錦市第六區議員楊綺清及主持人致辭，區議員楊綺清為主辦方-湖北商會頒發獎狀并預祝活動成功!之後由主講人CHRIS展開“LEADERSHIP”主題分析seminar，會場參加者積極參與，和主講人CHRIS積極互動。緊接着進行的是嘉賓panel圓桌討論環節，湖北商會陸會長、亞太集團lily lee、AceOne酒業Weicle、河北商會會長等嘉賓來分享他們對Chris提出的關於“領導力”的相關見解與思考。他們把自

己多年累積的領導經驗分享給大家。活動接近尾聲設有名片抽獎環節，隨機獎勵一位在場的來賓加拿大頂級白酒一瓶。

會議結束後各企業家、商會代表等參加出席的重要嘉賓大家合照留念，互換名片，交流心得。此次活動圓滿結束，深得諸位到場出席嘉賓一致好評。

本次活動的執行方有亞太集團、Telus通訊、AceOne酒業、卓越教育、東方海外集團。他們共同努力舉辦了這場近完美的商務活動，給各位企業家們提供了學習、交流的專業平臺，與會嘉賓也共同祝福加拿大湖北商會“華商說”越辦越好，更上一層樓。

(圖文：主辦方)



**LYDIA LI**  
Sales Representative  
CPA (Illinois)  
MA (Management)  
416.834.7398  
lily.realcan@gmail.com  
鴻利地產投資型經紀  
美國註冊會計師  
管理碩士

Lydia 為你量身訂置





- 湖邊美景樓花
- 校區搶手樓花
- 中區投資樓花
- 高尚地段樓花
- 白領熱區樓花
- 成熟郊區樓花
- 華人熱點樓花
- 低窪地翻建房
- 自帶收入農場
- 俏湖濱度假屋
- 增值現房交易



鴻利地產鴻運地產公眾號  
樓花萬花筒




<b>North York Listings</b> 11 Lislet Gate 502, North York Asking \$549,000.00	180 Caribou Rd, North York Asking \$2,998,000.00	Sheppard /404, North York Asking Listing Sale Rep.	<b>Toronto Listings</b> 21 Iceboat Terr Parking, Toronto Asking \$48,800.00	57 Jedburgh Rd, Toronto Asking \$1,720,000.00
30 Ordanance St 1104, Toronto Asking \$380,000.00	6 Cedarcrest Dr, Toronto Asking \$1,859,000.00	8 Mercer St, Toronto Asking \$75,000.00	10 Capreol Ct, Toronto Asking \$538,000.00	60 Yorkview Dr, Toronto Asking Listing Sale Rep.
1592 Warden Ave, Scarborough Asking \$1,350,000.00	81 Stonebridge Blvd, Scarborough Asking \$1,049,000.00	98 Chartland Blvd 5, Scarborough Asking \$956,000.00	Finch/Kennedy, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Steeles/Birchmount, Scarborough Asking Listing Sale Rep.
Kennedy/Lawrence, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Lawrence/Morningside, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Birchmount/Lawrence, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Mccowan/401, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	1592 Warden Ave, Scarborough Asking \$1,350,000.00
			78 Timberbank Blvd, Scarborough Asking \$528,000.00	36 Lee Centre Dr 3309, Scarborough Asking \$399,000.00



# 新趨勢地產 | JOHOME 多房网 .com

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

Finch/Trinity, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Midlan/Huntingwood, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Warden / Finch, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	sheppard/midland, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	<b>Richmond Hill Listings</b> 463 North Lake Rd, Richmond Hill Asking \$2,350,000.00	408 Elgin Mills Rd W, Richmond Hill Asking \$1,990,000.00
23 Oneida Cres, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.	8 Coventry Crt, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.	Yonge/16th Street, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.	Highway 7 / Bayview, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.	Highway 7 / Bayview, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep.	24 Linacre Dr, Richmond Hill Asking \$1,280,000.00
118 Noughton Dr, Richmond Hill Asking \$2,488,000.00	280 Stouffville Rd, Richmond Hill Asking \$2,360,000.00	<b>Markham Listings</b> 21 Bethune Way, Markham Asking \$588,000.00	108 Snowdon Cres, Markham Asking \$999,000.00	94 Hubner Ave, Markham Asking \$1,620,000.00	40 Harold Lawrie Lane, Markham Asking \$1,088,000.00
77 Beckenridge Dr, Markham Asking \$1,888,000	1 Andalusia Lane, Markham Asking \$1,399,900	134 Walkerville Rd, Markham Asking Listing Sale Rep.	16th/Woodbine, Markham Asking Listing Sale Rep.	<b>Aurora Listings</b> 35 Dodie St, Aurora Asking Listing Sale Rep.	Bayview/Wellington, Aurora Asking Listing Sale Rep.
31 Boboy Cr, Aurora Asking \$1,158,000.00	36 Billbrough St, Aurora Asking \$728,000.00	<b>Ajax Listings</b> 37 McClarnan Rd, Ajax Asking \$1,150,000.00	42 Hunter Dr, Ajax Asking \$799,000	<b>Oshawa Listings</b> 1096 Greenhill Ave, Oshawa Asking \$998,000.00	

1003 Wrenwood Dr, Oshawa Asking \$749,900.00	2440 Victoria Park St, Oshawa Asking \$729,000.00	<b>Pickering Listing</b> Liverpool/Hwy 401, Pickering Asking Listing Sale Rep.	<b>King Listing</b> 5 Black Duck Tr, King Asking \$1,458,000.00	<b>Stouffville Listing</b> 119 Garry Ave, Hamilton Asking \$469,900.00
Iwy48/St John's Sdr, Stouffville Asking Listing Sale Rep.	<b>Brampton Listings</b> 20 Priscilla Ct, Brampton Asking \$899,800.00	<b>Clarington Listing</b> 44 Church St, Clarington Asking \$549,000.00	<b>Hamilton Listings</b> 1293 Christie Cir, Milton Asking \$1,258,000.00	
<b>London Listings</b> 2910 Tokala Tr Unit 2, London Asking \$399,900.00	2910 Tokala Tr Unit 3, London Asking \$399,900.00	<b>Other Listings</b> 44 Thrushwood Tr, Kawartha Lakes Asking \$569,000.00	1519 Angus St, Innisfil Asking \$687,000.00	

## 新趨勢各區域精英團隊

<b>东部团队</b> THOMAS TAO, JOYCE HOON	<b>南部团队</b> BIBI ZHU, JULIE LI	<b>西部团队</b> HO CHANG	<b>北部团队</b> DAVID R. TAO, PAOLA GU
---------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---------------------------------------

## 新趨勢租盤集錦

<b>Bradford Listings</b> 15 Lanark St, Bradford Asking \$2950	24 Lanark St, Bradford Asking \$2,400	<b>Markham Listings</b> 129 Milliken Meadows Dr11, Markham Asking \$1,200.00	67 Chumleigh Cres, Markham Asking \$3,500.00	<b>Newmarket Listings</b>
183 Harding Park St, Newmarket Asking \$2,300.00	<b>Oshawa Listings</b> 2288 Chevron Prince Path, Oshawa Asking \$2,000.00	<b>Richmond Hill Listings</b> 52 Addison St, Richmond Hill Asking \$5,800.00	52 Addison St, Richmond Hill Asking \$5,800.00	<b>Toronto Listings</b>
38 Kensington Pl 204, Toronto Asking \$5,000.00	1 King St, Toronto Asking \$2,290.00	50 Charles St2706, Toronto Asking \$2,300.00	465 Sutherland Dr E, Toronto Asking \$3,900.00	21 Burkebrook Pl, Toronto Asking \$3,750.00
<b>North York Listings</b> 621 Sheppard Ave E22, North York Asking \$1,900.00	19 Clancy DrMain, North York Asking \$2,200.00	147 Mintwood Dr, North York Asking \$2,600.00	34 Pindar Cres, North York Asking \$2,500.00	39 Commons Dr, Scarborough Asking \$3,250.00



## 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

# 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。连接金融区,地铁通道, City Hall, Eaton Centre等,人流旺盛,生意稳赚,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,距离大瀑布仅半小时车程。该店面位于镇上繁华地段的转角位置,面对大型Plaza,附近商舖林立,著名超市、药房等吸引众多客源。业主经营中餐馆超过25年,生意稳定。因退休忍痛将生意带物业转让。有LLBO酒牌,容纳115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,新近装修。还有地下室可作仓库使用。占地75\*153呎,囤地投资或自营餐馆的难得机遇。



便利店出售,靠近Hamilton市中心地段,位于繁忙的York Blvd.。周边大量住宅区,公寓楼,酒吧,台球室,客流量大,老客户众多。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。而且面对即将合法化的大麻销售,和啤酒销售,此店有着众多潜在客户。



靠近约克大学以及地铁站,位于Finch和Keele的1227尺带装修办公室出租。MLS#W4247038。附带部分办公设备,配有电话系统以及防盗系统。办公室包括一个前台,3个办公室,一个会议室,和独立厕所。楼里租客大部分是律师和会计事务所。细节请垂询G475373228。



安省著名滑雪场转让:占地140余英亩,包含两个物业:13000余平方呎接待处(主层可容纳200人,可作婚宴或会议场地)以及5600平方呎存储仓库。



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

## INS MARKET TORONTO

- Lotto Kiosk with Tobacco and Magazines in the Mall.
- Lotto Commission \$85,000 - \$90,000/Yr with Other Sale of \$240,000/Year
- Gross Rent 4,350 per Month Including T.M.I and All the Utilities
- Leased By Feb 2021 + 5 Year Option.
- Royalty \$500 + 1% of Lotto Sale/Mo

Asking: \$ 99,000

## GATEWAY NEWSTANDS FOR SALE, TORONTO

Located in front of Wal-Mart inside the Mall. High Waking Traffic Volume. Lotto Commission Covers Operating Expense. Weekly Sale \$8,000 - \$8,500. Lotto Commission \$3,500 per Month. Gross Rent \$2,650 Including TMI. Leased by June 2020 + 5 Years. Family Income \$90,000- 100,000 per year

Asking: \$ 158,000

## GATEWAY, MISSISSAUGA

Gateway News Franchise. In the Office Building with 1,100 Employees. Open 5 Days a Week, 7 AM To 5 PM. Weekly Sale \$2,500. 6/49 Commission, \$1,000 per Month. Gross Rent \$1,100 including TMI + Utilities. High Profit Margin of 45%

Asking: \$ 59,000

## FOOD COURT IN NORTH YORK



- Perfect location at Yonge/ Sheppard, direct to subway station
- Easy to manage & the owner would like to provide training
- Hundreds of units in the building

Asking: \$ 250,000

## STORE AT MIDLAND / FINCH



- High traffic area
- Surrounded by established businesses
- Well maintained unit at ground floor w/ high exposure
- Lots of indoor parking
- TTC at door

Asking Listing Sale Rep.

## STORE IN NORTH YORK



Asking: \$ 74,900

[ 更多商业暗盘, 请咨询新趋势经纪 ]

416.333.1111 SALES

# 新趋势地产精品楼花

【占据天时地利与人和的楼盘, 8888 YONGE】



【GTA之心--康山最美公寓】



【楼盘名称】  
PROMENADE PARK  
TOWERS CONDOS

【地址】  
1 PROMENADE CIRCLE  
THORNHILL, ON L4J 4P8

【开发商】  
LIBERTY DEVELOPMENT  
CORPORATION

【价格】  
30万起

【户型】  
单身房, 1室, 2室和3室

【交楼日期】2023

· 步行数分钟到PROMENADE MALL, 该购物中心将很快进行彻底的改造, 周边地区也将发生变化, 他即将引入公寓楼!

· 行3分钟到TNT大统华

· TTC和VIVA BUS总站仅几步之遥

· 驾驶7分钟即可到达407

· 驾驶10分钟即可到达YORK大学

· 驾驶10分钟便可到达VAUGHAN MILLS



【千呼万唤始出来, 多伦多最有内涵的豪华公寓】

CONCORD CANADA HOUSE坐拥典藏好地段, 尽享中心优越条件, 出门即达多伦多的CN TOWER, 是绝无仅有的经典之作。两栋摩天大楼拔地而起之后, 又将重塑多伦多天际线。同时, 雍景豪城(CONCORD CITYPLACE)社区也将完善成为集合住宅、商业、办公于一体的豪华宜居社区。

CONCORD CANADA HOUSE CONDOSTTC公交站只有一分钟的步行距离。附近的公园包括CLARENCE SQUARE、海滨儿童花园和HTO公园。可以说, 入住CONCORD CANADA HOUSE CONDOS, 是在喧嚣的城市中拥抱自然最好的选择!



[ 更多楼花信息, 请咨询新趋势经纪 ]

416.333.1111 SALES

# 易維教育李浩哲榮登

## 2019福布斯中國30Under30精英榜

福布斯  
Forbes

30  
UNDER  
30

## 2019福布斯中国30岁以下精英榜

### 本刊訊

2019年10月17日，福布斯中國推出了最新的30歲以下精英榜（30 Under 30），選出了20個領域600位30歲以下活躍在中國的創業和行業創新者。Easy Group易維教育戰略總監、易維旗下品牌改循EDU創始人李浩哲榮登該榜單。

福布斯—貫以前瞻性的目光，尋找那些年齡在30歲以下，在業內嶄露頭角，或者是展現出成爲未來行業及社會翹楚的潛力年輕人。這項評選被稱爲30 Under 30（30歲以下精英榜，下稱U30）。這些青年精英包括創業家、杰出的經理人和演藝界、體育、科技界及文化界人士。他們是未來的新星。

每一位入選者的故事都很精彩。這些入選者共同創造了一個進取、創新的青年群體的形象。爲這個世界帶來了希望和榮耀。

榜單評選主要從影響力、績效和創新三方面考察候選者。評委由100位著名的企業家、風險投資家、藝術家、商學院院長和高校教授，以及業內意見領袖擔任。他們是各自領域的專家。

在此之前，Easy Group創始人張育維已于2018年8月已經榮登《福布斯》中國30位30歲以下創業者的榜單；2019年9月27日，張育維、李浩哲雙雙上榜《2019胡潤Under30s創業領袖》；此次李浩哲作爲易維戰略總監入選2019福布斯中國30Under30精英榜，不僅是商界權威媒體對他們創業成績的肯定，也是對他



們爲所處國際教育行業帶來發展變化的高度贊賞。

易維集團始創于2013年，加拿大多倫多，以海外學子爲中心，構建留學規劃、國際大學教育輔導、就業及深造解決方案、生活周邊及健康服務等全生態周期專業服務系統，以助力海外學子獲得學術及事業成功。憑借獨特的全生態周期業務模式，深入

加拿大、中國、美國的縱深網絡，深厚的教學研發能力，全球精英導師資源，Easy Group易維集團毋庸置疑已成爲最具影響力、發展速度最快的留學後教育領航者。

2018年10月，中國區首個教育培訓機構合肥站挂牌成立；2019年6月，Easy Group旗下機構改循教育與服務美國留學生的自媒體Panopath過來人在上海共同創立Easypath易路教育，標志着集團中國區第二個教育培訓基地在上海正式成立。從海外深耕到國內布局，易維教育成爲產業鏈橫跨加、中、美三地的一站式留學服務機構。

憑借以海外學子爲中心的全生態周期服務模式，及縱深服務網絡、深厚教學研發能力、全球精英導師資源，秉持對客戶滿意度及卓越專業性的價值觀追求，Easy Group易維教育集團2014—2016年實現營業額每年400%的增長，2018年實現5000萬營收，公司估值破億，線下服務學生人數從個位數突破至超過10萬人次，線上課程參與人數突破17萬人次，微信公眾號關注者總數超過30萬人。目前，Easy Group易維教育集團共開設了經濟、金融、會計、數學、統計、電腦科學、生命科學以及工程等專業近300門北美高校課程，導師團隊大多來自于哈佛、耶魯、康奈爾、劍橋、斯坦福、MIT、多倫多大學、滑鐵盧大學等世界知名大學，爲廣大學子留學諮詢、學習、考試和就業提供專業全方位的幫助。

# 愛無涯，穿越時空和國界

## 中加合作原創舞劇《尋》北美巡演 多倫多站演出圓滿成功



### 本刊訊

爲慶祝中華人民共和國成立 70 周年暨中加建交 49周年，無錫市歌舞劇院中加合作原創舞劇《尋》于2019年10月9日至10月26日在北美溫哥華、埃德蒙頓、哈利法克斯、蒙克頓、渥太華、多倫多、紐約和洛杉磯八大城市進行慰僑演出。多倫多站的演出《尋》是北美巡演的第六場演出，于當地時間 10 月 21 日周一晚 7 時半在列治文山市演藝中心隆重登場并取得圓滿成功。



此次演出由多倫多華星藝術團主辦，加拿大無錫商會、加拿大視傳媒、加拿大中文媒體協會，和 LV 國際傳媒協辦，得到中國僑辦和中華人民共和國駐多倫多總領事館的大力支持。



舞劇《尋》是無錫市歌舞劇院繼國際版舞劇《丹頂鶴》之後又一次中西文化融合的成功探索，由加拿大著名舞蹈編導和獨立舞蹈制作人 Peter Quanz 擔任導演。他執導和編導的作品衆多，屢獲殊榮，深受觀眾朋友們的喜愛。此次執導舞劇《尋》，延續他舞蹈編導的一貫風格，舞劇的整體編排以現代、簡約爲主，動作設計幹淨、利落，流暢，糅合了古典芭蕾、現代舞、中國古典舞以及其它藝術元素，是一次中西合璧的偉大藝術嘗試。中西文化交融，凸顯國際流行藝術時尚，使舞劇《尋》成爲近期原創現代芭蕾舞劇中難得一見的佳品。

