

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

EMPEROR MORTGAGE GROUP 英皇貸款集團

貸你實現夢想

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

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

NU 新趨勢
STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

誠信專業
耐心周到
優質服務

Stephen Liu
Broker
416.388.6071
stephen.f.liu@gmail.com

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

多倫多版 第049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

Real Estate & Home Expo (Canada-China)
加中房地產家居博覽會

華彩開幕 圓滿收官

——第四屆加中房地產家居博覽會隆重舉行

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)764-9688 Thornhill, ON L3T 7T1

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

Sue, your smart sold! 賣房良醫

夏皮羅 Garry Shapiro 蓋瑞 夏皮羅
首席律師

地产与商业律师事务所

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

專注于地产和商业
法律服務长达
37年

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

RE/MAX TOP 0.5%
Agent In Canada

MANNI XU 徐曼妮
Broker of Record / President
MCNE, SRS, CLHMS, FRI

專業誠信 經驗豐富 積極高效

416-418-7628
manni@mannixu.com
http://www.mannixu.com

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

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

為您的未來 打穩根基

專業地產交易
樓花轉售
商業買賣
投資顧問

INVEST IN REAL ESTATE, PLAN FOR THE FUTURE

宏基地產銷售團隊

905.604.2299

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

真玩多趣

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

Shapiro



LOVE BUILDS DREAM HOME

一德地产 豪宅专家

Phoebe Li

REAL ESTATE AGENT

“专业勤奋，积极高效”
始终坚持客户利益最大化服务理念
让客户“放心，安心，省心！”

在国内就偏爱投资房地产的PHOEB LI，10年前登陆加拿大的时候，一次朋友聚会，听说投资公寓楼花居然可以赚钱，只需要15%的首付，在交接之前没有其他持有成本，5倍杠杆，还没倒过时差的她，当机立断在市中心双向地铁站附近购入了人生第一个楼花，转手后稳稳地赚了20多万。她会经常分享投资建议给周围的朋友们，至少帮助过10多位朋友通过投资楼花房产赚钱。

Phoebe在中国经营工程设计和施工，来到加拿大想寻求新的突破。却发现语言和文化背景是事业发展的最大障碍。为了尽快适应新的环境，她毅然决定走入校园，接受加拿大高等教育。求学期间，由于她热心和外向的性格，经常帮助有需要的同学，如：学校转换，签证续签，等等；慢慢的她发现在帮助了很多有需要的同学的同时，自己也赢得了好的名声和经验。于是，毕业后她立即创办了一所中加留学服务机构。多年来，Phoebe深入研究和走访了多伦多市区及周边的各类名校及社区，对加拿大顶级私校申请有着独特的见解。成功的帮助了百名学学生入读加拿大名校，自己也累积了丰富的留学和教育经验，对因材施教有着独到的个人见解。



Vipteamhome@gmail.com



647-302-5777



古有“孟母三迁”，好的名校背后是学生的家庭
Phoebe 看似在为孩子们择校，不如说是为家庭选择社区

她对各豪宅及学区房从物业特色，社区历史，自然环境，人口文化，教育资源都了如指掌。加拿大多年教育服务，加深了对北美文化和社区的深入了解，结合在国内参与过大型房产项目开发的经验，她萌发了想在加拿大产业一展拳脚的期待！之后她不断扩展学习内容和范围，坚持努力增加投资，金融及税务的知识累积，考取了“保险，基金，房产”三项专业经纪牌照。凭借对投资市场有着独特的灵敏度和见解，充分的市场调研及客观的数据分析，可高精准的把控和调整房市的市市场变化。她擅长从投资，保障，税务等全方位的专业角度具体分析，并结合每位客户的实际情况，为大家量身定制最适合的人生各阶段投资策略方案。她希望广大朋友在成功理财的新思路帮助下，都能早日实现和达到他们的财务目标。

全职金牌经纪，精通学区房豪宅买卖
VVIP楼花预售，房屋托管，财富管理一站式服务

全新上市精品物业，联系获取详细信息



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

宏泰金融 凯盛财富

**誠意
招聘**

招聘熱綫電話 (國、粵、英):

416-818-1918

416-738-4699

905-307-8999

更多詳情可瀏覽: www.meritrust.ca

保險與基金雙牌理財經紀 (HLLQP, Mutual Fund)

團隊合作 强强聯手

條件要求

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

宏泰提供

全程贊助考牌費用
 極佳傭金及特別津貼
 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, 優厚傭金
 溫哥華、魁省等設有分公司

備注

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

聘業務經理

有牌, 業績口碑好,
 有工作能力, 待遇優厚

保險考牌 (HLLQP) 互惠基金考牌 (IFSE)

每月開班, 循環授課, 有老師中英文輔導, 助你通過

成就你的將來 共創錦綉前程

公司電話: 905-307-8999

總部: 3190 Steeles Ave E., Suite 210, Markham 密市中心: 425 Britannia Rd E., Suite 129, Mississauga

全面代理: 宏利金融 永明金融 加拿大人壽 國聯人壽 恒信保險等保險公司各類計劃



我爱我家

5i5j Realty Inc. Brokerage

诚邀新老房地产经纪加盟



first & park
DOWNTOWN
CALGARY
ON THE RIVER

卡尔加里河滨豪华公寓

仅需30余万起



免 海外买家税

免 土地转让税*

免 PST/HST税费



市中心黄金地段
提前布局 占地为王

交接前仅需**5%**押金

Grace Zhang

Broker of Record 总裁

647-268-6688

海量培训讲座 · 后台强力支持 · 公司客源分配 · 楼花保证拿盘

Richmond Hill
9120 Leslie 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 Eglinton Ave, E. ON L4W 1K8
郵箱: molsonflooring@gmail.com
網址: www.molsonflooring.com

地板 樓梯 瓷磚 實木 復合 地下室 售賣 安裝 一條龍

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

財富舞臺 · 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

微信公众号 加中资讯网

EXPRESS REALTY INC. BROKERAGE **捷達地產**

捷達地產 (Express Realty Inc.)

Sam Liu 劉玉山

低買高賣 High Returns

出租管理 Leasing and Property Management

選購樓盤 Quality Real Estate Properties

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

全職意大利工地管理經理，歐洲一流工匠手藝

BENESTONE

摩石建筑

買地 設計 報批
建房 住宅 商業

北約克全獨立在建



Yonge/Sheppard E., 豪華兩層全獨立, 約4000呎。

Keswick湖邊複式大平房完工



Keswick湖邊, 複式大平房完工。

Ajax湖邊兩層全獨立完工



Ajax湖邊兩層全獨立, 3300呎。

列治文山全獨立拆一建二在建



Yonge/King Rd., 兩層全獨立, 每棟4000呎。

北約克兩層全獨立完工



Avenue/Lawrence Ave. 兩層全獨立, 約3900呎。

士嘉堡兩層全獨立完工



Sheppard/Kennedy, 兩層全獨立, 4000呎。

自建/投資新房

 **在线视频讲座**

预定请电: **416-984-3988**

2021年10月23日

周六下午

2:00~4:00 pm

99 Sheppard Ave., E.

请提前报名
获取讲座密码

416-984-3988 (中英文)

www.benestone.com mmao@benestone.com

摩石建築為您建新房，比買新房更經濟實惠



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



Dr. SOLD

Harry XU: 416.886.6608



剛剛賣出 有一座莊園豪宅: Just SOLD Out!

18 Country Heights Dr. Richmond Hill

神操作: God's Help For Sale
Another Miracle!

2天超叫價 124%+ SOLD @ 5.83m Over
Asking 124%+ By Dr. SOLD Only 2-Day

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眾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為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 ID: laoni8867653，或撥打徐博士諮詢熱線：416.886.6608

最新獨家代理

富貴莊園



Leslie//Stouffville 占地 1.5 英畝
7000 平方尺，4 車房，僅叫價 358 萬



森林山莊

SOLD @ 3.60m
by Dr. SOLD!

Leslie//Stouffville 占地 1 英畝
5400 平方尺，3 車房，僅叫價 388 萬

Just LISTED For Sale 富貴山莊

17 Country Heights Dr. Richmond Hill



Bayview/Stouffville 179x361 Ft. Lot 1.45 Acres Spawling Into Privileged Country Heights Estate, Custom-built 8180 SqFt Mansion W/5+1 Brs, 2 Kits., 5 Garages, W/O Fin. Bsmt. @\$4.88m

買賣成交更快! 投資回報更高! 專業實力更強! 買房賣房，請徐博士幫忙，就是不一樣!

投資·新聞

Investment & News

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc.



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第049期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 A1 精彩·導讀 (Topic Introducing) 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

封面故事 A04-A07

華彩開幕 圓滿收官

——第四屆加中房地產家居博覽會隆重舉行

楓華特稿 A10-A11

房價飆升、房源供應驟減，

大多區住房負擔能力更加糟糕！

業界動態 A14

感恩節大餐 楓葉季盛宴

——The Maple Leaf Rhythm 網絡劇院
《楓韻之歌》ONTARIO 感恩節音樂會

業界動態 A15

華裔省議員提名“鐵路華工紀念碑”

成功當選安省標志性建築

焦點訪談 A20-A21

地王地產 (T-ONE Group)

誠邀優秀地產精英加盟團隊！

社區生活 C01

加拿大進入最美季節！

安省 5 大省立公園報告：楓葉紅透了！



財富舞臺·凝聚精彩

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

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

業務範圍

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

我們還承接

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



加中資訊網
微信公眾號



加中資訊網
ccpeople.ca

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

CMHC 警告：加拿大面臨房屋估值大幅調整的高風險

本刊訊

據加拿大《金融郵報》(Financial Post)轉引彭博新聞社(Bloomberg News)的報道,聯邦房屋監管機構加拿大按揭與住房公司CMHC(Canada Mortgage and Housing Corp)發出警告說,由於房屋價格持續上漲已經不受經濟基本面約束,本國現在面臨房屋估值大幅調整的高風險。

日前,該聯邦機構已將房地產市場的風險評估從中度升級至高度。CMHC在一份報告中說,在史上最低按揭貸款利率,以及疫情下人們對更大居住空間追求的雙重推動下,房屋交易和價格仍接近今年早些時候所達到的創紀錄水平。

該機構表示,儘管自今春以來加拿大的疫苗接種率不斷提高,經濟也有所改善,但住房市場的強勁程度仍遠遠超出這些發展所能保證的水平,而且價格與勞動力收入也進一步脫節。

CMHC的首席經濟學家杜根(Bob Dugan)在與記者的電話會議上表示:“我們看到價格上漲,估值過高,這些都增加了加拿大市場的脆弱性。希望我們不會看到房價大幅下跌。”

在其最新報告中,CMHC不僅將加拿大全國的市場脆弱性從中度上調到高度,同時也將蒙特利爾住房市場的風險評估從中等上調到高度,這樣加拿大被認為風險最大的主要市場數量增加到六個。另外五個則是多倫多,渥太華,蒙克頓和哈利法克斯。

而溫哥華是一個顯而易見的例外。由於市場上房屋數量的增加導致價格增長趨于穩定,因此其風險評估從中等降至低度。

在國家層面,CMHC注意到房價高估的證據,稱住房供應處於極低水平,由此導致價格上漲加速。而需求相對於供應高企的另一個跡象是,該機構看到85%的新建房屋在竣工後售出——這是自2000年代初以來的最高比例。

加拿大房地產協會(CREA)本月早些時候發布的數據顯示,儘管CMHC報告僅限於上半年,但基準房價在8月份繼續攀升,達到\$736,600元(或\$580,260美元)。這比一年前上漲了21%,其中多倫多和溫哥華的購房成本現在均超過100萬加元。

CMHC的經濟學家杜根表示,“住房市場活動非常強勁,價格增長仍然非常強勁,價格水平也仍然非常高,因此發出市場有風險的信號是恰當的,也希望人們能夠將其考慮在內。”

實際上,這不是CMHC第一次發出類似警告,而上一輪的警告更為強烈且令人震驚。

那是2020年5月,CMHC發出警告說,如果新冠疫情繼續拖累GDP增長,加拿大家庭債務水平將創歷史紀錄,未來12個月加拿大房價將下跌9%至18%。

不過眾所周知的是,從那時候到現在,疫情拖累了GDP增長不假,但加拿大的房市完全沒有按照CMHC預想的路線走,房價不僅沒有下跌,更沒有下跌9%至18%,反而是呼啦啦地往上漲。

以GTA地區為例,今年3月房屋交

(來源:網絡綜合)

FINANCIAL POST

Housing market at high risk of sharp correction, CMHC says

Raises market risk assessment from moderate, says strength is far beyond what is warranted



SIX HOUSING MARKETS FLASH RED

Comparison between March and September 2021

STATE OF RISKS	Low		Moderate		High					
	Overheating		Price Acceleration		Overvaluation		Overbuilding		Market vulnerability	
	March	Sept.	March	Sept.	March	Sept.	March	Sept.	March	Sept.
Canada	Low	Moderate	Moderate	High	High	High	High	High	High	High
Victoria	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low
Vancouver	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low
Calgary	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low
Hamilton	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low
Toronto	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low
Ottawa	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low
Montreal	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low
Moncton	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low
Halifax	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low	Low

SOURCE: CMHC

GIGI SUHANIC / FINANCIAL POST



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

2015-2020 Homelife Landmark 售房冠軍

連續多年HomeLife Landmark 總統主席大獎

- 學區房豪宅買賣
- VIP樓花預售
- 裝修重建, 貸款一條龍服務



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

即將上市

Yonge st/16 Ave

物業位於烈治文山 Yonge St 和 Carville Road 交界處; 公寓單位為1+1房1衛中層公寓; 兩個停車位, 5分鐘至Langstaff Go Train 站, 近Hillcrest Mall, 食肆, 購物。

即將上市

Major Mackenzie/Hwy 400

物業位於旺市 Major Mackenzie 和 Hwy 400 交界處, 3房4衛無管理費鎮屋; 主層樓底10呎高, 10分鐘至Maple Go Train 站, 鄰近Hwy 400, Vaughan Mills, 食肆, 購物。

即將上市

Hwy 7/Warden Ave

物業位於萬錦市 Hwy7 和 Warden Ave 交界處, 1+1房2衛公寓連1個車位, 居住面積為656呎+220呎的Patio; 10分鐘至Hwy 400/407, 鄰近購物, 食肆。

售價 \$269 萬 4

Countryside Dr/McVean Dr

物業位於 Brampton, 5年新, 5房5衛獨立大屋, 60' x 115' 大佔地, 5000呎+未完成地下室, Tandem 三年庫房, 主層樓底10呎高, 二樓和地下室樓底9呎高, \$\$\$升級, 鐵花樓梯大入口, 主層設有辦公室; 硬木地板, 射燈, 鐵花樓梯, 廚房有花崗岩台面, 中央島, 加高相鄰 Moulding 和 Pantry; 浴室大理石台面。

售價 \$173 萬 8千 8

Bathurst/King

列治文山 Oak Ridges, 50呎寬大地段4睡房4衛生間獨立屋, 磚石外牆, Corner Unit \$\$\$升級, 入口鐵花玻璃大門, 全屋木地板, 一樓9呎樓底, 客廳, 家庭廳均加裝射燈, 客廳弧形設計, 空間明亮寬敞, 家庭廳大理石壁爐牆設計, 別具一格。

暗盤價 \$108 萬

Warden/Sheppard

世嘉堡 Warden / Sheppard 熱門社區 Tam O'Shanter Sullivan 4+2房3雙車庫獨立平房, 完成分門走火式地下室; 佔地30'x110', 後院朝南, 社區內生活設施繁多, 資源豐富, 交通便利; 近高爾夫球場, 中/西人超市, 各式餐飲; 數分鐘至Fairview Mall, Agincourt Mall, Kennedy Commons, 401 高速, Go Train 火車站等。

搶購價 \$149 萬 9

19th ave/Yonge St

物業位於烈治文山 Yonge St 和 19街交界處, 4+2房5衛, 完成 Walk out 地下室; 雙車庫, 長車道可停4車, 鄰近公園, 食肆, 購物。

暗盤價 \$78 萬 8

Queens, Quay/York St

多倫多 Waterfront 社區 Waterclub III 豪華湖景公寓一房+Solarium 700呎物業, 陽光充足的東南朝向, 欣賞無邊無際大湖湖景, 波光粼粼, 美不勝收。另有寬大陽台, 車位及儲物。

樓花轉讓價 \$51 萬 9

The Ravine Condo

開放商 Urban Capital 承建, Don Valley Parkway 和 York Mills Road 交界處, 轉讓物業社區整體規劃的第一梯, 12樓1+1的朝北單位, 附帶陽台和停車位, 樓底9尺 Smooth Ceiling, 複合實木地板, 定制大門, 櫥櫃和防濺牆; 廚房和衛生間均為石英台面, 衛生間內配有无边玻璃淋浴間, 主人房帶步入式衣櫃。

即將上市

16th Ave/Bur Oak Avenue

物業位於萬錦市 16街和Markham Rd 交界處, 4房4衛獨立屋, Corner Lot, 整個後院 Interlocking; 位置 Wismer 學區, 鄰近公園, 購物, Go Train 站, 學校。

搶購價 \$109 萬 8

Bradford 市

物業為4房4衛雙車庫獨立屋; 雙大門口, 全屋樓底9呎高, 主層實木地板, 鐵花樓梯, 主人套房有 frameless Glass Shower 淋浴間, 步入式衣櫃; 背靠高爾夫球場, 鄰近購物中心, 400 高速等等。

售價 \$19 萬 9千 8

670 Highway 7 E, Richmond Hill

大型美食廣場轉讓, 與「喜來登商場」的主入口相接, 432呎 Corner Unit; 能直接連往喜來登酒店和列治文山市政府辦公室, 可以使用 Uber Eats, DoorDash 等应用程序承接送貨業務! 靠近7號公路和404號公路, 包括大部分 Chatteris, 每月管理費 \$1149.41/Hst, 包括每月清理噴池和害虫控制及商業排煙罩清洗。

暗盤價 \$119 萬 9

University/Richmond

市中心豪華公寓 Studio on Richmond, 位於 Richmond St W 和 University Ave 的交界處, 比鄰 Fashion District 和 Financial District, 著名開放商 Aspen Ridge, 29樓朝南 Corner Unit, 3房2衛 1043呎+陽台。

售價 \$418 萬

Warden/Bloomington

Stouffville 佔地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呎居住空間, 完成走出地下室, 180度湖光山色景觀; 由蜿蜒小路街接主幹路, 最大限度保護隱私。

售價 \$142 萬 8

Bayview/Major Mackenzie

物業位於烈治文山高排名校區, Bayview/Major Mackenzie 的交界處, 佔地55'x110' 大佔地, 3+2房2衛2車庫, 完成分門地下室連開獨立 Side Yard, 超大後院和木製 Deck; 2間開陽室, 3件浴室; 地庫面積超6000呎, 被樹木和圍欄環繞; 單車庫, 長車道可停5車, 物業可作投資或重建用途!

