

# 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 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029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

▶▶ A6-A7

2020 瑞邦金融慈善夜星輝璀璨 共襄盛舉為 2020 財富續航

暨 2020加拿大移民企業家基金會、加拿大青少年基金會籌款晚宴

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

**Sue Zhang** Real Estate Broker, CPA, CA, CPA (Illinois)

Cell: (647)309-4990

sue.realtor@hotmail.com 505 Hwy7 E, Penthouse Thornhill, ON L3T 7T1

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

Sue, your smart sold! 賣房良醫

**夏皮羅 Garry Shapiro 蓋瑞 夏皮羅** 首席律師

地产与商业律师事务所

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

專注於地產和商業法律服務長達 35 年

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

**瑞邦金融集團** Reson International Group

HAPPY NEW YEAR 2020

祝華人華僑聖誕快樂，新年吉祥!

房產投資 A8—A11 | 業界動態 A16—A17 | 留學移民 A24 | 保險理財 B9 | 安居生活 C3 | 汽車世界 C4—C5 | 文化體育 C6—C7

www.lucky.furniture

## 好運家具

更多超值優惠請見內頁 C2版

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



優質高級鐵木床架

聖誕 Boxing 搶購價 \$149

## 聖誕特惠 Boxing 狂歡

聖誕活動期間  
凡到店消費  
即送精美毛毯一條!



BOXING DAY SALE

單人高級鐵藝鏤空床架

搶購價 \$99

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





**CultureLink**  
Realty Inc., Brokerage



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

# 華業地產



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



**Ted Hui\***  
Owner/Manager



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



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



**Elisa Hui\*\***  
Vice President



**Emily Hui**  
Vice President



**Virginia**  
Administration  
Manager



**Dario**  
Senior Administrator



**Nicholas**  
Property Management  
Manager



**Elizabeth**  
Marketing Manager



**Kingsly**  
Marketing Manager



## Administration Team



**Phoebe**



**Makayla**



**Kitty**



**Connie**



**George**



**Aaron**



**Eugenia**



**Vincent**



**Karen**



**Bay**



**Justin**



**Yanping**



**Fan**





**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







**Smart Hub AV, Build up Your Smart Living!**

**Smart Hub AV 產品知識和專業技能保持行業領先水平**

- 一流團隊提供智能家居，智能辦公，安防監控，智能影音和家庭影院等產品銷售，及其他弱電系統安裝和售後服務。
- 最新前沿各大知名品牌提供商  
—— Control 4 金牌經銷商，安防監控高端品牌 UNV 代理商，Sonos, Bose 等音響品牌經銷商，中央吸塵器 Cyclo 經銷商，電動窗簾及其他家庭自動化產品經銷商。

Address: #26B-7378 Yonge St. Thornhill ON

詳情請見內頁 A12-A13 版



**Albert Wang**

Broker Of Record

416-456-3333



**成功因为合作·梦想成就辉煌**





# 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

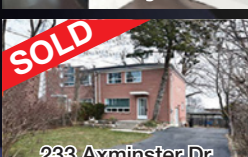
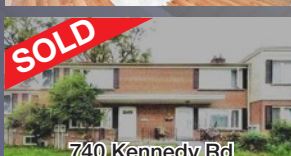
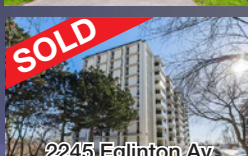


### Homecomfort Realty 創富地產

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**

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

郵箱: robin.yang84@gmail.com



微信二維碼  
 WECHAT







# 期待您的加盟

### 【历史悠久】

公司成立16年，以专业全面的服务著称

### 【资源平台化】

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

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

### 【新人系统进阶】

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

### 【精英顾问训练】

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



高端办公环境 为专业加分



定期举办各类活动 助力经纪获客



注重财税等素质培养 打造专业财务顾问

### 请联系我们：

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

## 选择比努力更重要 选择好平台是成功的一半



**楓華傳媒集團**  
Fenghua Media Group Inc.

# 投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

业务内容推介 铜版彩色印刷  
个人精准信息 设计精致唯美

**广告荟萃助成功**

详情 416-901-9968  
致电 647-825-6388

**AimHome**  
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

老江湖  
WUEHSIUM  
Cantonese  
BBQ

吃著踏踏味道的燒烤,  
品著醇香佳釀的美酒,  
載著假期而過的美麗,  
感受這這自怡的愉快!

掃碼關注微信公眾號, 點  
擊左下角菜單選擇 "老江湖"  
獲取更多優惠信息, 公  
司城內回傳 "老江湖",  
獲取最新優惠信息, 包  
括: 5折優惠的燒烤全羊  
和 1折優惠的燒烤套餐

電話: (647) 508-2666

營業時間:  
周一至周五: 當日午 12 點至次日凌晨 2 點  
周六、周日: 當日午 12 點至次日凌晨 2 點  
地址: 3820 Victoria Park Avenue, North York, ON M2H 3H7

**M LSON 茂森地板 質優價好 · 承諾經典**

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

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

地板 樓梯 瓷磚 實木 復合 地下室 售賣 安裝 一條龍

## 全城矚目、人氣極高的星級樓盤

# Tridel At The Well

### 二期即將開盤

THEWELL




**臻至生活 · 繁華地段**

- 步行指數 99 分
- 步行至 King Street 僅需 5 分鐘
- 步行至劇院區 (Theatre District) 僅需 8 分鐘
- 步行至 Queen West 僅需 8 分鐘
- 步行至湖濱 (Harbourfront) 僅需 10 分鐘
- 快捷便利的交通
- 居住在 The Well, 踏出家門, 世界就在您的腳下

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

**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 基產

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



VANCOUVER | TORONTO | SHANGHAI

# 新趨勢升級 2.0 模式

## 让天下没有难卖的房

上海 溫哥華 多倫多

416.333.1111

**NU 新趨勢** | **JOHOME 多房网**

STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE | **JOHOME.com**

TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM | 647.695.1188 (OFFICE)





贺：瑞邦总裁廖子蔚获金融行业世界权威机构百万圆桌（TOP Table of MART）终身会员的荣誉，成就达84个国家同行世界顶端！



# 瑞邦金融慈善夜星辉璀璨 共襄盛举为2020财富续航

暨2020加拿大移民企业家基金会、加拿大青少年基金会筹款晚宴

瑞邦金融近20年来帮助客户实现：资产最大化财富的赢家

瑞邦金融助投资移民快速进入主流及成功的平台，是商业运作成功的指导，更是财富最大化赢家的导航



1. 2020瑞邦金融慈善晚宴醒狮点睛仪式；  
2. 瑞邦金融全体员工和嘉宾合影；  
3. 2020瑞邦金融慈善晚宴盛况；  
4. 国会议员陈圣源、马万里为廖子蔚总裁颁发资产管理行业世界权威组织百万圆桌终身会员奖；  
5. 晚宴冠名赞助瑞邦金融李洪董事长致辞；

6. 冠名赞助瑞邦金融廖子蔚总裁致辞；  
7. 加拿大青少年基金会颁奖仪式；  
8. 瑞邦金融为青基金会捐款 \$29,999.00；  
9. 青基金会向联合国少儿基金会捐款 \$15,000.00；  
10. 祝酒仪式；  
11. 国会议员陈圣元先生致辞；

12. 国会议员Majid Jowhari马万里先生致辞；  
13. 当谷北区别区省议员柯文斌先生致辞；  
14. 列治文市议员陈志辉先生致辞；  
15. 联合国儿童基金会UNICEF 代表 Ms.Joon Oh  
16. Tim Horton总部商业经济分析师，青基金会前会长Sean Li；  
17. 著名主持人郭然、洋溢率青基金会会员主持；

Respon International Group Headquarter | 101 Sheppard Ave East, Toronto Ontario, Canada M2N 3A3

■ Toronto Office:  
Add: Suite 100, 3760 14th Avenue,  
Markham, Ontario L3R 3T7  
Tel: 416-889-2999, 1-877-847-0180  
416-847-0180  
Email: respon@respon.com

■ Mississauga office:  
Tel: 905-399-7626  
Email: mississauga@respon.com

■ Waterloo office:  
Tel: 519-781-7518  
Email: respon.waterloo@gmail.com

■ Vancouver Office:  
Add: Suite 5100 Aberdeen Square,  
4000 No.3 Road, Richmond BC, V6X 0J8  
Tel: 604-270-9777, 604-551-8998  
Email: respon.v.office@gmail.com

■ London office:  
Tel: 519-868-8901, 1-877-847-0180  
Email: respon.london@gmail.com

■ Ottawa office:  
Tel: 647-381-4540  
Email: respon.ottawa@gmail.com

■ Prince Edward Island office:  
Tel: 902-316-3466  
Email: respon.pei@gmail.com

■ Saskatoon office:  
Tel: 306-881-3897  
Email: respon.saskatoon@gmail.com

■ Regina office:  
Tel: 306-351-8901  
Email: respon.regina@gmail.com

■ Winnipeg office:  
Tel: 204-894-5629  
Email: respon.winnipeg@gmail.com



瑞邦金融全體員工祝華人華僑聖誕快樂，新年吉祥！





楓華傳媒集團  
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊  
INVESTMENT WEEKLY

楓華傳媒全體同仁

祝您聖誕快樂  
新年快樂

財富舞臺 · 凝聚精彩



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.



微信公眾號



加中資訊網

## 財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第029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

#### “瑞邦金融慈善夜星輝璀璨 共襄盛舉為 2020 財富續航”

——2020 瑞邦金融慈善夜暨加拿大移民企業家基金會  
和加拿大青少年基金會籌款晚宴

### 業界動態 A8-A9

#### 一路同行 合作共贏

——金融街林氏地產團隊“聖誕狂歡”團建活動歡樂舉辦

### 社區生活 A10-A11

#### 感恩有你 聖誕同樂

——舒適置業 2019 聖誕晚會成功舉辦

### 業界動態 A12-A13

#### RIFO 控股集團加中置業 2019 聖誕答謝晚宴溫馨舉辦

### 行業動態 A16-A17

#### 分享智慧 提升自我

——“Money & You 同學紳士淑女分享之夜”  
成功舉辦

### 行業動態 A18-A19

#### Smart Hub AV, 打造您的智能生活!

——Smart Hub AV 圓滿舉行盛大開業慶典

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

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

BENCHMARK SIGNATURE REALTY INC. BROKERAGE 宏地 基產



**楓葉地產** **DH DreamHome**

# 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。

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

**worksheet 收集中**

**美國看房團 2020年1月14日至17日再出發!**  
**\$20 餘萬買獨立屋, 以租養貸, 坐享正現金流**

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

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

**【歡迎致電, 報名從速】** 購買即送奧蘭多往返機票, 免費遊迪士尼, 免費機場接送, 住宿, 去奧特萊斯購物。

**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**

加中資訊網 微信公眾號

加中資訊網 ccpeople.ca

- 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

**聯系我們** Tel: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com

**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

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

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

<p><b>College/Spadina</b> 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 衛浴 565 呎, 10 樓朝北, 舉步多大大樓下超市門口街車, 位置優越出租率高。</p>	<p><b>McCowan /Stouffville</b> 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, 後院正對開放式農場, 近高爾夫球場以及 404 高速。</p>	<p><b>Bayview/Hwy 7</b> 售價 \$61 萬 9</p> <p>列治文山繁華地段頂層豪華公寓 2 房 2 衛, 西北朝向, 超大露台, 包車位。舉步黃金商場, 時代廣場, 近 Costco, 大統華, 404 高速。</p>	<p><b>Midland/Georgian Bay</b> 售價 \$69 萬 9</p> <p>全新 2356 平方英尺 Bungalow, 75 英尺寬 Lot, 4 房, 雙車庫獨立大屋。近湖濱, 沙灘, 公園, 綠林眾多, 私家船塢碼頭林立, 休閒度假最佳場所。</p>
<p><b>Leslie/Sheppard</b> 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><b>York Condo</b> 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><b>Woodbine/16 街</b> 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 + 室內自用約 300 呎 Patio。</p>	<p><b>富灣廣場旺舖</b> 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><b>Warden/Finch</b> 售價 \$43 萬 9</p> <p>士嘉堡高需求地段, 3 睡房 2 衛浴超 1200 呎 + 開放式陽台, 21 樓朝西南轉角安靜寬敞大單位, 近公交, 學校, 公園, 高速。</p>	<p><b>Major Mackenzie/Kennedy</b> 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 衛浴 1820 平方呎單車庫, 舉步 Angus Glen 社區中心。</p>	<p><b>大瀑布區學校物業</b> 售價 \$199 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><b>Kingston</b> 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><b>68 Elm Ave.</b> Bayview/16 街 售價 \$129 萬 9</p> <p>列治文山名校區 Langstaff, 120 尺面寬 Building Lot, 佔地 9,827.44 平方呎, 幸運門牌 68 號, 可建三車庫豪宅或分兩個 Lot。</p>	<p><b>Yonge/16 街</b> 售價 \$129 萬</p> <p>烈治文山“南桂坊”豪宅區, 五睡房五衛浴, 雙車庫磚石外牆約 3500 平方呎私人定制豪宅, 就讀名校 Alexander Mackenzie 高中。</p>	<p><b>Oxford 農場</b> 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 衛浴雙車庫, 一層半平房, 青山綠水, 樹林環繞, 風景怡人。</p>	<p><b>匯通廣場</b> 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>

**提供專業的房屋貸款建議:**

- 非居民
- 新移民
- 自僱人士
- 多套出租物業

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

**專業售前家居美化**

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

所有房屋貸款需經過信貸審批。(全部內容以英文原文為準, 中文譯本僅供參考)



# CREA 預測 2020 年加國地產: 量價齊漲



本刊訊

CREA表示, 11月全國房屋平均價格約為529,000加元, 比去年同期增加8.4%。除去大多和大溫地區外, 均價達到404,000加元, 與去年同期上漲6.9%。

12月16日, 加拿大房地產協會公布了11月份的房市報告。報告顯示, 全國房屋銷售比去年同期上漲了11.3%, 成交價格也提高了8.4%。雖然已經進入冬季, 但很明顯市場仍在持續回暖。

11月, 全國MLS共售出37213套房屋, 比2018年11月的33437套多出3776套。與10月相比繼續上漲0.6%, 成為銷量增長的連續第9個月, 比2019年2月創下的6年低點更是高出20%!

11月的實際(未經季節性調整)活動同比增長11.3%。在幾乎所有加拿大最大的市場中, 交易額都超過了去年同期水平。

對此, CREA總裁杰森·斯蒂芬(Jason Stephen)表示: “某些地區的銷售持續增長, 但一些地區則沒有那麼大。B-20貸款壓力測試不能緩解市場中持續的住房短缺, 並且繼續市場中的住房需求。”

CREA首席經濟學家格裏高利·克魯姆普(Gregory Klump)則稱: “在供應持續短缺的情況下, 房屋價格似乎將繼續上漲, 房屋銷售正在恢復。另一方面, 供應嚴重過剩的地區, 房價可能會繼續走低, 這在一定程度上是由于B-20購房者望

而却步。”

## 綜合指數上漲 各地區均有所回暖

11月, MLS\*房屋價格綜合指數(MLS\*HPI)上漲0.8%, 成為連續第6個增長的月份, 比去年五月的低點高出近4%。在該指數追蹤的18個市場中, 有11個市場的11月MLS\*HPI較上月均有所增加。

最近幾個月以來, 大草原地區的房屋價格趨勢總體趨於穩定。卡爾加里, 埃德蒙頓和薩斯卡通的情況也相對穩定, 但裏賈納的價格却繼續下跌。

相比之下, BC省中部地區的房屋價格已經有了明顯的回升。同時, 大金馬蹄(GGH)地區的價格繼續反彈, 東部的房地產市場則繼續呈上升趨勢。

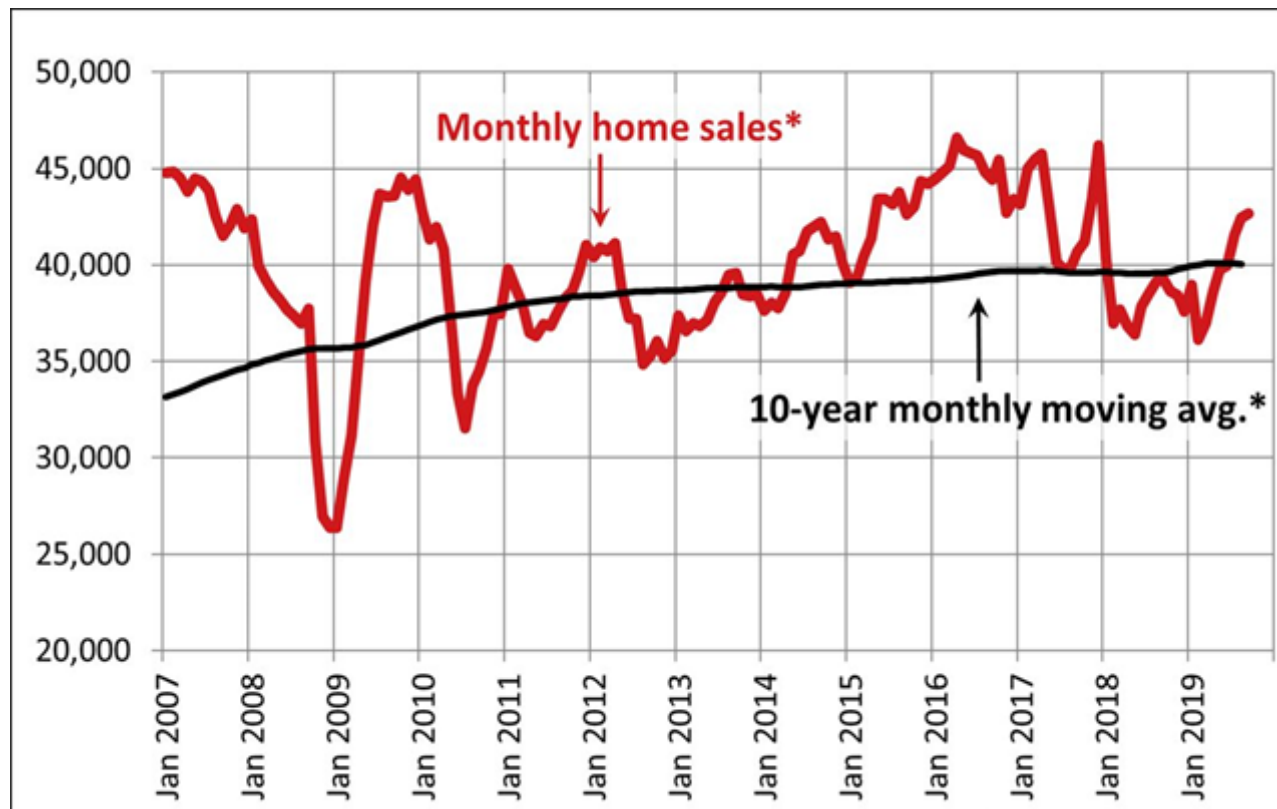
如果將房價與去年同期水平進行比較, 會發現全國各地的差異很大, 加拿大西部地區有漲有跌, 東部地區則持續上漲。

2019年11月, 實際(未經季節調整)的房價綜合指數MLS\*(HPI)同比增長2.6%, 是自2018年3月以來的最大同比增長。其中, 大溫地區(-4.6%)和菲沙河穀(-2.9%)的房價仍低於去年同期水平, 但跌幅正在縮小。BC省其他地方的房價也有所增加, 奧肯那根山穀(+1.4%), 維多利亞(+1.5%)和溫哥華島其他地區(+2.8%)。卡爾加里, 埃德蒙頓和薩斯卡通的價格同比下跌約-2%, 而裏賈納的差距擴大至-5.5%。

## 2020 房市預測

另外, 報告中給出了對於明年全國市場的預測。CREA認為, 2019年的房屋銷售總額將達到486,800套, 全國平均價格也有望上漲2.3%。

預計2020年房屋銷售將大漲8.9%, 達到53萬套; 全國平均價格預計上漲6.2%, 至531,000加元。



# 瑞士銀行專家 MacBeth 預測 加國 2020 房市走向



本刊訊

根據最新的數據, 加拿大房地產市場再一次繁榮了起來。

當儲蓄帳戶上的利息在2%左右, GIC定期存款的利息也不高, 這時候普通的加拿大人會選擇房產作為投資保值的方式。但是, 許多考慮購買第一套住房的加拿大年輕人提出了一個問題: 2020年房價是否還會繼續上漲?