此次舞劇《尋》北美巡演劇組人員一行 36 人由江蘇省文聯副主席、江蘇省舞蹈家協會主席劉仲寶先生、無錫市歌舞劇院（江蘇民族舞劇院）副院長厲以俐女士和葛丹綺女士率隊，聚集了中加兩方的優秀演員。無錫市歌舞劇院優秀青年舞蹈演員張依伊、白宇豪領銜擔綱中方主演，加拿大維多利亞芭蕾舞團著名青年演員 Julia Jones-Whitehead 和 Peter-Nicholas Taylor 受邀出演，擔綱加方主演。

愛無涯，穿越時空和國界。劇情圍繞中加兩個家庭展開，以“尋”爲主線，串聯起主人公蘇菲尋根、尋愛、尋親的故事。以親情、愛情、家國情爲切入點，展現中國 70 年來的發展成果，折射中加兩國之間歷久彌堅的友誼與日益發展的戰略合作伙

關係。

舞臺上，精美絕倫的舞美設計將中國江南園林的典雅秀麗和加國層林盡染、楓葉漫天的獨特景觀展現無餘，讓觀眾們既領略到中國秀美的江南風光，又感受到加國風情。在劇情編排、場景設置、服裝造型、舞美燈光、音樂音響等各方面都相當講究到位。整部劇整體上流暢完整，細節上精巧細膩。演員們清新淡雅的服飾、精湛的舞技、極富張力的舞姿與引人入勝的劇情相得益彰，爲到場嘉賓和觀眾



朋友們呈現了一場中加文化交融的盛會。

此次中加藝術界之間的頂級合作獲得了中加政界要員的高度重視。加拿大總理 Justin Trudeau，中華人民共和國駐加拿大特命全權大使叢培武，中華人民共和國駐多倫多總領館總領事韓濤，加拿大聯邦參議員胡子修，及列治文山市經濟發展委員會主席、市議員陳志輝分別發來賀信賀詞，預祝舞劇《尋》北美巡演取得圓滿成功。

演出前舉行了舞劇《尋》北美巡演多倫多站演出開幕式。中華人民共和國駐多倫多總領館韓濤總領事、江蘇省文聯副主席、江蘇省舞蹈家協會主席劉仲寶先生、無錫市歌舞劇院（江蘇民族舞劇院）副院長厲以俐女士、加拿大促進國家統一協會會長陳丙丁大律師、渥太華華星藝術團張志剛團長、舞劇《尋》導演、加拿大著名舞蹈編導和藝術總監 Peter Quanz、加拿大著名商會沈浩會長、金鼎置業 Michael Yuan 總裁、多倫多華星藝術團團長和張紅副團長分別上臺致辭，向在加所有華人僑胞們致以衷心的祝福，並對此次舞劇《尋》北美巡演的重大意義給予了高度肯定，對活動主辦方、協辦方的努力和付出，及贊助商的大力支持表示了由衷的感謝。希望中加藝術團體以弘揚中華傳統文化，促進中加友誼和世界文化交流爲己任，繼續加強中加合作，創編出更多更好的作品，今後再多舉辦一些富有影響力的文化藝術交流活動，努力爲海外廣大喜愛中國傳統文化藝術的各界人士構建一個多彩多姿的交流平臺與連接紐帶，從而進一步推動中加文化交流和融合。祝願偉大的祖國更加繁榮昌盛，希望中加友誼牢不可破、地久天長。開幕式由 Lucy Li 擔任主持。

（圖文提供：主辦方）

# 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，全心助力客戶發展

多倫多版 第021期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 B1 都市房訊 City Realty News

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

## 多倫多的 SickKids 病童醫院動工開建



本刊訊

多倫多的 SickKids 病童醫院 22日舉行破土儀式，正式啟動重建病童醫院的首期工程。破土地點將會建成全新的病人支援中心 (PSC)。這項極具意義的紀念儀式能夠進行，全賴「驅動者」及「開創者」善長的支持，這兩大類善長每位最少捐贈一百萬元，其中Peter Gilgan家族基金捐贈了一億元，其善舉已于今年六月公布。

SickKids病童醫院基金會行政總裁祈納德 (Ted Garrard)說：「今天我們與病童醫院的『驅動者』和『開創者』善長一起慶祝，他們每位作出一百萬元以上捐贈，使病童醫院的新面貌項目得以開展。這些有勇氣及具前瞻力的個人及組織，為我們的募捐運動注入動力，亦啟發其他人加入捐贈行列。在善長們無量支持下，病童醫院的新面貌將會誕生。」

病人支援中心原址為醫院的 Elizabeth McMaster 大樓，于 1987年興建，樓高八層，是實驗室及行政大樓。大樓在今年內拆除，以騰出空間蓋建新大樓，正式開始這項令人興奮的重建項目。

SickKids病童醫院總裁兼行政總監 Ronald Cohn 醫生說：「能夠開展這項里程碑性的重建醫院項目，實在令人激動。這都有賴於我們不懈的員工、政府伙伴、善長以及社會的支持。在我們落實病童醫院新面貌項目的同時，我們在兒科醫療護理方面亦採用了新模式，以精準醫療方法確診病情，然後為病人提供個別治理服務。這一天是我們在改革兒童醫療服務道路上的「視野計劃」，是要與建全新大樓，修繕其餘全部治療和支援服務部門。22日的破土儀式是項目的第一個重要階段：蓋建病人支援

中心。這座病人支援中心大樓將設有病童醫院學習研究所，每年支援超過一千名世界級的見習生、學生和學習人員；提供方便教學的模擬中心；提供光線充足及現代化的工作環境，讓專業人員、管理層以及支援員工專心工作；以及具備各類不同設施和活動空間，供醫院所有員工使用。另一個重要階段就是設有重病護理和病人住院床位的 Peter Gilgan 家族病人護理大樓。新大樓將會採用最先進的醫療設計：更新的病人及家庭私隱設計、專設的精神健康床位、有先進設備的血液和骨髓移植/細胞治療部門、專用手術室、先進確診造影設備，以及大規模擴充的急症室部門。



整個重建計劃將歷時大約十年，分三階段進行：

1. 病人支援中心：一座樓高22層的教學、培訓和行政大樓，這是整個計劃的重要第一步，以確保項目繼續推展，建構一所全新醫院。

2. Peter Gilgan家族病人護理大樓：全新的急性醫療護理大樓，讓我們能繼續提供世界一流的兒童醫療服務，並聚焦以病人和家人為中心的護理。大樓設有先進技術，以人工智能和先進的精準治療模式提供個別護理，使病童醫院可以在兒科醫療服務上起變革。

3. 修繕醫院其他現存地方，以支援全新及改裝的門診部門。

SickKids病童醫院是一流的兒童醫院，但醫院各個大樓并不足以滿足醫院每年照顧超過15萬名病童所需的質素。當座落于 555 University Avenue的病童醫院于1949年建成時，是全世界最大的病童醫院。其後到了1993年，即大約 25年前，醫院進行擴建，並啓用座落于 170 Elizabeth Street的中庭大樓。但從上世紀四十年代以至九十年代，醫療技術已有長足發展，今天的病童醫院比任何歷史階段更需要變革，以使醫院能在兒童健康服務上實現各種可能性。

為了使病童醫院能夠保持在兒童醫療界的領先地位，SickKids病童醫院基金會于2017年推出「病童對陣局限」運動。運動目標是要籌募13億元，如今經已達至超過七成半目標。這都是有賴於企業伙伴、社會組織、籌款活動、個人及家族等不同界別的善長支持，預計這項運動將會持續至2022年3月31日結束。



## 聯邦大選結果對樓市影響： 首次置業家庭及中低收入剛需買家的利好消息

本刊訊

加拿大聯邦大選結果出爐，自由黨將組成少數政府，繼續執政。現在仔細看看自由黨競選期間提出的房產政策，可以發現這些政策對於首次置業家庭非常有利，對於中低收入的新買家同樣利好。

自由黨在選戰期間提出對全國範圍內增加百分之十的空置稅，這個政策等于在海外買家稅的基礎上再向前推進，因此對於加拿大之外的非居民買房更加嚴厲。同時，關於房貸壓力測試問題，自由黨並沒有表示要取消，按揭貸款市場的緊縮狀態不會馬上得到緩解。

皇家地產的分析師表示，自由黨的空置稅不會對地產市場造成多大的威脅，反而是自由黨的首次置業補貼計劃有利于地產市場。大選之前的九月份，自由黨表示為了幫助加拿大人，為了能讓他們有個夢想的家，聯邦政府將建立一個新的政府與首次置業者合資買房項目。

對於首次置業者來說，購買新建房屋時，只需要拿出5%的首付，政府將會補貼房價的10%，購買二手房時，同樣拿出5%的首付，政府拿出5%的資金，幫助大家買房置業。符合這項新政的合格置業者，家庭收入必須低於12萬加幣以下，他們持有的CMHC房貸加上政府補助金額，不得超過家庭收入的四倍。不過，後來由於地產市場水漲船高，政府不得不將這個門檻提高到近八十萬加幣。

接受政府買房福利的家庭，等于把房屋的一部分股權交給政府，在將來賣出房產時，不是簡單的歸還

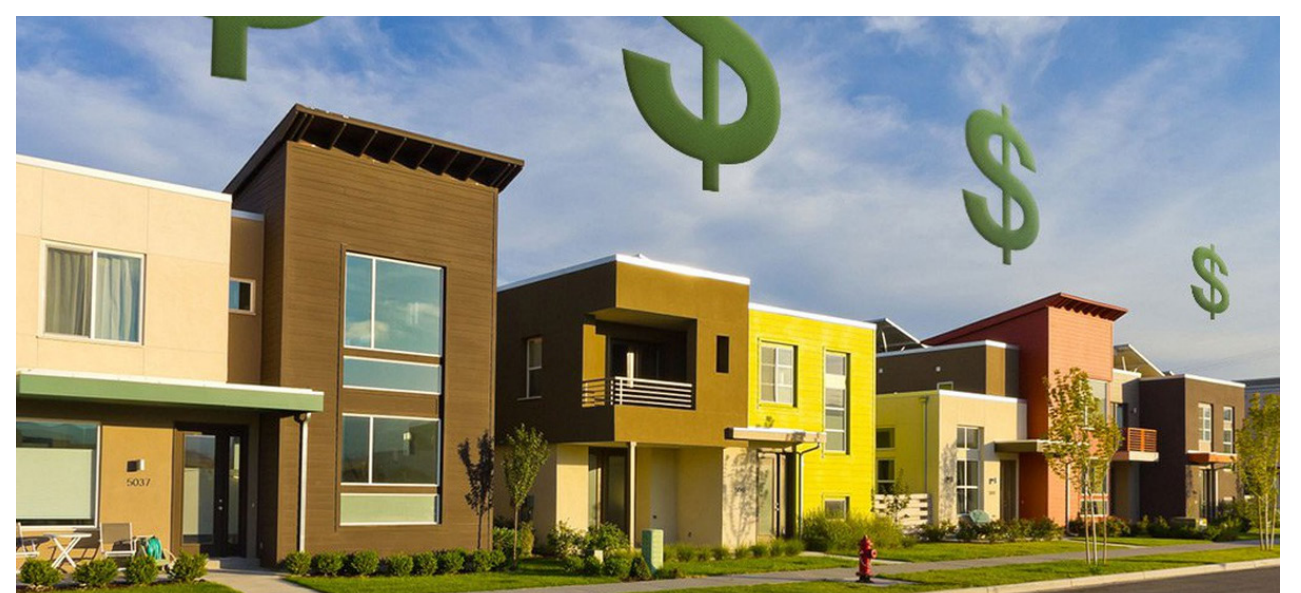
貸款，而是將升值部分按照比例還給政府。舉例來說，如果購買20萬元的房屋，獲得政府5%的福利補貼即一萬加幣。將來出售時，如果所購房屋增值到30萬，購房者則需償房價市值的5%即一萬五千加幣。

要想獲得政府的資金，首先必須是首次置業者，其次家庭收入少于12萬加幣。第三，這些按揭必須是加拿大房屋貸款公司CMHC擔保項目下的，一旦違約有政府保險。按照這些要求，我們可以看出，基本上來說，由於銀行的壓力測試並未取消，那麼這項政策更多的利好是Condo市場，而不是獨立屋。

另外，自由黨政府在2017年許諾的十年計劃，將斥資550億在全國範圍內建立12萬個單位的廉租屋，這表明普通房地產市場的剛需非常旺盛，自由黨如果按照其政綱操作，加拿大房地產市場將會繼續平

穩發展。縱觀加拿大歷史上少數政府的情況看，大部分少數政府執政不到兩年就吵翻了天，祇好重新選舉，因此，很多人擔心的自由黨對房地產徵收重稅有點過慮了。由此可見，自由黨政府1%的打擊海外買家的投機空置稅，不過是給選民一個姿態而已。

TD經濟學家Brian在大選後就表示，自由黨政綱可能進一步推高中低市場的房價。對於加拿大人而言，房屋可承受性是最大的民生問題，特別是在多倫多和溫哥華兩個市場。自由黨的首次置業補貼計劃，將會讓這兩個市場的房價繼續上升。由於首次置業補貼刺激政策，房價可能在未來幾年內繼續保持增長態勢。



# FOTILE

## 方太跨界亮相物管產業博覽會 重構廚電服務新生態



本刊訊

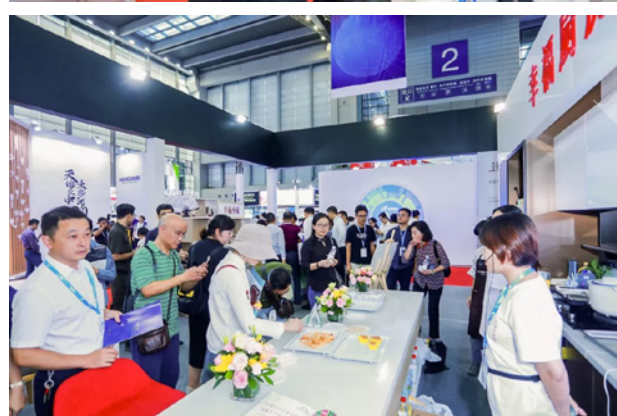
科技賦能，發展共贏，第三屆國際物業管理產業博覽會日前在深圳會展中心舉辦，特色展商數量達到189家，參與人數達到50000餘人。在這場物業管理產業的盛會上，方太憑借強大的產品創新能力及服務能力，作為廚電行業內首家企業亮相該博覽會。顛覆創先行，澎湃共生長，如今的方太正以不可抵擋之勢釋放品牌勢能，創造廚電行業的精彩傳奇。

### 生活縮影，詮釋幸福社區

此次博覽會上，方太以“幸福共比鄰”為主題發起共建倡議，期望攜手全國各地物業、公共服務機構、社區社會組織以及其他社會力量，共同打造環境整潔、服務完善、文明和諧、守望相助、自主自治的幸福家園。今年8月份的“幸福共比鄰”年度發布會上，方太正式提出了幸福社區核心理念，啟動“萬家幸福社區共建計劃”。此次在博覽會上的展出更是對“幸福社區”的概念進行了深度詮釋。

共建“幸福社區”的初衷，是使居民們在現代生活中成為擁有安全感、歸屬感、尊重感和成就感的社會生活共同體。由此延伸的含義幾乎可覆蓋生活的所有場景，其中所蘊含的“幸福智慧”可在被分享的過程中不斷成長。基于此內涵，方太在展會現場通過“幸福驛站”、“幸福家書”、“幸福厨

房”、“幸福小鋪”的細化設定，全方位、真場景地展示幸福社區的實踐縮影。



### 携手并肩，分享幸福智慧

一直以來，方太都在探索如何提升每個家庭的幸福感。這不是一個人、一個家庭、一個企業能夠獨立完成的，必須由公共服務機構、社區社會組織以及其他社會力量多方共同參與，通力合作。今年以來，方太已與嘉興佳源、寧波綠城等物業公司開展合作，並進行了前期調研。在綠城寧波中心蘭園、嘉興佳源東方等多個社區開展試點，共同組織美食烹飪課程、親子閱讀活動、百家宴、愛心義賣等幸福社區主題活動，讓“幸福智慧”以具象化的活動承載，讓“幸福社區”由概念到實踐，再由實踐創造價值。

本次博覽會中，無論是標杆性的智慧厨電產品

展示，還是適合新時代發展的“幸福社區”理念的傳播，都彰顯着方太在“為了億萬家庭的幸福”使命驅動下所作出的創新及改變。正如中國物業管理協會會長沈建忠在博覽會開幕式上所述，“今年的博覽會着重展示了物業管理行業在智能科技融合、物聯網應用和數字化轉型方面的最新成果，前瞻性展示了5G時代物業管理的最新探索，這些創新技術正在極大地提升行業的智能化、信息化、現代化水平，為業主和客戶帶來更多的幸福感、安全感、獲得感。”



### 跨界亮相，重構幸福生態

作為產業互聯的先行者，此次參展是方太在構建厨電行業服務新生態方面的深入探索，意味着方太在與各行業積極聯動的過程中邁出了重要一步。從跨界到無界，從融合到共生，方太在煥發品牌活力的同時，也為整個厨電行業的變革帶來全新思考。