售價 \$19 萬 9

Queen/ Dufferin 小型超市

位於多倫多市中心的 Queen/ Dufferin 超市生意轉讓, 位於皇后區的繁華地段, 人流量大, 門口就是 TTC, 附近是住宅區, 居民舉步可至超市。室內面積約1100呎, 月租加 TMI 約 \$3500/HST, 租期5年, 亦可與業主商討新租約。

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核。(全部內容以英文原文為準, 中文譯本僅供參考)



專業售前家居美化

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



華彩開幕 圓滿收官

——第四屆加中房地產家居博覽會隆重舉行



加中地產投資總商會會長孫志峰 (Steven Sun)

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

由加中地產投資總商會 (CCRPA) 主辦、嘉德博覽 Jade Expo 協辦的2021年加拿大境內規模最大的房地產及家居展會——第四屆加中房地產家居博覽會2021年10月1日-3日在大多倫多地區萬錦 Le Parc Conference & Banquet Centre 會展中心華彩開幕、圓滿收官!

據加中地產投資總商會會長孫志峰 (Steven Sun) 介紹, “房博會”是目前大多倫多GTA地區國模最大、最專業的房地產及家居展會之一, 同時也

是由華人組織舉辦的海外規模最大的地產及家居展銷平臺, “房博會”已然成爲大多倫多地區百萬華裔期待并引以爲豪的年度盛會。

華彩開幕

第四屆加中房地產家居博覽會2021年10月1日在萬眾期待中舉行了隆重的開幕式。加拿大三級政府官員以及加拿大地產界的代表, 本地商界與社區僑領, 參展商以及媒體代表近三百人出席了當天的開幕式。

加中地產投資總商會會長孫志峰 (Steven Sun), 嘉德博覽CEO王穎 (Amy Wang) 女士, 聯邦國會議員董曉鵬、馬萬裏, 萬錦市地區議員李國賢, 萬錦市議員楊綺清、李詩韻、列治文山市議員、列治文山市經貿發展委員會主席陳志輝、旺市議員楊士婷、聯邦小企業和出口促進部部長、現當選國會議員伍鳳儀助理Elizabeth heq、聯邦國會議員陳聖源助理Judy Yeung、前安省對外貿易廳長陳國治、加拿大地產學院主席、現任安省地產協會理事Mr. Johnmark Roberts、加拿大地產學院教育主任 Dunia Khoury、Tridel高級副總裁Winson(陳桂祥),

大律師陳丙丁等出席活動并參加剪綵儀式。

孫志峰會長在致辭中指出: 由于疫情, CCRPA 去年停辦了2020房博會, 今年伴隨着全球疫情逐步解封, 社會需要重啓, 家庭需要服務, 企業需要交流, 人民大眾需要恢復正常生活, 第四屆房博會再一次在多倫多 Le Parc 會展中心如期舉辦, 本次房博會有一百餘家企業參展, 這是後疫情時期加拿大全國範圍內最先確定展期的規模最大的展會之一!

加拿大疫情還沒有得到全面控制, 本屆 (房博會) 會在嚴格遵循政府疫情指導下進行。加拿大房地產市場因疫情的影響, 過去的一年發生了翻天覆地的變化。主辦方在此時期舉辦的意願很明確: 爲



嘉德博覽 CEO 王穎 (Amy Wang)

家庭提供一個少走彎路、語言無障礙溝通、多方諮詢、面對面答疑的房產及家居服務的諮詢平臺; 同時也爲房地產相關企業及從業人員提供相互交流與合作的平臺, 并爲整個地產及相關行業的後疫情“重啓”推升助力!

參展商、觀展大眾熱情高漲

盡管處於疫情特殊時期, 參展企業和參觀展覽的群衆都投入極大的熱情, 收獲滿滿! 據孫志峰會長介紹, 爲期三天房博會參加展會人數近8000人次。房博會可以說是絕佳的拓展人脈機遇, 一線企業高管都在現場, 在這裏看產品、談業務、聊合作、拓人脈一條龍完成!

展會期間還有激動人心的抽獎時段10月2日和3日, 爲您營造一個節日般的氛圍, 頭等獎是參展商之一“博富科技”提供的\$2000現金大獎。

據主辦方介紹, 本次活動爲整個地產及相關行業的後疫情“重啓”推升助力, 展商報名積極踴躍, 有超過一百家企業參展。本屆房博會獲得了加拿大政府、社區及社會民衆的大力支持。加拿大各大地產及相關企業負責人, 地產開發及服務代表, 各專

業人士、企業家、媒體單位以及社會大眾踴躍光臨本次盛會。

在疫情特殊時期舉辦這場盛會, 所有人都感受到了主辦方的周密籌辦與安排。從展會入口到各個展位的每個角落, 都透着確保讓所有參加展覽的人都健康平安的節奏和氛圍。我們見到所有加中地產投資總商會的理事們都在盡心盡力地爲大家提供着溫馨服務!

加中地產投資總商會會長孫志峰在接受記者採訪時指出: “本屆房博會在疫情特殊時期舉行, 我們最大的擔心是疫情安全問題, 另一個擔心就是在這種特殊環境下能否來更多的觀衆? 本屆房博會是加拿大後疫情首發展會之一, 我們組委會對於展會健康安全特別重視, 安排入場安全有序! 嚴格遵守疫情規範要求, 要求觀展者網上註冊、檢查疫苗接種



證明、ID身份證、測體溫, 每一位觀展者都要填一份登記表格。內部提供免費口罩、洗手液, 啓動目前加拿大境內最先進的實時消毒機器人。展會整體衛生安全非常到位, 警察親臨現場對衛生條件和防護條件進行檢查後, 整體評價特別好, 給予高度贊揚和表揚!”

孫會長就展會的參與程度指出: “無論是展商選



是社會大眾，都非常積極踴躍的，確有些出乎意料！因為疫情期間人們為了安全沒有特殊情況都不會出來，整個社會處於半停滯狀態，人們的正常生活受到極大的壓抑，隨着疫情得到有效控制和逐步解封，社會需要重啓，家庭需要服務、企業之間需要交流，大眾渴望要恢復正常生活！”

孫志峰會長強調指出：“這次房博會迄今為止是加拿大疫情以來第一家也是唯一的一家最大規模的展會，從一開始就面臨很大的壓力，疫情期間不是僅憑勇敢就能達成的。安省目前疫苗接種率達75%以上的情況下，房博會恰恰順應了大眾、商家、企業對恢復正常生活和企業正常運營發展的渴望！”

再此特別值得一提的是：房博會為期3天，安全控制非常到位。截至記者發稿為止，沒有出現任何的問題，一切都是安全平安的！”



嘉德博覽創始人田國軒 (Gavin Tian) 在接受記者採訪時說：相逢最是動人時！首先，通過這次展會，看到了大家對於展覽平臺的這種熱情，以及觀眾對後疫情時代的這種信心，我有幾點感慨：第一，錢下的這種溝通，是人類最樸素最基本的一種需求，雖然錢上也是未來的一種趨勢，但是我覺得錢下也是不可或缺人與人之間溝通的一種方式。第二，大多地區包括加拿大華裔企業越來越趨於成熟，通過這幾年大家不斷的學習和適應，很多參展企業越來越懂得如何利用展會這樣一個面對面的溝通的平臺，去與客戶打交道。我覺得從今年參展商的布展，然後在展覽期間，他們和這種客戶的溝通的方式非常的積極，發現他們已經進入非常成熟的階段，利用展會的這個商業平臺，能夠獲得他們自己想要的資訊以及客戶。我們房博會的設計本身就是一個閉環，就是整個房地產的上下游行業都有，客戶通過與參展商相互之間交流，取得了非常好的合作，甚至有很多當場簽約。”

Gavin感言：“作為房博會協辦方，為多倫多華人社區創造這樣一個最好的溝通平臺，

大家在此滿足自己想要得到的需求，能夠為華語社區做出一點小小的貢獻，我覺得非常欣慰！”

展會為期三天，記者也在現場採訪中看到了諸多優秀參展企業的極佳表現和滿意的收穫。下面來聽聽其中幾位參展公司總裁的參展感言便可略見一斑。



地王集團總裁Jason Tong參展感言：“地王集團成立於2020年，我們公司首次參加房博會，感覺收穫頗豐！第一，增加了公司的形象和品牌推廣，讓更多的大眾和同行了解地王集團所提供的房地產服務特色；第二，能在房博會上與很多優秀的企業如發展商和其他公司有好的互動、交流和深度了解。第三，房博會平臺布局非常完善，給我們留下非常好的印象；第四，很開心有機會參加如此大規模的房博會，期待下一次的參加房博會，也希望未來有更多的參展機會！”



我愛我家總裁張楠 (Grace Zhang) 參展感言：“愛我家是一家上市地產經紀公司，在國內影響力非常強，所以這次房博會過來的人，比方北京、上海、杭州、無錫、南京這些客戶直接第一反應就是：這個我愛我家是不是國內的我愛我家？我愛我家都搬到加拿大來了，簡直太棒了！可見我愛我家品牌的吸引力和品牌的力量。這些熟悉我愛我家的朋友過來的時候對這個品牌有認識，那可能直接成對接成我們的客戶。有一個杭州客戶直接說我在國內的房子買賣、租賃全部都是我愛我家，所



以特別開心，還找我一起合影。展會上遇到很多老朋友也結交很多新朋友，大家互相加深了解，一些雨後春筍般發展起來得企業公司，可以讓華人在地產發展中互相合作與支持。我們的Boss是最大的，實力強，剛剛考牌的經紀加入公司，我們的經紀團隊非常專業、熱情，這個團隊合作讓人覺得舒服。越來越多的經紀對我愛我家品牌非常認可，希望能夠加入我愛我家。尤其是疫情期間，房博會推廣模式也加了很多視頻，就是相對來講比較鮮活的推廣形式，我們的品牌，借助房博會的這個平臺，讓更多同行們更了解我愛我家。”



RIFO—德地產公司總裁瑞門 (Raymond Xu) 的參展感言：“盡管目前疫情管控沒有解除，參展的效果和結果還是令人滿意的。作為參展商之一，我們一德地產通過展會這個平臺很好地宣傳了企業形象，一德地產的四大主營業務：豪宅、學區房、樓花、商業地產，以及一德地產核心競爭力及特有的企業風采，都在展會上得到了充分展示，收到很好的參展效果！”



這樣的展覽，對所有房屋剛需或者投資客戶來說：通過觀摩和瀏覽，既了解到不同房地產公司的服務特色，也了解到房地產相關的上下游公司的服務內容，增長了很多有用知識和信息。對專業地產經紀來說：是一個很好的窗口和交流的平臺，不僅了解到其他地產公司的發展機會和合作可能，還能進一步了解與地產服務相關的其他產業的發展及現狀，這對於提升地產經紀的專業水平、開拓眼界、以便更好地服務客戶、提升業績等諸多方面，都是有幫助和值得肯定的！”

瑞門總裁還強調指出：“作為加中地產投資總商會的理事之一，我和其他所有理事一道參與一些前期的籌備和義工工作。親眼目睹總商會的所有理事是如何免費義務為大眾服務的，這種奉獻精神在多倫多地產界和上下游相



關行業起到了楷模作用：很多位加中地產投資總商會的資深理事積極參與各種各樣的工作，他們的高風亮節、自我犧牲和奉獻精神非常值得大家學習。同時也非常感謝眾多媒體記者參與採訪，報道和宣傳，在疫情期間，把展會信息廣泛傳送到每一位有需求人的手中，展會信息傳播的及時性、有效性，對於房博會的成功也是功不可沒的！”



滿意度百分百，圓滿收官

孫志峰會長對記者說：“從參展企業反饋來了看，我們詢問了所有的展商，反饋相當好！所有展商100%滿意，而且有90%以上的展商本屆展會結束後就把明年的展位都已經預定好了。這充分體現出參展商對房博會的認可，同時也體現出企業間需要交流、企業需要推廣需要做生意，大眾、展商企業之間，無論是正面的肯定和最終得到的結果和效果來看，都非常滿意！”

房博會上大家見面第一天的那種激動和熱情，每一個人幾乎都說着好久不見！嘉德博覽創始人 (Gavin Tian) 透露：“現在，我們正在把房博會向着像嘉年華的方式打造。未來的展會，人與人之間更深度的交流和歡樂很重要。未來的展覽形式肯定不會以單一銷售



為主，我們會打造投資市場和嘉年華的形式，給多倫多華語社區創造一個更新的形式，如抽獎、深度交流、包括一些戲劇等等，都穿插到RHE這個平臺上來，讓觀眾更受吸引，讓企業擁有一個更好的交流和溝通的平臺，讓每一年大家見面時都迸發出“好久不見”這種情感，我覺得這是RHE的一種未來！我們嘉德博覽正在策劃明年的一些活動，我們總體原則是希望和更多的專業人士在RHE平臺上建立更多好的項目。”



一德地產總裁瑞門，作為參展商代表在接受記者採訪時道出了所有參展商的共同心声：“本屆房博會組織的人、準備的人、參會的人以及新聞記者，都冒着疫情的風險，發揮了積極的難能可貴的作用！本次房博會對於客戶方、地產經紀和第三方供應商來說，是一個三方共贏的局面！我相信明年疫情緩和後，一定會有更多的參展商、客戶、地產經紀前來觀摩，房博會一定會越辦越好！未來可期！”

本次活動的主辦方加中地產投資總商會 (CCRPA) 成立於2006年，是按照加拿大法律註冊，具有團體法人資格的跨國非盈利機構，其目的是為加拿大和中國地產界及相關行業的專業人員和公司搭建交流與合作的平臺，提升加拿大華人在地產行業整體的發展水平



和形象。商會理事會由65位來自地產界、金融界、工商界、學術界和非政府機構的杰出人士組成，商會總部設在多倫多。加中地產投資總商會現擁有數百家地產及相關的公司團體會員，超過8,000名個人會員，橫跨加拿大東西海岸，是加拿大華裔地產行業中最大的組織和平臺。

第四屆加中房地產家居博覽會華彩開幕、圓滿收官，離不開所有參會者攜手同心共同努力！”

第四屆加中房地產家居博覽會是目前為止加拿大境內展覽面積最大、參展企業最多、房產專業最強的房地產及家居線下展會！所有人在房博會上都收穫滿滿，同時又憧憬期待下一屆房博會的到來！”

(攝影 梁曉敏 唐嫻嫻)



參展商代表—博富科技 CEO兼創始人 Kaitlyn Li

INVESTMENT

WEEKLY

楓華傳媒集團 Fenghua Media Group Inc.

多倫多閱讀量最大的中文全彩頁周刊
涵蓋地產、金融、教育三大投資板塊
紙媒、網站、社媒全覆蓋同步傳播
每周五發行，網點覆蓋多倫多全境



微信公眾號



ccpeople.ca

投資周刊 INVESTMENT WEEKLY

416.901.9968

ccfenghua@gmail.com / www.ccfenghuamedia.com
250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, ON M2J 4V6

加拿大買房比租房更經濟更自由 每月節省 769 元

本刊訊 在加拿大，如果你正在為買房還是租房做選擇，可能會發現要想省錢的話，還是要做有房一族。地產經紀公司Royal LePage最近的一份報告發現，2021年第二季度，房主每月支付的金額平均比租房者少769元。

研究對加拿大各社區7種不同類型房屋的“公平市場價值”、市場租金和地稅作出評估，發現：“在91%的案例中，對於能夠支付買房首付的人來說，在加拿大買房比長期租房更經濟實惠。”

在少數情況下，租房比買房更有利，主要是在擁有豪華住宅的昂貴社區。

房貸按揭是一種強制儲蓄

分析稱，雖然擁有一套房子的總成本可能高于租房，但有一個重要的因素需要考慮。抵押貸款支付包括本金和利息，其中的主要部分可以被視為一種儲蓄，儘管是強制性的儲蓄。雖然房主必須每月支付金額，但本金不是真正的成本。而且，利息部分在第一個月最多，在貸款期限內逐漸減少，有效地增加了每月的強制儲蓄金額。

在研究的278個案例中，有253個(91%)的擁有房屋淨成本，即總擁有成本減去償還本金的結餘，低

于租賃成本。在報告中，這個因素被稱為“所有權優勢”。截至今年第二季度，平均每月擁有房屋的淨成本比租用同等住房的成本低769元。在9%的租房比買房更有利的案例中，主要集中在昂貴社區的豪華住宅。

該研究由經濟師、住房市場分析師Will Dunning進行，由Royal LePage贊助。研究使用了全國278個場景、按城市和住房類型劃分價格數據，並探討了一個常見的問題：“是買好還是租好？”

Will Dunning說：“對許多人來說，買房子，尤其是第一套房是一個具有里程碑意義的事件，也是我們一生中做出的最具挑戰性的決定之一。這個決定通常需要付出大量的努力。這項研究驗證了許多加拿大人的一個信念，即擁有比租更經濟。”

這項研究測試了各種各樣的場景，包括在五年內以更高的利率(3.62%)續借抵押貸款。即使在這種情況下，在大多數情況下，擁有居所預計仍比租房更實惠。

該研究計算了擁有住房作為一項投資的表現，並對未來10年的價值變化做出了不同的假設。

計算發現，即使房價下跌10%，研究中大約一半的房主仍能看到正的投資回報率，而另一半業主則能實現盈虧平衡，或將投資視為適度損失。如果房屋價值沒有增長，在大多數情況下，擁有房屋會有