房地產行業的大多數評論人士對明年的前景表示樂觀。加拿大房地產協會(CREA)周一公布的最新數據顯示, 雖然溫哥華沒有達到高峰時期30%的增幅, 但從去年11月到今年年底, 房屋的價值也平均增加了8.4%。對比當前市場上安全投資的回報, 這個數字是驚人的。

按照加拿大平均房價, 一年的回報就有4萬元, 按多倫多和溫哥華的平均房價, 房屋價值上漲了8萬元。不僅如此, CREA對明年的預測顯示, 房屋價格還將再上漲6.2%, 避免稅。

不過, 任何人如果想保護自己的資產, 不能祇看好的一面。從長遠來看, 加拿大房地產很可能是一個安全的選擇。當價格周期性下跌時, 幾乎總是能再次恢復。但這可能需要十年或更長時間。

實際上, 根據CREA經濟學家Gregory Klump的說法, 實際上, 大幅增長是基於將今年11月的最高點與去年11月的低點進行比較。總體而言, 將2018年全年與2019年全年進行比較, 價格預計只會上漲2.3%。因此, 上漲多少不僅取決於地點, 還取決於何時購買以及何時出售。

沒有多少人會說加拿大房地產市場被高估, 並將不可避免地出現下跌。但是瑞士銀行的MacBeth推出了最新的《全球房地產泡沫指數》, 多倫多排在了慕尼黑和香港之間的第二名, 溫哥華排在第六位。MacBeth說: “真正遭殃的人是在埃德蒙頓和卡爾加里郊區建造了太多住宅的新房建築商。”從某些方面來說, 阿爾伯塔省和薩斯喀徹溫省目前正遭受石油和天然氣行業的持續低迷之苦。如果想知道加拿大經濟整體陷入衰退會發生什麼, 看看這些地方的房地產市場就行了。

盡管加拿大央行認為加拿大人積累的大量貸款有可持續性, 但這方面仍然是加拿大及其金融體系的脆弱之處。在研究了央行的預測之後, MacBeth不太確定加拿大的金融體系會完全沒問題。他建議年輕人避開公寓市場, 他認為公寓市場價格已經脫離了土地價值。他建議人們租房, 指出從

事專用租賃物業的建築公司將繼續保持良好狀態。MacBeth說: “2020年將是加拿大經濟減弱的一年嗎? 我懷疑這是有可能的。如果是這樣的話, 對加拿大人來說將是一個特別充滿挑戰性的時期, 因為我們從未因民間的債務水平而陷入過衰退”。





賀：瑞邦總裁廖子蔚獲金融行業世界權威機構百萬圓桌（TOP Table of MART）終身會員的榮譽，成就達84個國家同行世界頂端！

# 瑞邦金融慈善夜星輝璀璨 共襄盛舉為2020財富续航

暨2020加拿大移民企業家基金會、加拿大青少年基金會籌款晚宴



本刊記者 梁曉敏 採訪報道

2019年12月14日晚，金碧輝煌的多倫多魚臺國宴大廳內再次鑼鼓喧天，喜氣洋洋，一年一度的瑞邦金融慈善夜暨加拿大移民企業家基金會和加拿大青少年基金會籌款晚宴在這裏隆重舉行。逾千名從全國各地趕來的來社會各界的人士們身著節日的盛裝，帶著滿足的笑容，歡聚一堂，共同分享2020瑞邦金融慈善夜的歡樂。作為晚會冠名的瑞邦金融經過20年的傾力打造，已經成為加國華人著名的大型金融集團，為數以萬計的新移民立足加拿大提供了財務保障，而瑞邦金融慈善夜也成為加拿大華人聖誕新年期間不可或缺的盛典。

應邀出席本次2019瑞邦金融慈善夜的貴賓有：國會議員陳聖源先生、國會議員馬萬裏先生（Majid Jowhari）、當毅北區省議員柯文斌先生、列治文市議員陳志輝先生、士嘉堡愛靜閣國會議員Jean Yip女士代表、聯合國兒童基金會UNICEF代表Ms. Joon Oh等等以及本次晚會的全資贊助方，瑞邦國際金融集團董事長李洪先生Hong Li，瑞邦資產管理公司總裁廖子蔚女士以及華人社區僑領加拿大華人同鄉會聯合總會執行主席朱江先生、全加華人聯會共同主席鐘新生先生、多倫多華人聯合總會會長翁國寧先生、湖南同鄉會會長黃幸來女士、北京同鄉會會長楊寶鳳等社團僑領，還有來自瑞邦十三個分公司所在地的青少年基金會分會的青少年、客戶及朋友逾千人。

多年來，瑞邦立足服務華人移民社區、回饋客戶，獲得了社會各界的廣泛好評和贊譽。為此，特魯多總理也發了賀信，充分評價和肯定了加拿大移民企業家基金會和加拿大青少年基金會對加拿大華人社區以及中加經濟往來、成功培養青少年發展及創業等方面的積極貢獻和重要作用。特別感謝瑞邦一直對社團組織和青少年活動的贊助。

晚會在中加二國國歌聲中開始，國歌之後，二頭醒獅



躍進會場，象徵着吉祥、豐收的醒獅，搖頭晃腦驕傲的登上舞臺，增添的換了的節日氛圍。

感謝大家冒雪趕來參加晚會，瑞邦2019年取得的成績是和左座的各位的支持分不開的，感謝瑞邦團隊的辛勤勞動。瑞雪兆豐年，祝大家有一個開心的夜晚，更加開心的新年！

瑞邦金融廖子蔚總裁十幾年來一直保持本行業業績的領先地位，不僅是業務精湛，更體現了廖總個人的堅忍不拔的韌性和樂觀。不管世界經濟形勢如何變化，不管市場狀況如何艱難，廖總始終能審時度勢，游刃有餘面對，打贏每一仗。

她在致辭中說到：瑞邦金融在加拿大已經成立20年，有14個分公司。我們的客戶就像一個家庭，每一個人都很努力。一個人最重要的三件，出生、活着和死亡，你唯一能選擇的是怎樣活下去，你想和誰在一起，你的夢想是什麼，是我們可以選擇。我們瑞邦金融選擇了你們，你們也選擇我們，我為你們驕傲！感謝你們的支持！

加拿大青少年基金會已經創辦了11年，當初創建青基會是來源于我有五個孩子，現在經過青基會的鍛煉都非常成功，兒子在Tim Hortons做市場分析，一個女兒在投行做市場部經理，最小的女兒今年也考入了新藤校紐約大學商學院，青基會能讓孩子們快樂，讓他們有夢想，這才是最重要的！

Ms. Joon Oh在致辭中說到，非常高興來這，代表聯合國兒童基金會（United Nations International Children's Emergency Fund）感謝瑞邦幾年來已經為改基金會捐善款6.5萬，希望得到更多人的支持！

瑞邦金融全年獨家資助的加拿大青少年基金會是政府正式註冊的非盈利組織，青基會成立10年來，已經為大學輸送了無數成功的孩子。關注青少年的成長，培養有創造力、變革力及有領導力的人才才是大勢所趨。青基會2019年



更是碩果累累。

晚會隆重揭曉了2019年青少年商業大賽的冠軍選手Mai Hong和最佳綜合表現獎Ryan Tian，受到全場嘉賓的熱烈祝賀。

新一屆青基會新任會長Leon Lin、新任副會長 Ryan Xuran Tian / Jiaqi Feng / Meifeng Wu / Tanya (Qi) Liu、Hengrui Yang、Yue Lan、宣傳部長Tanya (Qi) Liu、頒發了聘任證書。預示着青基會在不斷吸收新鮮血液，不斷發展進步。

加拿大青基會前會長李維嘉經過青基會的培養已經以優異的成績考入了美國新藤校——著名的紐約大學商學院（Leonard N.Stern School of Business）。入校後，憑借着游刃有餘的社交與協調能力，不但學業優異而且在幾個拖動小組顯露出卓越的領導能力。作為84個國家業績排名前列的廖子蔚總裁，在本行業不斷的創造奇跡，2019年再創行業榜首，是金融行業當之無愧的翹楚。身為5個孩子的媽媽，她非常重視孩子的教育，在事業成功的基礎上，全年獨家資助青少年基金會，關愛更多的孩子健康的成長。在她的支持下，青基會為孩子的成功提供了舞臺，已經成為品牌活動的青少年商業大賽模擬國際化比賽的模式，為青少年提供了全方位成長的高端平臺，經過這個大賽的培訓，多名孩子已經開始成功創業，有更多的孩子已經考入名牌大學。

青基會的大舞臺多年來培養了越來越年輕的創業、風投企業家、演藝及模特明星，讓年輕人插上翅膀，他們成功了，作為家長的我們就可以盡情享受自己的財富與人生！

瑞邦站在華人金融領域前沿，充分發揮領軍作用。瑞邦金融努力和引導海外華人改變固有財富觀念，以適應加拿大的金融體系。多年以來一直保持金融領域的翹楚地位，在全球84個國家同行業業績名列前茅的廖子蔚總裁，成功不忘社會責任，每年至少捐助各個非盈利社團的活動30場以上。在晚會上，千人共同目睹見證了瑞邦金融再次為青少年基金會捐款30000加元。

近年來，青基會開展的多中多樣的活動，有商貿節義



推薦人才，希望有更多的孩子得到聯合國少年基金會的認同，並贏得獎項。也希望有更多的孩子走進理想的大學，茁壯成長！晚會全過程中一直穿插着搶紅包、搖獎、搶答題與票號抽獎等趣味遊戲，來賓們喜氣洋洋。精彩的文藝表演更是將晚會推向高潮。

高端晚宴必須配高檔的表演，專業的歌唱和舞蹈給晚會增添的隆重喜慶的氛圍，首次亮相多倫多加拿大知名馬戲團Zero Gravity，“火力”四射，震撼全場，一臺集視覺、聽覺、味覺、感覺與眾不同的視聽盛宴讓觀眾流連忘返！

最後的現金抽獎把晚會推向高潮，掌聲再次大爆發。華聯總會會長翁國寧、北京同鄉會會長楊寶鳳與瑞邦董事長李洪、總裁廖子蔚一同為抽獎幸運觀眾頒獎。

又到了分手的時刻，大家念念不捨，紛紛祝賀瑞邦金融生意興隆，祝青基會蓬勃發展！

瑞邦攝影 梁曉敏 部分照片由主辦方提供







## 金融街林氏地產團隊“聖誕狂歡”團建活動歡樂舉辦



本刊記者 張衛 採訪報道

12月14日的多倫多，雪花飄飛，冬意凜冽。位於5661 Steeles Ave. East的好世界大型超市的林氏地產團隊辦公室內，却是一片溫暖熱鬧的節日氣氛——由團隊成員們精心策劃組織的特別團建活動“聖誕狂歡”正在歡樂上演！

星光閃耀的聖誕樹、聖誕紅、聖誕貼畫、喜慶氣球、火紅爐火，還有各式各樣精心包裝的聖誕禮盒，將平時素雅的辦公室裝點成爲一處色彩艷麗、歡樂無比的歡慶場所。戴上白胡子、穿上紅外套，團隊成員扮演的聖誕老人活靈活現地來到了大家的身邊。可愛的小朋友們開心地笑着、跳着，爭着和Santa Claus一起合影；林氏地產團隊的成員們也一改往日工作時的嚴謹之風，大家裝扮上各樣聖誕道具，一起合影、說笑，盡享開心一刻。

“我們上個月就策劃了這個聖誕主題的特別團建活動，”林氏地產團隊的Team Leader林敏告訴記者舉辦本次活動的初衷，“一方面借此感恩我們新老



客戶，展示團隊的整體形象和精神風貌；另一方面爲團隊成員們創造更爲輕鬆、愉快的交流和溝通的機會，進一步增強團隊的凝聚力。”



明女士帶着母親和女兒來得最早，獲得了最先和聖誕老人合影的機會。一家三代幸福地圍坐在Santa身邊，露出了幸福美好的笑容。小女兒還拿到了林氏地產團隊贈送的聖誕禮物，忍不住開心地向大家招手。明女士告訴記者，幾天前就得知了活動的消息，很高興可以和家人一起來感受這濃濃的節日氣氛。



王女士帶着兒子Leo和兩個女兒一起來參加活動。當記者問到爲什麼喜歡聖誕老人時，Leo高興地說，聖誕節好看、好玩，還有禮物；看到Santa，就知道快樂的聖誕節來了！

除了安排小朋友們和聖誕老人合影、贈送禮品之外，本次聖誕活動還包括向來超市的顧客人群介紹團隊、展示風采。精心布置的大幅宣傳海報、團隊展臺，以及熱情負責、精神抖擻、顏值、氣質俱佳的團隊成員，都給參與活動的現場觀衆留下了深刻印象。



林氏地產團隊的Team Leader林敏是加中地產投資總商會的頂尖經紀獎獲得者。在擁有近800名地產經紀的金融街集團，她連年獲得最高主席大獎（Chairman Award）。林敏告訴記者，林氏地產團隊成立至今，差不多有一年半左右，團隊成員固定限制在20-23位之間，一路走來，大家志同道合、秉性相投、優勢互補、共同成長；今年在整體地產環境不景氣的情況下，團隊成績卻逆勢上揚，1人獲得主席大獎（Chairman Award），8人獲得總統獎（President Award），還有白金獎等等。當記者問及團隊成員遴選的標準時，林敏很痛快地說：人品第一。因爲她欣賞的團隊合作，首先要以成員的積極向上的態度、無私和樂於助人等良好品性爲基礎。“機會都是留給有準備的人，給人機會也是給自己機會”。

扮演聖誕老人的Scott Sun，從位於Milton的家中風雪兼程，遠道而來。他說這是第一次扮演聖誕老人。他告訴記者，參加今天活動的觀衆大多來自



周邊社區；通過快樂的聖誕狂歡，可以向現場的觀衆展示團隊形象，擴大影響力，吸引這些周邊的客戶群體；另外，團隊成員們也可以借此機會輕鬆聚會聊天，加強交流。今年憑借良好業績喜獲總統獎的Scott告訴記者，他在2018年6月林氏地產團隊成立之初就加入了；這個團隊的精髓就是成員間的無私共享、互幫互助與合作共贏，這也是Team Leader林敏一直在堅持和遵循的團隊精神。

在活動現場，一棵可愛的會跑能動的聖誕樹，以憨厚搞笑的動作惹來了大家的陣陣歡笑。聖誕樹的扮演者就是團隊的成員Kevin Li。因爲充氣道具的緣故，Kevin說呆在裏面確實有點憋氣，不停地跑動對體力也有些小考驗，但他認爲，選擇了團隊中的角色就要盡全力做好。他認爲今天和平時團隊嚴肅嚴謹的專業活動不同，多了很多的溫情和輕鬆，讓大家在享受快樂的同時，充分體會到了一家人的感覺。去年還是白金獎得主的Kevin今年業績再有新突破，榮獲總統獎。說起團隊對自己事業發展的幫助，Kevin回憶起當時加入團隊接受面試時對“團隊”一詞的解釋。他認爲“團”是“口+才”，意思是一群人在團隊的平臺上團結互助、合作共贏；“隊”則象形爲一個人扛着一面旗幟，寓意一個好的團隊需要一位優秀的Team Leader。他認爲林氏地產團隊以上二者兼備。加入團隊以來，正是因爲成員間的無私分享、無間溝通與合作互助，他才能不斷提升專業、取長補短、獲得進步。



團隊成員Jessi Lian談到之所以加入林氏地產團隊，是因爲幾年前一件看似不起眼的小事。當時她

看到林敏的Listing物業攝影特別好，就希望她介紹攝影師認識一下。那時對她來說還近乎於陌生人的林敏却很快地告知了相關信息。Jessi被她的人品所打動，一聽說要成立團隊就馬上報名加入，而且成爲骨幹之一。採訪中，Jessi用“合作平臺”四個字來總結團隊特點。這個平臺提供了資源共享、知識分享和合作共贏的很多機會。團隊成員間房屋買賣、物業出租等方面的合作非常多，一方面內部消化、省時省力；另一方面，良好的團隊合作互助關係又加快了物業的成交效率和成功比例。Jessi坦言，自己通過團隊“合作平臺”獲得了很多的專業知識和業績；與去年相比，她今年在Listing賣盤方面有了很大的收穫。

“今天和大家在一起我太開心了，”團隊中從事地產工作時間最長的成員Connie Wong一邊哈哈笑着，一邊對記者說，“我平時挺宅的，可一聽說團隊的聖誕活動，我就一定要來參加，還拍了好多照片呢！雖然來團隊才幾個月，但是我很喜歡這個團隊的成員們。大家脾氣相投，人品都很好，我很願意跟他們一起Team Work。”說起明年的打算，原來在樓花和買盤方面比較擅長的Connie堅信，因爲林敏和團隊的賣盤資源和經驗都極其豐富，自己也將會在這一方面有所突破。



說起團隊成員間的合作，Max Lu有着更加切身的體會。他告訴記者，當時有個Listing賣盤，因爲自己正好有事回中國，便找到團隊成員Kelly Qiu，請她幫忙照應諸如接待買家客戶、收取Offer以及價格談判等一應事務。本來還有所擔心的賣方客戶，看到Kelly和Max的良好合作、職業精神和專業態度，很快打消了疑慮。結果，該物業祇用一個月的時間就以賣方滿意的價格售出。Max還告訴記者，他還曾經有一個租盤業務，也是因爲團隊成員間的合作而快速成單。在加入團隊的一年多時間裏，他親歷和聽到的類似事例還有很多，而且自己也得到快速成長。除此之外，團隊合作中還包括很多資源共享的內容如貸款、驗房、售前美化Staging等，既增加了自己業務的競爭法碼，也能給與客戶更多的選擇。

“其實不麻煩，我就是幫Max做一些相應的工作就好了。”當Kelly Qiu聽到記者轉述Max對她無私幫助的感謝之意時，她如此回應。“這個團隊就像一個大家庭，每個人都不具私心，不斤斤計較個人利益。所以大家才會真正做到資源共享、互通有無、互幫互助、合作共贏。”Kelly特別喜歡團隊的整體氛圍，認爲自己加入團隊時間僅一年多就能得到總統獎，是與團隊平臺支持以及團隊成員對自己的大力幫助分不開的。談到今天的活動，她說從一開始Team Leader林敏提出創意，到後來大家群策群力，將設想變成現實，她非常享受團隊一起爲着共同目標而加油努力的這一過程。

Carina Zhou是新成員，剛剛加入林氏地產團隊一個月。聊起一個月的感受，她說非常喜歡團隊成員間的合作氛圍，也正是因爲有經驗、有能力的其他成員對自己的盡心支持和幫助，才讓自己一個月的時間裏在個人業績取得了長足進步，在一個月中就成功交易了兩單。談及明年的打算，Carina說希望在專業上努力進步、發展；如果有機會，她願意和每一位團隊的成員都能多一些交流請教的機會，這樣可以更好地學習大家的長處和優勢。

說起團隊明年的發展計劃，林氏地產團隊的Team Leader林敏準備實施三部曲：第一，加強團隊的形象宣傳，通過整體策劃、周密組織和有序推進，將“盡心、盡力、盡責”和“賣房找林氏，高價快速非難事”等專業地產團隊的綜合實力和形象展現給大家；第二，進行團隊內部業務細分。按二手房交易、樓花銷售、商業地產和豪宅物業等類別，根據團隊成員的特長和興趣進行組別式分工，大家在廣泛合作的基礎上達到術業專攻、業有所專；第三，在充分利用現有世界超市辦公室來拓展周邊社區客戶的同時，繼續開拓新的區域，增加新的辦公場所。

據悉，林氏地產團隊特別策劃“聖誕狂歡”將於本週六、日（12月21&22日）在好世界超市內繼續進行，林敏和團隊的成員們熱情邀約大家前往，一起歡樂過聖誕！



攝影 張衛



# 感恩有你

# 聖誕同樂

## ——舒適置業 2019 聖誕晚會成功舉辦

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

12月18日晚, 隨著聖誕佳節的腳步臨近, 由舒適置業Remax Realtron Smart Sold 主辦的以答謝感恩為主題的“2019聖誕晚會”成功舉辦。多年來一直支持、幫助、鼓勵舒適置業一路成長和發展的客戶、家人及友人等共計200來人一起歡樂聚會, 共賀聖誕。

舒適置業的創辦人Sue Zhang是大多地區的頂尖地產經紀。同時擁有加拿大特許會計師、美國註冊會計師資格的Sue作為一名專業地產人, 從事地產行業以來, 以優秀的專業水準、客戶至上的職業理念, 取得了驕人的業績。自2016年加盟Re/Max運亨地產以來, 以優異的表現, 榮膺REMAX Top 40 Under 40, Remax Top 100, Remax 百萬俱樂部成員, REMAX名人堂經紀等榮譽, 加拿大全國地產團隊Top 1%。

在答謝晚會的現場, Sue Zhang對各位來賓及家人、朋友的光臨表達了真摯謝意:

“謝謝大家今晚來參加我們舒適置業2019年的聖誕晚會。真的好開心見到你們, 今晚的主題祇有一個, 大家吃得好玩好! 今晚在場的朋友, 都是我的客人和家人。很多都是認識了多年, 伴隨我成長的老朋友們。

這幾年, 多倫多的房市發生了翻天覆地的變化, 我的生活發生了翻天覆地的變化, 我知道這裏很多朋友們的生活, 也發生了翻天覆地的變化。我們都成了戰士, 和房市作戰, 和生活作戰。這一路走過來, 真的不容易。我也經常問自己: Sue, 為什麼這麼難。後來, 你們中的一位朋友告訴我, Sue, 就是因為這麼難, 所以你會刻骨銘心。將來有一天, 你走過去了, 你會一直記得這份不容易, 你會一直珍惜, 一直努力。

順境讓我們感恩, 逆境讓我們強大。謝謝在座的每一位, 如果沒有你們, 我早就倒下無數次了。真的是你們一直的肯定和鼓勵, 我今晚才有力量站在這裏。千裏馬常有, 伯樂不常有。你們都是我的伯樂, 讓我這位無名小卒, 能够榮幸參與到你們人生中安家置業的大事裏。這份知遇之恩, 我銘記於心。在新的一年, 我們會更加用心為大家服務, 希望物業買賣都能成為所有人最舒適的體驗!”

Sue Zhang的一番肺腑之言感動了現場的每一位來賓朋友, 大家也用一陣陣熱烈的掌聲表達着對Sue優異成績的肯定和美好未來的祝福!

Sue Zhang和她的團隊成員別有創意地將活動現場安排在輕鬆休閒的環境之中, 還貼心地準備了節日蛋糕、美酒佳肴和各種精美禮物。現場精彩的演出和幸運抽獎交替進行, 歡樂不斷! 大家也紛紛舉杯, 共同慶賀聖誕佳節, 祝福明天更加美好!



### 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夥人, 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



# RIFO 控股集團加中置業 2019 聖誕答謝晚宴溫馨舉辦

# 聖誕答謝晚宴溫馨舉辦

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

2019年12月15日晚，位於多倫多北部的Oakview Terrace皇家莊園會所內，嘉賓雲集、高朋滿座，由RIFO控股集團旗下加中置業地產公司主辦的2019聖誕答謝晚宴正在盛大舉行。

精美絕倫的佳肴美饌、醉人心脾的美酒飲品，再加上主人精心布置的聖誕現場，讓整個活動現場充滿了熱鬧、喜慶的節日氛圍。

2010年吉斌先生和劉莉女士夫婦二人成立了加中置業地產公司。時光荏苒，經過努力。如今加中置業已在多倫多的地產領域聲名鵲起，公司由最初的5名員工發展到今天的500多人，事業蒸蒸日上，經營內容不再只是專注於房地產交易，而是把業務拓展到投資開發項目，公司旗下現擁有莊園、學校、抱團養老公寓、墓地開發等各種項目。2019年初吉斌先生還憑借在加國地產業的成就，成功入選華商財富評比第一榜單——“胡潤百富”榜，獲得杰出地產成就獎 Outstanding Contributor to Canada-China Relations 2019 for services to real estate。

吉斌和劉莉夫婦在晚宴中向到場的嘉賓、客戶代表和摯愛親朋舉杯致謝，感謝大家給予他們事業和人生的幫助、信任與支持，祝福各位佳節快樂，諸事如意！

晚宴還特別安排了聖誕老人的驚喜出場，為小朋友們送來禮物，也為在場嘉賓帶來了好運和祝福。隨著抽獎環節的進行，晚宴的氣氛也達到了歡樂的頂點。

來賓們共同舉起美酒，共同慶祝一年來取得的成就，也為來年的美好送上最誠摯的祝福！



## 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線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，短線現金值快速增長，長線回報更高！

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





# 在加拿大 如何更好利用 5C 申請房貸



### 本刊訊

人，信用一級棒，申請沒問題。650分-680分之間一般情況，600分以下的人就懸了，5大行的各種貸款基本上是沒戲了！

我們都知道，加拿大是個信用社會，什麼都講究一信用兩字，買車看信用，去銀行申請信用卡要看過去的信用等等。

買房貸銀行肯定也是要看你信用啦，除了信用還看什麼？

銀行貸款的條件一般來說我們叫做5C，分別是：Credit（信用），Capacity（貸款能力），Capital（資產），Characters（性質），Collateral（抵押）

### 信用額度對貸款的影響 Credit

一般來說，加拿大的信用公司分為以下兩家：Transunion和Equifax，大部分機構都是使用Equifax。

個人信用是有個評分等級的，首先680分以上的



信用公司是如何判斷一個人的信用度呢？這是一個很有學問的話題。打個比方，很多人在加拿大不喜歡使用信用卡，一個是怕控制不住自己一不小心就刷爆了；再一個就是如今多倫多盜刷現象橫行于世，一旦自己名下信用賬戶被盜刷，找回來特別麻煩；

還有一點就是如果是一個家庭，有一方有收入可以申請信用卡，比如說起始信用額度是\$1500，另一方沒有收入就祇能使用副卡，兩人用\$1500的額度，感覺是真的不夠，太麻煩了就不開了。

其實，在多倫多生活或者說祇要在加拿大生活，就真的離不開信用卡！如果是一個三口之家，建議是2張信用卡，男的一張，女的一張，並且每張信用卡要使用2年以上，每張都有2000以上的信用額度。

### 貸款能力對貸款的影響 Capacity

一般來說，銀行在評估一個人的貸款能力時候，會分為兩步，一個就是看你的總償債率（Total debits service ratio）不得大於43%-44%，另外一個就是我們之前說過的毛償債率（Gross Debt Service Ratio）不得高於39%，對於不同的銀行來說，GDS會有不同的算法，還是具體情況具體分析。

