

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

NU 新趨勢
STREAM REALTY (TORONTO) INC. BROKERAGE

◆ 誠信專業 ◆
◆ 耐心周到 ◆
◆ 優質服務 ◆

Lily Lee
Broker
647.389.8221
lily3290@gmail.com

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

頂尖地產經紀團隊

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

多倫多版 第027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

EASTIDE SUPERIOR SERVICE

▶▶ A6-A7

美麗百靈 唱響地產之歌

——專訪 RIFO 控股集團一德地產
“美麗家園地產團隊” Team Leader Lily Li (李玲)

夏皮羅 Garry Shapiro 蓋瑞 夏皮羅 首席律師

地產與商業律師事務所

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

專注於地產和商業法律服務長遠

35年

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

AimHome Realty Inc. Brokerage 鴻利地產

LUCY Y MA
Sales Representative

Cell: 416-877-1868
Bus: 416-490-0880
Fax: 416-490-8850
lucyma889@gmail.com
2175 Sheppard Ave. E., Unit 106, Toronto ON., M2J 1W8

財富舞臺·凝聚精彩

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

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

- 房產投資 A8—A11
- 保險理財 A12
- 業界動態 A16—A17
- 留學移民 A22—A23
- 安居生活 C3
- 汽車世界 C4—C5
- 體育健身 C6—C7

THE UNITED INC. 發展商提供高達三年包租保證
收樓前只需繳付 10% 首期

多大南門 直通地鐵站
未來直通 PATH 地下城

10% 首期須符合有關條款

宏基地產銷售團隊

647.688.8888 | Benny Cheuk Kee Chou

BENCHMARK SIGNATURE REALTY INC. 宏地產

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



★更多詳情請見 B13 版

7800 Woodbine Ave, Unit #209, Markham ON L3R 2N7

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

905-940-3766



售價: \$6,300,000
SOLD
BAYVIEW/YORKMILLS
北約克豪華獨立屋出售, 5+1 睡房 9 衛, 車庫可泊 4 車, 超長車道可泊 12 車, 特大地段 110 呎 x 150 呎, 全屋超過 10000 呎, 包括家庭影院和遊戲房。交通便利, 鄰近高速 401&404。請電: **Herman Lung***



售價: \$799,000
SOLD
HWY 7/BUR OAK AVE
3 層連排鎮屋: 位於萬錦市單邊鎮屋, 如同半獨立, 3 睡房, 3 衛, 全屋 2000 餘呎, 2.5 車位, 橡木樓梯, 主層 9 呎樓底, 鄰近高速, Viva, 和 Go Station。
請電: **JENNIFER SY***



售價: \$448,000
WOODBINE/HWY 7
萬錦工業單位, 800 餘呎, 鄰近萬錦第一廣場和 Costco, 適合經營食品加工, 美容美髮及餐館。
請電: **ANITA PO CHU CHAU***



售價: \$1,039,000
ERINDALE ST/MCBRIDE AVE
密西沙加市獨立屋出售, 4+2 睡房, 4 衛, 向南, 地庫柏文分門出入, 1 車庫, 車道可泊 4 車, 鄰近主要公路, 公園, 圖書館, 公車站和 U of T。
請電: **ARTAN MUCKA***



售價: \$628,000
YONGE/EGLINTON
多倫多市中心位於 Yonge 和 Eglinton 樓花出售, 1+1 睡房, 1 衛, 舉步即至 Eglinton 地鐵站, TTC 車站, 步行指數 99 分, 預計 2020 年 8 月可入住。
請電: **VIRGINIA LAM***



售價: \$470,000
SOLD
YONGE/HWY 7
萬錦樓花出售, 1+1 睡房, 2 衛, 1 停車位, 交通便利, 鄰近 viva, Go 車站, 高速 407, 學校, 購物及餐廳, 預計 2020 年 9 月可入住。
請電: **Elaine Hui*****



售價: \$1,388,000
HUNTINGWOOD/WARDEN
士嘉堡獨立屋出售: 4 睡房, 3 衛, 向西, 全屋約 2400 餘呎, 2 車位, 車道可泊 2 車, 鄰近 TTC, 學校, 購物中心, 超市, 及美食廣場。
請電: **QUINN PHUNG***



售價: \$5,500,000
BAYVIEW/S of YORK MILLS
歐洲式豪華獨立屋出售: 5+1 睡房, 8 衛, 雙車庫, 車道可泊 4 車。設計典雅, 地下室專業完成更可步出後院。升級廚房: 有高級咖啡機, 葡萄酒冰箱和煤氣灶等。物業位於綠樹林蔭的街道上, 環境優美寧靜擁有郊區的感覺。
請電: **HERMAN LUNG***



售價: \$799,000
SOLD
WALKER'S LINE/DUNDAS
伯靈頓雙層獨立屋出售: 4 睡房, 4 衛, 向西, 全屋約 2500 餘呎, 地庫內磨板完成, 可 Walk/0 後園露台, 雙車庫, 車道可泊 2 車。可步行至學校, 圖書館, 公園及娛樂中心。
請電: **SCOTT LIAO* & JENNIFER SY***



售價: \$978,000
9th LINE/MILLARD ST
Whitchurch-Stouffville 兩層式獨立屋出售: 4 睡房, 4 衛, 向西, 全屋約 2400 呎, 主層實木地板, 石英廚面, 雙車庫, 車道可泊 4 車, 沒有行人道, 鄰近 GO 車站, 購物, 餐館, 學校及銀行。
請電: **GARY KAM CHUNG WONG***



售價: \$568,000
MCCOWAN/BUR OAK AVE
萬錦市柏文出售: 2+1 睡房, 2 衛, 全屋 900 餘呎, 2 車位, 10 尺樓底, 鄰近名校, 超市, 購物, 餐館。
請電: **Hau Lim Chan***



售價: \$95,000
WARDEN/FINCH
生意出售: 位於繁忙的 Bridlewood Mall 美食廣場樓上, 可經營中式飲食生意, 附設備, 創業良機! 新租約 Oct 2018 (5+5)
請電: **CHARLES HUI***



售價: \$875,000
CALEDONIA/LAWRENCE
多倫多市 Bungalow 出售, 佔地 50' x 160', 3 房 1 衛, 全屋實木地板。交通便利, 鄰近公共交通和高速 400 及 401。附近有大型購物商場 Yorkdale Mall 和學校。
請電: **SCOTT LIAO***



售價: \$365,000
SIMCOE/LAGUNA PKWY
Marine Cove Villas 公寓鎮住宅出售, 3 睡房, 4 衛, 向西北, 1 車位, 附設有蓋船泊位, 私人沙灘及公園, 鄰近湖邊, 餐館。
請電: **CHI-KEUNG STEPHEN TAM***



售價: \$1,398,000
HUMBER RIVER/LAKE SHORE
市中心豪華公寓柏文出售: 高層單位 2+1 睡房, 3 衛, 全屋約 2000 呎, 2 車位, 1 儲物櫃, 單位內置壁爐, 9 呎高天花, 另公寓設六星級服務: 代客泊車及穿梭巴士到 UNION 地鐵站。
請電: **HERMAN LUNG***

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

CultureLink
Realty Inc., Brokerage



905-940-3599

★更多詳情請見 B12 版

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



Tridel THE WELL

占地三百萬 sq. ft 發展項目, 由殿堂級發展商 Tridel + 著名設計 Hariri Pontarini Architects 合作, 項目坐落於多倫多核心地段 Front st/ Spadina Ave, 集娛樂, 商業及住宅於一身, 應有盡有, 鄰近 King West, CN Tower, 金融中心, 名牌大學, 餐廳及公園!! 萬勿錯過!!



租價: \$4800
YONGE/KING
多倫多市中心金融區罕有兩層公寓, 可作商住兩用途, 2+1 房和 2 衛, 約 1400 呎, 可步行至地鐵, 餐館及銀行, 鄰近 Eaton Centre, 水電煤和物業稅等雜費連家私全。請電: **Elisa Hui****



售價: \$1,280,000
KENNEDY/STEELES
士嘉堡獨立屋出售: 3 睡房 3 衛, 約 2500 呎, 雙車庫, 車道可泊 2 車。地點極佳, 可步行至太古廣場, 錦繡中華, 公園, 銀行和食肆等等。請電: **PETER CHEUNG****



售價: \$2,359,000
HURONTARIO/DUNDAS ST E
密西沙加市全新獨立屋出售: 4 睡房, 5 衛, 約 4000 呎, 雙車庫, 車道可泊 2 車, 10 呎高天花。全套 Kitchenaid 廚房家電。請電: **GREGORY SZE NAM LO****



售價: \$496,000
YONGE/HWY 7
YONGEPARC Condos 高層樓花出售, 位於列治文山, 預計 2020 年可入住, 1+1 睡房及 1 衛, 連 1 車位和 1 Locker, 向西, 大廈設施完善, 生活便利, 鄰近 Go Train, Viva 公車站, 學校及超市等。請電: **Ted Hui***



售價: \$1,360,000
BAY/HARBOUR ST
多倫多市中心柏文出售: 高層西南 Corner 單位, 3 睡房, 2 衛, 1 車位, 約 1100 餘呎, 一流湖景。可步行至 P. A. T. H., TTC, 地鐵, CN Tower 及金融中心等。請電: **LOLA CHENG***



售價: \$581,800
SOLD
KENNEDY/MCNICOLL
士嘉堡三層共管鎮屋出售, 3+1 睡房 3 衛, 1 地下車庫車位, 向西, 陽光充足, 生活便利, 舉步至 TTC 車站, 鄰近學校, 太古廣場, 醫院, 社區中心等。請電: **ANDREW YIU***



租價: \$3000
WOODBINE AVE/16TH AVE
萬錦王府井商場全新 Food court 舖位出租, 約 865 呎, 王府井商場佔地超過 30 萬平方呎, 有室外及室內大量停車位, 鄰近 Hwy 404, 交通便利, 是投資發展的好機會。請電: **Raymond Wong***



售價: \$2,550,000
DUFFERIN GROVE
鄰近多倫多市中心獨立屋出售: 雙層 + 地庫, 附車位。4 公寓單位連優質租客, 最佳物業投資。請電: **ELISA HUI**/ GALLAN HUI*****



售價: \$760,000
COUNTY RD 10/W ON COUNTY RD 21
空地出售: 87 餘英畝, 可作農業及養蜂, 鄰近 Alliston, 30 分鐘可到 Barrie。
請電: **TED HUI***



售價: \$560,000
SOLD
FRONT/CHERRY
市中心豪華公寓出售, 1 睡房, 1 衛, 向南, 全屋約 500 呎, 1 儲物櫃, 設施完善, 可步行至 Cork Town Common Park, YMCA, Distillery District, St-Car 車站。請電: **PETER CHEUNG****



售價: \$1,788,000
BAYVIEW/BLOOMINGTON
烈治文山獨立屋出售: 4 睡房, 4 衛, 全屋約 3878 呎, 設計舒適, 光猛, 地庫完成, 雙車庫, 車道可泊 2 車。專業園景, 後院設有溫室, FONTAINBLEAU PARK 更位於後園後, 鄰近 HWY 404, Go 車站預計於 2020 使用。請電: **NICHOLAS CHU***



售價: \$499,000
SOLD
HWY 7/YONGE ST
YONGEPARC Condos 樓花出售: 位於烈治文山預計 2020 年入住, 1+1 睡房, 2 衛, 有露台, 連 1 車位及 1 自行車儲物櫃, 全屋約 680 呎, 大廈設施完善, 設有 24 小時 CONCIERGE。地點佳, 鄰近 Go Train, 公車站, 學校, 超市及購物等。請電: **Ted Hui***



售價: \$1,900,000
BRIMLEY/401/SHEPPARD
多倫多兩層式獨立屋出售: 4+1 睡房, 4 衛, 向西, 雙車庫, 車道可泊 6 車! 地下室完成, 設桑拿, 地段長 271 呎, 後院種有不同果樹, 社區環境寧靜, 鄰近 Scarborough Town Centre, 購物及消閒娛樂十分方便。請電: **PAULINE LAU***



售價: \$379,000
CONCESSION 9/THORAH SIDEROAD
空地出售: 50 餘英畝, 可用來建造你理想中的林間小屋。10 分鐘車程至 Beaverton。請電: **TED HUI***



售價: \$610,000
WOODBINE/HWY 7
萬錦商場 600 餘尺商舖出售: 商場人流旺盛, 是萬錦地標建築, 門面寬闊。現有租客, 絕對是投資好機會! 請電: **TED HUI***



售價: \$510,000
WARDEN/FINCH
士嘉堡全新鎮屋單位出售: 2 或 3 房, 約 1100 呎, 連 1 車位, 步行至公車站, 鄰近 404, 401, 超市, 商場, 銀行及食肆, 約 2019 年 9 月入住。請電: **TED HUI***



售價: \$1,799,000
SOLD
BELLWOODS/ROBINSON
3 層式連排鎮屋出售: 位於多倫多市中心, 4+1 睡房, 4 衛, 地庫完成可出入前院, 1.5 車位。全新裝修, 步行指數 85 分。鄰近 Bell Woods 公園, 餐廳, 酒吧及夜生活。請電: **STEPHEN WOOD CHEUNG***



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 416.876.8999

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



美麗家園 地產團隊

您身邊值得信賴的地產經紀！

★ 專業房屋買賣 ★

★ 連年獲得白金 & 鑽石獎 ★

★ 獲年度總統大獎 ★

★ 2017 加拿大優秀企業家獎 ★



RIFO
THE FIRST
NORTH AMERICAN REALTY SERVICE
MOBILE PLATFORM

7
“星”服務
品質超越期待



James Ou

Sales Rep.

647-893-6988

james.lin.ou@gmail.com



Lily Li

Sales Rep.

647-282-6202

lingforhome@gmail.com

安家立业·加国君安

HELPING YOU IS WHAT WE DO.

君安地产集团 一条龙服务平台

★ 移民、安家、置业、投资、理财

★ 商业地产项目考察、咨询

★ 企业扩张、并购、尽职调查



Richmond Hill总部: (905) 707-0188

Aurora分部: (905) 503-8808

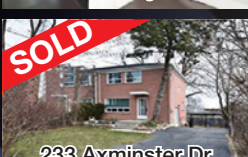
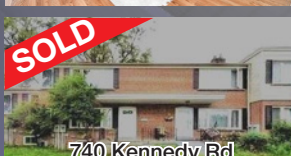
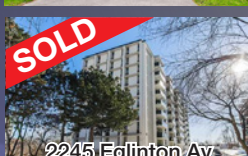


Homecomfort Realty 創富地產

Tel: 416-278-0848

Fax: 416-900-0533

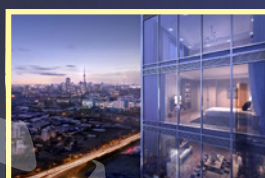
250 Consumers Rd Suite 109 Toronto ON M2J 4V6



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



現在VIP預定
 所有戶型
 均含車位!



士嘉堡愛靜閣社區
 性價比最高的公寓樓花!

以下戶型火熱預定中!

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

均價低至 760 每平方尺!
 最低 **37 萬起/套**,
 就可以在多倫多擁有您自己的家!

Robin Yang 楊樹勛

Sales Representative

2018 中加地產總商會頂尖經紀

盡心用心誠心!
 為您的物業售出最高價! 歡迎來電諮詢, 免費估價!
647-459-5900

郵箱: robin.yang84@gmail.com



微信二維碼
 WECHAT



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





期待您的加盟

【历史悠久】

公司成立16年，以专业全面的服务著称

【资源平台化】

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

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

【新人系统进阶】

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

【精英顾问训练】

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



高端办公环境 为专业加分



定期举办各类活动 助力经纪获客



注重财税等素质培养 打造专业财务顾问

请联系我们：

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

选择比努力更重要 选择好平台是成功的一半

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
個人精准信息 設計精緻唯美

廣告薈萃助成功

詳情 416-901-9968
致電 647-825-6388

AimHome
Quality Inc. Brokerage
誠信地產

二手房、樓花、專業地產買賣

LUCY MA
Sales Representative

Cell: 416.877.1868
Email: lucyma889@gmail.com

Bus: 416.490.0880 Fax: 416.490.8850 Add: 2175 Sheppard Ave. E., Unit 106, Toronto ON., M2J 1W8

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

Blackstone Inn 黑石酒店

尼亞加拉瀑布區中心地帶
各種房型，露天泳池
平價消費，豪華體驗

finch2008

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

加拿大首家“中國武俠風”
音樂燒烤主題餐廳—老江湖

WUFUSION
GrillsMusicBar

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
茂森地板 FLOORING

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

Mississauga
電話: 905-602-0266
傳真: 905-602-6670
地址: 1274 Eglinton Ave. E. ON L4W 1K8
郵箱: molsonflooring@gmail.com
網址: www.molsonflooring.com

地板 樓梯 瓷磚 實木 複合 地下室 售賣 安裝 一條龍

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺 · 凝聚精彩

加拿大楓華傳媒集團是一家集平面雜誌設計出版、網站編輯傳播、社交媒體互動、廣告承攬發行以及大型活動策劃實施等為一體的綜合性傳媒經濟實體。

加拿大楓華傳媒利用自己根植加國華社，熟悉加中兩國的優勢，通過旗下第一品牌雜誌《投資周刊》、綜合信息網站“加中資訊網”，以及微信公眾號等社交媒體群，致力打造三位一體的全媒體傳播平臺。

業務範圍

- 新聞採訪報道
- 人物企業專訪
- 專題專訪視頻
- 大型活動推廣
- 公司個人宣傳冊設計印刷
- 投資周刊廣告設計刊登
- 微信公眾號廣告文章推送
- 加中資訊網廣告設計

我們還承接

- 專業視頻拍攝和制作，為您提供全程策劃、前期拍攝、後期制作廣告短片、企業宣傳片及新聞專題片等內容的視頻服務
- 各大公司及個人策劃、設計及印刷出版如“企業年鑒”、“年度專刊”個人畫冊等宣傳畫冊、圖冊等



加中資訊網
微信公眾號



加中資訊網
ccpeople.ca

聯繫我們 Tel: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com

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027期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 A1 精彩·導讀 (Topic Introducing) 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

封面故事 A6-A7

美麗百靈 唱響地產之歌

—專訪 RIFO 控股集團—德地產“美麗家園地產團隊”
Team Leader Lily Li (李玲)

行業動態 A8-A9

瑞邦金融恭賀 2019 年第六屆 青少年商業創意大賽圓滿成功

文化藝術 A10-A11

加拿大皇家天使交響樂團
CCSA “冬之戀·華爾茲交響樂”
即將在多倫多 Koerner Hall 音樂大廳奏響

房產投資 A14-A15

讓反按揭養老提升您的退休生活
—BRANDRIC (寰騰國際) 成功舉辦
“房產投資主題宣講會”

行業動態 A16-A17

2020 年國際精英女性全球頒獎典禮啓動
5 月多倫多舉行

社區生活 C1

“孩子們的春晚”及“楓華正茂春晚”
新聞發布會暨海選成功舉辦

VANCOUVER | TORONTO | SHANGHAI

新趨勢升級 2.0 模式

讓天下沒有難賣的房

上海

溫哥華

多倫多



416.333.1111



TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM | 647.695.1188 (OFFICE)

Galleria on the Park
第一期北樓2天內售罄, 南樓盛大發售!

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 Albert 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

Albert Wang
Broker of Record
416-456-3333

Alina Yang
Broker
647-210-3453

A6472103453@outlook.com
wechat ID: happyalinayang

誠邀您參加楓葉地產美國奧蘭多地產講座及晚餐會

報名熱綫: 647.210.3453

時間: 12月13日(周五) 晚上6:30-9:00

座位有限, 請速聯系報名, 獲取更多講座信息

12月13日美國奧蘭多地產講座及晚餐會, 將由多倫多楓葉地產金牌經紀, 美國奧蘭多項目經理 Alina Yang (楊敏) 主講, 屆時將介紹奧蘭多領先全球的物業管理模式, 結合多次奧蘭多實地考察經驗及真實數據, 分析奧蘭多房產投資收益與回報。更有美國開發商代表親臨會場介紹奧蘭多優質房產投資項目。千萬不要錯過!

www.lucky.furniture

好運家具

七天營業 24小時電話諮詢
647.838.6666
營業時間: 10 am - 8 pm

更多超值優惠請見內頁 C2 版

歐美經典床組系列 6 件套
特價 **\$998**
1Queen床+1床頭櫃+1鏡子+1梳妝檯

換季清倉

床組床墊最後清倉

學生享受折上折優惠

棕色編織紋路鏤空 7 件套
特價 **\$699**

士嘉堡店 電話: 647-800-0851 地址: 3015 Kennedy Rd (unit 7) Scarborough 微信: haoyun6478000851

士嘉堡店 電話: 416-277-5098 地址: 2250 Midland Ave (unit 12) Scarborough 微信: midland2250

士嘉堡店 電話: 647-863-0666 地址: 3300 Midland Ave (unit 38) Scarborough 微信: meimei6478630666

萬錦店 電話: 647-580-8888 地址: 8380 Kennedy Rd (Unit C5), Markham 微信: abc838abc

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

2015-2019 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

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

| | | | |
|--|---|--|--|
| <p>College/Spadina 售價 \$62 萬 9</p> <p>市中心唐人街大學城, 三年新 Tribute 公寓, 1睡房加書房 1 卫浴 565 呎, 10 樓朝北, 舉步多大大樓下超市門口街車, 位置优越出租率高。</p> | <p>McCowan /Stouffville 售價 \$99 萬</p> <p>近 Stouffville 市中心, 占地約 0.42 英畝, 新裝修 3 睡房平房, 可翻建 5000 豪宅, 后院正對開放式農場, 近高爾夫球場以及 404 高速。</p> | <p>Kennedy/16 街 售價 \$162 萬 8</p> <p>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。物業舉步公園學校, 附近交通快捷, 生活方便。</p> | <p>Midland/Georgian Bay 售價 \$69 萬 9</p> <p>全新 2356 平方英尺 Bungalow, 75 英尺寬 Lot, 4 房 2 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。</p> |
| <p>Leslie/Sheppard 搶購價 \$49 萬 9</p> <p>帝景豪城 3 年新 1 睡房 +1 書房高級公寓 (書房可作第 2 睡房), 帶 1 車位 (近電梯), 16 樓單位向西, 俯覽中央公園, 舉步 IKEA, 近高速。</p> | <p>York Condo 樓花轉讓價 \$75 萬</p> <p>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 平方呎 + 陽台, 朝西南, 帶車位儲物間。</p> | <p>Woodbine/16 街 售價 \$94 萬 9</p> <p>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 + 室外自用約 300 呎 Patio。</p> | <p>富灣廣場旺舖 售價 \$33 萬 9 千 9</p> <p>Eglinton/Warden 士嘉堡成熟商業地段主幹道出入口全新 Plaza 商舖, 862 呎, 18 尺層高, 前門均可停車, 可經營咖啡奶茶美髮等。</p> |
| <p>Bathurst/St Clair 售價 \$14 萬 9</p> <p>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。</p> | <p>Major Mackenzie/Kennedy 樓花轉讓價 \$119 萬</p> <p>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 卫浴 1820 平方呎單車庫鎮屋, 舉步 Angus Glen 社區中心。</p> | <p>大瀑布區學校物業 售價 \$269 萬</p> <p>該物業為前安省公立 Anna Melick 小學, 市政劃為 Rural Institutional Zoning。總占地 4.49 英畝, 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)。</p> | <p>Kingston 樓花轉讓價 \$43 萬 9</p> <p>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。</p> |
| <p>Bayview/16 街 售價 \$129 萬</p> <p>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 平方呎, 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。</p> | <p>Oxford 農場 售價 \$129 萬</p> <p>距多倫多約 90 分鐘車程, 佔地 51 英畝內有小溪湖泊, 5 個溫室, 3 睡房 3 卫浴 2 車庫 一層半平房, 青山綠水, 樹林環繞, 風景怡人。</p> | <p>匯通廣場 樓花轉讓價 \$29 萬 9</p> <p>原 "城市廣場" 旧址 Kennedy/Steeles 東北角, 頂樓南門 kiosk 單位, 手扶電梯方向, 面積 128 平方呎, 可銷售彩票奶茶咖啡等。</p> | |

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

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

所有房屋貸款需經過信貸審批。(全部內容以英文原文為準, 中文譯本僅供參考)

加拿大央行宣布基準利率不變 明年或會降息

本刊訊

加拿大央行本週三宣布維持基準1.75%利率不變。這是央行今年最後一次議息決定。自2018年10月以來，加拿大央行利率一直沒有變化。



全球而言，許多國家央行已經降息，包括美國，旨在打擊經濟增長放緩以及美中貿易戰引發的極度不確定性。

不過加拿大央行在週三的聲明中說，加國的通脹率仍維持在接近央行的2%目標，“與經濟運作接近產能一致，”這兩個關鍵因素讓央行決定不降息。

央行為何不跟隨美國降息

業內人士認為，加拿大沒有緊跟美國降息，原因有二：一是央行利率需要控制整個經濟和商業環境，也包括占四分之一的房地產市場。如果降息，必將刺激房地產，相當於抵消了政府既定的房貸壓力測試政策。從目前市場狀況來看，央行的考慮應該是盡可能維持這一政策，頂住降息的壓力。二是目前加拿大本國的經濟環境尚好，並沒有糟糕到要降息的地步，所以央行暫時沒有降息的壓力，估計央行會繼續維持利率一段時間，同時也沒有升息的壓力。

據《環球郵報》報道，央行週三在聲明中表示，近幾個月來其他國家央行的降息行動已經為全球經濟和金融市場提供了重要的支持，緩解了全球經濟進一步下行的擔憂。央行稱：“有新證據表明全球經濟正在趨於穩定。金融市場已經在各國央行的行動得到支撐，對經濟衰退的擔憂消滅。”

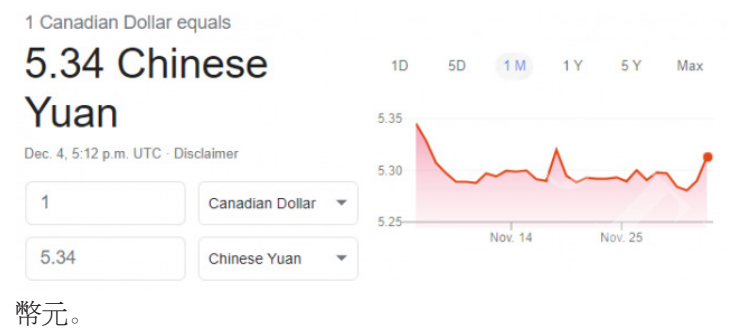


央行也暗示，並不排除明年降息的可能，將繼續權衡美中貿易糾紛帶來的下行風險及其對加拿大經濟的影響。央行稱：“未來的利率決定將取決於貿易爭端的不利影響，和加拿大經濟強度，特別是消費者開支和住房市場的評估。”

加國經濟小環境尚好

央行還提到，上周公布的第三季度經濟增長報告，顯示年率為1.3%，說明消費者開支、薪資增長以及住房投資強勁。只是家庭債務水平仍然太高仍然令人擔憂。但第三季度的商業投資增長“意外”強勁，增幅達2.6%，與貿易戰陰影下全球投資下降的趨勢形成反差。此外，商品價格和加元匯率也保持相對穩定。

最新數據顯示，加元兌人民幣匯率為1加元兌 ¥5.34 人民幣元。



加元兌美元匯率為1加元兌 0.76美元。

央行副行長 Timothy Lane 將於週四在渥太華發表演講，對今年10月以來的經濟形勢和前景發表講話。在今年10月的報告中，央行預測今年三、四季度的增長年率為1.3%，2020年經濟增長率將為1.7%。

彭博社事先調查的27位經濟學家都做出了本次不會降息的預測，但很多認為明年一季度加拿大央行會減少借款成本，市場也會在明年全年呈現利率下降的可能。

11月地產報告： 大多房屋量價齊增 房價連續8個月上漲

本刊訊

多倫多地產局 (Toronto Real Estate Board) 最新的報告顯示，多倫多11月房屋銷售較去年同期上漲了14.2%，同時房價出現了今年以來最強勁的增長。所有主要細分市場的銷售額都同比增長，包括獨立屋在內的地面型房屋的年銷售額增長領先。

今年前3個月，GTA地區的房市都相當冷淡，其中3月房屋銷量與一年前比較基本持平，2月份按年下滑，1月份的銷量也祇是略升區區0.6%，然而自4月份以來，房市逐漸回暖，到11月已經連續8個月房屋交易量上漲了。

11月，GTA共賣出7090套房，房價也持續升高。這個成績主要得益於強勁的人口增長，不斷下降的貸款利率，還有買家之間的競價。

Summary of TREB MLS® Sales and Average Price November 1 - 30, 2019

| | 2019 | | | 2018 | | |
|-------------------------|-------|---------------|--------------|-------|---------------|--------------|
| | Sales | Average Price | New Listings | Sales | Average Price | New Listings |
| City of Toronto ("416") | 2,718 | 910,419 | 3,308 | 2,548 | 840,391 | 3,896 |
| Rest of GTA ("905") | 4,372 | 802,120 | 5,342 | 3,658 | 750,403 | 6,642 |
| GTA | 7,090 | 843,637 | 8,650 | 6,206 | 787,349 | 10,538 |

3637元。其中獨立屋銷售額比去年同期增長23.8%，均價上漲3.5%，達到104萬元；公寓的銷售額有所回落，和去年相比祇增長1%，均價上漲11.1%，達到61萬7658元。

Sales & Average Price By Major Home Type^{1,7}
November 2019

| 2019 | Sales | | | Average Price | | |
|-----------------|-------|-------|-------|---------------|-----------|-------------|
| | 416 | 905 | Total | 416 | 905 | Total |
| Detached | 788 | 2,475 | 3,263 | \$1,360,246 | \$943,494 | \$1,044,138 |
| Semi-Detached | 247 | 422 | 669 | \$1,067,027 | \$703,272 | \$837,573 |
| Townhouse | 294 | 879 | 1,173 | \$763,298 | \$634,450 | \$666,744 |
| Condo Apartment | 1,368 | 534 | 1,902 | \$659,855 | \$509,559 | \$617,658 |

| Year-Over-Year Per Cent Change | | | | | | |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Detached | 12.7% | 27.8% | 23.8% | 4.9% | 4.3% | 3.5% |
| Semi-Detached | 19.3% | 3.4% | 8.8% | 0.3% | 7.3% | 5.7% |
| Townhouse | 11.8% | 21.9% | 19.2% | 3.2% | 3.4% | 3.0% |
| Condo Apartment | 0.4% | 2.5% | 1.0% | 10.9% | 12.2% | 11.1% |

圖片來源 Toronto Real Estate Board

出租市場，來看看在MLS上從一月到十月的出租總數：One-Bedroom 出租數量今年上漲13.9%，租金上漲5.6%；Two-Bedroom 出租數量今年上漲10.8%；租金上漲4.5%。

Jan.-Nov. 2019 TREB MLS® System Condominium Apartment Rental Market Summary*

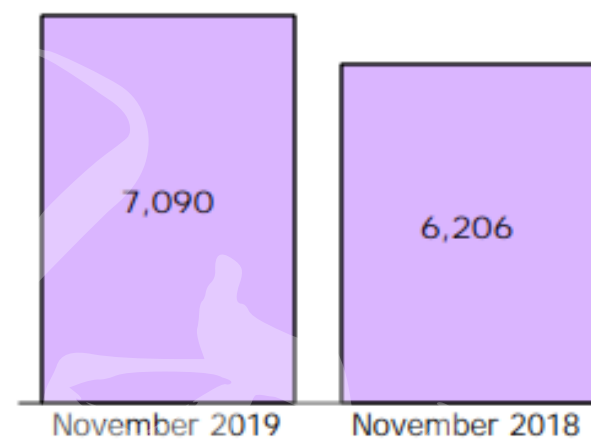
| Apartment Type | Month/Year | Rentals | Average Rent |
|----------------|----------------|---------|--------------|
| One-Bedroom | Jan.-Oct. 2019 | 18,798 | \$2,210 |
| | Jan.-Oct. 2018 | 16,510 | \$2,092 |
| | Yr./Yr. % Chg. | 13.9% | 5.6% |
| Two-Bedroom | Jan.-Oct. 2019 | 11,107 | \$2,885 |
| | Jan.-Oct. 2018 | 10,027 | \$2,760 |
| | Yr./Yr. % Chg. | 10.8% | 4.5% |

Source: Toronto Real Estate Board
*Note: A broader breakdown of condominium apartment and condominium townhouse rental statistics by bedroom type and TREB areas and municipalities will continue to be provided in TREB's quarterly Rental Market Report.

