

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

英皇貸款集團由多位資深貸款精英組成，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，商物業貸款，公寓，工程融資，生意貸款，私人貸款

A BREATH OF FRESH ENGINEERING

New Choice For Better Kitchen

Plus Air Range Hood | 10-Firing Cooktop | 3-in-1 InSink Erator Dishwasher

多倫多版 第042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

EMPEROR MORTGAGE GROUP 英皇貸款集團

英皇貸款

“貸”你實現夢想

▶▶ A6-A7

——專訪英皇貸款集團創始合伙人 Kenneth Mo & Alfred Wu

RE/MAX REALTRON Realty Inc. Home of the Top Producers

Sue Zhang 舒適置業 **Top 1% Realtor Team in Canada**

Owner, Broker of Record 總裁
CPA, CA, CPA (Illinois)
Re/Max Realtron Smart Sold Realty

Cell: (647)309-4990

sue.realtor@hotmail.com 505 Hwy7 E., Penthouse
Bus: (905)764-8688 Thornhill, ON L3T 7T1

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

Sue, your smart sold! 賣房良醫

多倫多地產稅務
TORONTO REAL ESTATE TAXATION

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

Grace Jiang CPA, CGA, MBA 647 200 8168

Juying Zheng CFP, CLU 416 317 9273

RE/MAX ADVANCE REALTY INC. BROKERAGE TOP 0.5% Agent In Canada

MANNI XU 徐曼妮
Broker of Record / President

專業誠信 經驗豐富 積極高效

416-418-7628

manni@mannixu.com
http://www.mannixu.com

8901 Woodbine Ave, Unit 208A, Markham ON L3R 9Y4 Office: 416-491-4002

- 房產投資 A8—A11
- 業界動態 A12-A13
- 保險理財 A18
- 留學移民 A24
- 精品樓盤 B14-B15
- 房貸金融 B17
- 家居時尚 C2—C3

英皇貸款集團由多位資深貸款精英組成
20年加拿大貸款經驗，直接對話各大銀行及金融機構

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

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

房屋貸款，建築貸款，商物業貸款，公寓，工程融資，生意貸款，私人貸款



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 二十一周年華誕
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



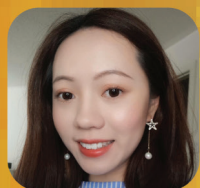
Kingsly
Marketing Manager



Administration Team



Phoebe



Makayla



Kitty



Connie



George



Aaron



Eugenia



Vincent



Karen



Bay



Justin



Yanping



Fan

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



瑞邦資產管理公司

Respon Wealth Management Corp.

2021年榮膺資產管理行業世界權威組織百萬圓桌終身成就，
業績達84個國家同行世界頂端！

瑞 | 邦 | 金 | 融 | 專 | 家 | 推 | 薦

如何持有鑽石資產，讓您成為財富贏家

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

資產講座要點

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

主講人: 廖子蔚

(瑞邦資產管理總裁)

講座時間

9月15日 (溫哥華)
10:30am-1:30pm

講座形式: ZOOM

報名電話:

多倫多 416-889-2999

溫哥華 604-551-8998

薩省 306-881-3897

respon.office@gmail.com



2020 瑞邦金融慈善夜



總理特魯多先生與廖子蔚總裁



2019 瑞邦城際杯高爾夫友誼賽

財富諮詢及管理對象

- 投資移民海外資產管理

- 如何申報海外資產

- 離岸公司對投資移民在稅務上的幫助

- 哪種海外資產產品能轉入不需上稅

- 公司省稅最多

- 公司獎金分紅和省稅

- 股東借錢個人稅項

- Holding Company賬目轉移

- 準備HST稅表

- 個人年終稅務計劃小提示

- RRSP省稅最大化

- RRSP產品的選擇

- 貸款購買RRSP

- 退稅購買RRSP

- Spousal RRSP

- RRSP賬戶管理

瑞邦財富管理團隊主要成員

廖子蔚 瑞邦總裁
Winnie Hongwei Liao

碩士學歷,三十年金融資產管理經驗,2018年前連續十年蟬聯加拿大 London Life(倫敦人壽)全國排行榜,2018年至今SunLife(永明人壽)全國排行榜的驕人業績。榮獲資產管理世界行業最高榮譽頂級百萬圓桌(TOP table of MDRT)終身會員,成就達84個國家同行世界頂端!

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

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

張裕榮 Edward Y.W. Cheung 律師

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



歡迎掃碼報名

Respon International Group Headquarters

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

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

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

Nathan Weisz
魏先生

英皇貸款集團由多位資深貸款精英組成，20年加拿大貸款經驗，直接對話各大銀行及金融機構。

Kenneth Mo
毛先生

(905)921-2701



(905) 604-5850

200-3100 Steeles Ave E,
Markham, ON L3R 8T3

(416)720-9798

房屋貸款，建築貸款，商物業貸款，公寓，工程融資，生意貸款，私人貸款

ROYAL LEPAGE
Peaceland Realty
君安地產
Brokerage
INDEPENDENTLY OWNED AND OPERATED

安家立業·加國君安
HELPING YOU IS WHAT WE DO.

君安地產集團 一條龍服務平台

★ 移民、安家、置業、投資、理財

★ 商業地產項目考察、諮詢

★ 企業擴張、併購、盡職調查

Richmond Hill總部: (905) 707-0188

Aurora分部: (905) 503-8808





一德地产 豪宅专家



电话: 416.876.8999

邮箱: eastidemansion@gmail.com



**MANORLEAD GROUP INC.
BROKAGE**

15 Wertheim Court, Unit 609, Richmond Hill, ON L4B 3H7,
電話：647-613-8568

精通國語、粵語、英語 多次榮獲主席及白金地產大獎

Jenny Chen BA MBA

Sales Representative

Cell: 647-529-6998

Email: jennychenxm@hotmail.com



量身定制 專業服務

二手房買賣 & 租賃業務

樓花投資 & 交易轉讓

房產估價 售前美化

專業清潔 銷售推廣

豐富專業地產經驗 熟悉各大社區環境
精湛職業談判技巧 為您快速高價售房



EXPRESS REALTY INC.
BROKERAGE

捷達地產



Sam Liu
劉玉山

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。



Broker of Record
Cell: 416.315.4777
Office: 416-221-8838

Email: samliu808@gmail.com



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

NOTTING HILL

**捷達地產，白金代理，
有樓盤在手，請聯系我們！**



我爱我家

5i5j Realty Inc. Brokerage

QueenCentral

学校中心

Ryerson University
George Brown College

\$50余万起

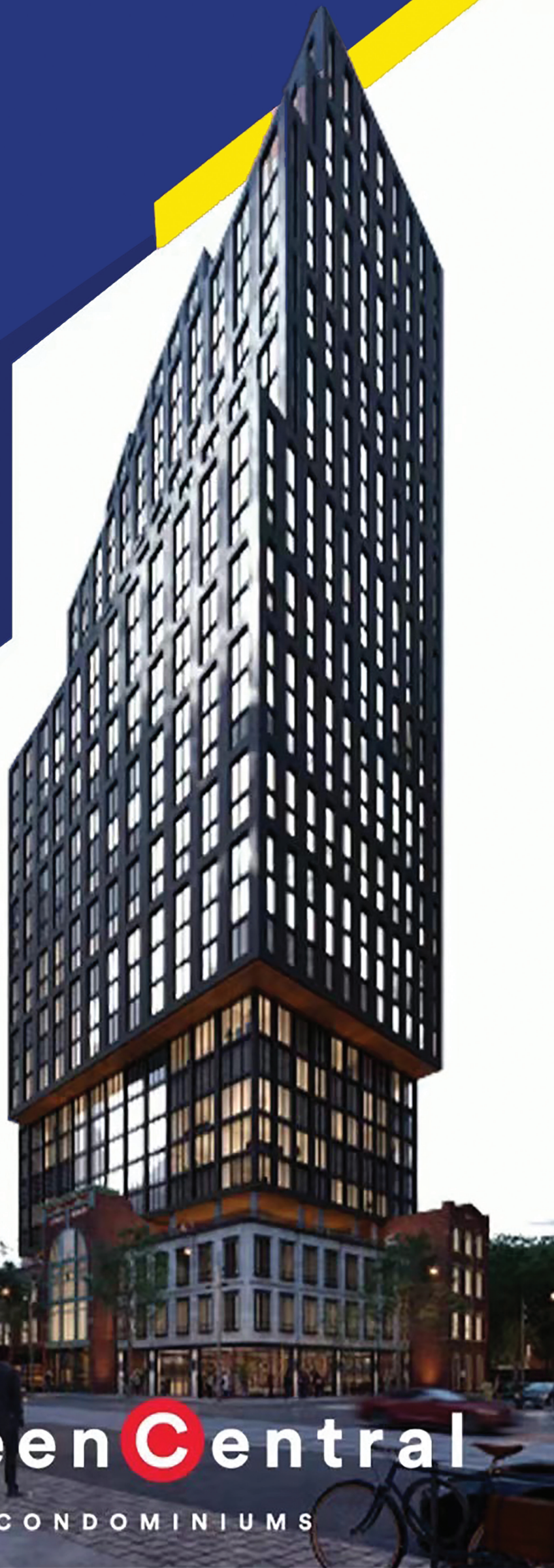
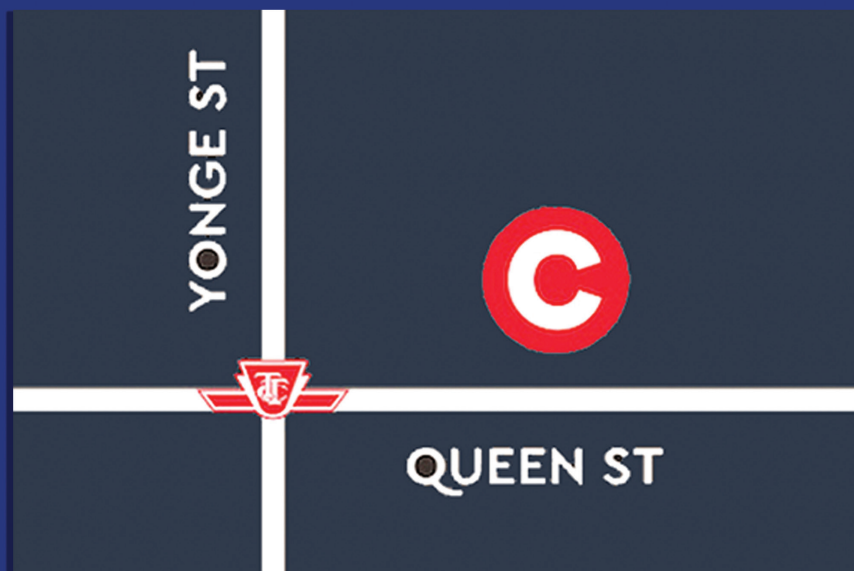
市中心高级公寓
投资增长长期保障

科技中心

步行至Google总部
DT核心区

生活便利

Eaton center
St Michael Hospital



647-268-6688
vipgrouprealty@gmail.com



Grace Zhang

QueenCentral
CONDOMINIUMS

Downtown: 26 Capreol Crt, Toronto, M5V 4A3

North York: 121 Willowdale Ave Unit 101, North York, M2N 6A3

Richmond Hill: 9120 Leslie St Unit 101, Richmond Hill, ON L4B 3J9

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

業務內容推介 銅版彩色印刷
個人精準信息 設計精緻唯美

廣告薈萃助成功

詳情 416-901-9968
致電 647-825-6388

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

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

MOLSON 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

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

財富舞台 · 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台
- 高端品牌、頂尖團隊, 全心助力客戶發展

微信公眾號 加中資訊網

專業地產服務, 做您終身朋友

買房賣房租房, 歡迎電話微信聯系

Eric Feng

Sales Representative, MBA
Cell: **647-895-8818**
Email: ericfeng0803@gmail.com

QR Code

EASTIDE
SUPERIOR SERVICE
Eastide Realty Inc.

Add: 7030 Woodbine Ave, Suite 907
Markham, ON L3R 6G2
Tel: 905-477-1818 Fax: 905-477-1828

好地段, 好前景, 低尺價

樓盤信息:
公寓名稱: CG Tower
開發商: CORTEL + QUADRANGLE
樓層: 61
地址: 2920 Highway 7, Concord
預計入住時間: 2023年夏天

投資前景:
緊鄰 Highway 7, 400, 407
步行 500 米至 VMC 地鐵站
10 分鐘到達約克大學, 35 分鐘到達多倫多市中心
1 萬多個就業機會
150 萬平方尺的辦公區域
75 萬平方尺的零售區域
\$900 的尺價, 巨大增值潛力

CG TOWER
TOP VALUE IN THE VMC.

2920 HIGHWAY 7, VAUGHAN

投資·新聞

Investment & News



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩



微信公眾號



加中資訊網

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

多倫多版 第042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

業界動態 A04-A05

“我愛我家” 北約克分部已正式開幕

封面故事 A06-A07

英皇貸款，“貸”你實現夢想

——專訪英皇貸款集團
創始合伙人 Kenneth Mo & Alfred Wu

楓華特稿 A10-A11

百年一遇移民潮將助推加國地產

焦點訪談 A16-A17

大多今秋樓市預測： 量價趨穩，高位震蕩

業界動態 A20-A21

學習·分享·提升，是 RIFO 一德地產永遠的企業文化和精神

——一德地產總裁精華培訓班分享紀實

行業動態 A22-A23

RE/MAX ATRIUM HOME
瑞麥安家地產立志培養優秀地產精英，
為客戶提供全方面專業服務！



Albert Wang

Broker Of Record

416-456-3333



成功因為合作·夢想成就輝煌

第四波疫情凶猛! 聯邦、安省出大招!



本刊綜合消息

加拿大的疫苗接種率是世界上最高的國家之一, 81%的合乎注射標準人員至少接種過一劑疫苗, 但由于Delta變種病毒的猖獗, 加拿大的第四波疫情還是不可避免到來了, 而且近日有加劇之勢。安大略省、阿爾伯塔省、卑詩省等地確診病例數量直線上升, 為經濟重啓和復蘇帶來了不少隱憂。

聯邦政府強制特定人群注射疫苗

近日, 交通部長奧馬爾·阿爾加布拉 (Omar Alghabra)宣布, 聯邦政府將很快要求所有公務員接種疫苗——他說, 在未來幾周內, 政府公司和其他受聯邦監管的企業也將實施這一命令。Alghabra說, 加拿大“必須做得更好。我們需要讓盡可能多的加拿大人參與進來。”



從下個月開始, 聯邦雇員和一些受聯邦監管的行業(航空公司和鐵路等)的工作人員將強制接種疫苗, 以應對第四波疫情。

聯邦政府表示, 它還“預計”聯邦監管部門的其

他雇主如銀行、廣播和電信等部門將要求他們的員工接種疫苗。“政府將與這些雇主合作, 以確保這一結果。”

有超過 30萬名聯邦公務員, 還有數萬人在受聯邦勞動法管轄的行業工作。阿爾加布拉表示, 政府將與公共服務工會和雇主迅速合作, 最遲“在 10 月底”之前完成授權。

“這不是建議”。政府間事務部長多米尼克·勒布朗 (Dominic LeBlanc) 表示, 聯邦監管部門的所有公務員和部分雇員必須遵守疫苗規定, 否則將面臨失業的風險。

“這是在聯邦工作場所工作或在加拿大政府工作的強制性要求,” 他說。

“顯然, 某些人會因為醫療原因無法接種疫苗, 相關官員將與他們合作, 確保採取適當措施。”

阿爾加布拉說, 除了對聯邦雇員強制接種疫苗的要求外, 類似的授權還將擴大到“某些旅行者”。阿爾加布拉說, 不久之後, 所有商業航空旅客、跨省火車和大型船舶(如游輪)上的乘客都必須接種疫苗。他說, 將為“少數無法接種疫苗的人”提供便利, 例如測試和篩查。

安省政府考慮強制醫師教師打疫苗

安省福特政府此前一直迴避有關強制一線工作人員接種疫苗的問題, 但是最近幾周, 在第四波疫情下政府面臨越來越大的壓力, 新增病例數字每9天就翻一番。

日前, 安省政府宣布了一系列針對第四波Delta疫情的新措施, 包括於9月7日起, 要求衛生保健和教育等高風險環境實施強制疫苗政策, 無限期暫停全省的重新開放計劃, 以及為今年年底滿12歲的兒童接種第一針COVID-19疫苗, 為高危險人群接種第三針。

首席衛生官Dr. Kieran Moore已發布指令, 要求

醫院、救護服務、社區和家庭護理服務機構制定疫苗政策, 這些機構的雇員、工作人員、承包商、學生和志願者必須提供以下三項證明中的至少一項:

- 完全接種COVID-19疫苗;
- 未接種疫苗的醫學理由;
- 完成疫苗接種的教育課程

並且該疫苗接種政策將於9月7日生效。不能提供完全接種COVID-19疫苗證明的人將被要求進行定期檢測, 並且這些機構需跟踪和報告疫苗政策的實施情況。

而學校方面, 為了確保安全返校, 安省教育廳表示, 計劃對所有公立學校教育局的員工、私立學校的員工、以及所有持牌托兒中心的員工實行疫苗接種狀態披露政策, 而未完全接種COVID-19疫苗的工作人員將接受COVID-19快速檢測。疫苗接種政策也將在其他高風險環境中實施, 包括: 高等教育機構; 有執照的養老院; 女性避難所; 為有發育障礙的成年人設立的團體之家和日間活動, 為有特殊需要的兒童設立的兒童治療中心和其他服務, 以及持牌兒童居住場所。

安省在昨日也宣布, 從8月18日周三開始, 輝瑞公司的疫苗適用範圍將擴大到2009年出生的所有兒童。政府表示, 安省在做出這一決定時密切監測了阿爾伯塔省和卑詩省的數據, 這些省已經為2009年出生的兒童提供輝瑞疫苗, 沒有發現任何風險。所有在2021年底前年滿12歲的兒童都將有資格獲得第一劑COVID-19疫苗, 並可以通過省級預約系統、公共衛生單位或藥房預約, 或者到全省各地的疫苗接種診所進行預約。

安省首席衛生官還表示, 雖然安省的疫苗接種進展令人振奮, 並且12歲及以上的省民中有81%以上接種了第一劑疫苗, 預計本月底晚些時候將有75%完成疫苗接種。但是由於Delta變種的風險, 出于謹慎, 安省決定無限期暫停任何進一步重新開放。

安省還將開始向疾病風險最高的人群提供第三劑COVID-19疫苗。政府表示, 這將有助於增加“針對Delta變種的額外保護層”。這包括:

- 實體器官移植和造血幹細胞移植等的移植接受者;
- 正在接受積極治療(化療、靶向治療、免疫治療)的血液癌患者(例如淋巴瘤、骨髓瘤、白血病);
- 抗cd20藥物(如利妥昔單抗、奧克雷單抗、奧法單抗)接受者;
- 高風險聚集場所的居民, 包括長期護理之家、高風險持牌養老院和原住民老年護理之家。

多倫多市長莊德利在昨日上午對疫苗接種政策表示歡迎, 稱這是“向前邁出的堅實一步。他指出: “我認為這是給人們選擇的最好的政策之一。它不會讓人們失去工作, 但同時也能確保企業、學校和醫院等能夠安全、能夠繼續運作。

(圖片及資料來源: 網絡綜合)

2021加拿大青少年商業創意大賽 2021 CYFA Youth International Business Proposal Contest



Host: Canada Youth Funding Association
主办方: 加拿大青少年基金會

- 特邀名牌大學商學院終身教授、資深金融專家、最權威的行業精英為成員推出最高端的實戰平台。
- 探索企業家: 幫助企業尋找未來發展新航標
- 發展新技能: 建立企業的商業系統, 完成最佳的商業規劃
- 建立社區鏈接和業內頂級專家學習: 各行各業的精英, 您將透過這個最大的商業平台, 鏈接最優秀的精英人脈。
- 累積專業, 吸收能量: 探索世界成功企業家成功的商業模式, 通過實戰商業訓練, 以創新思維來解決問題。

第五次公開課
2021年9月4日 10:30am
(溫哥華時間)



歡迎掃碼報名

- 85%的會員認為在商業模式上得到啟發
- 87%的會員認為在處理人際關係上有進步
- 92%的會員認為學到寫商業規劃書的方法
- 94%的會員認為對科學、簡歷有幫助



全資贊助



Richmond Hill: 9120 Leslie St Unit101, Richmond Hill, ON L4B 3J9
North York: 121 Willowdale Ave, Unit101, North York, M2N 6A3
Downtown: 26 Capreol Crt, Toronto, M5V 4A3

☎ 416 901 8678
🌐 www.5i5jca.com

北約克分部 已正式開幕



关注我们的公众号
“加拿大房产投资”

《我爱我家》(安省)地产公司 5I5J REALTY INC. 于2021年8月1日, 正式启动多伦多第三分部“北約克分部”的開幕剪彩儀式。由此, 《我爱我家》拉开了在多伦多拓展的又一新篇章。



沉浸在一片花海中的北約克分部



北約克分部我們開業啦

自此, 《我爱我家》把多伦多最南端的市区、中心位置的北約克、北端的列治文山, 连成了一脉, 三个功能齐全的宽敞办公区域, 加上低于市场价格的分佣模式, 让经纪真正可以感受到: 公司就是一个有力的支持平台, 经纪自身就是公司决策层不断奋斗的驱动力。

作为中国唯一一家上市地产经纪公司, 《我爱我家》在国内拥有超过20年的发展历史。自2019年正式落户多伦多以来, 已发展为3个分部, 拥有超过130多位优秀经纪和辅助团队成员。在疫情期间, 公司业绩不降反升, 截止今年7月底, 公司业绩已经超越去年全年数字, 且仍在不断加速成单中, 发展势头远超预期

出席嘉宾有多伦多市副市长Michael Thompson、In2ition公司CEO Debbie Cosic、加中地产投资总商会孙志峰会长、著名开发商Chestnut Hill 总裁Ralph Duca、Concord 代表 Jerome Chan 等, 与我们众多经纪、客户好友们一起, 共贺开业之禧



激动人心的抽奖, 开心的中奖来宾



活动当天的精美餐点

正如公司的名字一样, 《我爱我家》, 这里就是你的家, 你的贡献和付出、专业和努力, 在这家上市地产公司20年积累的平台之上, 一定可以散发更耀眼的光芒。联系我们, 约一个让我们介绍自己的机会, 愿这里, 成为你事业进发的新起点!

