

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

EMPEROR MORTGAGE GROUP 英皇貸款集團

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。

Nathan Weisz 魏先生 (905)921-2701

Kenneth Mo 毛先生 (416)720-9798

房屋貸款，建築貸款，商業貸款，公寓，工程融資，生意貸款，私人貸款

FOTILE
www.efotile.ca

傳承好吸力 下廚不油膩

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

多倫多版 第022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

NU STREAM 新趨勢地產
REALTY(TORONTO) INC., BROKERAGE

新趨勢 新平臺 共謀新發展

—專訪新趨勢地產多倫多公司 Lily Lee & Stephen Liu 團隊

A6-A7

RE/MAX REALTOR Home of the Top Producers

Sue Zhang 舒適置業
Real Estate Broker, CPA, CA, CPA (Illinois)
Cell: (647)309-4990

Sue's Team

Sue, your smart sold! 賣房良醫

多倫多地產稅務
TORONTO REAL ESTATE TAXATION

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

Grace Jiang CPA, CMA, MBA 647 200 8168

Juying Zheng CFP, CLU 416 317 9273

財富舞臺·凝聚精彩

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

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

- 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

VANCOUVER | TORONTO | SHANGHAI

新趨勢升級 2.0 模式

让天下没有难卖的房

上海 溫哥華 多倫多

416.333.1111

NU STREAM 新趨勢地產 | **JOHOME.com 多房网**

TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM | 647.695.1188 (OFFICE)



CultureLink
Realty Inc., Brokerage



Address: 209 & 210 – 7800 Woodbine Ave., Markham, Ontario L3R 2N7 T: 905-940-3599 website: Culturelinkgroup.com

華業地產

熱烈慶祝 CultureLink 二十周年華誕
感恩各位同仁 并肩攜手 一路同行



Ted Hui*
Owner/Manager



Elaine Hui***
Owner/Broker of Record
Homelife Culturelink Realty Inc.
Brokerage



Gallan Hui***
Owner/Broker of Record
Culturelink Realty Inc.
Brokerage



Elisa Hui**
Vice President



Emily Hui
Vice President



Virginia
Administration
Manager



Dario
Senior
Administrator



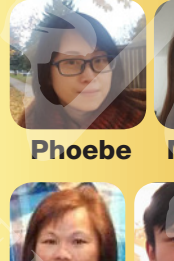
Nicholas
Property
Management
Manager



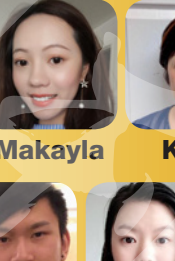
Elizabeth
Marketing
Manager



Kingsly
Marketing
Manager



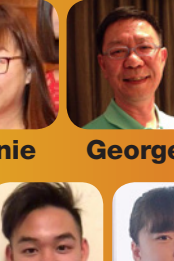
Phoebe



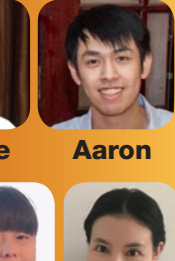
Makayla



Kitty



Connie



George



Aaron



Eugenia



Vincent



Karen



Bay



Justin



Yanping

Fan

Administration Team

Agents by First name (A-Z)

ADA CHENG*
ALETA LEE*
ALEX CHUN YEUNG*
ALEX LAW*
AMY CHERK WAH CHOW*
ANDREW YIU*
ANDY YU KOON*
ANITA CHAU*
ANTHONY MA*
ARTAN MUCKA*
BARRY HAW*
BERNADETTE TO*
BERT CHEN*
BILL KAM HO*
BONIFACE BANYE*
BRIAN CHUNG*
BRIAN LI*
CAMILLA CHONG PING*
CHARLES HON-WAH HUI*
CHERYL TUMULAK*
CHIH HUNG CHEN*
CHRIS CHEUNG**
CHRISTOPHER NG*
DANIEL SON*
DANNY LAU**
DANNY TO*
DINAH TIN*

DOMINIC TANG*
DOMINIC YAN*
EDITHA CHUANICO*
ELAINE HUI***
ELEANOR HU*
ELISA HUI**
ERIC HAU LIM CHAN*
ERIC LI*
ERIC NG*
EVA KUEN TANG*
FAWAD MALIK*
FERIDOUN NASSERI*
GALLAN HUI***
GARY TSZ KIN WONG*
GARY WONG*
GARY YUAN*
GEOFFREY LI**
GREGORY LO**
HELEN CHAN*
HELENA TAM*
HENRY HOCK LIM*
HERMAN LUNG*
HOWARD CHIN*
IFTIKHAR AHMAD*
ISABELLA CHAN*
JANET HA TRAN*
JANETTE LO*

JASON HUI*
JASON LO*
JEANNETTE HO*
JEFF JIANG HUI SHEN*
JENNIFER SY*
JENNY NEO*
JIM TSANG*
JIMMY KAI LUN HO*
JIONG ZHANG*
JUI-I CHEN*
JULIANA AGAWIN*
KAI NG*
KAM TIN*
KAREN KWONG*
KEN SY*
KENNY WONG*
KENT TRAN*
KIM CHUNG*
KITTY SIT*
KWEN LEUNG*
LINDA LUI**
LINDA OBADIA*
LINDA PI-YUN LIAO*
LOLA LING ZHI CHENG*
LUKE CHI KONG**
MABEL WAI PAU*
MAJID GIVARI*

MANDY WONG*
MARINE KWAN CHAN*
MARYANN HO*
MASA PILIPOVIC*
MICHAEL WONG*
NAZAKAT ZAIDI*
NICHOLAS CHU*
PATRICK JIANYING LU*
PAUL LI*
PAUL NG*
PAUL PO NG*
PAULINE LAU*
PETER CHAN*
PETER YIU KEUNG CHEUNG**
POONAM KAWLRA*
QUINN QUYEN PHUNG*
RAFIUZZAMAN SYED*
RAPHAEL MOURAD*
RAYMOND WONG*
RAYMOND WONG*
RAYSON ZHUO JI DAI*
RICK KONG LAI*
ROBERT LEE*
ROGER TSUI*
ROSANNA WAI*
SAM CHIA-JUNG SUNG**
SAM YIM-SUM CHAN*

SARAH CHIM*
SAU WAI DAVID LIU**
SCOTT CHI SHIANG LIAO*
SHERRY CHENG*
SHIRLEY CHAN*
SIDNEY CHU*
SOHRAB SOBHI*
STEPHEN CHEUNG*
STEPHEN CHI-KEUNG TAM*
STEPHEN SO*
SUI-LUN LAU*
SYDNEY SOPHER*
TAMMY CHENG*
TED HUI*
THOMAS CHOI*
TOBY HING-WAN TOO*
TONY YI CHEN**
VIGGO CHAN**
VIRGINIA LAM*
VIVIAN THOM*
WILSON GO VENANCIO*
WING LEUNG**
WINNIE LUONG*
WITMAN AUYEUNG*
YVONNE DICK*

* Sales Representative
** Broker
*** Broker of Record



咸氏金融集团公司

Shenglin Financial Group Inc.

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



咸生林先生

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

如果您是投资移民

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

华人的传统观念与错误

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

咸氏金融集团

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

资产配置 税务策划 风险控制 财富传承

多伦多免费热线：**647-888-8055 (Ella)**

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





Sam Liu 劉玉山

Broker of Record

Cell: 416.315.4777

Office: 416-221-8838

Email: samliu808@gmail.com

Web: www.expressrealtyinc.com



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



EXPRESS REALTY INC.
BROKERAGE

捷達地產

捷達地產 (Express Realty Inc.)

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



NOTTING HILL

**捷達地產，白金代理，
有樓盤在手，請聯系我們！**

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



地段: Eglinton Ave W & Royal York Rd

價格: \$259,900 起

單元總數: 1320

戶型: 一房, 一房 + den, 兩房

開發商: Lanterra Developments

完工日期: 2024 年 3 月





一德地產

EASTIDE Superior Service Eastide Realty Inc., Brokerage

以德為本 從心出發

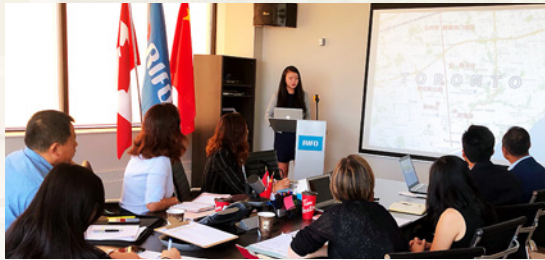
總裁精華培訓

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 647.839.5979

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



Albert Wang

Broker Of Record

416-456-3333



成功因為合作·夢想成就輝煌



Amerity
Wealth Management

凱盛財富

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



Homecomfort Realty
創富地產

Tel: 416-278-0848

Fax: 416-900-0533

250 Consumers Rd Suite 109 Toronto ON M2J 4V6



OVER ASKING



OVER ASKING



SOLD



OVER ASKING



SOLD



OVER ASKING



SOLD



同街區最高價!



SOLD OVER ASKING IN 4 DAYS



OVER ASKING



SOLD



SOLD



SOLD



OVER ASKING

- 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
- 佣金靈活



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



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



瑞邦資產管理公司

Respon Wealth Management Corp.

2018年榮膺資產管理行業世界權威組織百萬圓桌終身成就，
業績達84個國家同行世界頂端！

瑞 | 邦 | 金 | 融 | 專 | 家 | 推 | 薦

如何持有鑽石資產，讓您成為財富贏家

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

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

資產講座要點

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

多倫多
講座時間：
2019年12月17日
10:30am - 1:30pm
講座地點：
Suite 100, 3760 14th Avenue
Markham, Ontario L3R 3T7
報名電話：416-889-2999

密西沙加
講座時間：
2019年12月7日
10:30am - 1:30pm
講座地點：
Suite A100, 2381 Bristol Circle, Oakville,
Ontario L6H 5S9
報名電話：905-399-7626

在加拿大從事金融、保險、地產經紀等行業人員請另外預約



2018瑞邦金融慈善夜



總理特魯多先生與廖子蔚總裁



2017瑞邦城際杯高爾夫友誼賽

財富諮詢及管理對象

- 投資移民海外資產管理
- 如何申報海外資產
- 離岸公司對投資移民在稅務上的幫助
- 哪種海外資產產品能轉入不需上稅

- 公司省稅最多
- 公司獎金分紅和省稅
- 股東借錢個人稅項
- Holding Company賬目轉移
- 準備HST稅表
- 個人年終稅務計劃小提示

- RRSP省稅最大化
- RRSP產品的選擇
- 貸款購買RRSP
- 退稅購買RRSP
- Spousal RRSP
- RRSP賬戶管理

瑞邦財富管理團隊主要成員

廖子蔚 瑞邦總裁
Winnie Hongwei Liao

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

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

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

張裕榮 Edward Y.W. Cheung 律師

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



歡迎掃碼報名

Respon International Group Headquarters

TORONTO OFFICE : 101 Sheppard Ave East, Toronto ON, Canada M2N 3A3
MARKHAM OFFICE : Suite 100, 3760 14th Avenue, Markham ON, Canada L3R 3T7
Tel.: 1-877-847-0180 / Email: respon@respon.com

Ottawa Office / Toronto Office / West Vancouver Office
Mississauga Office / Waterloo Office / Richmond Office
London Office / Prince Edward Island Office / Winnipeg Office
Regina Office / Saskatoon Office / Calgary Office / Windsor Office

AimHome Realty Inc. Brokerage
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

WFEUSION Grill&Musical
加拿大首家“中國武俠風” 音樂燒烤主題餐廳—老江湖
 吃著點燃味覺的燒烤, 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
地板 樓梯 瓷磚 實木 複合 地下室 售賣 安裝 一條龍
 Markham
 電話: 905-604-8050
 傳真: 905-604-8085
 地址: 40 Torbay Rd, Markham, ON L3R 1G6
 Mississauga
 電話: 905-602-0266
 傳真: 905-602-6670
 地址: 1274 Eglinton Ave. E. ON L4W 1K8
 郵箱: molsonflooring@gmail.com
 網址: www.molsonflooring.com

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

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022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

超出要價 50% 售出房屋 明年底房價將超越 2017 年高位

封面故事 A6-A7

新趨勢 新平臺 共謀新發展 —專訪新趨勢地產多倫多公司 Lily Lee & Stephen Liu 團隊

深度報道 A8-A9

購房者信心增 大多區房價漲 —Royal LePage 三季度房價調查結果

行業動態 A10-A11

楓葉地產集團金秋巨獻 “奧蘭多房展會” 有更多驚喜 投資奧蘭多最大亮點和好項目有哪些?

楓華特稿 A14-A15

凱盛財富 領先金融服務 “誠” 就卓越財富

名家專欄 B3

大多地區房產綜合評述 地產投資的未來競爭力 (六)



安家立業·加國君安

HELPING YOU IS WHAT WE DO.

君安地產集團 一條龍服務平台

- ★ 移民、安家、置業、投資、理財
- ★ 商業地產項目考察、諮詢
- ★ 企業擴張、併購、盡職調查

Richmond Hill總部: (905) 707-0188

Aurora分部: (905) 503-8808



DH 楓葉地產 **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



DH 楓葉地產 **楓葉地產美國奧蘭多房產推介**

\$20 餘萬買獨立屋, 以租養貸, 坐享正現金流

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

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

購買即送奧蘭多往返機票, 免費游迪士尼, 免費機場接送, 住宿, 去奧特萊斯購物。

DH 楓葉地產 **楓葉地產 夢之隊**

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

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

約克區北部理想度假屋 / 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小鎮中心。

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 中層朝南單位, 649 尺 +50 尺陽臺, 書房有門可作睡房, 有車位儲物間。入讀安省排名第三的聖羅伯特天主教高中, 排名第一小學, 著名私校。尺價僅 700, 今年 11 月交樓。

\$455,000

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 交通, 鄰近購物中心 401 快速入口;
- 5 分鐘到大型購物中心 Scarborough Town Centre, GO Station;
- 2020 年 4 月交貨

4470 Kingston Rd. Toronto

多大多市嘉實校區 / 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, 離大多 5 分鐘車程, 公共交通 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

1123-111 St. Clair Ave. W. TORONTO, ON

多倫多 Midtown 一室一衛豪華公寓, 近 600 尺面積, 俯瞰多倫多中城區, 景色宜人, 交通便利, 靠近 Yonge 街與 St. Clair Ave 主路口, 樓下即是車站, 步行距離至 St. Clair 地鐵站, 鄰近 Casa Loma, 附近學校, 大公司雲集。隨時可以入住。

\$2100 / 月

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
ricklewang@hotmail.com
www.rickle.ca

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

Bayview/16 街

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, Hwy7 和高速 Hwy407, 交通生活十分方便, 投資自住皆宜。

Kennedy/16 街

售價 \$162 萬 8

物業為 0-5 年新, 4 房 4 衛獨立屋物業位於萬錦著名 Berzcy 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。

Midland/Georgian Bay

售價 \$69 萬 9

全新 2356 平方英尺 Bungalow, 75 英尺寬 Lot, 4 房雙車庫獨立大屋。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。

匯通廣場

樓花轉讓價 \$29 萬 9

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, 可銷售彩票咖啡等等。

York Condo

樓花轉讓價 \$75 萬

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, 可銷售彩票咖啡等等。

Woodbine/16 街

售價 \$94 萬 9

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。

富灣廣場旺舖

售價 \$33 萬 9 千 9

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。廣場位於主幹道出入口, 商業投資潛力巨大。

Bathurst/St Clair

售價 \$14 萬 9

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。

Major Mackenzie/Kennedy

樓花轉讓價 \$125 萬

Angus Glen 高爾夫省名校特魯多中學豪宅區, 罕有無管理費 3 睡房 3 衛浴 1820 平方呎單車庫鎮屋, 舉步 Angus Glen 社區中心。

大瀑布區學校物業

售價 \$269 萬

該物業為前安省公立 Anna Melick 小學, 市政劃為 Rural Institutional Zoning, 總佔地 4.49 畝, 建築面積 18,296 平方呎, 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)

Kingston

樓花轉讓價 \$43 萬 9

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, 去往 Kingston 也非常方便。

No.31 Condo

VIP 樓花預售

市中心釀酒區 Parliament/Lakeshore, 舉步 喬治布明學院, 商店餐館, 近 Google 科技城, Gardiner 高速。交通便利增值潛力巨大。

Saint Condo

VIP 樓花預售

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

Lakeside Condo

VIP 樓花預售

市中心濱湖區 Lake Shore Boulevard 鄰谷歌科技城, 開發商預留頂層 (40-49 層) 豪華單位, 高層湖景尽收眼底, 投資自住皆宜。

ANX 公寓

VIP 樓花預售

多倫多文化中心 Annex 高端社區, 背靠 Casa Loma 舉步多倫多, 近商業中心金融區, 交通生活便利, 出租率極高, 增值潛力巨大。

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

所有房屋貸款需經過信貸審核。(全部內容以英文原文為準, 中文譯本僅供參考)

超出要價 50% 售出房屋 明年底房價將超越 2017 年高位

——加拿大房屋貸款按揭公司展望未來兩年地產市場

本刊記者 張衛 綜合報導

據多倫多《星報》報道,近日,一幢位於Broadview Ave.和Danforth Ave.的四臥四衛獨立屋以超出要價近120萬加元,最後以352萬加元的價格成交。



(圖片來源: Toronto Star)

該獨立屋要價為235萬元,最終成交價格超出接近50%。“很幸運,我們只是向市場推出了該套房屋,湊巧有客戶非常中意它。”賣方經紀Veinot向記者介紹說。“這個區域一直很受購房者的青睞,附近的一所公立六年制的小學對買家有很大的吸引力。”Veinot說有超過800多人在Open House時來看房,一共收到了11個Offer。

Veinot也承認此前他從未看到超出要價如此之多的房產交易,“120萬元,你要知道,這個超出要價的數字就是一所房屋的價格!”

業內人士分析該房屋買賣,認為雖然有設定要價較低的原因(該地區另外一幢房屋,條件相似,以310萬價格售出),但主要還是整體地產市場在逐漸復蘇回暖。特別是一些地理位置優越、升值前景明顯的地區,房屋價格日漸攀升。據MLS系統的統計,位於該區域(Broadview & Danforth)的Playter Estate社區的房屋實際成交價格平均超出要價178,700元以上。

近期地產市場的類似事例,都在向人們展示樓市的日漸回復增長趨勢,加拿大CMHC最新公布的明年地產展望報告也說明了這一點。

CMHC 地產市場展望: 明年底房價將超 2017 年高位

加拿大房屋貸款按揭公司CMHC近日發布了主題為“加國地產市場在經歷了2018、2019兩年調整後將全面復蘇”的《2020年地產市場展望》。

“從2017年地產市場高位之後,進行了為期兩年的調整,到2020和2021年,新房開工將趨于穩定並與長期平均數值持平;同時受不斷增長的人口數量和家庭收入的利好鼓勵,二手

房買賣和房屋價格預測將一改近兩年的頹勢而全面復蘇上漲。”CMHC的首席經濟學家Bob Dugan說。

該展望的重點預測包括幾個方面:

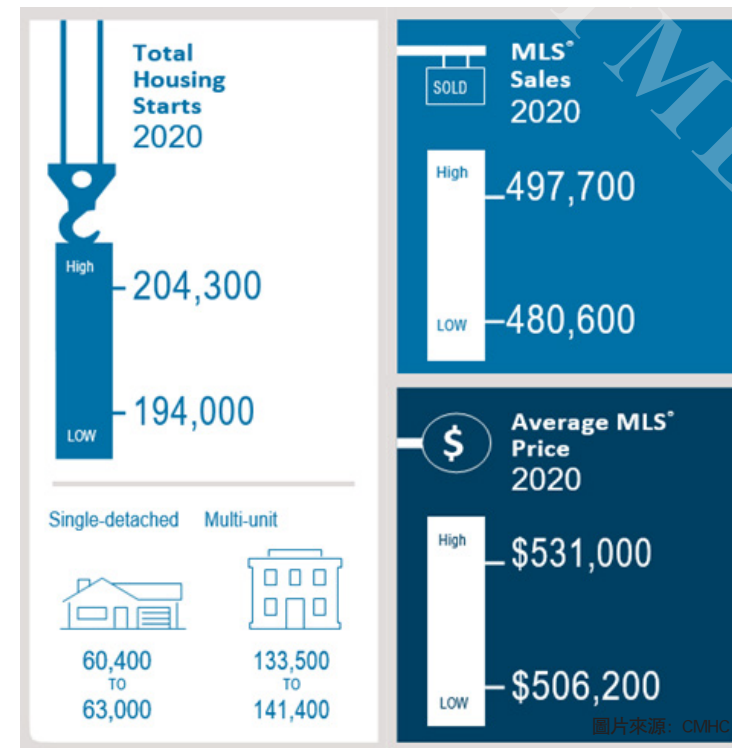
在隨後的2020年,整個加拿大的經濟情況和人口形勢將繼續保持對地產市場的有利推動,將全面結束近兩年調整期間的在新屋開工、交易量以及房價等方面下滑的現狀;

2019年的新屋開工量雖將連續第二年下滑,但會在2020年和2021年趨于穩定,並將在2021年底達到接近1985-2018年開工量的長期平均水平;

2019年的二手房銷售將基本與2018年持平,平均屋價還會略有下降。但是前後的2020年,銷售量和房價將全面上漲,收復失地,在2020年底將會超越2017年的房價高位。

大多倫多地區樓市今年均價將介於\$740,600至\$854,600之間;2020年房價將上升5%,房屋均價為\$765,300--\$898,400;2021年的房屋均價高值將達到\$949,400,比今年平均增長10.5%。

2020 年全國新房開工量及房屋交易數量和價格預測



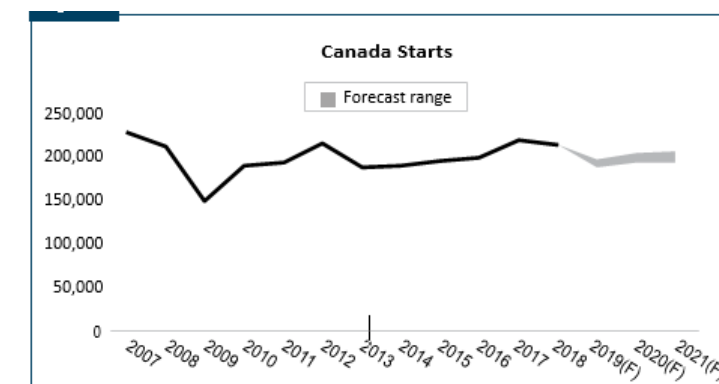
新房開工將在 2020 年和 2021 年達到歷史平均水平

加國新房開工量將於今年繼續小幅下降,明後兩年將逐步趨于穩定,並達到1985-2018年的長期歷史平均水平,但還會低於2017年創下的高峰記錄。明年開工量的增長是與整體經濟發展和人口形勢相匹配的。雖然今年的經濟發展勢頭較弱,但2020和2021年的GDP增長將超越今年,並由此在人均收入提高的背景下推動地產市場的發展。

2020年的貸款利率據預測會有提升,但整體依然保持較低的態勢。所以,除非加拿大央行有大動作,否則不會對地產市

場短期內產生決定性影響。

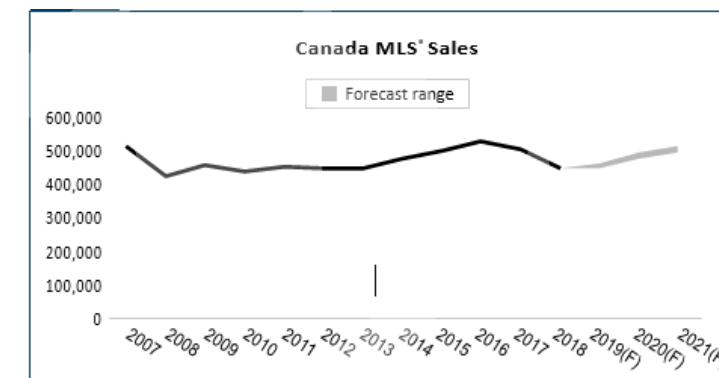
在2020和2021年進入穩定期之前,今年獨立屋和多層房屋的新房開工量都會有略微下滑,所以2019年開工的獨立屋和多層房屋的新開工量將會低於此前在2017年和2018年創下的高位。



Source: CMHC, (F) Forecasts by CMHC

交易量及價格, 加國地產市場明年底將全面收復近幾年跌幅

因多方調控原因,2019年全國房屋交易市場與去年的情況相似,數量應低於2016年創下的近期歷史最高峰。2020和2021年,地產交易將全面恢復,並將在明年底彌補自2016年以來的下滑狀況。



Source: CREA, (F) Forecasts by CMHC

房屋價格自2月以來,據加拿大地產協會CREA的統計已經錄得連續7個月上漲。CMHC的展望報告中指出,雖然今年的房價比較2017年的峰值有所下降,但價格穩中有升的大勢不會改變,並將在今後兩年繼續保持。在2020年底,這種持續的增長會驅使房價超越2017年的高位。(下表藍色方框代表2017年房價,紅色的代表2020和2021年)

明年加國地產市場向好, 警惕國際經濟影響

該報告預測,到2020年底,因為受經濟和人口的雙重利好,卑詩省在新房開工方面與其它省份相比將增長明顯;安大略和草原省雖然開工數量增長,但增幅將低於近幾年;魁北克省和大西洋省將在新屋開工量方面有所下降。