未來10年內，方太計劃携手多位物業合作伙伴，在全國範圍打造萬家幸福社區，讓更多家庭能夠與幸福生活比鄰相伴。我們有理由相信，未來方太將會與更多志同道合的伙伴一起，打造幸福社區，讓整個中華大地都成為“安其居，甘其食，美其服，樂其俗”的幸福之地，為億萬家庭的幸福，為中華文化的繁榮興盛和中華民族的偉大復興做出應有的貢獻。

## 大多地區房產綜合評述（三百八十八）

### 地产投资的未来竞争力（五）

緊接上期文章，那麼在地产投資的未來競爭力當中，占據第五位的是什麼呢？請先讓我摘抄幾個小例子：

案例一：某人看中一臺電腦，需要9000元。他每月的收入祇有2000。老婆對他說，你瘋了，你買了就離婚。他問我怎麼辦。我說，你配不上那個電腦。連自己喜歡的東西都沒有勇氣去爭取你將來在社會上還能混成啥樣？他咬牙買了。為了還債他開始不停的兼職。終於在一個月內還清了所有的餘款。他的妻子並沒有因為他的瘋狂而離開他。他的妻子把他帶進了車市，說：老公，我們貸款買了這輛寶馬吧。他一開始嚇死了。以為老婆是瘋了。1年后他還清了寶馬的貸款。

案例二：史記，楚世家：莊王即位三年，不出號令，日夜為樂，令國中曰：“有敢諫者死無赦！”伍舉入諫。莊王左抱鄭姬，右抱越女，坐鍾鼓之間。伍舉曰：“原有進隱。”曰：“有鳥在於阜，三年不蜚不鳴，是何鳥也？”莊王曰：“三年不蜚，蜚將衝天；三年不鳴，鳴將驚人。舉退矣，吾知之矣。居數日，莊王淫樂如故。大夫蘇從請問見莊王，至而大矣。說出了一大堆警世名言。莊王幡然起立曰：“大夫休矣！大夫之言，忠言也，寡人聽子。”從此楚國大治，莊王也成為了春秋五霸之一。

一個月收入2000的人，最後買了寶馬，一個日夜淫樂的君王，最後成為了萬世歌頌的帝王。上到帝國的君主，下到黎民百姓，他們的成功都指向了一個關鍵問題：

### 你是否願意改變自己的思維方式。

這就是地产投資未來競爭力的第五條規律。地产市場一直在變化，為何有些人總是在賺錢，雖然有時候漲幅不大，最後依然讓這批人賺到了足夠的利潤；而有些人，看似精明，在市場裏騰挪輾轉，今天玩玩這個，明天搞一搞那個，什麼時髦幹什麼，可是一不小心，資金鏈斷了，什麼也玩不下去了；還有些人，看着什麼都表示懷疑，不到自己認定的命數到了，絕不出手，可是往往一出手已經是末班車了。

地产投資有許多種玩法，我就不一一舉例了。對於普通大眾來講，最實用，最不費力的玩法就是依靠時間的力量，完成自己地产王國的歷史使命，這個使命就是讓自己擺脫這個社會設定的，朝九晚五的固定生活規律，超出大多數人的命運，讓社會體系為自己服務，而不再甘心于聽命于社會劃分的自己所屬的階層，躍升到更高級的，不受金錢束縛的另外一個層次。

我相信大部分人對於擺脫現狀有着相當大的共鳴，但是一遇到具體的方法，往往就遇到了瓶頸。由於非常希望實現自己和家人在財務上的絕對自由，祇要是能够在短時間內擺脫財務的束縛，我們都願意嘗試各種方法。這無可厚非，也沒有問題。但是，錯誤往往就是出現在急于求成上。讓我們看看美國這個今日超級大國，在她成長的道路上，遇到了西方列強，特別是英帝國的百般阻撓，其成長的道路并非一帆風順，但是靠着毅力和一代代美國政治家強力執行的富國

政策，在二戰後，美國成為了強國。美國建國的時間是1776年。到二戰結束，經歷了169年的歷程。

我見過不少投資人，買了投資物業沒幾年，就急不可耐地希望自己的物業價格翻倍，甚至翻幾倍。我不能說這樣的故事不存在，我見過一年翻一倍的，也見過半年翻倍的案例。可是問題來了，那些短時間翻倍的物業，往往是別人沒有看明白的，不是物業破舊，就是地區不屬於招人喜愛的社區。如果大家喜歡，社區非常優異，那麼價格也會是一個極大的問題，一般人買不起，同時還面臨一個更大的問題，高價買進了，您有多大的把握再翻倍賣出。地产不是饑荒年間的白薯，如果你有救命的糧食，出多少價你都賣得出去。買進了可以翻倍的物業，你就要有可以把物業翻倍的本事。買進100萬，半年賣出200萬，還什麼都不做，這祇能說買家中了649，這不是地产投資，這是買彩票。

地产投資還有一條非常關鍵。請不要形成不良嗜好。所謂不好的習慣往往不是一天養成的。這往往是投資人在毫不費力的情況下，賺到了幾次甚至是多次不錯的利潤。這等同于守株待兔。一旦投資人習慣於這樣的成功方式，那麼吃勞耐勞，兢兢業業就是貶義詞了。問題出在未來兔子不來了，或者兔子繞着跑，再也不撞在樹上了。不勞而獲的快感消失了。這還不是麻煩的開始，最大的麻煩是，突然間一群兔子來了，似乎這次要都撞到大樹上了，投資人一把下了一次狠手，可是樹沒了，兔子全都跑了。自己為了捉兔子買的工具砸在了手裏，而且還都是借的。這還不算完，為你出資的人上門要債來了。

不是沒有守株待兔的好事，不過一般人沒有連續中獎的命。要不然，大家都去買彩票了。地产投資需要毅力和認定目標不放鬆的耐力。這個過程大多數人都會遇到各種各樣的問題，甚至是大問題。祇要你認為自己是在做一件對的事情，堅持下去就會有結果。

地产投資需要改變思維方式。我認為祇要你的方式是對的，那麼你就不需要到處去嘗試別的方法。所謂分散投資是一個偽命題，巴菲特說過，那祇是不懂市場的借口。

地产投資需要新思維，誰能够改變自己不適應市場的思維，誰就會成功。

**想投資房產嗎？想跟從市場規律去投資嗎？歡迎參加我們在11月3號（周日）下午1:30舉辦的地产投資講座。詳情見本期廣告。**

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

**Michael Wang擁有美國碩士學位，美加兩地十餘年房地產買賣，投資和物業管理經驗Michael以其廣博精深的專業知識，超強的談判能力，緊密的團隊協作，助您高價快速賣房，超值無憂買房。歡迎致電Michael Wang (416) 893 - 2060**

圖片來源：Leading and Learning

**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11月地產投資購房講座

### 地產投資買賣的現狀和對於2020年的展望

- 對於當前地產形勢的實話實說
- 未來經濟形勢的不明朗對於大多地區地產的影響
- 大選過後對於地產市場的影響力預測
- 2020年地產市場的展望
- 市面上講的最多的投資產品就是最好的嗎？
- 為何說無論市場如何變幻，地產投資人都可以穩操勝券
- 從2017年的教訓中，我們真正學到了什麼？
- 房產市場真的已經回暖了嗎？
- 2019年的投資窪地在2020年會變成什麼？
- 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？
- 2020年哪些地區正在蛻變成未來的投資重鎮
- 2020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：11月3號(周日)下午1:30PM**  
**地點：25 Fairway Heights Dr, Thornhill**  
**講座聯系電話：416-849-6528 找黃女士。**  
**謝絕地產經紀和貸款經紀。**



“丹丘財富系列文章”



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

## IRP, 助你提早, 優雅地退休!



職場中人, 工作中常常充滿挑戰! 可能是受累於每天幾小時的通勤, 可能是和老板, 同事關係處的不够融洽, 可能是疲於每天無休止的加班, 也可能是因為項目重, 時間緊帶來的壓力... 每當這時候, 如何能提早退休, 就成了一個永恒的話題。

誰不想早點退休, 有自己的自由時間, 做一點自己真正想做的事情, 不再每天舟車勞頓, 不再每天看老板臉色? 可看看錢包, 又不得不繼續忍着, 混着。世界那麼大, 誰不想出去看看, 可得有經濟基礎呀! 今天, 就來介紹一下 IRP, 希望能為你早日實現夢想助力!

### 什麼是 IRP?

IRP是Insured Retirement Plan的縮寫, 又叫Insured Retirement Program, 或者Insured Retirement Strategy。是利用自己分紅保單的現金值(CSV), 以此為抵押, 獲得保險公司或第三方金融機構的貸款, 每年以年金的方式, 支取現金, 直到自己設定的年限(文中舉例是到85歲, 最多可以到100歲)。

這樣做最大的好處有兩個:

1. 每年收到的年金不需要上收入稅, 因為這筆錢是loan而不是income, 而且不會因為這筆進項影響我們應該享受的政府福利, 比如老人金(OAS);

2. 每年收到的年金本金和貸款機構收取的利息, 都不需要返還(理想情況下; 在實際操作中, 建議只還利息)。

由此, 實現自己的人生目標, 提早退休! 而且, 因為每年一直有進項, 可以以不降低生活質量, 優雅地享受生活!

### IRP 是如何運作的?

一張分紅保單, 經過多年的積累(通常是20年, 最快最短的可以是8年), 積累了一定的現金值。因為有現金值, 就可以拿給保險公司或銀行做抵押, 以獲得貸款。貸款額視保單的現金值, 可以是現金值的65% (不需要審批), 最

多可以拿到90% (需要審批)。

從機構拿貸款, 需要付貸款利息, 通常情況下, 貸款利息是Prime Rate+, 我們這裏叫利息A (loan interest)。

因為我們只是把保單做了抵押, 並沒有支取保單中的任何資金, 所以保單還在原有的基礎上以一定的分紅利息, 進行每年的增值滾動。這裏的分紅利息我們叫利息B (dividend interest)。

理論上來講, 只要利息A < 利息B, 保單的自我增值滾動部分就能保證保單有足夠的現金值做抵押, 以換取機構提供的以年金方式發放的貸款, 即便每年的貸款本金也在逐年增加, 因此, **每年收到的年金不需要返還!**

理想狀態下, 貸款利息也不用返還, 但因為利息是復利滾動, 如果不還, 連本帶利, 會是一個非常可觀的數字, 所以實際操作中, 除非有特別的原因, 建議每年返還貸款利息。

在保單持有人身後, 保險公司會一次性支付一筆死亡賠償金 (Death Benefit), 這筆錢, 會先支付給貸款機構, 因為你有一個以保單為抵押的抵押貸款, 用於償還貸款的本金和利息, 餘額 (Remainder) 會付給保單收益人。

下面舉一個實例說明。

### 實例 (不還貸款本金, 每年祇還貸款利息)

Tom, 40歲, 男, 不吸煙, 從事IT工作, 選擇ManuLife的分紅保險ManuLife Par, 50萬保額, 20年付清。Tom計劃提前5年, 60歲退休, 退休後用IRP的方法每年支取\$70,000, 直到85歲。

看下表, 列出從61歲開始, 保單每年的現金值(CSV)和死亡賠償金(Death Benefit):

Year	Age	Annual Loan	CSV Cash surrender value (Current rate)	Death Benefit
1	61	\$70,000	\$527,270	\$1,100,845
2	62	\$70,000	\$562,583	\$1,144,522
3	63	\$70,000	\$599,811	\$1,189,337
4	64	\$70,000	\$639,008	\$1,235,318
5	65	\$70,000	\$680,230	\$1,282,494
6	66	\$70,000	\$723,523	\$1,330,894
7	67	\$70,000	\$768,937	\$1,380,547
8	68	\$70,000	\$816,525	\$1,431,483
9	69	\$70,000	\$866,339	\$1,483,730
10	70	\$70,000	\$918,433	\$1,537,317
11	71	\$70,000	\$972,861	\$1,592,274
12	72	\$70,000	\$1,029,698	\$1,648,629
13	73	\$70,000	\$1,088,951	\$1,706,394
14	74	\$70,000	\$1,148,822	\$1,765,567
15	75	\$70,000	\$1,212,029	\$1,826,159
16	76	\$70,000	\$1,277,918	\$1,888,201
17	77	\$70,000	\$1,346,685	\$1,951,727
18	78	\$70,000	\$1,418,496	\$2,016,768
19	79	\$70,000	\$1,493,539	\$2,083,367
20	80	\$70,000	\$1,572,043	\$2,151,545
21	81	\$70,000	\$1,654,287	\$2,221,355
22	82	\$70,000	\$1,740,459	\$2,292,834
23	83	\$70,000	\$1,830,083	\$2,366,035
24	84	\$70,000	\$1,922,588	\$2,441,017
25	85	\$70,000	\$2,017,840	\$2,517,833

數據列” CSV Cash Surrender Value” 和” Death Benefit” 是從ManuLife的Illustration得來。Tom在61歲的時候, 保單已經積累了\$527,270的

現金值。

因為:

1) 每年保單的現金總值一直都大于所欠貸款總金額 (Loan To Value LTV<90%);

2) Interest A = P + 1.5 = 3.95% + 1.5% = 5.45% (current loan interest rate from ManuLife Bank)

Interest B = 6.25% (ManuLife dividend interest rate)

Interest A < Interest B

3) 死亡賠償金總額 > 所欠貸款總金額(含本金和利息)

所以:

Tom 可以每年支取\$70,000, 而且不用還本金, 因為保單現金值也在自我增值滾動, 所以可以這樣一直支取下去, 而不用有後顧之憂。每年的這筆進項也不用交收入稅。

聽上出是不是很令人興奮? 現在就可以計劃退休生活了! 下面再進一步, 如果把保單當成一個投資, 看看這個保單的投入和產出。

**20年投資保單總投入: \$367,040**  
每年交保費\$18,352, 共交20年:  
 $18,352 \times 20 = \$367,040$   
**保單總回報: \$2,517,833 (以85歲為例)**

- 25年的年金  
 $70,000 \times 25 = \$1,750,000$
  - 最後的盈餘 = 死亡賠償金 - 所欠貸款總金額  
 $\$2,517,833 - \$1,750,000 = \$767,833$
- Total =  $\$1,750,000 + \$767,833 = \$2,517,833$

這裏需要注意兩點:

1. 本文祇是提供一個思路, 這個方法如果以100歲為例子, 仍然適用。但每個案例不同, 選擇的保險公司和產品不同, 數字可能會有出入。

2. 這種方法是基於一個假設: interest A < interest B, 而且一直有這個利息差。如果市場變差, 貸款利息升高, 分紅利息降低, interest A > interest B, 保單裏的現金值不够, 保險公司會要求你向保單追加付款。萬事無絕對, 這是這種方法的一個風險, 雖然是小概率事件, 但需要了解。

很多時候, 工具在那, 方法在那, 就看我們願不願意花時間去學習和了解。IRP是一個非常有用有效的工具, 尤其是在退休規劃上, 希望本文能幫助你對此有所了解, 為你的夢想助力!