正的投资回報率。在其他情況下，價值上升顯示出越來越有吸引力的回報率。

分析包括對買賣房屋的成本，如交易成本、律師和房地產經紀人的費用、土地轉讓稅等，房主的主要持續成本，如公用事業、維修、房屋保險，公寓費用等。

Royal LePage首席運營官Karen Yolevski說：“加拿大人肯定都希望他們的房子升值，但潛在的購房者會發現，房子大幅升值並不是擁有房屋的必要條件。”

“除了經濟上的優勢，擁有一個家還有其他的好處。擁有房產比租房更自由、更穩定。作為一個房主，你不必擔心房東抬高租金或強迫你搬家。而且，房主有能力自己裝修或裝飾。我相信大多數加拿大人都會同意，擁有一套房子不僅是為了經濟安全，也是為了在社區扎根、與家人留下美好回憶。”

Yolevski說：“從歷史上看，擁有住房對加拿大人來說是非常有利可圖的，很多人都把房地產投資考慮到了退休計劃中。”

“擁有一套房子被廣泛認為是一種存錢和建立資產淨值的方式。”

(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
Ready to Buy
央國地產

房價飆升、房源供應驟減，大多區住房負擔能力更加糟糕！

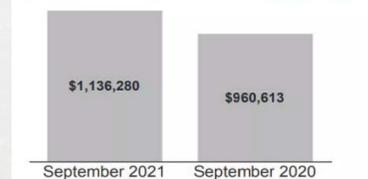
本刊訊

多倫多地產協會(TREB)10月5日發布9月份月度報告顯示：進入秋季房產市場通常會變得更繁忙，2021年9月份成交量創有紀錄以來的9月份歷史第3高。多倫多9月房市成交量比2020年同期減少18%，為9,046套，比上月上漲0.7%。

大多倫多地區9月份所有類型房屋的平均售價同比上漲18.3%，達到1,136,280加元的歷史新高。

但市場上的新上市房源減少幅度更大，比2020年同期大減34%，比上月減少13%，令供求進一步緊張。

TRREB MLS® Average Price^{1,7}



過去12個月，大多倫多地區標準房價從96萬漲至113.6萬，總共漲了\$17.6萬加元。

多倫多地產局 (TRREB) 總裁凱文·克裏格 (Kevin Crigger) 在一份新聞稿中說：“住房供應和選擇缺乏已經到了關鍵時刻 (Critical Juncture)。整個9月房屋需求一直十分迫切，不少有能力置業的買家，一旦尋



獲合適物業便會立即購入。與2020年9月份相比較，新推出市場的房源減少三分之一，令買家更難尋找合適物業。”

由于房價飆升和房源供應驟減，大多倫多地區的住房負擔能力在9月變得更加糟糕！

多倫多9月房價狂飆

多倫多地產局表示，多倫多9月份二手物業平均成交價升至逾110萬元，較去年同期的平均960,613元，上升18.3%。比上月增長1.8%，與8月份 (\$1,070,911加元) 房價相比，大多倫多地區平均房價一個月就漲了\$6.6萬加元，相當于加拿大家庭年收入的中位數。

多倫多地產局表示，9月份獨立屋的平均成交價已升至1,526,465元，半獨立屋為1,114,696元，鎮屋為909,226元，公寓為708,521元。

如果按房屋類型細分，漲幅最猛的是獨



立屋，年漲28.9%，遠遠高于18%的平均水平。現在，整個大多倫多地區的獨立屋均價已經超過152萬加元。其次是聯排別墅，漲幅21.5%；第三漲幅是半獨立，漲幅20.8%。公寓Condo今年漲幅有11.6%。

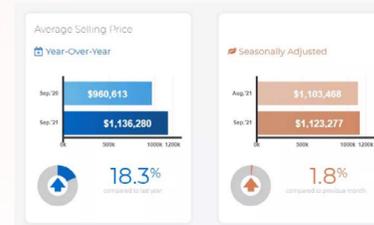
如果在按地區細分，905地區的獨立屋成為漲幅之冠，過去12個月狂升31.4%。

列治文山、萬錦獨立屋均價直逼 \$200w

整個大多倫多地區獨立屋均價152萬，多倫多416地區177萬，其中北約克和市中心的中部地區均價已經高達277萬，直指300萬。

北面華人聚居約克區同樣不甘示弱，傳統豪宅區皇帝鎮 (King) 的獨立屋均價同樣超過270萬。

約克區第二高是列治文山，9月份成交168間獨立屋，均價\$192萬。比去年同期



(\$1,394,000元) 暴漲近\$50萬加元。

今年華人逐漸增多的Aurora均價185萬；旺市和Stouffville同樣接近180萬。

換言之，多倫多steeles大道向北延伸20公裏，所有獨立屋的均價都有直逼200萬大關之勢。

可供購買房源暴減近 50%

隨着房地產市場繼續收緊，房屋銷售同比下降 18%，9月份成交9046套房屋，比去年同期 (11,033套) 減少近2000套。

新供應房源由去年同期的20,441間，縮減34%，至13,483間；活躍放盤量亦由去年同期的18,167間，下跌49.41%，至9,191間。

與此同時，房源急劇減少，9月份新挂牌出售的房源年比也下降了 34%。現在市場上祇有9,191 套待售房屋，活躍房源數量比去年同期暴減接近一半 (49.4%)。

多倫多地產局表示，雖然房價增長部分是獨立屋和聯排別墅推動的，但公寓Condo市場買家之間的競爭搶Offer現象顯著增加，地產局

(\$1,499,684元) 暴漲超過42萬。

萬錦是約克區房價第三高的城市，9月份成交191間獨立屋，均價\$187萬加元，比去年同期

預計這一趨勢將持續下去。

多倫多地產局首席市場分析員Jason Mercer認為，9月份樓價升勢持續，主要是受低密度住宅物業的推動，包括獨立屋、半獨立屋及鎮屋。

Mercer指出，過去1年，Condo買家的競價情況加劇，過去數月更多首次置業人士進入市場，令Condo價格進一步上升，且預期趨勢會持續。

來源：網絡綜合

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

Home Type	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	895	3,013	3,908	1,778,928	1,451,471	1,526,465
Semi-Detached	328	498	826	1,304,504	991,073	1,144,896
Townhouse	365	1,193	1,558	930,056	902,853	909,226
Condo Apt	1,792	872	2,664	744,730	634,111	708,521

Home Type	Year-Over-Year	Per Cent Change
Detached	-22.6%	-31.1%
Semi-Detached	-22.8%	-30.2%
Townhouse	-8.8%	-20.0%
Condo Apt	16.0%	7.3%

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

Home Type	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	895	3,013	3,908	1,778,928	1,451,471	1,526,465
Semi-Detached	328	498	826	1,304,504	991,073	1,144,896
Townhouse	365	1,193	1,558	930,056	902,853	909,226
Condo Apt	1,792	872	2,664	744,730	634,111	708,521

Home Type	Year-Over-Year	Per Cent Change
Detached	-22.6%	-31.1%
Semi-Detached	-22.8%	-30.2%
Townhouse	-8.8%	-20.0%
Condo Apt	16.0%	7.3%

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, 為您提供專業、高效和誠信的服務

更多資訊請聯系 Bruce Zhao 地產置業顧問

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

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

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

JHW | 蔣商律
 Jiang Hong Wilkin Business Law

蔣虹, 首席律師

貝街律師成立北約克商務律所。在 2019 年創立蔣商律之前，蔣律師是貝街一家全業商務律所的合夥人，有 20 年的貝街公司法和證券法專業經驗。

業務範圍

- 買賣企業
- 企業投資
- 融資
- 股東協議
- 上市 (IPO, RTO, CPC, QT)
- 投資基金
- 公司股份結構
- 公司註冊、基本組織、年度維護
- 談判、起草、審閱商業合同
- 盡職調查、抵押登記
- 房地產 (買賣、貸款、樓花轉讓)
- 公證

蔣商律
 Hong Wilkin Business Law
 Professional Corporation

Office 辦公室: 416.800.8697
 Cell 手機: 416.565.4829
 Fax 電傳: 416.800.9429
 Email 電郵: judith@jhwbizlaw.com
 Website 網站: www.jhwbizlaw.com

Address 地址: 235 Yorkland Blvd., Suite 802, Toronto, Ontario M2J 4Y8 404/401, 免費停車



“愛心樂購耀多華” 正式啓動籌款活動

本刊訊

為多華會 (The Cross Cultural Community Services Association) 籌款活動 “愛心樂購耀多華” 于10月3日在王府井商場大堂舉行開幕禮。由多華會會長鄭永麟 (Nelson Cheng) 主禮，其他主禮嘉賓包括列治文山市議員陳志輝，王府井購物中心



出席“愛心樂購耀多華”開幕式嘉賓

董事郭永雄 (Dundas Kwok)、白金贊助康愉獅子會創會會長 Esther Wong，多華會行政總監 Janice Tsoi，多華會多位會董支持出席——Andy Cheung, Nick Cai, Kenny Tsui。活動中進行了支票捐贈及頒發感謝獎牌儀式。

“愛心樂購耀多華”慈善活動，是為多華會籌募經費，一年多以來受疫情的影響下，多華會部份工作已停頓了一段時間，現正在慢慢恢復，但面對經費短缺，服務需求增加的情況下，必需展開一系列的籌款活動，希望公眾大力支持，使到服務求助者都可以得到幫助。

“愛心樂購耀多華”是一個互動式慈善籌款活動，把你的精品捐出來義賣，買家遇到心頭好，多華會的服務便得了支持，這是一件美好的事。籌款活動概念分享後，很多社區朋友支持，康愉獅子會創會會長 Esther Wong 首先捐出一套珍藏珍珠耳環及介子，作為活動的白金贊助，珠寶在籌款晚宴

以\$3000加元售出，全數捐贈多華會。

由朗逸花園代表 Victor Xie 和 David Chen 致送 \$1000 支票給多華會，由多華會會長鄭永麟 (Nelson Cheng) 代表接收。

9月1日由 Esther Wong, May Leung, Cynthia Chu 及孫晉怡一起以協辦形式，籌辦了一個名為“愛心樂購耀多華慈善晚宴”作為籌款活動的前奏，社



康愉獅子會創會會長 Esther Wong (左2) 代表康愉獅子會捐贈 \$3000 支票



出席開幕禮捐贈支票儀式的康愉獅子會會友



“朗逸花園”建商捐贈 \$1000 支票



“朗逸花園”捐贈支票的代表 Victor Xie (左), David Chen (右), 中為多華會會長鄭永麟

區朋友對晚宴反應相當熱烈，獲得許多商家、企業等的贊助，由于受疫情限制下，門票早售清。晚宴于金廷宴舉行，是次活動除膳食支出外，共籌得 \$3710 加元善款，全數捐贈多華會。

鄭永麟在開幕禮中致辭中表示，此次活動目的是向大眾推廣多華會的服務，讓大眾受益，歡迎大家在 www.bit.ly/shop-4-good 捐贈及選購各項精品，收入用作捐贈支持多華會。在未來日子裏希望大家繼續參與多華會各項活動及籌款項目，同時感謝王府井購物中心借出室內場地舉行開幕禮。

多華會行政總監 Janice Tsoi 分享了多華會的服務，有需要的朋友可以和多華會聯絡查詢。

儀式后由王府井購物中心董事郭永雄 (Dundas Kwok) 介紹由王府井美食商戶贊助的特色美食，包括：梁勝記百年陳皮行的陳皮花生及零食；壽司太郎的特色是伴件壽司代表點點心，皆來自鮮味及心思的包裝；Flor Cake 的美與精美藝術品結合的獨

一無二蛋糕；弄堂裏的上海點心令你猶如親臨上海的感覺！胥先生鴨血粉絲湯的精妙處在于來自南京著名美食，每天用新鮮鴨、鴨、牛骨熬湯，配以自製紅木薯粉，爽口彈牙；Rica Café 的奶茶、咖啡來自純南非味道，配以自製鬆脆葡撻，是美好優閒的享受；炸了個雞是中國式北美風格炸雞的結合，皮脆肉嫩，肉汁鮮美。

多華會會長鄭永麟 (Nelson Cheng) 盛贊各商戶的美食及愛心支持，在疫情影響下的環境，大大感受到溫情滿人間。

郭永雄同時感謝梁勝記百年陳皮行及 Rica Café 推出籌款現金券，為多華會籌款，呼吁大家多多購買，多買可獲禮品，詳情店內查詢。

，希望大眾大力支持“愛心樂購耀多華”的各項活動。

(楓華傳媒集團 梁曉敏 攝影採訪報道)



由協辦 Esther Wong, May Leung, Cynthia Chu 代表致送 9月1日慈善晚宴善款 \$3710 支票



多華會會長鄭永麟 (Nelson Cheng) 致辭



王府井購物中心董事郭永雄 (Dundas Kwok) 致辭



列治文山市議員陳志輝致辭



康愉獅子會創會會長 Esther Wong 致辭



多華會行政總監 Janice Tsoi 致辭



王府井購物中心“梁勝記百年陳皮行”推出籌款現金券為多華會籌款



王府井購物中心“Rica Café”推出籌款現金券為多華會籌款

全職經紀 精品樓花 樓花轉讓 備金優惠
7240 Woodbine Ave. #103, Markham, ON. L3R 1A4

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

*** 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

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

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

感恩節大餐 楓葉季盛宴

——The Maple Leaf Rhythm 網絡劇院 《楓韻之歌》ONTARIO 感恩節音樂會

本刊訊

Original, Female quartets, Maple Leaves in the Fall

- 多族裔優秀和聲團加盟
- 大型網絡演播專場音樂會
- 最優秀制作團隊CPAN合作
- 400演員盛大“和聲”聚會
- 原創大合唱曲—245人演唱

7, FengcaiArts艺术团, 《夢回江寧》喜開顏, 《網絡劇院》雲端聚, 異國它鄉大團圓FCAA Dance, Dream of Jiang-Ning

8, 合唱音樂留詩篇, 《韻樂共流》化悲歡, Let Music flow, 歌聲留出愛任仔。

Chorus, Let music Flow

9, 有個神秘的和弦, 聖靈與我們同在, 呼吸都是哈利路亞, 《Hallelujah》哈利路亞——外族裔的歌聲依旧飄入耳里, 經久不衰?

Male quartet, Hallelujah

10, 翻唱英雄抗“疫”戰, 分離等待與凱旋, 《等着我親愛的人》, 美好生活的期盼。

Musical Drama, Waiting for me, Dear Lover

11, 團結友誼利益, 互幫互助力助力, 楓人院內窳又窳, 《虎口脫險》驚無驚。

Narrow escape from death

12, 靜畫紅妝等誰歸, 相思蔓滿上心扉, 凄美愛情《卷珠簾》, 女生表演唱韻味。

Singing with Actions, Beads-stringed Curtain

13, 清華校友合唱團, 唱功實力宴上宴, 今日雲端獻一曲, 《As long as I have Music》

Chorus, As long as I have music

14, 脛炙歌曲千千萬, 魂牽舞蹈萬萬千, 《可可托海牧羊人》, 呈上一盅上筵。

FCAA Dance, The Shepherd of Koktokay

15, 清華男聲小合唱, 演繹《傳奇》和聲浪, 水立方杯獲獎曲, 實力唱功實在棒。

Male chorus, Legend

16, 外族裔合唱獻藝, 霧霾疫情



快散去, 《I See The Light》, 盼望明亮曙光起。

Glisten Female quartets, I see the light

17, 《楓韻之歌》音樂會, 400演員齊演繹, 《楓韻之歌》大合唱, 245演員雲端聚。

Original, 245-person-Chorus, The Maple Leaf Rhythm

主辦單位 Organizer
東楓彩多元文化藝術團 (Fengcai Arts Association)

制作贊助單位 Production
加拿大演藝聯盟 Canada Performing Artists Network (CPAN)

贊助: 加拿大聯邦政府
Sponsored by the Canadian Federal Government

協辦單位 Co-organizer
中加多元文化交流協會 Sino-Canada Multicultural Exchange Association

蕭導演藝工作室
火花演藝 Spark Media
多倫多清華校友藝術團 Tsinghua Alumni Performing Arts Group

紅楓晚霞合唱團 Red Maple Sunset Glow Choir
云欣合唱團 Seven Seas Choir
加拿大天使合唱團 Canada Angel Choir

加拿大聲納藝術中心合唱團 Canada Sonar Performing Arts
華南師範大學合唱團 South China Normal University Choir

演職人員 Cast & Crew

出品人: 張小燕 Producer: Cathy Zhang

監制: 羅雁 Executive Producer: Yan Luo

策劃: 楊翎翹、張艷 Planners: Elizabeth Yang Yan Zhang

總導演: 張煒 Chief Director: David Zhang

導演組成員 Directors:
張祥雨 David Zhang, 陳潔 Kitty Chan, 羅雁 Yan Luo, 陳昌明, 喬欣, 蔡紅梅, Angela Wei, 趙桂萍

藝術指導 Artistic Directors:
郭雅, 張慶昌, 韓麗 Helen Han, 蘇嚴惠

舞蹈編排: Lucy Zhang

Choreography: Lucy Zhu

視覺技術總監: 許斌 Visual Effect: Bill Xu

三維特效: 尹小康 3D Modeling: Xiaokang Yin

後期制作:
高寧, Sandy Mai, Cecilia Gu, 陳潔, 張煒

Post Production:
Gao Ning, Sandy Mai, Cecilia Gu, Kitty Chan, David Zhang

錄影拍攝: 程建國, 王岩

Camera Crew: Tony Cheng, Ian Wang

直播技術組: 陳云章 Shao Feng

Live Streaming: Yunzhang Chen, Shao Feng

主持人: 劉玉華, 趙加佳 Emcee: Erin Liu, JiaJiaZhao

鳴謝 Special Acknowledgment:
都靈建築

Topkids Education Center

來源: 主辦方提供

華裔省議員提名“鐵路華工紀念碑” 成功當選安省標志性建築

本刊訊

做出的巨大貢獻和犧牲, 其中有4,000多名華工在施工期間時喪生。他們的鮮血、汗水和眼淚不僅必須被銘記, 而且永遠不應被遺忘。當卑斯省1871年加入聯邦時, 其中一個條件是在10年內修建一條鐵路與加拿大東部相連。這條鐵路橫貫落基山脈, 完成了加拿大地理和政治上的統一。