收集公布多倫多新建房屋數據的BILD公司日前發布了九月大多倫多地區的新屋數據,從中可以看出新房開工量連續增

	2016		2017		2018		2019(F)		2020(F)		2021(F)	
	(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
New Home Market												
Starts												
Single-Detached	74,089	76,843	65,940	58,400	60,700	60,400	63,000	60,800	62,100			
Multiple	122,827	142,500	146,803	130,100	128,300	132,500	141,400	134,500	145,600			
Starts - Total	197,916	219,763	212,843	188,500	189,000	194,000	204,300	192,900	206,300			
Resale Market												
MLS # Sales	533,353	507,530	452,189	453,000	467,800	480,600	497,700	498,500	519,100			
MLS # Average Price (\$)	491,882	511,830	490,554	479,300	497,200	506,200	531,000	538,800	569,600			
Economic Overview												
Mortgage Rate (5 year) (%)	4.66	4.73	5.27	5.20	5.30	5.40	5.50	5.60	5.60			
Population												
Population	36,126,768	36,590,007	37,119,143	37,592,000	37,949,000	38,205,000						
Annual Employment Level	18,078,900	18,416,400	18,657,500	18,095,000	18,202,000	19,272,000						
Real Personal Disposable Income (%)	-0.6%	3.9%	2.1%	2.3%	2.4%	2.4%						

長的原因所在。據BILD的數據顯示,9月份GTA新房市場相對強勁,無論是新房銷售還是新項目開盤,特別是獨立屋、半獨立和鎮屋的低層住宅,銷量都同比去年增幅明顯。9月份共完成3061間新屋銷售,比去年同期增長73%,比十年平均增長6%。其中公寓等非獨立屋銷售就有2107間,比去年同期增長了39%;而新建的獨立屋、連屋的銷售量達到954套,同比去年9月增長了驚人的283%。

Region	2019			2018			2017		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Durham	30	15	16	143	41	90	178	56	106
Halton	279	41	324	352	44	133	631	85	457
Peel	183	131	387	154	56	65	337	187	452
Toronto	1,284	1,212	1,059	38	7	10	1,332	1,219	1,069
York	321	121	55	262	101	53	583	222	108
GTA	2,107	1,520	1,841	954	249	351	3,061	1,769	2,192

在明年的房屋銷售方面,因為居民可支配收入高于全國平均值,卑詩省和安省與其它地區相比都將取得明顯漲勢。房屋售價方面,安大略省將在其後的2020和2021年繼續起到引領作用,魁北克省也將於同期繼續保持目前的價格增勢。卑詩省將於2020年從今年的低迷房價中走出,獲得一定的增長,其後繼續加速,並在2021年成為僅次於安省的第二大房價漲幅地區。與安省、卑詩省和魁北克省相比,加拿大其它省份的房價將於明年呈現溫和上漲。

CMHC在對明年的地產展望時,還提醒人們應對宏觀經濟的變化對樓市的影響保持注意。未來國際市場經濟和貿易的持續緊張狀態,將會對加拿大的房地產市場產生消極作用:包括投資者的消費信心、減緩加國經濟發展步伐和樓市增長等。除此之外,加拿大全國家庭負債率的高企不下也會部分減弱房地產市場的上漲態勢。在此背景下,當貸款利率增加和失業情況加劇時,都會讓很多家庭面臨巨大壓力,從而對地產市場造成負面影響。

新趨勢 新平臺 共謀新發展

——專訪新趨勢地產多倫多公司 Lily Lee & Stephen Liu 團隊



Lily Lee, 專業地產經紀、地產投資人、新趨勢地產多倫多公司 Team Leader。在新樓花及二手房買賣、樓花轉讓、租房等方面經驗豐富, 業績突出。在加從事地產行業近六年來, 連年獲獎, 2015、2016 榮獲所在公司的 Chairman Award, 2017 Team Top Producer, 2018 年獲 Top 10 等大獎。

Stephen Liu, 專業地產經紀、地產投資人、新趨勢地產多倫多公司 Team Leader。入行 7 年, 擅長從地產項目的銷售策劃、包裝推介到成功營銷等一系列專業工作。尤其專于新樓花買賣并取得驕人業績。連續多年獲得公司的地產總統獎、Top 10、Team Top Producer 和 2017 年度加中地產投資總商會年度頂尖經紀等多項大獎。

本刊記者 張衛 採訪報道

日前, 記者如約來到新趨勢地產多倫多公司總部, 對新近加盟的兩位頂尖專業地產經紀 Lily Lee 和 Stephen Liu 進行專訪。Lily Lee 和 Stephen Liu 身著新趨勢地產公司統一配發的藍色正裝, 漂亮帥氣、精神飽滿、大方得體地和記者談起他們的地產人生。

重專業 敬業負責一切為客戶

Lily Lee 成長於四川成都, 西南財經大學會計學專業畢業。生性充滿好奇和創新精神的她稱自己是一個喜歡新鮮事物、不斷挑戰自我的人。從大學畢業到移民多倫多之前近十年間, 她從事過企業會計、餐飲老板、銷售經理、空中乘務員等多項工作。2009 年移民加國後, 因為有過在成都地產投資的成功經歷, 她最終還是選擇了更具挑戰性和成就感的地產經紀職業。

Lily 認為一個稱職優秀的地產經紀, 除了具備豐富的專業知識之外, 敬業負責一切為客戶的理念和耐心細致的態度同樣至為關鍵。她到現在還清晰地記得她的第一單房產買賣。當時客戶看中了一套二手房的公寓, 但不湊巧的是, 這套房產當時已經被附條件地賣出了 (Sold Conditionally)。Lily 看出客戶對這套房產的由衷喜愛之情, 一方面幫他尋找條件相似的其它物業; 另一方面一直沒有放棄這套公寓, 天天通過 MLS



系統密切關注。到了附條件賣出的最後一天, Lily 發現房屋的售出狀況沒有改變, 就敏感地意識到機會可能來了。果然, 因為當時的買家在房貸方面進展不利, 放棄了這套物業。Lily 馬上通知賣家和自己的客戶, 并在第一時間促成了交易。Lily 告訴筆者在她從事地產工作的近六年時間裏, 這樣類似的例子有三個。

一名專業的地產經紀還應學會注重和把握細節。Lily 曾經有一次和客戶看房時, 因為特別注意一些看似微不足道的細節, 如進屋前脫鞋并擺放整齊, 充滿禮節地參觀房屋、不大聲喧嘩等, 最後以低於另一個出賣更高價格的買家成功交易。賣方夫婦說這樣的細節舉止說明 Lily 的客戶才應該是更適合他們愛屋的新主人。

Stephen Liu 移民來加之前, 在中國就已經是一位成功的企業老板。專業學習電器工程的他, 畢業兩年後去上海外資企業從事軟件銷售工作, 從銷售員一路升職為銷售經理、華東區銷售總監。後組建自己的公司, 代理銷售西門子電子產品。移民來加拿大後, 因為有過語言不通、思鄉情切以及一開始難以適應異域環境等親身經歷, 讓他覺得成為一名地產人是一個適合自己的選擇: 因為這樣既可以給新移民安居置業提供專業服務, 還可以彼此成為朋友, 用親身體驗幫助他們更快地融入加國生活。

談到為何選擇新樓花作為自己的行業專攻, Stephen 告訴記者是機緣巧合。2014 年, 中國的一家開發商在



King St. West 開發了一處新樓盤, 身為華裔的 Stephen 從銷售的整體策劃設計, 到方案 PPT 編寫, 一直到項目推介和客戶的開發等多方面盡心盡力, 最終和團隊成員齊心協力, 一舉完成了 46 套公寓的銷售業績。

“祇要你够專業、够細致、够認真, 你的客戶一定會信任你。”談起當時那段難忘的日子, Stephen 由衷地感慨, “當時的我, 幾乎天天都去售樓處上班。因為在那裏, 客戶可以在第一時間找到我, 我也可以最直接、最迅速地給他們提供所需專業信息和服務。那時, 我對整個樓盤項目的情況了如指掌。有一次, 一群華裔客戶來到售樓處, 想要了解該樓盤信息, 現場開發商聘請的專業項目介紹人員甚至請我為大家做專題講述。”

在專業和職業方面, Stephen Liu 同樣注重細節服務。他可以耐心幫客戶解答、解決一切有關購房環節的問題; 甚至親自開車或坐地鐵一兩個小時, 前往市中心樓盤開發商所在地, 代客戶繳納支票。

今天的 Stephen Liu 依然執著打造更高職業素養, 力求專業服務品質。現在的他仍然每天對新樓盤和樓花堅持密切關注和研究, 從樓盤項目、相應特點, 到環境優勢、單元價格一一了然于心, 甚至到了記者隨口說出大體區域位置, 他就能對以上專業信息脫口而出的程度。

好搭檔 優勢互補更上一層樓

2017 年, 從事地產行業工作多年的 Lily 和 Stephen 組成團隊, 搭檔共事。問及原因, 兩人有着一致的答案: 一個是因為欣賞彼此的善良人性、良好人品, 加之脾氣相投、性格互補; 另一方面則是在地產專業方面兩人可以實現優勢互補和團隊利益最大化。

由于兩人在新樓花方面的術業專攻和多年經驗, 組成團隊後, 他們在專業地產銷售方面有了更大的進步和發展。在具體的分工方面, Stephen Liu 充分利用自己在獲取樓盤資源銷售

策劃、專業營銷等方面的特長, 着重于獲取前期的樓花代理權和整體銷售策略設計, 包括客戶開發等; Lily 則發揮女性的耐心細致和周到細心等特點, 完善營銷計劃細節、跟進客戶銷售, 維護客戶關係。

“我的脾氣有時比較着急, 而耐心細心地跟進客戶服務却是 Lily 的專長。” Stephen Liu 告訴記者, 以前曾經有一位客戶通過他們購買了一處樓花, 但是沒有幾天, 不知道什麼原因, 客戶就找到 Stephen 想要解除購買協議。Stephen 請 Lily 去和客戶溝通, 了解其中原因, 探討解決辦法。

“Lily 和這位客戶溝通良久, 印象最深的一次兩人曾經進行了 2 個多小時的電話交流, 終於說服了客戶。此後, 還是這位客戶, 在冷卻期內, 又反復了兩次, 每次都是 Lily 細致耐心地勸導客戶。”提起這事兒, Stephen 對 Lily 的專業耐心和細致服務依然贊不絕口。

“現在這位客戶對我們感激不已, 因為他聽從我們建議而購買的樓花, 在短短兩年間獲得了超過 30% 的房產增值。”

求創新 突破瓶頸再尋新機遇

談及來到新趨勢的原因, Lily 和 Stephen 坦言是突破瓶頸、再求創新的必然之選。

兩人自 2017 年以來, 雖然在新樓花銷售方面成績顯著, 但瓶頸已經逐漸顯現出來。第一, 新樓花的原有客戶群體逐漸減少, 繼而會影響銷售和新樓花代理權的取得。隨著很多老客戶已經購買了房產, 新客戶的開發顯得尤為重要。但由于樓花市場的激烈競爭, 沒有穩定的新客戶群體, 未來形勢堪憂, 原來多年累計的樓盤代理 VVIP 資格也會岌岌可危; 第二, Lily 和 Stephen 希望可以在未來逐漸加大在二手房市場的業績比例。但二手房市場在當今環境下, 非常需要一個强有力的後方支持平臺, 提供包括房源開發、營銷策劃、媒體宣傳、售前美化



Stephen Liu, Lily Lee 與新趨勢地產多倫多公司總裁 Anthony Kan 等一系列綜合配套的專業服務; 而這些僅憑二人之力, 確實難以達到。

“當時那我在日本京都度假。Lily 在電話裏很興奮地告訴我, 她覺得新趨勢公司可以成為我們突破瓶頸、謀求發展的新平臺。” Stephen Liu 笑着對記者回憶當時的場景。之前他們對很多同業公司進行過研究分析, 通過和新趨勢地產總裁 Anthony Kan 的交流以及多渠道的了解, 最後二人達成共識: 新趨勢地產是目前最適合他們發展與創新的專業平臺。

對於新趨勢地產的第一印象, Lily 說有些像中國的“國營企業”, 而 Stephen 則形容為“集團軍”。

他們認為新趨勢地產與現在的一些地產同業確實不一樣: 首先是現在很多地產公司的經紀或團隊側重各自為戰, 獨立營銷, 突出的是大牌經紀的個體效應; 而新趨勢地產模式講究的則是團隊和團體, 在市場上更多的是打造企業整體品牌而不是強化個人形象; 其次, 新趨勢地產針對旗下經紀提供從房屋 Listing、銷售策劃、廣告宣傳、後臺服務等全方位、立體化的多達三十項的廣泛支持; 第三, 新趨勢地產的整體團隊理念以及相應的制度規定, 促使經紀同仁之間實現利益互補、合作共贏。

Lily 和 Stephen 深有感悟地告訴記者, 在新趨勢地產, 兩人很願意把自

己的所知所得毫無保留地傳授給團隊新人, 因為他們與其它經紀同事之間不再是傳統的競爭對手關係, 而是新型的合作關係, 公司同仁之間可以通過合作, 達成共贏。

場競爭力的新樓盤。因為首期單元極其搶手且數量有限, 所以開發商祇選了 25 名地產經紀參與銷售, 其中華裔經紀祇有 5 個名額。因為近日就要開始 VVIP 選房, 一般情況下很難在這麼短的時間內再打動開發商, 獲取樓花代理銷售權。

經過預約, 新趨勢地產多倫多公司的總裁 Anthony Kan 和他們一起去拜訪項目開發商。 “一見面, 我就明顯感覺到對方好像對我們并不特別感興趣, 祇是一次基于禮貌的會面。” Lily 對幾天前的情形還記憶猶新, “但是當 Anthony 總裁把新趨勢近兩年的銷售業績和旗下溫房網所擁有的中加兩地 700 多萬潛在購房客戶, 包括公司所擁有的強大的策劃推廣、市場營銷的實力展示出來的時候, 我注意到對方開發商的臉色開始因為興奮變得紅起來。繼而饒有興致地了解細節, 隨後很痛快地答應雙方進行合作, 熱情地邀約我們參加下周末的 VVIP 現場選房。”

Stephen Liu 也對此事感觸頗深, 他認為這正是新趨勢的“集團軍”作戰模式以及擁有強大平臺的優勢, “如果僅靠一、兩個人或幾個人的團隊, 很難說服對方, 取得如此理想的效果。”

後記

新趨勢地產多倫多公司的總裁 Anthony Kan 對 Lily Lee 和 Stephen Liu 的到來表示非常歡迎, 并對他們的專業能力和業績評價很高。Anthony 認為兩位頂尖經紀的加盟將會是雙贏的結果: 一方面可以更好地提高公司在

新樓花方面的銷售業績和專業水轉, 另一方面公司可以為他們在二手房銷售、增加客戶源以及提供專業平臺支持等方面提供有力幫助。

Anthony 總裁告訴記者, 新趨勢地產多倫多公司將從策劃宣傳、組織實施等方面全力支持 Lily Lee & Stephen Liu 團隊, 于本周六、日 (11 月 2—3 日) 兩天, 盛大推出多倫多最新樓盤宣講展示會。其中近期火爆的多個新樓盤如中國綠地集團的 Lakeside Residence 和目前最受市場關注的新趨勢剛拿下 VVIP 代理權的位于士嘉堡的新樓盤, 都會在這個活動中驚艷亮相, 而兩位新加盟的頂尖經紀也將在宣講會上閃亮登場。

談及新趨勢地產的模式, Anthony 用“一個 Image 形象、一個服務標準、一個收費體系、一個管理體制”來形容。這一點僅從公司員工的統一制服和所有印刷宣傳資料方面就可以得到驗證。公司在加拿大的 30 餘個團隊從售賣房屋類型的分配, 到市場營銷、媒體宣傳和團隊組建等皆由公司統一標準, 統一安排、統一支持。

“北美地區傳統的地產銷售模式突出的是個人, 是大牌經紀; 但是時光流轉, 地產 2.0 時代更多的在呼喚地產企業品牌化和服務標準化。以中國的地產巨頭鏈家為例, 人們不會記得其中哪一位知名經紀, 却對公司的整體品牌形象和優質標準服務印象深刻。新趨勢地產就是要搭建這樣一個平臺, 讓全體同仁得以共同發揮團隊優勢, 共謀新的發展。

Anthony 總裁向記者透露, 與兩位頂尖經紀一樣, 正在有更多的認同新趨勢地產新型發展模式的大牌經紀即將加盟公司。新趨勢地產多倫多公司願意張開熱情的臂膀, 歡迎各位有識、共識之士的加入。相信有新趨勢、新平臺的鼎力相助, 各位地產精英們一定會盡展專業所長, 事業再創新高!

(攝影: 梁曉敏)

購房者信心增 大多區房價漲

—Royal LePage 三季度房價調查結果

- ▶ 加拿大全國三季度綜合房價中位數為 \$630,335 元，年增長比率為 1.4%；
- ▶ 大多地區三季度綜合房價比去年同期上漲 3.7%，中位數為 \$858,443；
- ▶ 多倫多市三季度公寓房價中位數突破 \$60 萬元，與獨立屋價格差進一步縮小；
- ▶ 地產人士稱三季度大多區中低位價位獨立屋銷售量及房價同比去年漲幅明顯；
- ▶ 蒙特利爾東區 (Montreal East) 三季度房價上漲最大，年增長 8.5%；
- ▶ 持續走低的房價開始吸引大溫地區買家，三季度該地區房屋銷售數量猛漲。

本刊記者 張衛 綜合報導

日前，加拿大地產公司Royal LePage 公布了三季度房產調查報告，該報告主要選取一層、兩層獨立屋和共管公寓三種房屋類型參與該調查。報告顯示，相比于整體不景氣的2018年和今年年初，三季度的調查數據顯示全國綜合房屋價格正在穩定地復蘇和回暖。

全國綜合房價三季度持續上漲，四季度將保持增速

根據這份持續追蹤和涵蓋全國63個主要地產市場的調查，三季度的全國綜合房價中位數相比去年同期上漲了1.4%，中位數房屋價格達到\$630,335元。如果分別以三種參與調查的房屋類型來看，兩層獨立屋中位數價格為\$738,346，年增長1.3%；一層獨立屋價格與去年基本持平，中位數價格為\$521,250；公寓在全國範圍內依然保持最快的上漲勢頭，比去年三季度增長3.4%，中位數價格為\$457,911。

該報告同時預測今年四季度的房屋價格情況。四季度，如果沒有較大的政策變化，以目前經濟發展現狀，全國綜合房屋價格將繼續同比去年同期增長1.5%，綜合房屋價格中位數將達到\$632,226，環比三季度上漲0.3%。其中大蒙特利爾地區房價漲幅將排名全國第一，四季度的年增長率可達到6.0%，大多地區的同期綜合房價年增幅為3.1%；大溫地區雖然在今年三季度因為房價下跌而房屋銷售量增加，但四季度房價下滑趨勢將繼續，比去年四季度將下

Royal LePage Market Survey Forecast
Fourth quarter of 2019*

Region	Province	Q3 2019 Aggregate Home Price	Q4 2019 Aggregate Home Price (Forecast)	Q3 2019/Q4 2019 Quarter-over quarter Forecast (%)	Q4 2018 Aggregate Home Price	Q4 2018/Q4 2019 Year-over-year Forecast (%)
National		\$ 630,335	\$ 632,226	0.3%	\$ 622,771	1.5%
Halifax	NS	\$ 328,690	\$ 330,333	0.5%	\$ 318,598	3.7%
Greater Montreal Area	QC	\$ 418,731	\$ 425,431	1.6%	\$ 401,494	6.0%
Ottawa	ON	\$ 481,948	\$ 487,249	1.1%	\$ 470,022	3.7%
Greater Toronto Area	ON	\$ 858,443	\$ 859,301	0.1%	\$ 833,155	3.1%
Winnipeg	MB	\$ 315,907	\$ 317,171	0.4%	\$ 301,063	5.4%
Regina	SK	\$ 311,356	\$ 305,440	-1.9%	\$ 326,114	-6.3%
Calgary	AB	\$ 464,542	\$ 465,007	0.1%	\$ 476,574	-2.4%
Edmonton	AB	\$ 369,879	\$ 369,509	-0.1%	\$ 378,575	-2.4%
Greater Vancouver	BC	\$ 1,194,900	\$ 1,190,120	-0.4%	\$ 1,259,396	-5.5%

跌5.5%。

大多地區三季度綜合房價走強 公寓表現搶眼

據報告數據顯示，大多倫多地區三季度的綜合房價中位數為\$858,443，比去年同期增長了3.7%。如果分別按三種參與調查的房屋類型來看，一層和兩層獨立屋三季度中位數價格分別\$811,090和\$989,498；公寓市場與全國情況一致，三季度增幅最大，比去年同期價格上漲了8.5%，達到\$561,144。

公寓類型房屋價格的持續迅猛增長帶動了整個大多地區三季度綜合房價的上漲。整個大多地區的公寓價格都錄得較大增幅。其中，密西沙加漲幅最大，達到9.6%，其次是多倫多市區為9.2%，士嘉堡、布蘭頓Brampton以及維特比Whitby年增長比率為7.0%，6.7% 和6.1%。

Region	Standard Condominium			Quarter-over-quarter % Change	Year-over-year % Change
	Q3 2019 Median	Q4 2019 Median	Q4 2018 Median		
Greater Toronto Area	\$ 517,343	\$ 545,539	\$ 501,144	2.7%	8.5%
Toronto	\$ 546,482	\$ 599,723	\$ 498,391	3.1%	9.2%
Mississauga	\$ 415,390	\$ 442,298	\$ 405,242	2.9%	6.8%
Brampton	\$ 373,564	\$ 395,528	\$ 405,641	1.3%	6.7%
Scarborough	\$ 389,132	\$ 416,485	\$ 418,219	-0.1%	1.0%
Whitby	\$ 425,096	\$ 438,231	\$ 448,257	1.8%	6.1%

盡管大多倫多區的大部分地區三季度房屋價格有所上漲，但依然有四個地方在綜合房價上比去年同期有所下滑。其中奧沙瓦的房屋中位價格下跌0.3%，阿賈克斯和萬錦則分別減少了1.3%；列治文山市在本次調查中是GTA地區跌幅最大區域，房價中位數年跌幅為3.2%。與之相反，大多區的Pickering和多倫多市區漲幅最大，分別為6.5%及6.2%。

近來五年期基準利率的下調導致貸款利率的下降，從而提升了購房者的消費信心。獨立屋價格的健康穩定增長，可負擔性公寓樓房的項目發展以及很多地區交通條件的改善等形成合力，促進了大多地區房產市場的

復蘇和回暖，特別是在905地區。

“由于大多倫多很多地區的公寓價格和獨立屋價格的差距逐漸縮小，所以很多購房者願意花費長一些時間積攢資金轉而購買一層或兩層獨立屋。” Royal LePage Signature Realty公司的總裁Chris Slightam說道。“我們在近期有足够的證據說明，由于五年期基準利率的降低導致房貸成本下降，從而提高了購房者的購買信心，這也使得獨立屋變得更加具有吸引力。”

業內人士觀點： 中低價位獨立屋銷售火爆 價格漲幅較大

記者採訪了REMAX Excel公司的Nick PaPa襄騰地產團隊Team Leader，Nick Zhang，希望通過他們的實際銷售狀況，來了解大多地區三季度房屋銷售及價格走向。

據Nick Zhang介紹，從今年三季度襄騰地產團隊整體銷售情況來看，獨立屋和鎮屋的銷售數量相比去年同期都有了較大規模的上漲，大約增加了20%—30%，其中市場表現最好的是價格位于120萬元以下的獨立屋及70—80萬元價位的鎮屋。

從Nick PaPa團隊近期經手的購買人群情況來看，首次購房者的剛需客戶遠遠多於投資客戶。據Nick分析，主要是因為在大多樓市經歷了2017年底開始調控以來鎖導致的市場低迷期，已經開始觸底反彈，很多原來持觀望態度的剛需客戶認為價格不可能再有更大的下跌空降，從而開始進場購買房屋，但因為資金和貸款壓力測試的原因，中低價位的獨立屋和鎮屋成為首次購房家庭的首選。

談到投資客戶和換房客戶在近期也有明顯增加的趨勢，Nick認為主要原因還是因為經過冷靜期的調控，很多獨立屋的房價已經從2017年的高值峰位大幅回落，已經到了很多投資者認同可以進場抄底購買的地步。比如，Nick說他了解的一處獨立屋在2017年最高峰時曾經要價270萬，而前幾天重新上市的價格却祇有200萬，整整下

降了26%。

雖然與2017年的房價峰值比較，現在的房價處於更理性和較低的區間，但與去年同期比較，獨立屋和鎮屋的價格依然有明顯上漲。Nick以他們團隊三季度銷售的獨立屋的情況為例，平均價格同比去年三季度大約上漲了5%—10%。他同時指出，三季度的銷售雖然仍體現出區域位置對獨立屋這種特殊商品銷售的影響，但有些傳統的熱銷區域由于相對較高的價位，讓目前的剛需群體購買主力望而却步，也在一定程度上削減了成交量。

大多倫多各地區三季度房價一覽 多倫多市

根據調查結果，多倫多市的綜合房價在過去的三季度裏錄得強勁增長，年增幅為6.2%。兩層獨立屋中位數價格增長了5.5%，達到\$1,308,641；一層獨立屋的價格為\$870,179，比2018年三季度上漲了1.8%。持續增長的人口與較少的房屋存存量導致公寓價格繼續一路猛漲，三季度公寓中位數價格已達到\$618,391，年漲幅高達9.2%。

萬錦市

萬錦市的綜合房價年均下跌了1.3%，中位數房價為\$962,040。該區域價格下滑最多的是一層獨立屋，比去年同期下滑了兩位數達到11.1%，中位數價格為\$936,995元；兩層獨立屋的價格下跌比率為1.0%，價格為\$1,032,428；公寓價格則繼續增長，中位數價格為\$477,120，年漲幅為2.8%。

列治文山市

該地區的兩層獨立屋的中位數價格年下降了3.3%，房價為\$1,183,725元。一層獨立屋表現也同樣不佳，下跌了5.2%，三季度的中位數價格為\$835,899。獨立屋價格整體表現低迷導致該區綜合房價同比去年三季度下降了3.2%，達到\$1,083,495。

旺市

在過去的三季度，旺市地產市場經歷了一輪溫和上漲的過程。房屋的綜合價格年上漲比率為1.3%，綜合房屋價格中

位數為\$1,008,247。其中，雙層和一層獨立屋漲幅為7.2%和0.7%，價格分別達到\$1281083，\$1079762元。因為近期旺市在公共交通的努力，地鐵延長綫的到來使得該區的公寓市場保持持續健康發展，年漲幅為3.9%，中位數價格為\$492,298元。

士嘉堡

公寓市場的火爆帶動了士嘉堡地區的整體樓市增長。公寓在三季度的中位數價格為\$416,219，比去年同期上漲了7.0%。9月23日剛剛宣布的亞馬遜將在該區開設一個運營中心，除了創造600個工作職位以外，也吸引了很多首次置業者將目光投向低成本的樓市。分別來看，士嘉堡一層、二層獨立屋三季度價格都有健康穩定增長，年增長比率為3.7%和3.3%，中位數價格一層獨立屋為\$755,610，二層獨立屋為\$797,348。該區三季度綜合房價為\$684,910，同比去年三季度上漲4.0%。

杜蘭郡

杜蘭郡Durham的阿賈克斯和奧沙瓦在三季度綜合房價分別下滑1.3%和0.3%，房價中位數價格達到\$656,470，\$529,300。維特比Whitby房價錄得略微上漲，綜合房價為\$678,968，比去年同期上漲了1.2%。該區的另一個城市皮特寧Pickering三季度房價大漲6.5%，綜合房價中位數達到\$737,276。究其原因，該區良好的經濟發展前景，包括預計將要新建的賭場以及帶來的新工作機會，日漸增長的就讀該區教育學院的學生數量等都為三季度該地區房價的上漲提供了重要助力。

密西沙加

密西沙加的公寓房價持續走強領先於整個樓市增長。三季度，該區公寓的價格年增長比率為9.6%，中位數價格達到\$455,243。該區的綜合房價同比去年上漲了5.2%，中位數房屋價格為\$778,590。兩層和一層獨立屋價格為\$882,435，850,487，年增長比率分別為4.8%及2.8%。

楓葉地產集團金秋巨獻 “奧蘭多房展會” 有更多驚喜

投資奧蘭多最大亮點和好項目有哪些?