### 資金對房屋貸款的影響 Capital

說的通俗易懂一點，就是越有錢越好！很久以前，在做房屋貸款的時候銀行講看資產淨值，就是說不看你的收入有多少，買房做貸款的時候，祇要你有能力付一定的首付款，剩下錢多錢少銀行都可以貸給你。如今，這個政策已成爲傳說。

如果你信用不好，TDS和GDS過高，那麼可以去2級或者3級銀行嘗試一下房屋貸款！祇要付够一定的首付，2級以下銀行就可以幫您做房屋貸款，當然利息也一定會比1級銀行高。

### 工作性質對房屋貸款的影響 Characters

是醫生還是餐館服務人員，是律師還是搬家公司老板，是房地產經紀還是一個房東？工作性質不同，對貸款也是有一定影響的。每一個人的工作情況和性質不一樣，放貸標準也不同。

### 抵押對房屋貸款的影響 Collateral

如果你名下有5套房產，準備再買一套豪宅，把其中兩套或者三套拿出來做抵押，這種情況下，非常容易獲批，畢竟萬一哪天你沒能力還房貸了，銀行手裏還有你另外的兩套或者三套房子可以拍賣。

抵押物越值錢、越穩定、越安全，那麼貸款就容易獲批！

（圖文提供：新趨勢地產）

# 歡樂過聖誕 防火保安全

### 本刊訊

電的飾品，不讓它們處於無人監控狀態。

一年一度的聖誕節即將到來，有很多居民和商家已經迫不及待地佈置各類裝飾品，聖誕樹、聖誕老人、彩燈……各處都能感受到濃濃的聖誕氣息。

天干物燥，火災無情，冬天的聖誕節前後是火災高發季節，在此提醒大家一定要小心防火，過一個安全歡樂的聖誕節。

關於如何防火，根據ESFI的建議，總結如下一些安全小貼士供您參考：

1. 電線及電器設備有分室內和戶外的，在使用時一定要分清，不能混用。例如限於室內使用的設備在防火和防水標準上就會低於戶外的。把不夠安全標準的室內設備用到戶外，容易引起事故。
2. 在使用各類飾品及燈具，電線之前，一定要檢查它們是不是有損壞，如有損壞的要及時更換或維修後才能使用。
3. 外出或睡覺前要關掉室內外帶

4. 戶外的電燈和飾品應使用漏電保護插座（GFCI）。
5. 在輸電線旁邊佈置飾品時一定要離電線至少10尺的距離。
6. 不要在一個插座上搭載較多的用電設備，以免過載失火。
7. 連在一起的彩燈不要超過三段。
8. 所有的飾品離開明火或熱源至少3尺開外。
9. 經常給聖誕樹澆水，免得過於乾燥。
10. 從正規的經銷商處購買經UL、ETL、CSA等安全機構認證過的、合格的用電飾品，使用前認真閱讀產品說明書。

如果您家裡準備或正在使用各類用電設備，不妨對照這些措施做些檢查。在做好自家安全的同時，也幫助留意下朋友或鄰居家的情況，一起防患於未然。



# 宏泰金融 凱盛財富

## 誠意 招聘

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

### 保險與基金雙牌理財經紀（HLLQP, Mutual Fund）

### 團隊合作 強強聯手

#### 條件要求

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

#### 宏泰提供

全程贊助考牌費用  
極佳佣金及特別津貼  
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



# 分享智慧 提升自我

## ——“Money & You 同學紳士 淑女分享之夜”成功舉辦



本刊記者 張衛 採訪報道

12月16日晚，頗具古典和創意風格的法餐廳 Terre Rough內，溫暖燈光下，近三十位來自多倫多地產、金融、商貿、美容等行業成功人士及特邀嘉賓，正裝華服，參加一場旨在分享智慧，改變自我的“Money & You同學紳士淑女分享之夜”聚會。

多倫多實踐家集團 (Doers Group) 分公司的總經理 Anne Wang 向記者介紹了有關臺灣實踐家集團及其“Money & You”教育項目的有關情況。



實踐家教育集團 (Doers Group) 源自美國、創于臺灣，由林偉賢先生於1998年5月8日創立，是亞洲最具國際優勢的頂尖商業教育機構。全球總部位於臺北，海外分支機構位於新加坡、香港、馬來西亞、加拿大等地。主要為企業界提供美國BSE企業家商學院的全系列教育課程。至今已在中國大陸、臺灣、香港、新加坡、馬來西亞、加拿大等國家或地區開辦了二十餘家分支機構，提供全方位的企業與心靈培訓，幫助40餘萬學員邁向成功。

“Money & You”作為一種經濟學理論，1978年由美國人馬修·賽伯 (Marshall Thurber) 提出。馬修·賽伯認為傳統的教育，使人們無法面對現實人生和事業的挑戰。馬修·賽伯以不到三年時間，從二萬五千元美金的投資，到擁有美金六千萬的事業，其後更是快速的倍數成長，完全是因為他了解錢與人的關係並善加應用。而他也從全球頂尖成功人士的研究中，歸納出人們可以運用的方法、策略和操作手法，從而幫助人們開創非凡的快樂與財

富。林偉賢先生20年前引進“Money & You”的中文版本，并在全球華人界進行分享推廣。

加拿大實踐家分公司成立於2018年，迄今在溫哥華和多倫多已舉辦過五期“Money & You”培訓，共有400多名加拿大學員參加活動。Anne介紹說，這個課程表面上是Money和你，其實更多講的是愛與分享的故事。這個課程講授雖只有三天時間，但是大家的後期學習和分享却一直持續。今晚就是眾多學習和分享活動中的一次，一共有五期的學員代表共同參與。

多倫多第一期“Money & You”培訓的601期培訓班，也被稱為“黃埔班”。該班班長、RIFO控股集團—德地產公司總裁瑞門 (Raymond Xu) 在活動伊始首先向大家致辭。他歡迎各位同學的光臨，並感謝為今晚聚會付出心血和努力的各位班委及同學們，同時向大家介紹了當晚的活動安排。



瑞門不僅參加了Money & You 多倫多601期課程，還參加了溫哥華609期和多倫多630期的培訓。問及如何看待Money & You培訓課程，他很簡潔地總結說，Money & You最重要的是教會人們如何規劃人生與金錢的關係。很多人窮盡一生去追求金錢，却没有好好規劃一個有意義的人生。祇顧着掙錢，

却忽略了生命本身的意義。Money & You 告訴我們不僅要做一個有錢人，更要成為有情人。瑞門坦誠地說道，學習了這門課程後，他更加重視生命的質量，願意花費更多的時間去陪伴家人、享受家人之愛；第二，讓他的思維更加開放，可以接納更多不同的人和思想，願意與更多的人去交流，分享和提升；第三，因為參加培訓結識了很多優秀的地產同行或者其他行業的好朋友，形成了一個很好的商業和人脈平臺，大家在這裏交流信息、互通有無、資源共享，也為自己的事業助力很多。



今天活動的主持人，決勝金融公司總裁Martin Ding，與瑞門同為第一期培訓班的同學，他認為通過學習，讓參加的學員形成了相同的價值觀念，并以各種靈活的有效的學習、分享的方式迅速地讓大家放開心扉、拉近距離。他舉例說，比如其中的一個分享的內容“摘草莓”，就是讓你把心中不為人知的痛苦分享給別人。這樣的分享經歷，再加上共同學習而形成的相似的價值觀、人生觀，就會很容易讓大家彼此熟知、了解，對搭建良好的人脈資源、合作資源平臺都有很大幫助。



記者在現場見到了群信金融總裁許群。許群也是多倫多第一期601期的學員，她還曾參加過609期、646期及商業模式的課程。她認為培訓講得更多是You 而不是Money，通過學習，更深層次地加深了對自己和世界的認知，讓自身有了更進一步的成長。今年4月，她還參加了實踐家的野外拓展活動——徒步沙漠。“馬拉松需要體力，徒步沙漠需要的則是毅力”，四天三夜共108公里的沙漠旅程讓她再一次深刻地體會了生命的意義，堅持和毅力的重要。許群說，Money & You給她的最大的啟發就是讓自己在不同階段都懂得審視自我、思考人生的真正價值和意義；第二，這門課把大家的世界觀和價值觀予以重新整合，讓大家放下小我，成為家人。為什麼同學們時隔多年還會親如一家，就是這門課

把人性中美好的東西予以升華的結果。



說起沙漠徒步，多倫多資深地產經紀Christina Sherlock有着別樣的經歷和更深的領悟。她告訴記者，雖然作為來自西北甘肅的她對沙漠並不陌生，但這次四天三夜108公里的行程，卻讓她經歷了沙塵暴、迷路、與眾人失散、對講機超出通話距離等等一系列艱難的考驗，使她在體會沙漠苦旅的同時也升華了自己的人生歷程。“衝向終點滴瞬間，我看到了林老師在狂沙中迎接我，他堅定的眼神，有力的擁抱，讓我再一次失聲痛哭，淚如雨下，這是被鼓勵和被愛與支持的感動淚水，這是突破自我到達終點時喜悅的淚水！我做到了！走過大漠戈壁108公里，我真的遇見了最美的自己……”作為609期Money & You的學員，Christina總結說這門課程給自己的最大啟迪就是真正明白了人與錢的關係，人不能一輩子祇為錢而活，應該去設計和實踐更美好的人生，用愛和支持的力量充盈的人生才會更有價值和意義。經過沙漠徒步洗禮之後，Christina說她的人生還會一如既往地奔跑，但這回在意的不僅僅是目的地；她還學會了慢下匆匆的脚步，欣賞沿路的風景。

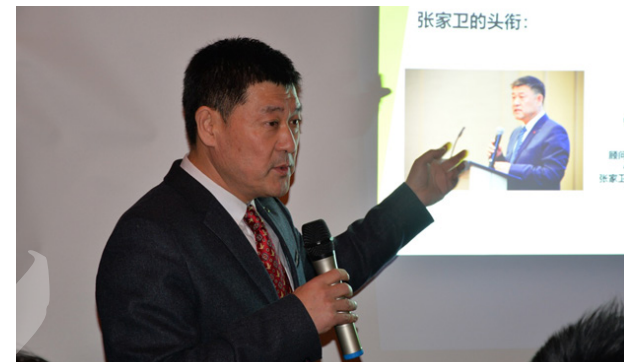
絲晨美業的總裁陳晨作為646期Money & You的學員，也參加了沙漠徒步的野外拓展活動，不過與別人不同的是，她帶上了自己的兒子一起徒步走過108公里的大漠黃沙。陳晨介紹說，今年兒子滿18歲，希望可以送他一份特別的成人禮。行程的第一



天，孩子體力很好，還有些小看這次徒步的艱難，等到了第三天，疲憊勞累給了他很多的考驗，但好在兒子很堅強、也很有毅力，最後在400多名參加者中名列第九名。陳晨一路追趕兒子，雖然腳上打滿了血泡，但最後也拿到了第29名的好成績。

她說，這個課程讓她結識了很多的兄弟姐妹，同時對於人生也有了重新的認識和思考，看待問題的態度更加平和；徒步沙漠的艱難考驗和其中的酸甜苦辣也升華了她的靈魂，讓她可以更好地對待今後的人生艱難和挑戰。

今天的分享聚會還特別邀請了著名的“小眾行爲學”教授張家衛。



張家衛教授、博士生導師，是灰熊研究院的首席研究員，加拿大西蒙菲沙大學 (SFU) 比迪商學院杰克奧斯汀亞太商學中心研究員，中國北京大學戰略研究所研究員。他的研究方向是戰略規劃、組織戰略管理、商業模式研究以及物流供應鏈管理，目

前主要從事中加、中美經濟領域課題以及眾籌商業模式和小眾行爲領域的研究。

張教授用自己的親身實踐和經歷，向大家做了題為“行走十年”的主題分享。他介紹了行者悟心、終身學習，行走世界的體會和感悟等內容。其中既有諸如“硅穀視界”的商業格局思考，也有每年一所大學的遊歷計劃，還包括從溫哥華到多倫多一路自駕的人生領悟。

分享之夜聚會中，除了有大家的智慧分享，還安排了幸運抽獎活動。來自高級西裝定制品牌FRAMA的Didi 為各位同學帶來了精美的禮品。



活動的最後，實踐家集團多倫多分公司的總經理 Anne Wang 還為大家介紹了接下來實踐家集團的新的安排和課程，包括2020年將要推出的包括人脈資源和商業項目等為平臺內容的新型商業模式等。



攝影 梁曉敏 張衛

**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**

**SKY TOWER One Yonge**  
豪華湖景公寓樓花，直通 PATH 地下商城  
**內部 VVIP 首發 分配單位在手**  
聯繫熱線 647-779-0889

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

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



# Smart Hub AV, 打造您的智能生活!

## — Smart Hub AV 圓滿舉行盛大開業慶典



本刊記者 梁曉敏 採訪報道

節能! 智控! 方便! 時尚! 未來已來, 這不僅是您的居所, 而是生活方式, 您跟上了嗎? 美好生活從“安全”和“智能”開始! Smart Hub AV, 打造您的智慧生活!

2019年12月8日對於Smart Hub AV來說是個好日子, 中午12時Smart Hub AV新的智能家居生活體驗店 (#26B - 7378 Yonge Street Thornhill, ON) 優雅登場, 盛大開業!

前來祝賀的主要嘉賓有: 加拿大浙江總商會會長羅幼奮女士, RIFO控股集團 (Rifo holding group) 總裁吉小碩先生, 加拿大茶葉學會, JYC, 方太集團 (FOTILE), Derucci慕思家居, 魔鏡醫學美容 Naomi, 皇庭法律事務所, Tian Tian財富顧問, 楓華傳媒, RIFE Realty 的Rebecca Fang, Derrick Peng, Scott Gu, Richard Wu, Nina Wu, 以及一德地產專業地產經紀李梅, 多倫多地產百靈鳥Lily Li, 李白, Jorlen, 等等不同族裔的朋友們, 現場各行業賓朋雲集, 祝福歡聲笑語溢滿Smart Hub AV。花之韻律, 解語心香。慶賀花籃、精美禮品更把店面裝點得格外紅火喜慶!

Smart Hub AV president Jane Li 和合伙人 Amir Asgharzadeh 分別在開業慶典上發表致辭, 感謝各位來賓、朋友們的光臨, 感謝所有朋友對Smart Hub AV 的肯定與支持! 他們分別介紹了Smart Hub AV在整個大多倫多市場中較為高端的服務定位、服務理念, 以及Smart Hub AV所代理的各大品牌產品特色及服務標準。Smart Hub AV發展至今, 得到了各行業伙伴的大力支持, 擁有的產品知識和專業技能保持行業領先水平。他們的口號是: Smart Hub

AV, Build up Your Smart Living!

據悉, Smart Hub AV擁有專業背景實力雄厚的一流團隊, 技術骨幹擁有16年行業實戰經驗, 為住宅、辦公室和商業場所提供實用智能家居, 智能辦公, 安防監控, 智能影音和家庭影院等產品銷售, 及其他弱電系統安裝和售後服務。Smart Hub AV堪稱是最新前沿各大知名品牌提供商——Control 4 金牌經銷商, 安防監控高端品牌UNV代理商, Sonos, Bose, Denon等音響品牌經銷商, 中央吸塵器Cyclo經銷商, 智能窗簾及其他家庭自動化產品經銷商。



Smart Hub AV President Jane Li還介紹說: “我們不僅提供智能家居和智能辦公計劃和服務, 還將不斷引進新的技術、新的前沿產品。Smart Hub AV以代理眾多家庭自動化品牌而自豪, 我們期待與更多承包商和安裝商合作, 為廣大客戶提供前沿產



品和技術支持, 我們的宗旨是: 更好地服務大眾, 營造更為健康、合作、共贏的氛圍和模式。我們的目標是: 無論您要尋找的是什麼產品, 或者系統集成有什麼要求, 我們都將全力以赴! 無論您是要建造新房屋還是要升級現有房屋, Smart Hub AV均可為任何規模的房屋和任何預算提供適合的解決方案, 我們正在為您打造智能家居生活方式!”

Smart Hub AV致力於更好地整合智能家居, 創造更加安全, 更多便利, 更多未來趨勢和優雅的生活方式! Smart Hub AV團隊管理規範, 無論是產品供應鏈、客戶服務還是技術支持上都一絲不苟。Smart Hub AV員工在認真嚴謹、前沿時尚、專業專注的道路上, 勇于挑戰, 不斷學習, 完善自我。團隊還不斷參加培訓, 努力推出更多前沿、科學、實用、高質量和價格合理的產品, 將全面致力於 Residential, Office以及commercial 的弱電、智能、安防系統等服務! 目前, Smart Hub AV服務覆蓋整個大多倫多地區, 有不同族裔多元客戶群。

Smart Hub AV現場產品的全新體驗, 令在場所有人耳目一新。其全新震撼的新技術, 猶如冬季裏的一米陽光沁人心脾。如顛覆傳統的櫥窗形象的智能LED透明屏, 可調光的會議玻璃, 全新Silicon燈帶, 人臉識別門禁及各種智能家居相關產品!

除了產品供應, Smart Hub AV 還可以提供弱電系統、安防、音響、電話、網絡、智能門禁等策劃安裝及售後服務!

Smart Hub AV將以無限的熱情, 誠懇的態度, 專業的理念, 致力於發展成為引領行業的專業公司, 打造全新的生活和工作方式!

生活無限創意, 收穫不斷驚喜! 追求高品質和高品位的生活方式, 千萬別忘了安全, 智能和科技! Smart Hub AV, 有愛, 有熱情, 有智能!  
Smart Hub AV, build up your smart living!

(攝影 梁曉敏)



**同賀公司**









<b>Toronto Listings</b>	<b>P</b> 21 Iceboal Terr Parking, Toronto Asking \$48,800.00	<b>North York Listings</b>	8 Mercer St., Toronto Asking \$75,000.00	21 Burkebrook Pl 331, North York Asking \$1,050,000.00	<b>Scarborough Listings</b>	Sheppard /404, North York Ask Listing Sale Rep.
125 Nortonville Dr., Scarborough Asking \$959,000.00	Warden/Steeles, Toronto Ask Listing Sale Rep.	Sheppard/McCowan, Scarborough Ask Listing Sale Rep.	Midland/Huntingwood, Scarborough Ask Listing Sale Rep.	1592 Warden Ave., Scarborough Asking \$1,350,000.00	Sheppard/Markham, Scarborough Ask Listing Sale Rep.	Finch/Brimery, Scarborough Ask Listing Sale Rep.
Finch/Kennedy, Scarborough Ask Listing Sale Rep.	Steeles/Birchmount, Scarborough Ask Listing Sale Rep.	Kennedy /Lawrence, Scarborough Ask Listing Sale Rep.	Lawrance/Morningside, Scarborough Ask Listing Sale Rep.	Birchmount /Lawrence, Scarborough Ask Listing Sale Rep.	McCowan/401, Scarborough Ask Listing Sale Rep.	Warden / Finch, Scarborough Ask Listing Sale Rep.
88 Alton Towers Cir 210, Scarborough Asking \$420,000.00	29 Kenfin Ave., Scarborough Asking \$749,000.00	Finch/McCowan, Scarborough Ask Listing Sale Rep.	2150 Lawrence Ave 804, Scarborough Asking \$448,000.00	<b>Richmond Hill Listings</b>	40 Balf Blvd101, Richmond Hill Asking \$499,000.00	22 Woodrider St, Richmond Hill Ask 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 Ask Listing Sale Rep.	8 Coventry Cr, Richmond Hill Ask Listing Sale Rep.	Highway 7 / Bayview, Richmond Hill Ask Listing Sale Rep.	Highway 7 / Bayview, Richmond Hill Ask Listing Sale Rep.	<b>Sold overasking</b>	<b>Just Sold</b>	408 Elgin Mills Rd W, Richmond Hill Asking \$1,990,000.00
<b>Markham Listings</b>	Green Ln/Leslie, Markham Ask Listing Sale Rep.	16th/Woodbine, Markham Ask Listing Sale Rep.	40 Harold Lawrie Lane, Markham Asking \$1,008,000.00	134 Walkerville Rd, Markham Ask Listing Sale Rep.	77 Beskenridge Dr, Markham Asking \$1,880,000.00	<b>Sold overasking</b>
<b>Aurora Listings</b>	Bayview/Wellington, Aurora Ask Listing Sale Rep.	31 Bolsby Cr, Aurora Asking \$1,158,000.00	35 Dodie St, Aurora Ask Listing Sale Rep.	<b>Oakville Listing</b>	1450 Thistledown Rd, Oakville Asking \$969,000.00	<b>Whitby Listings</b>
<b>Sold overasking</b>	<b>Ajax Listing</b>	37 Mcbram Rd, Ajax Asking \$1,150,000.00	<b>Others Listings</b>	<b>Sold overasking</b>	300 Greenwood Rd, Whitchurch-Stouffville Asking \$1,160,000.00	hwy48/St. John's Srd., Stouffville Ask Listing Sale Rep.

# 新趋势 各区域精英团队

<b>东部团队</b>	<b>南部团队</b>	<b>西部团队</b>	<b>北部团队</b>
-------------	-------------	-------------	-------------

# 新趋势 租盘集锦

<b>Toronto Listings</b>	57 St Joseph St 1709, Toronto Asking \$2,350.00	83 Corbett Ave Bsm, Toronto Asking \$1,800.00	27 Balthers St 1405W, Toronto Asking \$2,200.00	18 Graydon Hall Dr 1312, Toronto Asking \$2,250.00	28 Wellesley St E703, Toronto Asking \$2,050.00	<b>JUST LEASED</b>
5 St Joseph St 1304, Toronto Asking \$2,350.00	28 Wellesley St E2105, Toronto Asking \$2,150.00	197 Yonge St 4606, Toronto Asking \$2,400.00	465 Sutherland Dr E, Toronto Asking \$3,900.00	38 Kensington Pl 204, Toronto Asking \$5,000.00	<b>Markham Listing</b>	15 Water Walk Dr17, Markham Asking \$2,450.00
<b>Scarborough Listings</b>	67 Chumleigh Cres, Markham Asking \$3,200.00	1232 Huntingwood Dr Lower, Scarborough Asking \$600.00	14 Freeport Dr, Scarborough Asking \$2,900.00	55 Ecclesfield Dr, Scarborough Asking \$2,650.00	<b>North York Listings</b>	3 Everson Dr 619, North York Asking \$2,600.00
60 Castlegrove Blvd Bsm, North York Asking \$1,750.00	161 Frederick Tisdale Dr2, North York Asking \$2,600.00	33 Singer Cr1912, North York Asking \$2,050.00	19 Clancy DrMain, North York Asking \$2,200.00	<b>JUST LEASED</b>	<b>Richmond Hill Listings</b>	<b>JUST LEASED</b>
<b>JUST LEASED</b>	13 Schomberg Rd, Richmond Hill Asking \$1,750.00	9201 Yonge St Nw314, Richmond Hill Asking \$2,500.00	<b>Whitby Listing</b>	9 Armour St, Whitby Asking \$3,200.00	<b>East Gwillimbury Listing</b>	30 Balleberry Cres, East Gwillimbury Asking \$2,500.00
<b>Oshawa Listing</b>	<b>JUST LEASED</b>	<b>Aurora Listing</b>	31 Bolsby Cr, Aurora Asking \$2,650.00	36 Billbrough St, Aurora Asking \$2,300.00	<b>Oakville Listing</b>	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



# 新趋势地产精品商业盘



靠近约克大学以及地铁站,位于Finch和Keele的1227尺带装修办公室出租, MLS#W4247038. 附带部分办公设备,配有电话系统及防盗系统。办公室包括一个前台,3个办公室,一个会议室,和独立厕所。楼里租客大部分是律师和会计事务所。细节请垂询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. 周边大量住宅区, 公寓樓, 酒吧, 台球室, 人流量大, 老客户繁多。現經營彩票, 香烟, 各种杂货。本店充沛的店面面积, 具有极大发展空间。而且面对即将合法化的大麻销售, 和啤酒销售, 此店有着众多潜在客户。

## OFFICE BUILDING CAFE

- Excellent location next to hwy 407 & hwy 7
- Established and busy cafeteria
- Extra income from catering
- Lots of loyal customers
- Beautiful modern design and layout
- Easy operation w/ short executive office hours

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

## BUBBLE TEA STORE

Priced To Sell Quickly!!! Busy And Money Making Fish & Chips In Aaa Plaza Anchored By No Frills And National Brands! Offices And Industrial In The East And Residential Homes In The West Making The Business Busy Twice A Day! No Franchise! No Royalty! Open 6 Days A Week And 10 Am To 9 Pm A Day! Purchase Price To Be Returned Within One And Half Year! Must See! Extras: Weekly Sale \$9,000 - \$11,000 With 40% Food Cost. Gross Rent \$5,000 Per Month Including Tmi. Lease 4+5 Years. If You Get The Liquor License, The Sale Would Increase By 30%.