加拿大太平洋鐵路建于1880年至1885年之間, 鐵路華工紀念碑是為紀念從中國來到阿爾伯塔省和卑斯省修建加拿大太平洋鐵路的17,000名鐵路華工。鐵路華工主要來自中國廣東省, 他們遠涉重洋來到加拿大, 加入修築加拿大橫貫東西兩岸的太平洋鐵路華工行列。他們除了面臨種族主義的歧視外, 還承擔著最苦最累最危險的工作, 而他們的工資僅是其他工人的一半。他們在落基山脈進行爆破、鋪設西段鐵路。許多人因山體滑坡、塌方、疲勞、疾病和爆炸而死亡。在修建鐵路的5年時間裏, 有4,000多名華工獻出了生命。鐵路華工為鐵路建成付出辛勞、汗水乃至生命, 為加拿大的發展和繁榮做出不可磨滅的貢獻。

“鐵路華工紀念碑”是由加拿大聯邦政府文化部、安省政府和多倫多市政府撥款, 在紀念加拿大鐵路華工基金會的積極推動和社會各界共同參與下, 于1989年9月24日舉行揭幕典禮。位于多倫多的鐵路華工紀念碑是加拿大已建鐵路華工紀念碑中最壯觀

銘記華工歷史, 弘揚多元包容
為促進建築事業的共同進步, 每年10月的第一個星期一, 被定為世界建築日。前天, 省議員柯文彬提名的“鐵路華工紀念碑”被第六屆世界建築日安省建築師協會評選為2021年安省九大杰出建築。

包容性是一種優勢, 多元化是一種力量。一個時代的建築, 體現了一個時代的精神風貌。為紀念每年的世界建築日, 體現安省色彩繽紛的建築文化, 作為建築慶典的一部分, 安省建築師協會(OAA)每年都會舉辦建築評選活動。展示安省建築的杰出範例, 請全省的省議員提名, 并在世界建築日公布當年精選。按照慣例, 安省建築師協會在世界建築日當天在Queen's Park舉辦招待會, 公布當年的人選建築。但鑒於新冠疫情和



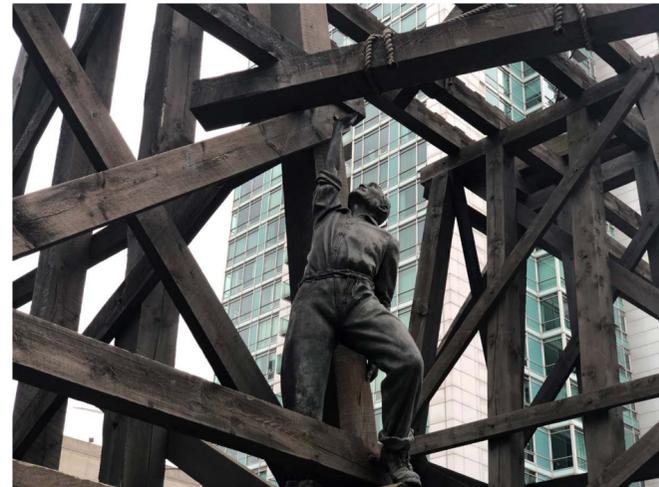
省府的健康安全措施, 繼去年成功舉辦虛擬紀念活動後, 協會今年再次在www.OAA.on.ca/QP網站在綫展示了一年一度的九座入選建築。

2021年參與提名的省議員人數創歷史新高。安省建築師協會從全省不同選區的省議員那裏收到了許多建築提名。代表各政黨的省議員提名了59座建築(包括紀念碑, 橋梁等和其它建築)評選出9座各具特色的建築。其中3座在多倫多。每座建築背後都有鮮為人知的小故事。柯議員的提名建築——1989年建成的“鐵路華工紀念碑”展現了華工為加拿大太平洋鐵路建成所做的寶貴貢獻。成功當選。

“鐵路華工紀念碑”是一個巨大的建築, 它表現鐵路華工鋪設鐵軌情景。紀念碑的特點是由藝術家Eldon Garnet和Francis LeBouthillier合作設計的真人大小的銅像, 主要由木材和金屬制成, 它匯集了十九世紀鐵路設計的元素以及中國傳統牌坊的文化意義, 紀念17000多名不知名的鐵路華工為國家團結和開發加拿大西部資源所



的一座, 並成為多倫多的標志性建築及旅游景觀。這座為紀念連接加拿大的無聲拓荒者而修建的鐵路華工紀念碑, 對所有加拿大人來說都很重要。它可以幫助華裔加拿大人理解自己的前輩曾經是加拿大歷史的一部分, 紀念成千上萬籍籍無名的華工對加拿大最重要的國家建設項目之一——第一條穿越落基山脈的鐵路所做的貢獻, 這些貢獻常常被忽視。鐵路竣工後, 許多幸存的華工無法找到新



工作。這些華工繼續面臨歧視, 他們貧困無依, 無力返鄉。許多人一無所有, 沿著新建成的鐵路綫流落漂泊。令人欣慰的是, 在鐵路華工精神引領下, 華裔加拿大人經過幾代人的努力, 多年來在加拿大以非凡的毅力艱苦奮鬥, 百折不饒, 終於贏得了加拿大社會各界的廣泛尊重。為銘記華工在太平洋鐵路建設中的功績, 在多倫多市中心為鐵路華工修建的紀念碑, 再現了華工背井離鄉的辛酸歷史, 給後人帶來希望與啓迪。



加拿大華裔為建設這個國家所做的貢獻有目共睹。柯議員積極致力於打擊在疫情期間不斷升級的反亞裔種族主義, 他今年提名鐵路華工紀念碑傳達了一個深刻的信息, 表達對鐵路華工的敬意, 讓公眾了解鐵路華工在建設我們的國家鐵路時所做出的犧牲, 紀念他們在加拿大國家建設和發展史中這一可歌可泣的篇章。

“以史為鏡, 可以知興衰”, 鐵路華工的光輝業績值得後人永遠銘記。歷史的光榮與恥辱, 血淚與歡笑, 隨著時間的流逝可能會變得模糊, 但人類自強不息、追求光明、理性與公平正義的共識和智慧, 始終是我們的治國、齊家的基本準則。安省擁有除亞洲以外最有活力的亞裔社區; 多倫多是世界上最多元化的城市。推進多樣性、公平性和包容性, 共建一個自由、法制和繁榮的加拿大, 仍然是我們共同的願景。

疫情導致加拿大出生人口 15年來最少



新冠疫情影響到整個社會的方方面面，其中也包括人口增長。

最新消息說，受到疫情的影響，加拿大在2020年出生人口顯著減少，是2006年以來最少的一年。

據CTV報道，聯邦統計局剛剛發布的數據顯示，2020年全國共有358,604名新生嬰兒，育空（Yukon）因未提供數據而沒有被統計在內。

即便如此，其實從2016年以來，加拿大已經顯現出生人口逐年減少的趨勢。不過，與2019年的372,000人比較，2020年減少最多，全國總計減少13,396人。

該聯邦機構表示，2020年人口出生率下降的原因有很多，但主要還是與疫情有關。

統計局的新聞稿稱：“COVID-19疫情開始之後，由於旅行限制而導致的國際移民減少，可能導致新移民父母的生育減少。”

“此外，疫情也影響到其它社會和經濟方面（學校和日托關閉、失業以及財務不確定性等），這可能導致一些家庭推遲生育。這個情況可能減少了去年晚些時候的出生人數。”

新聞稿稱，這不是加拿大獨有的現象，其它國家的出生率在2020年也出現了下降。比如美國的出生率下降了4%，而英格蘭和威爾士的

本報訊

出生率在2020年也比2019年下降了3.9%。

在過去的20年中，加拿大一年中出生人數最多的是2016年，當年有383,000名嬰兒出生。

統計局指出，2020年出現一個有趣現象，就是非醫院出生的人數增加。

去年加拿大有7,606名嬰兒不是在醫院出生，占了全國出生總人口2.1%，這是近幾年來的最高比例。

統計局的數據顯示，從2005年到2015年，非醫院出生人數穩步增加，每年出生人數都超

過8,000人。但從2015年到2019年，非醫院出生人數緩慢下降，直到2020年才出現跳躍式增長。

新聞稿指出，“在大流行期間，由於到醫院就診或治病的新冠患者很多，導致更多女性選擇在家或在非醫療的分娩中心生產。實際上這種趨勢並不新鮮，且在之前的傳染病暴發時也出現過類似情況。”

從省區來看，安省和阿爾伯塔2020年非醫院分娩人數出現十多年來的最高峰。



從時間上看，在大流行開始後的幾個月裏，非住院分娩的人數也比當年其它任何月份都多。從2020年4月到5月，全國有1,526名新生兒不是在醫院出生。這意味着全年非住院出生人數的20%發生在這短短兩個月內。

統計局指出，不僅如此，這也是十多年來任何兩個月內出現非醫院分娩人數最多的一次。其實這與疫情發展的時間線基本一致，因為在第一波疫情高峰時，加拿大各省和地區都先後採取了公共衛生措施來遏制病毒的傳播。

不過，現在的出生率仍然高于本世紀初。從2000年到2005年，加拿大的每年出生人數一直不足35萬。

（來源：我愛我家）



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

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？

本刊訊

購買分紅式 W.L 保險要比購買萬通式 U.L 保險（基本型）更合適也更高。

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：由于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着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 萬，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：由于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：夫妻兩人都是 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 Manulife Par 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，則總基本保費投入為：

$\$63,792 \times 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體 JLTD 聯合保險，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。

來源：馬新明 (Max Ma)

說說 Mortgage 中的 A side 和 B side 那些事兒

本刊訊

辦理 Mortgage 時，經常會聽到 A side 和 B side 這樣的說法，到底他們之間有和差別，該怎麼選擇呢？其實 A side 和 B side 並不是規範的 Mortgage 產品名稱，沒有明確的產品定義，而是約定俗成的習慣性說法，也有人稱之為 A 類貸款和 B 類貸款，本文統稱 A、B side。

很多人覺得大銀行提供的就是 A side 產品，小銀行或其他金融機構提供的就是 B side 產品，這種說法不全面。

大銀行通常指加拿大的 5 大行（TD、Scotia、BMO、CIBC、RBC）和 HSBC 等知名銀行，他們確實提供的 Mortgage 都是 A side 產品，但除了大銀行，其他的金融機構也提供 A Side 的 Mortgage，比如 Home Trust 和 Equitable Bank 都屬於信托公司（Trust company），CMLS 和 Street Capital 都屬於財務公司（Financial company），還有 Manulife 是保險公司（Insurance company），他們也都提供 A side Mortgage，有些是同時提供 A side 和 B side，有些雖然提供 A side 產品，但以 B side 聞名。

所以用貸款提供方來劃分是不確切的，A side 和 B side 的最大區別其實有幾點：

首先，A side 產品對於貸款人的收入負債比要比較高，通常來說，A side 提供收入 4-5 倍的貸款額，這些銀行的新移民貸款、非居民和高淨值資產等產品情況特殊，收入貸款比要求也不同。但 B side 貸款額通常可以從收入的 6 倍起。

Monest Financial
房屋貸款 商業貸款 建築貸款 私人貸款
416 855 4565 office@monest.ca

其次，A side 產品對於申請人收入的界定比較嚴格，比如對於自雇人士 A side 通常祇接受報稅收入，要審核 2 年的 NOA 和 T1 General（祇看淨收入），但 B side 產品不完全依賴報稅收入，可以把公司營業額作為貸款依據，甚至現金收入和 e-transfer 收入也可以計入公司營業額。再比如，計算投資房產收益時，A side 通常祇把租金的 50% 計入收入，但 B side 大多可以把租金的 80% 甚至更高比例計入收入。

再次，A side 對於申請人的信用要求比較高，最好 680 之上，就算能放寬到 620，也要求沒有破產記錄或欠款記錄等。但 B side 對信用分的要求低得多，有些可以接受破產記錄或可以允許對欠款記錄做出合理說明。

最後對於某些特殊產品（新移民、海外收入、工簽買房）的 Down Payment 要求不同，A side 的入門要求都是 35% 以上，但 B side 的此類產接受 20% 的

Down Payment。由于上述的審核條款鬆緊度不同，A side 最明顯的優勢是 Mortgage 利率低，無手續費，但 B side 利率明顯高于 A side，而且借款方還會收取 Lender Fee（手續費），通常是貸款額的 1%。

綜上所述，如果報稅收入穩定，收入貸款比不高，信用分數高，那當然是 A side 是首選，申請 A side 時也不要祇盯着大銀行，有時候很多小銀行或金融機構提供的利率也許更有競爭力。若不能滿足 A side 貸款要求也別輕易放棄，可以嘗試 B side 產品，這些機構也一樣受到加拿大相關政府部分的管轄。對於此類機構不熟悉也沒關係，這些機構很多都是跟貸款公司合作的，貸款經紀可以根據貸款人的實際情況，全面分析、比較、選擇市場上的 A side 和 B side 產品，找到最佳的貸款解決方案和最好利率。

（來源：華旗金融）

分紅式 / 穩健增值型保險，一種重要的資產配置方式！



馬新明
Max Ma

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

理財諮詢熱線
647-832-6780
Email: maxmaf678@gmail.com

專精保險理財
注重安全穩健

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

例一：分紅式（退休型）保險——保障兼積累豐厚免稅退休金！

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

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物！

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

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

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

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

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

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

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



华夏建筑装修
全新翻建
监控防盗
商业工程
厨房/浴室/客厅/卧室/地下室
免费估价
647.915.1637
19 Passmore Ave., #12, Scarborough

有牌电工
承接大小住家及商业电气线路改装及维修工程
免费估价 647.915.1637
19 Passmore Ave., Unit 12 Toronto ON M1V 4T3

地王地產(T-ONE Group) 誠邀優秀地產精英加盟團隊!



本刊訊 地產公司也成為人們關注的熱點行業。請您先給我們介紹一下地王地產公司的情况。

地王地產(T-ONE Group)是加拿大新生代地產公司,是在多年來聲譽卓著的多倫多第一樓花團隊和其它公司的優秀精英基礎上成立的。作為一家從事房地產買賣、商業買賣和投資開發的專業地產公司,地王公司擁有幾十位熱情、專業、誠信可靠且經驗豐富的地產經紀,可為客戶提供買房、賣房、租房、建房、投資及管理一條龍服務。

如下是地王地產總裁Jason Tong爭對疫情下的房地產市場投資做的一次訪談

Tong總好,感謝您百忙之中接受我們的採訪。

Q: 加拿大的房地產市場在疫情中依然火

爆,地產公司也成為人們關注的熱點行業。請您先給我們介紹一下地王地產公司的情况。

A: 好的。我們地王地產是加拿大新生代地產公司,是在多年來聲譽卓著的多倫多第一樓花團隊和其它公司的優秀精英基礎上成立的。

作為一家從事房地產買賣、商業買賣和投資開發的專業地產公司,地王公司擁有幾十位熱情、專業、誠信可靠且經驗豐富的地產經紀,可為客戶提供買房、賣房、租房、建房、投資及管理一條龍服務。

雖然經歷新冠疫情,但加拿大房地產市場依然火爆。

Q: 對於加拿大房價持續上漲,您如何看?

A: 的確,對於這個問題經常有買房的朋友來問我。

我認為,在2020年3月和4月加拿大央行曾

兩次降息,就是為了幫助人們度過疫情。

把央行利率降低到0.25%這一歷史最低位,直到現在,也是出于這一因素考慮。

房貸利率走低,買房人的房貸支出顯著下降,這無疑給火爆的房地產市場加了一把柴。

對於買房者來講,無疑是一個便宜的好時機。

Q: 普通人或新移民應該如何做呢?

A: 實際上,開發商在疫情期間對價格的漲幅會比較保守。

因此,對於目前沒有自住房,一直有買房願望的朋友來說,建議可以出手買下一套自住房。

如果已經有了自住房,正在猶豫投資的問題,建議可以入手疊式鎮屋或公寓作為投資。

因為由於疫情的傳播問題,公寓市場受到

了一些衝擊,很多人搬離了城市中心的高層公寓。

之後,隨著疫苗的廣泛接種,政府對疫情的控制,公寓市場已經開始回暖。

值得注意的是,疫情過後人們的生活肯定會回歸以前的狀態。

因此,公寓市場、租房市場必將重新回歸之前的火爆。

Q: 說到普通人買房投資,我們知道地王地產公司是加拿大房地產界信譽極佳,頗具影響力的房地產公司。

請您談談如果疫情結束,手中有錢還可以投資到哪些方面?

A: 謝謝您的誇獎,我們地王地產公司確實有一些優勢。

因為公司有大量資源平臺作為支撐,為客戶提供樓盤資源,還有物業托管、金融業務(為終端客提供短期貸款資金支持)等增值服務。

對於投資我認為,明年投資300萬以上的豪宅是一個方向,有升值的空間。

如果大家手裏有錢,但又不知道投資到什麼方向。

那麼,投資房地產還是比較穩妥的,上手容易,操作簡單又安全可靠。

Q: 有房產在手,投資起來確實心裏踏實!