本刊記者 梁曉敏 採訪報道

毋庸置疑多倫多擁有的投資環境,但是為什麼現在有很多人喜歡投資奧蘭多,最大亮點和誘惑力何在?投資奧蘭多有哪些好項目值得放心一投?楓葉地產集團金秋巨獻“奧蘭多房展會”10月26日成功舉行,展會現場座無虛席,參加者不虛此行,收穫驚喜多多。

投資奧蘭多亮點誘人



展會上,楓葉地產集團總裁Albert(王鑄)首先向大家概括地介紹了投資奧蘭多房產的幾大亮點和優勢:1、氣候好,環境優美,生活質量高,全美最佳退休城市。2、福布斯全球最佳投資城市,投資回報高,正現金流,房產穩定升值。3、貸款手續簡單易批,無收入要求。4、投資門檻低,房價僅多倫多的1/4-1/3。5、合理配置美元資產,資產工期增值保值。6、房價底租金高,以租養房。

Albert總裁還通過給大家播放楓葉地產帶領客戶在奧蘭多簽約和考察的實拍視頻短片,讓大家更直觀詳細地了解奧蘭多房產投資環境和投資優勢。



奧蘭多擁有諸多優勢

眾所周知,任何一個城市房地產永遠與人有關系。奧蘭多為什麼在美國諸多城市中房地產發展一枝獨秀?Albert認為主要憑奧蘭多的優勢和市場剛需。奧蘭多再次榮登福布斯2019年最適合投資城市的榜首,2015年至2019年的房地產發展曲線一直呈現增長趨勢,也標志着投資房地產的回報好。

房產投資要具備兩大看點:一是房子本身要增值;二是要有現金流。在多倫多,過去3年內增長很快,奧蘭多Rental也是一樣的情況,尤其在過去一年中幾乎以15%的速度在增長。房地產投資永遠要追求



增值和現金流。Albert提醒投資人:如何正確投資一定要用心去想,做好數據分析和回報。投資房地產一定要結合自己的需求和能力,量力而行,善于控制風險,做一個理性的投資者。

Albert指出奧蘭多擁有諸多優勢:第一,與紐約、洛杉磯、舊金山等其他城市相比,奧蘭多是最大的旅遊城市。奧蘭多本地人口僅260萬,美國最大的旅遊城市流動人口不是紐約而是奧蘭多,奧蘭多2018年旅遊人數官方數據顯示高達7500萬,相當於加拿大人口的兩倍。奧蘭多屬於佛州中部城市,其城市特色有迪士尼、主題公園、夢幻工廠等。邁阿密與奧蘭多之間馬上有高鐵開通,2小時即可到達。人口對於房地產的發展絕對是一個決定性因素。一個城市房地產真正健康地發展,絕對不應該是炒作,而是有剛性需求來支撐,市場才會堅挺。對於那些想合理配置美元資產的人士,投資美國房地產有資產長期保值的功能。第二,奧蘭多如今已發展成為東邊的藍硅穀,是高科技公司聚集地。所有大型商業會議都是在奧蘭多舉行,奧蘭多吸引更多旅遊參觀者。第三,奧蘭多是全球高爾夫比賽場地。第四,奧蘭多的天氣特別好。奧蘭多養老事業和醫療產業是最發達的。

哪些人適合投資奧蘭多?

對於加拿大人來說,哪些人適合投資奧蘭多?



Albert為大家分析說:第一類是,希望擁有一種候鳥型生活的需求,選擇到奧蘭多度假的,或者是有些家庭每年需要帶孩子去迪士尼游玩,會選擇投資奧蘭多。

第二類是純粹的投資客。1、首付資金不多的,在多倫多貸款也很難的情況下,十幾萬在多倫多就很難做投資,但在奧蘭多只需要10萬就可以做投資。2、有海外投資需求的,如多倫多有些陪讀媽媽或者來加拿大工作這類人,在多倫多投資買房有15%的海外買家稅,可以到奧蘭多投資。3、相信美元是比較堅挺的貨幣,希望配置一部分美金投資,投資奧蘭多也是一個好機會,畢竟在奧蘭多產生的所有回報也是美金。4、希望能夠得到現金流的。租售回報較高,以租養房的比較適合在奧蘭多投資。

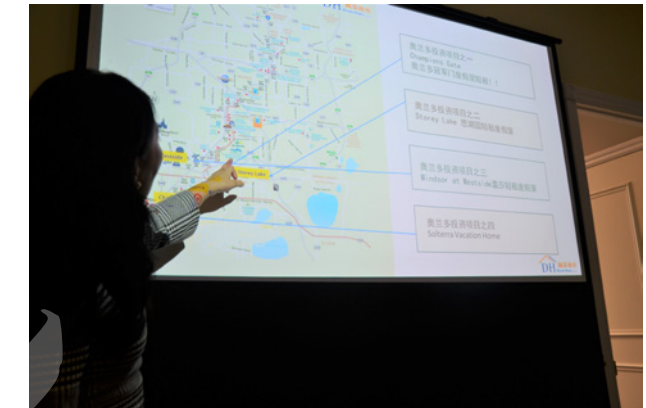


投資奧蘭多好項目

接着,楓葉地產美國奧蘭多項目經理Alina Yang(楊敏)重點給大家介紹了值得投資的奧蘭多好項目。

Alina成功幫助眾多客戶投資奧蘭多項目喜獲收

益,贏得好評,她也頗有成就感地向大家介紹道:“大部分華人投資者,買9房-11房的度假酒店,收益很好,既享受增值又收益現金流。我幫助一個客戶在Champions Gate(冠軍門)投資了一套全湖景房僅31萬,可以出租也可以自住,拿到開發商的大折扣。”



Alina介紹說:“在奧蘭多, \$8萬首付即可擁有獨立度假屋。19萬買Town House,20餘萬買獨立屋,首付只需要30-40%,分為長租房和短期房(Vocation Home)兩種類型,長租房不需要配置任何東西。短租房要像酒店一樣配置好所有家具。”

短租房(Vocation Home):多倫多沒有而奧蘭多有的Vocation Home,價格便宜,約為多倫多房價的1/3。Vocation Home,顧名思義讓投資人有機會去運營一種酒店式管理生意,在奧蘭多,政府專門劃分出某些區域,配套龐大的管理體系和管理團隊提供專業服務。短租房現金流好,是多倫多租金毛收入的4-5倍,回報也高于長租物業;物業穩定增值,2018-2019年增長7.8%;豪華會所,高級配套,

設施完善;年租金淨回報約8%-12%。長租房:價格便宜,約為多倫多房價的1/4;現金流好,是多倫多租金毛收入的2倍;相比短租物業,持有成本管理費用較低;年租金淨回報約5%-6%。

據Alina介紹,目前楓葉地產與LENNAR,PULTY,D'R'HORTON等著名開發商合作,推出一系列值得投資的好項目分別是:Champions Gate(奧蘭多冠軍門度假屋);STOREY LAKE(奧蘭多湖景);STOREY GROVE;SOLTERRA;SOLTERRA



SPRING;WINDSOR AT WESTSIDE等。

在房展會接近尾声時,楓葉地產集團總裁向大家透露:楓葉地產將於11月繼續組團去美國奧蘭多考察,報名者享受免費度假酒店!免費暢游奧蘭多!可謂度假投資兩不誤!歡迎有興趣投資奧蘭多的朋友們踴躍報名參加!

(攝影:梁曉敏)

部分圖片又主辦方提供

楓葉地產
美國奧蘭多房產推廣會
Winder at Westside 奧蘭多湖景度假屋
ChampionsGate 奧蘭多冠軍門度假屋
Storey Lake 奧蘭多湖景度假屋
Hidden Forest 奧蘭多湖景度假屋



多倫多的新房都自帶這個保險

本刊訊

多倫多有很多新樓盤在發售，相信很多朋友可能還不知道，這些新房都是有質保保險的。在您購買新房的同時，就已經自動購買了質保保險。

概覽

每個安省新建的房屋都擁有所屬建築商提供的質保保險並輔以TARION質保公司的保障。質保範圍包括您入住前在經濟方面的保護以及您入住之後在工程方面的保護，而保險範圍在您簽署購買協議之時即刻生效並且在房屋銷售的時候也仍然有效，房屋範圍則包括擁有永久物業權的房屋、合約房以及共管公寓。

*Tarion - 由安大略省政府創立的新房監管機構，旨在通過確保建造者遵守法律來保護購買了新房的消費者。

為什麼需要質保

因為您新建的房屋必須達到或超過安大略建築法規 (Ontario Building Code, 簡稱OBC) 的結構要求和健康及安全標準。

在您接收您的新建房屋之前，必須由您的建築商進行交接之前的驗收。這一點尤其重要，因為這是您的第一次機會來確認房屋內是否有任何損壞、不完整或缺失的物品，以及是否有任何運作不正常的設備或因被掩蓋和難以接近所以無法加以評判的物品。

您的建築商也必須在交接新房之前的檢查時向您提供一份來自Tarion的屋主資訊包 (Homeowner Information Package)。屋主資訊包可以幫助您了解質保的保險範圍以及質保索賠的過程

質保範圍

1. 定金保護

當您簽訂了一個新房或公寓的買賣協議時，您會給您的建築商一筆定金，Tarion可以為這些定金提供一定限額的保險。

持有永久物業權的房屋 (freehold homes) 的定金保險金額最高可達 \$40,000，為公寓單元 (condominium units) 的定金所提供的保護方式有兩種：所有的定金都受到共管公寓規 (Condominium Act) 信托條例的保護；此外，Tarion為定金退款保險提供最高可達 \$20,000 的額度。

2. 為合約房 (Contract Homes) 提供經濟損失保護

如果您在您的物業上建造新房並與建築商簽訂合同，根據該合同的規定，您支付給您的建築商的部分或全部金錢可以得到保護。

如果您的建築商未能正常履行合同，您將有資格從Tarion獲得賠償來彌補您支付給建築商的金額與施工和材料價值之間的差額，額度最高可達 \$40,000。

3. 有關房屋交接拖延/入住延遲的質量保障

如果您的建築商保證，按照購買協議中設定的日期或者按照 (如果某些情況延誤了房屋的竣工) 已適當延長的日期，您即可入住您的房屋。

您可以因不當延長您的交接日期或入住日期向您的建築商要求高達 \$75,000 的賠償。

在您入住之後

1年質量保障

要求以技術嫺熟的方式建造您的房屋，且并不存在着材料方面的缺陷；

- 確保您的房屋適宜于居住；
- 符合安大略建築法規 (Ontario Building Code)。

2年質量保障

- 保護房屋不受到地下室或地基的滲水；

● 確保房屋沒有材料方面的缺陷，其中包括門、窗和嵌縫，或施工方面的缺陷，所導致水滲入建築物的外封 (the building envelope)；

● 保險範圍涵蓋電氣、管道、暖氣輸送和分配系統方面的施工和材料缺陷；

● 保險範圍涵蓋施工和材料方面的缺陷，這些缺陷可能導致外部包層 (如砌磚、鋁或乙烯基壁板) 的剝離、移位或惡化；

● 符合安大略建築法規 (Ontario Building Code)，不會影響到健康和安全的。

7年質量保障

為主要結構缺陷提供保險。這些缺陷包括：

● 影響房屋結構承重成分的施工或材料缺陷，這些缺陷會導致結構損壞或對結構完整性產生實質性的有害影響。

● 對房屋重要部分的使用帶來重大有害影響的施工或材料缺陷。

*安省建築商必買7年質量保障保險。因為房款裏已經包含了費用所以業主們不用再自行購買。

共管公寓的公共單元

(Condominium Common Elements)

對於大多數共管公寓而言，質量保障範圍還包括建築物的共用區域，被稱為公共單元 (common elements)。

公共單元 (common elements) 有相同的1、2和7年擔保，該擔保適用於擁有永久物業權的房屋和公寓單元，而且質量保障自共管公寓公司登記之日起開始生效。安省新建房屋質量保障計劃法規 (Ontario New Home Warranties Plan Act) 承認共管公寓公司作為公共單元 (common elements) 的“業主”，并要求共管公寓公司向Tarion提出質量保障索賠。

Concord 鑽石系列之加拿大內涵公寓 Concord Canada House

Concord Canada House 是由兩座分別高為68層和79層的大廈組成，坐擁多倫多地標位置，緊鄰CN Tower，這也將是Concord CityPlace最後一塊項目用地，最為壓軸大作，更顯得彌足珍貴。

城市地標 位置絕佳 風景優越 鬧中取靜

Concord Canada House坐擁市中心絕佳地段，盡享優越條件，出門即達多倫多地標CN Tower。兩棟摩天大樓拔地而起之時，又將重塑多倫多天際線。同時，Concord CityPlace社區也將完善成為集住宅、商業、辦公於一體的豪華宜居社區。



居高臨下的Concord Canada House，推開窗就可以享受到寬闊無垠的視野、迷人的風景，湖光山水盡收眼底。

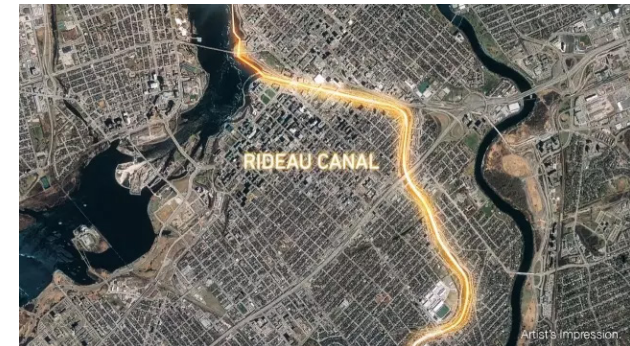
向南步行幾分鐘就可以到達湖邊，向北就是多倫多商業中心，鬧中取靜，大都市與自然環境的完美結合。

內涵大廈

楓葉設計 最長冰道 百年帆船

楓葉是加拿大最具代表性的亮點之一，醉人的景致，讓加拿大有了“楓葉王國”的美譽！國旗上的楓葉標志抒寫着加拿大與楓葉的傳奇，加拿大人對楓葉情有獨鍾，Concord Canada House的外牆就特別的設計了巨大的楓葉圖案，與眾不同。

加拿大人熱愛冰上運動，在加拿大的國家首都渥太華，一條夏季可以賞花，冬季可以滑冰的Rideau運河，就給居民們帶來了豐富的冬季生活，這條悠長的運河更是被收入了世界遺產的名錄！

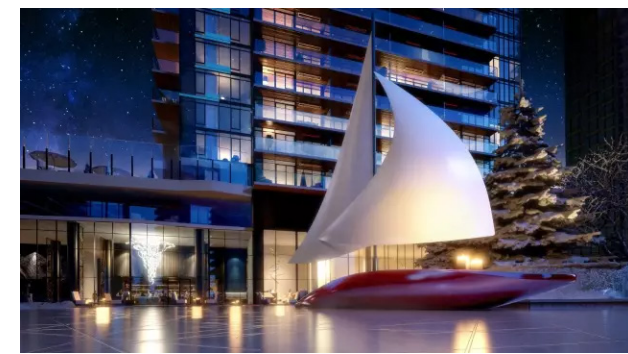


Concord Canada House的建築師從Rideau運河得到靈感，打造出了獨具特色的公寓滑冰場！滑冰場依照Rideau運河的元素而建，住在這裏，將感受到住在運河邊的濃鬱冬季氛圍，享受無語倫比的加拿大生活方式！

Concord Canada House特邀知名設計師Douglas Coupland為公寓裏的“運河”設計了一祇以百年帆



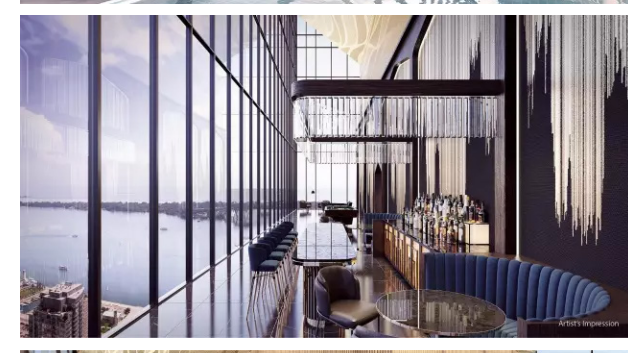
船為藍圖的藝術品。這祇百年古船的遺骸現在存放于Fort York博物館，而古船曾經掩埋于Concord的工程地之下，直到2015年才被細心的挖出並保留。



空中會所

健身中心 高空泳池 多功能廚房

Concord Canada House 不僅會成為多倫多市中心的又一新地標，也將打造全加拿大最高的空中住宅會所！涵蓋健身中心、多功能廚房、會客中心、游泳池的空中會所將引領全新奢華公寓生活方式，給每位住戶帶來高品質的生活體驗。



Concord 精心打造的加拿大最高健身休閒中心，

能在最高的會所欣賞城市全景和安大略湖的靜美，無論白天黑夜，都將擁有最美的視野！

大型高檔多功能廚房，精緻又實用，體驗生活的同時又享受到烹飪的樂趣。



奢華公寓 頂級陽臺 設計考究 高檔配置

Concord Canada House為住戶打造獨一無二的戶外客廳式陽臺。不但能在春夏享受安大略湖風帶來的清涼，陽臺頂配置的暖爐更能夠為秋冬增添一份溫暖，一年四季，住戶都能充分享受景觀陽臺的空間。



超高的玻璃陽臺讓視野更清晰，置身陽臺仿佛走進另一個客廳，完美精緻的私人空間，呼吸自然清新的空氣，宴請賓客、品茶飲酒，盡情享受生活的情調。



Concord Canada House三居室單位，全屋木地板，盡顯貴氣，方正客廳連通頂級配置的寬敞陽臺，室內外共享湖光山色。三居室主臥通透明亮，連接陽臺，可直接湖濱觀景。

時尚高端的浴室極具現代美感，鋪設大型地板磚，設計精美，用料考究，打造高端質量浴室。

實用櫥櫃配合Miele德國名牌家電，高端大氣。洗衣機和乾衣機同樣來自Miele，給你時尚感受的同時，也帶來最實用快捷的生活體驗。

JHW | 蔣商律 Jiang Hong Wilkin Business Law

蔣虹，首席律師

貝街律師成立北約克商務律所。在2019年創立蔣商律之前，蔣律師是貝街一家全業商務律所的合伙人，有20年的貝街公司法和證券法專業經驗。

業務範圍

- 買賣企業
- 企業投資
- 融資
- 股東協議
- 上市 (IPO, RTO, CPC, QT)
- 投資基金
- 公司股份結構
- 公司註冊、基本組織、年度維護
- 談判、起草、審閱商業合同
- 盡職調查、抵押登記
- 房地產 (買賣、貸款、樓花轉讓)
- 公證

蔣商律

Hong Wilkin Business Law
Professional Corporation

Office 辦公室：416.800.8697

Cell 手機：416.565.4829

Fax 電傳：416.800.9429

Email 電郵：judith@jhwbizlaw.com

Website 網站：www.jhwbizlaw.com

Address 地址：235 Yorkland Blvd., Suite 802, Toronto, Ontario M2J 4Y8 404/401, 免費停車

凱盛財富

領先金融服務 “誠” 就卓越財富



本刊記者 梁曉敏 採訪報道

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。

據凱盛財富總裁周強（Tony Zhou）介紹，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，凱盛財富因此應運而生。

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。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。



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。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。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，都是凱盛財富穩健發展的得力因素。

凱盛財富實施科學的管理制度、群策群力、團隊決策、嚴格審核與自我完善，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。

凱盛財富董事長童舒蕾表示，凱盛財富投資市場的前景看好！凱盛財富將會全力培訓，分享經驗，認真經營，讓凱盛財富更上一層樓。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！

攝影 梁曉敏



“哪吒”丹心守護陳塘關 “瑞達”真金回報投資人

——瑞達基金投資人感謝會順利舉行

本刊訊



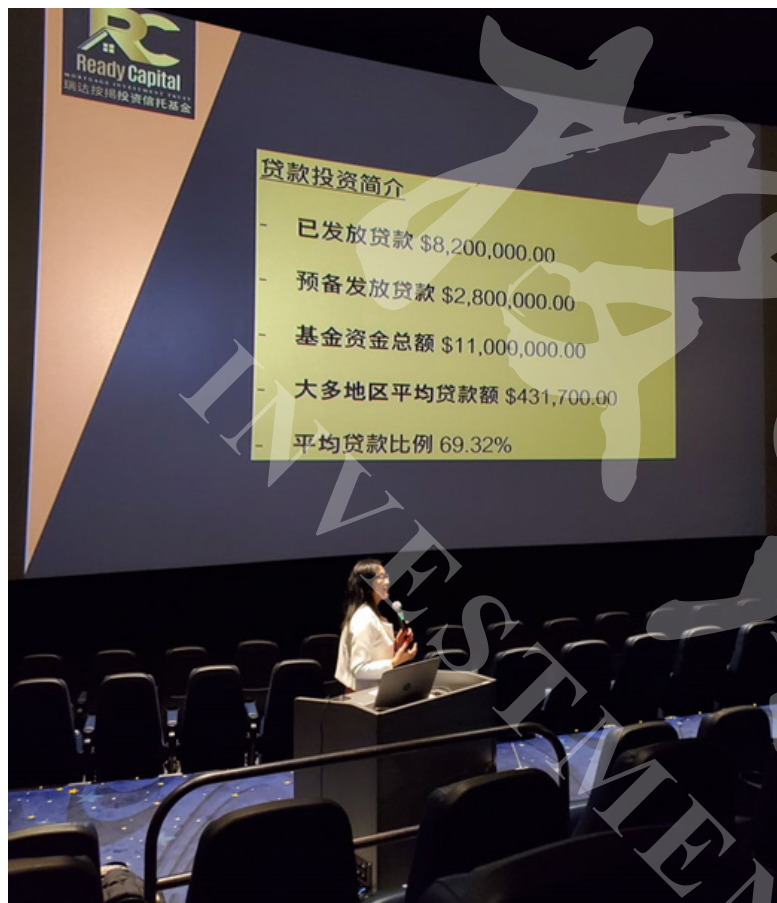
日前，瑞達按揭投資信託基金在萬錦電影院舉行了基金投資人和合作伙伴感謝會。近200位來賓出席盛會並一同觀看了“瑞達”貼心準備的熱門電影——《哪吒》。

據悉，瑞達信託基金是加拿大華人背景的第一個按揭投資的互惠信託基金，100%的投資都有物業擔保，與同類基金相比非常保守。“基金”於今年2月1日成立，迄今僅有9個月時間。成立時間雖短，但源於團隊的專業和實力，公司發展迅猛，業績驚人。當晚，瑞達三大受託人許群、榮 廓幢、馬丁·瑞德共同出席感謝會，充分表明了公司對投資人和合作伙伴的誠摯謝意。許群和榮 廓幢還分別扼要做了瑞達基金投資的總結報告。

瑞達基金副總裁及受託人榮 廓幢以自己的投資報告作為範例，給投資人逐項解讀了投資報告。他在報告中總結道：在9個月的初步發展階段，瑞達信託基金已有120個投資人，總共融資1100萬加元。其中820萬已經以安省物業按揭貸款的形式成功投出。另有280萬貸款已經簽約，將於兩週內放出。驕人的業績讓瑞達全體對於實現“一年內有150個投資人和1500萬資金的目標”充滿信心。