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, 成功案例逾百例

**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

瑞門投資熱點推薦

# 怡陶碧谷優質 公寓現火熱招租



**Raymond Xu**  
瑞門  
Broker  
一德地產總裁 | CEO  
416.876.8999

MLS: W4611329

位置: 5 Valhalla Inn Rd 1603 ( Hwy 427/Bloor St. West)

房型: 1+1 房1衛

朝向: 東

月租叫價: \$2280



大廳

該出租物業位於怡陶碧谷 (ETOBICOKE) 的Eastonville社區。是舒適溫馨的1室加1DEN並帶一車位的戶型。DEN空間寬敞, 即可用作書房, 儲物間, 也可用作第二間臥室。廚房配有惠而浦智能家電, 客廳有Walk-Out陽臺可遠眺多倫多城市美景。五星級樓內配套設施, 提供24小時安保, 健身房, 泳池, 派對室, 小型電影放映室和Lounge等娛樂設施。讓住戶足不出戶便可享受五星級居住體驗。



泳池



Lounge



小型電影院

### 交通

怡陶碧谷區內有三條省級高速, 包括401, 427 和 QEW, 加上GO運輸公司旗下的通勤鐵路綫 (從The East Mall 到達 Kipling Station), 市民出入多倫多中心方便之極。

### 驅車

- 8分鐘到達Sherway Gardens 購物中心
- 10分鐘到達皮爾遜國際機場
- 14分鐘到達Humber College
- 15分鐘到達Etobicoke General Hospital
- 20分鐘到達多倫多市中心, 金融區, 名品店

### 公共交通

5 Valhalla 為本樓居民提供免費的 "The Valhalla Express" 直通車可直達各大主要購物中心, 以及通往多倫多市中心的 Kipling 地鐵站。無需開車也可體驗到便捷的出行的方式。



陽臺View (1)



陽臺View (2)



客廳



廚房



餐廳



DEN



臥室



陽臺

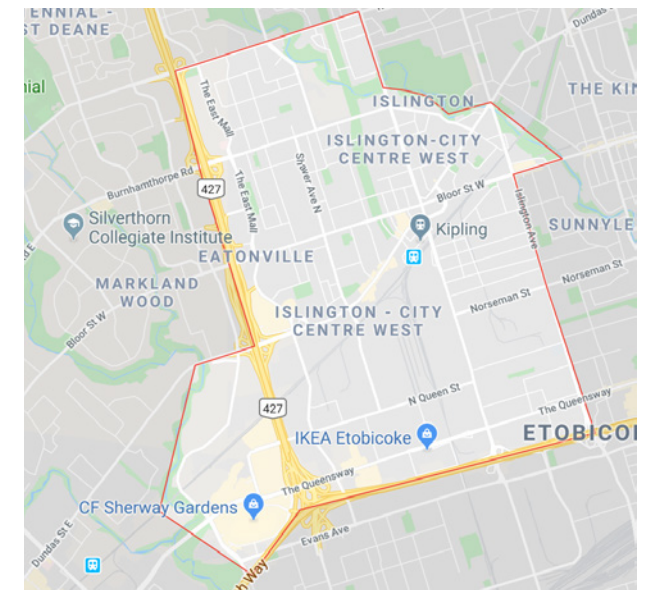


### 社區生活

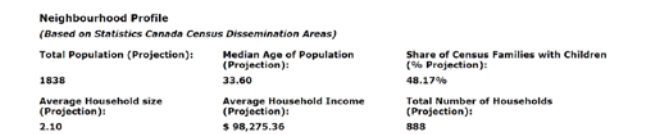
Etobicoke 的人文氛圍相對悠閑, 高端Condo 單元比較集中, 單元的租住面積相比多倫多市內更大, 又離市中心只有短短幾分鐘的車程。因此許多年輕白領和學生都選擇在此居住。高端的社區自然會有完美便利的周邊配置, LCBO酒舖, 各大銀行, Loblaws大型超市, Starbucks, GoodLife健身房, Shoppers 藥店, 生活所需一應俱全, 舉步即達, 一切便利唾手可得。



### 人口數據統計:



根據數據顯示, 該社區家庭年平均收入約為9.9萬, 社區人口以年輕白領為主, 其中從事商業, 金融業人口占到約40%, 社區居民平均年齡為32歲左右, 其中有33%為高中學歷, 28%為大學以上學歷。





**Rickle Huang**  
黃希明  
Broker  
647-295-8322  
ricklewong@hotmail.com  
www.rickle.ca



## 榮獲2018HomeLife Landmark 售房冠軍團隊

連續多年HomeLife Landmark 總統主席大獎

- 學區房豪宅買賣
- VIP樓花預售
- 裝修重建，貸款一條龍服務



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



### 私校林立豪宅區 Lawrence Park South 背靠 Ravine 超大占地 60x238 尺 售價 \$458 萬

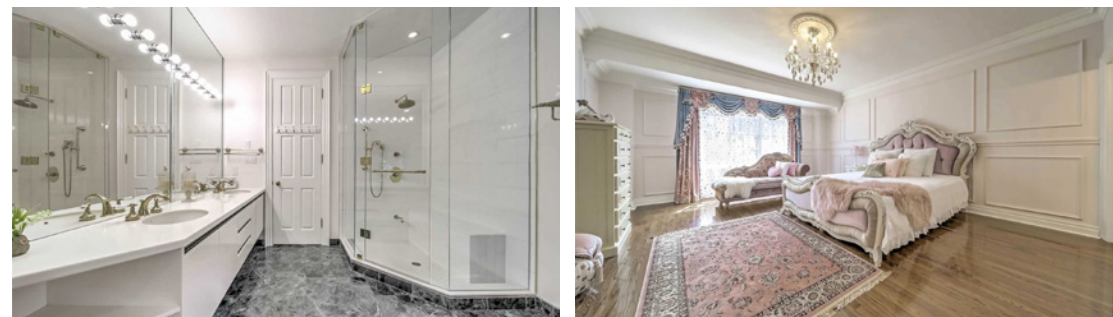
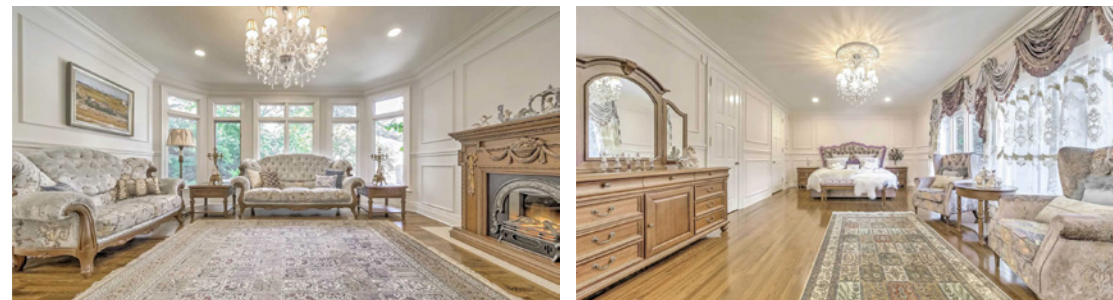
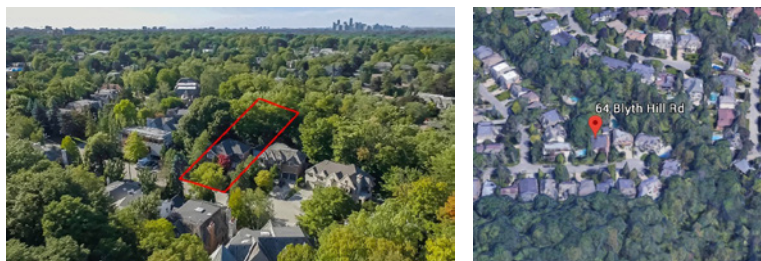
地址：64 Blyth Hill Rd Toronto Ontario M4N3L8 路口：Lawrence / Bayview

多倫多Bayview / Lawrence 尊貴地段Lawrence Park South 豪宅區，60' X238' 超大占地，背靠Ravine大屋，約4000尺+完成分門地下室（近2000尺），物業位處Cul De Sac，旺中帶靜。主層及二樓皆9尺樓頂，4+2睡房，6洗手間。\$\$\$升級全屋木地板、木樓梯、射燈、天花角綫、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踪般的後院美景，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件套寬大主人衛浴連接按摩浴池。

在此豪宅區內少有的238尺深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。



馬新明 Max Ma 保險理財系列文章之 (441)

## 如何通过购买分红保险来为将来积累丰厚的免税退休金？

在加拿大，一談到退休規劃，人們自然會想到RRSP，但RRSP並不適合所有人，特別是不適合低收入家庭，更不適合於投資移民這樣的高資產但在加拿大表現為“低”收入的家庭。即使是對高收入人士來說，RRSP也並非買得越多越好，而是要適度，要與其它理財方式相結合。除RRSP外，其它可用于積累退休資金的延稅或避稅理財工具並不多，而且也不具有普遍的適用性；但通過購買分紅式保險來為將來積累退休金則是一個可適用於更多人群的重要方式之一。

通過購買一個集保險保障和財富增值於一體的的分紅式保險來兼顧為將來積累退休金至少有如下幾點好處：

第一是用同樣的錢投到保單裏，可馬上建立起一個必要的保障，在被保人萬一不幸非正常身故時立即就有一筆很大的遺產留給至親。例如：一個41歲，標準身體等級男性，第一年投入\$5萬到某一保險公司的分紅保單裏可購買到\$178萬的基本保額（以20Pay計劃為例），他萬一在第二年就不幸意外身故，他的至親馬上就可得到\$178萬以上的免稅資產（這個保額，還有現金值還會隨着每年分紅的增加而不斷增長）；但如果他把這\$5萬的資金用作其它類型的投資，如存入RRSP裏作投資，即使年回報有10%，那麼，假定他在一年後不幸身故，他的家人最多也祇能拿到\$5.5萬而已！

第二是此類分紅保險的保費中已自動含有投資，保單裏的投資每年都延稅增長，這就意味着每年的增長值作為新增投資在保單裏繼續為您創造新的財富，從而可讓您享受到復利增長的威力和好處！這一點是與RRSP一樣的。

第三：在分紅保單裏積累的現金值將來可不直接從保單裏取出來用，而是可用保單抵押貸款方式借出來用，從而不需要補交“增值”稅，這一點就與RRSP不一樣了：RRSP在規定的年齡必須要開始取用并需在取用時連本帶利補稅。

第四：由於是以借款的形式使用保單裏的現金值，不算作當年的收入，因此，將來也不會影響老年福利的申請。

第五：這種分紅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，不需要投保人自己費心；另外，由於投資組合的選擇兼顧了安全性和盈利性，所以，其投資回報就比較穩妥。而且，相關法律規定此類分紅保險的分紅率（這裏是指Dividend Scale Interest Rate，下同）不能為負數，最差也是零。但事實上，各大公司的分紅保險自1985年以來的平均分紅率都為8%以上，減去1-1.5%的保險成本，也有相當於基金投資的6-7%的平均年復利回報。

第六：這種方式適用的人群更加廣泛。以投資移民為例，他們一般有很多資產，但在加拿大也許所反映出的收入却很低，這樣他們就不能借助RRSP這個

延稅工具來積累退休金，因為他們並無RRSP的供款額度；即使有一些也很有限，對他們來說並不够。但他們祇要身體條件許可，就可以以他們的資產為依托，通過購買一份足夠大的分紅保單來進行財富的延稅積累，在兼顧保險保障、財富免稅傳承和資產安全保護的同時，也為將來積累一筆豐厚的免稅退休金！

那麼，這種方式到底應如何操作呢？說起來非常簡單：就是在自己力所能及的範圍內盡早購買一份合適的分紅保單。大家知道，分紅保單的回報是一個長期的平均回報，在近期保單的現金值並不太高的情況下，您就暫且把它當成一份比較“貴”的保險來用作家庭的保障；但在保單被付清後、特別是在到達退休年齡時，現金值和賠償額都會積累得足夠多，而且還將以加速度的勢頭不斷增長，此時，您就可以把保單當作一個退休工具來加以妥善使用，為您產生一個永續的退休收入補充：你可以選擇逐漸從保單裏取出現金值來用，但這樣你就需要為增值部分（嚴格說來是為超過ACB部分）補稅；但專業人員會建議你最好採取以分紅保單作抵押、向銀行做分期貸款的形式來用錢。由於借款不算收入，所以你就並不需要為此交稅，也不會影響你的老年福利；更重要的是：你保單裏的現金值還在正常增長，絲毫未受影響，從而使你的財富通過分紅保險得到更有效的增長和放大；而不斷增長的現金值和賠償額就成為您的永續退休收入的來源和依托；同樣重要的是：貸款利息你也可以不還，將來用長得足夠大的免稅身故賠償金來歸還；將來被保人身故時，銀行會從保單的身故賠償金中扣除您所累積的貸款本金和利息，剩下的部分（也是免稅資產）留給您的孩子們！經濟條件較寬裕的，可以將基本保額買得大一點，甚至可根據自己將來退休用錢的目標一次性買够；經濟條件較緊的可以先買一部分分紅主保單，再加少量的錢購買一部分Term附加險以鎖定更大的保額，待將來經濟條件好轉時再將其一部分轉成更多的分紅保險。你可以祇付基本保費，也可選擇做額外付款作為追加投資，從而可使保單裏的現金值增長更快，財富積累得更多，將來可供退休的收入也更豐厚！另外，如果您們夫妻兩人已無互相保障的需要了，您們的主要目的就是要實現將來退休收入的最大化并兼顧財富的最優化傳承，那麼，您們就可以考慮購買JLTD類型的分紅保險。

（本文僅供參考，不構成具體建議。具體諮詢請洽合格的專業人員，也歡迎與本文作者聯系。馬新明 Max Ma為資深專業保險理財顧問，環球百萬圓桌會員，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；更多相關文章請瀏覽作者的保險理財博客：Blog.51.ca/u-314419，或關注他的公眾號：MaxMa-Canada，或加其微信：maxma678）



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豪華公寓由擅長高層社區整體規劃的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強有力的推動。

### 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+雞尾酒吧臺、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。



## 北約克 "Emerald City" 三巨頭樓花特惠! 僅需 5% 定金! 抓住最後機會入住綠寶石新樓!

簽約 \$5,000,  
交房前僅需 5% 首付!  
Locker  
原價 \$6,000  
限時折扣 - 立減 \$2,000  
僅需 \$4,000  
免費加門, 免費轉讓, 統統免費!  
立即簽約, 另有更多驚喜大禮!

最後機會! 最後機會! !

你們都就位了嗎!!!

一房 57餘萬起

1+1 62餘萬起

二房 71餘萬起

2+1 76餘萬起

北約克性價比最高的Emerald City社區綠寶石項目, 由項目遍布全球各地的著名發展商ELAD Canada興建!

多倫多地鐵盤典範, Emerald City三部曲, The Peak、Point和Lumina! 舉步Don Mills交通總站、地鐵綫貫穿多倫多、交通綫行走大多地區!

交通之眼: 2分鐘到達南北貫穿的高速404, 2分鐘到達東西向401高速, 門前地鐵總站入口, 也是公車總站和長途汽車總站, 是連接多倫多和約克區的公共交通中心。

最佳位置: 位於Don Mills/Sheppard 地鐵總站, 高速404和高速401交界口, 北約克大型購物中心Fairview多倫多最繁華的商場之一。

步行2分鐘到地鐵站

步行5分鐘到多倫多大型商場Fairview Mall

駕車1分鐘上DVP高速

巴士7分鐘到Seneca學院

駕車12分鐘直達多倫多市中心, 皮爾遜機場或約克大學

### 投資價值 - 升值潛力

Lumina Condo 所在社區是近年來房價上升最快的社區之一, 位置地處北約克中心地帶, 交通四通八達, Emerald City整個樓盤項目的物業增長率高于市場平均漲幅, 絕佳投資機會, 不可錯過! Lumina Condo 位於北約克Don Mills地鐵站旁, Hwy 401與Hwy 404交界處, 步行數分鐘即可到達地鐵站和Seneca College; 與大型綜合購物中心Fairview Mall隔街相望; 周圍有多個公園, 如Sunnybrook Park和Edward Garden等; 社區中心Parkarkway Forest 可以爲居民提供運動場、體育館、舞蹈工作室、托兒服務以及空中花園等服務項目。這個社區的教育資源也相當豐富, 有多個公立私立學校

1. 好地段



近5年北約克地區獨立物業價格上漲75%, 公寓價格的上漲也超過其他地區的平均漲幅。根據統計, Fairview Mall周邊的公寓, 是多倫多公寓價格增長速度最快、幅度最高的地區。

### 2. 交通樞紐

兩條高速公路, 僅僅5分鐘就可以到達404 和401 高速, 步行200米到達地鐵站口, 多個路綫的公共汽車在這裏匯集, 是連接多倫多和約克區的公共交通中心。

### 3. 政府大型規劃項目之中的市區改建

目前的開發項目屬於成熟社區改善項目, Sheppard沿綫和DonMill沿綫將成爲全新的社區。

### 4. 極具有吸引力的價格

目前是在多倫多和北約克價格最有競爭力的公寓建設項目, 提供精裝修和5件高檔電器。

### 著名開發商 ELAD Canada

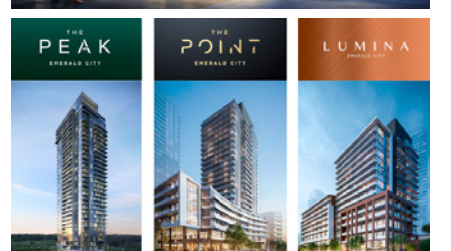
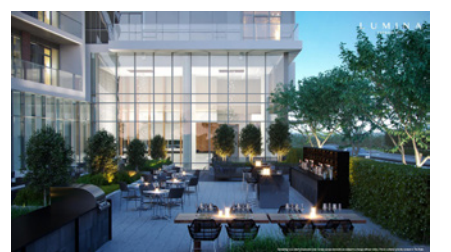
Elad Canada 成立於1997年。自成立以來主要在加拿大中部從事物業和土地的開發。近年來, 公司將重點從收入產業轉移至發展土地, 專門從事中高層公寓發展和社區的總體規劃。有多個多倫多獲殊榮的Emerald City社區, 以及奧林匹克村金字塔附近的cfe Nature 公寓開發項目以及蒙特利爾歷史悠久的Norddele建築物重建項目。以其遠見卓識的方式而聞名于世。

ELAD Canada 在Don Mills and Sheppard 地鐵站開發的Emerald City社區經過多年開發和發展, 已經初具規模, 憑借獨一無二的地理位置, 時尚現代的設計風格, 已成爲多倫多大型綜合商場-Fairview Mall周邊最著名的, 家喻戶曉的大型社區。社區與Fairview Mall及被稱爲多倫多十大圖書館之一的Fairview Library隔Sheppard Ave相望, 舉步即到。

The Point, The Peak, Lumina三座據傳爲ELAD在綠寶石社區的收官之作。



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



賣房找 Sue, Sue 戰速決! 樓花房花一網打盡!



**The United Building —— 聯合大廈**  
**多大南門 直通地鐵站 正在熱售**

現在向宏基地產購買，  
可獲得延長付款計劃  
(2025年交接前僅需付10%)  
& 三年租賃擔保

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

物業簡介

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

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

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

為什麼選擇聯合大廈?

