

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

EMPEROR MORTGAGE GROUP
英皇貸款集團

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

貸你實現夢想

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

房屋貸款，建築貸款，商業貸款，公寓，
工程融資，生意貸款，私人貸款

Kenneth Mo 毛先生
Cell: (416)720-9798
Email: kenneth.mo@emtg.ca

FOTILE
A BREATH OF FRESH ENGINEERING™

New Choice For Better Kitchen

Plus Air Range Hood | Tri-Fling Cooktop | 3-in-1 In-sink Dishwasher

多倫多版 第046期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

專業·前瞻·準確

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

▶▶ A6-A7

RE/MAX ATRIUM HOME
瑞麥安家地產

——立志培養優秀的地產精英，為客戶提供全方面專業服務！

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

Sue Zhang
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

Top 1%
Realtor Team In Canada

舒適 專業
Smart Sold

Sue, your smart sold! 賣房良醫

多倫多地產稅務
TORONTO REAL ESTATE TAXATION

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

Grace Jiang
CPA CMA MBA
647 200 8168

Juying Zheng
CFP CLU
416 317 9273

RE/MAX TOP 0.5%
RE/MAX ADVANCE REALTY INC., BROKERAGE
AGENT IN CANADA

MANNI XU 徐蔓妮
Broker of Record / President

專業誠信 經驗豐富 積極高致

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

新趨勢地產
NUSTREAM | JOHOME

让天下没有难卖的房

为什么选择新趋势地產

12+项增值服务 + 18+项推广渠道

- 免费VR看房
- 免费高清照片
- 免费高清视频
- 免费专业评估
- 免费多渠道推广
- 免费多团队推广

微信客服 微信公众号

416-333-1111

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

玩夢地

楓華傳媒

財富舞臺 · 凝聚精彩

Fenghua Media

植根大多 輻射北美 中國

綜合性傳媒經濟實體

三位一體全媒體傳播平臺

加拿大楓華傳媒集團是一家集平面雜誌設計出版、網站編輯傳播、社交媒體互動、廣告承攬發行以及大型活動策劃實施等為一體的綜合性傳媒經濟實體。它立足加國第一大城市多倫多，通過平面雜誌、官方網站和社交媒體等將影響力擴展至安大略省、加國全境乃至輻射整個北美地區和中國內地市場。

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



微信公眾號



ccpeople.ca



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

與您攜手共創美好未來

416.901.9968

E-mail: ccfenghua@gmail.com / Web: ccpeople.ca | ccfenghuamedia.com
250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6

Shanairo



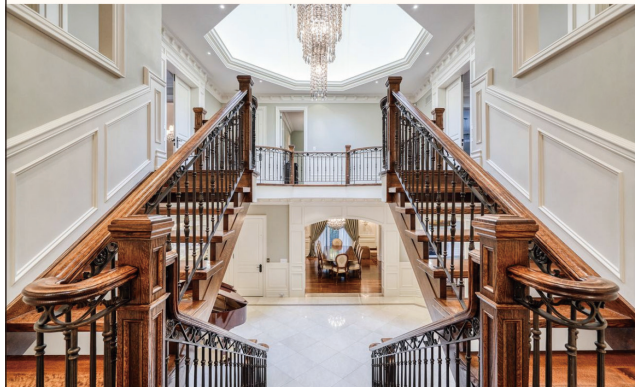
跑马径 | 豪歌空谷

Toronto

豪宅经纪开放日专场
2021-Sep-17th

尊贵买家开放日专场
2021-Sep-24th

注意：所有参加开放日的贵宾必须持有实名邀请函



一德地产
豪宅专家



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



Albert Wang

Broker Of Record

416-456-3333



成功因为合作·梦想成就辉煌



安家立业·加国君安

HELPING YOU IS WHAT WE DO.

君安地产集团 一条龙服务平台

★ 移民、安家、置业、投资、理财

★ 商业地产项目考察、咨询

★ 企业扩张、并购、尽职调查

Richmond Hill总部: (905) 707-0188

Aurora分部: (905) 503-8808





我爱我家

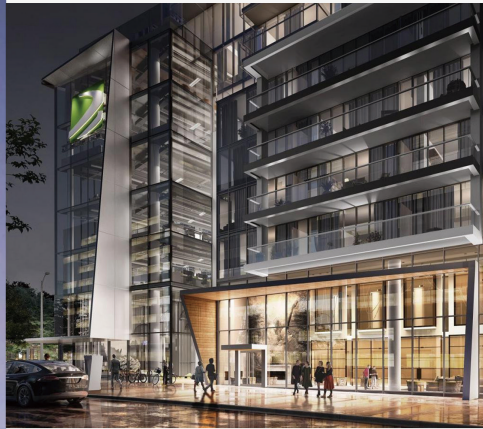
5i5j Realty Inc. Brokerage

诚邀新老房地产经纪加盟

海量培训讲座 • 后台强力支持 • 公司客源分配 • 楼花保证拿盘

现已拿到开发商内部分盘 联系我们即刻签约

VVIP



- 2 分钟可到YONGE/FINCH 地铁站
- 1 分钟可到 FINCH GO STATION
- 4分钟可到 YONGE/FINCH 汽车总站
- 专线直达约克大学和SENECA学院
- 5分钟到高速407和7号高速



GRACE ZHANG

Broker of Record 总裁

647-268-6688



Richmond Hill

9120 Lesile St, Unit 101

North York

121 Willowdale Ave, Unit 101

Downtown

26 Capreol Ct Toronto

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

M LSON 茂森地板 質優價好 · 承諾經典

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

Mississauga
電話: 905-602-0266
傳真: 905-602-6670
地址: 1274 Eglington 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

微信公眾號 加中資訊網

更優質的服務 更丰厚的回報

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

Eric Feng
Real Estate Agent, MBA
Cell: 647-895-8818
Email: ericfeng0803@gmail.com



EASTIDE
SUPERIOR SERVICE
Eastside Realty Inc.,

Mary Huang
Broker/Vice President
Cell: 416-816-8685
Email: Le_huang@yahoo.com



【樓盤概況】
樓盤名稱: **ArtWalk Condos**
主幹道交界處: HWY 7 & Jane St
戶型: 1-3 臥室
單元總數: 600+, 38 層
入住時間: 2026 年
起價: 50 萬
開發商: SmartCentres



【樓盤概況】
樓盤名稱: **Westline Condos**
單位樓層: 424 戶, 14 層
交房日期: 2025 年
主要戶型: 1-3 臥室
起售價格: 50 萬
佔地面積: 12,000 平方尺
開發商: CentreCourt





选择比努力更重要 好平台是成功的一半

【历史悠久】

公司成立18年以业，以专业、全面、负责的服务著称

【资源平台化】

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

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

【新人系统进阶】

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

【精英顾问培训】

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



高端办公环境 为专业加分



定期举办各类活动 助力经纪获客



注重财、税等能力培养 打造专业财务顾问



虚位以待

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



EXPRESS REALTY INC.
BROKERAGE

捷達地產

捷達地產 (Express Realty Inc.)



Sam Liu
劉玉山



Broker of Record
Cell: 416.315.4777

Office: 416-221-8838

Email: samliu808@gmail.com



www.expressrealtyinc.com
Add: 220 Duncan Mill Rd.
Unit 109 Toronto On M3B 3J5

- 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

投資·新聞

Investment & News



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第046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

深度報道 A04-A05

加拿大龍商總會携明星企業組成 “龍商建材展團”參與加拿大房博會

封面故事 A06-A07

RE/MAX ATRIUM HOME 瑞麥安家地產

——立志培養優秀的地產精英，為客戶提供全方面專業服務！

業界動態 A12-A13

方太加拿大新品 VIP 體驗活動圓滿成功

焦點訪談 A16-A17

大選年的多倫多房市之惑， Grace 來通透解答 (二)

房貸脈搏 A19

加拿大就業恢復率達 95%! 加拿大房屋抵押貸款創歷史新高!

特別策劃 A20-A21

携手同心奔向希望的曙光 ——加拿大聯邦政府采取前所未有的行動保護民眾健康和福祉 (下)

思漫尼 现代轻奢 高端法式家居

Cimony

简约生活·轻奢新主义

追求细节，彰显品质，简约轻奢新姿态点亮生活的温馨



有家就有思漫尼

燃爆九月 清仓特惠

Sep. 10-30

部分现代系列家具

3.8折起

好家具我只选
思漫尼

www.cimony.ca | 55 West Beaver Creek Rd. unit-1, Richmond Hill, ON L4B 1K5

647-400-6000





加拿大龍商總會携明星企業 組成“龍商建材展團”參與加拿大房博會



本刊訊

加拿大黑龍江總商會（簡稱：龍商總會）本次向房博會主辦單位訂購了400平方英尺展位面積，携首發明星企業組成“龍商建材展團”強勢參展！他們是：Fotile Canada（方太-加拿大），Water Doctor（水博士），NextWood（未來之木），SkyView Windows & Doors（天籟門窗）及 Be Shine Textile Inc.，均是加拿大建材家居行業實力頂尖的明星企業！

作為加拿大後疫情首個確認展期的房地產家居展會，加中房地產家居博覽會（簡稱：房博會）得到了加拿大黑龍江總商會的鼎力支持。在展期公布的第一時間，現任商會會長 黃屏先生 向房博會組委會訂購了400平方英尺的展位面積，這是商會連續第三屆

積極參與展會。黃屏會長表示，企業與企業間祇有團結在一起，面對面建立起信任的橋樑，才能促成更多的互惠合作機會，克服疫情帶來的負面影響，抱團取暖相互受益！

上屆展會情況及展商反饋

本次組成“龍商建材展團”的明星企業分別是：

1. 方太加拿大 - 高端廚電引領者

方太加拿大擁有完整的高端廚房電器產品線，包括油煙機、竈具、蒸箱、烤箱和水槽洗碗機以及完善的物流、倉儲、售後服務體系。我們的宗旨就是保護您及您的家人，為北美家庭打造健康廚房！

2. 水博士，喝護您的家人，淨享健康生活

水博士奉行“進取、求實、嚴謹、團

結”的方針，不斷開拓創新，以技術為核心，視質量為生命，“喝護您的家人，淨享健康生活”

3. NEXTWOOD（未來之木）：為您帶來全新的戶外露臺概念

NEXTWOOD（未來之木）室外用品公司成立於2016年，隸屬於天籟集團（Skyreach Group Inc.）旗下。是多倫多本地的專業發泡塑料PVC戶外露臺（DECK）工廠，是一家集配方研發、系統設計、生產加工、施工一體化的戶外制品公司，為您帶來全新的戶外露臺概念——環保、美觀。一步到位解決您戶外露臺的翻新和搭建煩惱！

4. 天籟門窗，廠家直銷18年，砥礪前行，精益求精，匠心制作

天籟門窗是加拿大唯一一家從門窗設計、銷售、安裝一體化的華商企業；業務範

圍遍及美國加拿大三十幾個州和省份，在洛杉磯、芝加哥、紐約、蒙特利爾、埃德蒙頓均設有分廠及銷售中心，18年來砥礪前行，據不完全統計，僅在安大略省已經為老百姓提供了超過300萬平方英尺的門窗！

5. Be Shine Textile Inc. 願竭誠為加國各族裔人士提供優質服務，為美化他們的生活空間提供優質產品

Be Shine Textile Inc. 是加拿大一家生產，銷售現代無縫牆布的公司。具有設計，生產，安裝一條龍服務的隊伍。公司產品經國際檢測機構權威檢測，並已申請了國際專利。公司建立的短短幾年時間內已經為多個商家，民宅設計，生產和安裝了公司的產品，得到客戶的好評，值得一提的是其公司創新設計生產的防火等級的獨幅刺繡高檔牆布已經被加拿大著名的Yorkdale Mall內商家所採用。同時又將產品打入了加拿大的連鎖建築材料三巨頭之一的Lowes/Rona銷售網絡。該公司正在面向其它美加有意經營，合作的有識之士尋求更加廣泛的商業合作。公司目前除了銷售固定顏色，花型和圖案的牆布之外，還實現了本地化生產的目標。增加了按客戶需求量身定做的服務，廣受客戶的歡迎。令人欣慰的是近日已經有幾個外省市的同行分別主動找上門來了解并有意銷售和訂購產品。歡迎聯繫我們。

各龍商建材企業，經過多年的市場經營和磨練，企業品質優良，服務專業便捷，相互互勉，共同為加拿大廣大華人社區服務，滿足您對家居建材的各種需求。服務包括整屋家居設計，配置廚具廚電，選購淨水軟水系統，門窗制

造安裝以及牆布設計安裝等行業。歡迎聯繫我們，我們誠摯為您服務！

房博會 2021 動態

搞事情！多倫多這個地產展會竟然如期舉辦？！門票全免！

RHE行業周報 | 多倫多公寓租賃市場急速反彈；抵押貸款成本40年來首次低于通脹率；未來五年加拿大房地產市場勢必暴漲！

門票預登記渠道已開放
(所有房博會觀展均需憑票入場)

2021年加中地產家居博覽會將繼續實行展期門票限時免費開放

請提前進行線上預登記
領取限時免費門票

／ 展位預定敬請諮詢 ／

聯系人：Felix Bao

電話：905-771-0088 ext 102

微信：460303242

郵箱：Felixbao@jadedisplays.ca

聯系人：Julio Li

電話：905-771-0088 ext 101

郵箱：joechang@jadedisplays.ca

【市場及媒體合作】

聯系人：Felix Bao

電話：905-771-0088 ext 102

FOTILE 方太
高端厨电领导者



NEXTWOOD
Outdoor Products

SKYVIEW
Windows & Doors
天籟門窗





RE/MAX ATRIUM HOME 瑞麥安家地產

——立志培養優秀的地產精英，為客戶提供全方面專業服務！

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

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。除了專注於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，其豐富的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！

揚帆起航，並肩作戰

RE/MAX ATRIUM HOME瑞麥安家地產公司于2021年8月1日上午11:18 在萬錦公司總部舉行了隆重的開業慶典。



瑞麥安家地產公司總裁吳瓊女士在開業慶典致辭中介紹說：“瑞麥安家地產公司于2021年初疫情期間已經成立並努力運營至今，在疫情封城期間我們迎難而上，秉承“用專業知識，安滿意之家”的核心企業文化，以最為過硬的專業知識，急客戶之所急，想客戶之所想，幫客戶之所需，為他們購置房產。”

吳瓊女士還表示：公司的揚帆起航離不開志同道合



的朋友們並肩作戰，和相互的誠信建立的緊密互助、專業高效、共同成長的工作關係。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的推廣方式，也受到了廣大客戶的好評。

專業團隊，強強聯手

瑞麥安家地產公司穩健發展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，瑞麥安家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。

同時瑞麥安家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態度與優秀的專業能力，一直廣受客戶好評及信任和高度讚譽。

齊頭並進，共創佳績

瑞麥安家地產在公司不斷發展以及完善的同時，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並進，共創佳績！We Grow Together!

攝影 梁曉敏



www.RealHomeExpo.com

房博会

Real Estate and Home Expo

一站式面對面置業家居展会 好久不見·十分想念

OCT 1 - 3 (Friday - Sunday), 2021



Le Parc Banquet & Conference Centre
8432 Leslie Street, Richmond Hill
FREE REGISTER



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

GTA 地區獨立屋的平均價格已達 140 萬加元! 多倫多平均房價達到 110 萬加元, 供應量處于 十年來最低水平!

本刊訊

GTA 地區獨立屋的平均價格現在為 140 萬加元; 多倫多平均房價達到 110 萬加元, 供應量處于十年來的最低水平;

多倫多地區房地產委員會 (TRREB)在其8 月的月度住房報告中報告稱, 對房屋所有權的強勁需求, 加上房地產供應水平的下降, 正在加劇買家競爭和每年兩位數的價格上漲。上個月, GTA 房屋價格繼續上漲, 所有房屋類型的平均售價每年上漲 12.6% 至 \$1,070,911。8 月份 MLS 房屋價格指數綜合基準也同比上漲 17.4%。大多倫多地區獨立屋的平均價格每年上漲 21.4% 至 \$1,423,807。

多倫多平均房價達到 110 萬加元,
供應量處于十年來的最低水平

8月份獨立屋銷量較上年同期下降 31.5%, 當月僅售出 3,704 套房屋, 而半獨立屋和聯排別墅的銷量也有所下降。祇有公寓部門的銷售額有所增長, 比去年增長了 11.3%。與此同時, 大多倫多



地區房屋的平均售價較上年同期上漲 12.6%, 至 \$1,070,911。價格增長是由單戶住宅和聯排別墅物業部門推動的。TRREB 數據顯示, 價格環比上漲約

(來源: 網絡綜合)

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

HomeLife Landmark
Realty Inc. Brokerage
央國地產

加拿大貸款最全總攻略

本刊訊

買房過程中，申請貸款是至關重要的一步。那麼在加拿大貸款都有哪些方式呢？本文將全面解析加拿大貸款的不同渠道以及貸款方案，帶您了解最全最幹貨的貸款知識。無論您是正在買房還是將要買房，收藏這篇幹貨總沒錯！

加拿大常見的三大類房屋貸款

加拿大房屋貸款可以分為以下三類：A類銀行貸款、B類銀行貸款以及C類私人貸款。

01、A類貸款

A類銀行貸款是最常見的，也是房貸利率最低的貸款渠道。各類大小銀行、部分金融信托公司、保險公司和信用社等均可提供。申請A類房貸需要滿足下列基本條件：1) 在加拿大有穩定的收入；2) 達到最低信用分數；A類銀行貸款也會推出一些特例政策，比如新移民貸款、海外收入貸款政策等，滿足特例條件的也同樣可以申請貸款。

在A類貸款中，購買自住房的最低首付比例為5%；購買出租房的最低首付比例為20%。分攤期一般為25年或30年。當申請購買自住房的優質類貸款時，若首付比例高于5%而低于20%，貸款申請人需要購買貸款違約保險(Mortgage Default Insurance)。

02、B類貸款

不能滿足以上任意一條貸款條件的貸款，可能被歸類為B類貸款。比如，比如，1) 申請人收入穩定，但信用分數不夠；2) 申請人有足夠收入，但是個人報稅不足的自雇人士。

B類貸款對申請人的信用分數、收入要求都更寬鬆，也更容易申請到更多貸款。申請B類貸款的最低首付比例為20%，分攤期可以延伸為30年；這樣，申請人可以獲得更多的房屋貸款金額；同時，在同樣的貸款額度下，延長分攤期可以降低月供壓力。

但並不是所有的金融機構可以提供B類貸款；祇有部分銀行和金融信托投資公司可以提供。如需尋找B類貸款，可通過貸款經紀或貸款中介公司進行申請。



03、C類私人貸款

談到私人貸款，很多人都會聯想到高利貸，但其實并非如此。

私貸公司通常是一次財團、基金公司和投資公司，主要幫助地產投資人解決短期應急貸款問題，可用于購房、過橋貸款和緊急資金拆借等。目前私貸利率非常低，同時貸款期間一般祇需要付利息，不還本金，很多投資人也會講私貸作為地產投資資金來源的主要貸款渠道。倘若購房者無法獲得A類和B類的房屋貸款，却急于完

成購房交易，申請私人貸款就成爲一種比較好的選擇。如需尋找C類貸款，可以通過貸款經紀或者貸款中介公司進行申請。

群信金融總裁許群應房東網邀請針對A、B、C類貸款做了兩期詳解講座。在第一期《精解非A類銀行貸款的選擇、優勢和誤區》中，許群爲大家精解了三類貸款的選擇、優勢和誤區。在第二期視頻《非A類銀行貸款的使用及問題解答》中，許群通過實際案例，爲大家詳細解讀了申請三類銀

行貸款的流程、注意事項，以及各類費用如何計算等。請左右滑動下方圖片，根據提示長按二維碼查看視頻。

加拿大增值貸款

想要買房，但是：

- 非加拿大居民身份，想買房也沒有貸款資格
- 老移民沒有收入，根本無法從銀行貸到錢
- 每個月都要還房貸，現金流壓力太大，資金周轉困難...

