INVESTMENT WEEKLY

貸你實現夢想

100% 成功做到貸款的團隊 英皇貸款集團由多爲資深貸款精英 組成, 20年加拿大貸款經驗, 直接對話各大銀行及金融機構

房屋貸款,建築貸款,商物業貸款,公寓, 工程融資,生意貸款,私人貸款

EMPEROR ***





Top 1 %

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





A8─A11

保險理財 A18

留學移民 A24

精品養盤 B14-B15

房貸金融

专业诚信 经验丰富 积极高致

416-418-7628

家居時尚 C2-C3

新趋势地产 NUSTREAM JOHOME 让天下沒有难卖的房

为什么选择新趋势地















微信公众号

6-333-1111

NU STREAM REALTY(TORONTO) INC., BROKERAGE | 647.695.1188 (OFFICE)





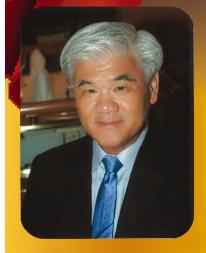




Property Management Inc.

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

熱烈慶祝 CultureLink 二十一周年華誕 慈恩各個同任 希扇鵝手 一路同街



Ted Hui* Owner/Manager



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



Gallan Hui*** 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





Justin



Yanping



Fan





416.876.8999 eastidemansion@gmail.com 7030 Woodbine Ave. Suite 907 Markham, ON L3R 6G2



MANORLEAD GROUP INC. BROKRAGE

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自金地產大獎

Jenny Chen BAMBA

Sales Representative

Cell: 647-529-699814

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

豐富專業地產經驗 熟悉各大社區環境精湛職業談判技巧 爲您快速高價售房

房産估價 售前美化專業清潔 銷售推廣

















安家立业·加密君委 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

ROYAL LAPAGE

RO

Richmond Hill总部: (905) 707-0188

Aurora分部: (905) 503-8808



本周内部分盘 联系我们保证拿盘

50余万起











GRACE ZHANG

Broker of Record 总裁

647-268-6688





















微信公众号

加中资讯网

財富舞臺·凝聚精彩

- 聚焦地産、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,全心助力客户發展







【樓盤概况】

樓盤名稱: ArtWalk Condos 主幹道交界處: HWY 7 & Jane St 户型:1-3卧室 單元總數:600+,38層 人住時間: 2026年 起價:50萬 開發商:SmartCentres

【樓盤概况】

樓盤名稱:Westline Condos

單位樓層:424户,14層

交房日期:2025年

主要户型:1-3卧室

占地面積:12,000 平方尺

起售價格:50萬

開發商: CentreCourt





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|専|家|推|薦

如何持有鉆石資產,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

- 隐私资产布局的重要性
- 加币、美元及人民币的最新走势
- 全球富豪资产结构最优配置分解
 - 家庭财富传承税务减免

主講人:廖子蔚

(瑞邦资产管理总裁) 讲座时间

9月15日 (温哥华) 10:30am-1:30pm

讲座形式: ZOOM

报名电话:

多伦多 416-889-2999 温哥华 604-551-8998 萨 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
- 退稅購買RRSP
- Spousal RRSP
- Spousal KKSP - RRSP賬戶管理

瑞邦財富管理團隊主要成員



歡迎掃碼報名

廖子蔚 瑞邦總裁 Winnie Hongwei Liao

碩士學歷,三十年金融資產管理經歷,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个國家同行世界頂端!

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。

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 20 年加拿大贷款经验。直接对话各大银行及金融机构



鄧術實思夢想

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





Dr. SOLD

Harry XU: 416.886.6608



自 2007 年以來,"徐博士地產論壇" 連續 15 年來定期通過 媒體向社區大衆發布大多倫多地區房市行情分析與預測報告,分析并預測大多區房市行情發展趨勢,地產專家徐華飛博士(前經濟學教授)以其高準確性和精確度被譽爲加拿大大多倫多地區房市行情預測"土撥鼠"。大多區房市行情"土撥鼠"曾神奇地預測了 2017 房市行情調整和 2020 年疫情下房市行情趨勢,已被大多區房市行情的實際結果所驗證。2021 年秋季大多區房市行情動態變化和 2022 年大多區房市行情發展趨勢?歡迎加入"徐博士地產論壇"微信訂閱!微信號:房市土撥鼠或搜索手機號碼:416.886.6608









RE/MAY









公資·新聞

Investment & News

財富舞臺·凝聚精彩





- 聚焦地産、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,全心助力客户發展

多倫多版 第044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

A04-A05

多倫多公寓租賃市場急速反彈 未來五年加拿大房地産市場勢必暴漲

封面故事 A06-A07

全球疫情揮之不去 房市行情高歌猛進

地産專家徐博士再談疫情下大多區房市行情

A10-A11

未接種疫苗的人群推動加拿大"第四波"疫情! 聯邦政府撥款 10 億助推疫苗護照!

安省官官: 分兩階段實施疫苗護照新規

開發商界 A12

世界之最: 加拿大多倫多地下城升級!

社區生活

A14-A15

風華二十載 共譜新篇章

·加拿大河北協會成立二十周年(網絡)慶典成功舉辦

A16-A17

大選 vs 多倫多房價未來走勢



全球房價普漲,多倫多漲幅第一

一著名地産咨詢公司 Knight Frank 關于全球 46 個主要城市房價增漲幅度報告排名出爐

近日,始建于英國倫敦的著名地 産咨詢公司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 增漲幅度進行了對比。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 示, 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,這是由于買家强烈的 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)"定義爲在某個地點最想要 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

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 增漲了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 今年房價漲幅排在前十名的榜單

- ·多倫多, 北美洲 (27%)
- ・上海, 亞洲 (21.4%)
- ・廣州, 亞洲 (19.8%) ・首爾, 亞洲 (19.6%)
- ・邁阿密,北美洲(18.7%) ・莫斯科, 歐洲 (17.6%)
- ・洛杉磯, 北美洲 (17.5%)
- ・舊金山, 北美洲 (17.1%)
- ・温哥華, 北美洲 (16.6%)

Prime Global Cities Index

・臺北, 亞洲 (14.9%)

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 位。

(4個)。加拿大除多倫多外,温哥華 兩座城市也排在榜單前十, 位居第九



與現有公司名字不一樣就可以。在聯 "Co-op"等。如要用"加拿大", 不在乎公司名字的話,安省和聯邦公 2/3股東批準而且修改公司章程。

注册聯邦和安省公司都必須要有 邦成立公司名字要先申請批準,有相 不能給人有和政府有關的印象。公 司都可以用數字公司,比如"1234567

公司名字。名字可不可以用要看名字 似的現有公司名字一般就用不了。另 司名字最後一字必須是Corporation/ Ontario Ltd."或"1234567 Canada 是不是已經有人用過了。所以要先查 外有些字不許在公司名字中使用,比 Corp., Limited/Ltd.,或Incorporated/ Inc.",數字由政府注册時發。公司名 名字。在安省成立公司一般擬用名字 如 "Parliament Hill", "RCMP", Inc., 以顯示公司有限責任的身份。如 字取了之後也可以改的。改名字需要

Rickle Huang 黄希明 Broker 647-295-8322







便利位置,拥有私家湖及小岛,4+3 卧室 6 卫浴 2 厨房, 约6000 尺居住空间,完成走出地下室,180度湖光山色景观;



River 和 McDonnell 河畔公园, 坐落于市中心 0.74 英 亩土地上。计划建筑10层高,包括地面商铺及9层





投資周刊

提供專業的房屋貸款建議 • 非居民

• 新移民

・自僱人士 • 多套出租物業

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

English, Cantonese, Mandarin 所有房屋貸款需經過信貸審批。(全部內容以英文原文為準,中文譯本僅供參考)



2015-2020 Homelife Landmark

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



1820 平方尺单车库镇屋。主层 10 尺层高, 二楼 9 尺高,

明亮多窗,实木地板,厨房大理石台面,超豪华电器

屋顶露台, builder 完成地下室。\$\$ 升级, 主层

多伦多以东 2.5 小时车程, 占地约 185 英亩农场, 拥有牧场, 8

隔间马厩, 600 呎作坊, 独立双车库连 Workshops, 一间约 1600

呎 4 房独立屋。物业位于小路尽头,私隐度高,属实为难得的世









George Chan



Unit)。主层 10 尺层高,二楼 9 尺高,明亮多窗,实木地板,厨房大理石台面,超豪华电器 Subzer





St W. 和 University Ave 的交界处。比邻 Fashion

District 和 Financial District. 著名开放商 Aspen

Glen, 2188 呎 3 睡房 3 卫浴的单边镇屋, 双车库无

积822 呎。业主花费3万多升级水电,污水处理,通 风及其他。物业是进门第一间 Corner 位, 落地大玻璃



加建校舍或更改其他商业用途(如老人院..)









业地段, 直上 407 高速公路, 数分钟至 Hwy 7 及 400 号高 速公路;是北美最大也是唯一的"一站式"家具服务中心, 周边亦有人流旺盛购物中心,门庭若市,生意繁忙。



多倫多公寓租賃 市場急速反彈; 未來五年加拿大房 地產市場勢必暴漲!

需求未减!

01 多倫多公寓租賃市場急速反彈

最新数据显示,7月份多伦多共出租5,221 02 抵押貸款成本40年來首次低于通脹率 套公寓创公寓租赁纪录,比 2020年同月增长 元。公寓租金通常是多伦多最昂贵的租金, (2,481 加元) 低 8%。

7月份令人震惊的 3.7% 通货膨胀率的消 40%。到7月底只有1,727套公开出租,需求 息引起了不小的轰动。根据加拿大统计局的 上涨,较6月份上涨5.3%,平均每月2,277加值。痴迷于房地产的加拿大人也注意到一个 现在仅比 2019 年第三季度达到的历史峰值 于通货膨胀率。买家可以获得 1.15% 的浮动利 率抵押贷款——大约是当前通货膨胀率的三 分之一。对于那些寻求更多保障的人来说,

比当前的通胀率低 125 个基点。

03 未來五年 加拿大房地産市場勢必暴漲!

近几个月房屋销售活动有所放缓, 但大多伦 多地区 (GTA) 的房地产市场仍然非常火热。7月 份,平均房价同比上涨 12.6% 至 1.062,256 加元。 专业人士认为,未来五年加拿大人口将出现爆炸 透明度无疑是全新举措,也备受市场关注。安省

五年期固定抵押贷款的贴现率中值为 2.45%—— 式增长, 但人口增长速度快于实际建造房屋的速 度,房价势必出现暴涨趋势!

04 安省地産經紀協會 强烈反對報價透明新政

8月24日, 志在卫冕的自由党宣布了他们的 意、那么禁止盲目竞标,提高地产交易中的报价 地产协会(OREA)原地跳起三丈高,直接攻击 特鲁多宣布的"透明报价"政策正在把努力工作 的地产经纪们定义为"刑事犯罪分子"。

美国 7 月新房销售四个月来首次上升, 部 分原因是库存增加,表明潜在需求仍然坚挺。 周二政府数据显示,继6月份销售701,000套之 后,新单户住宅的购买量增加了1%至708,000 套。彭博对经济学家进行的一项调查的中估计为



注射比例超過76%的進展(注:該數字爲占

12歲以上符合疫苗注射資格人群的比例,

時間截止到8月31日)。國民經濟正在逐漸

重新開放, 商業、旅游、餐飲、娛樂等備

受疫情打擊的行業也在逐步恢復。但是,

近來新冠病毒Delta變種的日益猖獗,又爲

經濟重啓蒙上陰影。以安省爲例,8月28日

新增835例新冠病毒確診病例,再創近2個

月以來的最高單日記録。與此同時,加拿

大現任總理特魯多提請總督瑪麗.西蒙批準

了解散了聯邦議會,第44届聯邦大選比原

定時間提前了兩年正式拉開帷幕。基于目

前加拿大的政治、經濟形勢,爲未來前景

行業, 尤其是居于全國龍頭地位的大多區

房地産市場,在疫情揮之不去的大背景下

走出了怎樣的一波獨特行情, 以及未來發

展的前景如何,聯邦大選下的各政黨房屋

新政對未來房市走勢有何影響? 帶着大家

關注的諸多問題,我們再次專訪了大多區

博士),是大多倫多地區知名地産投資專

家、經濟學博士,管理學博士後,旅美國

及加拿大高級訪問學者。現爲加拿大地產

回顧:疫情下的

大多房市行情發展軌迹

徐華飛博士(Harry XU, 以下簡稱徐

作爲加國國民經濟主要支柱的房地産

增添新的不穩定性和不確定性。

地産專家徐華飛博士。



本刊記者 采訪報道 已實現了單衹疫苗注射人群超過82%,完全

【編者按】2020年3月《投資周刊》 封面專訪大多區地產專家徐華飛博士,并 于本刊第41期刊登訪談專稿《全球疫情 天下大亂 房市行情風景獨好》。當時, 徐博士針對世紀瘟疫全球大流行的國際 大背景,敏鋭洞察了大多區房地産行情的 變化趨勢,獨家分析預測了居家隔離對房 地産的需求激增,尤其是較好隔離效果的 房屋類型-獨立屋的行情看漲。徐博士獨 到的專業眼光和精準的市場預測,受到了 廣大讀者和社區大衆的極大關注,并讓很 多華裔讀者在疫情下的房地産市場上受益 匪淺。當下,新冠病毒第四波疫情接踵而 至,全球疫情揮之不去。目前的加國經濟 發展極具不確定性;政治則因爲聯邦大選 在即也呈現不穩定的態勢:尤其是現在的 加拿大各政黨爲吸引選民,相繼推出了一 系列房屋新政,將給包括大多區在内的整 個加拿大房市行情帶來變數。爲此,時隔 一年半,本刊再次封面專訪大多區地産專 家徐華飛博士,并以《全球疫情揮之不去 房市行情高歌猛進》爲題,作爲上次專訪 的續篇,請徐博士與大家回顧、分享疫情 之下的房市行情,預測、展望疫情之後的 發展趨勢,并對主要黨派的房屋新政予以 專業置評,以饗讀者。

以來,世界政治,經濟格局飽受摧殘與考 區。作爲華裔地産界知名的"徐博士地産 好地證明了大多區房地産市場的復蘇,雖 疫情下的人們,對于擁有自己房屋的主觀 驗。世界各國政府一方面疲于應對新冠疫 論壇"的發起人,他長期致力于調研本地 然交易量爲7180套,均價\$932,222加元, 需求在加强,而天然擁有良好隔離功能的 情防控,不得不史無前例地宣布各種封關 區域房地産市場,定期深度分析和預測大 環比11月有所下降,但與疫情前的2019年 獨立屋更受青睞。 與多人共享通風、空 鎖國、居家抗疫防疫之舉措;另一方面, 多區房市行情,并發布了很多精準獨到的 12月的交易量4399套和均價\$837,788加元相 調和水管等設施的連屋和公寓等房屋類型 爲了挽救瀕臨崩潰的經濟、安定人心,又 分析和預測報告。因爲北美地區坊間流傳 比,分别上漲了17.4%和11.2%, 可謂是房 不同,獨立屋的密閉性和獨立性、安全性 不得不采用舉債發錢、降低利率、財政補 土撥鼠具有準確預測春天來臨的能力,人 地産市場冬天裏的春天了。 貼企業和國民等各種非常規手段,希望以 們親切地稱呼徐博士爲 "房市行情土撥 最小的代價、最少的損失和最快的經濟復 鼠"。 蘇來渡過危機、重塑社會發展。

因爲在新冠疫苗注射方面的領先優 間大多區房市行情的發展軌迹説起。 勢,加拿大取得了劫後重生、再獲生機的 先手:在G7國家中,12歲以上國民疫苗注 射比例遥遥領先, 人口最多的安大略省都

冰點一回暖一井噴一趨穩

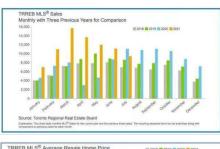
從2020年3月世界衛生組織 (WHO) 宣布新冠病毒 (Covid-19) 疫情全球大流 行之後,加國和安省都相繼宣布了封鎖政 策,鼓勵居家防疫抗疫。霎時間,股市熔 油價暴跌、經濟衰退。覆巢之下,無 有完卵。從房地産市場上來看,由于居家 防疫抗疫, 人員流動停滯、外來移民及留 學生數量急劇减少, 加之不允許人員聚集 導致從業人員對外開放展銷房屋 (Open House) 等房産銷售手段叫停,整個大多區 房地産市場同樣一片哀鴻。

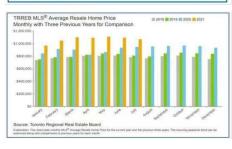
徐博士説:數字不會撒謊。他向記者 詳細列舉了多倫多地産局自2020年3月以來 的房市數字。去年4月,疫情最爲嚴峻之 時,大多區房屋銷售觸底到達冰點,創造 了令人咂舌的區區2975套的超低交易量, 平均房價也衹有821,392加元;5月份略有 起色, 但依然低迷, 成交量4606套, 均價 \$863,599加元。

6月隨着疫情有所控制,安省及大多 區防疫抗疫政策略有放鬆,房地産市場隨 後呈現回暖迹象: 當月房地産交易量大幅 增加至8701套,比5月增長了89%, 交易 均價爲\$930,869加元。7月更是成交房屋破 萬,達到11081套,一直到10月份,連續四 個月房産交易量超過1萬套,平均房價也是

爲35%。

逢高必調整,房市與股市等諸多資産 / 資本市場一脉相通。徐博士介紹説, 大 多區房市行情自今年3月達到銷售量歷史新 高後,房屋交易量環比逐月下降,4月降到 13663套, 5月11951套, 6月爲11106套, 7月 下降爲 9390套; 但是隨着上市房源數量的 减少,市場供不應求,房屋交易均價下降 幅度不大,一直位于百萬元左右,呈現出 穩步調整的格局



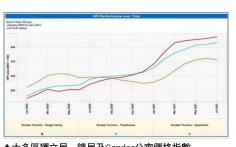


談起疫情期間大多地區不同房型的成 交量及價格走勢,徐博士笑稱自己2020年 初對房市行情的預測非常準確: 協會會員、安大略省地產協會會員、多倫 一路上漲,從6月的\$930,869加元到10月的 一騎絶塵,Condos公寓受人冷落。他再次 自2020年3月COVID-19疫情肆虐全球 多地産局注册地産師,執業于大多倫多地 \$968,318加元。2020年的12月的數字更是很 强調了自己當年基于新冠疫情下的分析: 更好,在防疫隔離期具有不可比擬的得天 2021年的春天開啓了大多區房市的井 獨厚的優勢。後來的市場走勢充分證明了 噴行情。3月創造了房屋交易的最高歷史紀 這一點。從去年4月低穀時的獨立屋成交 記者與徐博士的對話,從回顧疫情期 録的15652套,年增95%,與疫情期間月成 均價\$983,630加元到5月的\$1,033,341加元 交量最少的2020年4月相比,則超大幅度上 , 6月份 \$1,127,419加元, 一直到10月的 漲了426%;5月則創造了大多區房屋均價的 \$1,204,844加元,獨立屋走出了連續6個月 最高歷史紀録\$110,8453加元,年增長比例的上漲行情。其後,略作調整後,獨立屋 爲28.3%,與去年最低時的4月相比,增幅 均價繼續一路猛漲,今年4月一舉突破140

作氣, 5月再創新高, 達到\$1,415,,698 加

大多倫多地區地產局 (TRREB) 的資 料顯示,由于今年上半年GTA地區房價漲 勢凶猛,從獨立屋均價來看,TRREB所屬 的60個區,有54個區獨立屋均價已經超過 百萬。换句話説,現在GTA衹剩下6個區 獨立屋均價不足百萬, 主要分布在相對比 較偏遠的市鎮,包括約克區的Georgina, 杜蘭區的Scugog等。徐博士介紹説,華裔 聚集的萬錦、列治文山和密市等,今年7月 的獨立屋均價比去年同期上漲超過30萬加 元。

與此同時,由于疫情下的特殊需求, 人們開始不再看好多人聚居的高層公寓; 而居家辦公也讓更多人開始遠離都市, 前 往郊區等地尋求更實惠和健康的居住選 擇,由此造成了Condos公寓的成交數量和 交易價格的下跌。但是,隨着疫情的逐步 作用 控制和經濟重啓, 加之外來移民和國際留 學生的返回,公寓市場正在迅速復蘇,重 拾漲勢。



▲大多區獨立屋、鎮屋及Condos公寓價格指數

疫情中的大多房市,從開始的跌入低 穀到迅速反彈, 走出了令人驚訝的暴漲行 情;目前,在第四波疫情開始到來之時, 秋季的大多地産市場還會延續漲勢嗎?