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

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

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

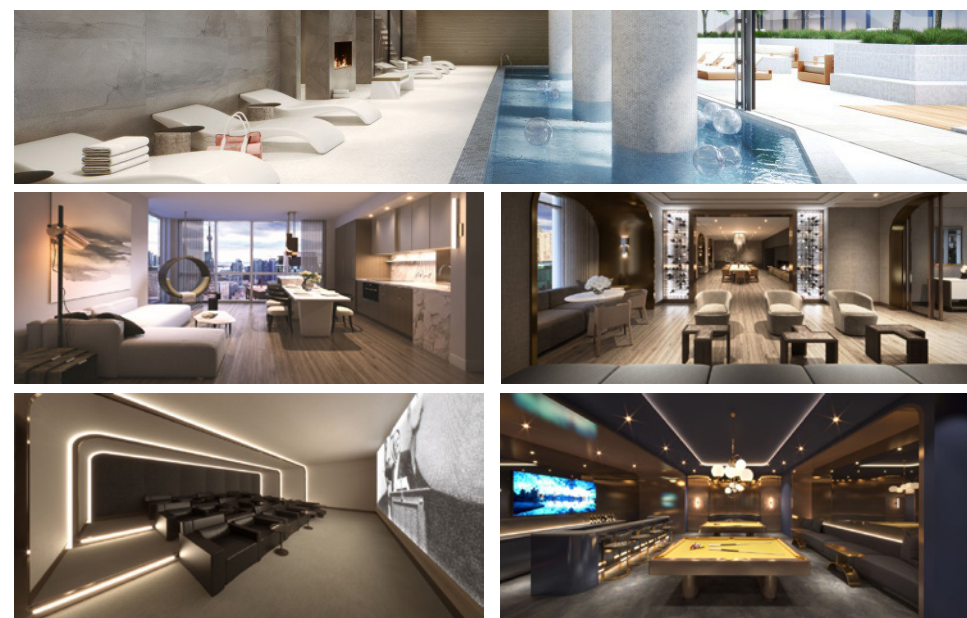
簡單不失奢華的大廈設施

The United Building 聯合大廈 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,

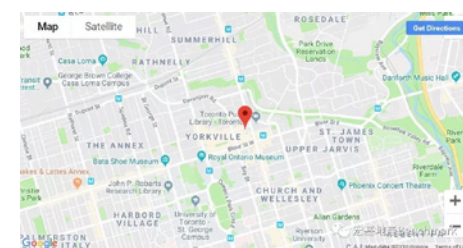


Hermes & Holt Renfrew 這樣的高端零售商保留着他們在加拿大的旗艦店。奢侈品精品店，美食餐廳也居住在這個地區。

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鋪，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

# 金太阳金融

## 为什么选择投资奥兰多的房产?

奥兰多位于美国佛罗里达州的中部, 是世界上最好的休闲旅游城市之一。越来越多的海外投资者对奥兰多市场表现出兴趣。全球著名杂志《福布斯》于2018年7月25日发表, 根据当地市场调研报告, 奥兰多被评为全球房地产投资的头号城市, 他们预计未来三年的房产升值是35%以上, 现在是投资者进入市场的绝佳时机。官方也将奥兰多评为全美国最适合投资的20个城市中排名第一的城市。奥兰多是6.5%的低消费税率, 5.5%的企业所得税率, 零州税, 这一系列的低税率对奥兰多的旅游市场有巨大的刺激作用, 并且可以帮助投资者减轻税务负担, 据《胡润排行榜》数据显示, 2018年房产升值达到了26.5%的惊人回报率。奥兰多是年轻人就业的首选城市之一, 每年就业增长率约为4.4%是全球增长最快的城市之一。2018年奥兰多的短租租金收入达到10.1%, 是全球第一。世界各地的投资者在这里获得更稳定的租金收入。短租房地产市场受到越来越多置业者的追捧, 买家以每年15%的速度增长。奥兰多国际机场1号航站楼将于2020年4月开通, 同时会与欧洲及亚洲多家航空公司签约开通直航航线, 这将会给奥兰多的旅游与经济带来快速的发展。

## 享受佛州阳光, 房产投资宝地



### 明星社区一

#### Veranda Palms 棕榈度假区



项目名称: 棕榈度假村  
Veranda Palms Resort  
所在城市: 奥兰多基西米 Kissimmee  
房屋类型: 独栋别墅  
房屋面积: 1939-4831 尺  
产权年限: 永久产权  
项目户型: 带私家游泳池 & SPA, 2 车库, 卧室 4-12 间, 浴室 3-11.5 间  
装修状况: 精致装修, 送全套家电  
总价区间: 45 万 - 64 万美金起  
开发商: Park Square Homes Inc.



简要介绍: 棕榈度假村是一个美丽的休闲度假封闭式社区, 24 小时门卫安保, 位于佛州中心基西米市, 一分钟到 192 公路, 10 分钟到迪士尼, 15 分钟到环球影城, 水上世界, 市医疗中心和奥特莱斯, 20 分钟到国际机场。社区内配置健身中心, 网球场, 大型戏水乐园, 社区居民和游客都免费享受豪华设施, 同时方便观光景点。为您和您的家人营造一个美丽安全的社区。

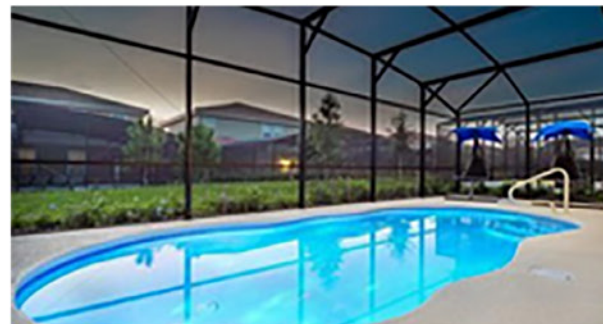


### 明星社区二

#### Windsor Island 温莎岛度假村



项目名称: 温莎岛度假村  
Windsor Island Resort  
所在城市: 奥兰多达文波特 Davenport  
房屋类型: 独栋别墅  
房屋面积: 2490 - 4398 尺  
产权年限: 永久产权  
项目户型: 带私家游泳池, 2 车库, 卧室 5-10 间, 浴室 4-8 间  
装修状况: 精致装修, 送全套家电  
总价区间: 42 万 - 65 万美金起  
开发商: Pulte Homes



简要介绍: 温莎岛度假别墅区位于奥兰多达文波特, 是 Pulte 开发的独栋别墅。每户带有私家游泳池社区内配有 24 小时门卫安保, 俱乐部, 酒店式泳池, 懒人河, SPA, 儿童娱乐设施, 水上滑梯, Mini 高尔夫球场, 篮球场, 网球场和沙滩排球, 健身房, 游戏室, 咖啡店, 冰淇淋店及 BBQ 烧烤区等。



### 明星社区三

#### Solterra Resort 索达兰度假社区



项目名称: 索达兰度假村  
Solterra Resort  
所在城市: 奥兰多达文波特 Davenport  
房屋类型: 独栋别墅 & 联排别墅  
房屋面积: 2263-3281 尺  
产权年限: 永久产权  
项目户型: 带私家游泳池 & SPA, 2 车库, 卧室 5-7 间, 浴室 4.5-5.5 间  
装修状况: 精致装修, 送全套家电  
总价区间: 33 万 - 47 万美金起  
开发商: Pulte Homes



简要介绍: Solterra 度假村位置便利, 设有 24 小时门卫安保, 靠近 4 和 27 号高速公路, 15 分钟到达迪士尼世界, 环球影城和其他地区的主题公园。社区内配置大型的水上乐园, 网球场, 篮球场达文波特城市本身也会为当地人和游客举办活动, 包括烧烤之战, Horse Creek Festival 等等!



# 火热推荐奥兰多优质项目 奥兰多房展会

棕桐度假村 / 温莎岛度假村 / 永久产权 / 包租2年 / 净回报5.5%

项目位于奥兰多中心地带, 周边应有尽有; 每户带有私家游泳池 & SPA; 赠送全套家电; 十分钟车程到迪士尼乐园

展会时间: 2019年10月26日(星期六)下午1:00PM

预约电话: 647-860-9577 / 905-604-5622

展会地址: 7270 Woodbine Ave, Suite 100, Markham, ON

到访即送  
精美礼品

## 特大喜讯

凡购买奥兰多度假别墅

## 赚四重大礼

购房即送  
一万美金

购房即送  
全套家电

购房即送  
价值3000加币  
奥兰多亲子全家游

## Golden Sun Property Management Ltd.

### 金太阳房产

奥兰多地产投资, 租赁, 管理专家

TEL: (+1) 647-928-0677 EMAIL: goldensunproperty@gmail.com

金太阳房产拥有多年的专业地产投资、租赁、管理经验  
协助您成功开启美国佛州奥兰多房产投资及生活之旅  
提供一站式物业管理, 是您在美佛州奥兰多投资房产的私人管家

- 包出租

短期出租物业管理服务

  1. 度假屋全套家具购置及轻装饰服务: 您可以委托金太阳房产帮您选购全套家具、床上用品、厨浴用品、小家电等, 金太阳房产为您提供一站式管理服务。
  2. 度假屋日常管理服务: 度假屋清洁, 游泳池维护和管理, 除害虫和预防, 草坪维护, 房客入住前和离开后的房屋检查, 及时补充屋内消耗品。
  3. 远程网络管理服务: 在您购买度假屋, 装修和全套家具装饰工作完成后, 我们会在远程网络管理系统为您的度假屋专门设立一个账户, 其中包括反映出租预订细节的日历, 度假屋所有信息、照片, 房客询问的时间和内容。
  4. 房屋修理或更新: 我们都会事先征得业主的同意后实施, 只有遇到紧急情况又联系不到房主时, 我们才会先斩后奏。

包管理

长期出租物业管理服务

  1. 出租服务: 经纪通过互联网, 房前插牌, 当地报纸, 现有租客推荐等多种营销方式招租, 同时通过调查信用和收入等筛选手段, 尽快为出租房找到合格的租客。(出租费用: 1个月租金)
  2. 装修维修服务: 内外墙粉刷, 更换地毯, 装地板、瓷砖, 修理、更换空调、厨房和洗衣房电器、游泳池清理, 及其设备修理和更新、草坪维护和再植。由于长期从事装修修理工作, 我们有稳定、专业和及时的装修和修理团队, 可以保证为投资人质优价廉的服务。
  3. 日常管理服务: 及时与房主、租客和社区管理委员会联系, 处理各种投诉, 及时安排必要的维护和修理。及时作好租客入住前和离开后的各项检查和报告。
  4. 催要房屋租金服务
  5. 驱逐违约租客服务

注: 第2-5项服务, 依据实际情况收取费用。

包缴费





# 楓葉地產集團

## 金秋巨獻

出團時間 **NOV**  
免費度假酒店!  
免費暢游奧蘭多!  
度假投資兩不誤!



### 報名電話

## 905.604.6855

# \$8萬首付即可擁有獨立度假屋!

## 總裁誠邀您參加 午餐會

OCT 26, 周六 12點-3點  
楓葉地產

7800 Woodbine Ave, Unit 206 Markham, ON L3R 2W1

7800 Woodbine Ave, Unit 206  
Markham, ON L3R 2W1  
**905-7604-6855**  
www.dreamhomerealty.ca



# 多倫多頂級豪宅校區 The Forest Hill Condo 熱盤上市!

The Forest Hill 公寓位於多倫多最好的住宅區，公寓大堂直通地鐵！5站到多倫多大學！售價僅40-100餘萬！投資自住好樓盤！

地吸引了大量高素質高收入的家庭。2018-2019年該區二手房的平均售價在440萬加幣，可以說是藏富於民，人才輩出之地。

### 參考價格

STUDIOS	僅\$300'S 起
一室公寓	僅\$400'S 起
一室一den	僅\$500'S 起
兩室公寓	僅\$600'S起



### 卓越地理位置

The Forest Hill Condo的地理位置優越，位於Eglinton/Bathurst 交界的西南角，是正在建設中，2021年將開通的5號地鐵線的一個關鍵站點。樓盤所在的森林山社區 (Forest Hill) 是多倫多最負盛名的高端社區之一，豪宅林立，眾多富豪名流擇居于此。

### 樓盤特色

The Forest Hill Condos地理位置優越，最佳學區樓花，大堂直通地鐵。您可以足不出戶進入Forest Hill 地鐵站，或者步行前往Eglinton地鐵站和Eglinton West地鐵站。距離401高速公路和Yonge St僅幾分鐘路程，方便出行。距離多倫多市中心祇有幾分鐘車程，高檔的設施都近在咫尺。The Forest Hill Condos的居民擁有豐富的設施和靠近美麗的原始綠地，享受兩全其美。步行幾分鐘，您將在附近的Yonge街找到更多的餐館。附近有許多商店和超市，方便購物。

從樓盤出發，5分鐘步行即可至St Clair West地鐵站、Forest Hill Village購物中心、Loblaws超市、Bishop Strachan School著名女子私校，10分鐘步行即可至Upper Canada College著名男子私校。

Forest Hill社區是多倫多著名的10大豪宅社區之一，區內古樹遮天蔽日，綠地公園眾多，環境寧靜高雅，交通便利發達，生活設施齊備，是享受生活的好地方。

The Forest Hill Condos 10月開盤，15層高，350個單位。已經動工，2023年交房！聯繫我們預訂！請撥打416-568-6549!



Forest Hill 的校區教育資源豐富，10分鐘車程範圍可以到達區內的優質公立學校 (Cedarvale 小學, Forest Hill 高中等) 及十多所著名私立學校 (頂尖男校 Upper Canada College, 頂級女校 Havergal, Bishop Strachan 等等)。究其原因，此社區有史以來就是猶太人聚居地，猶太人重視教育和社區素質的傳統，令此



**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 盛大開盤!

11 YORKVILLE CONDOS由三家開發商 Metropia, RioCan Living和Capital Developments 聯合開發, 公寓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、Holt Renfrew和Manulife Center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2022年交房。

Yonge地鐵站, Rosedale地鐵站和Bay地鐵站均可步行抵達。

- 南至Cumberland St, 北到Yorkville Ave。
- 北邊, 11 Yorkville 與著名的四季酒店隔街相望。
- 南邊, 11 Yorkville 直通加拿大最大的奢侈品連·鎖商店Holt Renfrew, 和商業中心Manulife Centre。

### 樓盤信息

- 【項目名稱】CRU 11 Yorkville
- 【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

### 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

### 社區環境

11 Yorkville Condos位于多倫多市中心以北的多倫多約克維爾大街11號。附近有許多世界一流的餐廳, 酒店, 商店和俱樂部。酒店附近有數家餐廳, 包括dbar, Blu Ristorante, Big Smoke, Fat Lamb Kouzina, HoltsCafé, Planta, Dynasty Chinese Cuisine和Sassafras。靠近公寓的是Yorkville Village購物中心, Hudson's Bay Centre, ManulifeCentre, College Park and CF Toronto Eaton Centre, 居民可以享受更多種類的設施, 而無需花費太多時間旅行。公寓距離Bloor-

### 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, 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、各式各樣的特色餐館及各種奢侈名品店包括愛馬仕、Chanel、Cartier等一線品牌, 是多倫多市中心人流量每天超過50萬的核心地點。在Yorkville這樣一個商業文化中心居住, 無論是交通、購物還是生活和工作都非常方便。

### 樓內設施

11 Yorkville Condos專為奢華生活而設計。公寓大樓位于高檔社區, 屬於商住混合住宅樓, 擁有高端的現代化設施, 如游泳池, 冷熱水池, 巨大的停車位, 屋頂露臺, 寬敞的大堂和休息室, 設備齊全的健身中心等。

### 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。總部位于多倫多, 具有25年豐富的行業發展經驗。該公司打造了許多優秀的公寓樓盤, 包括位于Snowdon的MaCondos, 位于Mount Pleasant West的ArtShoppe Lofts + Condos, 以及位于Yonge和Eglinton的155 Redpath Condos。



**Albert Wang**  
Broker of Record  
416.456.3333



**Shirley Min**  
Broker  
647.712.1578



奧蘭多作為2019年福布斯榜上美國最值得投資的城市, 市場租賃需求旺盛, 房產升值穩定, 已成為美國最具房地產投資潛力的市場, 也是租金回報率最高的一個城市, 一直以來獲得全球房產投資客青睞。本期我們將詳細介紹幾個優質度假屋項目。

健身中心, 商場, 酒吧, 劇院等諸多娛樂設施。ChampionsGate社區更設有三個門控社區入口24小時保安, 讓您安全無憂的享受度假生活。

洋設計, 在這裏, 您對海灘的憧憬和向往, 都會一一實現, 您既可以選擇悠然自得的躺在沙灘吊床上, Storey Lake的俱樂部還在美麗的湖邊, 為您準備了酒吧, 漂流河, 健身房, 成人泳池, 兒童泳池等等, 當然, 在奧蘭多不可或缺的還有一個完美的會員制高爾夫球場。

### 1. 奧蘭多冠軍門 Champions Gate 度假屋



#### 項目概況

- 開發商: Lennar
- 物業類別: 獨立別墅
- 臥房: 4 - 8 間
- 衛浴: 3 - 6 間
- 車庫: 0 - 3 間
- 面積: 205 - 355m<sup>2</sup>
- 價格: \$28萬起



#### 項目優勢

Champions Gate度假村是由美國第一大房地產開發商——Lennar, 傾力打造的豪華度假別墅區, 位于奧蘭多市中心的西南方向約40分鐘的車程, 毗鄰4號州際公路和華特迪士尼世界度假區, 距離沃特迪士尼世界的魔法王國和Epcot\*出口僅有5英里, 距離周邊大型商場、優質醫療資源以及學校的車程都在半小時以內, 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, 居民可以使用ChampionsGate酒店最先進豪華的綠洲俱樂部。除知名的高爾夫球場外, 這個獨家俱樂部所還設有游泳池, 漂流河和飛濺墊, 設備齊全的