A: 是的!地王地產始終立志於培養優秀專業的地產經紀,為客戶提供最滿意的服務為宗旨。

在這裏我特別要向有作房產經紀志向的朋友介紹一下。

地王地產公司有大量資源平臺作為支撐,在為經紀提供最優質的培訓、樓盤和客戶資源配置等支持以外,特別注重對經紀個人品牌的建立,為經紀個人的發展創造最好的氛圍。

公司地址:

876 Edgeley Boulevard, Vaughan, ON L4K4V4

電話: 905-669-8881



加拿大青商俱樂部榮譽主席王宏皓 受邀出席北京市國慶招待會



市政府舉行國慶招待會
蔡奇陳吉寧李偉魏小東張延昆出席
記者 樊煜 師琦 雪吟 李琪 王一 靜岩 知律

本刊訊 決策部署，深入開展黨史學習教育，切實履行首都職責，把辦好“兩件大事”作為重中之重，圓滿完成建黨100周年慶祝活動服務保障任務，加快推進冬奧籌辦。成功舉辦2021年中國國際服務貿易交易會和中園村論壇等重大活動，統籌推進疫情防控和經濟社會發展，保持經濟運行穩中向好態勢，為實現“十四五”良好開局奠定堅實基礎。堅持以人民為中心，緊扣“七有”“五性”保障和改善民生，不斷提升城市精细化管理水平，推進精治法治治，人民群眾的獲得感、幸福感、安全感持續增強。

陳吉寧在致辭中向奮戰在首都各條戰線上的全市人民、關心支持首都發展的各界人士致以節日問候和衷心感謝。他說，2021年是中國共產黨百年華誕。北京市深入學習貫徹習近平總書記重要講話精神，認真落實中央



習貫徹習近平總書記“七一”重要講話精神，深入貫徹落實習近平總書記對北京重要講話精神，增強“四個意識”，堅定“四個自信”，做到“兩個維護”，牢記“國之大者”，持續加強“四個中心”功能建設、提高“四個服務”水平，率先探索構建新發展格局的有效路徑，率先基本實現社會主義現代化，加快建設國際一流的和諧宜居之都。希望各界人士與我們一道，齊心協力把首都建設好、發展好，努力為祖國和人民爭取新的更大光榮。

作為此次受邀出席的嘉賓，王宏皓表示：“加拿大青商俱樂部是由加拿大僑領陳國波等人創立、由中加兩地的傑出青年企業家組建而成，在抗擊新冠疫情、河南水災等行動中均做出了很大的努力，此次受到北京市政府大的重視與邀請是一種至高榮譽”。

市領導崔述強、孫梅君、張家明、閆傲霜、李穎津、王紅、楊藝文，市人大常委會秘書長劉雲廣、市政府秘書長戴彬彬、市政協秘書長嚴力強出席。

(來源：加拿大青商俱樂部提供圖文)



蘋果 CEO 斥資 1010 萬「買新豪宅」



本刊訊 系統登錄的價格是1010萬美元，公開紀錄則顯示「僅」910萬美元。不管真正買價是多少，庫克都撿到便宜，因為最初開價為1150萬美元。

而今年，全美房價飆漲，加州沙漠區房價也不斷增值，庫克這棟占地0.8英畝的豪宅，價值很可能接近1200萬美元。

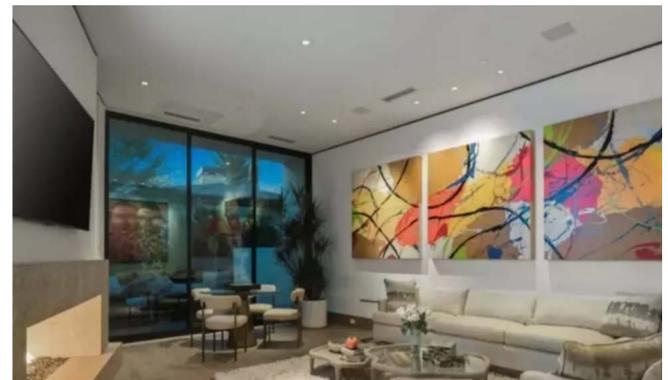
庫克的新豪宅內部有1000平方英尺（約281坪），豪宅裏面的5間臥室都有全套衛浴設備，再加兩間化妝室。豪宅的娛樂設施包括游泳池、池邊吧臺，以及附烤肉設備的寬廣陽臺。

(來源：網絡綜合)

一轉眼2022年將到來，現年60歲的庫克(Tim Cook)擔任蘋果執行長已經超過10年，他上月剛從市值逾2兆美元的蘋果領到7.5億美元的股票報酬，造成APP股票大跌，然而今天我們要說他剛購入的1010萬美元的新豪宅。

近日美國社群曝光了，主要居住在舊金山灣區西南部的蘋果執行長庫克，在2019年斥資1010萬美元，在加州拉昆塔名人出沒的高檔社區Madison Club買豪宅，同區置產的名人包括社交名媛考特妮卡戴珊(Kourtney Kardashian)、耐吉(Nike)創辦人奈特(Phil Knight)等。

這棟豪宅在美國房地產房源共享



加拿大成爲全世界最理想留學國家！ 多倫多高居第7位！

本刊訊

次數最高的國家目前還是美國，美國也和日本成爲榜單的并列第4名。然而衆所周知，美國因爲政治和政策的因素已經逐漸在喪失成爲國內學生最青睞的留學國家。相反越來越曾經在美國留學的小伙伴有一部分已經把目光轉移到加拿大了。

在世界範圍內將留學目光聚焦在

據Narcity新聞報道，金融服務機構Remitly近期做了一項數據研究。他們使用谷歌的搜索數據分析了160多個國家和地區的學生搜索大學的位置。他們驚訝的發現有36個國家和地區最青睞加拿大。

The Top 10 Countries for Studying Abroad	Number of countries searching to study here the most
1. Canada	36
2. Spain	13
3. England	10
4. Japan	9
4. France	9
4. United States of America	9
5. Australia	8
6. Germany	7
7. India	6
7. Kuwait	6
8. Netherlands	4
9. Portugal	3
9. Russia	3
9. Taiwan	3
9. Poland	3
10. Malaysia	2

根據該報告顯示，加拿大是法國、南非和阿拉伯聯合酋長國等國家學生選擇留學的“最愛”。一共有36個國家和地區的首選搜索對象是加拿大。同時也是這個榜單的第一名。

緊隨其後的是西班牙，位居榜單第二，成爲美國、阿根廷和智利等13個國家最受歡迎的留學目的地。

第三名是英格蘭，這要歸功于牛津和劍橋等著名學府對全世界留學生的吸引。

從榜單可以看出，中國國內搜索

加拿大的同時，加拿大人却將留學目光轉向歐洲，據報告顯示，加拿大人對法國的教育最爲感興趣。

在談到最受歡迎的學校時，Remitly透露，哈佛大學仍是全球搜索量最高的學府。

而多倫多大學也進入這個名單的前十，目前排在第7位。

而在最新的2021年至2022年世界大學排名中心的數據中，多倫多大學世界排名第24位，麥馬第164位，西安大略大學排在183位，滑鐵盧大學



在第200位。

可以說這兩年加拿大就是全世界學生目前最理想的留學國家。和該國

的移民一樣，這都將爲加拿大吸引無數的人才！

(來源：網絡綜合)

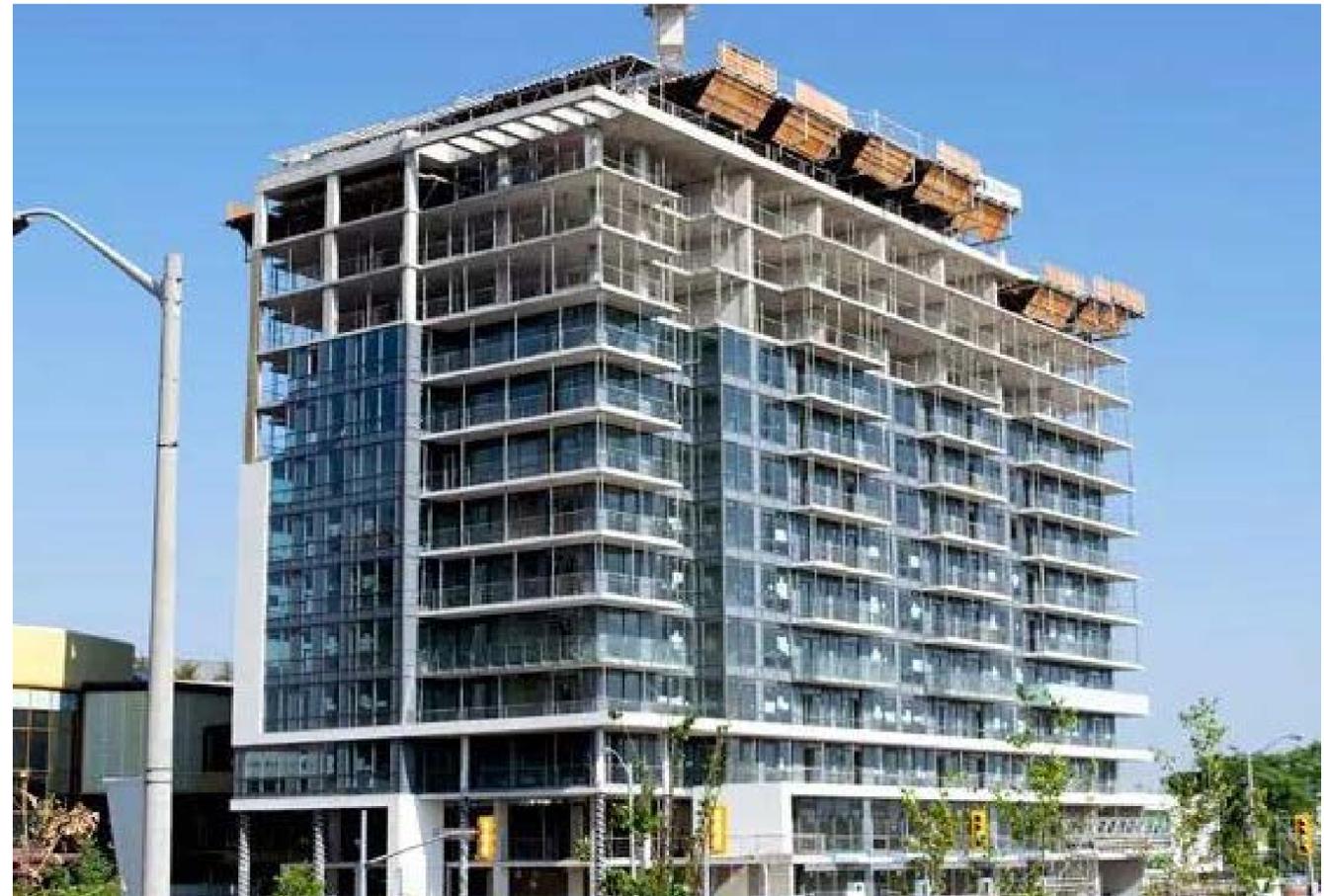
地產·理財 Realty & Finance



財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多買房攻略 - 貸款與社區環境



本刊訊

一、收入與存款

買房前需弄清自己的年度收入。銀行在評估申請人借款能力時，以家庭年收入爲準，如果是工資收入，則要看稅前的年收入；如果是自雇收入，通常要看過去兩年的個人報稅收入。



在目前的利率情況下，按揭貸款最大金額爲可認定的家庭年收入的5倍。例如，家庭收入爲5萬，則貸款金額最多爲25萬。如果可用于買房的存款爲20萬，則目標房價應該在45萬以內。

銀行認定收入所依據的文件通常是：工資單，雇主信，報稅記錄（NOA, T1 Genearl）等。

要搞清楚自己的家庭收入，最好準備齊全文件，並在銀行申請按揭貸款時出示文件。收入與存款，是決定買多貴的房子的最重要因素。

二、學校

家長或以後要養孩子的購買者需要着重考慮地區，是靠近什麼樣的小學，或是什麼樣的中學，什麼樣的大學，可以先在菲莎排名榜上詳細勘查。

查完以後，您還需要到教育局的網站上，再查看界限圖，這樣您才能更明確地界定您看房的範圍。

如果這些您都不清楚，可以求助於專業經紀。當

然，購房是小事，最好自己能事先弄清楚。在大多地區，好學區對房價的影響很明顯！！

三、社區

購房還有一個非常重要的因素，就是社區！社區環境的好壞直接影響到人們的生活質量，爲此，不少人都把選擇好社區作爲購房首選。

另外，交通設施、與工作地點的距離、購物、服務機構（如銀行、醫院、日間托兒中心等）、娛樂設施（如公園、社區中心、游泳池）等。

一個安全、文明、潔淨、溫馨的社區，決定了一種生活方式、一種居住品質和一種賞心悅目的好心情。

以上三大心理建設完成之後，您就可以順利地開始在加拿大的購房之旅了！（來源：君安地產）

她來了！她來了！網紅中的網紅！ 加拿大限時首發！

蒸烤烘炸一體 顏值實力并存

參與房博會，加入展期預售



蒸

即熱蒸汽技術，直噴+蒸騰雙模式
30秒蒸汽蒸繞，高溫可達110°C
腔背導熱管平衡動態排氣



烤

5°C調節，精準控溫，同層同溫
分層立體環風+AI流體仿真算法
NTC感溫探頭連續敏銳感溫



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

電話：(416) 893-2060, (416) 391-3232



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

Georgina

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

僅叫 82 萬餘
機不可失，時不再來！



Ninth Line & Hwy7

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

僅叫 108 萬餘，
快手者得。



大多地區房產綜合評述 (四百九十三)

將地產投資做為你退休計劃的基石 (三)



Michael Wang
416.893.2060



緊接上期文章有關應當購買什麼樣的地產作為你的投資項目的標題。

3) 投資地產要具體情況具體分析：

中國古代對於人們應當根據事物的變化，而改變行事的風格，有着非常深刻的解讀。《世變而行道異》：先秦法家的政治主張。意即治國的手段隨着時代的變化而加以改變。《商君書·開塞》說：“然則上世親親而愛私，中世上賢而說仁，下世貴貴而尊官。上賢者以道相出也，而立君者使賢無用也。親親者以私為道也，而中正者使私無行也。此三者非事相反也，民道弊而所重易也，世事變而行道異也。”

翻譯成現代的話就是：遠古時代人們愛自己的親人喜歡私利，中古時代人們推崇賢人而喜歡仁愛，近世人們的思想是推崇權貴而尊重官吏。崇尚賢德的人所遵循的是推舉賢人，可是設立了君主的地位崇尚賢人的方法就沒有用了。愛親人是以自私自利為原則的，而奉行不偏不倚的公正之道，自私自利便行不通了。這三個時代，不是行事相互違背，而是適世風變化使人們所重視的東西變了，社會形勢變了人們所要施行的政策也就不一樣了。

地產投資也是一樣，我們不能說投資condo永遠是對的，也不能說投資獨立屋就是永遠正確。時間變化了，事物也在變化，投資的觀念也要與時俱進。不然就是刻舟求劍，不思進取了。現在大多倫多地區的土地價值一直在攀升，現階段來講，購買擁有土地的物業是對於未來你的退休計劃會具有相當深遠的影響。因為你并不急于套現，而土地以及附加在土地上的房屋就會隨着大多地區土地價格的上漲，自然而然地升值。多倫多現在的高層住宅同獨立屋的巨大差價就已經說明了這一點。未來20到30年，我認為這個差別還會進一步加大，今後誰在多倫多較好的社區擁有獨立屋，誰就會是富翁，或者說是極高收入人群。

未來20年，首次購房的普通人群就會被擠到condo，鎮屋等相對缺乏土地支配權力的物

業之內。到了那個時候，現在接近50歲左右的人群也退休了。坐擁幾套獨立房產的你，早就已經自動加入了富有階層的行列，還會擔心退休收入嗎？而現在還在購買一些並不具備土地支配權的房產的投資者，今後會面臨一個兩難的境地。物業管理費用逐年攀升，物業價值同管理費用不成正比，到了最後，物業的管理費用會變成一個天文數字，從而使物業變成燙手山芋。對於這樣的預測，不會是危言聳聽，其實從現在多倫多正在發生的巨變上，不少人已經看到了未來的大趨勢。

4) 不少人沒有意識到自己實際的經濟能力。他們往往極大地低估了自己投資房產的金融能力。投資地產需要看你的工資收入，也要看你的償還能力。但是僅僅看工資收入，你就極大地忽視了你所具備的經濟能力。不少人已經把自己的住房付清，通過銀行信貸方式，你就可以非常輕鬆地以自己的房產作為抵押，借到一大筆資金，同時把這筆款項作為投資房產的首付款，而無須動用自己的現金儲備。這是一個一本萬利的好事。它不但讓你輕鬆借款，同時可以運用這筆借款作為減稅的工具。這裏面的操作方式有許多種，有興趣的客戶可以聯系我。

我在美國遇到過一個投資客，他本身沒有什麼現金，可是他却以空手套白狼的方式極快地購進了不少物業。這裏面需要技巧，同時也是需要時勢造英雄。當時他購進的物業所在地區，房產正在下跌，他利用了人們急需甩賣物業的心理，大快朵頤地購進。從他的身上，我們看到不是你有多少錢才可以買進多少物業，而是你有多少地產知識才可以購進多少有價值的房產。

我介紹過一個投資客戶，他擁有幾十套投資物業。有趣的是他是一個單身，沒有外來援助，沒有富有的長輩，他僅僅依靠自己的力量，擁有了超過大多數人的房產王國。如果僅僅靠收入，他是不可能擁有這樣多的房產的。他依靠的是膽識，知識，經驗和貫穿始終的堅持精神。他現在祇有一個困惑，如何盡可能地避稅，因為他的收入實在是太高了。

5) 多倫多的房產已經高不可攀，應當去哪裏買房投資。在任何一個地產市場裏，都有投資窪地的出現。要回答去哪裏投資的問題，首先要看你是否能夠認識到哪裏是投資窪地。有些時候，就算專業人士手捧着黃金，有些人還會認為那是黃銅。投資窪地不是別人告訴你的，因為很多時候為了避免大量的投資人的進入，許多投資者往往對於有價值的地區諱莫如



深。

我見過不少釣魚愛好者，見到我這個“菜鳥”，他們往往不願帶我去他們熟知的一些湖面釣魚，當得知我對於釣魚沒有絲毫興趣之後，他們反而熱情邀請我參加。原因非常簡單，魚就那麼多，懂行的人來得太多，大家都沒魚釣了。市場上不乏宣傳某某物業閃亮登場的廣告，可是我們要問問自己，如果是黃金，你還需要吆喝嗎？早就被人搶光了。需要被宣傳的東西，我們總是要問，它值那個錢嗎？5年前我告訴不少人投資一些帶有土地的房產，而且指出了應當投資的地區。有些人聽進去了，不少人沒有實際操作。聽進去的人往往是對於地產投資具有自己的主見，不跟隨大眾的腳步。他們喜歡接受能夠被事實檢驗過的投資理論，而且他們也會看我是否在投資自己的物業上，理論正確。