多倫多地產局首席行政官 John DiMichele 表示，GTA 需要更加靈活的住房市場政策，這樣才有助於維持長期均衡的市場。多倫多的住房供應問題不容回避，希望到2020年，政策制定者可以將對供應問題的認識轉化為更具體的解決方案。

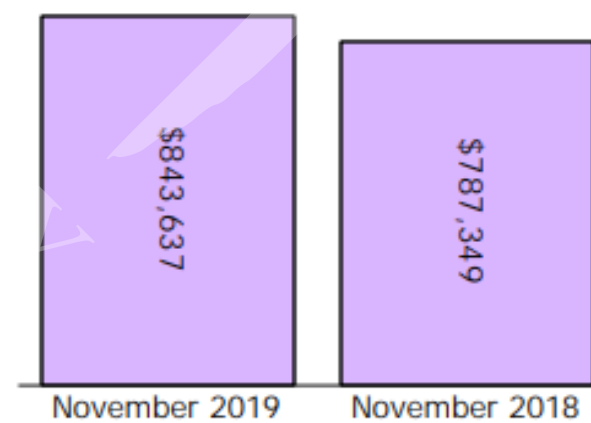
至於接下來的市場走向，多倫多地產局首席分析師 Jason Mercer 認為，“如果我們看不到上市供應方面的緩解，預計房價漲幅將進一步上升。”

TREB MLS® Sales Activity^{1,7}



另外一方面，GTA 挂牌量持續下降。11月新挂牌的房屋數量同

TREB MLS® Average Price^{1,7}



比下降17.9%，活躍挂牌量下降27.2%，較高的交易量和較少的挂牌量，自然推動價格的攀升。

上月的平均房屋銷售價格比去年同期上漲了7.1%，達到84萬

| | Sales | Month-over-Month % Chg. | Average Price | Month-over-Month % Chg. |
|---------------|-------|-------------------------|---------------|-------------------------|
| November '18 | 6,698 | -1.4% | \$800,590 | -0.8% |
| December '18 | 6,751 | 0.8% | \$793,999 | -0.8% |
| January '19 | 6,815 | 0.9% | \$779,242 | -1.9% |
| February '19 | 6,201 | -9.0% | \$764,121 | -1.9% |
| March '19 | 6,347 | 2.4% | \$761,226 | -0.4% |
| April '19 | 7,046 | 11.0% | \$773,815 | 1.7% |
| May '19 | 7,389 | 4.9% | \$796,066 | 2.9% |
| June '19 | 7,477 | 1.2% | \$812,642 | 2.1% |
| July '19 | 7,839 | 4.8% | \$825,397 | 1.6% |
| August '19 | 7,933 | 1.2% | \$827,681 | 0.3% |
| September '19 | 7,871 | -0.8% | \$837,095 | 1.1% |
| October '19 | 7,660 | -2.7% | \$838,407 | 0.2% |
| November '19 | 7,780 | 1.6% | \$843,221 | 0.6% |

Source: Toronto Real Estate Board; CREA Seasonal Adjustment



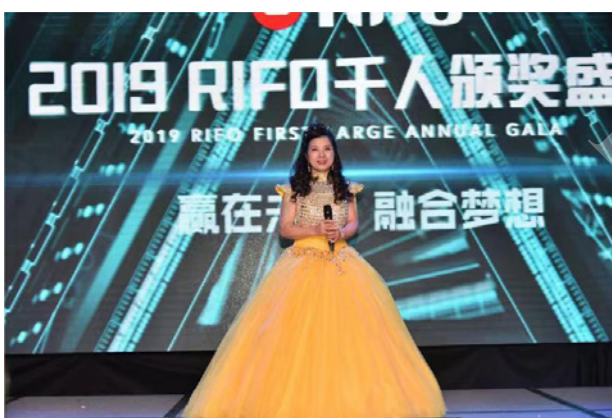
Lily Li (李玲), RIFO 控股集團一德地產公司資深地產經紀, 現為“美麗家園”地產團隊 Team Leader。多年從事地產工作的她, 一直以來以“熱心、誠心、耐心”的專業服務理念讓客戶“放心、省心、安心”, 并連年榮獲行業白金、鑽石及總統大獎。Lily 及其團隊竭誠為客戶提供從樓花銷售到樓盤開發、從居民住宅到商業樓買賣, 從二手房交易到售後服務等全系列專業地產服務。



本刊記者 張衛 採訪報道

2019年11月17日, RIFO 控股集團隆重舉辦 “融合夢想, 贏在未來” 2019 RIFO 千人頒獎盛會。晚宴現場, 盛大的頒獎禮和文藝演出此起彼伏, 精彩紛呈。衆多節目表演中, 一位身着黃色演出服的女高音歌手一曲《打開春天》, 以其美妙的歌喉、大氣的表演和專業的臺風深深地吸引了大家的目光。

她, 就是有着“多倫多地產百靈鳥”美譽的多倫多地產經紀——Lily Li, 一位有着專業聲譽背景的地產人。



話營銷方式。“那時還不懂什麼叫 Cold Call, 就知道打電話效率更高、針對性更強, 而且隨着經驗的積累, 她還創造了《椰城》雜誌電話營銷廣告的“三部曲”。Lily 調侃地說: “我還真有銷售天賦啊, 那個時候我所做的不就是現在地產行業的 Farming and Cold Call 嗎?” 說着她就爽朗地大笑起來。當年她用半年的時間創收了30多萬元, 回想起來當時最紅的電視連續劇《過把癮》中幾位主角獲得1萬元片酬都是大款萬元戶了, 作為當時坐擁數萬元收入的她也感慨萬千、引以自豪, 也由此獲得了人生的第一桶金。

其後, 初諳商道的 Lily 又抓住時機, 開辦了自己的貿易公司, 從經營健身器械, 到電視購物, 最後發展到醫藥行業。後來, 她敏銳地發現了房屋裝飾行業的良好前景, 因為那個時候在中國多數都是路邊裝修隊, 于是她又創建了“海南歐麗雅建築裝潢公司”, Lily 的公司因專業和規模而小有名氣——旗下有四名專業設計師, 辦公室文員, 銷售人員, 還擁有專門的裝修施工隊伍。這時的 Lily, 名下擁有兩家公司近百人工員, 已是海南當地小負盛名的商界女性。

一個偶然的契機讓 Lily 全家可以移民加拿大, Lily 在家庭和事業中掙扎了很久, 最後毅然放棄了海南紅紅火火的事業, 如同花瓣漫天飛舞的蘆花, 懷揣着又一個夢想隨同家人一起移民飄到了加拿大多倫多。

專業職業 客戶至上

“走過了春和秋 走在陽光的路上
……多少追夢的身影 奔跑着擁抱希望”

——Lily 演唱的歌曲《陽光路上》歌詞節選

因為有成熟的營銷經驗和擅長與人交流等優勢, Lily 初到多倫多, 就有朋友建議她從事諸如地產或金融保險等工作。但是思忖再三拿定注意, 還是先從

語言學起。于是, 她從 LINK 班的初級英語學起, 其後又考取了 Seneca 學院的商業管理專業, 用四年時間掌握英語、電腦, 了解西方的文化, 商業營銷模式, 為她今後成功從事地產工作奠定堅實基礎。

“在入行第四個月, 我成功交易了第一單。” Lily 談起六年前自己剛入行的經歷, 依然記憶猶新。一位客戶找到她, 希望購買一處已基本選定的位于 Downtown 的 Condo 樓花。

Lily 經過精心準備, 對該樓盤的房屋特點、所處環境、周邊同類型房產的價格及未來的升值前景做了詳細而專業的介紹, 一下子打動了客戶。“他當時跟我說, 你等着我, 我現在就回去拿支票。我當時心裏直打鼓, 他會回來嗎?” Lily 快樂地描述着當時的場景, “不到20分鐘, 他真的回來了, 且立即地簽約。”一個月後, 還是這位客戶又找 Lily 幫忙購買了一套鎮屋。

多年之後, Lily 已經和這位客戶成了好朋友, 當他得知當時的 Lily 還祇是一位新經紀時, 大呼“沒想到”。他說當時能夠堅定地選擇 Lily, 就是因為被她的專業性所折服。

從進入地產行業, Lily 一直把“專業、職業、敬業, 客戶利益至上”當做自己的事業準則。這也就成了她良好的客戶口碑和地產業績。

曾經有一位客人委托她購買一處位于士嘉堡的獨立屋。她經過精心篩選, 其中有一個要價比周圍同類型房屋便宜10餘萬元的獨立屋, 看了之後客人非常喜歡這個地理位置和結構, 但是發現地下室有可疑的漏水痕迹, 當時看過房的經紀都認為地下室的漏水痕迹認為是一個大問題, 不假思索的放棄了。Lily 和其他經紀不一樣, 首先和 listing agent 溝通最後發現這個房子以前有過漏水, 但後來花了5000元修好了, 還給她展示了十年保修的證書。經過驗證後 Lily 幫客戶下了 Offer。因為價格實在便宜太多, 該客戶還是覺得沒有天下掉餡餅的事情, 帶著疑慮剛好碰上那天晚上傾盆大雨, 結果看到的是水流并没有順着屋檐下的排水管流出, 而是四處亂蹿。他們非常着急, 打電話給 Lily, 一再堅持說這房子一定會漏水, 并且很誇張的說裏面一定是水漫金山了, 說堅決不要! Lily 憑借自己的專業知識和經驗, 一方面安慰客人不要太緊張, 解釋說該房屋也許是沒有正確維護, 屋檐的水槽沒有疏通, 或是被樹葉雜物堵塞導致; 另一方面聯系第二天看房事宜。現場勘查的結果是, 一切如 Lily 所料, 安然無恙。這期間, Lily 一直在多方了解, 終於找到了該房屋售價偏低的



真正原因: 原來房屋的主人是一對西裔老兩口, 男主人去世多年, 女主人當時遇體弱搬往養老院。老兩口的兒子住在 Downtown, 生活條件非常優越, 不願意花費時間和精力來照看房屋, 所以就盡快出手。Lily 的客戶在得知事情原委後, 終於打消了顧慮, 很愉快地進行了房屋交易。現在這位客戶還經常會跟別人提起這段有趣的經歷, 并對 Lily 的專業態度和極力堅持而感激不已。

在全力幫助客戶實現最大利益的同時, Lily 還在團隊拓展地產業務, 以及參加一德地產公司定期組織的業務培訓中, 充分發揮自己團隊領袖和資深經紀的優秀素養, 帶領團隊成員出色完成工作、幫助新晉經紀進步成長。

今年年初, Lily 得知位于 Pickering 的一位朋友家要出售房屋, 這位朋友善意地提醒說, 她的西裔老公非常了解地產行情, 同時他手上至少有十幾個經紀的名單, 找 Lily 代理的可能性非常小。Lily 却并不想就此放棄, 她特意安排了英式下午茶, 動員了“美麗家園地產團隊”的主要力量 James Ou 和其他成員, 邀請朋友夫婦來家中一叙。就在這個計劃的前兩天, Lily 因胳膊意外骨折進了急診室, 還打上了石膏, 團隊成員都勸她是否改期, 但她還是堅持原定計劃。當天 Lily 用專業知識和數據分析打動了這位西裔客戶, 當場就主動要求簽約, 請 Lily 擔當賣方經紀。

“這祇是第一步, 真正的考驗還在後面。” Lily 如此向記者描述。當時同街區的一處房屋售出了55萬的價格, 于是經過仔細研究和討論, Lily 為客戶開出了58.8萬的叫價。賣盤在 MLS 上挂出的第三天, 意外發生了。房屋條件近似、位置臨近的一處獨立屋以51.5萬的價格售出。這時賣家傻了, Lily 一方面安慰他們, 一面心裏也暗自打鼓。隨後, Lily 和她的團隊經過努力做了大量的細致工作, 兩周內收到3

個 Offer, 通過團隊的努力和談判, 結果以58萬的價格創造了該區歷年以來的最高價空前紀錄。

據記者了解, 僅在今年, 經 Lily 之手成交并創造了當地近期賣房最高價格的還有位于 Richmond Hill 的幾處房產。走在地產陽光之路上的她, 正以專業和職業精神, 助客戶實現安居、圓客戶投資之夢。

地產百靈 唱響大多

“翻開那日曆 是大地春回
……打開春天的門 我們一起飛”

——Lily 曾演唱的歌曲《打開春天》歌詞節選

2015年, Lily 參加了大多倫多地區“地產好聲音”的歌手比賽。在參賽的衆多地產行業精英選手中, 她脫穎而出, 榮獲“民族唱法”的第一名, 也由此贏得“多倫多地產百靈鳥”的美譽。

近幾年, Lily 在文藝方面取得了很多杰出的成績。她榮獲“2019 國際母親全球頒獎盛典加拿大總決賽”總冠軍; 擔任“2019年第三屆多倫多高校聯合春晚導演”、2019“深圳好聲音”策劃兼總評委、2019“多倫多雲南商會”新年聯歡總策劃之一等職。越來越多的華裔社團、社區活動邀請她參加。迄今她已參與過數十場的社區義演活動, 還多次受邀參演在 Sony Centre、何伯劇院、列治文山劇場等舉行的大中型專業演出。面對很多人認為這會占用太多時間、影響個人事業發展的疑慮, 她却智慧而愉快地實現了歌唱與地產的完美融合, 打開了屬於自己的事業春天。

她利用自己的文藝天賦與組織策劃能力, 打造了連續幾屆富有特色的答謝客戶的品牌活動——“美麗家園, 情系你我”——地產團隊感恩客戶聯誼晚會。還記得第一屆活動在多倫多皇家藝術團演藝廳舉辦。雖然是聯誼活動, 但從活動的整體策劃、流程設計、嘉賓邀請、節目遴選, Lily 都親力親為, 絕不馬虎。當天的活動中, 來自多倫多的地產同仁、貸款精英、法律專家及客戶代表齊聚一堂。Lily 和團隊成員現場真誠表達感恩謝意, 并親自獻唱歌曲; 除此之外, 大家還欣賞到了其它諸如模特走秀、才藝比拼等精彩表演, 參與了幸運抽獎等遊戲, 還品嚐了各色美食小吃, 令所有到場的嘉賓和客戶歡樂開懷、印象深刻。Lily 告訴記者, 那次活動之後不久, 就有三位參加該聯誼晚會的嘉賓慕名而來, 成為她的客戶。

在日常的地產工作中, Lily 還把歌唱與之創性地結合, 形成自己的“地產 Style”。今年9月26

日中午時分, 位于列治文山的一座獨立屋內, 不時傳來陣陣歡樂的歌聲、笑聲和歡呼聲, 由 Lily Li 策劃發起并主辦的一場別開生面的 Open House 派對正在歡樂舉行。這次活動, Lily 別出心裁地創意融入音樂藝術, 彰顯文化品位。除了邀請多倫多一衆資深優秀地產同行、業界大咖蒞臨現場之外, 還特邀了被稱為“多倫多情歌王子”的林富貴和自己同臺演唱。兩位音樂達人的精彩演出, 既給大家帶來了藝術之美, 也充分彰顯了出售房屋的獨特意境。該房產的西裔房主一邊和大家一起盡情享受美食、音樂, 一邊對 Lily 的別具匠心贊不絕口。更讓這位賣家開心的是, 該房屋僅上市一個多月時間, 即售出該區的最高價。

後記

感恩生活, 成功不忘回饋社會, 多才多藝的 Lily 在堅持地產人的專業、職業、敬業精神, 全心服務客戶的同時, 還充分發揮自己的才藝, 積極投身社區公益事業。她一直盡全力幫助弱勢群體, 慷慨出錢出力贊助支持、積極參與社區各項公益活動等。

Lily 的業餘生活非常豐富, 她永遠保持着美麗的微笑和健康正能量的生活狀態, 去影響她身邊的人。現在的她, 不僅堅持每天去健身房, 還是國標舞的高手、高爾夫球場上的能手。今年一德地產公司總裁瑞門 (Raymond Xu) 組織了兩次“高爾夫地產精英聯誼活動”, Lily 積極報名參與, 一方面與地產同仁們加深交流、互助共贏, 另一方面也提高了球技水平。

鏡頭拉回到2019 RIFO 千人頒獎盛會, 除了專業演唱備受矚目贊譽之外, 更令 Lily 驕傲的是, 這位資深地產經紀榮獲2019 RIFO 金獎榮譽。Lily 感言: 這一刻, 我很幸福——可以像百靈鳥一樣放聲歌唱, 盡情地唱響屬於自己的地產之歌!



Lily 和世界著名鋼琴家郎朗合影

瑞邦金融恭賀 2019 年 第六屆青少年商業創意大賽圓滿成功



本刊記者 梁曉敏 採訪報道

2019年度加拿大青少年商業創意大賽再燃戰火，經過近一年時間的準備及商業大賽培訓，第六屆加拿大青少年基金會商業創意大賽總決賽，于12月2日成功舉辦。



一場大雪，似乎讓冬天有了儀式感。周末，原本空曠的停車場被大多倫多地區四面八方冒雪而來的汽車占滿了。盡管路途艱辛，但風雪擋不住孩子們追求夢想的心，也為了孩子不要錯過這麼好的機會，很多家庭都是父母雙方一起來參加商業創意大賽，為孩子加油助威。



經過層層選拔，本次比賽共有8名選手入圍總決賽。我們的小選手們以其出色的構思和設想，用科學的思維所做的商業創意，得到了專家評委們的肯定和贊賞。大賽由加拿大青少年基金會會員Christina Cai、Roy Feng和Yili Shi 組主持，這幾位小主持人都是伴隨著青基會一起成長起來的，進過幾年青基會的鍛煉，褪去了青澀和稚嫩，出落成自然穩重，

臨場發揮游刃有餘，充分顯示出了豐富內涵和無限潛力的氣質，令人刮目相看。



本屆評委陣容強大，而且趨于年輕化。評審團主席由溫莎大學奧黛特商學院全職教授馬振中博士擔任，其他評委有：高級財務和投資專家、Respon國際集團廖子蔚總裁，也是本次活動的獨家贊助商；資深財務和稅務專家郭珉會計師（CGA \ CPA），Sean Li先生，西安大略商學院工商管理專業，Tim hortoms總部業務戰略部分析師；Elliot Foley先生，著名的高盛投資銀行（Goldman Sachs）分析師；Kaitlyn Li，博富科技CEO，前青少年基金會主席。



作為評審團主席的馬教授首先致辭，他說，今天天氣非常不好的情況下，我們的選手依然克服困難趕來參加，展現大家對這個活動重視和重在參與的精神。商業大賽是一個非常好的平臺，我們華人這裏的人數眾多，但真正做到頂層還是比較少，我一直在思考這個問題，發現了一個很重要的問題，就在于我們的青少年缺乏把自己的ID展現出來精神，缺少運用和參與的精神，需要加強交流溝通的

能力，創業大賽給大家提供了一個很好的機會，我們應該感謝瑞邦集團，感謝廖總，這是一個利在當代，功在千秋的事情。



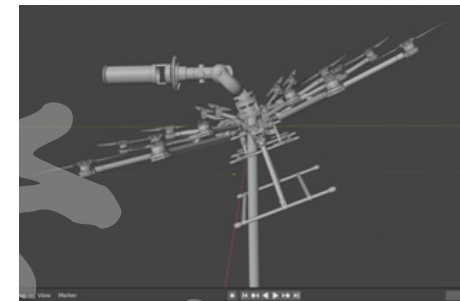
其他評委也分別致辭，並對小選手們的創意給出了具有重大意義的建議，他們衷心希望小選手們能通過加拿大青少年基金會提供的平臺，展示自己，放飛夢想。



Yili Shi的設計是基於現代人的生活很緊張，時間是目前科技項產品的大趨勢VCR，通過VR眼鏡上課。簡單的創建賬戶後，就可以穿行于虛擬世界，打破時間空間的桎梏，以VR眼鏡為媒介，在虛擬的世界裏進行授課，為學生提供了的多樣化選擇，不在局限于某個固定的時間，固定的地點，由于天氣的原因導致的缺席。

Yilishi精彩的演講給未來的學生描述了一個令人憧憬未來。

Mai Hong，設計了一種Salman多功能無人機來解決公共安全問題，可以大大的減少費用，並可以24小時巡查，覆蓋面廣，可監測山火。選手通過市場分析及成本分析入手，顯示出巨大的市場前景。方



案完整，受到評委的好評。選手不但方案做的完整，PPT做的也非常專業，相信通過大賽的鍛煉，將會為未來打下堅實的基礎。



Chenyang Xu，根據加拿大冬天長，人們十分喜愛滑雪而設計的護目鏡，非常新穎而使用，對於雪地的其他活動、生活也是必需品，有廣大的市場前景。她還就網上銷售進行了市場分析及預測。

Xinyue Cai設計的 Earthly Function是一個錢上市場，而環保是



Earthly Function的大標題，為可生物降解的材料進行加工，以及環保包裝，並進行了市場分析與預測。

Ryan Tian，設計一個相互激勵的系統，鼓勵更多的人去運動。現代人的生活內容越來越豐富，但是自身的



鍛煉却往往被忽視，IMP通過軟件硬件來刺激人們對運動的熱愛也是現代人喜歡的一種方式。



Stephen Pang Shi的創意是一個Goal-E，用足球訓練上的網設備，他很自信的闡述了他設計的產品、用途及市場前景。還非常認真的為每一個評委準備了一份他的創意書。



Michelle Wang，從共享汽車論證這是社會發展的必然趨勢，並且從融資、風險預測、市場前景等方面論述其可能性。



Meiyi Song的創意是Plug，發展共享移動電源。當今世界已經認識到共享的重要性，但還局限在共享設備，能夠移動的共享電源確實是一個比較新穎的概念，為此她就移動電源這一項目展開了調查，並給展示了她的調查成果。

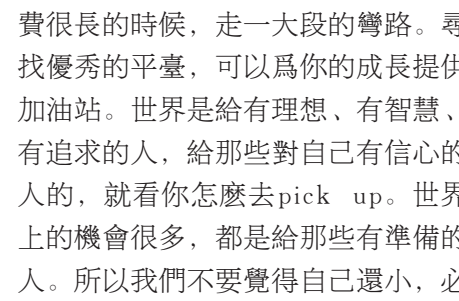
瑞邦金融廖子蔚總裁做了總結性的發言，她說，巴菲特說在了，在我的生命中錢不是最重要的，最重要的



是活着。活着才有時間，時間才是最重要的，怎樣活着？把時間用在什麼地方？要做你最有意義，最喜歡的事情。每天要知道，你是誰？你在做什麼？你們的父母能夠給你們提供了良好的條件，使你們可以自由的選擇，你有權利做主，你們要懂得珍惜，要感謝父母。

有一個同學，在外面要去跳Hip hop，要爭取跳到冠軍，為此和父母鬧矛盾，自從參加少年基金會以後，發生了根本的變化，非常努力的學習，最終考取著名的醫學院。你們都是聰明孩子，但是你們的道路一定要走對，不能選擇正確的方向，可能會花費很長的時候，走一大段的彎路。尋找優秀的平臺，可以為你的成長提供加油站。世界是給有理想、有智慧、有追求的人，給那些對自己有信心的人的，就看你怎麼去pick up。世界上的機會很多，都是給那些有準備的人。所以我們不要覺得自己還小，必須要打好基礎。不要認為自己還小，年滿18歲就有資格競選國家總理了，特魯多三十多歲就當了國家總理，一切皆有可能，機會是給有準備的人。

在一次次培訓課，桌上的水果可不是吃的哦，看下面，原來是做實驗用的。



青少年創意大賽已經舉辦的六屆，在瑞邦金融所在的多個分公司舉辦，如溫哥華、薩斯卡通、愛德華王子島、多倫多、……等地。今年溫哥華的商業大賽已于9月份成功舉辦，並舉行了盛大的頒獎儀式。



2019青基會商業大賽溫哥華分會頒獎儀式

2019第六屆青少年商業大賽多倫多地區頒獎儀式將於12月14日在釣魚臺國宴隆重舉辦，屆時將公布大賽的結果，將會有千人參與，共同祝賀大賽的優秀選手及一年以來青基會的優秀義工，敬請期待！

人活着一定要陽光、快樂！最後她對大家說，加油！你就是最好的！努力吧，青基會將會為你們提供騰飛的平臺。

競賽後有位家長說，我真的不知道孩子能做的這麼好，他從來也沒有跟我們說過，但是我確實看他在為競賽查資料，問問題，孩子的潛力真的是很大的。還有一位來做義工的11年級學生，她聽了以後很激動的說，我沒想到是這麼正式的一個比賽，我就

在尋找這樣的一個平臺提升自己，今年我祇是為了完成義工小時過來的，明年我一定要報名參加。

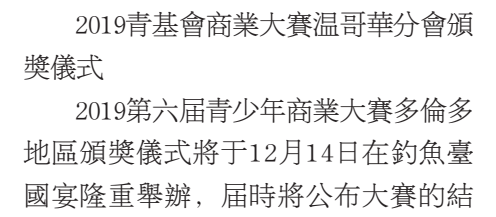
本次競賽有二個突出的特點就是全部運用了現代發展的電子類的產品設計及進行了市場調查分析與預測。一個良好的創意重要的，但是創意書的完整性也同樣很重要。如果一個創意不能很完整的表達出來，你的創意就祇能永遠成為思想，而很難付諸實施。所以，青基會會的競賽並不是一次性完成的，每次競賽前都會有多次培訓，老師會循序漸進指導大家如何寫一個完整的創意書，如何選題，為什麼要做市場調查，怎樣做經濟分析，……

賽前最後一次培訓課。老師在分析各組的作品，並講解應該如何去

做。



青少年創意大賽已經舉辦的六屆，在瑞邦金融所在的多個分公司舉辦，如溫哥華、薩斯卡通、愛德華王子島、多倫多、……等地。今年溫哥華的商業大賽已于9月份成功舉辦，並舉行了盛大的頒獎儀式。



2019青基會商業大賽溫哥華分會頒獎儀式



（圖片攝影梁曉敏 金宏 部分圖片由瑞邦金融提供）

加拿大皇家天使交響樂團 CCSA “冬之戀·華爾茲交響樂” 即將在多倫多 Koerner Hall 音樂大廳奏響



本刊記者 梁曉敏 採訪報道

繼2019年5月【天使音樂之旅·相約北京】圓滿成功，載譽歸來後，加拿大皇家天使交響樂團將於2020年2月28日在加拿大音樂聖殿——RCM加拿大皇家音樂學院TELUS Centre for Performance and Learning, Koerner Hall隆重舉辦“冬之戀——華爾茲交響音樂會——Winter Waltz Concert”。為此，主辦方於12月3日在萬錦市萬豪酒店舉辦新聞發布會。



本屆音樂會是由CCSA加拿大皇家天使交響樂團主辦，並得到Loveonly Diamond 擔任主題贊助。出席新聞發布會的有多倫多市議員詹嘉禮，主題贊助 Loveonly Diamond CEO江中杰，榮譽支持兼鑽石贊助Jackman Foundation 慈善基金代表Laura Mayne，榮譽支持兼白金贊助Kingdom 地產集團經理 Zoe Liu和QJD 全聚德加拿大總經理高群，其它榮譽支持單位：RBC 加拿大皇家銀行高級副總裁Rebecca Pang, HSBC 匯豐銀行安省總裁代表Raymond Wu, CCSA榮譽顧問 - 加中地產投資總商會會長孫志峰、榮譽支持加拿大中華藝術協會CAAC會長 - 加

品。第三部分是展現維也納華麗浪漫的“華爾茲”經典曲目，包括柴可夫斯基的“天鵝湖”等作品。整個音樂會將成為跨世紀，跨國界，穿越不同的時空與音樂風格，耳目一新的音樂盛典。