### 2. 奧蘭多思湖園 Storey Lake 度假屋



#### 項目概況

- 開發商: Lennar
- 物業類別: 獨棟/聯排別墅
- 臥房: 3 - 5 間
- 衛浴: 2 - 4 間
- 車庫: 1 - 2 間
- 層高: 1 - 2 層
- 面積: 161.74 - 362.97m<sup>2</sup>
- 價格: \$226,490 - \$411,990



#### 項目優勢:

Storey Lake也是由美國第一大房地產開發商Lennar傾力開發, 位于迪士尼樂園東側4英里, 距離奧蘭多國際機場車程18分鐘, 海洋公園駕車僅15分鐘, 地處大奧蘭多地區的黃金地帶, 可以說距離所有的蜚聲全球的景點都非常近, 是目前我們推薦的短期出租社區中, 距離迪士尼距離最近的社區之一。Storey Lake不但靠近兩家著名的奧特萊斯, 并且社區周邊所有配套都非常完善, 沃爾瑪超市, 銀行, 還有數不勝數的全球各色美食餐廳。

Storey Lake社區規劃和分布中, 既有自住和長期出租園區, 又有短期出租部分。其中長期出租/自住的戶型包括聯排別墅, 和獨棟別墅。Storey Lake社區擁有着獨特的沙灘海

### 3. 奧蘭多溫莎三期 Windsor at Westside 度假別墅



#### 項目概況

- 開發商: Pulte Homes
- 物業類別: 獨棟別墅、聯排別墅
- 臥房: 5 - 9 間
- 衛浴: 4.5 - 6 間
- 車庫: 1 - 2 間
- 面積: 195 - 405m<sup>2</sup>
- 價格: \$35萬起



#### 項目優勢

Windsor at Westside 社區是由美國四大開發商之一的 Pulte Homes開發承建。

溫莎度假社區坐落在迪士尼世界的西面, 地理位置極佳, 交通四通八達, 可選擇多條路綫到達奧蘭多。出社區二十分鐘左右, 既有物美價廉的品牌購物中心——Orlando Premium Outlets Mall, 在往來迪士尼的沿途有着衆多的世界各地風味餐廳。驅車一個小時可抵達佛羅里達風景迷人的海灘——Clearwater Beach。自社區到達奧蘭多國際機場祇有30英里, 無論您是旅行還是度假, 都可以便捷快速的到達您的豪華度假屋。



溫莎度假區是全封閉門禁社區, 擁有配套設施齊全的度假會所。會所設施包括游泳池、健身中心、影院和



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



排球場。項目位于政府規劃的短租區域內, 完成申請短租執照後, 即可出租。社區周邊生活配套更是一應俱全: 購物廣場、24小時營業的沃爾瑪、郵局、餐館、銀行、加油站、便利店和圖書館等。社區有24小時門衛門禁系統, 擁有8000平方英尺的大型會所、社區健身房、社區度假泳池和SPA、兒童水上樂園、室外多功能體育場、游藝廳、人工溪流、水上游樂場、餐廳及酒吧等等。社區擁有多個水上樂園和游樂廣場, 讓您在度假同時享受親水的陽光生活。社區附近有高爾夫球場, 可滿足您和家人朋友聚會玩樂的需要。

下一期我們會持續介紹更多優質奧蘭多度假屋。任何諮詢, 請聯系楓葉地產美國奧蘭多項目負責人:

**Alina Yang (楊敏)**

**CELL: 647-210-3453**

**EMAIL:**

**A6472103453@OUTLOOK.COM**

**微信ID: happyalinayang**

**重要消息: 10月26日下午1點, 我公司將舉辦美國奧蘭多房產投資專家講座, 作為主講人我將介紹奧蘭多領先全球的物業管理模式及超值物業項目, 結合真實數據分析奧蘭多房產投資收益與回報, 介紹投資經驗。有興趣的投資人千萬不要錯過! 報名請聯系Alina Yang (楊敏), 具體聯系方式見上文。**

**時間: 10月26日 (星期六)**

**下午1點**

**地點: 7800 Woodbine Ave, Unit 206(Dream Home Realty Inc., Brokerage)**





## 五大要點，讓您的房屋安渡寒冬

### 本刊訊

這個維修包只需二三十元，就可以處理窗戶縫隙漏風的問題。另外，如果玻璃窗的密封條脫落，可在 Home Depot 單獨購買到像是牙膏一樣擠壓用的密封膠來重新密封，這樣就不怕會白白浪費電費。

加拿大的冬季是漫長的，寒冷、多雪、凍雨、狂風，各種惡劣天氣都會對房屋產生負面影響甚至損害，極端的時候甚至會發生近期頻繁出現的屋頂倒塌意外。因此即使是冬季，也應對房屋進行必要的保養。

正確適當的房屋維護和保養，不僅可以延長房屋各系統和構件的使用壽命，還可以避免因為房屋失修而引起的的損失，從而節省大筆的日後修房開支。其實大部分的房屋保養工作都很容易，房主完全可以自己動手。

當然各個季節房屋維護、保養的側重點會有所不同。下面主要介紹漫漫冬季應該注意的5個要點，以保障你在舒適的家裏，安全過冬。

### 保暖，避免昂貴的熱量損失

首先，檢查暖氣是否正常工作。理想情況下，您的供暖系統應由合格的專業人員進行年度檢查，特別是有壁爐的人家。如果您的取暖系統是新的，請要求專業人員驗證該系統是否已正確安裝。供暖系統的過濾網最好在入冬前更換一次，以保持室內空氣清潔。如果家中裝有熱氣回收通風系統(HRV)，最好每兩個月檢查一次過濾網，並且每個月清潔一次抽油煙機的過濾網;如果家中有加濕器，每個冬天最好也要檢查二至三次。

確保門窗周圍的填縫狀況良好以防止熱量流失。仔細檢查門窗上的積冰或者冷氣滲透，如有漏氣，可暫時用密封條或者去除性的嵌封劑封好，到春天再修理更換。經過一個夏天的風吹雨淋和陽光暴曬，窗戶上的封條有些開始鬆動，甚至開始脫落，窗框間的縫隙也愈加明顯。如果不想更換整套窗戶，可以購買一種叫做 Window Insulator Kit 的透明防風隔離膜。相較於動輒幾千元的全套更換費用，

這個維修包只需二三十元，就可以處理窗戶縫隙漏風的問題。另外，如果玻璃窗的密封條脫落，可在 Home Depot 單獨購買到像是牙膏一樣擠壓用的密封膠來重新密封，這樣就不怕會白白浪費電費。

### 避免管道被凍

請不要過於節約而把暖氣開得過低，以免凍壞水管。一般來說，加拿大對於冬天室內溫度是有要求的，白天的室溫要達到20度以上，夜間的溫度要在17度以上，即使是沒有人居住的房間也要保持在15度以上。如果室溫低於15度的話，有可能會讓水管凍結。

### 及時清除積雪

每次降雪後及時掃雪是基本常識，除了保證自家人的正常出行外，也防止被罰。按規定，市民在雪後12小時內須將個人物業前人行道上的積雪鏟除，否則會被罰款100-375元;如果路面上有冰，也要及時撒融雪鹽或防滑石子。如果因沒有及時鏟雪或防滑，有人在你家門前走路摔倒受傷，那將會引起很大的麻煩。

除了人口、人行道、車道積雪要及時清掃外，也要注意屋頂積雪。如果發現積雪過多，也應及時清除，以避免已經在魁省多地發生的屋頂倒塌事件。還要注意檢查室內和室外的氣口(進氣口、排氣口)，確保其沒有被積雪或碎物擋住，並且擋板是關閉的;每次降雪後，最好檢查室外的排氣口和煤氣表，確保沒有被雪覆蓋。

### 安全防火

冬季還是加拿大住宅火災的高發季節，而這些火災通常是由于供暖系統運行不良造成的。所以要定期維護所有的取暖系統;定期清潔，以保持您的壁爐或煙囪安全和有效;不要在或靠近暖氣的地方晾衣服或鞋子;定期檢查暖氣的電源線是否有損壞和

磨損或裸露的電線，也不要使用有損壞的產品;如果您使用壁爐或木材爐加熱，不要放過多的木頭以免火焰失去控制;每次使用幹衣機前後，請清潔絨毛過濾器，以減少火災危險。此外，檢查所有緊急出口並確保它們沒有障礙物，還應檢查滅火器是否有效，並把它放在易于拿取的地方。如果可能，制定自家的火災逃生計劃，並定期與您的家人一起演練。

### 保持煙霧和一氧化碳探測器有效

定期檢查煙霧和一氧化碳探測器的電池以及它們是否正常運行。這在冬天尤其重要，因為冬天的時候，門和窗戶都是關閉的，同時人們還經常使用壁爐或木柴爐來取暖。每年加拿大都要發生100多起一氧化碳中毒事故。使用煤氣，油料或者木材等原料來取暖的家庭一定要安裝一氧化碳報警器，英文名叫CO (Carbon Monoxide) Detector。

一氧化碳報警器是專門針對一氧化碳洩漏而設計的報警裝置，外形上和煙霧報警器(Smoke Detector)類似，但它們的作用不同。一氧化碳報警器可以偵測到洩漏到室內的一氧化碳，而煙霧報警器祇能探測室內物品燃燒產生的煙霧，而不能防範一氧化碳。如果祇安裝煙霧報警器而不安裝一氧化碳報警器是起不到預防一氧化碳中毒的作用的。

現在市面上可供選擇的一氧化碳報警器一般分兩種。一種是圓形的安裝在天花板上的Ceiling CO Detector，一種是直接插在牆上電插座的Plug-In CO Detector，其價格為40刀到100刀不等。

另外，一些報警器生產廠家為了方便客戶，在功能上也推出了煙霧報警+一氧化碳報警二合一機型，以及方便聾啞人的煙霧報警+一氧化碳報警+燈光閃爍報警的三合一的機型。

# 留學生海外買家稅退稅六要素

海外買家稅 (15% NRST) 自2017年4月21日生效，已有兩年半了，這期間買房的留學生會陸陸續續完成兩年的等待。我最近幫助大量的留學生順利退回了海外買家稅，同時也看到一些留學生因為不了解退稅規則，痛失退稅良機。因為海外買家稅金額巨大，少則7萬，多則50萬，我把工作中遇到的大量實例歸納總結為“留學生海外買家稅退稅六要素”，希望對廣大留學生有所幫助，確保順利退回海外買家稅。

### 1. 學校：大學或大專，不包括高中

實例：2017年9月1日，留學生Leo (化名) 在多倫多的一所高中正準備入讀十二年級，Leo的爸爸媽媽出資以兒子的名義在多倫多市中心以60萬的價格購買一間公寓，為Leo一年後上大學做準備，並交付了9萬海外買家稅。兩年後，Leo的爸爸媽媽才知道以兒子名義購買的公寓不滿足海外買家稅退稅條件。Ministry of Finance 對學校的要求是“Approved Institution (under section 8 of Ontario Regulation 70/17 of the Ministry of Training, Colleges, and Universities Act) at a campus located in Ontario”。Act裏指的學校都是post-secondary institution (大學，大專和職業培訓機構)，不包括secondary-institution (高中)。

結論：高中生留學生交付的海外買家稅不滿足退稅條件。

### 2. 產權：留學生獨自上產權或與配偶一同上產權

實例：2017年8月，小麗的媽媽為在多倫多讀大學的女兒購買了一間公寓，在決定上產權的時候非常謹慎。貸款銀行認為留學生年紀輕沒有收入，要求與有收入的成年人一同上產權，才能被批准貸款。小麗的媽媽在網絡上尋找到所謂的“專家意見”，認為自己是非居民，始終無法滿足退稅條件，所以找到一位加拿大公民好友請求好友與女兒一同上產權，加拿大公民好友同意幫忙。在Transfer 上小麗占99%產權，公民好友占1%產權。公寓的購買價是70萬，交付海外買家稅10.5萬。很遺憾，小麗的海外買家稅不滿足退稅條件。Ministry of Finance 在海外買家稅退稅上對產權有明確規定：“To qualify for a rebate, the foreign national must exclusively hold the property, or hold

the property exclusively with his or her spouse.”

結論：留學生必須單獨上產權，唯一的例外是與配偶一同上產權。除此之外，與任何人聯名上產權(包括父母，兄弟姐妹，男女朋友，普通朋友，合作伙伴等)都喪失了退稅條件。留學生如果需要貸款，一定要尋找允許父母做擔保人但不上產權的貸款銀行。

the property exclusively with his or her spouse.”

結論：留學生必須單獨上產權，唯一的例外是與配偶一同上產權。除此之外，與任何人聯名上產權(包括父母，兄弟姐妹，男女朋友，普通朋友，合作伙伴等)都喪失了退稅條件。留學生如果需要貸款，一定要尋找允許父母做擔保人但不上產權的貸款銀行。

### 3. 交屋日：在全職學生註冊日之後

實例：小王從2015年9月入讀多倫多一所知名大學，成為全職的大一學生。2017年小王上半年休學回國處理私人事宜，2017年暑期回到多倫多在大學附近以64萬價格購買了一處房產，2017年8月28日交屋，交付海外買家稅9.6萬。2017年9月7日開學繼續全職讀書一直到現在。小王因為在購買物業之前停學一學期，已喪失了全職學生身份，小王是否能順利退回海外買家稅呢? Ministry of Finance 是這樣要求留學生的：“The foreign national is a student who has been enrolled full-time for a continuous period of at least two years from the date of purchase or acquisition”。解讀一下就是要求交屋那天已經註冊為全職學生了。換句話說就是先註冊為全職學生，後交屋。小王的全職學生註冊日是哪一天呢? 如果註冊日是開學日2017年9月7日的話，交屋日是2017年8月28日，就不滿足退稅條件了。關鍵是確定小王的全職學生註冊日，而且這一天一定要在2017年8月28日之前。每個大學裏對註冊日都有自己的定義。立即到大學去查! 原來小王的大學以選課確認日為註冊日。在學校的記錄裏，小王在2017年7月26日完成了選課註冊，比交屋日剛好早兩天，9.6萬海外買家稅可以退回來了好驚險! 好幸運!

結論：留學生要註冊全職學生，再交屋。如果交屋日定在全職學生註冊日之前，可以要求把購買合同做個Amendment，把交屋日更改為註冊日之後。

### 4. 自住：交屋後 60 天內入住

Tina 上大一的時候住在Downtown大學的宿舍裏，媽媽在旺市(距離大學1個多小時車程)以Tina的名義用160萬買了間獨立屋，交了海外買家稅24萬。關於退稅的自住要求，Ministry of Finance規定

：“The property must have been occupied as the foreign national’s (and if applicable his or her spouse’s) principal residence for the duration of the period that begins within 60 days after the date of the purchase or acquisition.” 顯然旺市的獨立屋不是用于Tina在Downtown上大學時自住的，所以Tina的海外買家稅不滿足退稅的條件。

結論：自住是海外買家稅退稅的前提，一定要在交屋日60天內搬到物業裏居住，並保留證據。不要搬出，直到拿回海外買家稅退稅為止。Ministry of Finance接受如下自住證據(交屋日60天內)：

- 搬家收據 (正規搬家公司出具，不要用現金結賬)
- 駕照
- 信用卡 / 銀行Statements
- 購買家居的發票
- 網上訂貨發票
- 網絡，電話賬單

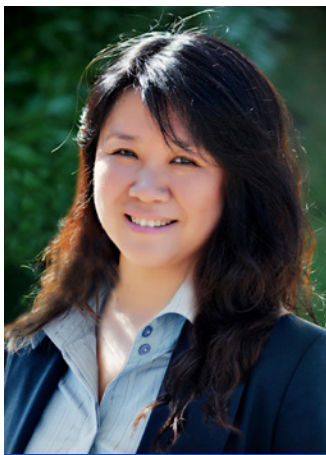
### 5. 全職學生：每學期選足三門課

留學生Linda 在大二結束的暑假2017年6月以50萬加幣購買了一室公寓，交付海外買家稅7.5萬。Linda是一個勤奮好學的留學生，在大四畢業之前順利考入理想的研究生專業。2019年6月申請退稅的時候，却發現自己不是“全職學生”。Linda因為暑期選課的緣故，大四的最後一學期祇剩下兩門課程就畢業了，所以就祇選了兩門課。根據大學定義，選三門課才是全職學生，Linda大四最後一個學期被學校定義為Part-Time學生，因此Linda喪失了退稅的條件。雖然和學校幾番交涉，也沒能獲得學校的同情而改變Part-Time學生的身份。

結論：留學生要保持全職學生身份，尤其在即將畢業或生病的狀態下仍然要確保全職學生身份。全職學生身份以學校定義為準。

### 6. 身份不變：如果交屋後不到兩年就畢業了，要繼續讀書，不要工作

2017年8月留學生Mike在即將上大四的暑假裏，以80萬價格購置了兩室公寓，交付海外買家稅12萬。一年後大學畢業轉為工籤，開始了全職工作。2019年9月工作已滿一年，正準備申請海外買家稅退稅。很可惜Mike不滿足退稅條件。Ministry of Finance對留學生的要求是：“enrolled full-time for a continuous period of at least



GRACE JIANG

地產稅務師  
CPA CGA MCOM  
647.200.8168



two years”。“Continuous”的含義是兩年的全職學生身份不能中斷。如果兩年中身份從上學變為工作了，就喪失了退稅的條件。

結論：留學生在交屋那天如果是全職學生身份，就要保持2年不變。除非有把握在4年內拿到移民身份，否則留學生畢業後要繼續全職讀書，不要工作，直到拿回海外買家稅退稅為止。