5I5J REALTY



辛勤耕耘的我爱我家后台团队



韩国经纪团队带来的现场乐队表演

5I5J REALTY



英皇貸款 “貸”你實現夢想

——專訪英皇貸款集團創始合伙人 Kenneth Mo & Alfred Wu

本刊訊

多倫多北部兩條公路幹綫 Steels Ave. 和 Woodbine Ave. 的交匯地帶是諸多知名華裔地產公司和金融企業的匯聚之地；靜處其中的英皇貸款集團，自成立以來，就以其過人的專業之長和公司獨有的“英皇一站式（One-stop Service）貸款全服務鏈”模式贏得了驕人業績和良好口碑。其創始人 Kenneth Mo 更以其轉戰加國四大主要銀行的傳奇經歷和兩次獲得所在行全國貸款第1名的不凡成績而為人熟知；因為尤其擅長解決貸款方面的“疑難雜癥”，且行內人士也會經常請他釋疑解惑，所以很多人尊稱他為“毛老師”。

近日，記者在英皇貸款集團見到了“毛老師”——Kenneth Mo 及公司合伙人 Alfred Wu。他們的低調謙和、為人坦誠和專業自信令人印象深刻。我們的交談，從 Kenneth 的入行經歷開始說起。

四大銀行歷練 成就翹楚之才

Kenneth 11歲時隨家人從香港移居加拿大。2000年，從多倫多大學精算專業（Actuarial Science）畢業後，他進入匯豐銀行加拿大分行，從事商業貸款工作，開始踏入貸款行業的大門。2004年，他返回香港，加盟“香港四大家族”之一——鄭裕彤先生旗下的新世界集團，主要負責公司商業及房地產方面的業務。2012年，因為想要更多地挑戰自我，更好發展事業，他重返多倫多。

返回多倫多後，他首先應聘到加拿大五大銀行

之一的皇家銀行RBC，開始從事貸款工作。因為喜歡迎接挑戰的天性和對自我能力的堅信，他毅然選擇了沒有固定收入而僅有傭金的貸款經紀的職位。Kenneth 告訴筆者，開始半年的時間艱苦枯燥，沒有什麼業務，自然談不上豐厚的報酬；但他安之若素，貪婪地學習業務、提升水平，同時在點滴工作中打造自己專屬的業務模式，積累日漸廣博的客戶群體。

在皇家銀行工作不到兩年後，因為能力突出、業績顯著，2014年，加拿大帝國商業銀行CIBC以六位數的“轉會費”盛邀Kenneth加盟。在CIBC的貸款舞臺上，他進一步體現出自己在貸款業務方面的天賦與專長。第二年，他就以2.4億加元的總貸款業績名列CIBC銀行全國第一，驚人地在一年內完成460個貸款申請，也進入了2015年“Over 200 Million Dollar Club”（2億元俱樂部）。據查證，在此之前的很多年裏，CIBC的全國貸款冠軍一直都被溫哥華的經紀所包攬。

“可能我運氣比較好，”當記者探尋個中原因時，Kenneth很自謙地說道。“因為從2015年開始，加拿大的房地產市場開始逐步興盛，交易活躍，全年房價的漲幅達到了10%—15%。水漲船高，房貸市場自然也很紅火。”

因為當時溫哥華的平均房價遠高于多倫多，所以當記者提及貸款業績超過溫哥華的同事應該不太容易時，Kenneth笑着說，“他們做一單，我就做三單唄！”那時的Kenneth在位於Midland & Sheppard的一個小小的分行裏上班，實踐中磨煉出的專業水準和超乎常人的努力就是他取得超人業績的最好答

案。他告訴記者，他每天工作都超過12個小時；因為早來晚歸，當時的安保警衛和清潔人員全都很熟悉他。

2016年，加國又一家大銀行——蒙特利爾銀行BMO向Kenneth伸出了橄欖枝。故事的情節驚人的相似：依然是六位數的Bonus，依然是在第二年（2017年）獲得該行全國貸款業績的第一名。其後，他又在道明銀行（TD）工作了一段時間。

從2012年開始從事銀行貸款工作，到2018年成立自己的公司，Kenneth轉戰了加國四大主要銀行。他告訴記者，主要是希望通過這個過程，可以多領會和體驗一下加國金融機構的貸款政策、管理運營模式；並在了解不同個體優缺點的同時，尋找解決貸款“疑難雜癥”的發展之道。

Kenneth說，銀行貸款經紀首先要保護銀行利益，所以即使客戶的需求無法在本行解決，而自己明知去其它金融機構會有更好的貸款方案，但是出于職業精神，也不能推薦客戶前往；而獨立的金融貸款公司則不同：它首先保護的是客戶利益；客戶最適合怎樣的貸款產品、如何讓客戶的權益最大化，才是工作的核心。這也是他很早就決心成立自己貸款公司的初衷所在。

英皇式服務鏈 滿足客戶所需

2018年7月，Kenneth Mo携同合伙人Alfred Wu，成立了英皇貸款集團。

Alfred Wu來自中國廣州，畢業于多倫多大學，擁有統計學和經濟學雙學士學位。Kenneth在蒙特利爾銀行工作時，Alfred成為他的助理并一直共事至



今。

“我在他身上看到了自己年輕時的影子。”

Kenneth如是評價Alfred。

談到兩人的分工，Alfred風趣地比喻說，自己是坐診大夫，客戶的一般問題他都可以解決；但一旦有特別複雜的個例出現，就需要老板Kenneth 這位專家名醫出馬了。他感慨地告訴記者：“有Kenneth坐鎮，英皇集團沒有解決不了的貸款難題。”

作為綜合貸款的專業經紀公司，現在的英皇貸款集團旗下擁有多位資深貸款精英，可直接與各大銀行、金融機構對話。除了房屋貸款之外，公司還可提供包括建築貸款、商物業貸款、公寓、工程融資、生意貸款、私人貸款等不同類型的專業服務。

Alfred自信地說，貸款業務的核心是服務客戶，他們一直在盡心而為、盡力打造的“英皇式服務鏈”將為所有客戶提供最為悉心、貼心的定制式服務。

第一，量身定制，確定最佳。英皇貸款集團根據客戶自身條件和貸款所需定制“一站式”專屬計劃，免却很多人東奔西走、問遍大小銀行也未必找到合適貸款的麻煩。Kenneth 和Alfred 告訴筆者，他們把英皇貸款看做是一個貸款顧問和服務機構，對客戶的貸款需求都會進行個案研究，確認適合的貸款類型、方式後，再據此確定相應的貸款銀行、金融機構和相應的組合式貸款解決方案。

第二，專人專案，服務到底。“英皇式服務鏈”除了為客戶提供“One-stop Service”的解決方案，在具體實施方面也是專人負責，服務到底。從客戶的貸款諮詢開始，英皇就有專門的業務人員全程跟進，從查詢信用分數、準備相應文件材料，到銀行等金融機構具體辦理業務等一系列流程，都由專人負責，甚至陪同前往完成。Alfred向記者展示了他們的“微信服務群組”的管理模本。為每一位客戶單獨建立一個微信群，英皇的成員包括具體負責的業務人員、Alfred Wu和Kenneth Mo；客戶的任何提問、解答、貸款進程，都在該微信群中明確體現，極為方便大家的相互溝通和交流。

Alfred還告訴記者，現在的英皇貸款服務模式已經真正稱得上是“全服務鏈”，因為不僅是貸款環節，包括其後的律師環節、房屋保險環節，他們都會為客戶提供推薦，真正做到從貸款評估、信用調取、定制方案、貸款完成，到律師出具相關配套文件、完成交接法律手續，再到最後房屋順利交接的全流程服務。

第三，“英皇式全服務鏈”注重細節，悉心服務。細節為服務之王道。為了更好的服務客戶，英皇集團從細節入手，全面提升服務質量。比如在加拿大，客戶貸款時，需要查詢信用分數，如果去銀行等及貸款機構查詢，按規定是要扣減信用分數的。為了保障客戶利益，不讓用戶的信用分數受損，他們會告知客戶前往指定信用機構調取信用報告；如客戶有需要他們還會安排專門車輛、專業人

員陪同前往。另外，在貸款環節結束之後，對於需要律師和保險經紀服務的客戶，公司也有專人負責從聯絡到最後接洽，一直到最後收房，真正做到了精細化服務。

多年歷練的豐富經驗、高人一籌的專業水準、注重細節的全服務鏈，使得英皇貸款集團自成立以來，增長快速，發展迅猛。即使是在貸款政策日趨收緊、日漸困難的今天，英皇貸款依然可以保證成功率達到100%組合式。2019年他們為近600位客人成功貸款，為眾多新老移民實現了在加國幸福安居的夢想。

英皇貸款集團 “貸”你實現夢想

Kenneth和Alfred告訴記者，作為一名貸款經紀，工作的美好之處除了通過勤奮和努力創造財富、提升自我生活之外；更讓人有成就感的是急人所急，通過幫助客戶成功貸款，成就人們的安居、經商等夢想。客戶的開心幸福及感激之情，才是更為美好的回報。

一位家住奧沙瓦（Oshawa）的客戶在2007年房價高峰時期，為正在讀大學的女兒購買了一處鎮屋樓花。到2018年底該房交接時，因為房價銳降了近20%，導致按購買時房價預判的貸款數額無法滿足需要。心急如焚的媽媽，不得已通過私貸的方式，以現居住的房屋作為抵押，貸款20萬加元。本以為，事情到此可以順利辦下貸款，誰知意外發生了：因為該樓花是為女兒購買的，也是用的女兒的名字；但是因為之前缺乏經驗，屢次通過銀行及其它私貸金融機構查取信用分數，導致女兒的信用分下滑，到最後要申請貸款時，才發現信用分數不夠，無法按計劃拿到貸款。拿不到足夠貸款無法收房，



還面臨着違約被開發商起訴的巨大風險，彷徨沮喪的這位媽媽通過朋友的介紹找到了英皇貸款。

專業人做專業事。英皇貸款的專業人士做了如下努力，一舉扭轉了局面：一是通過向大銀行抵押這位客戶現有的住房，拿到了一筆利率很低的貸款，不僅償還了之前以年息11%借貸的私貸款項，還另外準備好了因為房價下跌而多需要的20萬加元；第二針對女兒信用分不夠的情況，他們與客戶商議，為女兒找到了一位擔保人，幫助這位客戶收房成功，完成交易。

“這位客戶非常高興，感激不已。到現在，她還與我們保持聯繫，每年給我們寄賀卡，今天我選接到她的電話呢！”Alfred指着辦公室牆上的多張客戶的感謝賀卡，對記者說道。

對於每個人來講，買房置業，安居生活是一生中重要的大事情。所以，英皇貸款在每一個貸款專案中，都會盡心、盡力、盡責為每一位客戶提供最為專業、精細和悉心的服務。

一天，一對小夫婦推着兩個幼年的孩子來到了公司。他們正為一樁不遂心、不順利的貸款而深深苦惱。因為他們在買房過程中，當申請完貸款後，

請律師辦理過戶、收房的法律手續時，律師發現自己獲取的貸款信息資料與借貸銀行的相關情況不吻合，從而無法通過相關的法律許可，無法辦理收房。而此時，原來幫助他們辦理貸款的那位經紀以“錯不在自己”為由拒絕退還他們已經繳納的近2萬元貸款中介費用。

了解情況後，Kenneth, Alfred 和他們的團隊對前期的貸款信息進行了仔細研究，敏銳地發現問題的核心在於與律師的信息溝通出現了斷層。於是，他們果斷地推薦給客戶擅長此類情況的另一位專門律師，在極短的時間內幫助客戶解決了燃眉之急，也讓這個可愛的四口之家終於可以在溫暖的愛巢中盡享溫馨。

Kenneth和Alfred感慨地對記者說，貸款其實是一項專業性和實踐性極強的工作，除了需要專業水準之外，身在其中的多年歷練也必不可少。同時，敢打硬仗、迎難而上的企業文化也讓大家受益良多。對於很多疑難貸款案件，英皇貸款的同仁們總是充滿着躍躍欲試的激情和迎接挑戰的渴望。很多時候，成功之後獲得的備金鼓勵，可遠比不上解決難題帶來的自我實現的滿足和快樂！

後記

自2020年開始，英皇貸款集團就已經設定了更為宏偉而清晰的發展計劃和目標。

首先，進一步拓寬市場。位於密西沙加的分公司將步入正軌，正式營業。Kenneth說，如此布局，則英皇貸款從原有的覆蓋多倫多北部地區、約克區，進而拓展到大多倫多西南部地區。Alfred告訴記者，密市的華裔群體人數越來越多，對貸款的需求也日漸增大。原來很多的密市客戶要驅車近1小時趕到公司來商談項目，而現在他們就不必如此舟車勞頓了。

其次，繼續拓展客戶群體。新的一年，大多地產市場日漸回暖，購房人群也在不斷增多。因為良好的英語功底，Kenneth希望可以逐漸把服務人群從以華裔群體為主逐步拓展到更廣泛的多族裔人群。密西沙加近來的新移民中，南亞和西亞族裔的客戶較多，密市分公司的客戶拓展服務也會向這些族裔傾斜延伸。

第三，進一步夯實英皇貸款的核心競爭力——一站式全服務鏈。從2020年開始，這個全服務鏈已開始逐步精細化。從原有的貸款環節，擴展至下游的律師和保險服務，集聚有多年合作基礎、業務扎實過硬的多位律師、保險經紀，根據客戶的具體貸款方案，提供最為合適的律師和保險經紀人選，進一步加快全流程的效率和質量。

採訪接近尾聲的時候，Kenneth告訴記者，英皇貸款集團成立的初衷就是為了幫助客戶成功貸款，實現安居夢想。英皇貸款各位同仁願以專業之力和誠意之心，助大家早日夢想成真！



7月通脹加劇 加元兌美元走低



本刊訊 3.1%，為消費者提供了更多的消費機會。

由于加拿大7月通脹率意外大漲超出市場預期，再加上美元強勢，至8月18日時，加元兌美元一度跌破7月21日以來的最低點1.2651，達到

加拿大統計局表示，同比上漲有一部分是由于將價格與一年前的低點進行了比較。例如，與2020年7月相比，汽油價格上漲了30.9%，當時

份的食品價格上漲了1.7%，加拿大統計局指出，在餐館購買的食品價格上漲了3.1%，這是自2019年1月以來的最大漲幅。

通脹的總體讀數標志着消費者價格指數連續第四個月高于3%。從地區來看，所有省份7月的價格上漲速度都快于6月，其中愛德華王子島的價格同比上漲6.1%。

加拿大央行警告說，今年的通貨膨脹率可能會徘徊在3%左右，因為正在將價格與大流行前幾個月的價格

的更好指標，并由加拿大央行密切跟蹤。

上一次達到如此高水平是在2009年3月。

CIBC高級經濟學家羅伊斯·門德斯(Royce Mendes)表示，加拿大央行可能會繼續將當前的通脹超調視為暫時的，并繼續專注于治愈勞動力市場。

以下是各省情況(括號內為6月通脹數據)：

加拿大統計局還公布了主要城市

- Newfoundland and Labrador: 4.4 per cent (3.5)
- Prince Edward Island: 6.1 per cent (5.3)
- Nova Scotia: 4.6 per cent (4.1)
- New Brunswick: 3.9 per cent (3.6)
- Quebec: 4.1 per cent (3.7)
- Ontario: 3.5 per cent (3.2)
- Manitoba: 3.6 per cent (2.9)
- Saskatchewan: 2.3 per cent (1.8)
- Alberta: 3.7 per cent (2.7)
- British Columbia: 3.1 per cent (2.4)

和支出下降進行比較。加拿大央行的目標是將通貨膨脹率保持在2%。

加拿大統計局表示，加拿大三

的通脹率，但警告說，數字可能波動很大，因為它們是基于小統計樣本(括號內為6月數據)：

- St. John's, N.L.: 4.0 per cent (3.3)
- Charlottetown-Summerside: 6.0 per cent (5.3)
- Halifax: 4.5 per cent (3.7)
- Saint John, N.B.: 3.6 per cent (3.3)
- Quebec City: 3.9 per cent (3.4)
- Montreal: 4.2 per cent (3.8)
- Ottawa: 4.6 per cent (4.1)
- Toronto: 2.8 per cent (2.5)
- Thunder Bay, Ont.: 4.1 per cent (3.0)
- Winnipeg: 3.5 per cent (2.8)
- Regina: 1.8 per cent (1.4)
- Saskatoon: 2.6 per cent (1.9)
- Edmonton: 3.2 per cent (2.5)
- Calgary: 4.0 per cent (2.6)
- Vancouver: 3.1 per cent (2.2)
- Victoria: 2.7 per cent (2.0)
- Whitehorse: 4.2 per cent (3.1)
- Yellowknife: 2.0 per cent (1.3)
- Iqaluit: 1.3 per cent (1.5)

項核心通脹指標的平均值在7月份為2.47%，高于6月份的2.27%，這三項指標被認為是衡量潛在價格壓力

(圖文來源: 網絡綜合)



1.2660或0.7898；兌人民幣跌至5.12元。

加元大跌的直接原因是加拿大統計局近日公布的2021年7月份加拿大年通脹率同比加速至3.7%，遠高于6月份的3.1%和2011年以來的十年最高增速，原因是去年的基準年效應和更高的住房成本。

加拿大統計局表示，7月份的年通脹率升至3.7%，為2011年5月以來的十年最大增幅。

隨著更多經濟部門重新開放，消費者物價指數同比增長6月份為

許多企業和服務在第一波COVID-19之後開始重新開放。

拋去汽油因素，7月份的消費者價格指數與去年同期相比上漲了2.8%。

7月份商品價格以每年5%的速度上漲，高于6月份的4.5%。汽車成本上漲了5.5%，該機構表示，部分原因是全球半導體芯片短缺。整體價格增長的最大推動力來自加國的住房市場，因為房主更換成本同比增長13.8%，是自1987年10月以來的最大增幅。與2020年7月相比，7月

買房要買最貴的 ——你一定要學會這一條房產投資規律!

這裏講的是以投資增值為目的的房產投資，如果你覺得自己工作收入增長潛力不大，工作收入增長以後可能漲不過房價，那麼你一定要學會這一條房產投資規律：買房要買最貴的！

同樣有20萬首付，8萬年薪，你應該去買100萬的townhouse，不要去買60萬的Condo。

同樣是買townhouse，買老城區中心，買新城區中心，買商業街中心，買工作單位總部中心。

同樣是買新城區中心，去找裝修最好，朝向最好，安靜的社區，面積小點無所謂，單位尺價一定要高。

同樣20萬首付，你買60萬房子，小明買100萬房子。

十年以後，房價翻倍，你祇賺60萬，小明賺100萬

核心地段的位置永遠是有限的，鬧中取靜，坐北朝南，背靠森林等等

這些有特殊優勢的房源非常稀少，經常一個地段就那麼一兩家，是大家爭搶的對象。

價格是供求決定的，價格越高說明買方需求越大。當你人生的某個階段需要賣房創業，賣房回國，賣房用錢時，好位置的房子能快速變現

200萬以上房價為什麼漲得慢?? 被房貸限制了!

如果你了解貸款政策就會知道，大部分銀行的額度最高100萬，150萬以上的貸款非常難批。

如果政策不解除海外買家限制，不解除最大貸款額限制，普通人以投資增值為目的，不要碰200萬以上豪宅。

來源: iHome Realty愛家地產團隊提供圖文



Toronto Real Estate Dragon Team

大鵬龍團隊，您置業的最佳伙伴!

Queenie Tang 湯璇
647.969.0168

Justin Yao 藥晉
647.973.9821

2016-2019 Top 5% Agent in Canada
Chairman Award 主席大獎
Top Team Award 頂級團隊獎



HomeLife Landmark Realty Inc., Brokerage
Address: 103-7240 Woodbine Avenue, Markham, Ontario, L3R 1A4

百年一遇移民潮 將助推加國地產

本刊訊

今年加拿大1月迎來24,680名新移民，2月23,395名，3月22,425名，4月21,155名，5月17,100名。前五個月，加拿大累計迎來了超過108,000名新移民，遠未達到40.1萬的年度目標進展。

為了實現這一宏大的新移民目標，加拿大需要在今年餘下的6個月時間內再接收256,545名移民，每月需要再接收42,758名移民。這看似是一個很難完成的任務。但是門迪奇諾透露，移民部6月處理了45,100份移民申請，這是迄今在一個月內評估的最高數字。同時，6月迎來了35,600名永久居民。也正是這樣的工作效率和處理水平足以讓他相信，加拿大將實現今年新增401,000名永久居民的目標，這將是有史以來最高的接納新移民數。上一次一年中超過40萬移民的是在1913年，迄今已過去了108年。

聯邦政府同時承諾，在隨後的2022年和2023年，每年將增加10,000名

2021-2023 移民目標水平

移民類別	2021	2022	2023
經濟類	232,500	241,500	249,500
家庭團聚類	103,500	103,500	104,500
難民類	59,500	60,500	61,000
人道主義	5,500	5,500	6,000
总计	401,000	411,000	421,000

出現的前所未有的銳減。

多種舉措并舉，移民大潮洶湧

受COVID-19疫情影響，加拿大在2020年僅迎接了184,000名永久居民，遠低於341,000名的目標，因此今年的目標是非凡的。而這個目標的實現，多種舉措并舉，創造性地提升移民數量的同時兼顧質量，則不可避免地進入移民部門人士的考慮之列。

舉措一是接收留學生及外籍工人等為永久居民。為了提升移民工作的效率，聯邦政府正在把居住在加拿大、符合條件的國際留學生、尋求庇護者和臨時外國工人，接受為永久居民。

舉措之二則是降低抽籤分數。今年2月13日，聯邦經驗類移民快速通道抽籤分數祇有75分，候選人庫中的2.7萬申請人前所未有地全部獲邀。

6月24日，新一輪快速通道抽籤，共有6,000名候選人獲得邀請，綜合排名系統分數錢降到357分，是有史以來第2低的分數錢。到目前為止，2021年邀請的候選人數量幾乎是去年（2020）同期的兩倍。

舉措之三是開放從TR到PR的過

渡計劃。為抗擊疫情和恢復經濟，加拿大移民部在4月中旬又宣布，開放從臨時居民（TR）到永久居民（PR）的過渡移民計劃，從5月6日起，開放三類行業共六類臨時居民的移民申請，前三類是講英語類別，名額共9萬人，後三類是講法語類別，沒有申請名額限制。該臨時移民計劃將在11月5日結束。

在前三類9萬名英語類別的移民申請中，第三類國際留學生類移民有4萬個名額，在開放25小時內即滿員；第二類必要行業工人的名額是3萬人，在2個多月後的7月16日滿員；第一類是醫療工作者移民，名額為2萬人，目前祇有約2,600人申請，還在繼續接受移民申請。在沒有名額限制的講法語移民類別中，非醫療保健行業說法語的必要工人移民類的申請最多。

舉措之四是境外獲批的永久居民可豁免入境。6月21日，加拿大放寬了旅行限制，所有獲得永久居留確認（COPR，俗稱移民紙）的人可以移民加拿大。移民部估計，約2.3萬名COPR持有者現在將能夠從中受益。此外，那些在未來幾個月獲得永久居留



權的海外人士，可以在今年飛抵加拿大。

舉措之五是簡化程序，如外國人申請移民暫無需體檢。加拿大移民部6月底推出一項臨時措施，即在加拿大境內的外國人申請移民時不再需要體檢，該政策有效時間至2021年12月28日。該政策適用群體，包括正在申請永久居留權並未完成新的移民體檢的人；過去5年內完成體檢，發現對公共健康或安全沒有危險，或遵守向衛生當局匯報身體情況的人，以及在過去一年中沒有離開加拿大超過6個月的人。申請人的家庭成員如果符合上述條件，也居住在加拿大，那麼他們也可以符合這一臨時公共政策。移民部表示，新政策將有助於盡快移民申請的時間表，允許更多的臨時居民獲得他們的永久居民身份。

舉措之六是父母團聚移民名額破紀錄式增長。加拿大移民部7月20日公布2021年父母及祖父母移民計劃細

節。今年仍將採用抽籤的形式，名額達到破紀錄的30,000個，而且將2020年擔保人收入大幅降低。門迪奇諾在一則推文上說：“我們知道家庭應該團聚。當他們成功時，加拿大就成功了。”

按照今年401,000名永久居民目標，聯邦政府同時承諾，在隨後的2022年和2023年，每年將增加10,000名新移民配額，使新移民目標分別達到411,000和421,000名，以應對去年出現的前所未有的銳減。在疫情下或後疫情時代，加拿大的移民大門正在歷史性地打開。

移民經濟將助推後疫情時代加國地產

移民一直是加拿大政府應對長期人口挑戰的戰略。加拿大人口老齡化，出生率低。如果沒有移民，加拿大的人口增長率將達不到人口增長所需的門檻。大約900萬嬰兒潮一代將

在十年內達到退休年齡。如果沒有新的年輕勞動力替代者，加拿大將無法在世界市場上保持競爭力。

尤其是COVID-19疫情期間及後疫情時代，隨着經濟的重啓與復蘇，對勞動力的依賴將會更加明顯。加國此時推出的歷史性移民舉措將成為新的發展引擎，無論是對於製造業、地產業還是其他行業的重新繁盛，都將起到巨大的推動作用。

加國地產行業正成為加拿大經濟發展的重要支柱之一。每年數十萬新移民的引入為房地產行業的發展繁榮帶來了巨大的正向影響。

2019年疫情之前，RoyalLePage曾發布過一項調查，結果顯示新移民約占加拿大所有購房者的21%。這個數字表明加拿大的新移民對房地產需求很高，甚至對於全國房市都有着至關重要的作用。根據該調查，大部分的

新移民都是帶着存款和積蓄來的，許多甚至根本不需要貸款，可以直接現金買房。

Royal LePage總裁兼首席執行官Phil Soper在接受CBC的電臺採訪時說，“我們都知道加拿大是一個移民國家，我們也知道加拿大的新移民是經濟增長的重要組成部分。但我們沒有想到，他們對加拿大房地產市場竟然如此重要。”

該調查還顯示，加拿大新移民登陸後平均購房時間在4年以內，未來五年內新移民將購買超過68萬套住房，其中安省大約為26萬餘套。

隨着COVID-19疫情的逐步消退，連續三年，每年破紀錄的40餘萬移民的引進，必將為加拿大地產業帶來巨大的發展紅利，成為推動房地產市場的能量引擎。

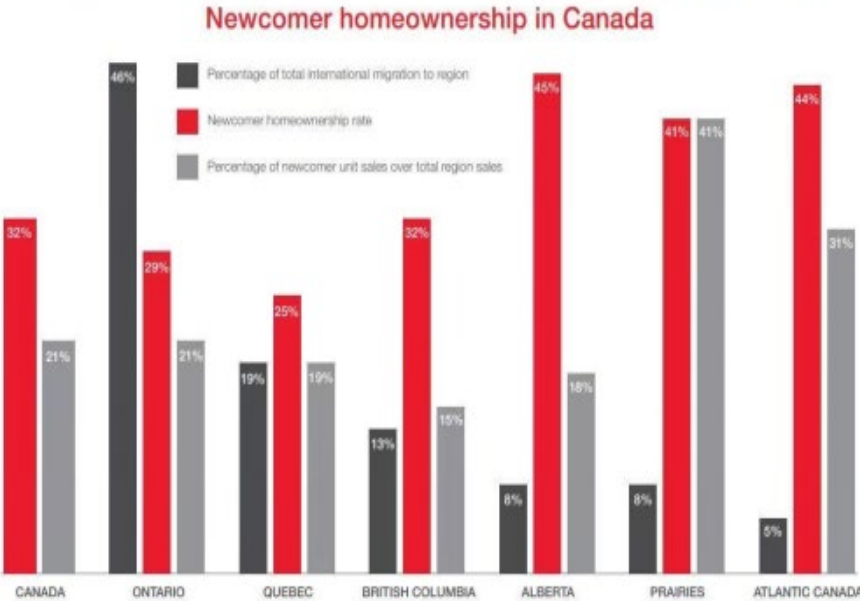
加拿大自2021年1月份至6月份新移民統計

月份	人數
1	24,680
2	23,395
3	22,425
4	21,155
5	17,100
6	35,700
总计	144,455

百年一遇！2021年全年加移民目標超40萬

新移民配額，使新移民目標分別達到411,000和421,000名，以應對去年

Royal LePage Newcomer Survey: Key Findings



全職地產經紀 BROKER, 精通學區房及公寓的買賣和租賃
樓花團隊 VIP 白金代理, 為您提供專業、高效和誠信的服務

更多資訊請聯系 Bruce Zhao 地產置業顧問

專業領域的經驗將為您提供合理化的建議和個性化的購房策略 給您的安居和投資保駕護航

Bruce Zhao
 Broker
 (416)320.6677
 bruce.hg.zhao@gmail.com

一德地產 Eastide Realty Inc. Fax: 905.477.1828 Add: 7030 Woodbine Ave, #900, Markham L3R 6G2

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

多倫多華人團體聯合總會隆重舉行 “同心抗疫 致敬榜樣” 頒獎典禮!

—— 頒發 “抗疫杰出貢獻百人獎”!



本刊訊

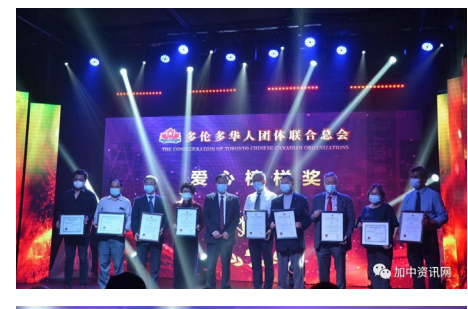
日前，多倫多華人團體聯合總會在萬錦市新動力電視演播廳隆重舉行“同心抗疫 致敬榜樣”頒獎典禮，為大多倫多地區100名抗疫傑出奉獻人士頒獎。



多倫多華人團體聯合總會主席翁國寧發表致辭。隨著加拿大疫苗接種的普及，經歷疫情陰霾的我們終於迎來了希望的曙光，這希望的到來，都離不開從政府到社團，乃至個人堅持不懈的努力和配合、持之以恆的付出和奉獻。在大家一年多的同心抗疫中，無數溫暖感人的故事不斷上演，令我們大家能在守望相助中共渡時艱。而我們華聯總會作為多倫多乃至加拿大最具影響力的華人社團之一，在無情的疫情面前，不僅身先士卒帶領不同華人團體勇敢抗疫，更在抗疫過程中，用心記錄下表現突出的人與團體的故事。我們謹以本次隆重的頒獎典禮向大家銘記這些難忘的人與事，帶領大眾走近抗疫榜樣，將團結友愛的力量與精神四處傳揚!