據了解，加拿大皇家音樂學院是世界著名的音樂學院之一，是加拿大最大最古老的獨立音樂學府，它曾培養出無數著名的音樂家、演奏家和教育家。以加拿大皇家音樂學院著名音樂家為班底的加拿大皇家天使交響樂團，是加拿大樂壇“夢之隊”，由加拿大最著名、最具實力的優秀音樂家組成。其創建人及藝術總監Angel Wang，是加拿大皇家音樂學院首席小提琴演奏家，先後擔任世界級鋼琴大師理查德·克萊德曼北美巡迴首席小提琴手，小野麗莎北美巡迴首席小提琴手。她與指揮家Maestro Claudio Vena和樂隊首席小提琴手Corey Gemmell，被譽為加拿大樂壇三顆“皇冠上的明珠”。



拿著名畫家左晉，及加中地產投資總商會副會長張神樹博士，加拿大著名書法家汪士華教授，醫美形象管理顧問LA VITALITE MED SPA代表，贊助單位代表：慕思家私總經理Mercury, NiuNiu Roofing 總裁Emma和加拿大兒童播藝團團長嘟嘟可美，以及CCSA加拿大皇家天使交響樂團成員、各社團及商會負責人、本地文化藝術界專業人士和媒體朋友近200人出席新聞發布會。

此外，聯邦國會議員陳聖源、董哈鵬、蔡報國、安省長者及殘障事務廳長趙成俊、安省議員白必勤、柯文斌、韋邱佩芳、多倫多市議員詹嘉禮、封賴桂霞、高雪莉等亦發來賀信。

據CCSA加拿大皇家天使交響樂團創建人及藝術總監Angel Wang介紹，本屆音樂會是以“維也納華爾茲”做主題曲目，音樂會的第一部分是古典音樂，包括世界著名的Vivaldi's “The Four Seasons”，Winter 維瓦爾第的“四季·冬”及熱情奔放的吉普塞風格的“流浪者之歌”等。第二部分是中國的古典音樂，其中將有著名小提琴協奏曲“梁祝”，小提琴獨奏曲“萬馬奔騰”及“馬依拉”等經典作



作為在加拿大註冊登記的慈善機構，CCSA加拿大皇家天使交響樂團曾多次在北美各地舉行演出，受到社會各界的高度評價。樂團同時積極參與社會公益事業，將所得款項捐贈與慈善事業，資助有天赋、有志于音樂事業的年輕人實現夢想，發現和培養更多的優秀藝術人才。樂團將繼續在北美及世界各地演出，並會將演出灌錄CD，記錄實況，讓美好時刻永久流傳。



在當日的新聞會上，Loveonly Diamond CEO江中杰和加拿大皇家天使交響樂團創建人及藝術總監Angel Wang共同簽署《Love only創始合伙和藝術代言合作協議》，內容包括：Loveonly Diamond鑽石集團邀請Angel加盟，成為Loveonly鑽石集團創始合伙人之一；並邀請Angel擔任Loveonly首位品牌形象代言人及藝術顧問，同時Loveonly將作為本屆冬之戀華爾茲主題贊助，並將來每年作為主題贊助，支持



CCSA加拿大皇家天使交響樂團後續的相關音樂會的舉辦。

據介紹，在2月28日演出當天，加拿大著名畫家左晉會在現場，伴隨着“冬之戀·華爾茲交響樂”，當場揮毫作畫，為音樂會增添一道亮麗的風景線，實現音樂藝術與繪畫藝術“美與美的結合”。同時，中國著名書法家汪士華大師也會到場為加拿大皇家天使交響樂團及Angel Wang贈送“天籟之音”書法作品。

最後主辦方CCSA歡迎社區有更多的贊助及支持單位踴躍支持本屆的音樂會，並期待朋友們參觀交響樂團CCSA及RCM官方網站，積極購票欣賞2020年2月28日的音樂會！

音樂會安排如下：

日期：2020年2月28日 (周五)
歡迎酒會：06:00 PM - 07:00 PM
音樂會：07:30 PM - 09:30 PM
地址：Telus Centre for Performance and Learning
273 Bloor St W, Toronto, ON M5S 1V6
購票網站：<https://www.rcmusic.com/tickets/seats/144001>
購票電話：416-408-0208

(攝影：梁曉敏)

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



教你如何在加拿大節省房屋險保費

本刊訊

供水管、排水管什麼樣的材料（銅管、鉛管、PB、ABS、PVC、鑄鐵管、鍍鋅管）；櫥房、衛生間是否做過更新；地下室供水管是否更換過。PB供水管由于技術不成熟，具有很高的爆管漏水風險，通常不被接受。鑄鐵管、鍍鋅管具有一定的使用年限，易于被銹蝕、阻塞而造成漏水損害，保險公司對它們比較敏感。

6. 有否燃木壁爐，這可能帶來火災和一氧化碳中毒隱患。

7. 屋面材料的新舊情況。

8. 室內外消防及安全設施情況

室外水源（如街邊消防水喉、湖泊等）及消防站的位置、距離等；有否保安系統及是否使用；有否火災報警系統或自動滅火系統；有否安裝煙霧報警器、一氧化碳報警器及滅火器等。

9. 房屋的使用狀況

有否超過一個居住單元；現在和將來是否出租；房屋是否用于商業用途等。

10. 居住者的狀況

家庭人數及結構；家庭成員是否有人吸煙等。另外，除了房子本身的情況，保險與受保人本身的情況也相關。具體內容複雜，各公司不一樣。比如，投保人以前的索賠記錄和住房經驗就與保費有關。新移民在這裏沒有任何保險記錄和經驗，房險相對有經驗的人就會貴一些。同一房子不同人買，保費也會不一樣。

如何節省保費

● 房屋與汽車安排在同一保險公司購買，因為保險公司為鼓勵客人把汽車及房屋一起投保，會提供保險折扣。更有些公司推出劃一「墊底費」，即汽車跟房屋在同一個意外下受損毀，保險公司祇要求客人支付其中一個「墊底費」便可。

● 安裝中央防盜及防火警報系統的客人會獲得折扣，更有些公司對設有灑水系統的房屋給予額外折扣，家居安全設施完善，折扣也相應提升。

● 保留好房子設施更新的各方面記錄，因如果屋頂、爐子、中央空調，電力設置等方面較新，都

可能得到房險折扣，這也是新房為何房屋保險較低的原因。對於舊房，如果可以得到前任房主更新過爐子、電線等方面的收據，也可能得到相應折扣。沒有記錄，光嘴上說，或驗房師說，可能都不行。

● 與父母同住及跟父母聯名購買房屋的客人，會因着父母的年齡到達五十歲或以上的而獲得年齡折扣。

● 長期的客人往往是保險公司最珍貴的資產，因此有些公司會給予連續投保超過三年的客人忠心折扣。

● 調高「墊底費」可得高墊底費之折扣，在現實生活中，小意外也有可能會出現，若在能力範圍內應付得到的，便可把「墊底費」金額調高一些，借以立即減省保費。

● 不吸煙的習慣，除了對個人健康及周圍環境有一定的好處，更會減少火災的發生，家居更安全舒適。若家中沒有吸煙者，便可獲不吸煙折扣。

● 信貸紀錄在北美社會是非常重要的，若能保持良好的信貸評級，部分的保險公司將可給予折扣優惠。

● 沒有按揭的屋主，自然有較寬裕的財力來保養及維修其物業，因而減低房屋因日久失修而引發的破損。故此保險公司也很樂意提供更多的折扣給予一些毋須房屋按揭的客戶。

買房是小事，所以業主主要學會保護和管理好自己的房子，避免一些不必要的理賠。理賠一旦發生，一方面影響您的保費，另一方面影響您換保險公司前的保險記錄。有些隱患祇需做些小事就可防止，如入冬前把屋外水管的水放幹，防止其冬季破裂；冬季室內保持一定的溫度；從防盜角度講，每天收好寄到郵箱的報紙和郵件，不要讓人覺得屋內無人；如果裝了防盜器，可買一些大的警示牌子，說明屋內有防盜器；甚至屋內沒有裝防盜器，您也可以豎一些類似牌子，起到一定的威懾作用。同時，業主還需保持各種記錄的詳盡，如維修更新的記錄。這些不僅可以獲得保險折扣，有些有關財產的理賠，沒有收據或清單也會有麻煩。家裏財產要常備清單，就好像記賬一樣。這樣也可防止，索賠後很久才想起還有什麼財產沒有索賠，但已經過了時效性了。另外，要注意和保險公司溝通，如果有什麼變化要及時更新，以防給保險公司接口拒賠或者少賠，產生不必要的麻煩。

影響保費的因素

加拿大保險公司關注的問題，主要是影響保費的因素，包括以下幾點：

1. 房屋地點

保險公司多會詢問受保住宅的郵政編碼，根據他們以往的經驗以及所掌握的資料了解社區情況，評估風險。房子的意外與車輛意外不同，房險的理賠都屬偶然事件。有時并非某個地區不好，而是這個地區在某段時間發生過幾次意外，某公司在該地區的理賠一時升至上百萬，索賠率大增，足以影響該公司在該地區的定價。所以，有時需要房主多詢問，加以比較。

2. 房屋基本情况

價格、面積、房齡、層數、有否車房及附屬建築物、臥室等用房數量及位置、地下室是否完成裝修、有否使用特別的建築材料或擁有特別的設施如壁爐、游泳池等。這些都是房屋本身最重要的信息。由此可以判斷房屋的質量、素質以及意外情況下的重置費用。

3. 供電系統

供電是多少安培的；什麼樣的配電盤（空氣開關、保險絲）；內部電線是什麼材料的（銅綫、鋁綫、knob & tube電綫），這些都很重要。除大樓單位外的一般房屋，60A供電被認為是不夠的，通常不會被接受，因而會被要求在一定時間內升級到至少100A。與空氣開關配電盤相比較，保險絲配電盤被認為有較高的火災風險，但不會被要求做更換。保險公司對鋁綫和knob & tube 電綫最為緊張，認為有較高的火災風險和安全隱患。

4. 供暖系統

是用什麼樣的供暖系統；暖氣爐的新舊情況；有否油罐；油罐的位置及狀況（室內、室外、地上、地下、新舊、被廢棄時間等）。燃油系統被認為具有較高的風險。油罐（特別是埋在地下的油罐）可能造成環境污染，導致極高的清理費用，并有火災隱患，保險公司對此相當緊張。

5. 給排水系統



財富舞臺 · 凝聚精彩

業務範圍

- 新聞採訪報道
- 人物企業專訪
- 專題專訪視頻
- 大型活動推廣
- 公司個人宣傳冊設計印刷
- 投資周刊廣告設計刊登
- 微信公眾號廣告文章推送
- 加中資訊網廣告設計

加拿大楓華傳媒集團是一家集平面雜誌設計出版、網站編輯傳播、社交媒體互動、廣告承攬發行以及大型活動策劃實施等為一體的綜合性傳媒經濟實體。

加拿大楓華傳媒利用自己根植加國華社，熟悉加中兩國的優勢，通過旗下第一品牌雜誌《投資周刊》、綜合信息網站“加中資訊網”、以及微信公眾號等社交媒體群，致力打造三位一體的全媒體傳播平臺。

我們還承接

- 專業視頻拍攝和制作，為您提供全程策劃、前期拍攝、後期制作廣告短片、企業宣傳片及新聞專題片等內容的視頻服務
- 各大公司及個人策劃、設計及印刷出版如“企業年鑒”、“年度專刊”個人畫冊等宣傳畫冊、圖冊等



加中資訊網
微信公眾號



加中資訊網
ccpeople.ca

聯繫我們 Tel: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com

分紅式 / 穩健增值型保險，一種重要的資產配置方式！



馬新明
Max Ma

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

理財諮詢熱線

647-832-6780

Email: maxmafin678@gmail.com

專精保險理財
注重安全穩健

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

例一：分紅式（退休型）保險——保障兼積累豐厚免稅退休金！

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

假定按分紅率6.35%不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物！

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

假定按分紅率6.35%不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

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

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

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

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

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

請掃描加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



讓反按揭養老提

升您的退休生活

——BRANDRIC (寰騰國際) 成功 舉辦 “房產投資主題宣講會”



本刊記者 張衛 採訪報道

2019年12月3日，一場有關“反向抵押貸款”的房產投資主題宣講會在位於大多倫多區60 Granton Rd.的Brandric (寰騰國際)總部成功舉行。寰騰國際的創始人Jessie Tang、Nick Zhang及同事，與來自專業金融機構的主講嘉賓、大多倫多區本地部分地產精英，地產投資客戶等共40餘人參與活動。



Brandric (寰騰國際)是一家綜合性的地產金融及商務服務集團公司。它致力於地產交易、開發及管理，可以為廣大客戶提供以地產投資和交易為核心的民用地產、商業地產、金融貸款、土地開發及海外資產配置等全方位專業服務。

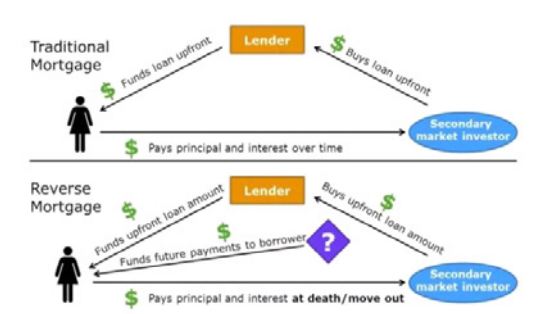
活動當天，室外白雪皚皚、寒風凜冽，現場却是暖意盎然、笑語不斷。Brandric (寰騰國際)精心為參加活動的嘉賓同仁準



備了各式小吃、水果及簡餐，大家一邊享受美味，一邊輕鬆聽講。

今天的主题是“反向抵押貸款”，特邀了加拿大目前專門從事該項目的Home Equity Bank的貸款專家為大家作專題介紹。主講專家首先從一個因購房客戶無法按時還清按揭貸款而導致法院判決罰款的案例入手，為大家介紹了傳統按揭與反向按揭的區別，深入浅出地講述了該按揭貸款的相關內容。

住房反向抵押貸款的過程與傳統房屋貸款是相反操作的。我們平時購買房屋申請到的本金累計利息，在一段時間(如20年)內被分期償還。最終，負債清零同時消費者完全擁有房屋的所有權。而住房反向抵押貸款則是指消費者將自己完全擁有房產的一部分所有權(如30%)向產品發布者(如Home Equity Bank)進行抵押，獲取現金(一次性或按月固定收入)並且累計利息。但是，本金與利息直到消費者過世或自願搬離房屋才需償還，而償還本息的資金來源於房屋當時的市場價值。



這種貸款項目有幾個顯著特點。第一，它專為55歲及以上的房主設計。它使老人可以將最高達55%的房屋價值轉換為免稅現金；第二，所貸款項在老人去世之前都不可用歸還。通過反向抵押貸款，老人可以保留房屋的所有權，並且不需要按月支付抵押貸

款。祇有在選擇搬家或出售時才需要償還貸款；第三，祇要付地稅保險費維修房屋，房子漲跌都不影響。房貸機構保證最終償還的金額永遠不會超過房屋的公平市場價值。如果房屋上漲，那麼房屋將隨之獲得升值。貸款人祇需要合理維護房屋狀況并支付稅款和保險費。第四，反按揭拿到的錢是免稅的，並且不影響退休金領取。

主講嘉賓理論功底紮實、事例生動，語言幽默風趣；參會的地產經紀和嘉賓也就他們所關心的問題現場提問并參與討論，整個宣講過程既富於專業性，又充滿趣味性。



在隨後的採訪中，主講嘉賓告訴記者，反向抵押貸款，專門針對房產淨值較高、手頭現金緊張的白發退休一族，貸款的老人一方面不必為提高生活質量而賣掉自己心愛的房屋，另一方面還可以用該項貸款去進行房產投資。加拿大五大銀行的傳統房屋貸款往往祇關注祇占小部分的年齡25-55歲的工作人員，却極大地忽略了比例占45%的年齡55歲以上的老年退休人員。

主辦方Brandric (寰騰國際)的創始人，資深地產和金融專家Jessie Tang介紹了本次“房產投資宣講會”選擇這個主題的原因：反向抵押貸款市場需求強烈，漲幅明顯。據加拿大金融監管機構OSFI的相關數據，今年5月份全國反向抵押貸款達到37.2億元，創下歷史新高，同比去年漲幅27.63%，單月環比上漲5792萬元，增加了1.58%。而且，申請該貸款的人數還在逐月增長，6月份的申請者數量同比超過20%。

Brandric (寰騰國際)的貸款顧問，Ruth Wang對該項目頗為熟知，現場為感興趣的來賓做了很多專業解讀。她對記者說，反向抵押貸款的針對對象就是老年人，旨在讓他們的退休生活多一些資金方面的選擇。申請貸款者需有加拿大身份，用於抵押的房產是主要住所，夫妻兩人年齡都需在55歲以上。所得貸款不必交稅，也不影響退休金和醫保。在老人去世之前，銀行永遠不會擁有房屋所



有權。祇有當出售房屋，或最終過世時，抵押才會到期。反向抵押貸款是一種無追索權貸款。老人的義務是付房產稅，房屋保險以及維護房子。

多位地產專業人士參與該次宣講活動。來自ENGEL & VOLKERS公司的地產顧問、資深經紀 Marco Ma認為這個項目的優勢在於可以為老年人提供多一些的財富分配和投資方向的選擇。他表示，這實際上是

一種金融杠桿工具，利用它可以讓退休的老年人多一些晚年的財務計劃安排，通過該項目可以獲得額外的資金去安排信託以及保險等其它的金融規劃和設置。美聯地產的Gail Yu對這個項目很感興趣。她說反向抵押貸款為很多已經退休的、不再有後續收入的老年人提供了改善生活，同時進行更多房產投資的可能。現實中確實有一些老年客戶，很難從五大銀行獲得房產貸款，而這個項目為他們繼續房產投資、享受房產升值紅利等提供了更多的便利和可能。

現場的聽講嘉賓中，有一位來自中國江蘇的梅先生，他笑着告訴記者他來加10年，投資了一些房產，并對外出租。未來計劃繼續購買一些房產，但因為目前中國控制大額資金外流，所以在購置資金上未免捉襟見肘。現在已經61歲的他符合條件，可以嘗試用反向抵押貸款的方式來獲取部分資金，繼續投資地產市場。坐在她旁邊的Cherry女士

則很遺憾地說道，我年齡不夠55歲，有沒有面向我們中青年人士的很好的房屋貸款項目啊？

“當然有啊，歡迎你找我們的貸款顧問諮詢相關事宜，也可以繼續關注以後的房產投資宣講會，我們會安排類似的專題講座。” Brandric (寰騰國際)的創始人Nick Zhang熱情地向這位客戶介紹着有關情況。

Nick對記者說，隨着大多地產形勢的復蘇和回暖，越來越多的客戶及地產同儕希望能有一些的向地產專家、高手學習和信息溝通、交流的機會，所以我們主辦了系列“房產投資主題宣講會”。通過這樣的活動，為大家在房產投資的專業知識和實際操作等方面提供助力。當然，BRANDRIC寰騰國際也擁有強大的地產和金融團隊，期待為大家提供從房產諮詢、民用及商業地產投資買賣、房貸金融等全面專業服務。

宏泰金融 凱盛財富

誠意 招聘

招聘熱線電話(國、粵、英):
416-818-1918
416-738-4699
905-307-8999
更多詳情可瀏覽: www.meritrust.ca

保險與基金雙牌理財經紀 (HLLQP, Mutual Fund)

團隊合作 強強聯手

條件要求

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

宏泰提供

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

優勢

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

備註

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

聘業務經理

有牌，業績口碑好，
有工作能力，待遇優厚

保險考牌 (HLLQP) 互惠基金考牌 (IFSE)

每月開班，循環授課，有老師中英文輔導，助你通過

成就你的將來 共創錦綉前程

公司電話: 905-307-8999

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

2020 年國際精英女性全球頒獎典禮啓動 5 月多倫多舉行



本刊訊

獨立女性更令人欽佩和贊賞。女性魅力之美的最佳代言，就是彰顯了積極向上、溫暖人心的正能量。文化多樣性和精神富裕彰顯了我們女性社區的多彩世界之魅力。我們希望通過國際精英女性的活動，贊頌優秀女性，以她們成功的歷程故事激勵新一代精英女性涌現，引領更多女性包括青少年一代在自己的人生的舞臺上展示自我，成就夢想！”

本次活動的一大特色就是全球聯袂的多元文化。除了海外國家的參與，多元文化還體現在本地的多族裔社區也積極參與進來。啓動儀式上，主席臺上就座的就有來自韓國社區、印度社區、伊朗社區、西班牙裔社區、巴西社區的聯合主席等。

在上一屆盛典中有12個國家參與，據悉本屆迄今已有包括加拿大、中國、美國、澳大利亞、英國、德國、韓國、愛爾蘭、西班牙、印度、伊朗、法國、泰國、南非、尼泊爾、日本、新加坡、巴西、柬埔寨、不丹、捷克、荷蘭、新西蘭、阿聯酋等24個國家將參與，而且數字還在不斷增加。其中美國聯合主席、美國華盛頓中文電視臺臺長陳曉紅表示將為本次活動跟蹤報道。本次盛會將通過各國聯合主席在全球範圍宣傳推廣。

隨後，2020國際精英女性全球頒獎典禮執行主席、LV國際傳媒董事長、加拿大大愛精英國際聯盟主席及LV國際傳媒首席執行官Lucy Li女士在致辭時說：“女性正在改變世界，



同時通過競技展示精英女性更具魅力的一面；此次活動的宗旨是：構建全球女性聯盟、鏈接世界各領域最具影響力精英女性；此次活動的目標人群是：女性創始人、女性投資人、女性企業家（資深、新銳），” Viola說，“今天標志着‘2020年國際精英女性



全球頒獎典禮’正式啓動。而且，各聯盟國家也都積極準備，精英提名及節目徵集正式開始。明年活動期間部分聯合主席將帶着自己國家精選的節目赴多倫多參加盛典！”

Viola還介紹了活動的大致流程：海選晉級選手將在各聯盟國家及加拿大多個地區產生；預賽將在2020年一季度的新聞發布會後進行；復賽和決賽將分別在2020年5月8日的下午和晚上舉行。“復賽和決賽的場地設在萬錦市的水晶宮宴會廳。通過決賽環節角逐出冠軍、亞軍、季軍和20名單項獎。獲獎者將獲得豐厚的現金獎。之後，我們將舉行隆重的頒獎典禮。

‘2020年國際精英女性全球頒獎盛典’是獻給5月母親節的特別禮物！”聯合主辦方D&H國際總裁謝楓先生、韓國社區聯合主席Sun Young Yoon女士、印度社區聯合主席Sandeep Gupta先生、伊朗社區聯合主席Rosa Ghods女士、巴西社區聯合主席、主評委、著名人生與職業顧問Gabriela Bergamo女士、西班牙裔社區聯合主席、主評委、著名男高音歌唱家Romulo Delgado先生、本屆盛典法律顧問Garry Shapiro先生、伊朗社區形象代言人Honey Ghods小姐、印度社區形象代言人Sakshi Gupta小姐等也紛紛致辭，表示贊許參與本次活動的積極意義，將聯合本族裔社區積極參與，並期待活動盛大舉行。

本次活動的冠名贊助加諾國際教育總裁Tim Sun在致辭時表示，十分認同活動主辦方的理念和追求，並深感榮幸能參與到如此積極向上、富有



社會意義的活動中。加諾國際教育作為一家專業從事全球留學生來加拿大求學、移民深造服務的著名企業，將傾力支持本次活動。Shapiro Real Estate and Business Lawyers, Sunray Group, Ghods Builders, 華夏良子集團（多倫多）董事William Xu等贊助商也發言祝賀。佐登妮絲、萬錦金融、瑪莉塔-聖亨利酒莊、天天漁港、水晶宮宴會廳等贊助商及合作機構的代表也到場參加了啓動儀式。

此外，本次活動海外部的英國聯合主席、世界著名女高音歌唱家朱珍、中國聯合主席、北京今日華德董事長Johnson Yang, 澳大利亞聯合主席、臺秀劇創始人張瑜Cybele, 以及愛爾蘭聯合主席、愛爾蘭Light Tour國際教育海外運營總監/中國區總經理曾燕也通過視頻對本次活動的啓動發來祝賀，表示將赴多倫多參加明年的盛會。



Viola最後表示，盡管距2020年國際精英女性全球頒獎典禮還有5個月的時間，活動已經受到社會各界的廣泛關注，特別值得一提的是，加拿大聯邦參議員胡子修將擔當2020屆盛典的大會榮譽主席。同時，活動將繼續接納各國、各族裔、各社區、各界人士及機構的參與和支持，誠邀頒獎候選人提名、才藝選手、形象代言人、優秀少年，以及合作機構、贊助商家、義工團隊、相關服務商攜手合作，共襄盛舉。

2020年國際精英女性全球頒獎典禮
聯系方式：

電話：647-890-1066, 647-668-3690
電郵：info.LVmedia.A@gmail.com



2020國際精英女性全球頒獎典禮主席、加拿大大愛精英國際聯盟主席及LV國際傳媒首席執行官Lucy Li女士在致辭時說：“女性正在改變世界，

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

Midtown 中城區公寓樓花 **65 Broadway Condo**,
步行5分鐘 Yonge/Eglinton 地鐵站，毗鄰名校。

**現火熱銷售中，限時折扣
請電 647.779.0889 預訂單位**

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

Joyce Chen
(647)779.0889
joycefanchen@gmail.com

| | | | | | | |
|---|--|--|---|---|--|---|
| Toronto Listings | P 21 Iceboat Terr Parking, Toronto Asking \$48,800.00 | North York Listings | 8 Mercer St., Toronto Asking \$75,000.00 | 21 Burkebrook Pl 331, North York Asking \$1,050,000.00 | Sheppard /404, North York Asking Listing Sale Rep. | 59 Homewood Ave., North York Asking \$1,828,000.00 |
| Scarborough Listings | 41 Keegan Cres., North York Asking \$859,000.00 | Sheppard/McCowan, Scarborough Asking Listing Sale Rep. | Midan/Huntingwood, Scarborough Asking Listing Sale Rep. | 1592 Warden Ave., Scarborough Asking \$1,350,000.00 | Sheppard/Markham, Scarborough Asking Listing Sale Rep. | Finch/Trinity, 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. |
| 88 Alton Towers Ctr 210, Scarborough Asking \$398,000.00 | Warden/Steel, Scarborough Asking \$599,000.00 | Finch/McCowan, Scarborough Asking Listing Sale Rep. | 2150 Lawrence Ave 804, Scarborough Asking \$399,000.00 | Richmond Hill Listings | Highway 7 / Bayview, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep. | 22 Woodrider St., Richmond Hill Asking Listing Sale Rep. |



新趋势 | JOHOME 多房网

NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

讓天下沒有難賣的房

416.333.1111

12 Plus 免費服務 + 18 Plus 免費推廣渠道

| | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|---|
| 23 Oneida Cres., Richmond Hill Asking Listing Sale Rep. | 8 Coventry Crt., Richmond Hill Asking Listing Sale Rep. | Yonge/76th Street, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep. | Highway 7 / Bayview, Richmond Hill Asking Listing Sale Rep. | 280 Stouffville Rd., Richmond Hill Asking \$2,360,000.00 | 85 Cedarcrest Cres., Richmond Hill Asking \$999,000 | 408 Elgin Mills Rd W., Richmond Hill Asking \$1,990,000.00 |
| Markham Listings | 77 Beckenridge Dr., Markham Asking \$1,888,000.00 | 16th/Woodbine, Markham Asking Listing Sale Rep. | 40 Harold Lawrie Lane, Markham Asking \$1,088,000.00 | 134 Walkerville Rd., Markham Asking Listing Sale Rep. | 63 Carlton Rd., Markham Asking \$1,088,000.00 | 3 Rachel Cres., Markham Asking \$778,000.00 |
| 89 Fenelon Ave., Markham Asking \$698,000.00 | 1 Andolista Lane, Markham Asking \$1,399,900.00 | Whitby Listings | 21 Willowbrook Dr., Whitby Asking \$869,000.00 | 5 Knotty Pine Dr., Whitby Asking \$669,900.00 | Ajax Listing | 37 McClarnan Rd., Ajax Asking \$1,150,000.00 |
| Oshawa Listing | 1003 Wrenwood Dr., Oshawa Asking \$749,900.00 | Brampton Listing | 20 Priscilla Crt., Brampton Asking \$899,800.00 | Bayview/Wellington, Aurora Asking Listing Sale Rep. | 31 Bolsby Crt., Aurora Asking \$1,158,000.00 | |
| Others Listings | 35 Dodie St., Aurora Asking Listing Sale Rep. | 300 Greenwood Rd., Whitchurch-Stouffville Asking \$999,000.00 | hwy48/St John's Sd., Stouffville Asking Listing Sale Rep. | 2456 Coxo Way, Oakville Asking \$677,777.00 | Liverpool/Hwy 401, Pickering Asking Listing Sale Rep. | 1539 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

| | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|---|
| Toronto Listings | 57 St Joseph St 1709, Toronto Asking \$2,350.00 | 83 Corbett Ave Bsm., Toronto Asking \$1,800.00 | 21 Burkebrook Pl, Toronto Asking \$3,150.00 | 18 Graydon Hall Dr 1312, Toronto Asking \$2,250.00 | 400 Adelaide St E 2014, Toronto Asking \$2,200.00 | 1 King St, Toronto Asking \$2,290.00 |
| 5 St Joseph St 1304, Toronto Asking \$2,350.00 | 38 Kensington Pl 204, Toronto Asking \$5,000.00 | 197 Yonge St 4006, Toronto Asking \$2,400.00 | 465 Sutherland Dr E, Toronto Asking \$3,900.00 | 88 Harbour St 5607, Toronto Asking \$2,700.00 | Markham Listing | 67 Chumleigh Cres, Markham Asking \$5,200.00 |
| Scarborough Listings | 28 Bushcroft Grv., Scarborough Asking \$2,800.00 | 1232 Huntingwood Dr Lower, Scarborough Asking \$600.00 | 39 Commons Dr., Scarborough Asking \$3,250.00 | 14 Freeport Dr., Scarborough Asking \$2,900.00 | 55 Ecclesfield Dr., Scarborough Asking \$2,650.00 | 181 Village Green Sq 2813, Scarborough Asking \$2,350.00 |
| North York Listings | 3 Everson Dr 619, North York Asking \$2,600.00 | 34 Pindar Cres., North York Asking \$2,500.00 | 161 Frederick Tisdale Dr2, North York Asking \$2,600.00 | 18 Holmes Ave 1411, North York Asking \$2,300.00 | 28 Byng Ave 808, North York Asking \$2,700.00 | 19 Clancy Dr Main, North York Asking \$2,200.00 |
| Richmond Hill Listings | 58 Nightstar Dr., Richmond Hill Asking \$1,150.00 | 28 Drizel Cres., Richmond Hill Asking \$2,750.00 | 13 Schomberg Rd., Richmond Hill Asking \$1,750.00 | 9201 Yonge St Nw314, Richmond Hill Asking \$2,500.00 | East Gwillimbury Listing | 30 Baleberry Cres, East Gwillimbury Asking \$2,500.00 |
| Oshawa Listings | 1104 Nugent Crt., Oshawa Asking \$2,400.00 | 2288 Chevron Prince Path, Oshawa Asking \$2,000.00 | Aurora Listing | 31 Bolsby Crt., Aurora Asking \$2,650.00 | Oakville Listing | 530 Falgairwood Dr 22, Oakville Asking \$2,150.00 |

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



FACEBOOK TORONTO WECHAT TORONTO

新趨勢地產精品商業盤



靠近約克大學以及地鐵站,位於Finch和Keele的1227尺帶裝修辦公室出租。MLS#W4247038。附帶部分辦公設備,配有電話系統以及防盜系統。辦公室包括一個前台,3個辦公室,一個會議室,和獨立廁所。樓里租客大部分是律師和會計事務所。細節請垂詢6475373228。



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。



便利店出售, 靠近Hamilton市中心地段, 位於繁忙的York Blvd.。周边大量住宅區, 公寓樓, 酒吧, 台球室, 人流量大, 老客戶眾多。現經營彩票, 香烟, 各種雜貨。本店充沛的店面面積, 具有極大發展空間。而且面對即將合法化的大麻銷售, 和啤酒銷售, 此店有著眾多潛在客戶。

STORE IN CHINESE MALL FOR LEASE

- High foot traffic area
- High customer traffic Chinese mall
- Suitable for retail services, office, and most kinds of businesses
- Available for lease

For lease

FISH & CHIP IN WHITBY

- Profitable Fish&Chips Business For Sale on Dundas St in Whitby;
- Ownership Over 10+ w/ Regular Loyalty Clients.