Asking: \$ 249,000

## FISH & CHIPS NEWMARKET

- Located in AAA plaza Anchored by No Frills and National Brand Retailers
- Great Location with Offices & Industrials in the East and Many Residential in the West
- Open Six Days a Week
- Weekly Sale \$9K-\$11K
- Gross Rent \$5k/Mo. Lease 4+5 Yrs
- Family Income over \$200K per Year
- Your Investment Returned within 1.5 Years

Asking: \$ 249,000

## GATEWAY, MISSISSAUGA

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

Asking: \$ 59,000

## FOOD COURT IN NORTH YORK

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

Asking: \$ 250,000

## CARPET/FLOORING CO, MISSISSAUGA

Current owner since 1990 and to sell for retire. Located at HWY 427 and Dundas. Sales volume \$1M per year. Leased by Dec 2020 + 5 years option. Gross Rent \$9,300 including TMI. Size: 8,000 sqft. Inventory of \$250,000 included in the listing price

Asking: \$ 299,000

## DRY CLEANING PLANT, TORONTO

Good Location Surrounded By Condo Complexes And Multi Million Dollars Homes. Good Equipment. Weekly Sale \$4,000. Gross Rent \$4,300 Per Month. Leased By 4+5 Years. Motivated Seller. Same Ownership For Past 10 Years

Asking: \$ 229,000

## 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

[ 更多商业暗盘, 请咨询新趋势经纪 ]

416.333.1111 SALES

# 新趋势地产精品楼花

## 【顶尖开发商, 多伦多未来核心, K SQUARE CONDOS】



K SQUARE CONDOS是由KINGDOM DEVELOPMENT开发的全新公寓项目, 位于多伦多2035 KENNEDY RD. 多伦多新的城市规划意味着这个社区即将成为多伦多核心的地段之一。K SQUARE 所在STC附近是士嘉堡唯一的拥有高层公寓的地段, 留学生密集。

- 5分钟到SCARBOROUGH TOWNCENTRE
- 30分钟车程到905各大城市
- 毗邻KENNEDY COMMON, METRO及WALMART
- 10分钟到CENTENNIAL COLLEGE
- TTC, SCARBOROUGH LRT和AGINCOURT GO火车站
- 12分钟到UNIVERSITY OF TORONTO(SCARBOROUGH)
- 出门直上401连接404, 南下20分钟直达DT!
- 12分钟到SENECA COLLEGE



## 【Lakeside Residences】

坐落于都市的核心  
把握时代发展的命脉

项目名称: LAKESIDE RESIDENCES-LAKE SUITE

开发商: GREENLAND GROUP

项目地址: 215 LAKE SHORE BLVD EAST, TORONTO

层高: 39层

单位数: 380个单位

户型面积: 477-1101 SQ.FT.

交房时间: 2023年3月

- 步行指数: 93
- 交通指数: 100
- 自行车骑行指数: 86
- 1分钟步行至SUGAR BEACH PARK
- 1分钟步行至LOBLAWS超市
- 2分钟步行至LCBO
- 5分钟步行至ST. LAWRENCE MARKET
- 8分钟步行至THE DISTILLERY HISTORIC DISTRICT
- 8分钟步行至JACK LAYTON轮渡码头
- 10分钟步行至金融区
- 10分钟步行至UNION STATION
- 15分钟步行至大统华超市



## 【MOBILIO】 旺市都会中心大型社区项目



VAUGHAN METROPOLITAN CENTER (VMC) 作为大多伦多地区 (GTA) 的新核心, 这个快速发展的都市中心集中了住宅, 办公, 娱乐, 并结合多样的交通出行方式, 正迅速成为加拿大最理想的居住地之一。

MOBILIO是知名开发商MENKES在VMC核心地段大型社区项目的第一期, 举步交通枢纽 (VMC&407), 并将在VMC中心建设涵盖高层公寓和联排别墅的多样化住宅区及生活设施。毗邻繁华的购物中心 (VAUGHAN MILLS, YORKDALE), 娱乐设施 (CANADA'S WONDERLAND, SKYZONE, CINEPLEX COLOSSUS) 和休闲中心 (TRIO SPORTS-PLEX, YMCA和VAUGHAN SPORTSPLEX II), 位于VMC中心的MOBILIO为每个家庭成员提供无与伦比的多样化生活。MOBILIO拥有大面积绿化, 步行可达专门设置的长廊公园与户外设施, 为住户提供与大自然的亲密接触。

楼盘名称: MOBILIO 楼盘位置: JANE ST. & HWY 7 AT VMC  
开发商: MENKES DEVELOPMENTS LTD 总楼层数: 21层  
预计完工: 2022年 总单元数: 1000户

[ 更多楼花信息, 请咨询新趋势经纪 ]

416.333.1111 SALES



# 安省為大專學生創造更多機會 新政策幫助大專院校滿足學生需求

本刊訊

安省政府正致力於讓省公立大專院校可以幫助更多地區的學生更容易報讀高質量的課程，以幫助滿足國際學生的需求及填補勞動市場的渴求。



安省高等教育和技能發展廳長議會助理皮奇尼 (David Piccini) 今天與當河穀北選區 (Don Valley North) 的省議員柯文彬 (Vincent Ke) 一起，在 Lambton in Toronto 校園內談及安省如何支持擴大提供公立大專院校與私立教育服務的合作。這些合作關係將幫助更多學生就讀安省的大專課程，為他們提供獲得高薪職業所需的技能和培訓，並滿足安省現今和未來的職位需求。



“國際學生是安省高等教育的重要組成部分。他們豐富了我們社區的學術、社會和文化生活，是提高安省競爭力的關鍵途徑，” 議會助理皮奇尼說。“創意和創新是安省成功的關鍵，同時也和創造就業機會息息相關。通過這項新政策，大專院校可以為更多學生提供高質量的教育。”

新的政策將為學生創造更多選擇，讓他們獲取加入安省不斷增長的勞動市場所需的技能，從而使大專院校在財政上更具競爭力。與之相應地，大

專學院可以直接將資金重新投資到其校區和所在社區，以確保為更多地區的所有學生提供高質量的學生體驗。

蘭伯頓學院 (Lambton College) 現有兩個合作伙伴，分別是塞斯塔學院 (Cestar College, 又稱為 Lambton in Toronto) 和密西沙加的皇后學院 (Queen's College)。



“知識和熟練的勞動力供應是經濟增長的關鍵。在致力於對企業開放，對工作開放的同時，我們正在清除安省省民和外國人士獲得優質教育和高薪工作的障礙，” 當河穀北選區省議員柯文彬說。“這項支持公立大專院校與私立教育服務合作的新政策將使公立大專院校在財政上更具競爭力，相應地可以把資金又重新投資到其校區和所在社區。”



“安省政府擴大其公立和私立大專院校之間合作協議的新政策會增強省府為培養更高素質的勞動力所作出的努力，” 蘭伯頓學院 (Lambton College) 總裁兼首席執行官莫里斯 (Judith Morris) 說。



“塞斯塔 (Cestar) 與蘭伯頓學院 (Lambton College) 的合作使得學生可以無需離開多倫多就能受惠於接受高質量的教育和就讀公立大專院校課程。數千名學生已經完成課程並在加拿大全國

乃至全球事業有成，” 塞斯塔 (Cestar) 總監夏瑪 (Adrian Sharma) 表示。“安省政府擴大這些公立和私立合作的新政策將為更多國際學生提供在大多倫多地區就讀的機會，從而有助填補技能空白。”

大專院校合作的新政策將令大專院校可以更加靈活地滿足國際學生對安省高質量大專教育的強烈需求。

## 要點一覽

- 2016年，國際學生省經濟的直接貢獻約78億元。
- 政府向入讀的加國學生提供運營撥款資金；而國際學生則要全數自付其教育費用。
- 安省六所公立大專院校 (坎布裏安 Cambrian, 卡納多雷 Canadore, 蘭伯頓 Lambton, 北部Northern, 聖克萊爾 St. Clair 和聖勞倫斯 St. Lawrence) 目前達成了私人合作協議，以提供可在加拿大獲得安省大專證書的課程。
- 擁有安省公立大專證書的國際學生可以獲加拿大聯邦移民、難民及公民部根據聯邦“畢業後工作簽證計劃” (Post-Graduation Work Permit Program) 規定發出為期長達三年的工作簽證。
- 這些合作通過鼓勵國際學生就讀于大多倫多地區以外的校區，並使得他們有可能畢業後留在當地來幫助全省各社區的發展。
- 這項新政策支持大專院校在財政上具有競爭力，從而可以將其經濟收益投資到其主要校區及其所在社區。

(攝影 張衛)



# 地產·理財

## Realty & Finance



財富舞臺·凝聚精彩

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

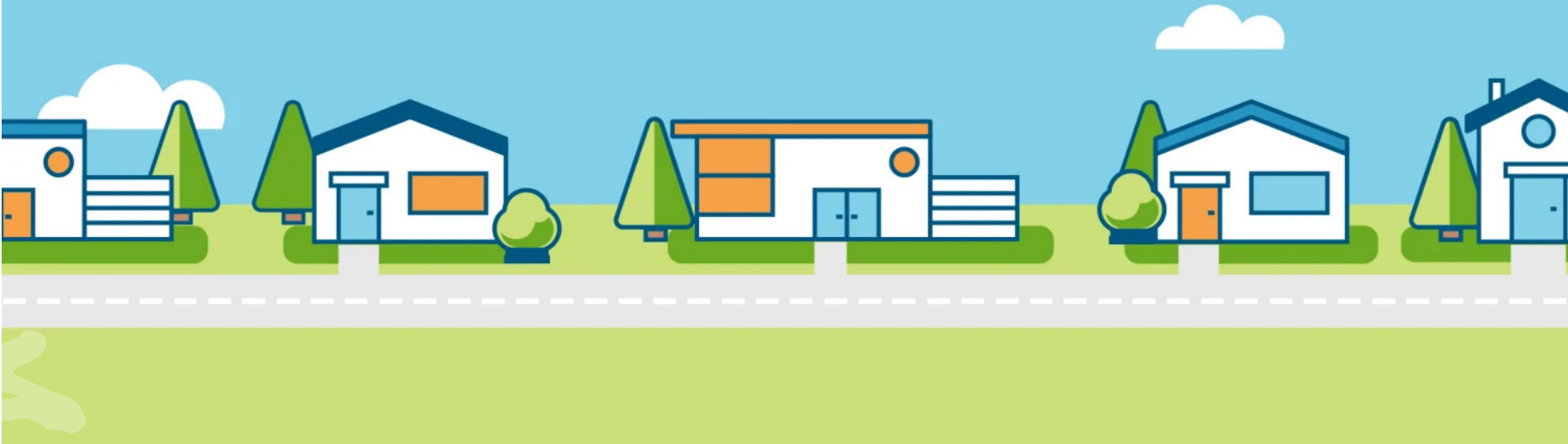
多倫多版

第029期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

B1 投資通典 Investment Encyclopedia

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

## 防坑秘笈：多倫多買房須知



本刊訊

俗話說得好：“祇有錯買的，沒有錯賣的。”所以大家都說在如今錯綜複雜的房產市場買房更需要謹慎再謹慎，以防買來後居住得很不稱心。為了避免這樣讓人不愉快的結果，讓我們一起來了解了解如今常見的一些陷阱，從而為購房做好準備工作。

### 價格陷阱

大家在選房子的時候，如果出現房子不錯價格也很便宜的情況，一定不要覺得自己很幸運碰到了天上掉下來的陷阱，應該靜下心來多多觀察觀察是不是有一些潛在的問題。

最有可能出現的就是地理位置的問題。地理位置會對生活品質產生很大的負面影響。舉個簡單的例子，如果你居住在了火車道附近，那火車咣咣咣地車輪聲簡直就是擾人清夢地最佳武器了。

### 裝修陷阱

如果你剛剛接觸房產市場，已經裝修好了或者翻新的房子會給你減了不少麻煩。但是在精緻的裝修背後也很可能會有大大的陷阱，大家看房子時一定不要僅僅關注房子的裝潢風格這樣的表面功夫，也要多留意裝修使用的材料，並且還要留心房屋翻修的原因，以防賣家為了遮掩房子內部的瑕疵。

### 設備保修

如果大家買的是二手房，一定別怕麻煩要仔細查看合同並且也要委託自己的房產經紀將房子的情況問仔細

了，比如說熱水器等大配件是不是快到年限了？通常熱水器有10年有效期，如果過期的話是沒有辦法過戶的哦！當然，有條件的話最好還可以調查一下房子的前幾任主人，也許會有大收穫。

### 房屋內部問題

驗房是一項重要的環節，且驗房時一定不要放過一絲一毫的細節，而出現的問題也最好深究原因。就拿漏水為例子，漏水的原因有很多：有房頂壞了導致漏水，還有地基有裂縫導致滲水，以及排水有問題。前兩者還是比較簡單，修個房頂補個裂縫就可以解決問題，但是如果是排水有問題的話可能就比较麻煩了，因為這就涉及房屋的內部結構就要花較大的功夫，而且花費也不小。

### Condo 的管理事宜

加拿大的公寓和國內的公寓差別還是比較大的。加拿大的公寓，這棟樓的公共設施 (房頂、花園、電梯、游泳池等) 業主是占一定比例去負責的 (管理費按照每家比例來收取)。所以在買condo時不能祇關注房屋的本身，如果可以的話，最好要了解一下管委會的會議記錄等相關文件，了解目前公共設備情況，比如說電梯什麼時候維修過，電梯什麼時候壞過，公寓外牆是不是維修過，為什麼要了解這些？因為這些公共設施壞了之後維修費是要分攤到業主身上的。還有一點特別要注意，一棟公寓如果曾發生火災，會影響出售哦！

(圖文提供：新趨勢地產)





# FOTILE

## 又獲獎了！ 我們家油煙機到底有什麼魔力？

近日，中國輕工業聯合會在北京人民大會堂正式發布《升級和創新消費品指南（輕工第六批）》（以下簡稱《指南》）。方太集成烹飪中心入選《輕工業與人民生活密切相關消費精品》，方太智能風魔方油煙機（CXW-258-JQ01TB）、方太下潛式吸油煙機（CXW-200-EM16T）一併入選《升級和創新消費品指南（輕工 第六批）創新消費品名單》。

值得注意的是，集成烹飪中心上市僅4個月，快速吸引市場並受到眾多家庭用戶認可，月銷已經達到5000套。而方太智能風魔方油煙機已經連續6年穩居暢銷榜\*，更是體現了方太產品對家庭用戶的持續深遠影響。

方太爆款背後的研發邏輯是什麼？



### 中國廚房裏誕生的爆款產品

對於方太而言，“創新消費品”並不陌生。近年來，方太多款產品陸續入選《指南》，諸如水槽洗碗機、吸油煙機、電蒸箱等。

此次入選的方太集成烹飪中心，則是基於用戶需求和行業智能集成發展大勢，歷時四年、走訪500多家用戶、洞察超過500戶家庭，集20多年行業經驗大成，厚積薄發重磅推出的顛覆性新物種。依托多年厚積的尖端廚電科技，方太從用戶需求痛點的實際出發，對烹飪產品進行結構創新和功能重構，研發出電蒸烤一體機，以及大平板式吸油煙機，實現了從功能到空間的跨維度協同。

通過搭載包含溫蒸、發酵、燒烤、塔派、加濕烤

在內的36種多樣化烹飪模式，以“分體聯動”作為設計概念，實現煙竈聯動、蒸烤煙聯動、智能菜單等協同功能，完成了功能集成、空間集成、環境集成、智能集成、場景集成的多維度集成。這既一體化融合解決中國家庭廚房空間小、烹飪需求多的痛點，又輕鬆實現烹飪多元化，可以實現1平方30分鐘搞定6菜1湯\*。



在上市之初，集成烹飪中心就創造出“未賣先熱”的火爆局面。如今，在得到眾多家庭用戶認可之後，受到2019年度輕工業與人民生活密切相關消費精品力薦，無疑是市場、行業、權威機構對方太創新廚房烹飪方式、迭代消費升級的高度認可。

本次入選“創新消費品”的方太智能風魔方油煙機JQ01TB，出自方太的爆款產品——風魔方系列吸油煙機。中怡康數據顯示，自2013年上市至今，該產品已經近6年穩居暢銷榜\*，更在2018年一舉斬獲工信部頒發的“全國製造業單項冠軍產品”榮譽稱號。

### 為什麼爆款總是出自方太？

在廚電產業耕耘20多年的方太，始終堅定科技創新驅動的發展路線，在引領行業高端化發展大幕的同時，又以獨特的“仁愛文化”關注用戶和家庭的幸福生活。從第一代深型油煙機，到嵌入式廚電和成套化廚電，再到的水槽洗碗機、集成烹飪中心等，方太一直在技術研發和產品創新上保有耐心，又捨得投入，才創造一代代創新消費品。



每年，方太在技術研發上的投入不少於銷售收入的5%。除此之外，方太還擁有一整套完善的研發體系：1個國家認定企業技術中心、國家認定的企業技術中心和中國合格評定國家認可委員會認可的實驗室、近800人的研發團隊，飛機風機研究專家、潛艇噪音專家、航空可靠性專家、德國工業設計專家……

方太集團董事長兼總裁茅忠群曾說過：“對於研發，我們願意用五年時間，甚至更長的時間，去創造一款美善的產品。”僅僅是風魔方的風機系統的穩定性測試，方太就願意花七個月時間，進行超過100次實驗測試。不惜花費時間和精力，反復改進產品，孜孜不倦地追求哪怕0.01%的進步。



要把產品做成精品的話，一輩子只做一件事都不為過。

融合產品創新、技術積累與文化積澱三大優勢，方太持續迭代，輸出創新產品，打開了廣闊的廚電市場空間。今年8月，方太正式對外發布歷時8年研發的淨水機。在應用技術創新的雄厚基礎之上，繼續向技術領域的核心探求，將發力點延伸於基礎材料的研發與攻克。

## 大多地區房產綜合評述（三百九十六）

### 2020 年搶占價值洼地的年份（四）



Michael Wang  
416.893.2060



緊接上期文章，我們講述了有關地產投資窪地的基本屬性。那麼是否可以這樣認為，你知道了所有有關地產投資窪地的信息，你就可以成爲一個成功的地產投資人呢？答案是摸棱兩可的。這就如同一個醫科畢業班裏的畢業生，並不是所有人都可以成爲專家級別的醫學大師。同樣是一個大學畢業，同樣是相同的資訊，同樣是一批老師帶出來的學生，可是結果却是極大的不同。這同每個人的天分有關係，但是後天的努力却起到了決定性的作用。同樣，對於地產投資，並不是你知道了些信息就可以掌握全局了。讓我引用一些經典的名言，作爲大家的座右銘，同所有投資人共勉。

1) 今天的投資者不是從昨天的增長中獲利的。這句名言告訴了我們相當巨大的投資信息。不少人沒有徹底理解其中的所有含義，或者忽略了其中的一些哲理。首先，它告訴我們依靠老本是有走到山窮水盡的時候的。依靠老的經驗，不去分析瞬息萬變的地產市場，我們就可能在一個所謂投資窪地裏把自己深埋起來，還不知道其他投資窪地已經形成，最終把窪地變成了高地。多倫多不少精幹的投資人，在不斷發現，投資，發現，投資的循環裏賺到了不少“原始股”。

另外的一層意思是投資者如果希望從市場昨日的信息裏，獲得未來的投資回報數據，可能爲時已晚。這樣的地產投資例子比比皆是。當人們蜂擁而至的時候，也往往是價格攀升的尖峰時刻。在市場給出了某個地產投資窪地的回報指數的時候，也往往是若幹年之後的事情了。所謂黃花菜都涼了，哪裏還有什麼豐厚的利潤。

第三層意思，這句話忠告所有投資人，投資的眼光要放長遠，不要斤斤計較當下的利益。不少人既想買進某個投資物業，又在價格上同賣家爭奪你死我活。有時候，結果是，賣家就是不賣。可是當投資人無路可走，又想買進的時候，不曾想，另外一個買家已經將物業納入囊中了。現在的多倫多，如果你看好某處物業，祇要不過分，拿下來才是天下第一要務，而不是非常便宜地購進房產。因爲盯着房市的人實在是太多了。“絕對便宜”在現在的多倫多地產市場的字典裏已經被刪除了。

對於大多數投資者而言，重要的不是他到底知道什麼，而是他們是否真正明白自己到底不知道什麼。不少人對於某些社區的了解，以及對於大多地區的整體發展狀況並不是十分清楚，可以依靠的投資信息往往來源於朋友的推薦，經紀人的介紹，報紙期刊的專家點評。這些都存在一個問題，同時也是所有地產投資人的問題：我們不知道的信息是什麼？

2) 市場就像上帝一樣，幫助那些自己幫助自己的人，但與上帝不一樣的地方是，他不會原諒那些不知道自己在做什麼的人。有人說：“那些最好的買賣，剛開始的時候，從數字上看，幾乎都會告訴你別買。”地產投資窪地也一樣。我曾經帶一部分客戶去看一處物業，所有人都非常心動，可是沒人敢於下單。因爲大家對於這個社區並不熟悉。還有人聽了朋友的“苦口婆心”的規勸，認爲這個地區是根本找不到

到租客的地區，買了這套房子就會深陷其中，而不能自拔。終於有一個人不信邪，買進了這套物業，先不說他賺了多久，讓我們看看他用了多久找到AAA級別的租客：一周！是的，僅僅一周的時間，就找到了租客，而且還是三月份，大雪還沒有融化的時候。租金已經足夠支撐地稅，貸款和保險費用，而且還有富餘。

其他沒有購買的朋友大呼後悔，因爲這棟房產在價格上實在是太劃算了。就是因爲大多數人聽信了旁觀者的規勸，而止步不前。還有些朋友聽信專家預言，認爲未來的房市會出現調整。所以就採取觀望的態度，而錯失良機。從預言中你可以得知許多預言者的信息，但對未來却所獲無幾。能夠準確預見未來的，還能夠發財的人恐怕早就不幹“預測”這件苦差事了。這些人也應當早就成爲億萬富翁了。