加拿大聯邦國會議員葉嘉麗、董哈鵬、安省議員白必勤等各級政要，以及大多地區百名抗疫傑出奉獻人士出席了此次頒獎典禮。聯邦國會議員陳聖源、蔡報國，安省議員柯文彬，

哈鵬國會議員助理Roy Zhang，柯文彬省議員助理張月月，海南航空公司多倫多分公司等。



愛心榜樣集體獎獲得單位有加拿大豐泰集團、加拿大福建社團聯合總會；加拿大洪門民治黨多倫多支部、多倫多福清商會、加拿大雲南總商會、加拿大河南同鄉會、加拿大五洲國際集團、加中商貿創新聯盟等。

愛心榜樣獎獲獎者都是多倫多各個協會的帶頭人，帶領各自協會為抗疫做出了突出貢獻。他們是：頤康中心的創辦人王裕佳；加雄移民總裁、加中貿易促進會會長、加中海外交流協會會長陸炳雄；加拿大專業人士協會會長（CPAC）王體；加拿大多華會主席鄭永麟；新動力傳媒Patrick Hong；加拿大河北協會會長張杰；加拿大安省海南同鄉會會長林野；加拿大高校校友聯合會 理事長 葉軍；加拿大福清商會執行會長 郭傑章；加拿大安省華人老年人協會會長馬慧傑；加拿大四川同鄉會會長 劉熾等。

加拿大專業人士協會會長（CPAC）王體代表愛心榜樣獎獲獎者發表獲獎感言：華聯總會頒發“抗疫表彰百人獎”既是對過去一年半以來加拿大多倫多華人社區抗擊疫情的

肯定，也是期待社區更加團結，為今後的新挑戰準備。加拿大華人社區積極投身抗疫鬥爭，涌現出許多可歌可泣的先進事跡。我們用實際行動表明我們關心祖籍國，也愛護新家園。我們是加拿大社會的建設者和保護者。對於疫情中出現的歧視亞裔的現象，華人社區進行了堅決有力的鬥爭。加中專業人士協會（CPAC）自始至終積極參與了這場運動。我們和兄弟社團齊心合力，打完上半場接着打下半場。我們感謝華聯總會組織和安排的這場頒獎活動，并向所有先進團體和個人表示崇高的敬意。疫情還沒有結束，前面的路可能還很長。團結就是力量。我們一定繼續和社區各兄弟團體一起，為建設一個更好的家園而努力!

獲得華聯總會抗疫貢獻暨社區義工獎的有：

副主席陳天財、王清官、陳福、朱燕、翁小彬、胡啓北、趙卓明，以及周捷秘書長；

常務理事王明佛、劉瑩、柴源、梁梅英、沈謝元、餘卓文、邵宜航、陳文、郭曉峰、林思國、葉國良以及陳國波、丘明珊、李述亮、李凌雲等。

獲得傑出社區義工獎項的有Qihua Zhu, Jessica zhang, Mei zhang, 盧彩珍, 黃力翔, 李奉股, 李述亮、楊海峰、葉軍等。

大會還為本地華裔媒體工作者頒獎：騰忠勤、孫嶺、金宏、梁曉敏、郭然、高秀山、Emily Law、Mary Ma等獲得傑出奉獻媒體工作者獎。



蔣商律：法律小思精選

公司法基礎 #5 公司需要幾個董事?



蔣虹
首席律師

416.565.4829
judith@jhwbizlaw.com
www.jhwbizlaw.com



聯邦和安省公司章程裏要寫明公司有幾個董事。實際操作中，一般都不說具體有幾個董事，而約定一個範圍，最少幾個最多幾個。這樣的話只要董事數量不超過這個範圍就不用更改公司章程。私立公司一般用最少1個最多10個董事。董事人數最好用單數，用雙數的話投票時兩邊票數相同就僵持了。每次選董事時股東可以決定在公司章程約定的範圍內選幾個。股東也可以用特殊決議授權給董事會議事會決定在章程約定的範圍內選幾個董事。股東選完董事後，董事會可以在下次股東會之前增加1/3董事。比如股東上次選了5個董事。在下次股東會之前，董事會可以再增加1個董事，不過不能再加2個董事，因為2個超過現有董事的1/3。加拿大董事必須是個人，不能用公司當董事。



專攻樓花, 期房預訂, 樓花轉讓, 現房買賣, 房屋管理及租賃



May Li 李梅
Vice President | Broker
647.296.8492

豐富的專業知識、精準的投資理念, 為您創造最佳回報!

O: 416-253-4412 F: 416-981-8600 jingmei.li@live.com 178 Torbay Rd, Markham, ON L3R 1G6



全球房價普漲，加國漲幅居前



本刊訊 的購房意願以及上市房屋Listing數量不足的這兩個因素共同造成的結果。

該機構將這裏的“主要 (prime)”定義為在某個地點最想要居住的、最貴的物業。

從今年上半年的數據來看，多倫多市的房價從第一季度到第二季度激增了15.5%，這也是榜上的40多個城市中，唯一一個在三個月期間增幅達兩位數的地區。

北美增長領先 加國獨占兩席

從北美地區來看，房價年度平均漲了16%，這意味着每個人都能感受到房市的火熱。

Prime Global Cities Index報告顯示，今年房價漲幅排在前十名的榜單如下：

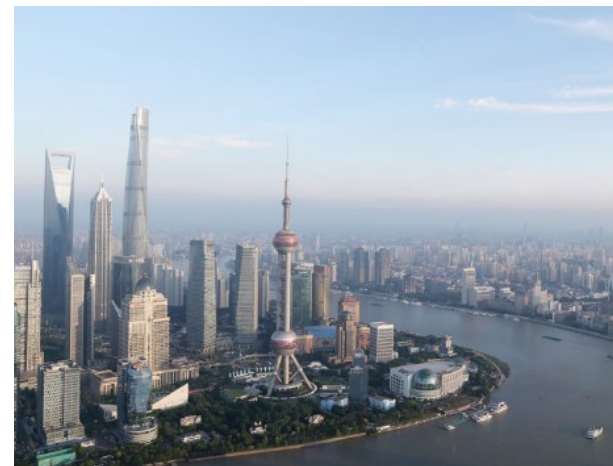
1. 多倫多, 北美洲 (27%)
2. 上海, 亞洲 (21.4%)
3. 廣州, 亞洲 (19.8%)
4. 首爾, 亞洲 (19.6%)
5. 邁阿密, 北美洲 (18.7%)
6. 莫斯科, 歐洲 (17.6%)
7. 洛杉磯, 北美洲 (17.5%)
8. 舊金山, 北美洲 (17.1%)
9. 溫哥華, 北美洲 (16.6%)
10. 臺北, 亞洲 (14.9%)

Knight Frank:
全球46城市地產調查，多倫多漲幅高居第一
近日，始建於英國倫敦的著名地產諮詢公司 Knight Frank出品了一份Prime Global Cities Index 統計排名表，將今年全球46個主要城市的房價漲幅進行了對比。報告顯示，多倫多是本年度房價增長最快、漲幅最大的城市。

供需矛盾突出 多倫多房價大漲
該報告顯示，從去年6月底到今年6月底的12個月期間，多倫多的主要房屋價格 (prime house prices) 暴漲了27%。報告指出，這是由於買家強烈



圖片來源 torontocondosdeal.com



中國 上海 (圖片來源: 網絡)

從排名可以看到，漲幅最快的城市主要分布在北美洲 (5個) 和亞洲 (4個)。加拿大除多倫多外，溫哥華兩座城市也排在榜單前十，位居第九位。

Juwai IQI :

加國3城市躋身全球10大房價上漲最猛城市榜單
亞洲房產科技集團Juwai IQI 的一份新報告稱，



在COVID-19大流行期間，全球四分之三的頂級城市

房價上漲，加拿大的蒙特利爾、多倫多及溫哥華，均躋身房價上漲的前10名。

在瘟疫大流行期間，因為住房偏好的變化、低利率和儲蓄增加，推動了買家需求和價格，導致全球四分之三的頂級城市房價上漲。

在報告所分析的 21 個頂級城市中，加拿大蒙特利爾的增長最為強勁，房價中位數上漲了近38.90%，達到約 397,360 美元 (540,335 加元)，該市的住房可負擔性良好，被認為是買家離開溫哥華和多倫多，轉向蒙特利爾購房的主要原因。

排在前三名的城市，房價增長率都在30%或以上，跟在蒙特利爾之後的房價高增長率城市分別是：洛杉磯增長了34.6%、奧克蘭升了32.2%、多倫多漲了30%。

該報告跟蹤了 2020 年第一季度及2021年最新的房屋價格數據，通常參考的是城市的季度性房價報告。

加拿大的溫哥華以房價增長率16.50%排在第6位，緊跟在曼徹斯特 (19.40%) 之後。

該報告稱，政府的刺激措施減少了病毒大流行造成的經濟損失，並幫助推高了房地產市場。與此同



時，由於買家重新評估了他們自己的生活狀況，出現了新的需求趨勢。這種住房偏好的轉變，加上廉價的融資、財富效應、儲蓄增加和非住房支出減少等因素，促成了更高的買家需求，從而導致房價上漲。

(來源：網絡綜合)

宏泰金融 凱盛財富

誠意 招聘

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

保險與基金雙牌理財經紀 (HLLQP, Mutual Fund)

團隊合作 強強聯手

條件要求

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

宏泰提供

全程贊助考牌費用
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

住宅貸款 Residential Mortgage
建築貸款 Construction Loan
農場貸款 Farm/Land Mortgage
私人貸款 Private Loan



華旗金融
Monest Centum Monest Mortgage Inc.

Helen D. Zhao
Mortgage Agent
License#: M16001957
Brokerage#: 12289

Phone: (647) 296-5823
dongxiazhao@gmail.com
微信Wechat: 6472965823

OFFICE: 408-200 CONSUMMERS ROAD, TORONTO, ON M2J 4R4

大多今秋樓市預測：量價趨穩，高位震蕩



本刊訊 歷史上的7月，過去一個月的交易量仍為中上水平。

2020年3月Covid-19疫情席捲全球。封鎖鎖國、居家抗疫，成為至今十幾個月的世界主題。各國旅遊、貿易、交通等產業飽受其害，地產行業也難逃其列，即使一直被人看多的大多地區也在疫情開始時陷入低穀。

由于疫情客觀上延長了人們待在家中的時長，人們對於獨立隔離的獨立屋等房產類型也爆發出更高的熱情和需求，所以，僅僅半年的时间，大多倫多區樓市從去年6月開始復蘇回暖，并在今年3月房屋銷售達到峰值，其後每月成交量開始下降，但房屋平均售價却在今年5月創下新高的C\$1,108,453。

大多區樓市從峰值逐步進入平穩調整期

據大多倫多地產局的報告，今年7月份GTA地區房屋均價為\$106.2萬，相比2020年7月的\$94.3萬，增長了12.6%，但相比今年峰值時的110餘萬，略微下降了4.3%，但與3-6月的約109萬元，下降幅度約3%左右；



7月大多區的房屋銷量達到9390套，相比6月份，下降了15%；相比峰值的3月份，下降了40%。但相比



地產公司Zoosaca 預測大多區地產價格10月創新高

多倫多地產公司Zoosaca日前發表的一份報告稱，也許GTA地區地產市場的最熱風潮已過，但目前房價仍未到達巔峰，估計到10月份仍然會比7月上漲4.91%，如果真如此，則10月平均房價將超過5月份峰值，創下歷史新高。

Zoosaca的作者Penelope Graham在名為“Will the GTA Housing Market Recover in the Fall?”(大多地產市場秋季會復蘇嗎?)的報告中預測說，到10月份，GTA各類房屋的平均房價可能會達到\$1,114,387元，這將比7月的平均價格 \$1,062,256增長近5%，一舉超過今年5月份創下的單月歷史最高\$1,108,453元。

需要指出的是，上述預測屬於中間值，該報告給出了到10月平均房價的可能範圍：較高的預測平均價格可能達到\$1,127,879元，但如果GTA的銷售額達不到預期範圍的下限，那麼均價應該可以達到\$1,100,647元。

若能達到較高的預測值，意味着房價可以淨漲

\$65,623元，漲幅為6.18%；如果只能達到低值，則意味着房價只能淨漲\$38,381元，漲幅也只有3.61%。

但是房價漲幅是與房屋銷售量息息相關的：如果要達到預測的中間值，屆時房屋銷售至少要有9,260套，實際上這個預計比7月份的數字下降了1.38%，算是比較保守的估計。而需要達到高值的條件是，屆時房屋銷售至少要有9,882套；而達到低值的條件則是，10月房屋銷量要有8,679套。

盡管過去一年來GTA的銷售和價格一直在增長，但銷售自3月份達到頂峰以後一直在放緩。主要原因在于，在整個大流行期間本地市場受到房源庫存不足的困擾。

Will the GTA Housing Market Recover in the Fall?

The July data for the Greater Toronto Area housing market revealed the pace of home sales and price growth continues to decline from the market peak observed in April 2021. Will this downward trend continue into the fall, or will the market experience a seasonal recovery?

	PROJECTED OCTOBER 2021 AVERAGE HOME PRICE	PROJECTED OCTOBER 2021 SALES VOLUME
	\$1,114,387 (+4.91%) (+\$52,131*)	9,260 (+1.38%)
LOW RANGE	\$1,100,647 (+3.81%)	8,679 (-7.75%)
HIGH RANGE	\$1,127,879 (+6.18%)	9,882 (+5.23%)

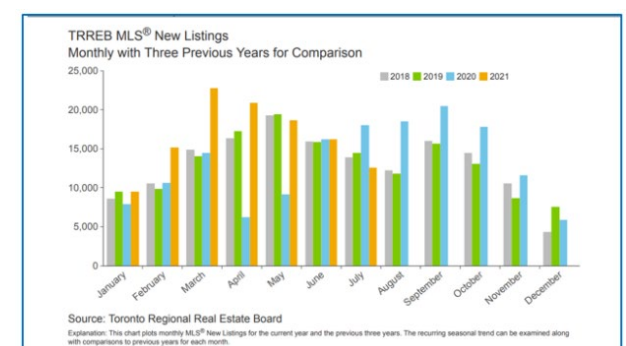
YEAR	% DIFFERENCE	% CHANGE	SALES DIFFERENCE	% CHANGE
2020	\$24,008	2.61%	-518	-6.67%
2019	\$45,387	5.63%	-104	-1.21%
2018	\$25,211	3.22%	551	7.62%
2017	\$33,886	4.54%	1,197	20.22%
2016	\$53,150	7.49%	-221	-2.21%
2015	\$21,640	3.55%	-1,076	-10.89%
2014	\$36,805	6.68%	-646	-7.02%
2013	\$25,813	5.02%	-544	-5.23%
2012	\$26,532	3.56%	-674	-8.90%
2011	\$19,015	4.14%	-280	-3.52%
2010	\$23,247	5.53%	117	1.78%

記者就大多地區秋季地產市場的趨勢與走向等問題，採訪了RIFO—德地產總裁瑞門 (Raymond

Xu)。瑞門多年來專注大多區地產市場，無論是豪宅、獨立屋還是公寓地產，均有專業研究和不凡建樹。

今秋大多地產價格：應該不會跌

談及地產市場中最為敏感的價格走向和預測，頗具專業精神的瑞門客觀坦言，不能一言以概之。他認為要想客觀看待樓市價格走向，離不開基本的市場規律——供求關係。房產市場中的供求關係包括上市房源數量和市場需求等核心內容。如果上市Listing數量少，需求量持續走高，房價一定會長；反之則會走低。



大多地區從今年3月上市房源數量達到頂峰的22709套，到4月的20825套，再到5月的18586套，6月的16189套，7月更減少為9390套，整體呈現遞減格局。房源減少，市場競爭加劇，不可避免會對房價起到助推作用。

三個變數對大多地產市場的影響

瑞門還指出，大多區今秋的地產市場走向，還可能與三個變數相關：

第一，房屋空置稅。多倫多市議會日前通過，要徵收房屋空置稅，據市政府稱，建議的空置初始稅率為房屋空置當年房產評估 (CVA) 的1%。對於部分房產投資者的投資熱情應該會有一定抑制作用；

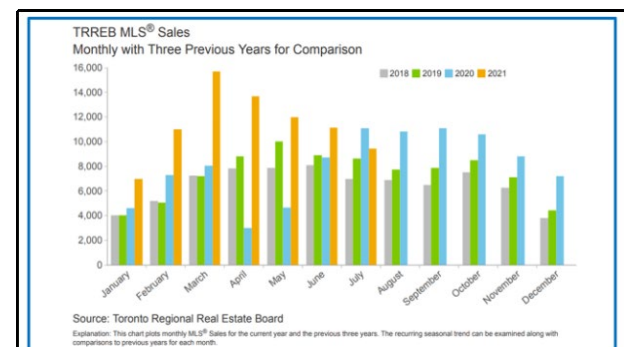
第二，保守黨提出至少2年禁止外國人買房的競選舉措。加拿大聯邦大選在即，保守黨領袖奧圖爾在競選綱領中直接提出，由于加拿大的平均房價已經高于不少西方國家，為了解決經濟適用房問題，

如果他能夠勝選的話：將禁止所有外國投資者在加拿大購買房產，為期至少2年。瑞門認為該政策對市場的心理震動要遠大于實際影響。雖然近幾年隨着加國地產市場的繁榮，越來越多的國外投資者進入加國樓市，但客觀上說，國外購房者的數量并不占多數，打壓外國買家對多倫多房地產市場的實質性效果有待考量，但是對潛在投資者和買家的購買情緒畢竟會帶來利空性的擔憂和恐懼性影響；

第三，疫情因素。疫情初期，大多數人認為疫情的發展和變化應該是影響地產市場最為重要的因素之一。瑞門解釋說，根據過去18個月的地產數據的表現，觀察者可以得出疫情對大多地產市場造成的實際影響並沒有想象的那樣嚴重。Covid-19疫情除了去年上半年完全居家封鎖階段對本地房產市場造成較大影響之外，大多樓市很快就進入上升通道，尤其是獨立屋市場。疫情對民眾和買家的需求有些影響和改變，比如一些人群開始選擇居家辦公，對於擁有一套更大空間的房子，特別是天然具有隔離屬性的獨立屋的需求持續增長。從該意義上說，無論疫情是否完全控制，大多地區的地產市場已基本走出脫離疫情軌跡的獨立行情。

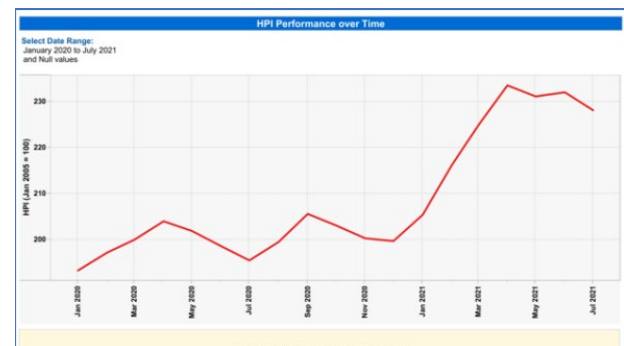
大多地產市場未來一段時間將處於高位震蕩期

談到今秋的房屋交易量的趨勢，瑞門分析說，今年的大多地產市場與以往有所不同。原來每年的市場交易量最多的兩個高峰分別是3-6月和9-10月，但今年的3月大多地區房產成交量達到了歷史高點的15652套後，一路下降。4月降到13663套，5月降到11951套，6月下降為11106套，7月下降為9390套。

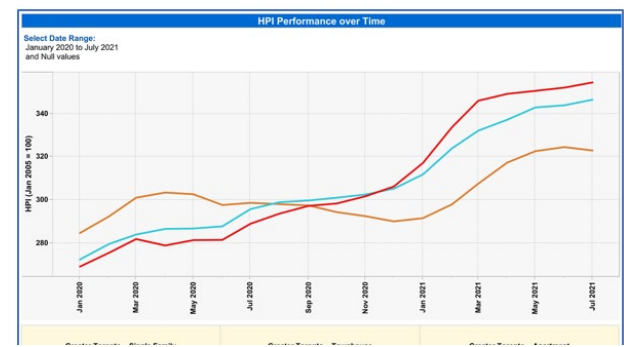


“對於目前房價和成交量均已相對於歷史高位的大多地產市場，大眾的接受需要一個心理調整，因為房價上漲太快了。”瑞門認為高位的震蕩和穩固期不可避免。新上房源數量減少，肯定會正向影響今秋房產市場的實際成交數量，但是對房價來說則會起到企穩不跌的助推作用。

具體到不同的房型市場，根據歷史走勢來看，應該會有不同的趨勢。高端豪宅市場，以跑馬徑為例：在今年3月成交量及價位達到高值後，從四月開始進入回調期，成交量及價格均有一定幅度的回撤；獨立屋和聯排別墅等雖然保持了量價齊漲的態勢，但由于新上房源數量逐步減少，房價處於穩定區，交易量逐步減少；Condos前期受Covid-19疫情影響比較嚴重，租售情況均不樂觀，但隨着疫情趨于緩和，經濟逐步重開，再加之大量的國際留學生返回，對Condos的市場需求開始復蘇走高，無論是買賣還是租賃，今年秋天應該都會有相當不錯的表現。



(跑馬徑 - Sunnyside - York Mills 獨立屋價格指數 圖源: TREB)



(大多區獨立屋、鎮屋及公寓價格指數 圖片來源: TREB)

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

全職地產經紀，精通公屋買賣，精品樓花及轉讓
留學生租房，國/粵/英，專業，誠信

著名開發商 Menkes 攜手 QuadReal 將隆重推出旺市大都會 (VMC) 年度大盤 Festival Condos，我們作為白金代理，現已接受訂單，歡迎前來諮詢！！

—德地產 Eastside Realty Inc. 7030 Woodbine Ave, #900, Markham L3R 6G2

為什麼說我們為兒女購買分紅保險最大的受益者就是兒女？

馬新明 (Max Ma)



圖片來源：businessfirstfamily.com

我們知道：
購買保險是越早越好的：
越早購買越便宜也越安心！
對於分紅保險來說，越早購買成本越低，將來的回報也越高。

這就是為什麼有的父母在為自己買了足夠的保險之後在有條件時也要為自己的孩子購買一份分紅保險的原因。

最近遇到一對夫婦，祇有一個獨生子，他們想為孩子提前做好一些財富積累，以助孩子一臂之力。太太通過了解，知道分紅式保險很不錯，特別適合孩子，所以她就想為孩子買一份，反正家裏也有些閑錢不知投到哪裏好。但她先生却不太贊同，他誤認為：為兒子購買保險主要是讓孫輩受益的。他說，他的孩子（兒子）他還是很關心的，但孫子輩的事情就太遙遠了，就不是他所關心的了。

但問題是：我們為自己的孩子（兒女）購買分紅式保險難道真的是主要為了孫輩嗎？到底誰才是“以兒女為被保人的分紅保單”的最大受益者呢？

我們今天就來談談這個話題。讓我們以如下的例子來說明：

例：假定您有一個12歲的男孩，您為他購買一份分紅式保險，每年投\$3575到某一保險公司的20年保證付清的分紅式保險裏，則他立即擁有\$25萬保額，最多付20年（可快付），共付\$7.15萬元。假定按6.05%的年分紅率不變測算，他在人生各階段的現金值/和賠償額分別為：35歲：\$12萬/53萬；45歲：\$22萬/72萬；55歲：\$39萬/93萬；65歲：\$65萬/118萬；75歲：\$105萬/150萬；85歲：\$162萬/192萬。

上述現金值可供您的孩子在人生的各階段周轉和使用；賠償額則可為您的孩子將來的家庭提供終身的且不斷增長的保險保障。假定他在65歲退休，開始採用保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，一直到84歲（假定分紅率按6.05%不變，貸款年利率按4%不變），則他每年可免稅使用約\$4.6萬，20年共可享用約\$92萬。假定85歲身故則還可留下約\$51萬的免稅資產給他的孩子們（您的孫子們），這裏，已減

除了向銀行貸款退休用錢的本金和一直未還的利息。

20年逐年總投入祇是\$7.15萬，經過長期的復利增長，最終可為您的孩子本人及他的孩子們帶來總共約\$143萬的總回報（還未計算銀行以利息的形式參與分享的那部分回報），資產將被放大20倍（143/7.15=20）。更重要的是：這個分紅式保單還為您的孩子在他的人生的各階段提供了不斷增長的現金值和保險保障。

從上面例子可看出：您為兒女購買的分紅式保險，最大的受益者主要是您的兒女，而不是您的孫輩，原因如下：

其一，分紅保險充分利用了孩子的年齡優勢和時間杠杆，提前為您的孩子（這裏指你的兒女，下同）積累一個長期的財富。保單裏的現金值作為一種投資回報是您的孩子本人可以動用的，是孩子終身可以享用的財富。必要時孩子本人可以將現金值部分地取出來用，也可採取保單抵押的方式將其借出來用。他可以用這些現金值用作初始的創業資金、支付買房或換房的首付、或將來支持他的孩子們（你的孫輩們）讀大學的費用；

也可用作萬一發生重大緊急事件時的應急資金；等到了你孩子將來的退休年齡，還可最終用作補充高質量的退休生活。也就是說，分紅保險裏的投資回報即現金值是供您的孩子（兒女）本人享用的，而不是您的孫輩！

其二，您為孩子（兒女）購買的分紅式保險，在孩子年輕時就為他/她鎖定了一個很低的保險年齡和一個很好的身體狀況，從而也就鎖定了一個很低的保險價格，可為孩子的將來節約一大筆費用。這樣，購買同樣的保額就可以花費更少的錢；或投入同樣的錢可以買到更大的保額，而且這個保額是逐年增長的。不斷增長的保額可以滿足孩子長大後對更大的保險保障的需求，從而可為孩子的將來節約一筆巨大的保險費開支。