加拿大增值貸款，不看收入，不看身份，不還月供，祇需要信用分數超過最低信用標準640分，即可申請貸款，徹底解決貸款難題和地產投資的現金流問題！同時，增值貸款是開放式條款，可以隨時還清，沒有罰款，很多投資人也把增值貸款作為最劃算的短期貸款方式來進行投資。

Q&A：增值貸款常見問題

01、貸款有身份限制嗎？
沒有身份限制。無論您是加拿大居民，非加拿大居民，還是留學生，

祇要有信用記錄，且信用分數超過640分就可以申請貸款。

02、無需月供，什麼時候還貸款？
增值貸款不需要還月供，祇需在未來售出房產，或者轉貸款時一次性全額還清即可。同時，增值貸款是開放條款，可以隨時還款無罰款。

03、能貸多少款？
每個人名下最多可以貸200萬加幣，如一家三口均有信用記錄，則丈夫、妻子與孩子一共可以貸600萬。
注：每個房子最多可以貸150萬加幣。

04、貸款比例是多少？
增值貸款最高可貸到房價的40%，個人首付60%。群信金融團隊可以爲客人在增值貸款的基礎上提供第二貸款，將首付降至35%。
例：客人首付35%+群信金融第二貸款25%=60%
注：第二貸款不屬於增值貸款，會有不同的利率及條款

加拿大老人反向貸款

老人反向貸款是一款適合老年

人，並且不需要收入證明的貸款。這個貸款是爲55歲以上，無論是否有收入，希望使用自住房屋進行抵押的房主設計的（年紀越大，貸款比率越高）。

反向抵押貸款的最大優點是屋主不但可以將自己的房子像提款機一樣取錢，而且可以在自己的房子中一直住下去，直到去世或不想再住了爲止。如果家中有高壽老人，他們也可以幫助孩子們成功買房貸款。

如果您或者父母名下已經擁有一套自己的房產，但不想被月供影響生活質量，也不想拋售房產，那反向抵押貸款可讓你無需出售心愛的房屋，即可獲得可觀的現金來保證生活！這樣不僅可以以房養老，還能提前將資產轉移給孩子，解決月供壓力與難題！

在加拿大，能够提供房屋貸款產品的金融機構（包括銀行、信用社、金融信托公司等）很多，提供的貸款渠道與方案也各不相同。在購置房產時，需要多申請者全方位了解各大貸款產品詳情，來選擇出最適合自己的

貸款方式。

許群，加拿大瑞達信託基金、群信金融董事長。30年加拿大銀行、投資經驗，20年貸款行業經驗，是加拿大貸款業界第一名。她分別在2020年、2018年和2015年年榮獲“加拿大非銀行類貸款全國冠軍”，是行業歷史上唯一一名三次蟬聯冠軍的貸款經理。

(來源：群信金融)



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

更多資訊請聯系 Bruce Zhao 地產置業顧問

專業領域的經驗將爲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



方太加拿大新品 VIP



體驗活動圓滿成功



本刊記者 梁曉敏 採訪報道

2021年9月11日，方太加拿大在位於萬錦的方太展廳舉辦了“方太新品 - 蒸烤烘炸一體機（小方

盒/小魔盒）的VIP體驗活動”。

當日10餘名各流量平臺的帥哥美女主播及數家媒體參與了此次體驗活動，更有浙商會的多位貴賓受浙江僑辦委託，前來慰問。大家歡聚一堂，共同見證方太又一力作小方盒/小魔盒的面世。



加拿大浙江總商會會長羅幼奮為方太加拿大負責人 Lydia Yang (左) 頒發浙江僑辦賀狀

2021是特殊的一年，很多商家都因疫情受到了衝擊，但即便這樣，方太加拿大雖然面臨着貨運成本幾倍增長的困難，仍初心不改，積極備貨，擴大產品銷售鏈，面對北美市場發布多款全新產品，包括專為北美家庭設計的小方盒/小魔盒、電烤一體機、島式煙機等，這些新品的上市將大大提升北美家庭的烹飪生活幸福感，相信會給大家帶來更健康的家庭生活。

發布會上，方太加拿大除了向來賓詳細介紹了新品小方盒/小魔盒的研發理念，同時還安排了產品經理現場用小方盒烹調菜肴，供來賓品嚐。

方太新品 - 蒸烤烘炸一體機（小方盒/小魔盒）

中午十二點，由安省議員柯文彬抽出的小方盒大



獎及諸多二、三等獎將活動推向了高潮。

前來參會的浙江商會羅會長充分肯定了方太加拿大數年來作為優秀的浙商企業，為當地經濟和商業的發展做出了巨大的貢獻。活動結束後，方太負責人表示：方太近年來以科技創新為理念，通過不斷地開發健康、舒適、環保、節能、安全、方便的

廚電產品，不斷為北美家庭提供更新更好的廚房和家居文化與生活方式，讓千萬家庭享受更加幸福的生活，讓顧客家的感覺更好將是我們畢生奮鬥的目標。

攝影：梁曉敏
部分圖片由方太加拿大提供



全職經紀 精品樓花 樓花轉讓 傭金優惠

7240 Woodbine Ave. #103, Markham, ON. L3R 1A4

Raymond Wang
(647) 913-9638
網站: raymondrealestate.ca

*** 物以稀為貴 * 市面上罕見公寓 Menkes 携 [Whitfield] 登場**

坐落於小資地段 Front & Sherbourne 過去的 10 年裏，在該 St. Lawrence Market 社區中僅有 2 個新項目，絕對是超級稀有的黃金機會，馬上 VVIP 搶先開賣！預覽信息請電：647-9139638

全職地產經紀，買賣房貸貸款一站式服務

- 精通樓花轉讓及買賣
- 留學生 / 新移民租房
- 精辦留學生租房，精通多倫多市中心租房及買賣房
- 精通便利店及小生意買賣
- 徵樓花轉讓的買賣盤
- 代理 80 餘家大小金融機構貸款 成功率高

U Dream Home Realty 优居地產

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

加拿大八月通貨膨脹率飆升至 4.1%，為 2003 年以來最高水平！



本刊訊

截至2021年9月15日下午6時，加拿大新冠確診病例總數為1559402、新增4284，死亡27305（新增42）。安省確診總數576389、新增593；魁省確診總數399843、新增785、阿省確診總數273820、新增1609、BC省確診總數176480、新增661；薩省確診總數60149、新增476；曼省確診總數59466、新增46。

加拿大統計局9月15日宣布公布，8月份消費者價格指數相比去年同期上升4.1%，這是自2003年3月以來的最大通漲率。7月的年通漲率為3.7%。

報告公布後，加元匯率變化不大，美元兌加元的匯率為1.268加元。截至多倫多時間上午9點05分，基準的10年期加拿大國債收益率躍升至1.1960%，比通脹報告公布前的水平高出約3個基點。

住房、汽車、旅行成本大增 幾乎所有類型的商品或服務今年8月份都比一年前貴了很多，包括住

房（上漲 4.8%）、交通（8.7%）和食品（2.7%）。

統計局表示，除去汽油價格，8月的年通漲率為3.2%。同時，與新房價格相關的房屋重置成本指數從去年8月到今年8月上漲了 14%。這是該指標自1987 年以來的最大躍升。

通脹上升主要是汽油和房價上漲，汽油價格相比去年同期上漲了 32.5%。蒙特利爾銀行經濟學家道格·波特（ Doug Porter）指出，包括航空旅行在內的一些行業處於全面重新開放模式，其中機票價格飆升 37.5%，是造成這一躍升的最大因素，酒店收費上漲了 12%。

道格·波特說：一些大幅上漲是由重新開放的壓力推動的，一些是由基礎效應推動的……還有一些 … 可能是暫時的供應鏈問題。

供應鏈問題導致貨品短缺，推高了可用產品的消費者價格，汽車是個最好的例子。半導體芯片的持續短缺限制了汽車公司生產的汽車數量，從

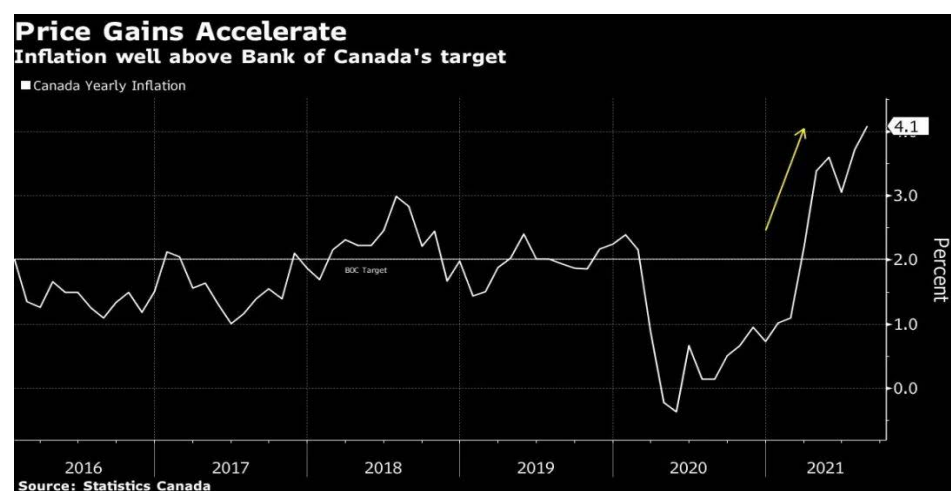
而推高了現有汽車的價格，汽車的短缺也推高了二手車的價格，使經銷商面臨庫存嚴重短缺。道格·波特指出，過去一年新車價格上漲了 7.2%，這是自 1994 年以來的最快增速。

房價的上漲速度是自1987年9月以來最快的，同時，房價已經連續第4個月出現兩位數百分比增長。

推高8月份通脹的還有肉類價格，年漲幅為6.9%，是自2020年6月以來最快的。8 月的數字表明，生活成本從根本上在快速上漲。統計局稱，部分

加拿大統計局表示，8月份核心通脹三項指標的平均值為2.57%，高于7月份的2.43%。核心通脹被認為是衡量潛在價格壓力的更好指標，受到加拿大央行密切跟踪。8月份的數字是2009年3月以來的最高水平。

CIBC資深經濟師Royce Mendes 指出，央行可能會繼續忽略當前的數據，因為壓力似乎還無法持續。他在給投資者的一份報告中寫道，年通脹率很可能會隨着季節的變化而下降，部分原因是第四波新冠疫情對服務業



原因是餐館的需求增長。

通貨膨脹率飆升的另一個原因是一年前爆發的 COVID-19 人為地壓低了價格，從而使現在的通脹率看起來更高。

加拿大的消費者價格指數自今年初以來持續上升，自4月以來一直高于加拿大央行的目標1%至3%之間。

央行行長Tiff Macklem曾表示，如果物價壓力持續，央行將會介入，但目前加拿大央行認為現有的問題大多是暫時的。

造成了不利影響。

蒙特利爾銀行資本市場(BMO Capital Markets)的高級經濟師Sal Guatieri在接受BNN彭博電視臺採訪時說，“我認為，由於房價上漲如此迅速，現在正推動更多的人進入租房市場，今年房租將面臨進一步上漲的壓力。這可能會使CPI中的住房部分保持強勁增長，並給通脹帶來總體上行壓力。”

(來源：網絡綜合)

安省公布疫苗證書 4 步驗證法！



本刊訊

安省政府9月14日宣布：下周三（9月22日）實施的疫苗護照的詳細情況，包括11種實施場所和11種豁免的情況。

檢查疫苗證書11大場所 從9月22日開始，在餐廳和酒吧內用餐、進入健身房、電影院、體育場館或音樂會，以及大型會議和活動場所，都需要提供疫苗接種狀態證明。

下面是需要出示疫苗證書的11大場所：

- 1、餐廳和酒吧（不包括戶外露臺、外賣和外賣）。
- 2、夜總會，包括戶外區域。
- 3、會議和活動空間場所，如宴會廳和會議中心。
- 4、體育、健身設施和健身房，但青少年休閒運動除外。
- 5、體育事件。

- 6、賭場、實果遊戲廳和遊戲場所。
- 7、音樂會、音樂節、劇院和電影院。
- 8、脫衣舞俱樂部、浴室和性愛俱樂部。
- 9、賽車場。
- 10、水上樂園的室內區域。
- 11、商業電視領域，包括演播室觀眾。

安省居民需要從政府網站下載或打印第二針疫苗接種收據，直到10月22日獲得“增強型”證書。

安省正在開發一種帶有二維碼的增強型疫苗證書，以便在需要時更安全、更可靠、更方便地證明您已接種過疫苗。

增強型疫苗證書和驗證應用程序將於 2021 年 10 月 22 日推出。

11種豁免疫苗證書的場合 疫苗證書不適用於必需活動，例如雜貨店超市購物和獲得醫療保健服務等。

以下11種情況也不需要出示疫苗證書：

- 1、進入室內使用洗手間
- 2、支付訂單
- 3、進入只能通過室內路線而抵達的室外區域。
- 4、進入室內區域下單或取貨，包括買外賣等等
- 5、進入室內購買門票
- 6、進入零售店購物
- 7、出于“健康和安全的必要目的”必要行為
- 8、12 歲以下的兒童。
- 9、18 歲以下的顧客進入室內娛樂設施場所，祇是為積極參加有組織的運動。
- 10、婚禮、葬禮、宗教儀式或紀念儀式，當賓

客不參加相關的社交聚會（例如，婚禮後的招待會）。

11、持有醫生或護士書面簽發證明的顧客，說明他們因醫療原因被豁免。

4步驗證： 為了進入疫苗強制的場所，顧客必須在門口提供疫苗接種證明和身份證明。

1、員工被要求將顧客疫苗接種收據上列出的姓名和出生日期與身份證上的信息相匹配。

2、確認證明是安省政府發放的收據、原住民醫療機構簽發或其他司法區的收據。

3、確認疫苗證明持有者身份，出示證件包括出生證、公民卡、駕駛執照、政府簽發的身份證（包括健康卡、原住民身份卡或會員卡）、護照或永久居民楓葉卡。

4、疫苗接種證明收據必須是個人的第二劑疫苗，員工應確認第二針接種日期至少是14 天前。

衛生官員周二稱：“尋求進入的顧客全權負責證明他們是疫苗證書的合法持有者。”

個人或企業不遵守《重新開放安大略法》可能會導致罰款，個人罰款\$750加元，企業罰款\$1000加元。

政府表示，從本周開始，省級違規官員將訪問企業和組織，以提高對疫苗證書計劃的認識。

省級官員、市例執法人員、警察、公共衛生檢查員和監管官員可以向不遵守疫苗計劃的企業提供教育和執法。

(來源：綜合網絡)

宏泰金融 誠意招聘

凱盛財富

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

團隊合作 强强聯手

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

保險與基金雙牌理財經紀（HLLQP, Mutual Fund）

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 極佳儲蓄及特別津貼 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，優厚儲蓄 溫哥華、魁省等設有分公司

保險考牌（HLLQP）互惠基金考牌（IFSE）

有牌，業績口碑好，有工作能力，待遇優厚

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
建筑貸款 Construction Loan
农场贷款 Farm/Land Mortgage
私人贷款 Private Loan



華旗金融
Monest Centum Monest Mortgage Inc.

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

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

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

大選年的多倫多房市之惑，

疫情之後的加拿大，尤其是多倫多的房價漲幅，目前已經排在全球第一。加拿大兩大黨派在競選期間，都已提出要禁止海外買家在加拿大購買房產。大家就疑惑了，真的是海外買家的購買力推高了加拿大的房價麼？

這是個很大的事件。這次加拿大的聯邦大選，吸引了許多華小伙伴的關注。甚至很多國內的朋友，都有發來一些公眾號文章，非常擔心多倫多和溫哥華未來的房價，會因為政黨的政策而有所調整，甚至大跌。

這次的熱議，是因為保守黨黨魁奧拓，提出了非常博眼球的提議。據他說，如果保守黨上臺，2年內將會禁止海外人士在加拿大購置房



產，以此杜絕海外資金炒房，減少對本地買家購房產生的壓力。而自由黨也緊隨其後，馬上提出了完全一模一樣的提議。

其實，我們看到，自從多倫多和溫哥華相繼推出海外買家稅之後，同年數據顯示，這兩個城市非居民擁有房產比例，只在3-4%之間。這一小部分人，對加拿大房價增長所做出

的貢獻有沒有？有！但真可謂是微乎其微。而經過這麼多年，海外買家比例現在只會比當年的數據更少。而我們看到的，却是這兩個城市房價持續穩定的上漲。

為什麼這麼小比例的一群買家，會引起2大黨派如此默契的連番轟炸呢？

這不得不提一下海外買家身份的特性了。他們既沒有選舉權，又能順理成章的成為房價上漲的背鍋俠。2大黨派，都想借此幫助本國選民，發泄房價過高所產生的不滿情緒，一舉兩得。這可憐海外買家又一次成了炮灰。

能不能幫忙分析一下，為什麼疫情，反倒短期加速了多倫多房價的上漲呢？

不得不說，這次全球性的疫情，徹底打亂了我們原有的節奏。多倫多房價短期加速上漲的主要原因，在我看來有3點。

第一點，多倫多房價，自政府停止lockdown之後，一路劍氣如虹。不是因為經濟好轉，其背後的主要原因，其實是因為疫情爆發到現在，全球貨幣的量化寬鬆政策。加拿大印錢首當其衝，雖然總金額比不上美國，但比例上，絕對不遜色于G7裏的其他國家。貨幣貶值才是全球房價上漲背後的主要推手。

捫心自問，疫情讓經濟更好了麼？沒有！市場上的熱錢，是不是越來越多了麼？？沒錯！

第二點，很多收入高、信用好、學歷贊、人脈寬的……被俗稱為社會成功人士的精英人群，加上，在疫情期間炒股票、炒虛擬貨幣賺到不少錢的人們，深刻的理解到被動收入的重要性。加之很多人想要鎖定部分短期炒作的已得收益，把房產作為抵禦通脹、少消耗精力的首選投資產品，就不足為奇了。這些買家，祇要投入房價20%的首付，甚至更低比例，就可以配合銀行政策，以1.25%-1.5%的歷史最低利息，多套貸款，購買二手房，用于長期出租。這就，直接推高了二手市場的價格。

第三點，是跟年輕人有關的。普華永道有一部內刊，約有100多位作者，常年持續關注全球經濟形勢。其中有一篇針對北美未來房地產市場的文章指出：疫情後，北美的很多年輕人，看到身邊的同齡人都已上車了，有了自己的自住房，并且短時間內資產輕鬆增長，遠超每年工資。未上車的年輕人，開始害怕自己未來收入永遠趕不上房價增長，一輩子都要租

房度日。這種怕被拉下的恐慌心理，讓年輕人願意開始攢錢、問父母要錢、向銀行借錢來購置現房，至少，也從購買樓花開時給自己置業了。

雖然，當嬰兒潮一代已經開始討論度假屋的時候，千禧一代還在為從租房轉自住絞盡腦汁，多少有點不太和諧。但，自持物業給嬰兒潮一代帶來的好處，又何止是美好的退休生活。數據顯示，無論是在溫哥華還是多倫多，1/5的物業持有者，擁有超過一套物業。事實證明，有房一族，更容易擁有多套房產。

能不能幫忙預測一下，多倫多未來房價是否會持續增長？如果增長，動力何在？

這是一個很多人都非常關心的問題！多倫多的病竈核心是：人多，錢多，房少。這是多倫多房價增長的實際原因。這個現狀不改變，多倫多房價長期增長的穩定性，就不會改變。

先說，人多！！

而且是，有住房需求的人多！很多人，先想到的，是移民政策。但有沒有想過，加拿大想要移民，那移民為什麼想來加拿大呢？

疫情之後，高科技行業迅猛發展。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，近1/3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，空置率僅為2.4%。溫哥華緊隨其後，寫字樓空置率為2.6%。如今，多倫多已經成為全球高科技工作機會增長最多的，城市。同時，也是北美第三大科技中心城市。而高科技人士的起薪，少則6/7萬，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。大量工作機會，讓多倫多成為全北美疫情後發展極為迅速的城市。這些都是實實在在的吸引着年輕人向這個大城市流人的原因！

在世界舞臺上，加拿大，尤其是多倫多，從傳統意義上並不被視為主要的財富和權力的聚集地。但時至今日，當你再一次走在多倫多市中心光彩奪目的街道上時，你也許會改變這樣的想法。

再說，錢多！

如果你有機會和業績出色的貸款經理聊一聊，他們會告訴你，很多人，已經在今年前年

Grace 來通通解答（二）

我愛我家
5i5j Realty Inc. Brokerage

張楠
Broker of Record
647-268-6688

陪你发现心中的家

我愛我家 5i5j Realty Inc. Brokerage

這就是為什麼，即使在疫情期間，極少留學生、極少新移民、極少海外資金到位的情況下，多倫多房價仍然持續年化增長超過2位數的百分比。而本地人尤其喜愛的郊區獨立房和度假屋，更是同比去年增長超過40%以上。靠的就是，本地資金的內循環。而隨著更多嬰兒潮這群已經六七十歲的人們搬離現有物業，去到condo或者周邊house居住，更多核心地段的高價物業，會套現。而收入微薄的年輕一代，或許可以從長輩這裏得到更多的買房資助。

最後說，房少！

多倫多不但建的新房少，尤其是疫情期間，連上市的二手房也非常的少。就拿剛剛出來的8月數據來說，2021年8月比起去年同期，新屋上市量減少43%。疫情讓很多人想明白了！！大家現在是想多買房，而且一旦買了，能不賣就不賣，而不是大量賣房套現，把錢存銀行。在通脹如此之快的今天，cash is not the king anymore。在這樣緊張的供求關係下，多倫多的房價，何時會大跌呢？