上帝爲何不能原諒某些人。其實不是上帝的錯，而是好的投資機會少之又少，能夠抓住的人同樣是極其稀少。這就應驗了我常說的一句話：地產投資賺錢的機會永遠屬於少數人。同樣的時間，同樣的地點，同樣的機會，大部分人沒有抓住，而抓住的人往往是少數群體。巴菲特說，永遠不要問理發師你是否需要理髮。我同樣要說，永遠不要徵求門外漢的意見。理發師永遠會說你的頭髮長了。門外漢不會提供專業的判斷。這是殊途同歸的道理。

3) 很多事情做起來都會有利可圖，但是，你必須堅持祇做那些自己能力範圍內的事情，我們沒有任何辦法擊倒泰森。這句名言至關重要。當今社會資訊太發達，什麼樣的小道消息都有。所謂泥沙俱下，信息爆炸。如果你的定力不夠，看到一些能偶賺錢的機會，即使自己并不了解，也想分得一杯羹。這是非常有害的思維。我以前說過，投資的首要敵人就是“貪婪”。你如果沒有十分明白某些地區是否是投資窪地就貿然投入，你可能就像上了拳擊臺，要同拳王泰森一較高下。

投資同投機雖然在中文上祇差了一個字，可是英文上可就差遠了。理解並且付諸實施的過程叫做投資；一知半解，撞運氣叫做投機。投資並不一定成功，可是你起碼會有機會總結經驗，以利再戰。可是投機就完全靠運氣了。運氣是無法總結經驗的。否則，經常賭博的人一定是大富翁了。

讓我們再看一下任志強的另一個名言：人最悲哀的，並不是昨天失去得太多，而是沉湎於昨天的悲哀中。人最愚蠢的，並不是沒有發現眼前的陷阱，而是第二次又掉了進去。

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？請聯繫Michael Wang。

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

圖片來源：www.mackiehouse.ca



**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，享受大自然賦予的湖光山色。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”

# 究竟是什么影響了您的保險價格



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



## 引言

如果您現在正在考慮為自己或家人配置一份人壽或大病保險，除了產品本身，您最關心的問題一定是保費的多少吧。其實保費貴不貴還真是因人而異，而決定人壽保險價格的因素却是多種多樣的，那麼，保險公司是如何確定不同申請人的保費的呢？今天我們就一起來看一看有哪些因素會對您的保費產生影響。

### 1. 年齡

年齡是影響保險價格的首要考慮因素。因此往往投保人在申請保單時最初被問到的問題永遠是年齡。這也是大家普遍認知的影響保費的因素之一，而且大家都明白年齡越低，保費越便宜。這也是為什麼我們一直建議大家如果有配置保險的打算，就要立刻馬上行動的原因。

### 2. 性別

根據世界權威機構統計，女性的壽命通常比男性長，因此從保險公司理賠的角度來看，女性發生理賠的周期相對較長，這也導致了女性的保險價格一般比男性要低。

### 3. 健康狀況

在申請保險，特別是保額較大的保險時，保險公司一般都會安排被保險人進行體檢，並根據體檢報告顯示的各項指標，對被保險人現在的健康狀況進行全面的評估。健康狀況越好，保險價格越低。這裏需要特別指出的是，對被保險人的健康評估，不僅僅祇停留在一次體檢上。被保險人的過往病史，家族病史，用藥史以及一切對健康有不良影響的生活習慣，如抽煙，酗酒等都會對保費產生影響。

### 4. 職業

如果被保險人從事的工作是類似賽車，跳傘，潛水等高風險的運動，那麼保險公司會以高風險職業為由相應提高保費。因為在保險公司看來，從事這些運動的人群所產生理賠的概率要遠遠高于從事其他職業的工作者。而除了上述這些高風險運動，如果您所從事的職業需要接觸某些有毒物質的話，保險價格也會提高。

### 5. 婚姻狀況

對於申請人壽保險的申請人，如果和配偶一起申請，可以節省一部分保險費用。

### 6. 犯罪記錄

一般情況下，保險公司對正處在緩刑期的申請人，都會直接拒保，而對於之前有過犯罪記錄的申請人，則會根據獲釋後的時間長短，來決定保費增加的幅度。這裏說的犯罪記錄不僅包括嚴重的刑事犯罪，對普通的交通違法記錄，保險公司也會視情況而增加保費。如果您有不良駕駛記錄，比如收到過交通罰票或更嚴重的交通違法行為，您也將被視為高風險人群，保險費用也會隨之升高。

### 7. 跨國旅行

您要去旅行嗎？如果是的話何時何地？保險公司希望了解這些信息，因為保險價格將取決於您將離開的時間，目的地和旅行的頻率。前往夏威夷？沒問題。訪問敘利亞？那就有些難辦了。因為某些旅游目的地會比其他旅游目的地更危險，對於那些前往高風險目的地的人，他們的保費會更高。

### 8. 理賠受益金額

您必須選擇您希望受益人獲得多少理賠賠償金。這筆金額將影響您保險的保費。受益金額越高，保險費用也會越貴。

### 9. 保單現金價值

對於分紅型人壽保險，保單現金價值的增長速度也是一個影響保費的重要因素，要獲得一份現金價值增長更快的保單，就需要付出更多的成本。

### 10. 保險時限

簡單地說，保單保障時限越長，它就越貴。因為與短期保障相比，在較長時期內被保險人理賠的風險更大。而祇要有風險，就意味着更高的價格，因此短期保險往往比長期保險便宜。

### 小結

以上因素對您壽險價格的影響最終將取決於兩件事：

1. 這些因素的嚴重性和具體細節。
2. 各保險公司的相應衡量標準。

每個保險公司都會根據具體情況進行評估，但每家保險公司的側重點有所不同，因此大家在選擇壽險的時候最好找身邊有經驗的理財顧問幫忙，在充分比較不同公司的報價和產品後再做決定。

圖片來源：Investopedia



何用別尋方外去 人間亦自有丹丘



## 丹丘 18 年 “稅稅平安” 大事件

2000 年 處理投資移民海外收入及資產申報

2003 年 華人市場首開 “加拿大移民如何申報海外資產” 講座

2007 年 率先向稅務局提出 “一家兩制” 非稅居民稅務規劃

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

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

2015 年 丹丘上海辦公室成立，設立稅務分部

2016 年 丹丘多倫多成立，實現與溫哥華、上海的三地聯動服務

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

2018 年 丹丘信託公司在開曼註冊成立，使離岸信託架構與服務落地



## 吳家嬰 Lily Wu 高效節稅 & 財富增值

丹丘多倫多總裁  
President of DanQ Wealth Toronto  
特許財務規劃師 CFP  
Certified Financial Planner  
全球百萬圓桌頂級會員 TOT  
Top of the Table  
家族辦公室規劃專家 QFOP  
Qualified Family Office Professional

647-545-3383  
客戶諮詢 & 同行切磋

稅務諮詢

全球收入 & 海外資產申報  
非稅居民及相關稅務解答  
稅務規劃及查稅申訴

財富管理

一筆錢一輩子生活保障計劃  
投資及退休規劃 (OPEN, RRSP, RESP, TFSA)  
人壽保險及信託安排 (Insurance & Trust)

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



瑞門投資熱點推薦



**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！

既在城市之中，又遠離喧囂；既在優秀學區，又非華人紮堆；既有歷史沉澱的韻味，又有優美成熟的社區環境、房屋有品之所，其實在大多倫多地區裡想要找到這樣的社區不太容易，而康山社區（Thornhill）就是十分符合如上特點的社區。

當你沿著繁華的城市中軸線 Yonge 街從多倫多一路向北延伸至康山的時候，你會感覺地勢開始變得起伏，植被愈加茂密，景觀變得開闊，Don River 河谷自南向北蜿蜒穿過該區營造的自然景觀，令你彷彿遠離了鬧市的喧囂，身處鄉野，這就是橫跨萬錦與旺市的著名城市綠洲—康山社區。



地理位置及交通

康山的繁榮得益於它絕佳的地理位置，它南起 Steeles，緊鄰多倫多的北約克（North York），北至 Hwy7，與約克郡的列治文山（Richmond Hill）相接，東西在 Bayview 和 Bathurst 之間，城市中軸線 Yonge 街將其分為東西兩部分，東側在行政上屬於萬錦（Markham），西側則屬於旺市（Vaughan）。而極為便捷的交通優勢，令居住在該區居民受益匪淺。南側有 Yonge/Finch 地鐵站，驅車至 Hwy401 也十分快捷；北有 Hwy7 和 Hwy407，東邊驅車至 Hwy404 接 Don Valley Pkwy 可快速直達 Downtown。如果乘坐公交 BUS 系統，約克郡的 YRT、VIVA，寶頓的 Brampton Transit，以及多倫多的 TTC 都在 Promenade 設有站點，可方便的到達附近的其他城市。



（來源於維基百科）

社區生活

徜徉在老康山區的街頭，映入眼簾的維多利亞式的老建築、百年歷史的老教堂，讓人彷彿回到 200 多年前那個古老的鄉鎮，借助 Don River 河谷水力興建磨坊廠和木材加工廠並逐漸繁榮興旺。這裏，人們可以隨處觸摸到歷史的痕跡，感受

# 城市綠洲——Thornhill 康山社區

到百多年文化的積澱。社區內小徑溪流公園遍佈，形成一個天然的城市綠洲。其實，在加拿大找一處自然景觀好的社區並不難，而尋一處有 200 多年歷史文脈沿襲的社區卻很難得了。隨著社區的發展，現在的康山已經發展得越來越宜居，社區內華人西人超市、銀行、醫療設施、社區中心、五光十色的食肆店鋪等生活設施應有盡有。這是一個典型的多元文化社區，居住的主要族裔為猶太人、東歐人、意大利人、伊朗人、俄羅斯人、華人、韓國人等。



Maple Valley Park

優秀學校

康山區內的學校一直以來表現優秀，例如公立小學：Bayview Glen Public Schools、German Mills Public School、Charlton Public School 和 Willow Brook Public School，另一所 Baythorn Public School 則是約克郡的藝術類學校。優秀的高中如 St Robert、Westmount、Thornhill Secondary School 和 Thornlea Secondary School。

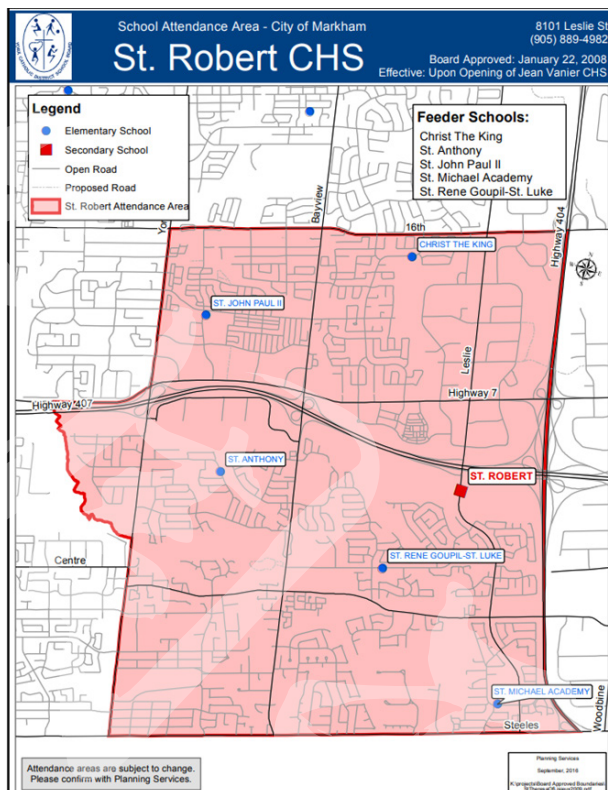
### 1. St. Robert Catholic High School (2018 菲莎安省排行 6/738)

St. Robert 天主教高中建立於 1975 年，是約克天主教教育局的第一所高中，提供 9-12 年級以及著名的 IB 課程。該校的教學素質一流，升學率極高，很多畢業生被美國常春藤大學錄取。在 2018 年菲莎安省排行中，St. Robert CHS 的 OSSLT 學業水平測試評分為 9.3（10 分滿分），排行第 6，近 5 年平均排名第 3，在約克郡裏排行第 1。

對比公立中學，St. Robert 中學有很多值得注意的特色。首先，St. Robert CHS 提供著名的 IB 課程。IB 高中文憑得到世界上大多數著名大學的認可，並以此作為名校錄取的考量之一。該校從 9 年級開始招收 Pre-IB 學生，9 年級以後，經學校認定合格的學生，將會升入 10 年級繼續 Pre-IB 的學習；如果 10 年級以後，學生的表現繼續獲得學校的認可，將可以在 11 和 12 年級就讀正式的 IB 課程教育。其次，作為天主教中學，四年的課程表中包括至少三門與宗教相關的課，每當有重大活動之前會全體禱告，學校不強制學生信教，但學生受聖經條文薰陶，行為與思想多少會有正面的轉變。再者，St. Robert 中學的學生族裔背景更多元化，ESL 比例為 19.8%，亞裔比重不小，但遠不是“清華班”，所以，學生的多元文化視野相對較寬，也易做到文理並重。此外，St. Robert 校園內有武裝警察日日巡視，安全環境相當好。另一點鮮為人知的是，St. Robert 提供全校區覆蓋的免費校巴接送服務，這是大多區高中裏非常罕有的。

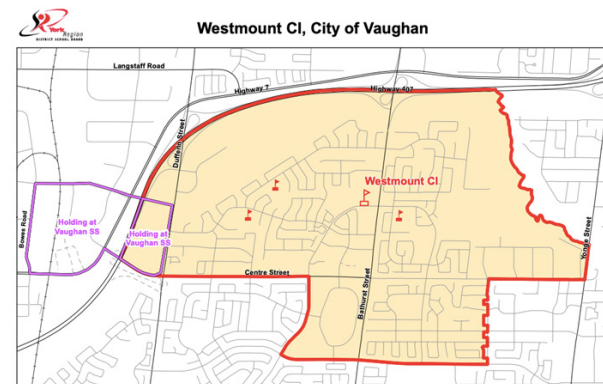
St. Robert 高中是第一個開設機器人社團的中學，該社團通

過多年來出色的表現和學校專業的科學、數學和科技教師團隊的培訓，多次受邀參加加拿大機器人大賽，還吸引了頂尖科技公司 Quanser 的贊助，學生有機會與專業工程師一起工作交流。此外，還有各種其他精彩社團如模擬聯合國、乒乓球社、臺球社、辯論社、數學社、戲劇社、樂隊社團、棋類社團、釣魚社、舞蹈社、物理社、科學創新社、電影社、動物福利社、法式烘焙社、法語社、搖滾樂欣賞社等。



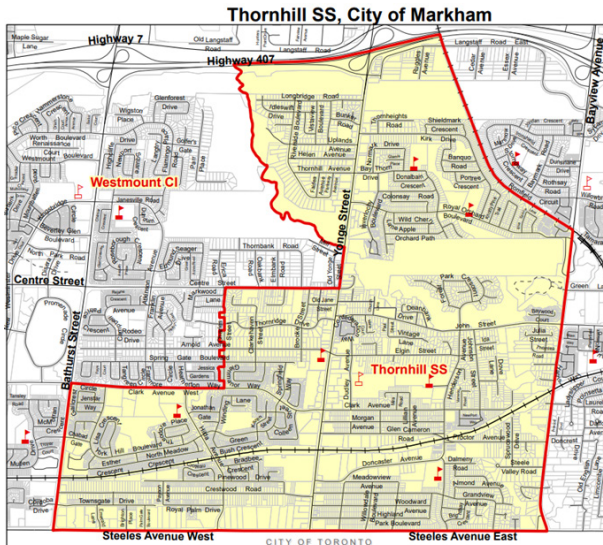
### 2. Westmount Collegiate Institute (2018 菲莎安省排行 62/738)

Westmount CI 建校於 1996 年，現在學人數約 1300 人，2009 年 Westmount 開始設立藝術課程，起名為 Artwest，並開始招生。由此，藝術高中的地位便奠定起來，並成為約克區教育局的第四所藝術高中，相當於旺市的 Unionville 高中。報名藝術課程的專業有：音樂、樂器、舞蹈、繪畫、弦樂、和戲劇。學校的教師口碑很好，責任心比較強。學校建校以來的學術成績一直排名在前，在 2018 年菲莎安省排行榜裡排名第 62，近 5 年平均排名在 39 名，讀寫水平得分 8 分，成績優秀且穩定。學校校風優良，活動豐富，生源以猶太裔佔據大多數，也少數韓族、伊朗裔、華裔的學生，學校文化十分多元化。除了教育局大綱課程，學校還提供 SHSM 特色課程，包括環境、健康、信息通信技術。除此之外，學校的課外活動十分豐富，校隊有足球、橄欖球、排球、滑冰等多項運動項目。學校重視學術課程，發展藝術課程，註重培養學生的能力和良好的紀律與溝通技巧。培養了 3,000 多位活躍在各行業領域的專業人士，學校口碑良好。對新移民家庭的適應和英文基礎不太過硬的學生頗有挑戰。但是由於優異的成績和獨樹一幟的文化，又頗有吸引力。



### 3. Thornhill Secondary School (2018 菲莎安省排行 75/738)

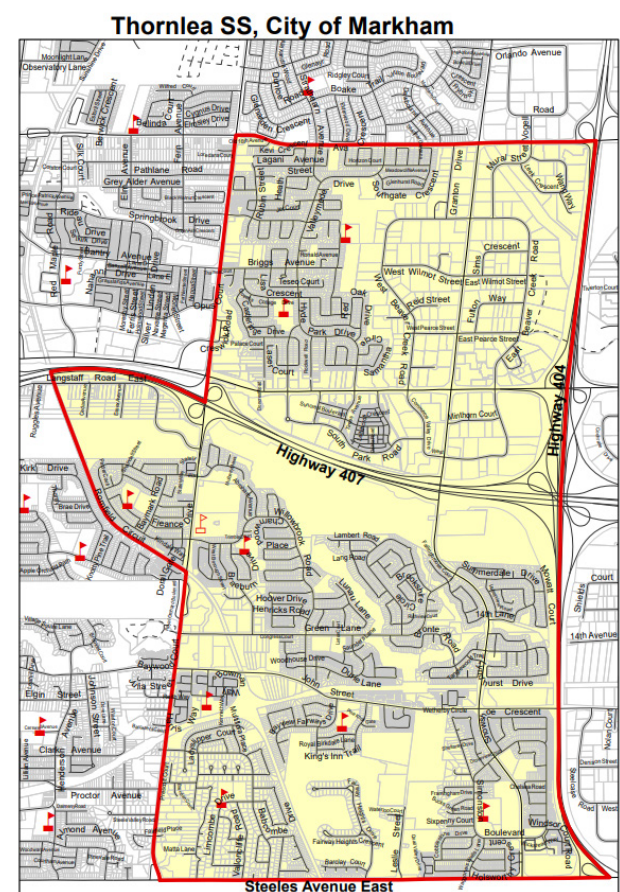
該校建校以來，成績也越來越突出，稱得上是一所老牌優質學校。在 2018 年菲莎安省排行榜中位於第 75 名，近 5 年的平均排名為 49 名。Thornhill SS 為 9 年級和 10 年級學生開設天才班 (Gifted Program)，強化培養有藝術或科學專長的學生；同時為 11 年級和 12 年級學生開設 AP (Advanced Placement) 課程，幫助他們打好在大學階段成功的基礎。除此之外，藝術、戲劇、音樂、視覺藝術、美術、科學、藝術文化類、專業高級技術主修科目 (Specialist High Skills Major) 也是該校的特色課程。除了特色文化課，這所學校秉承著良好的西人學校的風範，那就是德智體美勞全面發展。學校的活動豐富多彩，俱樂部活動紛呈。校隊的比賽水平之高，在全國都小有名氣。而且和其他學校只設有學生會不同的是，該校還有一個學生政府，由學生選舉的 8 名出色學生委員構成（每個年級兩名），專門組織學生的各項活動和資金的籌集與分配，真是像模像樣地開始了政治生涯。



### 4. Thornlea Secondary School (2018 菲莎安省排行 148/738)

Thornlea SS 於 1968 年開辦，是一所建校時間較長，人文藝術見長的綜合性歷史名校。該校開設的特色課程有沉浸式法語教學、AP 課程、專業高級技術主修項目 (SHSM) 和 ACAM (Academy of Creativity and Multimedia) 課程。在 2018 年菲莎安省中排名第 148，近 5 年平均排名為 75，ESL 比例為 16.2%。

Thornlea SS 的藝術、戲劇、音樂和視覺藝術也很著名，很多加拿大知名樂團和音樂人都是該校畢業生。學校有音樂和戲劇俱樂部，還有舞臺燈光背景委員會，實際操作了很多校際的聯歡會和音樂節，對於很多對音樂、戲劇和舞臺燈光設計等感興趣的學生來說，該校是個不錯的選擇。



物業特點及房市

康山的房子以標準的兩層獨立房為主，也有少量古色古香、別具風格的建築點綴其間，創造出別樣的社區景觀。沿 Steeles 在 Yonge 和 Bathurst 以及 Promenade 購物廣場附近，近些年興建了許多 Condo，顯示出現代城市發展的走勢速度。而康山的中心位置，仍然保持大片的公園、高爾夫球場（如最有名的多倫多女士高爾夫球場）環抱 Don River 河谷，其周邊都是占地寬敞、莊嚴大氣的百萬豪宅。當您駕車在這個小區緩慢穿行時，首先映入眼簾的會是百年大樹，然後是寬闊的草坪與花磚車道，還有很多石砌大宅。

根據多倫多地產局 2019 年 1 月至 9 月的數據顯示，康山地區 4 睡房雙車庫共有 123 套成交，平均成交價為 \$1,441,749，其中最高成交價為 \$3,250,000，最低成交價為 \$965,000。







**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

**列治文山 4年新三車庫帶電梯豪宅, 近 6000 尺 + 完成 W/O 地下室, 室外泳池, 售價 \$399 萬**

**30 Parker Ave, Richmond Hill, ON L4E 2X1**

列治文山Yonge / King尊貴地段Oak Ridges豪華社區, 75'X200' 超大占地, 3車庫, 5+1臥室, 7+1洗手間, 1+1廚房, 超過8000尺居住面積, (5890尺+2300餘尺豪華裝修分門出入地下室), 兩面入口室內電梯直通二樓至地下室。舉步森林公園 (Humber Trail), 學校, 環境優美, 數分鐘至社區中心, 休閒健身。驅車數分鐘上高速404和400, 超市商店購物中心, 通行便利。



**King/Dufferin 歐式風格 4房雙車庫獨立屋 背靠綠地, 完成 W/O 地下室 售價 \$175 萬**

**18 Lilly Valley Cres, King City, ON L7B0B5**



位于King街和Dufferin街交界處, 背靠公園樹林, 約2700尺4睡房4衛浴雙車庫, 走出式地下室獨立屋。歐式風格外觀, 磚石外牆, 巨石階梯鐵花欄杆, 挑高石砌門廊, 玻璃鐵花雙開大門。全屋新漆, 寬硬木地板, 天花板內置音響, 配華夫格天花板和皇冠造像裝飾板, 大量射燈以及升級的門窗。廚房升級廚櫃, 配有高不銹鋼電器, 新冰箱, 花崗岩檯面和定制的窗簾, 超過\$20萬的私人定制升級。全屋定制娛樂接線, 用于HDMI, 電纜, 揚聲器, 互聯網以及全新裝修洗衣房。完全私人現代設計風格的走出式地下室, 帶有定制的吧臺和皮革座椅, 全套照明和盞燈, 帶有定制的木牆風格, 總共花費\$14萬。後院有大涼棚的巨大, 前後院專業園藝以及磚石車道, 前車道可停3輛車, 加上雙車庫可停5輛。

**士嘉堡 Warden/Finch 高需求地段 3房2衛超 1200 尺, 單邊大單位公寓 售價 \$43 萬 9**

**100 Echo Point #2111, Toronto, Ontario M1W2V2**

多倫多士嘉堡高需求地段 Warden和Finch路口附近, 3睡房2衛浴超1200尺+開放式陽臺, 朝西南轉角安靜寬敞大單位, 明亮多窗, 21樓, 全屋複合式木地板, 寬敞廚房帶早餐廳, 靠近電梯地下停車位, 公寓後面大量訪客停車位。舉步公車站, 大型室內購物中心, 24小時Finch大道巴士, 靠近學校, 公園, 醫院, 銀行, 超市, 圖書館...數分鐘至404及401號高速公路



馬新明 Max Ma 保險理財系列文章之 (473)

## 为什么富有人士也需要购买保险 而且对保险的需求更全面?



**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

普通人需要購買保險來保障他們自己和家庭, 這一點容易理解, 因為普通人的家庭經濟比較脆弱, 沒有多餘的存款和足夠的資產來應對危機, 所以需要借助於保險這個有效的工具來進行保障, 轉移風險! 但對於富有人士來說, 事業或生意成功, 收入穩定, 資產豐厚, 即使遭遇風險, 也有足夠的財力應對危機, 是不是就不需要保險了呢? 這表面上看似乎很有道理, 但其實是一個很大的誤區! 實際上, 富有人士也需要保險, 而且他們對保險的需求要比普通人更為全面!