Asking Listing Sale Rep.

RESTAURANT IN WELAND NIAGARA

- Sales of restaurant business with property.
- Large corner lot at high traffic intersection surrounded by well-established plaza.
- Fully liquor licensed dine in & take out Chinese restaurant. Original owner with over 25 years experiences.

Asking: \$680,000

FOOD COURT IN DT TORONTO

- Connecting to city hall, Eaton Centre, subway path & financial district
- High traffic location
- High daily sales & low operating expenses
- Original franchisee w/ over 19 yrs experiences

Asking: \$ 299,000

STORE IN HAMILTON

- Perfect for many uses
- Full basement w/ washroom included
- Lots of parking on the back

Asking: \$ 299,000

BUBBLE TEA STORE

- Popular brand bubble tea store located at the newest and largest outdoor shopping mall in the core of Scarborough
- Rare opportunity for modern interior & perfect size in busy plaza
- Profitable business w/ lots of loyal customers

Asking: \$ 180,000

PRINTING STORE IN NORTH YORK

- Design & Printing Business for sale in North York
- Surrounded by offices, businesses, residents
- Huge client database
- Easy to operate

Asking: \$ 74,900

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.

CONVENIENCE STORE IN AJAX

- Great location at Pickering Village & high-volume traffic
- Easy operation; ample parking; loyal customer base
- Great profit, close to church, schools, businesses & residences

Asking: \$ 450,000

INS MARKET TORONTO

- Located next to Starbucks without Many Competition. Same Owner for 12 Years. Fully Renovated in 2017.Space 700 SFT. Easy One Person Operation. Weekly Sale \$11K- \$12K + Lotto & Other Commissions \$3,500 per Month
- Gross Rent \$4,500 per Month. Lease 4+5 Years. Family Income over \$100K per Year. Priced Under Market Value to Sell Quickly.

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

[更多商業暗盤, 請諮詢新趨勢經紀]

416.333.1111 SALES

新趨勢地產精品樓花

【頂尖開發商, 多倫多未來核心, K SQUARE CONDOS】



K SQUARE CONDOS是由KINGDOM DEVELOPMENT開發的全新公寓項目, 位於多倫多2035 KENNEDY RD. 多倫多新的城市規劃意味著這個社區即將成為多倫多核心的地段之一。K SQUARE 所在STC附近是士嘉堡唯一的擁有高層公寓的地段, 留學生密集。

- 5分鐘到SCARBOROUGH TOWNCENTRE
- 10分鐘到CENTENNIAL COLLEGE
- 12分鐘到UNIVERSITY OF TORONTO(SCARBOROUGH)
- 12分鐘到SENECA COLLEGE
- 30分鐘車程到905各大城市
- 10分鐘到METRO及WALMART
- 12分鐘到UNIVERSITY OF TORONTO(SCARBOROUGH)
- 出門直上401連接404, 南下20分鐘直達DT!



【Lakeside Residences】

坐落於都市的核心
把握時代發展的命脈

項目名稱: LAKESIDE RESIDENCES-LAKE SUITE

開發商: GREENLAND GROUP

項目地址: 215 LAKE SHORE BLVD EAST, TORONTO

層高: 39層

單位數: 380個單位

戶型面積: 477-1101 SQ.FT.

交房時間“2023年3月

- 步行指數: 93
- 交通指數: 100
- 自行車騎行指數: 86
- -1分鐘步行至SUGAR BEACH PARK
- -1分鐘步行至LOBLAWS超市
- -2分鐘步行至LCBO
- -5分鐘步行至ST. LAWRENCE MARKET
- -8分鐘步行至THE DISTILLERY HISTORIC DISTRICT
- -8分鐘步行至JACK LAYTON輪渡碼頭
- -10分鐘步行至金融區
- -10分鐘步行至UNION STATION
- -15分鐘步行至大統華超市



【Azura Condos】 方寸之間自有生活藝術



從“居者有其屋”到“擇優而居”, 人們始終在追求更為舒適的生活方式, 每一個家人都有從容的生活空間, 每一份美好都可以被有序地安排, AZURA CONDOS將為您解鎖24小時幸福生活。

AZURA CONDO 是CAPITAL DEVELOPMENT 在北約克開發的傾力新作。坐標於15 HOLMES AVE, 具體定位於FINCH 地鐵站僅5分鐘步行距離的黃金位置, 100分的交通評分, 輕松暢遊多倫多市中心, 一步到達滿目琳琅的商店, 購物商城, 著名大學還有數不勝數的美食餐廳。

樓盤名稱: AZURA CONDO
開發商: CAPITAL DEVELOPMENT
交界路口: YONGE ST & FINCH AVE
設計團隊: IBI ARCHITECTS
預計完工: 2023年

樓盤地址: 15 HOLMES AVE
總層數: 29層
總單元數: 339戶



[更多樓花信息, 請諮詢新趨勢經紀]

416.333.1111 SALES

到學院學烘焙專業 實現加國留學移民夢

本刊訊

由于諸多優勢，越來越多的留學生選擇來加留學學習，其中選擇在學院進行身處的學生日益增多。這就不得不提學院相比于大學的優勢了，主要有五個優勢：入學門檻低，費用少，時間短，專業性強和2年大專可以有3年畢業工籤。

It is listed in the National Occupational Classification under Skill Level B or, A. Major Group 72, industrial, electrical and construction trades, B. Major Group 73, maintenance and equipment operation trades, C. Major Group 82, supervisors and technical occupations in natural resources, agriculture and related production, or D. Minor Group 833, butchers and bakers.

烘焙一直都是學院裏熱門的專業，原因一是因為某些學生對烘焙十分感興趣，享受做各式甜點的過程，代表人物是曼食慢語的Amanda。另一個原因是因為安省省提名（PNP）項目裏針對特殊技能職業：工廠/電力貿易，維修設備，自然資源/農業的管理員，屠夫和面點師傅有600分的加分，可以提高自己的分數，增強自己的競爭力。所以很多想要移民的學生就會選擇烘焙來作為自己的未來發展的方向。

今天我們就帶大家來看一看安省學院的烘焙專業和院校推薦。

1. George Brown College 喬治布朗學院

喬治布朗學院成立於1967年，是一所非常出名的公立教育機構。學校位於多倫多市中心，好的地理位置提供了學生更多與雇主的見面機會和就業機會。其次，喬治布朗學院是以就業為重點的學院，98%的專業項目都會提供動手操作的學習方式，也就是體驗式的學習機會，會讓學生親身感受到未來工作之後的狀態。

根據學校官方介紹，在畢業六個月後，喬治·布朗的畢業生就業率高達84%，這也可見喬治布朗學院優秀的教學能力和出色的管理能力。烘焙專業也正是學校的招牌專業之一。每每提到加拿大的烘焙專業，必須要有喬治布朗學院的名字。

Baking — Pre-employment Program 烘焙 — 針對未來就業的專業

這個專業是為將來準備從事烘焙作為職業生涯的學生而開設的。學校的任務也是為了培養具有熱情的且對烹飪痴迷的專業人士。這項為期一年的烘焙專業計劃將通過動手培訓和課堂學習幫助學生學習糕點、蛋糕和裝飾的基礎知識。



專業信息：

學位：證書
學習時長：1年（2個學期）
入學時間：2021年1月
開放申請時間：2020年4月6日

這個專業的火爆程度從開放的入學時間就可以看出來，祇有後年的1月份開放入學，如果有想要報名這個專業的同學一定要早做準備，一開放申請就要第一時間遞交材料。

另外，這個專業學習時長是1年，所以畢業之後祇能獲得一年的工作簽證。但是請同學不要慌張，祇要再念另一個1年的證書，保證在加拿大有連續的兩年的學習經歷，畢業之後還是可以正常申請到3年工作簽證的。

Culinary Skills Program 烹飪技能專業



這個專業是針對以後想要學習烹飪和以後做專業廚師的學生。喬治布朗學院的主廚學院（Chef School）提供一流的指導和專業廚師的親自動手實踐。學習內容主要是配料和食物制備的基礎知識，並且還會提供烹飪實驗室讓學生親自上手實踐。學習完一年的烘焙加上一年烹飪，三年工籤就到手了！對於喜歡做飯並且想要深造自己的廚藝的小伙伴來說，兩個證書你值得擁有。

專業信息：

學位：證書
學習時長：1年（2個學期）
入學時間：2019年9月；2020年1月；2020年5月
開放申請時間：2019年12月16日；2020年4月6日；2020年8月3日
針對國際生，本專業明年1月份入學還在開放，所以心動的同學一定要抓緊申請啦！

2. Humber College 漢博學院

漢博學院成立於1967年，位於加拿大多倫多，是加拿大理工學院聯盟（Polytechnics Canada）的創始學院之一。漢博學院擁有31,200名學生，其中國際生比例是20%，學校為1400多名本地生和國際生提供住宿。根據官網顯示，漢博學院一共有超過200多個專業選擇，每年有超過1萬多名學生進行申請，是一所非常歡迎留學生入讀的公立學校。

Culinary Skills 烹飪技術

漢博學院的烹飪技能證書課程是為專業廚師提供了職業準備。學校提供最新的廚房技術和設備，學生會在最在尖端最新廚房和教室裏，學習理論和實踐技能。

這項為期一年的課程，學生可以再繼續學習一年，可以完成烹飪管理文憑（Culinary Management Diploma）。拿到大專學位之後，三年工籤就到手啦。



這個專業其實是面向更喜歡烹飪的同學，走省提名的時候，祇要你的職業是Baker，也就是面點師，就可以順利進行申請。而且烹飪專業的課程也是會講基礎的面點做法的，所以如

果是更喜歡烹飪的同學，漢博學院的烹飪專業不要錯過哦！

專業信息：

學位：證書
學習時長：1年（2個學期）
入學時間：2020年1月；2020年9月；2021年1月
開放申請時間：不確定，學校招滿目標人數之後，自動關閉

3. Algonquin College 亞崗昆學院

亞崗昆學院成立於1967年，作為加拿大最大的公立學院之一，全院共有175個專業，並且提供研究生文憑學位，學士學位和大專學位的證書。亞崗昆學院位於渥太華，渥太華官方語言是英語和法語，但是亞崗昆學院是英語授課的，所以不會法語的同學也不用擔心。作為安大略省學生滿意度第一的公立學院，亞崗昆學院周圍環境優美，學院內部設施齊全，師資力量龐大。

Baking and Pastry Arts Management 烘焙和糕點制作與管理

兩年的學習內容提供專業技能和管理專業知識，為學生以後從事烘焙和糕點藝術的職業做好準備。

在入學的第一年，重點是建立基本的烘焙技能基礎。在第二年，不僅有高級糕點師傅的指導，也會有高級糕點師過來給學生進行管理方面的培訓，這樣更能促進未來工作發展。

學習的主要內容有：巧克力制作；特殊場合或者結婚蛋糕；制作面包；制作精美的甜品等。



專業信息：

學位：大專
學習時長：2年（4個學期）
入學時間：2020年1月；2020年9月
開放申請時間：不確定，學校招滿目標人數之後，自動關閉

【12/14 聯合講座】精通法律，科學理財

焱律師事務所 – 跨境民商事律師事務所，年末特邀威氏金融總裁成生林先生為華語社區提供公益講座。

遺囑、信託、保險與家庭稅賦 – 家庭資產傳承中您必須知道的秘密！

成生林先生

特許理財顧問、特許保險顧問、財富教練
加拿大第一財富銀行創始人兼董事局副主席

威氏金融集團總裁成生林先生是唯一具有北美3項最高理財財銜的金融專家，連續19年蟬聯全球百萬圓桌頂尖會員。威氏金融8年蟬聯倫敦人壽全加業績第一，5年入榜加拿大最大發展企業500強。

講座內容：

- 各種新政及經濟因素波動下如何做好風險控制；
- 家庭資產投資增值與稅務之間的關係；
- 如何合理進行退休規劃，增值福利雙豐收，開心安享退休生活；
- 如何配置才可以資產做到“富過三代”。

講座內容：

- 配偶在婚姻家庭關係中如何保護合法財產權益；
- 中加繼承法對比解析：設立遺囑的重要性
- 無遺囑時如何繼承
- 加：家庭信託案例分析

講座信息

時間：2019年12月14日 1:30p.m 開始 (1:00p.m-1:30p.m 入場)
免費停車，享用精美餐點，參與有獎問答
地點：105 Main St. Unionville Markham . ON L3R 2G1 焱律師事務所(藍色房子)
電話：6478888055 Ella艾拉

座位有限，報名從速；謝絕同行，研討另約
*特邀嘉賓言均屬個人觀點，不代表威氏金融公司立場



一鍵關注：“威氏金融”

講人品 做精品

地產·理財

Realty & Finance



財富舞臺·凝聚精彩



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

多倫多版 第027期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 B1 投資通典 Investment Encyclopedia

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

大溫地產報告： 11月成交量年增幅55.3%

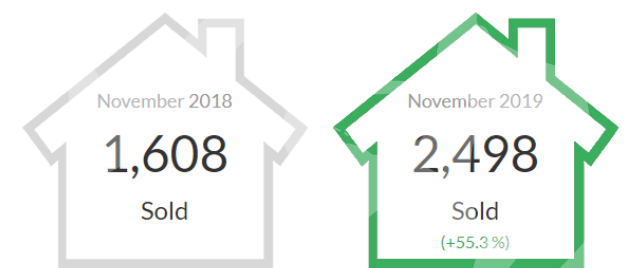
| Property Type | Active Listings | Sales | Benchmark Price | Avg. Days On Market |
|---------------|-----------------|-------|-----------------|---------------------|
| DETACHED | 4,786 | 825 | \$1,415,400 | 57 |
| TOWNHOUSE | 1,812 | 451 | \$772,800 | 42 |
| APARTMENT | 4,172 | 1,222 | \$651,500 | 44 |

本刊訊

本週三，大溫地產局發布了11月地產報告。經歷了2019年上半年的平靜之後，如今房屋銷售已回到大溫哥華地區的正常水平。

銷量與去年同比增長 55.3%

大溫地產局 (REBGV) 報告稱，2019年11月住宅銷售總量為2498套，比2018年11月的1608套銷售，增長了55.3%。



並且這個銷售量比11月份的10年平均銷售額高出4%。目前來看，9月份的銷售比十年平均值略低1.7%，10月份高于十年平均值9.8%，自9月份以後，月銷量已經是連續第二個月高于十年均值。

2019年11月的獨立屋銷售達到825套，比2018年11月記錄的516套獨立房屋銷售增長59.9%。公寓的銷售達到1222套，與2018年11月的810套銷售相比增長了50.9%。鎮屋銷量為451套，與去年同期的282套相比增長59.9%。

REBGV主席 Ashley Smith表示：“從今年夏天開始，購房者信心就已經在增長，這一趨勢一直持續到今天。”“現在重要的是，要在接下來的幾個月月中觀察房屋掛牌量，以查看供應量是否能與購房者的需求保持一致。”

新挂牌數年比下降 13.7%，業主惜售

2019年11月，新上盤的房屋數量共有2987套，與去年同期的3461套相比，下降了13.7%。相較於2019年10月新上盤4074套，減少了26.7%。

再看總上盤數：目前在大溫哥華掛牌出售的房屋總數為10770套，與2018年11月(12307套)相比下降12.5%，與2019年10月(12236套)相比下降12%。

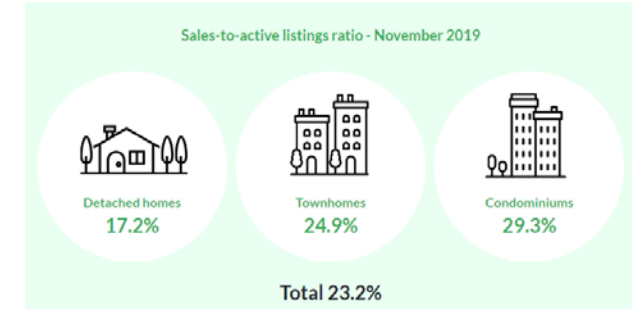


掛牌量下跌，說明現在業主惜售，主要原因估計是價格還沒有回到賣家的心理價位。

售挂比高達 23.2%

衡量樓市價格走勢的一個關鍵數據是售挂比 (sales-to-active listings ratio)。一般來說，如果售挂比低于12%，價格有下行壓力，為買方市場；高于20%，價格有上行壓力，為賣方市場。

2019年11月的全部房型的售挂比 (sales-to-active listings ratio) 為23.2%。獨立屋售挂比為17.2%，城市屋為24.9%，公寓則為29.3%。



Smith表示：“在當今市場上，購房者的需求強度取決於地段、房型和價格。”“為了更好地了解自己所在社區，和不同房型的變化趨勢，與當地的地產經紀人合作非常重要。”

基準價比 10 月略有增長

目前，大溫房屋基準價為99.37萬加元，與2018年11月相比下降了4.6%，與六個月前相比下降了1.3%。

但是，與10月的基準價99.29萬相比，11月略有增長。這已經是連續第二個月基準價上漲，是不是

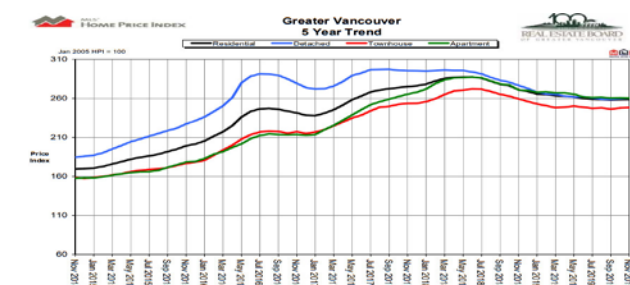
大溫地產市場的價格U型拐點已經來臨？

獨立屋的基準價格為141.54萬，這比2018年11月減少了5.8%，比過去六個月減少了0.5%，但比2019年10月增加了0.3%。

公寓的基準價格為65.15萬元，與2018年11月相比下降了3.8%，比過去六個月下降了1.9%，與上個月相比下降了0.2%。

鎮屋的基準價格為77.28萬元。這比去年同期減少4.4%，比過去六個月減少0.8%，比上個月增加0.2%。

報告中還展示了大溫五年房價指數的變化趨勢。

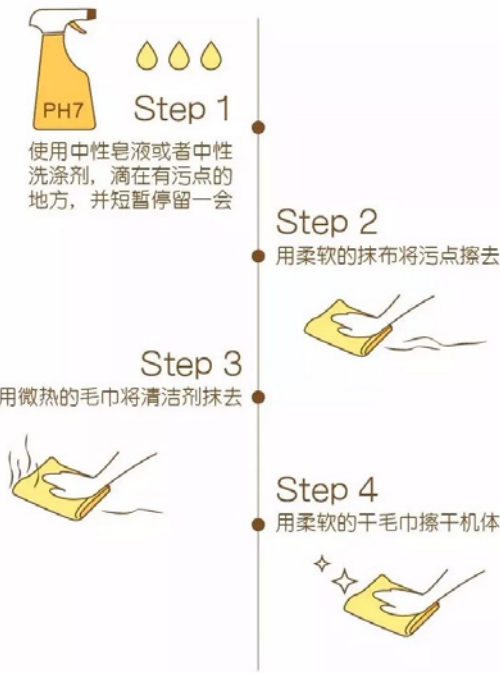


FOTILE

油煙機清潔小竅門

【油煙機表面清潔小竅門】

每次烹飪後借餘溫，隨手用溫濕軟抹布蘸取中性洗滌劑擦拭機體外表面及蝶翼環吸板表面，操作起來非常方便：



【油杯清潔小竅門】

相比較可以隨手擦拭油膩的油煙機表面，油杯的清潔是經常被大家所忽略的。很多小伙伴都是十天半月才清潔一次，或是看到油杯快滿了才想起來倒掉積累下的廢油，清洗起來十分困難。

操作方法：用雙手拖住油杯兩端，保持油杯水平，向油煙機前方慢慢水平移出，取下油杯，倒去積油；然後，將油杯放到水容器中用中性洗滌劑和軟布擦拭幹淨。（側吸式與頂吸式拆卸方法相同）



Tips:

①當油杯內的儲油達到油杯容積的三分之二時，需要及時進行清理；

②比起後期清潔，更建議在前期做好“防油措施”，建議把油杯放進煙機之前，可以先在裏面放點水和洗滌劑的混合溶液，之後會比較好清洗哦。

【蝶翼板清潔小竅門】

購買了我們頂吸式油煙機的小伙伴們，小編這裏要敲黑板啦！蝶翼板的定期清潔也是非常必要的哦！

操作方法：雙手抓住蝶翼板前沿，用力向下翻轉，使蝶翼板卡扣脫離，同時再向下翻轉一定角度，取下蝶翼板；然後，將蝶翼板放入加有中性洗滌劑的溫水中浸泡，用軟刷將其清洗幹淨。



【油網清潔小竅門】

· 側吸式油煙機



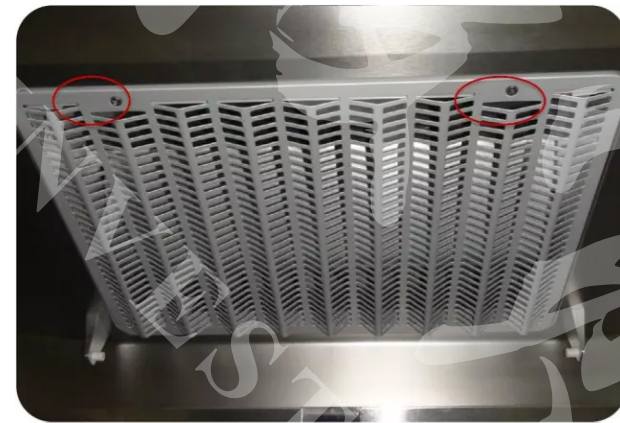
操作方法：關閉電源前打開隔煙屏，雙手拉住格柵左右兩側，向外拉即可打開格柵，將格柵向下旋

轉一定角度，並向外抽拉即可將其卸下；然後，同樣用浸有中性洗滌劑的軟抹布清洗格柵並擦拭進風口圈外表面。

特別注意：部分型號的淨暢網如JQ01T、JQ03T、JQ02T、JQ02T.D、JQ25TE、JQ29TE、JQ25TS、JQ29TS不可以單獨拆卸，可以用能採到的工具（如試管刷）對夾層進行清潔保養。

· 歐式油煙機

操作方法：左手托住油網，右手用十字螺絲刀打開固定油網的兩顆螺釘，取下油網；然後，同樣將油網放入加有中性洗滌劑的溫水中浸泡，用軟刷將其清洗幹淨。



溫馨提醒

①清潔油煙機時務必拔掉電源插頭，擦拭機體表面時注意避開電源開關處，防止電腦板進水；

②不要使用百潔布、鋼絲球、硬刷子等粗糙的工具進行清潔，要用軟抹布，以防止劃傷機體表面；

③不要使用強酸、強鹼性的清洗劑清洗煙機，清潔過程要使用中性皂或者中性洗滌劑。

④要經常清洗機體外表，濾網，建議每次烹飪後擦拭機體外表面，每一個月清洗濾網一次；

⑤煙機內部的葉輪以及蝸殼組件建議每半年讓專業清洗人員上門清洗。（具體清洗頻率需要根據自己家油煙機的使用頻次來看）

大多地區房產綜合評述（三百九十四）

2020年抢占价值洼地的年份（二）

緊接上期文章，作為投資人士，特別是剛入行的地產投資人士。許多人對於為何要投資，為何要辛苦地積累財富持有一種疑惑的心態。很多人認為，加拿大不是高福利國家嗎，我們退休之後不是有政府作為保障嗎？持有這樣心態的人不是少數，問題出在，大家還沒有對於整個世界經濟格局和未來會出現的經濟形勢有所深刻的認識。讓我們看看過去三十幾年，特別是裏根政府和撒切爾所領導的英國政府對於世界經濟格局的徹底改變，所帶來的翻天覆地的變化吧。讓我引用一段文字加以說明：

“撒切爾夫人，是西方國家在經歷兩次石油危機，並深陷“滯滯性通貨膨脹”時，第一位主張徹底實施“大市場、小政府、輕賦稅”政策的右派執政黨領袖。一年半之後，新當選美國總統的裏根，也緊緊追隨她的腳步，全面推行市場化、自由化與私有化改革，並在全球掀起“新自由主義改革”浪潮。撒切爾與裏根所發動的新保守主義改革，可以稱之為“革命”，這場改革將所有歐美資本主義社會的權力結構導向極度不平衡。這是一場敵視“政府”、醜化“國家”、神化“私人企業”、崇拜“市場”的激進革命。新保守主義推動的政策，加速了自由市場機制中的“弱肉強食”與“劫貧濟富”的傾向。

過去25年，雖然美國經濟繼續增長，但是美國97% 新增的所得，却都落在前20%高所得的那一層。到了2010年，前20% 頂層收入者的平均所得，增長為底層的38倍。在這個“朱門酒肉臭”的世界金融中心，貧困家庭的比例也非常突出，居住在曼哈頓的未成年人中，有高達30% 生活在貧困線以下。”

在當前的世界扭曲的經濟格局裏，財政赤字問題陷入無解。現在聯邦政府的舉債餘額已經超過美國GDP的100%，而戰後嬰兒潮一代人正要進入退休高峰期，接下來社會保險的退休給付以及聯邦老人醫療補助支出將迅速膨脹，必導致美國財政結構惡化問題雪上加霜。加拿大的問題不是比美國少了，而是五十步笑百步的無奈。我們的政府如果還沒有盡快地解決貧富差距問題，今後所引發的社會問題將會是非常嚴重的。

為了應對這樣一種世界性的“劫貧濟富”的經濟模式，我們別無選擇，祇有加大自我的投資力度，盡量抵消自由競爭所帶來的負面效應，讓自己在政府無力負擔養老開支的時候，還可以以充足的資金享受退休生活。要知道，在你喪失工作能力的時候，缺乏資金養老是人生最痛苦的一件事。在你還可以為自己的退休做準備的時候，應當不遺餘力地構建自己的養老基金。回到投資話題，價值窪地的另外一個屬性就是：

3) 價值窪地往往與高價值的地區遙相呼應。在誰也不看好的地區，如果相鄰的地區價值一路走高，那麼祇要這個

價值窪地地區的投資條件，比起高價值的地區沒有巨大的分別，那麼窪地就已經形成了。看看韓國的整形手術的魅力吧。在一個大多數人並不是美女的國度，可以出這樣多的長得象電影明星一樣的普通人，整形外科功不可沒。那些醜女變美人的過程同投資窪地的崛起沒有絲毫不同。祇要你願意，一個長相平平的姑娘就可以變成絕世美人。地產也是一樣，祇要你肯出力出錢，一個地區就可以被改造成人人向往的富豪社區。伊朗人在多倫多做到了這一點。Yonge/Finch, Yonge/Sheppard 一線的社區在他們的改造之下，被營造成了高價值的社區。並且同401高速南邊的社區遙相呼應。

在高價值社區的周圍發現價值窪地是一個最容易得手的方法。如何讓這個社區形成整體優勢，讓更多的投資人進入，則是一個群體效應的結果。僅僅依靠幾個人是無法形成投資氣候的。伊朗人的投資成功經驗也印證了群體投資的有效性。占領整個街區，鯨吞一個個小的社區，形成投資上的“圍地效應”，在投資戰略上形成一種“勢力”，則會讓圍觀的人更加迅速地加入到投資大軍中來。許多人沒有意識到地產投資學裏也深含着毛澤東的戰略思想。“用優勢兵力各個擊破；不打無準備之仗”是地產裏攻城略地的法寶。

發現價值窪地的過程並不複雜，難就難在你如何能夠說服自己同時說服別人相信這是未來的投資機會。還有一個最為主要的問題：你是否能夠一直堅持下去，即使在大多數人并不看好的情況下。有些價值窪地是需要幾年的堅守，才會開花結果的。我的一個客戶在三年前購買了一處物業，買進價120萬。當時我強烈建議客戶買進。時至今日，經歷了2017年的地產調整，這處物業的價值並沒有下降，其價值已經飆升到了200萬。坐地升值80萬。我當時也寫過文章推薦這個社區。可是反應不佳，沒有太多人願意投資到一個還沒有崛起的社區。大多數人都投入到了大家都認可的投資地區。可是那不是投資效益最大化的社區。