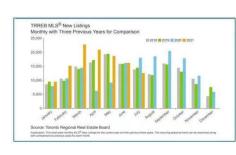
預測: 2021 年秋冬季 大多區房市走向 又一波看漲行情來臨 價格上行趨勢依舊

在今年春季經歷了井噴式的暴漲之 後,大多區地産市場自4月份開始進入了 交易量環比下降、成交價格微量調整的態 勢。面對這種情况,結合目前疫情態勢和 大多區經濟重啓等多種因素,徐博士給出 了自己的看多預測:經歷了4月份以來近5 個月市場調整後,大多區房地產市場將于 今年秋季迎來新一波上漲行情,交易量或 成交價格在高位運行的同時,極有可能還 會再創新高。

第一,雖然第四波疫情已經到來, 但隨着疫苗注射率的提高,情况正在大幅 得税"兩個方面做好文章,可以更好地起 好轉,安省進入重啓的第三階段。旅游、到既不打壓外資投資加拿大,又可以有效 餐飲、娛樂等正逐步有序放開,人口流動 控制外資過度炒房的投機獲利。 性開始向好,由此都會造成對房屋需求的

火爆,二手市場新上市房源已經被市場過 房屋購置者的債務負擔。 旺的需求消化了很大一部分;另一方面,

萬大關,到達\$1,402,849加元,其後一鼓 因爲新建房屋的周期過長,很難在短時間 内解决房源不足的問題



第三, 按揭貸款利率繼續保持歷史低 可以保持較低的購房成本。

第四,目前正處在如火如荼進行聯邦 大選中,各大黨派針對居高不下的房價及 嚴峻的房屋可負擔性等問題,提出了各自 的房屋政綱。無論是哪個政黨最後當選, 房産新政都會在新政府執政後逐步開始實 兑現競選時的承諾,對未來大多區房 地産市場的發展不可避免地起到一定助推

評價:聯邦大選各黨地産政綱 房屋新政,

有利房地産市場穩定健康發展

聯邦大選火熱進行中,雖然客觀上造 成了全加政治格局的不穩定, 但從房地市 場發展的角度來看,各政黨響應廣大選民 關切所提出的一系列房屋新政, 有利房地 産市場的穩定健康發展

徐博士綜合了幾大政黨的房屋政綱。 認爲主要集中在"房價調控"和"改善房 屋可負擔性"兩個大的方面。從具體措施 上來看, 他結合自己多年的房地產經驗, 明確提出無論是調控房價還是增加可負擔 性,都有利于房地産市場的穩定健康發

第一, 關于限制外國人買房。目前 民調領先的自由黨和保守黨都提出了控制 房價,限制外國人買房的政策。徐博士認 爲,一味簡單禁止外國人買房其實并不利 于房地産市場的健康發展。一方面,加國 房地産漲勢最猛的這段時期恰恰是疫情嚴 重,而外資進入房地産市場并不多的情况 下實現的,這説明國内購買需求和能力遠 超外資買房,與其簡單禁止外國人買房, 不如踏踏實實擴大房屋供應量,滿足市場 需求;另一方面,禁止外國人買房,客觀 上造成不利于海外資本進入房地産市場, 從而影響加拿大吸收外資的能力。徐博士 建議説,可以允許外國人和外資買房,但 在"房屋空置税"和"外國人房産投資所

徐博士還指出,要從根本上解决房屋

從增加土地供應上着手,簡化房屋建設土 地的審批手續,有效增加房屋供給,從而 緩解市場房屋供不應求的狀况,從而有效 達到抑制房價的政策目標; 第二是運用財 政轉移支付的政策扶持,减少與房地產相 關的各種税收,包括土地轉讓税和物業税 等等,從而增加房屋的可負擔性

在和記者的交談中,徐博士多次提 到房地産市場穩定健康發展。他說, 作爲 一名房地産專業人士, 他希望各級政府應 遵循市場經濟規律,减少政府過度幹預市 場,保障市場健康有序的發展,减少市場 的大幅波動,避免大起大落對房地產市場 的破壞,從而實現房地産市場的持續穩定 健康發展。

展望: 2022 年的大多區房市行情 交易量破 10 萬套, 屋價邁進"百萬時代"

徐博士坦言, 他不是專業的病毒醫學 專家,對于人類究竟會何時徹底戰勝新冠 疫情并没有明確的答案。他認爲,新冠病 毒疫情對社會經濟的影響將會逐步减弱, 但很長一段時間内依然會揮之不去,人類 與可控的疫情同存共處將會漸成常態。

2022年的加國和安省經濟的逐漸重啓 開放,大多區房市行情依然會以增長爲主 旋律。如果要給2022年的大多區房市行情 兩個關鍵數字的話,一個是房屋交易量將 突破10萬套,另一個是房屋均價超過100 萬元,標志着大多倫多地區房價正式步入

徐博士再次重申對大多區房地産發展 前景持樂觀態度,徐博士多次提出的近期 看金融, 遠期看人口, 這兩大重要因素將 繼續在2022年房地産市場中發揮作用,并 推動大多區房市保持穩步增長

近期的金融對房市行情的支持主要表 現爲低利率。加拿大央行7月15决定把基 準利率維持在創紀録的低點0.25%。自2020 年3月27日以來,加拿大中央銀行就一直保 持基準利率不變。據專家預測, 2022年下 半年,該利率會有所上漲,但幅度不會太 大, 仍將保持歷史低位。



第二,他針對聯邦保守黨提出的對壓 更多的資金流入房地産市場,在2022年通 屋的數量保持穩中有升,將實現10萬套以 增加,從而推動房價和交易量的進一步走 力測試和保險要求進行調整,從而幫助人 貨膨脹進一步加劇的前景之下,這一現象 上的成交量。 們更容易地符合申請貸款的資格;以及聯 祇會有增無减。根據加拿大統計局的最新 從房屋類型上來説,獨立屋將持續漲 第二,房屋供給持續减少,供需矛盾 邦新民主黨則提出了創設爲期30年的房屋 數據,7月份通貨膨脹率爲3.7%。這是自 勢,不過由于2020下半年以來,特别是今 繼續加劇。根據TRREB的數據顯示,今年 按揭貸款,并由加拿大按揭及房屋公司承 1987年10月以來最大的年度峰值。由此造 年的春季市場增長勢頭過猛,已經預支了 3月的新上市房源數量達到峰值22709套, 保的方案,也給出了不一樣的評論。他認 成的現實情况是,**40多年來,加拿大抵押** 未來的部分動能,預計2022年漲勢會有所 之後一路减少,4月爲20825套,5月爲18586 爲上述兩種方案均能幫助加拿大人,特别 貸款的成本首次低于通貨膨脹率。買家可 减緩;而隨着經濟重啓開放,人們的都市 套,6月繼續减少到16189套,7月則再度下 是首次購房者進入房地産市場,但由此而 以獲得 1.15% 的浮動利率抵押貸款,大約 生活漸歸日常,徐博士明確指出,前期因 降到12551套。徐博士解釋說,新上市房源 導致的後果就是將過度借貸舉債,加大房 是現在通貨膨脹率的三分之一;五年期固 爲疫情原因而備受影響的Condos公寓將重 數量减少一方面因爲房地産市場交易持續 屋按揭貸款,拉長還款期限,變相增加了 定抵押貸款的貼現率中值爲 2.45%,比當 拾上升動力,并成爲2022年拉動整個大多 前的通貨膨脹率低125個基點。

移民是加拿大的基本國策,加拿大也

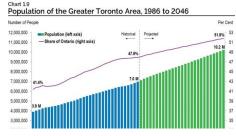
可負擔性的問題,第一是政府部門應該多 是世界移民大國。此前由于新冠疫情嚴重 影響了加國移民的正常步伐,隨着情况逐 步好轉, 近期加拿大掀起了一股百年一遇 的移民大潮。

> 今年1月加拿大迎來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,加國累計迎 來了超過108,000 名新移民,遠未達到40.1 萬的年度目標進展。因此,需要在今年餘 下的6個月時間内接收256,545名移民,每月 需要再接收42,758名移民。2021年,加拿大 將實現新增 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名新移民 配額, 使新移民目標分别達到411,000 和 421,000 名, 以應對去年出現的前所未有的 移民鋭减的情况。

	2021-2023 移民目标水平		
移民类别	2021	2022	2023
经济类	232, 500	241, 500	249, 500
家庭团聚类	103, 500	103, 500	104, 500
难民类	59, 500	60, 500	61,000
人道主义	5, 500	5, 500	6,000
总计	401, 000	411,000	421,000

安大略省是加拿大人口第一大省,每 年來加國的移民中46%定居該省。根據加 拿大諮議局 (CBOC: Conference Board of Canada) 相關數據,安省總人口數中 約45%居住在大多區 (GTA: The Greater Toronto Areas)。每年移居安省的新移 民,大約有四分之三以上的人口選擇定居 大多區 (GTA)。據安省政府人口項目的 預測,大多倫多地區的人口將由2020年的 710萬人,增加到2046年的1000萬人



徐博士滿懷信心地指出,2021年的大 多地産市場實現了交易價格和成交量的雙 重突破, 如無意外, 大多區的平均房價將 會歷史性首次突破100萬元大關,交易量也 將超過10萬套。

如果說2021的大多區房市行情很大 程度上受疫情因素的影響表現异常突出的 話,那麼在百年一遇的移民大潮和歷史記 録的低利率情勢之下, 2022年GTA地區房 市將會繼續保持上漲勢頭,房屋交易平均 價格將超過100萬元,并籍此標志着大多區 低利率進一步降低了房貸成本,使得 房屋均價正式進入"百萬時代";成交房

地區房市行情高歌猛進的生力軍。

2021加拿大青少年商业创意大赛

2021 CYFA Youth International Business Proposal Contest



Host: Canada Youth Funding Association

- 特邀名牌大学商学院终身教授、资深金融专家、最权威的 行业精英为成员推出最高端的实战平台。
- 探索企业家: 帮助企业寻找未来发展新航标
- 发展新技能:建立企业的商业系统,完成最佳的商业规划
- 建立社区链接和业内顶级专家学习: 各行各业的精英, 您将 透过这个最大的商业平台,链接最优秀的精英人脉。
- 累积专业, 吸收能量: 探索世界成功企业家成功的商业模式, 通过实战商业训练,以创新思维来解决问题。

第五次公开课 2021年9月18日

温哥华时间: 10:30 多伦多时间: 13:30



85%的会员认为在商业模式上得到启发 87%的会员认为在处理人际关系上有进步 92%的会员认为学到写商业规划书的方法

94%的会员认为对科学、简历有帮助



全资赞助

土地轉讓稅,首次買房如何退稅



本刊訊 率2%

1. 安省土地 轉讓稅計算規則

格,并按照以下公式計算的:

0~\$55,000的部分, 税率 0.5% \$55,000~\$250,000的部分,税率

\$250,000~\$400,000的部分,税率

\$400,000 ~ \$2,000,000的部分,税

多市,也就是郵編是M開頭,那麼土 地轉讓稅是剛剛我們計算出來的2倍。

總的來說,越貴的房子,土地轉 讓稅會快速上升。例如多倫多森林山 的房子,假如價值400多萬,最終需要 缴付的土地轉讓税近20萬加元,幾乎 是不少首次購房者的首付了。

> 2. 首次購房者 土地轉讓税退税規則

如果您在安省購房,并且是全球 高于\$2,000,000的部分,税率 範圍内的首次買房,那麽安省財政廳 會豁免最多\$4000的土地轉讓稅。如果 房屋在多倫多市,多倫多政府還會再 另外豁免最多\$4475的十地轉讓稅

關于退税資格:

以下幾個特例

必須是全球範圍第一次購房 必須是加拿大PR或者公民 交接後9個月内需要入住 如果您是已婚人士 , 一定要注意

如果您的配偶在你們結婚期間已 經購置過房產, 那麽即使您是符合條 件的首次購房者,也將失去退稅資

如果您的配偶是在你們結婚前購 房,但是在結婚前賣掉了房,這個時

如果夫妻二人聯名持有房産,一 個人符合資格, 另外一個不符合資 格,那麽符合資格的那個人,可以申 請50%的退税

我們會幫符合條件的客户, 在交 接房子時就申請拿回這筆退稅。不需 要客户再自己去申請

(來源: Home Realty)



2021年9月3日

木接種吳苗的从群推動加拿太 聯邦政府撥款 10 億助推疫苗護 照!



安省官宣: 分兩階段實施疫苗護照新規

截至2021年9月1日下午6時,加拿 種率可以產生很大的不同結果。 大新冠確診病例總數爲1503037、新 增3861, 死亡26962 (新增30) 確診總數566206、新增656; 魁省確 診總數389914、新增690、阿省確診 總數254245、新增1315、BC省確診總 數166853、新增785; 曼省確診總數 58759、新增49; 薩省確診總數54688、 新增321

安省8月31日新增525例確診病例, 7天日均確診病例超過700例,創近三 個月來的最高值。在當天的525例病 例中,有434(83%)是屬于未接種疫 苗、衹接種一劑疫苗或未告知疫苗接 種狀態, 另外91例 (17%) 屬于已接種 了兩劑疫苗。從地區來看,多倫多120 例、皮爾區60例、温莎60例、漢密爾 頓41例、尼亞加拉41例、約克區30例。 截至8月30日晚8時,12歲及以上的安 省省民中,83.628%接種了一劑疫苗, 76.883%接種了兩劑疫苗。

未接種疫苗的人群推動加拿大"第 四波"疫情

最新模型還顯示, 在疫苗接種率最 低的地區,病例數仍然最高, "很明 顯,病毒在未接種疫苗的人群中迅速 蔓延, 對于那些没有接種疫苗的人來 説,住院的風險會急劇增加,未接種 疫苗的人住院的可能性是完全接種疫 苗的人的17倍,也就是説,提高疫苗接

記者截稿前,據數據顯示在過去一 周,雖然已有66%的加拿大人完全接種 了疫苗,但新增確診病例已上升至平 均每天2848 例,比前7天增加了29%; 全國每日住院人數也每周增加了39%, 達到平均917人;過去一周重癥監護病 房ICU入院人數也平均每天增加29%, 達到340人。

那爲什麼會出現這種情况?答案在 于那些還没有接種疫苗的人。

根據加拿大公共衛生局的最新 數據,自去年12月疫苗面世以來,衹 有0.8%的確診病例、1%的住院病例 1.4%的死亡病例來自完全接種疫苗 的加拿大人。曼尼托巴大學病毒發病 機制助理教授兼加拿大新興疾病研究 主席Jason Kindrachuk説: 分析現在的確診病例和住院患者時, 我們發現大部分都是未接種疫苗的人 群。也就是説,其實疫苗正在起作用, 但仍有數百萬加拿大人尚未接種疫 苗,無論是出于個人意願不想接種還 是出于缺乏資格不能接種,這些未接 種疫苗的人群讓所有人都處于危險之

Allison McGeer博士是多倫多西奈 山醫院的醫學微生物學家和傳染病專

更多資訊請聯系 Bruce Zhao 地產置業顧問

全職地產經紀 BROKER,精通學區房及公寓的買賣和租賃

EASTIDE 樓花團隊 VIP 白金代理,爲您提供專業、高效和誠信的服務

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

家,曾在2003年在SARS疫情的前綫工 他認爲未接種疫苗的加拿大人在

病毒在人群中的傳播風險, 如果又解 除了衛生限制,那麽未接種疫苗的人 群在社區傳播病毒的風險就更大。雖 然疫苗在保護免受嚴重疾病和死亡方 面非常有效,但它不是100%,生活中 没有任何東西是100%, 完全接種疫苗 的人確實也有感染病毒的風險。

坦率地説,剩下的未接種疫苗的 加拿大人推遲接種疫苗的時間越長, 疫情就會拖得越久,直到我們可以讓 12歲以下的孩子接種疫苗。盡管加拿 大已有約73%的所有人口接種了一劑疫 66%的所有人口接種了兩劑疫苗, 但這仍然不足以阻止由delta變异病毒 所引發的"第四波"疫情

安省衛生部在最近的一份報告中 表示, delta變异病毒已經進一步消除 了群體免疫的可能性, 這意味着加拿 大現在可能需要估計90%的所有人口 完全接種疫苗才能讓疫情消失。渥太 Raywat Deonandan説: 不完美,盡管疫苗不是萬能藥,但如 果每個人都接種了疫苗,疫情就消失

聯邦政府撥款10億助推疫苗護照

事業領域的經驗將爲您提供

給你的安居和投資保駕護航

合理化的建議和個性化的購房策略

ruce Zhao

Broker

(416)320.6677

bruce.hg.zhao@gmail.com

加拿大聯邦政府8月27日宣布:聯 邦政府將向計劃實施疫苗護照體系的 省份撥款10億元予以贊助的同時,特魯 多總理也希望借此向不願實施同樣計 劃的省份提供壓力

實際上,實行這種疫苗護照計劃確 實會起到鼓勵和刺激接種的目的。如 在BC省, 宣布疫苗接種卡計劃後, 登 記和預約接種疫苗的人數在兩天内發 生了翻倍式的增長。

加拿大目前衹有魁北克和BC已 經明確將建立類似"疫苗護照"的體 系,如BC省將于9月13日和10月24日 實行憑疫苗接種證明即"疫苗卡"進 入指定室内公共聚集和娛樂場所的規 定,另有馬尼托巴預計也將會宣布該 省的疫苗護照政策

但也有一些省份如安省和阿省對此 是持反對意見的, 比如阿爾伯塔省衛 生廳長山德羅 (Tyler Shandro) 8月26 日明確地説,阿爾伯塔省政府没有也 不會授權在國内使用所謂的 而安省省長福特 (Doug Ford) 則一直以"可能造成社會分裂"爲由 反對此類做法。近期福特和他的政府 被要求建立疫苗證明系統的壓力越來

據悉, 日前安省政府已在考慮實 施覆蓋全省的疫苗護照體系。如省長 辦公室聲明所說,安省實際上已在加 强制疫苗接種"政策。安省9月1日正式 宣布:將從9月22日開始執行疫苗護照計 劃,該計劃又稱"增强型疫苗證書"

所以,加拿大人口最多的三個省份 安大略、魁北克和BC都將推出覆蓋各 自全省的疫苗接種證明體系。另阿爾 伯塔省已于8月26日表示,雖然不擬和 其他省份一樣實行覆蓋全省的疫苗護 照計劃, 但會提供網上接種卡供省民 下載使用,以供某些場所要求疫苗接 種證明時所需。

安省9月1日正式宣布:將從9月22 明安省省民是否已完全接種了新冠疫 苗,以確保他們能在室内餐廳用餐 去健身房健身和劇院看戲, 不過進入 零售場所并不需要該疫苗證書。所有 COVID-19疫苗接種證明,第一階段持 PDF疫苗收據或紙質收據, 10月份第二 階段將使用手機二維碼掃描

安省福特省長在9月1日新聞發布會 上表示,疫苗證書對于保持非必要企 業和設施開放是必要的,因爲Delta病 毒變體繼續推動第四波疫情浪潮。疫 需要不惜一切代價避免封鎖、希望孩 子在學校安心上課、希望企業能够保 持開放。"增强型證書系統"是暫時 的,它保持多久將取决于未來幾個月 "第四波"疫情的發展情况

9大場所必需持疫苗證書才能進

自2021 年 9 月 22 日起,安大 略人將需要完全接種疫苗(兩劑加14 天),并提供疫苗接種證明以及帶照 片的身份證件,才能進入以下9大公共 場所和設施

1、餐廳和酒吧(不包括户外露臺 以及外賣);2、夜總會(包括場所的 户外區域); 3、會議和活動空間, 如宴會廳和會議中心; 4、用于體育 健身活動和個人健身訓練的設施, 健身房、健身娛樂設施,但青少年休 音樂節、劇院和電影院;8、脱衣舞 俱樂部、澡堂等; 9、賽馬場(例如賽

省府指, 這些場所側重于不能始終 些强制性要求不適用于傳播風險較低 的户外環境,包括露臺,但考慮到與

零售購物、超市買菜、美發沙龍、 銀行、教堂禮拜場所、基本服務、工 作場所、室外露臺和其他户外空間不 需要疫苗證書

11歲及以下且無法接種疫苗的兒童 獲得豁免,另外,由于醫療豁免而無 法接種疫苗的個人將被允許携帶醫生 證明進入。

疫苗護照計劃("疫苗證書"系 統)分成兩個階段

第一階段,從9月22日起,完全 接種疫苗省民需要携帶當前的疫苗接 種收據和有效的帶照片的身份證件才 能進入"疫苗證書"系統所覆蓋的場 載到智能手機。"完全接種"在此意 味着已經接種了 且最後一劑接

第二階段,從10月22日起,該系 統將轉向包含二維碼的證書, 據相同。這一轉變將伴隨着"驗證應 驗證二維碼并提供個人的疫苗接種狀 態。企業和相關場所可以通過該應用 應用程序也可用于其他擁有 照"的省份,并最終將與國際旅行的

聯邦護照整合在一起

安省首席衛生官Kieran Moore博士 説: "我們需要積極主動,避免被動關 這也將激勵更多人接種疫苗。

强調,無論疫苗狀態如何, "任何時 候"都不會拒絕人們去雜貨店購買食 物,因此一些基本零售店以及禮拜場 所和美發沙龍都可以不需要"疫苗證 書"。此外,該系統還免除了没有資格 接種疫苗的兒童(2010年以後在安省出 生的兒童)和一些因醫療問題不能接 種疫苗的人群,這些豁免信息將反映 在即將推出的二維碼中

"疫苗證書"系統的執法措施將屬 于重新開放安大略法。 統的幾個關鍵要素仍在制定中,預計 在未來幾天和幾周內會有更具體的指

當被問及爲什麼零售環境不包括 策中盡可能"以證據爲基礎"。他說 "我們選擇的相關場所應對于安省所 發現的疫情風險,如果某些場所的病 例增加, 我們會很快增加該場所的限

(來源:網絡綜合)



Jiang Hong Wilkin Business Law 街一家全業商務律所的合伙人,有20年的貝街公司法和證券法專業經驗

業務範圍

- 買賣企業
- 企業投資
- 融資
- 股東協議

● 投資基金

- 上市 (PO, RTO, CPC, QT) ● 房地産(買賣、貸款、樓花轉讓)
- 公司股份結構
- 公司注册、基本組織、年度維護
- 談判、起草、審閱商業合同
- 盡職調査、抵押登記
- 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

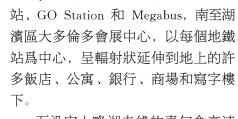
世界之最: 加拿大多倫多地下城升級!

20世紀初,歐美發達城市陸續進行 軌道交通的發展一直是地下空間建設 的主要部分,而加拿大多倫多市有一 項被稱爲"通道" (PATH) 的地下 步行系統是多倫多乃至全世界最大的 公路 (Gardiner Expressway) 也是 地下商城兼通道。

多倫多的地下"世界之最"的建 部分 造可以追溯到第一次世界大戰, 也就 是今日世界六大地下商城之一多倫多 伊頓購物中心 (CF Toronto Eaton Centre)的雛形。

依據多倫多市政府制定的PATH長 期發展計劃,到2035年,PATH將穿過 多倫多市中心,從城市金融中心向各 處延伸, 覆蓋地鐵綫所經過的主要交 通中心、水岸、公園緑地、醫院、大 學等地。

公頃, 北起登打士 (Dundas) 和卑



而沿安大略湖走綫的嘉甸拿高速 "世界之最"多倫多地下城藍圖的一

協平世博 (Concord Pacific) 集 團旗下Concord Adex 近日向多倫多市 政府遞交了一份預備在嘉甸拿高速公 路 (Gardiner Expressway) 西側Dan Leckie Way地下建一個大型購物中心

根據計劃,這座地下商城名爲 "Under Gardiner", 以多倫多市政 府《多倫多地下城》(Toronto's Underground City) 計劃爲指引,連 目前,PATH的整體規模約爲50 接PATH人行網絡(PATH Pedestrian Network Masterplan) ,與多倫多伊

RONTO



架下,對面有四棟高層(550 Queens Quay, 600 Queens Quay, Panorma, The Lakefront), 是一處面積約6243 平方英尺(580 平方米)的公共廣

Gardiner地上部分另設人行道與 CityPlace 社區的中心與湖濱區 Lakeshore Boulevard連接,還有休閑 空間、緑地等公共設施。

Under Gardiner地下部分有2層樓 高,總面積60,000平方英尺 (5,509 平 方米),是聚購物、娛樂、美食于一 Pacific)一直是社區建設的典範,從 體的大型綜合商業建築

不但爲居民提供了一個理想的步行環 境, 也爲形成人文、生態、生活相融

的社區助力。

首先, Under Gardiner將零售業 引入地下的目的是最大化利用城市有 限的土地資源, 把商業設施、公共服 務設施和城市公共空間整合,完美打 造"15分鐘"社區生活圈——在15分 鐘步行可達範圍内,配備生活所需的 除了打通地下商場外,Under 基本服務功能與公共活動空間,形成 安全、友好、舒適的社區基本生活平

> 其次, Under Gardiner的建造對增 加工作崗位、創造更多商業價值空間 和城市持續發展有進步意義

> 歷經30年,協平世博(Concord 地上到地下,從北美到全世界。可 以預見、未來、協平世博 (Concord Pacific) "歸心社區"將會爲人們帶來 更美好的生活。

Under Gardiner地上部分位于高

協平世博 (Concord Pacific) Concord Adex Under Gardiner 計劃



CHAT on YONGE! 齊達保險第四家分行正式開業!