總裁許群說，瑞達信託按照目前的發展步伐，年回報率一定會超過預期的8%。我們是互惠信託基金，年度審計之後多出來的利息將會全部按8:2的比例由投資人和基金管理人分享。

許總說，瑞達互惠信託基金同市面上的許多基金相比，有幾大特點。第一，它的投資方向集中於有擔保的安省的按揭物業，不做高風險的開發投資或股權投資。第二，不同於私募按揭基金



瑞達按揭投資信託基金

明智的投資理財選擇

- 安全性**：瑞達基金投資100%都有抵押，目前投資方向位於安省物業按揭貸款市場，完全不受股市升跌影響。瑞達基金投資在加拿大房地產市場，以中、高回報物業為主要投資對象。其基金所有的投資均有抵押，保證資產安全。其基金投資的物業均位於加拿大主要城市，具有長期增值潛力，且租金回報穩定。
- 專業管理團隊**：瑞達基金由經驗豐富、專業、穩健、業績優異的投資團隊管理。總裁許群、總裁馬丁·瑞德、總裁榮 廓幢、總裁許群、總裁馬丁·瑞德、總裁榮 廓幢。總裁許群、總裁馬丁·瑞德、總裁榮 廓幢。總裁許群、總裁馬丁·瑞德、總裁榮 廓幢。
- 高回報，每月分紅**：瑞達基金每年回報率約在8%以上，每月分紅。瑞達基金投資在加拿大房地產市場，以中、高回報物業為主要投資對象。其基金所有的投資均有抵押，保證資產安全。其基金投資的物業均位於加拿大主要城市，具有長期增值潛力，且租金回報穩定。
- 合規性**：瑞達基金是根據加拿大信託法（Trust Act）註冊的信託基金。瑞達基金投資在加拿大房地產市場，以中、高回報物業為主要投資對象。其基金所有的投資均有抵押，保證資產安全。其基金投資的物業均位於加拿大主要城市，具有長期增值潛力，且租金回報穩定。

投資瑞達基金

享受復利投資「利滾利」的紅利

瑞達基金定期存款利率在8%以上，每月分紅。如果投資10萬加元，每月分紅約有666.67元。在瑞達基金投資，投資者可以選擇每個月的分紅，或將分紅再投資。選擇再投資，分紅將自動再投資，再投資的分紅將按複利計算。這就形成了「利滾利」，利滾利可以幫助投資者獲得更高的回報。以下為瑞達基金投資10萬加元，每月分紅再投資，每月分紅利率為8%的數據。

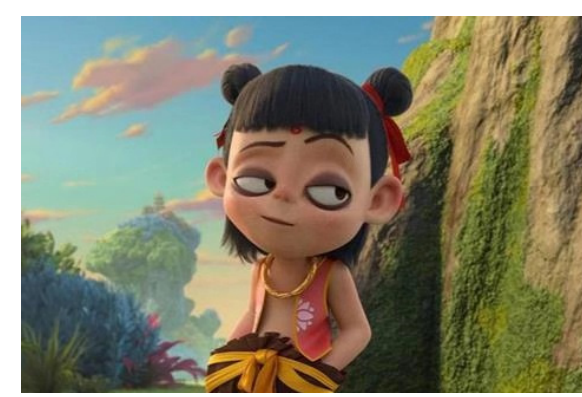
年份	原始本金	每月分紅	年本息	平均回報率	總回報率
Y1	\$100,000.00	\$666.67	\$106,666.67	6.67%	6.67%
Y2	\$106,666.67	\$711.11	\$113,777.78	6.80%	13.33%
Y3	\$113,777.78	\$755.56	\$121,333.33	6.91%	20.00%
Y4	\$121,333.33	\$800.00	\$129,333.33	7.00%	26.67%
Y5	\$129,333.33	\$844.44	\$137,777.78	7.08%	33.33%
Y6	\$137,777.78	\$888.89	\$146,666.67	7.15%	40.00%
Y7	\$146,666.67	\$933.33	\$156,000.00	7.21%	46.67%
Y8	\$156,000.00	\$977.78	\$165,777.78	7.27%	53.33%
Y9	\$165,777.78	\$1,022.22	\$176,000.00	7.32%	60.00%
Y10	\$176,000.00	\$1,066.67	\$186,666.67	7.37%	66.67%

貸團隊！許群當晚選爆出一條大新聞——瑞達基金剛剛同一個大投資人簽署了合作備忘錄。瑞達的管理團隊發放投資人資金池裏的巨額資金，私貸以4.99%最低的利息放出！這就是說，不用看收入、信用、首付，銀行貸不到錢的人可以貸到比很多小銀行都低的貸款了！留學生、外國人、沒有收入的人，不用怕貸不到款了！

瑞達信託基金有了這麼一個強有力的合作伙伴，在信託基金裏的投資人的回報率又有了更大的保障！

感謝會之所以選擇觀看《哪吒》，其中透露了許總的“心聲”。首先這是一部最近國內新出品的取得了最高票房記錄的熱門動畫片，老少皆宜；其次它非常勵志，非常有正能量。“我命由我不由天”，“小人物也可以改變乾坤”。還有就是愛。因為愛，一切都可以改變。

許群總裁說，瑞達信託基金的初心是為個體小投資人而建的。我們的目標是一個“小而美”的投資理財產品。我們要作為一個最有愛心、最安全、最高回報的基金給相信相托我們的投資人，這包括我們全體員工和家屬們。



(圖文提供：主辦方)

加中四川總商會第三屆理事會就職



本刊訊

加中四川總商會於10月26日晚在皇家斯圖夫維爾高爾夫球場舉行了第三屆理事會就職典禮。加拿大聯邦、省、市三級政府官員及代表，中國駐多倫多總領館官員，各界商會社團領導，各界知名人士，本地四川鄉親以及媒體朋友150餘賓客出席本次盛會。

就職典禮嘉賓雲集，中國駐多倫多總領館商務參贊鄂德峰，中國駐多倫多總領館領事季梵，前國會議員譚耕，約克區議員李國賢，列治文山議員陳志輝，國會議員董曉鵬代表，省議員柯文斌代表，中國國際貿易促進委員會駐加拿大首席代表徐強等到場恭賀。四川省僑務辦公室，中國國籍貿易促進委員會，中國國際商會駐加拿大代表處，成都市海外交流協會，龍泉驛區政府僑務工作辦公室發來賀電，表達了對海外僑務僑胞的支持與關懷，並祝活動圓滿舉行。



加中四川總商會舉行了第三屆理事會就職典禮。



中國駐多倫多商務參贊鄂德峰致詞

在盛會開始前，還舉行了由企業家和政要參與的政商論壇，就剛剛過去的大選為契機，深入探討了華人參政議政與提高商業以及整體社區影響力的關係。前國會議員譚耕、市議員李國賢、陳志輝，中國貿易促進委員會駐加拿大首席代表徐強，分享了



卸任的國會議員譚耕發言

此次大選結果以及政策將對華人社區帶來的影響，以及新政府對經濟走向的影響，還有怎樣運用政策服務企業等話題。而企業家代表蔣志成、熊盛才，胡一平，陳丙丁分享了自己的成功之道，商會在政治、經濟中的關係以及橋樑作用，以及如何讓商會和自身企業形成互惠互利的良性互動等話題。

協會的使命和職能是：熱心為會員服務，使它成為會員們在加拿大安居樂業與發展事業的家園；為本地四川籍鄉親服務，提供全面的商務商界平臺；組織和開展有意義的商務活動；加強同加、中兩國政府、企業之間的交流、溝通與協作，提高四川



在兩地的影響力；加強同加拿大各社團機構交流合作。經過兩屆理事會領導班子的共同努力，商會得以發展壯大，枝繁葉茂，囊括了各行各業的精英人士。



加拿大華商聯合會榮譽主席陳丙丁發言

第三屆加中四川總商會通過民主選舉，產生了以下理事會成員：理事長、會長蔣志成，譽會長熊勝才、胡一平、陳興業，吳明全，監事長劉熹，副理事長、常務副會長：霍文祥，陳俊霖，張磊，秘書長：趙方，副會長伍小龍，程炯，楊華勇，徐世勇，潘勇，郝亮，理事：廖淑先，熊雅琪，徐宇，陳春霞，張仲毅，餘慧章。

會長蔣志成發表了熱情洋溢的就職演講，並總結了過去幾年商會取得的成就，展望以後的工作發展方向，同時他還表示：“希望我們與兄弟商會之間多多互動交流，溝通合作，尋找商機，共謀發展，在各兄弟商會和社區的支持和關心以及前兩屆商會打下的良好基礎上，把加中四川總商會的工作推向一個新的高度。”

加拿大政府免費發放納洛酮救命包

本刊訊

一千宗左右因過量攝入鴉片類藥物而導致死亡的案件。為了能及時挽救生命，安省政府開始免費提供納洛酮急救包。

簡要介紹

- 納洛酮是一種能夠逆轉阿片類藥物使用過量的安全藥物。
- 阿片類藥物是會導致呼吸減慢乃至停止的藥物，此類藥物包括處方止痛藥和海洛因。
- 任何需要納洛酮的人都可以從CHI健康藥房經藥劑師審核後免費獲取，無需處方。這包括有過量服用阿片類藥物風險的人以及可能目睹他人應用過量阿片類藥物的人。



急救包內含有納洛酮注射液和注射器，如果出現上述藥物過量的緊急徵狀導致失去知覺，旁邊的親友在撥打911後等待急救車到來時，可為病人實施CPR并肌肉注射納洛酮，以挽救病人生命。

如何識別徵狀

當某人服用過量的鴉片類藥物時，他們的呼吸會減慢或完全停止，嚴重時，可能致命。如果立即使用急救包，納洛酮可以逆轉這種情況并挽救生命。藥物服用過量的跡象是呼吸緩慢，或者沒有呼吸，不能被喚醒，嘴唇和指甲呈藍色，患者可能聽到類似打呼的聲音，皮膚會感到寒冷，瞳孔會縮小。

阿片類藥物有哪些？

阿片類藥物是用于減緩疼痛的。最常見的形式為：

- 可待因



- 癮考酮
- 美沙酮
- 氫嗎啡酮
- 芬太尼

阿片類藥物屬於藥品，可由醫生開具處方。處方阿片類藥物有可能在黑市上非法出售。它們可以與其他化合物（包括芬太尼）混合在一起。

關於納洛酮急救包 Q&A

1. 我是否可以立即獲得納洛酮？
CHI健康藥房提供免費的可注射和鼻噴霧納洛酮試劑盒。如果您無法立即獲得納洛酮，通常幾天內就會到貨。
2. 我是否會獲得如何使用納洛酮的說明？
是的。藥劑師應為您提供簡短培訓并寫下納洛酮的使用時機和方法以及應對阿片類藥物緊急事件或服用過量的說明。
3. 獲取納洛酮有年齡限制嗎？
沒有，但藥劑師可以拒絕為 16 歲以下的人提供納洛酮。
4. 納洛酮是否會過期？
是的。有效期標記在納洛酮的包裝上。記得在納洛酮過期時續藥。

(圖文提供：加中大健康院)



2018年，370萬名加拿大人使用了鴉片類鎮痛藥。大多數人在手術後或需要時才使用，但據調查約有60萬人會每天服用鴉片類藥物。安省每年都會有

**全職地產經紀，精通公屋買賣，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

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

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

美麗綻放 見證榮耀

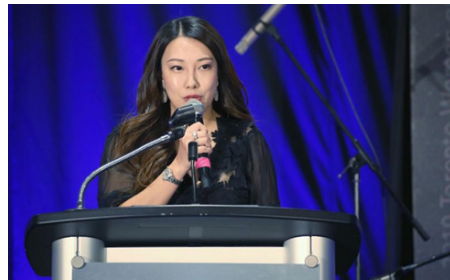
WIN POWER 2019 多倫多杰出女性精英頒獎典禮舉行



本刊訊



多倫多不同行業的杰出女性匯聚資源，實現女性事業的持續發展。



典禮上，WIN POWER主席Melinda Wu首先上臺發表致詞，向到場的各位嘉賓表示感謝。她說道：“很榮幸今天可以和大家相聚在2019多倫多

杰出女性精英頒獎典禮上，典禮的成功舉辦離不開大家的支持。2019年對於WIN POWER來說意義重大，我們成功的舉辦了眾多富有意義的慈善活動，積極致力於公益事業。在未來，我們希望可以吸引更多的多倫多精英女性加入到我們的WIN POWER活動中來，攜手相伴，共同成長。”



當晚，獲得“2019多倫多杰出女

性精英”獎的嘉賓共有9位，她們分別是April Li, Ceeefa Wang, Grace Zhang, Jackie Xu, Wenyi Wu, Olivia Mui, Shero Li, Vivian Wu和Joanna Luo。

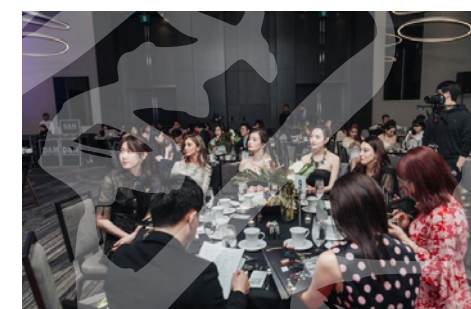
WIN POWER向世界展示多倫多杰出女性精英是多麼的優秀出色。她們有顏值，有才華，勇于探索，敢于挑戰，憑借自己的勤奮努力和堅持不懈，在不同領域馳騁，打造出自己的一片天地，彰顯出自強不息、堅韌剛毅、智慧豁達的新時代女性風采。她們顛覆了我們對傳統中女強人形象的解讀，讓我們刮目相看，她們有的淳樸自然，有的清新溫婉，有的知性高雅，不同的氣質却同樣的拼搏！

積極致力於公益事業，是WIN POWER成立以來一直堅持的傳統。為了增加盛典晚宴的參與度，主辦

方特別設立了Silent Auction環節，拍賣所得款項將全部捐給Ernestine's Women's Shelter。同時，數百名現場嘉賓還可以互動投票選出明年WIN POWER慈善活動的主題。



出乎意料的是，Ocean Conservation和World Animal Protection成爲現場嘉賓呼聲最高的兩個選項。由于票數相同，主辦方決定將與雙方機構積極聯系，完成大家對於海洋環保和動物保護的夢想。



最後，2019多倫多杰出女性精英頒獎典禮的成功舉辦離不開贊助商的支持，WIN POWER在此特別感謝Beevo蜂窩用車、萬錦金融、D&H國際的支持。未來WIN Power會秉承着自己的信念與原則，繼續爲多倫多的職業女性帶來更好地服務。



【“2019多倫多杰出女性精英”獲獎名單】

1、Jackie Xu: 原來在金融行業工作的Jackie Xu，偶然的機會開始和奢侈品零售結下不解之緣。在maxmara工作四年，連續三年成爲北美總公司最佳員工，從單純的喜歡時尚，到系統的了解熟悉，每一種面料每一種剪裁，甚至到原材料，把原來喜歡的事情變成了熱愛。她堅持不論任何時候都不能放棄自己，不能放棄自己的外表，雖然跟歲月對抗我們都不可能贏，皺紋不是最可怕的，邋遢才是。忠于自己的內心，敢于追求自己的夢想和人生，勇敢了，就不會再害怕失去。

2、April Li: 美國名校畢業的April，履歷完美相貌出衆，却堅持孤身創業。看似無意，一切也因機緣巧合，因爲剛來到加拿大等身份期間，桌游或者說新興的“謀殺之謎”等推理遊戲興起，眼光獨特的April從中發現“謀殺之謎”行業潛力巨大，于是果斷從玩家轉變成了店家。2019年在多倫多開辦了心詭桌游Yonge steels店，這是一家將VR體驗，桌游，麻將，以及餐飲匯聚一體的綜合性娛樂門店。April提到做任何事情來說，經驗和天賦必不可少，天賦先不說，是先天的。而經驗就能夠通過不斷的做實事去積累，堅持不懈的過程，最後的成長也是從量變到質變的厚積薄發。而韌性則讓人在遇到困難時可以一時不被困難嚇倒，用現在的話說是“逆商”的一種體現。

3、Vivian Wu: 人生就是這麼有趣，你不想學的，可能就是你的專業，你不想做的，可能就是正在做的工作。Vivian Wu在上海讀完父母選擇的會計專業，毅然決然祇身前往北京開始自己媒體人的生涯，6年的時間與當代經理人共同成長，策劃了數十次大型峰會，經濟論壇。2006年來到加拿大，陰差陽錯做起了最不想做的會計工作，雖然一做就是11年，也創立了自己的稅務諮詢公司，仍然覺得自己是入錯了行的會計。2017年宏益金融集團請她去做稅務講座，深刻感受到自己完全可以利用深厚的稅務知識來真正幫助每個家庭做好真正的財務管理和規劃。所以其後的一個星期之內她就毅然決然辭去穩定的工作，開始了自己在加拿大真正的創業歷程。

4、Joanna Luo: Joanna畢業于多倫多大學，是“多倫多吃喝玩樂”的co-founder之一。她帶領的團隊是加拿大第一個收到威尼斯電影節、紐約時裝周等活動邀請的自媒體，也是第一個在加拿大能參與Tiff 多倫多國際電影節的自媒體。從最初寫下的第一篇分享文到現在已經9年了，她也從一個留學生蛻變成了職業人。她覺得最大的轉變是學會了尊重每一個人，因爲每一份工作的背後都有很多的故事，每一個認真工作的人都值得被尊重。

5、Wenyi Wu: 文一是多倫多的一名微整形導師。她從小在加拿大長大，大學時期主修護士，畢業之後就一直專職于皮膚科診所與整形診所，在加拿大醫美行業有着十年的經驗。在經營好診所的同時，她也經常受邀參與加拿大各大微整形講座及活動，如今已經以資深的經驗和研究成爲這個領域的導師。微整形這個行業的技術和產品更新很快，常常會一陣風似地流行某個項目或技術，跟風肯定是不行的，需要有自己的判斷和選擇，還要有自己的堅持，做事情要不忘初心就是她一直以來的堅持和原則。

6、Grace Zhang: Grace在加拿大留學并扎根于此十多年了，算是最早一批來到加拿大的小留學生。2001年，她開始進入地產行業，2016年初，便成立了自己的地產公司。“工

作要結果，人生要經歷”是她父親從小對她的教育原則，既然選擇留下，就想做一位勇士！她認爲支持她每天工作十幾個小時的動力，一是希望創建一個可穩定發展的商業模式，二是希望給年輕人一些可以產生共鳴的創業範例。

7、Olivia Mui: Olivia Mui畢業于滑鐵盧大學，如今是BDO立信加拿大合夥人，也是一名加拿大特許會計師。十年間，她一直爲衆多加拿大本地及全球業務範圍的企業提供擔保和會計服務，製造行業、科技業和房地產行業均有涉獵。之所以選擇繼續堅持在會計行業，很大一部分原因是因爲這份工作可以讓她們與不同背景、不同文化、不同行業的專業人士見面，了解大家的需求，這對她來說非常有意義，看到每個人都如此積極和努力，不知不覺中也成爲推動她前進的動力。

8、Ceeefa Wang: Ceeefa畢業于山東大學金融系，隨後前往York大學繼續深造，在約克大學學習期間曾擔任中國學生會會長一職，積極參與策劃降噪、新生會等大型活動。因與Beevo創始人祝晨語對大出行領域市場持有相同的看法，和類似的求學和創業經驗，于是決定加入Beevo擔任CPO一職。自從她踏入社會工作以來，得到了很多學習成長的機會，通過這些寶貴的經歷，更讓她擁有了不斷挑戰自己走出舒適圈的勇氣。也讓她深刻地意識到責任的重要性，不僅僅是對工作的責任感，更是需要對社會有善念與擔當。

9、Shero Li: Shero從小開始就是大家口中的“別人的孩子”，從小學習舞蹈的她一直以來都非常自律，19歲便以出衆的氣質和才藝獲得了“世界旅遊小姐”中國賽區第四名的殊榮。2014年多倫多大學藝術管理系畢業，進入電視臺做主持。并創立了自己的Dantitude舞蹈學校，目前有3個校區，上千名學員，成爲當之無愧的“網紅女老板”。

(圖文提供：主辦方)



LYDIA LI
Sales Representative
CPA (Illinois)
MA (Management)
416.834.7398
li.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




North York Listings 52 Forest Manor Rd 309, North York Asking \$498,000.00	180 Caribou Rd, North York Asking \$2,998,000.00	Sheppard /404, North York Asking Listing Sale Rep.	25 Greenview Ave Z124, North York Asking \$549,000.00	59 Homewood Ave, North York Asking \$1,828,000.00	Toronto Listings	
P 21 Iceboat Terr Parking, Toronto Asking \$48,800.00	30 Shore Breeze Dr PH10A, Toronto Asking \$1,120,000.00	8 Mercer St, Toronto Asking \$75,000.00	Scarborough Listings	1592 Warden Ave, Scarborough Asking \$1,350,000.00	78 Timberbank Blvd, Scarborough Asking \$528,000.00	Finch/Primery, Scarborough Asking Listing Sale Rep.
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.	Warden / Finch, Scarborough Asking Listing Sale Rep.
Finch/Primery, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Midan/Huntingwood.jpg, Scarborough Asking Listing Sale Rep.	Richmond Hill Listings	118 Naughton Dr, Richmond Hill Asking \$2,488,000.00	280 Stouffville Rd, Richmond Hill Asking \$2,360,000.00	463 North Lake Rd, Richmond Hill Asking \$2,350,000.00	408 Elgin Mills Rd W, Richmond Hill Asking \$1,990,000.00



新趋势地產 | 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

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	61 Mallard Marsh Cres, Richmond Hill Asking \$1,000,000.00
Markham Listings	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.	108 Snowden Circ, Markham Asking \$999,000.00	94 Hubner Ave, Markham Asking \$1,820,000.00
40 Harold Lawrie Lane, Markham Asking \$1,088,000.00	Aurora Listings	31 Bolsby Crt, Aurora Asking \$1,158,000.00	36 Billbrough St, Aurora Asking \$728,000.00	35 Dodie St, Aurora Asking Listing Sale Rep.	Bayview/Wellington, Aurora Asking Listing Sale Rep.	144 Pritchard Ave, York Asking \$729,900.00
Ajax Listings	37 McClarnan Rd, Ajax Asking \$1,150,000.00	42 Hunter Dr, Ajax Asking \$799,000	1096 Greenhill Ave, Oshawa Asking \$898,000.00	1003 Wrenwood Dr, Oshawa Asking \$749,900.00	2440 Victoria Park St, Oshawa Asking \$729,000.00	
Pickering Listing	Liverpool/Hwy 401, Pickering Asking Listing Sale Rep.	1438 Rosebank Rd, Pickering Asking \$1,374,900.00	King Listing	5 Black Duck Tr, King Asking \$1,458,000.00	Stouffville Listing	Hwy48/St John's Sdrd, Stouffville Asking Listing Sale Rep.