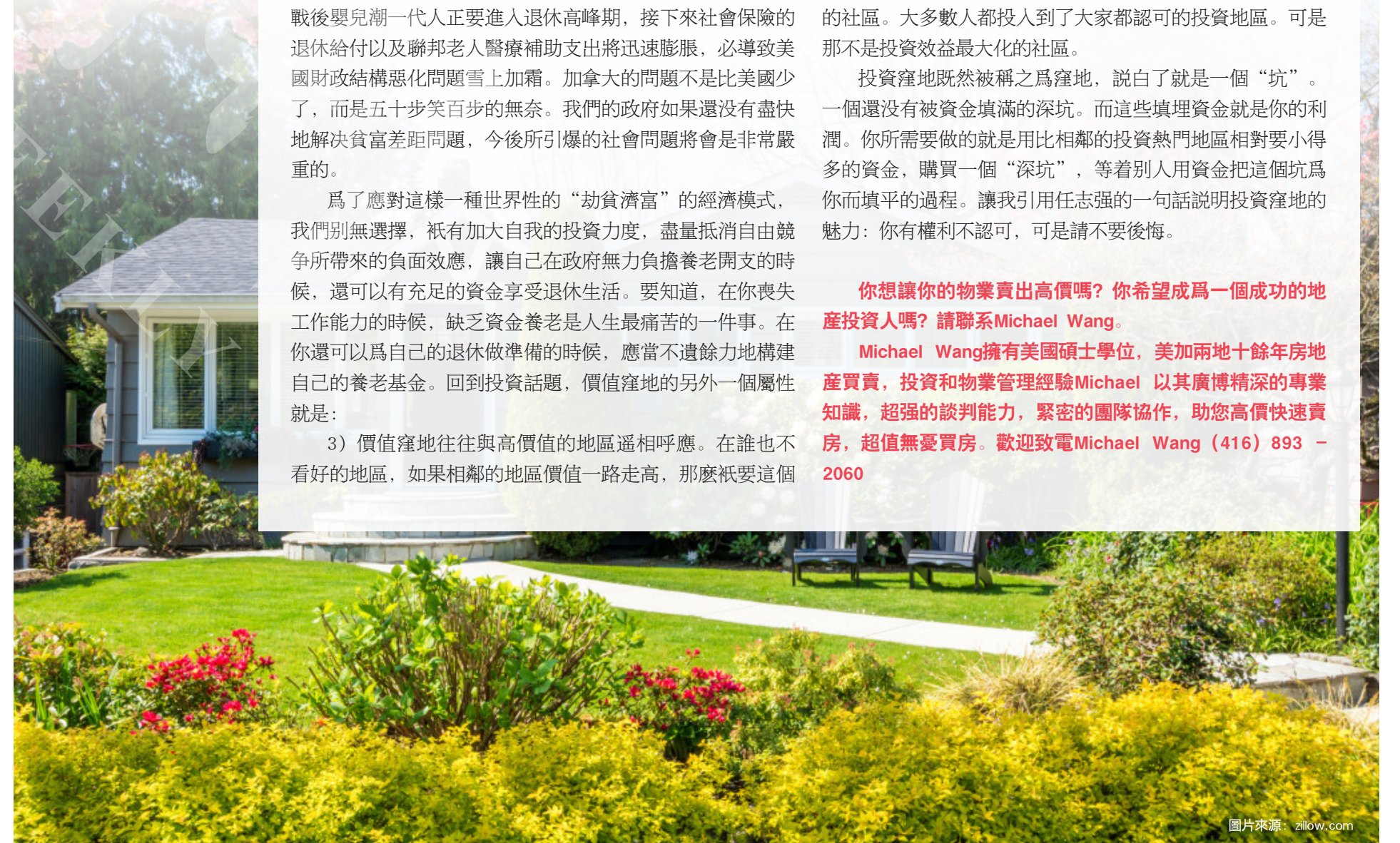
投資窪地既然被稱之為窪地，說白了就是一個“坑”。一個還沒有被資金填滿的深坑。而這些埋埋資金就是你的利潤。你所需要做的就是用比相鄰的投資熱門地區相對要小得多的資金，購買一個“深坑”，等着別人用資金把這個坑填為你而填的過程。讓我引用任志強的一句話說明投資窪地的魅力：你有權利不認可，可是請不要後悔。

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



Michael Wang
416.893.2060



圖片來源：zillow.com

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



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



背靠 Wilcox 湖，100X600 尺超大占地，4+1 臥，3 衛浴，側復式四層獨立房。全新裝修，心曠神怡的風景，御苑風範的園林，不可多得的地塊。買家可以直接搬入，享受大自然的湖光山色。現任業主已經獲得環境署批准，擁有 10,000 sqft 豪宅設計圖紙，室外園林設計同步完成，僅需少許改動即可獲得政府開工批准。此物業功能全面，你既可以享受現成的嶄新房產，也可以按照自己的需求建造一處，擁有皇家氣派的特大豪宅。近年來少見的房產，歡迎看房。

叫價僅 386 萬

“丹丘財富系列文章”

生意大了，合作伙伴却出問題了？

- Buy Sell Agreement



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

小公司，有不同的分類標準。如果按員工人數，少於100人的；或者是按公司年收入分，少於\$50萬的，都叫小公司。在安省，有90%以上的公司都是小公司。股東因為意外去世，對股權安排，Buy Sell Agreement是一個很好的解決方案。

創業不易，很多人都是從一個人的公司開始的，慢慢積累，後來有了合作伙伴，公司越做越大。如果有一天，你的合作伙伴出了意外，或者因為各種原因要退出，你辛辛苦苦打拚的公司怎麼辦？

如果你的合作伙伴出了意外，通常他的受益人會首先站出來，或者要繼續參與公司經營，或者要屬於自己的股份，變現離場。

如果你的合作伙伴出了意外，通常你的債權人會立刻出現，可能是銀行，也可能是個人，明明貸款還沒到期，却要求你立刻還錢。

如果你的合作伙伴出了意外，之前因為他的技能或關係帶來的客戶，可能也會走掉。

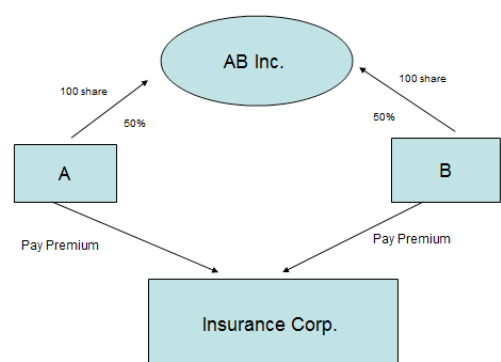
... ..
這個單子可以拉很長，所有這些情況，你都準備好了嗎？

Buy Sell Agreement就是針對小公司的這些情況，一個很好的以保險為工具的解決方案。具體實施起來，有兩種辦法：Cross Purchase Agreement和Share Redemption Plan，下面分別論述。

Cross Purchase Agreement

假設A, B兩人共同擁有一家公司AB Inc. A和B都是公司的股東，每人各擁有100股公司的股份，各占50%。A和B可以各為對方買一份保險，每份的保單收益人是對方。如果一方有意外發生，另一方可以用保險賠付買下對方的股份。公司總股份數不變。這種保險叫Criss-Cross Insurance。如圖：

Case1: Cross Purchase Agreement

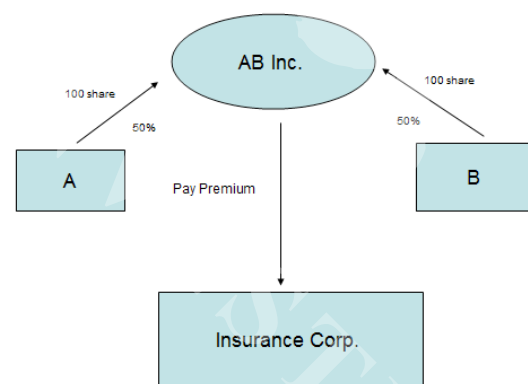


假設A有意外去世，流程如下：

1. A的遺產受益人得到A之前擁有的公司股份；
2. B得到A的保險賠付；
3. B用拿到的保險賠付款從A的受益人手中買回公司的股份；
4. 股份仍然是200股，B繼續正常經營公司。

Share Redemption Plan

Case2: Share Redemption Plan



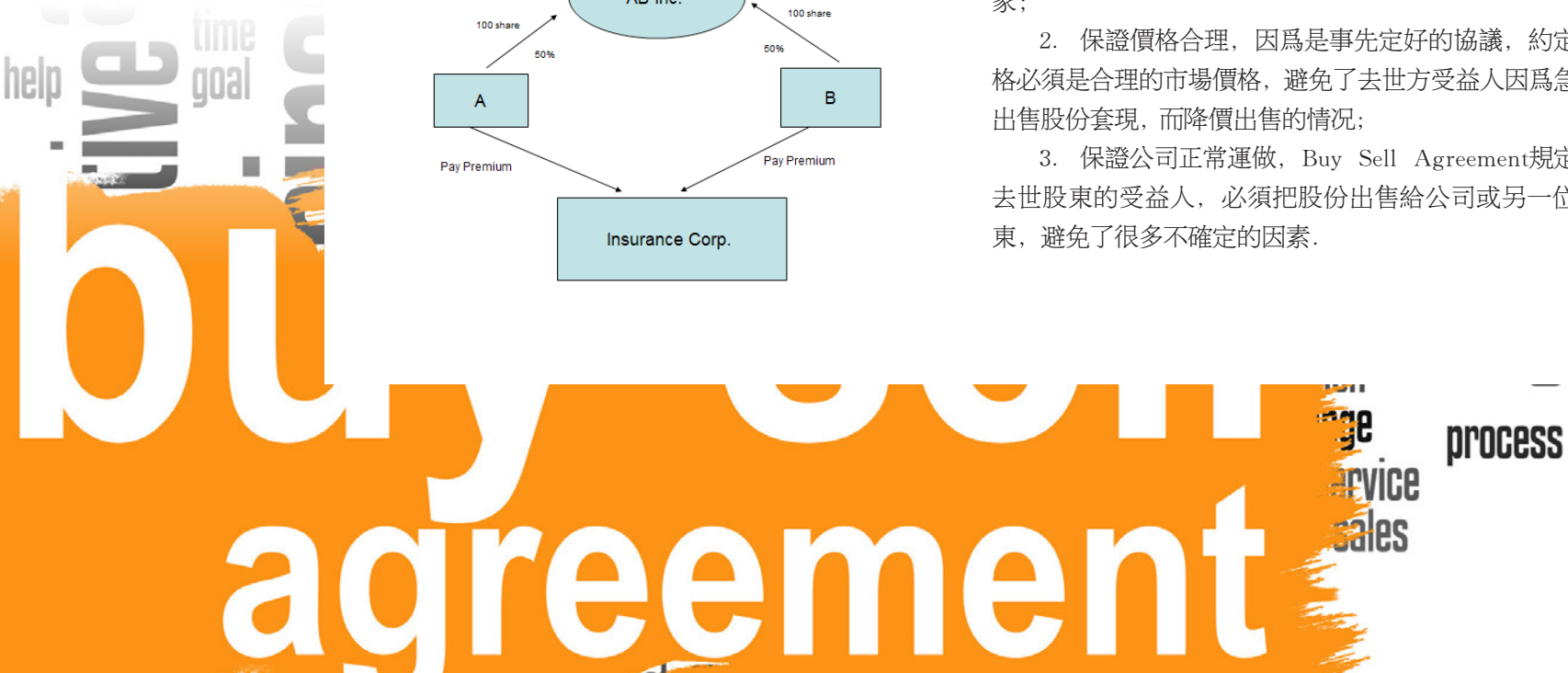
公司統一幫股東買保險，受益人是公司。如果有股東發生意外，保險賠付給公司，公司用保險賠付直接Redeem去世股東的股份。總股份數減半。這種保險叫Share Redemption Insurance。

接着上面的例子，如果A發生意外，流程如下：

1. A的遺產受益人得到A之前擁有的公司股份；
2. A的保險賠付付給公司；
3. 公司用A的保險賠付買回A受益人手中持有的公司股份。總股份從原來的200股變成了100股，B繼續正常經營公司。

使用Buy Sell Agreement，有三個非常重要的好處：

1. 保證有買家，商業買賣的周期通常很長，很難在短時間內找到合適的買家。Buy Sell Agreement規定如果一方股東去世，另一方必須買下對方的股份，保證了買家；
2. 保證價格合理，因為是事先定好的協議，約定價格必須是合理的市場價格，避免了去世方受益人因為急于出售股份套現，而降價出售的情況；
3. 保證公司正常運做，Buy Sell Agreement規定，去世股東的受益人，必須把股份出售給公司或另一位股東，避免了很多不確定的因素。



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 CFP®
全球百萬圓桌頂級會員 TOT
Top of the Table MDRT®
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

Cornell 康奈爾社區——政府重點規劃的新興社區



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



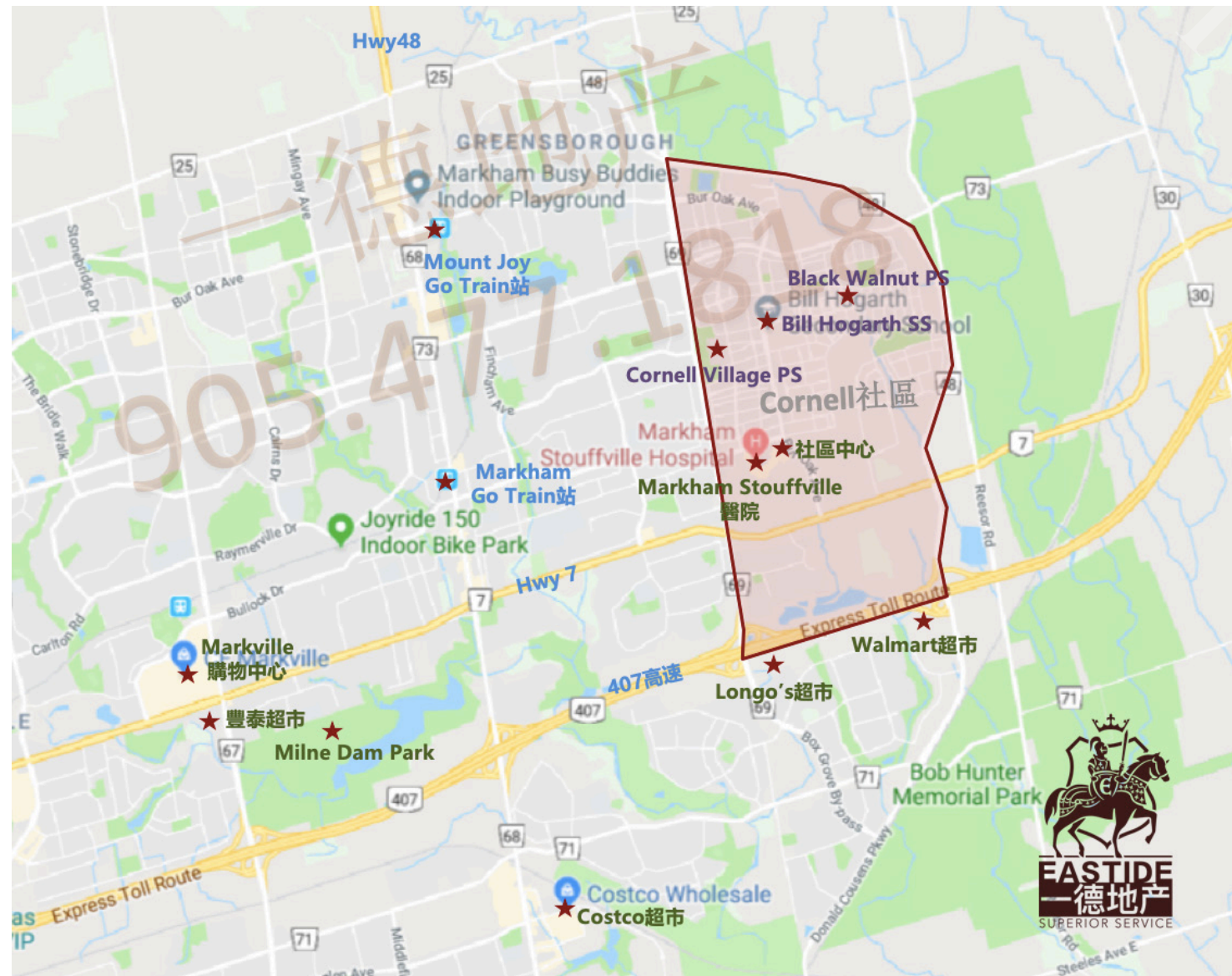
Raymond Xu, RIFO 控股集團—德地產總裁。榮獲清華大學 MBA 碩士和加拿大瑞爾森大學工程碩士學位。鑽石獎、名人堂獲得者。擅長為客戶量身定制和實施房地產投資，置業規劃，統籌考慮 5-10 年資金和回報的資深房地產持牌人。在豪宅買賣，商業地產，租賃業務，二手房交易和樓花投資項目都有切實的成功經驗！

Cornell 社區位於萬錦市(City of Markham)的最東部，距離萬錦市的西邊界404高速公路大約12公里。社區本身的南邊界是7號公路(Hwy 7)，西邊界是第9街(9TH Line)，而北邊界和東邊界是起始於16街和Major Mackenzie中間的由東西向轉南北向的弧型的Donald Cousens Parkway，整個社區總面積大約有5平方公里左右。Cornell社區屬於少數由政府所規劃，重點發展的新興社區。該社區在2017年被MoneySense評為安省前25個生活消費較為實惠的地區。



交通社區設施

該區發展項目開始於上世紀90年代初，不像其他在萬錦的社區，Cornell一開始就是一個規劃中的社區。年輕的Cornell社區作為都市的延伸，規劃甚好。毗鄰407高速，Go Transit和



YRT覆蓋全區，交通便利。

社區被設計成具有多種住宅類型和零售商業的適宜步行的小區，街道邊是各種店鋪、大型社區中心、Health Centre、圖書館、超市等，生活便利設施一應俱全。在貫穿整個Cornell社區的Bur Oak街兩側，有許多中小規模的商店和各類服務機構，基本滿足日常生活所需。此外，西邊3公里左右的Markham Rd一帶就有多個相當大的購物商場，包含大型超市和Home Depot建材店，還有可享用美食的中西餐廳。在社區南部已有大型的社區中心Cornell Community Centre供居民使用，這裏有圖書館、健身房和室內游泳池，是居民學習、休閒的好去處。小區寬敞雅靜，這也是規劃者推崇的所謂鄉村氛圍。他們認為街道應該讓給行人，而不是汽車，居民走在街上更為舒服安全。雖然Hwy7和16th Ave之間被中等密度住宅所填充，然而Hwy7的南端依然保持著原生態和農場。



優質教育資源

1. Black Walnut Public School
(2018菲莎安省排名213/3046) 8.2 18.4

位於16th/ Bur Oak Ave東南面，全安省排名前7%，提供JK-8年級課程。校內設有Kids Connection Childcare before/after school服務。此校的學習成績進步十分大，Academic Performance由2013年的6.7分躍進到2018年8.2分，ESL比例為18.4%。

2. Fred Varley Public School
(2018菲莎安省排名284/3046, 英法雙語小學)

此學校位於Bur Oak Ave/ McCowan東南角，在全安省3046所小學裏面排名前9%，讀寫水平測試得分8.0，ESL比例為32.1%。提供JK-8年級課程和French Immersion的雙語教學，同時學校還提供4-12歲的日托服務，方便各位早出晚歸的家長們。

3. Bill Hogarth Secondary School
(2018年菲莎安省排名45/738)

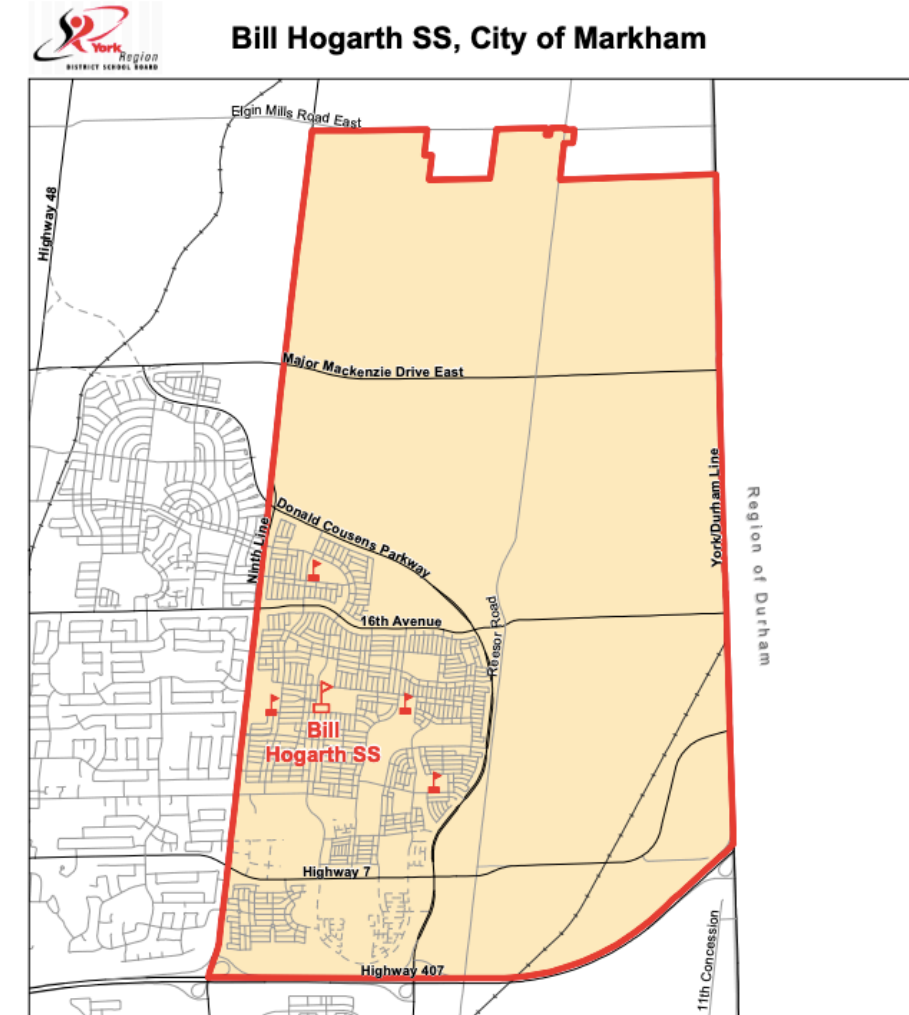
該校位於Bur Oak Ave與16th Ave的東南角，在2017年11月底正式開校，該校生源大部分由成績拔尖的Pierre Elliott Trudeau 特魯多高中（排名19/747）和Bur Oak橡樹高中（排名39/747）轉校過來就讀，所以學生的學習氛圍濃厚，成績都十分優秀。該校在2018年菲莎安省排名第45名，讀寫水平測試得分8.2。該校更提供9-12年級的英法雙語課程。除了一般的文憑課程，該校還提供專業高級技能課程（SHSM）和雙學分課程等。學校設施都十分新穎齊全，師資力量雄厚，課程和名校一樣尤其充實。學校致力於高質量的教育。提供一個充滿關懷、安全、支持和包容的環境以及豐富的學習機會，以便使學生取得學業上的成就和生活上的幸福。學校重視培養每個學生的領導能力。領導能力是積極影響他人的能力。努力激發學生學習的熱情，使學生認識到他們在促進相互尊重的、富有同情心的、樂於助人的社區環境中所起的作用。比爾·霍加思的教學框架建立在發展以下全球能力的基礎上：性格、公民意識、溝通、合作、創造力。

人口構成

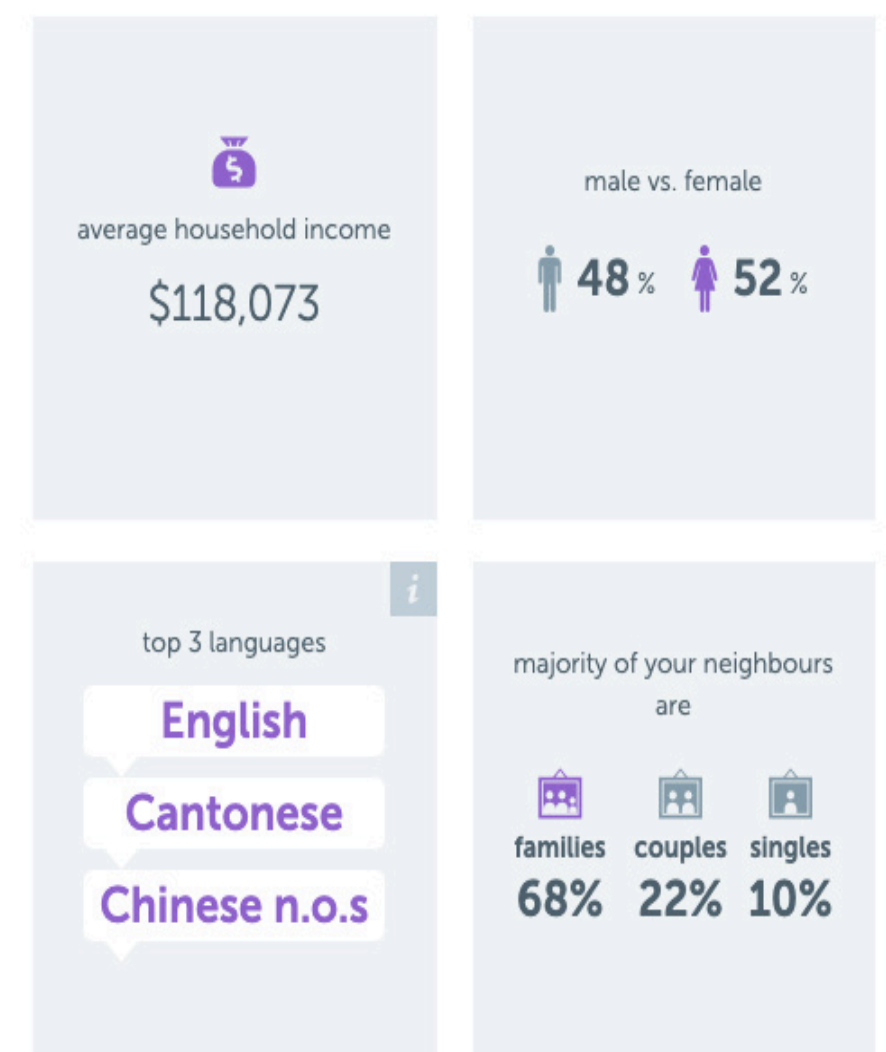
根據Nexthome.ca Neighbourhood Profile最新數據顯示，Cornell該區主要以白人，印度人和少數黑人，華人及菲律賓人為主要，華人占20%，大專及以上學歷人口占65%，家庭年均收入為\$118,073。

物業特點及房市分析

Cornell社區物業以鎮屋，半獨立屋，後置車庫的獨立屋居多，還有不少公寓式鎮屋和低層公寓深受年輕人的喜愛。大多樓齡為2003年以後，房屋嶄新，設計風格現代化。物業價格在萬錦市裏相對便宜。根據多倫多地產局數據，在2019年1月到2019年9月為止，該區4房雙車庫獨立屋共售出32套，平均成交價為\$1,026,697，其中，最低成交價為\$875,000，最高成交價為\$1,200,000。



NEIGHBOURS





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



2015-2019 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



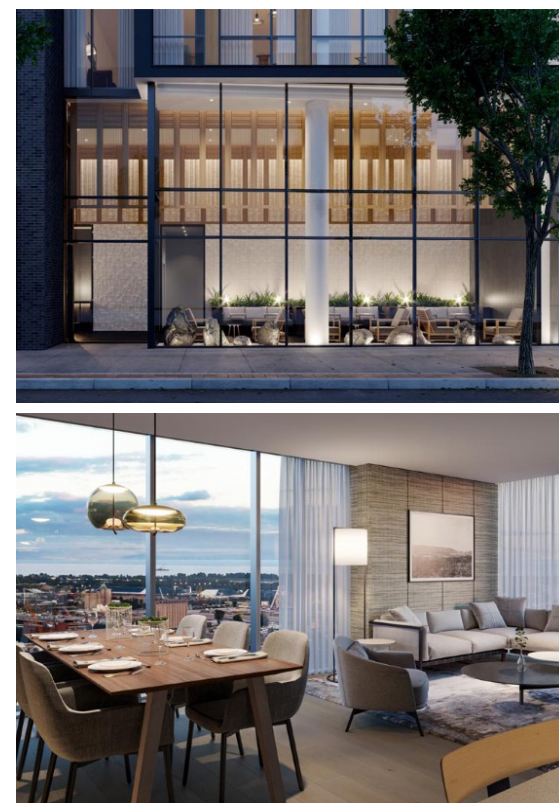
Franz 武
Sales Rep.
416-223-8000
franz.fwu@gmail.com

多倫多 Lawrence/Birchmount 豪華公寓 The Borough 僅 \$25 萬起 VIP 樓花預售

位于多倫多Lawrence和Birchmount路口東北角, 由著名建商G Group Development打造, 位于多倫多Scarborough核心地段, 此步行5分鐘可到Lawrence East地鐵站, 7分鐘可到Kennedy地鐵站, 20分鐘到Seneca學院, 15分鐘到Centennial學院, 近銀行、餐館、便利店, 還有Scarborough Town Centre豪華購物城。項目一期共分爲A座-21層和B座-7層, 共385套豪華公寓套房, 首發Studio\$25萬起, 1居室\$34萬起, 2居室\$44萬, 3居室\$67萬起。開車5分鐘上HWY401高速, 15分鐘至多倫多大學Scarborough分校。交通生活十分便利, 特別適合投資出租或小家庭購買自住。



Church/Adelaide 多倫多市中心 The Saint 豪華公寓 VIP 樓花預售



The Saint Condo位于多倫多中心商務區Church和Adelaide交界處, 由名建商Minto Group打造, 交通指數和步行指數幾乎滿分, 舉步King地鐵站和Queen地鐵站, 5分鐘至George Brown校園, 15分鐘至Ryerson大學。周邊設施完善, 頂級餐館, 商店購物, 還有著名St Lawrence Market高品質市場。金融街大學生活娛樂皆在步行範圍之類, 升值潛力巨大, 投資自住皆宜。

馬新明 Max Ma 保險理財系列文章之 (377)

如何利用分红保险来有效地 保护您的资产?