2 407-9555 Yonge St., Richmond Hill

Email: CHAT-Yonge@chatin.ca

Tel: 905-489-3300

自2015年成立以來, CHAT Insurance齊達保險 已跨越6個春秋。歷經6年發展,齊達保險從一家衹擁 有20名員工的小型保險代理公司快速成長爲擁有近80 位員工、三家分行的中型規模保險代理公司、目前 代理17家保險公司產品,竭誠爲安省近14,000個客户 家庭提供專業優質的汽車,房屋,商業和旅游保險

締造發展新篇 YONGE 分行正式啓航

隨着業務的持續增長,齊達保險以開放穩健的 經營風格, 合作共贏的發展模式吸引着越來越多的 業内精英加盟。近期,三位擁有深厚家庭底蕴和行 業背景的青年才俊, Vincent Wang, Lois Wang和 Jonathan Jiang共同加入齊達保險, 一起創建齊達保 險的第四家分行,Yonge (Richmond Hill) Branch, 并將于2021年9月1日正式對外營業! 三位分行合伙人 將憑借他們的專業精神爲客户提供最佳保險解决方 案,秉持"與您同行"的齊達理念,爲客户分擔風 雨,保障美好生活。

新分行坐落在9555 Yonge St, 位于Yonge / 16th商圈的中心位置,毗鄰Hillcrest Mall及大統華超 市,可以更好地爲當地多元文化社區提供優質便捷 的保險服務。

聚力共贏 行穩致遠

在商業布局和社區賦能的同時, 齊達保險的分行 拓展戰略更側重分享和共贏 (Share & Success) 理 念,公司提供專業發展平臺,分享商業成功經驗

激發創業熱情和潜能,與志同道合的保險專業人士 共同發展,一起同行!

齊達保險 與您同行!

Main office:

101-260 Town Centre Blvd, Markham

Midland Branch:

102-3660 Midland Ave, Toronto Woodbine Branch

300-2900 John St, Markham

Steeles Branch

100-3000 Steeles Ave E, Markham Yonge Branch

Jonathan Jiang

ATinsurance

407-9555 Yonge St, Richmond Hill

CHAT 齊達保險 齐达保险YONGE分行9.1正式开张 # 提供最适合您的保险方案 # 商业 旅游 泛车 房屋 保险 保险 保险

Vincent Wang





風華二十載

加拿大河北協會成立二十



加拿大河北協會成立二十周年 (網絡) 慶典于加拿大多倫多當地時 間2021年8月28日晚成功舉辦。

下,慶典采用ZOOM平臺進行直播, 來自加拿大、中國、美國、澳大利 亞、新西蘭等多地百餘人參與、觀看 了直播。整場慶典在歡樂吉祥、喜氣 洋洋的氛圍中爲河北鄉親奉上了一場 情意濃厚、祝福滿滿的文化盛宴

支持。中華人民共和國駐多倫多總領 事韓濤發來祝賀視頻,中華人民共和 國駐多倫多總領事館藏利童領事出席 慶典。韓濤總領事爲加拿大河北協會 成立二十周年的祝賀視頻中,向協會 表示衷心的祝賀,肯定并感謝協會做 出的努力,希望今後可以爲豐富加拿 大多元文化和促進中加友好合作不斷 做出新貢獻。同時,在河北協會收到

本刊訊 Ke先生祝賀視頻、加拿大列治文山 市議員Godwin Chan先生的賀信及視 頻中,紛紛表達了對協會的祝福并高 度贊揚加拿大河北協會爲本地社區做 出的突出成績。此外,中華全國歸國 在全球新冠疫情依舊嚴峻的形式 華僑聯合會聯誼聯絡部、河北省歸國 華僑聯合會、石家莊市歸國華僑聯合 唐山市歸國華僑聯合會對協會成 立二十周年發來賀信及視頻。前加拿 大安大略省公民、移民和國際貿易部 部長陳國治 先生、唐山市僑聯主席韓 春雲女士、河北省歸國華僑聯合會副 慶典活動得到加、中政府的大力 主席、石家莊市僑商會會長餘良掑先 生、多倫多公校教育局教育委員James

加拿大河北協會成立二十周年慶 典隨着描繪河北最新形象的宣傳片正 式拉來帷幕, 龍獅節腰鼓隊帶來的開 場表演《東方鼓韵》瞬間點燃慶典氣 在加拿大河北協會以及各届會 現任理事長、會長、理事及老鄉 的回顧視頻中帶領觀衆感受協會發展 二十年中的獨特魅力。隨後,加拿大 的賀信、加拿大安大略省議員Vincent 河北協會會長張杰女士介紹慶典嘉賓 個人經歷談到河北協會二十年間的發 劇選段《太真外傳》帶觀衆走進花繁



并致辭, 她首先感謝加中政府、各機 構、兄弟協會的大力支持, 并深情表 達了近二十年來參加河北協會活動感 受到的温暖與經歷的歷練,與理事們 共同爲服務老鄉、爲社區發展盡力已 成爲生活中的一部分,并衷心感謝協 會前輩的指導、理事會成員的付出和 慶典籌委會成員的辛苦努力, 向多年 來爲河北協會發展而積極貢獻力量的 老鄉們致敬,表示加拿大河北協會將 一如既往與各協會團結合作,爲共建 和諧華社、凝聚華人華僑力量做出積 極努力。加拿大河北協會理事長牛建 華女士對協會成立二十周年發表感言 并致辭,她作爲二十年前創會主要成 員之一,談到協會的發展、理事們的 付出、二十年來協會積極促進文化交 流和經貿合作, 以及大家爲抗擊疫情 共同的努力。河北協會榮譽會長、協 會創會主要成員之一、前河北協會會 長路雙興先生與河北協會榮譽會長、 前河北協會會長孫志東先生也先後對 協會成立二十周年發表感言, 他們以

展歷程,協會逐步發展壯大,從協會 章程建立、全民健身日、龍獅節等活 動舉辦到協會微信群建立促進老鄉間 的交流等,并預祝慶典成功舉辦。加 拿大河北協會成立二十周年慶典由河 北協會副會長劉方先生、副會長兼秘 書長李曉玲女士主持。

慶典共分彰顯加拿大與河北文化 的特色表演、河北人分享在加拿大的 感人故事和河北協會歷年活動總結回 顧三個欄目。

河北協會副會長、微信群主李賀 增先生,副秘書長、微信群管張莎女 士與微信群管杜景濱先生分别分享了 河北協會微信群管理、舉辦講座、老 鄉互助平臺等;河北協會理事彭寧女 士負責主持的勵志故事分享節目中, 觀衆們用心聆聽了河北老鄉劉方先 生、高秀飛先生與魏虹女士飽含深情 地講述各自在加拿大發展、鼓舞心靈 的故事。多年來,河北協會積極促進 老鄉間的文化交流,協會支持組織并 參與多場文體活動,在"河北尋根之 旅"夏令營的視頻短片中,不僅講述 了協會爲夏令營的支持,還看到來自 華裔青少年在領略河北風土人情和日 新月异的變化後的激動之情;同時河 北協會排球隊、乒乓球和羽毛球隊的 視頻短片也突顯了河北人努力拼搏的

慶典的節目篇章由孫志東先生導 演 其中, 龍獅節太極表演團表演的 鬆柔慢匀、剛柔相濟的太極拳《我的 祖國》盡顯中國味道; 生日净末醜, 唱念做打舞, 由連建華表演的經典京

共譜新篇章

周年(網絡)慶典成功舉辦

Katie Sun指尖上旖旎着輕舞; 急急如 風, 勁健有力, 表演者高俊杰, 王正 侖,馬向陽帶來的武術集萃淋灕盡致 的呈現了中華武術之美,最後在龍獅 節舞蹈表演團的《愛我中華》中,表 演者們載歌載舞地傳遞出河北人樂觀 向上的生活態度。

多年來加拿大河北協會積極促進 老鄉間的交流, 并與各協會保持良 好的互動關系。慶典收到來自全加 華人促進中國統一委員會(大多倫 多) 主席陳丙丁律師、多倫多華人 團體聯合總會翁國寧主席、加拿大華 人同鄉會聯合總會執行主席韓加良先 主席、加拿大北京協會會長楊寶鳳女 士、加拿大中國專業人士協會王體會 長和加拿大江蘇國際商會執行會長徐

葉茂的戲曲百花園; 黑白琴鍵、緋 華人團體聯合總會、加拿大河南同 鄉會、加拿大河南商會向加拿大河 北協會成立二十周年發來賀信表示 真誠的祝福。本次慶典得到BOMET ENVIROTECH GROUP 環保科技集團的贊助與支持

多位僑界代表參加了慶典:美國

北加州江蘇同鄉會暨江蘇商會會長吴 有義、美國加州河北商會會長高翔、 澳大利亞河北同鄉會會長(悉尼)、 澳大利亞(中國)北方六省聯盟 (冀、晋、蒙、陜、甘、寧)主席任 澤岩、新西蘭河北同鄉會會長邊志立 、多倫多華人團體聯合總會主席翁國 寧、加拿大華人同鄉會聯合總會執行 主席韓加良、加拿大北京協會會長楊 寶鳳、加中地産投資總商會會長孫志 峰、加拿大天津同鄉會會長邢紀元、 加拿大齊魯同鄉會執行主席耿申、加 拿大上海協會會長沈謝元、加拿大陝 西同鄉會會長周志軍、加拿大江西同 曉光先生等發來的祝賀視頻。多倫多 鄉會會長黄嵐、加拿大廣西同鄉會會

長方啓剛、加拿大四川同鄉會會長劉 黄嵐。節目演員:付曉安、張繼榮、 、加拿大遼寧協會會長李棟、加拿 大江蘇國際商會執行會長徐曉光、加 中教科文協會會長劉瑩、西北工業大王正侖、馬向陽、孫勝英、林緒華 學加拿大校友會會長李立新、中國地 質大學加拿大校友會副會長 BOMET 龍獅節太極表演團,龍獅節舞蹈表演 環保科技集團董事長張戰波、加拿大團。 河南同鄉會副會長朱寶林、加拿大江 蘇同鄉會執行會長郭建軍、加中四川 總商會常務副會長霍文翔、加拿大華 人同鄉會聯合總會副秘書長、夏令營 部負責人瞿涯冰、加拿大華人同鄉會 聯合總會體育部長 趙遠鵬等。感謝大 資,爲社區做出積極的努力與貢獻

(網絡) 慶典成功舉辦離不開籌委會 每一位的辛苦付出。在此感謝籌委會 成員: 張杰、牛建華、路雙興、孫 志東、李賀增、李曉玲、劉方、彭 寧、張莎、郭軍芳、李立新、Flora Chen、杜景濱、黄嵐、張力存。感 章! 謝技術支持: 李立新、Flora Chen、

盧偉、孫志東、Yvonne Wong、連建 華、Esther Ke、Katie Sun、高俊杰、 等;參加演出團體:龍獅節腰鼓隊

加拿大河北協會自2001年成立以 來,一直秉承着爲河北鄉親服務的宗 旨,爲在加拿大的河北僑胞救急解 困。在新冠疫情爆發後,加拿大河北 協會的理事及老鄉們積極捐贈抗疫物 彰顯了河北協會的奉獻精神和大愛 加拿大河北協會成立二十周年 河北協會理事會携同河北同鄉將一如 既往與加拿大各協會團結合作,共同 爲維護在加華人華僑利益、凝聚華人 華僑的力量、共建和諧華社、促進 加中友好合作而積極努力! 與河北僑 胞共同譜寫下一個輝煌二十年的新篇



416-818-1918

416-738-4699 905-307-8999

招聘熱綫電話(國、粤、英):

保險與基金雙牌理財經紀 (HLLQP, Mutual Fund)

投資周刊

中英文程度較好 無任何不良記録 熱愛理財工作

大專以上學歷

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

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,優厚傭金 温哥華、魁省等設有分 公司

團隊合作 强强聯手

同一平臺,有效管理(凱盛基金) 産品衆多, 競争力强 采用業内最先進的管理平臺 公正、透明、快速、平行,參與式管理

涄業務經理

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

公司電話: 905-307-8999

<mark>總部:3190 Steeles Ave E., Suite 2</mark>10, Markham 密市中心:425 Britan<mark>nia Rd </mark>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**



住宅贷款 Residential Mortgage 建筑贷款 Construction Loan



私人贷款 Private Loan

农场贷款 Farm/Land Mortgage







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

華旗金融

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

華人從來没有像現在這麼關注加拿大的聯邦大選,很多中國的朋友 都發來一些公衆號的文章,詢問我多倫多的房產價格會不會崩塌,或者 至少是在未來幾年停滯不前。

這要源于保守黨競選人提出:如果保守黨上臺,2年內會直接禁止海 外人士 在加拿大買房,以此杜絕海外資金炒房,對本地買家購房的壓 力。本以爲保 守黨上臺機率不大無需理睬,但誰知,自由黨緊隨其後, 提出了完全一樣的 提議

2017年我們在加拿大最大社區開發商concord的canada house樓盤 裏,帶不 少客户買了大約50幾套樓花。但内部銷售講,中東有個買家一 買就是3層, 大小户型通吃。去年我們在密市avia項目也是做了華人銷 售第一,但後期搶 尾盤的時候,開發商推出衹要5%押金的促銷,一個 伊朗買家一次買了7套。 看來海外買家實力, 真是不容小覷。

海外買家的購買力到底 有多强?海外買家税推出之前,還真没這樣 的數據。 但是2016年8月大温20%海外買家稅, 和2017年4月多倫多緊跟 的15%海外 買家税推出之後,同年12月數據顯示,大温地區非居民擁有 房産的比例是 4.8%,大多倫多地區則爲3.4%。我相信今時今日,海外買 家的比例一定是 更低的。但對地產價格影響極小的一撮人,爲什麽會引 起2大黨派如此默契 的轟炸?無非是海外買家的身份,滿足了既不具備選 舉權利,又可以轉移本 地房價太高的内部矛盾的特點

加拿大,尤其是多倫多的房價漲幅, 疫情之後,目前已經排在全 球第一。如 果不是海外買家炒起來,到底是誰在注入資金呢?未來房 産會出現崩盤,或 者停滯麽?這就要看到多倫多放假漲幅的本質了。 首先:多倫多房價漲,歸其原因是因爲疫情之後全球的貨幣量化寬鬆政 策, 加拿大印錢首當其衝。雖然總金額比不上美國,但比例絕對不遜色 于G7裏的 其他國家。貨幣貶值才是房價上漲背後的真實原因。

其次:很多收入高,信用好,學歷贊,人脉足的人,在疫情期間炒股 票和代幣賺到不少錢,爲了鎖定部分收益,把房產作爲抵御通脹,少耗 精力的首選産品。這些抄家衹投入房價20%的首付,就可以配合銀行多 套貸款的政策,以1.25-1.5%的利息,多套貸款購買二手房用于長期出 租,直接推高的二手 市場的價格。

第三:如果你跟貸款經理聊一聊,他們會告訴你,很多人已經在前半 年完成 了去年一年的業績量。本地白人申請貸款比例居多是今年的特 色。十幾年幾 十年前買房的人,貸款早就還的差不多了,本想去銀行貪 拿個低利 率, 没想到銀行可以基于物業市值, 給他們做房屋抵 押貸款,這筆金額少則幾十萬,多則上百萬。對很多人來說,這比中彩 票還過癮。銀行收取極低的 利息,他們可以貸款買第二套,第三套現 房, 甚至無需貸款購買多套樓花。 這就是爲什麽在疫情期間, 極少留學 生,極少新移民,極少海外資金到位的 情况下,多倫多持續年化增長超 過2位數的百分比,而本地人喜愛的郊區獨 立屋,同比去年增長長超過 會攤到下一個未開 發項目。政府疫情期間審批速度極度放緩,程序却更 40%等。靠的就是内部資金的循環。

人願意開始攢 錢,問父母要錢,問銀行借錢,買二手,或者買樓花。雖 减税,并且簡化審批流程。但在這方面, 聯邦政府毫無話語權。 然當嬰兒潮討論着 度假屋的時候,千禧年一代還在爲租房轉自住而絞盡

第五:現在來的留學生和移民的資金實力,不可同日而語!就拿中國 來說,太多人在過去十幾年在中國的房產上賺到太多錢。我有小客戶今 年給我買了 4套樓花,這還衹是賣了一套上海的物業。還有小客户跟我 買了湖邊200萬的 3卧室sugar wharf樓花,原因是他終于拿到了加拿大 身份, 準備在多倫多的 市中心買套具備"湯臣一品"水準的自住房結 婚用。不看湖不要,不是3房不要,不是高層不要。確實,即使不貸款 也就是1000萬人民幣的物業,而且步 行金融區,樓下安大略湖,近看cn 塔,樓下小學,超市,沙灘,path,起步 yonge街,每周末各種娛樂活 動。多倫多這樣的核心地段,7萬人民幣/平米,套内面積,精裝修,永 久産權,國内太多人買的起,甚至還覺得劃算

留學轉移民在疫情期間,移民分數曾一度從470分降到72分, 堪稱移 民局的 "清購物車"活動。本來畢業就給3年工簽,但必須工作1-2年才 能申請移民,現在有份工作直接申請。太多家境好,學歷高的孩子會順 利拿到移民身份。 而他們將在未來,把他們父母,甚至祖父母輩的全球 資産,全部帶到加拿大,帶到大城市的房地產上。

第六:疫情之後,IT行業發展迅速,亞馬遜,穀歌,微軟等大型企 業,紛紛 在多倫多開拓市場。有數據顯示,多倫多市中心30%的辦公室 是被跟高科技 相關的大小公司所租賃。目前,北美最密集的市中心寫字 樓市場——多倫 多,空置率僅爲2.4%。温哥華緊隨其後,寫字樓空置率 爲2.6%。多倫多已 經成爲全球高科技工作機會增長最多的城市。而這 個城市也成爲了北美第三 大科技中心城市。而高科技人士的起薪少則7 萬,多則幾十萬。還有數據顯 示,多倫多現在擁有北美第二大金融就業 市場,僅次于紐約,全球排名第八。在世界舞臺上,加拿大傳統上并不 被視爲主要的財富和權力聚集地。但時至今日,當你漫步在多倫多金融 區光彩奪目的街道上時,你也許會改變這 樣的想法

第七:多倫多作爲加拿大第一大城市,一直吸引着來自全球和全國的 人們,而多倫多也被評爲全球最有活力的城市。多倫多的人口增長是美 國紐約的3 倍,是全北美人口增長第二大城市,與以自然出生率爲主的 德州相比,新移民占有比例極重的多倫多,具備了新增人口對住房,不 買也要租的直接需 求。尤其是疫情之後,加拿大現已成爲了全球移民首 選國家。而具備教育,醫療,娛樂,工作機會,基礎配套等全面優勢的 多倫多,一直吸引着來到這個國家新移民中,接近一半的人數

第八:爲什麽多倫多一手房(樓花)價格持續增長?這是衹靠開發商貪心 就 能實現的結果麼?疫情後,全球30%的資金是在去年一年由各個國家 政府携 手印出來的。越有錢有勢的人越可以最快最多的因此受益。他們 在各大城市 囤積土地,多倫多自然是首當其衝,土地價格上漲。政府一 方面向公衆大派糖果,一方面向開發商攤手要錢,城市配套設施費從4年 前的3卧室每户 8000, 漲到了22000。開發商已完成項目利潤减少, 自然 加冗長繁瑣,開發商建房等待時期的利息增加,運費增加,人工增加, 第四:普華永道有一個內刊,有100多位作者常年持續關注全球經 材料費增加。如果没有足够利潤,開發商則選擇不開售。多倫多市中心 濟,其中有專門對北美地產的一片文章指出,年輕人越來越開始理解到一上半年在售樓花極少,導致市場需求積壓,一旦有樓花推出,買家盲目 買房的重要 性,那種怕趕不上房價,一輩子要租房的恐慌心理,讓年輕 瘋搶人市,惡性循環。如果2大黨派 真想幫年輕人置業,應該讓市政府

第九:加拿大政黨真的要打壓地產麼?誰才是房地產價格增長的最大 腦汁,確實不很和諧,但自持物業給嬰兒潮一代的好處,又何止是美好 受益 者?加拿大房地産和房地産租賃業貢獻的GDP,達到了加拿大總 的退休生活,有房的人都懂 得。數據顯示在温哥華和多倫多,1/5的物 GDP的13%以上,但如果算上建築的設計施工行業,建築材料生產運輸 業持有者,擁有超過一套物業。事實證明,有房一族更容易擁有多套房 業,銀行貸款業務,地産銷售,律師,驗房,裝修裝飾公司,家具零售 業,甚至清潔公司 等,說40%的GDP都跟房地產相關,這個不是危言聳



分 我爱我家 5i5j Realty Inc. Brokerage

聽。在多倫多交接一套物業,省政府收2%的交易税,市政府收%的交易 税。産權由律師去政府網 站更改,作爲没有多少土地的兩級政府,坐等 拿錢就可擴充財政收入。加上每套新房交接,政府可從從每户收取1-2 收過來,支付了利息,地稅,管理費,甚至還可以支付本金, 萬, 低密度物業收取8-10萬城市配 套設施費, 房地產的苛捐雜稅才是政 府真正的摇錢樹。加拿大聯邦政府打壓 房地產?哪個政黨敢于這樣做?恰 恰相反,每個政黨説的是,想要幫助更多人擁有置業的能力。但如果銀 行允許首次置業人士的貸款還款期加長,收入低的家庭也能借貸買房。 如果CMHC給低于20%首付申請人减少違約保險的 保費,確實可以幫助 更多年輕人買房。但如果更多人都買得起房了,并不能 改變房子供給不 足的現狀,這是推高房價的直接因素。特魯多政府2019年財 政預算案推

出爲期10年,花費400億的住房計劃。但我們看到的是自從自由 黨上臺 以來,加拿大全國房價整體上漲69.7%。現在提出修補140萬處破房 提供 給市場,這個雖然看似笑話,但比起保守黨3年內建造100萬套經濟適用 房的計劃,至少還算站在地上吹牛皮。要知道,温哥華市2020年一年被 批允 許建造的房屋僅約8000套,多倫多今年預計也就是3萬套。

第十:地産市場短期看金融,這個大家都懂。國家大量舉債,印錢, 要想經濟穩定,央行不敢大幅度加息。貸款利息1.5%的歷史低位,預計 還有挺長的路要走。

總算寫完了,10條分析,以上僅爲個人觀點。政客要的無非就是欣 欣向榮,每逢選舉,爲了討好選民,給感覺住房緊張的選民出氣,外國 買家便一次次 成了炮灰。有網友戲稱,這好比張三得病,給李四吃藥的 療法。多倫多的病 竈明明是:錢多,人多,房少。這是多倫多房價增長

我們現在面臨的很大的挑戰就是疫情。疫情如果持續惡化,加上 大選的炒作,如果你有現金,建議抓住這次可能出現的短暫放緩的市 場,給自己增添 個保值的產品。没有人有前後眼,很多人後悔08年 没有入市,但總比那些憂心忡忡,有房賣了去租房的人後悔少很多。 我有一個朋友一直没買房,他跟我說: "我知道你讓我買房是爲我好,但 我太 太不同意,她認爲房子未來一定會大跌。我認了,我真的認命了, 我接受我 這輩子都買不起房的事實了, 我的兒子讓他自己去努力吧"。 聽完後我是挺難 過的。

多倫多租售比極好的事實,就意味着物業租金高,有的租金 甚至有部分現金流。租客一直幫房東在供款養房,幾年後房子 的原價貸款部分租客給支付完,房子漲幅都是房東的。 爸富爸爸》早已經告訴我們,被動收入和主動收入一樣重要 找到靠譜的人,幫你做一個整體規劃。讓你整體資産的積累,不衹是-

(本文由 張楠 供稿)



(647)779.0889

Queen@entral

RIFO 2020 **Ⅲ** 市中心最搶手樓盤





一德地産 Eastide Realty Inc. 7030 Woodbine Ave, #900, Markham L3R 6G2

官宣:《跨界歌王一"唱"想人生》

表演賽正式啓動!