Brampton Listings	20 Priscilla Crt, Brampton Asking \$899,800.00	Clarington Listing	44 Church St, Clarington Asking \$549,000.00	Milton Listing	1293 Christie Circ, Milton Asking \$1,258,000.00	London Listings
2910 Tokala Tr Unit 2, London Asking \$399,900.00	2910 Tokala Tr Unit 3, London Asking \$399,900.00	Others Listings	21 Willowbrook Dr, Whitby Asking \$869,000.00	18 Josephine Crt, Springwater Asking \$1,649,900.00	7769 Coulson Cres, Niagara Falls Asking \$620,000.00	1519 Angus St, Innisfil Asking \$687,000.00

新趋势各区域精英团队

东部团队	南部团队	西部团队	北部团队
-------------	-------------	-------------	-------------

新趋势租盘集锦

Markham Listings	67 Chumleigh Cres, Markham Asking \$3,500.00	Richmond Hill Listings	52 Addison St, Richmond Hill Asking \$3,000.00	28 Drizel Cres, Richmond Hill Asking \$2,750.00	North York Listings	621 Sheppard Ave E 301, North York Asking \$2,150.00
3 Pemberton Ave 2007, North York Asking \$2,550.00	621 Sheppard Ave E272, 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	Toronto Listings	18 Graydon Hall Dr1312, Toronto Asking \$2,250.00
38 Kensington Pl 204, Toronto Asking \$5,000.00	465 Sutherland Dr E, Toronto Asking \$3,900.00	21 Burkebrook Pl, Toronto Asking \$3,750.00	88 Harbour St 5601, Toronto Asking \$2,150.00	400 Adelaide St E 2014, Toronto Asking \$2,200.00	1 King St, Toronto Asking \$2,290.00	50 Charles St2206, Toronto Asking \$2,300.00
Scarborough Listings	39 Commons Dr, Scarborough Asking \$3,250.00	11 Lee Centre Dr1807, Scarborough Asking \$2,450.00	55 Ecclesfield Dr, Scarborough Asking \$2,650.00	Bradford Listing	24 Lanark St, Bradford Asking \$2,400	Newmarket Listing
183 Harding Park St, Newmarket Asking \$2,300.00	2288 Chevron Prince Path, Oshawa Asking \$2,000.00	Other Listings	2692 Vandorf Sdrd, Whitchurch-Stouffville Asking \$1,700.00	129 Milliken Meadows Dr1L, Markham Asking \$1,200.00	378 Lippincott St18M, Toronto Asking \$1,800.00	



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

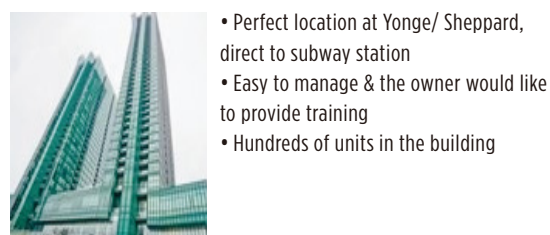
Asking: \$ 158,000

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】



8888 YONGE位于RICHMOND HILL市中心的RICHVALE 社区, 坐落于大多地区交通最为繁忙、贯穿南北的YONGE STREET上。这里不仅地理位置优越, 毗邻交通枢纽, 而且周边遍布餐馆、咖啡馆、大型商店和电影院等, 包括沃尔玛, HOME DEPOT, CANADIAN TIRE和BEST BUY。步行即可抵达HILLCREST MALL, 居民还可以轻松前往药店、银行、超市、电影院和LCBO。5分钟车程至LANGSTAFF GO火车站

- 13分钟车程至LANGSTAFF GO火车站
- 2分钟车程至407高速公路
- 5分钟车程至404高速公路
- 12分钟步行至HILLCREST MALL购物中心
- 5分钟车程至RICHMOND HILL 大统华超市
- 开车8分钟至RICHMOND HILL GO TRANSIT STATION
- 9分钟车程至约克大学
- 10几分钟车程至VAUGHAN MILLS及CANADA'S WONDERLAND

【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, 尽享城中心优越条件, 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

NOIC： 超高錄取率源于優質師資 戰略鏈接再起航



本刊訊

近日，加拿大新東方國際學院(NOIC ACADEMY)新校址暨國際教育課程師資研發基地新聞發布會在新東方大廈一層大廳舉行。作為新東方教育科技集團參與建設的唯一海外學校，正式宣布獲得新東方教育科技集團投資的助力，加速全球稀缺性教育資源的步伐，旨在為國內意向國際優質教育資源的家庭提供更豐富和精品的課程。

“我們從之前租了半層，即使這樣我們也是通過加拿大公司的努力做到90%的升學率，給學生一個很好的前途和前景。十三年筆路藍縷，經過不懈努力從一個短期培訓機構做了一個真正的高中學校，是很了不起的事。我的兒子也在學習IB課程，但我對他的課業輔導一籌莫展，這讓我認識到了國際教育的重要性。

這讓我对此次投資特别有信心的是黄榮烽校長集中了國際上特别優秀的教育資源，都是在國際教育中舉足輕重的人物，既可以为新東方內部體系培訓也可以為中國的國際教育所用，讓中國學生以最快的速度接受到最優質的國際教育。此次戰略合作是新東方在海外教育一個落地點，待到事業成功後可以往美國、英國輻射發展，這個可以作為新東方的一個戰略方向。”

——新東方教育科技集團董事長俞敏洪



新東方教育科技集團董事長俞敏洪

“我們要成為中西方教育結合的一個樣板基地，不僅要對於新東方教育也要對中國教育帶來巨大的社會價值，這也是俞老師做教育的初衷和價值觀，我願為此願景繼續奮鬥。近些年來NOIC ACADEMY高中生大學升學率高達100%，多倫多大學錄取率達85%以上。81.63%的同學獲得了不同大學的獎學金，總金額高達2171500美元。

學校全新的設施保障了安省高中文憑OSSD，國際文憑課程IB，NOIC在課程和學生服務以更高的標準執行，以滿足全球對高質量教育、創新的私立學校和在線教育解決方案的需求。這個新校園不僅承擔了學校日常的教學任務，還會成為NOIC整合全球稀缺性教育資源的教研和教學的基地。”

——加拿大新東方國際學院大校長兼執行總裁 黃榮烽



加拿大新東方國際學院大校長兼執行總裁 黃榮烽

戰略合作，NOIC 再起航

此次與新東方教育科技集團的強強聯合，NOIC新一輪戰略布局將全面啟動。海外的稀缺持牌教師資源優勢與新東方在傳統培訓業務方面的雄厚實力相結合，是一次【老師好】的強強聯合。

來自海外的稀缺性教師資源將會和國內的培訓教師形成極強的互補與支撐作用。更為重要的是，此

次戰略布局將使得其在國內教育市場版圖之外，又多了一層國際教育資源的護城河，憑借國外學校的國際教育資源和全日制教師陣陣，更多滿足國內家庭對國際教育的迫切需求。



新東方教育科技集團董事長俞敏洪與加拿大新東方國際學院大校長兼執行總裁 黃榮烽合影

落地永久校址，硬件設備全新升級

NOIC ACADEMY于2019年9月正式搬遷至位于大多倫多萬錦市50 Featherstone Ave, Markham的全新校園，新校區距多倫多市中心僅半小時車程。萬錦市是大多倫多地區發展最快速城市之一，也是加拿大的高科技之都，IBM，華為，AMD等高科技航母都把加拿大總部設在萬錦。萬錦市城市環境美麗幽雅、生活便利、交通方便且就業機會非常多，是學習與工作的理想選擇。新校園近麥考文大道，地理位置更為優越。學校的硬件全面升級：設有寬敞的大教室，多功能室內籃球場，健身區域，舞臺，大型圖書館，室外公園、綠化帶、運動場、球場等設施，為學生提供最優質的教育服務。



新校區地理位置

藝術感濃厚的活動場地整合世界級教育資源，研發精品在課程

NOIC ACADEMY 依托優質的持牌教師資源優勢近年來在實體辦學和在線辦學的結合方面持續發力，推出了面向國內市場的在課程，旨在不斷推動優質國際教育資源與互聯網線上技術的融合，極大的滿足了中國父母對國際課程的需要。NOIC結合中國留學生的實際情況，以靈活的人學時間、精細的課程安排，結合中方導師制度，為學生提供一站式的課程及升學服務。創新的教育模式把中國學生需要的語言輔導、學分課輔導、學生申請名校



新校區內部環境圖

輔導、北美文化指導和生活支持等中國學生需要的特色服務無縫銜接到學校的整個學分課體系中，實現以學生為中心的個性化、全方面管理，從而保證優質的教育服務和較高的名校升學率。

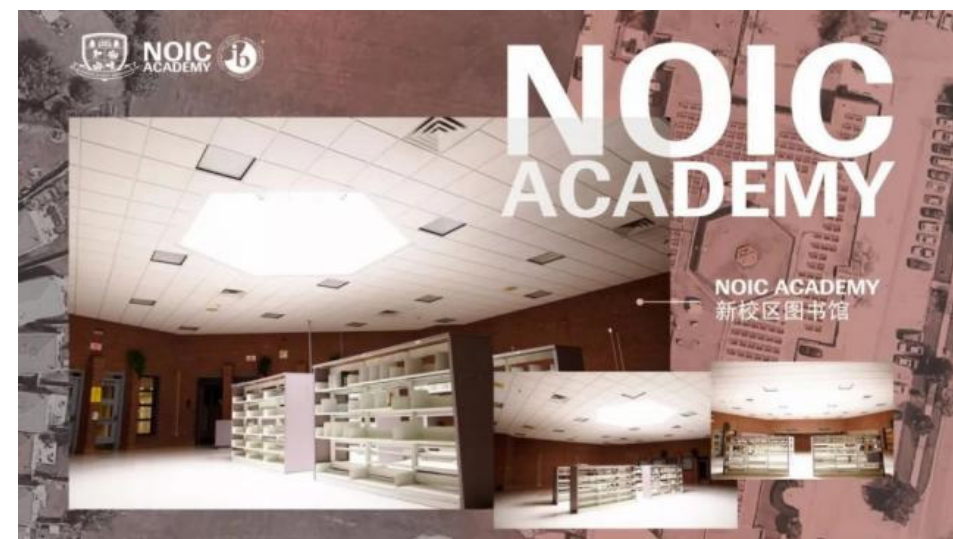
獨具特色的NOIC在課程，以全日制教育教學和大綱方法為心，以國際頂尖高中的稀缺性獨家持牌外教為體，以小班課和雙師教學為兩翼，助力每個中國學生實現名校夢。

獨具特色的全日制教育模式



強大的顧問團隊，國際教育航母再起航

作為優質國際教育資源拓展戰略的核心部分，NOIC ACADEMY建立了陣容強大的顧問團隊和顧問委員會，委員會成員皆為知名行業資深人士。憑借強大的顧問委員會，NOIC ACADEMY在整合優質國際教育資源、促進學生長遠發展、助力業務全球化發展方面發揮了重要作用。這也是國際教育課程師資全球研發基地的信心與基石。



寬敞明亮的圖書館



設施先進的體育館

地產·理財

Realty & Finance



財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第022期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 B1 投資通典 Investment Encyclopedia

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

多倫多房屋買賣 您一定要知道的幾件事

本刊訊

房屋的買賣本來就是大事，在多倫多更是如此。如果不懂行情，不知道細節，很可能會做出錯誤的決定，造成損失以致非常後悔，如果您了解如下幾件事，可以讓你少走彎路。

房子上半年挂牌上市為宜 但不一定春天挂牌出售

房地產公司匯總過去五年的數據顯示，51%的冬季上市銷售的房子售價比要價高，這個比例比春天上市出售而高于要價的房子比例還高1%。這樣看來，春天和冬天銷售房子的區別不大，小到可以忽略不計。



我們承認，房地產銷售的季節性在天氣惡劣的地方表現明顯，但是多倫多并不在這個範疇。與其考慮季節，不如把心思放在定價和營銷上，因為它們對房屋出售的影響更大。

房屋裝扮好，可以賣得快、賣得好

即使房屋本身區位條件好，也要注重裝扮。根據多年觀察，發現經過專業攝影人員拍攝的房子不僅能更快賣出，而且能多賣幾千元。請專業人員拍攝照片不需要花費很多，但達到的效果還是可觀的。與其自己裝扮，不如讓裝扮師來挖掘房子的賣點，讓房屋在裝扮中升值。

心裏千萬不要有“這房子馬上不是我自己的了，裝不裝修無所謂”，包裝的是房子，漲的錢可是要進自己的口袋的！祇要控制好成本，就能有額外的收入。

挂牌價要比對市場，而不是高于心理價位以便討價還價時有餘地

價格合理，就要了解市場並進行分析比較。不要胡亂定價，因為有研究表明，房屋上市後的一月後，網絡訪問量大約是第一周的四分之一。也就是說，如果最初定價不合理，之後即使降價，也得不到同樣的關注。這樣房子難賣出去，即使賣出去了，你也覺得自己虧了。

價格由市場決定，假期買房沒必要

有買家認為假期看房的買家比平常少，賣家可能以低價賣出。這一行為還有投機取巧性，說不定那時候剛好有急于搬遷的賣家，為了更快把房子賣掉，願意降低價格。

但這樣的情況并不多，而且銷售價格終究是由市場決定的，時段并不能決定銷售價格，最多是影響價格。假期看房大費周章，如果想要以更低的價格買房，不妨看看上市時間較久而還未售出的房子。

無論如何要進行房屋檢驗

值得注意的是，有的買家在面對與之競爭的其他買家時，會放棄合同中的驗屋條款，但這樣非常欠缺長遠考慮，凡事要謹慎小心，買房的時候尤其如此。買家可以請驗房師，他們能看出很多房屋內部不合理的情況，比如：電力線路，房屋地基，屋內

結構等問題，這些問題，買家自己一般發現不了，前期辛苦一些，投入必要的花費，入住以後才能更安心，生活質量在大小問題都不存在的情況下才能有保障。



(圖文提供：新趨勢地產)



Before



After



多倫多湖濱智慧城市規劃改變多多， 初達協議



本刊訊

據多倫多《星報》報道，多倫多湖濱公司（Waterfront Toronto），向穀歌（Google）姊妹公司Sidewalk Labs發出最後提議，其中包括不保證興建輕鐵（LRT），擴展範圍不得超出“碼頭區”（Quayside），以及允許一間公共機構監管數據的收集和運用等。據消息稱，雙方已達成初步協議。

原規劃改變多多

《星報》引述消息人士資料稱，該份最後提議在周一下午已送交給Sidewalk，該提議幾乎完全拒絕了Sidewalk原先提出的條件。該公司原本計劃在湖濱區建造全球首個智慧城市。

多倫多湖濱公司的最後提議主要包括：將Sidewalk的發展用地，限制在碼頭區的12英畝土地之內；不保證興建輕鐵（因為湖濱公司無權批准為修建輕鐵而須設立的資金項目）；建立公共數據管理架構，允許公共機構決定收集哪些數據，以及誰可以使用這些數據；保證在碼頭區研發的技術可以被廣泛共享；由Sidewalk Labs來主導湖濱地區的主要項目設計，但湖濱公司負責尋找材料供應合作商；

湖濱公司主導基礎設施項目的設計工作等。

原定開發土地超過碼頭範圍

多倫多湖濱公司發言人杜萬迪（Andrew Tumilty）表示，該公司對一些關鍵部分進行重新調整，確保該項目符合公眾利益。Sidewalk發言人朗恩（Keerthana Rang）則稱，由於雙方正在進行談判，所以不便發表意見。

根據《金融郵報》（Financial Post）引述數名消息人士指，多倫多湖濱公司已與Sidewalk達成臨時協議，Sidewalk同意將發展項目限制在碼頭區之內。不過，消息人士未有透露該土地的價格。該項目仍須要經過湖濱公司董事局在周四上午批准。

若提議獲準 明年3月前審批

Sidewalk在今年6月，公布一項名為“自主創新

及發展計劃”（Master Innovation and Development Plan，簡稱MIDP）的大型發展計劃。該公司當時要求政府提供的土地，遠超過碼頭區的範圍。

Sidewalk亦要求在湖濱地區興建耗資12億元的輕鐵線路，該公司承諾會提供資助。

不過，多倫多湖濱公司主席戴蒙德（Steve Diamond）在6月發表公開信指，任何要求發展碼頭區以外土地的項目，均是“言之過早”，多倫多湖濱公司必須先觀察，碼頭區的發展項目能否達致目標，才會決定是否合作發展其他土地。

如果Sidewalk接受提議，而項目又獲得多倫多湖濱公司董事局批准，MIDP項目仍須在2020年3月31日之前，進行進一步評估和審批。



多倫多湖濱智慧城市藍圖（圖片來源：Sidewalk Labs）

FOTILE

本刊訊

現代油煙機的高級進化-HoodPlus,攏吸排一體,全面解決油煙問題的方太Clean-Air科技。

FOTILE

你知道油煙機是怎麼來的嗎?

烹飪的歷史幾乎是跟人類自身的歷史一樣長,從人類在封閉的居所里煮食開始,烹飪產生的煙氣就成為一個嚴重的問題。

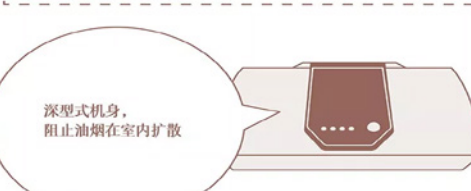
最初,人們只能被動地排出油煙,從煙囪冒出的“炊煙”成了村莊黃昏的標志:



有了風機之後,直接對準廚房窗口的排風扇成了那個年代特有的景觀:

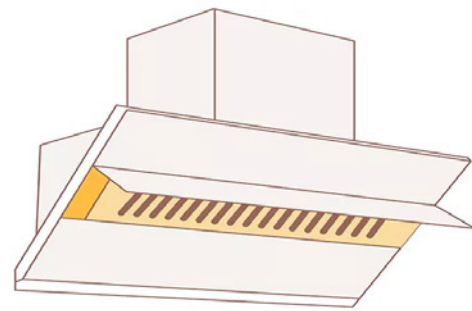


廚房的機能越來越獨立,將出煙管與動力風機結合起來的現代油煙機出現了:



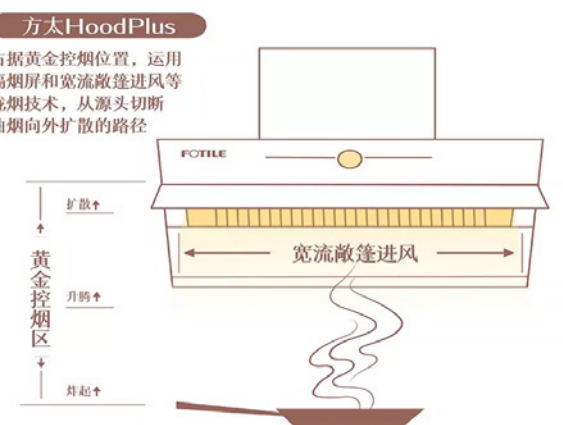
油煙機的前世今生

現代油煙機的高級進化-HoodPlus,攏吸排一體,全面解決油煙問題的方太Clean-Air科技

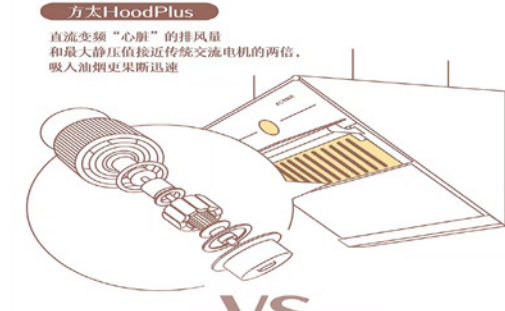


方太實驗室在經過上萬次的觀察實驗後,發現油煙在“攏捕”“吸入”和“排出”這三個階段分別處於三種不同的運動狀態。以此為根據,方太發明了包含AIS DPS GPS技術的Clean-Air科技。

AIS技術 (All-In System) 擴展攏煙範圍——油煙統統別想跑

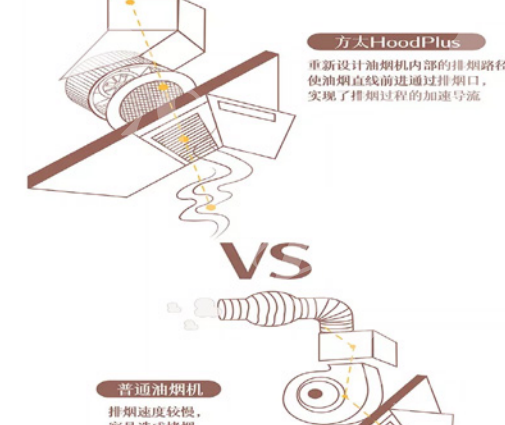


DPS技術 (Double-Power System) 直流變頻吸力倍增——油煙吸得快



普通油煙機 攏煙回抽時排風不力,甚至可能發生油煙倒灌的現象

GPS技術 直線導流加速排煙——油煙排得順



“攏吸排一體”的Clean-Air Tech是方太廚電科技多年的結晶,也是油煙機最新進化的成果。如今,以方太Hoodplus為代表的廚房健康新標準已經走向世界。

大多地區房產綜合評述 (三百八十九)

地產投資的未來競爭力 (六)



Michael Wang 416.893.2060



緊接上期文章,那麼在地產投資的未來競爭力當中,除了方法論占據不少決定性的位置,還有別的什麼制勝法寶嗎?回答是有的,而且百戰百勝!但是,大多數人不願意用,或者懼怕這樣的制勝法寶。這個就是地產投資裏面最關鍵,也是最需要前瞻性眼光的投資原則:

無論市場好壞,堅持投資價值窪地的物業。請讓我再次摘抄一段網絡裏的文字:“所有的勝利都是價值觀的勝利。巴菲特的成功很大一部分就是價值觀的勝利。他發自內心熱愛自己的事業,生活簡單樸素,為人低調謙遜。價值投資本身就是一種正確價值觀的體現。價值投資不是一種致富方法,而是一種人生修行。”

地產投資的價值窪地,我認為是這樣的定義:在大多數人並不看好的區域,發現未來極具升值潛力的特質,發掘和分析其特殊性,唯一性。從眾人的迷茫之中搶占投資的先機,從而達到投資戰略的突然性和決勝性。投資窪地不需要等待市場好轉或者市場極為火熱的時候進行投資,投資人可以在市場的任意一點進行投資。投資窪地的概念沒有終點,她貫穿於投資的始終,極大地避免了市場波動造成的投資人的被動應對。既然已經是價值上的鑽石,同時又是價格上的白菜,那麼我們還等什麼?

有些人會問,等到價格已經高攀不起的時候,怎麼辦?回答是,那是你出售賺進巨大利潤的最佳時機。同時也是投資人走向下一個價值窪地的時間點。價值窪地不是一成不變的。人生苦短,其實用不了幾次發掘,你已經退休了。你的投資如果總是獲得不到預期的高回報,不是因為你投錯了,而是因為你沒有真正的把握價值窪地,錯過了獲取高回報的最佳時期。

那麼問題來了,什麼是地產的價值?如何判定某一處地區是地產的價值窪地?其判定的條件是什麼?什麼是值得投資的房產,什麼是未來的潛力股?這個問題就如同1925年,毛澤東在《中國社會各階級的分析》中指出的那樣,“誰是我們的敵人?誰是我們的朋友?這個問題是革命的首要問題。中國過去一切革命鬥爭成效甚少,其基本原因就是因為不能團結真正的朋友,以攻擊真正的敵人。”把這段話翻譯成地產投資語言就是:誰是我們應當購買的投資房產?誰是最具有投資價值的物業?這個問題是地產投資的首要問題。如果你的地產投資過去收效甚少,其基本原因就是沒有認清誰是你的投資對象,什麼樣的房產不是你的投資目標!加拿大地產市場每一刻都有成千上萬套的待售房產,盡管如此,其中的大部分都不是投資級別的房產。

先讓我們來看看決定地產價值的幾個方面:
1) 物業具有使用價值。毋庸置疑,任何一個物業都有使用價值。民宅最為突出的就是居住價值;商業物業具有多種多樣的商業使用價值。而使用價值是房地產的最為基本的價值,一般的民宅,除非房倒屋塌,否則,房產的使用價值會

追隨房產一生。即使房子的價值的最大化的部分已經讓位給了土地,房子本身的價值基本可以忽略不計,但是,其使用價值依然存在,只不過是被放大或者縮小而已。房產的使用價值有時是可以改變的。例如,民宅有時可以變為商業用途的商業地產。其土地性質變更為擁有商業價值的房地產。農地經過開發商的規劃,變成了一座座商業城或者民宅的住宅區。這也是物業的使用價值的變化。巧妙地利用這種變化可以讓你的物業升值。但是,異想天開,跟風式的炒作,卻有時會弄巧成拙,讓自己進退兩難。這樣的例子已經是非常多了,我就不舉例說明了。

2) 地產的市場價值。一處破敗不堪的物業,能夠讓幾十個人瘋搶。這不能說這些人瘋了,是因為他們看到了物業的現在和未來的市場價值。至於說搶到多少是個數,那就要看市場未來給出的答案了。在市場好的時候,無論你如何出價,祇要拿到物業就是賺。可是,大家見過過80年代地產大蕭條的年代嗎?我最近見到了一位從業40年的老牌經紀人。他笑著說:“Michael,你們沒有經歷過地產大蕭條的年代。可是我經歷過3次。最慘的一次,貸款利息高得驚人。很多人不敢出,祇好賣房。可是如此高的利息,沒人買得起。最後的解決辦法就是,一塊錢賣出。條件是,買家把賣家的貸款直接接下來。這樣賣家可以免于破產。那可是現金為王的時代呀。”我聽了這話,渾身都起雞皮疙瘩。地產的市場價值有一個巨大的特點,那就是隨着時間的變化,市場價值一直在波動之中。誰能夠看準未來,誰就是贏家。而對於投資者來講,誰也不會真正看到未來,那些預測準確的人,不過是機會主義者,次次能贏的人不存在。為了避免機會成本的增大,最好的辦法就是,為了免于市場價值的波動的影響,購買投資窪地之中,相對物業購買價格較小的物業,而不是一味跟風市場,購買價格一路走高,物業價格居高不下的物業。所謂曲高和寡,隨着物業價格的攀升,當物業購進價格達到一定程度時候,就會變成一個高不可攀的節點,這就是市場轉向的開始。但是,購買價格較小的物業,由於購買相對便宜,受眾者多,物業價格反而容易上升。即使遇到地產調整期,其調整的幅度也相對較小。
未完待續……

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

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

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

圖片來源: CIO.com

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
講座聯繫電話: 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”



Chen Zhou
周晨
丹丘財富理財師
647-323-9662
WeChat: 請掃描二維碼



注意，您有一項權益即將到期！

關注過我之文章的朋友應該有印象，我在《加拿大保險VS.中國保險》一文中提到過，加拿大保險理賠簡單但核保不易，屬於嚴進寬出型。而核保究竟有多難呢，今天我們就一起來梳理一下那些在大多數人看來不算什麼的小毛病，對於申請一張保單會有怎樣的影響。

一、什麼是核保

首先，讓我們先了解一下什麼是核保。核保分為財務核保和醫學核保，而今天我們主要說的是醫學核保這部分，醫學核保指的是當保險公司收到一份保單申請後，對被保險人的身體狀況進行專業全面的評估，並根據評估結果給出承保意見的過程。醫學核保通常會有以下幾種結果：正常承保、加費承保、附加除外責任承保、延期核保或拒絕承保。



二、保險公司核保依據

當您申請保險的時候，就代表您同意接受保險公司安排的體檢，同時保險公司還可以查看您過往的一切病史記錄。眾所周知，在加拿大每個人都在政府的公共醫療系統內就醫，人人都有家庭醫生，這樣就意味着您的任何一次就醫記錄，甚至您的家族病史都可以被查到。所以以年輕和健康作為投保資本的保險，真不是想買就能買的，任何一個細微病歷都有可能被加費，任何一次住院記錄都有可能被拒保。所以，買保險要趁早，這條原則適合所有人！這麼做不代表不相信自己的身體狀況，而是沒必要拿健康成本和金錢代價做賭注。