其一, 富有人士更需要保險來保障他們的高收入和高端生活方式。越是富有的人, 在遭遇風險時可能失去的東西也就越多。例如, 假定一個在事業或生意上非常成功的人士在正常的情况下每年可以賺\$200萬, 那麼, 他若因病或意外傷殘等情況而不能工作產生的直接損失就是\$200萬/年; 假若他在正創收的黃金歲月不幸身故, 那麼, 他的家庭所遭受的經濟損失就遠遠不止\$200萬了! 當然, 若有多餘的資產和足夠的現金流, 在危機發生時也可安然應對, 但現實的情況往往是: 事業或生意做得越大、越好的富人, 其現金流反而越緊張, 因為他們雖然擁有大量的資產, 但大都體現在固定資產上, 或用于生意的周轉和循環中, 真正可隨時套現的資產並不多, 一旦遭遇風險和危機, 並沒有足夠的現金流來應對, 這就非常需要通過購買適當的保險來解決: 在這種情況下, 大額(如1千萬或以上)的定期壽險就是成本最低的保障形式, 可為主要創收人不幸過早身故的情況提供生意收入流(現金流)的替代; 同樣地, 購買大額的重病保險可以讓富有的被保人在不幸罹患重疾時獲得一次性的賠付金來幫助全家和自己的企業度過難關。如果沒有意外當然更好, 但也需要提前做好規劃, 以確保在退休的年齡繼續享受高品質的退休生活。富有人士退休前的收入很高, 相應的生活品質也就很高。如果要在退休後繼續保持自己慣有的高端生活方式, 需要替代的收入比例也很高。終身人壽保單特別是分紅保單就是富有人士可用來保值和穩健增值財富的一種好方式, 也為他們的將來提供了一種最具稅務優惠的退休收入的補充: 保單中的投資增值是延稅的; 將來通過以保單抵押貸款方式用錢補充退休收入還可完全免稅!

其二, 人壽保險是富有人士及其家庭的一種重要的避稅理財工具。由于富有人士的收入很高, 資產豐厚, 普通的避稅理財工具如RRSP和TFSA等根本滿足不了他們的需求, 他們需要一個更大的延稅投資空間來進行投資理財! 而購買一份大額的終身人壽保險就能為他們創造這樣一個珍貴的空間, 他們可以利用這樣一個頗具稅務優惠的投資理財空間來進行財富的積累, 以達到最好的財富增值效率。

其三, 人壽保險還是富有人士進行財富傳承的最有效手段。作為富有人士, 您擁有這一輩子都用不完的財富, 那麼, 如何將用不完的財富最有效地傳承給您的下一代呢? 這是您需要考慮的一個重要問題! 財

富傳承的方式有很多種, 但最有效的方式就是通過人壽保險來傳承, 因為這樣可以做到完全免稅, 而且還避免了遺產驗證費等費用。特別是通過購買分紅式保險來傳承財富, 還可以將財富安全、穩妥地放大, 增值很多倍又不需要計繳增值稅, 而且還不需投保人自己操心! 另外, 人壽保險還可以幫助富人們實現財富傳承的公平合理。例如, 一個富人有一個孩子, 其中一個孩子對繼承他的生意沒興趣, 他就可以購買一份相應價值的大額人壽保險, 在他身故後將生意傳給其中的一個感興趣的孩子, 將大額保險的賠償額給另一個孩子, 從而達到遺產分配的公平合理。

其四, 富有人士也需要通過購買人壽保險來處理遺產增值稅的問題, 從而可讓資產得以保護, 完好無損地傳承給下一代。除了將人壽保險作為直接的財富傳承工具之外, 富人們還將其當作處理將來遺產增值稅的重要手段。富人們一生積累的財富很多, 若不提前做好妥善規劃, 則在夫妻兩人最後一個身故時會產生一個很大的稅務“炸彈”: 所有的增值性資產要在當年一次性計繳增值稅! 孩子們若拿不出足夠現金來繳清增值稅, 則部分資產就要被政府拍賣來用作清繳稅款, 這樣就有可能讓資產遭受損失! 而完全免稅的人壽保險賠償金就可為受益人(也是遺產繼承人)提供可方便使用的流動資金來用于繳清所有增值稅款, 以確保無需出售房產、公司股份等資產來支付增值稅款而讓遺產免受損失!

最後一點, 人壽保險作為一種穩健安全型的資產類別是每個家庭所必須配備的, 富裕家庭也不例外。當談到家庭資產的配置方式時, 我們通常會想到基金、股票、債券、房地產等類別, 但終身人壽保險可以提供比擔保投資證(GIC)或政府債券等傳統、保守的投資方式更卓越的回報率, 而且還具有最好的稅務優惠效果! 正如上面已提及的, 壽險的身故賠償金完全免稅, 可以為遺產帶來最高效的利益, 在任何時候都要比非注册投資帶來的利益明顯大得多; 即使在活着時就需要使用自己的儲蓄, 人壽保險也提供了與債券投資組合等相近的流動性, 而且波動性還更少, 更何況它特有的保障功能, 即“在被保人不幸過早意外身故的情況下將所投保費即時放大很多倍”的功能是其它任何一種資產配置方式所不具備的! 所以, 富有人士及其家庭也應該將人壽保險當作一種必要的資產配置方式來加以一定比例的合理配置。

(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



## Sky Tower One Yonge 豪華湖景公寓樓花內部 VVIP 首發

物業名稱： Sky Tower One Yonge  
項目地址： One Yonge, Toronto  
開發商： Pinnacle International  
建築設計： Hariri Pontarini Architects  
室內設計： Tanner Hill and Associates  
總層數： 95  
總戶數： 835  
戶型： 1到3室戶型，面積520尺到1035尺  
價格： \$70萬起  
入住日期： 2024年

Sky Tower 位于美麗安大略湖邊，Waterfront街區 Yonge的起點1號，樓層95層，是全加拿大最高的豪華住宅塔樓，湖景和城市風光盡收眼底，室內直通PATH地下商城，建成後將多倫多一道靚麗的風景綫，新地標。

### 地理位置及交通：

One Yonge位于世界最長街道Yonge街央的起點，安大略湖畔，多倫多星報的原址。除了星報的辦公大樓原地保留，整個社區由3棟住宅塔樓，2棟商業樓組成，分別為80、95、65、35和22層，占地5萬平方尺，其零售面積約16萬平方尺，150萬平方尺辦公空間，擁有一個5萬平方尺的社區中心，和超過2500個住宅單位，將公寓、酒店、辦公和商業綜合開發，通過玻璃中庭和集會空間的連通，形成一個大型商城，酒店及餐飲的高端金融湖濱新社區。

Sky Tower室內與世界最大PATH地下商城連通，PATH擁有30公里的購物，辦公，金融和娛樂場所，連接到伊頓購物中心Eaton Center, Go Train總站和聯合火車站Union Station，及皮爾遜國際機場專綫UP Express, 50多座辦公大樓。PATH 將會給1 Yonge 社區居民提供巨大的便利，無論刮風還是下雪都不受天氣影響，可以直接進入辦公室所在的大廈或者購物，社交娛樂，享受美食。

One Yonge公寓樓盤擁有95/100步行指數，100/100交通指數，室內通過PATH只需5分鐘可到達Union Station地鐵站，火車和go train總站，機場快綫，走路10分鐘可到達Sugar Beach, 碼頭公園, Rogers Center, CN Tower 及各種音樂廳都在步行的範圍內。步行15分鐘，駕車2分鐘到穀歌智慧城。

### 開發商：

總部位于溫哥華 PINNACLE International，具有40多年開發，設計，施工和管理的經驗，是北美豪華公寓住宅，酒店及商業開發的領先開發商之一。憑着他們多年的經驗和專業知識，Pinnacle完成了位于溫哥華，多倫多及聖地亞哥共1萬2千多間的住宅，超過30個已建成的大型項目，其中包括位于Bay街湖濱的Pinnacle Centre, The Pinnacle on Adelaide and The PJ Condo, Pinnacle Etobicoke等。Pinnacle制定了在北美各地建造1萬2套混合用途的住宅的長遠規劃。

One Yonge 第一期住宅塔樓 The Prestige Condo高80層，于2018年初開始出售，現已經動工，預計2022年入住。第二期豪華住宅塔樓Sky Tower，現內部VIP首發，分配單元在手，聯繫熱綫Joyce Chen: 647-779-0889



**本刊訊**

在加拿大買房雖然稅務繁重，但是有項目是可以申請抵稅的。了解相關的稅務規定，能夠更好的減少開銷，高效的利用現有資金。接下來就具體為大家介紹一下在加拿大跟房子有關的那些稅費，有哪些是可以減免的？

### 出租物業抵稅較多

你可以把房屋出租當成是一項生意來經營，而經營過程中發生的不少相關成本、費用都可以被拿來抵稅，也就是說將租金收入減掉可抵稅支出後的剩餘金額，才是你的應納稅收入。

在加拿大，可以用于抵稅的出租支出包括如下幾項：

#### 1、利息

利息支出，通常是出租業主各項支出中最重要的一項抵稅開支。一般而言，可用于稅收抵扣的利息支出包括：購置出租物業的抵押貸款利息、用于出租房翻修貸款的利息以及為出租房配置的商品及勞務所產生的信用卡消費貸款利息。

值得注意的是，用于自住的物業並無此項稅收優惠，即是說自住房的按揭利息不能用來抵稅。因此那些想要同時買入兩套房子，一套自住一套出租的業主，就可以在這一條上來做點文章了。在利率相同的情況下，提高出租房的貸款額度能讓你獲得更多的稅收減免。

在另一情況下，如果你意外中了一筆30萬的獎金，你想用這筆錢投資于一處出租屋，同時，你的自住屋還有30萬的貸款沒有還清。這時最好的方法是，先用這筆30萬的意外之財還清自住房的貸款，然後再向銀行貸款購置出租屋。這樣才能讓利息享受抵稅優惠。

#### 2、房產稅

如果你把自住房的部分空間分租給了別人，那麼可以根據分租面積占整個住宅的比例，申請部分的房產稅抵扣。如果是將一套獨立的二套房用于出租，那麼房產稅就可以全額抵扣了。

#### 3、保養及維修費用

出租屋的維修過程中所產生的各項支出(正常且必要的支出，維修總價處於合理範圍內)可以在費用發生的當年，全額進行稅款抵扣。比如：重新粉刷、修繕排水溝及地板、修復屋頂漏水、抹灰以及更換破損門窗等產生的費用。

#### 4、差旅費

因為租賃活動所產生的各項合理交通費用，都可以從房租收入中進行稅收扣除。

#### 5、水電氣暖費

如果你在家進行辦公，處理房產租賃事務，這部分費用也可從應納稅款中抵扣減免。

#### 6、辦公室費用

如果你僱傭了某些人以協助你完成租賃事務，那麼你向其所支付的工資、福利支出亦可從應納稅額中進行抵扣。

#### 7、工資支出

需注意的是，抵扣額度並不能涵蓋全部的損失金額。可抵扣金額的多少將視損失程度及保險理賠範圍而定。

#### 8、事故或失竊損失

需注意的是，抵扣額度並不能涵蓋全部的損失金額。可抵扣金額的多少將視損失程度及保險理賠範圍而定。

#### 9、房屋保險

為出租物業所購買的各項保險，基本都可獲得稅收抵扣，比如火災保險、失竊保險、洪災保險、業主險等。如果你還請他人協助打理租賃事務，雇工的醫療保險及補償保險費用亦可從中扣除。

#### 10、法律及其它專項服務費用

因出租而發生的，支付給律師、會計及房地產管理公司、房產投資顧問及其他專業人士的費用，也可視做運營支出，一并在稅收抵扣中進行減免。

此外，共管式公寓及連排別墅的管理費用、為出租房屋做廣告所產生的廣告費用及其它開支，亦在可抵扣範圍之列。

#### 報稅時買房可抵稅

從2009年起，如果你滿足以下條件，則可以享受750元(5,000×15%)的買房抵稅額(Home buyer credit)：

- 申請人及其配偶在當年及以前4年內名下無房產
- 當年在加拿大境內購買了現有或在建的房屋、鎮屋、公寓及移動房屋等
- 如家裏有殘疾人，所購房屋能為其帶來方便，則不受首次購房條件(即第一條的限制)

老年人房產稅補助  
為了幫助64歲以上的中低收入老年人承擔自住房的房產稅，安省出臺了一項老年房主物業稅補助(Ontario Senior Homeowners Property Tax Grant)優惠。在每年的報稅季，符合條件的老年人若申請

了該補助，則最多可獲得500加幣的額外補助。該補助每年發放一次，如需獲得此項補助，必須填寫一份所得稅和津貼申報單。一對夫婦祇能申請到一份補貼。

補貼的金額則由收入決定。例如，收入在3.5萬以下的單身老人，若物業稅在500元以上，那他可以獲得500元的全額補助；若收入在3.5萬至49,985元之間，補助額則隨之減少；若收入在49,985元以上，則不符合補助條件。

#### 能源與房產稅抵免

擁有或租賃一處房屋的安省居民可領取高達900元的安省能源與財產稅額抵免(Ontario Energy and Property Tax Credit)，老年人最高則可申請1,025加元的抵免。

#### 裝修抵稅

為了鼓勵業主對房屋進行更新升級，創造耗能更少、居住更舒服的環境，政府常常會不定期推出一些裝修抵稅優惠。不過需要注意的是這些優惠通常是有期限性的，而非可常年可享受的抵稅項目。

去年，安省曾特別推出過一個《健康家居裝修稅惠計劃》(Healthy Homes Renovation Tax Credit)。該計劃規定，本省居民如果為了便于老年人居住而將自家的房屋進行改裝，那麼改裝費用的15%可以獲得個人所得稅抵稅優惠。

通常，符合條件的居民祇需要保留好相關的裝修收據，就可以在報稅時獲得抵免優惠了。

#### 搬家費用也可抵稅

加拿大人平均每五年就會搬一次家，而搬家時所產生的費用，有時也可以拿來抵稅。

通常，如果你為了開始了一份新工作、新買賣，或上是一所新學校而搬到了至少40公里之外的地方，那麼你就可以用搬家費用來抵稅了。

#### 可以申報的搬家費用一般包括以下：

旅行費用，比如家庭成員搬到新住所所發生合理的餐費、車費和住宿費，倉儲費，臨時膳宿費(最多15天)，取消租約的罰金，賣掉舊住所的費用，律師費等。

另外，舊住所賣出前的空置期內的按揭利息，房產稅和保險也可以用來抵扣，最高上限為5000元。如果您的雇主幫你報銷了部分搬家費用，你必須把那部分報銷金額報到收入裏，然後再抵扣全部搬家費用。



www.culturelinkrealty.com **CultureLink** 

7800 Woodbine Ave, Unit #210,  
Markham ON L3R 2N7

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

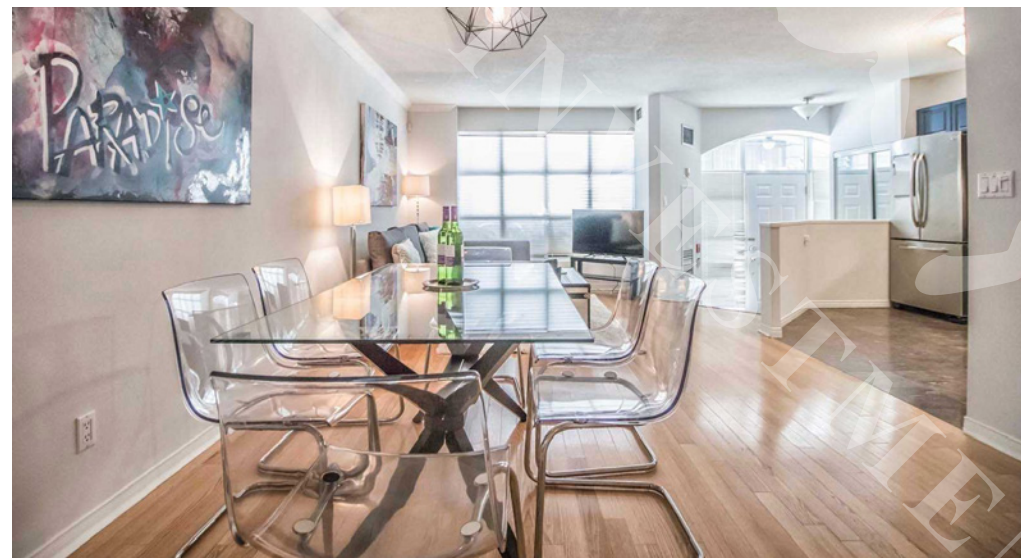
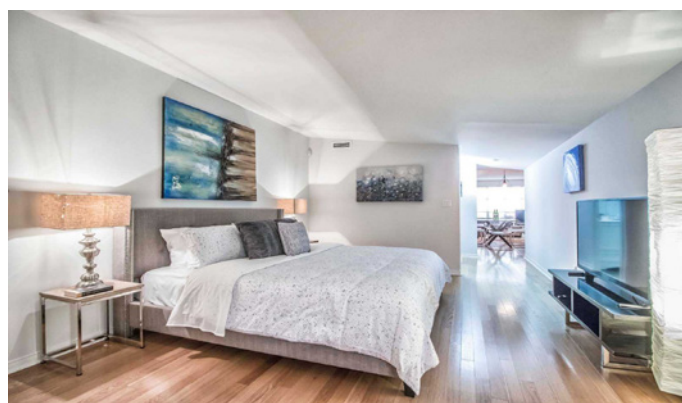
905-940-3599

## 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\*\*



## 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 余尺，一流湖景。可步行至 P. A. T. H.，TTC，地鐵，CNTower 及金融中心等。

**售價: \$1,360,000**

請電: LOLA CHENG\*



 **CultureLink** Realty Inc., Brokerage **華業地產** 

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

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

905-940-3766

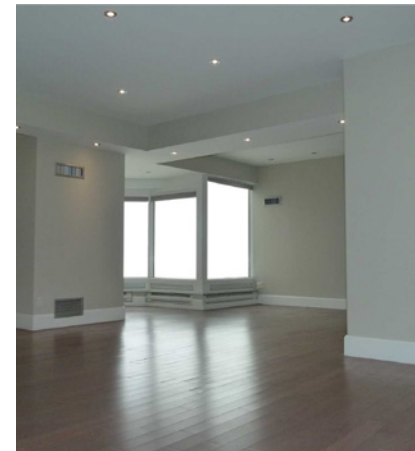
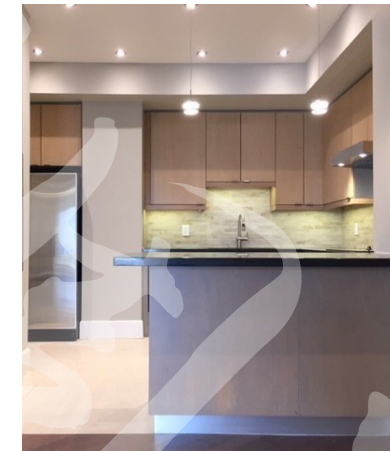
## HUMBER RIVER/ LAKE SHORE



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\*



## CALEDONIA/LAWRENCE



多倫多市 Bungalow 出售，占地面积 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。

**售價: \$875,000**

請電: Scott Liao\*





# 萬錦市

## Abbey Lane Towns 第三期

### 雙車庫無管理費鎮屋 90 餘萬起, 即買即住

【開發商】Poetry Living

【位置】Hwy 404 / Elgin Mills

位於萬錦市的豪華現代設計鎮屋 Abbey Lane Towns 第三期已經正式開售。三層豪華鎮屋坐落於 Woodbine 夾 Elgin Mills 西北角, 兩分鐘至 404 高速, 交通便利, 方便到達 Downtown Markham, 列治文山和 Unionville。吃喝玩樂近在咫尺。社區環境優美安靜, 緊靠 Water management pond 和自然保護區。

Abbey Lane Towns 臨近著名的大教堂鎮 Cathedraltown, 這是以華人為主的社區, 收入水平和生活素質都很高。環境優雅、整潔、美麗。坐落於 Victoria Square 社區。附近有公園、棒球場、棋檯亭、兒童活動器材、以及噴水公園。

#### 配套亮點

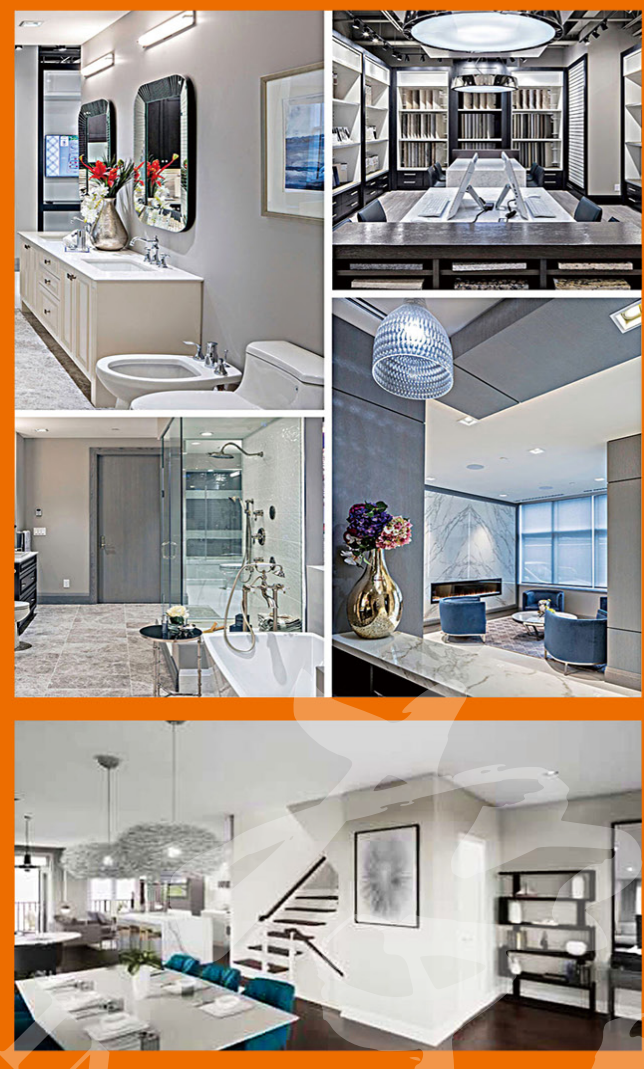
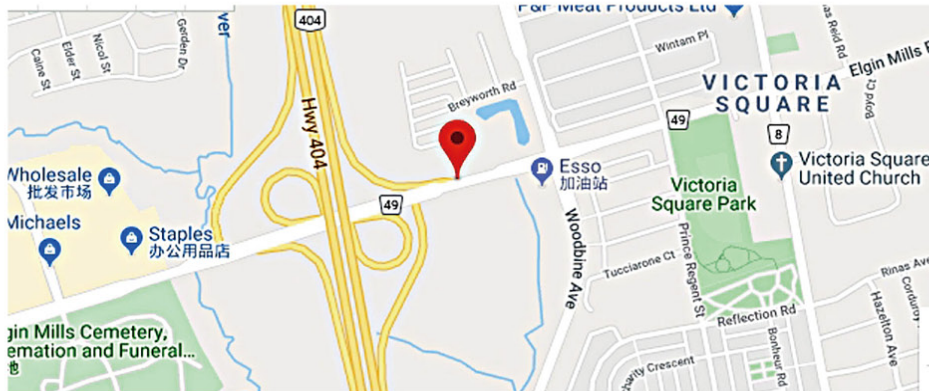
- 雙車庫三層鎮屋
- 無管理費
- 設有土庫、大露台
- 標準花崗石的廚房檯面
- 橡木地板
- 送 BBQ 燒烤爐
- 送 1 萬元升級