海外買家稅 (15% NRST) 的英文全稱為Non-Resident Speculation Tax, 準確的翻譯是“非居民投機稅”。因為叫起來聽起來都不舒服，我們採用委婉的說法“海外買家稅”。從不友善的名稱可以感覺到Ministry of Finance的態度是不情願退稅的。為了不給MOF任何拒絕的借口，留學生在買房前了解規則最重要! 滿足了海外買家稅退稅6大要素，兩年後就可以申請退稅了。如果在暑假期間交屋，不用等兩年，4月底結課後就可以申請退稅。一般Ministry of Finance收到申請40天內就會完成退稅，沒有利息，全額打到留學生的銀行賬號裏。一旦海外買家稅退稅申請被拒，也不要放棄，還有上訴的機會。有關地產稅務的疑難問題，請致電多倫多地產稅務：6472008168。

作者：GRACE JIANG CPA CGA MCOM

地產稅務師，多倫多地產稅務公司創始人，精通房地產交易及房地產稅務

# 一德地產與著名發展商 Tridel 的精品樓花 Bus Tour

本刊訊

十月的多倫多是賞楓的季節，紅楓葉成爲了最亮眼的景色。在這樣美麗的深秋，一德地產與多倫多最著名的實力發展商Tridel合作，開展了一次別開生面的特殊旅程——Tridel樓花Bus Tour。

“我們所建的不僅僅是大廈，更是理想的家居，完美的居所。”這句充滿了人文情懷的slogan正是加拿大知名建築商Tridel的宣傳詞。到埠必然先安居，新移民在選擇居家環境時，首先想到的當然是Tridel這個赫赫有名的品牌。

Tridel成立於20世紀30年代，是加拿大首屈一指的豪華住宅大廈發展及建築商，擁有超過80年豐富的建屋經驗。Tridel自建立以來一直注重品質，同時著重各項創新項目，包括社交網絡、可持續發展的環保樓宇設計、優質建築及企業管理方面。

秉持着“創造Tridel藝術”的精神，Tridel堅持聘請加拿大一流的設計師、規劃師及建築師，並着重於進行廣泛的客戶調查，確保其作品能夠達到藝術上的要求，並滿足不同客戶的生活需求。這也是爲什麼Tridel於過去多年間，榮獲無數業內大獎。此外，Tridel的卓越之處，還在於它經過多年的累積，具備了相當雄厚的實力去包辦整個發展計劃——包括買地、區域劃分、建築設計、市場推廣、興建、客戶服務及物業管理，令Tridel於今日成爲加拿大豪華住宅大廈建築商中的佼佼者，一路領先。

一德地產致力於發展獨特的“分享型”企業文化，爲多倫多地產經紀提供一個優秀的提升和交流平臺；同時，我們把“客戶利益最大化”作爲我們的理念，爲客戶朋友們提供最專業的投資建議和幫助！例如一德地產在今年9月份組織訪問了Tridel集團總部，參觀設計中心並與Tridel高層進行了深入的交流會，爲我們一德地產的高端客戶獲得了絕佳的資源。衆所周知，Tridel的高端精品樓盤並不對外開放參觀，此次Bus Tour活動我們獲得了參觀 Bayside Aqualuna 空中豪宅的機會，爲我們的客戶提供了獨家的資源。值得一提的是：此次的Bus Tour是和Tridel集團的官方合作，由Tridel全程提供講解和服務。

第三站 Bayside 三期樓盤

第四站 Auberge On The Park 樓盤

清晨，樓花行專屬的Bus就來到了公司門口，迎接參加活動的小伙伴們。雨過天晴也讓參加此次的活動嘉賓心情愉悅。



Tridel專業的講解人員爲一德地產進行樓盤專業講解



小伙伴們秩序整齊的排隊上車前往下一地點

Tridel 精品樓盤風采一覽

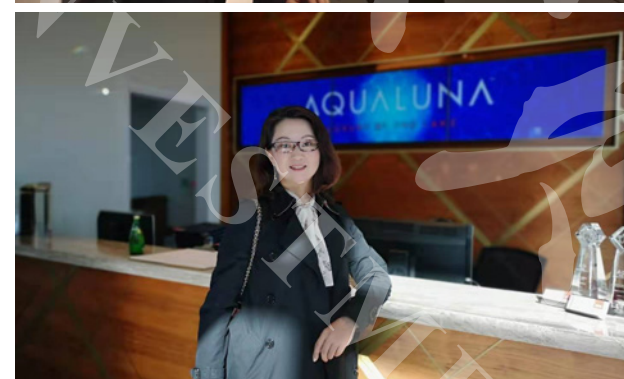
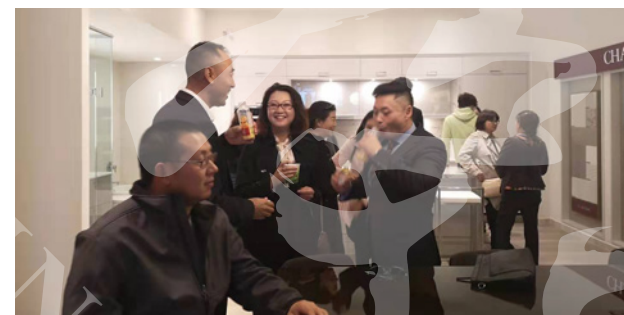


活動路線



本次活動路線是由一德地產與Tridel官方聯合精心制定的樓盤路線。

- 第一站 The Well 樓盤
- 第二站 Ten York 樓盤



一德地產熱情的與各位參加活動的客戶進行交流和溝通



此次Bus Tour活動圓滿成功

(圖文提供：主辦方)

# 總裁親自授課：手把手教會你！ 一德地產總裁精華培訓

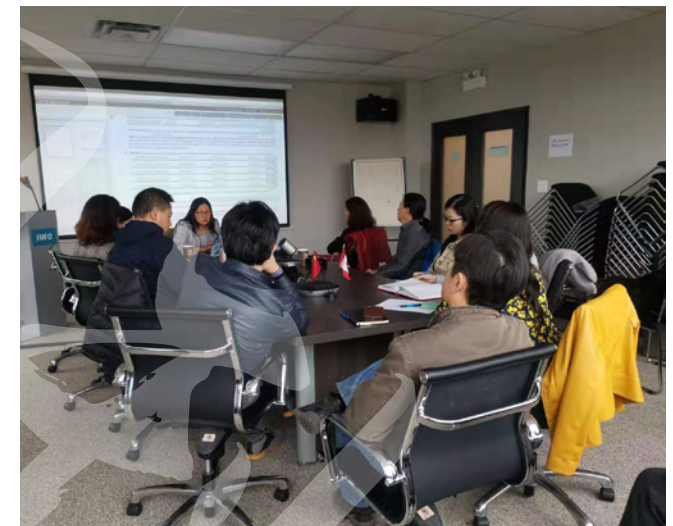
本刊訊

每周三12:00-14:30 都是一德地產會議室最熱鬧的時候，因爲一德地產總裁們的精華培訓內容獨到精彩，總能吸引到很多經紀過來報名參加。

10月23日，一德地產副總裁Jane Yang爲各位經紀帶來了關於商業地產的講座。衆所周知，相對普通住宅的買賣交易而言，商業地產有其不同的業務經驗特點。大部分商業地產都是內部交易，並非完全透明和對外開放，很多地產項目都不放在MLS系統交易。“經營商業地產項目投資開發的公司最好是具備強大的Network，能够真正幫助客戶做好信息諮詢、項目決策等各項工作。同時，這些業務對經紀能力的要求也比較高。

講座內容：

1. 多倫多商業地產發展趨勢
2. 從事商業地產的優劣勢
3. 商業物業出租盤的標準條款
4. 商業租盤的陷阱
5. 多倫多小生意買賣火爆的背後真正原因



一德地產總裁精華培訓講座會場

Rifo集團最成功的多位總裁親自授課：手把手教會你！成功的經驗精華；實戰的案例分享；靈活的教學內容；課堂的參與遊戲；爲你答疑解惑；無論你是新人，還是徘徊不前的瓶頸階段，一德地產讓你快速成長；這是成爲優秀地產經紀的必經之路！

一德地產每月精彩活動，爲您呈現一個豐富多彩的平臺。一德地產盛情邀請，歡迎各位地產精英參與我們的活動。聯系電話如下，也可掃碼諮詢！

(圖文提供：主辦方)

每月精彩活動



## 一德地產

公司活動

扫码  
報名



2019/10/12  
Tridel精品樓花 Bus Tour

2019/11/07  
大學區精品樓花 Bus Tour

2019/11/17  
RIFO集團千人 年會晚宴

地產培訓

2019/10/23  
商業物業出租盤 標準條款

2019/10/30  
知名律師講解 海外買家稅退稅政策

2019/11/06  
著名會計師詳解 樓花轉讓HST实例

聯誼交流

2019/10/18  
Royal Stouffville Golf Club  
多倫多地產精英2019金秋高爾夫聯誼活動

Eastide Realty Inc., Brokerage  
7030 Woodbine Ave, Suite 301, Markham, ON, L3R 6G2  
諮詢電話：(647) 6764357



## 51 Viewmount ave 出租

5000+尺精裝豪宅, 位於炙手可熱的Bathurst & Lawrence 社區, 安靜優雅, 交通便利。離Lawrence 地鐵站步行僅10分鐘。

- 4+1 臥房
- 6 衛生間
- 2 廚房
- 3 廳
- 1 書房
- 1 洗衣房
- 1車庫 2 Driveway Parking

租金: 5900 加幣/月



## 1 Reidmount Ave Home Stay 招租 僅剩 1 間

位於Sheppard & Kennedy 愛靜閣社區, 1800 尺超大公寓單間出租。駕車3分鐘上401, 步行3分鐘到Go Station, 5分鐘到愛靜閣廣場, Walmart, LCBO, Shoppers, No frills, 以及各類中西餐廳林立。生活, 交通都極其便利, 適合學生和單身人士。

租金: 1000 加幣/月 含水電, 高速上網 (500M 光纖) 以及早中晚三餐 (高標準葷素營養搭配中餐)



## 61 Driftwood Ave Sold at \$430,000

全新裝修3+1 臥室鎮屋, 交通便利, 離約克大學駕車僅6分鐘, 公交11分鐘。性價比超高, 適合年輕家庭以及新在多倫多安家的移民。

- 3 臥室
- 1 Den
- 1 廳
- 1 廚房
- 2 衛生間
- 1 地下車位

叫價僅: 36.9 萬



# 社區·生活

## Community & Life

楓華傳媒集團 投資周刊 財富舞臺·凝聚精彩  
Fenghua Media Group Inc.

■ 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

微信公眾號 加中資訊網

# 多倫多周末休閒好去處

本刊訊

### 1、Howl'oween 寵物大游行

時間: 10月26日 (周六) 13:00-16:00

地址: The Bentway, 250 Fort York Boulevard, Toronto, ON M5V 3K9



### 2、巨型 emoji 表情展覽

10月19日-10月26日, 多倫多不同的地方將展覽巨型的emoji“思考”表情。

10月26日在MOCA展出結束



### 3、安省皇家植物園南瓜節

10月似乎是“南瓜”的專屬季節! 不僅農場裏的南瓜逐漸成熟了, 就連即將到來的萬聖節, 也必定少不了南瓜元素。

時間10月24日 - 10月25日

地址(Royal Botanical Gardens) 680 Plains Rd W, Burlington, Toronto, ON L7T 4H4



### 4、兒童萬聖節嘉年華: SpookFestto

時間: 10月26日10AM-5PM

10月27日10AM-6PM

地點: Better Living Centre -Exhibition Place, 195 Princes Blvd. Toronto, ON

本周日是今年肯辛頓市場步行日最後一天活動。在這一天的, 你可以自由自在地漫步在活動區域, 輕鬆地欣賞歌舞表演, 逛藝術集市和社區舊物售賣場, 以及品嚐美食等。

時間: 10月27日 (周日) 中午12點至10pm



### 5、2019年秋季度假屋生活展

2019年秋季度假屋生活展, 你可以在這裏學到如何打造度假屋, 從裝飾到戶外設備應有盡有。

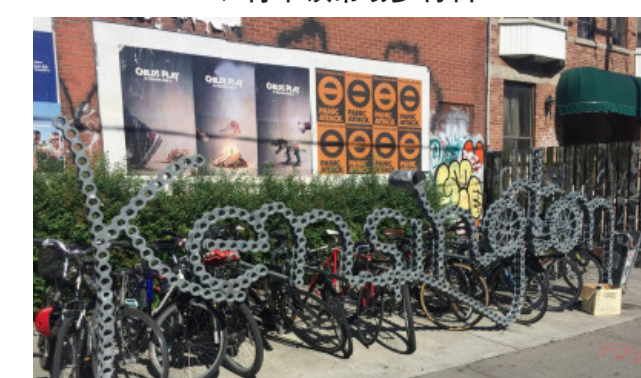
時間: 10月25日11am至8pm, 26日9am至6pm, 27日10am至5pm

地點: International Centre, Entrance 5, (6900 Airport Rd, Mississauga, ON)

地點: Kensington Market



### 6、肯辛頓市場步行日



### 7、國際雪地摩托、ATV 和運動型車展

Toronto International Snowmobile, ATV Powersports Show 是世界上最大的雪地摩托和全地形車 (ATV) 展覽。這裏不僅有很多產品, 還有騎手即興表演、駕駛培訓、相關旅遊資訊等。

時間: 10月25日1pm至9pm, 26日10am至7pm, 27日10am至5pm

地點: International Centre (6900 Airport Rd, Mississauga, ON)



# 好運家具

## 搬家換房季快到了！從哪裏可以買到經濟又實惠的床墊和家具呢？

隨着生活節奏的加快，與日俱增的生活壓力讓人們進入優質睡眠越來越難。如何才能進入良好的睡眠，合適的睡眠環境至關重要，而床墊則是睡眠環境中最重要的因素之一。以人為本，致力打造健康家居的卓越夢想改造家為廣大市民帶來福音，開業多重優惠大酬賓，床墊最大折扣，共同掀起一場床墊的狂歡盛宴。

好夢床墊進入多倫多以10年，銷量一直在行業中處於領先地位，這離不開新老客戶的支持與厚愛，此次購物狂歡自然少不了對老客戶的回饋與后增。除了上述的優惠政策以外，凡是老客戶介紹入店的新客戶成功下單，則贈送新老客戶各一個價值 \$189 的天然乳膠枕。



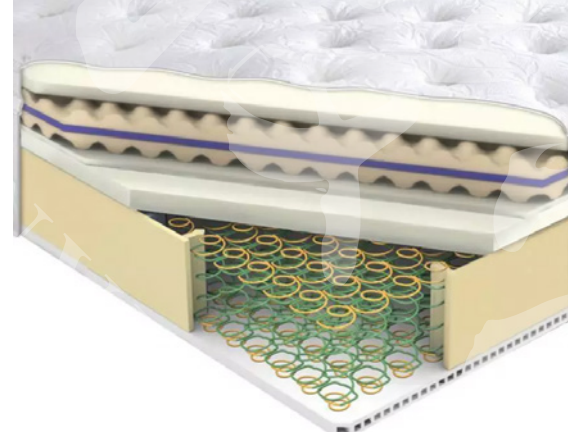
高密度乳膠床墊

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



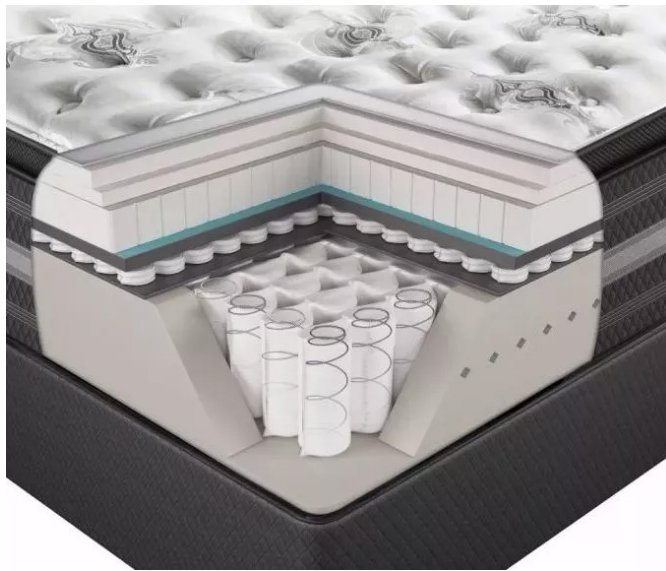
棕墊

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



獨立彈簧床墊

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



高碳彈簧床墊

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

### 床墊選購小貼士

1. 建議去實體店選購，一定要親身嘗試床墊的軟硬度。用習慣的睡姿躺在床墊上，時間在十分鐘左右。躺的時候留意肩背、臀部和後足跟的下陷程度，感受腰部的支撐
2. 定期更換床墊，最好的床墊也祇能使用20年，如果損壞了應立即更換，不然會影響睡眠和脊椎健康