三、常見病對核保的影響

重點來了，究竟哪些情況會導致我們的保單被加費或拒保呢？針對這個問題，很多申請人都認為祇有像癌癥、心臟血管疾病這種要命的病會被拒保，所以都對自己的身體狀況百分之百的自信，可當拿到保險公司的審批結果時全都傻了眼，不是被加費就是被拒保，究其原因，很多情況都是我

們平時一些不好的生活習慣導致的身體上的“小毛病”造成的。通常來說導致保險公司加費和拒保的情況比我們想象的要多得多，而其中最常見的分別有乙肝、體重過重、血脂高、肝功能異常、血壓高、血尿、血糖高、結石、乳腺增生或腫瘤、前列腺疾病、子宮肌瘤、甲狀腺結節或增生、胃病（胃炎、胃潰瘍）、吸煙、酗酒等。其中前面四種疾病拒保的比例高達80%。

四、自己身體好就夠了嗎

如果您的生活作息規律，工作有條不紊，身體絕對健康，那麼恭喜您已經通過了核保的第一關。接下來就要看您的家人給不給力了，因為如果被保險人的父母或是兄弟姐妹之中，有人患有一些可能遺傳的疾病，一樣會對保單申請造成影響。所以祇有您自己身體好還不夠，因為一張成功核保的保單背後，必須要有一個健康的家庭做後盾。

五、“不着急，再等等”的心態要不得

對於當今這個風險無處不在的時代，買保險千萬別以這些借口來當托詞，例如：我有政府醫保、我最近很忙、我要買房、我要買車、錢在股市、分紅不夠高、跟家人商量一下、下個月再說……有太多的人，生病住院了，想買保險；60多歲了，想買保險；出意外了，想買保險……風險來了都想買保險，可這時候他們却已經被保險公司拒之門外了。人生最煩惱的不是現在您身邊總有人願意和您聊聊保險，而是當您着急買保險的時候，却被保險公司嫌棄了，需要加費或被直接拒保了！

六、沒什麼別沒錢

中國有句老話，“有什麼別有病，沒什麼別沒錢”，當我們最需要錢的時候，除了個別親朋好友能稍稍伸出援助之手，恐怕祇有保險公司，會將我們每年存着的幾千、幾萬塊錢，變成幾十萬上百萬送到您或家人手裏，以幫助您的家庭度過最困難的時期！一次意外或一場大病，都有可能讓一個家庭遭受滅頂般的經濟打擊。當意外或疾病真正來臨的時候，我們需要支付的醫療費，自己或家人的生活費，您能向誰去要，又更願意向誰去要呢？

最後我想說，買保險是一種機會，更是一種資格。如果一個人當他老了，病了，就是拿再多的錢出來想買保險，保險公司也祇能對他說抱歉了。請記住，今天您買保險，不是因為您有錢，而是因為您——有資格！

編外：馬玉談保險



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

【一德獨家代理】東區唐人街高回報投資屋



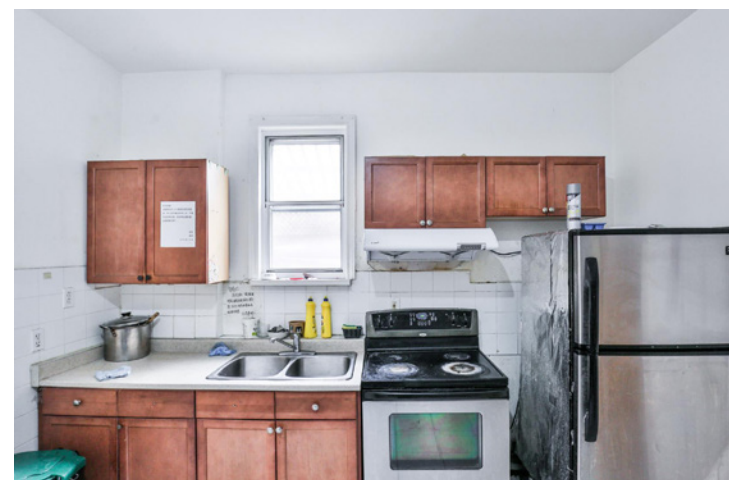
Raymond Xu
一德地產總裁 瑞門
President
CEO
Broker
416.876.8999

MLS: E4617361
位置: 200 Broadview Ave, Toronto, ON M4M 2G2
房型: 8房+3衛
叫價: \$1,180,000



物業介紹

該物業位於 Don Valley Pkway以東, Queen St E 以北,



Dundas St E 以南的Broadview Ave上。該物業總共有3層 + 地下室, 共有八個睡房, 含一個有廚房和洗手間的套間, 共三個洗手間。後院有2個停車位, 設計合理, 出入車十分方便。該物業非常適合於出租投資, 月租金收益平均在\$3500 - \$4000! 也可以半自住半出租。讓租客幫你養房子!



社區介紹

South Riverdale (Riverside) 原本是一個叫 Riverside 的小村落。在大橋 Prince Edward Viaduct 1918 年建成后, South Riverdale 從此進入了快速的發展期。如今作為多倫多市東部的一個重要社區, 即有分不緊湊的獨立房屋, 又有寬敞的公園綠地。文化多元, 商舖林立, 教育質量逐年穩步上升。再加之及其便利的交通, South Riverdale 進幾年發展迅速。因為社區在多倫多市區較中心的位置, 很多居住在這裏的人選擇步行或乘坐公共交通或者騎自行車出行。很多藝術家, 運動員, 教育工作者, 政府工作人員都住在這裏。在這個文化多元的社區, 除了英文, 還可以聽到廣東話, 普通話, 越南語, 阿拉伯語。社區內的老華人街就在我們的推薦物業附近, 是早期華僑居住的地方。South Riverdale 當之無愧的是多倫多文化多樣性的代表社區之一。

便利交通

這個區域是多倫多排名第13的交通便利的社區 (多倫多有144個社區, 這這是排名前15%的社區)
以推薦物業地址為中心查詢, 根據 WALK SCORE 數據顯示, 該物業周邊交通便利指數平均值

接近滿分。
這個社區非常適合步行, 其步行得分為95, 即

所有日常事務可以通過步行的方式來完成。
其公共交通得分為99分, 該區域有4條不同路線的公共汽車。十分便捷。

社區生活

周邊無論餐廳, 咖啡廳, 小賣部都是非常便利的, 喜歡步行的人絕對是天堂級的選擇。步行就能滿足日常生活所需。
餐廳主要集中在 Queen 皇後大街, 它也是現在年輕人們最喜歡聚會的大街, 充滿了各種餐廳, 酒吧。
咖啡店更是隨處可見, Gerrard 大街, Queen 大街上步行幾步就有一個。
小型超市也是很多, 極大程度上方便了大家的生活。

教育資源

Morse Street Junior Public School (JK-6)
推薦物業的東南部是 Morse Street 公立小學, 該學校是一個法語浸入式學校。該學校有255名學生就讀。綜合評分為8.1, 是一個不錯的公立小學。
Riverdale Collegiate Institute (9-12年級)

2018年該校非莎排名 101/738, 在校就讀學生約 372人。

自1907年以來, Riverdale Collegiate Institute 就以卓越的學術成就和對社區活動的積極參與而享有盛譽。學校有數據庫強大的網絡共享圖書館供學生們學習使用。在其課程安排之餘, Riverdale 還估計學生積極參加各種俱樂部 and 體育活動。比如說, Riverdale 環境行動委員會 (SASSD), 體育, 音樂和戲劇等等。學校以參加鼓勵學生積極參加社區活動的方式來培養學生的社會責任感。

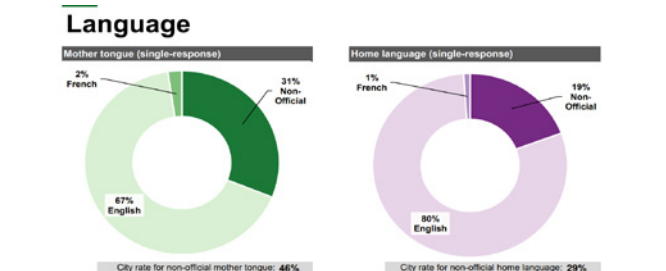
EQAO Results (2014) table for Grade 9 Math: 274 students, 87.0% pass rate.

投資潛力

在2017年9月, Netflix 宣布在未來五年內在加拿大投資5億。目前, Netflix 表示, 他們在這些投資已經超過了5億。著名的影視基地就位於該物業所在的多倫多市中心的 South Riverdale 社區。Netflix 的進駐可以進一步帶動多倫多經濟, 不僅為多倫多人創造更多的就業和投資機會。又將吸引新的一批人才和遊客來多倫多, 周邊物業的房價和租金屆時也會進一步上漲, 為多倫多人創造更多的就業和投資機會。

人口數據統計

根據多倫多市政府數據統計, 該社區文化多元, 有30%左右的家庭都是來自世界各地的移民但以英語為主要交流語言的家庭依舊占到了80%。該社區就業率達到67%, 也遠遠高於多倫多市的整體就業率 (59%)。以家庭為單位, 該區平均年收入在\$10,000 左右。該區居民整體受教育程度較高, 其中大專學歷以上居民佔 50% (多倫多市為45%)。





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

萬錦”王府井”全新購物中心 南門主入口第一間
Cafe 商舖 822 尺 + Patio 售價 \$94 萬 9

物業介紹

MLS#: N4615471

售價：\$94 萬 9

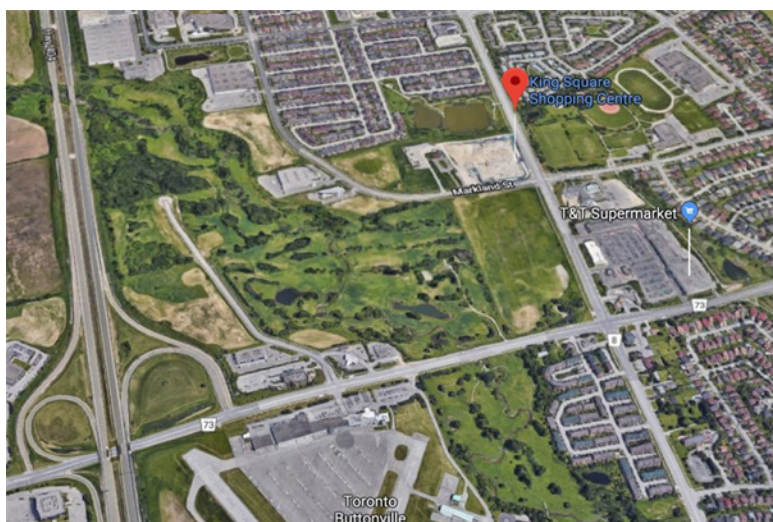
地稅：\$9,080.00 (2019)

管理費：\$857.51

地址：9390 Woodbine Avenue,
Suite 1CF7, Markham, ON L6C0M5

路口：Woodbine Ave/16 街
建築面積 822 尺 (實用面積 426 尺)
+ 約 300 尺室外 Patio

物業位於王府井廣場一樓，南門進門右手第一間，面積822尺。業主花費3萬多升級水電，污水處理，通風及其他。在大樓規劃上祇有10間可作Cafeteria (咖啡、奶茶、甜品店等餐飲生意)。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+室外自用約300尺Patio，室內室外都能被顧客看到，相信會客似雲來，生意蒸蒸日上。



馬新明 Max Ma 保險理財系列文章之 (419)

哪些类别的投保人适合购买十年保证付清型的分红式保险?



馬新明
Max Ma
MDRT MBA
資深專業高級理財顧問
宏泰集團保險理財經理
明盛金融總經理
647-832-6780
Email: maxmaf78@gmail.com

分紅式保險一般祇有終身付款 (簡稱Life Pay) 和20年保證付清 (簡稱20 Pay) 兩種類型。雖然按一定的分紅派息率不變測算，無論是Life Pay還是20 Pay，每個公司的分紅保險都不需要真正從口袋裏掏錢來付終身或20年，而是在付了一定的年數以後可用保單裏的分紅來支付，但這不是保證的。若要絕對保證保單在任何情況下都被徹底付清，則投保人必須選擇20年保證付清的類型，而且最好是從口袋裏掏錢付足二十年！若想在更短的時間內付清，則需要再做額外付款。但現在，有這種需要的投保人就又有了一種新的選擇，因為改制後的Sun Life的分紅保險系列和2018年6月新推出的Manulife的分紅保險Manulife Par都新增了一個10 Pay的快付方式即10年保證付清的類型。相對於Life Pay和20 Pay，10 Pay的分紅保險具有一些明顯的特點和優勢，例如，可以加快付款速度，讓投保人可以10年內絕對保證付清；可以讓投保人節約總保費，提高分紅保單的總體回報率；還可以讓分紅保單的現金值和賠償額快速增長，大幅提升保單的價值，同時長線回報也不受影響甚至還更高。但10Pay計劃由於要在短時間內保證付清，因此，在購買相同的基本保額的情況下，它的年保費要比Life Pay和20Pay貴很多 (但總保費投入要少很多)，而且一般也沒有額外付款空間，在付款方面就沒有那麼靈活，所以，10 Pay計劃祇適合於一部分投保人 (但Manulife Par的10Pay計劃可通過增加一個Term Rider來另外獲得一個必要的額外付款空間，這是它的一個非常Powerful的特點，詳情可來電諮詢，或約面談)。今天，我們就來談一談這種十年保證付清的分紅保險類型到底適合於哪類投保人購買。

一是適合那些在10年內手頭上有較多的閒置資金、又想加快付款速度，並需要在10年內絕對保證付清的投保人。此類投保人也許還很年輕，但他們目前手頭上的資金比較充裕，也很看重分紅保險的功能和優勢，一定要將其作為一種必要的資產配置方式來購買一些，但又擔心時間長了資金投入不保證，想趁著近10來年資金充裕將其10年內保證付清，這樣，這種10年保證付清的分紅保險類型就是他們的最好選擇了。雖然選擇Life Pay和20 Pay的分紅保險類型也可通過增加額外付款來加快付款速度，在10年甚至更短的時間內“付清”，但這是不保證的。例如，一個45歲的男性購買200萬保額的分紅保險Sun Par Protector，若選擇20年保證付清的類型 (即20 Pay)，則他每年需付基本保費\$68,045，假定按目前分紅派息率不變，若祇付基本保費，則他至少要付13年；若每年付基本保費再加額外付款\$28,000，則他祇需付9年即可。但如果將分紅派息率假定為目前的Rate再減2%不變，那麼，若祇付基本保費，則需要付17年；若再加額外付款\$28,000，則需付11年，也就是說，都需付款10年以上！但若選擇10年保證付清的類型 (即10 Pay)，則每年需付基本保費為\$125,345。

這是在10年內絕對保證付清的，也就是說，無論將來的分紅派息率如何變化，祇要投保人每年付了基本保費\$125,345，在付了10年以後，就不需再付了，這份分紅保單也將終身有效了，從而再無在付款方面的後顧之憂，以後祇管享受分紅保險的穩定回報和好處即可！

二是適合那些年紀偏大、想在10年內保證付清、付清後就想用分紅保單的回報來補充退休收入的投保人。我們知道，一般的分紅保險計劃至少也是20年保證付清的。對於一個55歲以上的被保人來說，若選擇常規的20Pay計劃 (即20年保證付清，下同)，在祇付基本保費的情況下，他要付15年以上才安心 (剩下年份可用保單本身的分紅來支付)，15年後投保人都70歲以上了，若祇為財富傳承，付款到70或70歲以上都無所謂；若想在70歲以前或更早日用保單裏的現金值補充退休收入，那麼，他就要一邊付款，一邊又要用錢，這就顯得有點別扭和不太合理了。所以，此類年紀偏大的投保人最好能選擇10Pay或8Pay的分紅保險計劃，這樣就可以在10年內保證付清了。例如，一個56歲的成年人，選擇Sun Life或Manulife的10Pay分紅保險計劃，到66歲就可保證付清了，這樣，他就可以在70歲以前 (如67歲) 開始以保單抵押貸款方式用錢補充退休收入。但如果他選擇20Pay計劃，那麼，他最好應付款15年以上即付到72歲才安心，除非他利用額外付款空間來加快付款。當然，即使選用10年保證付清的計劃，也不一定非得要剛一付清就用錢，如果可能的話，應盡量先用保單外的錢來退休，將以保單抵押貸款補充退休收入的方式盡量延後，這樣，就可有更多的錢可用 (而且還是免稅的)，將來留給孩子的免稅資產也更多。

三是適合那些想快速增長現金值、同時又想兼顧更高的長線回報、而在近10年內在付款方面又有條件作較高額年付的投保人。我們可以通過具體的例子來展示和驗證：10年保證付清的分紅保險，雖然年付保費增加了，但總付保費却減少了，而且現金值和賠償額都快速增長，在各個時期 (包括最長線) 的現金值和賠償額都要比20年保證付清的分紅式保險高很多，從而使得它的分紅保險的總體回報率大大提高！

總之，對於滿足條件的投保人來說，選擇10年保證付清 (10Pay) 的分紅保險計劃還是有很多好處的。

(本文僅供參考，不構成具體建議。具體請諮詢合格的專業人員，也歡迎與本文作者聯繫。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，並具有豐富的實操經驗。電話：647-832-6780；Email: maxmaf78@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)

蔣商律: 法律小思精選



蔣虹

首席律師

416.565.4829

judith@jhwbizlaw.com

www.jhwbizlaw.com



房地產常出錯點 #1 哪些賣哪些不賣不寫清楚

房地產買賣offer是很重要的。買家賣家在offer裏要寫清楚哪些東西是和房地產一起賣的哪些東西不是賣的。如果不寫,那法律要求是固定裝置(fixtures)是一起賣的,物品(chattel)是不賣的。固定裝置是已經作為地產的一部分,要會把房子損壞才搬的走的東西。比如牆對牆的地毯,地板,屋頂裏裝的燈具,等。物品是不需要房子損壞就拿的走的東西。冰箱,爐子,洗

衣機烘乾機等一般都是物品。如果offer裏不寫的話,賣方有資格把這些物品都帶走。買方成交時本以為冰箱,爐子,洗衣機都應該留給自己就會大失望了。如果買方要留下哪些物品,就必須寫進offer。賣方也一樣。如果有些固定裝置賣方想帶走的話,一定要寫在offer裏,不然就不能帶走。

(蔣商律www.jhwbizlaw.com ©2019 普遍討論投非法律建議)



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



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。

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。

漁人村頂級名校區

8 CEDARLAND CONDO處于最著名漁人村名校區,在整個多倫多上城區都可堪稱頂級兩;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

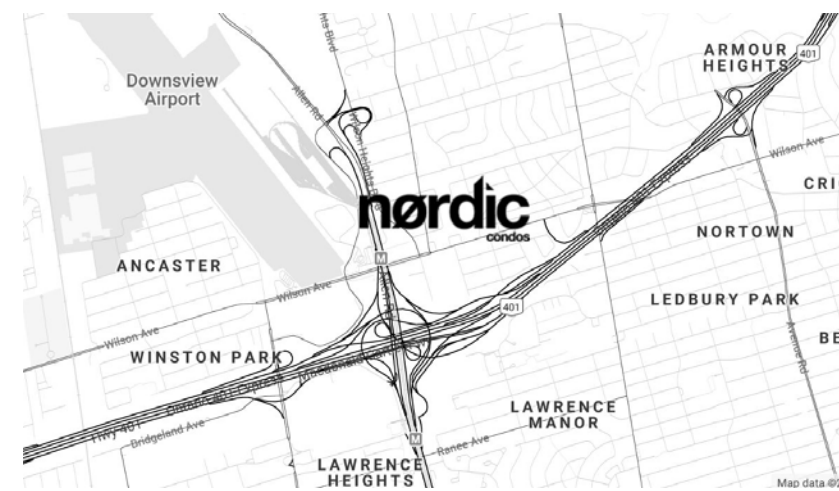
四通八達的搶手位置

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

40萬起北歐風 Nordic 比鄰 Yorkdale 北約克核心地鐵盤! Wilson/Allen

地板價地鐵房!
30秒舉步至 Wilson 地鐵站
緊鄰 401, Yordale 購物中心
尺價 \$1000/尺
延長付款方式,
交房前祇需 20% 首付!

一房: 376-498 尺, \$45 餘萬起
1+1: 450-580 尺, \$49 餘萬起
兩房: 557-684 尺, \$54 餘萬起
2+1: 608-713 尺, \$59 餘萬起
三房: 713-925 尺, \$64 餘萬起



Nordic Condos是Collecdev開發的多倫多新公寓,該項目以兩座中層建築和一系列堆疊爲特色,位于多倫多北約克500 Wilson Ave。這是一個多功能建築,將具有辦公和零售用途以及出租單位的空間。Nordic Condos位于威爾遜高地(Wilson Height)快速發展的街區之一,是所有類型居民的理想之選

該公寓的西面,正在發生大規模的零售業發展,包括星巴克、Costco和The Home Depot在內的各種大品牌零售商家都聚集在這裏。Wilson Heights是一個社區,“預計將進行城市化改造,并鼓勵其創造新的住房和就業機會,同時改善步行環境,街道外觀,購物機會和社區居民的公交服務。

【樓盤名稱】 Nordic condos
【地址】 500 Wilson Avenue, North York, ON M3H 1V1
【單元數量】 429
【層高】 12
【開發商】 Collecdev
【價格】 40萬起
【管理費】 \$0.56/sf
【交樓日期】 Jan 31, 2023

- 靠近TTC Transit, 銀行, LCBO, 餐廳等
- 近401/400/Allen Rd
- 步行30秒至Wilson Subway地鐵站
- 駕駛5分鐘至Yorkdale 商場
- 地鐵8分鐘直達約克大學
- 駕駛15分鐘至Seneca學院
- 地鐵直達DT和多倫多大學



賣房找 Sue, Sue 戰速決! 樓花房花一網打盡!



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





CultureLink Realty Inc., Brokerage



Address: 209 & 210 - 7800 Woodbine Ave., Markham, Ontario L3R 2N7 T: 905-940-3599 website: Culturelinkgroup.com

華業地產

Agents by First name (A-Z)



ELAINE HU**



GALLAN HU**

Grid of agent photos and names including: ADA CHENG, ALETA LEE, ALEX CHUN YEUNG, ALEX LAW, AMY CHERK WAH CHOW, ANDREW YIU, ANDY YU KOON, ANITA CHAU, ANTHONY MA, ARTAN MUCKA, BARRY HAW, BERNADETTE TO, BERT CHEN, BILL KAM HO, BONFACE BANJE, BRIAN CHUNG, BRIAN LI, CAMILLA CHONG PING, CHARLES HON-WAH HUI, Cheryl Tumuk, CHRIS CHEUNG, CHRISTOPHER NG, DANNY TO, DOMINIC TANG, DOMINIC YAN, ELEANOR HU, ELSA HU, ERIC HAU LIM CHAN, ERIC LI, ERIC NG, EVA AGPAO, FAWAD MALK, GARY TSZ KIN WONG, GARY WONG, GARY YUAN, GEOFFREY LI, GREGORY LO, HELEN CHAN, HELENA TAM, HERMAN LUNG, FIKHAR AHMAD, ISABELLA CHAN, JANET HA TRAN, JANETTE LO, JASON HU, JASON LO, JEANNETTE HO, JENNIFER SY, JENNY NEO, JIM TSANG, JIMMY KAI LIN HO, JONG ZHANG, JULIANA AGAWIN, KAREN KWONG, KEN SY, KENNY WONG, KENT TRAN, KIM CHUNG, KITTY SI, LINDA OBADIA, LINDA PI-YUN LIAO, LOLA Ling Zhi Cheng, LUKE CHI KONG, MABEL WAI PAU, MARIE KWAN CHAN, MARYANN HO, MICHAEL WONG, NAZAKAT ZADI, NICHOLAS CHU, PATRICK JIANYING LU, PAUL LI, PAUL NG, Raymond PO NG, PAULINE LAU, PETER CHAN, PETER YU KEUNG CHEUNG, QUINN QUYEN PHUNG, RAPHAEL MOURAD, RAYMOND WONG, RAYSON ZHUO JI DAI, ROGER TSU, ROSANNA WAI, SARAH CHAN, SAU WAI DAVID LU, SCOTT CH SHANG LIAO, SHIRLEY CHAN, STEPHEN CHEUNG, STEPHEN CH-KEUNG TAM, STEPHEN SO, SYDNEY SOPHER, TAMMY CHENG, TED HU, TONY YI CHEN, VIGGO CHAN, VIRGINIA LAM, WING LEUNG, WINNE LUONG, WITMAN AU YEUNG.