開發商為每戶家庭提供 HOMEWAVE 智能管家系統, 包括智能門鎖控制, 智能控溫, 智能燈光控制, 以及智能防水裝置。

現有全新已建成單位及樓花可立即、三個月、或一年後入夥, 也可立刻參觀設備齊全的示範單位。

#### 社區與周邊介紹

1 分鐘上 404 高速, 2 分鐘至大型會員超市 Costco, 家居連鎖店



Home Depot, 辦公用品店 Staples, 3 分鐘可至百貨商店 Canadian Tire, 24 小時便利店 Shoppers Drug Mart, 郵局。5 分鐘可至大統華超市、王府井購物中心、Angus Glen 社區活動中心。8 分鐘至 FreshCO, LCBO, 10 分鐘至 Walmart, Food Basic、鄰近 Richmond Green 運動中心及公園 (內有多種運動場館)、Angus Glen 高爾夫球俱樂部等。

周邊多所優秀學校, 包括名列前茅的公立法語小學 Sir Wilfrid Laurier Public School, 英語小學 Victoria Square Public School, 名高中 Richmond Green Secondary School, 蒙氏教育學校 Royal Cachet Montessori School 等, 名校林立, 也是房屋增值的保證。

#### 開發商介紹

Poetry Living 自 2014 年以來一直在大多倫多地區開發高質素的低層住宅。在 HBNG 龐大的財務資源的支持下, Poetry Living 得到了其姊妹公司在項目管理和建設方面的全力支持, 旨在為買家提供安心和優質的客戶體驗。

HBNG 作為工業、商業和零售物業, 市政基礎設施, 機構建築物和住宅用地的開發商及建造商已有 30 多年的歷史。在整個 GTA 和安大略省南部基礎設施開發方面堪稱行業領導者, 也是設計、建造、總承包和施工管理等領域的五星承包商, 絕對是信心保證。



預留單位: 905-604-2299 Benny Chou: 647-688-8888  
www.benchmarksignaturerealty.com



# 臨湖新居 MIRABELLA LUXURY

僅需付10%首期 (只限部分單位)

免一年管理費



## Etobicoke 湖畔樓花僅 \$1000/呎 前有無邊湖景, 後有櫻花公園 任何角度都有極佳風景



【地址】1926 Lake Shore Boulevard W Toronto

【樓層】雙塔樓42層和48層

【位置】Windermere Ave & Lakeshore Blvd W

【交房日期】2022年



連接DVP及QEW高速, 由此駕車5-10分鐘即可抵達多倫多市中心金融區及最大交通樞紐: 聯合車站 (Union Station), 乘坐Go Train 17分鐘可由Mimico至聯合車站。即將建成的安大略線 (Ontario Line) 西端站就在本樓盤附近, 中間與地鐵1號線、2號線及新建的LRT輕軌Eglinton線均有交匯點, 方便轉站, 東端總站更可至Don Mills/Eglinton的安省科技館。

Mirabella Luxury 樓盤為多倫多市罕有的永無遮擋湖畔公寓, 在此可盡享湖邊沙灘漫步, 感受日出日落美景。俯瞰一望無際的安大略湖湖景, 停泊著豪華私人遊艇的湖濱碼頭, 風景如畫。

樓盤北側即是High Park高地櫻花公園, 佔地161公頃, 被譽為多倫多公園中的瑰寶。公園三份一面積依然保持著自然生態, 附近修建了遊樂場、牧場及運動場館, 吸引了大量遊人前往。此外, 這裏也會定期舉行戲劇表演活動, 熱鬧繁華。

樓盤的東側是著名的CNE加拿大國家會展中心, 每年有無數活動在此舉辦。如每年8月的暑期嘉年華, 提供大量遊戲及活動設施、娛樂項目、小食街等, 豐富市民的暑期生活。

樓下即是著名的Gardiner高速公路,

【地址】1926 Lake Shore Boulevard W Toronto

【樓層】雙塔樓42層和48層

【位置】Windermere Ave & Lakeshore Blvd W

【交房日期】2022年

【地址】1926 Lake Shore Boulevard W Toronto

【樓層】雙塔樓42層和48層

【位置】Windermere Ave & Lakeshore Blvd W

【交房日期】2022年

【地址】1926 Lake Shore Boulevard W Toronto

【樓層】雙塔樓42層和48層

【位置】Windermere Ave & Lakeshore Blvd W

【交房日期】2022年

【地址】1926 Lake Shore Boulevard W Toronto

【樓層】雙塔樓42層和48層

【位置】Windermere Ave & Lakeshore Blvd W

【交房日期】2022年

的停車場全部位於地上, 而且停車場設有落地玻璃, 光線充足, 不需要再擔心在昏暗的地下室獨行會不安全。讓愛車也得以沐浴在陽光之下。

樓盤周邊名校如雲。例如天鵝海公立學校 (Swansea Jr.&Sr. Public School)、亨伯賽德郡高中 (HumberSide C.I.)、以及藝術方面赫赫有名的伊桃碧谷藝術學校 (The Etobicoke School of Arts)。此處選址離漢博學院 (Humber College) 湖濱校區很近。

Mirabella公寓的開發商是Diamante Development, 為著名優質開發商, 創辦於1982年, 有近40年的豐富建設經驗。曾經開發過很多公寓項目, 建築工藝精湛、設計充滿激情, 獲得了客戶、投資者及業界的一致好評。許多由Diamante開發的項目已經成了地標建築, 例如Domus、One Balmoral、One City Hall、The Florian等等。這些高品質的樓盤, 設計水平及建造品質上乘, 為住戶帶來非凡的居住享受。

其中一個與別不同的優點是, Mirabella



預留單位: 905-604-2299  
Benny Chou 周卓基: 647-688-8888  
www.benchmarksignaturerealty.com







# 首次購房熱點 學區交通便利缺一不可! 買套房過新年!

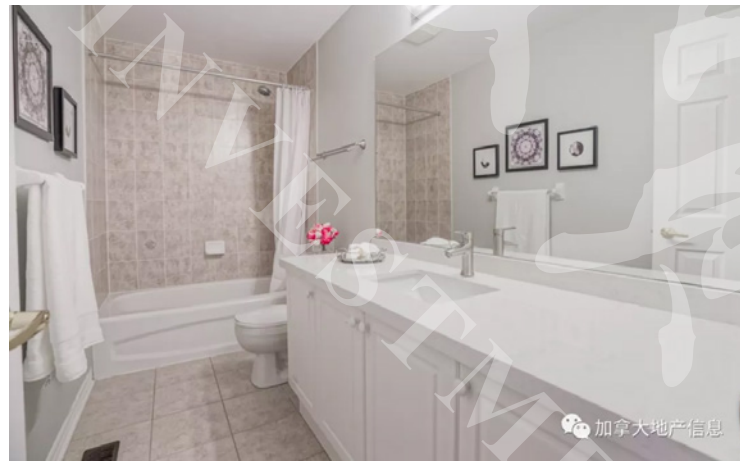


**Albert Wang**  
Broker of Record  
416.456.3333



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14-17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。



## Day 1

由國內和多倫多出發的團員抵達奧蘭多國際機場匯合去往酒店。



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。



蔣商律：法律小思精選



蔣虹

首席律師

416.565.4829

judith@jhwbizlaw.com

www.jhwbizlaw.com



# 房地產常出錯點 #9 哪些人要交 NRST



要交 NRST 的是：

1. 外籍國民：不是加拿大公民或加拿大永久居民(楓葉卡)的個人就是外籍國民。加拿大公民就算是住在國外都不用交 NRST。
2. 外國公司：在加拿大境外成立的公司是外國公司。就算是加拿大境內成立的公司，如果沒上市而且直接或間接無論什麼方式的控制人是外國人，那公司也是外國公司要交 NRST。
3. 受稅信托人(taxable trustee)：如果是信托(trust)(也就是

一個人為另外的人持有資產)，祇要有一個信托人(trustee)或一個受益者(beneficiary)是外國人或外國實體，那整個信托都算外國的，要交100%的NRST。

所以NRST是不好規避的。比如找一個加拿大公民或持有楓葉卡的親戚朋友代外籍人買，這就是第3個情況(受稅信托人)。因為受益者是外籍人NRST還是要交。再比如想成立加拿大公司用公司來買，這就是第2個情況。如果控制者是外籍人，那公司也是外籍，NRST還是要交。下周講有什麼合法方式不交NRST。



Lucy Ma

416.877.1868

## 萬錦奢華公寓樓花 8 CEDARLAND CONDO 自住兼投資的理想之選

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



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

### 四通八達的搶手位置

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

### 漁人村頂級名校區

8 CEDARLAND CONDO處於最著名漁人村名校區，在整個多倫多上城區都堪稱頂級兩：社區的平均家庭收入、教育程度、人文環境氛圍均屬一流。項目周圍可以註冊入學的名校包括：Parkview 小學，Milliken Mills 小學，Coppard Glen 小學，漁人村中學，特魯多中學，Bright Horizons Montessori 私校，St. Francis Xavier 天主教小學，Father Michael McGivney 天主教中學。駕車5分鐘即可到達Seneca學院，而約克大學新校區僅在3分

鐘車程內，該校區將於2020年開放，可容納4,000餘名學生，將形成一股巨大的租房需求，也使得Vendôme成爲一座不可多得的投資靚盤。

### 科技之都 總部雲集

Markham是加拿大科技之都，也是全加拿大通信科技類就業人數最高的城市，有400多家大型集團的加拿大總部匯聚于此，包括IBM、聯想、華爲、通用電氣、AMD、惠普等500強科技公司。自2009年以來，萬錦市一直保持着大多倫多地區最低的稅率，大力支持着高科技產業的發展，對就業人口和住房需求都是強有力的推動。

### 超大型豪華配套設施

8 CEDARLAND CONDO擁有總計超過3萬平方英尺的超大型豪華配套設施，極其成熟完善。包括有：自動儲物櫃、專屬冷藏庫、24小時全WiFi圖書館、大型健身中心、音樂工作室、豪華客房、宴會廳+鸚尾酒吧、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。

# 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.”

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

## 3. 交屋日：在全職學生註冊日之後

實例：小王從2015年9月入讀多倫多一所知名大學，成爲全職的大一學生。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！

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

## 4. 自住：交屋後 60 天內入住

Tina 上大二的時候住在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

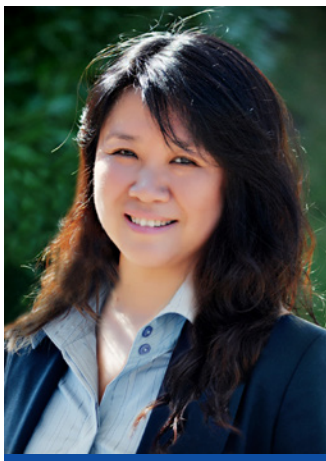
## 5. 全職學生：每學期選足三門課

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。一年後大學畢業轉爲工籤，開始了全職工作。2019年9月工作已滿一年，正準備申請海外買家稅退稅。很可惜Mike不滿足退稅條件。Ministry of Finance對留學生的要求是：“enrolled full-time for a continuous period of at least



GRACE JIANG

地產稅務會計師

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



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



### 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

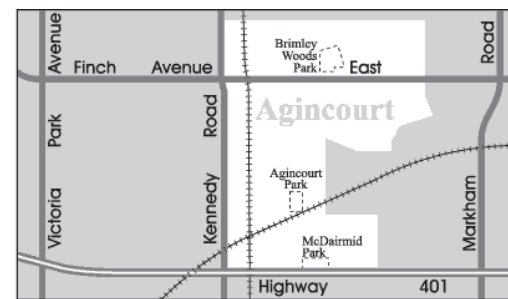
多倫多版 第029期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

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當然是妥妥的為

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

您拿到VIP待遇的各種優惠，以及最好的朝向，戶型和樓層咯！

各位最關心的價格和付款問題：目前預售的戶型有以下幾種：

**均價低至760每平方尺！(面積越大單價越低) 最低37萬起，就可以在多倫多擁有您自己的家！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？我想這些問題并沒有一個標準答案，但是真心來說，未來低價的公寓依然有上漲空間，可出現前幾年暴漲的情況幾率不大，隨着未來聯邦對首次購房者貸款政策的出臺，更多1房和2房的單元會更加熱門。因此投資的朋友應該適當調整心理預期，從50%回報的美夢中醒來，回到正常回報8%-12%的區間裏去。對於擔心風險的投資者建議持有小戶型公寓，地理位置和社區仍然是重點中的重點。當然如果您是留學黨，需要找一個方便，安全又舒適的家給您歸屬感或伴您度過辛苦而孤獨的求學之旅，我100%推薦這個樓盤。對於年輕的小家庭，這個可負擔性強，位置優秀的樓盤也是非常合適的，出色的性價比還可以幫助您在幾年以後，工作穩定收入上升，公寓換House的時候掙上一大筆呢！

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

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

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

願您不再漂泊如浮萍，願您早日在這個繁華又寂寞的城市有一個溫馨的港灣。

VIP預定現已全面開啓，要早點選擇好的樓層和戶型，就趕快和我聯繫吧！

# 多倫多動物園絕美燈光秀奇幻登場

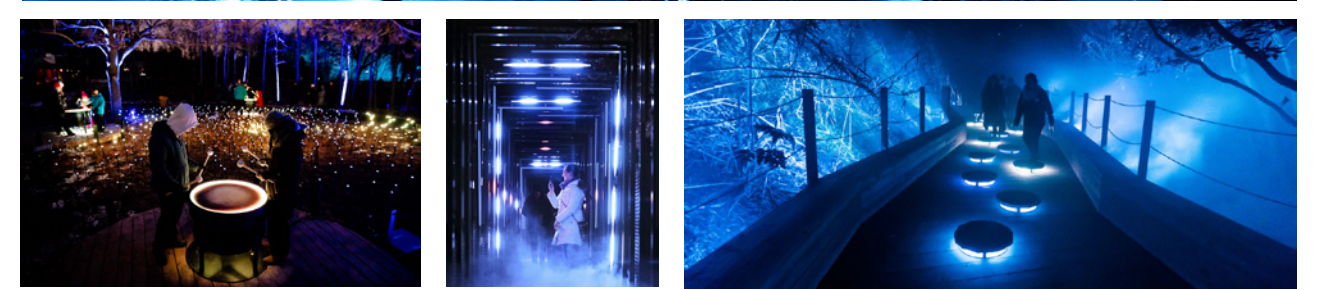
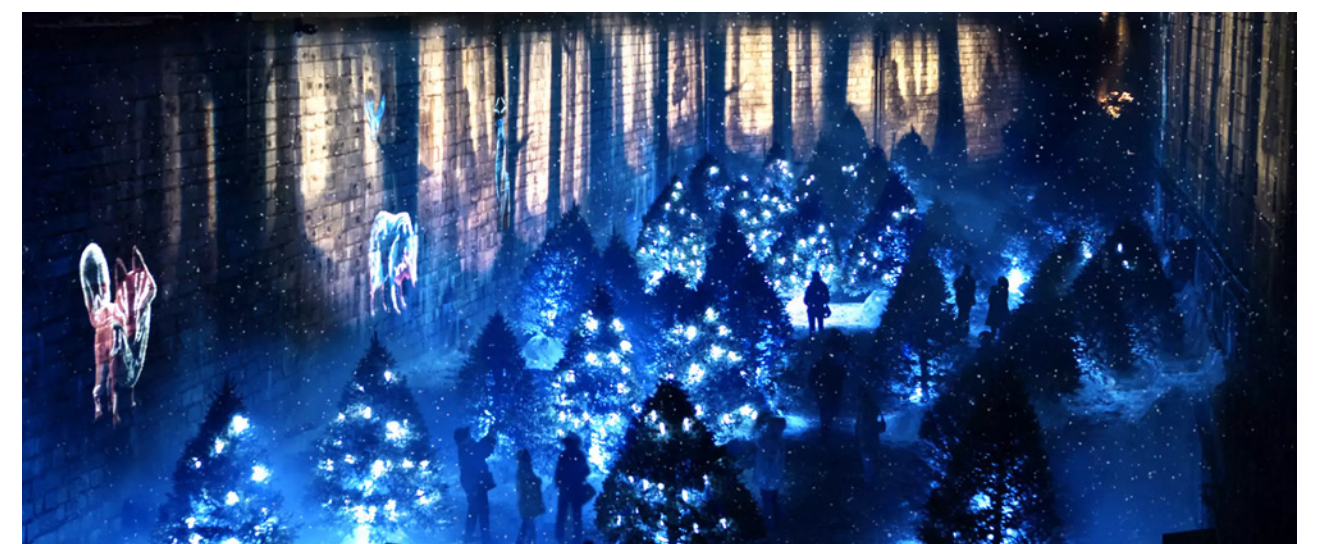
## TERRA LUMINA

AN ENCHANTED NIGHT WALK INTO A BRIGHT FUTURE

OPENS DECEMBER 13

CREATED BY MOMENT FACTORY

PRESENTED BY TORONTO ZOO



本刊訊

現在，Toronto Zoo 多倫多動物園長達1.5公里的絕美互動燈光展 (Terra Lumina) 已正式拉開奇幻大幕！

一條燈光閃閃的1.5公里步道，被各種五光十色的炫酷燈光裝飾着，彷彿瞬間穿越時空。

來到了一個非常迷人的世界！走完全程大概要45-60分鐘，這是多倫多動物園第一次舉行這種夢幻的沉浸式燈光展！遊客們可以在絕美的小路上，觀賞奇幻無比的絢爛燈光！

此次燈光展還包括不同主題，每個區域都各具特色，彷彿瞬間走進了一個神秘世界！

整個動物園被斑斕的燈光點綴着，美輪美奐，令人目不暇接！

時間：12月13日-2020年4月13日

地址：2000 Meadowvale Rd., Toronto, ON

關於票價

成人 (13-64) \$29.99+HST

兒童 (3-12) \$24.99+HST

老人 (65+) \$27.99+HST





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



優質高級鐵木床架

聖誕 Boxing 搶購價 **\$149**



簡約皮質床架 + 配套床墊

聖誕 Boxing 搶購價  
**\$399 (Double) \$439 (Queen)**



經濟實用人氣款餐廳 5 件套

聖誕 Boxing 搶購價 **\$459**

## 聖誕特惠 Boxing 狂歡

聖誕活動期間  
凡到店消費  
即送精美毛毯一條!