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

我們知道, 分紅式/盈利報酬式保險(以下簡稱分紅保險)作爲一種非常有效的避稅理財工具, 具有很多功能, 包括最主要的保障和財富傳承功能, 以及人們非常看重的補充退休收入的功能, 但本文要講的却是如何利用分紅保險來有效地保護您的資產的問題。讓我們以一個例子來說明: 李先生, 42歲, 不吸煙, 身體健康, 購買100萬基本保額的分紅保險(以購買某一保險公司的專注長錢回報的分紅保險爲例, 選擇20年保證付清的類型), 每年需付保費\$28830, 假定將來實際付款也是20年, 并假定分紅率按6.5%不變, 則各時期的現金值和賠償額如下:

| 年份 | 歲數 | 現金值 | 賠償額 |
|----|----|------|------|
| 10 | 52 | 11萬 | 114萬 |
| 20 | 62 | 93萬 | 185萬 |
| 30 | 72 | 172萬 | 265萬 |
| 40 | 82 | 283萬 | 357萬 |
| 45 | 87 | 346萬 | 412萬 |

現在, 就讓我們來看一看, 這份分紅保單如何可以被用作有效地保護李先生在他人生各個階段的各類資產。

一. 保護自住房: 目前李先生祇有一套自住房, 太太在家裏全職照顧二個年幼的孩子, 家裏所有的開支都靠他一個人的小生意收入支撐。萬一李先生發生不測, 他的家人馬上可以拿到100萬以上的免稅資產以維持正常的生活, 同時他的太太也可以有能力繼續償還貸款, 從而可把全家最重要的資產自住房保護下來, 而不至於讓太太帶著孩子流離失所!

二. 保護RRSP: 李先生從35歲開始, 每年都買一些RRSP, 爲的是將來有一個更好的退休生活; 今天購買的分紅保險, 也是他退休規劃的一部分。李先生身體健康, 在年輕時患重病的可能性不大, 他最擔心的是60歲左右患重病, 那是一個極端危險的年齡段。不過, 有了這份分紅保險, 他就安心多了。假定他在60歲左右不幸患了重病, 他的分紅保單中積累了高達八、九十萬的現金值, 他完全可以採用保單抵押貸款的方式將部分現金值借出來以應急需, 而不至於要提前動用RRSP裏面的錢影響將來的退休收入, 也

可避免因在一年內大量從RRSP裏取錢而需要補繳大量的稅款, 以及可能那時剛好是市場低潮而產生巨大的虧損等情況!

三. 保護投資房: 李先生是一個理財意識非常強的精明人, 而且也很看好房產投資。他計劃將來適當時候逐步投資2-3個房產項目。假定他的投資非常成功, 到他87歲身故時他的投資型房產增值了300萬以上, 這時, 他的所有投資型房產會免稅地轉移給他的太太。但在他的太太過幾年也身故時, 那麼, 按照加拿大稅法的規定, 所有的這些投資型房產都要在當年計繳增值稅, 假定到那時總的增值是400萬, 那麼, 增值的50%也即200萬要計稅, 按照最高稅率計算, 他們的孩子們需拿出100多萬的現金來清繳應給政府的稅款, 否則, 政府就要拍賣其中的一些房產來套現徵稅, 而房產的拍賣很可能會讓資產遭受到嚴重的損失! 但由於有李先生早期購買的這份分紅保險情況就大不一樣了。這份分紅保單的身故賠償額會隨着時間的推移不斷增長, 這剛好與投資型房產的不斷增值相匹配! 在李先生身故時, 他的家人就可以拿到這筆免稅賠償金, 除一部分用作補充李太太的退休收入和給孩子的一份免稅資產之外, 還可留下足夠的現金以用作處理在李太太也過世時房產增值稅的繳交, 從而可以將投資型房產完整地保護起來轉移給孩子們。總之, 房產投資雖然很有必要, 但也要適度, 特別是要與一些投資型保險(如分紅保險)相結合。我們在謹慎投資房地產的同時, 也應當購買一些分紅保險, 這既是“資產應合理配置、投資應分散化”的要求, 也是對您將來增值後的資產的一種有效保護。

(本文僅供參考, 不構成具體建議。具體請諮詢合格的專業人員, 也歡迎與本文作者聯系。資深專業理財顧問、環球百萬圓桌會員、宏泰集團高級保險理財經理、明盛金融總經理馬新明 MAX MA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)





Joyce Chen
647.779.0889
joycefanchen@gmail.com



65 Broadway Avenue 中城區 Midtown 公寓樓花

物業名稱: SIXTY FIVE BROADWAY
項目地址: 65 Broadway Avenue, Toronto
開發商: Times Group Corporation
建築設計: Wallman Architects
總層數: 39
總戶數: 403
戶型: Studio, 一室, 二室, 三室
價格: 50萬-120萬, 呎價\$1040起
管理費: \$0.46/sq.ft
交接日期: 2023年10月

地理位置:

該樓盤位於Yonge/Eglinton中城區Midtown, Eglinton的北面, Yonge的東面。中城區曾被Toronto Life評為最佳居住和最有活力的社區, 該區匯集了多家大公司總部, 大型商場, 餐館, 辦公樓, 周邊的名校雲集, 該公寓緊鄰全省排名第7的 North Toronto CI, 老牌的Northern Secondary School也在步行範圍內, 距頂級貴族私校UCC和Havergal 8分鐘車程, 是最多名校的地區之一。

社區設計上結合了高層公寓和綠樹成蔭的人行道, 商業和公共交通相互連接, 歷史悠久的街道以及開放的空間, 隨著Eglinton Crosstown LRT開始修建, 四通八達的地鐵交通以及優良的社區環境, 吸引了大量的白領選擇在此投資置業, 房價和租金節節攀升。

開發商:

Times Group 是具有30多年的經驗知名開發商, 是LEED環保建築的倡導者, 每個樓盤都是經過精心規劃和設計, 在大多倫多地區建造了許多高質量的商業和住宅建築。

交通:

位於Yonge街地鐵1號綫和Eglinton Crosstown LRT 的兩大交通主動脈的交匯處, 隨著Eglinton輕軌的通車, 這裏將成為多倫多中心區最大的交通樞紐, 能夠快速的到達城市的各個區域, 15分鐘可到達Yonge/Bloor, 步行得分94, 交通得分95。

限時折扣:

VVIP優惠: 車位和儲藏室折扣, 免費裝讓, 土地開發費封頂, 另有裝修升級大禮包!



樓花購買新手指南

本刊訊 很受歡迎。

再有就是地塊的選擇了



平時看到一些地產經紀發廣告時候都會說: 大LOT!! 6停車位。我們需要知道一點: 房屋的具體價值就是根據建築面寬來計算的 (LOT的尺寸是: Frontage面寬 x Depth深度), 對於LOT來說寬深比在1: 2到1: 3之間是居住的較為舒適的, 也比較適合根據需要建立獨立車庫。房間的長寬比也是在1: 2比較好, 是一個很適合擺放家具的比例。別看這個比例問題好像沒什麼, 真的買了又窄又長的戶型就知道了, 感覺上建築面積不小, 實際上很多空間都是采光比較差的, 那時候就後悔都來不及了。

在加拿大, 我們說的“樓花”、“房花”其實就是國內“期房”這一地產物業市場的專業名詞的俗稱。具體是指尚未完成的地產發展項目, 是一種投資工具, 也可稱為不動產期貨。

這一詞最早源自香港, 通俗的理解就是將開發公司已經建成的房屋看成建設完成後的果實的話, 那麼開發公司正在建設尚未完成的共管公寓和共管鎮屋在加拿大這邊被人們統稱為“樓花”, 而“房花”呢就是人們通常說的獨立屋、半獨立屋或者鎮屋。

由於是開發商直銷, 樓花和房花要比現房相對便宜不少, 因此, 慢慢衍生出了買“樓花”、賣“樓花”、炒“樓花”等等市場行爲。



首先是地點的選擇

“LOCATION、LOCATION、LOCATION”, 也就是“地段、地段、還是地段”。這句華爾街名言被香港超人李嘉誠引用後, 廣為傳播, 乃至成了所有人的對於房地產投資的不二法則。



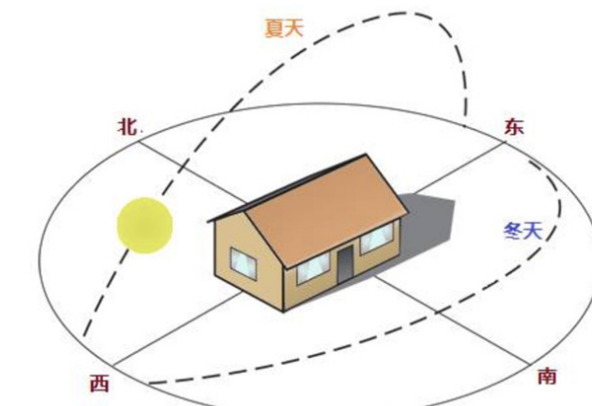
無論是自己居住還是用來投資, 祇要是買房首要考慮的問題一定是房子的地點。你要先熟悉這個樓盤所在的地理位置條件, 對社區、周邊環境以及房產交易情況都要有足夠的了解, 並將其與目前市場上的二手房加強比較。這樣你就可以很明確的知道這個樓花的性價比與升值空間究竟如何。

如果是自己居住那麼你就要重點分析自己的需要進行選擇, 比如要考慮通勤的時間和距離, 還要就是周圍是否有商店方便購買生活必需品等等。如果說如果家裏有要上學的孩子, 還要考慮住宅附近學校的排名, 畢竟咱們華人比較看重這方面。

用來投資的話, 可以重點考慮交通、生活、學區等問題, 如果離地鐵站和火車站近一定要優先考慮, 而在最近幾年學區房也很熱門, 租金效益會很理想。而靠近公園的房子周邊環境也很不錯, 也會

房子的朝向

中國人偏喜歡南北向的房子, 即主臥和後院朝南。這樣的房子采光較好, 看起來也很通透敞亮通風效果也不錯。早上和下午, 都有陽光照進房間。



很多老外喜歡東西朝向的房子, 在早起的時候就可以被溫暖的陽光照耀的感覺也很幸福, 下午也有陽光照進來這時候來一杯下午茶最好不過了。

轉角房的房子

這個要根據具體周圍的環境分析。如果設計在大路交口, 可能就要忍受嘈雜的環境以及私密性變低, 同時草地面積大面對修草的工作也變多。

但是要是小路的轉角處, 少了吵鬧這一問題就好很多, 要是淘到好的戶型, 不僅外形氣派采光優秀佔地面積大, 內部格局也很好。

前面有人行道

門前有人行道, 家裏的小孩上下學更安全和方便。沒有人行道的也有好處, 這意味着你在門前後可以停2部車。

單開門還是雙開門

在條件允許的情況下, 可以選擇雙開門, 外形美觀大氣的同時也有利于搬運家具。

門前有消防栓

有消防栓有利也有弊, 門前停車會不方便, 但是房屋保險上却可能會較為便宜。

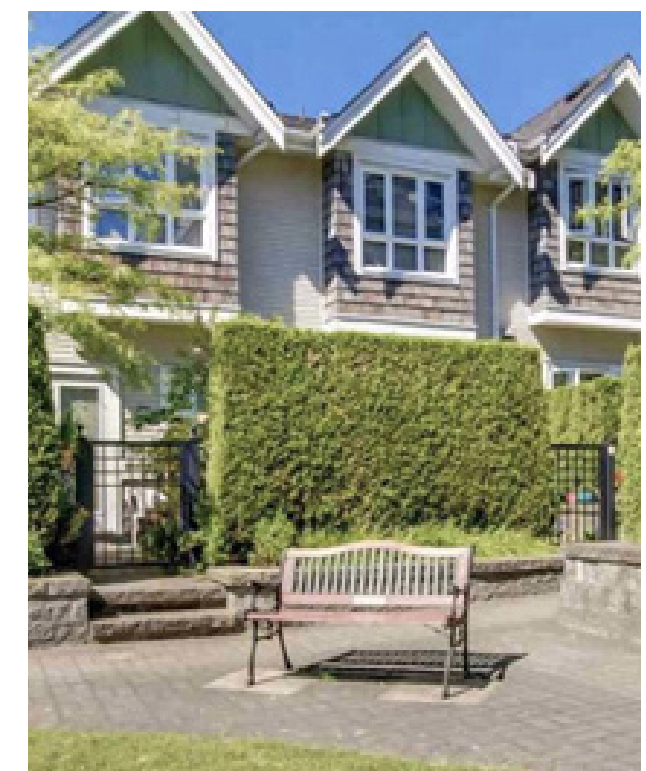
走出式地下室 (Walk-Out Basement)



走出式地下室就是直通後院的地下室。因為有一半以上是在地面上的, 對於房主而言相當於多了一層的面積, 甚至可以把地下室做出獨立分門的單元, 極大地提高了地下室的利用率。所以有走出式地下室的房子很受歡迎。

在地下室加窗

在一般情況下, 在建築商那裏可以要求把地下室的窗戶加寬, 當然建築商允許另外加窗更好。相信誰都是喜歡寬敞明亮的地下室的。



(圖文提供: 新趨勢地產)

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

CultureLink
Realty Inc., Brokerage
* Sales Representative ** Broker *** Broker of Record



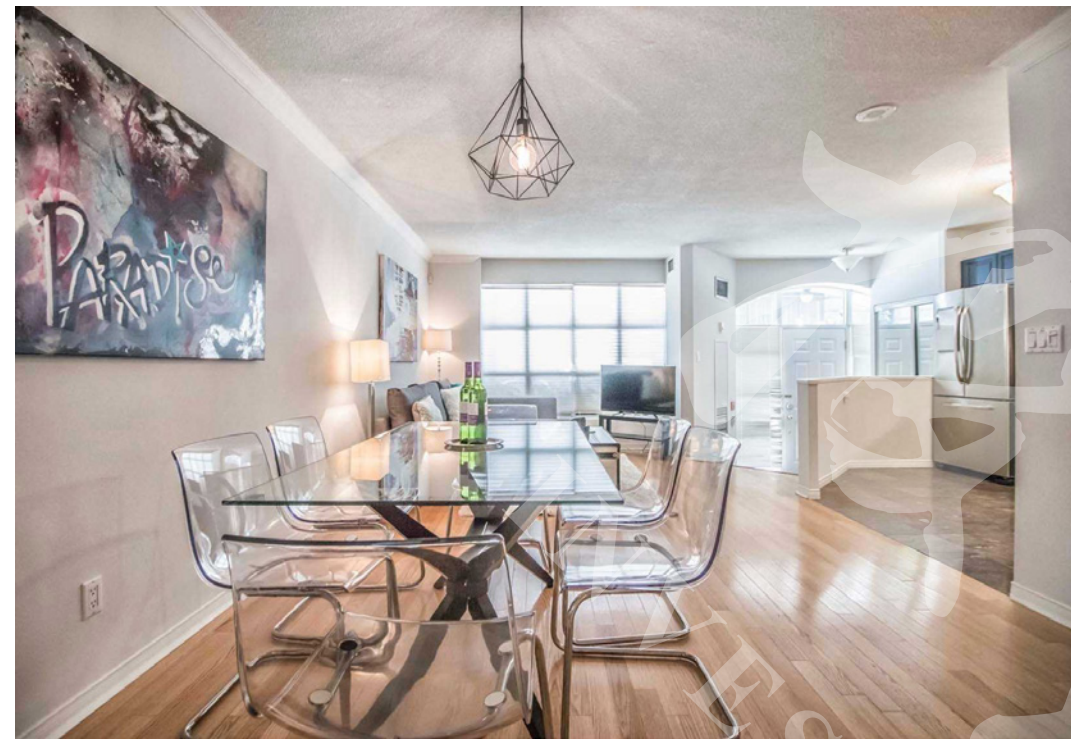
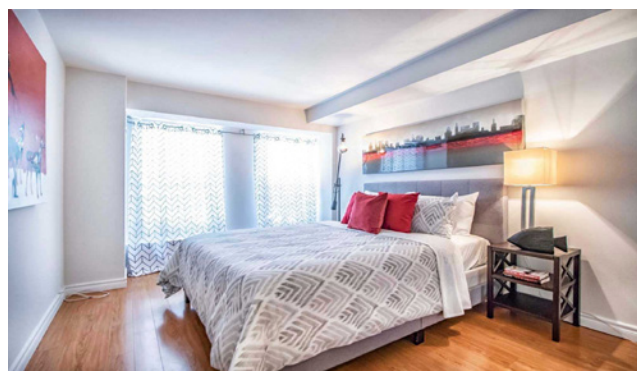
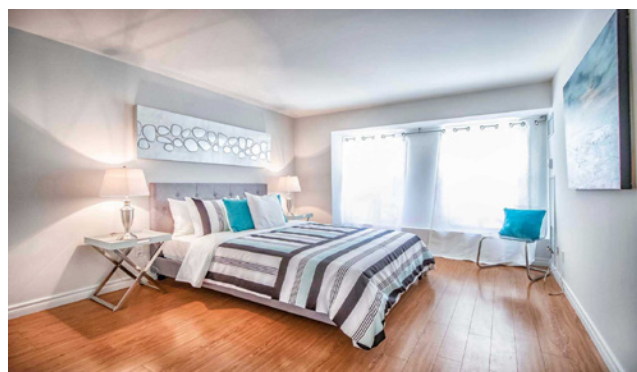
905-940-3599

YONGE / KING

多倫多市中心金融區罕有兩層公寓，商住兩用途，2+1 房和 2 衛，約 1400 尺，數分鐘步行至地鐵，鄰近餐廳及銀行，Eaton Centre，水電煤，物業稅連家私全包。

租價: \$4800

請電: Elisa Hui**



CultureLink Realty Inc., Brokerage
www.homelifeculturelink.com
7800 Woodbine Ave, Unit #209, Markham ON L3R 2N7
* Sales Representative ** Broker *** Broker of Record

華業地產



905-940-3766

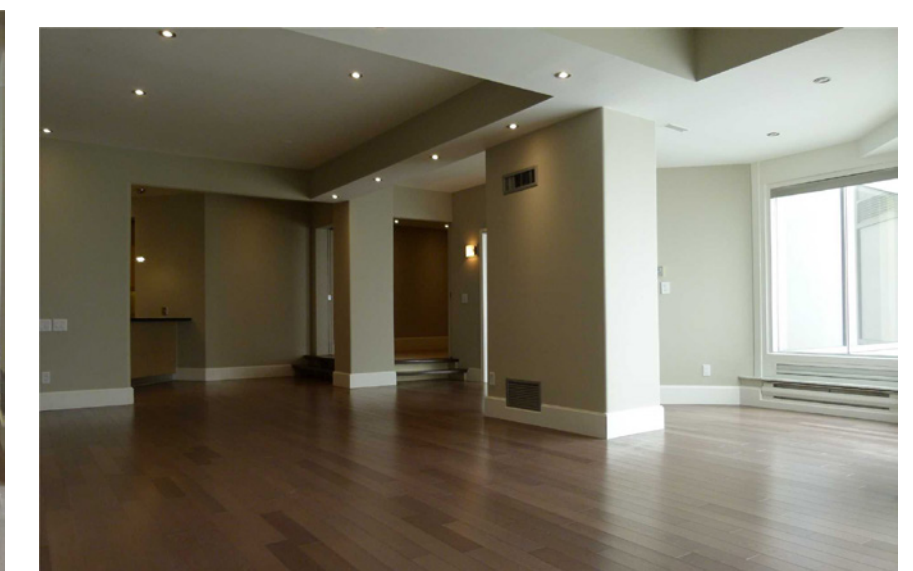
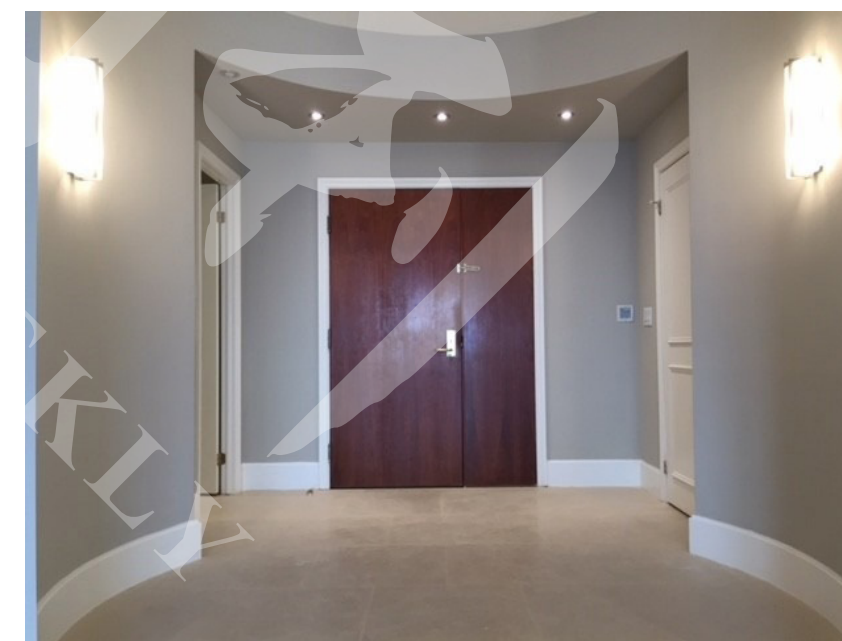
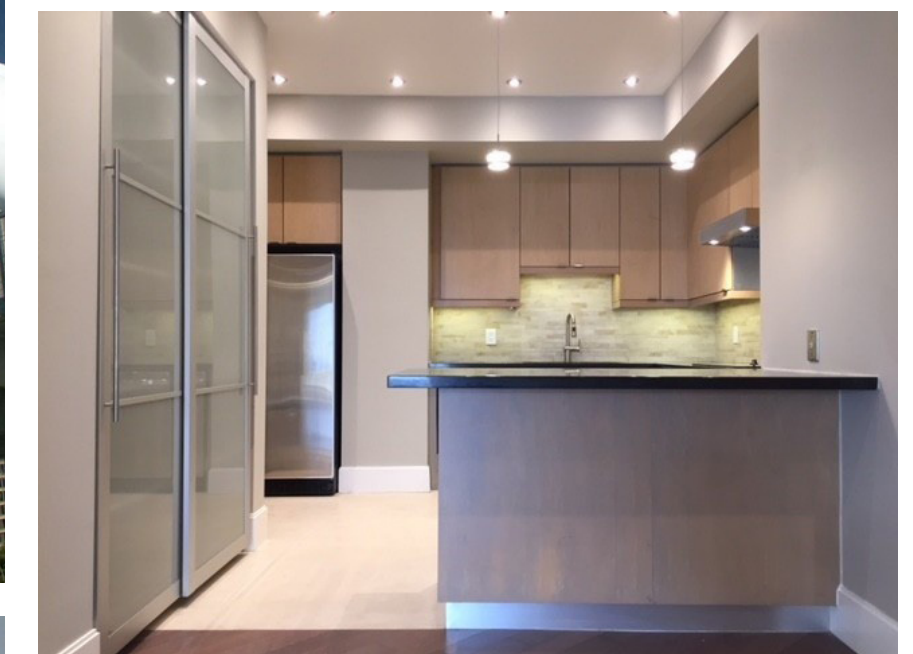
HUMBER RIVER/ LAKE SHORE



市中心豪華公寓柏文出售: 高層單位 2+1 睡房, 3 衛, 全屋約 2000 尺, 向西南, 連 2 車位及 1 儲物櫃。單位內置壁爐, 9 尺高天花和圓形門廳。公寓設施有室內泳池, 世界級健身室, 壁球場及 Tug Shop 等等。大廈更設有六星級服務: 代客泊車, Signature concierge 及穿梭巴士到 UNION 地鐵站。

售價: \$1,398,000

請電: HERMAN LUNG*



The United Building —— 聯合大廈

發展商提供高達三年包租保證 收樓前只需繳付10%首期

物業簡介

聯合大廈實為房地產投資及物業管理公司Davpart Inc 所有。聯合大廈建有55層，共計748個居住單位。以淺藍色玻璃建築外牆，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 4 8 1 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大學及 Eaton Centre 購物中心；交通便利快速，直通地鐵；1-10樓為高端辦公樓，包括保留兩個主要的遺產建築，並將住宅區建築在整個建築物的另一旁，相依相存。

為什麼選擇聯合大廈？

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

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

- 直達St. Patrick 地鐵站
- 步行5分鐘到多倫多大學
- 步行5分鐘到OCAD大學
- 步行9分鐘到 懷雅遜大學
- 步行10分鐘到金融區
- 步行6分鐘到Eaton Centre 和Dundas廣場
- 步行得分99分
- 交通總分100分

簡單不失奢華的大廈設施

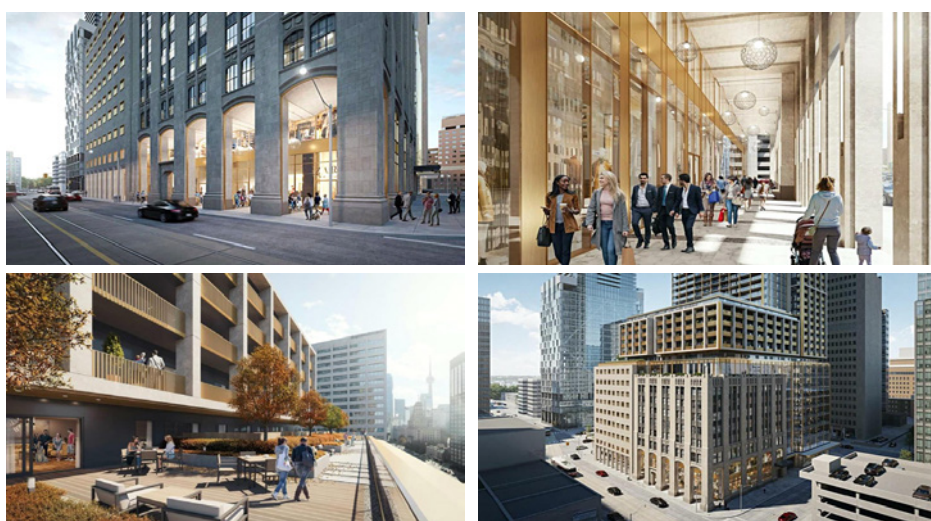
The United Building 聯合大

多大南門直通地鐵站 未來直通PATH地下城



聯合大廈 The United Building —— 481 University Ave 直通地鐵 與多倫多大學(UT)僅一街之隔
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: 2025年



10%首期須符合有關條件

廈外部設施擁有：寵物運動場、四季適用的游泳池、為住戶貼心建設涼亭、室外滾球場、冬天更設有加熱坐椅取暖、BBQ場地、室外進餐場所、室外瑜伽、休息室（嵌有壁爐）、熱水池（可供多人共浴的）、露天平臺（配有遮陽板）、美麗的岩石花園。

The United Building 聯合大廈內部居住特色：豪華大堂、24小時禮賓服務、派對室（設有完善廚房設備）、公共工作空間、健身房、運動酒吧（設有桌球臺）、模擬高爾夫球運動、電子遊戲室、圖書館、小型電影院、桑拿房、更衣室、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。

宏基地產
Benchmark Signature Realty



11 Yorkville Condo —— 多市中心奢華樓盤

時尚高端社區 8月隆重上市

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



物業簡介

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

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

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

鑽石地段

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

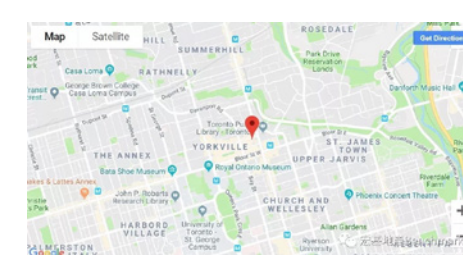


Hermes & Holt Renfrew 這樣的高端零售商保留着他們在加拿大的旗艦店。奢侈品精品店，美食餐廳也居住在這個地區。

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

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

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



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

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

著名發展商



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

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

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

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



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

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



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

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

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





Albert Wang
Broker of Record
416.456.3333



首次購房熱點 學區交通便利缺一不可! 買套房過新年!