季軍: CAD\$500 感謝博富科技的的大力支持!

福利二 單項獎金

這一次,每個你都值得鼓勵! 除冠亞季之外,我們還將設置 8大額外獎項,每項\$100獎金: 最美聲音獎 優秀表演獎 最佳氣質獎 舞臺風采獎 青春活力獎 最强人氣獎 金麥獎 挑戰和成長

福利三 媒體宣傳

新動力電視臺、楓彩藝術團、北

各個廣播電臺,各大報紙,微信 群等

媒體共同造勢。

獲獎人員還將參加話劇團後續演

各個媒體報道和宣傳。拍攝微電

以及參加新動力電視臺的相關活

同時登上全球高端共享平臺-博富 3897 (Francis) 科技公司首頁,

及該内頁活動特輯封面的高級獎 889-2999 (Julie)

傳,拍攝微電影,以及參加新動力電

大獎領不停

兩個參賽組分别評獎。

冠軍: CAD\$2000

亞軍: CAD\$1000

季軍: CAD\$500

冠軍: CAD\$2000

亞軍: CAD\$1000

立即免費成爲BOTRICH博富會員

爲你的朋友拉票! 按照聲樂歌唱

視臺的相關活動

組和表演朗誦組

獎金等你拿

聲樂歌唱組

表演朗誦組

參賽者年齡: 30-65歲

第1步: 掃二維碼注册"博富"

獲取你的專屬Botrich ID,邀請 親友一起注册,便于日後爲你站臺拉 票! (注册成功後, Botrich ID 會通 過郵件發送)

- 1 掃描左圖二維碼掃碼
- 2 下滑點擊 "Attend Event"
- 3 注册"博富"賬號
- 4 查收郵箱(未收到ID請查查收 垃圾郵箱),獲取Botrich ID

#第2步: 參賽者將個人資料發送 至: Info@botrich.com

個人資料包括:

1、基本信息: Botrich ID,真實姓 名,手機號碼,性别,年齡,所在城

2、參賽項目:表演種類(聲樂唱 歌組、表演朗誦組),參賽人數,頭 像照片 (尺寸不低于800*800)

審核時間一般爲2-3個工作日,

請選手報名後耐心等待。

報名咨詢電話

- BC省 『聯系電話: 778-989-8739 (Arlene)
- ●薩省 | 聯系電話: 306-881-
- 聯系電話: 416-

416-704-1160 (Anna)

報名方式

承接大小住家 及商業電氣綫路 改裝及維修工程 免費估價 647.551.5715 19 Passmore Ave., Unit 12 Toronto

加拿大房貸成本低于通脹率

7月份加拿大通脹達到34年來最高 水平。對于購房者來說,抵押貸款的 成本顯然低于通貨膨脹率。加拿大的 抵押貸款以超過歷史的速度增長,第 二季度比前一年猛增60.2%, 超過41萬

投资周刊

抵押貸款的快速增長以及過度杠 杆的隱患引起人們對債務壓力的擔

本刊訊 憂,加之通脹高企可能促使加拿大央 行比預期更早地提高利率,這可能導 致房市崩塌, 許多人因債務而破産

> 上周根據加拿大統計局公布的數 據,7月份的通脹率爲3.7%,是自1987 年10月以來最大的年度飆升

很多人都注意到食品、汽車以及 股票類的投資成本上升。但是,從 房産的角度上看,這是40多年來第一 次,抵押貸款的成本低于通貨膨脹



加拿大的抵押貸款正在以超過歷 史的速度增長。根據加拿大統計局公 布的數據, 6月份住宅抵押貸款的總 價值增加了1.2%,達到1.73萬億加元 (1.4萬億美元)。這是自2007年以來 房貸增長最快的月份。

在COVID-19期間對居住空間的更多需 求,這使得房産銷售和價格達到歷史

最高水平。在較低利率的推動下,加 拿大與房地産有關的未償債務總額在 過去一年中增長了9.2%,是2008年以

根據加拿大信貸公司Equifax的新 數據,抵押貸款量上升到季度高點。 第二季度比前一年猛增60.2%, 超過41 抵押貸款的激增證明了加拿大人 萬筆。平均新抵押貸款的規模也比去 年躍升了22.2%, 超過355,000加元。

房屋抵管

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

樓花超市

貼心保姆!團隊模式, 高效服務!



●商業 / 農場買賣 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

投資周刊







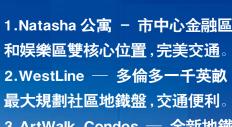


●房屋托管



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。可做專業醫療診所,藝術 工作室,商業辦公室,洗衣店,零售商店和服務中





3.ArtWalk Condos — 全新地鐵 公寓,坐擁最大的交通樞紐 VMC 地鐵站



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,没收入的 --- 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。那您有没有考慮轉銀行?以 80 萬貸款, **1.99% 的利率爲例,减去轉貸成本(律師費,評** 估費, broker 費)後,2年内會節省1萬多元, 是不是特别有吸引力?

THome Mortage -- 647.505.6163

合、家庭。

《跨界歌王-"唱"想人生》表演

賽將進行加拿大全國選拔,賽程分爲

海選賽, 晋級賽, 總决賽。本次比賽

由博富科技公司主辦,多倫多話劇團

承辦, 楓彩藝術團、新動力電視臺、

北美微頭條等聯合協辦。賽區包括以

多倫多、温哥華、薩省等全加唱區。

演, 朗誦等。參賽曲目以懷舊歌曲爲

主,主題爲"流金歲月,"唱"想青

春回憶"。參賽單位可以是單人、組

隊,由專業導師進行輔導,提升唱歌

和表演技巧後進行競賽, 最終决出

"歌王"! 獲獎者將會參加話劇團的

表演形式包括但不限于唱歌,表

晋級賽和總决賽將實行導師戰

總冠軍預計2022年2月中旬誕生。

新趋势地产 NUSTREAM JOHOME

让天下沒有难卖的房

416.333.1111

12 Plus 免費服務 + 18 Plus 免費推廣渠道

新趙勢地产精爽國队

服务大多伦多各大地区





Flora Qu

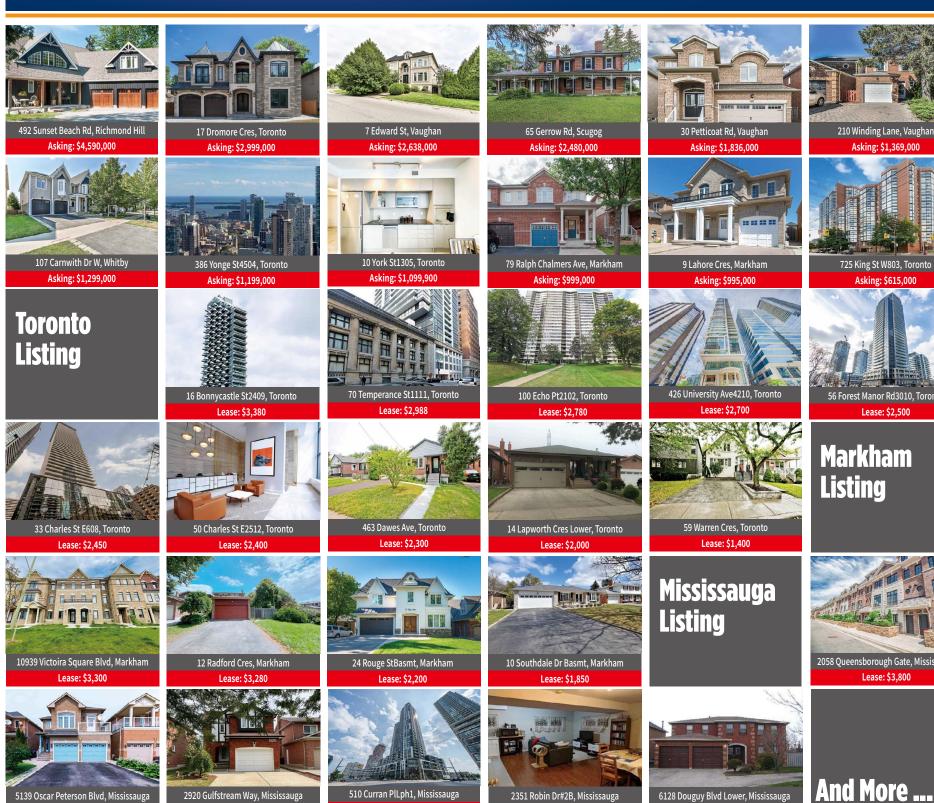






[更 多 暗 盘 ,请 咨 询 新 趋 势 经 纪]

新趋勢地产部分在售房源



新趋勢地产近期已售房源







































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

4 416 901 8678 www.5i5jca.com

北约克分部 已正式开幕



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 北约克分部"的开幕剪彩仪式。 由此, 《我爱我家》拉开了在多 伦多拓展的又一新篇章。





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



《我爱我家》把多伦多最南端的市区、中心位置的北约克、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。



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,成为你事业迸发的新起点!







515J REALTY

爲什么來加拿大,這是最好的 10 個理由!



加拿大是世界第二大的國家,國土面積僅次于 俄羅斯, 也是最美麗的國家之一。從冰封的苔原和 雪峰,到波光粼粼的湖泊和廣闊的林地,極光、冰 川、雪山、森林、草原、海洋、都市, 加拿大幾乎 擁有全地貌的景觀,一年四季都可以去探索不同的 美麗。

一、大而美麗

二、自然資源豐富

在全球, 自然資源總儲備超過加拿大的衹有俄 羅斯和美國,但考慮到俄羅斯和美國加起來有5億的 人口,加拿大在2021年却衹有3800多萬,那麽毋庸置 疑,人均自然資源加拿大領跑全球。加拿大的石油 供應量占世界的17.8%,衹比沙特阿拉伯少2%;加拿 大有世界上第二大的鈾儲量、是第三大的木材生産 國、擁有最多的淡水資源,一個國家的淡水資源全 球的占比超過20%。

三、免費教育,多所世界前列大學

無論居住在加拿大的哪個地方, 作爲居民, 您 的孩子都可以在5歲至19歲之間(取决于省或地區) 獲得免費的公共教育。加拿大整體教育水平居世界 前列,知名的四所大學在各種排名中都穩居世界前

四、免費公共醫療

加拿大的公共醫療服務對所有居民和公民都是免 費的。加拿大人平均每年有權獲得至少\$ 6,500的費 用,以幫助自己保持健康! 衹要擁有健康保險卡即 可證明自己是社區成員,并且可以以居民身份獲得 所有福利, 可以申請醫療救助。

五、高福利和多保障

了上述的免費醫療外,社會福利金、牛奶金、托兒 人,華人已經融入加拿大主流社會。 補助金、養老金、政府房等等,每一項福利都是切

本刊訊 實發放到位的,真正做到老有所終,幼有所長,鰥 寡孤獨廢疾者皆有所養

六、被評爲最安全的居住地之一

根據獨立智囊機構經濟與和平學會(Institute for Economics and Peace) 與總部位于英國的經濟 學人智庫共同編制的《2019全球和平指數》看,冰 島、新西蘭、葡萄牙、奥地利、丹麥、加拿大、新 加坡、斯洛文尼亞、日本和捷克、排名前十。加拿 大在2014至2018年的和平指數排名一直穩定在全球前 6~8名。加拿大的安全指數非常高,最主要的離不開 兩個原因

1、地理位置。加拿大唯一的鄰國是美國,加 拿大没什麽軍隊,如果要攻擊加拿大,必須要越過 美國才可以,這是安全的原因之一。美國成了防火

2、經濟。加拿大是世界上最發達的國家之一, 人民生活水平, 富裕程度在世界上都是數一數二 的,人民生活幸福,自然犯罪就少,自然也就安全 了。



七、環境寬鬆,對移民友善

加拿大移民政策較爲寬鬆,且當地已經有比較 成熟的華人社區,移民後容易融入華人社區的生 活,另外加拿大社會人文環境寬鬆,是移民定居的 天堂, 政府公平地對待來自世界各國的移民, 鼓勵 加拿大的福利好,這是大家都熟知的事情了,除一多元文化。在加拿大能看到幾乎世界上所有國家的

八、多元文化和多語言

加拿大是由移民創建的國家,人口本身就有23% 是移民! 多倫多市除了以當地的美食, 夜生活和技 術中心而著稱外, 還因其一半以上的人口來自世界 各地而聞名!温哥華也是開始新生活的好地方,因 爲整個城市的46.9%來自少數族裔。您的孩子如果在 這裏成長,可能掌握中文、英語、法語等多種通用 語言,會三門語言的孩子在這裏非常常見

九、加拿大護照 = 全球通行證

加拿大是少數幾個衹想要來自世界各地公民的國 家之一。這意味着它放寬了申請成爲該國公民所需 的要求。加拿大護照對世界上100多個國家免簽,其 中包括:美,英,法,德,日本,澳洲,北歐等發 達國家。即使衹有永居,每周去美國轉轉,買點東 西的人也是大有人在的。如果申請成爲加拿大公民 的話,還可以合法、簡單的去美國工作。

十、2021 年邀請 130 萬新移民

加拿大是目前移民方式最多的國家之一,每年都 在不斷提高移民配額,而2021年更是打破了2020年創 造的有史以來最多的"邀請書" (ITAs) 的移民記 録。加拿大甚至增加了子女擔保計劃的數量,例如 父母和祖父母團聚移民的計劃,以幫助將家人帶到 加拿大。不僅如此,某些簽證還針對特定工作而設 計,例如BC Semi Skilled類别,使該省可以選擇在 接待、長途運輸和加工方面有經驗的工人成爲永久 居民。而BCPNP Tech-Pilot項目則讓電子科技和生 物科技類的29個稀缺職位的人才以更快捷的方式成爲 加拿大的永久居民。

(來源:廣西東西方留學移民)



投资周刊 INVESTMENT WEEKLY

Realty & Finance



聚焦地産、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

財富舞臺·凝聚精彩

■ 高端品牌、頂尖團隊,全心助力客户發展

多倫多版 第044期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 B1 投資通典 Investment Encycopedia

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



一、下單前準備

- 1、明確購買油站要求
- 1,目的:購買油站等待增值?更好的現金流? 改建,翻建油站?
- 開發土地,請把開發費用也考慮進去)
- 3, 地點:一綫城市的好油站資源少,土地本身 增值較快,爲了增加購買的成功率,一般要求資金 貸款準備充足。小鎮城市在賣的油站比較多,主要 以高現金流目的爲主
- 4, 面積和高度: 需要油站面積, 高度, 油桶數 費用 量及油槍數量,便利店大小等。
- 5 , 其它要求: 想要開發的項目, 比如説連鎖咖 信息: 啡店, 洗車,柴油服務等
- 2、準備購買油站的資金及資金證明(有些賣家 需要這個證明,才會提供進一步的資料)

在加拿大的銀行開設賬户, 將購買加油站的資金 盡早存入賬户 (最好多于加油站的售價)

英文版資金證明

2, 貸款購買:

在加拿大的銀行開設賬户,將購買加油站的資金 的權益。 盡早存入賬户,現首付爲25%-35%,實際最後包含各 種税費後需要準備的首付在30%-38%左右.

利店銷售等給出大概估值和貸款時長。

3、提供購買人或者公司的相關背景介紹

有資金實力購買,賣家會比較青睞接受有油站買賣/ 經營的經驗買家,增加交易的成功率

- 4、簽署保密協議,獲得油站信息(行業要求)
- 5、搜索油站并預約時間看地

注意這塊地的區域劃分(Zoning),是否有現成的 水,排污,電力和天然氣系統等,土壤和環境評估 2, 預算: 能够接受的最低和最高價格 (如果要 狀況, 有無 easement(不能 100%擁有土地, 有可能 會限制土地開發),周邊道路和交通狀况.重點爲環 價 評報告和油量,便利店銷售報告

5.1 去Building Office 了解初步信息:

對于翻建/新建的加油站是否適宜開發,對于建 築大小等是否有限制,需要申請和提交什麽許可和

5.2 去 Planning and Zoning Office 了解初步

十地是否已經進行區域劃分, 你想要開發的項目 是否符合區域劃分要求,是否有環境等問題的限制 比如説對于濕地的保護,建築可占地多大面積等

二、下單後程序

1、正式購買合同 (purchase& sale agreement): 開具資金證明文件:加拿大銀行賬單或國内銀行 合同生效之後,一定要嚴格按照合同上規定的時 間,進行每個步驟的工作,否則不僅違反合同,還 會讓後續談判進入被動位置,不能很好地保護自己

基本條款包含出價,購買形式,調研時間,交割 時間還有買賣雙方的一些不可協商的條件等相對固 找貸款銀行提前咨詢貸款情况.銀行會根據油站 定的條款.包括買家一般會向賣家要30-50天的考察 ,特别是油桶的年齡,材料(單,雙層玻璃鋼),油量,便期,在考察期内要進行環評,核對銷售量,油量,法務分 析,土地分析,油站商業的房屋和裝備檢查,申請彩票 ,香烟執照,銀行貸款,實地考察等項目.如有和賣家 因購買油站是比較龐大復雜的工程,除了要證明 提供資料不符(比如油量不對),或買家個人原因無法

執行購買(如銀行貸款不批),則合同作廢

- 2、支付定金:一般是在3天之内支付定金(具體 看合同是怎樣規定的),如不按期支付定金,不僅 違反合同,還會讓後續文件的收集和談判陷入被動
- 3、辦理貸款 : 銀行會要求買家填寫并提供文件 ,包含但不限于買家公司資料,資金是否到位,現有流 動資産及不動産等, 然後找評估公司對項目進行估
- 4、油站調研核實信息: (需要請專業調研公 司,建築事務所和律師事務所進行調研)
- 有無歷史建築問題
- 有無環境污染問題
- 有無租客合約會影響交割
- 有無其他法律糾紛
- 建築規劃和成本等
- 5、簽署過户文件:過户公司會講解費用明細并 到相關機構提交文件
- 6、交接: 在獲得銀行確認貸款,買家滿足賣家所 提供的所有資料後,確認購買合同成立,取消合同條件 ,交易正式成立。

(來源: Helen Zhao)



投资周刊

Michael Wang

416.893.2060

今天, 2021年8月24號,

人。"

投資周刊

早在安省漢密爾頓作出這項宣布。他表示,房

地産市場受到"不穩定"和"不確定性"的影

的投機和太多的空置房産。他説,這種情况需

自由黨將爲這項激進的住房計劃撥數十億元的

新資金, 暫時禁止炒房, 阻止外國人買房兩

紀人, 打擊短期炒房行爲的舉措, 我也同時歡

迎政府大力建造平民百姓可以負擔的住房。但

是,除了前兩條,我覺得建造可負擔性住房的

政府實施的資本利得税有可能上調, 但是從資

是最終還是會下降。資本利得稅的歷史如下:

to 50% in 2000 and 50% thereafter。現在全球

經濟并不景氣, 在這個時候加大資本利得的税

黨都已經叫出了自己的同花順,接下來可以出

出臺的政策僅僅是修補條款,對于大部分人來

遏制經濟繁榮,有百害而無一利。

要政府幹預,幫助更多的人擁有自己的住房。

FOTILE

你家洗碗機能洗水果嗎?









70°C去除细菌病毒 大冲力无积水

疫情宅家這麽久,讓北美在家工作的父母受盡了 "小搗蛋"的煩惱,也造就了許多"新晋"大厨 通過長時間在家的反復錘煉, 我相信厨房反而成了 一家之主的"必争之地"。那麽, "誰洗碗"這樣 一個靈魂拷問, 各家的答案想必是五花八門

作爲家中的主厨之一,誰又不幻想着充當甩手 掌櫃的自由感呢?有人備菜,有人洗碗這樣的幸福 生活什麼時候才能擁有? 非得進入米其林餐廳的後 求。 厨,才能讓我盡享大厨的真正體驗嗎?

其實, 真正做到這樣, 僅需實現以下幾點:

√ 衹要18分鐘,省出大把時間

絕對能讓家庭關系變好的利器,再也不用一個人 蹲在厨房洗刷刷了,一年輕鬆省出四五百個小時;

√ 比手洗更幹净,還省電

不僅僅是洗幹净那麼簡單, 比起傳統洗碗機, 更 省電, 節省能源

果蔬海鮮都能洗,去農殘更安心,除菌率超 强!

草莓、車厘子等嬌弱的水果也能洗,在家輕鬆做 海鮮大餐,不傷手更健康

火熱搶購中

爲了解放被洗碗折磨的千萬家庭, 方太加拿大 特别爲本次的三合一洗碗機策劃了一場猜價促銷活 動。衹要你能猜對價格,我們就送上立减300加幣的



獨家優惠

趕緊開動腦筋猜一下,這樣一臺集"水槽""洗 碗"和"除果蔬農殘"三項功能與一身的水槽洗碗 機官方售價應該是 XX99 CAD呢?