希望我的這些觀點可以幫大家解除心中的疑惑。親愛的小伙伴们，如果我的誠意，有打動到你，記得幫忙轉發給對這次大選政策同樣有疑惑的朋友們。

我是你們的、永遠都在奮鬥路上奔跑的 GraceZhang，我們下次再見啦！

年就完成去年一年的業績了。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，貸款早就還得差不多了，本想去銀行貪點便宜拿個低利率，沒想到，銀行竟然可以基於他們所持自住物業的市值，給他們提供房屋抵押貸款，這筆金額，少則幾十萬，多

則上百萬，而且利息可以低至1.25%！也就是說，向銀行借款100萬，一月要還的利息，才100出頭。我知道，凡是聽明白的人，都會覺得，這比中彩票還過癮！！客人可以以此貸款購買第二套、第三套現房，甚至無需貸款，直接購買多套樓花。

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

RIFO 2020年 總統大獎

市中心最搶手樓盤
Queen Central 公寓和 Natasha 公寓
火熱銷售中 VIP 白金代理 致電查詢

Joyce Chen
Broker
(647)779.0889
joycefanchen@gmail.com

一德地產 Eastside Realty Inc. 7030 Woodbine Ave, #900, Markham L3R 6G2

為什麼北美的富人和超級富豪 購買人壽保險



本刊訊 放心。

財富積累最大的兩個障礙是投資風險和稅務。著名財經作家麗貝卡·沃爾瑟Rebecca Walser是一位非常成功的財富管理顧問，專門從事高值人士的財務規劃。她最近在接受全國廣播公司商業頻道採訪時指出，富人利用大量的技巧來積累財富，但「最常見的却是一個普通老百姓甚至不知道的秘密，投資終身人壽保險。」

沃爾瑟在她的暢銷書《不間斷的財富：不斷增長的財富，不受市場崩潰、稅收甚至死亡的影響》(Wealth Unbroken: Growing Wealth without By Market crash, Taxes, Even Death)中詳細討論了投資終身人壽保險。沃爾瑟認為投資終身人壽保險是一個非常值得考慮的秘密投資策略。「富人通過投資人壽保險創造了大量財富」她表示。

沃爾瑟在她的暢銷書《不間斷的財富：不斷增長的財富，不受市場崩潰、稅收甚至死亡的影響》(Wealth Unbroken: Growing Wealth without By Market crash, Taxes, Even Death)中詳細討論了投資終身人壽保險。沃爾瑟認為投資終身人壽保險是一個非常值得考慮的秘密投資策略。「富人通過投資人壽保險創造了大量財富」她表示。

沃爾瑟在她的暢銷書《不間斷的財富：不斷增長的財富，不受市場崩潰、稅收甚至死亡的影響》(Wealth Unbroken: Growing Wealth without By Market crash, Taxes, Even Death)中詳細討論了投資終身人壽保險。沃爾瑟認為投資終身人壽保險是一個非常值得考慮的秘密投資策略。「富人通過投資人壽保險創造了大量財富」她表示。

沃爾瑟在她的暢銷書《不間斷的財富：不斷增長的財富，不受市場崩潰、稅收甚至死亡的影響》(Wealth Unbroken: Growing Wealth without By Market crash, Taxes, Even Death)中詳細討論了投資終身人壽保險。沃爾瑟認為投資終身人壽保險是一個非常值得考慮的秘密投資策略。「富人通過投資人壽保險創造了大量財富」她表示。

它享有稅務優惠。您的保單現金價值可於保單內，在政府規定的限額下免稅增長。在受保人身故後，保單指定的個人或機構將免稅獲得賠償。它為您帶來紅利。您有不同的方式來使用紅利，也可以每年提取紅利補貼家用。

沃爾瑟認為投資終身人壽保險是一個非常值得考慮的秘密投資策略。「富人通過投資人壽保險創造了大量財富」她表示。

沃爾瑟在她的暢銷書《不間斷的財富：不斷增長的財富，不受市場崩潰、稅收甚至死亡的影響》(Wealth Unbroken: Growing Wealth without By Market crash, Taxes, Even Death)中詳細討論了投資終身人壽保險。沃爾瑟認為投資終身人壽保險是一個非常值得考慮的秘密投資策略。「富人通過投資人壽保險創造了大量財富」她表示。

隱私和資產保護

人壽保險是一種受法律保護的產品，可以確保保單中資金和受益人的私密性，並保護這些資金免受不公正或輕率的訴訟。

債權人保護

加拿大省級立法規定，祇要有指定受益人，人壽保險保單持有人的債權人不得在被保險人死亡時扣押人壽保險收益。如果受益人是不可撤銷的

或者是合格的家庭成員，則包括被保險人現金價值在內的保單本身在被保險人的整個生命期內也將受到保護。

遺產均等化

當富人和超級富人想要平等地分配涉及企業等流動性較差資產給子女時，人壽保險是提供財產分配公平性的絕佳方法。

保護企業主

成功的企業主可以通過分紅保險來制定關鍵人物保單，並為買賣協議提供資金。

總而言之，分紅人壽保險能夠為您的家人和財富傳承提供强有力的保障，幫助您達到所期望的長期財務目標。

(來源：綜合網絡)

全新翻新 加建改建 專業油漆

廚房/浴室/客厅/卧室/地下室 免費估計

647.915.1637

19 Passmore Ave, #12, Scarborough

加拿大就業恢復率達 95%! 加拿大房屋抵押貸款創歷史新高!

本刊訊

加拿大就業恢復率達 95%!

日前，加拿大副總理、加拿大政務部 方慧蘭 (Chrystia Freeland) 在報告中指出：“由於加拿大工商業和工作人士的強勁復原力，以及加拿大聯邦政府的就業和經濟增長計劃，加拿大經濟於8月份新增了9萬個新的就業崗位。疫情大流行期間損失的就業崗位中已有95%獲得恢復，美國的恢復率是76%。

我們向創造超過100萬個就業崗位的目標又近了一步。

我們有一個切實的計劃和强有力的記錄。我們將繼續創造就業和增長，當加拿大正在從COVID衰退中強勢回歸之時。我們將繼續竭盡全力，扶持加拿大民衆度過這場疫情大流行，並向前邁進。”

加拿大房屋抵押貸款創歷史新高!
據CP24報道，加拿大統計局表

示，今年第二季度的房屋抵押貸款已經創下歷史新高。

一份最新數據顯示，房屋貸款額目前已經創下歷史新高。而且加拿大人的欠債數額比收入增長得快!

該機構表示，在季節性調整的基礎上，家庭信貸市場債務佔家庭可支配收入的比例也從第一季度的 172.6% 升至本季度的 173.1%。

換句話說，家庭可支配收入每增加\$1就有\$1.73元的債務。

第二季度經季節性調整後的信貸市場借款總額增至 638 億加幣，是第一季度的兩倍多。增長是由創紀錄的 572 億房屋貸款推動的，而非房貸的貸款需求為 66 億。

包括消費信貸、房屋抵押貸款和非抵押貸款在內的信貸市場債務總額為 2.53 萬億，其中抵押債務為 1.74 萬億美元，非抵押貸款為 797 億。

加拿大人買房有多瘋狂?
從借房貸就能看出來!

那麼，大家想不想知道多倫多人(有房的，沒房的)到底平均欠多少債務呢?

據DailyHive報道，隨著多倫多房價在過去一年中飆升，普通房主的債務也同樣高。金融科技公司 Borrowell 的一份新報告顯示，多倫多房主現在平均有高達 \$608,296 的債務。名列全國第二，僅次於溫哥華的 \$629,803。

不過這一點也不奇怪，因為所欠的債務絕大多數都是房貸。在多倫多，抵押貸款債務為 \$574,246，非抵押債務為 \$17,537。

而對那些沒有房子的人來說，他們的債務平均祇有\$34,050。

60萬和3萬4! 有房者比沒房債務多近18倍!

有意思的是，這份報告還發現，沒有房的人實際上更有可能不支付賬單。每 100 名非房主中就有 11 人錯過了付款，而每 100 名房主中祇有 3 人錯過了付款。

加拿大全國來說，非房主每 100



人中有 23 人，房主每 100 人中有 11 人錯過付賬單。

Borrowell 聯合創始人兼首席執行官 Andrew Graham 表示：“很明顯，為什麼在這次選舉前，加拿大人關心的首要問題是生活成本上漲，全國許多社區都面臨着巨大壓力。”

“平均五分之一的加拿大人至少錯過了一次賬單支付。而每筆賬單支付都很重要，一張拖欠的賬單可能就是批准或拒絕額外信貸的區別。”

所以，如果你想要買房貸，老老實實付賬單+好好維護信用吧。

圖片(來源：網絡綜合)

2020 Homelife Landmark 鑽石大獎

愛家地產團隊 iHome Realty Team 地產貸款一條龍

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

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

North York 售價 \$79萬9
North York 售價 \$59萬9
Whitchurch-Stouffville 售價 \$2千8百萬

Belleville 售價 \$300萬
Kitchener 售價 \$222萬1
Kitchener 售價 \$179萬

其他在售

- 農地出售，多種用途 8.8 acres, 叫價 59.5 萬
- 87 acres 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。叫價 59 萬
- Belleville 大 Lot 上居下鋪另加一個獨立店鋪平房出售。一層出租為 Office, 二層為兩個居住單元。獨立平房出租為 Spa 會所。叫價 99 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

攜手同心奔向希望的曙光

——加拿大聯邦政府採取前所未有的行動保護民眾健康和福祉（下）

本刊記者 梁曉敏 綜合報導

保障疫苗供應與接種，盡快結束疫情！

全球性的疫情挑戰，需全球性解決方案。加拿大與國際伙伴共同發起“冠狀病毒全球應對行動”。



加拿大政府一如既往繼續專注於確保所有加拿大人的安全和健康——不論您住在加國何處，做什麼工作或者身為什麼樣的人。現在我們所有人都有一個共同的目標：結束這一疾病大流行。加快疫苗、檢測、治療手段的開發和分配，就是實現這一目標的途徑。因此，加拿大政府在抗擊COVID-19疫情的行動中積極前行，並支持“冠狀病毒全球應對行動”。

戰勝COVID-19的能力取決於有效且經過驗證之疫苗的開發、生產和分銷。因此，加拿大聯邦政府與研究人員和科學家緊密合作，以更好地了解這種病毒並保護加拿大人的健康。

加拿大總理特魯多表示：“所有國家都在經受COVID-19疫情大流行的考驗，疫情有可能損害我們來之不易的發展成果。我們知道，幫助人民和經濟復蘇的最佳方法，就是全球作為一個社區攜手共同努力。我們希望支持各種集體和個體的行動，以實現經濟復蘇，從而營造更具包容、可持續性和彈性的經濟體，不讓任何一方掉隊。”

特魯多總理2020年8月31日宣布，政府已經和強生公司（Johnson & Johnson）和諾瓦瓦克斯（Novavax）達成原則性協議，以購買數百萬劑實驗性COVID-19疫苗。這些協議是繼輝瑞（Pfizer）和Moderna已經達成協議之後的進一步行動，這些協議是根據COVID-19疫苗工作組的建議而制定的。

加拿大副首席公共衛生官Howard Njoo博士2020年11月17日宣布：加拿大聯邦政府已為加拿大人預先確保了數千萬劑疫苗。到2021年底，大多數加拿大人都能接種新冠疫苗。制藥

公司輝瑞和Moderna都宣布所研發的新冠疫苗成功的消息，對這兩個疫苗能被加拿大衛生部批准並很快推出感到樂觀。加拿大此前已與賽諾菲（Sanofi）、葛蘭素史克（GlaxoSmithKline）、強生（Johnson & Johnson）、諾華（Novavax）、輝瑞（Pfizer）和莫德納（Moderna Inc.）、阿斯利康（AstraZeneca）達成了疫苗協議。總體來看，聯邦政府已從不同製藥公司訂購六種領先疫苗，共計3.58億劑。

加拿大總理特魯多說：“這場疫情大流行是我們國家有史以來最為嚴重的公共衛生危機，疫苗接種是加拿大歷史上最大規模的疫苗接種，一開始祇能從少量開始，隨著疫苗劑量的迅速增加會迅速擴大規模。聯邦政府致力於為了加拿大人民的利益與各省及地區攜手合作，守護人民的健康、安全，聯邦政府承擔100%疫苗費用，所有加拿大人均可免費接種疫苗。”

第一批疫苗12月13日晚抵達加拿大！疫苗分階段在加拿大分發，COVID-19疫苗為聯邦、省和地區公共衛生機構建議接種的所有在加拿大的人提供。聯邦政府每周都有疫苗送達各省。首先提供給優先人群，然後將為聯邦、省和地區公共衛生當局建議接種的所有加拿大人提供。



特魯多總理強調：“加拿大人已經開始接受安全而有效的疫苗。我們擁有世界上所有國家中最多樣化的疫苗組合，並購買了大量個人防護設備來幫助我們的必要服務人員並保護最弱勢的群體。我們將繼續與各省和地區以及原住民社區和各合作伙伴通力合作，以確保所有加拿大人都能盡快免費獲得疫苗。我們將繼續竭盡所能，不論需要什麼，不論持續多久，扶持民眾和工商業度過這場危機。”

2020年12月14日，加拿大第一針開打！終於讓人們看到了疫情結束的曙光。

加拿大公共衛生局（PHAC）於2020年12月16日終於給了所有加拿大人一個好消息：到2021年9月

底，所有想要接種疫苗的加拿大人，都能順利接種！屆時加拿大終將可以徹底擺脫這場持續一年多的疫情噩夢。

2020年12月23日，加拿大又傳來一個關於疫苗的重磅消息！加拿大衛生部宣布批准Moderna疫苗，預計48小時內就能拿到16.8萬劑！

2021年1月15日聯邦政府有關疫苗的最新通報：增購更多疫苗每周送達各省！加拿大政府已與輝瑞公司達成協議，將進一步購買2000萬劑的COVID-19疫苗。得益於我們與莫德納（Moderna）和輝瑞（Pfizer）達成的協議，我們預計今年僅僅從這兩家公司就將提供8000萬劑COVID-19疫苗。所有國人9月以前都可打疫苗！重建一個更強健、更清潔、更包容的經濟！”

加拿大公共衛生局PHAC於2021年2月18日表示，到3月底，輝瑞和Moderna這兩家公司都有望實現交付目標，總共交付600萬劑，其中輝瑞公司400萬劑，Moderna公司200萬劑。加拿大已經擺脫了疫苗供不應求的階段，加拿大各省即將開始進行大規模疫苗接種計劃！

2021年2月16日聯邦政府表示：我們有信心說9月底讓所有人獲得疫苗，是因為這些數據——我們將在4-6月之間發送1,080萬劑輝瑞疫苗；到9月底，將獲得4,000萬劑的整個訂單。還訂購了新一批400萬劑莫德納疫苗，加在已經預期莫德納將交付的4,000萬劑之上。到9月底，我們總共將有8,400萬劑疫苗。

大規模疫苗接種行動，越來越多的人受到保護！3月13日最新通報：在3月底之前，我們將收到總計800萬劑的疫苗，為全國各地的人們將得到莫德納（Moderna）、輝瑞（Pfizer）和阿斯利康（AstraZeneca）疫苗。

2021年3月22日終於盼來個好消息！如果一切順利，所有加拿大人在2021年7月1日前都能至少打上第一針疫苗。這意味着疫情很快可能結束了，加拿大有望夏天結束疫情回歸正常。

聯邦公共服務和採購部長阿南德（Anita Anand）2021年4月23日宣布，加拿大已經從輝瑞公司（Pfizer）保障2022年和2023年的COVID-19



疫苗供應，並留有選項可延至2024年。與輝瑞公司達成新的協議，敲定為明年預訂3500萬劑的增效疫苗（booster），第二年再預訂3000萬劑。這些增效加強劑屆時將是這種疫苗的最新版本，將有助於確保我們將這種病毒控制住。這一協議保障加拿大可以獲得6500萬劑輝瑞疫苗，如果屆時選擇使用所有選項，還可獲得多達1.2億劑的疫苗。除了提供加強疫苗劑量外，該協議還提供了靈活性，可以從輝瑞公司採購未來的COVID-19疫苗劑量，例如那些可以預防備受關注的病毒變異株以及為兒童開發的疫苗。重要的是，這些劑量的疫苗是加拿大與輝瑞-BioNTech現有協議的進一步增加量，作為現有協議的一部分，4800萬劑COVID-19疫苗將於2021年9月底之前全部到位。



加拿大總理特魯多在5月4日記者會上提醒加拿大人：加拿大人希望盡快開始恢復旅行，但目前這個國家仍然處於第三波疫情中，還不是旅行的時候。同時他又暗示，今年下半年很有希望。

加拿大在抗擊新冠疫情的路上又迎來了一個“里程碑”——5月5日正式批准了輝瑞生物技術公司的新冠疫苗用於12至15歲的兒童。

加拿大總理特魯多2021年5月11日在記者會上激動地宣布，鑒於將有足夠的疫苗進入加拿大，今年夏天之前可以向每位符合條件並且願意接種的加拿大人提供第一劑疫苗，9月底之前所有加拿大人都可以完成第二劑疫苗接種。特魯多總理指出：從5月到6月初，加拿大將繼續“兩手抓”，一是繼續加強疫苗接種，二是限制措施不放鬆，這樣加拿大就有望過上一個正常的夏天。

加拿大衛生部5月19日宣布的輝瑞疫苗儲存條件發生改變，有望打破加拿大獲取疫苗的障礙，使得第二劑的推出更加順利和迅速，將對加拿大甚至全世界接下來的疫苗接種，產生重大影響！

加拿大副首席公共衛生官霍華德·喬（Howard Njoo）醫生5月20日在新聞發布會上宣布，目前有百萬劑疫苗正在陸續運送到全國各地，預計加拿



大人有可能提前接種第二劑COVID-19疫苗。

隨着疫苗供應量和疫苗接種率的雙重提升，將為加拿大提供一個很好的縮短第二劑間隔的機會，祇有盡快完成2劑接種，才能看到本國更顯著的抗疫效果！

特魯多總理再次強調：“讓我們繼續共同努力，以盡快的速度結束這場疫情大流行。我曾經談過也希望再說一遍：當輪到您打疫苗的時候，請去打疫苗。這是讓我們所有人都能夠恢復正常的途徑，回到與我們所鐘愛之人團聚，回到我們所鐘愛的地方、做我們所鐘愛之事。”

2021年5月25日特魯多總理疫情通報：隨着疫苗供應的增加，所有加拿大人都能在六月前接種至少一劑疫苗。已有50%的加拿大人接種了第一劑疫苗。就每日的疫苗接種數而言，加拿大在20國集團（G20）中位居第三。2021年6月5日，加拿大三分之二成年人口已打至少一針疫苗，加拿大躍升G20第一。

推動加拿大向前，造福所有人

加拿大聯邦政府推出切實的計劃推動加拿大向前，造福所有人。

加拿大人應該得到一個推動這個國家向前發展的計劃——應是一個切實的計劃，結束COVID-19疫情，創造就業機會，壯大中產階層，並開辟一個更好的前進道路。

《大家一同向前》#Forward, For Everyone 就是這個計劃。我們不能向後倒退。在抗擊COVID-19疫情或氣候危機的鬥爭中，我們不能倒

退。在醫療護理或兒童日托方面不能倒退。對老年人、工人或家庭來說也不能倒退。我們相信要向前進，造福所有人。

加拿大聯邦政府表示：我們有一個推動加拿大向前發展的計劃。為了一個更環保、更易于負擔、更健康的未來。造福所有人。

聯邦政府推出一系列切實可行的計劃：“完成抗擊COVID-19疫情的鬥爭，為飛機和火車旅客提供疫苗接種證明並強制要求打疫苗——我們要徹底結束這場疫情大流行；打造一個更好的公共醫療護理體系，雇用更多的家庭醫生和護士、改善長期護理、並投資更多的心理健康服務——我們將確保我們的系統為所有人服務；讓擁有住房重新可及，方便國民儲蓄用以支付首付，建造更多可負擔的住房，保護購房者的權利——我們將幫助更多人成為房主；打造更清潔、更環保的未來，確保石油和天然氣行業現在就減少排放，到2050年達到淨零排放，到2030年結束塑料污染，並投資於清潔就業——我們將加快我們的氣候計劃；讓每個人都易于負擔的托兒服務。我們已經與各省和地區簽署了8項協議——我們將完成這項工作，使每天10元的托兒服務在加拿大成為現實；縮小原住民醫療保健、住房等方面的差距——我們將繼續開展民族和解工作，開展合作，並投資於原住民主導的措施。”

這是一個推動加拿大前進的大膽、進步的計劃。一個為我們自己和我們的孩子建立我們想要的未來的計劃，造福每個人！

希望就在眼前！

创造就业，支持小企业并投资经济增长

CREATING JOBS,
SUPPORTING SMALL
BUSINESS AND
INVESTING IN GROWTH

BUDGET 2021



世界最安全城市排名揭曉： 多倫多高居第二！

根據2021年安全城市指數報告，多倫多正式成爲全球最安全的城市之一。

在滿分爲100分的評分中，多倫多得到82.2分，排名高居第二，僅以0.2分的微弱差距落後於榜首的哥本哈根。

該報告由經濟學人智庫(The Economist Intelligence Unit)創建，并由NEC Corporation贊助，目前已是第四版。在2019年，多倫多在榜單上排名第六，所以可以說，這幾年北美大都市多倫多在安全方面取得了重大進步。