多倫多還有不少值得投資的地區，而且我認為未來會效益驚人，懂得這些窪地的投資者首先要懂得投資的基本概念，而不是到處打聽，諮詢別人的意見。投資學上一個關鍵點就是，沒有人會為你的投資結果負責，你就是董事長，也是負責人。如果董事長都不知道要如何賺錢，你會期待一個走在大街上的人為你指點迷津嗎？

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

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



蔣虹
首席律師

【蔣商律：法律小思精選】



公司法基礎 #11： 公司內部章程 (bylaw)

另一件需要公司股東做的事是批准公司內部章程 (bylaw)。公司基本內部管理都是用bylaw來管的，它是指導公司運營的規則。公司內部章程約定公司的目的，如何運作，以及擁有和管理公司的人員的職責和責任。比如董事會怎麼開，股東會怎麼

開，公司要有哪些管理層職位，如何辭退管理人員或董事，如何發行股票等等。公司內部章程要董事會先批准，批准後就有效。下一步要股東批准。如果股東批准，那內部章程繼續有效；如果股東不批准，那內部章程就無效了。內部章程批准後可

以更改，不過更改必須股東批准才有效。公司運營要按照內部章程指定，否則法律無效。比如內部章程要求董事會要至少48小時通知，除非所有董事都參加會議。那麼如果47小時的通知，而且有一個董事沒有參加，那董事會裏通過的決議都無效。

貸款材料常用的術語 (1)



Halen D. Zhao
647.296.5823
dongxiazha@gmail.com



貸款過程中遇到過很多次，我向客戶要材料：請把你的NOA發給我。
答：這是什麼？我家沒有。

NOA：全稱是Notice of Assessment，就是報稅人的年度稅務評估。

我想逐漸把貸款材料中常用的術語逐漸普及給大家，或許對部分客戶有點幫

助。
T1：全稱是incomeTax and Benefit Return，是所有人都要填的報稅的依據，除了個人基本信息外就是當年的總收入，淨收入，納稅人收入和應交或者應退的稅款，打個比方：就好比憲法，是其他各類法律制定的依據。
T2：公司稅
T3：Trust income 包括股票 利息

債券等的收入。
T4：employment income 僱主給員工發的一年的收入報告，每個月的是paystub。
T4A：pension income/self-employed 僱主給的commission or Bonus
T5：investment income (投資收入) (待續)

【EAST POINTE】士嘉堡 成熟社區精品學區公寓 距離多大及百年理工僅需 5 分鐘車程！



Queenie Tang
湯璇
647-969-0168



Justin Yao
藥晉
647-973-9821



East Pointe Condos坐落於士嘉堡成熟社區West Hill的核心地帶，由有着25年行業經驗的開發商Mutual Developments匠心打造，距離多倫多大學士嘉堡分校及百年理工學院僅需五分鐘車程，步行還可至各種便民生活設施，多種戶型選擇可適應不同人群的需求，自住投資兩相宜！

樓盤概覽

名稱：East Pointe Condos
地址：4569 Kingston Rd, Scarborough
路口：Kingston Rd / West Hill 交匯處
價格：48 餘萬起
定金：交房前首付僅需15%
管理費：\$0.58/sq.ft
開發商：Mutual Developments



交房時間：2024年春季

01、地理位置

East Pointe Condos位於士嘉堡West Hill社區內，這裏商業繁華，環境宜人。從East Pointe出發，步行可至超市、藥店、銀行等便民設施，如Food Basics, Shoppers, CIBC, LCBO, No Frills等等。

此外，公寓周邊臨近許多綠化和公園，距離Morningside Park僅2.6km，這裏擁有高達數英畝的林地，包括野餐區、遊樂場、步行道和流經公園的溪流。附近的公園還包括Port Union Waterfront Park (距離公寓5.8km) 和Lower Highland Creek Park (距離公寓3.8km)。

02、交通出行

East Pointe Condos公寓門前Kingston Road路邊有電車和24小時巴士站點，公交出行線路選擇多。其中有一系列的巴士線路服務，包括多倫多大學U of T Scarborough Rocket線路，乘坐公交僅需不到10分鐘就可以抵達多大校園。

此外，East Pointe Condos距離Guildwood Go Station 也祇有很短的車程，從那裏搭乘火車約25分鐘就可以抵達多倫多市中心的聯合車站。

03、周邊學校

East Pointe Condos周邊有從幼兒園、小學、中學到大學的各年齡段優質學校選擇。附近的中小學包括：West Hill Public School, Galloway Road Public School, Maplewood High School, William

G Miller Public School, Joseph Brant Public School, St Margaret's Public School, St. Martin de Porres Catholic School等；距離多倫多大學士嘉堡分校祇有5分鐘的車程 (僅2.6km)，距離百年理工學院14分鐘的車程 (6.8km)。

04、設計與設施

East Pointe Condos將由Kohn Partnership Architects公司設計，根據圖紙規劃，該公寓將被建造出現代感極強的中低層建築，約11層左右，整個設計風格與街景完美融合。

公寓大樓設施豐富，將擁有完善的健身中心，商務中心，休閒酒廊，包裹寄送，收件箱，寵物美容服務等。

此外，由Mutual Developments開發的 Mutual Home Connect 讓智能家居觸手可得。該系統保障未來居民的居家安全無憂，智能門鎖設計，Family Care遠程攝像，支持語音和觸屏，讓居民可以輕鬆與社區互動，調整恆溫器，接收社區消息等。

05、開發商簡介

Mutual Developments 是立足於北美地區的著名建築開發公司，旗下在加拿大和美國都有家庭住宅建築。成立25年以來，公司秉承對卓越品質和客戶滿意度的不懈追求，獲得了業界的廣泛認可。

金九銀十，不僅是房市好季節 也是物業保養的最佳時機！

房子與人一樣：保養和不出保養的老舊，維護保養好的房屋優勢也會漸漸顯示出來。悉心呵護和維護，才能讓房子住得更舒服自在。擁有了物業，同時也就擁有了歸屬感和責任感。

入冬前為房子做必要的檢查和維護，也許在短期內看不出保養的好處，但之後隨着物業及設備的老舊，維護保養好的房屋優勢也會漸漸顯示出來。悉心呵護和維護，才能讓房子住得更舒服自在。擁有了物業，同時也就擁有了歸屬感和責任感。

1. 各種家居用品深度清潔

家居用品最少要每年徹底清潔一次，比如，地毯，窗簾，保暖用厚毯，席夢思床墊罩等等，平時不總洗，表面上



看也不臟，但日積月累，藏污納垢的厚重物品，秋季非常有必要徹底清洗一次。

趁着空氣幹爽，冷暖氣都關閉，自然風在家裏循環時，來個家居大掃除，迎接冬季宅家的愜意時光。

2. HVAC 冷暖系統保養，空氣管道清潔 Duct Cleaning

管道清潔不用每年做，2年一次就好。當然，這就好比汽車機油，您沒到規定公里數就換，當然有利無害。做一次管道清潔，大約在 \$200左右，費用會因房屋風管長度，出風口數量而不同。

每年讓專業技師上門做一次暖爐保養，不僅讓冬季取暖得到保障，暖爐壽命更會因此延長，一次暖爐保養大約 \$150左右。如果冬季暖爐

壞了，房屋水管會凍裂，人在家還好，祇是受點寒；人不在家，水漫金山，家居地板，牆頂，都被浸泡，損失以萬計。

還有要出遠門的各位，請一定要檢查自己的溫控器是否用電池的，用電池的話，盡量提前換好新電池。就算你開着暖氣離開，也會因為電池沒電而不打暖氣。能預算買Nest or ecobee的盡量換上這些聯網溫控，就算千里之外也可以隨時掌控，避免不必要損失。

另外定時更換暖爐灰塵過濾片 Air Filter，風暖系統過濾網每3個月至6個月需更換一次。Home Depot, Costco



之類的所有。因為冬天基本處於室內循環（有新風系統的除外），一定要把室內空氣質量控制好，所以濾網很重要。有新風系統的房主要打開新風系統蓋子，把夏天不小心誤入的蚊蟲屍體清掃乾淨。

3. 檢查前後院的水管開關

一般的房子都有兩條水管通到外面，前院和後院各一處。為了防止水管內的存水結冰後凍裂水管，要將地下室裏面的開關擰緊，然後將外面的開關擰開，保證水管裏的水都放掉，再把開關擰上，或者幹脆一直開着外面一側的開關。澆水用的管子最好都存放到地下室去，以免凍壞，失去彈性。

上面提到的前後院水管是通過磚牆上的開口通道外面的，水管和牆壁之間有時會留

有空隙。在嚴冬的季節裏，這不但會造成熱量流失，還容易引起周圍的木頭發霉。為了預防起見，一定要用絕緣棉將管道周圍的縫隙塞好。

4. 安裝排水槽防護網

清理房檐周圍排水槽，以防落葉在裏邊，阻塞排水。尤其是房前屋後有較大樹木的房屋，因為樹葉等雜物會堵塞排水槽，同時也會加快排水管等構件的腐蝕。如果嚴重堵塞，雨水會滲入到屋頂，導致發霉。這項工作，每年入冬前做最好，因為落葉不再飄零，一次性完成清理。順道檢查屋頂是否有瓦片被風吹走，或者者有破損，以及樹枝等雜物。

提醒大家非常有必要安裝排水槽護網。護網很多地方有賣，動手能力強的，買來護網，自己安裝。也可以請人來裝，安裝排水槽費用并不高，人工，料，全部在一起，現金介于\$500 到 \$1000，具體因房屋大小而異。安裝後一勞永逸，您再也不用每年去清理排水槽。

5. 檢查門縫，窗戶是否嚴絲合縫；給窗戶抹膩子，密封

去 Home Depot, Canadian Tire, 或者，任何五金店，買那種管狀密封膠，類似北方人說的“膩子”。很好用，沿着窗縫均勻塗抹，冬季不漏風，節省能源。

6. 煙霧報警器

二氧化碳探測器，更換電池，測試是否好用。這條，四季都要引起注意，測試煙霧報警器，必要時更換煙霧報警器和一氧化碳探測器的電池。隨時隨地要關注家中這些設備是否需要換電池。15.

7. 草坪

在冬天的第一場雪來臨之前，可以對草坪做最後一次修整。同時考慮施加過冬的肥料 (Winter Fertilizer)。

8. 噴淋系統

有噴淋系統的房子一定要

記得請專業公司把噴淋系統給關閉。主要原理是用壓縮泵把管子裏面的水排出。

9. BBQ

除非你打算在冬天裏燒烤，否則的話此時應該清理後院的BBQ Grill了。主要是使用硬刷子將爐篦子 (Gill Grates) 上的油脂和殘留物清除掉，還有就是爐體內部以及底盤上的油脂。如果整個冬天需要將爐子留在室外，一定要購買尺寸合適的罩子將BBQ爐子罩起來，然後存放在避風的角落。

10. 院子裏的雜物

胡亂堆放的磚頭，瓦塊，木料等等，不但有礙觀瞻，而且往往會成為老鼠的棲息之地，平時就應該非常注意，不能允許這類衛生死角的存在。如果到現在還有，一定要動手清理啦。有用的東西最好放到後院的Shed裏面，沒有用的東西趕快處理掉。

11. 壁爐和烟囪

在第一次點火前，需要必要的檢查和清理，必要時請專業人員來做。

12. 閣樓

檢查閣樓，檢查確保保溫棉不要堵住通風口，檢查有無電線破損，漏水，管道鬆動等問題。

近年來，氣候越來越變化無常，自然災害也不斷增多，為預防雪災的發生，建議大家儲備一些應急的食品，如罐頭，餅乾和瓶裝水等；應急照明明用具，如蠟燭，火柴，手電筒等，和一臺用電池的收音機以備不時之需。

春夏秋冬，一年四季，一個人做一件好事不難，難的是一輩子做好事，物業維護亦如此。四季保養有時，歲歲年年堅持，不容易。共勉！

歡迎關注 Phoebe Li 全職金牌地產經紀，了解更多地產知識！ www.VIPTeamHome.ca



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 翻新，基金，保險



貨幣發售數倍于經濟的發展， 您的財產其實沒保住！ 疫情后，如何讓您隱私財產更大？

01、經濟形勢嚴峻

前言

橋水基金創始人，金融界的喬布斯 Ray Dalio曾發表過一個言論：Cash is trash。

美股、房市真有泡沫？

“現金是垃圾。”這句話拿來形容當下的經濟形勢不為過，因為錢已經不值錢了！特別是美股近期出現了5%的通貨膨脹率，而這可是2008年以來的第一次！所有的證據都表明，美聯儲的天量放水，已經把美國資本市場的泡沫堆得太高高。

關於美股是否有泡沫，有一個很有價值的指標——巴菲特指標。即美股市值除以美國GDP。當這個指標低於80%，那說明美股的估值比較合理；而如果高於100%，就說明股市有泡沫（該撤了）。

現在的情況是，美股的巴菲特指標已經超過了200%，比2000年科技股泡沫最瘋狂的時候還高。當然，華爾街的大佬早就開始撤了。早在兩個季度前，摩根士坦利等美國各大投行就已經宣布自己在大量儲存現金了。

另一方面，美國樓市的泡沫也在不斷放大。下圖是美國標普/CS房價指數：

次貸危機之前，美國地產泡沫最嚴重的時刻，房價指數也不過才207。而現在，美國的房價指數已經漲到了268。同時，衡量樓市泡沫也有一個常用指標——房屋租售比。即房價除以月租金，租售比越高意味着房產泡沫越大。美國樓市當前的租售比已經超過了2008年樓市泡沫的最高峰。

02、如何應對？

當然是，在能力範圍之內盡可能實現把自己的錢，實現“錢生錢”。

盡最大的可能實現自己資產收益最大化，這可能是過去十年大家除了通貨膨脹，所學到的另一件事。

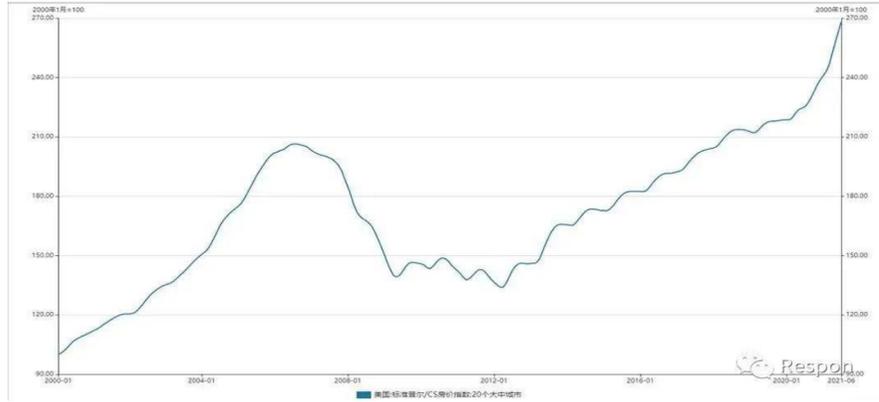
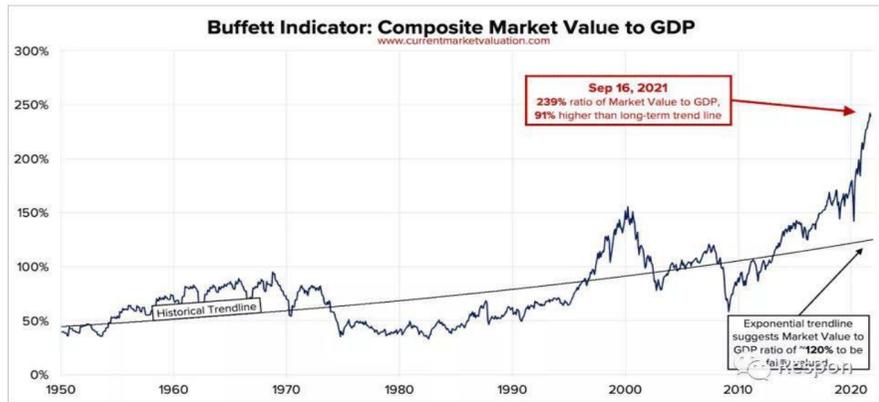
但是在尋求資產增值的過程中，有些朋友會陷入一個誤區：祇片面追求收益率，其他各項靠後。但通常忘了收益到實際到手之前，究竟被分走了多少蛋糕。“居安思危”的道理大家并不陌生，但大部分人一心祇想着發展，却忘了規避風險的重要性。作為投資移民大軍的一員，很多家庭都面臨着投資以及海外資產申報所帶來的稅務的問題。

10月7日 10:30am(溫哥華時間)

博富科技平臺特邀講師，手把手教你如何最大化財產？

博富科技-簡介

博富科技總部位於加拿大安大略省，于2021年在全加拿大各地推廣，作為集各行業專業人士（律師，會計師，基金經理，移民律師，保險經紀，地產經紀，營養師，歌唱舞蹈等...）與高淨值客戶為一體的高品質社區，通過得天獨厚的人脈網絡以



及高端活動，不僅幫助會員加深相互間的了解，還能為其提供一站式的專業服務，堪稱專業人員的“UBER”平臺！會員與會員間不僅在商場上互通有無，強強聯手，共享客戶資源，更能在私下成為莫逆之交。

04、演講嘉賓

1. 世界資產管理領域業績頂級規劃師共同探討：廖子爵總裁 瑞邦資產管理公司 財富結構中的個人與家庭部分的配置比例多少恰當？

如何規避雙親把親身子女變成稅務詐騙？隱私資產及傳說中的現金值如何當活期賬戶使用？

控股公司，家庭信託及海外資產的轉移，如何實現“0”費用？

2. 加拿大金牌律師：

Crystal Jin LLM.MBA 夫妻財產的最終分配與同居的分割在辦理上的陷阱有哪些？如何規避婚姻變化帶來的家庭財富流失？

再婚家庭怎樣確保親生子女權益？怎樣合理規劃晚年生活，實現健康財富無憂？

05、活動信息

2021年10月7日 ZOOM 直播間 # 報名入口 #



報名10月07日 10:30am(溫哥華時間)的線上講座，和頂尖稅務顧問進行線上一對一交談

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

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

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

(瑞邦金融供稿)



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

萬錦 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

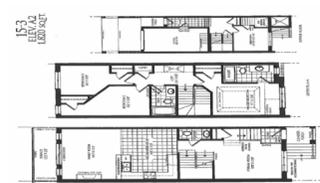


位于Major Mackenzie/Kennedy的高爾夫名校豪宅區, 由著名建商Kylemore開發的Brownstones At Angus Glen, 就讀安省名列前茅的Buttonville小學和特魯多中學, 四面環繞鬱鬱蔥蔥的高爾夫球場和樹林。

物業為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, 廚房大理石臺面, 超豪華電器Subzero冰箱Wolf爐頭。

舉步Angus Glen社區中心, 內有游泳館圖書館籃球場冰球場, 興趣活動無數, 是家庭成員學習娛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, 室內10處/室外4處LED射燈; 二樓9 層高, 主人房步入式衣帽間。廚房花崗岩臺面, 超豪華Subzero/wolf電器升級套裝。

地產專家徐博士獨家代理 列治文山市 17 Country Heights Dr. 富貴山莊已隆重上市熱銷!