還是以本例來說明：在您為孩子購買這份保單時，由于孩子尚年幼，祇有12歲，因此，從保障的角度來說，在購買時\$25萬的保額也許沒有多大意義，但這個保額是不斷增長的。等到他到中年時，例如45歲時保額就漲到了\$72萬，這對他却是非常重要的，因為那個時候他或許已經是

幾個孩子的父親了，對保險保障的需求非常之大，足夠的保險保額對他非常重要，但若到了那個時候他才開始購買，即使他的身體條件尚好還能以標準價買到，但也會由于年齡的增長需要付出更大的代價。現在，一個45歲的男性購買完全相同的分紅保險產品，同樣是\$25萬基本保額，他每年需要支付\$7965，等到您孩子45歲的年齡應該會更貴。

因此，您現在為孩子購買分紅保險，也為孩子將來最需要保障的年齡提前準備好了足夠的保險保障，為孩子將來負擔最重的中年時期減輕了很大的負擔和壓力，將會讓您的孩子受益匪淺！

所以，從保險的保障功能方面來說，您為孩子（兒女）購買的分紅式保險，最大的受益者也還是您的孩子本人。

當然，話又說回來：我們為兒女購買分紅式保險，孫輩當然也是受益者之一。但孫子孫女也是我們的血脉，讓他們將來同時受益也是情理之中，我們又何必去計較呢？

疫情之下，加拿大房屋抵押貸款市場持續增長

本刊訊

據加拿大金融信貸信譽監控公司之一的Equifax Canada提供的數字顯示，新冠疫情未能影響加拿大房屋抵押貸款市場的增長，今年第二季度加拿大房貸總額增加了2.8%，達到1萬9千9百億加元的規模。

隨着加拿大人在房地產市場負債的增加，導致加拿大人均負債達73500.32加元的水平，比2019年同期增加了2.2%。

分析人士指出，若不是加拿大人減少了非房貸債務，加拿大人均負債水平本來會更高。數字顯示，在排除房屋抵押貸款之後，加拿大人均欠下的汽車貸款、信用卡債務、信貸額度是23000.35加元。

阿省居民非房貸債務最多

在新冠疫情下，大約有300萬加拿大消費者使用了銀行和金融機構提供的推遲支付債務月供的寬限措施。

其中，35歲到44歲的消費者是選擇使用推遲支付債務月供措施的主要群體。

拖延至少3個月未能按照規定對其債務還本付息的加拿大人，比2019年同期增長了10.6%，達到1.24%。

在加拿大10個省份中，阿爾伯塔省居民欠下的非



房貸債務最多，達到28261加元，馬尼托巴省居民欠下的非房貸債務數額最低，祇有18243加元。

自3月開始，加拿大聯邦政府推出了薪酬支出補貼可涵蓋雇員工資的75%，目的是幫助企業和非營利機構留下員工，減少裁員。領取條件是公司收入因新冠疫情減少30%以上。同時，還推出了一系列疫情

補貼福利，從工資補貼到無息貸款，採取了多種措施確保工商業主能夠獲得他們所需的支持。以穩定社會秩序，幫助國民共度難關。

(來源：網絡綜合)

Michael G. Li 阿剛
加拿大地產學院院士 FRI(e)
Sales Representative
647-505-6168
info@ihome.love
www.ihome.love

2020 Homelife Landmark 鑽石大獎

愛家地產團隊
iHome Realty Team

● 學區房豪宅買賣 ● VVIP 樓花預售
● 商業 / 農場買賣 ● 房屋托管

North York
售價 \$79萬9

位於北約克黃金地段樓花轉讓，交通方便，生活設施完善，地處華人商圈，2房2衛，770尺，2個地下停車位。

East Gwillimbury
售價 \$139萬

東貴林3年新屋，外觀設計現代典雅，內部結構幹淨通亮，4房2車位，飛海房，靠近學區，近高速公路，週邊餐廳，超市等生活設施齊全。

North York
售價 \$59萬9

北約克繁華位置 Yonge/Finch 物理治療中心出售，737尺，2個地下停車位，可做專業推拿診所，藝術工作室，商業辦公室，洗衣店，零售商店和服務中心等。

Whitchurch-Stouffville
售價 \$2千8百萬

Whitchurch-Stouffville 26 英畝新裝修豪華住宅出售，近 2 萬尺豪宅 (15bd room+16 bath) 內有 4 個獨立單位可出租 (分門)，待批發中另 8 個豪宅，52 個車庫及 1 個 8 層公寓；可 VTB；月租金高達 1.6 萬，5 分鐘車程可進入大多地區高速公路。

Kitchener
售價 \$222萬1

Kitchener 特色餐廳轉讓，地處市中心，Go Station 附近，步行可至火車站，大 lot，可以興建 4 層公寓，週邊環境辦公樓，銀行。

Kitchener
售價 \$179萬

Kitchener 大潛力，難申請，超稀有集體住宅 Group Home 出售 - Go Train 對面，建築面積 4230 尺，住宅可同時容納 27 個租客，場地面積 67*169ft，可開發 8 層公寓。

房屋托管

海外人士房屋托管，空房管理等全方位的物業管理服務，做您房子的貼心保姆！
團隊模式，高效服務！

其他在售

- 多倫多東** 車程 1 小時 401 旁邊城市 Belleville 2 個多層寫字樓，政府租客，分別叫價 300 萬。第三個物業 99 萬 —— 幹道邊大 lot 上一個兩層 (地面租給 State Farm, 2 層兩個居住單位)，及另個獨立平房租給 Spa 會所。
- 87acre Tree Farm** 有客居住平房在 Markham 西北 90 分鐘車程，叫價 159 萬。可打獵及其他多種開發用途。
- Markham 盈利 KTV**，好裝修 —— 59 萬。

愛家貸款

iHome Mortgage

貸不到款？我們可以幫您搞定！
買投資房手頭緊張？
現有物業增值部分可以貸出更多款！

各類非常規貸款：新移民，留學生，沒收入的 —— 我們能幫您申請到貸款！
很多自雇人士的貸款都是在 B 類銀行，利率高，月供多。那您有沒有考慮轉銀行？以 80 萬貸款，4.99% 的利率為例，減去轉貸成本 (律師費，評估費，broker 費) 後，2 年內會節省 1 萬多元，是不是特別有吸引力？

iHome Mortgage — 647.505.6168

學習·分享·提升， 是 RIFO 一德地產永 遠的企業文化和精神

——一德地產總裁精華培訓班分享紀實



本刊記者 梁曉敏 綜合報道

2021年8月14日下午2時，RIFO一德地產總裁精華分享又一期培訓班第一課準時開始。本次總裁精華分享課程的主導講師是一德地產總裁瑞門。

“總裁精華分享培訓系列培訓”由一德地產公司策劃並主辦的，首期講座自2020年2月12日拉開帷幕開講以來，一系列培訓一直以來每周都雷打不動堅持進行着。“總裁精華分享12講培訓課程”是RIFO集團最受歡迎的培訓之一。每次開講，座無虛席，場場爆滿，一票難求。12講課程每一講持續8個小時，完成全部課程需要96小時。這種寓教於樂，實戰和理論相結合，課堂遊戲和討論分享并行的風格和創新，讓很多處於成長期和瓶頸期的地產經紀受益匪淺，無一例外的在職業生涯和專業水準上均得到重大突破。也讓那些剛剛入行，一臉茫然的地產新人找到努力的方

向；在一德地產公司，由於培訓課程的針對性，第一年入行業績做到10-20萬的經紀大有人在。

RIFO一德地產公司，致力於提升地產經紀的核心競爭力。培訓由總裁親自編寫教材和授課擔當，就是從最高層級直接將最實用的理論知識和實踐經驗面對面，毫無保留地與大家分享和交流，幫助新人快速提升業務能力和水準；與此同時，也是為了向新同事展示一德地產公司“學習，分享和提升”的企業精神和文化內涵，吸引三觀相同、心懷夢想的同僚一起共繪地產宏圖。

總裁精華分享課程的創始人瑞門（Raymond Xu），是RIFO一德地產公司總裁，RIFO集團六大地產公司培訓主講，加拿大地產學院地產院士，曾經榮獲清華大學MBA碩士和加拿大瑞爾森大學工程碩士學位。他就是那位打破多倫多地產界成長長期和瓶頸期規律，入行當年，直接躍過“總統獎”、“白金獎”，一步到位獲得最高“鑽石獎”的頂尖地產經紀！並僅僅用了不到2年的時間獲得地產“名人堂”的終身榮譽成就。

瑞門從一個沒有任何營銷經驗的工程理工直男，跨行到一個全新的地產領域，並成為成功的銷售專家！他的訣竅是什麼呢？加入地產行業之初，瑞門就帶著思考的眼光規劃自己的職業生涯。他發現：大多數地產經紀的生意模式是被動的，等待客戶上門的；有一單做一單，業績時好時壞，沒有把地產經紀生涯當作一個“Business”來規劃。一個健康的“Business”應該是：產品或者服務可以不斷重複，生意是持續的，客源是



不斷的。那麼怎樣才能做到讓地產的客戶源源不斷，生意經久不衰呢？他認為地產經紀建立自己的“商業模式”（Business Model）是至關重要的。於是，他一邊學習和觀摩其他成功經紀的從業經驗，一邊把書本理論用於實踐。因為建立了自己獨有的商業模式，在從事地產經紀的第一年，瑞門就以驚人的業績，甩過原公司其他150多名地產經紀，成為7個最Top獲得“鑽石獎”的經紀之一；並且在以後的年頭，不論遇上政府實施外國買家稅打壓房地產，還是壓力測試導致的房市蕭條期，他都始終如一地保持最好業績，獲得永不下滑的驚人成就。

帶著感恩的心，從入行第二年，瑞門就欣然接受原公司的邀請為同事們總結和分享自己獨到的成功和心得，開始介紹自己的商業模式；經過幾年的打磨和總結，終於形成了這套“總裁精華分享12講培訓課程”。



“總裁精華分享12講培訓課程”要解決的問題就是地產新人如何快速了解和熟悉地產行業的成長規律，打造自己的專業個人品牌形象和人設，提升和發掘核心競爭力，少走彎路，輕鬆找到通往成功的“捷徑”。而對於那些處於瓶頸期，苦於業績徘徊不前的經紀，是如何找到自己的癥結，挖出根源，完善和突破自己，成為頂尖地產經紀。

一德地產總裁精華分享系列培訓講座的第一期主要內容是：地產經紀入門篇。瑞門以全面詳實的理論知識、一路成長的實踐經驗、妙趣橫生的語言風格和精心設計的講座體系，從加拿大地

產行業職業特點分析入手，探究地產人的職業精神、專業歷練，更有成功激勵和財富人生的勵志



分享，從華萊士財富法則、拜恩的成功秘密、馬斯洛的需求理論，凱勒的地產聖經，落腳到如何一步到位——從零到鑽石經紀的真材實料，包括與眾多經紀同仁切身利益相關的敏感話題，都在培訓講座中，被有料有趣、高質高效地一一解讀和分享。

這是成功締造一流頂尖經紀的一個無與倫比的優秀課堂。瑞門作為RIFO集團經驗豐富的總裁之一，手把手親自傳授多年寶貴的地產買賣經驗及心得。瑞門總裁很肯定地說，當“一德地產總裁精華分享培訓”12期全部結束後，相信參與分享的地產人都會在職業和專業水準上有很大的收穫和提升。他同時也期待，通過一德地產公司主辦的本次系列培訓，可以為熱愛地產、志存高遠的地產人們搭建一個更廣更高的平臺，幫助大家



成為地產精英Top1%。

本期培訓講座，還特邀RBC銀行貸款專家為大家帶來精彩的貸款專業服務分享。

一德地產總裁瑞門在接受採訪時說道：“學習、分享和提升，是RIFO一德地產永遠的企業文化和精神！讓專業和學習成為一德地產的核心競爭力！讓一德經紀的專業知識和經驗幫助客戶獲得最大利益！一德地產在為客戶尋找理想家園的同時，一德地產也是地產經紀的理想家園！”

本期培訓班班長Leona Zhang在第一節課結束後宣布：第二課時間為本周日12點開始，多數同學反映想繼續往下學習新知識，接觸滿滿的“幹貨”！對第一節課內容還有疑問的同學，可以在

下節課開始時進行一個答疑環節。”本期學員們都懷着滿滿的期待！

攝影 梁曉敏



RE/MAX ATRIUM 立志培養優秀的地產精英，

RE/MAX ATRIUM HOME 瑞麥安家地產公司，其管理層擁有超過 30 年的加拿大本地地產投資及銷售經驗。公司同時擁有眾多經驗豐富的地產行業工作人員，涉及地產開發，市場推廣，廣告設計，以及銷售和租賃的各方各面。除了專注于二手房買賣和樓花銷售之外，瑞麥安家還擁有業內頂尖的商業地產專家，其豐富各類商業投資實戰經驗，包括酒店，辦公樓，鄰裏中心，零售商業物業，加油站，工業類型物業，商業或住宅開發項目等，都為瑞麥安家的商業地產部門蓬勃發展奠定了優質的基礎。

RE/MAX 是全球最具知名度和影響力的房地產銷售公司，也是長期保持最大規模，最高成交額的連鎖集團公司。創新的市場推廣方式，專業有素的業務水平，完善全面的內部管理，為來自全球各地的購房及售房者提供在投資置業上的支持與幫助。RE/MAX 在不斷發展的過程中，更加致力於為公司經紀提供豐富的專業資訊資源和培訓鍛煉機會，立志培養優秀的地產界精英，不斷精進業務水平，為客戶提供專業以及細致入微的服務！

RE/MAX ATRIUM HOME 瑞麥安家地產公司，其管理層擁有超過 30 年的加拿大本地地產投資及銷售經驗。公司同時擁有眾多經驗豐富的地產行業工作人員，涉及地產開發，市場推廣，廣告設計，以及銷售和租賃的各方各面。除了專注于二手房買賣和樓花銷售之外，瑞麥安家還擁有業內頂尖的商業地產專家，其豐富各類商業投資實戰經驗，包括酒店，辦公樓，鄰裏中心，零售商業物業，加油站，工業類型物業，商業或住宅開發項目等，都為瑞麥安家的商業地產



部門蓬勃發展奠定了優質的基礎。

瑞麥安家的企業文化年輕且多樣，敢于嘗試的企業文化不僅助力了公司更好的發展，也吸引了更多優秀地產專家的加入。專業的團隊與時俱進，豐富多元化的推廣方式也能充分利用各個社交平臺的優點進行了產品和項目的推廣，讓房源獲得最大化曝光率，銷售效率也會得到飛速提升。其中新穎的視頻小故事式的推廣方式，也受到了廣大客戶的好評。

得利于專業的業務水平，瑞麥安家樓花團隊與各大開發商都建立了良好深入的業務合作關係，在眾多新樓

盤熱盤公開發售之前，我們已經為客戶拿到理想戶型單位，讓客戶贏在起跑線上。

瑞麥安家公司擁有強大的市場推廣團隊，其中的設計師團隊致力於設計并突出每一個設計項目的優勢與亮點。例如樓花項目的宣傳海報及其他公司活動的市場宣傳設計，其新穎獨特的設計不僅抓住了有效地推廣時間，也突出了項目的優勢特點，一度獲得廣大客戶、業內同行以及開發商們的認可。

在二手房銷售方面，公司實戰豐富的地產專家及團隊，永遠致力於幫



HOME 瑞麥安家地產 為客戶提供全方面專業服務！

助賣家客戶賣出最高最優的價格來實現投資回報最大化；同時也致力於幫助買家客戶以最合適的價格入手高品質的心儀物業。瑞麥安家的優秀經紀因其負責個態度與優秀的專業能力，一直廣受客戶好評及信任。

在公司不斷成長以及完善的同

時，內部的專業培訓也是讓公司經紀的業務水平不斷提升的重要因素之一。公司致力於培養地產行業的精英人才，每周提供至少兩次行業培訓，不但幫助大家進行全方位的業務能力提升，同時還為大家做到無死角後勤支援。許多地產界新星在加入瑞麥安



家團隊後，在公司的培訓以及同事的帶領和幫助下，迅速掌握了地產交易的要點和切入點，業務能力的到了飛速提高。

從安家置業到地產投資，瑞麥安家地產公司的地產專家們，會從每個

細節為您量身定制一套最適合您的方案，為您免去後顧之憂；安好家，置好業。我們誠摯歡迎地產同仁的加入，共同在我們熱愛的地產行業裏齊頭并進，共創佳績！We Grow Together!



22 萬份留學申請！ 安省今年將大幅增加招收留學生

本刊訊

23.2%。與此同時，本地學生錄取也增加了9.9%。

根據多大官網數據，2021-2022年留學本科生和研究生的比例預計都將比去年有所增加，其中留學本科生占29.5%，留學研究生占21.9%。

雖然在加拿大全國範圍內，留學生人數最多的來源國是印度，第二名才是中國。但是在多倫多大學，中國

籍留學生的數量和占比遠遠超過其他國家。其中，中國籍留學本科生占64.9%，中國籍留學研究生占42.9%。

除了多大之外，安省多所大學2021年秋季都將迎來更多留學生，包括西安大略大學（+30%），勞裏埃大學（+21.3%），約克大學（+5.9%），瑞爾森大學（+2.7%）。

不過，也有幾所留學熱門大學雖

然收到的申請很多，但是錄取的留學生人數較去年有所減少，包括滑鐵盧大學（-31.7%）麥克馬斯特大學（-15.5%），皇後大學（-13.9%），渥太華大學（-6%）。

（資料來源：網絡綜合）

	Secondary	Non-Secondary	Totals
2012	401,065	128,675	529,740
2013	417,872	133,814	551,686
2014	414,755	148,007	562,762
2015	412,237	150,412	562,649
2016	419,809	164,118	583,927
2017	433,071	183,118	616,189
2018	452,465	209,684	662,149
2019	472,743	215,349	688,092
2020	467,405	210,059	677,464
2021	477,245	228,874	706,119

根據安省大學申請中心（OUAC）上個月剛剛發布的一份公開數據顯示，截止2021年6月，安省大學今年狂收706,119份申請（本地學生47萬份+，留學生22萬份+），較去年多出28,655份。

由于疫情的原因，2020年安省大學的申請量較上一年（2019年）減少了10,628份，這同時也是在過去6年（2015-2020）中首次出現申請量下降的現象。今年申請量大漲，意味着留學大勢終於歸來！

在所有收到的申請中，安省大學目前已經確認接受105,350份本地（Secondary）和留學生（Non-Secondary）的錄取通知書，較2020年（103,426份）多出近2000份。

最受留學生歡迎的 TOP5 大學

安省大學今年一共收到22,8874份留學生申請，從不同大學收到的申請數量可以看出2021年最受留學生歡迎的TOP5安省大學依次為：

1. 多倫多大學： 50,940份申請
2. 渥太華大學： 27,394份申請
3. 滑鐵盧大學： 21,794份申請
4. 麥克馬斯特大學： 20,019份申請
5. 西安大略大學（Complex）： 18024份申請

其次是瑞爾森大學（17512份），約克大學（17233份），皇後大學（16841份）。

從該數據可以看出，多倫多大學不僅排名第一，而且收到的申請數量5萬+，遠遠超過第二名及後面的幾所大學，是當之無愧的最熱門大學。

最受本地學生歡迎的 TOP5 大學

最受本地學生歡迎的大學與留學生有些許差別，TOP5依次為：多倫多大學（55984份），瑞爾森大學（49108份），麥克馬斯特大學（48309份），約克大學（44569份），西安大略大學-Complex（44349份）。

多大留學新生狂增 23% 滑大却暴減 31%

截止目前，多倫多大學確認錄取8,218份留學生申請，較去年同一時期增加1,545份，留學生新生較去年擴招



地產·理財

Realty & Finance



財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第042期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 B1 投資通典 Investment Encyclopedia

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



多倫多 7 月房市報告

RIFO Holding Group

2021年7月
大多地區房市報告
RIFO

【RIFO地產觀察】多倫多地產局七月份地產數據已經發布，我們為你詳細解讀：

獨立屋 Detached

獨立屋總銷量與去年同比下降27.4%，416多倫多市區銷量大跌22.3%，905地區大跌27.4%；在總銷售均價方面，416和905地區稍微有點不同。市中心416地區上漲5.7%，而905地區暴漲27.0%。

半獨立屋 Semi-detached

半獨立屋總銷量七月份較去年同期下降18.5%，416多倫多市區銷量大跌25.3%，905地區跌了14.9%。在總銷售均價方面905地區大漲22.1%，416地區錄得祇有2.1%的輕微上漲。

鎮屋 Townhouse

鎮屋總銷量較去年同期下降8.2%，其中：416地區跌6.1%，而905地區跌8.7%。七月份總銷售均價上漲15.9%，416和905地區分別上漲5.1%和19.3%。

公寓 Condo

公寓總銷量的變化綜合平均較去年漲8.2%，416地區銷量漲4.2%，905地區銷量大漲17.2%。七月份總銷售均價上漲6.0%，其中多倫多市區416地區上升4.8%，而905地區總銷售均價大漲11.7%。416和905地

區公寓銷售在1月至6月長期的徘徊和波動後，終於迎來了量價齊升的局面。現在明顯的上漲趨勢，應該再次反映出市中心公寓受疫情的負面影響正在慢慢消失，隨著更多的學生回歸校園和商業活動開始活躍，隨時可能出現下一波更大的行情。

今年七月份的銷售盡管低於去年七月創下的記



錄，但在報告的9390筆銷售中，自住需求仍遠高于同期的平均水平。與2020年七月相比，市場狀況實際上收緊了；與去年相比，已銷售房屋總數占新上盤房屋總數的百分比更高，賣方市場的狀況維持了兩位數的價格年增長率。

儘管疫情導致人口增長放緩，但對自住房的剛需仍然強勁。特別值得注意的是，公寓市場在2021年出現了明顯的好轉，銷售額比去年有所上升。許多首次購房者從最初的復蘇階段獲益較慢，但他們仍在市場上非常活躍。

大多倫多地區 REALTORS®報告稱，2021年七

月通過TRREB的MLS®系統銷售了9390套房屋，與2020年七月的11,033套相比下降了14.9%。經季節性因素調整後，七月份的銷售額比六月份下降了2%。與2020年七月相比，MLS®住房價格指數綜合基準（Home Price Index Composite Benchmark）上漲了18.1%。所有房屋類型的平均價格合計為1,062,256加元，比2020年七月上漲了12.6%。在多倫多周邊郊區地區銷售的推動下，獨立屋市場在價格上漲方面領先。經季節性因素調整後，平均價格較六月份上漲0.9%。

“自4月份以來，房價年增長率有所放緩，但仍保持在兩位數。這意味着，許多家庭仍在非常努力地爭取買到心儀住房。TRREB首席市場分析師Jason Mercer說：“在沒有更多供應的情況下，這種強勁的房價上漲壓力將持續下去，特別是我們看到人口增長的情況將會2022年體現。”

更多房市諮詢，請關注RIFO公眾號



FOTILE

以愛之名 | 撑起愛的翅膀， 构建愛心工程



7月16日安省解封當天，方太加拿大總聯系到了病童院（Sickkids）基金會負責人，向病童院（SickKids）基金會進行了新一輪捐款。同時頤康基金會行政總裁蕭顯揚也趕到了現場，為方太加拿大頒發了支持老人慈善事業的感謝狀。

“方太慈善 8 月”

為了將方太的愛心理念傳遞給每一位客戶，我們決定從8月9號開始，舉行“撑起愛的翅膀，构建愛心工程”的慈善義賣活動。



天災無情，
風雨同舟。
共助抗災，
因愛偉大。



對於1.6萬方太人來說，始終堅信：方太不僅要滿足并創造顧客需求，更要積極承擔社會責任，促進人類社會的真善美。

“方太 | 因愛偉大”

方太加拿大也是一直秉承着集團“因愛偉大”的核心理念，從成立至今，一直堅持每年定期向需要幫助的機構進行捐款。其中“尊老愛幼”是我們首先關注到的兩個弱勢群體，sickkids病童院以及頤康基金會。

從當天開始，任何一位客人購買方太的產品，我們就會代表客人向指定的一個平臺（頤康基金會或者sickkids病痛基金會）捐贈60加幣。

為了感謝每一位客人的公益之心，我們選特地在展廳為每一位愛的天使布置了一面“愛心天使”紀念牆，讓您留下祝福，并親自貼在天使之翼上。



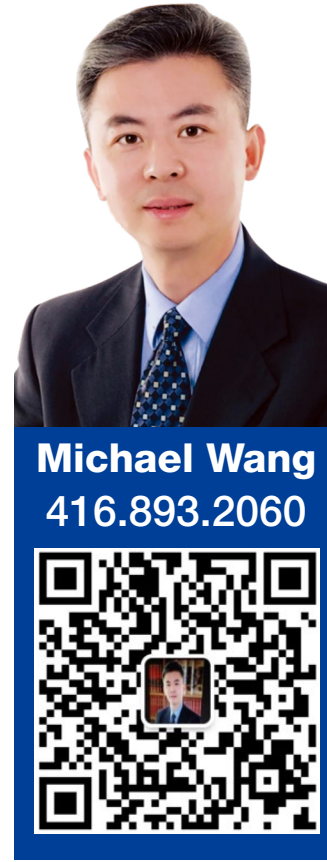
念牆，讓您留下祝福，并親自貼在天使之翼上。

“盡自己所能，幫助需要幫助的人”是我們方太加拿大的核心理念，帶動全社會一起來關注弱勢群體，通過活動讓更多的人體驗到關愛與友善，形成積極、向上的人生態度和情感體驗，以達到向全社會輸出公益情懷是我們此舉的意義。小伙伴們，加入我們吧！選擇方太，獻出你的愛！

來源：FOTILE CANADA

大多地區房產綜合評述（四百八十六）

均价攀升的节点已经到来（一）



一會，他說要改變自己的投資思路了。

但是，晚了，疫情無情地衝擊着他的生意。原本生意興隆的他，已經準備搬遷到另外一處商業物業，因為那裏租金便宜。Peter還告訴我，他租的商業Plaza，有一半店鋪的生意已經做不下去了，都準備搬家。生意都可以維持，但是面積要縮小。我說業主給你降一降價，不就把你留下來了嗎？Peter苦笑道，這個業主是一家巨無霸公司，擁有上百處地產，早就賺夠了，人家就是不降價，愛誰誰，自己看着辦。這家公司根本不在乎盈利，土地就已經讓這家公司發的不清楚了。