記得把猜到的答案發給我們的客服小方哦。讓她 爲你揭曉這臺功能超全,守護家庭健康的三合一洗

雖然北美家庭中都有這樣一個大型電器,但很

你可能早就厭煩了彎下腰去放碗碟、也不會像老

外這樣囤積碗碟到裝滿再去用洗碗機清洗

而最困擾你的就是洗不幹净這個問題,單純依靠 洗碗機往往難以還原幹净的碗碟。

方太3合1水槽洗碗機真正的一次性解决所有以上

先幫你把碗碟洗幹净

- 1) "高壓水槍"衝掉食物殘渣
- 2) 360度常温漂洗,清潔無死角。
- 3) 70度高温净洗,油膩去無踪

依靠這三套工序,方太3合1水槽洗碗機真正做到 將碗碟洗幹净, 再幫你殺菌烘幹

但洗碗不衹是洗去表面,如果不能有效的處理殘 留的細菌, 那衹是表面幹净

利用我們獨有的高温蒸汽給碗碟做個SPA,殺菌 率高達99.99%,守護家人的人口健康。

如果有水果蔬菜以及海鮮,也可以放心交給它。

既然是3合1, 洗碗這項基本操作根本不足爲奇。 能够讓我們在市場上獨領風騷的黑科技,則是利用 超聲波水泡, 物理去除殘留的農藥

而這項技術,不僅僅適用于水果蔬菜,對于需要 耗時耗力的海鮮水産也可以用同樣的方式去解决你 的困擾。不論是螃蟹, 龍蝦還是貝殼, 甚至是最難 處理的小龍蝦, 都能輕鬆解决

這樣一臺在19年獲得KBS大獎, 2020年斬獲德國 iF設計大獎的方太水槽洗碗機,你現在就能擁有,歡 迎前來方太加拿大各門店了解產品信息。爲你深愛 的家人减負, 成爲真正的甩手掌櫃





Michael Wang Broker

Cell: 416.893.2060

投資周刊



2021年9月地産投資購房講座

大選了,房市會有什麼變化?

- •大選出了不同的結果,房市會有什麼相應的改變
- ・爲何説無論誰上臺。你的財富自由跟政策的實質性關系并不大
- ·大多地區房產價格上漲問題的實質是什麼
- 我們靠什麼能够從房地產上賺到豐厚的利潤, 也就是躺贏
- ・如果你覺得房產投資很辛苦,那你一定投錯了。
- ・爲何 2017 年 4月之後,還有一批人一直在地産上賺錢,直到今天都没停下來
- ・爲何不少人 2017 年之後一直在彌補虧損,到了今天還没有打平
- ·你觉得是自己认知出了差错才导致投资失败吗?很多时候是禁不住诱惑!
- ·均價 100 萬的房價已經是既成事實了,那我們該如何面對? ·多倫多市中心的工作者要大量回流了嗎?
- Office: 416-391-3232 ·到底該買樓花還是現房?
- Address: 1396 Don Mills Rd #B121. •多倫多近郊的購房熱潮要隨着疫情逐漸好轉而結束了嗎? Toronto, ON M3B 0A7

- ·多倫多太貴了,周邊太熱了,那要我們怎麼辦? •你覺得自己收入很高了,10年之後,那些收入比你低的家庭有可能通過投 資 招 越 你 灓 成 富 人
- 爲什麽從去年疫情開始就有人開始在地產上瘋狂斂財,而旁觀者時至今日 仍然在排肥揀瘦?
- 很多人買不起房子了,因爲太貴了。如果你相信這句話,幾年之後你會 大呼上當。
- •這個世道不是撑死膽大的,而是餓死思維上的窮人。

: 9月 19日 (周日)下午 1:30PM m綫上講座。谢絕地產經紀和貸款經統







均价攀升的节点已经到来(三)

了,讓美國人大量借貸形成了一種生活方式, 從此債務越築越高,直到今天不可收拾。裏 (政府過度介入經濟活動是造成經濟問題的本 源)。但是,今年3月份,《紐約時報》喊出 Problem!(政府不是經濟問題的拖累者, 而是解 决問題的終結者)。

從裏根時代的口號到今天的轉變不是一朝 的貧富差距越來越大,美國的基尼系數屢創新 高的今天, 任何改變這一危險指數的手段都 刻不容緩。但是,政府出臺的政策似乎非常乏 力,可以預見的是未來貧富差距會愈演愈烈。 自身的問題,政府家裏也没有餘糧了

那麼我們該怎麼辦? 尼采説: 看清超過他認知以外的事情, 也不可能賺到超 過認知範圍以外的錢。認知越低的人,思維越 僵化。自媒體人張涔汐説過: 一把無形的尺子,它丈量着你對外界判斷的結 " 美國康奈爾大學有兩個教授,一個叫杜 寧,另一個叫克魯格。這兩個人聯合做了一項 我舉雙手歡迎任何政黨實施的監管不良經 調查,研究自負的人,跟認知之間的關系。得 出的結論是: "水平差的人傾向于高估自己的 能力,并且無法認知他人真正的能力。

舉一個互聯網上的地產投資例子: "小鎮 上有個開酒樓的老板, 生意還算興隆, 上百萬的流水,日子過得很富足,稱得上是我 反而更加助長了搶房風潮。有些人歡呼加拿大 們小鎮有頭有臉的人物了。後來這位老板盯上 房子數錢 了房地産生意, 覺得做房地產一定能賺到錢。 于是, 這位老板賣掉酒樓, 賭上全部身家, 從銀行貸款,正式進軍房地産。開始動工的那 天, 鞭炮齊鳴, 异常紅火, 還請了戲班子唱了 一天的戲。房子就這麼大張旗鼓地開始蓋了, 可在房子蓋起來以後,根本賣不出去。爲什麼 呢?因爲就在這幾年,小鎮的年輕人都涌向了 率并不符合刺激經濟繁榮的目標,除非一心想 城市,而年輕人又是買房的主力,年輕人走 獲得選票,否則在這個時候調整税率,無异于 了,房子自然賣不動了。如果認真觀察,你就 會發現, 現在小鎮上的年輕人越來越少, 而在 那麼,可以調整房價的經濟手段,各大政 城裏租房的年輕人却越來越多。

在這位老板的認知裏,衹看到了房地產的Wang。 的牌已經是寥寥無幾了。總不能讓大家開始共 "暴利",根本看不清小鎮經濟發展的趨勢, 同富裕吧,這裏畢竟是資本主義社會,私有財 最後蓋的房子自然都砸在了手裏。不久後,這 産的利益高于一切,接下來的4年,我們估計 位老板迅速破産,從小鎮上有頭有臉的人物, 不會看到實質性的地產改良政策的出臺,準備 到現在衆叛親離,嘗盡了人情冷暖。"

這個故事其實是在講地產投資的"道與 講實質性的幫助不大。北美社會的公民如果想 術"的關系。也就是趨勢! 你看不準趨勢, 富有,能够依靠的其實是自己,而不是政府。 在一個地方投資小鎮失敗了,殊不知,在世界

這一點裏根説的非常明確,但是他矯枉過正 的另外一個城市,投資小鎮會讓你數錢數得 手抽筋。同樣的投資行爲帶來的結果會相差 十萬八千裏。所以,有些人很喜歡完全復制書 本上的經驗,可是到了實際當中却輸的底褲都 没了。還有些人,没有了大衆的加持,絕對不 敢越雷池一步,一生緊跟衆生, 會已經不是在拼誰的信息得到的最快,因爲信 息已經爆炸了。就算你得到了一個唯一的信 息,你也不敢確認信息的真實性。那麽,當今 社會在拼什麽呢? 我們在拼你的認知能力以及

> 誰能够從海量的信息裏掏出最有價值的成 分, 誰就是贏家。不僅如此, 你還要敢于把這 份信息變成利潤。坐而論道的人實在太多了, 敢于實踐的人非常少。這也就是爲什麽我們這 個社會真正的富人不到1%的原因。均價攀升的 節點已經到來, 政府我們指望不上了, 我們所 能够接觸到的信息同普羅大衆没有任何區别。 在蕓蕓衆生中,有一小批人實現了財務自由, 他們依靠的是敢于實踐, 而且是不同于大衆的

> 地産投資是一個不需要從早幹到晚的生 意,天天以泪洗面的慘淡經營。而你的認知决 有一位客户説他兩年前買的房子應該有80%的 利潤了,我説還没到頭,好日子還在後面呐。 他說:那我就再去睡一覺,别忘了叫醒我,賣

未完待續……

24

希望了解最近多倫多投資市場的動態嗎? 關注明年9月19號(周日)下午1:30舉辦的Zoom 綫上地產投資講座。請掃我的二維碼注册

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

Michael Wang擁有美國碩士學位,美加 兩地十餘年房地産買賣,投資和物業管理經 驗Michael 以其廣博精深的專業知識,超强的 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

647 529.6998

未來增值有潜力 投資自住兩相宜

Bradford 4 卧 3 衛雙車庫獨立屋 搶購價 123.8 萬





【位置】775 Langford Blvd, Bradford West Gwillimbury (西桂林) 【房型】4卧3衛2車庫 兩層獨立屋 (三年新) 【占地】超寬大地塊 36.11 * 114.66 Feet

有意者請聯系Jenny Chen Tel. 647-529-6998

【售價】C\$ 123.8萬





Bradford西貴林位于大多區北部 Simcoe County, 曾被加拿大最權威的 Macleans雜志評爲安省最安全的城市之 一。 區域内有Go Station及Hwy400、 Hwy27主幹高速,地理位置上毗鄰King City、Newmarket。該地區交通成熟便 鐘,即可到達綜合評分7.5分本地知名的 捷, 社區宜居安全, 教育資源豐富, 自然 生態優美。近年來,Bradford西貴林地產 形勢持續升温,正日漸成爲多倫多周邊發 District High School 簡稱BDHS,成立于

展最快的地區之一。

精品靚屋

該精品房屋爲全新升級的3年全磚豪 華獨立屋。四個寬大卧房,起居室、餐廳 設計優雅舒適, 9尺頂高, 寬敞明亮。

全新升級的現代厨房和橱櫃:全新的 石英臺面料理臺、内置式的冰箱、電子爐 竈, 洗碗機、微波爐等一應俱全; 另外, 該獨立屋還擁有寬大的前門廊,所有房間 全新粉刷,并新配置窗簾等設備。

交通便捷

04-min 抵達- BRADFORD GO

06-min 抵達- Hwy 400

15-min 抵達- Hwy 404/Queensville

17-min 抵達- Gilford Beach

25-min 抵達- Barrie 40-min 抵達- 萬錦市

55-min 抵達- 多倫多市中心

生活便利

3-min 抵達- Bradford and District Community Centre

6-min 抵達- 知名連鎖百貨 如: Walmart, Food Basics, LCBO, Beer Store, Home Depot, Canadian Tire, and the BWG Leisure Centre

16-min 抵達- Upper Canada Mall

學區好房

自該精品獨立屋向東驅車僅需4分 小學Fieldcrest Elementary School; 同 樣僅需4分鐘車程的還有著名高中Bradford



1857年。BDHS是本地非常著名的高中之 一,評分很高,升學率高達99% 高中開設 9-12年年級的課程,目前在校學生約1100 人。學校學術卓越,設有先進的藝術課 程,技術課程以及培養法語能力課程等。

環境優美

近生態公園 Taylor Park & Fuller Heights Park;

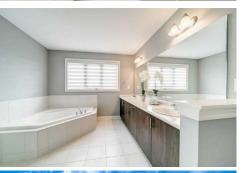
5-min 抵達- 湖景公園South Simcoe CY Marina

17-min 抵達- 游艇帆船碼頭Cook's Bay Marina

近高爾夫俱樂部-Bradford Highlands & Cardinal Golf Club









多倫多市中心釀酒廠區 最新公寓 GOODE



Queenie Tang 湯璇 647-969-0168











藥晋 647-973-9821



樓盤概覽

名稱: GOODE

地址: 33 Parliament Street, Toronto

單元: 540個

户型: Studio, 1B, 1B+D, 2B, 2B+D, 3B,

定金: 15%的超低定金支付 開發商: Graywood Developments 交房時間: Spring 2025

GOODE Condos位于多倫多Downtown East, 這 裹是文化和創意中心,也是一個具有裏程碑意義的 社區。在多倫多標志性街區之一——歷史悠久的釀 作爲該社區最後一塊待開發的土地之一 GOODE Condos擁有載入歷史畫册的千載難逢的機 會。當GOODE 落成後,迷人的釀酒廠巷道將一直 延伸到您的前門,加拿大最受歡迎的藝術、文化、 娱樂、餐飲和零售就在舉步之遥,居民可以在那裏 盡情享用咖啡、美食與購物。社區遍布公園與緑 地,未來居民可坐擁天然氧吧: Parliament Square Park, David Crombie Park, Corktown, Sherbourne, St James Park, Toronto Sculpture Garden, Sugar Beach 等等。GOODE Condos可迅速連接公共交 通、高速公路、自行車道和步行道。沿着 Mill Street 和 Esplanade 從 Yonge 一直到 Bayview 的 新雙向自行車道,可以輕鬆連接到 Bayview、Cherry St.、Lower Sherbourne 和 Yonge 上的現有自行車

4分鐘騎行可達喬治布朗大學St. James校區和 Waterfront 校區

6分鐘步行可達各個大型超市

10分鐘步行可達St Lawrence農貿市場

10分鐘騎行可達Eaton Centre購物中心

10分鐘步行可達Canary District

11分鐘騎行可達Dundas Square

1分鐘步行至 Mill St at Parliament St公交車站 6分鐘步行到King and Parliament / Cherry St Condos 和The Theodore in Calgary

at King St有軌電車站

7分鐘步行到Corktown Station

1分鐘騎行到湖濱步道

6分鐘駕車直上Gardiner Expressway 7分鐘車程到多倫多市中心聯合車站

GOODE Condos高層公寓可以俯瞰整個城市 和安大略湖,簡潔的建築風格與周圍環境完美融 合。公寓樓高32層, 共將擁有540個單元, 户型包 括Studio, 1B, 1B+D, 2B, 2B+D, 3B, 3B+D。公 寓將建成超過20,000平方英尺的室内和室外公共活 動空間。其中,室内活動空間包括:禮賓大堂,辦 公空間,游戲室,閱讀角,咖啡廳,宴會廳,健身 心,自行車修理站等。室外活動空間包括:兩個户 外露臺(二層和十層),室外游泳池,燒烤區,用 餐區,花園等。

開發商Graywood Developments 是一家總部位

于多倫多的房地產投資與管理公司。憑借超過 35 年的行業經驗,Graywood對人們想要的生活方式和 居住地點有着敏鋭的洞察力。由Graywood投資建 設的優質社區包括 JAC Condos、250 Lawrence、 Wonder Condos, Peter and Adelaide, Scout

由多倫多市政府投資12.5 億加元倡導推動古醸 酒廠區的重建工程, 開發商着手優化改善交通綫路 (16 公裏的新地鐵綫,新增 15 個站點)及市政配 套, 25 公頃新建公園、步道與小溪正在建設, 還將 引進1400萬平方英尺的零售、辦公、住宅、教育和娱 樂設施,預計將爲這個社區帶來50,000 個新工作崗

大鵬地産緊跟時代 正采用

雲地産交易、Zoom會議、綫上見面

網上簽約、各種科技手段越來越好地幫助大家

您可以詢問您身邊的大鵬地産經紀,

或致電大鵬地産416-845-3318 發送電子郵件至:

marketing@homelifelandmark.com

微信號Landmark7240



加拿大公校私校綜述 願每個家長都能找到最適合自己孩子的好學校!

所有家長亘古不變的熱議話題!

讀書和教育這件事没有墨守成規,每個 家庭和孩子的情况各不相同。

首先我們先聊聊加拿大教育的概况,加 讓孩子擁有對于世界的綜合認知,樹立價值 觀,學術上并不過分强調。而在中學階段 學術壓力陡然增加,尤其在11、12年級,每 門課的成績都會計入到GPA,作爲申請大學 的主要依據。所以加拿大的中學可以說并不 比中國輕鬆,算上大量的課外活動時間,加 拿大中學生的時間其實安排的比中國學生更 滿。而加拿大的小學相對輕鬆, 更注重的是 孩子綜合素質的培養, 而非成績



北美K12公校和私校最大的區别就是經 款,學生不收學費;而私校的全部收入來自 于學生學費和各界捐款,少數的情况政府也 會撥少量的撥款。

加拿大公校采取就近入學原則, 公校水 平相對比較平均, 尤其在小學階段, 師資、 鼓勵公平,提倡平等的教育機會。加拿大的 中學, 最明顯的區分是社區的生源質量, 簡 房價相差不大的學區,各個學校之間也很難 拉開差距

在加拿大培養孩子,不一定非私校不 可。即使孩子的學術成績非常優秀,目標是 美國藤校,讀公校也一樣有可能。

那爲什麽還是有那麽多人選擇私校呢? 貴族私校到底貴在何處:

1: 名校摇籃: 常年的積累造就了他們 學升學率高達100%。

2: 百年沉澱: 歷史悠久, 建校百年, 子的學習能力上更有優勢。 很多名校早在十九世紀就以建校。

念,近百年來爲加拿大培養了無數知名政治 小培養好的集體觀念和文明意識都有好處。 兩個字上,越來越多的貴二代、富二代在這 的好學校。至所有家長: 家、企業家、科學家、經濟學家、藝術家以 另外一個角度,私校的孩子家庭背景和素質 種精英式教育中敗下陣來。在從小到大的温 及各類專業人士如醫生與律師。

4: 專業認證: 北美專業教育協會權威 朋友,并且發生不愉快的概率也會降低。 認證,如:加拿大獨立學校協會、安大略獨 會等國際專業機構。

5: 低師生比例: 每個班級平均人數16

─18人, 小班教學, 師生比例1: 6-1: 8, 保 證每個學生都能得到老師的指導與關愛

6: 學生來源優質: 加拿大本地政府高 官、政客名家、成功企業家、知名藝術家、 律師、醫生等高收入高低位人士, 國際學生 庭背景優异, 學生也需要經過筆試以及面試 的層層篩選才可以被學校録取

修以及選修課課程,從學生的思想、舉止 行爲做事、禮教、學術、心理、興趣愛好

相對而言貴族私校的録學要求比較高, 趣愛好廣泛。部分學校要求SSAT及面試。

用一句話來總結, 私校的下限高, 公校 的上限高!

私校的下限高很好理解, 因爲有學生人 學的篩選機制, 所以能够進入私校的學生一 般不會差, 家庭也多是中上産階級; 而相對 更加嚴謹的教學和紀律要求, 也保證了孩子 不會走偏。

私校的大學録取率肯定是要高過公校 的,并且能進入好大學幾率更大。

公校的上限高,主要體現在公校中往往 生源,全部是就近社區的義務教育,在人群 中必然會誕生不少學霸。學生整體情况拉的 比較開,差的很差,好的極好。

美國的頂級私校在學術上擁有巨大優 頂級私校是進入好大學的保證。而加拿

首先,私校的生源質量是高于公校的。 年幾萬元加元不等。能花這筆學費讀私校的 家庭,在加拿大也算是中上産了。從短期來 12年, 再加上一般家裏都有幾個孩子, 所以 長期看這筆錢不是小數

其次,加拿大的公立小學教育普遍是比 較鬆的,私校在學術上會抓得更緊。尤其在 數學上,私校一般都要比公校快上1-2個年 養出一代又一代的杰出人才,使得學校的大 掌握自主學習的能力,自律性也差,私校相 的綜合素質。這其中,對社會的認知,社交 因此"最好"的標準因人而异,每個孩子都 對嚴謹的學術和更加負責的態度,在培養孩 能力,解决問題的能力,組織和管理能力, 是一個不同的個體,没有人比父母更了解

還有一點非常重要, 私校對于紀律的要 3: 學校宗旨:由于建校歷史悠久,且 求更加嚴格。禮貌、上課規範、穿衣打扮、 式教育,重點就是培養孩子的綜合素質麽? 鼓勵..... 這些才是孩子成長中真正的競争 嚴格導循培養未來領導人才的教學傳統與理 人際交往等等都有嚴格的要求,這對孩子從

某種程度上説,私校就像一個温室,孩 立學校委員會、加拿大教育標準學會、國際 子在一個更加單純舒適的環境中成長,受到 加適合低齡的小學生成長。

一言以蔽之,在小學的基礎教育階段, 課跟不上,有tutor上門。上課聽不懂,老師 的。】

不管是學術或價值觀的培養, 私校相對公校 還是有一定優勢的

然而,到了中學階段,這些優勢就有可 能轉化爲劣勢

對于中學要不要讀公校, 我的建議是 頂級的私校, 肯定是好的選擇。頂級私校能 給孩子一個最低保證, 在教育上至少不出現

但頂級私校非常難進,如果不是從小學 一年級就在本校就讀直升的,中學插班的機 會少之又少。另外頂級私校本身也不多,加 拿大每個省也就那麽幾所, 所以真正在頂級 私校的孩子還是鳳毛麟角

對于普通家庭來說,在資源有限的情况 下,中學就讀公校可能是更好的選擇。

首先從學術上來講,加拿大公校私校的 教師素質基本没有區別,工資也差不多,私 校并不會有更好的老師。反而有幾十年教齡 的好老師, 很多都是集中在公校, 教齡長的

在安省,公校整體排名較高,但前三名 還是私校。因爲公校中存在着不少對學習没 興趣的孩子,未來就是奔着職業學院去的, 或者高中畢業就直接工作,做藍領工作收入 也不低。這在加拿大是一種很常見的選擇, 位,未來這些孩子也能生活的很輕鬆愜意, 這也是社會公平的一種體現

然而,用公校頂尖學生來跟私校比的 話,成績單不但不會落後,甚至很可能是碾 壓式的領先。如果孩子在小學階段打下的基 礎不錯, 反而在公校會獲得更多的知識, 能找到追趕的目標,獲得更多的良性競争和 人有份

對于成績好,目標遠大的孩子,在公校 -樣可以考取藤校,并且幾率不比私校小

加拿大的公校中學就像是一個小社會, 裔、各個階層。孩子在這裏需要脱離小學和 家庭的温室, 開始感受社會的復雜, 需要他 們靠自己來學校中找到自己的位置。

這點上,我認爲甚至比學習更加重要。 數學、物理好不好衹是大學錄取的一塊敲門 磚, 而人生的發展更重要的是取决于一個人 這些情商素質才是孩子未來人生的關鍵。

酷,更有可能喪失鬥志和夢想。

凡事有利有弊!

中學生畢業會考組織認證、國際獨立學校協的關注和呵護更多。個人認爲,這種環境更的優勢,甚至是選擇私校的原因。私校學生精神的貴族不一定富有,富有之人不一定是 少,資源多,學生和老師之間聯系緊密。功 貴族。因爲這種貴族精神不是用錢可以買來



Phoebe Li Phoebeqli@gmail.com 647.302.5777 最值得信賴的投資 顧問+資深專家



豪宅,名校,VVIP 樓花 翻建,基金,保險



課後再單獨輔導。考試考砸了, 可以有機會

但是, 這反映出來是一個真實的世界

到了大學,這樣的世界還存在嗎?

决定一個孩子能走多遠, 不在于上公校 還是私校,不在乎找了什麽好老師,花了多

關鍵還是在于: 家庭!