該報告對全球60個城市的76項安全指標進行了排名，這些指標包括健康、數字化、基礎設施、個人以及環境因素。多倫多在所有五項中都取得了高分，保住了自己的高排名。

本刊訊

具體來說，多倫多在環境安全方面排名第2，在基礎設施安全方面排名第4。另外三項排名，多倫多雖然也不錯，但沒有進入前5。

根據這項研究，全球十大最安全城市排名如下：

- 哥本哈根，丹麥 (82.4)
- 多倫多，加拿大 (82.2)
- 新加坡，新加坡 (80.7)
- 悉尼，澳大利亞(80.1)
- 東京，日本 (80.0)
- 阿姆斯特丹，荷蘭 (79.3)
- 惠靈頓，新西蘭(79.0)
- 香港，中國 (78.6)
- 墨爾本，澳大利亞(78.6)
- 斯德哥爾摩，瑞典 (78.0)

(來源：綜合網絡)



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
主辦方：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、最權威的行業精英爲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18日
溫哥華時間：10:30 多倫多時間：13:30



歡迎掃碼報名

85%的會員認爲在商業模式上得到啓發
87%的會員認爲在處理人際關係上有進步
92%的會員認爲學到寫商業規劃書的方法
94%的會員認爲對科學、簡歷有幫助



全資贊助

加拿大移民部新政策： 這類工作簽證可延長一年！



本刊訊

工作假期簽證適用於以下人員：

沒有工作機會；

想在加拿大為多個僱主工作；

想在多個地點工作；

通常工作假期簽證是一個僅能申請一次的簽證。

然而，由於大流行，加拿大移民部 (IRCC) 正在破例。

介紹信 (LOI) 即將到期且無法旅行的工作假期簽證持有人可以延長他們的信函。據政府網站稱，

新政策不適用於其他加拿大國際經驗(IEC) 參與者。

此外，祇有在2019年1月1日至2020年4月30日之間簽發初始意向書的工作假期簽證才有資格申請延長。您是否已經收到延期并不重要，但您當前的意向書必須在2021年12月21日之前到期。如果您的LOI已經過期，您仍然有資格申請。

臨時政策自7月30日起開放。工作假期簽證持有人必須在2021年12月31日之前使用移民部官網的表格申請延期。

如果您居住在指定國家/地區，則祇需重新進行體檢。移民官將聯系需要重復體檢的人，詢問您是否同意進行新的體檢。如果您確認您將接受新的體檢，您的檔案可能會被重新打開，以便提交新的體檢申請。確認收到您的醫療信息後，您可能獲得延長LOI。

或者，如果您符合以下條件，則無需進行新的體檢，並且可能會直接獲得LOI延期：

已經獲得了仍然有效的指定職業的工作邀請的IME；

在請求延長LOI之前的一年中，在指定國家/地區連續居住6個月或以上；

不希望自己選擇更新您的體檢。

如果您是臨時居民簽證 (TRV) 申請者並且您收到LOI延期，您的請求將被轉發到國際網絡 (IN) 以根據需要處理和重新簽發。

需要注意的是，目前所有工作假期簽證參與者都必須持有有效工作證明才能進入加拿大。

(來源：綜合網絡)

根據 CIC News 報道，加拿大移民部最新消息，因COVID-19疫情而中斷旅行的工作假期簽證 (Working Holiday Visa) 持有者，將獲得最後一次來加拿大的機會。

工作假期簽證持有者可以獲得開放式工作許可證，有效期為一到兩年。開放式工作許可證允許參與者在加拿大任何地方為所有加拿大僱主工作。



地產·理財 Realty & Finance



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.



投資周刊 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

多倫多地產 & 土地轉讓稅， 首次買房如何退稅？



本刊訊

2. 首次購房者土地轉讓稅退稅規則

如果您在安省購房，並且是全球範圍內的首次買房，那麼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的土地轉讓稅。

關於退稅資格：

- 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個月內需要入住
- 如果您是已婚人士，一定要注意以下幾個特例：

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

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，這個時候您是符合資格的。

如果夫妻二人聯名持有房產，一個人符合資格，另外一個不符合資格，那麼符合資格的那個人，可以申請50%的退稅。

(來源：Home Realty)



嚴厲打擊危險駕駛！安省新法規生效！

本刊訊 130%。

多倫多所有的ASE測速攝像頭和紅燈攝像頭信息匯總

儘管多倫多市努力遏制超速行駛，但危險和魯莽駕駛仍然是該市最危險的交通安全問題之一。為了阻止那些繼續在學校附近的社區安全區超速行駛還是闖紅燈的司機--本市已經引入了自動超速執法 (ASE) 攝像機和闖紅燈攝像機的組合。

今天，你會發現整個城市有數百個交通和速度執法設備，總計包括50個自動測速攝像機和167個紅燈攝像機(可能還在持續增加中)。

被抓獲的超速1至19公裏/小時的人，將收到每公裏5加幣的固定罰款。如果時速在20至29公裏之間，超過規定的速度限制，每公裏將被罰款7.5加幣。如果超過限速30至49公裏/小時，設定的罰款將是每公裏12加幣。

例如，如果一輛車被檢測到超速49公裏/小時，應支付的罰款總額為718加幣，其中包括588加幣的定額罰款，125加幣的受害者附加費和5加幣的不適用的法庭費用。

時速超過規定限速50公裏或以上，將不符合法庭外和解的條件。將向注

冊車主發出傳票，要求其在治安法官面前出庭。



自動超速執法 (ASE) 攝像機/ By Shutterstock

另一方面，闖紅燈相機捕捉的是在交通信號燈顯示為紅色的情況下仍進入十字路口的車輛的圖像 (在紅色階段)。一般來說，當車輛在交通信號燈變紅後進入十字路口 (通過停車杆) 時，攝像機就會被觸發。

省級執法官員審查拍攝的圖像，然後向車主開出罰單--無論誰在駕駛。一旦定罪，唯一的懲罰是罰款--不扣分，而且市政府說註冊車主的駕駛記錄不會受到影響。

如果闖紅燈攝像頭檢測到車輛闖紅燈，車輛的註冊車主將收到一張罰

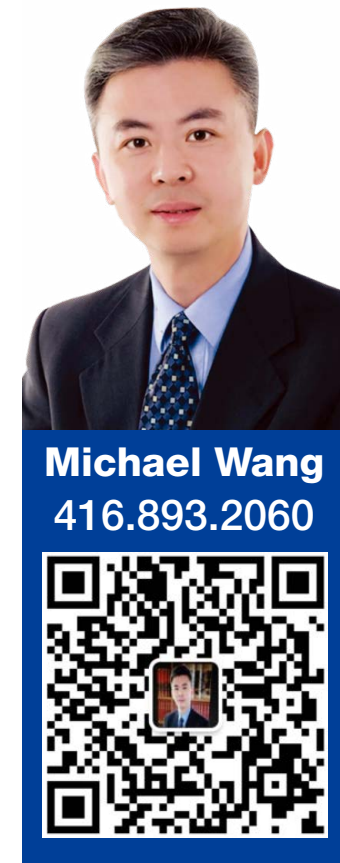
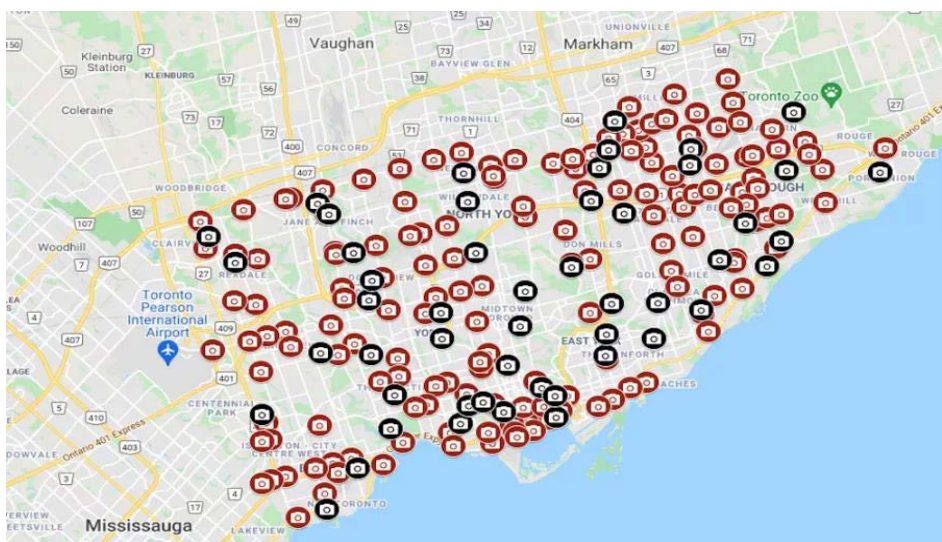
單，其中包括《省犯罪法》規定的固定罰款 (260加幣)，受害者罰款附加



費 (60加幣)，以及適用的法庭費用 (5加幣)。

市政府的數據顯示，這些攝像頭正在發揮作用。根據市政府的說法，從2020年7月6日至12月31日，測速相機發出了75,270張罰單，在2021年的前三個月，有81,557張超速罰單。僅在2020年就開出了近80,000張 (78,054張) 闖紅燈相機的違規罰單。

為了確保司機清楚地知道每個闖紅燈和自動駕駛儀攝像頭的位置，我們已經把一個互動地圖放在一起，把所有的攝像頭目前在城市的位置綜合在了一起。(左圖)



Michael Wang
416.893.2060



世界上所有的成功都是努力奮鬥的結果，都是背後一次次揮灑汗水的努力。這句話說的沒錯。但是如果這樣說，也沒錯：**世界上很多的失敗也是拼盡全力的結果**，都是背後一次次揮灑的汗水的努力。大多地區的均價已經不低了，作為投資人，我們絕對不能犯這樣的錯誤：拼盡全力投資，却失敗了。這一次的失敗，你會很難再爬起來了，因為你的負債太高了。錯誤一次有可能讓你背負十年的債務。**如何避免沒有結果的奮鬥，這是擺在大多地區投資人面前的最重要的課題。你沒有搞明白自己的結果，請不要去奮鬥自己的目標。**當前的投資標杆跟物價一樣飛漲，但是這還不僅僅是價格上的飛漲。如果均價達到150萬，那的確比較艱難了。但是這一天終將來臨，只是時間問題。作為投資人的資格並沒有因為價格而變的高不可攀。很多投資客戶購買投資物業的時候，也不是腰纏萬貫，而是平民之家。**現在的投資者同過往十年的投資人最大的不同是：現在需要投資人能夠真正明白，何為地產投資？！**

地產投資一直是一個在做減法的投資模式。什麼是投資上的減法？我經常跟我的客戶說，大多地區如果今天出現100套上盤的房產，符合某個類型的房地產投資人的房子很可能不超過3套。如何控制自己對於其他97套物業不理性的欲望，而專注於這3套符合自己自身條件的物業，其實這才是投資人最需要做的功課。克制欲望是非常難的，當一個更便宜，自己又負擔得起的物業出現的時候，不少人會拋棄自己的投資原則，為了便宜的價格而奮鬥終生。請再讓我重復一遍，大多地區獨立屋的均價已經突破100萬了，不是沒有便宜的可能，但是便宜絕對不是當前地產投資的硬指標了。**不僅如此，現在便宜的代名詞就是100萬。**所以說，如何避免犯錯才是當今最大的課題，而不是風風火火地開始投資。

如果投資人留意過21世紀成功的商業模式，大家就會發現一個非常特別的現象，傳統的守舊的商業思維方式已經不太容易積累財富

大多地區房產綜合評述 (四百九十)

均价攀升的节点已经到来 (五)

了。相反，當代生意上的成功者都不是抄襲者，他們基本上都是發現者或者是創新者。馬雲發現了互聯網的巨大功效；任正非發現了高端通訊技術的宏大前景；馬斯克發現了電動汽車以及宇航業的特殊商業利益，等等。21世紀不缺連鎖商店的買家，社會缺乏連鎖店的創造者。21世紀同樣不缺乏一直更換賽道的商家，但是缺乏深耕商業理念，堅信投資價值觀的痴貨。本世紀，特別是疫情之後，紛亂的世界帶給投資人的是不確定的未來，以及不知如何下手的投資手段。《飄》裏面的白瑞德是一個成功的商人，他在美國內戰的時候發了財。他堅持自己的商業運作模式，並不隨意更換賽道，日子一直過的很富有。

所以，請不要被亂像帶了節奏，作為投資人要創造自己的投資節奏。要相信一些應該相信的投資理念。將近23年前我的地產啟蒙老師曾經說過，除非發生戰爭，否則房地產會一路上升。回望30年前，再看看今天，30年前猶豫不決的一批人今天可能還在麥當勞上班；30年前動手投資的，現在正在高檔餐廳裏吃魚子醬，在豪華遊艇上度周末。所謂時代拋棄你，連一聲招呼都不打，這已經是客氣的了。實際的情況是，**時代拋棄你，會讓你看着同時代的一批人花天酒地，而你祇能從頭開始。**

那麼什麼才是投資人應該創造的屬於自己的節奏呢？可以這樣說，**從古到今，所有人類的歷史進程都是經濟利益重新被分配的過程，自己的利益如何不被重新分配是保持自己的資產萬古長青的秘訣。**在資本社會，除非發生革命，那麼私有財產是被保護的。誰擁有更多的私有財產，誰就會在風雨飄搖之中有更穩固的經濟基礎。物價可以飛漲，但是我自巋然不動。要做到這一點，**地產投資人就要堅信另外一條顛覆不破的真理：地產投資的成功者是少數人。**我指的是一直堅持到退休，可以全身而退，手握充足的資金讓自己晚年衣食無憂的那一批人。不少人今天賺大發了，幾年之後回到原點甚至還不幾年前的，大有人在。如何做到是少數人，這是一個非常傷腦筋的問題，但是必須被解決，否則老了就苦了。

問題提出來了，解決方案也來了：**不要做地產投資的抄襲者，要做地產投資的開拓者。**這裏並沒有說別人投資獨立屋，我偏要去投資停車位。同樣是獨立屋，這裏面的學問可太大了。同樣是蔥燒海參，北京豐澤園的魯菜做的最好。那裏的主廚可沒學別人是如何做的，同樣的菜肴，他有自己的處理方式。炒出來就是好吃，別人還真學不來。北京有數十家烤鴨店，但主要祇有兩種烤法：掛爐和燜爐，兩種手法做出的鴨子味道截然不同。掛爐以鼎鼎大



名的“全聚德”為代表。是它確立了烤鴨家族的北京形象大使地位。

想要不被時代淘汰，你就要有自己的絕活，讓時代無法淘汰你。**地產投資人的絕活就是看清地產的本質：**房價還會繼續上漲，雖然有時候會有波折，但是貧富差距的分化是本世紀資本社會最難以解決的難題。**重點來了：想要在本世紀的地產大浪裏穩坐釣魚船，我們就需要找到大多數未來的購房者希望購房的區域，而不是當今投資者和抄家拼命炒作的社區。這是一條金科玉律，這個定律保護著我和我客戶的投資物業挺過了2017年的房產大跌，不但不跌，還會繼續上漲。因為我們購買的房產是剛需，大眾買的起房產。我們要的投資是穩定，持續的上漲，而不是大起大落的投資。**

未來的買家的大多數是家庭年收入15-20萬以上的家庭。不少人說這不可能，我怎麼沒見到太多人有這個收入？這就側面說明了你投錯了社區，或者你對於大多地區太不了解了。我說了，未來貧富差距非常巨大，低收入者購買房產越來越難，除非啃老。未來是高收入購房者的天下，但是房產價格在當前還在均價範圍之內，距離多倫多市區比較近的一些社區，未來是爆款。其實不用看未來，現在就已經火的讓人目瞪口呆了。

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

歡迎致電：
Michael Wang (416) 893 - 2060



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

2021年9月地產投資購房講座

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
- 為何說無論誰上臺，你的財富自由跟政策的實質性關係并不大
- 大多地區房產價格上漲問題的實質是什麼
- 我們靠什麼能夠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。
- 為何2017年4月之後，還有一批人一直在房地產上賺錢，直到今天還沒停下來
- 為何不少人2017年之後一直在彌補虧損，到了今天還沒有打平
- 你觉得是自己认知出了差錯才导致投资失败吗？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？
- 到底該買樓花還是現房？
- 多倫多近郊的購房熱潮要隨著疫情逐漸好轉而結束了嗎？

時間：9月19日(周日)下午1:30PM
Zoom線上講座，謝絕地產經紀和貸款經紀
報名請掃微信二維碼，或電：416-843-3528



讓銀子變柔和



這大概是每個人的常識：錢能生錢，有錢人祇要有正常操作就會越來越有錢，但是錢如何來生錢，錢在生錢的道路上如何最大化的產生讓人愉悅的效果，這就不是錢本身的事情了，這就是使用者賦予的意義了，其實投資者把錢放出去，九分靠對風控的把握，一分靠運氣。

我把運氣這一部分稱之為人文情懷。

在一個項目中有個投資者的一句話讓我很有感動：“這個項目的評估你說了算，我把錢給你，就是把風控交給你，我堅信你不會把這

份資金給我拋到風口浪尖，天時·地利·人和，目前好像都在，剩下的就看我自己的造化了”。

“永遠都不要辜負一個信任我們的人”這是我從開始做這份工作就堅決遵守的信條，我的很多朋友來自於客戶，我的很多Borrower客戶/lender客戶成為lender客戶/Borrower客戶，這讓我很驕傲，很欣慰。

既然把運氣歸類於人文情懷，那麼何謂人文情懷？我個人的理解就是有畏懼心，有羞恥感，有良知，在任何情況下都不會泯滅掉與

生俱來的善良和淳樸，對人的尊嚴，價值，人格有很好的維護，對自己的人品的建設絕不鬆懈；情懷也指一種心情，也就是一種對外界幹擾下的情緒反應，不被情緒牽着鼻子走，避開狹窄的油膩，避開不厚道的惡意，在其過程中，因為懂得而變得慈悲，因為無私而變得坦蕩，把尊重看成一種必不可少的品質，也唯有尊重才不會讓人不至於蔑視規則，蔑視道義。

投資永遠都不要拋開人文情懷，銀子柔和一點，握在手裏才不會被咯得生疼。



Halen D. Zhao
647.296.5823
dongxiazhao@gmail.com



蔣虹
首席律師

【蔣商律：法律小思精選】

公司法基礎 #8： 省外公司註冊

在加拿大在一個省註冊的公司可以在這個省營業。如果這個公司要在其他省營業的話就必須做省外公司註冊。比如安省註冊的公司要在安省營業，就不必再註冊。如果安省公司要在BC也營業，就要在BC做省外公司註冊。那聯邦註冊公司

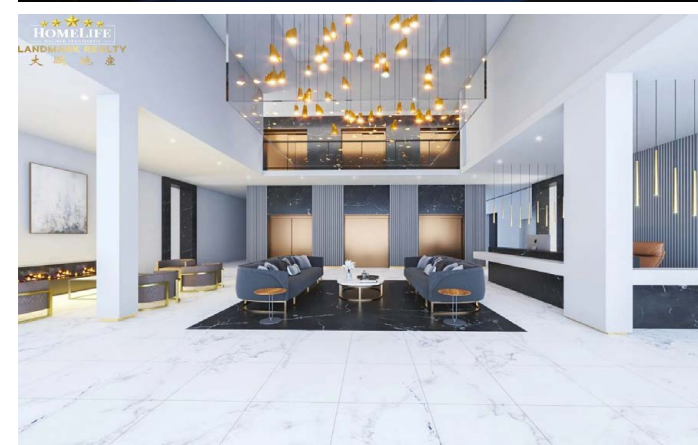
是不是哪個省都可以不註冊就營業？不是。聯邦公司在任何省營業要註冊。比如用安省地址在聯邦註冊的公司要在安省營業，那就要在安省做省外公司註冊(不過省外註冊可以在聯邦註冊公司時一起辦)。國外的公司要在加拿大營業也要做省

外公司註冊。註冊流程不複雜，要填表交費(安省不收費)，還要查公司名字不可用。如果是聯邦公司的話公司名字一般沒有問題，因為聯邦公司註冊時名字已經全國查過了。

【NAHID KENNEDY】 世嘉堡成熟社區小高層精品公寓， 理想住所的不二之選！



Queenie Tang
湯璇
647-969-0168



Justin Yao
藥晉
647-973-9821



歡迎來到由知名建築商 Nahid Corp 最新開發的充滿活力的社區 Nahid Kennedy!