Peter跟我說，一旦他緩過這口氣，他還要去投資地產。瘦死的駱駝比馬大，Peter正準備給自己蓋一套豪宅，因為生意受挫，暫時擱置了。別看他上一秒鐘還在唉聲嘆氣，下一秒就大變活人，又開始滔滔不絕地講述他的美好願景：什麼何時蓋他的豪宅啦；什麼時候再買一套投資物業啦；什麼何時再改變經營思路，讓自己的鞋店再擴張啦，等等。Peter窮了嗎？他根本沒有窮，祇是受了一點挫折，他準備東山再起。

請不要被事物的表象所迷惑，有老外這樣評價我們華人：你們永遠有說不清的資產，在你們華人家裏放着，也許在床底下藏着，或者在銀行的保險櫃裏藏着，反正僅僅看賬面上的收入，一準會被忽悠了。我反問他們，難道你們不是嗎？我看過的資產證明不下幾百個了，即使是這樣，老外依然在不經意的地方，留着數額不菲的現金。有一次，有個租客看我逼得太急了，衝我“咆哮”道：Michael，我已經給你看了我家十幾萬的現金存單了，你不能讓我的財產赤身裸體地讓你看看嗎，這樣不行。我笑了，看他這副“窮凶極惡”的樣子，絕對說的是真的。這老頭，床底下說不定藏着另外十幾萬現金，也不可。我立馬答應讓他住進來。老頭那張因為着急而扭曲了的臉，像彈簧一樣，立馬恢復正常了。大家歡天喜地，都很高興。比娶媳婦鬧洞房還熱鬧。

大多地區的房產均价已經100萬了。貴嗎？真貴！便宜嗎？真便宜！！貴是對於當下講的，便宜是對於未來講的。但是，請不要走鞋鋪老板Peter的老路，拿着黃金當貴銅，不當回事。也不要跟著一幫人一起哭窮，通過尋找認同感來給自己下迷魂藥，以為大家都很窮了，房價上漲缺乏動力了。所謂高手在民間，要相信，這個社會的購買力在當今的基礎之上可以再翻一倍。不相信的話，看看2017年，那可是多倫多地不分南北，人不分老幼，全民購買房產，有些地區一個月就漲了30%。2017年可不是市場讓房價跌了，那是政府的貸款政策改變了。現如今，給政府幾個膽子，政府也不敢重手整治地產市場。所謂世事易也，我們不能把腦袋停留在2017年，用4年前的故事揭示當下的形勢。

均價一百萬了，貴嗎？看看30-40年前的多倫多的房價吧，那時候的人能夠活到今天的，估計天天在過節，月月上花輪，可勁兒地造都不知道如何把這些利潤花光了。為何這篇文章的標題提到了“節點”。這個節點指的是一個分水嶺，這是一個敢於繼續購進

價值窪地物業的思潮，同墨守成規，持幣觀望者思潮的分水嶺。這一次分道揚鑣，不會是30-40年前那一次分手了。那個時候，你動手晚了，你還有機會追趕緩慢行駛的房產列車，你甚至可以彎道超車。因為你可以通過自己的努力購買房產。但是，今天變了。你無論如何努力，你其實是在通過銀行的借貸來購買房產。很多投資人的首付款都是借來的，有些人甚至是比較高額的利息。累嗎？挺累的。值得嗎？不用30-40年，十年之後，這些現在投資價值窪地的投資人，就會同一般人拉開一個巨大的距離，這個距離叫財富差異。如果一切依舊，那麼十年之後，作為投資人，我們可能真的拼不過購房人了。給自己買套房子，無論多貴都值得。但是，投資人不是這樣的計算的。我們無法面對那些拼了命也要購房的買家，他們可以不計代價，我們不行了。

或許未來的某些時候，購買投資房產的將會是大公司或者是壟斷公司的特權。

我們現在還有機會，十年之後，將會是另一番景象了。世界正在日趨老齡化。老人最大的需求就是穩定。有房不敢賣，將會是未來的趨勢。老齡人口一旦賣出房產，將會面對無房可住的窘境。他們面對少的可憐的老年公寓祇能望塵莫及。老人面臨兩個選擇，賣掉住房，去租房居住；還有就是到偏遠的城鎮居住。本地老人是沒有太多存款的，不賣掉房產是沒有養老費用的。政府的退休金今後祇夠買菜的。這就形成了一個惡性循環，老人不敢賣房，一旦賣出還要租回來。市場上的房產一直無法滿足市場的需求，而老齡人口一直在增長，這是一個無解的結局。

那麼機會對於地產投資人來講，今天的死結將會是我們未來的利好。你手裏的投資物業不會缺乏租客，而且是高質量的租客。當然，要看地點，不是所有的房產都值得購買的。Peter折騰了這麼些年，不也沒賺什麼大錢嗎？通貨膨脹是所有投資人的朋友，沒有通脹，哪裏有房產的新高潮？你敢買進，通脹就是朋友；你遲疑不決，通脹依然如影隨形，她甚至會嫁給你，天天吃你的喝你的，你還擺脫不了。

記得Peter租房的物業公司嗎？十年之後，現在投資在正確路上的投資人，就會是那個物業公司老板，雖然資產沒法比較，但是心態是一樣的。沒有租客？Who Cares!房子都升值到了新高度，誰在乎那幾個租金！老板要的是利潤，是房產增值的利潤，其他嘛，可以忽略不計了。請不要十年之後變成Peter，在原地轉圈子，沒有一點長進。可怕的是，你沒有機會了，因為你老了，到時候請加入主流社會：退休大軍。

未完待續……

你想讓你的物業賣出高價嗎？你希望成為一個成功的地產投資人嗎？請聯系Michael Wang。

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



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

廣博精深的專業知識，超強的談判能力，緊密的團隊協作，助您高價快速賣房，超值無憂買房！

電話：(416) 893-2060, (416) 391-3232

Georgina

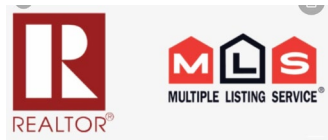
背靠私家水道，
直通大湖，獨立屋 3+2
臥，2 衛浴，極具特色
的裝修，風格獨特的家
居裝飾。

僅叫 82 萬餘
機不可失，時不再來！

Ninth Line & Hwy7

獨立屋 4 臥 4 衛浴，
全新裝修，豪華大氣，
人見人愛，
這個社區近年
不可多得的好房子，

僅叫 108 萬餘，
快手者得。



Ray Wang
647.865.8982
hirenowholdinginc@gmail.com




后疫情時代 酒類二級市場上的走勢



眾所周知，隨着後疫情時代的來臨，紅酒古董等在二級市場上非常火爆。剛剛結束的麥迪森拍賣行2021夏季就以1800萬港幣總成交額完美收官。總共有194組稀有且狀態極佳的葡萄酒珍釀（估價1400萬至2100萬港幣），其中波爾多葡萄酒佳釀29組，平均每組成交價約為 106,321港幣；勃艮第葡萄酒珍釀112組，平均每組成交價約為 77,973港幣；威士忌珍釀20組，平均每組成交價約為 268,152港幣。

2021夏季拍賣珍品如雲，捷報頻傳。3瓶狀態完美的2004年奧維那酒莊騎士-蒙哈樹特級園白葡萄酒最終遠超過高估價，以220,500港幣成交。近年市場行情大熱的碧莎酒莊 (Domaine Bizot) 出產的葡萄酒在這次網上拍賣中亦表現突出，其中2006碧莎酒莊沃恩-羅曼尼，杰西斯以10,413港幣/瓶成交，而該酒莊的另一款熱門葡萄酒之選——2013碧莎酒莊馬沙內村，羅伊園成交價為7,350港幣/瓶。在其他大熱拍品中，落槌價均領先同期的國際葡萄酒拍賣會，表現出色。蘇富比在過去的2020年同類分析的報告中指出，2020年總銷售額為9200萬美金，其中亞洲買家在當年拍賣依舊表現異常火熱，占據總銷售65%份額。總體而言，紅酒拍賣作為一種精明的投資和對生活的追求，正在越來越被人們追捧。

在各類酒中，羅曼尼康帝仍占據大部分銷售比例，其次麥卡倫和大摩威士忌也有不俗的表現。越來越多的人接受和追捧威士忌文化。在年輕富裕的都市人群、尤其是海歸群體中，它正變得越來越受歡迎。數據顯示，2019年，中國地區威士忌量額增速均提升，進口量2155萬升，同比增長13.8%，進口額2.1億美元，同比增長20.3%。同時迎來威士忌吧，威士忌線上電商等新風口。雖然威士忌在中國發展迅速，但在中國酒水市場只占據2%的份額，有業內人士表示，隨着中國中產階層群體的不斷擴大和威士忌生態圈的逐步建立、完善，未來幾年威士忌在中國將會迎來發展黃金期。

除此以外，海外葡萄酒莊也越來越受中國買家的追捧。據法國半官方的“土地開發和鄉村建設協會”報告，2011年法國

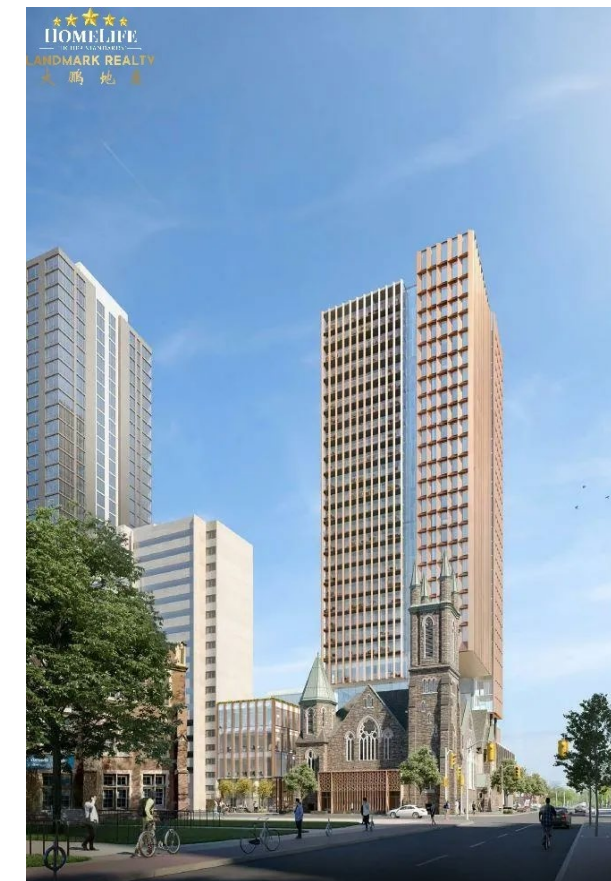
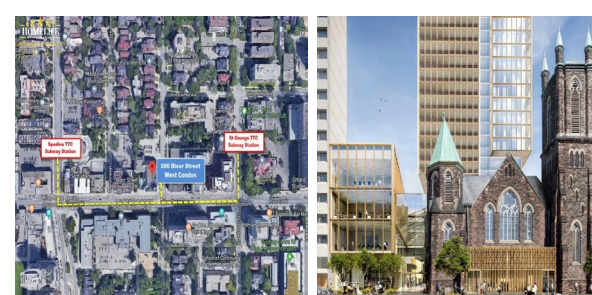
一共出售了35家葡萄酒莊，其中21家都是被中國人買走；2012年法國賣出的葡萄酒莊裏，中國買家依然占62%。除了波爾多，加州納帕穀等熱點地區，越來越多的投資者購買加拿大的酒莊。雖然這幾年購買酒莊遇冷，但隨着地產不斷地升值以及消費升級的崛起，未來酒莊將迎來新的增長機會。



【Cielo】多大北門“網紅”新盤即將面世！ 3分鐘步行至雙地鐵站，6分鐘步行至多大商學院



Queenie Tang
湯璇
647-969-0168

Justin Yao
藥晉
647-973-9821



Cielo Condos是由知名開發商Collecdev和Northrop Development投資開發的豪華公寓樓花項目，地處多倫多最受作家、音樂家、畫家、設計師和建築師鐘愛的Annex社區，這裏有古老的建築、獨具特色的商店、熱鬧的公園、如畫的街景，還有眾多劇院、畫廊及博物館可供探索。

如果您是一個熱愛生活的人，敬請關注Cielo Condos!

樓盤概覽

名稱：Cielo Condos
地址：300 Bloor Street West, Toronto
樓層：預計29層
單元：預計249個
開發商：Collecdev 和 Northrop Development Incorporated

地處黃金地段，景色壯美

Cielo Condos位于多倫多市中心聞名遐邇、藝術氣息濃厚的Annex社區內，近Huron St和Bloor St W的交界處，地址是300 Bloor Street West。從公寓高層往南看，景色壯美：多大校園，金融區，CN tower，安大略湖，一覽無遺……堪稱多倫多城市明信片般的美景！

臨近地鐵，高速和多大商學院

Cielo Condos擁有令人驚嘆的98分交通分數，非常便捷。周邊設有多個TTC公交站，從公寓出發，步行2分鐘可達Spadina地鐵站，3分鐘可達St George地鐵站，6分鐘步行至多大Rotman商學院和St George校區，15分鐘可至OCAD (Ontario College of Art and Design安大略藝術設計大學)，22分鐘可至瑞爾森大學。若駕車從公寓出發，5分鐘內即可進入DVP和Gardiner等多條高速公路。

步行指數高，社區生活便利

Cielo Condos同時擁有95分步行指數，幾乎不需要車輛，出門各種便利設施觸手可得。居民可步行前往當地的餐館、咖啡館、酒吧、超市、銀行、藥店、電影院等。安大略省博物館Royal Ontario Museum、Bloor Cinema以及皇家音樂學院Royal Conservatory of Music都近在咫尺。同時，Cielo Condos緊鄰多倫多最高端的社區Yorkville社區，社區內Bloor Street是多倫多最富盛名的奢侈品購物街，雲集二十多個國際一線高端品牌旗艦店等。

開發商簡介 - Collecdev

Collecdev 由建築投資業界最有經驗的專業人士組成團隊，與屢獲殊榮的建築師和設計師合作，以對質量標準和細節把控一絲不苟的精誠態度創造建築作品，並對建築選址有着敏銳且富有前瞻性的眼光。Collecdev旨在為每一位即將入住社區的居民提供便捷、輕鬆、美好的生活體驗。

可預期投資回報高

Cielo Condos距離Spadina和St George地鐵站只需步行2-3分鐘，多倫多大學St George分校就在步行範圍內，而且乘坐公共交通前往瑞爾森大學和OCAD大學等高校也只需要15-20分鐘。因此該公寓不論是租賃或者購買，都可以作為以上高校大學生的理想居住地點。而作為通勤一族，從公寓前往金融寫字樓也非常方便，可預期的租客目標群體可觀，未來的增值潛力巨大。

往期文章回顧

- 【33 Yorkville】多倫多市中心最奢華地段，500米內雙地鐵站，舉步多大和購物名街
- 【GOODE】市中心繁榮地段古釀酒廠區湖景公寓，交通步行雙滿分！首付僅需15%
- 【ArtWalk】旺市大型規劃社區VMC首棟高層豪華公寓，定檔9月不容錯過！

【The Markdale】萬錦市交通便利地段高檔鎮屋，心之所向的綠色理想生活！

【Queen Central】多倫多市中心Yonge+Queen繁榮地段地鐵公寓，緊鄰科技區金融區高校區時尚區

【WestLine】北約克核心位置地鐵沿綫精品公寓，緊鄰城市公園，四站地鐵直通約克大學！

【U.C. Tower 2】Oshawa市中心絕佳位置高檔公寓/鎮屋，近高速，近大學！僅從35餘萬起！

【Verge】怡陶碧谷The Queensway成熟社區高檔公寓，超低尺價，贈送車位！

【EX3】黃金地段+科技感設計！密市市中心旗幟地標樓盤第三期來了！

Vincent | 旺市VMC核心位置精品公寓，這個夏天你不能錯過！

古典劇院公寓 | 如果世界是一個舞臺，那麼第一幕從 The Capitol 開始



49 Plymbridge Drive

河畔城堡和贵族社区的
奇妙碰撞，会擦出什么火花？



人们会选择怎样的居住空间，怎样的度过时间与他们的生活结构以及精神向往有极大的关系。

纵观历史长河，古往今来，多少名流雅士都喜欢临水而居，择水而憩。而山谷与河流相交映的住所，不仅象征着尊贵，而在美学里，山与水，也衍生出了很多精神内涵。

一德地产独家代理多伦多尊贵社区Hogg's Hollow「豪歌空谷」豪宅，它坐落于绿荫环抱的加拿大顶级社区C12跑马径内，一流社区，配置加上顶级学区资源，您一定不能错过。接下来就让我们来看看它的详细资料吧：

这座由一德地产代理的物业，占地约半英亩，宽约86英尺，深约175英尺。一共有5个卧室以及9个卫生间，拥有富丽堂皇的大厅，如同图书馆的书房，以及明亮大气的厨房餐厅。主体建筑设计精美，用料讲究，石漆以浪漫，华丽气质为主线，门窗，园林均为私人订制，展现出浪漫，优雅居住空间，体现出主人的不凡气质和极高的品位。

整体外墙以考究石料贴片，线条鲜明，凹凸有致。厚重的门庭，展现出庄重，内敛的气息。室内回廊采用拼接花纹高级大理石地砖，墙体采用金加洗白处理的主色调，色彩搭配流畅典雅，视觉上能够感觉到超凡脱俗的张力体现。



步入玄关，优雅大气的气息扑面而来，主厅采用灵动的对称性设计，中心是超高镂空穹顶，线性布局，空间功能划分合理。

大厅右翼为豪宅主客厅以及会客厅，雍容华贵明亮，配有华丽的枝形吊灯，和雕花屋顶。

位于大厅旁侧的书房一定是此住宅的点睛之笔，深色实木格子屋顶，沉稳大气。落地明亮大窗，可在工作学习之余欣赏后院如画风景，令人赏心悦目，灵感涌现。



厨房采用高级Miele全套高级电器设备，高级定制橱柜，早餐厅拥有环绕大窗。试想阳光明媚的晨光中和家人一起共进一天中的第一餐，是多么温馨的一幅画面呀！

卧室空间于繁华中显现沉静，软装陈设与硬装部分相辅相成，以和谐统一的内涵展现雅致，又不失高贵。超大步入式衣帽间，再配备豪华沐浴室，让主人在一天的忙碌之后可以得到身心的完全放松与享受。

豪宅地下室也是此住宅的点睛之笔，功能配备齐全：家庭电影院，健身房，吧台，酒窖，娱乐区，和桑拿房。更值得一提的是私人订制的樟木室，可存放主人的名贵行头，即使常年储存也不用担心发霉和虫蛀的问题。



瑞門
RIFO一德地產公司總裁
President | FRI
416.876.8999
Rayhouseteam@gmail.com

伊娃
RIFO一德地產公司經紀人
Sales Representative
(647) 896-9203
Peizi.shi@gmail.com

專業規劃五至十年地產投資
不動產回報目標高于平均值

深邃后院由专业园林师精心打造，每一季都有开花植物争相开放。花园一角设计了瀑布景色，每天都有悦耳的潺潺流水之声，有声有色，有静有动，使整个后院十分具有艺术性。

后院尽头连接DON VALLEY RIVER，这样的临水而居的豪宅在多伦多市区实属罕见。而中国人对于水的喜爱之情自然不用多说，它与“家”“财”“仕”都有着隐晦的关联。

而撇开风水不说，仅仅从私藏一方自然景色的角度来看，此处住宅也有着它独特的，不可替代的价值。



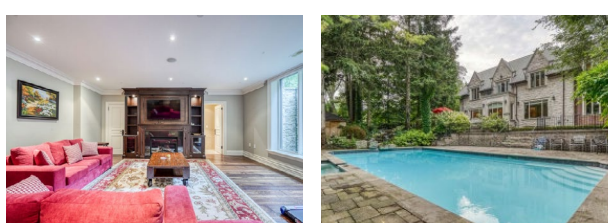
社區介紹：

豪歌空谷HOGG'S HOLLOW 社区位于唐河谷DON VALLEY，是加拿大首屈一指却及其低调的高端社区。居住在此的多为医生，商人，律师和政客。

附近顶级私校包括安省排名前五的顶级私校Havergal College，安省小学排名前十的Armour Heights公立学校，具有百年历史的Crescent School男子私校，和著名法语学校Toronto French School。

跑马径内有精英云集的著名豪宅区私人会所Granite club，以及附近的还有加拿大顶级高尔夫私人俱乐部Rosedale Golf Club。社区距离多伦多市中心仅有20分钟的路程，高档餐饮娱乐均在10分钟车程之内。

**如果您是一個安靜的人
那這樣的臨水居所一定不會讓您失望
試想着在晨起朝陽下和美麗的水景邊
坐在院子裏，有那麼一個人和你一起
眺望河水悠悠，靜觀人世紛擾
進享繁華，退享自然，安靜而幸福**



RHE2021 展商推介 | First Class Realty
領峯地產，我們是房地產信息資源共享的平臺

First Class Realty 領峯地產成立於2019年，是一家集新樓花、二手房、租賃、物業管理、商業買賣為一體的新思維地產運營公司。就目前為止，公司擁有數百位能力出色的經紀和銷售，雖成立短短兩年時間，却憑借自家獨樹一幟優勢與資源成為大多倫多地區經紀人增長速度最快的公司之一，更是年度人均成交量最高的公司之一。

領峯的宗旨是“WE SHARE SUCCESS”。我們對市場有更專業、更準確的研究判斷；我們對客人有更貼心、更完善的配合服務；我們對團隊有更科學、更高效的培訓指導。

領峯地產
First Class Realty Inc.

未來LRT站旁
北約克高性價比公寓
近高速·近地鐵·近約克大學

YORKWOODS
CONDOS

僅\$50起

- 3分鐘步行至 Jane LRT
- 5分鐘可達約克大學
- 5分鐘可達 Hwy 404
- 10分鐘可達 Hwy 407
- 舉步可達公交站
- 15分鐘可達 North York Centre
- 12分鐘可達皮爾遜國際機場

領峯地產·VVIP | 優先內部選盤·請速聯繫
+1 (905) 604-1010 7481 WOODBINE AVE, SUITE 203, MARKHAM L3R 2W1

我們有着龐大的房地產資源信息，也能將我們所獲的信息分享給更多的經紀，幫助他們在事業上有所成就。同時領峯高層們也會定期舉辦諮詢會、培訓會、“下午茶”活動等，幫助新晉經紀們快速成長，不迷路。領峯每次的成功都離不開各位經紀與員工的付出與努力，領峯願意將這份來之不易的成功分享給每一位領峯人！

領峯在大多倫多地區乃至整個加拿大有着雄厚的地產資源，其業務也是包羅萬象。其中樓花買賣業務作為領峯的一大特色，每年都會有眾多優質樓盤在領峯銷售。樓花業務包含了公寓、高層公寓、鎮屋和獨立屋的買賣。領峯樓花銷售部廣泛的與合作伙伴合作，開發商與經銷商超過百家，因此我們擁有眾多獨家VVIP樓花資源、第一手樓花消息，其中包括價格戶型以及獨家優惠。做到百花爭鳴中的一枝獨秀。

領峯樓花部門團隊由領峯地產負責人兼創始人馮山先生與朱曉雯女士所帶領。馮山先生憑借自己超過十年的地產行業經驗和對房源的敏銳度，帶領領峯樓花部門所向披靡，每年的銷量都在持續攀升，在安省新樓花銷售市場佔有率達

2%。馮山先生本人更是在地產界獲獎無數，成為加拿大第一位實現連月成交超過百套的頂級銷售，多倫多樓花銷售傳奇和第一人。而朱曉雯女士從事地產行業長達十餘年，參與了數百套樓花項目的銷售，曾親自參與過樓花項目管理與開發。有極強的銷售、管理能力與豐富的經驗。

領峯涵蓋的優秀業務不止有樓花業務。領峯二手房業務也廣受顧客歡迎。其省心流程包括免費上門評估、豪華專業室內裝飾布置、線上媒體多渠道宣傳、專業律師和貸款業務對廣大買家賣家群體。在領峯每月挂牌上市的房源高達數百套，每天平均可以售出數套房產，接近80%以上的售出房源都是超掛牌價格售出，幫助客人實現利益最大化。這都要歸功于領峯地產經紀人的專業出色業務水準和高效率。無論是買房或者賣房，領峯地產經紀都值得您的信賴。

領峯另外設有租賃與物業管理、商業買賣、翻建業務、全球置業等眾多業務助您成功置業，讓買賣和維護房產更快捷高效！領峯的八大部門是保障公司成長的中流砥柱，其中包括市場、廣告、人力、財務、行政、IT、客服、運營部。每個部門為每位經紀做好後備支持，提供快速專業的保障。

地產在過去的兩年裏銷售超過300個新樓花項目，相同的團隊在過去七年銷售超數萬套樓花。領峯與眾多房地產開發商有着頂級合作關係，這些合作伙伴不局限于加拿大，也遍布全球。在這裏領峯也很高興能獲得眾多的合作伙伴支持與信賴。



馮山
647.981.3689



馮山做為專業的樓花經紀人，擁有着十年以上的樓花銷售經驗，是多倫多各開發商的主要合作伙伴和各個項目的VVIP銷售經紀。馮山不但具有最優惠的價格購買優勢，並享有最有優先權的樓盤資源獲取與最佳戶型的選擇權利，能為客戶的投資置業做到最佳保障。

領峯地產
First Class Realty Inc.

萬錦永久產權精品鎮屋

限時優惠 \$75,000

- 舉步可達101, 404及407號高速
- 購物、購物中心近在咫尺，盡享購物樂趣
- 輕軌步行至約克公園、華埠自然
- 舉步可達101, 404及407號高速
- 購物、購物中心近在咫尺，盡享購物樂趣

領峯地產·VVIP | 優先內部選盤·請速聯繫
+1 (905) 604-1010 7481 WOODBINE AVE, SUITE 203, MARKHAM L3R 2W1

領峯地產
First Class Realty Inc.

3HT GOODE
CONDOS IN THE DISTILLERY DISTRICT

市中心湖濱區公寓
多倫多未來重點開發區

交房前僅需15%

- 4分鐘 步行至奧沙華中學
- 10分鐘 步行至Eaton Centre
- 15分鐘 步行可達地鐵站
- 7分鐘 步行可達未來Corktown地鐵站
- 12分鐘 步行至湖濱
- 7分鐘 可達Union Station

領峯地產·VVIP | 優先內部選盤·請速聯繫
+1 (905) 604-1010 7481 WOODBINE AVE, SUITE 203, MARKHAM L3R 2W1

領峯地產
First Class Realty Inc.