CHI HUNG CHEN*, DANIEL SON*, DANNY LAU**, DINAH TIN*, EDITHA CHUANICO*, EVA KUEN TANG*, FERIDOUN NASSERI*, HENRY HOCK LIM*, HOWARD CHIN*, JEFF JIANG HUI SHEN*, JUI-I CHEN*, KAI NG*, KAM TIN*, KWEN LEUNG*, LINDA LUJ**, MAJID GIVARI*, MANDY WONG*, MASA PILIPOVIC*, POONAM KAWLRA*, RAFIUZZAMAN SYED*, RAYMOND WONG*, RICK KONG LAI*, ROBERT LEE*, SAM CHIA-JUNG SUNG**, SAM YIM-SUM CHAN*, SHERRY CHENG*, SIDNEY CHU*, SOHRAB SOBHI*, SUI-LUN LAU*, THOMAS CHOI*, TOBY HING-WAN TOO*, VIVIAN THOM*, WILSON GO VENANCIO*, YVONNE DICK*

* Sales Representative ** Broker *** Broker of Record



CultureLink Realty Inc., Brokerage www.homelifeculturelink.com 7800 Woodbine Ave, Unit #209, Markham ON L3R 2N7

華業地產



905-940-3766

Grid of property listings with photos, prices, and descriptions. Listings include: DERRY RD W/ ROSEHURST (SOLD \$860,000), HWY 7/BUR OAK AVE (\$888,000), WOODBINE/HWY 7 (\$448,000), ERINDALE ST/MCBRIDE AVE (\$1,039,000), YONGE/EGLINTON (\$628,000), YONGE/HWY 7 (\$470,000), HUNTINGWOOD/WARDEN (\$1,388,000), BAYVIEW/S OF YORK MILLS (\$5,500,000), WALKER S LINE/ DUNDAS (\$799,000), 9th LINE/ MILLARD ST (\$978,000), MCCOWAN/BUR OAK AVE (\$568,000), WARDEN/ FINCH (\$95,000), FINCH/ MIDDLEFIELD (\$390,000), SIMCOE/LAGUNA PKWY (\$365,000), HUMBER RIVER/ LAKE SHORE (\$1,498,000).

www.culturelinkrealty.com 7800 Woodbine Ave, Unit #210, Markham ON L3R 2N7



Realty Inc., Brokerage



905-940-3599

Grid of property listings with photos, prices, and descriptions. Listings include: ONE CROSSTOWN, THE FOREST HILL, KENNEDY/STEELES (\$1,280,000), HURONTARIO/DUNDAS ST E (\$2,359,000), BAY/HARBOUR ST (\$1,360,000), FINCH/ MCCOWAN (\$808,000), DUFFERIN GROVE (\$2,550,000), COUNTY RD 10/W ON AND QUAY RD 21 (\$760,000), FRONT/ CHERRY (\$560,000), BAYVIEW/ BLOOMINGTON (\$1,788,000), HWY 7/ YONGE ST (\$499,000), BRIMLEY/ 401/ SHEPPARD (\$1,900,000), CONCESSION 9/THORAH SIDEROAD (\$379,000), WOODBINE/HWY 7 (\$610,000), WARDEN/ FINCH (\$510,000), BELLWOODS/ROBINSON (\$1,799,000).



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



Benny 周卓基
647.688.8888



宏地
基產
BENCHMARK
SIGNATURE REALTY INC.

物業簡介

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

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

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

為什麼選擇聯合大廈?

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

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

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

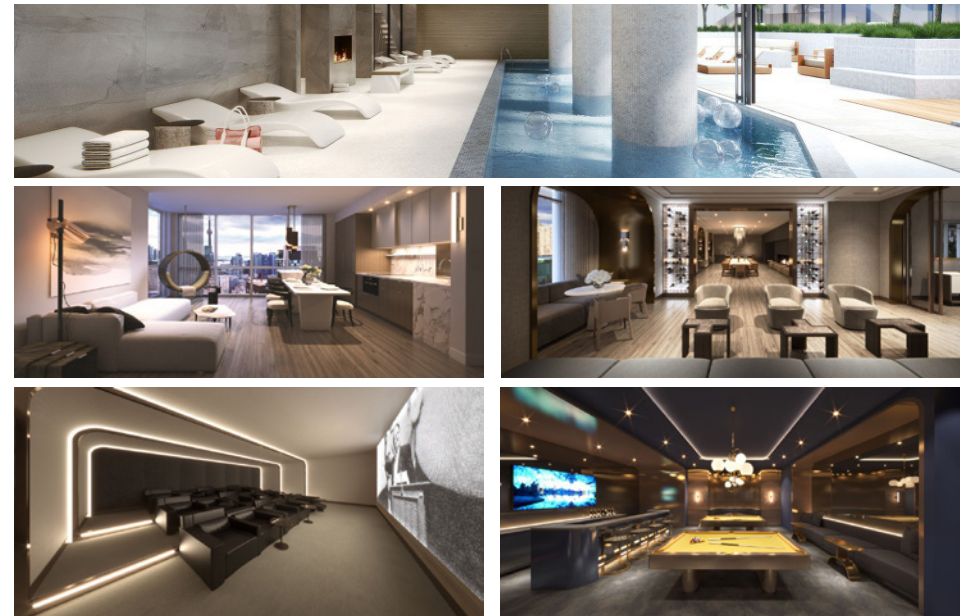
簡單不失奢華的大廈設施

The United Building 聯合大廈 內部居住特色:

1. 寵物運動場
2. 大廈設有四季適用的游泳池
3. 為住戶貼心建設涼亭, 冬天更設有加熱座椅取暖
4. 設有室外滾球場
5. BBQ 場地
6. 室外進餐場所
7. 室外瑜伽
8. 休息室 (嵌有壁爐)
9. 熱水池 (可供多人共浴)
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、承諾和追求卓越的精神, Davpart Inc. 推出了最新的開創性項目481大學公寓 (The United Building)。

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

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

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



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

由三大著名發展商攜手建立的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 共同打造。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,

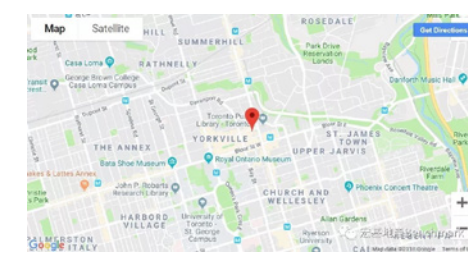


Hermes & Holt Renfrew 這樣的高端零售商保留着他們在加拿大的旗艦店。奢侈品精品店, 美食餐廳也居住在這個地區。

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 區的理想步行得分為 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, 散發出濃郁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 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 專註於社區建設、城市更新和設計創新。提供廣泛的住房選擇。

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

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



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

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



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

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

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



NO. 31 Condos 火熱預售中

穀歌科技城高端公寓



Albert Wang
Broker of Record
416.456.3333



Shirley Min
Broker
647.712.1578



樓盤簡介

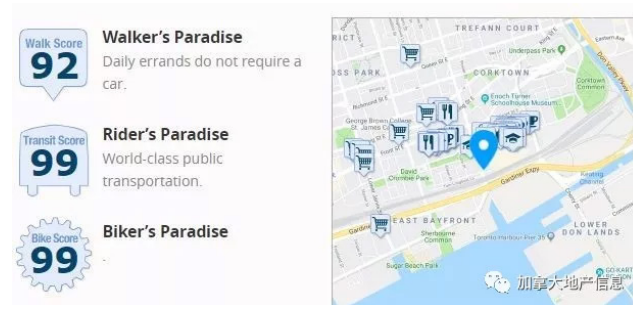
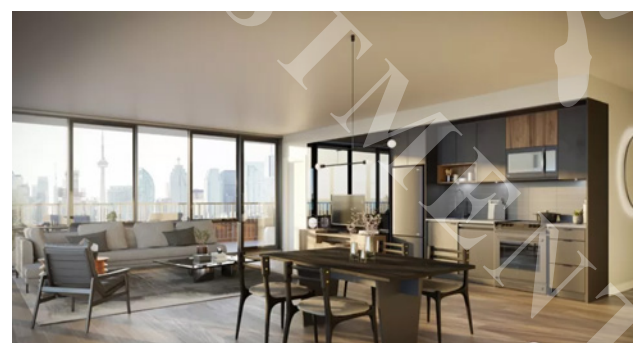
- 【項目名稱】NO. 31 Condominium
- 【地理位置】Parliament St. & Lakeshore Blvd.
- 【樓盤地址】31 Parliament Street, Toronto
- 【建築設計】Arquitectonica
- 【開發商】Lanterra Developments
- 【樓層】37層
- 【單位】247戶
- 【預計入住】TBD

樓盤亮點

- ◆坐落於老釀酒區的核心地段, 周邊生活便利, 飯館, 酒吧, 商店和各種娛樂設施近在咫尺
- ◆近Gardiner和DVP高速, 乘車直達Union聯合車站
- ◆穀歌科技城的建成, 將使該地區成為新的投資增值熱點
- ◆近Parliament Square公園, 博物館, 藝術中心等

開發商

Lanterra Developments 是加拿大頗具實力的高級公寓開發公司, 致力於開發多倫多核心位置和極具升值潛力的關鍵位置的項目, Lanterra投資的項目占據整個多倫多公寓市場份額的前三甲, 是最近十年發展最快的地產開發集團。所開發的樓盤品質卓越, 風格獨特, 在業界享譽盛名, 其中包括大家熟知的11 Wellesley On The Park, The Britt Condo, Murano, Burano, Ice Condos, 3018 Yonge at Lawrence Park, Artists' Alley, Notting Hill 等眾多杰出樓盤, 實力可見一斑, 選擇Lanterra, 選擇品質與信心。



92 Walker's Paradise
Daily errands do not require a car.

99 Rider's Paradise
World-class public transportation.

99 Biker's Paradise



LAN TERRA
DEVELOPMENTS

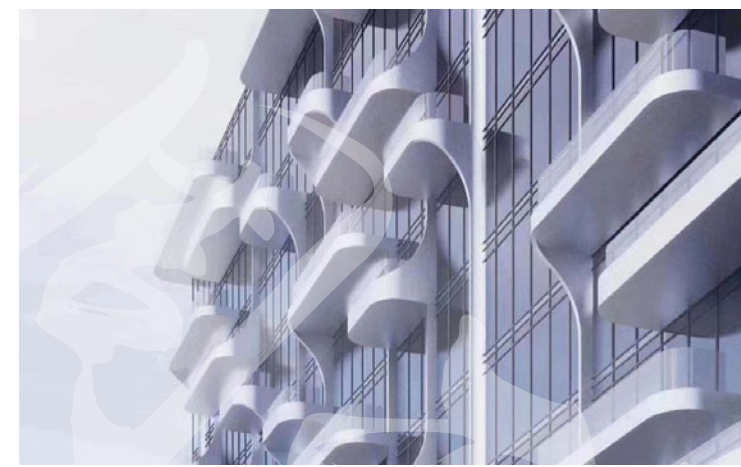


位於 Dupont/Spadina 交口, Annex 核心地理位置。高性價比樓盤項目, 自住或投資俱佳!



樓盤簡介

ANX Condos 是由知名開發商Freed Developments和建築商 Teeple Architects 聯手傾心打造推出精品高端住宅公寓項目, 即將盛大發售。這一項目將坐落在328 Dupont Street, 緊鄰主要交通路段 Dupont Street & Spadina Road。



項目簡介

- 【項目名稱】ANX Condos
- 【開發商】Freed Developments
- 【建築商】Teeple Architects
- 【項目地址】328 Dupont Street, Toronto
- 【層高】13 層
- 【單位數】104 個單位
- 【價格】50餘萬起



地理位置優越, 交通出行便利

超高出行指數。Spadina & Dupont 地理位置便利, 距離 Yonge-University 大學線的 Dupont 車站僅有幾步之遙。Dupont 地鐵站作為一個重要的交通樞紐, 為整個地區提供了便利的交通服務。預計2022年前建成的地鐵橙線將會進一步提高這片地區的交通便捷性和升值潛力。距離 Bloor-Danforth 線以及前往湖濱的 Spadina 有軌電車也祇有一步之遙。



- 步行3分鐘可至 Dupont 地鐵站 (YONGE-UNIVERSITY);
 - 步行5分鐘可至喬治布朗學院 Casa Loma 校區
 - 步行10分鐘可至多倫多大學
 - 3分鐘車程到 Casa Loma & Spadina 博物館
 - 6分鐘車程到皇家安大略博物館
- 社區靠近商店, 餐館和學校, 臨近諸多大型公園, Sibelius Square, Glen Edyth Parkette 和 Boulton Drive Parkette.

商機無限, 更利于就業

ANX Condos 建在業主最愛的區域: 多市中心。緊鄰 The Annex 富人區, 這裏具有眾多的傳奇人物和歷史典故。她不但地理位置非常特殊, 而且在政治層面也獨具風格。瀕臨多倫多大學的 The Annex 區是一個人口高密度的住宅區域。對於擁有出租物業的投資人來講, 這是一個非常利好的消息。這樣高密度的人群才會有眾多的租房者。這裏雲集 Bar Mercurio, Ascari Enoteca, Atlas Restaurant, STK Tronto 等知名餐飲娛樂店鋪。

這裏是多倫多地區第一大商圈, 對於尋找辦公室就業機會的畢業生或是職業人士來說, 這裏將會是一個可提供個人職業發展的有利平臺。隨着政府對多倫多市區行業拓展計劃的穩步實施, 將在該區域內建造諸多住宅商業於一體的綜合性建築, 並配有大量停車位, 同時還會帶來更多的商業項目的建立。

綠色社區, 生活娛樂两不误

The Annex 社區內坐落着 Casa Loma, The Gardiner 博物館, 及 Liss 畫廊等諸多歷史藝術場所。附近公園內各種健身器材和戲水池應有盡有, 方便節假日休閒時候與家人一起嬉戲; 周圍綠植環繞, 景色宜人, 可謂繁華商區內一處靜謐之所。

樓內設計新穎獨特

ANX Condos 頂層平臺將建有 1,856 平方英尺的開放式休閒娛樂中心。13層將設有 1,000 餘尺的室內健身中心。該公寓項目擁有超大的三層地下停車場, 可容納 140 個停車位。更附有 17 個室外泊車位置。該建築將另有 9 層裙樓用於辦公及商業用途。

開發商介紹

Freed Developments 由著名的房地產專業人士 Peter Freed 創立, 自 1997 年以來一直堅持着現代化建築風格, 由此也成為一個以社區為中心的開發者, 並在最近的建築轉型中發揮了主導作用。在 Freed 的努力下, 多倫多被忽視的區域成為一個蓬勃發展的、以時尚和生活需求為目的的新社區。集團此次帶來的遠見卓識, 開發新的集時尚金融為一體的社區, 這將為多倫多的城市發展樹立新的標準。

更多樓盤戶型信息, 請聯系楓葉地產夢之隊 Vivien Liang: 416-568-6549



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



DH 楓葉地產
Dream Home Realty Inc.
搶占開盤先機，更多樓盤戶型信息
請聯系楓葉地產
905.604.6855

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。

樓盤信息

【項目名稱】CRU 11 Yorkville
【開發商】Metropia, CapitalDevelopments, RioCan REIT
【建築商】Sweeny &Co ArchitectsInc., 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Sassafraz. 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-

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店Holt Renfrew, 和商業中心Manulife Centre。

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，擁有高檔的現代化設施，如游泳池，冷熱水池，巨大的停車位，屋頂露台，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。



低投入高回報美國奧蘭多 優質度假屋投資項目介紹

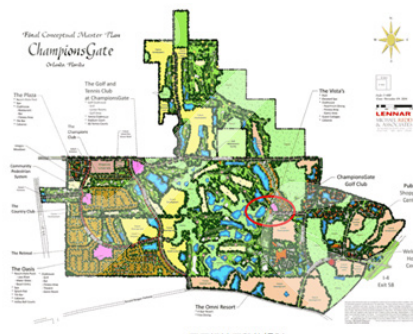
奧蘭多作為2019年福布斯榜上美國最值得投資的城市，市場租賃需求旺盛，房產升值穩定，已成為美國最具房地產投資潛力的市場，也是租金回報率最高的一個城市，一直以來獲得全球房產投資客青睞。本期我們將詳細介紹幾個優質度假屋項目。

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 - 355m²
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，這個獨家俱樂部所選設有游泳池，漂流河和飛濺墊，設備齊全的

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寄24小時保安，讓您安全無憂的享受度假生活。



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 - 362.97m²
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，並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

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。

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 - 405m²
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遊樂廣場，讓您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)

公寓樓花取消單位激增 安省 Tarion 提出警示并出臺新規

本刊訊 根據《環球郵報》的消息，近年來，由于公寓建築出現種種問題，安省的幾千棟預售樓花項目被取消。2019年就有7個公寓項目的2100個公寓單元下馬停工。媒體對該事宜的關注和激增的法庭案件導致安省建築管理機構Tarion出臺新規，要求建築商向消費者提供購置樓花所承擔的風險信息，并向公寓買家發出警告，要他們購置公寓樓花時一定要小心謹慎。

Tarion總裁Howard Bogach表示，“樓盤取消往往不可避免，但購買者應了解其中的風險并有所準備。”

他還表示樓花新規是經與安省政府商討後制定的。“我們認為與政府合作更為有利，以便能向消費者提供更準確的信息。”

自2020年1月1日起，新房屋監管部門要求所有樓花建築商提供長達兩頁的有關建築項目的信息，目的是幫助消費者了解在簽署一份有關購置尚未建築的公寓合同時，他們所面臨的風險。賣方必須在條款中申明早期結束合約的條件，對土地產權的限制，預期完成日期以及有是否已獲得建築許可等。

項目取消對消費者來說的確非常重要，但它只是購置樓花可能出現問題的冰山一角。公寓法專家Audrey Loeb表示，“新規不過使購房者增加了閱讀更多文件的負擔。許多購置樓花合同可長達150頁，其中充滿了諸如讓消費者掏額外支出，延長

完工期和冗長的貸款條件等復雜的法律條款。有利于開發商的條款非常之多幾乎讓買家寸步難行。我得說Tarion在規定購買合同方面應該採取更嚴厲的措施。”

Tarion 新規中没有提及的是向購買者提供“非完全取消之合同”信息，即建築商向購房者退還定金，但不正式宣布取消項目。比如在今年9月，多倫多King東街欲建的Bauhaus公寓之建築商Brad Lamb向公寓買主提出，或將合同解約期延至2020年3月1日，或完全解除合約拿回定金。10月份，Brad Lamb在Hamilton欲建的642單元的Television City公寓大樓將完工日期推延至2025年，之後又向購置者提供解約退款機會。

Howard表示，“我們目前已把提供這一信息的要求加入新規。目前對新規的影響及後果做出任何結論為時尚早。”

雖然存在爭論，但很多人對Tarion的新規表示贊同。樓花建築商Kevin Crigger表示：“新增信息的確簡單明了，給消費者提供應了解信息索引。雖然房地產律師都會向客戶提出這些潛在問題，但購房者總會在對風險一無所知的前提下簽署購置合同。”

現任安省消費廳廳長Lisa Thompson主管Tarion和出臺新規，其辦公室發表消息稱不久將會正式宣布政策更改。“今後幾個月內，安省政府還會宣布有關新房擔保和消費保護新措施。我們將採取所有可能措施進一步改善新房擔保項目。”

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，并交付了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。

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：留學生要先註冊全職學生，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，并保留證據。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

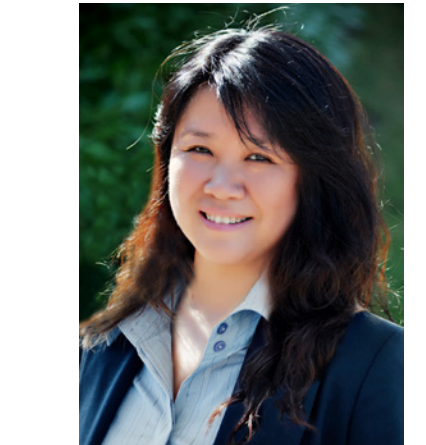
5. 全職學生：每學期選足三門課

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

多倫多地產精英 金秋高爾夫聯誼活動

本刊訊

天朗氣清，秋高氣爽，一德地產在這個金楓滿樹的秋日裏依然充滿了活力。10月18日，在Royal Stouffville Golf Course，一德地產聯合地產界的各位精英們一同開展了愉快的高爾夫聯誼賽活動。這次比賽堪稱是精彩十足！不僅有多倫多華人高爾夫夫的冠軍，亦有剛剛接觸這項高雅運動的新人，大家在一起既交流打高爾夫的技巧和經驗，也融洽地享受這金秋時節獨有的瀟爽風景，整個中活動充滿了歡聲笑語。



多倫多地產精英20191018金秋高爾夫聯誼活動團體合照留念



大家開心的分享“勝利”的“果實”



高爾夫球賽後的豐盛晚宴



一德地產總裁們的精彩演講



開心的分享高爾夫的樂趣是這場活動的意義

一德地產“總裁精華12講”

本刊訊

Rifo集團最成功的多位地產公司總裁親自授課：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；讓你快速成長；這是成為地產明星的必經之路！來吧！不試怎麼知道自己的潛力！

考完經紀牌僅僅是地產經紀們職業生涯的開端，如何入門成為了新人經紀們首要解決的難題。為此，一德地產致力於發展獨特的“分享型”企業文化，為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”作為我們的理念，為客戶朋友們提供最專業的投資建議和幫助！Rifo集團一德地產的“總裁精華12講”專題講座，一直以來備受好評，應大家熱情的呼喚。一德地產“總裁精華12講”培訓班將再次開啓，具體時間請掃碼諮詢！

一德地產“總裁精華12講”之一經紀人入門內容提要：
深度解析加拿大地產行業特點；實例分析之從零到鑽石經紀；坐擁強大客戶源的機密，以及不可或缺的團隊力量等等你所不知道的秘笈。



活躍的氣氛將以人為本的理念
貫徹得淋漓盡致



培訓會議充實的內容讓大家聚精會神



熱烈的培訓討論是經紀們
相互分享經驗的過程



Rifo集團總裁們的每堂培訓講座都是精華

一德地產每月精彩活動，為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。聯繫電話如下，也可掃碼諮詢！

每月精彩活動

一德地產

扫码报名

聯誼交流

公司活動	地產培訓	聯誼交流
2019/10/12 Tridel精品樓花 Bus Tour	2019/10/30 知名律師讲解 海外買家稅退稅政策	2019/10/18 Royal Stouffville Golf Club 多倫多地產精英2019金秋高爾夫 聯誼活動
2019/11/17 RIFO集團千人 年會晚宴	2019/11/06 著名會計師詳解 樓花轉讓HST實例	
	2019/11/20 房屋估價專題講座	

Eastside Realty Inc., Brokerage
7030 Woodbine Ave, Suite 301, Markham, ON, L3R 6G2
諮詢電話：(647) 839-5979

社區·生活

Community & Life



財富舞臺·凝聚精彩



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

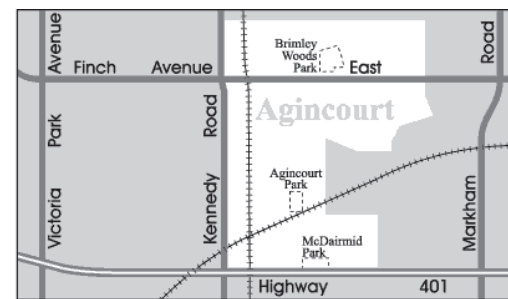
多倫多版 第022期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

C1 綠色生活 Green Life

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

新移民和留學生登錄多倫多 性价比和便利程度最高的華人社區—愛靜閣

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



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

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

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

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

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

Scarborough Town Center, 士嘉堡最大的購物中心，有眾多品牌商店，及電影院，超市，藥店，電子產品，手機等一應俱全的一站式購物群。中心設有大型公交和地鐵中轉站，可搭乘輕軌到達地鐵站，士嘉堡的市政廳也在這裏。

Kennedy Station 是士嘉堡最大的地鐵中轉站之一，很多公交也在這裏中轉，與目前正在修建的多倫多最大的公眾交通項目:Eglinton Crosstown 相連接，在2021

年該項目完工以後，可以通過輕軌直接到達市中心和機場，可謂是士嘉堡交通的一大福利！

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

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

下面才是我們今天的主角，讓我們一起來看看樓盤的外觀以及各類設施：



時尚優美的外觀，現代化的內部精裝修



科幻感十足的大廳設計



專屬兒童樂園



功能完備的圖書館，健身房和飲品吧



商業區以及寬敞的平臺花園，足不出戶就可以遛狗，散步，休閒。

準備好，來一波硬廣告：

這樣一個位於士嘉堡核心位置的集交通，生活，學區，購物與一體的公寓樓盤現在開始預售了，Robin當然是妥妥的為

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

您拿到VIP待遇的各種優惠，以及最好的朝向，戶型和樓層咯！

各位最關心的價格和付款問題：目前預售的戶型有以下幾種：

均價低至760每平方尺！(面積越大單價越低) 最低37萬起，就可以在多倫多擁有一個自己的家！現在VIP預定所有戶型均含車位！

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

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

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

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

願您不再漂泊如浮萍，願您早日在這個繁華又寂寞的城市有一個溫馨的港灣。

VIP預定現已全面開啓，要早點選擇好的樓層和戶型，就趕快和我聯系吧！

2019 年度攀登 CN 塔

本周末，一年一度的攀登CN塔活動來嘍！民衆可按學生、公眾或公司群組參與攀登，為公益金組織United Way籌款。爬上1,776級臺階，您準備好了嗎？參與者請提前註冊。

- 時間：學生攀登：11月2日6am至10am, 公眾攀登：11月2日6am至10am, 公司攀登：11月3日6am至10am

地點：Metro Toronto Convention Centre, North Building (255 Front St W, Toronto, ON)

價格：註冊費（不退還）：學生（18歲及以下）\$10, 成人\$20; 最低籌款額：學生\$60, 所有其他攀登者\$100



多倫多生態展會



第11屆年度生態展會(EcoFair)將在本周日舉行。你可以參加生態工作坊和活動，選購環保產品，捐贈二手電子產品，觀看和了解電動車，享受健康美食，孩子可參加多項有趣活動。下午4點可免費觀看環保喜劇片《如何煮青蛙》(How to Boil a Frog)。

- 時間：11月3日(周日) 展會11am至4pm, 電影4pm至5:30 pm
- 地點：Artscape Wychwood Barns (601 Christie Street, Toronto, ON)
- 價格：免費

皇室農業冬季展



皇室農業冬季展將在本周五開幕，持續10天。這個展覽是世界上最大的、集合室內農業展和國際馬術表演為一體的大型展覽，現場有來自加拿大和世界各地的農場動物和巨型蔬菜，還售賣健康農產品、工藝品、家居飾品、服裝和美食等。展覽開幕活動，包括加拿大騎警音樂演奏馬術表演，激動人心！