也是爲了孩子的教育, 大家都在千方百計 想幫孩子找一個最好的學校。教育的根本 自己的孩子, 生活的陪伴, 學業的幫助, 興 或許你會想到,私校的價值不就是精英趣的規劃和投入,失敗時的安慰、取勝時的 但我却認爲,問題恰恰就出在精英這 力,祝願每個家長都能找到最合適自己孩子

【貴族精神的高貴之處,那就是幹净地 都比較類似,孩子更容易找到有共同語言的 室中,他們很少經歷挫折,不了解社會的殘 活着,優雅地活着,有尊嚴地活着。他不會 爲了一些眼前的現實利益,去背信弃義,去 不擇手段。基于這樣一種意義上來講,精神 真正算的上弊端可能也是不少家長眼裏的貴族和所謂富有之人應該是没有關系的。







Organizer: Canada-China Realty Professional Association (CCRPA) Co-Organizer: Jade Expo Ltd.

責編: 梁曉敏 美編: 周煜博

Rickle Huang

2015-2020 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





Angus Glen 豪宅區無管理費豪華鎮屋,正對高爾夫球場,入讀名校特魯多中學,樓花轉讓 \$129 萬 9

4071 Major Mackenzie Dr E

位于Major Mackenzie/Kennedy的高爾夫名校豪 宅區,由著名建商Kylemore開發的Brownstones At Angus Glen, 就讀安省名列前茅的Buttonville小學 和特魯多中學,四面環繞鬱鬱葱葱的高爾夫球場和

物業爲3睡房3衛浴1820平方尺單車庫鎮屋。主 層10尺層高,二樓9尺高,明亮多窗,實木地板,厨 房大理石臺面,超豪華電器Subzero冰箱Wolf爐頭。

舉步Angus Glen社區中心, 内有游泳館圖書 館籃球場冰球場, 興趣活動無數, 是家庭成員學習 娱樂健身不可或缺的好去處。近大統華、豐泰、 COSTCO、Walmart和Markville Mall等。

數分鐘至高速Hwy404和407, Unionville Go火 車站。無管理費。







Angus Glen 豪宅區無管理費雙車位單邊鎮屋,入讀特魯多中學,舉步高爾夫球場, 樓花轉讓價 \$149 萬 9

4071 Major Mackenzie Dr E







物業是由Klyemore開發的Brownstones at Angus Glen, 2188 3睡房3衛浴的單邊鎮屋, 雙車 庫無管理費邊段升級, Brownstone銀色套裝, 屋主 重金\$\$\$升級。

主層10尺高,全屋橡木地板,鐵藝木樓梯,室 内10處/室外4處LED射燈;二樓9 層高,主人房 步入式衣帽間。厨房花崗岩臺面, 超豪華Subzero/ wolf電器升級套裝。

Angus Glen 高爾夫球區,2600 餘 雙車庫鎮屋,單邊位,名校特魯多中學,樓花轉讓 \$156 萬

4071 Major Mackenzie Dr E







物業是由Klyemore開發的Brownstones at Angus Glen, 2188 3睡房3衛浴的單邊鎮屋,雙車 軍無管理費邊段升級,Brownstone銀色套裝,屋主 重金\$\$\$升級。

主層10尺高,全屋橡木地板,鐵藝木樓梯,室 内10處/室外4處LED射燈;二樓9 層高,主人房 步人式衣帽間。厨房花崗岩臺面,超豪華Subzero/ wolf電器升級套裝。

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!

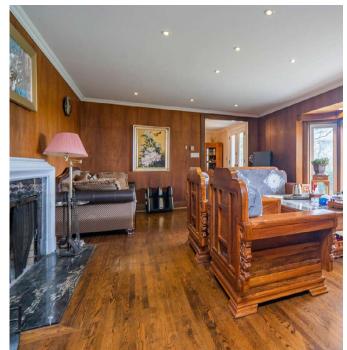
無敵風景,居高臨下!

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

加拿大知名地産投資專家、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 居高臨下,無敵風景,四季變化,層林盡染,如 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别墅。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户和社區大衆關 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!























多倫多市中心精品公寓樓花 地圖及購買攻略



Joyce Chen 647.779.0889



隨着疫情的逐步得到控制,各個大學 恢復綫下上課, 市中心的租金開始上揚, 基本恢復到疫情之前到價位,大家的投資 目光轉向了市中心。今年上半年推出的8 Wellesley和Prime Condos都得到了投資者 的青睞,很快銷售一空,去年由于疫情影 響未推出新樓花的開發商,對市場的預期 恢復了信心,陸續推出了不少優質樓盤, 這一期我將市中心的樓盤做一個簡單分 析,更多的資料可以聯系我們獲取。

樓盤地圖,其中1,2,5,6和7即將推 出,3和4正在熱售中

1. Cielo 公寓

位于多倫多大學北面核心區域,對面 即著名的多大附中,步行2分鐘至兩個地 鐵站,位于Annex社區和緊鄰Yorkville, 多倫多著名的藝術和文化中心——這座精 致豪華的現代主義建築,位于 19 世紀新 哥特式地標之上,重新定義了多倫多的天 際綫。賣點:學區,地鐵,高檔社區,名 店區! 9月下旬開盤

【樓盤名稱】CIELO Condos

【地址】300 Bloor Street West,

【開發商】Collecdev and Northrop Development Inc

【建築類型】高層公寓,249個單元,

ERA Architects

2. 33 Yorkville

年度最高端樓盤,位于高大上 的 Yorkville, Bay Street 和 Yorkville Avenue 的轉角處。優雅的青銅色外墻, 延續了 Cresford 在城市黄金地段建造 的風格。 由建築師聯盟的彼得・克魯斯 (Peter Clewes), 以敏鋭的眼光打造最爲 奢華的兩座地標性的64層和42層塔樓, 連接奢侈品和高級時裝的世界, 和時尚之 都。該區聚集了各界的名流和精英,在此 置業,不但能更好的融入主流社會,并有 34層 很好的投資潛力。

【樓盤名稱】33 Yorkville

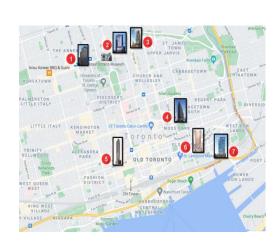
【地址】33 Yorkville Ave, Toronto 【開發商】Pemberton Group

【建築類型】高層公寓, 1029個單 元, 68,44層

【建築設計】architects-Alliance

3 .Adagio condos

計,讓住户在奢華的氛圍中焕然一新,靠 近加拿大最負盛名的購物和餐飲區,豪華 公寓樓、現代寫字樓、四星級酒店、劇 院、美食餐廳以及時尚購物中心的多元化 Adagio以其高性價比,成爲入住 Yorkville區的首選。



【樓盤名稱】Adagio Condos 【地址】771 Yonge Street, Toronto 【開發商】Menkes Developments 【建築類型】高層公寓,202個單元,

【建築設計】GBCA Architects

4. Queen Central Condos

公寓位于100 Queen East,東多倫多 45層 的 Church-Yonge 社區, 步行數分鐘到達 金融區,和微軟,穀歌辦公室。這裏的居 【建築設計】KPMB Architects, 民來自不同的文化和社會經濟背景。 非 常適合初次買房或者投資者。瑞爾森大學 擴建的校園,以及未來的Ontario Line地鐵 綫, 豪華的新住宅樓在Church-Yonge街 走廊沿綫拔地而起,迅速改變了東多倫多 市中心的特色,將會重塑多倫多市中心的 東部核心區, 其性價比和未來的區域發展 將給該公寓帶來升值的潜力。

【樓盤名稱】Queen Central Condos

【開發商】Menkes Developments 【建築類型】高層公寓,369個單元,

> 【建築設計】IBI Group 【入住時間】2025年

5. Natasha Condos

Natasha 娜塔莎公寓位于多倫多 Adelaide 263 號, Adelaide St & John 32層 St的交界處,毗鄰剛剛落成的網紅樓PJ公 寓。公寓位于市中心最受白領歡迎的社 區,時尚區、娛樂區、金融區、唐人街和 Adagio Condos by Menkes 位于 時尚的皇後西區的中心,可盡情享受繁華 Yorkville的 29 層豪華精品公寓,靈感來 的夜生活、世界一流的餐廳、購物、劇 論投資還是自住,需根據具體的情况進行 自該地址古老的舞蹈學院歷史,優雅的設 院、公園和湖濱、公交、地鐵、電車和騎 分析,歡迎聯系我咨詢更多詳情。

行多種便捷的交通選擇, 開發商所建造的 樓盤, 性價比高, 投資者獲利豐厚, 是自 住和投資者的絶佳選擇

【樓盤名稱】Natasha The Residences 【地址】263 Adelaide St W,

【開發商】Lanterra Developments 【建築類型】高層公寓, 353個單元,

【建築設計】IBI Group 【入住時間】預計2025年

6. The Whitfield Condos

Whitfield Condos 是由著名開發商 Menkes建造的現代高層公寓,位于多倫多 市中心核心區 Sherbourne 和 Front 的交 界處,爲目前正在蓬勃發展的社區增添了 一絲傳統建築和優雅氣息。該地區擁有一 流的交通、充滿活力的生活方式設施、就 業機會和附近的各類院校, 使其成爲一個 絶佳的投資機會

> 【樓盤名稱】The Whitfield Condos 【地址】180 Front St E, Toronto

【開發商】Menkes Developments Ltd. & Core Development Group

【建築類型】高層公寓, 470個單元,

【建築設計】Giannone Petricone

【入住時間】預計2025年

7. Goode Condos

今年多倫多最佳投資機會! 歡迎來到 The Goode Condos, 即將在古釀酒廠區 中心的國會街和湖岸大道上建造, 作爲該 社區最後一塊待開發的土地之一, 這裏是 文化和創意中心, 也是加拿大最受歡迎的 藝術、文化、娛樂和餐飲地。The Goode 【地址】100 Queen Street East, 的居民將可以快速方便地前往該市一些最 令人向往的設施,包括即將到來的安大略 地鐵綫延長綫、釀酒廠區、聯合車站、CF 多倫多伊頓中心、喬治布朗學院、安大略 湖等等! 入住前僅需繳納15%的定金, 高 杠杆帶來高回報!

> 【樓盤名稱】The Goode Condos 【地址】33 Parliament St, Toronto 【開發商】Graywood Developments 【建築類型】高層公寓,540個單元,

【建築設計】 architects-Alliance 【入住時間】預計2025年

以上7個樓盤都是現階段的熱門盤,無

【Goode 公寓】

-市中心酒釀區湖景高檔公寓即將登場





The Goode - 位于多倫多歷史悠久的歷 Centre 史性建築群、東港釀酒廠區中心。

層叠式公寓建築外觀矗立在這一極具特 色的社區内, 現代超前的設計風格與周圍維 多利亞時代的工業建築藝術風格, 形成了鮮 明的對比,同時又顯得精妙絶倫。

Graywood Developments重磅推出的The Goode公寓項目,完美地詮釋了這一經典社區 站 的精華所在。

項目概覽

【項目名稱】Goode公寓

【交叉路口】Parliament St. & Mill St.

【項目類型】高層公寓

【樓層高度】32層

【總單位數】540

【交房時間】2025春季

【定金】: 15%的超低定金支付

【開發商】Graywood Development

居室, 2+D,三居室, 3+D

【建築師】architectsAlliance 【室内設計師】Design Agency

【公共活動設施】20,000+平方英尺

2021年多倫多市區内最值得期待的公寓 這裏匯集着多倫多城市文化與歷史的交

際之處

更是一個具有劃時代意義的社區標志 作爲該社區最後一塊待開發的土地之一

凝結着創意和創新的中心所在

GOODE Condos的出現

嶄新的特色標簽

交通亮點

TTC巴士和電車車站都衹有數分鐘的路 程,而您在25分鐘之内即可到達市區。

加丁納高速公路(Gardiner 在這一社區内添加又一個嶄新的特色標簽 Expressway) 和唐穀公園大道 (Don Valley Parkway) 距離酒店都衹有很短的車程, 到市 中心的通勤僅需5分鐘。該地區還擁有出色的 自行車道,擁有完美的自行車得分,并允許 騎自行車的人在不到10分鐘的時間内到達市中 心。

周邊你可以享受社區所提供的一切,例 如餐館,咖啡館,酒吧和購物。白天,您可 以參觀聖勞倫斯市場或多倫多伊頓中心等景 點,晚上可以游覽釀酒廠歷史區内的許多釀 酒廠,或者在羅杰斯中心或豐業銀行體育館 參加音樂會或體育賽事。

6分鐘步行可達周邊便利店和商鋪 10分鐘步行可前往St. Lawrence Market

4分鐘步行可抵達EI Catrin, Spirit of York, and Pure Spirits Oyster House

3分鐘步行Balzac's

10分鐘步行可達Canary District 10分鐘騎車可前往CF Toronto Eaton

10分鐘騎車可抵達George Brown College St. James Campus和George Brown Waterfront Campus

1分鐘步行至Mill Street at Parliament Street公交車站

6分鐘步行至King and Parliament街車車

6分鐘步行至Cherry Street at King Street街車車站

7分鐘步行至Corktown Station新站 1分鐘騎行至Waterfront Trail

6分鐘駕車至Gardiner Expressway

每一個現代化的大都市都有老舊廠房改 建成藝術休閑區的成功範例, 在多倫多, 多 倫多人用大手筆改造了一個占地13公頃, 曾經 是大英帝國最大的釀酒廠區——古德漢 - 沃 兹釀酒廠,這個老舊廠區是加拿大國家遺産 【可選户型】Studio, 1居室, 1+Den, 2 保護區, 也是北美最大, 保存最完好的維多 利亞時期的工業建築群。

> 如今, 這片古樸醒目的紅色區域, 雲集 了各種享譽國際的畫廊、精品商店、别致的 家居商店、漂亮的咖啡店、華麗的餐廳、充 Developments)正在開發33 Parliament Street 滿創意的劇院,還有藝術家工作室等。

在城市的舊印迹上,標注了新的符號。 投資潛力

Goode Central

2021年多倫多市區内最值得期待的公寓 Toronto's Distillery District - 多倫多

東港古釀酒區, 這裏匯集着多倫多城市文化 則意味着將會在這一社區内添加又一個與歷史的交際之處,凝結着創意和創新的中

作爲該社區最後一塊待開發的土地之 一, GOODE Condos的出現, 則意味着將會

由Graywood Developments獨家匠心打 造的Goode公寓項目位于33 Parliament, 32層 高的中高層綜合公寓建築出自于知名建築商 architects—Alliance的手筆。

蕴含着厚重的歷史氣息的釀酒廠巷道與 公寓接壤, 觸手可及的藝術、文化、娛樂、 餐飲和零售等生活設施,極大地豐富了你的 休閑生活空間,讓你平日裏盡享咖啡,美食

既然是這一社區最後一塊待開發的土地 之一,其價值自是不言而喻的。

多倫多市中心黄金地帶的投資前景極爲 可觀,而Goode公寓項目本身精良的建築特色 和開發價值則爲項目本身加分不少。

寬大的落地窗增加了室内采光通透感 時尚簡約的室内設計風格符合了時下流行的 建築特色,爲居民提供了一種"在簡單居所 中體會不簡單的生活"感受;便利的市區交 通出行環境,不僅方便了附近求學的學生, 也爲上班族創造了優越的通勤條件。

Goode公寓因地處市中心而盡享天時地利 之便, 近可游覽市區風光, 遠可眺望廣闊湖 景,附近城市緑環規劃完善,居住宜人。

多倫多市區内的交通出行環境具有非常 典型的城市特色,公交、高速公路和自行車 道以及火車道適合各類出行需求,沿着Mill Street and和Esplanade新建的雙向自行車道 可從Yonge街通往Bayview,直接與現在的 Bayview, Cherry St., Lower Sherbourne和 Yonge相連。喜歡騎行的你,怎能不心動呢?



格雷伍德發展公司(Graywood Condos,這家總部位于多倫多的公司已經投 資房地産超過30年。

憑借其屢獲殊榮的設計和對質量的承 諾,將相同的產品也投資到該項目中是他們 的優先考慮。

公司實力雄厚,已在大多倫多地區建造 了衆多高標準,高品質的住宅單位包括 JAC Condos, 250 Lawrence, Wonder Condos, 心所在,更是一個具有劃時代意義的社區標 Peter and Adelaide, Scout Condos, and The Theodore in Calgary等項目。

REALTRON Realty Inc.

RF/MAX



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

647.309.4990

加拿大特許會計師 美國注册會計師 安省全職持牌地産經紀 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 戰速决!樓花房花一網打盡!

RIFO 一德地產獨家代理



北约克顶级学区联排别墅推荐

实价 \$79.9 万





地址: 85 Jenny Wrenway, Toronto ON M2H 2Z1

房屋類型: 3房3衛單車庫聯排別 (地下室2房一廳帶厨房厠所)

管理費: \$392.47/每月 (2021)

叫價: \$799,000

該物業位于北約克東北角的Hillcrest Village社區, Steeles夾Don Mills的西南角, 3房 3衛單車庫,全屋裝修升級包括: 2019年重裝1層 厨房及1&2層洗手間,2020年後院重裝Fence; 2021年4月地上兩層地板樓梯全面升級,并將罕 見超大露臺升級, 鋪設全新地板; 地理位置優 越,位于頂級學區 (Cliffwood小學、Highland 中學和A Y Jackson高中)

地下室有完整的公寓配套,包括厨房、洗 手間以及2個卧室,爲業主每月提供可觀的額外 收入。

社區介紹

Hillcrest Village位于北約克的東北角,大 致範圍北起Steeles Ave, 南至Finch Ave, 西 起Leslie St, 東至Don Valley Pkwy。這個社區 既有環境優雅的獨立大宅, 又有經濟實用的鎮 屋,交通網絡完善,生活便利,更有深受華人 追捧的頂級名校。因此,該區房屋租售活躍, 成爲很多新移民購房的首選之地。

便利交通

該社區地理位置十分優越,404高速就在 方面的潜能。 社區裏面,5分鐘内接駁到401高速和407高速; 開車5min上南北向的Hyw 404或者東西大動脉 名52/3064) Hyw 401都很方便。北邊的Steeles Ave和南邊 多倫多市和約克郡,無論南下和北上都十分便 有來自不同文化背景的學生,如中國、韓國、 建的Don Mills LRT輕軌穿行該區。

社區生活

社區附近超市及Plaza繁多, 陽光超市、 No Frills、 Food Basic、J Town等華人西人 日本超市任君選擇;除此之外圖書館、銀行、 加油站、各種特色食肆、店鋪應有盡有,滿足 居民的日常生活需求;社區附近有2個社區中心 Cummer Park和Seneca Village, 内有大型游泳 池、籃球場、溜冰場、健身室、網球場等體育 活動設施,豐富了居民的日常生活,社區中心 更設有新移民接待站,幫助新移民新生活的過 渡:東南角著名的Seneca學院。物業四方均有 大型緑化公園環繞,冉冉小河,Duncan溪穀公 園從區域西北角斜穿至McNicoll公園,起伏蜿蜒 的街道、錯落有致的獨立房屋寬鬆地散落在鬱 鬱葱葱之間,是該區街景的特點,生活愜意。

頂級學區

1. Hillmount Public School (2016年菲莎 排名第10)

傳統名校Hillmount小學成立于1971年, 雖該校没有參加2017年排名,但從2016年全 安省排名第10及以往連續多年全省第一 榮獲Garfield Weston 杰出教育獎的成績來 相信没有人會不承認這所小學的拔尖程 Hillmount小學現提供Kindergarden至 5年級的課程。另外設有有天才班(Junior Gifted Program), 學習障礙班 (Junior LD Program), 藝術班 (Arts Program) 等。在 注重語言和數學教育以外, 該校通過多種形式 的俱樂部和課外活動使學生得到全面培養。

排名第20)

老牌名校Arbor Glen小學成立于1975年, 因爲上年没有參加排名,但也不影響這所頂 級小學的教育質量!該小學前幾年全省的排名 和Hillmount PS并駕齊驅,綜合排名在前10以 供Kindergarden至6年級的課程,社區幼兒園服 務,并提供學前和學後托兒服務。該校致力于 在藝術, 語言, 數學, 科學和體育等各方面教 育提供高質量教育,同時通過豐富的課外活動 來開發學生在學術,藝術,體育和領導能力等 共有1萬7常住居民,該區是多倫多最受華人歡

的Finch Ave爲城市主要道路,TTC及YRT公 省3064所小學裏排名52位,是一所成績拔尖的 素質普遍較高。 車繁忙穿梭,其中行駛于Don Mills的90路横跨 公立小學。該學校提供沉浸式法語課程,學校 利; 其他還有42 Cummer, 51 Leslie, 25 Don 日本、中東地區等。Cliffwood的學生平時會參 Mills, 24 Victoria Park 公車綫路,换乘地鐵 加各種各樣的藝術活動。學校有小學和初中的 墅爲主,鎮屋别墅占總比例的62%;此區大部分 快捷而方便,在社區的西南方還有GO Tran車 合唱團,有從芭蕾到Hip Hop的舞蹈俱樂部, 站快速到達市中心,方便了在Downtown上班但 同時還有話劇表演等藝術方面的課程。體育方 圍跨度大,可以滿足不同家庭的需求。根據多 又不想早晚堵在高速公路上的白領們;即將興 面,Cliffwood小學有自己籃球隊、足球隊、田 倫多地産局數據2021年至今數據, 聯排別墅的

活動及參加各種義賣籌款,豐富學生的社會經 驗。Cliffwood小學十分注重學生的人身安全, 因此學校制定了一系列措施來保證學生的安 全,并且學校還會與家長協同工作。所有的學

4. Highland Middle School(中學不參與排

該中學于1975年成立,爲學生提供7年級到 9年級的初中課程,該校學生的學術成交十分優 尤其是在數學科目上面, 好到甚至差生的 及格率高至全省第一名。這所學校在華人圈子 裏有着良好的口碑,許多華人家長喜歡讓孩子 到這所學校就讀,大部分Highland JHS的學生 在畢業之後都進入了膾炙人口的A.Y. Jackson 高中就讀。

5.A Y Jackson Secondary School

A Y Jackson SS在2017年菲莎排名中, 全安省747所高中裏排名47位,是一所十分優秀 的高中。該校成立于1970年,有學生大約1300 餘名, 設有天才班。大部分學生主修數學和 隊,管弦樂團等藝術課程。學校接收國際留學 生,因此有來自世界各國的學生就讀。另外, 學校也提供香港進行暑期學分課程, 能够完成特定的課程,符合資格,更可以獲得 Global Studies and Citizenship證書。該校學 生常常榮獲全國計算機、數學競賽的第一名, 滑鐵盧大學 和多倫多大學的計算機系和數學系 (世界頂尖)的學生有很多來自該校,尤其是 多倫多大學的精算專業更是歡迎來自該校的優 秀畢業生。課程包括:會計、數學、生物、化 學、歷史、地理、商業、國際語言、計算機與 體育和視覺藝術等。值得一提的是, A Y Jackson接收了上述3所頂尖小學的優秀生 學生原本的資質再加上學校出色的教育, 難怪該校長期盛名

人口統計數據

根據多倫多2016年人口統計數據,該社區 迎的社區之一, 受到很多新移民的追捧, 該區 3. Cliffwood Public School(2017年菲莎排 主要族裔來自中國大陸、香港、中東和韓國。 該區家庭年均收入爲\$99,385.5,中產白領家庭 Cliffwood小學在2017年菲莎排名中,全安 居多;大專以上學歷的占總人口68.56%,居民

物業統計數據

該社區物業以獨立屋、半獨立屋和鎮屋別 House建于70-80年代,房屋類型多樣,價格範 徑隊等。同時,該校的學生還會舉辦大型學校 平均成交價爲71.2萬,最高成交價爲86.5萬 🤈



RIFO 一德地產公司總裁 President | FRI 416.876.8999



專業規劃五至

不動産回報目 標高于平均值



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



您知道加拿大有哪三種完全免税理財工具? 各有哪些獨特性?