地產專家徐博士獨家代理列治文山市17 Country Heights Dr. 富貴山莊已隆重上市熱銷! 這是地產專家徐博士2周內再次重返家鄉BAYVIEW COUNTRY ESTATE S, 列治文山市的THE BRIDLE PATH 超級豪宅。

徐博士地產行記:

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。金秋九月, 繼徐博士隆重上市富貴莊園Ridgewood Dr. 11號院以來, 一周內徐博士再度重返社區, 今次獨家代理占地2英畝, 7睡房2層獨立屋約12000平方尺使用面積4車房10年新客戶定制建造的#18 Country Heights Dr. 幸運門牌18 號莊園式豪宅, 又一次引起社區大眾和街坊鄰裏高度關注與期待, 果不其然, 買房賣房, 請徐博士幫忙, 就是不一樣! 僅上市第二天就以高出叫價113.2萬無條件成交! 街坊鄰裏點贊稱道: 不一樣, 就是不一樣! 時隔2周, 今次徐博士又一次來到富貴莊園社區獨家代理17號院富貴山莊, 廣大新老客戶和社區街坊鄰裏熱烈歡迎徐博士再次披掛上陣, 為社區服務, 並預祝地產專家徐博士不負眾望, 再創輝煌!



富貴山莊豪宅介紹:

180X360英尺大地段掩映在青山密林翠穀之中, 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。坐南朝北, 背靠森林, 環境優美, 風景秀麗, 鳥瞰整個大多倫多金馬蹄 (GOLDEN HORSESHOE AREAS) 地區和多倫多市 (CN Tower) 美麗街景, 賞心悅目, 令人陶醉, 仿佛置身于世外桃源。客戶定制名商精心建造的使用面積近8200平方英尺的莊園式豪宅, 共16個房間, 5車房, 環形車道, 雙向入口處, 多層次高大的噴泉水花四濺, 奔流不息, 叮啞(當) 嗒嗒, 悅耳動聽。四周車道可容納25停車位, 5+1睡房, 8套浴室衛生間。高大的前門出入門廳, 18尺穹頂懸掛意大利鍍金枝型大吊燈, 豪華氣派, 寬敞明亮。一樓9尺層高, 熱情友好的會客廳, 天花吊頂, 高大的落地畫窗, 四季風景盡收眼底。陽光燦爛的家庭廳, 鑲嵌大理石煙火壁爐。270度海灣型風景落地窗, 直面風景如畫的後院芳菲苑大草坪後花園, 四季景色宜人。俯視碧波蕩漾的游泳池和網球場, 鳥瞰整個多倫多市景包括CN電視塔。美食家廚房帶寬大理石中心



島吧臺, 鑲嵌高檔不銹鋼電器及客戶定制的櫥櫃, 開放型設計, 帶寬敞明亮的早餐廳, 出入寬大休閒觀景大露台, 眺望後花園和多倫多市景。優雅高貴的餐廳, 鑲嵌天然大理石壁爐, 天花吊頂, 水晶吊燈。沿雙向鐵藝護欄雲梯, 扶搖直上二樓, 舒適溫馨的主人房, 走入式帶寬大的衣帽間, 8件套浴室帶按摩浴缸, 主人房視野開闊的大窗, 居高臨下, 廣角度俯視後花園四季變化的美景, 另有2間寬大套房帶4件套浴室和1間寬敞的套房帶5件套浴室。另一間睡房目前當作第二家庭廳使用, 270度海灣型落地大窗戶將花園後院和整個多倫多市、列治文山市、萬錦市和旺市的市街街景一覽無餘, 盡收眼底。完成走出式地下室裝修, 9尺層高, 帶保姆房浴室, 娛樂廳, 健身房, 桑拿房帶淋浴, 廚房酒吧, 家庭影院帶高清晰度投影儀和寬大的屏幕及高檔音響設備。還有設備間, 儲藏室。基礎設施包括雙高效暖爐, 雙中央空調, 雙熱水罐, 軟水系統, 空氣清淨器, 蒸汽噴霧加湿器, 地面草坪噴淋系統, 花園花壇滴灌系統, 室外環繞立體聲音效系統, 安全監控系統, 智能家居控制系統, 車庫自動遙控開關, 各種設施一應俱全。鑽井水儲量充足, 無限量使用, 水質優良并備有軟化水系統, 下水化糞池每定期檢查清理, 水泥結構化糞池配大功率水泵和超大儲罐質量上乘, 大量高檔建築材料裝修裝飾, 地上地面木地板, 地下室高檔複合地板, 大理石門廳, 豪華氣派, 室外全套廚房, 室外天然氣浪漫煙火爐, 激情燃燒, 魅力四射。游泳池更衣室, 熱水浴和洗手間, 自備燃氣發動機防斷電斷網時備用。大量升級改造, 無數裝飾裝飾, 各種設施一應俱全, 溫馨舒適, 豪華大氣, 景色宜人, 美輪美奐! 您夢想的豪華莊園, 安居樂業的首選, 投資置業的良機! 僅叫價488萬, 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。更多詳情, 請致電地產專家徐博士提供更詳細的房屋特徵逐項列表。



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



Joyce Chen
647.779.0889
joycefanchen@gmail.com



【Artwalk Condos】旺市大都會 VMC 精品公寓隆重上市

居住理念, 周邊將成爲一個非常適合家庭和步行友好的社區, 在 VMC 開發項目的中心擁有一個全新的 9 英畝中央公園。VMC中央公園由世界著名景觀建築師Claude Cormier設計, 這個位於城市中心的廣闊城市綠地將爲居民提供一個自然的綠洲, 有足夠的空間來進行散步、騎自行車等娛樂休閒活動。

ArtWalk Condos 坐擁最大的交通樞紐VMC地鐵站, 如果選擇乘坐 York-Spadina地鐵線, 十餘分鐘即可抵達York University約克大學, 而前往多倫多的通勤者則可以在45分鐘內抵達多倫多市中心的聯合車站。ArtWalk Condos的居民還可以從Vaughan Metropolitan Centre站乘坐VIVA、YRT以及GO Transit及Brampton Transit Zum等路線都可以從VMC巴士終點站到達。如果選擇開車出行, 居民可直接進入公寓北面的Hwy 7, 之後輕鬆連接400、401和407等主要高速公路。

社區方面

ArtWalk Condos 身處 Vaughan Metropolitan Centre (VMC), 這裏可以滿足家庭日常購物、娛樂、健身等方面的所有需求。有孩子的家庭最愛的Canada Wonderland遊樂場、Reptilia Zoo and Education Centre 爬蟲館, 以及旺市最大的購物中心Vaughan Mills 距離 ArtWalk Condos 驅車幾分鐘即可抵達。

SmartCentres是加拿大最著名、最成功的房地產開發商之一。在過去的大部分時間裏, 這家開發商一直專注於建造零售購物中心, 但他們最近開設了一個新的部門, 專注於全國各地的多功能和綜合規劃社區。所以說 Artwalk Condos將會成爲一個在大地區無論投資還是自住的最佳選擇!



Evoked Towns 入住前僅 5% 首付, 2021 年現代設計理念, 火爆鎮屋最後一期作品!

四通八達的地理位置
完善的周邊設施
Evoked Towns
最後一期作品
真的是GTA僅剩的最後幾套火爆鎮屋

【項目名稱】Evoked Modern Towns
【項目地址】Bathurst Street和Rutherford Road(16街)
【開發商】Treasure Hill Homes
【類型】Townhomes
【價格】\$1.3M萬起
【入住日期】May-Sept 2022

付款方式

5% Deposit Before Occupancy
\$10,000 with signing
Balance of 2.5% in 30 Days
2.5% in 60 Days
10% on occupancy

交通環境

Evoked Towns位於Bathurst Street和Rutherford Road(16街), 處於Vaughan市高級住宅核心區, 交通便利, 與高速公路400和407相連。公共交通也十分發達, 駕車數分鐘可以到達Maple Go Station和Rutherford Go Station, VMC地鐵站等等, 對於沒有車的上班族和學生來說十分便捷。

社區優勢

居住在Evoked Towns, 只需要駕車2分鐘, 便可以到達附近的Longo's超市, Shoppers Drug Mart, CIBC, Scotiabank以及各式各類的餐廳。駕車10分鐘便可到達Vaughan Mills購物商場和Hillcrest shopping centre, 對於購物達人來說在家附近就能滿足逛街需求。Lego樂園和Reptilia動物園也是空閒時帶孩子外出的好去處。高爾夫球愛好者一定不能錯過的Eagles Nest高爾夫俱樂部, 開車僅需5分鐘即可到達。



子外出的好去處。高爾夫球愛好者一定不能錯過的Eagles Nest高爾夫俱樂部, 開車僅需5分鐘即可到達。

該鎮屋所處位置生活便利, 步行指數高, 位置近Hwy 7, Hwy 400, Hwy 407, Hwy 404, 開車出行也十分方便。近Viva總站和Go Train車站。

住這裏的居民可以享受得天獨厚的便利。

位於旺市的中心地帶, 這裏的商業特別發達, 幾乎每個主要道路的交叉口都有大型Plaza, 裏面各種商業設施應有盡有, 飯店、咖啡廳比比皆是。

在此項目的西北面是安大略最大的遊樂場 Canada's Wonderland, 有孩子的家庭可以周末待着孩子到遊樂場游玩。

開車2分鐘到達Longo's超市、Shoppers Drug Mart
開車2分鐘 到達CIBC、Scotiabank以及各類餐廳
開車5分鐘 到達Eagles Nest高爾夫俱樂部
開車5分鐘 到達Rutherford go train station
開車8分鐘 到達Reptilia動物園和Lego樂園
開車10分鐘 到達Vaughan Mills購物商場
開車9分鐘 到達大統華
開車10分鐘 到達Hillcrest shopping centre

頂尖教育資源

Evoked Towns周邊擁有頂尖的教育資源, 私立高中UMCA Rich Tree Academy, Delano Academy還有Vilanova College都是不錯的私校選擇, Seneca學院和約克大學也是加拿大知名學府, 在教育的每個階段都能爲你提供最好的保障。

【重點學校】

Nellie McClung Public School
Bialik Hebrew Day School
Carrville Mills Public School
Stephen Lewis Secondary School
Thornhill Woods Public School
Forest Run Public School
Dr. Roberta Bondar Public School
Maple High School

開發商

居住在Evoked Towns, 只需要駕車2分鐘, 便可以到達附近的Longo's超市, Shoppers Drug Mart, CIBC, Scotiabank以及各式各類的餐廳。駕車10分鐘便可到達Vaughan Mills購物商場和Hillcrest shopping centre, 對於購物達人來說在家附近就能滿足逛街需求。Lego樂園和Reptilia動物園也是空閒時帶孩子外出的好去處。高爾夫球愛好者一定不能錯過的Eagles Nest高爾夫俱樂部, 開車僅需5分鐘即可到達。

該鎮屋所處位置生活便利, 步行指數高, 位置近Hwy 7, Hwy 400, Hwy 407, Hwy 404, 開車出行也十分方便。近Viva總站和Go Train車站。



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



交叉口都有大型Plaza, 裏面各種商業設施應有盡有, 飯店、咖啡廳比比皆是。

在此項目的西北面是安大略最大的遊樂場

Canada's Wonderland, 有孩子的家庭可以周末待着孩子到遊樂場游玩。

- 開車2分鐘到達Longo's超市、Shoppers Drug Mart
- 開車2分鐘 到達CIBC、Scotiabank以及各類餐廳
- 開車5分鐘 到達Eagles Nest高爾夫俱樂部
- 開車5分鐘 到達Rutherford go train station
- 開車8分鐘 到達Reptilia動物園和Lego樂園
- 開車10分鐘 到達Vaughan Mills購物商場
- 開車9分鐘 到達大統華
- 開車10分鐘 到達Hillcrest shopping centre

賣房找 Sue, Sue 戰速決! 樓花房花一網打盡!

溫馨自然的治愈之家 列治文山精美獨立屋上市



5+1房5衛雙車庫獨立屋
76.94ft x 102.33ft
搶購價：\$1480000
Yonge/Crosby

好者的主人在此精心種植了許多美麗的室內植物。在冬天，這間屋是全家人的活動室，在溫暖的陽光下，窗外白雪皚皚，室內生機勃勃，一家人圍坐在一起，讀書，聊天，談笑，是一副多麼溫馨的畫面啊。

開放式廚房連接早餐廳和家庭室，廚房配有黑色花崗岩臺面，燃氣竈臺和穩重的褐色實木高級櫥櫃。洗手臺上面設計有明亮大窗，讓主人在為家人烹飪時也可以欣賞美麗的後院美景。家庭室和早餐廳都可步出至露臺。

二樓擁有5間臥室，其中包括兩個套間3個洗手間，風格簡約大氣，采光明亮，功能與審美兼具，組成滿足每一位家庭成員休憩的空間。

此物業最大亮點一定是它經過女主人



人之手，精心打理的後園。瓜果滿園，番茄，南瓜，豆角，胡蘿卜等等應有盡有，結果不斷。有時主人會邀請好友二三人來參觀她的菜園子，互相交流種菜的心得體會，十分充滿樂趣。除此之外，後院還有各種開花植物，每每到了夏季開花時節，便有滿園花香，美不勝收，令人陶醉。

Crosby小區介紹

Crosby 小區北起 Elgin Mills E, 南到 Major Mackenzie Dr E, 西至 Yonge St, 東到 Bayview Ave, 位于列治文山的市中。小區歷史悠久，是 Richmond Hill 的最古老街區之一。小區內交通便利，Yonge St 和 Bayview Ave 均有較密集的公車路線，可以直達 Finch 地鐵站。區內的 Major Mackenzie Dr E 北面就是 Richmond Hill Go Train 車站，對在多倫多市內工作人士提供了很大的交通便利。駕車人士可以利用附近的 400 或 404 高速公路南下多倫多市區，Hwy 7 和 407 則提供了東西方向交通的紐帶。小區內物業多數為獨立或半獨立平房，也有少量的二層物業。這些房子的占地面积較大，大部分獨立屋的地皮寬度均在 50 尺至 60 尺。Crosby 部分小區的高中校區屬於 Bayview Secondary School

和 Alexander Mackenzie High School。



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

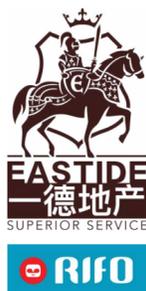


專業規劃五至
十年地產投資

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



如何做到投資房產和分紅保險兩不誤、 “魚翅熊掌”兼而得？



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: maxmaf678@gmail.com

雖然投資理財的方式有很多種，但真正適合我們普通家庭的却并不多。其中最普遍性、而且最適合普通大眾的二種投資理財（或稱之為資產配置）方式就是房產和保險投資（特別是分紅式保險）。下面，我們就先來談談房產和分紅保險這兩種常見的家庭投資方式的異同點。

先說相同點：其一，從長線來說，它們都是穩健增值性的投資產品。分紅式保險是不斷增值、而且還是唯一的祇升不降的資產，但它更注重的是長線的增值，並且相當地安全和穩健；而房地產從中、短期來說是有升有降的，但從長期來看，它也是會不斷增值的。在房市好景時期，房產的短期增值性好；在房市不景氣時，它的價格又會向下調整；房市上升和下降的綜合結果，從長期來看它的增值率（年回報率）幾乎與分紅保險相當。其二，分紅保險和主要自住房在增值過程中都是延稅的，而且二者將來在傳承給孩子時也都是完全免稅的！這是加拿大政府給予我們每個家庭的兩個最大的稅務優惠政策。您如果祇是擁有自住房但沒有購買一點終身保險（如分紅保險），那麼，您也就自動放棄了享受政府的這個最大稅務優惠政策的權利，這是非常可惜的！其三，購買分紅式保險和購買房產都會讓你有一定的壓力，但正是這個適當的壓力反而讓你經過一定時間的積累後可獲得一個可觀的財富！你若一直租房住，固然會讓你感到很輕鬆，但你就不能擁有一個屬於自己的房產；你買一個房來住，需要每月還貸款，還需付很多相關費用，可能