Nahid Kennedy 位於世嘉堡地區 Kennedy Road 615 號，著名景區 Scarborough Bluffs 以北。這是一個不斷發展的成熟社區，即將建成的項目 10 層樓高，將提供各種大小和布局的單元，並配備一流的公共活動設施，是人們理想住所的不二之選。

項目概覽

名稱：Nahid Kennedy
地址：615 Kennedy Road, Toronto
樓層：10層
單元：215個
開發商：Nahid Corp
入住時間：2024年夏季

地理位置

Nahid Kennedy 坐落於 Scarborough 區湖濱，風景秀美，地理位置極佳。周邊生活設施齊備，餐飲、



零售、超市、醫院、購物中心、博物館一應俱全。10分鐘車程抵達 Scarborough Town Centre，包含 250 多個店鋪，和 30 多個餐廳選擇。三所著名高校 (UT, York, Ryerson) 均在幾街之隔，15 分鐘到多倫多大學士嘉堡校區。

社區綠化覆蓋率很高，周邊分布多個公園及高爾夫球場。包括 Warden Woods, Scarborough Heights



Park, Bluffers Park Beach, Flemingdon Park Golf, 和 Dentonia Park Golf 等。公寓距離著名的安大略湖濱自然景區 Scarborough Bluffs 僅 10 分鐘車程，是崇尚品質與自然生活的客戶們的絕佳選擇。

交通出行

Nahid Kennedy 擁有交通分數 92 分，出行非常便利。公寓樓下即是公交站；距離 Kennedy Go station, Kennedy TTC station 僅 3 分鐘車程，步行也完全可達；乘坐公交車 11 分鐘可直達 Scarborough

Go station；距離 401 號高速車程 8 分鐘；距離 Don Valley Parkway 車程 13 分鐘。此外，公寓距離明年即將建成的 Eglinton Crosstown LRT 輕軌站 (位於 Eglinton Ave & Kennedy Rd) 僅幾步之遙。

設計與設施

Nahid Kennedy 公寓高 10 層，共 215 個住宅單元，擁有 6 種戶型 (1 室、1+1、2 室、2+1、3 室、3+1)，單元面積有 490 - 1116 平方英尺可選，滿足不同人群需求。

公寓裝修風格鮮明，尊貴大方，設計感強。9 英尺天花板，加寬複合地板，套房帶陽臺或露臺，歐式廚房配備升級家電，石英臺面，超大玻璃淋浴間。

公寓設施完善，2000 平方英尺的健身房、瑜伽室、遊戲室、學習室、影音室、派對房、餐吧、寵物美容一應俱全，公寓頂層擁有 4000 平方英尺的豪華露臺，配備吧臺、壁爐、餐區，可環顧四周的美麗城市景觀，公寓樓有 24 小時禮賓服務。

開發商簡介

“Nahid” 在波斯語中譯為“金星 (Venus)”，也有“夜空中最閃亮的星”之意。Nahid 公司旨在為人們建造“有故事的家”，將人文與建築完美融合，希望每一個生活空間裏都能夠留下獨一無二的回憶。自 2017 年，Nahid 投身於社區的綠色可持續發展規劃，努力將創新、健康、高品質的生活方式帶給每一位住戶。

特賣公寓“八大黃金法則”！ 保證公寓賣得又快又高價！

由于新冠疫情的影響，人們居家辦公、在線上課，逐步遷移遠離市中心。大多倫多地區的公寓銷售量下降，公寓租金相應降低。然而，隨著政府對新冠病毒的嚴格控制，以及疫苗的廣泛接種，生活終將回歸其原本的秩序和面貌，公寓銷量和價格開始強勁反彈。

這幾個月以來我們一德地產團隊代理的公寓出售單元，平均只需2周便能以超預價格賣掉，可見公寓市場的火爆程度。我們想以過往的經驗，和大家交流如何才能賣得更快，售價更高！

一、如何選擇專業的經紀

1. 約見經紀，選擇比較為確保找到最合適的經紀，售房者應多約見幾位經紀，並從他們那裏獲得CMA報告（中文翻譯：比較市場分析法），CMA報告包含對最近銷售的同類房產的分析。經紀會據此對你的房屋售價提出建議。

如果CMA報告給出的價格低于售房者預期，這時就要重新考慮自己定價的出發點了。比如，你是否對自己的房子傾注了過多個人感情？流行和個人喜好是不同的，不能期望你做過的所有翻新和升級在出售時都能有回報。

二、勿以備金高低定經紀

所有的地產經紀在幫助業主出售房產後都收取佣金，但建議業主不要因為某個地產經紀收取的佣金高一些就排斥該人選，因為佣金實際上是要與買家的經紀分享的。佣金高并不一定是糟糕的事，甚至可能會在房子賣掉時給你帶來更多的錢。高的佣金也會激勵其他地產經紀給你的房子帶來更多的買家。

三、如何精確計算公寓單位的價值

CMA報告只是公寓估價的一個簡單的開始，除了對最近待售和已售的同類房產分析，還要對公寓單位的裝修升級、各部分的維修和保用期等內部條件進行對比，并制定過去和未來該區房的價格走勢，了解要出售房產將來的升值潛力，從而獲得一個綜合性的估計。如果同一棟樓或者該區域條件相近的公寓最近沒有成交記錄，這樣公寓單元估價就會顯得相對較難，這時候就更突出一個專業地產經紀的重要性。

四、公寓叫價策略

當公寓單元的價值計算基本確定後，售房者知道自己的房產賣多少錢“虧本”，賣多少錢“保本”，以及賣多少錢“賺了”。但是怎麼制定報價？到底把房子報價等于、低于還是高于市場價格？售賣公寓的叫價策略，才是顯示地產經紀專業度和經驗的難點。訓練有素，經驗豐富的高水平經紀會給賣家提供最好的分析指引和決策參考。錯誤的報價決定有時會錯過房子出手的黃金時機，造成無法挽回的損失。

有一種情況比較普遍，比如有些賣房經紀，如果專業度不高，或者處於討好或者拉單的需要，違心或者故意的迎合買家的期望，將出售單元報價過高，負面結果就是：價格要求過高，掛牌時間可能會很久。有時候，買家會對市面上掛了很久的房子非常小心；或者掛牌價太高的房子會讓買家覺得這個叫價高的單位反而襯托臨近的其他單位價位合理，更“值”得買，無形中幫助了其他單元成功出售。這個高價單元可能會在市面上掛牌很久，拖到最後業主不得已出手的時候，反而不得已降價出售，賣的低于市場價格。公寓單

元出售時的計價和開價，是談判成功的第一步，具體細節和專業討論，因為篇幅有限，歡迎和預約單獨討論（電話或者加微信：647-302-5777）。

四、家居美化、點石成金

再好的商品也要進行包裝美化，當您準備出售房屋時，一定要先將您的房屋好好的包裝和美化。

1. 修補與升級

當單元天花板和牆上遺留污痕，當地上的地毯極臟并起皺，當地板有明顯的破損和毀壞，或者公寓單元內的空調過濾網積滿灰塵，您都很有必要盡早修復。如果門窗太舊，看是否要補充下填塞料和重新漆刷一遍，而如果牆壁有剝落，也需要用填塞料或水泥重新修補，是塗牆的話也可考慮重新漆刷，使整個房屋看上去有種全新感覺。一般廚房和洗手間是較重要的區域，經紀能根據房屋的檔次和價格，做出升級裝修與否的建議。在這裏，專業有經驗的經紀，給出的建議就很重要。他們會明白那些升級裝修的價值是值得的，在未來的銷售價格中會拿回來。那些升級裝修是不值得或者沒有必要的，既不會為出售加分，也無法在未來的銷售價格中會拿回來。

2. 清潔

通常參觀者進入房屋，一眼看下去，房間內整齊、清潔、明亮，會大大提高潛在買家的印象分。所以，在卖房前，都會為客戶提供免費專業的清潔服務，特別是洗手間、廚房裏一些容易忽視的衛生死角，確保房子每個角落都幹淨整潔。牆壁顏色不要太個性化，比較適宜用中性或淺的顏色。任何零亂的物體都要暫時移開，而地毯要清潔幹淨，地板要擦洗的光滑明亮。如果房間有油膩味或特殊的異味，要追查根源并清除掉，實在不能清除，就要考慮將房間重新粉刷，或點燃香蠟，用蠟燭的香味去清除異味。

3. Staging

出售房子前的staging服務，是非常重要的環節。家居美化師會通過專業的布置、點綴，整體提升您房屋的品味與感覺。不要以為Staging就是在牆上掛畫和擺家具，您賣的是房子，不是畫和家具。研究顯示，沒有做過專業Staging的房子，在市場上的掛牌時間，比做過Staging的房子，賣出時間平均長2到3倍左右，價格低1-2%左右。換句話說，做過Staging的房子，非常受客戶歡迎，極大地增加了賣出機會與賣出價格。全部房屋布置完成以後，必須由專業攝影師給您的靚屋拍一組廣告照片。制作精良的照片與Virtual Tour，在市場推廣時，可以起到非常積極的作用，甚至讓您都不相信這是自己的房子。

五、市場推廣

地產經紀一般都會把代理的房子掛上大多倫多地產局的多重交易系統（Multiple Listing Service），買家經紀在系統上看到合適的房子後會進行約房，再帶客戶去實地看房子（Showing）。很多不盡職的賣房經紀在房子上市後就不聞不問了，其實這種做法會讓客戶錯失很多潛在的買家。一德地產團隊多方面的宣傳，Open House、微信朋友圈、Facebook、NewsLetter、知名地產雜誌刊登廣告等形式，最大限度地增加物業的曝光度。

六、談判籌備

1. 談判過程中控制好情緒

專業的經紀會幫助賣家把心態擺正，將對房子任何個人感情因素拋開，談判中

任何的感性因素會幹擾明智的決定，處于劣勢。

2. 了解買家的購房動機和背景

越了解買家客戶，越占得先機。將會掌控談判的步伐和過程。按常理買主的目的就是要以最低的付出買到最好的房子，知道他們的真正動機會使談判更有效。例如，買主想急于搬入嗎？想找好的學區嗎？掌握這些信息會讓談判立于不敗之地。應盡快知道買主的貸款能力和首付款項，如果出價太低，可詢問他們的經紀人是否買主真正買得起房子，以免浪費時間和精力。

3. 謹慎認真地對待每一個Offer

一般情況，最初的出價可能會低于賣家願意的賣價，不要灰心，客觀地評價一下它的出價、訂金、交房日期、貸款條件、和特別條款，這表明討價還價的談判過程才剛剛開始。對任何一個OFFER，你可回復的價格，標明最後原價或拒絕，總的原則是讓買主意識到祇有那些有誠意的OFFER才被重視。對於整個談判的過程，是十分看經紀的個人能力的，有沒有專業的談判能力，和負責的敬業精神，最後可能會大大影響到成交結果和成交價格。

七、賣屋費用

1. 律師費 Legal Fee
\$600-\$2000不等，取決于律師，房子大小種類，和房子的貸款情況。

2. 地產公司的佣金

Real Estate Commission 地產公司的佣金+HST（稅）

例子：如果你的房子以50萬賣掉，總的佣金是4.5%，那麼總的佣金就是：

- a. \$500,000 (Sold Price) X 4.5% (Commission Rate) = \$22,500 (Net Commission)
- b. \$22,500(Net Commission) X 13% (HST) = \$2,925 (Total HST)
- c. 總的佣金：\$22,500+\$2,925 = \$25,425

3. 解除貸款 Discharge of Mortgage

a. 解除貸款有可能有或者沒有罰款（Penalty）

b. 請和您的貸款機構查詢

c. 如果您的房屋貸款近期到期，而到期之後，您準備馬上賣房子，這時候，可能選擇一個開放的貸款（Open Mortgage）會比較好。雖然每月的貸款利息會高一點，但是會在罰款上省錢。

例子：您的房屋貸款要在六月一日到期，而這個時候，您打算賣房子，假如您的房子在六月底賣掉，8月底交屋（Closing），如果選擇開放貸款，那麼，您就祇在6.7.8三個月付高一點的利率，當解除貸款的時候，就不會有罰款。具體的情況，還要和您的貸款結構諮詢。

4. 搬家費 Moving Cost

搬家費用變化很大。取決于搬家的方式，是自己租車，自己打包，還是專業搬家公司。目前大多倫多地區搬家公司通常是兩個小時起步，每小時最低\$50起，還根據您搬家的時間（月底月初最忙），地理位置（比如：有的搬家公司，超過一定的距離，額外收油錢），樓層，是否有鋼琴等，額外收費。

5. Status Certificate

在賣公寓時，通常需要賣家提供這份報告，費用大約是\$100。

八、其他賣房注意事項

1. 賣家也要主動參與



Phoebe Li
Phoebeli@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



秋日特惠：最省錢的家具清倉折扣季 ——就在思漫尼家居！



好家具 我祇選思漫尼
簡約生活·輕奢新主義
優質現代家具組合
追求細節，彰顯品質，簡約輕奢
新姿態點亮生活的溫馨

個細節的鋪排，都呈現出令人感覺舒適的氣氛。
均附精美禮品



好消息
現代輕奢系列部分家具低至3.8折起，清倉特惠活動開始了！
清倉更省錢
安全又環保
附精美禮品
售後有保障
燃爆九月 火力全開
活動日期：9.10-9.30

淺淡的色彩、潔淨的清爽感，讓居家空間得以徹底降溫。色彩及布品的搭配，協調、對稱的技巧，讓每一

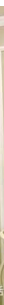


BEST QUALITY
用心布置溫馨的家居
珠琅彩茶具
以各色珠琅料描繪繡枝牡丹紋，細膩工整，紋樣清晰。
陶瓷輕奢筷子
陶瓷筷子是一種耐高溫消毒新型環保筷子，減少病毒傳播。

珠琅彩茶具
整個系列式樣精妙，富貴喜氣，寓意福氣綿綿，生生不息。
現代精品畫

50*50 現代精品畫
50*50 現代精品畫
50*50 現代精品畫
好消息
自即日起至九月三十日，由于產品更新換代，原現代輕奢系列家具九月清倉特惠酬賓活動熱烈進行中！部分家具產品低至3.8折起，并有精美禮品贈送。數量有限，歡迎選購。
請到思漫尼家居展廳看活動詳情，活動的解釋權歸思漫尼家具館。
活動熱線：647-400-6000

【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】始終致力於為喜歡歐式及法式家具的客戶朋友們提供最優質的家具產品和最為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 Creek 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 11:00am-5:00pm其他時間可提前預約。





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



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



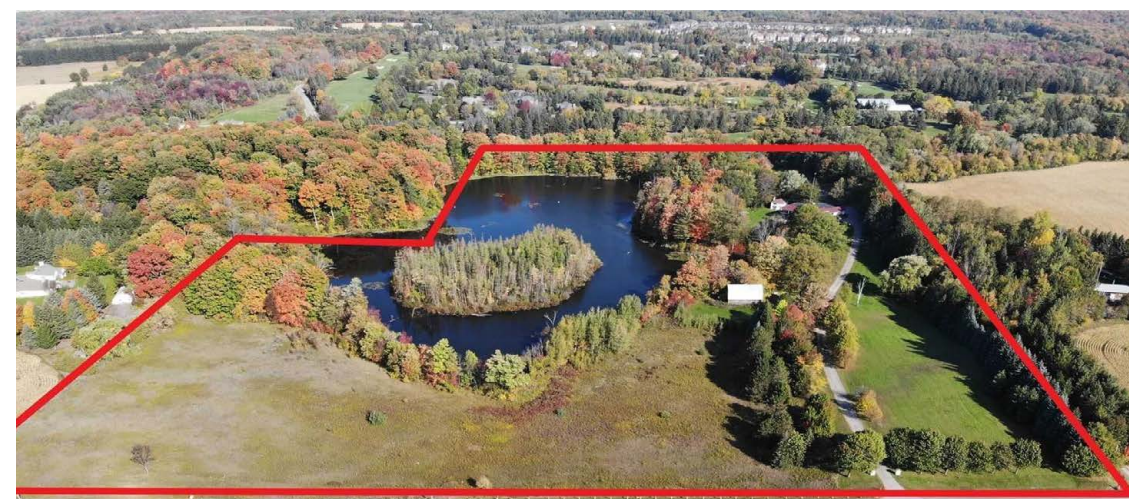
Franz 武
Sales Rep.
416-223-8000
franz.fwu@gmail.com



Warden/Bloomington 24.5 英畝豪宅，擁有 6 英畝私家湖及 1.6 英畝小島，售價 \$418 萬

3134 Bloomington Road, Whitchurch-Stouffville

Stouffville 占地24.5英畝豪宅，Warden & Bloomington 便利位置，擁有私家湖及小島，4+3臥室6衛浴2廚房，約6000尺居住空間，完成走出地下室，180度湖光山色景觀；由蜿蜒小路銜接主幹路，最大限度保護隱私。\$\$\$升級包括，實木地板，屋頂，窗戶，和所有衛生間。廚房配有高檔不銹鋼Built-in電器，數分鐘至404高速，Go Station，近高爾夫球場，餐飲，超市等。

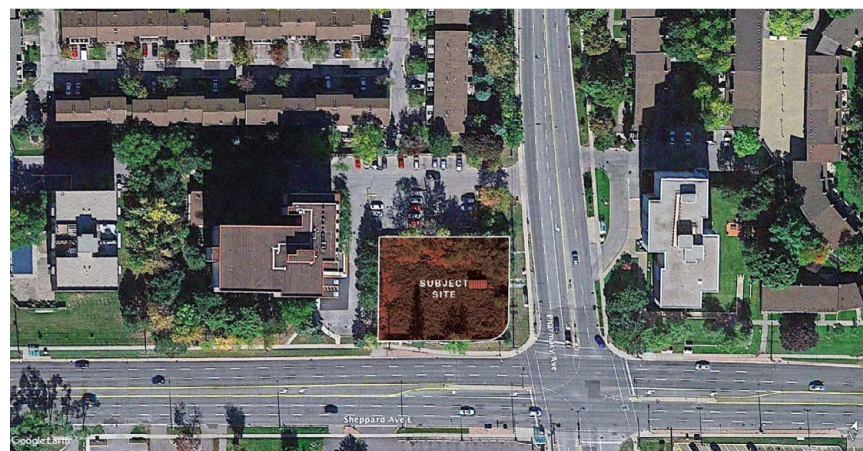


24.5 ACRE Property with 6 ACRE Lake & 1.6 ACRE Private Lake



地皮發展機會

Sheppard/Pharmacy



LAND DEVELOPMENT OPPORTUNITY

18 Stories
160 Units
Total 110,000 Sq Ft
159 Parking Spaces

地皮位置世嘉堡 Agincourt 社區 Sheppard/Pharmacy 交界處，臨近 401/404 公路旁；政府已批准可以建造 15 層高的住宅；預計可以發展的面積為 110,000 sqft，約 160 個單位，159 停車位；發展商正在與政府商討建造 18 層的可能性。

地產專家徐博士獨家代理 列治文山市富貴莊園即將隆重上市熱銷！ COMING SOON !

列治文市富貴莊園社區大眾、街坊鄰裏、新老客戶熱烈歡迎地產專家徐博士再次重返社區服務！

Richmond Hill Snobbish Estate Homeowners Warmly Welcome Dr. SOLD Is Coming Back To Serve The Community!

徐博士獨家代理的客戶定制建造的富貴莊園豪宅即將隆重上市熱銷！

Custom-built Luxurious Manson Sprawling In Conservation In Richmond Hill Rural Estate Coming Soon On MLS For Sale!