ADAGIO
YORKVILLE 奢華公寓

多倫多市中心YONGE & BLOOR地鐵沿線

領峯獨家優惠

免費轉讓·收房即可出租·開發費封頂·延展付款計畫

領峯地產·VVIP | 優先內部選盤·請速聯繫
+1 (905) 604-1010 7481 WOODBINE AVE, SUITE 203, MARKHAM L3R 2W1

VMC (旺市市中心) 是現在投資大多倫多房地產的好選擇

關注地產的朋友們都看到了今年年初多倫多房地產市場的火熱，如果您在今年一月或者去年年末購買了房產，您可能在短短四個月就獲得了20%、30%甚至更高的回報。年初瘋狂的地產讓越來越多剛需買家和有房屋置換需求的買家們擔憂再不買房以後的房產會越來越貴。多倫多Downtown好區域一個500多尺的戶型已經被炒到了90多萬加幣，萬錦、列治文山市突破200萬加幣的獨立屋數不勝數。投資客們可能也被朋友圈的地產經紀發的各種樓花新盤搞得眼花繚亂，好像每一個新樓盤都能帶你賺大錢，再不出手就把賺錢的機會拱手讓人了。年初的房地產市場快速上漲讓買家和投資客們難以做出清醒理智的判斷。

位置好的樓花和物業確實可以給買家帶來豐厚的回報，但是買家們一定要謹慎的選擇，下訂單或者下offer之前先冷靜一下，考慮清楚到底有多少理由相信這項投資可以給您帶來預期回報。現在多倫多市中心位置稍微好一些的樓花尺價已經達到了\$1600，而二手房尺價基本也在\$1300左右，那些黃金地段樓盤的尺價更是輕輕鬆鬆就達到\$1800-\$1900。

不管是投資物業還是買房自住，我們都希望購買的物業能够在未來幾年增值速度超過市場平均水平，因此就要考慮到底什麼樣的物業能够有更好的增值表現。想象一下，如果您現在購入了一套尺價\$1500，位于多倫多市中心的condo并期望在未來五年能够獲得40%的回報，那麼就意味着五年之後這個物業的尺價需要漲到\$2100。也就是說，到時候一個500尺的小戶型的價格都要超過\$100萬加幣，顯然這是很難實現的。然而如果您選則購入旺市市中心的一套尺價\$800的condo，同樣期望五年後獲得40%的回報，那麼該物業尺價只需要從\$800漲到\$1120。相信我們都會認同\$1120的尺價是未來的買家更容易接受和實現的價格，也就是說現在單價越便宜的物業未來潛在的升值空間就會越大。

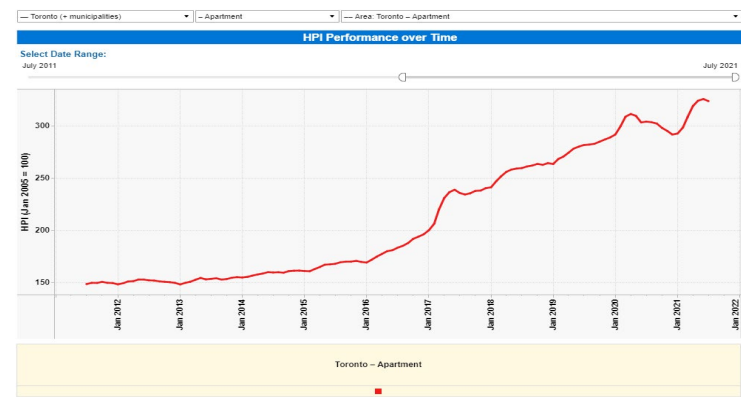


圖1是多倫多地區最近10年condo價格走勢圖。2011年7月多倫多地區condo的房價價格指數(HPI)是148.2，2021年7月該指數為323.3。也就是說這十年來，多倫多地區的condo平均每年增值8.11%。然而最近兩年多倫多地區的condo平均每年增值已經下降到了7.21%。

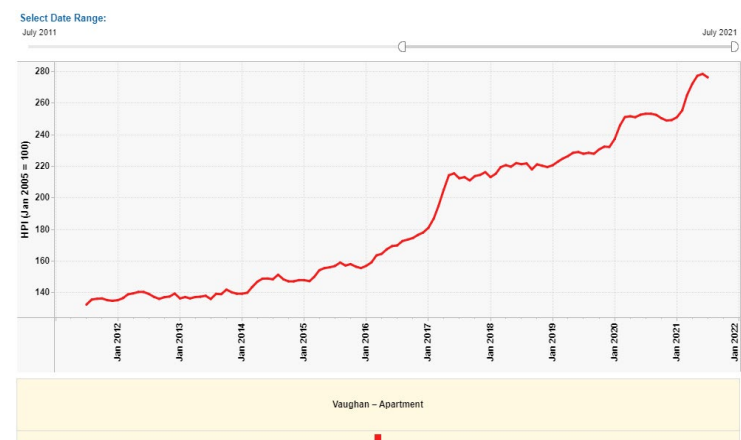
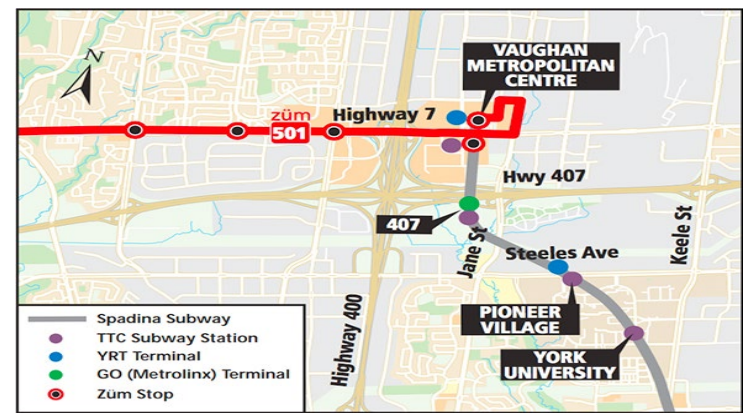


圖2是旺市最近10年condo價格走勢圖。用相同的計算方式

可以得出，過去十年旺市condo平均增值為7.63%，而最近兩年平均增值則上漲到了每年10.1%。

可以看出，我之提出的觀點是有數據作為支撐的。因為房價的增速遠遠超過了多倫多人均收入的增速，能够買得起多倫多市區價格昂貴的condo的買家會越來越少，價格相對便宜的旺市市中心（VMC）將會吸引更多的買家。

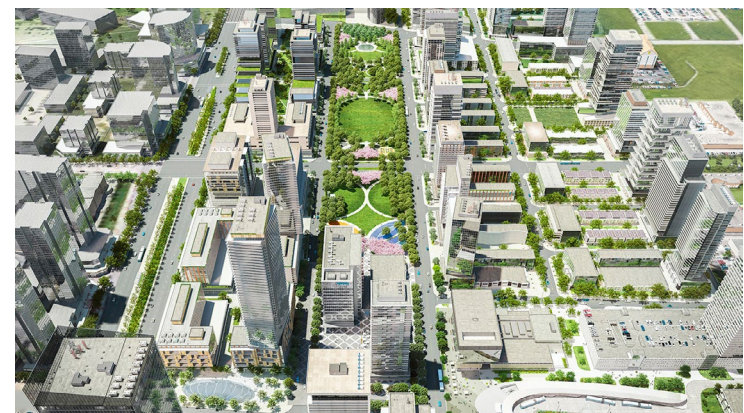
我之所以看好旺市市中心（VMC）condo的未來，絕不僅僅因為價格這一個因素，其便利的交通、優越的地理位置，以及未來巨大的發展前景才是我真正推薦它的原因。



首先我們說一說交通。VMC地區緊鄰highway 7, 407以及404這三條主幹道，駕車不管是去機場、多倫多市中心、列治文山市、萬錦市或是密西沙加市都十分便利。此外這裏的居民還可以選則乘坐VIVA, YRT以及GO Transit等交通工具，十分鐘即可抵達約克大學，四十分鐘可抵達多倫多市中心的聯合車站。生活方面，這裏僅需驅車幾分鐘便可到達加拿大最大的遊樂場Wonderland、Reptilia動物園、豪華購物中心Vaughan Mills、Costco、IKEA等等。

其次，VMC近幾年飛速發展，目前Expo City已經完工了四期，第五期收官之作CG Tower也將在2022至2023年完工。Transit City前三期也已經竣工，未來的Vincent, Festival, Artwork等等樓盤將賦予VMC地區更大的活力。

除此之外，VMC地區將會興建150萬平方米的辦公區以及七十五萬平方尺零售區。亞馬遜、普華永道、畢馬威等多家國際知名公司將落戶VMC，為該地區提供超過一萬個工作崗位。北邊位于Major Mackenzie和404高速交界處的Cortellucci醫院是加拿大第一家智能醫院，在給VMC地區居民提供便利



醫療條件的同時，還能給房東提供大量的潛在租客。

結語：VMC的蓬勃發展及周邊配套設施的逐漸完善將會吸引更多公司和人口到來，將大大增加該地區房產需求，會不斷推動房價上漲。因此現在是投資VMC地區condo的好時機，該區域的二手房普遍是0-5年的準新房，目前尺價為\$800多左右。如果等到VMC地區發展成熟再進行投資的話，回報就大打折扣了。

一個祇推薦好房的地產經紀
Eric Feng



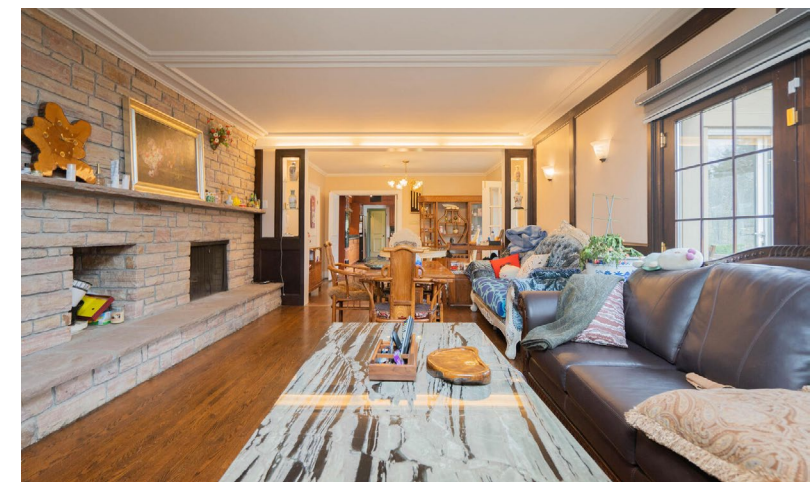
Eric Feng
Sales Rep. MBA
647-895-8818



森林公園豪宅，叫價僅 388 萬餘

自住投資，買一送一！
青山環抱，碧水藍天！
曲徑通幽，蜿蜒而上！
無敵風景，居高臨下！
四季變化，如詩如畫！
自家園林，天然氧吧！
水榭亭臺，聚會品茶！
養尊處優，首選最佳！

加拿大知名地產投資專家、最具市場價值地產經紀人徐華飛博士（前經濟學教授）獨家代理帝王市13.5英畝森林公園豪宅，331.33X1299.17英尺占地，曲徑通幽，蜿蜒而上，居高臨下，無敵風景，四季變化，層林盡染，如詩如畫。兩門牌，兩棟房，買一送一，自住山頂大宅，出租山下一棟雙車庫獨立別墅。新埔柏油道路，電纜、甲烷氣管道、全新裝修升級無數，自家公園，天然氧吧，步行小徑，山頂大宅帶游泳池，茶亭樓閣，預留地待建網球場，僅叫價388萬餘。機會難得，未經允許，不可進入私宅領地，歡迎全球廣大新老客戶和社區大眾關注。非誠勿擾，有誠意者致電416-886-6608，地產專家徐華飛博士預約帶看！



徐博士
Dr. SOLD-Harry XU
PhD. Econ. Broker
416-886-6608
Email: drsoldharryxu@gmail.com



Halen D. Zhao
647.296.5823
dongxiazhao@gmail.com



適合的，才是最好的



很多客戶打電話向我詢問他/她可以買多少價位的房子，這是沒法直接回答的問題，其實到底可以買多少價位的房子我說了沒用，是你兜裏的銀子決定的，我是根據你兜裏的銀子給你一個合適的貸款比例，有道是：巧婦難做無米之炊，你銀行沒有足夠的錢，就算銀行給了你一定比例的貸款也是交割不了的，上次我這麼說有客戶反駁我說他的朋友W並沒有錢，但是又買了第二套物業我也幫他們貸到了款買到了房，實際上他祇知其一不知其二，因為他的朋友W有其他物業，我是拿其他物業作抵押給的首付，買房子是一個家庭的大事，一定要有預算，購買房產和找伴侶差不多，十分喜歡，十分必要，十分適合自己的才是最重要的最好的，否則盲目跟風購物業就會成為生活中的負擔和拖累。

買房時除了根據銀行賬戶裏的銀子你自己掂量，就算貸款是我的事，但貸到款後的還款事項你也要深入了解：

5項列表

第 1 項

如何估算房屋貸款還款額

房屋貸款本金：由購買價減去首付金額得出（也就是我給你的貸款額度）。

期限和利率：選擇最貼合您的需求和時間安排的期限與利率。

攤還期：確定您需要全額還清房屋貸款的時間。

還款頻率：選擇您想多久償還一次房屋貸款。

第 2 項

房屋貸款還款的關鍵考慮因素

買房是一筆大投資，因此，想要獲得最低的利率和最低的房屋貸款還款額合情合理。畢竟，從長遠來看，積少成多。但如何確定還款金額呢？一些可能影響房屋貸款還款額的因素如下：

3項列表

位置、位置，還是位置：您購買的房屋所屬的省份或地區會影響房屋貸款的利率以及還款額。

貸款金額：這相當於房屋價格減去首付金額，外加房屋貸款違約保險（如果首付比例低於20%）。如果攤還期相同，則貸款金額越高，還款金額越高。

固定利率與浮動利率：對於固定利率房屋貸款，在房屋貸款年限內，利率和還款額保持穩定不變。對於浮動利率房屋貸款，利率將隨TD房屋貸款最優惠利率浮動。這意味着您本金

部分的還款額在房屋貸款期內可能會上升或下降，這可能導致攤還期變長或變短。如果您的利率上浮，使得每月還款額不足以支付利息，則您可能需要調整還款額、提前還款或還清房屋貸款餘額。

第 3 項

如何通過房屋貸款審批

申請房屋貸款時，請牢記以下一些重要注意事項：

4項列表

您是否有貸款，例如汽車貸款或學生貸款？在開始申請之前，建議儘可能還清債務並避免申請新的貸款。

了解您的財務狀況：評估您的房屋還款總額（例如，不要忘記房產稅和水電費），最好將其保持在總收入的35%或以下。

決定首付金額。根據加拿大房屋貸款規定，首付比例低於20%的購房者需要購買房屋貸款的違約保險。

了解您的信用評分和信用記錄。這幾項可能會影響房屋貸款機構批准的本金額。

第 4 項

什麼是房屋貸款還款？

房屋貸款本金由購房貸款金額減去通過每月或每兩週一次還款已償還的金額得出。但請注意，房屋貸款還款額不會全部用於償還房屋貸款本金。這是因為您要先償還利息。隨著持續償還房屋貸款且本金減少，您還款額中用於償還房屋貸款本金的比例將提高。

第 5 項

如何更快還清房屋貸款

還清房屋貸款不是遙不可及的事情。即使金額微小，也能幫助您更快實現該目標。您可通過以下一些方法更快地還清房屋貸款，甚至降低利息成本。

2項列表

1) 一次性大筆還款。如果您能對房屋貸款進行一次性大筆還款，這將降低本金餘額，縮短還清房屋貸款所需的時間，幫助您減少利息成本。注1

2) 增加還款額或選擇較短的攤還期。這會增加每月還款額，但會減少在縮短的房屋貸款年限內所需支付的利息額。根據房屋貸款的類型，五大行中的TD銀行允許客戶除了在整個房屋貸款期內可以隨時提高定期還款額，最高甚至可達100%。

北約克精品中層公寓，7大優惠政策等你來拿，每套公寓高達\$7,500的折扣



Dylan Condos 限時優惠中
位於 Glencairn & Marlee 交叉口
New West Village 社區
步行3分鐘到 Glencairn 地鐵站
開車4分鐘到 Yorkdale Mall
獨家限時優惠

Dylan Condos 7大限時獨家優惠

- 1臥或1+1臥 \$4000 減免 2臥或以上 \$7500 減免
- 2臥及以上價值 \$3,000 Decor Dollars
- 限時獨家付款方式
\$5,000 on Signing
Balance to 5% in 30 days
5% on Sept 1st, 2022
5% on Sept 1st, 2023
5% on Occupancy
- 開發商封頂費：
\$10,000 for 1 Bedroom & 1+1 Bedroom
\$1,500 for 2 Bedroom & Larger
- 無轉讓費
- 入住期間允許轉讓
- 送窗簾

價目表

- 1室折後價 \$628,900 起 (減免 \$4000)
- 1+1折後價 \$651,900 起 (減免 \$4000)
- 2室折後價 \$770,400 起 (減免 \$7500)
- 2+1折後價 \$873,400 起 (減免 \$7500)
- 3室折後價 \$1,013,400 起 (減免 \$7500)

項目概覽

項目名稱: Dylan Condos
樓盤地址: 831 Glencairn Avenue, Toronto, ON
交界處: Glencairn Ave & Marlee Ave
樓盤開發: Chestnut Hill Developments
樓層高度: 10 層
單位數量: 218
面積: 505 sq ft - 1305 sq ft
交房時間: 2024年3月

項目介紹

The Dylan Condos 是由著名開發商 Chestnut Hill Developments 在北約克核心地帶開發的精品樓盤，地理位置得天獨厚，位於 Glencairn Ave & Marlee Ave 交叉路口。

The Dylan 項目距離 Glencairn TTC 地鐵站，Yorkdale

購物中心，York 大學以及許多商業園區和辦公大樓祇有數分鐘的路程，是年輕專業人士，學生和家庭的理想之選。

地理位置

- 樓下即是公交站
- 步行僅3分鐘至 Glencairn 地鐵站
- 步行10分鐘至 Eglinton LRT 輕軌站
- 輕鬆前 Allen Rd 和 HWY 401/400/404
- 乘坐地鐵3分鐘即可到達 Yorkdale 購物中心
- 距約克大學15分鐘車程或5個地鐵站
- 5個地鐵站，直達 St. George 站
- 半小時內直達多倫多市中心聯合車站
- 附近的許多學校，如 Glen Park 公立學校和 Damian 天主教學校
- 10分鐘至 Eglinton West 及 Lawrence West 地鐵站
- 距多倫多最大的城市公園 Downsview Park 有10分鐘路程
- 附近的公園包括 Downview Park, G Ross Lord Park, Earl Bales Park and Edward Gardens 等

項目特色

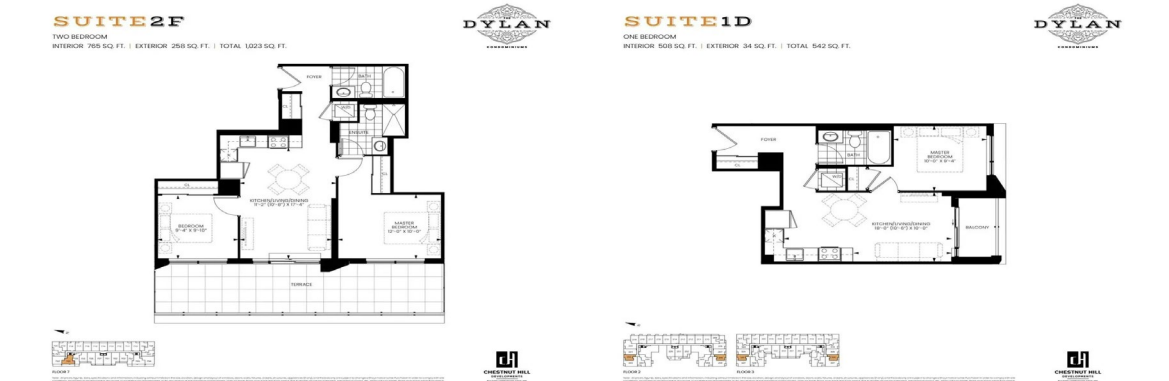
The Dylan Condos 位於北約克商業核心地帶，Yorkdale Glen Park 社區。
該區域地理位置絕佳，生活便利，公寓周圍圍繞眾多商家，滿足居民餐飲、銀行、購物、娛樂等基本需求。
公寓步行10分鐘內可達三個地鐵站：
Glencairn Station
Eglinton West
Lawrence West
該地區還有用優質私校 Fieldstone Private School、早教中心，和 Joseph D. Carrier 藝術館。
除了豐富的人文環境，公寓周圍綠地環繞，公寓附近的 Viewmount Park 與 Wenderly Park 為居民提供了天然氧吧。

開發商

Chestnut Hill Developments 是一家專業開發規劃住宅社區的知名開發商，擁有35年的建築經驗。以人為本的設計理念使得他們為住戶提供了優質的投資資源，以及廣泛的市場調研基礎讓他們的項目更加的人性化。了解住戶的需求，選擇高質量的建材是他們的核心標準，以及卓越的質量保證。

Chestnut Hill 的樓盤項目從便利的交通地點與優美的居住環境出發，以自身高標準的建築品質取得了客戶的信任。

- 那些走過的路
會讓生活變得獨立而豐富
- 那些買過的房
會成為我賴以戰鬥的力量



Sue Zhang
Real Estate Broker,
CPA, CA, CPA (Illinois)
647.309.4990

加拿大特許會計師
美國註冊會計師
安省全職持牌地產經紀
Re/Max 百萬俱樂部成員
Re/Max 名人堂經紀
Top 100 Remax Agent
Re/Max Top 40 Under 40
Top 1% Realtor Team In Canada



賣房找 Sue, Sue 戰速決! 樓花房花一網打盡!

[巔峰盛宴 · 共创辉煌]

博富科技财富论坛

盘活资源、变现人脉、项目对接、拓宽业务、品牌营销、合作共赢

CRS 發威！全球追稅令已增加 中加頂尖律師教你如何規避海外資

1070 億歐元額外稅收收入！ 產配置及稅務籌劃的操作陷阱？

全球稅務透明與信息交流論壇發表的一份最新報告稱，迄今為止，世界各國已圓滿實施了有關稅務信息自動交換的國際標準，這標志著全球打擊逃稅鬥爭的一個重要里程碑。經組織還公布了通過CRS信息交換，全球獲得了1070億歐元的額外稅收收入。CRS的強大威力也為這些通過海外賬戶逃避稅的富人敲響了警鐘！

據調查，近7成加拿大人沒有專業的會計、法律、金融等顧問。你是不是對資產增值稅、海外收入所得稅、疫情補助金的應繳稅等各種報稅政策一頭霧水？

不少人反映，由於不了解財務、稅法等制度，導致賬目不清，家庭資產混亂的問題。其實如果合理規劃，不僅可以合理“節稅”，還能通過資本運作，“一筆錢套取兩筆的價值”。然而，市場上的專業顧問水準良莠不齊，很多“專業人士”水平或者經驗不足以有能力達到客戶的需求。

要弄清加拿大海外資產申報，需要首先了解加拿大的稅務制度。加國政府對稅務居民海外資產申報的用意，是讓這些資產所產生的所得，在日後併入加拿大所得課稅，並非是擁有海外資產

就要課稅。還想知道更多？世界首創財經公共社區-博富科技特邀加拿大著名會計師，財富資產管理高端規劃師，專業律師領銜，和您面對面解答！報名參加9月15日博富科技財富論壇，和業內頂級專家“面對面”交流！

(部分來源：CFCS)

歡迎掃碼報名參加論壇

ZOOM | 906 136 6967

9月15日 多倫多時間1:30PM

你想找的專業人士都在這裏，報名即刻獲取密碼

博富論壇盛況回顧

線上對話，巔峰盛會，財富盛宴即將開啓！博富介紹

為了打破專業人士單打獨鬥的模式，由瑞邦金融廖子蔚女士投資，對接高端科技及高級商業顧問共同打造的專業人士“Uber”共享平臺社區，盤活您現有的客戶群，為您帶來最大收益！打通專業人士（如地產經紀，律師，會計師，保險經紀，基金經理，移民律師，營養師，中醫

師，健身教練，美容師）之間的壁壘，共同創建全面發展的高端社區！

- 世界首創財經公共社區-博富科技
- 全力打造面向未來發展的商業模式
- 打造高端財富科技一體的社區
- 聯手中+加百位律師 互訪共贏論壇

世界首創財經公共社區-博富科技特邀加拿大著名會計師，財富資產管理高端規劃師，專業律師領銜，和您面對面解答！

演講嘉賓：

1. 本次論壇特邀來自中國的ALB排名亞洲前30的律師事務所的合伙人律師：

- 劉莉律師
中閩律師事務所
- 目前CRS在中加兩地海外資產管理情況？
- 中國遺產及加拿大海外資產貨幣幣？
- 出入境相關政策？
- 如何繼承父母國內的財產？

2. 加拿大多倫多地區高端金牌會計師：

郭珉會計師

加拿大通用會計師，CPA

- 加拿大稅務局花6億專項資金查海外資產，重點查哪一方面？應該如何應對？
- 自住房出售取得的收益免稅條件，投資房轉自住房要報稅嗎？怎樣申請出租房作為自住房享受增值免稅？

· 海外資產的申報，如何最大限度將資產零稅負轉入加拿大？

- 個人節稅的工具：RRSP&TFSA&保險，各自的省稅功能及缺陷。
- 私人控股公司如何實現增值零稅負，享有近90萬增值的免稅額？

· 疫情期間的各項政府補貼應如何報稅？

3. 世界資產管理領域業績頂級規劃師共同探討：

- 廖子蔚總裁
瑞邦資產管理公司
- 財富結構中的個人與家庭部分的配置比例多少恰當？
- 如何規避雙親把親生子女變成稅務詐騙？
- 隱私資產及傳說中的現金值如何當活期賬戶使用？

· 控股公司，家庭信託及海外資產的轉移，

如何實現“0”費用？

4. 加拿大金牌律師：

Crystal Jin

LLM, MBA

- 夫妻財產的最終分配與同居的分割在辦理上的陷阱有哪些？
- 如何規避婚姻變化帶來的家庭財富流失？
- 再婚家庭怎樣確保親生子女權益？
- 怎樣合理規劃晚年生活，實現健康財富無憂？

· 如何規避遺產繼承稅？

· 如何規避遺產繼承稅？

· 如何規避遺產繼承稅？

· 如何規避遺產繼承稅？

· 如何規避遺產繼承稅？

· 如何規避遺產繼承稅？

· 如何規避遺產繼承稅？

· 如何規避遺產繼承稅？

慘劇呢...