萬錦優質社區 Cathedraltown 最新上盤半獨立房, 近2300尺, 東西朝向, 一樓客廳、飯廳、家庭廳、洗手間, 二樓三臥室, 兩浴室, 布局合理。雙車庫, 全新升級地板, 大理石臺面, 射燈和所有燈具, 全屋新油漆, 更換爐子, 冰箱, 熱水器。周圍生活設施齊全, 近Costco, Canadian Tire, Shoppers, 餐館和銀行。交通便利, 幾分鐘上404/407高速。校區小學是Sir John A. Macdonald, 高中是Richmond Green。臨近內街, 數分鐘步行到公園, 安靜舒適。

地址: 132 Prince Regent St, Markham.
搶購價: 109萬



Woodbine/Eglin Mills 社區: Cathedral town

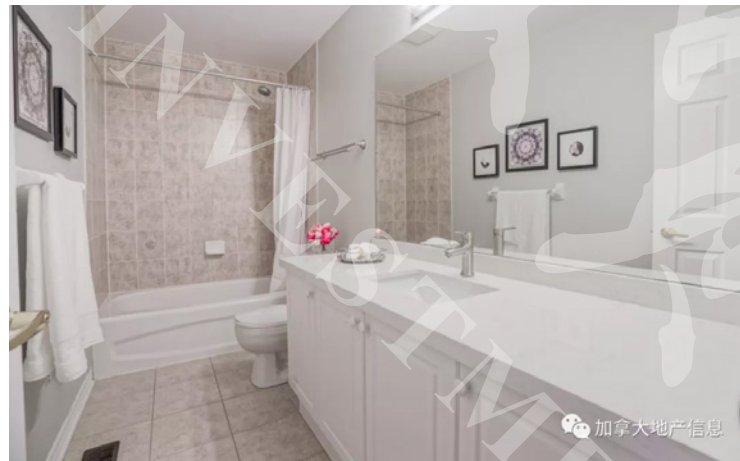
這個成熟社區位於著名的Victoria Square。這裏有一座百年宏偉的教堂, 一個現代化的設施齊全的社區中心, 綠化覆蓋率高, 是個陽光, 寧靜的地段。小區配備完善, 齊全設施和便利的交通網絡, 幾分鐘車程可直達404高速, 數分鐘可抵西邊的烈治文山。離多倫多市也不過10多公裏路程。Woodbine Ave是縱向貫穿萬錦市的主要交通幹道, 所以出行十分方便。同時Eglin Mills和Major Mackenzie沿路上已經開設了大量大型連鎖店和超市, 如大統華超級市場, Costco, Home Depot等, 餐廳、銀行、教會也是應有盡有, 所以購物和日常生活都非常方便。

社區中小學介紹:

小學: Victoria Square社區內小學有新建的Sir John A. Macdonald Public School, 2013至2014年間, 在安省3037多所小學中排在172名, 對於新學校成績可以說是相當不錯。除此之外, 附近還有一所著名French immersion法語學校Sir WilfridLaurier Public School。從2008年至2012年五年間, 學生的EQAO成績都在90分以上。2009和2010年學生的數學都拿到100分, 2010年和2011年學生數學、閱讀和寫作成績都在95分以上。

Richmond Green Secondary School, 建立於2005年。雖學校到現在不過短短幾年, 但學校辦的蒸蒸日上, 被約克郡教育局最年輕又發展最快的學校。成績2014年在Fraser排行榜位列安省第48位。

這個社區既秉承了百年老社區的恬靜和傳統底蘊, 也有著現代社會所需要的一切生活配套設施, 勢必會成爲一個有着田園風光的現代優質社區, 是投資或自住者所不能忽略錯過的。



楓葉地產奧蘭多看房團之旅 冬日與溫暖的距離祇差一個度假屋

2020年1月7日楓葉地產美國奧蘭多看房團再度出發

11月18日, 楓葉地產奧蘭多看房團之旅終於正式拉開帷幕啦! 讓我們跟隨團員的腳步, 一起感受奧蘭多的魅力風情。



Day1

由國內和多倫多出發的團員抵達奧蘭多國際機場匯合去住酒店。



大家趁夜色來到Disney Spring 溫泉小鎮遊覽及享用美味的晚餐



Day 2

參觀Stroey Grove, Stroey Lake, Champaions Gate 長租 (Residential)



和短租(Vocation Home)項目在酒店溫泉中品味美酒, 分享體驗, 盡情放鬆身心。

Day 3

參觀Windsor at Westside, Solterra Spring 等項目。



經過楓葉地產的努力, 幫客戶爭取到最大的VVIP折扣, 拿到滿意的價格! 恭喜我們的客戶選到滿意的房子, 順利簽約!



Day 4

大家在購買到滿意的房產後, 一行去奧特萊斯購物, 結束奧蘭多4天驚喜之旅。



奧蘭多在2019年被福布斯(https://www.forbes.com) 排行榜評爲全美最值得投資的城市, The Best Markets For Real Estate Investments In 2019! 這裏氣候宜人, 湖泊眾多, 全年大部分溫度在11攝氏度至23攝氏度之間。這裏匯聚全世界頂級的娛樂和旅遊設施, 它擁有七大主題公園, 有160多個高爾夫球場和二十幾所高爾夫球學校。每年除了家庭旅遊, 還要接待全美以及全世界眾多的企業行業會議, 高爾夫國際賽事。關於投資奧蘭多優勢太多, 我們總結了兩大理由:

一、租金回報高。房價低, 租售比高, 享正現金流。租金年回報率最少5%保底, 投資管理成功, 甚至可能

高達10%以上。

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



下面來介紹本次看房團考察的超值房產項目:

1. 奧蘭多冠軍門

Champions Gate 度假屋項目介紹

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, 位於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。

2. 奧蘭多思湖園

Storey Lake 度假屋項目介紹

Storey Lake 也是由美國第一大房地產開發商Lennar傾力開發, 位於迪士尼樂園東側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。

3. 奧蘭多溫莎三期

Windsor at Westside 度假別墅項目介紹

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



Alina Yang
Broker

647.210.3453
A6472103453@outlook.com
wechat ID: happyalinayang



通八達。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眾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。

4. Solterra Springs 度假屋項目介紹

Solterra Springs 也是由美國第一大房地產開發商Lennar傾力開發, 位於知名度度假村Solterra中, 但它是獨立的封閉式居民社區, 社區綠化面積大, 風景宜人。地理位置便利, 靠近I-4和27號高速公路, 方便前往迪士尼世界, 環球影城和其他地區的主題公園。距離奧蘭多市中心僅20分鐘車程, 方便享用餐廳及遊逛購物中心。度假村風格的休閒中心, 有俱樂部會所, 健身中心, 業主協會, 遊樂場, 大型泳池等。

重要消息: 12月13日(星期五)晚上6:30-9:00PM, 我公司將舉辦美國奧蘭多房產投資講座及晚餐會, 介紹奧蘭多領先全球的物業管理模塊及超值物業項目, 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。更有美國開發商代表親臨會場介紹奧蘭多優質房產投資項目。有興趣的投資人千萬不要錯過! 座位有限, 請速聯繫報名, 獲取更多講座信息。

任何諮詢, 請聯繫楓葉地產美國奧蘭多項目負責人: Alina Yang (楊敏) 微信ID: happyalinayang

蔣商律：法律小思精選

房地產常出錯點 #7 不申請前代貸批准

有時業主想用地產做抵押貸款，可地產已經抵押貸款給銀行了。銀行貸款一般是在地產上最先註冊的，叫一貸(first mortgage)。第二註冊的貸款叫二貸。第三叫三貸，等等。如果業主想做三貸，那就必須要一貸和二貸要批准三貸。有些貸款允許業主再用房產抵押貸款，有些不允許。業主律師必須

須查看一貸和二貸的貸款文件條款。比如二貸有不允許再貸款的條款，就必須申請二貸的批准才能做三貸。有時業主說不用查看一貸二貸條款，甚至知道二貸不允許後還故意背後強做三貸。這樣是違約，也就是說二貸有資格叫業主馬上把二貸全付清，或者把房子強賣了還貸款。所以一定不能這麼做。



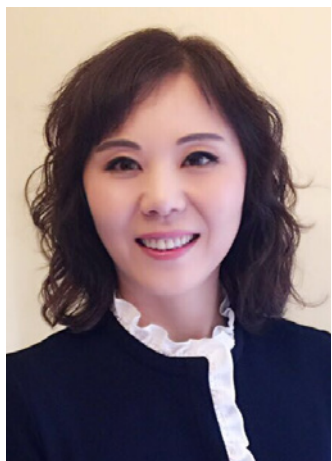
蔣虹

首席律師

416.565.4829

judith@jhwbizlaw.com

www.jhwbizlaw.com



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。

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年來，萬錦市一直保持着大多倫多地區最低的稅率，大力支持着高科技產業的發展，對就業人口和住房需求都是强有力的推動。

超大型豪華配套設施

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

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

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

四通八達的搶手位置

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

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爲不了解退稅規則，痛失退稅良機。因爲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爲“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，爲Leo一年後上大學做準備，並交付了9萬海外買家稅。兩年後，Leo的爸爸媽媽才知道以兒子名義購買的公寓不滿足海外買家稅退稅條件。Ministry of Finance 對學校的要求是“Approved Institution (under section 8 of Ontario Regulation 70/17 of the Ministry of Training, Colleges, and Universities Act) at a campus located in Ontario”。Act裏指的學校都是post-secondary institution (大學，大專和職業培訓機構)，不包括secondary-institution (高中)。

結論：高中生留學生交付的海外買家稅不滿足退稅條件。

2. 產權：留學生獨自產權或與配偶一同上產權

實例：2017年8月，小麗的媽媽爲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。貸款銀行認爲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”，認爲自己是非居民，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.”

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，成爲全職的大一學生。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。小王因爲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爲全職學生了。換句話說就是先註冊爲全職學生，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爲註冊日。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！

4. 自住：交屋後60天內入住

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

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

結論：自住是海外買家稅退稅的前提，一定要在交屋日60天內搬到物業裏居住，並保留證據。不要搬出，直到拿回海外買家稅退稅爲止。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

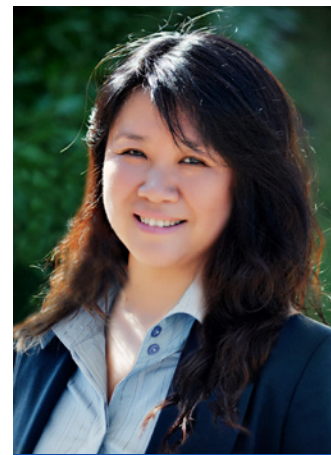
5. 全職學生：每學期選足三門課

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因爲暑期選課的緣故，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爲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爲準。

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。一年後大學畢業轉工爲工，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

地產稅務會計師

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爲工作了，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爲止。

海外買家稅 (15% NRST) 的英文全稱爲Non-Resident Speculation Tax, 準確的翻譯是“非居民投機稅”。因爲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。爲了不給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

地產稅務會計師，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

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

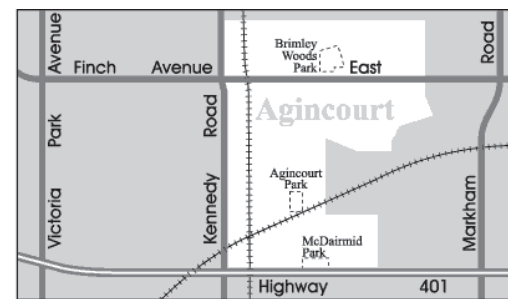
多倫多版 第027期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

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，工程已經在進行中，預計2020-2021年完工，屆時會有更多綫路和班次，簡直不要太方便！

Scarborough Town Center, 士嘉堡最大的購物中心，有眾多品牌商店，及電影院，超市，藥店，電子產品，手機等一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共交通項目: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，華人人品連鎖超市華泰超市以及華泰生活館，家具店Arror, Ashely, Brick和Structube；廚房用品專門店：Kitchen Plus；家居裝飾店：Homesense，一元店：Dollarama；什麼飯店，快餐店，寵物店，花店，更是一堆一堆，不勝枚舉。一天工作學習以後不需要再四處奔波買菜買生活必需品，家門前一起搞定，開開心心回家做飯休息。

下面才是我們今天的主角，讓我們一起來看看樓盤的外觀以及各類設施：



時尚優美的外觀，現代化的內部精裝修



科幻感十足的大廳設計



專屬兒童樂園



功能完備的圖書館，健身房和飲品吧

商業區以及寬敞的平臺花園，足不出戶就可以遛狗，散步，休閒。

準備好，來一波硬廣告：

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

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

您拿到VIP待遇的各種優惠，以及最好的朝向，戶型和樓層咯！

各位最關心的價格和付款問題：目前預售的戶型有以下幾種：

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

寫在最後，也是最重要的，很多朋友問Robin現在買樓花還有沒有空間，能不能掙錢，風險大不大？我想這些問題沒有一個標準答案，但是真心來說，未來低價的公寓依然有上漲空間，可出現前幾年暴漲的情況幾率不大，隨著未來聯邦對首次購房者貸款政策的出臺，更多1房和2房的單元會更加熱門。因此投資的朋友應該適當調整心理預期，從50%回報的美夢中醒來，回到正常回報8%-12%的區間裏去。對於擔心風險的投資者建議持有小戶型公寓，地理位置和社區仍然是重點中的重點。當然如果您是留學黨，需要找一個方便，安全又舒適的家給您歸屬感或伴您度過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，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！



本刊訊

2019年11月30日，“同一個家We Are Big Family” 孩子們的春晚和楓華正茂新聞發布會及海選在大眾的翹首以盼與熱情參與下在錦繡中華隆重舉行。

當日活動從上午11:30開始，一直持續到了下午5:00分。整場活動歷時五個半小時，由《孩子們春晚》節目海選，兩場春晚的新聞發布會及《楓華正茂》節目海選三部分組成。

士嘉堡區國會議員葉嘉麗，康山區國會議員馬萬裏出席了新聞發布會。

在新聞發布會上，首先由兩臺春晚的總策劃黃幸來博士代表主辦單位致詞。黃博士介紹說，2020年將是青少年未來發展基金會舉辦第五屆“孩子們的春晚”。其中她特別提到為什麼會蔭生出要辦一臺孩子的春晚，而今又增辦一臺楓華正茂的春晚。2016年因着前國會議員譚耕先生的動議被通過，春節已被加拿大政府認定作為了官方的節日。如何讓各族裔的孩子們喜愛春節，傳承和宏揚春節文化，舉辦孩子們的春晚就成爲一個很好的活動來吸引孩子們的參與和大人們支持。從2016年200多大人與孩子們的參與，孩子們的春晚已經吸引了越來越多的人關注，參與和支持，去年有400多名孩子參加了演出，近1300名觀眾觀看了演出。相信今年參演的孩子數量將超過去年。這臺晚會的確激勵和培養了許多的孩子，他們從不願說中文歷練成爲了晚會的主持人，他們唱中文歌，跳傳統的民族舞，孩子的春晚已變成了孩子們每年翹首以盼的展示各自才華的大舞臺。



“孩子們的春晚”及“楓華正茂春晚” 新聞發布會暨海選成功舉辦



隨着孩子們春晚的成功舉辦，有越來越多的團體和個人向我們表達應該辦一臺沒有年齡限制的，能讓更多的文藝愛好者在大舞臺上表演的春晚。所以，今年特增辦一臺《楓華正茂》。希望兩臺晚會不僅給孩子們，家長們，上臺表演的演員們，和各族裔的觀眾朋友帶來節日的快樂，同時也為弘揚華人優秀的傳統文化，並融合多元文化，為促進各族裔之間彼此的溝通和民間的交流起到橋樑作用。

接下來，瑞邦金融總裁廖子蔚女士致詞。她提到，瑞邦金融每年都會贊助各種演出與社團活動，而孩子們的春晚却是她最情有獨鍾，從第一屆開始，始終都是冠名贊助。她認為投資青少年是她一直以來堅持和努力的方向，她本身有5個孩子，他們每一個通過各種形式的青少年活動得到了極大的鍛煉，如今都成爲了非常優秀的各類人材。所以她非

常樂意用他們創造的財富，積累的經驗來成就更多的人。

之後，國會議員葉嘉麗，馬萬裏相繼致詞。他們一致盛贊主辦方在過去幾年爲孩子們打造了一個極好的平臺，今年再接再厲，將舞臺開放給所有年令組的文藝愛好者，他們確信兩臺晚會將會是非常令人期待的春節盛會。

新聞發布會上，瑞邦金融董事長李洪，同鄉總會共同主席韓加良，鵬鵬集團總裁孫曉明，牡丹集團代表Emma Xu，晚會舞臺總監楊申等分別發表了熱情洋溢的講話。



2020年的孩子們的春晚和楓華正茂有什麼值得期待的呢？

主辦方介紹說，首先是同一個地方（大多倫多會議中心），同一天有兩場演出，下午孩子們的春晚，晚上楓華正茂。我們雖然來自五湖四海，但同屬一個大家庭。所以兩臺晚會主題是“同一個家，歡慶春節”。每一臺晚會，包括五個篇章：五穀豐登，喜迎財神，載歌載舞，合家團圓，歡慶春節。希望各族裔的大小演員們能在七彩斑斕的大舞臺上八仙過海，各顯其能，相信他們精彩紛呈的演出，能讓觀看演出的觀眾朋友們久久難忘。

另外，本次晚會將由現場觀眾投票評選出六大獎項，分別是：最佳表演獎，最具活力獎，最佳服裝獎，最佳視覺獎，最佳人氣獎，最佳創作獎。

春晚演出時間
孩子們的春晚：2:30-5:00PM, 2020/01/18
楓華正茂：7:30-10:00PM, 2020/01/18
演出地點：John Bassett Theatre,
255 Front Street

(圖文提供：主辦方)

好運家具

搬家換房季快到了！從哪裏可以買到經濟又實惠的床墊和家具呢？

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

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



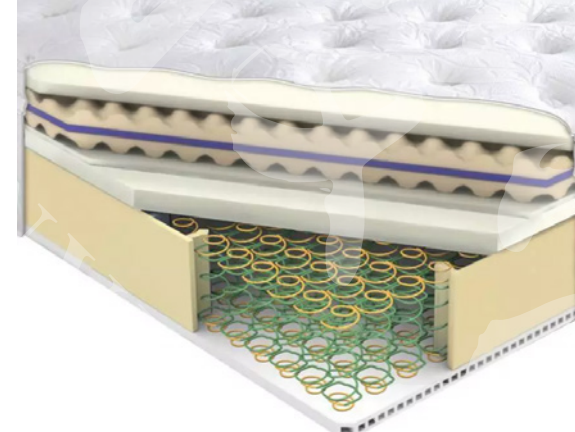
高密度乳膠床墊

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



棕墊

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



獨立彈簧床墊

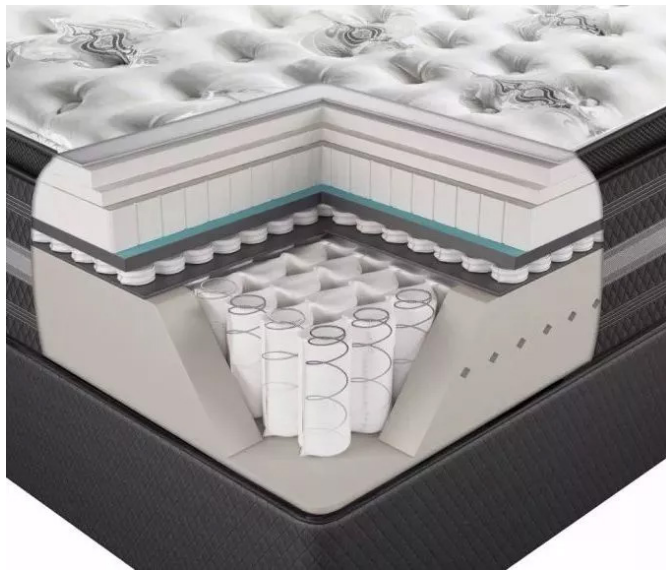
- 彈簧床墊相較於其他材料的床墊來說更加的結實耐用
- 平均承受身體各處每一落點的壓力，是身體不因懸空而酸痛
- 獨立彈簧能單獨伸縮，抗幹擾性相對較低
- 防潮防菌性略差，需定期清潔

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。



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

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



實木復合地板的8大消費誤區

本刊訊

維修簡單，使用成本低；應用面較廣，除浴室外的任何地面都可使用。

實木復合地板是由不同樹種的板材交錯層壓而成，一定程度上克服了實木地板濕脹幹縮的缺點，幹縮濕脹率小，具有較好的尺寸穩定性，並保留了實木地板的自然木紋和舒適的腳感。實木復合地板兼具強化地板的穩定性與實木地板的美觀性，而且具有環保優勢。

一、常見種類

按結構分三層結構實木復合地板，以膠合板為基材的多層實木復合地板；按面層材料分實木拼板作為面層的實木復合地板，單板作為面層的實木復合地板；表面有無塗飾分塗飾實木復合地板，未塗飾實木復合地板；地板漆面工藝分表層平面實木復合地板，復古處理實木復合地板。

二、優缺點分析

優點

- ① 耐磨、阻燃、防潮、防靜電、防滑、耐壓、易清理；
- ② 紋理整齊，色澤均勻，強度大，彈性好，腳感好；
- ③ 避免了木材受氣候變化而產生的變形、蟲蛀、防潮及經常性保養等問題；
- ④ 質輕、規格統一，便于施工安裝，小地面不需膠接，通過板材本身槽榫膠接，直接浮鋪在地面上，節省工時及費用；該材料無需上漆打臘，日常

缺點

- ① 如不太適應溫度較大的場所，彈性不如實木地板，裝飾效果也不如實木地板具有淳樸、典雅的氣質。價格偏高；
- ② 由於工藝要求高，結構複雜，質量差異較大，內在質量不易鑒別。

鋪裝要求：可打龍骨，也可不打

三、消費誤區

- 誤區1：**追求面板三層實木復合地板的面板厚度以2—4mm為宜，多層實木復合地板的面板厚度以0.3—2.0mm為宜，因此選擇合適的面板厚度才是上策，不應過度追求面板厚度。
- 誤區2：**銷售方與鋪設方銷售方與鋪設方不為同一單位，一旦地板出現問題時，雙方互相推諉，造成消費者苦不堪言、後悔莫及。因此銷售方與鋪設兩者最好為一家。
- 誤區3：**過分挑剔色差實木復合地板的面板是天然木材，樹木由於種植的地點不同、陽光照射不同、溫濕度不同等，其木材色澤就不同。此外，同一木材鋸割下來的板材，由於下鋸的位置不同，也會導致顏色深淺不同、木材紋理不同。通常邊材色淺、心材色深，故實木復合地板客觀上存在色差和花紋不均勻現象，這是自然現象。因此，在挑選實木復合地板時，祇要無明顯的色差就可以，不必過

分苛求顏色一致。

誤區4：龍骨鋪設方法有的消費者為了過分追求腳感，在龍骨上加鋪細木工板，實際上細木工板質量差異很大，細木工板質量優劣影響實木復合地板的鋪裝質量，因此，若要加鋪細木工板，必須選購知名品牌的大企業產品，最好採用多層膠合板代替細木工板，建議盡量不要鋪設細木工板。

誤區5：追求名貴材種市場上銷售的實木復合地板材種有幾十種，令人眼花繚亂，不同樹種價格、性能、材質都有差異，並不是越名貴材種性能越好，消費者應根據自己的居室環境、裝飾風格、個人喜好和經濟實力等情況進行購買。

誤區6：不重鋪設實木復合地板的鋪設方法有很多種，有直接粘貼法、龍骨鋪設法、懸浮鋪設法等，不管採用何種鋪設法，一定要選擇好的施工隊伍。堅持執行六個不鋪：（1）牆體濕、漏、地面不幹、不平整，不鋪；（2）混合施工，不鋪；（3）使用劣質輔料，不鋪；（4）工期過急，無法實施工序，不鋪；（5）發現產品有質量問題，不鋪；（6）要求絕對平整無色差，不鋪。

誤區7：不重視維護主要是消費者在使用過程中使用維護不當，如用水浸洗地板、暖氣管道熱水漏在地板上、地板鋪裝後長期無人使用等。

誤區8：無實木地板好誤解實木復合地板為复合型地板，事實上，實木復合地板結構合理，具有實木地板的優點，同時穩定性、抗地熱性能更強。事實上，實木復合地板的甲醛釋放量祇要符合國家標準即可放心使用，對人體不會造成危害。

MOLSON FLOORING 茂森地板

特惠狂欢月

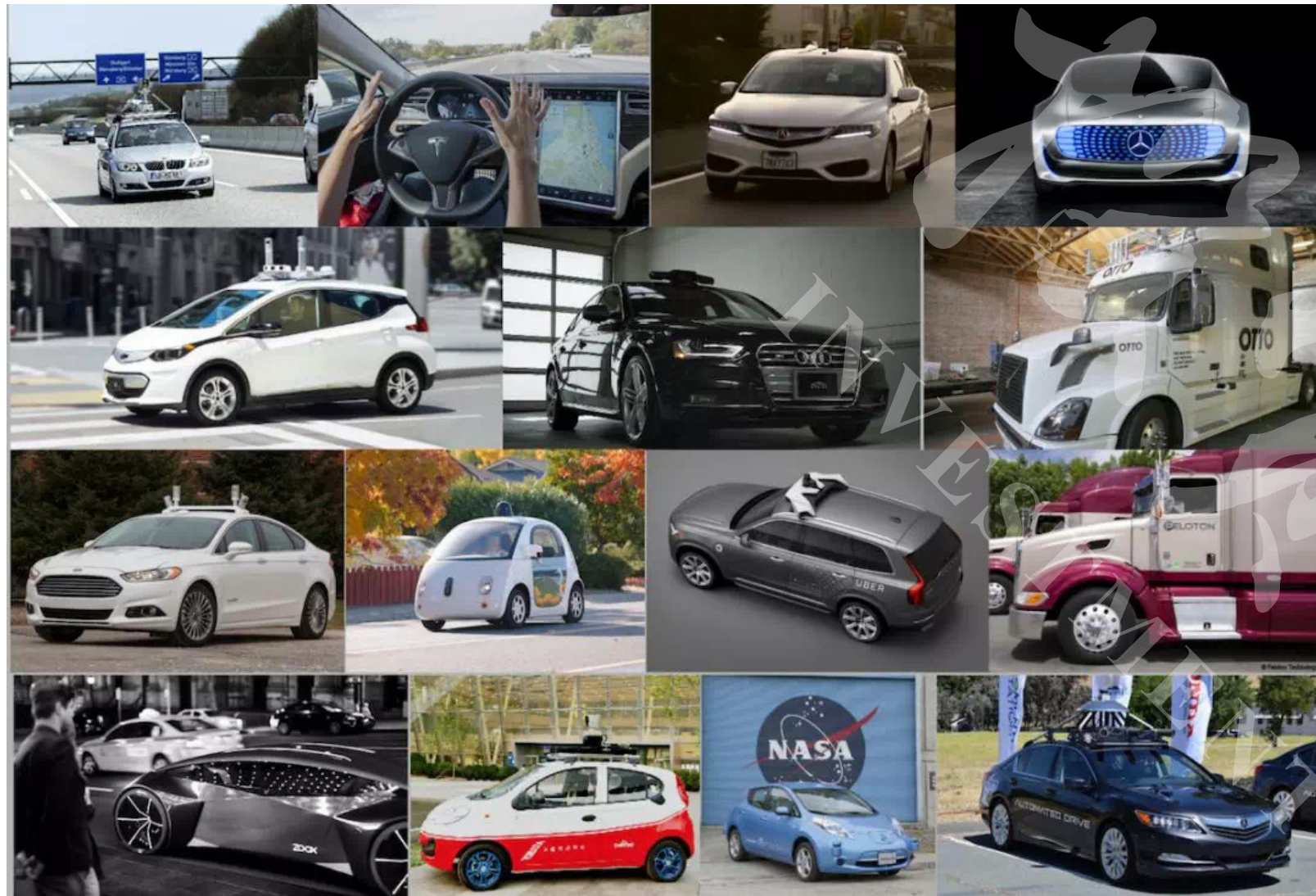
茂森地板万锦店密市店特价酬宾
活动时间：2019-10-01生效 | 建材店

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

优惠热线 905-604-8050

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

NR 最新自動駕駛排行榜： 第一軍團僅剩3家，蘋果特斯拉再次墊底



本刊訊

研究機構 Navigant Research (縮寫為NR)今年發布的第三份年度自動駕駛汽車排行榜中，僅將三家公司列入「第一軍團」，遠遠低於2018年選出的八家。

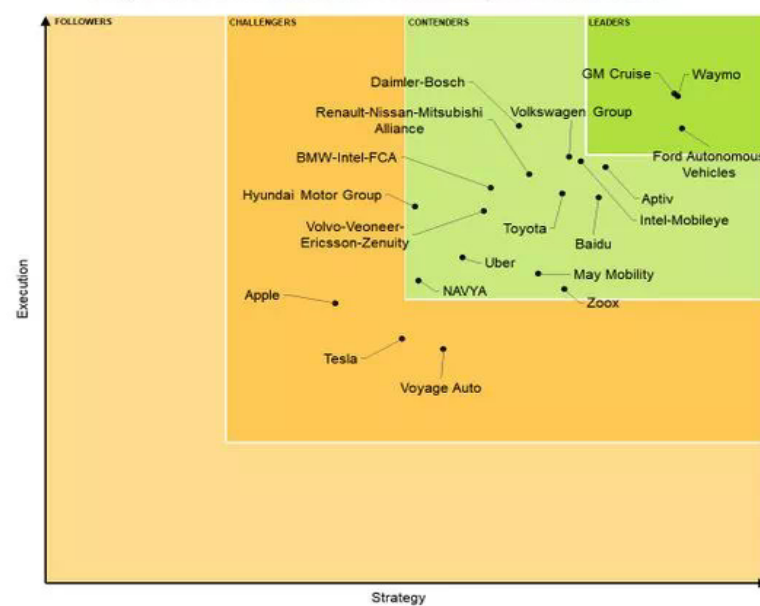
這一次，祇有Waymo、通用(Cruise)以及福特(Ford Automomous)仍然處於「自動駕駛賽道最頂端」。

需要注意的是，這個榜單的排名依據非常繁雜，這也是其受到全球關注的最大看點。

公司願景、市場發展策略、合作伙伴、生產策略、技術、營銷&分銷、產能、產品質量&可靠性、產品組合以及項目發展持久力等十個維度，就是NR對這個賽道中主流玩家進行綜合評價的基礎；

然後通過最終得分，將他們劃分為「領導者」、「競爭者」、「挑戰者」以及「跟隨者」。

Navigant Research Leaderboard: Automated Driving Vehicles, March 2019



有意思的是，從圖中可以看到，豎坐標為執行能力(Execution)，橫坐標為策略能力(Strategy)，這可被理解為是「考察公司的言行一致性」。

很顯然，既然這個排名把「產能」「產品質量」以及「產品可靠性」列入了評選維度，那麼就意味着許多明星創業公司不可能進入榜單。

因為即便這些團隊的背景非常耀眼，而且十分被投資者寵幸，但并未實現真正的落地，也沒接受過大眾的考驗。因此，即便是Waymo，在2017年發布的第一份榜單裏也祇排在了第6名，直到2018年的第二份榜單才上升5個名詞來到第二名。而這一次，Waymo與通用的Cruise仍然毫無爭議地勝出，而得分也幾乎並駕齊驅——86.7分與86.6分。Waymo首次被這家保守的研究機構選為了「自動駕駛的老大」，在某種程度上，這是對其規模化商業部署能力的一種認定。Navigant給出的理由也非常充分——「Waymo正在暗自結交更多的合作伙伴，並迅速積累了現實世界中的路測里程數，這些都是其商業模式發展成熟的證據。」Cruise自是不必多說，背靠車廠意味着資金充足，而具備較快的技術更迭速度讓其一直在賽道中占據了很大的發展優勢。Navigant給出的評價是——「Cruise正在完善和鞏固其新的管理結構，並獲得了必要的合作伙伴與巨額投資來度過初期商業化部署階段，開始產生收入讓其前景較為明朗。」