單人高級鐵藝鑲空床架

搶購價 **\$99**



超舒適 3 寸椰棕床墊

搶購價 **\$99**



優質高級鐵木床架

搶購價 **\$149**



高級實木兒童收納上下床 + 配套床墊

搶購價 **\$998**

## 挑選強化複合地板小竅門

強化地板俗稱“金剛板”，標準名稱爲“浸漬紙層壓木質地板”。強化複合地板由耐磨層、裝飾層、基層、平衡層組成。優點有耐磨：約爲普通漆飾地板的10倍；美觀：可用電腦仿真出各種木紋和圖案、顏色；穩定：徹底打散了原來木材的組織，破壞了各向異性及濕脹幹縮的特性，尺寸極穩定，尤其適用於地暖系統的房間。

### 一、結構

第一層：耐磨層。主要由Al2O3（三氧化二鋁）組成，有很強的耐磨性和硬度，一些由三聚氰胺組成的強化複合地板無法滿足標準的要求。  
第二層：裝飾層。是一層經密胺樹脂浸漬的紙張，紙上印刷有仿珍貴樹種的木紋或其它圖案。  
第三層：基層。是中密度或高密度的層壓板。經高溫、高壓處理，有一定的防潮、阻燃性能，基本材料是木質纖維。  
第四層：平衡層。它是一層牛皮紙，有一定的強度和厚度，並浸以樹脂，起到防潮防地板變形的作用。

### 二、優缺點分析

優點

本刊訊

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。

缺點

①如不太適應濕度較大的場所，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由于工藝要求高。結構複雜，質量差異較大，內在質量不易鑒別。

鋪裝要求：不需要打龍骨，較簡單。

### 三、挑選小竅門

1、看木紋  
高檔的實木複合地板紋理清晰度高，花色更逼真，甚至連木紋結疤和紋理細節都與真實的木材相差無幾。而質量較差的木地板印花生硬呆板，紋理

粗糙模糊。消費者可以用手觸摸木地板的表面，好的實木複合地板無論是木紋還是觸感都顛覆了普通地板的平面效果，立體感更強。

2、看條碼

正規的實木複合地板，地板背面不僅會印有品牌的商標，還有地板的型號、耐磨轉數和環保等級等信息，讓消費者一目了然。此外，正規實木複合地板一般都會達到E0級的環保標準，然而有些不良商家會打擦邊球，把數字“0”打成英文字母“O”，企圖誤導消費者。

3、聞氣味

基材好的實木複合地板會散發出木質的清香味。而基材不好的實木複合地板會發出濃烈的刺鼻氣味。筆者隨機拿起兩塊木地板放到鼻子前，其中一塊發出的刺鼻氣味讓筆者立刻皺起了眉頭。消費者在選購時不妨也靠近聞一下地板的氣味，不要買到了劣質的地板。

4、掂重量

好的實木複合地板密度較高，橫切面的紋理細膩且均勻，顆粒小而緊實。質量差的實木複合地板，其橫切面顆粒大且稀疏，表面極粗糙。再用手掂其重量，好的實木複合地板由于密度大，手感也比較重。

**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

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



歷史悠久的北美車展 (North American International Auto Show) 一直是美國汽車行業的主要展會，在今年的北美車展上，可以看到汽車行業近年來的顯著變化。SUV、CUV 和皮卡已經超越廂式轎車和小轎車占據了美國的主要車道。本屆車展的另一大亮點則是大量的電動和混合動力汽車，這將是另一場革命的開始，預計將會改變我們未來十年的駕駛和出行方式。下面，我們在眾多產品中為大家精挑細選了 10 款最令人興奮的汽車：

# 2019 北美車展最火的 10 款車型

## 10 凱迪拉克 XT6

近年來，通用汽車 (General Motors) 的奢侈品品牌一直在苦苦掙扎，試圖重新獲得曾經“世界標準” (Standard of the World) 的行業地位。在市場集體向SUV轉型的過程中，大量轎車的出現並沒有對其起到幫助作用。擁有豪華裝備的XT6多用途車取代了即將消失的CT6轎車，而它最大的缺點就是在造型上與凱迪拉克的凱雷德SUV極為相似。儘管官方透露的細節很少，但預計將採用SUV車型。



## 9 福特“探險家”

許多人認為福特探險家開始了向多用途汽車大規模轉變。很明顯，在過去的25年裏，“探險家”一直是世界上最受歡迎的SUV之一，銷量超過了770萬輛。未來，它將會更大、更寬敞、更豪華、更省油，並且配備各種不同的動力系統選項，預計還將包括一個混合動力包。新的“探險家”還將添加一系列半自動駕駛輔助技術，以及蘋果車載系統 (Apple CarPlay) 和 WiFi 功能。



## 8 福特謝爾比 GT500

雖然福特計劃從轎車市場退出，但仍保留了“野馬”這款車型。更何況它現在是世界上最暢銷的跑車。野馬有不同的版本，GT500是以傳奇賽車手卡羅爾·謝爾比 (Carroll Shelby) 的名字命名，成為它有史以來最強大的一款車型，可以達到700馬力。但福特並不是今年北美車展上唯一一個展現實力的公司。現代汽車也將推出新的伊蘭特 GT N 系列，也是擁有超高性能的掀背式車。



## 英菲尼迪 QX 靈感概念車

在2018年的北美車展上，日產的奢侈品品牌宣布：從2021年開始，未來所有車型都將“電氣化”，即開發為插電式混合動力或全電動車型。QX的靈感系列提供了一個新的設計語言，也就是說英菲尼迪將會採用其正在開發中的電池交叉技術。日產還將在車展上推出一款價格較低的新型全電動汽車，該車是其電動汽車計劃的首個亮相產品。



## 6 起亞 Telluride

韓國汽車制造商企業汽車和其兄弟品牌現代汽車一樣，由於SUV車型的缺乏，過去幾年一直在苦苦掙扎。Telluride的概念版自去年首次亮相到現在看到的成品，可以說表現還。不錯，將駕駛座位上的座椅拉長，這款車可以容納8個成年人。而現代汽車也與展示了大型SUV車型，該款SUV將被以“Palisade”的名字推向市場。



## 5 雷克薩斯 LC 概念敞篷車

日本奢侈品牌雷克薩斯曾經就用“概念”戲弄過我們，這些“概念”只是即將推出的產品的一些偽裝版本。在今年的北美車展上，同樣的事情也發生了。信用證可兌換概念上。雷克薩斯LC概念敞篷車的軟頂車型看起來就要和展廳混為一體了，但它既沒有一個大V-8也沒有可選的混合動力系統。



## 4 林肯大陸客車門版

凱迪拉克旗下的福特林肯 (Lincoln) 一直在努力追趕日本和歐洲的進口車，日本和歐洲的進口車目前占據了美國豪華車市場的主導地位。兩年前，大陸系列的發布本應實現這一目標，但却未能獲得足夠的吸引力。林肯希望至少能夠製造點噱頭，所以選擇了推出限量版的方式。但這無疑就是打來了“自殺之門”，這種專門是在20世紀30年代至40年代的超豪華汽車產品中流行的。而它的標價高達約10萬美元。



## 3 Ram HD

皮卡車在美國是一項大業務，為底特律三大汽車制造商創造了最大的利潤，而這三大汽車制造商仍然占據着整個汽車市場的主導地位。2018年，菲亞特的克萊斯勒基於爆款RAM 1500，重新設計了一個更大但很糟糕的版本。HD預計將會有大的市場吸引力，尤其是對商業用戶和需要運載大量的貨物或需要牽引能力的用戶而言。



## 2 豐田 Supra

今年，豐田重新啓用高性能跑車——Supra。Supra來自豐田和寶馬一次不尋常的合作，這種合作關係使他們能夠推出他們各自都無法實現的具有競爭力的產品。德國的寶馬負責關鍵的開發工作，最近也推出了Z4跑車的替代品。豐田的Supra將以雙門轎車的形式出售。



## 1 大眾帕薩特

今年，大眾將重點放在全新版本的帕薩特上，大眾依然選擇繼續攻克龐大的中型轎車市場。雖然大眾延續了基本“架構”，但幾乎所有其他東西都是全新的，包括內部和外部的設置。2020年，帕薩特擁有更多現代設計風格的加入。當然，也會融合最新的娛樂和駕駛輔助技術。





# “盛世年輪”——新中國 成長印記圖展正式展出



本刊訊

12月15日在大多倫多文化中心舉辦的“盛世年輪——新中國成長印記圖展”。為期兩天的圖展是加拿大多倫多華人為慶祝新中國70華誕，展示了中國國泰民安、欣欣向榮。

“盛世年輪”圖展由多倫多華人團體聯合總會與中國新聞社聯合主辦，加拿大雲南總商會、加拿大閩商總會、加拿大安省大多倫多順德總商會協辦，并獲中國駐多倫多總領館支持。圖展的全部圖片由中新社及其旗下中國新聞圖片網提供。

參加今天圖展的有中國駐多倫多總領事館的韓濤總領事、楊傑華領事、中國新聞社攝影部主任毛建軍、聯邦參議胡子修先生、多倫多市議員詹加禮先生、Markham市議員Amanda Yeung女士、多倫多華人團體聯合總會翁國寧主席、加拿大雲南總商會朱燕女士、加拿大閩商總會王清官先生、加拿大安省大多倫多順德總商會胡啓北、陳丙丁律師、北京協會會長楊寶鳳女士以及社區各負責人、媒體等約300人出席了此圖展。

聯邦國會議員Majid Jowhari和董哈聯特為圖展發來賀信，而省議員柯文彬特派代表出席，贈送



了賀信。聯邦參議胡子修、多倫多市議員詹加禮、Markham市議員Amanda Yeung、以及協辦方的代表都發表了熱情洋溢的致辭。

多倫多華人團體聯合總會主席翁國寧說，新中國70年的發展建設成就有目共睹，開啓了實現國家富強、民族振興、人民幸福的偉大轉折。70年非凡歷程，留下兒時的趣事和小事，更有上天入海的國家大事。他感謝中國新聞社，中國駐多總領館，以及華社各方的共同努力，促成圖展的順利舉行。

此次圖展講述了新中國70年，25500多天，在歲月的年輪上刻下了一道道深深印記。這個古老、廣袤的東方國度實現了世所罕見的歷史巨變。中華民族迎來了從站起來、富起來到強起來的飛躍。

70年輝煌歷程，留下的印迹不僅有“國事”“大事”，不僅有“大國重器”，更有每個人身邊的“家事”“小事”和“起居日常”。此次圖展通過同題材、同構圖、同地域等方式進行新老照片的對比，以小見大，折射新中國時代發展脈絡和偉大建設成就，展示細膩、直觀、可感的中國故事，同時也展現僑界風采和中加關係發展的點滴瞬間。

從1956年7月13日，中國國產第一輛“解放”牌汽車從總裝配線下線，到2019年一汽豐田TNGA新工廠在天津開發區落成，新旗艦車型正式下線；從女社員給小麥噴灑農藥到現在使用無人機進行農藥噴灑病蟲的管理，圖展的每一個故事都是我們所熟悉的，所經歷的。新中國成立以來，中國發生了翻天覆地的變化，從貧窮落後到現在的繁榮昌盛，成為世界強國。中國的強大不僅是中國人民受益，同時也讓我們在世界各地的海外華人受益，我們自豪地說我們是中國人。

(圖文提供 主辦方)





# 巔峰之夜! 第五屆中加武林風震撼千萬人心!



本刊訊 晚飛被主場作戰的尤西馬爾摔倒在地，比賽僅僅持續幾分鐘，尤西馬爾終於“一雪前耻”。

一支由LINDANCE舞動之星的年輕舞者們奉上的《劍舞》，鏗鏘有力，仿佛把所有人帶到“萬裏赴戎機，關山度若飛。朔氣傳金柝，寒光照鐵衣”的沙場。第五屆中加武林風比賽也由此拉開帷幕。來自中國和加拿大兩國的搏擊勇士與體育迷們把泛美體育中心變成激情澎湃的狂歡海洋，也變成不同膚色不同文化背景的人們進行體育文化交流的盛大殿堂。

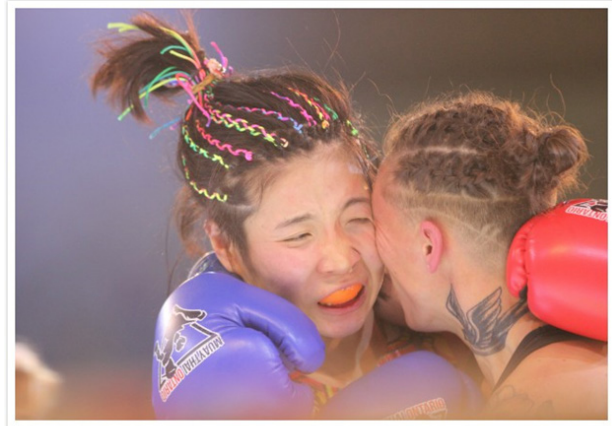
加拿大聯邦國會議員董喆鵬首先宣讀加拿大總理賈斯汀特魯多向這次盛會發來的賀信，特魯多在賀信中說：體育運動有將不同背景不同行業的人們凝聚在一起的特殊感召力。感謝這場完美比賽的組織者、參賽者，以及所有參與并支持這場活動的人，請接受我最誠摯的祝福，祝大家渡過一個難忘的夜晚。

安省體育廳、中國駐多倫多總領事館、加拿大三級政府、河南衛視武林風節目組、本次活動主辦方加拿大體育文化產業集團、冠名贊助商陽光集團、制作方新動力傳媒集團、聯合制作方加拿大泰拳協會、加拿大河南同鄉會等分別派代表上臺致辭。

大家分別用英文、中文傳遞着同一個聲音，就是希望通過體育活動這種跨越語言、膚色、文化背景的交流紐帶，增加互訪機會，加深了解。



第一場騰龍杯比賽由河南同鄉會河南商會贊助，是在54公斤級中國選手仇曉飛和加拿大選手尤西馬爾之間展開。今年五月在河南鄭州舉辦的第四屆中加武林風比賽中，仇曉飛僅用20秒就KO尤西馬爾，時隔半年之後，相似的場景又發生在加拿大，這次仇



第二場嬌龍杯比賽由牡丹集團贊助，出戰全場唯一一場女子比賽的中國選手是素有“拳壇芭比”之稱的楊瑞杰，加拿大選手是33歲的艾裏德，在三個回合的比賽中，雙方打得難解難分，艾裏德最終優勢破局。



第三場天龍杯比賽由微格數碼贊助，中國的楊明和加拿大的詹姆斯喬吉歐在三回合精彩炫目的比賽



後，加拿大隊再奪獎杯。

第四場雷龍杯比賽由多咨處贊助，遺憾的是加拿大選手喬丹格拉漢臨賽棄權，不戰而勝的中國選手王萬裏就上场展示了他從小習練的武術，一套漂亮的中國功夫同樣引來場上觀眾的掌聲與喝采聲。

第五場火龍杯比賽由TBM律師事務所贊助，角逐在24歲的中國選手李輝和28歲的加拿大選手德雲那利頓之間展開。在幾輪勝負難解的較量之後，郡利頓最終捧得獎杯。



第六場閃龍杯比賽由加鼎國際贊助，比賽在三次出戰中加武林風比賽的90後常勝選手劉大成和加拿大選手迪倫勒辛之間展開，比賽僅進行一個回合，眼部受傷的劉大成就敗下陣來，未能保住“必勝”美名。

第七場飛龍杯比賽由Nobis羽絨服贊助，比賽在武林風兩個金腰帶獲得者中國選手王鵬飛和王志瑋之間展開。高手過招，不禁讓觀眾揪緊了心，吶喊聲唏噓聲不絕于耳，最終洲際金腰帶獲得者王志瑋打敗了世界級金腰帶獲得者王鵬飛。

今晚比賽的特色是，選手上场前都會隨音樂進行泰拳儀式的行走，并遵循泰拳的搏擊規則。儀式感的增加讓比賽顯得更加莊重，但規則的調整也讓客場作戰的中國選手稍顯不適，最終負于加拿大隊。

但比賽就是這樣，既考驗選手的體能與技能，也是對選手心態與適應性的磨練與修行，輸贏背後的選手最終要戰勝的其實是自己。



(圖文提供:主辦方)

# 留守多倫多 歡樂過聖誕



本刊訊

對很多上班的朋友們來說，這個聖誕的假期可能祇有幾天，可能來不及安排什麼就過完了，我們給大家尋找聖誕好去處，讓您留守多倫多，也能歡樂過聖誕!

## 市政廳廣場 (Nathan Phillips Square) 假日集市 (Holiday Fair)

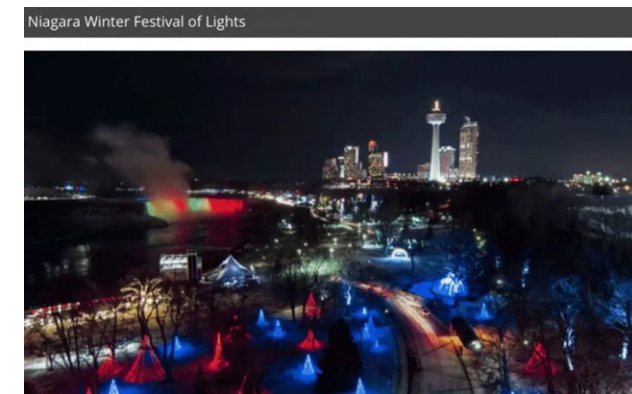
這是多倫多最盛大的假日活動之一。現場可滑冰，購買假日禮品，玩騎乘游樂設施，做遊戲，品嚐美食等。



時間: 12月7日~23日 周一關閉, 但12月23日(周一)開放, 時間為12pm至7pm; 周二~周四4pm至9pm; 周五和周六12pm至10pm; 周日12pm至9pm  
地點: 市政廳廣場 (100 Queen St W, Toronto, ON)

## 尼亞加拉冬季燈光節

尼亞加拉冬季燈光節是可追溯到1900年代的歷史悠久的節日，也是冬季必去的活動! 壯觀的彩燈將尼亞加拉大瀑布地區變成了真正的冬季仙境。



時間: 11月16日——1月12日, 5pm至午夜  
地點: 尼亞加拉大瀑布Niagara Parkway, Skylon Tower及Fallsview賭場景區

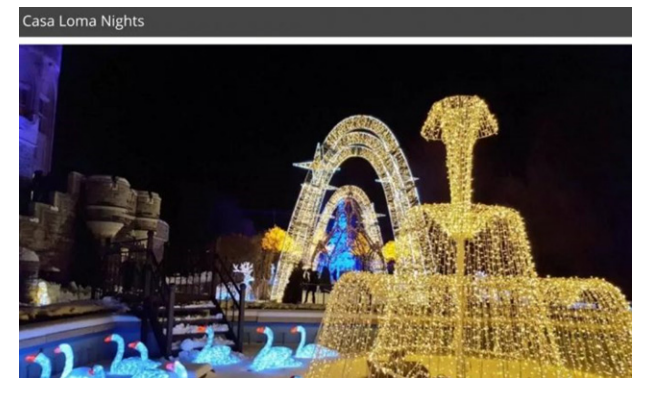
## 加拿大奇幻樂園冬日節



冬天的加拿大奇幻樂園將變成比迪士尼還美的地方!  
在冬日節期間，公園將變成一個迷人的冬季仙境，其中包括特色主題區域，十幾棵聖誕樹，數百萬壯觀的燈光，滑冰，現場娛樂，美味佳肴，手工藝品攤販等等。還有很多家庭活動可以參與!  
時間: 11月22日至12月31日  
地點: Canada's Wonderland, 1 Canada's Wonderland Drive, Vaughan  
門票: \$21.99

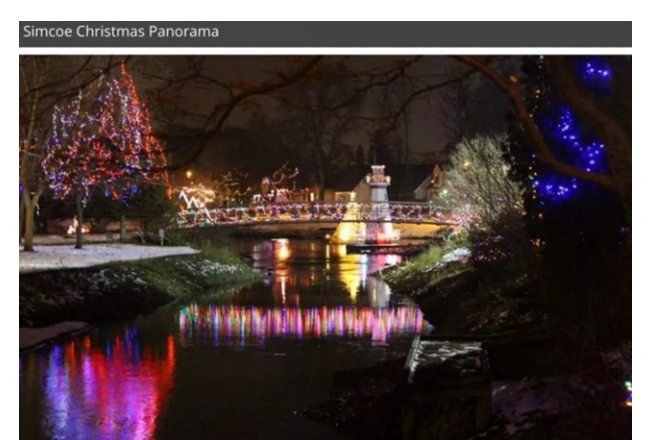
## 卡薩羅馬燈光展

卡薩羅馬在夜晚燈光的映襯下更美! 漫步在花



園裏令人眼花繚亂的燈光展示中，旅客可以體驗卡薩羅馬裏包括胡桃夾子、魔術等所有節日慶祝活動  
時間: 12月15-30日  
地點: Casa Loma, 1 Austin Terrace, Toronto  
門票: \$22.15起

## Simcoe 小鎮的聖誕全景



Simcoe小鎮在成千上萬的燈光把Simcoe小鎮中心公園變成了冬季仙境。  
悠閒地漫步在草地上，或乘坐馬車，享受冬季仙境活動吧!  
時間: 11月30日至1月5日 5:30-11:00pm  
地點: Wellington Park - 50 Bonnie Drive, Simcoe



# “家庭趣味運動日 Family Fun Game” 活動成功举办



本刊訊

在現場活動中,除了活動比拼環節以外,主辦方還為老年人們準備了豐厚的聖誕禮物。一度使得現場的節日氣氛高居不,其樂融融。

由加拿大聯邦政府資助,輕鬆加拿大策劃的“家庭趣味運動日Family Fun Game”系列活動于12月17日上午在位于列治文山市的Langstaff Community Centre圓滿落幕。本次活動吸引了,數十位來自當地社區的中老年人和義工共同參與。

“家庭趣味運動日Family Fun Game”系列活動,本着以進一步提高中老年人朋友們廣泛參與社區活動的積極性,增進鄰裏之間的交流和友誼,豐富社區的文體生活為根本目的,主辦方在現場策劃了一系列適合家庭參與的趣味遊戲。

本月的家庭趣味運動日,由于室外天氣寒冷,改為在室內進行。活動主要針對65歲以上老人的社區公益項目,活動所涉及的所有項目以完全免費的形式向大眾開放,為了進一步提高參與的積極性,主辦方還為65歲以上的老人提供了往返交通補貼。



本次的家庭趣味活動日得到了多倫多紅楓晚霞老年協會的大力支持,紅楓協會的中老年朋友們也在活動環節積極參與,熱情比拼,展現出了加拿大中老年人的風采。

時至午時,本次“家庭趣味活動日Family Fun Game”也隨着歡聲笑語結束了。

活動的最後,來自策劃單位輕鬆加拿大的負責人也表示:“熱衷于社區公益是我們始終不變的目標,也感謝加拿大聯邦政府能把這次舉辦活動的機會交付于輕鬆加拿大,並且給予了巨大的幫助。”他還強調:“為時一年的家庭活動日系列活動也快至于尾聲,也希望在最後的時間中,還能為社區的家庭與中老年朋友帶來更多的歡樂。”

據悉,本周五(12月20日),該活動還將再次舉辦。帶上您的家人朋友,和我們一起high起來吧!

Family Fun Game 家庭趣味運動日安排:

Date: Friday, Dec 20th, 2019

Time: 10:30am - 11:30am

Location: Langstaff Community Centre

155 Red Maple Road Richmond Hill

ON L4B 4P9

(圖文提供:主辦方)



# 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





## 審慎果斷 業界翹楚 投資資產組合的重要性

萬用人壽保險 (universal life) 兩種不同的投資組合，能否取得相同的結果？

答案幾乎是否定的。所以，為何有人認為分紅人壽保險可以做到？

其實兩者不能相提並論。由於風險承受能力不同，投資組合亦各有異。

通過仔細的斟酌及評估，我們的投資策略側重在固定收益部分。固定收益的比重越高，意味著分紅賬戶所面對的風險則越低。

相反，投資組合中股本項目 (普通股及房地產) 的比重越高，承擔的風險便越大，原因在於：

> 較易受市場影響而波動。

場低迷時快速拋售，則很難回本。

私人配售證券雖較其它固定收益投資有更高收益率，但會有額外風險。任何單一的投資比重增高，都可能令收益有較大波動。我們有目的地限制私人配售證券的比例，通過嚴格的貸款限額，和保持其多樣性。這可加強穩定性，並有助減低風險。

正因如此，分紅人壽保險往往被視作固定收益資產，因其多元化，以及能夠規避股本和高風險投資經常遇到的市場波動。我們秉承這方向，多年來取得顯著成效。

分紅賬戶投資組合可能是降低投資風險的合適之選，然而，若能接受較高風險及波動，以求獲得更大的回報潛力，可考慮股本投資比重較高的萬用壽險。

亦可考慮其他投資組合。

事實上，在選擇保險時，必須考慮到整個理財保障計劃。假如投資組合中已有其他股本投資，分紅賬戶是否真的需要更多的股本項目呢？答案或許不然。

審慎、針對性強、  
歷來穩健及極為多元化：

這些不僅是我們的優勢，更是我們成為加拿大分紅人壽保險業翹楚的制勝之道。



- > 審慎
- > 歷來穩健
- > 針對性強
- > 嚴謹
- > 極為多元化

憑著這些優勢，我們在分紅人壽保險領域領先群倫。

謹慎周全的方式

> 房地產有較高的流動資金風險，不容忽視。雖然它有對沖低利率及通脹的潛能，但若有需要在市

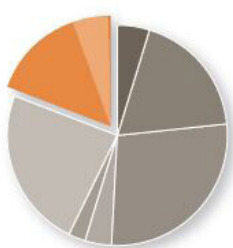
下面以兩個加拿大市場的分紅賬戶資產組合為例：

### 倫敦人壽分紅賬戶組合

一投資資產

2014年12月31日

現金及等同現金	4.9%
政府債券	18.6%
公司債券	27.5%
私人配售證券	3.9%
住宅物業房屋貸款	2.5%
商用物業房屋貸款	23.5%
<b>固定收益總額</b>	<b>80.9%</b>
普通股	13.8%
房地產	5.2%
優先股	0.1%
<b>股本投資總額</b>	<b>19.1%</b>

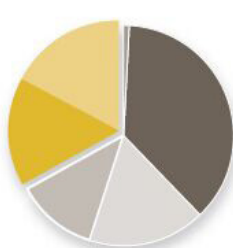


### 永明 (Sun Life) 分紅賬戶組合

一投資資產 (開放及封閉業務)

2014年12月31日

現金及短期投資	1%
公債	37%
私募固定收益類	17%
商用物業房屋貸款	12%
<b>固定收益總額</b>	<b>67%</b>
股本	16%
房地產	17%
<b>股本投資總額</b>	<b>33%</b>



數字經四捨五入，相加後可能不等於100。根據截至2015年4月20日為止的公開資料，這是我們所知道最準確的。如獲進一步資料，以上對照或會有變。