徐博士地產行記·地產故事：

自2016年陽春地產專家徐博士受客戶委託，首次進入列治文山市富貴莊園社區，全權代理為西籍客戶一手操辦買賣2座富貴莊園豪宅，並成功幫助客戶安居樂業。時隔5年，徐博士應邀於今年2月再次重返富貴莊園社區，獨家代理意大利建商客戶客戶定制的富貴莊園豪宅，上市僅3周一舉成功售出。今次徐博士再度重返社區，獨家代理占地1.5英畝，6睡房2層獨立屋約7000平方尺使用面積4車房莊園式豪宅，又一次引起社區大眾和街坊鄰裏高度關注與期待，預祝地產專家徐博士不負眾望，再創輝煌！



豪宅介紹：

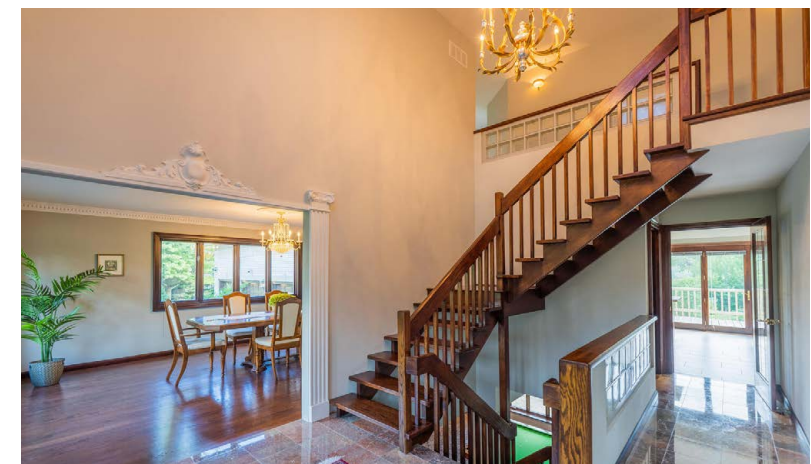
220X328英尺占地掩映在青山綠水密林翠穀之中，坐落在風景如畫的列治文山市自然保護區內的富貴莊園社區。約1.5英畝佔地延展至TRAILWOOD自然保護區森林河穀。坐東朝西背靠森林河穀 (Rouge River)，池塘星羅棋布，環境優美，風景秀麗，賞心悅目，令人陶醉。客戶定制名商精心建造的使用面積近7000平方英尺的莊園

式豪宅，共15個房間，4車房，19停車泊位，5+1睡房，5套浴室衛生間。寬敞的迎客門廳帶衣帽間，豪華氣派。熱情友好的會客廳，9英尺頂高，天花吊頂，落地風景窗，鑲嵌大理石天然氣煙火壁爐。風景畫窗，直面風景如畫的自然保護區森林綠穀，景色宜人。美食家廚房帶寬大理石中心島吧檯，鑲嵌高檔不銹鋼電器及櫥櫃，開放型設計，帶寬敞明亮的早餐廳，出入的寬大休閒觀景大露台望後花園森林綠穀。優雅高貴的餐廳，天花吊頂，水晶吊燈。二樓舒適宜人的主人房，帶寬大的衣帽間和7件套浴室和按摩浴缸，寢室休息茶歇區視野開闊的大窗，居高臨下，俯視森林綠穀中四季變化的美景，另有3間套房帶浴室和一間獨立寬大的客房帶廚房和浴室。完成走出式地下室裝修，10尺6英寸層高，帶保姆房，娛樂廳，健身房，桑拿浴室。還有設備間，儲藏室。基礎設施包括雙高效暖爐 (2020) 和熱水爐，雙中央空調 (2020)，軟水系統，空氣清潔器，加濕器，地面草坪噴淋系統，車庫自動遙控開關，各種設施一應俱全。大量升級裝修裝飾，水晶吊燈，節能射燈，豪華氣派，溫馨舒適，美輪美奐！您夢想家園，安居樂業的首選，投資置業的不二選擇！僅叫價358萬，可商議，機會難得，不容錯過！請速致電416-886-6608地產專家徐博士預約帶看。



地產專家 徐博士
房市行情 土撥鼠

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



Congratulations Harry Xu

2021 Lifetime Achievement Recipient

熱烈祝賀加拿大ca地產專家徐博士榮獲 Re/MAX 全球連鎖品牌總公司頒發的個人專業生涯最高的個人榮譽：終身成就獎 徐博士在獲頒榮譽稱號的祝賀電話裏戲稱“頒發的有點早，不打算這麼快就退休。

一切都才剛剛開始，更大的成就尚未到來！ All Is Just Beginning, The BEST Is Yet To Come! “
——徐博士地產國際公告



Joyce Chen
647.779.0889
joycefanchen@gmail.com



湖濱區王者級豪華公寓 【Whitfield Condos】盛大開盤

金,

- 5% in 30 Days
- 2.5% in 120 days
- 2.5% in 240 days
- 2.5% in 360 days
- 2.5% in 600 days
- 2.5% in 480 days
- 2.5% in 720 days

Whitfield 公寓的步行得分為 97/100 分, 無需開車即可完成所有日常差事, 并且交通得分為 100/100 意味着有着發達的交通路線通向各個區域。

步行 15 分鐘即可到達 Corktown Common, 這是一個占地 18 英畝的公園, 利用前工業用地改造成壯觀的公園

距多倫多金融區僅 5 分鐘路程, 那裏擁有超過 200,000 個工作崗位 靠近加拿大最繁忙的交通設施聯合車站, 讓您可以使用 GO 火車、GO 巴士、TTC 地鐵系統、VIA 加拿大鐵路公司, 目前擴展了 165,000 平方英尺的新空間。

多倫多最好的地方也近在咫尺——Eaton Centre、加拿大航空中心、羅杰斯中心、曲棍球名人堂、水族館、加拿大國家電視塔、多倫多地鐵會議中心、釀酒廠區以及海濱中心等。更不用說周邊地區的數百家餐廳和零售店。

緊鄰安大略湖, 其間不乏各種知名的港口和多倫多最受歡迎的一些沙灘。如 Sugar Beach, Polson Pier 和 Cherry Beach。

· 0 分鐘到 Front Street
· 步行 1 分鐘到創新區
· 步行 10 分鐘即可到達市中心海濱

· 步行 12 分鐘即可到達金融區
· 步行 15 分鐘到聯合車站
· 步行 16 分鐘到南金融區

- PATH 連通區
- 靠近 Gardiner Expressway 和 Don Valley Parkway 兩大高速
- 家門口的公共交通
- 近喬治布朗學院
- 步行至聖勞倫斯市場和釀酒廠區
- 臨近安大略湖
- 附近的公園, St. James Park, Sculpture Gardens and Moss Park。

Menkes 是加拿大最大的私人開發商之一, 也是最有前瞻性商住混合用途開發項目的建設者之一。65 年

來, Menkes 在創造卓越品質的創新社區方面建立了卓越的聲譽。散發個性和魅力的優雅住宅; 以及配備令人驚嘆的設施的獨家豪華公寓; 所有設置的黃金地段。Menkes 致力於重塑多倫多的景觀, 現在開發 The Whitfield 公寓 在 Front Street 創建社區并促進就業。

Whitfield 公寓 VIP 銷售火熱進行中, 更多詳情歡迎致電 647-779-0889, Joyce Chen



The Whitfield Condos 是由 Menkes 和 Core Developments 聯合打造多倫多市中心湖濱區高端公寓, 毗鄰聯合車站、聖勞倫斯市場和城市充滿活力的海濱社區, Whitfield 公寓將便利與休閒完美結合。作為一個標誌性的 front Street, 這是一個真正難得的機會, 以其豐富的歷史、傳統和創新而聞名的社區中擁有房產。

【項目名稱】The Whitfield Residences On Front

【項目地址】180 Front St East

【總樓層數】45

【單位數量】470

【入住時間】2025 年春

【管理費】約 \$0.66/平方呎 (水電供暖空調不包)

【儲存間】\$6,500, 管理費 \$35/月

【車位】\$100,000 (三室優先)

管理費 \$79/月

【開發商費用封頂】2 室以下

\$12,500, 2 室及以上 \$16,800

VIP 首批買家優惠
免費窗簾, 免費一次轉讓,
【付款方式】入住前總共 20% 定



士嘉堡【MILA】鎮屋/SEMI&獨立屋即將開售! 絕佳樓盤, 不容錯過!



士嘉堡大型規劃社區 MILA 即將發!

著名建築商 Madison Group 打造, 位於士嘉堡 Midland/Lawrence 的大型規劃社區, 結合多方標準綜合考量評分指數%相當高, 近地鐵 LRT 未來輕軌, 非常適合家庭居住升值回報率更為理想!

約建成 211 個鎮屋和獨立屋單位 周邊交通便利, 近 Lawrence 地鐵站和未來輕軌和 401 高速, 周邊生活設施完善, 近學校/醫院和各式娛樂場所。銷售中心正在緊鑼密鼓的建造中!

接下來讓我們來欣賞一下 Mila 的魅力吧!

MILA 位於士嘉堡 Bendale 社區, 非常適合家庭居住。項目投資潛力大! 結合多方標準綜合考量評分指數相當高!

樓盤步行可至地鐵站, LRT, GO TRAIN, 401 高速, 將會是市面上出行最便利的 Townhomes 社區之一, 地鐵未來輕軌 LRT 交通超級方便, 好位置成熟社區會讓升值回報率更為理想!

超多種戶型可供選擇
CITY TOWNS 都市鎮屋系列
室內空間從 1,787.Sq.ft - 1,948.Sq.ft

STREET TOWNS 聯排別墅系列
室內空間從 1,917.Sq.ft - 2,023.Sq.ft

SEMI-DETACHED 獨立屋系列
室內空間從 1,843.Sq.ft - 2,206.Sq.ft

SINGLE DETACHED 獨立屋系列
室內空間從 2,036.Sq.ft - 3,353.Sq.ft



最有活力的社區
社區地理位置優越, 餐飲、超市、零售、娛樂、學校、銀行等日常生活所需大多能够在社區內滿足, 不愁出租或轉讓。

公共交通便利
日常生活便利 生活配套成熟
開發商絕對超王牌
這年頭沒有什麼事比買房更快樂了

如果有, 那一定就是賣房



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!

一德地产独家代理，Unionville 学区精品大房隆重上市



Unionville
萬錦於人村學區精美兩層獨立屋
MLS: N5367087
4房4衛兩層獨立屋
搶購價：\$1,699,900
Carlton Rd/Village Pkwy

LOCATION 地理位置

於人村離多倫多約30公里，北至16街，南到Hwy407，東西大致在Kennedy東側河穀和Rodick Rd中。該小區不僅比鄰兩條主要高速Hwy404和Hwy407，可快速到達大多地區的其他城鎮，於人村也有YRT所屬的幾條巴士線路和Viva快速巴士，更有多倫多市的公共交通（TTC）跨越市界把多倫多市和於人村銜接起來，為社區居民出行提供了極大的便利。此外，社區內還設有Go Train Unionville站和Centennial站，方便了很多早晚往返于多市中心和於人村的上班族。

SHOOLS 優質教育資源

St Justin Martyr Catholic Elementary School
2020年菲莎安省排名1/3037
該校是一所天主教小學，提供1-8年級的課程。根據2020年菲莎研究所排名，該校在全省3037所小學裡排名第一，讀寫水平得分滿分。是一所天主教小學。在眾多公立學校裏常年保持領頭羊水平實屬不易。St. Justin的新移民學生的比例較低，這非常有利於孩子學習新的語言，接受新的文化，真正融入加拿大社會。而且除了法語等特色課程外，學校的設施也非常完善，有自己的圖書館、體育館、運動場等。

William Berezy Public School

2020年菲莎安省排名30/3037
根據2020年菲莎研究所排名，該校在全省3037所小學裏排名30，學校開設有4年級到8年級的資優課程(Gifted Program)，也就是俗稱的天才班。約克區教育局會在3年級的時候招考天才班的學生。家長們反映，雖然學校的成績優秀，但自己的孩子卻沒有太大的學習壓力，反而很享受學習的過程，很主動地去學習。學生的功課不多，不過他們每個月都會做一份大Project。除此之外，學生畢業後可以直接就讀安省中學排名榜中

位列前茅的於人村高中（Unionville High School）。

Unionville High School

2020年菲莎安省排名12/739
該校建立於1985年，設置9-12年級，學校現有約1600多名學生，在學業上毫不遜色，2020年在安省739所高中裏排名第12，近5年的平均排行第9名。ESL比例為21.2%。每年Unionville High School學校的大學升學率為98%，有很多學生都被加拿大和美國的名牌大學錄取，很多學生還獲得了大學的獎學金。學校的硬件設施十分完善，擁有獨立的視覺藝術室、新媒體實驗室、建築實驗室、設計和技術實驗室、舞蹈室、音樂室、戲劇室、黑盒子劇院、家庭學習室、攝影暗房、科學實驗室、資源中心。還有2個健身房，2塊室外足球場、戶外跑道等設施。該校也是美國以外首個進入蘋果數字校園項目（Apple Digital Campus Curriculum）的學校。配備了300臺計算機，分設在9個計算機房內，其中兩個機房作為蘋果公司數字校園計劃的一部分，配備的都是蘋果電腦。Unionville高中以藝術項目著稱，包括視覺、音樂、舞蹈和戲劇藝術，廣招大多倫多地區具備藝術天賦的孩子，許多孩子為了就讀這個項目，在8、9年級就要申請考試進入該校，競爭非常激烈。該校學生家庭普遍收入高，注重教育，提升了學習氛圍和積極向上的朋友社交圈。約克區教育局利用Unionville高中教室，開設周末中小學免費語言課程，包括簡體和繁體中文課，給住在附近的華人家庭的中文教育提供了便利。

ANALYSIS 優質教育資源

根據地產局數據顯示，Unionville所在社區人口年齡中位數在44歲左右，包含兒童的家庭比例占73%左右，是典型的家庭友好型社區。該社區使用頻率最高的語言以英語為主，占總人口的65%，其次是中文，占總人口的18%，居住人口主要以華人為主，占總人口的43%，除此之外還有來自菲律賓、波蘭、俄羅斯、羅馬尼亞、意大利和西班牙的部分移民，社區民族包容性強。平均家庭年收入為18萬左右。
該區房子建造時間大概在1981-2000年之間，房屋類型以4房4衛的獨立屋為主，占地大，大部分房屋保養相當好，內飾高檔。根據多倫多地產局數據，2021年1月-2021年9月期間，unionville社區的4房4衛2層獨立屋共有77套成交，均成交價是1,925,571萬，平均在市15天之內均已出售。



瑞門

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



伊娃

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



若單從有效解決將來的房產投資增值稅方面來說應該如何買保險？



投資型房產的租金淨收入屬於 Taxable Income，這一點大家都知道；投資型房產變賣了需要繳交增值稅，這一點大家也明白；

但對於如下這種情況，可能就不是每個房產投資人所能意識到的了：如果投資型房產一直都沒有變賣，那麼，等到夫妻最後一個身故時也“被算作”按身故那天的市場價變賣了，政府需要徵收了所有的房產增值稅後才能把這些投資型房產傳給繼承人。如果房產所有人（夫妻）生前沒有足夠的現金在賬上，其繼承人（孩子）手頭上也沒有足夠的閑錢來繳交這筆一次性的增值稅，那麼，政府就會將其中的部分房產進行拍賣處置來套現徵稅，這樣，就有可能讓房產價值受到損失，並讓房產的繼承進度也受到影響！如果夫妻二人生前一直持有的投資型房產很多，那麼，將來在夫妻最後一個身故時所產生的一次性增值稅就會很大，形成一個巨大的“稅務炸彈”！

而終身人壽保險就是解決將來的房產投資增值稅、拆除這個“稅務炸彈”的最佳工具和手段。

我們今天要討論的問題是：假定投保人夫妻已不需要通過保險來進行互保，也不需要考慮保險的其它功能（或者說這些早已安排妥當了），他們只是想從更有效地解決將來房產投資的增值稅問題這方面來考量，那麼，應該購買什麼樣的人壽保險才更好呢？

下面，讓我們分二步來予以分析和解答。

購買分紅式W.L保險要比購買萬通式U.L保險（基本型）更合適也更有效。

首先要說明的是，這裏所說的U.L保險，是指祇付基本保費、不做額外付款進行投資增值的萬通式保險（我們把它稱作U.L基本型保險），如果投保人還想利用U.L來進行延稅的投資增值，那又另當別論啦，但我們的華裔客戶們很少這樣做，若購買U.L，大都是選擇祇付基本保費、不做任何的額外付款，若如此，則保額終身不變，但另一方面，房地產從長錢來說都是不斷增值的，將來需要繳交的增值稅當然也是不斷增大的，所以，保額終身不變的U.L基本型保險就不是解決將來房產增值稅的最佳工具；

而另一類終身保險即分紅式W.L保險就不一樣了：由於它的基本保費中已自動含有投資，因此，即使在祇付基本保費的情況下，它的總保額也是會隨著時間的推移而不斷增長的，這剛好與投資型房產價值的不斷增長相呼應，可以更有效地解決將來房地產投資的增值稅問題！同時，W.L保險一般來說也要比U.L基本型保險具有更高的財富傳承效率：祇要被保人的年紀不是很大，而且是按照平均壽命來測算，那麼，選擇分紅式保險要比萬通式基本型保險的傳承效率高出很多，被保人活得越長，賠償額就漲得越大，財富傳承效率也就越高！

以購買Sun Life的終身保險為例，一個46歲的男性，購買\$100萬基本保額的20年保證付清的終身保險，若購買U.L，則年基本保費為\$19939，假定祇付基本保費，則20年共投入\$39.9萬，保額終身不變，被保人在20年後的任何時間身故，其財富傳承的效率都是一樣的，都是2.5倍（100/39.9=2.5）；若用同樣的錢購買分紅式保險Sun Par Protector，則可以買到的基本保額為\$56.9，假定按6%的分紅率不變，則被保人祇要活到69

歲，總保額就已經超過\$100萬啦；如果活到平均壽命85歲，則總保額將增長到\$186萬，要比相同投入情況下的U.L基本型多出\$86萬，財富傳承效率為4.7倍，比U.L提高了86%！

夫妻二人購買一份JLTD聯合保險要比各自購買一份Single保險更合理也更劃算。

如果夫妻兩人想同時購買終身保險以用於解決將來房產投資的增值稅問題并兼顧財富的免稅傳承，那麼，夫妻二人購買一份JLTD聯合保險又要比購買兩份Single（單一）保險更合理，其傳承效率也更高。

先從合理性方面來說：由於投資型房產的增值稅“炸彈”要在夫妻最後一個身故時才“引爆”，而JLTD終身保險也是在夫妻最後一個身故時才賠出來，這剛好與房產增值稅發生的時間緊相對應，無縫鏈接！

再從財富傳承的高效性方面來說，請看如下例子：夫妻兩人都47歲，標準身體等級，想購買總額為\$100萬分紅式保險以用於解決將來投資型房產的增值稅問題并兼顧傳承一筆免稅財富給孩子，希望能在10年內保證付清。現以購買Manulife的分紅保險ManulifePar為例來加以比較和說明，選擇10年保證付清，并假定分紅率按6%不變；若夫妻每人分別購買\$50萬，則先生和太太的年基本保費分別為\$37,348和\$35,896，每年總付保費為\$73,244，10年的總保費為\$73.2萬。假定兩人都是87歲身故，則兩份保單的賠償額分別為：\$201萬和\$196萬，總賠償額為：\$201+\$196=\$397萬，兩份保單的財富傳承總效率為：397/73.2=5.4倍；但若夫妻兩人合起來買一份\$100萬保額的JLTD分紅保險，同樣選擇10年保證付清，則總基本保費投入人為：\$63,792×10=\$63.8萬。假定夫妻二人87歲同年身故，則可以傳承的免稅資產（即那時的總賠償額）為：\$417萬，財富傳承效率為：417/63.8=6.5倍！從如上例子可以看出，通過將兩份單一分紅保險改成一一份JLTD聯合保險，在購買完全相同的基本保額的情況下，在使得總的基本保費投入大大減少的同時，將來的總賠償額反而還提高了，從而可大幅度地提升分紅保單的財富傳承總效率！

結論：若不考慮保險的其它功能或需求，祇是從解決將來的房產投資的增值稅問題并兼顧財富的最高效傳



馬新明 Max Ma

MDRT MBA
資深專業高級理財顧問
宏泰集團保險理財經理
明盛金融總經理
647-832-6780
Email: maxmafin678@gmail.com

承方面來考慮，則夫妻二人購買JLTD分紅式保險最合理也最劃算！

詳情請來電諮詢，或約Zoom Meeting。

（本文僅供參考，不構成建議。具體請諮詢合格的專業人員，也歡迎與本文作者聯系。馬新明Max Ma為資深專業保險理財顧問，環球百萬圓桌會員，對分紅式保險進行過長期、系統和深入的研究，并具有豐富的實操經驗。電話：647-832-6780；Email: maxmafin678@gmail.com；更多相關文章請瀏覽www.msunfinancial.com/blog，或關注他的公眾號：MaxMa-Canada，或加其微信：maxma678）



BENCHMARK
SIGNATURE REALTY INC. 宏地 基產



【近期新樓盤推薦】



豪華公寓樓花項目



M2M 公寓

是由 Aoyuan International 開發的豪華公寓樓花項目，位於北約克 Newtonbrook 優質社區內，Cummer 及 Yonge 街交界處，地處於 Yonge 街地鐵一號線沿綫，是不可多得的黃金位置！

這裏不僅有地鐵綫，更有約克及多倫多地區的公車綫路，及 GO Bus 長途車站，真正的四通八達。北約克區 Yonge 街沿綫不僅是留學生們的最愛，也是年輕上班族的首選。人們看重此區域便利的交通，也離不開附近發達的餐飲娛樂業，但最吸引人的，還是這附近充裕的工作及學習機會。這裏是第二大工作機會樞紐，高聳的辦公樓和各類商舖林立 Yonge 街兩旁，其中不乏跨國大企業的總部。這裏提供給人們舒適的生活、學習和工作環境，因此也是全多倫多最受市民喜愛的居住區域之一。

這裏投資自住皆宜，也是多倫多房價最穩固的地點之一。M2M 公寓地處北約克中心地帶，步行 3 分鐘可至 Finch 地鐵站，周圍環繞大型超市、銀行、餐廳、購物中心等，乘坐公車可直達約克大學及 Seneca College，車程僅需 15 分鐘左右，是上班族和學生們最佳的居住選擇。自住可以享受當地的繁華熱鬧，投