但是，去年還被放在最高「領導者」中的戴姆勒-博世聯盟、大眾集團、寶馬-英特爾-菲克聯盟、雷諾-日產-三菱以及Aptiv(安波福，德爾福分拆後的公司)，已經下滑至「競爭者」圈。這個所謂的「第二軍團」中還有現代集團、豐田、沃爾沃-維寧爾-愛立信-Zenuity聯盟、百度、Uber、NAVYA、May Mobility以及Zoox。

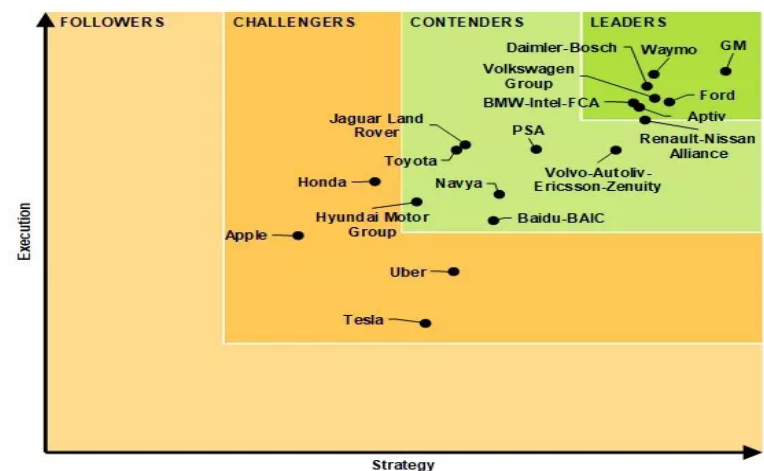
值得稱贊的是，創業公司May Mobility與Zoox都是第一次進入這項榜單。其中，May Mobility正迅速在美國中西部城市的一些限定區域部署低速無人載客業務；而Zoox則在2018年12月獲得了加州首張載客許可證。讓人驚奇的是，在2018年3月因致命車禍倍受打擊的Uber，並沒有因此被「貶值」。一年前被認為是挑戰者，現在已經上升了一個等級，進入了「競爭者」。Navigant認為，雖然有不好的路測經歷發生，但Uber的技術更迭與無人車隊擴大速度並沒有減慢。

在「競爭者」圈中，Aptiv的排名最高，其次是英特爾-Mobileye聯盟、大眾集團、戴姆勒-博世聯盟以及百度。作為中國唯一一家上榜企業，百度的名次上升歷程看起來有點「勵志」。從2017年1月第一份報告發布時的「墊底」，到去年的第14名，直到今年處於「競爭者」圈中的上游水平(大概總排名第8名)，百度工程師們不得不說應該是在默默做事的。而幾

個節點事件可以對其在自動駕駛業務落地方面的進展有所印證：

2018年3月22日，百度拿到了北京市首批自動駕駛測試試驗用臨時號牌；2018年百度宣布所謂的L4級量產自動駕駛巴士「阿波龍」量產下線(產品如何另說，但算是看到了實物)。

當然，再加上各種不知深淺的車企合作，可能都有助於百度的排位上升。



去年的排名：2018年1月發布的第二份年度排名

但很顯然，大部分車廠與技術公司幾乎都在「競爭者」領域裏，兩年來都沒有太大變化。換句話說，這些公司彼此距離並沒有拉開，在自動駕駛業務的進展方面沒有顯著差距。在今年第三軍團的「挑戰者」圈中，祇有蘋果、特斯拉以及創業公司Voyage Auto。作為首次上榜企業，Voyage Auto的落地策略是「提供最後一英里快遞服務」，為聯邦快遞(FedEx)或聯合包裹服務公司(UPS)運送包裹。而蘋果與特斯拉與一年前的排名相比，顯然沒什麼變化，都是倒數第二和第一。特別是特斯拉，連續兩年的墊底可能側面說明了公司一直將精力集中于電動汽車的如何量產下線，而忽略了技術的升級。

最後要特別說明一點，去年的挑戰者本田之所以未出現在今年這個榜單裏，是因為其押注於Cruise，計劃使用後者的自動駕駛技術。

而一年前被列為競爭者的PSA(標志雪鐵龍)與捷豹路虎已經在這份榜單中消失了。

總的來說，這份報告基於維度的多樣性，具備一定參考價值，但並不意味着絕對的權威，譬如許多已經有了落地項目和運營收入的中國自動駕駛創業公司，就沒有出現在榜單裏(可能有一定的區域局限性)。由於目前並沒有哪一家公司真正實現了技術的規模化落地，而且各家公司的綜合能力(注意，不是技術，是綜合)差距依然不是特別明顯，相信未來還會有不少變數。

冬季到藍山去滑雪



本刊訊 多倫多皮爾遜國際機場 (YYZ) 乘坐AUC公司提供的大巴到達藍山滑雪場, 距離藍山滑雪場一個半小時的車程。注意: 溫哥華到多倫多時差3小時

冬季滑雪, 對於多倫多的滑雪愛好者來講, 藍山滑雪場 (Blue Mountain Ski Resort) 是一個不錯的選擇, 距離多倫多僅兩個小時的車程。

藍山滑雪場位於多倫多北邊的科林伍德地區 (Collinwood), 距離多倫多大約150公里。藍山滑雪場是安省最大的高山滑雪場, 其擁有安省最高山峰和綿延超過4公里的滑雪跑道, 12部纜車, 34條雪道, 新修的70英尺高的滑雪跳臺。從Collingwood小鎮可一覽藍山全景, 夜場滑雪的話能從高處俯瞰萬家燈火。滑雪場的賓館有各種娛樂設備: 遊戲機、桌球、室內泳池、酒吧、餐廳, 及室外溫泉、歐陸風情的度假村購物中心。

藍山滑雪場路線 多倫多 - 藍山滑雪場

自駕: 自400號公路往北, 經過巴裏 (Barrie) 在98號出口轉入26號公路往西, 沿湖邊經過Collingwood市區之後約20分鐘轉入Grey Road即可到達。單程距離大約160公里, 駕車需要2小時左右。

飛機: 皮爾遜國際機場 (Pearson International Airport) 從

1、西綫

Hwy 7-E向東 ---> County Road 124, 約27公里 ---> County Road 24, 約16公里 ---> 左轉進入Regional 7, 約44公里 ---> Hwy 26, 約30公里。

全程大約163公里, 大部分路段是限速60km/H、80km/H的鄉村公路, 用時約3小時。

2、中綫

Hwy 8 向東 ---> Hwy 401, 約60公里 ---> 到密西沙加 (Mississauga) 後換綫進入Hwy 410向北, 約13公里 ---> 右轉, 沿Mayfield Road向東 ---> 左轉進入Regional Road 7 向北, 約55公里 ---> Hwy 26, 約30公里。

全程大約203公里, 大部分路段為限速100km/H的高速公路和限速80km/H的鄉村公路, 用時約3小時10分。

3、東綫 (即多倫多去藍山的路線)

Hwy 8向東 ---> Hwy 401向東, 約84公里 ---> 到多倫多後換綫進入 Hwy 400向北, 約79公里 ---> 到巴裏 (Barrie) 後換綫進入Hwy 26向西, 約66公里。

全程大約239公里, 大部分路段時限速100km/H的高速公路, 用時約3小時10分。

建議:

不要選擇西綫。因為這條路綫的大部分路段是鄉村公路, 路口多、紅綠燈多、低限速多, 行車猶如老太太般蹣跚而行, 163公里路程要走3個小時, 駕駛辛苦且疲勞。

在天氣狀況良好時, 可走中綫。因為這條路綫距離適中, 路況良好, 且沿途山巒起伏, 鬆林環抱, 可飽覽安大略山地的旖旎風光。

在天氣狀況不好時, 可走東綫。因為中綫的Hwy 7和Hwy 26, 均是全幅2條車道的省級高速公路, 限速80km/H, 路上車輛大多以90-100km/H的速度行駛, 且彎道多、坡度大、坡度大, 遇雨雪冰霜霧, 行車困難和風險增大。而東綫大部分路段為國道級高速公路, 道路條件很好, 非高峰期車速可在110 -- 120km/H, 雖然單程距離比中綫多了近40公里, 但所用時間相同, 而且車速快, 驅車操作酣暢淋漓, 可充分體驗駕駛的樂趣與快感。

在藍山您不能錯過的十項冬季體驗

- 1、在安省最大的滑雪度假聖地學習滑雪。
- 2、乘坐免費的馬車, 或者騎馬穿越度假村的步行街。
- 3、在40家獨特的精品店, 咖啡館和餐廳, 無論是購物還是就餐, 在這裏都能找到最好的。
- 4、享受乘坐雪橇的套票價格。
- 5、在附近的葡萄酒釀造廠品嘗冰酒及學習如何穿著雪靴在冰上行走。
- 6、在結冰的池塘上免費滑冰, 這個活動非常適合孩子們。
- 7、享受著名斯堪納維亞溫泉, 超級放鬆的戶外游泳池, 桑拿木屋, 蒸汽房及按摩。
- 8、在水上運動中心提供的室內及室外場地的游泳, 還

可以選擇居住在藍山的Mosaic或The Westin Trillium 任何一處。

9、整個冬季滑雪道上都有嶺道過山車。
10、還有更多活動包括: 雪上摩托, 狗拉雪橇, 越野滑雪, 安大略最長吊橋徒步行走, 冬季鑽雪洞等。

11、藍山滑雪場還有一個很有名氣的溫泉——Scandinave Spa溫泉。滑雪+溫泉, 真可謂是冰雪兩重天。



藍山滑雪小貼士

藍山的雪道根據難度不同大致可分為四種:
黑道: 適合富有豐富滑雪經驗, 熟練掌握各種技巧的老手
藍道: 適合有一定經驗, 基本掌握滑雪技巧的中級選手
綠道: 適合少量經驗, 或初學者膽子比較大的人群
初學道: 適合只是想感受滑雪氣氛, 打打雪仗的同學們
優點: 適合滑雪愛好者因為season pass最便宜, 5×7 pass才\$180 (除了周六和周日的9am-4pm不可以用 其他時間任滑)。山最高, 雪道多且寬。比較起其他雪場, 難度最大, 該初級道在別處就是中級道了。

缺點: 人最多, 尤其是周末。最遠, 1小時hwy400+1小時鄉村高速, 如果遇上清雪不及時不太好開車。較偏僻, 新手不太好找。貴, 如果不買pass, 單獨去滑 (lift ticket 50多一天) 不是很合算。高價位相對而言就不太適合新手, 以為沒有能力滑遍整座山。

開放時間: 每年11月到次年四月
用時參考: 4小時-48小時

藍山滑雪場基本信息:

網址: www.bluemountain.ca
地址: 108 Jozo Weider Blvd, Blue Mountains, Ontario, Canada L9Y 3Z2
電話: 705-445-0231
郵箱: mail@bluemountain.ca

“画影缤纷”加拿大油画学会2019年秋季风景展

12月7—15日開展

本刊訊

“画影缤纷”加拿大油画学会风景展将于12月7日晚7点在OceanArt Gallery隆重開幕。開幕當天將邀請各大新聞媒體、藝術家、各界藝術愛好者出席。本次展覽從12月7日至12月15日對公眾開放，展出加拿大油画学会20位藝術家嚴謹創作和篩選後的近40幅繪畫精品，為多市藝術生活有又增添了一片風采。

加拿大油画学会是一個專業性畫家團體，自成立3年以來，匯聚了50多名活躍于加中兩地的優秀藝術家。在各界人士支持下，成功舉辦了多次藝術交流展及學術交流活動，在圈內及社會多方獲得一致好評。

本次展覽由OceanArt Gallery組織籌辦，OceanArt Gallery自成立兩年以來，本着“creativity, passion, freedom”為宗旨活躍于大多藝術界。畫廊主要以經營高端藝術品為主，并多次成功舉辦知名藝術家個展以及藝術互動活動，為廣大藝術家和收藏家搭建了一個雙向交流平臺。為此，OceanArt Gallery深受社會各界人士的歡迎。

OceanArt Gallery 地址:

95 East Beaver Creek Rd #2, Richmond Hill, ON L4B 1L4

(圖文提供: 主辦方)

 **加拿大油画学会风景展**
Art Exhibition by the Canadian Oil Painting Academy

画影缤纷

邀请函 INVITATION

诚邀社会各界人士出席

时间: 2019年12月7日-15日
开幕式: 12月7日下午7:30 - 9:00
主办: OceanArt Gallery
加拿大油画学会
加拿大美术家协会
地址: 95 East Beaver Creek Rd. #2
Richmond Hill, ON L4B 1L4





保证好还是不保证好？这是个问题 也是一个选择

作者：邁達金融 David Zhang

在《2019年中期財經漫談》的前兩期，我們談了《Manulife Bank 3.35%的支票賬號有那麼好嗎？》及其續。感謝大家及楓華傳媒《投資周刊》的支持，讀者的反響非常熱烈。

前面兩篇文章較長，結論是：如果您在7月15日前申請到了利息為3.35%的支票賬號，恭喜您，但這其實只是讓您的支票賬號也能得到6個月的高利息，并不能解決無法逃避的通脹問題，養老問題，理財配置問題。而如果您看懂了潮流，重視了學習和規劃，那麼祝賀您已找到了未來之門的鑰匙。文中某些國家走錯了方向，人民被迫承擔後果。而我們個人理財規劃也是一樣：不能被小利引誘，要有合理配置的理性，長遠規劃的高度。

引誘無處不在：近日，某保險公司最新推出的新產品：“光明一生”，為宣傳該產品，有同行列舉了該產品的如下特色：

- 最大優點就是四大“保證”
- ”保證“死亡體恤金
- ”保證“現金值
- ”保證“保費金額跟支付期
- ”保證“保費退還

這真的是吸煙者的福音啊。不要再因為自己吸煙被加價而推遲給自己家人一份保障。雖然保費高一點，但是最後還是全部退還受益人。

高的穩定的固定回報，無任何風險！
以上的介紹值得商榷。產品的確有特點，但不能說成那麼好。因為其長錢復利收益（IRR）可能祇有4.32%（假設客戶85歲去世），甚至小於3%（假設客戶九十幾歲去世），談不上高回報，甚至可能在客戶長壽的情況下，無法打贏通脹。（現代醫療水平的提高，使得人均壽命逐年提升，尤其是通過了保險公司審核的客戶。）

請看表格（一）：
復利是財務核算的一個重要指標。例如：1626年，荷屬美洲新尼德蘭省總督Peter Minuit花了大約24美元從印第安人手中買下了曼哈頓島。而到現在，曼哈頓島的價值已經達到了約5萬億美元。以24美元買下曼哈頓，Peter Minuit無疑占了一個天大的便宜。但是，如果轉換一下思路，Peter Minuit也許並沒有占到便宜。如果當時的印第安人拿着這24美元去投資，按照6%（美國近100年股市的平均投資收益率=11%，6%是平衡基金的長錢合理收益）的投資收益計算，到現在，這24美元也將變成5萬億美元！

該保險公司除了新產品：“光明一生”，還有更廣為人知，聲譽卓著的分紅產品，其配置類似于平衡基金，當前的DSIR (dividend scale interest rate) 也達到了6.25%。由于近年利息長期處於地位，某些公司的DSIR降到了5.25%。（表格二）

現在問題來了：保證的長錢復利收益可能祇有4.32%甚至小於3%，不保證的長錢復利收益可能會高過保證的收益。我們該如何選擇？

表格（一）

| Year | Age | 45yrs, F, Non-smoker, \$1M, Sun permanent life | | | 45yrs, F, Smoker, \$1M, Sun permanent life | | |
|------|-----|--|---------------|----------------------|--|---------------|----------------------|
| | | Total policy death benefit | Total premium | IRR on death benefit | Total policy death benefit | Total premium | IRR on death benefit |
| 1 | 46 | 1,018,232 | 1,519.36 | 5,484.77% | 1,023,850 | 1,987.53 | 4,192.81% |
| 2 | 47 | 1,036,465 | 1,519.36 | 605.63% | 1,047,701 | 1,987.53 | 514.67% |
| 3 | 48 | 1,054,697 | 1,519.36 | 248.26% | 1,071,551 | 1,987.53 | 216.61% |
| 4 | 49 | 1,072,929 | 1,519.36 | 144.59% | 1,095,401 | 1,987.53 | 127.38% |
| 5 | 50 | 1,091,162 | 1,519.36 | 98.31% | 1,119,252 | 1,987.53 | 86.93% |
| 6 | 51 | 1,109,394 | 1,519.36 | 72.82% | 1,143,102 | 1,987.53 | 64.46% |
| 7 | 52 | 1,127,626 | 1,519.36 | 56.93% | 1,166,953 | 1,987.53 | 50.38% |
| 8 | 53 | 1,145,859 | 1,519.36 | 46.19% | 1,190,803 | 1,987.53 | 40.83% |
| 9 | 54 | 1,164,091 | 1,519.36 | 38.50% | 1,214,653 | 1,987.53 | 33.99% |
| 10 | 55 | 1,182,323 | 1,519.36 | 32.75% | 1,238,504 | 1,987.53 | 28.87% |
| 11 | 56 | 1,200,556 | 1,519.36 | 28.32% | 1,262,354 | 1,987.53 | 24.92% |
| 12 | 57 | 1,218,788 | 1,519.36 | 24.81% | 1,286,204 | 1,987.53 | 21.79% |
| 13 | 58 | 1,237,020 | 1,519.36 | 21.97% | 1,310,055 | 1,987.53 | 19.26% |
| 14 | 59 | 1,255,252 | 1,519.36 | 19.63% | 1,333,905 | 1,987.53 | 17.17% |
| 15 | 60 | 1,273,485 | 1,519.36 | 17.68% | 1,357,755 | 1,987.53 | 15.44% |
| 16 | 61 | 1,291,717 | 1,519.36 | 16.03% | 1,381,606 | 1,987.53 | 13.97% |
| 17 | 62 | 1,309,949 | 1,519.36 | 14.61% | 1,405,456 | 1,987.53 | 12.71% |
| 18 | 63 | 1,328,182 | 1,519.36 | 13.39% | 1,429,306 | 1,987.53 | 11.63% |
| 19 | 64 | 1,346,414 | 1,519.36 | 12.33% | 1,453,157 | 1,987.53 | 10.69% |
| 20 | 65 | 1,364,646 | 1,519.36 | 11.40% | 1,477,007 | 1,987.53 | 9.86% |
| 21 | 66 | 1,364,646 | 0.00 | 10.58% | 1,477,007 | 0.00 | 9.14% |
| 22 | 67 | 1,364,646 | 0.00 | 9.87% | 1,477,007 | 0.00 | 8.52% |
| 23 | 68 | 1,364,646 | 0.00 | 9.24% | 1,477,007 | 0.00 | 7.96% |
| 24 | 69 | 1,364,646 | 0.00 | 8.68% | 1,477,007 | 0.00 | 7.48% |
| 25 | 70 | 1,364,646 | 0.00 | 8.18% | 1,477,007 | 0.00 | 7.04% |
| 26 | 71 | 1,364,646 | 0.00 | 7.73% | 1,477,007 | 0.00 | 6.65% |
| 27 | 72 | 1,364,646 | 0.00 | 7.33% | 1,477,007 | 0.00 | 6.30% |
| 28 | 73 | 1,364,646 | 0.00 | 6.96% | 1,477,007 | 0.00 | 5.98% |
| 29 | 74 | 1,364,646 | 0.00 | 6.63% | 1,477,007 | 0.00 | 5.69% |
| 30 | 75 | 1,364,646 | 0.00 | 6.33% | 1,477,007 | 0.00 | 5.43% |
| 31 | 76 | 1,364,646 | 0.00 | 6.05% | 1,477,007 | 0.00 | 5.19% |
| 32 | 77 | 1,364,646 | 0.00 | 5.80% | 1,477,007 | 0.00 | 4.97% |
| 33 | 78 | 1,364,646 | 0.00 | 5.56% | 1,477,007 | 0.00 | 4.77% |
| 34 | 79 | 1,364,646 | 0.00 | 5.34% | 1,477,007 | 0.00 | 4.58% |
| 35 | 80 | 1,364,646 | 0.00 | 5.14% | 1,477,007 | 0.00 | 4.41% |
| 36 | 81 | 1,364,646 | 0.00 | 4.95% | 1,477,007 | 0.00 | 4.24% |
| 37 | 82 | 1,364,646 | 0.00 | 4.78% | 1,477,007 | 0.00 | 4.09% |
| 38 | 83 | 1,364,646 | 0.00 | 4.62% | 1,477,007 | 0.00 | 3.95% |
| 39 | 84 | 1,364,646 | 0.00 | 4.46% | 1,477,007 | 0.00 | 3.82% |
| 40 | 85 | 1,364,646 | 0.00 | 4.32% | 1,477,007 | 0.00 | 3.70% |
| 41 | 86 | 1,364,646 | 0.00 | 4.19% | 1,477,007 | 0.00 | 3.59% |
| 42 | 87 | 1,364,646 | 0.00 | 4.06% | 1,477,007 | 0.00 | 3.48% |
| 43 | 88 | 1,364,646 | 0.00 | 3.94% | 1,477,007 | 0.00 | 3.38% |
| 44 | 89 | 1,364,646 | 0.00 | 3.83% | 1,477,007 | 0.00 | 3.28% |
| 45 | 90 | 1,364,646 | 0.00 | 3.72% | 1,477,007 | 0.00 | 3.19% |
| 46 | 91 | 1,364,646 | 0.00 | 3.62% | 1,477,007 | 0.00 | 3.10% |
| 47 | 92 | 1,364,646 | 0.00 | 3.53% | 1,477,007 | 0.00 | 3.02% |
| 48 | 93 | 1,364,646 | 0.00 | 3.44% | 1,477,007 | 0.00 | 2.94% |
| 49 | 94 | 1,364,646 | 0.00 | 3.35% | 1,477,007 | 0.00 | 2.87% |
| 50 | 95 | 1,364,646 | 0.00 | 3.27% | 1,477,007 | 0.00 | 2.80% |
| 51 | 96 | 1,364,646 | 0.00 | 3.19% | 1,477,007 | 0.00 | 2.73% |
| 52 | 97 | 1,364,646 | 0.00 | 3.12% | 1,477,007 | 0.00 | 2.67% |
| 53 | 98 | 1,364,646 | 0.00 | 3.05% | 1,477,007 | 0.00 | 2.61% |
| 54 | 99 | 1,364,646 | 0.00 | 2.98% | 1,477,007 | 0.00 | 2.55% |
| 55 | 100 | 1,364,646 | 0.00 | 2.91% | 1,477,007 | 0.00 | 2.49% |

表格（二）

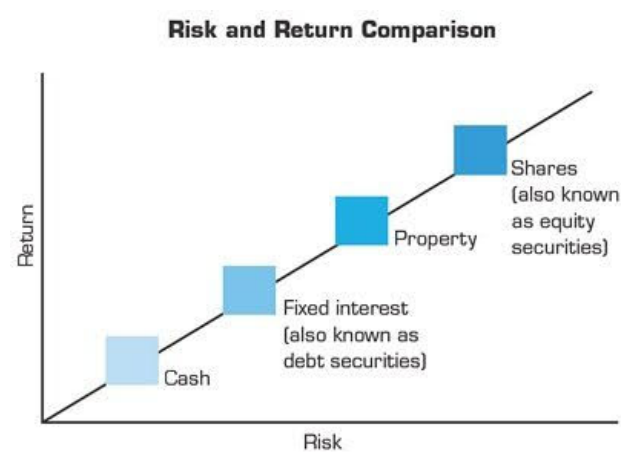
| Year | Sun Life Par Account dividend interest rate | Government of Canada 10-year bonds | S&P TSX total return | Five-year GIC | Consumer Price Index |
|------|---|------------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|
| 1991 | 10.90 | 9.76 | 12.02 | 8.94 | 3.75 |
| 1992 | 10.40 | 8.77 | -1.43 | 7.33 | 2.17 |
| 1993 | 9.40 | 7.85 | 32.55 | 6.20 | 1.65 |
| 1994 | 8.65 | 8.63 | -0.18 | 7.34 | 0.23 |
| 1995 | 8.40 | 8.28 | 14.53 | 7.06 | 1.74 |
| 1996 | 8.15 | 7.50 | 28.35 | 5.64 | 2.16 |
| 1997 | 8.40 | 6.42 | 14.98 | 4.71 | 0.78 |
| 1998 | 8.40 | 5.47 | -1.58 | 4.38 | 1.00 |
| 1999 | 8.40 | 5.69 | 31.71 | 4.81 | 2.63 |
| 2000 | 8.40 | 5.89 | 7.41 | 5.34 | 3.20 |
| 2001 | 8.40 | 5.78 | -12.57 | 4.05 | 0.72 |
| 2002 | 7.90 | 5.66 | -12.44 | 3.91 | 3.80 |
| 2003 | 7.90 | 5.28 | 26.72 | 3.13 | 2.08 |
| 2004 | 7.15 | 5.08 | 14.48 | 2.92 | 2.13 |
| 2005 | 7.15 | 4.39 | 24.13 | 2.71 | 2.09 |
| 2006 | 7.15 | 4.30 | 17.26 | 3.16 | 1.67 |
| 2007 | 7.90 | 4.34 | 9.83 | 3.31 | 2.38 |
| 2008 | 8.40 | 4.04 | -33.00 | 3.01 | 1.16 |
| 2009 | 8.40 | 3.89 | 35.05 | 1.95 | 1.32 |
| 2010 | 7.40 | 3.66 | 17.61 | 1.97 | 2.35 |
| 2011 | 7.40 | 3.21 | -8.71 | 1.87 | 2.30 |
| 2012 | 7.15 | 2.33 | 7.19 | 1.65 | 0.83 |
| 2013 | 7.15 | 2.72 | 12.99 | 1.63 | 1.24 |
| 2014 | 6.75 | 2.60 | 10.55 | 1.92 | 1.47 |
| 2015 | 6.75 | 2.02 | -8.10 | 1.47 | 1.61 |

保證好還是不保證好？這是個問題。也是一個選擇。

假設您的祖先在1626年面臨這一個選擇，他選擇了完全保證：購買黃金。那麼，現在，您的黃金還在那裏，保證安全，沒有任何縮水。當然，也沒有任何增長。而若選擇了6%收益的投資，您的身家就是整個曼哈頓島。

說到這裏，您似乎感覺到：保證的越多，增長的就越少。

從學術上說，“低風險，高回報”的投資，理論上不可能存在。首先我們假設市場是有效 (efficient) 的。如果真的存在這個產品在同樣風險下有更高的收益，大量買家會去購買這個產品。大家都想要了，這個產品的價格就高了。因為收益 = 未來的收入 / 今天的投入，你的投入增加，未來收入不變的情況下，收益就會降低。從而使這個產品變成“低風險，低收益”。可以看看capm (capital asset pricing model) 是怎麼出來的。從實際上說，有這麼好的投資，別人為什麼介紹給你？通常，收益大的投資風險也大。金融學教科書上也計算出了各個投資品種的風險和收益率並且用圖表的形式表現出來。



從資產類別的層面上來說，金融產品的風險和收益是成正比的，也就是說，風險越大，收益越大。風險和收益成正比是“市場有效假說” (Efficient market hypothesis) 的一個具體應用。

保險公司的專業團隊除了在公開的市場投資以外，還在商業物業，私募固定收益，長期債券等方向投資，這些需要巨大的資本和經驗，絕非一般投資者所能匹敵。但風險和收益成正比也依然成立。幾大公司的參與式分紅保險，也是將Dividends分給參與者，對於拒絕參與保險公司分紅pool中整體管理，拒絕風險的客戶，自然拿不到Dividends (保險公司分紅超過百年，從未中斷過發放分紅)

保證的產品雖然失去的更高的增長機會。但可能會適合某些必須要求保證的客戶，為了特定的法律/稅務/（銀行）債務責任，或某些企業主處理自己的稅後盈餘或與Key Person之間的貸款，這些要求完全保證。

其實本人也有一些相對保守的客戶，她們害怕風險，喜歡完全保證，以及還本功能。其中有3位，一位因為胃癌身故，另兩位曾經身患子宮癌和卵巢癌，現已經手術治愈。均得到了人壽保險及大病保險的理賠。您可能會說，她們的完全保證條款及還本，對理賠額度及金額沒有任何影響，甚至是白白交了更多的錢，從而降低的復利收益。但是，如果沒有這些條款，這些保守的客戶，是無法下決心購買的。同樣的道理，房屋貸款的浮動利率絕大多數都比固定利率對客戶更有利，但很多人選擇固定利率，多交一些利息無所謂，就是圖個安心。這也是可以讓人理解的。

其實人生的每一天都面臨着選擇（放棄），我們無法找到完美的計劃，祇能放棄一些，得到另一些。這是個哲學問題，伴隨着我們的一生。
“光明一生” 這個產品名，讓我想到了王陽明先

生。他是明朝著名的思想家、哲學家、書法家兼軍事家、教育家。有人說：中國歷史上能做到立德、立功、立言三不朽的聖人，祇有兩個半：孔子、王陽明，加半個曾國藩。也有人說：五百年來，能把學問在事業上表現出來者，祇有兩人：一是明朝王守仁，一是清朝曾國藩。毫無疑問：王陽明乃一代曠世聖哲。其學術思想傳至中國、日本、朝鮮半島以及東南亞，代表了當時東方文明的最高思想高度。和他同時代的另一位思想家歐洲人馬丁路德重新解讀了《新約》，進而引發了宗教改革，工業革命，進而誕生了整個西方現代文明。王陽明先生是心學的集大成者。與孔子（儒學創始人）、孟子（儒學集大成者）、朱熹（理學集大成者）并稱為孔、孟、朱、王。他的遺言是“此心光明，亦復何言”。這八個字，可以說是王陽明一生的概括，也是他對世人的最後的教誨。謹已此言與諸君共勉。

自 2019 年 8 月 13 日起，邁達金融已喜遷新址至：
675 Cochrane Drive, Suite N500
Markham, ON L3R 0B8

邁達金融財務顧問的聯繫電話：
416-850-4528 (總機)

邁達金融發展合作聯繫電話：
647-877-2778 (Joseph)
416-898-2831 (David)
416-804-7919 (Sally)

以上內容為個人觀點，謹供參考。



Blackstone Inn 黑石酒店

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

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

露天大泳池讓您盡情放鬆，
享受夏日陽光

服務周到，價格合理，
是您周末度假、家庭旅游的
不二選擇。

我們期待您的到來!



微信 (Wechat): finch2008

電話 (TEL): (905)357-3681 (647)325-2228

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