500萬國內轉賬到海外購置的房產被充公？

BC省高級法院審結了一起“華人洗錢案”：A先生兩棟總估值近300萬加元的房產被政府充公，另有6.7萬加元現金被沒收...據悉這位A先生

只是把國內等值500多萬加元的資產在2015年分批轉移至BC省，用於購置房產和生活所需。

這個真實案例提醒我們，就算你通過加拿大的錢莊順利將資金從中國轉入加拿大，甚至已經買房置業，但在之後的某日，你和家人安睡的大宅也有可能成爲被充公的賊贓！怎麼才能高枕無憂且合法的轉移海外資產呢？！趕緊掃描下圖二維碼報名瑞邦金融專題講座，手把手教你海外資產配置與重組的秘訣！

· 溫哥華 | 10:30am 聯繫電話：778-989-8739 (Arlene)

· 薩省 | 11:30am 聯繫電話：306-881-3897 (Francis)

· 安大略省 | 1:30pm 聯繫電話：416-889-2999 (Julie)

報名9月15日 10:30am(溫哥華時間)的線上講座，和頂尖財稅顧問進行線上一對一交談

· 溫哥華 | 10:30am 聯繫電話：778-989-8739 (Arlene)

· 薩省 | 11:30am 聯繫電話：306-881-3897 (Francis)

· 安大略省 | 1:30pm 聯繫電話：416-889-2999 (Julie)

(圖文提供：瑞邦金融)

加拿大7月新移民人數再破紀錄！ 撥款1億加元，為新移民提供定居服務！

加拿大的移民申請人因為持續一年多的疫情和禁令受到了很大的影響。不過，隨著加拿大疫苗接種率越來越高，防疫措施逐步放寬，加拿大在近期迎來了新一輪的移民高峰。

時間來到八月中旬，加拿大移民部長再次給大家帶來了一個振奮人心的好消息，那就是加拿大新移民人數在7月份居然又刷新紀錄了！！

路透社專訪移民部長：7月份新移民再創紀錄！40.1萬目標穩了！

路透社 (reuters) 8月13日報道，加拿大移民部長 (Marco Mendicino) 在接受其電話採訪時透露：

加拿大在7月份新增了39,500名新移民，再次打破了6月份35,700名新移民的單月最高紀錄！

移民部長相信，加拿大在6月和7月連續增加了創紀錄的新移民人數，表明加拿大非常有希望在今年實現401,000名新移民的目標。

- 1-7月新移民數據：
- 1月份新移民24,680人；
- 2月份新移民23,395人；
- 3月份新移民22,400人；
- 4月份新移民21,105人；
- 5月份新移民17,100人；
- 6月份新移民35,700人；
- 7月份新移民39,500人！

在前七個月中，加拿大共計迎來了18.4萬新移民，這個數字已經與2020年全年新移民人數相當。

2020年，受到COVID-19邊境關閉、移民部辦公延誤等因素的影響，新移民人數從2019年的34.1萬降到了18.5萬。



為了彌補疫情造成的移民短缺，加拿大總理特魯多在去年年底定下了創紀錄的移民配額目標，決定在2021/2022/2023年三年接納123.3萬新移民。

移民趨勢：

移民部長向路透社表示，加拿大正在允許已經在境內的臨時居民更容易的獲得永久居民身份。

“授予臨時居民們楓葉卡，他們

將很快在自己所在的社區扎根”。

“增加境內新移民是加拿大目前解決短期經濟復蘇以及長期人口壓力的最好方法。”

撥款1億加元！加拿大為吸引新移民下血本了！

同日，為了更好的支持新移民在疫情期間的安置問題，加拿大聯邦移民部 (IRCC) 宣布，將撥款1億加元資金，為新移民提供定居服務！

這筆1億加元的新移民定居資助資金將由移民部服務交付改進計劃 (SDI) 提供，為新移民在今後三年提供更多定居服務。

服務範圍：

定居服務在加拿大的移民系統中發揮着重要作用，從工作，到住房，再到語言培訓，每一位新移民都能從中得到需要的支持。

IRCC表示，自2017年以來，SDI項目一直專注於開發創新方法，以更好地支持新移民安頓和融合社區。目前，已經有超過78種定居服務向新移民開放。

IRCC在聲明中補充道：“這些定居服務將探索如何更好地幫助新移民融入社區，並為新移民在後疫情復蘇階段提供更多支持。”

預計，這些資金將從2021年秋季開始投放，並且一直持續到2024年3月31日。

誰有資格獲得SDI安居服務？

加拿大永久居民；
難民保護條例第95條定義的受保護人群；

收到COPR的境外新移民；
被IRCC重新安置的公約難民以及境外受保護人群；

根據難民保護條例第112條持有工作許可或第113條獲得永居初步審批的臨時外國工人。

新移民服務查詢：
新移民可以通過加拿大政府官網來獲得所在社區的定居服務支持，具體可以通過網址查看：
canada.ca/en/immigratio

除了享受定居服務之外，加拿大永久居民還可以享受與加拿大公民一致的社會福利。

來源：加曉移民

安全返校 聽聽 SickKids 醫療專家怎麼說？ 首次國語同聲傳譯專場！

在整個 COVID-19 大流行期間，我們看到了學校停課對兒童和青少年的身體、心理和發育健康與福祉的不利影響。面臨全面重啓，我們意識到對於安省大部分居民而言，新冠疫情依然使我們正常的健康生活面臨挑戰。為幫助大家在今年9月安全返回學校，SickKids發布最新科學報告，提供了有關防控COVID-19 措施的最新建議。

該報告詳細介紹了在 COVID-19 大流行之後可用于預防學校環境中傳染病的一些永久性措施，以及當社區發病率和住院率較高的時候如何最大程度降低學生、教職員工和家庭染疫風險的臨時措施。該文件還概述了返校計劃的重要內容：譬如怎樣安全保持和重啓課外活動。

該文件由兒科、傳染病、感染預防和控制、教育、流行病學、環境和職業衛生、室內空氣質量、公共衛生、學校衛生、精神病學和心理衛生、農村衛生和原住民健康等多領域專家聯合撰寫。有多個利益相關者共同參與，其中包括安省的醫院（病童醫院 SickKids、CHEO、Holland Bloorview Kids 康復醫院、金斯頓健康科學中心、倫敦健康科學中心的兒童醫院、麥克馬斯特兒童醫院和Unity Health Toronto多倫多聯合健康、教育行政部門（學校董事會、校長）、學校社區（教育工作者、家長和學生）以及安大略省 COVID-19 科學諮詢委員會的成員。

重要發現
與 COVID-19 相關的學校關閉帶來的負面影響是一場“代際災難”

The world faces a “generational catastrophe” because of school closures amid the coronavirus pandemic.

—— 聯合國秘書長 安東尼奧·古特雷斯

01 面授學習的重要性

人們普遍認識到教育和學校對學生的學習和整體福祉至關重要。聯合國秘書長將與 COVID-19 相關的學校關閉帶來的負面影響形容為一場“代際災難”。安大略省是加拿大面授學習中斷時間最長的地區。對於絕大多數學生來說，面授學習是最佳選擇，因為它能夠使得孩子們獲得廣泛的學術和社會情感學習機會，促進積極的同伴關係和心理健康。同時，面授教育有助於其他必需品及服務的支持和提供，包括兒童營養、安全和健康。學校也是兒童和家庭與社區聯繫起來的重要場所。此外，學校在保障父母工作方面發揮着關鍵作用，尤其是促進女性和一線服務人員的勞動參與功不可沒。

一項對 157 個國家的模擬研究預測，在高收入國家，緊急遠程在線學習等教育連續性措施只能減少 15% 至 60% 的學習損失。越來越多的證據表明，學校停課和取消兒童課外活動對他們的身心健康產生了實質性的負面影響：比如兒童心理健康和應對能力惡化；與大流行前相比，所有年齡段的兒童都被觀察到了焦慮和抑鬱情緒，特別是在年齡較大的兒童和青少年中；急診和因飲食而住院的兒童大幅增加；因無法獲得以學校為基礎的醫療保健服

務、殘疾兒童的特殊服務和營養計劃，對最脆弱的兒童產生了深遠的影響。此外，我們還看到語言發育延遲、對電子產品的依賴、運動減少、睡眠障礙等一系列負面影響。

02 兒童和青少年與新冠疫情
大多數感染 SARS-CoV-2 的兒童和青少年是無癥狀感染，或者輕微的自限性癥狀，例如咳嗽、鼻塞、流鼻涕、喉嚨痛、發燒或胃腸道癥狀：例如腹痛或腹瀉。祇有極少數兒科重病案例（加拿大 19 歲以下兒童確診的 COVID-19 病例僅為 0.06%），並且這些病例是發生在已經有基礎疾病的患者中。即使對於這些有基礎疾病的易感人群，他們的病癥依然比成人要輕，死亡病例更是極其罕見。在加拿大，截止2021年7月2日，在272,257宗兒童染疫病例中祇有14例死亡病例。

03 新冠疫情預測

根據最新數據，Delta 變種病毒或其他更具傳播性的變種病毒將在未來幾個月繼續成為安大略省 SARS-CoV-2 的主要傳播毒株。大多數感染 SARS-CoV-2 的兒童可能會傳染給極少的人，而少數感染 SARS-CoV-2 的兒童會傳染給更多的人（超級傳播者事件）。這意味着學校的緩解措施應重點防止“超級傳播者”。

學校應採取的永久性和臨時措施
社區 COVID-19 承載水平應與學校防控措施的程度匹配，同時考慮當地疫苗接種覆蓋率和 COVID-19 疫情嚴重程度和傳播率的指標。

無論 COVID-19 大流行如何發展，支持學校持續運營的永久性措施應該包括：為所有符合條件的個人接種疫苗、隔離染疫的學生和教職員工、注意手部衛生、充分通風和環境清潔。

應考慮到學生的年齡、年級和疫苗接種狀況，應對 COVID-19 疫情變化而實施的臨時措施包括：（例如：佩戴口罩、保持身體距離、追蹤隨訪）

此外，重新啓動和保持課外活動（例如音樂、體育、學生社團）是返校計劃的重要組成部分。

COVID-19 新冠疫情大流行和對學校的限制嚴重影響了兒童和青少年的身體、心理和情感的健康發育。學校關閉，包括停課和實施線上教育模式減少了兒童、同齡人和老師之間的直接互動（例如在線學習），導致嚴重的學習中斷，加劇了教育不平等，打斷了兒童可通過學校獲得的其他支持：包括營養計劃、體育活動和其他俱樂部及團體活動。因此，必須優先滿足學生的需求，確保持續的面授學習。祇有在疫情惡化最極端的情況下，關閉學校以及為確保教育連續性而部署的各種遠程學習策略，才應成為流行病控制策略的一部分。

隨著安大略省 COVID-19 疫苗的大量接種，預計到 2021 年 9 月，SARS-CoV-2 的傳播和需要入院治療的重症患者將大大減少；因此，可以根據社區風險水平調整以學校為基礎的防控措施。重點應放在有助於減少總體感染傳播的永久性措施上：包括生病時在家裏、保持室內空氣質量、環境清潔和手部衛生。應根據 COVID-19 疫情承載水平調



整臨時防疫措施，包括主動篩查、檢測和接觸者追蹤、使用非醫用或醫用口罩、保持身體距離和追蹤隨訪隊列研究。

我們將 COVID-19 疫情承載力定義為的三種情況：(1) 低風險：即需要入院治療的重症病例有限且零散分布；(2) 中等風險：即有早期證據表明需要住院治療的重症病例呈上升趨勢；(3) 高風險：即需要入院治療的重症發病率高且持續上升。特別在新學期伊始，SARS-CoV-2的感染率是定義社區風險時參考的第二重要因素。

在低風險情況下，學校應該採取的臨時防疫措施包括：追蹤密切接觸者，建立新冠變種病毒及感染率上升的預警系統，寬鬆式口罩佩戴要求以及取消物理距離和追蹤隊列的限制。

在中等和高風險情況下，學校有必要增加臨時防疫措施，重點保持幼兒園和小學生的追蹤隊列和口罩佩戴（無需保持身體距離）；以及無論是否有物理距離限制下，對初高中學生保持口罩佩戴的要求（無需追蹤隊列）。2021年9月返校季，處於低風險的個別學區可以根據當地具體情況選擇更寬鬆或更嚴格的臨時防疫措施。*注意：參加者請務必提前註冊。註冊後您將會收到確認郵件，通知與會詳情。如果您在會議中遇到技術問題，通常祇需關閉會議界面，從郵件鏈接重新加入即可。

同心抗疫，安全返校早準備！
一場突如其來的新型冠狀病毒讓我們措不及防住慮不已
但祇要厄運打不垮信念
希望之光就會驅散絕望之雲
戰勝疫情，SickKids一直在行動
支持SickKids
一點點小心意也可積攢大能量！
用愛的捐助守護孩子們健康的未來！

SickKids病童醫院建于1875年，位于加拿大安省多倫多，是加拿大第一所兒童專科醫院，更是全世界最大也是最頂級的科研性兒童健康護理機構之一，為病人提供綜合護理、研究及教學服務，科研成果惠及全球兒童！

近約克大學的公寓精品之作 2室1廳2衛 Condos 現房最新上市



樓花專家, Broker, May Li 聯系 647-296-8492.

精品戶型, 設施齊全, 現代舒適

該Condos靚盤位於31 Tippett Road, Southside Condos的11層, 為2室1廳1廁2衛的精品格局, 含1車位和儲藏室, 朝向西南, 房間現代布局舒適, 採光通透, 現代精裝, 一應廚衛等家用電器齊全, 而且近樓頂露台和頂層露天游泳池, 風景一覽無餘, 美不勝收。

該精品公寓所在的Southside Condos由知名發展商Malibu建造完成。該condos風格大氣沉穩, 外部及內部裝飾時尚現代, 所有單元均配備高檔不銹鋼電器, 頂高9尺。樓內設有24小時保安服務、健身房、樓頂露台、樓頂游泳池、Party Room、私人的室外Courtyard等。居住于此, 可以讓您足不出戶, 就可盡享現代休



閑生活之美

交通便捷, 位置優越, 學區靚盤

該靚盤位於31 Tippett Road, 靠近約克大學和購物中心Yorkdale mall。

它的最大優勢就是地理位置及交通極其方便。居住于此, 您可以3分鐘步行至Wilson地鐵站, Yorkdale和Downsview地鐵站也相隔不遠。通過安全快捷的地鐵交通, 5分鐘可直達多倫多大學Downtown校



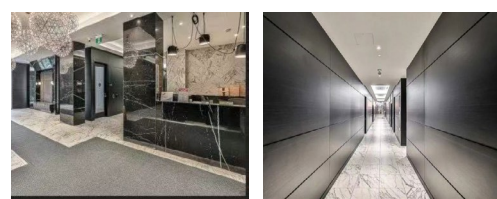
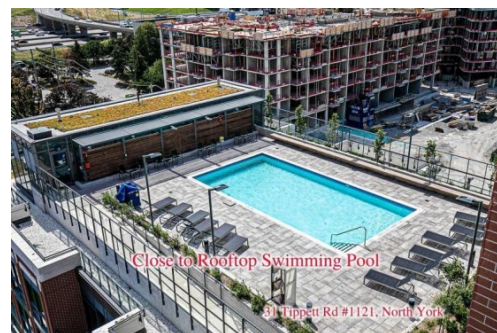
區; 更可在7分鐘內直達約克大學校區。

該公寓所處位置高速公路遍布, 四通八達——從這裏出發, 4分鐘可以駛入Hwy401; 8分鐘進入Hwy400和Hwy404。

該靚盤位於學區中心, 除了毗鄰約克大學之外, 周邊還密布多個大中小學。包括Seneca College (York Campus), Centennial College (Downsview Campus) 以及Baycrest Health Science等院校; 高中學校John Polanyi Collegiate Institute 被Frasier Institute評分達8.2分, 距離該精品公寓也僅僅12分鐘車程; 向北步行不到10分鐘, 就是著名的小學和初中Faywood Arts-Based Curriculum School, 同樣被Frasier Institute評分高達8.2分。

另據安省大學申請中心的數據, 安省今年已經確認接收錄取通知書Offer的學生人數為105,350, 其中本地生75,945, 留學生29,405人。而安省留學生招生人數過去10年錄得漲幅56%, 今年留學生人數增長到19405人。約克大學去年申請報考的學生人數為6199人, 今年大幅增長到7388人, 由此約克大學今年實際入學人數也將提高, 對周邊公寓市場的租賃需求也必將進一步加大, 因此無論自住還是投資, 該公寓靚盤都是一個不錯的選擇。

該精品現房正公開發售, 詳情敬請諮詢優居地產VP, 地產投資人、資深樓花專家May Li (李梅), 電話647-296-8492。



May Li 李梅
Vice President | Broker
647.296.8492



近超市餐館 鄰名校綠地 投資與自住皆宜 新市5臥2衛精品獨立屋最新上市 搶購價 119.99 萬

【位置】新市Bristol成熟社區 86 Bristol Road, Newmarket

【房型】5臥5衛2車庫兩層獨立屋
【占地】超寬大地塊 68.86 x 142 Feet

【售價】C\$ 119.99萬
【開放屋】本周六、日8月21、22日 2:00-5:00pm

新市獨立屋房價飆漲 7月均價已超120萬

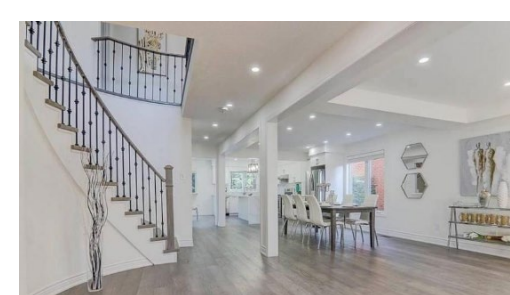
新市Newmarket位於約克區, 是該區的行政、健康和零售服務中心, 占地面積約為38平方公里, 多倫多向北約30公里即可抵達。這是一個既具有小鎮寧靜魅力, 又兼有城市便利的頗具發展潛力的社區。

自2015年以來, 新市地產市場日漸升溫, 主要歸功於其良好的發展規劃和城市定位, 很好地契合了多倫多城市向北發展的巨大需求。近幾年中, 新市Newmarket的房屋價格連續上漲, 年平均漲幅達到13%。自去年疫情以來, 新市的地產市場繼續保持迅猛的增長態勢: 從2020年初的均價83.8萬元, 到去年9月的91.7萬元, 到2021年一舉突破100萬, 這其中獨立屋的漲幅更為驚人——根據多倫多地產局的最新大多區地產報告, 7月新市房屋銷售均價為1,092,863萬元, 獨立屋的平均售價則高達\$1,223,591, 比去年同期的\$981,114增長了25%。

位置優越 購物便捷 名校林立

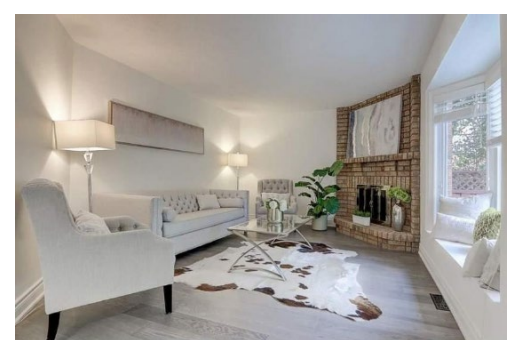
該精品獨立屋位於新市Bristol-London社區。該社區是新市在多倫多地產局MLS上的十大成區之一, 位於Newmarket正北區域。

該獨立屋所處位置交通便捷, 緊鄰多倫多核心幹道央街Yonge Street。同時, 距離404高速僅需7分鐘車程; 前往附近的9和400路高速公路也僅需15分鐘。從這裏出



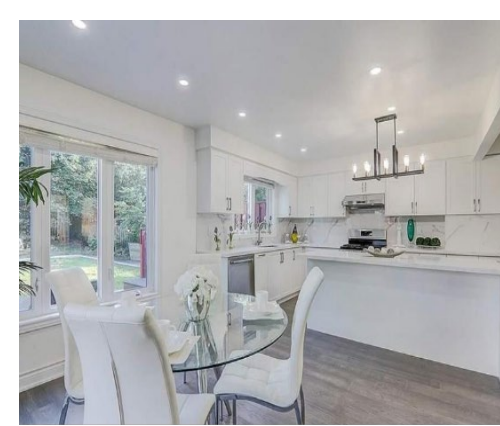
發, 沿高速一路驅車, 到達多倫多市需要30分鐘, 到達紐約也僅需10多分鐘。公共交通由Go運輸公司旗下連接巴裏和多倫多市中心聯合車站的通勤鐵路來完成, 所在的新市站距離該獨立屋僅需7分鐘。

近幾年該區發展迅猛, 大型的貿易中心、超市連鎖等紛紛興建, 給居民生活帶來了極大便利。現在, 從每年吸引成千上萬人前往的大型室內購物中心Upper Canada Mall (上加拿大購物中心),



到大型連鎖超市Langos, Costco, Walmart, 高端食品超市Farm Boy, 還有Shoppers Drug Mart, LA Fitness 健身房, 再到Cineplex Silver City 電影院, 包括大眾喜愛的咖啡 Tim Hortons和麥當勞, 墨西哥餐廳, 西餐Buffalo Wild Wings, Boston Pizza, Lone Star Texas Grill, The Keg 等, 購物、休閒、娛樂, 真可謂設施齊全, 應有盡有。

該精品獨立屋位置優越, 小學、初中和高中學校眾多, 不乏多所名校位列其中。加國最具權威的非沙排名(Frasier Institute ranking), 排名居前的小學Bogart Public School, Terry Fox Public School, Alexander Muir Public School 以及Stonehaven Elementary School均在車程6-15分鐘之內; 初中學校則包括有步行不到5分鐘的Dr John M Denison Secondary School以及車程10分鐘以內的Sir William Mulock Secondary School, 最有名的高中學校則包括Newmarket High School (非沙排名63/730) 和Sacred



Heart Catholic High School (非沙排名281/739)。

房型合理 精緻裝修 設施齊備

該精品獨立屋全磚建築, 5臥5衛雙車庫, 寬敞氣派, 全屋格局合理實用。業主精心打理保養極佳。

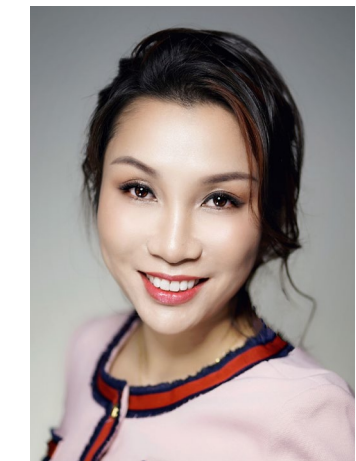
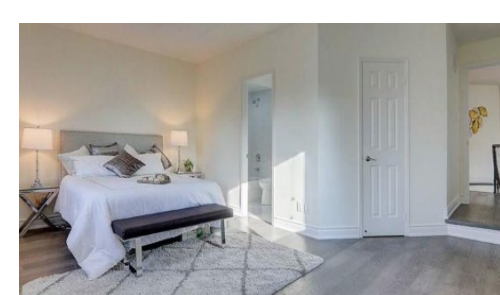
樓上5臥室, 雙套房, 適合大家庭, 極為實用。寬敞主臥, 主衛生間石面盆, 一應俱全。

高檔裝修, 全屋實木地板, 全屋燈具升級和大量射燈, 全套不銹鋼名牌電器。開放式廚房, 廚房和浴室升級。寬大開放家庭廳。通過飯廳更可直達後院。

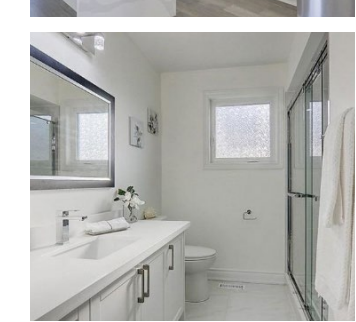
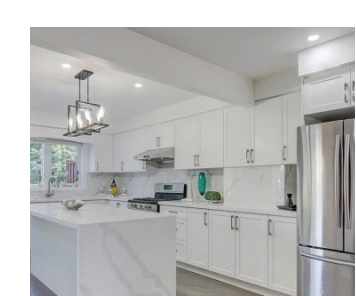
地下室專業精裝修, 特別設計可用于分門出入, 方便客戶分租。

該5臥5衛雙車庫精品獨立屋由RE/MAX Advance Realty最新獨家代理, 無論是自住還是投資都極具增值前景, 現搶購價僅為119.99萬元。

有意者敬請聯系Manni Xu 416-418-7628, 或電郵manni@mannixu.com



Manni Xu
徐蔓妮
Broker of Record
416.418.7628
manni@mannixu.com
http://www.mannixu.com



农历七月吉祥月 湛山精舍报亲恩



農曆七月吉祥月，歡迎大眾前來湛山精捨報親恩！

湛山精捨將於2021年農曆七月初九至十五（8月16日至22日），佛歡喜的“吉祥月”，啓建為期七天的孟蘭盆孝親報恩法會，歡迎大眾前來盡孝報恩。

七月是報恩月 一個人心中有多少恩，就有多少福。如是因，如是果。報恩，佛經中非常重視，要報“四重恩”：父母恩

加拿大佛教會會長、湛山精捨住持達義和尚曾開示：我們人在這個世界上能得到很多人的照顧，好多人幫忙，特別是父母養育之恩，亦包括我們的老師以及周圍的人對我們都有恩，所以我們不能忘恩，要飲水思源。