### 如何選購床墊

- 一看：即看床墊外觀是否厚薄均勻、表面平整、縫線勻稱美觀，同時還要看床墊有無合格證（經合法註冊登記的品牌床墊應每墊一份合格證）。
- 二壓：即用手試壓床墊，首先試壓床墊對角線壓力（質量合格的床墊講求對角承壓力平衡對稱），再均勻試壓床墊表面，填充物分布均勻，反彈力平衡的床墊質量較好，最好消費者能躺上去親身感受一下。
- 三聽：是檢測床墊彈簧質量的措施，合格彈簧在拍動下彈力好，且略有均勻的彈簧鳴聲，生鏽、劣質彈簧不僅彈性差，在擠壓下往往發出“咯吱、咯吱”的聲音。
- 四聞：聞一聞床墊的氣味，看看是否有化學性刺激性氣味，好的床墊的氣味應該具有紡織物的天然清新氣味。

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



# 簡約風格的客廳掛畫裝飾技巧

本刊訊

不管是中式復古，還是現代簡約，在客廳掛畫都是常見的裝飾方式。在居室之中懸掛字畫，可以渲染家中的藝術氣息。但是客廳掛畫是有講究的，布置得是否雅緻得體，最能反映主人的品味。今天就來聊聊簡約風格的客廳該怎樣挑選掛畫。



### NO1 對比 軟硬兼施

家居的裝飾風格要注重材質的軟硬對比，過軟則風格表現稍弱，過硬又無親和力，因此簡約風格的客廳掛畫在與沙發的“軟”的對比之下，要表現得“硬”一點兒，才能突顯出家居簡單大氣的風格。



### NO2 協調 互補融合

家居的色調要注意協調。掛畫在家居中屬於軟裝，在挑選時要注意與客廳的主色調形成互補。大多數簡約風格的色調都偏淺淡，以白色、淺色、灰黑色為主，因此掛畫選擇暖色調，既不會與客廳風格完全融合，達不到點睛作用，又不會過於跳脫，與風格完全不搭。



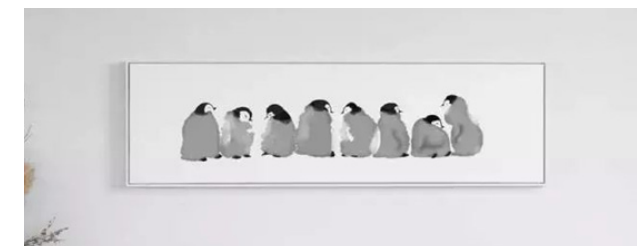
### NO3 抽象畫 畫龍點睛

由于大面積高純度的色彩在簡約風中很少被使用，因此選擇掛畫可選顏色鮮艷明快些的抽象畫；或簡單大方的線條圖案、幾何圖案，以達到點睛的裝飾作用。



### NO4 卡通畫 趣味十足

一些可愛的卡通動物圖也很適合簡約風格，這類掛畫能給素淡的客廳帶來些許趣味性，但又不會因為亮點太多而顯得累贅，兩者正好形成互補效果。



**MOLSON FLOORING 茂森地板**

特惠狂欢月

茂森地板万锦店密市店特价酬宾  
活动时间：2019-10-01生效 | 建材店

一站式室内建材店		限时特价!!!
复合地板	楼梯	复合地板：——\$0.99/s.f. 起
塑胶地板	楼梯扶手	塑胶地板：——\$1.39/s.f. 起
实木复合地板	瓷砖	实木复合地板：——\$1.99/s.f. 起
实木地板	线条	加拿大实木地板：——\$2.59/s.f. 起

优惠热线 905-604-8050

地址：40 Torbay Rd, Markham, ON L3R 1G6  
邮箱：info\_markham@molsonflooring.com

# 美國十大汽車博物館

美國有許多汽車博物館，從偶爾開放的私人博物館到展示數百輛汽車的大型公立博物館，根據汽車的種類或者收藏家的喜好，博物館中收藏有不同品牌和車型的經典汽車。接下來，就讓我們一起看看美國比較知名的十大博物館。

## 1 美國古董汽車博物館

美國古董汽車 (AACA) 博物館位於賓夕法尼亞州的赫爾希小城，它在2003年開業的時候就代表着古董汽車收藏的巨大進步。為了填補博物館研究中心和圖書館的空缺，他們經過十年的籌集工作來建立這個古董汽車博物館。該博物館中現在擁有100多輛汽車和30輛摩托車以及卡車和公交，它們刻畫了美國的汽車歷史。博物館有一個Tucker汽車展館、兩個Delorean展館和66號公路展館，它們是收費展館。



## 2 國家汽車博物館

國家汽車 (National Automobile) 博物館位於美國內華達州裏諾市，在1989年開業。博物館內根據汽車的年份不同而分為多個展廳，展廳內的汽車都是名貴的古董車，是一些名人使用過的或者是在電影中出現的稀有車型。博物館現在總共收藏有209輛汽車，是汽車愛好者必去的博物館之一。



## 3 萊恩汽車博物館

萊恩汽車 (Lane Motor) 博物館位於田納西州納什維爾市，由創始人杰夫萊恩 (Jeff Lane) 于2002年創立，這是當地的標志性建築之一。這裏的展品類型繁多，而且都不是很常見的車型，大多數汽車都很小，很有趣。它也是唯一一座專注於歐洲汽車和微型汽車的美國博物館。這裏大約有500輛汽車，其中約150輛車在所有時間開放。



## 4 LeMay 美國汽車博物館

LeMay美國汽車博物館位於華盛頓州塔科馬市，它在2012年開業。它的展館巨大，據說光是展館就占地3.5英畝，一次可以展示350輛汽車。博物館大約有3000輛車和數千件汽車文物，其中大部分都來自Harold和Nancy LeMay的私人收藏。博物館中大部分車型都是伴隨美國人很久的家用車型，承載着許多美國人的回憶。



## 5 Blackhawk 博物館

Blackhawk博物館位於加利福尼亞州的丹維爾市，由創始人Don Williams創立。這個博物館內的汽車堪稱是汽車界的藝術品，這些藝術品會由創始人定期輪換展覽。館內充滿了藝術氣息，白色的燈光照射在汽車上，非常引人注目，其中的亮點車型有阿爾法羅密歐BAT汽車和1911款勞斯萊斯銀魅。



## 6 穆林汽車博物館

穆林 (Mullin) 汽車博物館位於加利福尼亞州的奧克斯納德市，在這裏依舊以藝術為主。如果你喜歡Bugatti、Talbot Lago和Voisin等等經典汽車，這裏就有。館內許多汽車都曾獲過圓石灘的獎，這裏還有著名的“Bugatti in the lake”，它在水下保存了75年。全球僅剩兩臺的布加迪Atlantic這裏也有。



## 7 Simeone 基金會汽車博物館

這個汽車博物館由神經外科醫生Fred Simeone創立，館內總共有65輛汽車，都是有史以來最具歷史意義的賽車。它們包括勒芒、Targa Florio、Mille Miglia、Bonneville、NASCAR等重要比賽車型。博物館是常開的，並且定期舉辦演示日 (Demo Day)。



## 8 Revs Institute

自上世纪八十年代後期以來，Miles Collier一直在收集各種汽車，當時他購買了Cunningham系列賽車，其中包括在美國銷售的第一輛法拉利賽車以及僅有的六款布加迪Royale車型。後來在2008年的時候，Collier在佛羅里達州那不勒斯設立了Revs Institute，旨在進一步保護和發揚汽車的歷史。



## 9 亨利福特博物館

這是亨利福特 (Henry Ford) 的遺產，是對上世紀和本世紀交通和生活方式的一種紀念。這裏有很多車，你可以四處走走並且爬上福特T型車。除了車以外，這裏還有家用用品甚至是上世紀三十年代Dymaxion套件式房屋。博物館在密歇根州迪爾伯恩市，亨利福特在那裏建立博物館並且很好地保護托馬斯愛迪生的工作室和一座十九世紀的農場。



## 10 彼得森汽車博物館

這是美國汽車博物館中最具創新性和前瞻性的汽車博物館。博物館由Robert E Petersen和他的妻子Margie創立而成，這裏最初是一家百貨公司，在三年前，這對夫婦花了1.25億美元將其改造成博物館。博物館中有經典的皮克斯動畫汽車、電影中的汽車、70年歷史的保時捷車型和其它展品。這座位於洛杉磯的彼得森汽車博物館還是蠻值得去的。



# 多倫多最好的輪滑路線在哪裏

本刊訊

加拿大是冰雪王國，很多朋友都是滑雪和滑冰的高手。現在冬季未到，很多朋友想要體會一下滑行的樂趣的話，可以試一下輪滑。輪滑也有人稱之為旱冰、滾軸溜冰，是很棒的一種體育鍛煉，同時還是很好的代步方式。

輪滑自19世紀發明以來，越來越受到人們的喜愛。現在的輪滑，既有登堂入室成為正式體育大賽項目的花樣輪滑，也有廣受年輕人喜愛的休閒輪滑。休閒輪滑就是俗稱的刷街。是一種穿着輪滑鞋漫步於室外，感受輪滑帶給人的輕鬆、愉快和自在的輪滑形式。它主要以休閒健身為目的，放鬆自我，舒暢心情。

在多倫多，適合輪滑的路線主要有以下幾條：

## 第一路線：路面最好，坡度最小的 Woodbine Beach。

從Leslie的Canadian Tire 到輪滑路線的盡頭的Kew Beach，全長大約3.7Km。比較適合平均水平的選手休閒，交流。沿湖景致很好，而且Woodbine是多倫多最大的沙灘排球場，共有場地70餘個，也是集體出游，玩沙排的最佳地點。可以BBQ。

## 第二路線：最長，最美，最過癮的一條路線。



從Ontario Place一直往西，過CNE沿Auqatic Drive，會經過三個公園，最後當你滑到Humber River入湖口的高架橋，回望會感慨萬千，多倫多已經被你拋在身後。該路線長約7公里，空間開闊，非常過癮。

缺點是路面等級一般。



## 第三路線：最野性的叢林之旅



從Parliament 過Lakeshore然後上Cherry street，經過新開的湖邊的大統華超市，可以補充食物，早餐便宜。繼續向南到達Cherry Beach，是多倫多最好的帆板，獨木舟，和帆船學習的地方，風景很美。從這裏我們的輪滑之旅才剛剛開始。

沿湖邊的小路出發，一路盡在叢林中滑行，10分鐘後過吊橋直到Leslie的盡頭。右轉進入Tommy Thompson Park，在開始沒有機動車的柏油路滑行，最興奮的是盡頭是一個燈塔，可以從一個絕美的視角俯望多倫多市區美景。湖光激盪，白帆點點，堪稱是最好的瞭望點。適合高水平的選手，也非常適合自行車旅行。

## 第四路線：超級浪漫－中心島 Centre Island

Yonge街的盡頭，靠近Westin酒店的旁邊乘坐渡輪上中心島，注意要排在右手第一個碼頭，這個碼頭是去Wards Beach的，此碼頭是專為自行車和輪滑準備的。上島後向西滑約10分鐘達到中心島的中央游樂區，可以一直環島滑行，還可以盡情欣賞湖景和對面的城市天際線。中心島輪滑路面等級超棒！



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

聯繫電話： 647-271-1219

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

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



# 中國四大串串火鍋品牌 “麻渣渣洪七公”加拿大旗艦店隆重開張



本刊訊

10月18日, 中國知名品牌“麻渣渣洪七公”(KungFu) 串串火鍋舉辦了隆重的開張儀式, 眾多政商文化演藝界人士紛紛到場並表示祝賀。Markham市議員Amanda楊女士, 省議員柯文彬助理Tina女士, 多倫多市議員Jim Karygiannis助理Linda女士參加並剪彩。

眾多嘉賓包括加拿大中國商會團體聯盟主席王海澄先生、加拿大深圳社團聯合總會共同主席、加拿大深圳同鄉會會長黎楚雲女士, 加拿大天津工商聯合會會長邢紀元先生、民間藝術協會會長沈謝元女士、華聯總會副主席、福建聯誼會主席王清官先生、安徽商會會長餘葵女士、魯商聯盟北美總會常務副會長、加中山東總商會會長邵會吉、四川同鄉會會長劉熹先生、海南商會會長林存默先生、加勒比中華總會會長李一龍先生、王府井商業中心董事長王文一先生、河北協會副會長李曉玲女士、新疆商會副會長王龍先生、加拿大西北總商會秘書長朱建一先生、加拿大甘肅總商會監事長楊俊昌先生、黑龍江商會副會長彭長剛、加中山東總商會顏俊先生等。

參加剪彩和發言的嘉賓還包括新大超市董事長李景輝先生, 約克大學學生會主席Mark, 中國電信代表Eric張以及眾多媒體。

中國著名影視明星劉欣女士和Elsa Feng, 加拿大中華烹飪協會會長Michael 廖先生, 中國川菜文化遺產傳承人中國烹飪大師閻華先生也到場品嚐了串串火鍋對味道贊不絕口, 對食材的口感也是非常滿意。

四川的美食也是中國八大菜系之一, 來自四川的麻渣渣洪七公串串火鍋更是中國烹飪協會2019中國十大創新火鍋品牌。高速發展的麻渣渣洪七公串串火鍋, 承川蜀火鍋之精華在發揚傳統火鍋的同時, 致力於打造新時代中國特色餐飲品牌, 在成都, 重慶, 北京, 上海, 廣州, 烏魯木齊等全國各地目前已有數百家分店。

麻渣渣洪七公火鍋串以香, 鮮, 麻, 辣的底料為特色, 其豪爽的辣、醉心的麻、銘心的鮮香、

說不盡的鍋中韵味、品不完的情懷, 讓食客回味無窮!

而當年射雕英雄傳洪七公原版配音, 也是周潤發御用, 著名配音演員張濟平老師、現場為新與洪七公配音助興, 掀起了一個高潮!

麻渣渣洪七公串串火鍋店位於woodbine和16街的王府井商業中心, 是加拿大及北美首店, 其發展秘籍有三:

- 1, 獨門秘法手工香辣, 無任何化學香晶辣品, 每次熬香辣椒油耗時數人三小時, 其間需不停歇高溫攪拌並不斷添加材料, 累了熱了祇能換人手不能停, 否則香味就會改變。
- 2, 所有湯底醬料由中國總店直送, 成本非常高, 但保證鮮香口味。
- 3, 絕對不回收任何剩油, 每天倒剩油的人工費就是20+加幣, 但為了食客衛生, 寧願多化成本。

天氣涼了, 吃什麼最熱乎, 當然是串串火鍋, 什麼串串最香? 麻渣渣是一個絕對必須的選擇!

(圖文提供: 主辦方)



# 成氏金融集團公司

## 公司簡介

成氏金融集團公司是服務於加拿大華人社區與主流社會的金融公司, 更是專長於服務企業家、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), 為加國發展最為迅速的企業之一。

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榮譽——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, 將成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, 成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。



## 成氏金融集團公司

Shenglin Financial Group Inc.

成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



## 如果您是投資移民

- 怎樣策劃及管理您的資產?
- 中國及加拿大的資產怎樣組合?
- 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

- 財務不体检的錯誤何在?
- 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?

## 成氏金融集團

成氏金融集團公司是服務於加拿大華人社區與主流社會的金融公司, 更是專長於服務企業家、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



大統華 T&T



支付宝扫码

立減10元人民币

消费满100元人民币可享



活动时间: 2019年10月4日 - 2019年11月4日  
活动规则: 活动细则请扫码查看, 汇率由合作方提供。每位用户限参与一次。  
Promotion Period: 2019.10.4 - 2019.11.4  
Promotion Rules: Alipay customers receive 10 RMB instant discount on 100 RMB spend. Please scan the QR code for details and promotion rules. Certain restrictions may apply. Exchange rate is provided by partners. Limit one coupon per person.

大統華 T&T × 支付宝 ALIPAY × AlphaPay



# Blackstone Inn 黑石酒店

黑石酒店位于  
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、家庭旅游的  
不二選擇。



我們期待您的到來!



微信 (Wechat): finch2008

電話 (TEL): (905)357-3681 (647)325-2228

地址: 5643 Ellen Ave, Niagara Falls, ON L2G 3P5





**METRO DIRECTION**  
Financial Inc • • • 邁達金融

邁達金融創建於2003年，在過去的十餘年中，一直致力於為客戶提供專業優質的綜合理財服務。

從 2013年到 2018 年，邁達金融成功地晉升為加拿大四大主要保險公司Sun Life (永明金融)、Canada Life (加拿大人壽)、Manulife (宏利金融) 以及 Equitable Life (恒信人壽) 的MGA (總代理)。

目前，公司總部位於安大略省萬錦市 (Markham, Ontario)，並在加拿大BC省和魁省均設有分支機構。如今已有逾百位同仁簽約於邁達，其中 20 餘名已成為全球百萬圓桌 (MDRT) 正式會員。

邁達金融業務近年持續成長，公司現擁有精算師、CFP規劃師、CLU審核師、CFA分析師、加國會計師、美國會計師、百萬圓桌會員、內閣會員以及頂級會員。

邁達金融將繼續為廣大客戶提供更專業、更優質、更全面的服務。

## “邁向極致，達至成功”

### 業務範圍：

稅務規劃、保險規劃、投資計劃、教育儲蓄、遺產規劃、  
信託計劃、退休計劃、旅遊保險等綜合財務服務

### 合作伙伴：

Canada Life、Manulife、Sun Life、Equitable Life、  
CPP、B2B Bank、RBC Insurance、SSQ Insurance、  
Manulife Bank、UL Mutual、IA、21 Century、Togo

## “信任源自專業”

### 聯繫我們

地址：675 Cochrane Drive, North Tower, Suite N500,  
Markham ON L3R 0B8

電話：416-850-4528

傳真：905-479-2943

公司網站：[www.metrodirection.com](http://www.metrodirection.com)