資可以坐享升值漁利。

此處優秀學校眾多，如 Toronto French Montessori School, Newtonbrook Secondary School, Yorktown Montessori School 等。娛樂場所包括多個美輪美奐的社區公園、大型電影院、連鎖健身中心及購物中心。居住在這裏的人們可享有全多倫多最繁華熱鬧的生活，是不可多得的居住佳選。

方便前往多倫多的多條主要高速公路，如 401/400/404 高速公路
僅需 8 分鐘車程至 401 號高速公路
附近有兩個地鐵站，包括 Finch 站和北約克中心站

離 Finch 站地鐵入口 100 米（3 分鐘步行）

舉步可至 GO Transit 和 YRT 車站
幾分鐘即可到達多倫多最好的購物、餐飲和娛樂場所

附近有許多零售商店和超市供 M2M 居民使用

交通指數 100/100

附近學校包括法語蒙特梭利學校、阿爾法高中和未來技能高中

附近公園眾多，如 Silverview Park、Finch Parkette 和 Northtown Park

【樓盤地址】5915 Yonge St, North York

【單位總數】856 間

【樓層】兩棟塔樓分別為 34 及 40 層高，底部由 9 層高的底座連接

【預計交接】2025 年

樓內配套設施豪華大氣，提供給居民們超一流的生活享受。

靚麗的室外花園休閒處
樓頂無邊泳池，可俯瞰多倫多美麗城景

躍層大健身房，提供專業設備
派對室，提供給住戶一個呼朋引伴相聚歡樂的空間

單位內的裝潢更是時尚大氣，給人溫馨的家庭感

分盤在即，感興趣請聯繫我們，以獲得更多資訊！

【電話】

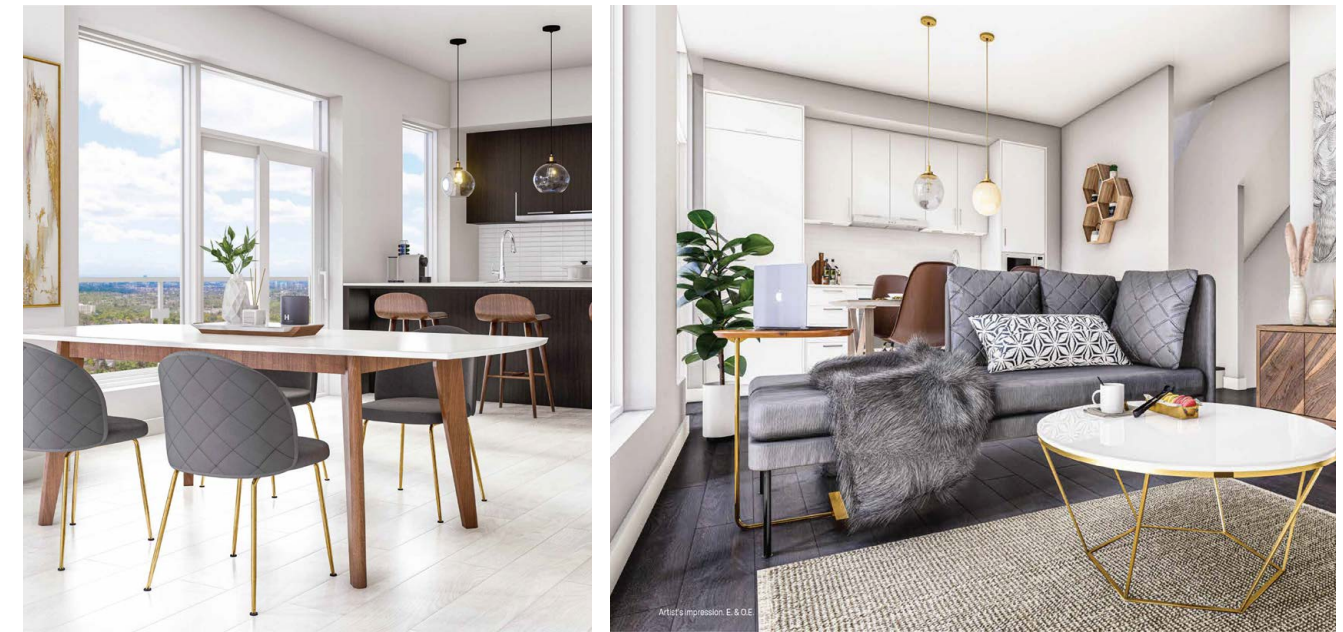
905-604-2299

【網站】

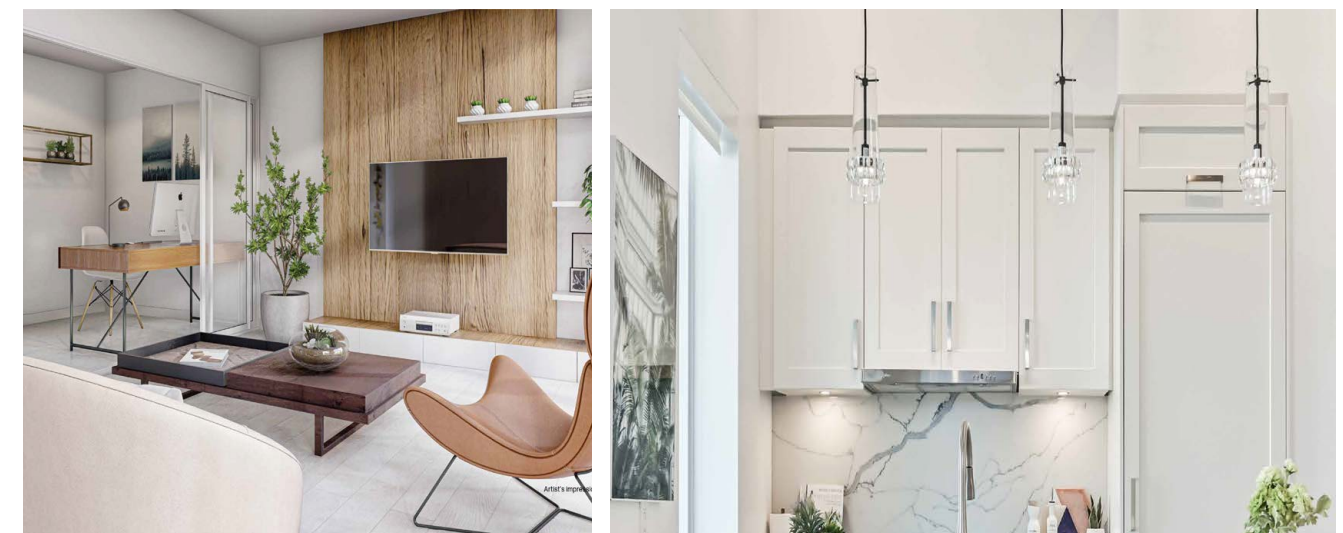
www.benchmarksignature.com

【地址】

1020 Denison St. #113, Markham



M2M 公寓，分盤在即！



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



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眾學校，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。有意者請與優居地產副總裁、資深樓花專家，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 Tippet Road, Southside Condos的11層，為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，採光通透，現代精裝，一應廚衛等家用電器齊全，而且近樓頂露臺和頂層露天游泳池，風景一覽無餘，美不勝收。



隨著Covid-19疫情趨緩，安省逐步解封、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求！

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！



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，可以讓您足不出戶，就可盡享現代休閒生活之美

交通便捷，位置優越，學區靚盤

該靚盤位於31 Tippet 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



機不可失！入住多倫多高尚社區“勞倫斯公園” \$329.9 萬 4 臥 4 衛 2 層獨立屋最新上市



【位置】勞倫斯公園Lawrence Park South, 179 Dinnick Cres, Toronto

【房型】4臥4衛2車棚 雙層獨立屋

【占地】寬大地塊 50 x 137.75 Feet

【售價】C\$329.9萬

多倫多的高尚社區——勞倫斯公園 (Lawrence Park)

Lawrence Park 社區位於多倫多Uptown的中部，範圍以Yonge為中軸，東至Bayview, Blythood Ravine和Shewood Park，西至Avenue Rd，北至Brook Ave，南到Briar Hill Ave，小區以Lawrence Ave為分界線分為南北兩個小區。該最新上市的獨立屋位於南區。

該社區自1907年開始的定位規劃，就以建立一個高尚貴族社區為目的。一個多世紀的歲月沉澱，讓現在的Lawrence Park成為深受主流社會喜愛的多倫多最高尚的社區之一，也是整個加拿大最富裕的社區之一。獨一無二的自然風光，和緩起伏的山丘，蒼翠繁茂的河穀森林和美麗的公園遍布期間，却又同時鬧中取靜，交通快捷、生活便利、名校林立，讓居住其中的您盡享繁華都市文明。

該獨立屋位於勞倫斯社區中央，位置優越，頂級地段加上2021年全新完成的精美裝修，令該物業擁有獨一無二的自住與投資價值。

2021 全新裝修升級的精品物業

lawn bowling club。從公園可以一直走到Lawrence Park Ravine footpath。另外，位於Lawrence 公園西北角的The George Locke公共圖書館，還為小區居民提供適合學齡前兒童、孩子以及成人的各種programs。著名的高級運動休閒俱樂部Granite Club也位於這個社區。

該區還是多倫多眾多名校的所在地。其中最著名的兩所私校包括女子貴族學校Havergal College 和男子私立學校Crescent School。

該區公校也是可圈可點。最知名的是Blythwood Junior Public School，距離該獨立屋物業僅0.5公裏。這是一所擁有超過85年歷史的老牌名校。加拿大的權威研究機構菲莎研究所(Frasier Institute)公布的最新的「安省小學成績表」(Report Card on Ontario's Elementary Schools)中，Blythwood公立小學以9分的成績在全省3037所小學中排名第70位。社區裏還有以法語和音樂課程著稱的Lawrence Park Collegiate Institute，該校建於1936年，現有大約近千名的學生。在菲莎研究所的安省中學排名榜中排名居前。

該獨立屋距離在安省菲莎研究所排名中以評分8.1分優異成績而著稱的Bedford Park 公立小學僅有0.5公裏，步行只需要8分鐘；另外菲莎排名中評分為8.5分的Blessed Sacrament 天主教小學也在1公裏範圍之內。

機不可失！該4臥4衛兩層獨立屋由RE/MAX Advance Realty Inc. Brokerage獨家代理，現價329.9萬元即可讓您入住多倫多最高尚的豪宅社區——勞倫斯公園，無論是自住還是投資都極具增值前景。

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



Manni Xu
徐曼妮
Broker of Record
416.418.7628
manni@mannyxu.com
http://www.mannyxu.com



北約克地鐵樓花盤

M2M 公寓二期解读



Bruce Zhao
416.320.6677



想了解更多樓花信息的朋友, 請聯系本文作者 Bruce Zhao 為您推薦最適合您的樓盤資料。專業、高效、誠信的服務為您的安家投資保駕護航。

Finch地鐵站。位置極其方便, 步行可達地鐵、超市、餐廳、銀行和購物中心。

整個M2M項目包括5棟高層樓群, 與第一期一樣, M2M的第2期將包含兩座大樓, 北樓和南樓分別是113.3米的34層和130.1米的40層。兩座塔樓總共有856個公寓單元, 包括14個studio, 346個一居室, 414個兩居室, 74個三居室和另外八個三居室聯排別墅單位。大樓裏配有24小時安保服務, 寵物清潔區, 健身房, 瑜珈室, BBQ, 游泳池以及來訪客人套間等。

正在售賣的二期兩棟樓除了居住單元外, 還包含了18萬平方英尺的社區中心, 商業寫字樓以及各類商舖等。M2M是由Aoyuan奧園國際和Newtonbrook Plaza 合作開發, 項目設計由著名的設計公司Wallman Architects負責。

3、投資價值

M2M所在的社區設施成熟, 環境別致優雅。周邊有多個綠色公園, 公共學校和娛樂健身中心, 以及自行車道, 可以為每一位住戶提供豐富的休閒生活。而北約克中心也是一個充滿活力的夜生活社區, 這裏夜間活動豐富多彩, 有卡拉OK, 酒吧, 還有世界各地風味的美食, 以及電影院和其他娛樂設施。由於該地區交通快捷, 生活方便, 所以一直受到廣大學生和白領的喜愛, 周邊的公寓租金價格和出租速度, 也穩穩保持北約克第一的位置。如此好的地段, 對於未來的升值有一定的保證, 是廣大自住和投資者的首選之地。

4、開發商

中國奧園集團擁有超過20年的海外房地產開發經驗, 開發範圍遍布全球。奧園集團目前已經在中國內地, 香港, 加拿大以及澳洲等30多個城市有開發項目, 在澳大利亞更有7個建築項目, 在加拿大溫哥華有2個項目(The Grenville 和 Aoyuan Dawson Street)。這是繼綠地集團後第二個涉足多倫多市場的中國著名建築商。

1、地理位置

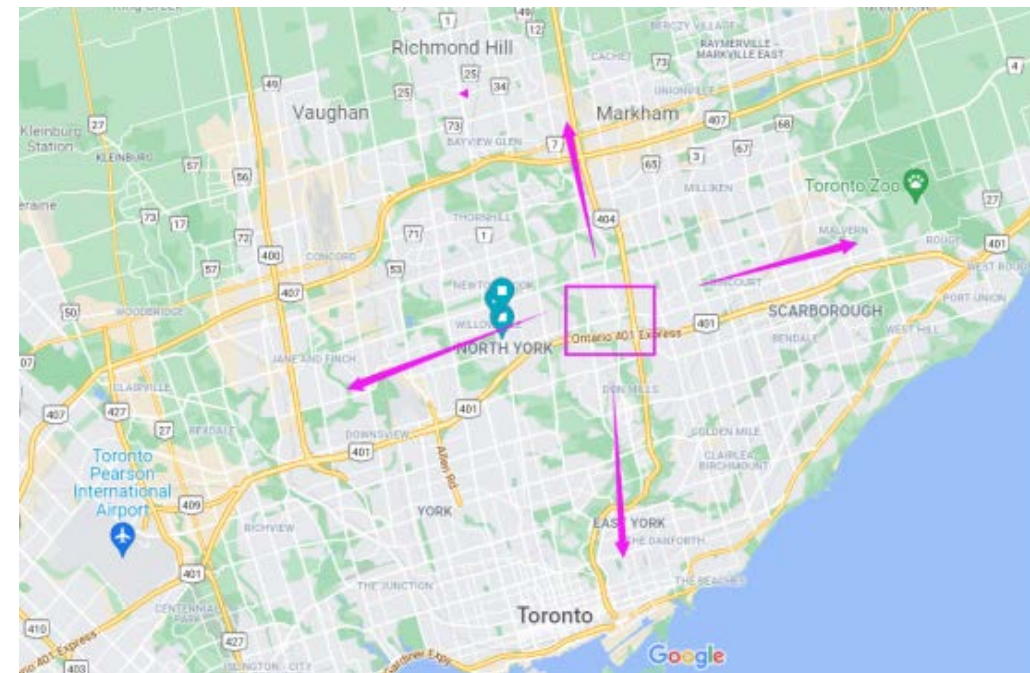
眾所周知, Yonge街沿線一直有着極高的繁華度, 北約克的Yonge/Finch一帶更是中心點。這個位置的交通非常方便, 無論是北上南下, 還是東來西往, 都很便捷。不僅有東西走向的401高速和南北走向的404高速貫穿這個區域, 還有兩條TTC地鐵線。一個是U型南北環繞的Yonge-Union station-VMC一號線, 另外一個是東西走向的Yonge-Sheppard線。

2、項目介紹

M2M二期將是2021年北約克(North York) 最大型綜合樓花項目之一, 樓盤具體位置在Yonge St和Cummer Ave的東南角, 靠近Yonge/



北約克公寓房 (Fairview Mall 區) 漫談



縱覽多倫多, 大多數的公寓房所處的地段都比較好, 通常地段比較好的話, 房子周邊的配套也十分的齊全。今天我們談下北約克的公寓。北約克的範圍還是比較大的, 平時談論比較多的, 一大塊是央街沿線, 一大塊是404/Sheppard 附近的Fairview Mall 附近區域, 下邊主要談下Fairview Mall 附近的Condo。

北約克的Condo, 尤其是Fairview 附近的公寓, 一直深受華人買家熱捧, 每次新盤出來, 售樓處都是人頭攢動, 熱鬧非凡。我們看下這個區域的公寓為何如此魅力無窮?

1、價格相對便宜, 可負擔性強

不用說, 離市中心越近的地方就越貴, 所以這個相對便宜是對比Downtown和Midtown的。同為多倫多市區的位置, Fairview Mall區域作為遠離Downtown, 鄰近郊區(Markham, Richmond Hill, Vaughan) 的位置確實價格要低。和Downtown尺價動輒1400-1700甚至更高相比, 這裏的尺價基本還是1000左右, 算是非常實在的一個價格範圍了。

2、租租便利

不少買家購買公寓作為投資用途, 首先關注的就是物業是否受租客青睞, 是否有好的租金回報。Fairview Mall 周邊的Condo去Downtown可以坐地鐵, 上401/404也方便。不少在Downtown, Midtown 工作的白領一族及附近Seneca大學的學生樂意在這個區域租房, 通勤非常便利。

3、生活設施便利

Fairview Mall就在地鐵站和高速404及幹道Sheppard, Leslie, Finch附近, 各種店鋪, 餐館林立, 大型購物中心, 圖書館, 醫療中心等, 滿足了附近居民的一切生活需求。這裏算得上北約克華人最喜愛的黃金稀有地理位置。

4、位置相對居中, 東西南北出動便利

居住在此, 從工作的角度, 家中一人工作還是多人工作, 無論工作地點在Downtown還是Mississauga, 又或者在北邊萬錦或烈治文, 都是可以兼顧的。如果是新移民, 把這裏作為一個過渡的落脚点也是很理想, 無論是先上學充電, 還是周圍尋找工作, 去哪都不會花太長時間。真正等工作穩定, 生活穩定了, 去別的地方也沒有問題。

5、社區安全, 華裔多

Downtown有都市的繁華, 但不少區有治安的問題, 北約克Fairview Mall 周圍向來治安不錯。華人比例不少, 生活在此, 族裔氣氛融洽。對於新移民來說, 剛來這邊不會有太大的隔離感。

您對這個區心動了麼? 手邊有個為華人社區熟知樓盤 The Peak 的樓花轉讓單位, 快手者得!

The Peak幾乎集合了所有優質樓盤的必備賣點:

第一: 黃金地理位置, 靠近HWY404和401樞紐, 南上北下十分方便。旁邊就是地鐵站, 靠近大型社區商業中心, Fairview Mall, 超市, 幾大銀行, 飯店, 酒鋪, 電影院等。生活和交通都極為便利!

第二: 靠近Seneca學院, 便于出租, 空置率極低!

第三: 多倫多8大核心商業區之一, 6分鐘車程內提供了40000個工作機會。

此外該單元叫價僅79.9萬, 賣家資金周轉問題, 購入價出售。絕對的撿漏機會! 無論用于自主投資, 性價比都是極高的。

開發商品質保證

The Peak是Emerald City系列樓花的第7期, 由著名地產發展商ELAD Canada 承建。公寓地處多倫多北約克交通中樞

Don Mills和Sheppard東南角, 2分鐘步行地鐵站, 3分鐘開車到高速, 一街之隔是大型Fairview Mall購物中心, 樓對面是社區中心, 樓下面還會建一個大型超市, 生活異常方便。

樓盤所在地交通四通八達, 緊鄰401、404、DVP, 既可以享受交通的便利, 又沒有嘈雜。樓盤緊鄰加拿大最負盛名的公立大學學院Seneca College, 僅車程10餘分鐘。加拿大的Seneca college成立於1963年, 是加拿大最負盛名的一所公立綜合性大專院校。她有18所分院, 分布在多倫多市的東北部, 擁有學生十萬零四千多人(包括半工半讀的學員), 全院教職員工一萬五千多人, 設有一百一十多個專業。該院的生源以本土為主, 還有來自世界各地多個國家和地區的留學生。但是學校附近並沒有新的公寓樓供學生居住, 學生一般住在周圍民居, 有的十多個人擠在一棟房子中, 極不安全, 衛生狀況也令人擔憂! Emerald City系列樓花是學校附近的公寓群, 投資潛力巨大, 不容錯過。

投資意見

一環境優美: 大師級規劃社區, 作為多階段, 項目所有產值都將預期增長

交通樞紐: 多倫多市的獨特“交通樞紐”, 交通分數: 84, 步行指數: 84, 步行7分鐘 即可到達地鐵站, 直接連接主要高速公路

都市便捷生活: 購物店和餐館就在街對面, Fairview購物中心 周圍環繞着不同大小公園, Fairview公共圖書館和電影院

就業增長: 每公頃工作數量比GTA多5.8倍, 在6分鐘半徑內擁有超過32,000個工作, 靠近兩個主要就業區: Consumers Road Employment District 和 Steels & Victoria Park Business District

教育: 到Seneca學院只需7分鐘路程, 名校林立, 教育資源豐富 地鐵通往著名大學: 多倫多大學, 約克大學, 懷爾森大學

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, 抓緊聯系iHome Realty Team 阿剛 647 505 6168, 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



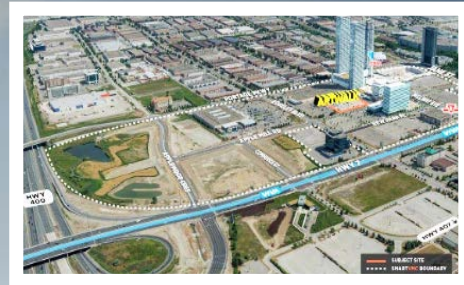
愛家地產團隊, 100% 給你最高的服務品質 因為愛, 我們在; Real Love, Hard Working! iHome Team!