三寶恩 湛山精捨開山長老、近百歲的性空長老曾開示：世間的財富不足以為貴，能够皈依三寶的功德利益超過世間的任何財富。皈依三寶是皈依佛、法、僧。

皈依佛是第一寶。釋迦牟尼佛是我們的教主，他發願來到娑婆世界就是來度化眾生，幫助大家成佛。希望大家明白任何法都是因緣生法。而因緣生法，就是當體即空。世間的有祇是占有，而不是真正的擁有。大眾要明白佛法的真諦。釋迦牟尼佛出世，講的一切法都是空法，這也是斷除煩惱的根本。

皈依法是第二寶。法，就是斷煩惱的方法，成佛的方法。佛陀曾經說法八萬四千個法門，每一個法門都是度眾生的法門，希望眾生能够通過不同的修行法門覺悟，成佛。其實這也是釋迦牟尼佛一生說法的心願。

皈依僧是第三寶。僧分為聖僧和凡夫僧兩種，聖僧是菩薩、羅漢，斷除煩惱，證道涅槃。

三寶是尊貴的，希望大家在皈依三寶之後要記住和感恩三寶，這樣可以有無量無邊的功德，也可以從根本上斷除煩惱。”

國土恩 國土對我們有養育之恩。我們賴以生存的國土是最無私的，山川、水土、糧食、礦藏都是國土對人們的奉獻。國家對我們還有保護之恩。

佛陀雖然辭親割愛，出家修道，成道之後，也經常在外游化，很少回到自己的祖國迦毗羅衛。然而，當他得知自己的祖國受到外族攻擊的時候，會毅然前去阻止。有一次，拘利族與釋迦族人爭奪水源，準備為水一戰，佛陀阻止他們說：“以血換水，是水貴？還是血貴？”兩族人幡然醒悟，放下幹戈。佛陀使自己的母邦避免了一場戰爭之苦。佛陀的愛國愛民之心，深刻地教育著佛弟子，時刻思維報國土恩。

《般若經》、《法華經》、《菩薩本行經》及《華嚴經》等大乘經典中，佛陀反覆宣講：“莊嚴國土，利樂有情”。報國土恩的最有益的行動，就是不懈地遵行佛法。

眾生恩 一是，無始以來，輪回不斷，我與眾生互為六親眷屬，以理推之皆有恩情，應當報效。

二是，世間的一切，都是眾人合力運作的，有農民才有飯吃，有工人才有物品，有軍隊才能保障安全的環境，這些都是大眾的恩情，理應報答。

七月是吉祥月 佛教的農曆七月十五是一個非常重要的日子——“佛歡喜日”。它源自于佛在世時的印度，每逢夏雨季來臨，所有僧侶皆不出外托鉢，祇在山中林間打坐經行，專心修持，此稱為“結夏安居”。經過三個月的時間，到了七月十五日這天，也就是安居結束之日，所有僧眾一把自己的修行體悟向佛陀報告，等待佛陀的認可，這一天就叫做“僧自恣日”，又稱“佛歡喜日”。

湛山精捨傳燈法會 在2020年湛山精捨啓建的孟蘭盆法會上，達義和尚曾開示：

《孟蘭盆經》給我們的啓示就是通過目犍連母親到惡鬼道的故事，我們得知，人這一生是承上啓下的。承上」是我們現在得到的，是過去所種下的因，可能是昨天，可能是十年前，也許是五十年前，一百年前，甚至是一千年前種下的因。說明每個人不是說人永遠是人，修得不好就會墮落。

通過目犍連的啓教因緣，讓我們每一個人要報恩知恩。因為人能够到這個世間來，能够享受一切，修學佛法和修行，都是父母給我們的身體，所以我們每一個人都要有報恩之心。

釋迦牟尼佛教導我們說，一個人要有感恩心，要去行善、積德、止惡、行善，一切眾生按照佛法的道理去做，珍惜所有一切因緣，這樣我們才是一個真正的佛弟子，才能擁有一個真正幸福快樂的人生。

接下來，歡迎大眾前來參加湛山精捨為期七天的2021年8月16日至22日（農曆七月初九至十五）孟蘭盆報恩孝親祈福法會。

歡迎大家前來湛山精捨登記牌位 湛山相關活動可諮詢湛山精捨香油臺或 www.ChamShanTemple.org查詢 電話：905-886-6481 或 905-886-1522 內綫234 或 290 地址：7254 Bayview Ave., Thornhill, ON L3T 2R6 加國五臺山網址：www.thebuddhistgarden.com

為此，每逢七月，寺廟都會啓建孟蘭盆報恩孝親法會，眾信徒為供僧、祭祖而大行布施功德，所以七月是僧信孝親報恩、祈福修善的“吉祥月”。

七月是孝親月 農曆七月十五日，佛教寺廟總要舉行“孟蘭盆會”。

《孟蘭盆經》曰，有一次，目犍連尊者在七月間結夏安居打坐時，突然想起生身的母親；因為母親在世間時貪、嗔、癡具足，他非常擔心，不知道母親往生後到底會落在何處？

於是尊者進入定中，看到餓鬼道中的眾生都是：圓又大的肚子、細又長的脖子、幹如柴枝般的手腳。每個都在哀嚎、饑餓難耐，令人慘不忍睹。當他看得十分不忍時，忽然看到日日夜夜思念的人——他的母親。

母親也正在飽受饑餓的煎熬，目犍連尊者看了內心非常痛苦。他在佛陀的弟子中號稱神通第一，于是立刻運用神通，變出一鉢飯、一壺水，恭恭敬敬地送到母親面前。母親十分歡喜，她忍著痛楚，將食物拿到嘴邊，可是飯與水才一到嘴邊，她的口中就吐出一團大火，瞬息間水幹了，飯也變成了焦炭。

目犍連尊者看到了這種情景，非常痛心，也覺得萬分無奈，盡管他的神通廣大，但是母親的業障讓他無能為力。因此帶著萬分的失望從定中醒來，立即去請求佛陀給他力量，教他如何救度自己的母親。

他的一番孝心令佛陀感動，佛陀說：“要救你的母親，光憑你的神通是不够的，因為你的母親業障太重，必須靠許多有修行且已證果的僧眾，在七月十五日當天，將清淨的福業累積在一起，用心力一起回向來幫助她，唯有這股力量才能轉她的業。

於是目犍連尊者在七月十五日那天用最虔誠的心來供養僧眾，之後大家凝聚心力，同心為他母親祝福，因為每個人平時勤於修行，福德具足，這股福慧、歡喜凝聚的加持力量確實非常龐大。就在當天晚上初夜時分，尊者于定中見到母親脫離餓鬼得生天道。于出定後趕快去佛陀禮謝，也向所有的比丘頂禮。

目犍連尊者看到了這種情景，非常痛心，也覺得萬分無奈，盡管他的神通廣大，但是母親的業障讓他無能為力。因此帶著萬分的失望從定中醒來，立即去請求佛陀給他力量，教他如何救度自己的母親。

《孟蘭盆經》給我們的啓示就是通過目犍連母親到惡鬼道的故事，我們得知，人這一生是承上啓下的。承上」是我們現在得到的，是過去所種下的因，可能是昨天，可能是十年前，也許是五十年前，一百年前，甚至是一千年前種下的因。說明每個人不是說人永遠是人，修得不好就會墮落。

通過目犍連的啓教因緣，讓我們每一個人要報恩知恩。因為人能够到這個世間來，能够享受一切，修學佛法和修行，都是父母給我們的身體，所以我們每一個人都要有報恩之心。

釋迦牟尼佛教導我們說，一個人要有感恩心，要去行善、積德、止惡、行善，一切眾生按照佛法的道理去做，珍惜所有一切因緣，這樣我們才是一個真正的佛弟子，才能擁有一個真正幸福快樂的人生。

接下來，歡迎大眾前來參加湛山精捨為期七天的2021年8月16日至22日（農曆七月初九至十五）孟蘭盆報恩孝親祈福法會。

歡迎大家前來湛山精捨登記牌位 湛山相關活動可諮詢湛山精捨香油臺或 www.ChamShanTemple.org查詢 電話：905-886-6481 或 905-886-1522 內綫234 或 290 地址：7254 Bayview Ave., Thornhill, ON L3T 2R6 加國五臺山網址：www.thebuddhistgarden.com

為此，每逢七月，寺廟都會啓建孟蘭盆報恩孝親法會，眾信徒為供僧、祭祖而大行布施功德，所以七月是僧信孝親報恩、祈福修善的“吉祥月”。

《孟蘭盆經》曰，有一次，目犍連尊者在七月間結夏安居打坐時，突然想起生身的母親；因為母親在世間時貪、嗔、癡具足，他非常擔心，不知道母親往生後到底會落在何處？

於是尊者進入定中，看到餓鬼道中的眾生都是：圓又大的肚子、細又長的脖子、幹如柴枝般的手腳。每個都在哀嚎、饑餓難耐，令人慘不忍睹。當他看得十分不忍時，忽然看到日日夜夜思念的人——他的母親。



購買樓花轉讓的優點



每年大多倫多有相當一部分的房地產交易是樓花銷售（Pre-construction），在這些購人的樓花中，其中以一部分在Closing 前又會以樓花轉讓的模式流入市場，最終買家接手。

什麼是樓花？為什麼買樓花？

Pre-Construction，也就是我們常說的期房（多倫多也稱樓花）。多倫多樓花分公寓（Condo Apartment）、鎮屋（Townhouse）和獨立屋（House）。其中，公寓一般4-5年完工；House類樓花則需要1-1.5年左右即可交房。樓花吸引人的一大特質便是其強大的杠杆作用（Leverage）-- 買家用20%的首付鎖定了一套房產的未來市價。

舉個例子，買家在2014年花費7萬首付買下在價值36萬的1房樓花，2019年交房時附近同類型房價已經漲到56萬。這樣買家用7萬實現了20萬的增值，並到手一套全新的房子，這種杠杆力量是二手房無法實現的。這也就是多倫多乃至全加拿大樓花銷售火熱的原因。

今天重點談下購買樓花轉讓，購買樓花轉讓有什麼優點呢？

一，買期房，也就是俗稱的樓花，但是要等4-5年，伴隨著占壓6-30萬資金4-5年。
二，買剛交房的新房 -- 挑選餘地不大，價格也不便宜。

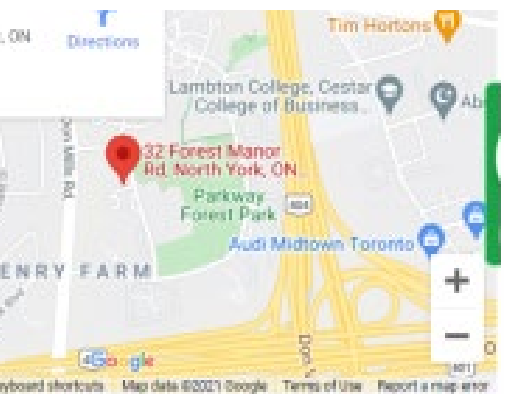
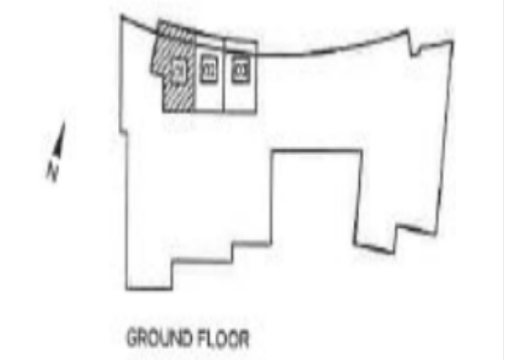


想出手時，發現需要賠錢甩賣。
B.沒有充裕的資金做Closing了，或者住房/投資計劃變了，這買家，急于套現，着眼點不在賺多少錢，祇想快速脫手。

作為想購買樓花轉讓的客人，遇到上述兩種情況時，都是可以認真考慮的，很可碰到一個“撿漏”的好機會。

iHome愛家地產團隊恰好受一位客人委託轉讓她2019年買入的Don Mill/Sheppard附近的The Peak Condo，買入價是79萬，現在基本是原價出，房子情況如下：

好位置，全新房，接手就可以入住或出租，趕上疫情結束，社區恢復，公寓市場火熱的情況，抓紧聯繫我們，抓到這個撿漏的機會！



Michael Li
加拿大地產學院院士 FR(e)
647.505.6168
愛家地產團隊，100% 給你最高的服務品質 因為愛，我們在；Real Love, Hard Working! iHome Team!



当前热门公寓楼花的解读



目前市場上的公寓樓花樓盤數量非常多，微信朋友圈裏的樓花廣告也是滿天飛，常常讓各位看官有點眼花繚亂，不知道該如何下手。其實，投資樓花，最重要的就是要看地理位置，這也是我們經常說的Location, Location, Location。每個城市都有其發展的中心位置，以及未來的城市規劃。對於不同的城鎮，要投資樓花的話，尤其是公寓，還是要選擇在她的中心位置。

另外，到底是買在多倫多市中心，還是旺市中心，或是密市中心？我覺得每個人的需求、支付能力、資金靈活度都不一樣。需要通過具體分析，來找到更適合自己的投資方式和投資區域。歡迎感興趣的朋友聯繫我，我會幫您答疑解惑，告訴您哪個項目具有什麼樣的投資價值，以及什麼樣的項目和戶型更適合您。今天，我要給大家解讀旺市中心當前熱銷的公寓樓花 Vincent。

1. 地理位置

Vincent公寓位於旺市Highway 7和Jane的東南角，由27層和37層兩座塔樓組成。地理位置極其優越，步行6分鐘就可抵達旺市大都會中心，這裏不僅有地鐵站，還有綜合超市，健身娛樂場所。地鐵往南可以直接到達約克大學，Yorkdale購物中心以及多倫多市中心，驅車北行有Vaughan Mills購物中心和Wonderland娛樂中心。東西走向的407高速，南北走向的404高速讓這裏的出行非常方便。

2. 價格和付款方式

目前Vincent公寓正在VIP階段熱賣中，40多萬起，預計2026年1月交房。目前有各種優惠促銷，比如車位折扣，送卷式窗簾等。還有延期付款方式：簽約\$10,000，30天內付5% 數額的剩餘部分；然後分別在90天，120天，360天，540天付4個2.5%，另外的5%在交房入住的時候支付。

3. 投資價值

旺市VMC中心由於其卓越的地理位置，已經成為投資者熱捧的區域，濃厚的商業氛圍正在逐步形成，其中包括多棟辦公大樓、公共圖書館、高等教育機構、商業廣場、公園和開放空間。這個充滿活力的地區，遍布着咖啡館、餐館、酒吧和

4. 開發商簡介

Vincent公寓是由聲譽卓著的開發商，Townwood、Rosehaven和Guglietti Brothers投資公司聯合開發，共擁有70多年的開發經驗，提供公認的高水平的質量，為住戶們帶來更好的體驗。強強聯手，裝修用料豪華實在，項目品質和交付日期有絕對保障。



商店，周圍還被步道、學校、高爾夫球場所環繞。附近的Edgeley Pond公園，是VMC中最大的開放式公共場所，那裏有露天廣場和長廊，是一個優雅又充滿活力的地方。

無論是之前的Transit City還是Festival拿盤排隊的場面還歷歷在目，可見這個地段的升值潛力和投資價值所在。不僅有York大學的學生群體，眾多世界級僱主KPMG、PwC、YMCA等都在此有辦公樓。有這些優質客戶的潛在需求，該地段的租房市場將有穩定的收入來源。

社區·生活 Community & Life



財富舞臺·凝聚精彩



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

豐收的季節，讓我們采摘去

——安省九大采摘農場推薦



本刊訊

地址：651 Scugog Line 2, Port Perry, ON,
必去理由：最經濟采摘。允許兩人分享一袋蘋果。

秋天來了，果子熟了，采摘活動搞起來！安省9家農場歡樂推薦，可以在這些地方摘果子，也可以購買美味的蘋果甜点和烈酒。

1、Downey's Strawberry & Apple Farm

價格：免費進場，10磅一袋蘋果\$25
時間：8月14日起
地址：13707 Heart Lake Rd., Caledon, ON
必去理由：果園里各種各樣的蘋果，從甜到微酸不等。從九月下旬到十月底，他們還會在周末出售糖果蘋果。

2、Cannamore Orchard

價格：免費（僅限果園），蘋果價格待定
時間：九月起
地址：1480 County Rd. 32, Crysler, ON
必去理由：\$13可以購買一日通行證，嘗試有趣的活動，例如觀看農場動物和在樹籬迷宮中迷路。

3、Nature's Bounty Farm

價格：免費進場，10-12磅蘋果\$25
時間：九月初至10月31日

4、Watson Farms

價格：免費進場，每磅蘋果\$3
時間：9月4日起
地址：2287 Durham Regional Hwy. 2, Bowmanville, ON

ON

必去理由：果園旁邊新建了一個玉米迷宮。

5、Applewood Farm

價格：每人\$10入場費，每袋10磅蘋果\$15
時間：9月4日起
地址：12416 McCowan Rd., Stouffville, ON
必去理由：可以輕鬆地度過整個下午，因為這裡還有向日葵田和玉米迷宮。

6、AppleStock Orchard

價格：免費進場，每磅蘋果\$1.50
時間：9月11日起
地址：1341 Merklely Rd., Winchester, ON
必去理由：果園還出售美味的蘋果酒和糖果蘋果。

7、Chudleigh's

價格：每人\$15，5磅蘋果\$16
時間：8月14日至10月
地址：176 Main St. E., Milton, Ontario
必去理由：現場可以參觀他們全新的蘋果酒，並享用新鮮出爐的蘋果花甜点。

8、McGregor's Orchard

價格：免費進場，8磅蘋果大約\$15
時間：九月初至10月
地址：704 Clifford Sideroad, Renfrew, ON
必去理由：還可以探索他們美麗的1.5公里步行道。

9、Cricklewood Farm

價格：免費進場，每公斤蘋果\$4.19
時間：8月中旬開始
地址：4953 County Rd. 2, Brighton, ON
必去理由：可以延長參觀時間並支付\$9元來探索兩個玉米迷宮。

(圖文來源：網絡綜合)



秋季木地板保養小竅門

在秋季，我們經常聽到地板要不要保養的話題，那麼秋季地板要不要保養呢？

答案是要的。秋季的乾燥氣候不僅會傷害我們的皮膚，對地板也會存在不小的傷害。秋季風高物燥，空氣濕度相對較低，木地板中的木纖維會因水分流失而自然收縮。所以如果想要延長地板的壽命，就一定要注意木地板的日常保養。

一、勤於吸塵

根據國家相關部門測試，家居木地板縫隙中富含有機物且溫暖潮濕，很容易成為滋養有害微生物的溫床，如不注意及時清潔，就會危害家人的健康。加上秋天乾燥氣候的影響，空氣中的灰塵增多，地板縫隙中的細菌增加，因此秋季木地板要時常清

理，尤其要勤於吸塵，特別是經常踩踏的地方以及門廳和走道。

二、注意幹擦，不要濕擦

即使是在秋季比較乾燥的條件下，清潔地板的時候也盡量用幹擦。如使用濕拖時，應將拖布擰幹後再使用比較好。過濕的拖把，使用時水會滲入接縫處，傷害地板，造成地板翹起變形。

三、秋季木地板保養要打蠟護理

秋季給木地板打蠟保養正當時，對於實木地板，可以在地板表面塗上了一層固體蠟，既能防塵也能防止木地板過度乾燥，一定程度上保持木地板的清潔與濕度平衡。

需要特別注意的是，強化木地板平時不需打蠟及油漆，切勿用砂紙打磨進行拋光。另外建議在門口處放置門墊，清潔鞋底，以防帶進塵粒，損傷強化木地板。

四、秋季木地板保養要注意不壓重物

秋季空氣濕度較低，地板容易收縮變形，為保證地板伸縮順暢，應避免集中放置重型家具。與此同時，為避免室內過幹造成木地板開裂縮縫，可經常開窗通風、有必要時使用加濕器調節室內濕度。

雖然秋季是個保養地板的好季節，但是一些季節性的地板問題不用急於修補，等到來年的春天再維修木地板，可一次到位，避免以後多次反復的維修。



Blackstone Inn 黑石酒店

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

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

露天大泳池讓您盡情放鬆，
享受夏日陽光

服務周到，價格合理，
是您周末度假、家庭旅遊的
不二選擇。



我們期待您的到來!



微信 (Wechat): finch2008

電話 (TEL): (905)357-3681 (647)325-2228

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

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
塑胶地板	楼梯扶手
实木复合地板	瓷砖
实木地板	线条
复合地板: ——\$0.99/s.f. 起	
塑胶地板: ——\$1.39/s.f. 起	
实木复合地板: ——\$1.99/s.f. 起	
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

Queen Central: 不愧多倫多市中心王者C位盤

Location,

Location,

Location!

眼前一亮的小艾

正在拼命敲黑板：

“ Queen Central ”

多倫多市中心的核心

Queen St. + Yonge St.

地鐵 + PATH

24K純金地段

天生的王者

不同凡響的性價比

投資增長的長期保障！

Queen Central

多倫多市中心高級公寓



【樓盤名稱】 Queen Central Condos

【開發商】 Parallax Development Corp.

【地址】 100 Queen St. East, Toronto

【樓層】 34層

【單元數量】 356套

【單位戶型】 1房—3房

【交房日期】 2024年

01 完美C位

「Queen Central」地處繁華，靠近多倫多大學、多倫多金融核心區、PATH地下商城、Distillery District、Financial District、Cabbagetown、高速公路、便利店、超級市場、醫院以及公園等，距離Google穀歌加拿大新總部祇有600米。

環繞四周的，便是多倫多最繁華的商場 Eaton Center、多倫多最熱鬧的街區 Dundas Square、最傳統的 St. Lawrence Market 等著名地標建築。一年四季，豐富精彩的文化娛樂活動常年不斷，城市生活觸手可及。

多倫多政府和安省政府合建的新地鐵線Ontario Line，亦已經提上日程。這條預計花費110億加元的Ontario Line，建成後將連接地鐵1號、2號和5號線。

完美步行指數 100 分（滿分 100 分）

完美交通指數 100 分（滿分 100 分）

24小時的街車從皇后街上穿過，靠近多個有軌電

車站

5分鐘步行到1號地鐵線皇后站

5分鐘步行到多倫多PATH地下城

160米步行距離未來的Ontario Line新地鐵線

輕鬆前往東部和西部以及整個 GTA 的系列高速公路

3 分鐘車程到DVP高速公路

5 分鐘車程至Gardiner高速公路

02 最潮皇后街

北美城市裏的King St.和Queen St.，就像“中山路”、“解放街”在每個國內城市的存在一樣，意味着寸土寸金的老城區。

Queen Central 所在的多倫多皇后大街，南面就是國王大街 King Street，再往南就是安大略湖。這是多倫多最潮、最時尚的一條街，聚集了這個北美大都市最前沿的潮流時尚。在這條街上，你可以找到最夯的服飾以及最前衛的餐廳，年輕與活力簡直就是這條街的口號。

03 完善核心城區

Queen Central 位于多倫多市中心的核心地帶 Church-Yonge 社區，這裏的居民擁有多樣化的文化和社會經濟背景。瑞爾森大學擴建的校園開始重塑多倫多市中心的東部核心區，豪華的新住宅樓在 Church-Yonge 沿綫拔地而起。

這裏的居民擁有廣泛的零售選擇。Bloor St. 有頂級大牌時裝店，Church Street 有別致的商店和酒吧，Wellesley, Gerrard, Sherbourne 和 Charles Streets 有豐富的日常購物超市。Eaton Centre是多倫多最大的室內購物中心，擁有 300 多家商店。央街沿綫更是擁有 600 多家百貨公司、150 家酒吧和餐廳、8 家酒店、4 家劇院和舉世聞名的 Yonge-Dundas 廣場，這是多倫多版的時代廣場，全年舉辦音樂會、節慶和社區聚會。

步行5分鐘至Google穀歌加拿大新總部

步行 6 分鐘至伊頓購物中心Eaton Centre

步行 9 分鐘至Yonge-Dundas廣場

步行3分鐘至St. Michael's Hospital

步行5分鐘至Yonge& Queen地鐵站

步行6分鐘至喬治布朗學院

步行即可到達瑞爾森大學和多倫多大學

皇后街上遍布零售商店和餐館

附近公園環繞，如St. James Park、Moss Park 和 Cloud Gardens等

04 絕佳投資機遇

寸土寸金的市中心地區，一直是多倫多漲幅最高的地區之一，時至今日，已躍升為加拿大需求最大的公寓出租市場。

Queen Central 位于Eaton Centre 東面，地段絕佳。除了龐大的學生群體，周邊金融區辦公的金領人士、年輕專業人士、高端退休人士、醫生、使領館工作人員，以及大學區的教授等專業人士，都將是100 Queen 的目標租客人群。

設想一下——

伊頓中心超70,000個工作職位

近100,000人在CBD核心金融中心工作

幾所著名大學合計超100,000人的教職員工

舉步可達的穀歌Google加拿大新總部，員工5000

人

St. Michael's Hospital 約有3300名醫生和護士

.....

擁有如此龐大的高端人士群體，Queen

Central 出租指數絕對五顆星。

05 Old Money 開發商

Parallax Investment Corporation成立於1981年，是一個擁有商業、零售、住宅的Old Money實力開發商，擁有金融區的商業大樓、多倫多名牌一條街 Mink Miles上的店鋪，以及非常多的商業Plaza。Oakville的特斯拉4S店就是由Parallax承租，萬錦404/Major Mac有5大銀行在的Plaza也是Parallax的產業。

正如公司的Vision Statment所描述，“一個成功的項目從不同視角看世界開始”，Parallax用近十幾年的時間，在皇后大街上積蓄黃金物業，仿佛“大富翁”遊戲一般，從90 Queen到100 Queen，聚攏沿街眾多的老洋房，逐漸搭建起“Queen Central”這個王者樓盤的恢弘藍圖。

Parallax的長遠眼界已經得到了證實——穀歌即將在2021年底建成的加拿大總部，就在離 Queen Central 步行6分鐘的King街上。

買房投資，買的就是地段和性價比。

多倫多市中心一定是投資增長的長期保障。

全安省約三分之一的工作職位集中于多倫多市中心，僅CBD的工作職位已超過10萬人，留學生等流動人口更是超過20萬。

Queen Central 位于多倫多核心CBD，步行可達Google最新辦公室，這意味着該區域工作機會將穩定增長，房產增值非常有保障。



——《我愛我家》總裁
Grace Zhang

我愛我家 / 精選樓花
所有戶型在手
保證優先選盤，保證最優價格
請速聯系《我愛我家》經紀