加拿大是一個環境優美、空氣清新、 和平友善的國家,并以其高社會福利、高 生活水準而聞名于世!

但是,"羊毛出在羊身上",高福利 來源于高税收, 所以, 作爲一名加拿大居 民,了解各種税務法規、熟悉和掌握各種 延税和避税理財工具并加以妥善運用就顯 得非常必要和迫切!

加拿大常見的延税工具如RRSP、 RESP、人壽保險等大家都已比較熟悉,在 此不再贅述

今天筆者要和大家交流的是有關避税 理財工具方面的問題

加拿大衹有三種完全免税的理財工 具,即TFSA(免税賬户)、Principal Residence (主要住房)和Insurance即保險 産品, 這是加拿大政府爲我們提供的三種 最具税務優惠(即完全免税)的政策和工 具, 我們應盡量加以充分利用, 否則就會 很吃虧!

其中需要特别標注的是: 所有的保險 産品都具有避税功能,因爲保險賠償額都 是完全免税的; 而終身人壽保險還具有延 税投資功能,但必要時也可通過適當方式 做到完全免税使用保單中所累積的投資回 報,詳情請見第三點)

下面,筆者就分别來談談這三種避稅 理財工具各自的獨特性

一. 免税賬户 (TFSA)

按照加拿大政府的規定,從2019年 開始,每一個18歲以上的成年人每年都有 \$6000的額度可以放進這個賬户裏進行儲蓄 或投資(2016-2018的額度爲\$5500/年) 雖然放進去的本金本身并不能抵稅或免 收益却不用繳稅,任何時候從TFSA裏面 將錢取出來使用都不需要爲其本金和回報 (增值)而報税和繳税。TFSA的額度可 以累積, 即當年没有使用的額度, 可以被 累積起來留作將來一并使用。例如,假如 你2017-2020年都没有往TFSA裏面存錢, 那麼, 您在2021年就可一次性存入\$2.9萬 (\$0.55*2+\$0.6*3=\$2.9萬)。但TFSA的 額度終究非常有限,這對于有很多閑錢的 家庭、特别是對于高收入、高資産的家庭 來說就好像是杯水車薪了,必須還要利用 其它避税工具才行!

二. 主要住房 (Principal Residence)

加拿大税法規定,每一個加拿大的税 務居民, 在全球範圍内可以有一套房子作 爲主要住宅而享受免税待遇。這套主要住 宅的增值是完全免税的,將來任何時候將 其出售變現都不需要繳交任何增值税!

很多人對主要住宅的免税政策的理解 不太正確或頗有局限, 以至失去了一些珍 貴的創收機會。例如,有的人錯誤地以爲: 主要住宅在任何情况下都是不能用于出租 否則,就會失去其免稅待遇。但事實 上并非如此, 其實, 衹要您出租的面積較 少,大部分的面積還是用作自住,而且這 又是您指定的主要住房,那麽,即使您長 期(將少部分面積)出租也不會改變它作 爲主要住宅的免税性質。而且,在一定的 條件下,您還可以將主要住宅整租出去都 仍然可保留其免税性質! 具體的條件是: 其一, 這是你目前唯一的房子, 或者是你 有超過4年;其三,你真正在這個房子裏居 住過, 要麽是在整租以前自住過, 然後在 整租不超過4年就賣了;要麼是先整租(不

超過4年),但在變賣前真正在裏面自住 過。舉個例子, 您們夫妻擁有唯一的一套 自住房, 您和全家人一直在裏面住着, 但 今年您的兒子和兒媳另外買了一個較大的 房子搬出去獨立居住了,而且因爲生了小 孩需要您們夫妻(假定您們已退休)搬過 去和他們一起住, 以幫助他們照看小孩, 那麽,在這種情况下您完全可以把您們夫 妻自己的住房整租出去而并不改變其主要 住宅的增值免税性質,衹要您出租的時間 不超過4年即可。如果您本來就不想在這 種情况下出租自己的住房, 不在乎賺這點 租金, 那就另當别論啦; 但如果您其實很 需要賺錢、衹是因爲這方面的知識局限 擔心失去其主要住宅的免税性質而不敢出 租, 這就太可惜啦! (具體請以加拿大稅 法的相關規定爲準)

三. 保險產品 (Insurance)

正如大家所熟知的一樣,加拿大的 保險產品,包括人壽保險、重病保險、 殘保險和長期護理保險等的賠償金都是 完全免税的,正是因爲這一獨特的免税 優勢和和更獨特的保障功能,才使得保險 産品成爲一種最有效的家庭保障手段和財 富傳承工具! 另一方面, 人壽保險還可作 一種非常有效的理財工具,因爲它裏面 的投資增值是延税的。但延税并不等同于 免税:延税,衹是在您不動用裏面的投資 從保單中取錢時, 就需要按比例將超過投 資成本 (稱作ACB) 的增值部分計作應 税收入(Taxable Income)。不過,在必 要時您完全可以换一種方式來享用保單中 的投資回報,即:您可以采用保單抵押貸 款的方式來變相使用保單中的現金值,因

馬新明 Max Ma 647-832-6780

> 爲是"借款",不算作收入,所以,您也 就不需要爲其所對應的投資增值納稅。這 樣,增值延稅就變成了完全免稅。詳情可 參考筆者的另二篇專欄文章: 分紅保險來爲將來積累豐厚的免稅退休 金?》、《以分紅式保險爲依托的保險退 休計劃有何特點和優勢?》。當然,要想 充分利用保險這個延税和避税工具來進行 家庭保障、財富傳承和投資理財,是需要 -定的條件的,包括身份條件、身體條件 和財務方面的條件等等

> 詳情可來電咨詢, 或約面談或 ZoomMeeting

Halen D.Zhao 647.296.5823 dongxiazhao@gmail.com



投資周刊

"・・・・・・・隠形的翅膀,讓夢恒 久比天長,留一個願望讓自己想象,每一 你飛過困難,飛到温暖的地方・・・ 次都在徘徊孤單中堅强・・・我知道, 我 裏有風,就飛多遠吧・・・・"

膀。但現實有時是很狰狞的,會很蔑視一 乏,錢是繁殖能力很强的物種,近親結婚 個人華麗的夢想。一個人對于美好生活的 也不怕・・・・・・

一直以來我很喜歡一首歌----《隱形 追求是脫離不開物質上的有力支撑,詩和 遠方都需要口袋裏的銀子來優雅的兑現。

讓錢和項目聯姻

好的投資才是一個人的隱形翅膀,帶戶因爲年齡,因爲身體的原因收入不高,

有一衹隱形的翅膀,帶我飛,給我希望· 在没有壓力的生活,是因爲有不菲的"睡 有條不紊通暢無阻的進行着,他説: "我 ··,我終于翱翔,用心凝望不害怕,哪 後"收人,我一直很鄙視這種收人,還狹 錢不多,這樣的投資比純粹買套投資房還 毫無疑問,夢想,希望還有堅持是 現在我才明白,合適有效的投資,把自己

隘的理解成指的一些特殊職業賺來的錢, 合適,我不用操心啊。" 一個人不會放弃追求的信念,是一雙能够 的錢放到一個合適的position,讓錢和項 個好去處聯姻,然後享受"子孫繞膝", 帶着自己無畏于孤獨,飛過絶望的隱形翅 目聯姻,于是,錢生錢,子子孫孫不會匱 其樂融融呢!

年輕時我聽說有人之所以可以逍遥自 項目聯姻,所以他的生活費,他的車貸都

是的,讓我們給您操心,給您的錢選

我有個客户, 他的C\$300,000.00的投資

放在我這裏已經3年多了,説實話,這個客

但是就是因爲他給這三十萬找到了一個好



【樓盤】Cielo Condo

【地址】300 bloor St. W, Toronto

【位置】Bloor/Spadina

【樓層】29層 【單位】249間

【預計交接】2027年

【定價】僅售 50 餘萬起

位于多倫多最有潜力的 Annex 社區, 緊臨 Yorkville 豪華社區,所處的 Bloor 街正是多倫多最高端的奢侈品街。周邊 有多倫多最好的娛樂設施、高檔餐廳、 世界級美術館、頂級酒店以及設計師精 品店。安省皇家博物館、卡薩羅馬城堡、 鳳凰音樂劇院、丹佛斯音樂大廳、及數 百家餐飲購物場所近在咫尺。

2 分鐘步行可至 Spadina 地鐵站(同時 接入地鐵1、2號綫)

步行距離可至多個 TTC 公車站

6 分鐘可至 DVP 高速路,由此可連通至 Gardiner 高速,并在瞬息間通往城市各

不到十分鐘即可至多所世界級大學校 園,超過15萬名學生!

7分鐘步行可至多倫多大學

6 分鐘駕車可至 Ryerson 大學

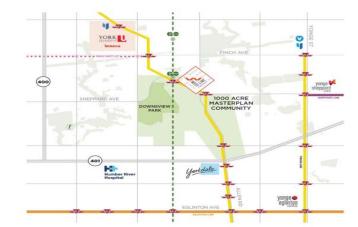
6 分鐘可至 OCAD 安省藝術設計大學

4 分鐘可至喬治布朗學院

步行指數 96/100 交通指數 100/100









【樓盤】WestLine Condos 【地址】

1100 Sheppard Ave W, Toronto

【位置】Sheppard/Allen

【樓層】14層 【單位】424間

【預計交接】2025年

【定價】僅售 50 餘萬起

開發超過 1000 英畝土地,大師級規劃 社區

5 分鐘步行可至 Sheppard 西地鐵站 由此僅需3站(或駕車5分鐘)可至約 克大學,5站可至旺市大都市中心,8 站可至 Spadina 地鐵站,并可由此搭乘 Bloor 地鐵綫通往市中心各處!

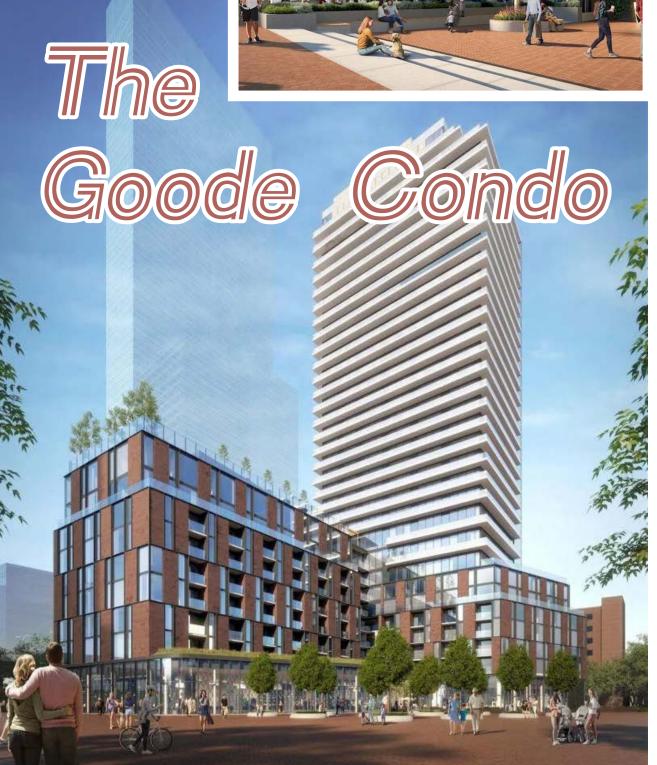
4 分鐘可至 401 高速, 7 分鐘可至 400 高速,6 分鐘可至 Yorkdale 高檔購物中

僅需3分鐘可至多倫多最大城市公園 Downsview Park, 公園覆蓋 291 英畝 土地,提供足球、棒球、橄欖球、登山 及卡丁車場地,集市、野生動物中心、 節慶花園、競技場等等,以及長達 2.7 公裏的沿湖步行徑。









【樓盤】The Goode Condo 【地址】33

parliament street, Toronto 【位置】Parliament/Gardiner

交接前僅需 15% 定金!

【預計交接】2026年

5% in 2021

5% in 2022

5% in 2023

5% on Occupancy

步行指數 93/100

交通指數 100/100

單車指數 100/100

全新 Corktown 車站近在咫尺! 建成後 會將這些指數再次刷新!

步行至新 Corktown 車站僅需 7 分鐘!

當前車站僅需1分鐘。

步行至喬治布朗各個學區僅需不到 10 分鐘! 騎行僅需 4 分鐘!

蒸餾酒廠藝術區近在眼前!

步行至 Corktown 公立公園(18 英畝)

僅需 12 分鐘!

比便利。

步行至聖勞倫斯集市僅需 10 分鐘!

步行至狗狗公園僅需 4 分鐘! 步行至東港區 (East Harbour) 僅需

17分鐘! (即將提供5萬個工作機會) 步行幾分鐘可至各種車站,生活出行無

多倫多市中心黄金地帶,優越的位置帶 來高額租金和强大增值潜力!

感興趣以上樓盤,請迅速聯系我們宏基 地産,以獲得更多訊息!

"宏基地産,爲您的未來,打穩根基!"

電話: (905) 604-2299

網站: www.benchmarksignature.com

地 址: #113-1020 Denison St.,

Markham ON

Manni Xu

徐蔓妮

Broker of Record

416,418,7628

manni@mannixu.com

nttp://www.mannixu.cor

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

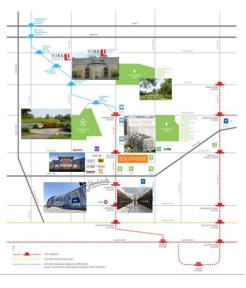


解封、漸回正常,加之9月開學季即將到 來,多倫多公寓市場近來逐漸火熱,某些 熱門大學所在地區已經出現了激烈搶房大 戰,無論是買房還是租房都可謂是一房難

精品 Condos 現房上市 2室2衛1廳價格優

現在多倫多買學區房,不僅要比拼房 子的位置、房型及價格, 更要比拼手速! 現在, 由優居地產獨家代理的精品高級公 寓現房最新上市,該靚盤靠近約克大學等 一衆學校,是不折不扣的學區房,2室1廳 1Den2衛精品格局,含車位和儲藏室,價 格優。有意者請與優居地産副總裁、資深





樓花專家,Broker, May Li 聯系 647-

精品户型, 設施齊全, 現代舒適

該Condos靚盤位于31 Tippett Road, Southside Condos的11層, 爲2室1Den 1廳 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,采光通透,現 代精裝,一應厨衛等家用電器齊全,而且 近樓頂露臺和頂層露天游泳池,風景一覽

由知名發展商Malibu建造完成。該condos 風格大氣沉穩,外部及内部裝飾時尚現 代, 所有單元均配備高檔不銹鋼電器, 頂高9尺。樓内設有24小時保安服務、 健身房、樓頂露臺、樓頂游泳池、Party Room、私人的室外Courtyard等。居住于 此,可以讓您足不出户,就可盡享現代休





閑生活之美

交通便捷,位置優越,學區靚盤

該靚盤位于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 跌站也相隔不遠。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分鐘内直達約克大學校區。

該公寓所處位置高速公路遍布,四 該精品公寓所在的Southside Condos 通八達——從這裏出發,4分鐘可以駛入 Hwy401; 8分鐘進入Hwy400和Hwy404。

> 該靚盤位居學區中心,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 生人數爲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年録得漲幅56%,今年留學生人數增 長到19405人。約克大學去年申請報考的 學生人數爲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 咨詢優居地産VP, 地産投資人、資深樓 花專家May Li (李梅), 電話647-296-





May Li 李梅 Vice President | Broke 647.296.8492



北約克 LRT 輕動沿綫 The Vic Towns 鎖屋 眼時優惠

現在買任何 Unit 均送車位和 Locker



交房前共15%首付;送車位送locker; 贈6件訂制電器;厨房高端升級

價格: 80餘萬起 入住: 2022年春夏開始 管理費: \$0.24/尺/月

優惠: 免費轉讓機會一次 The Vic Towns

位于 Victoria Park Ave & Eglinton Ave 交匯處



公園環繞,環境優美;步行至學校、 未來Eglinton 輕軌

近室外大型購物中心Shops At Don Mills等

該地區屬于鬧中取静且生活便利的 現代社區。近DVP和401高速,舉步可至 未來Eglinton Crosstown LRT車站。隨 着Eglinton輕軌新綫將由西邊到東邊取道 Mount Dennis和世嘉堡區的Kennedy站, 預計于2020年通車,未來將會東西直通多 倫多皮爾遜國際機場和世嘉寶購物中心。

該地區將成爲人口聚集, 機會衆多的商業 聚集區和經濟發展中心。

貼心的户外空間設計是The Vic Town 又一特點。優雅的陽臺、花園露臺以及寬 敞的屋頂露臺都讓人賞心悦目。The Vic Towns還包含了單層平房和多層住宅,部 分户型還有精美的超大屋頂陽臺

所有房型都包含了精心設計的九尺高 天花板的舒適大廳,寬敞的主卧,步入式 衣橱, 現代化厨房, 石材臺面, 不銹鋼用 具以及時尚的兩用衛浴等設施。

該地區生活非常便利,附近有

Walmart、Home Depot、Cineplex電影院 時 距離Eglinton Town Centre和

Eglinton Square 開車衹要五分鐘 共圖書館,超市等,

盡可滿足您生活上的各項所需。 居住在這裏, 步行四分鐘可到Sloane

Public School公立小學。附近還有傳 統名牌中學以及多倫多百年理工學院 (Centennial College)

Ashtonbee校區及Wexford Collegiate School of the Arts藝術學校等。 在盡情享受便利生活之餘, 還可同時

享有美好休閑時光。 開車6分鐘到達Aga Khan博物館;9分

鐘到達著名的愛德華花園

附近還有Wigmore Park、Wexford Park以及Ashtonbee Park等公園緑地。

The Vic Towns 鎮屋 限時優惠進行

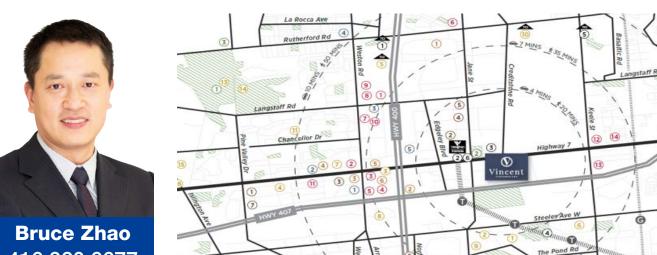
現在買任何Unit 均送車位和Locker

有意者敬請聯系 RE/MAX Advance 購物中心直通Subway,還有銀行,公 Realty Inc, Manni Xu地產團隊Tel.416-418-7628, 或電郵manni@mannixu.com



投资周刊

当前热门公寓楼花的解读



416.320.6677



想了解更多樓花信息 的朋友,請聯系本文 作者Bruce Zhao爲您 推薦最適合您的樓盤 資料。專業、高效、 誠信的服務爲您的安

家和投資保駕護航

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 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, Godfin 市都有其發展的中心位置, 以及未來的城 市規劃。對于不同的城鎮, 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 朋友聯系我,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 麼樣的項目和户型更適合您。今天, 我要 給大家解讀旺市中心當前熱銷的公寓樓花 Vincent o

1. 地理位置

Vincent公寓位于旺市Highway7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娱 樂中心。東西走向的407高速,南北走向 的400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天内付5% 數額的剩餘部分; 然後分别在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中心由于其卓越的地理位 已經成爲投資者熱捧的區域, 濃厚的 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

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

商店, 周圍還被步道、學校、高爾夫球場

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 這個地段的升值潜力和投資價值所在。不 僅有York大學的學生群體,衆多世界級雇 主KPMG、PwC、YMCA等都在此有辦公 樓。有這些優質客户的潜在需求,該地段 的租房市場將有穩定的收入來源。

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 爲住户們帶來更好的體驗。强强聯 手,裝修用料豪華實在,項目品質和交付 日期有絶對保障



Lien一購買物業時一定要避開的"雷"



清晰的產權 (Clear Title) 是每一個 房地産投資者希望拿到手的。房地産留置 權(Property Liens) - 是一個房産可

什麽是Lien? 翻譯爲中文是"留置 權",字面的全部含義應該是"保留處置 個人覺得前者更準確。説白了,就是一置 放"lien"的人("埋雷"人)隨時有根 據lien索要相關利益的權力。房子已經交 割了,還會被前邊的利益方來騷擾索要利 益, 這不頭大麽?