ArtWalk Condos



Eric Feng
Real Estate Agent, MBA
647-895-8818



Mary Huang
Broker/Vice President
416-816-8685



【項目介紹】

九月底上市的ArtWalk Condos豪華公寓位于VMC中心, 由著名開發商SmartCentres開發, 著名設計師Claude Cormier設計。周圍區域是一個非常適合家庭居住的社區, 背靠9英畝的中央公園。這裏交通便利, 緊鄰highway 7, 407以及400這三條主幹道, 住戶可以選則使用VIVA, YRT以及GO Transit等交通工具, 十分鐘即可抵達約克大學, 二十五分鐘抵達多倫多大學UTSG校區。

【樓盤概況】

位置: 101 Edgeley Blvd, Concord, Vaughan
主幹道交界處: HWY 7 & Jane St
戶型: 1-3臥室
單元總數: Tower A 38層 380個單元, Tower B 18層200個單元
入住時間: 2026年
起價: 50萬
開發商: SmartCentres

【位置亮點】

‘地鐵3站直通抵達約克大學
‘15分鐘抵達Yorkdale Shopping Mall
‘步行2分鐘到達VMC地鐵站
‘步行3分鐘到達普華永道大樓
‘步行5分鐘到達SmartCentres公共交通總站
‘駕車1分鐘上High-Way 7
‘駕車3分鐘上High-Way 400

【周邊環境】

居住在ArtWalk Condos可以同時享受到城市的喧囂和自然的美景, 芳草如茵的綠化帶與步行長廊完美的結合在一起。旁邊的YMCA中心占地77,000平方尺, 提供健身房、游泳館、多功能活動區、娛樂中心, 可以滿足各種年齡段的用戶群體。

【實力開發商】

SmartCentres是加拿大最著名和最成功的房地產開發商之一, 擁有數十年的地產投資經驗, 且具備其它開發商所不具備的獨到眼光。SmartCentres擁



有業內最優質的投資組合, 持有超過3,500英畝的土地, 168個各類物業, 以及價值103億加幣的資產, 並致力於開發完整的多功能性社區為大眾提供更優質的生活方式。

【投資前景】

旺市榮獲2016年最具價值城市, 加拿大最富有城市排名第5, 安省最佳商業城市排名第2。平均每年超6000人移居旺市, 新興170家公司入駐旺市, 新增7000個工作崗位。VMC地區將會成為大多倫多地區北都市中心, 這裏會興建150萬平方尺的辦公區以及75萬平方尺零售區, 未來10年這裏會有超過20多棟condo的規劃。旺市的經濟產業包括製造業、批發貿易、交通運輸等行業。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400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。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。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的到來, 也將大大增加該地區房產需求, 會繼續推動該地區房價上漲。



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

蘋果采摘季

——多倫多周邊 8 個蘋果農場供您選！

本刊訊

轉眼間已經進入9月了, 多倫多的天氣也漸漸涼了, 給人一種“秋高氣爽”的感覺。

這也意味着, 又到了一年一度的蘋果采摘季! 今天小編要為大家介紹8個, 位于多倫多周邊的蘋果園, 不僅能夠采摘到香甜多汁的蘋果, 還能品嚐醇美的蘋果酒!

距離多倫多1小時車程。這個美麗的果園裏種了10,000棵蘋果樹。大家可以在周末體驗一下采摘蘋果的樂趣, 還能免費品嚐葡萄酒和蘋果酒, 同時也有焦糖蘋果甜點供大家品嚐!

Carluke Orchards

價格: 每袋\$15+
時間: 計劃9月11日(本週六)開業
地址: 2194 Shaver Rd. S., Ancaster, ON

這裏距多倫多約1小時車程。偌大的採摘果園和美食區域讓人流連忘返。痛死還有飄着烘焙香氣的面包店, 盡享大量美食, 簡直美滋滋!

Downey's Strawberry & Apple Farm

價格: 免費入場, \$25一袋蘋果(10磅)
時間: 已經開業
地址: 13707 Heart Lake Rd., Caledon, ON

這處知名果園距離多倫多僅40分鐘車程, 園子裏有很多不同品種的蘋果, 從極甜到微酸不等, 能夠滿足不同的口味。從九月下旬到十月底, 他們還會在周末出售糖蘋果(candy apples)。

Archibald's Estate Winery

價格: 最低購買半桶(\$40)
時間: 計劃於9月11日(本週六)開業
地址: 6275 Liberty St. N., Bowmanville, ON



Nature's Bounty Farm

價格: 免費入場, 10-12磅蘋果售



價\$25刀

時間: 9月初至10月31日
地址: 651 Scugog Line 2, Port Perry, ON
這處果園距離多倫多約50分鐘車程, 非常適合周末和家人朋友一同前往, 體驗採摘蘋果的樂趣。

Applewood Farm

價格: 每人\$10刀入場費, 每袋蘋果\$15(約10磅)
時間: 已開業
地址: 12416 McCowan Rd., Stouffville, ON

這裏距離多倫多也很近, 僅40分鐘車程。除了蘋果園以外, 這裏還有向日葵田和玉米地迷宮, 可以輕鬆度過一整個下午。

Watson Farms

價格: 免費入場, 每磅蘋果\$3刀
時間: 已開業
地址: 2287 Durham Regional Hwy. 2, Bowmanville, ON

這處果園距離多倫多約1小時車程, 蘋果園旁邊還新建了一個玉米迷宮。最關鍵的是, 這處農場沒有“低消”和入場費, 很適合那些只是想體驗摘蘋果的朋友們去。

Chudleigh's

價格: 每人\$15刀, 5磅蘋果\$16刀
時間: 已開業, 至10月
地址: 176 Main St. E., Milton, Ontario

這處果園也在多倫多周邊, 僅50分鐘車程就能抵達。大家可以在這裏品嚐蘋果酒, 以及用蘋果烤制出來的各種甜點。

Cricklewood Farm

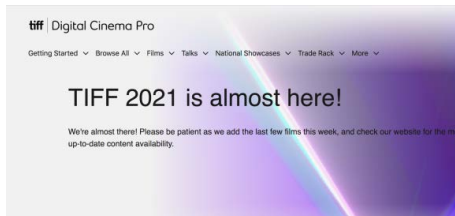
價格: 免費入場, 每公斤蘋果\$4.19
時間: 已開業
地址: 14953 County Rd. 2, Brighton, ON

這處距離多倫多1小時40分鐘的農場有兩個偌大的玉米地迷宮, 大家可以支付\$9刀體驗一下迷宮的樂趣, 滿滿的全都是秋天的氣息, 小朋友一定會愛上。

心動的小伙伴們不妨周末就去採摘吧! 不過由于現在疫情的原因, 在出行前還是要提前打個電話詢問一下店家是否正當營業, 是否需要預約等。在採摘過程中也要注意保持社交距離, 保護好自己和身邊的人。

(來源: 綜合網絡)

中國九部電影參加第46屆多倫多國際電影節



一年一度的多倫多國際多倫多如期而至，自1976年第一屆多倫多國際多倫多創辦以來，來自世界各地的電影制片人、導演、演員大咖們紛紛雲集多倫多，多倫多國際電影節是全球最負盛名的國際電影節之一。今年是第46屆多倫多國際電影節，9月9日至18日在多倫多舉行，共有近200部影片入圍，因疫情沒有結束，今年電影節採取線上線下雙平臺模式舉行。

儘管面對疫情，這屆多倫多國際電影節“中國電影展”依然有不同風格的九部電影參與，這9部作品從衆多報名影片中經過反復甄選，將代表華語優秀影片參加“中國電影展”展映。這些作品從親情、愛情、到歷史戰爭、原創動畫，題材涵蓋廣泛，它們向世界講述了精彩的中國故事，呈現出中國電影正能量強勁的市場格局，同時也為多倫多國際電影節注入一股中國文化的獨特韻味。

2021 入圍參展影片介紹：

01《虎墩小鏢師》
(同時將在美東時間：9月8日下午4:00 TIFF Market Screenings展映)

導演：曾靖雄 鄭斌
《虎墩小鏢師》是一部由元人動畫 Soular Animation Studios 創作的動畫電影。影片講述了一位名叫虎墩的11歲男孩

是如何戰勝種種困難，與楊鏢師肩並肩地完成一場令人捧腹又驚險莫測的鏢途的故事。電影中，虎墩被楊鏢師不畏艱難的精神鼓舞着，對他充滿敬佩之情，最終也憑借着自己的努力成為像楊鏢師這樣的英雄。

02《雲霄之上》
(同時將在美東時間：9月10日下午4:00 TIFF Market Screenings展映)

導演：劉智海
這是一部在生存與毀滅間行走的戰爭電影。在戰爭廢墟的慷慨悲歌中，年輕的紅軍戰士洪啓辰接到軍令，必須在48小時內炸毀敵人的彈藥庫。這是一條赴死的軍令，他開始在危機四伏的群山裏集結戰友，帶領傷殘的同澤和敵人殊死搏鬥。影片用中國詩性電影美學講述了中國1935年一次富有革命忠誠的軍事行動，將殘酷幻化于詩意，共同參與一次具有使命感的向死而生。

03《怒火》
導演：陳木勝

《怒火》講述的是在搜捕毒梟的過程中，警察遇到了一群蒙面暴徒。在一場令人震驚的破壞行動中，暴徒們偷走了毒品并當場謀殺了警察。晚到的探長（甄子丹飾）目睹了大屠殺的殘酷後果，悲痛欲絕。經過一夜的調查，探長發現凶手是前警察同事（謝霆鋒飾），而且曾是一個警察新星，却因為探長而被迫走上犯罪道路。隨着兩個人的命運再次糾纏在一起，該是一勞永逸地和解的時候了。

04《懸崖之上》
導演：張藝謀

這是張藝謀導演的第一部諜戰片。影片以20世紀30年代的偽滿洲國為背景，講述了四名共產黨特工在蘇聯接受訓練後返回中國的故事。他們一起開始了一項代號為“烏特拉”的秘任務，由於叛徒的出賣，他們從跳傘降落的第一刻起，就已置身于敵人布下的羅網之中。同志能否脫身，任務能否完成，雪一直下，立于“懸崖之上”的行動小組面臨嚴峻考驗。

05《1921》
導演：黃建新
1921年，上海，海風欣欣向榮，局勢日趨緊張。一群熱血青年，平均年齡28歲，從全國各地趕來相聚上海，打破國際實體的監控和跟蹤，成立了中國共產黨，譜寫了中國歷史的新篇章。

06《有家》
導演：顧然

中國第一部以中國家庭親密的人際關係和孝道為基礎的電影，它講述了一個愛情故事，改編自真實事件。主角“有家”是家中唯一抱養的兒子，然而他不得不面對家庭的困境，照顧處於植物人狀態的母親和病重的父親。他努力養家糊口，在失去所有的希望、勇氣以及愛人後，他依舊能夠支撐他的家庭，等到母親的醒來。

07《記憶修復》
導演：大蔥

陳默是一名自小失去父親的十五歲男生，一次偶然的事件，陳默打開了通往父親遊戲世界的“門”，進入了一個神奇的異世界。他驚喜地發現爸爸還活着，還和爸爸一起參加了每隔37年一度的賽車盛事。他興奮地發現這裏很可能是由父親

精神記憶構建起來的一個平行世界空間，祇要他幫助父親奪得冠軍，他就能跟着父親重返現實家園。但真相總是殘酷的，這個記憶的世界遠比陳默想的複雜。跌宕起伏的車賽就是一場陰謀，如果和父親重返回家，陳默生活的世界和親人朋友就會毀滅，懵懂的少年又能如何去面對和選擇？

08《深愛》
導演：孫周 張洋

“在這座城市裏擁有愛情，我配麼？”這也許是每一個“漂一族”的自我懷疑。一次交通意外，讓王惜月（王智飾）陷入了一場從未預想的“一見鐘情”；同為職場精英的何娜（克拉拉飾），一貫灑脫對待愛情的心態也面臨着動搖。這個原本對她們來說祇是生存戰場的城市，突然變得更為複雜了……謊言之上的愛情岌岌可危，朋友名義下的快樂轉瞬即逝，兩段需要抉擇的“深愛”，她們的答案，是否會和你一樣？

09《父愛永不止息》
導演：扎西尼瑪、鐘嵐

一直不肯在城裏生活的父親突然主動來看望兒女，女兒雖感奇怪却也喜出望外，她還有個心願：想要借此機會調解修復父親和哥哥之間多年的隔閡。可是，父親的突然病重打亂了這一原本溫暖的團聚。在父親住院的日子裏，兄妹倆漸漸深入他的內心世界和不為人知的過去，其中包含的愧疚、怨念、奉獻和愛也是他們始料未及的。父親能夠轉危為安嗎？父子能夠冰釋前嫌嗎？那個幾乎造成了永久心靈創傷的真相到底是什麼？



Blackstone Inn 黑石酒店

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

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

露天大泳池讓您盡情放鬆，
享受夏日陽光

服務周到，價格合理，
是您周末度假、家庭旅游的
不二選擇。



我們期待您的到來!



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

茂森地板 FLOORING

MOLSON FLOORING 茂森地板

特惠狂欢月

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

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

优惠热线 905-604-8050
地址：40 Torbay Rd, Markham, ON L3R 1G6
邮箱：info_markham@molsonflooring.com

快！Yonge / Finch【M2M】二期樓花登記中

你知道，我們多倫多留學黨最喜歡的生活區域是在哪兒嗎？

多倫多北約克中心，黃金地帶 Yonge & Finch，絕對算一個！

咋說的，出則近擁繁華，入則私享靜謐。

馬上，M2M二期要來啦，小艾最期待的Yonge街地鐵房！

M2M

高級公寓樓盤

【樓盤名稱】M2M Condos

【開發商】Aoyuan International

【建築商】Wallman Architects

【室內設計】U31

【地址】5915 Yonge Street, Toronto

【樓層】5棟樓高分別是33、35、39、40和43層

【單元數量】810 units

【價格】\$780000起

【單位面積】630-1250sqft

【單位戶型】1房-3房

【交房日期】2023年3月

【付款方式】

本地買家：\$10,000---簽約，5%---30天，2.5%---180/270天，11%---交房

國際買家：10%---簽約，10%---180天，16%---交房

【樓花轉讓】免費，價值\$5000

【管理費】\$0.57 / sq ft / month

【停車位】\$65,000，管理費\$49.98/月

【locker】免費贈送，價值\$7,500，管理費\$14.12/月

M2M：夢寐以求的Yonge街地鐵房

M2M高級公寓項目一期已于2018年推出，是北約克(North York)最大型綜合樓花項目之一，包括5棟高層樓群、約18萬平方英尺的社區中心、商業寫字樓以及各類商鋪等。著名的Wallman Architects公司操刀建設本項目。

樓盤位于多倫多市的副中心北約克區。北約克中心是一個充滿活力的社區，這裏夜活動異常豐富多彩，有各式酒吧、世界各地美食、電影院和高級劇場多倫多藝術中心等。樓盤所在的Newtonbrook社區環境優美，商業發達，交通便利，是適合投資和居住的極佳選擇。

M2M二期包含北樓和南樓這一對塔樓，將於2021年夏季推出。

GTA 交通核心，享極致地利

M2M所在的北約克正好處在整個大多倫多GTA的中心，無論是北上南下，還是東西往來，都很便捷。401高速和404高速貫穿東西南北，還有兩條

TTC地鐵線，分別是U字型南北環繞的Yonge-University-Spadina線，和東西向起自Yonge街的Sheppard線。住在北約克中心的居民，即使不開車，也能借助公共交通系統出行無阻。

M2M樓盤所在的5915 Yonge St.，有一個完美的交通分數為100/100，這意味着該位置是騎手的天堂，因為附近有許多公共交通選擇。學生、家庭和專業人士都被吸引到這個區域，因為它可以方便地前往高速公路和公共交通。

從M2M步行至Yonge/Finch地鐵站祇需8分鐘，10條公交路線服務于該地區，讓您便捷往返多倫多CBD及多倫多大學，無需轉車即可到達約克大學或Seneca College。

北約克稀貴城區，坐擁繁華

北約克以多倫多的商業龍脈Yonge街為中軸向東西兩側鋪排。Yonge街沿線有各色店鋪、各式餐廳、酒吧及咖啡館等，數不勝數。北約克擁有Yorkdale Shopping Centre和Fairview Mall等大大小小近十個購物中心，還有不少華人超市和中餐館，可以輕鬆滿足一家老少不同的生活消費需求。

M2M坐落在Yonge St.及Cummer Ave.東南角，是北約克Yonge街最新的大樓群，可步行至地鐵、超市、LCBO、銀行、購物中心等。附近眾多大小商場、飯店及公園，自住和投資最佳選擇。

由于北約克中心一直深受廣大學生和白領的喜愛，使得本區的condo出租率極高，空置率和空置時間幾乎為0，且租金每年都有穩定提升，升值幅度穩居多倫多condo市場排行榜前三，是廣大自住和投資者的首選之地。

優質資源匯集，夢寐以求的成熟社區

北約克的教育環境優異，學區優秀。這裏匯集了多所擁有很高聲譽的公校和私校。最受歡迎的公立小學有McKee, Rippleton, Denlow和Harrison等。公立中學有Earl Haig, North Toronto CI, York Mills CI等。

M2M公寓周圍環繞着一些最令人向往的設施，Bayview高爾夫俱樂部、Bayview Village Shopping Centre、Yonge North Recreation Centre、Richvale Community Center & Pool、Cineplex Cinemas等。

熱門街區美食如Jack Astors、Union Social Eatery、Oliver & Bonacini、Pickle Barrel、Miller Tavern、The Keg等。



附近有許多公園，非常適合與家人朋友愜意分享，如G Ross Lord Park、Betty Sutherland Trail Park、Sunnybrook Park、Downsview Park等。

悠享精緻，邂逅愜意

M2M的空間設計兼顧奢華感、實用性、舒適度和隱私保護，雖然處于車水馬龍的城市中心，但一轉身就是屬於自己的舒適栖居所在。

M2M的公共配套設施非常完善，設有24小時前臺服務、奢華無邊的泳池、配置齊全的GYM健身中心、室外露臺大花園和燒烤區、豪華大氣的宴會廳等，以及瑜伽室、桑拿室、影音室、多功能活動廳、兒童游樂區等。

M2M由Aoyuan Int'l Canada領銜開發

中國奧園集團創立于1996年，2007年在香港上市。秉承“構築健康生活”品牌理念，奧園集團業已成為涵蓋地產、商業、科技、健康、文旅、金融、跨境電商、城市更新、教育、美麗產業等板塊的千億級綜合性企業集團，連續四年躋身《財富》中國500強，2020年躍居第204名。

截至目前，奧園集團匠心築造370個精品項目，覆蓋中國大陸、中國香港、中國澳門以及澳大利亞、加拿大等國家和地區。2020年，中國奧園集團實現整體銷售額約1540億元人民幣。

奧園在澳大利亞有7個建築項目，在加拿大溫哥華有兩個項目(The Grenville 和 Aoyuan Dawson Street)。2017年奧園集團以超過2億加

幣的價格在多倫多購買了8.6英畝的M2M土地項目，建成後將一舉成為北約克最大的社區公寓群。

奧園也是繼綠地集團之後，第二個涉足多倫多市場的中國著名建築商。

M2M，北約克中心黃金地段，Yonge/Finch超級社區。地鐵、學校、超市、美食娛樂，一應俱全，一切可靠雙腳走天下。穩妥的租金保障，更穩妥的升值空間！Yonge街沿街樓盤具有極大稀缺性，強烈建議立即入手。

——《我愛我家》總裁Grace Zhang

我愛我家 / 精選樓花

保證優先選盤，保證最優價格

前期資金占用少，風險低

後期付款時間長，壓力少

永久產權，套內面積，送太陽臺

送精裝修和6大電器

樓花投資無租客煩心，省心省力

方便境外遠程操作

周邊工作機會多，人口流量大

轉售有保障

以時間換增幅，抓住時機，盡早入手！

學校+工作+生活

交通+租金+房價

所有戶型在手

快快聯系《我愛我家》經紀

保證拿盤！

國內投資受阻？資金無出路？

沒關係，加拿大投資物業補！

歡迎海外投資者！

我愛我家 多家比較

精心挑選 必屬精品