- 時間：11月1日~10日
- 地點：Exhibition Place (100 Princes' Boulevard, Toronto, ON)
- 價格：成人\$27.50, 65歲以上\$20, 4-17歲\$16

多倫多寶石博覽會

多倫多最火的寶石博覽會(The Gem Expo)，將展示本地頂級設計大師、手工藝師以及來自世界各地切割大師的珠寶作品，包括紅寶石、藍寶石、祖母綠、綠玉、月光石、電氣石、波羅的海琥珀和珍珠等等。此外，還有串珠和純銀首飾、水晶和礦物標本，以及多個國際知名手工藝師課程、無聲拍賣慈善籌款活動等。

周六和周日可免費參加形而上展會(Metaphysical Show)，包括心理學、占星術、塔羅牌解讀、靈氣療法、按摩、冥想和相關用品等。

- 時間：11月1日11:30am至8pm, 2日10am至6pm, 3日10am至5pm
- 地點：多倫多凱悅酒店 (370 King St West, Toronto, ON)
- 價格：周五\$6, 周六和周日(兩天通票)\$10, 12歲以下免費



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。



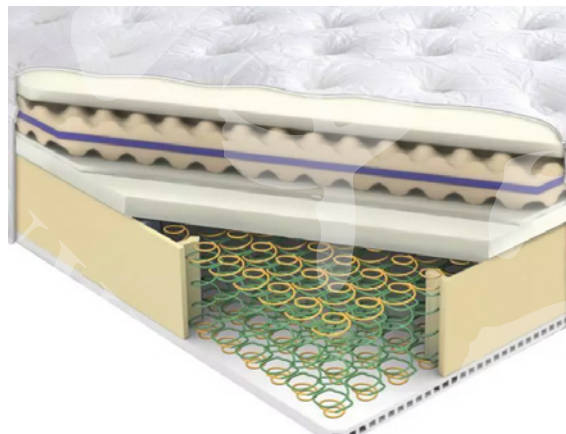
高密度乳膠床墊

- 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



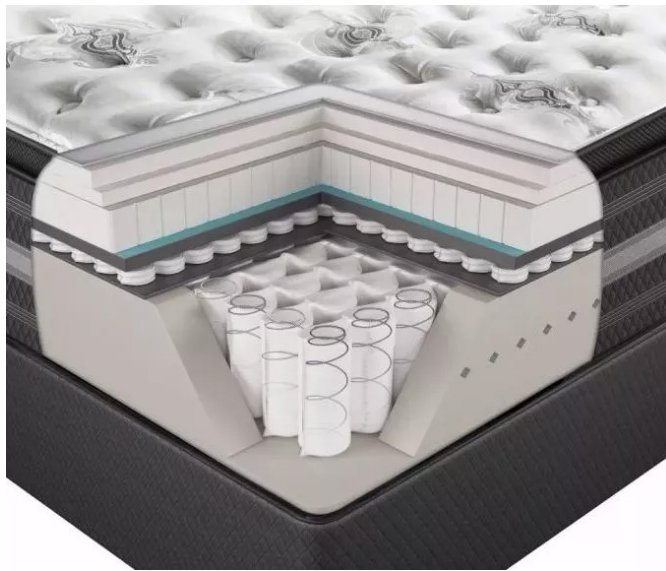
棕墊

- 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

- 彈簧床墊相對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、縫痕勻稱美觀, 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該每墊一份合格證)。
- 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



巧用臺燈 給你的家平添幾分溫馨與情趣

本刊訊

臺燈多用於床頭、寫字臺等處, 一般分為兩種, 工藝臺燈和書寫臺燈。配合不同類型的家居風格, 採用不同材質和造型的臺燈, 運用好了, 可以起到事半功倍的作用。

在現代家庭裝飾中, 燈具的作用已經不僅僅局限於照明, 更多的時候它起到的是裝飾作用。一個好的燈飾, 可能一下成為家庭裝修的靈魂, 讓你的客廳或者臥室煥然生輝, 平添幾分溫馨與情趣。所以, 燈飾選擇在家庭裝修裏也就變得非常重要。很多人都很重視吊燈、射燈、落地燈的運用, 但卻忽略了臺燈的選擇, 其實, 臺燈雖然小, 但是運用好了, 對家居的裝飾效果一點也不小。



從材質上看, 工藝臺燈有玻璃磨花臺燈、陶瓷彩釉臺燈、景泰藍臺燈、金屬臺燈和塑料臺燈等, 強化藝術造型, 有良好的裝飾效果。

這種色彩鮮艷、造型簡潔的臺燈, 最適合放在兒童房裏, 充滿童趣, 又非常實用。



如果臥室裏有一張寬大的鑄鐵床, 那麼配合一款鐵藝臺燈是最合適不過的了。優美的曲綫造型, 古樸的細節處理, 配合鑄鐵床, 古典歐式風情油然而生。

書房適合放什麼呢? 一款木制古典造型的臺燈, 會把安靜寧和的氣息帶入書的世界。同樣的款式, 放在茶室中, 也是最適合不過的。安靜的古典氣息, 最能營造心平氣和的氛圍。造型時尚的金屬臺燈, 放在深色的實木寫字臺上, 除了實用, 還是一處醒目的點綴。

一提起書寫臺燈, 很多人就想起上學時使用的彎頭可調節高低、燈光強弱的老式臺燈, 忽略了書寫臺燈的裝飾效果也不差。現在的書寫臺燈造型非常豐富, 有金屬蛇形管工作臺燈、夾式彈簧搖臂懸吊臺燈、座式可調光全塑臺燈、座式可調光搪瓷臺燈、銅座古典柱式單雙瓷罩臺燈、槽形雙瓷雙色罩臺燈、古典燭臺式臺燈、古老煤油燈式臺燈、雙燈頭子母式玻璃臺燈等形式。雖然在功用上依然很強調書寫時的實用性, 但在造型上, 也充分帶給使用者美的享受。

MOLSON FLOORING 茂森地板

特惠狂歡月

茂森地板萬錦店密市店特價酬賓
活動時間: 2019-10-01生效 | 建材店

一站式室內建材店		限时特價!!!
复合地板	樓梯	复合地板: ——\$0.99/s.f. 起
塑胶地板	樓梯扶手	塑胶地板: ——\$1.39/s.f. 起
实木复合地板	瓷磚	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

優惠熱線 905-604-8050

地址: 40 Torbay Rd, Markham, ON L3R 1G6
郵箱: info_markham@molsonflooring.com

十大最受歡迎混合動力汽車排行榜

時代在變,科學技術也不斷在發展。混合動力車型在科學技術上跨越了新高度,新款車在設計、價位,以及知名度上都有進步。但究竟哪一個品牌的混合動力汽車最省油、最實惠呢!那些最受廣大消費者的喜愛呢?下面就讓我們一起了解一下十大最受歡迎混合動力汽車排行榜吧!

10 福特 C-MAX Hybrid

該款油耗40英裏/加侖(約5.91升/百公裏)的混合動力車盡管在測試環節曾遭遇失敗,也曾被質疑不符合美國環保局的規定,但是它舒適的車廂環境同樣具有吸引力。



9 豐田凱美瑞 Hybrid

油耗四十一英裏/加侖(約5.76升/百公裏)的豐田凱美瑞混合動力車並沒有上述車型那麼受歡迎。但是據悉,其2015款經過極大改造擁有更加炫酷的外形,運動懸掛系統性能更佳。



8 雷克薩斯 CT200h

油耗42英裏/加侖(約5.63升/百公裏),雷克薩斯CT二零零h靈活的掀背式設計使其更加適合享受緩慢駕駛體驗的車主。2014款雷克薩斯CT二零零h經過小改進之後外觀更加迷人,內飾的品質也有所提升。



7 福特 Fusion Hybrid

同樣油耗42英裏/加侖(約5.63升/百公裏)的福特Fusion混合動力車憑借時尚的外形在市場上占有一席之地。



6 豐田普銳斯 V

這款油耗僅42英裏/加侖(約5.63升/百公裏)的豐田普銳斯V頗具競爭力。



5 本田思域 Hybrid

和本田捷達并列的是這款本田思域混合動力型轎車,油耗45英裏/加侖(約5.25升/百公裏)。隨着本田思域系列轎車不斷改進,該款混合動力轎車擁有了更加時尚的外觀,內飾和性能也有相應提升。



4 大眾捷達 Hybrid

油耗45英裏/加侖(約5.25升/百公裏),該款大眾捷達混合動力轎車具有渦輪增壓四缸結構和雙離合器七速變速箱。加之低調且別具風格的車型設計,這款車同樣獨具魅力。



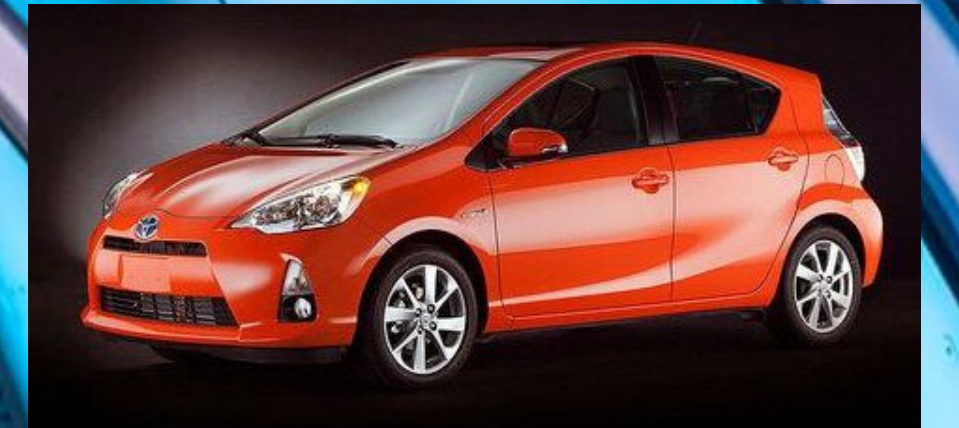
3 本田雅閣混動版 C

油耗47英裏/加侖(約5.03升/百公裏),這款搭載了雙電機結構的插電式智能多模式驅動系統i-MMD的轎車並不需擔心較大的車身會成為轎車發動的累贅。



2 豐田普銳斯 C

盡管這款車的外形、內飾和加速裝置同其他混合動力車型相比不夠完美,但是它的燃油經濟性不容小覷,城市油耗53英裏/加侖(約4.46升/百公裏),高速公路油耗46英裏/加侖(約5.14升/百公裏)。



1 豐田普銳斯

該款車憑借城市油耗51英裏/加侖(約4.63升/百公裏),高速公路油耗48英裏/加侖(約4.29/百公裏),居榜單首位。





多倫多十大室內創意健身體驗

本刊訊

多倫多漫長的冬季快要到來了。對於習慣鍛煉的朋友們來說，首要任務就是找個方法繼續自己的健身大計。如果想給沉悶的冬季生活找點樂子，多倫多還有10家健身俱樂部，充分讓你體驗非同一般的健身快樂！

Afterburn Fitness

雖然冬天來了，但劃船運動還是可以走起！位於世嘉堡的Afterburn Fitness，是多倫多唯一一家提供水池用於室內劃船的健身俱樂部。不過如果說夏天在湖上蕩舟有種“玩樂”意味的話，那麼在這裏劃船則是以健身或訓練為主；船基本上是固定不動的，祇有槳可以接觸到水面并提供真實環境一樣的力度，達到鍛煉目的。

Sky Zone



室內健身也不完全意味着無聊的一堆專業器械，“蹦床”聽起來是不是有趣多了？Sky Zone是多倫多一家以蹦床為主題的室內公園，這裏不僅有超大大尺寸的彈力蹦床，而且還有趣味十足的泡沫海洋。蹦蹦跳跳根本停不下來，不知不覺中也達到了健身鍛煉的目的！

Outrigger Performance Advantage

位於Etonicoke的Outrigger Performance Advantage，提供了12個專業級別的皮劃艇器械，經過一個冬天的訓練，你也許就能在融冰的湖面上展身手了。等到來年冬天，這裏還有室外水面上的模擬皮劃艇訓練。總之如果對皮劃艇感興趣，OPA應該是另一個比較專業的選擇。

Monkey Vault

Monkey Vault是一家專注“跑酷”運動(Parkour)的室內俱樂部，這裏原本是一座廢棄建築，現在却成為10,000尺的大訓練場，布滿各式各樣的障礙物，沒有任何既定規則，玩家祇要想法在裏面攀爬跑跳穿行即可。雖說不是嚴格意義上的“健身俱樂部”，但這項極限運動的速度和實用性却是顯而易見的。同時，“跑酷”也被視作一種值得提倡的生活方式，不僅需要思想專注，而且要有克服困難的決心和能力。

Alpha Fitness



可能有朋友一直難以理解跑馬拉松的樂趣在哪兒，花那麼長時間跑那麼遠，真的還能開心得起來麼？其實有這樣想法的人不在少數，而且大致可以分為兩類：其中一類會選擇更簡單更有趣的蹦床樂園，而另一類則去選擇了更有挑戰性的超越障礙訓練場。Alpha Fitness就屬於後者，這裏訓練有素的教練會帶領你翻越攀爬跳躍旋轉，克服一切障礙，唯一沒有的就是一成不變的無聊，徹底激發潛力，引爆小宇宙。

Lift Fitness Wall



第一次來Lift Fitness的童鞋可能會有些手足無措，不知道該對這些奇形怪狀的牆壁做些什麼。其實，所有附着在牆壁上的器械，都是幫助大家用全身的力量保持平衡，從而得到拉伸和鍛煉的目的。這裏提供的健身課程祇有約30分鐘，如果想要尋找迅速高效的健身方式，這個將簡單牆面運用到極致的俱樂部就是不錯的選擇。

肉為目標，結合了健身訓練、瑜伽和普拉提，再加進一些芭蕾舞的動作精髓，是下班之後放鬆身心的好地方。



Hercinia Arts

Hercinia Arts的特別之處就在于，它令健身不再是當着衆人面出糗的過程，而是像家中一樣溫馨舒適。健身課程最多祇容納4人，小小的房間裏可以選擇網帶、吊環、繩索等雜技類器械，或是攀岩等極限運動，或祇是練練瑜伽和靜坐冥想，這裏甚至有客廳、餐桌和廚房，一切就像在朋友家做客一樣親切自然。

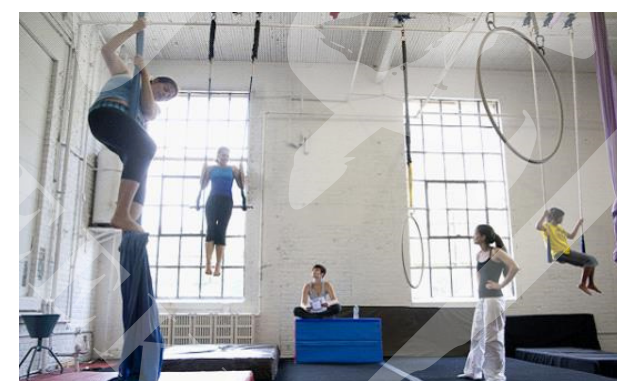
Big Hit Studio

看名字就知道，這間俱樂部和拳擊有關，而且它還特別適合那些喜歡出拳而不享受被打的大多數。這裏成排的模擬仿真人(Body Opponent Bags)可以讓玩家不停打到出氣為止，保證絕不還手，另外還有創意十足的Zumbobox課程(Zumba + Boxing，結合了拉丁健美操和拳擊運動)，在專業教練的帶領下，把拳擊運動的效力和樂趣發揮到最大。

Barreworks

坐落在Queen West夾Spadina時尚街區的Barreworks，近年來已經成為各路潮流人士的聚集之地。在這裏健身，你恍惚間會有優雅變身芭蕾舞女演員的錯覺。Barreworks的課程以燃燒脂肪、重塑肌

Cirque - Ability



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！



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

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



來加旅行購買的旅遊保險如何理賠

本刊訊

隨着近幾年加拿大開放了十年多次旅遊簽證給中國大陸的居民，每年都會有越來越多的國人來加拿大旅遊探親，在領略加拿大豐富的自然風光的同時，也收獲了和加拿大的親人朋友歡聚的時光。

在加拿大享受好山好水的時候，訪客醫療保險 (Visitor Insurance) 也是必不可少的！因為在加拿大一旦發生意外或者疾病，沒有醫療保險意味着昂貴的醫療費用負擔。在加拿大，您購買了適合自己的探親旅遊保險，如果生病了或發生了意外情況受傷，今天跟大家講講，應該怎樣進行就醫和申請理賠。

按照探親旅遊醫療保險所保障的範圍，可以分兩種，保舊病 和不保舊病。什麼是舊病呢？保單生效前四個月或半年，處於穩定狀態的病，沒有因此住過院，藥量沒有發生變化，都稱為穩定型舊病。到加拿大之後這個舊病出現意外的變化而發生的醫療費，如果您買了保舊病的類型醫療保險，這時候您可以放心大膽地申請理賠了。凡是一切在購買保單時，不可預期發生的醫療費，都在理賠範圍內，比如說感冒發燒看醫生等。

假如病情不是很緊急，通常最好是看家庭醫生或去附近的 Walk-in Clinic 看病，如感冒發燒、腸胃炎、扭傷、高血壓以及糖尿病等。在業務過程中，針對老年人，常見的是摔傷。

看病過程中，醫生通常會詢問患者看病的原因，具體的體徵表現，發病時間，以及患者之前的病史和用藥情況等。如果是外傷，會詢問受傷原因、地點及時間。患者回答的內容，醫生都會紀錄在報告裏 (Doctor Notes/Doctor Report)。

在詢問外病情後，醫生會為患者檢查診斷，或建議進一步實驗室或影像學檢查，如常見的有

X光 (X-Ray)、常規血檢 (Blood Test)、尿檢 (Urine Test) 以及超聲波 (Ultrasound) 等等。檢查完畢後，醫生會根據檢查結果做出判斷，提供相應的治療措施，一般情況下會開些處方藥。如果有必要，醫生會將患者轉診到專科醫生 (Specialist) 或醫院做進一步檢查治療。醫生會把診斷結果以及建議做的各項檢查、處方的情況都記錄在 (Doctor Notes/ Doctor Report)。

有些事項一定要注意，這關到日後理賠：診所醫生認為需要做的相關檢查，如X光、血檢及尿檢，不需要保險公司批准。除此之外的檢查，如B超、CT、核磁共振或心電圖 (ECG) 等，事先需要得到保險公司的批准。

自行決定進行的檢查項目，可能得不到理賠，因為保險公司有權不支付相關的醫療費用，所以事先和保險公司溝通非常重要。

在醫生診所就診，不需要攜帶旅遊醫療保險單，需要自付所有費用，保留好所有收據正本。

最好當場向要醫生診斷治療證明原件，這是理賠的重要文件之一。如果過後再要，有些診所會額外收費，這一費用保險公司是不承擔的。

受保人需要收集的理賠文件如下：
病歷記錄 (Doctor Report)：記錄了醫生詢問病人的交談內容。

處方藥執單 (Official Receipt of Prescription Drugs)：記錄有藥名、藥價、以及藥量。

檢查結果 (Test Result)。

專科醫生推薦信 (Referral Letter)：如果被建議看專科醫生。

門診費收據 (Receipt of Doctor Fee)。

在看病和檢查過程中，應及時索要上述理賠所需文件。

如果病情緊急或者意外嚴重受傷，可以去醫院的

急診中心。在無法自行去急診的情況下，可以打911叫救護車。看急診通常要當場支付幾百上千加幣的急診費，一定要保留好收據原件。最好當場索要就診報告 (Doctor Report)，過後再要醫院有可能會收取額外費用。要攜帶好保險單，以便隨時聯系保險公司。如果需要住院，一定要在24小時內告知保險公司。在被保人住院的情況下，通常會發生較大的費用，保險公司接到報告後，會及時和醫院溝通了解病人的疾病和治療情況。此外，被保人在住院的時候發現病情加重或者需要手術，也必須及時通知保險公司。

醫生認為需要做的檢查，如果是在急診室內或住院期間，不需要保險公司批准。如果過後到醫院之外的其它地方做B超、CT、核磁共振以及心電圖等檢查，需要事先得到保險公司的批准。

所以，有了訪客醫療保險 (Visitor Insurance)，看病並不複雜，祇不過一定要記住，這樣的臨時保險祇賠付意外的、緊急的、在您買保險的時候不可預見的疾病的而發生治療費用，常規體檢是不包含在內的。當然，如果不清楚的話，最好聯系保險顧問或者保險公司。



成氏金融集團公司

公司簡介

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

公司成立近二十年來業績斐然，連續六年摘取倫敦人壽集團 (含倫敦

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

董事長兼總裁成生林先生從業金融26載，連續18年榮獲全球壽險精英最高榮譽——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



SHENGLIN
FINANCIAL GROUP
成氏金融集團公司

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

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

支付宝全球周
他鄉遇故國

支付宝扫码
立減10元人民币

消費滿100元人民币可享



活動時間: 2019年10月4日 - 2019年11月4日
活動規則: 活動細則請掃碼查看, 匯率由合作方提供。每位用戶限參與一次。
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

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

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

露天大泳池 讓您盡情放鬆,
享受夏日陽光

服務周到, 價格合理,
是您周末度假、家庭旅遊的
不二選擇。



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

微信 (Wechat): finch2008



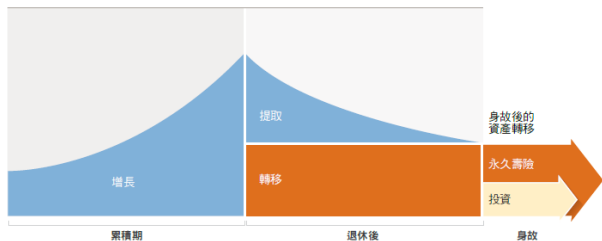
利用人壽保險 保障您的財富 減稅低課, 把更多留給您關愛的人

作為一名成功人士，您不單為退休做好儲備，還有餘錢用作投資，把遺產留給您的摯愛或支持的慈善機構。



可是，投資收入須要課稅，即是說您的血汗錢將有部分不能傳予至親。那您該如何避免課稅蠶食遺產？

利用人壽保險，您就可為關愛的人留下更多



關於投資您需要知道的事項

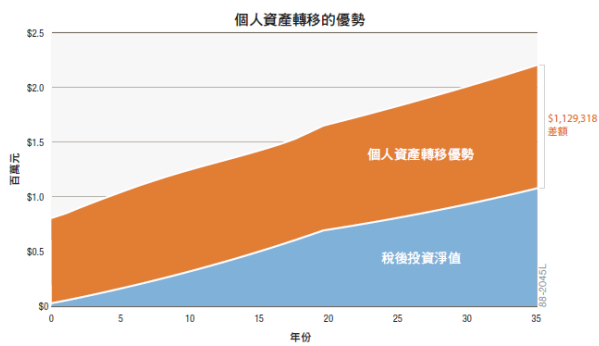
投資有其優點：資金能快速增長且易于提取，但您可能須要繳稅，意味著留給摯愛的或會減少。

- 非註冊投資應課稅的稅款，有可能隨著時間相等於您投入的金額。
- 註冊退休儲蓄計劃(registered retirement savings plan, 簡稱RRSP) 具延稅功能；而免稅儲蓄賬戶(tax-free savings account, 簡稱TFSA) 內的資金可免稅增長。但兩者皆有年度供款限額。

人壽保險優勝之處

投資：

天明和阿珠每年投資\$25,000 到固定收益，稅前收益率為5%，邊際稅率假設為40%。



壽險：

他們購買一份永久聯名保險，每年保費為\$25,000，20年繳清，於最後一位受保人身故時賠付。

結果顯示，在35年後，天明和阿珠的遺產將減少\$726,494 作為投資稅項；然而，保險則會在他們身故後相對地多出100萬元以上的資產。個人稅率視乎應稅收入及省份而定。邊際稅率假設為40%。

保單現金值可在保單內延稅增長，但在提取時會被視為應稅收入。從保單提款會減低保單現金值以及受益人或繼承人將來可得金額(身故賠償)。

以上案例僅作說明之用，並非完整個案。結果根據具體情況而有所不同。若保單說明書的首頁、紅

在生時的益處	身故後的遺產
資金可在保單內增長。	身故賠償金可免稅付給您指定的任何人—家人、遺產或喜愛的慈善機構。
增長享有免稅優惠。*	假如身故賠償金是付給受益人而非遺產，將不被視作遺產的一部分，所以無須繳交遺囑認證費。
隨心所欲運用保單內累積的資金。有些提款方式可免稅，其他則須課稅。	如沒有動用保單現金值，就可留下更多資金給受益人及繼承人。

利減少示例及產品特點頁上的日期不同，此例中所列數值則不完整。

個人資產轉移

壽險保單的款項會在您身故後，付給您指定的任何人而無需繳稅(稱為身故賠償)。這筆身故賠償金有可能根據所選產品及保單特點而隨著年月增長，意味著比起投資，您可留給家人、朋友或喜愛的慈善機構更大筆遺產。

永久壽險的一大特點是讓資金在保單內隨時日增長(稱為現金值)。*現金值在保單內免稅增長，直至提取時才須課稅。也許您在有生之年都用不上這筆資金，但若有需要時則可隨時取用。**有些提現方式須課稅，另一些則免稅。

永久壽險的用途

您的理財保障顧問能為您展示永久壽險可如何切合您的情況，滿足您的需要。

所列永久壽險數值乃根據倫敦人壽(London Life) 示例軟件，在2015年5月時所得。

倫敦人壽歷史悠久，幫助加拿大人滿足他們的財務保障需要。倫敦人壽於1874年在安省倫敦市成立，是加拿大保險業界翹楚，提供人壽保險、投資、儲蓄和退休收入業務，以及國際性再保險業務。