最近,親自處理的一個case遇到了lien 的問題: 買家買入農地, 7月22日交割日, 結果買家律師作title search 時查到了lien-1963年的,查看歷史記録, 這塊地以前 總共衹交易過兩次次: 1979年及我的賣家 客人2020年初買入一次,賣家知道消息後 很激動,60年代的問題,現在還找我不是 扯淡麽?情緒是情緒,法律是法律,按加 南大的地産法, lien一旦置放到物業上, 會永遠跟着物業走,除非及時remove掉, 帶lien 的物業照樣可以交易: 比如我的賣 家客人2020年買入時,當時代表他的買家 但他現在轉手賣時,問題就來了,新的買 家的代表律師一旦查出,一定會要求seller 把lien去掉的。買入的物業帶lien的話,

地)上有個不符合實際的 產權certificate: 個房子處于"欠費狀態"。 這塊地原來是20acre—有個産權certificate, 後來老業主 (1963年代) 分割初10acre賣 願留置權和非自願留置權。 給了Jon(1979),按道理這個certificate 要 自願留置權在債權人與債務人簽署合 remove掉,但没有做。後來賣家從賣家 同時產生,最常見的形式是抵押貸款,即 律師處得悉:這個lien上有\$2000的欠款未 以房産作擔保的銀行貸款。 付,估計就是1979年那次交易,老業主没

\$2000),這個lien就一直存在

寫這篇文章時,買賣雙方律師還没達 成一致,因爲closing時間已過,買家律師 的應對方法是要求賣家律師寫個承諾去掉 lien的保證,盡快closing,賣家會closing 後及時跟進,配合賣家律師一起把lien去

愛家地產團隊手上的這處物業就是屬 于非自願留置權。它已經陪伴了這處物業 的由來。這個時候,一個專業地產團隊就 顯得尤爲重要。我們首先及時和買房律師 進行了溝通,然後和前前任業主成功取得 了聯系,并且把事情告知了前前任業主。 在前前任業主支付完債權人欠款後,我們 也終于可以和政府申請抹除掉這個lien。 在我們愛家地產團隊的高效協作下問題很 快得到了解决。

敲黑板-總結!!! 什麽是Lien (留 置權)?留置權指的是債權人按照合同的 約定占有債務人的不動産(全部或部分權 益)。債務人不按照合同約定的期限履行 債務的,債權人有權留置該動産,并依照 法律的規定將動產折價或者以拍賣、變賣 人同時擁有"留置權",衹有當借貸人將 所有貸款付清後, lien才會被解除。這個 留置權不論對于買家還是賣家來説都是一 對新買家很多不利,比如:貸款不被批 個定時炸彈。它意味着業主對他的物業没 準,或者某天放lien的主兒跳出來索要權 有100%的產權,該房產可以依法被拍賣, 這對業主將帶來無法預測的巨大損失。通 聽買家律師説, 這個lien 是物業(農 俗來講,一處房產有" lien",意味着這

Lien的種類房留置權主要有兩種: 自

非自願留置權需要特别留意,因爲他 有支付\$2000的費用給政府相關部門(也 們不是由房主行爲産生的,其多數爲房産 許當時没那麽多,到今天利滚利累積到了 稅留置權或建築工程留置權。比如老業主 以前請contractor 做裝修, contractor 對 他的工人有欠工資, 他的工人可以要求 在這個物業上放個lien, 雖然欠債方是以前 的contractor, 但業主就跟着倒霉了。

不動産交易裏邊很多trick,大家購買 時, 要擦亮眼睛, 最主要時請專業人士 來把關,花小錢,保護自己的利益。

想探討更多地産知識? 加微信 ihomemike "和多倫多地産投資置業

iHome Realty Team 愛家地産團隊 阿剛 (Michael G.Li) 電話: 1+ 647-505-6168 (加拿大) / 86+17318048441 (中

多倫多iHome愛家地産團隊 一 專 業、負責、 盡職!

因爲愛,我們在!

Real Love, Hard Working!



Michael Li 加拿大地產學院院士 FRI(e 647.505.6168

給你最高的服務品質 因爲愛,我們在; Real Love, Hard Working! iHome Team!





Community & Life

多倫多版 第044期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

枫华传媒集团 投资周年 Fenghua Media Group Inc.

財富舞臺·凝聚精彩

聚焦地産、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

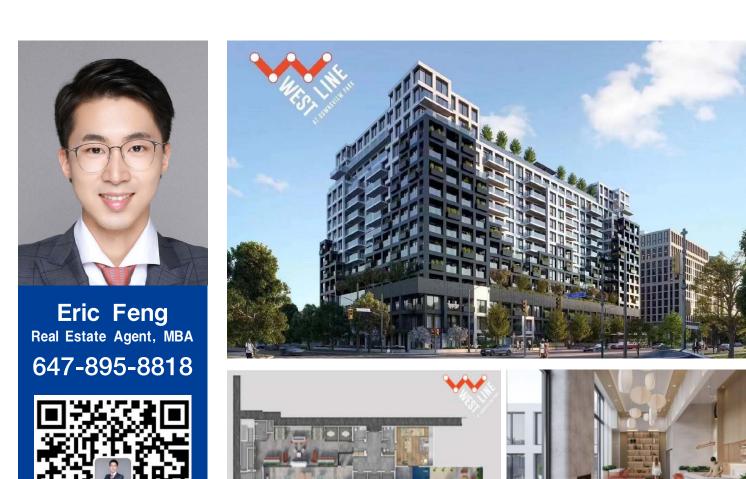
■ 高端品牌、頂尖團隊,全心助力客户發展





投資自住首選

---- Westline Condos

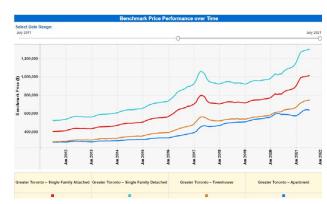




Broker/Vice President 416-816-8685



condo樓花之所以受很多投資者的青睞不僅是 因爲相對較低的前期投入、其穩定的投資回報以及 condo市場對抗風險的能力也是其主要的原因。2017 年外國買家税的實施對獨立屋、半獨立屋、以及 聯排的價格都造成了巨大的影響,價格出現大幅下 跌,而condo價格幾乎没有受到任何的波及。



上圖是大多倫多地區獨立屋、半獨立屋、聯 排、以及condo過去十年的價格表現。其中藍綫代表 Mall 的是condo,在過去二十二年僅在2020年疫情初期價 格出現過短暫的下調,但很快就恢復了上升趨勢。

雖然市場上condo新盤層出不窮,但兼具價格、 地理位置、生活便利性、以及發展潜力優勢的樓盤 却衹是鳳毛麟角。我們團隊精心給各位買家挑選一 個目前多倫多市區最值得投資、極具增值潜力的動中心、和寧静的小溪。該公園不但擁有曲棍球和 condo樓花。

Westline Condos 【項目介紹】

投資周刊

樓。位于Sheppard Ave和Allen Rd交界處,緊鄰地 鐵站,直達約克大學, yorkdale購物中心,多倫多市 中心。駕車5分鐘可達401高速,背靠占地291英畝的 Downsview Park, 周邊就業崗位超過25000個。

【樓盤概况】

項目名稱: Westline Condos 單位樓層: 424户, 14層 交房日期: 2025年 主要户型: 1-3睡房 占地面積: 12,000 平方尺

起售價格: 50萬 開發商: CentreCourt

【位置亮點】

- ・驅車4分鐘抵達401高速
- ・步行4分鐘抵達Sheppard West地鐵站
- ・駕車7分鐘或三站地鐵抵達約克大學
- · 駕車6分鐘或兩站地鐵抵達Yorkdale Shopping
- ·步行500米可達Sheppard West TTC車站
- ·步行15分鐘可達Go Train

【周邊環境】

Westline Condos位于多倫多Downsview Park西 側,公園占地291英畝,提供游樂場、自然小徑、活 足球運動設施,而且居民們還可以在這裏享受充足 的緑地,這裏可以滿足所有年齡段客户的室内和室 外的休閑活動場所。

該地區是安省政府未來重點開發區域, 就業增 北約克新樓盤Westline Condos是占地1000英畝 長長期保持在兩位數,工作崗位超過25,000個,并在 的Downsview Park總體規劃重建項目中最新的住宅 未來會達到100,000個以上。此外,公寓居民可以享 克潜力巨大的投資項目。

CENTRECOURT

受到Dublin Heights (都柏林高地)小學、中學,以及 William Lyon Mackenzie(威廉裏昂麥肯齊)學院的優 質教育。

【實力開發商】

CentreCourt重新定義了"行業最佳"的標準, 被客户們認定爲大多倫多地區最有吸引力的開發 商。CentreCourt是GTA地區唯一一家在過去從未出 現過臨時入住 (Interim occupancy), 且從未有過項 目終止的開發商。他們對每個項目都有極其嚴格的 標準, 在努力爲客户提供最温馨居住環境的同時, 能够給投資者帶來足够保障。

【投資前景】

Westline Condos處于繁忙的交通樞紐地區,距 離Sheppard West地鐵站近幾步之遥。作爲一個越發 成熟的社區,這裏充滿活力,周邊配套設施齊全。 距離著名的Yorkdale購物中心6分鐘即可到達,距 離約克大學乘地鐵僅需7分鐘。約克大學擁有超過 55,000名學生但學校宿捨僅可容納6,000人, Westline Condos將會成爲未來約克大學學生的居住首選。

此外,市政府計劃在2023年之前建造一條擁 有11個車站,長11公裏的Finch West輕軌,直達 HumberCollege, 這使得Westline Condos的通勤變 得更加便捷。相對市中心樓花難以負擔的高尺價, Westline Condos的價格更加親民,作爲坐落在如此 優質地理位置的豪華公寓,這個項目必將成爲北約

多倫多及周邊最棒的 20 座花園!

Mary Huang





本刊訊 園夏季音樂會。

從五彩繽紛的鮮花到四季常緑的灌木,各式精美 的花園遍布大多倫多地區, 所有這些都展示了大自 然的美麗,漫步其間,賞心悦目。以下是多倫多及 其周邊地區值得參觀的20座最佳花園:

G01, Toronto Music Garden 多倫多音樂花園

多倫多音樂花園是大提琴家馬友友和他的園藝師 朋友Julie Moir Messervy傾心設計的,用園林藝術 詮示巴赫的著名無伴奏大提琴第一組曲。豐富多彩 的植被和錯落有致小徑,臺階形成一個個生動的音 符,這裏是音樂和園藝完美結合的杰作。

費用:免費 營業時間:全年開放

地址: 479 Queens Quay W, Toronto

G02、Rosetta McClain Gardens 羅塞塔麥克萊恩花園

這個位于士嘉堡懸崖的無障礙花園公園非常適合 那些想在壯觀的環境中觀賞花鳥和蝴蝶的人。這裏 可以看到安大略湖的美景、凸起的花盆、岩石噴泉 和盲文標牌。

費用:免費 營業時間:全年開放

地址: 5 Glen Everest Rd, Scarborough

G03、Toronto Botanical Garden & amp; Edward Gardens 多倫多植物園和愛德華花園

這裏被稱爲"有大創意的小花園",多倫多植物 園是一個充滿活力和活力的地方,擁有17個主題花 園,占地4英畝。這裏還提供各種教學活動,以及花 座莊園,擁有凉亭,玫瑰園和溪流,游客可以在此

費用: 免費

營業時間:全年開放

地址: 777 Lawrence Ave E, North York

G04、Centennial Park Conservatory 百年紀念公園温室

百年紀念公園温室分爲三個主要區域:主温 觀 室包含200種全年開花的熱帶植物,包括棕櫚、巴 豆、姜、芙蓉、蘭花和鳳梨科植物。南翼是一座幹 旱荒蕪的房間,裏面有大量不尋常的仙人掌和多肉 植物,包括龍舌蘭、仙人掌和蘆薈。北翼是一個展 示館, 裏面有一系列當地的樹木和灌木, 以及隨季 節變化的展示。温室也是多種動物的家園,包括金 魚、海龜和鳥類等

費用:免費

營業時間:全年無休

地址: 151 Elmcrest Rd. Etobicoke

G05, Allan Gardens 艾倫花園

艾倫花園是一座温室花園,這裏有來自世界各地 的充滿异國情調的植物和花卉。温室的歷史可以追 溯到1800年代中期,此後爲多倫多市提供了一個享受 大自然奇觀的地方。這裏還有一些季節性表演。

費用: 免費

營業時間: 全年開放

地址: 19 Horticultural Ave, Toronto

G06, James Gardens 詹姆斯花園

詹姆斯花園是漢伯河上風景優美的公園, 設有小 徑、花園和草地保齡球館。這塊城市緑地曾經是一

散步并欣賞大自然的一些最佳範例。

費用: 免費

C1 社區生活 Community & Life 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

營業時間:全年開放

地址: 99 Edenbridge Dr, Etobicoke

G07, Spadina Museum 士巴迪拿博物館

參觀 Spadina 博物館的遺産花園。這座1900年 代初期的優雅愛德華式豪宅擁有6英畝重建的花園 其中包括一座建于1913年的温室。

費用:免費

營業時間:全年開放

地址: 285 Spadina Road, Toronto (方向)

G08、Casa Loma 卡薩羅馬城堡

多倫多地標建築Casa Loma意爲山上的房子,這 是一個必去的地方,不僅是爲了這座莊嚴的歷史住 宅,也是爲了它占地5英畝的園景花園,這是現代化 都市裏一個寧静的世外桃園。

費用: 門票\$22.15-\$32.49

營業時間:全年開放,最好在春末至初秋期間參

地址: 1 Austin Terrace, Toronto

G09, Humber Arboretum 漢伯植物園

漢伯植物園擁有近 250 英畝的公共花園和自然 區域, 位于漢伯河沿岸, 以主題花園爲特色, 展示 多種一年生植物和多年生植物、春季開花的樹木和 灌木,還有優美園藝景觀和步道。

費用: 免費

營業時間:全年開放。

地址: 205 Humber College Blvd, Etobicoke

G10, Aurora Community Arboretum 奥羅拉社區植物園

奥羅拉社區植物園占地100多英畝,非常適合遠 足、觀鳥、探索自然和拍照。參觀擁有近200年歷史 的美麗的布爾橡樹Bur Oak, 了解安大略省的各種樹 木,在這個植物園的衆多小徑中穿行時欣賞鳥類, 這裏也是East Holland河的一部分和一些池塘的所在

費用: 免費

營業時間:全年開放

地址: 135 Industrial Pkwy N, Aurora

(星星生活/捷克佳)

思漫尼家居 | 小而美的家具 精致又走心



「小而美」是一種新晋的美學追 求,家居方面的"小"可以理解爲合 適的家居空間。認真規劃每個細節 不再意味着大與空闊的家居空間才是 唯一追求, 合適則更重要。

而"美"則指的是細節中的美, 可以是質感上的美,工藝上的美,設 計上的美, 也可以是家居文化中蕴含

現代家居裝飾設計上有自己獨到 的設計理念近年萌發的"小而美"設 計理念正是設計師們與業主們對于精 致生活的全新理解

思漫尼適合Condo的家具,可以把 設計師與業主們對于"小而美"的家 居, 更好的呈現出來, 至尚至美, 樂

清晨,在寬敞舒適的卧室中醒來 輕輕地推開一扇窗户 静静享受窗外明亮而温暖的陽光 窗外,目光所及之處

皆爲風景

呼吸第一縷清新的空氣 看書發呆 享受片刻的慵懶



生活之所以變得意味深長 , 充滿

是因爲我們永遠不知道明天會發

好好生活,好好幸福 萬物復蘇的日子即將來臨 在此之前,請保持耐心 思漫尼家居將與您一起等待 迎接春暖花開的春天~

家不需要太大 盛滿愛就好

歡迎咨詢了解新年新產品系列

再美好的地方都不及家的美 再有温度的地方都不如家的暖 再讓你逗留的地方都没有家的那

好房子配好家具,好生活配好品

咨詢熱綫: 647-400-6000 647-832-0108





讓改變發生,從現在開始!

高端法式思漫尼家居體驗館

【公司簡介】 加拿大楓尚國際集團負責思漫尼 品牌在加拿大市場的獨家代理運營, 公司旗下【高端法式思漫尼家居體驗 館】始終致力于爲喜歡歐式及法式家 具的客户朋友們提供最優質的家具産 品和最爲優質完善的售後服務體驗

【高端法式思漫尼家居體驗館】

地址: 55 West Beaver Creak Rd. unit-1, Richmond Hill, ON L4B 1K5

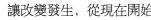
電話: 647-400-6000 公司郵箱: linafengshang55@

gmail.com

公司網址: www.cimony.ca 營 業 時 間 : Monday-

Sunday 10:00am-5:00pm







責編:梁曉敏 美編:周煜博

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





責編: 梁曉敏 美編: 周煜博

不可置信!多倫多中心最繁華處的 Natasha,僅50萬起?

如果您正在尋找

一個充滿活力的地方

小艾想説

没有比263 Adelaide更好的了

這棟與加拿大的地標CN Tower

并肩而立的摩天大樓

即將改變多倫多天際綫

住在這裏

你每天都可以訪問

這個城市最具歷史意義的名勝

和引領潮流的熱點

走出門外

Adelaide街兩旁林立

精品店和城中最熱門的餐廳

一天中的每一個小時

都有數不盡的的聚會熱點

無盡的繁華都市

無窮的繽彩娛樂

更是多倫多電影節TIFF的主場所在

夜夜衣香鬢影

處處艷光四射

最讓人不可置信的是

這般高品質的樓盤

價格才50萬加元起!?

是的

這個讓小艾驚嘆的樓盤

正是盛大開盤中的——

NATASHA RESIDENCES!

Natasha

多倫多高級公寓

【樓盤名稱】 Natasha Residences

【開發商】 Lanterra Developments

【地址】 263 Adelaide St. W., 多倫多

【樓層】 42層

【單元數量】 420

【單位户型】 Studio\1-3房

【交房日期】 2025年

01、城中最繁華所在

Natasha坐落于整個多倫多城市的最繁華地帶263 Adelaide St West, 位于歷史悠久的時尚區、文化豐富的 唐人街、娱樂區和多倫多老城之間,是市中心金融區和娱 樂區的雙核心位置。

該區屬西人主流社區,人流暢旺,生活多姿多彩。它 靠近市内幾乎所有熱門所在,購物、娛樂、時尚以及您可 能想要或需要的任何其他東西,都在步行距離之内。

Natasha周圍商業高度發達,是藝術、文化、時尚、 餐飲、商業、運動和夜生活的中心,更是多倫多國際電影 節TIFF的舉辦地,每年頂級影星雲集,對于北美甚至全球 文藝界都有着舉足輕重的影響。

Natasha距離多倫多一些最受歡迎的公園、沙灘、群 島、碼頭以及許多的湖濱景點,如Suger Beach、Cherry Beach等,都僅需數分鐘路程,樓下擁有大量的無障礙自行 車道,居民們騎着自行車就可以輕鬆前往。

- ·毗鄰時尚區和娛樂區
- ·Adelaide街令人印象深刻的購物區
- ·世界一流的餐廳,融合了新興的當地美食
- ·多倫多國際電影節TIFF Bell Lightbox

- · Velvet Underground、Horseshoe 和 Rivoli 等周邊 場所提供現場音樂表演
 - ・距離多倫多美術館僅一個街區
 - ·步行即可到達加拿大國家電視塔CN Tower、

Rogers Centre和Kensington Market

- ・周圍環繞着Fort York, Victoria Memorial Square 和the Grange Park等公園
 - ・距安大略湖碼頭和渡輪不到 10 分鐘車程
 - ・距離Billy Bishop機場不到半小時公交車程
 - ·公交可選:街車、地鐵和高速公路

02、交通滿分 + 無可復制的 PATH

Natasha門口就是King St. W. 街車車站, 步行6分 鐘至St. Andrews地鐵站,步行7分鐘至Osgoode地鐵站, 步行13分鐘即可到達加拿大的鐵路交通樞紐-聯合火車站 Union Station, 四通八達的火車網會將您帶到北美各大城 市。驅車前往 Gardiner Expressway 以及DVP高速公路也 極其方便。

行人可以在市中心街景繁華、樹木繁茂的人行道上自 由行走,但那些希望在冬季避寒的人們,也可以選擇多倫 多的PATH Underground, 這是一系列地下人行隧道、天 橋和人行道。

這麽多的進出多倫多繁華市區的交通選擇, 定會讓您 所有的交通麻煩都抛在腦後。

- ・步行 7 分鐘可達 Osgoode 或 St. Andrew 地鐵站
- ·步行 15 分鐘可達聯合車站及其公交、GO 公交和 地鐵綫路網絡
 - · VIA Rail 的城際交通
 - · 樓下大量的 TTC 和街車接入點
 - · PATH, 多倫多市中心的地下人行道網絡
- · 周圍環繞着以網格模式布置的主幹街道, 便于導航 和備用路徑
 - · Gardiner Expressway高速公路
- ·騎行人的天堂:從 Walk Score 獲得 95 分(滿分 100分)
 - ・步行100分!

關于 PATH

多倫多的PATH系統是世界上最大的地下步行系統與 商業系統的綜合體。PATH總長約30公裏,有37.16萬平 方米的商業零售空間,有1200座零售商店和其他的服務設 施,還有數之不盡的娛樂場所,堪稱城市生活的縮影。

與PATH相互連接的設施總共有包括20個停車廣場、 5座直連地鐵車站、1座火車站、9間酒店,共80多座建築。 多倫多各大旅游熱點,如加拿大航空中心、多倫多會議 中心、多倫多伊頓購物中心和CN Tower加拿大國家電視 塔等,都可以通過PATH步行到達。由于需求快速增長, 全球最大的地下城PATH也正不斷擴建中,未來會新增45 個人口, 擴建後的PATH總長度將翻倍, 達到驚人的60公

03、周邊金融巨鰐/科技大廠/名校雲集

作爲北美首屈一指的科技中心,多倫多是衆多世界 500强科技公司總部所在地,市中心核心科技區提供了超過 240,000個的高薪職位。

Natasha周圍, 衆多科技大廠雲集,包括Ebay、 Shopify、Apple、Amazon、 Google、Bell Media 等等。 如此巨量的高品質工作機會, 注定了這裏是金融白領



精英、高科技人才自住的絶佳地段。

况且周邊還環繞着各大著名院校!

Natasha比鄰多倫多大學主校區、瑞爾森大學、喬治 布朗學院King street 和St.James Campus 兩所分校, 學 生租客源源不絕,租金回報有絕對保障。

04、實力開發商

Lanterra Developments 是加拿大非常有實力的高級 公寓開發公司,致力于開發多倫多核心位置和極具升值潜 力的關鍵位置的項目。

Lanterra投資的項目占據整個多倫多公寓市場份額的 前三甲,是最近十年發展最快的地產開發集團。所開發的 樓盤品質卓越,風格獨特,在業界享譽盛名,其中包括大家 熟知的11 Wellesley On The Park、The Britt Condo、 Murano, Burano, Ice Condos, 3018 Yonge at Lawrence Park、Artists' Alley、NottingHill 等衆多杰出樓盤,實 力可見一斑。

選擇Lanterra,就是選擇品質與信心。

05、多倫多宜居城市特色

多倫多獲Economist 及 Forbes分别評選爲全球最適宜 居住城市第一名及第四名,以及PWC選爲全球最具潜力城 市第四位。

多倫多亦一直是加拿大的經濟核心,多家大型銀行及 公司均設總部于此,擁有諸多世界著名大學,如多倫多大 學University of Toronto, Waterloo University 及Mcgill University等。

一直以來, 在海外投資者眼中, 多倫多擁有完美的房 産投資條件:

- ·怡人的自然環境
- ・豐饒的自然資源
- ・多元的文化生態 ·穩定的政治形勢
- ·强有力的就業環
- 人性化的教育制度
- · 積極健康的生活方式
- ・穏健的金融匯率
- ·最重要的是,多倫多的房產市場一直保持的穩定的 增長!

選樓盤, 地理位置永遠最重要。好的地點, 自住方 便,出租不愁,而且升值潜力蒸蒸日上。Natasha 在多倫 多最繁華的市中心,占盡各種優勢,且價格僅需50餘萬 起! 本周就會開盤, 建議盡快出手。

--《我愛我家》總裁

Grace Zhang