會讓你感到壓力較大，但你可以因此而積累起一個巨大的免稅財富！同理，您購買一份Term保險雖然也可以達到保障的目的，而且保費很便宜，你會感到很輕鬆，但等到Term保險需Renew時價格會很貴，你可能就捨棄不要了，最終你就沒有任何的保險資產；你購買一份分紅保險，雖然需要支付的保費較多，壓力要遠比Term保險大，但你在獲得一個保障的同時，也在延稅的基礎上積累了一個可觀的保險類資產，這個資產將來既可以用於補充退休生活的需要，也可以用來傳承一大筆一次性免稅資產給孩子！再說不同點：其一，投資房將來要繳交增值稅後才能傳承給孩子，購買太多會產生一個很大的稅務“炸彈”；但保險的賠償額無論何時傳承給孩子都是完全免稅的；而且保險賠償額本身正是解決投資型房產稅務“炸彈”的最有效的工具；其二，在意外或危機情況發生時，房產有可能因為無錢支付房貸而被迫變賣，而保險則剛好相反，在危機情況發生、賠償條件滿足時賠償額則會及時賠出來用於保護家庭，化解危機！其三，投資房產需一次性投入大筆資金，而購買保險則祇需按年或按月投入，不需占用一大筆資金。最後，投資房產需要花費很多時間和精力進行打理，而投資分紅保險却并不需要自己操心，祇管坐享其成。

既然房產和分紅保險各有特點也各有利弊，而且又都是家庭資產配置中不可缺少的，那麼，我們每一個家庭都應盡早同時進行合理配置。但如果你的家庭資金較緊張，而且你又不

想因拖延兩者當中的任何一種的購買而浪費其增值的機會，那麼，你應該怎樣做才好呢？下面是筆者的一些粗淺的意見：

第一，若有條件，您應盡快購買自住房，而且，在自己的經濟能力承受範圍內，自住房應買得（或換成）適當大一些，因為自住房（指主要住宅，下同）的增值在什麼時候都是免稅的，同時，您也應盡早購買一份人壽保險和重病保險來保護您的房產和家庭。若條件允許，應一步到位購買帶投資、退休功能的保險如分紅保險；若條件有限，至少也要同時或盡快購買一份Term保險，等一年或幾年後，如果您的自住房有了一些增值，您就可以將鎖定的Term保險部分或全部地轉換成投資型的分紅式保險。若有錢付保費更好；若暫無錢支付分紅保險的保費，您也可以將房產增值的一部分以適當的方式借出來暫付一年或幾年的保費，這樣，您就可以做到房產和保險投資兩不誤，“魚翅和熊掌”兼而得。第二，在購買了自住房以後，如果你目前還有足夠的經濟條件來買一份較大的分紅保險，而且你還想盡早用這份分紅保險的現金值來幫助你購買投資型房產，那麼，你就應該選擇那些短線現金值高的分紅保險類型，而且盡量作額外付款以加速現金值的增長和積累！有的保險公司的分紅保險，其短線現金值很高，長線總回報更高，而且還具有強大而靈活的額外付款功能可供利用以使得總現金值和總賠償額更加快速地增長，這樣，在必要時您就可以用保單作抵押借出一定的現金值來

用作購買房產的首付。第三，如果你的資產較雄厚，而且貸款條件和信譽都很好，想在盡早購買一份大額分紅保單的同時，又不想因購買這份大額保單占用一大筆資金而錯失更多的房產投資機會，那麼，您就可以採用一種叫作IFA（即保單生效後立即將保費全額借出）的方式：您可選購短線現金值高的分紅保險類型，在支付第一年的保費讓保單生效後立即將保單抵押給銀行，將所付保費全部借出來再用作房產投資，以後每年如此，您祇需支付借款的利息即可（利息還可抵稅）。所有借款的本金最終以免稅的保險賠償額來償還，餘額（即總賠償額與借款本利總額的差額）留給孩子。您若想了解IFA的詳細情況以及您是否滿足條件採用IFA的方式，請來電諮詢，或約Zoom Meeting詳談。

（本文僅供參考，不構成具體建議。具體請諮詢合格的專業人員，也歡迎與本文作者聯繫。馬新明Max Ma為資深專業理財顧問，高級保險理財經理，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: maxmaf678@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 街地鐵一號綫沿綫，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，以獲得更多資訊哦！

【電話】
905-604-2299
【網站】
www.benchmarksignature.com
【地址】
1020 Denison St. #113, Markham

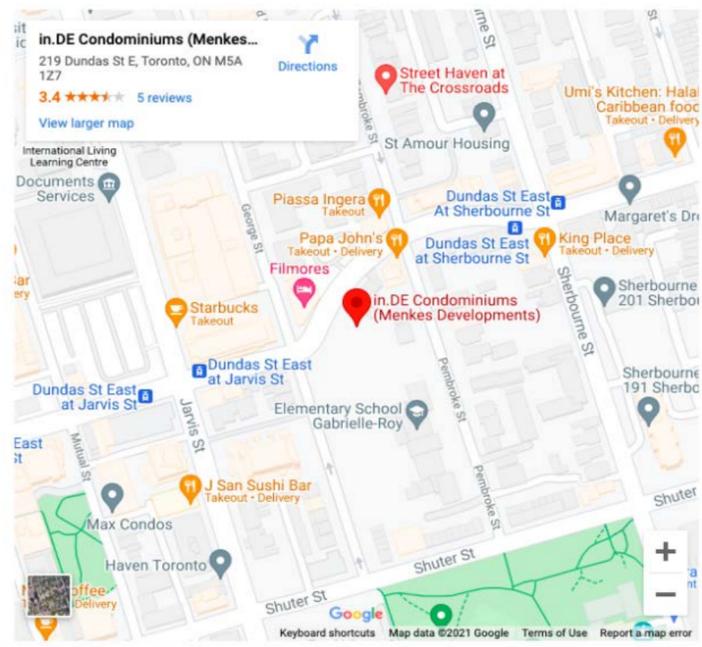


M2M 公寓，分盤在即！



Downtown 新樓盤 in.DE 公寓火爆出租

1室1廳1廚1衛 每月\$1980



May Li 李梅
Vice President | Broker
647.296.8492

大多地區地產買賣持續火熱，多倫多的公寓出租市場也是漲聲一片。日前，據大多區租客聯盟 (FMTA) 分析，近來隨着疫情好轉和政府逐步解封，許多業主再次做起Airbnb等短租民宿生意，退出長租市場，租房市場供求關係開始逆轉。

有統計數字顯示，自疫情期間租金漲幅規定到期以來，多倫多單身公寓月租從原來的1,600加元漲至1,900元，漲幅高達22%。隨着支撐租金下跌大環境出現逆轉，租金再度開始上揚，而且位於市中心的租房房源也日漸趨少。

位於Downtown的新盤in.DE最新推出一套1室1廳1廚1衛的出租現房，月租金

1980元，現在即可入住。該精品租盤由優居地產獨家代理，有意者敬請聯系公司VP, Broker, May Li, 電話：647-296-8492

- 【樓盤名稱】 in.DE Condos
- 【樓盤地址】 219 Dundas St E, Toronto, ON M5A 1Z7
- 【開發商】 Menkes Developments Ltd
- 【樓花戶型】 室內面積559平方尺，1室+1廳+1衛
- 【出租價格】 \$1980元/月

1. 總體介紹

in.DE公寓地處多倫多市中心Moss Park 社區Jarvis/Dundas交叉路口，離核心金融區5分鐘車程，與聖勞倫斯市場和舊酒場區Distillery District毗鄰，社區內充滿藝術氛圍，形成了別具風情的都市生活圈。

2. 周邊環境

該精品出租物業所在的in.DE公寓位於Moss Park 社區，是市中心的核心理地段，近金融區，步行指數高達99分，步行十分鐘以內可至的商圈有 Eaton Centre、DundasSquare、Ryerson大學、地鐵站、金融中心、GeorgeBrown College、及PATH地下商城等。附近更有眾多著名餐廳、劇院、公園及教堂，地理位置優越，是自住最佳選擇。也與聖勞倫斯市場和

舊酒場區Distillery District比鄰。由於這個位置周圍遍布各種大學及院校，例如著名的多倫多大學、頂尖藝術類院校OCAD University、瑞爾森大學以及喬治布朗學院等，對於投資者來說，也是個非常好的選擇。

- 車程5分鐘上交通幹道DVP及Gardiner Expy
- 步行7分鐘至多倫多最古老的公園之一Allen Garden
- 步行8分鐘至Ryerson大學
- 步行10分鐘至Eaton Centre購物中心
- 車程10分鐘至多倫多大學

3. 開發商簡介

公寓的開發商出名的 Menkes Developments。從成立至今已經有超過60年的歷史。在過去的60年裏，Menkes在大多的各個熱門地區開發了多個引人注目的公寓項目，包括了有：Harbour Plaza、Four Seasons Private Residences、Fabrik、One Sherway和Gibson Square等。除了公寓樓的開發，Menkes還涉足聯排別墅、低層住宅區、家庭社區和商業地產項目等多種物業類型的開發。

該精品租盤由優居地產獨家代理，有意者敬請聯系公司VP, Broker, May Li, 電話：647-296-8492

menkes
Downtown 新房出租
in.DE
隨時看房
UNIT 1201
219 DUNDAS ST E
2021/09/15入住
\$1980
\$2,050
599 呎起
1 臥室 1 浴室 1 廚房 1 書房
Call: 647.296.8492
Email: JINGMELI@LIVE.COM

春夏賣房快，秋冬賣價高！

房屋秋冬季上市的五大好處



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

衆所周知，春季和夏季是房子投放市場的絕佳時機，天氣晴好，氣溫適宜，潛在的購房者也有心情去精心挑選住房。然而，事物的發展是具有兩面性的，並不是在秋冬季節賣房就會像外面的氣溫一樣，冰凍三尺，令人心寒。

當我們進入涼爽秋季，並為冬季做好準備的同時，讓我們思考一下秋冬市場所提供的一切。總之，秋冬季房屋上市也還是有其真正的優勢，比如家裏的孩子們回到了學校，賣房的競爭者較少等等，除此

之外還有以下五點好處。

1. 互聯網沒有季節

互聯網改變了人類購買房屋的模式。在寒冷的月份，人們可以通過點擊按鈕來研究和查看房產，這意味着無論季節如何，潛在的購房者都可以隨時觀察。

2. 買家的挑剔逐漸減少

在春季和夏季，買家會主要尋找那些修剪整齊的草坪、繽紛絢麗的花園和無可挑剔的建築。這可能會花費你大量的

時間和金錢。然而到了秋冬季節，大多數植物已經處於休眠狀態，再加上一波又一波的暴風雪。因此，你需要做的只是把落葉收拾幹淨，或者確保你房前的積雪被鏟好。

3. 競爭往往較少

房屋銷售的繁忙季節，賣方之間因為競爭而競相拋售，讓買家在交易上處於主動地位。除了多種的挑剔之外，殺價的空間也大。而在不太受歡迎的銷售季節上市你的房屋，意味着市場上的新房產將會減少。較少的競爭使得市場不那么擁擠，為你的房屋提供了一個真正脫穎而出的絕佳機會。

4. 會遇到真心買家

許多買家會選擇在夏季進入市場，環顧四周，左思右想。不僅看房子，還要看社區、功能和設施。最主要的是，如果他們在夏天沒有出手購買，那麼當秋天和冬天到來時，購房者往往會更清楚地知道自己到底想要什麼，勢必有遇到真心買家的機會。

5. 在新家裏享受春天和夏天

在北美，沒有人願意浪費一年中最溫暖舒適的月份四處奔波地考察房產。如果你在秋季或冬季將房屋投放市場，那麼你在春天到來的時候會有更好的機會入住一個新家，這樣您就可以享受無憂無慮的夏天。

值得一提的是秋冬季的節日很多，從感恩節、黑色星期五到聖誕節，如果購房者希望在新年搬新家，住進新房，那麼他們買傢俱、家電等等將會不少優惠折扣的機會。裝修布置、電器安裝、搬家都更加容易。其它季節也是這些服務業的“旺季”，據統計，繁忙季節許多好的搬家公司要提前一個月或更久的時間預訂，可是在冬天你就很容易安排這些。

因此，雖然冬季本是樓市交易淡季，但加拿大地產專家建議有意購房者可以開始行動，雖處冰雪茫茫，天寒地凍，但趁着冰封的冬季下手，反而有機會找到物超所值的地產。



北約克地鐵學區房鎮屋推薦

物業特點介紹

今天要給大家推薦的這套物業位於北約克的地鐵學區房，在Sheppard Ave和Bayview Ave的西北角，緊靠Bayview地鐵站，物業具體地址為34 Mallingham Court。此房為單車庫三層的freehold鎮屋，整個房間格局合理，功能完善，使用面積有2000多尺。主樓層高9尺，廚房配有中央島臺面，每間臥室都有自己的洗手間。一樓有起居室、廚房、餐廳等功能區域；二樓有兩個帶獨立衛生間的臥室；三樓除了有超大的主人臥室，還有一個開放式的空間，既可以作為sitting room，也可以作為主人的辦公室。除了有一個單車庫外，車道還可以停靠一輛車。

此物業交通方便，公交和地鐵都是步行可達，周邊生活設施齊全，還是妥妥的學區房，無論是小學還是高中，都是可以就讀頂尖的學校。尤其是小學，隸屬於全省排名第一的Hollywood Public School。所以，無論是自住還是投資，這套物業都是您不錯的選擇。

位置及交通

34 Mallingham Court這套物業屬於北約克C14區的Willowdale East社區，毗鄰Sheppard Ave和Bayview Ave兩條大街，這裏不僅有Bayview地鐵站，還有多路公車穿行。這套物業雖在主幹道附近，但其是在一個鬧中取靜的地方，門口的那條Mallingham Court祇有一個口進出，屬於小區內的道路，非常安靜。離繁忙的Bayview和Sheppard都有一定的距離，絲毫聽不到車來車往的嘈雜聲。

本物業往南穿過Sheppard大街就是加拿大最為繁忙的橫貫安省東西方向的401高速，北面有407高速，東邊則有404高速和延伸到多倫多市中心的DVP高速，西邊就是繁華的Yonge街。而且，從本物業步行兩三分鐘的距離就可到達Bayview地鐵站。所以說，這裏的交通出行非常方便，可以很便捷地通達各個方向。

生活設施及教育資源

除了交通，這套物業周邊的自然環境和人文環境俱佳。不僅有大量的公園和綠地，還有完善的教育設施，以及健身、購物和娛樂場所等生活設施。該物業所在的社區，生活便捷，設施齊全。從本物業步行幾分鐘的距離，在Sheppard Ave和Bayview Ave交界的東北角，就有Bayview Village 購物中心。裏面銀行、咖啡廳、餐館、Loblaws超市、鞋帽服裝等商店一應俱全。如果開車的話，則有更多的選擇，在附近的Yonge街上不僅有來自世界各地的美味餐館，商品琳琅滿目的購物中心，而且社區中心，圖書館，健身中

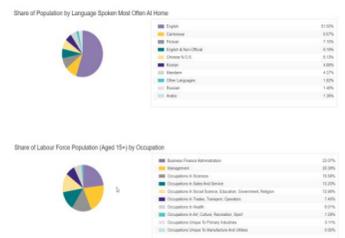
心、電影院這些休閒娛樂設施也是很齊全的。另外，深受大眾喜歡的Costco也祇有十幾分鐘的車程。所以說，住在這裏，日常生活的各種需求都可以在近距離內能得到滿足，非常方便。

本物業所屬的公立小學為Hollywood Public School，以滿分的成績排名全省第一。初中是Bayview Middle School，高中則根據不同的program，可以就讀海高，或者A.Y Jackson。因此，這裏就是妥妥的學區房了，具有保值增值的特點。

SCHOOL INFO	Grade School
HOLLYWOOD PUBLIC SCHOOL 302 Hollywood Ave. North York 0.17 km Fraser: 1 (10.0) EQAO: 711338 G3 [Available] [English]	K-6 Grades Only
BAYVIEW MIDDLE SCHOOL 23 Bairy Lane, North York 1.07 km Fraser: 1 (10.0) EQAO: 711338 G3 [Available] [English]	6-8 Grades Only
A.Y JACKSON SECONDARY SCHOOL 50 Franchoe Dr. North York 4.50 km Fraser: 12 (8.6) EQAO: 150261 G3 [Available] [English]	9-12 Grades Only
EARL HAIG SECONDARY SCHOOL 100 Phoenix Ave. North York 4.83 km Fraser: 21 (8.6) EQAO: 119281 G3 [Available] [English]	9-12 Grades Only
ST GABRIEL CATHOLIC SCHOOL 136 Spring Garden Ave. North York 4.20 km Fraser: 2041 (5.3) EQAO: 1091217 G3 [Available] [Catholic]	K-8 Grades Only

物業價值分析

根據多倫多地產局的社區人口數據，多倫多C14區的Willowdale East社區的居民平均家庭收入為124,091加元。人口比較多元化，由白人、中東地區、亞裔(伊朗、韓國、中國)、俄羅斯等族裔組成。英語為母語的人口屬於大多數，占比為51.5%，其他如粵語、伊朗語、韓語、普通話的比例都不到10%。在勞動力方面，大部分人從事的是財經、管理、科技和銷售方面的職業，高達72%以上(詳見以下圖表)。總體來說，這個社區的人口密度較低，是一個多文化多民族和諧共處的高素質社區。

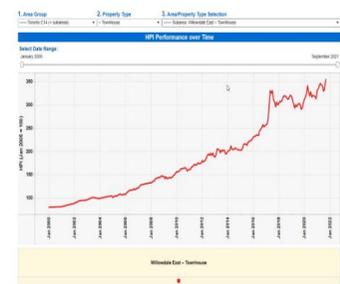


物業的價值和資產保值增值方面，有圖有真相。從多倫多地產局今年9月的數據來看，C14區的房屋同比去年增幅為7.63%，而鎮屋的價格同比增幅為

10.50%，價格增長趨勢非常明顯。

Toronto Regional Real Estate Board		INDEX AND BENCHMARK PRICE, SEPTEMBER 2021	
FOCUS ON THE MLS HOME PRICE INDEX		CITY OF TORONTO	
Area	Index	Change	% Change
Greater Toronto Area	100.00	0.00	0.00%
North York	100.00	0.00	0.00%
Scarborough	100.00	0.00	0.00%
East York	100.00	0.00	0.00%
Etobicoke	100.00	0.00	0.00%
Mississauga	100.00	0.00	0.00%
Brampton	100.00	0.00	0.00%
Richmond Hill	100.00	0.00	0.00%
Markham	100.00	0.00	0.00%
Unionville	100.00	0.00	0.00%
North York	100.00	0.00	0.00%
Scarborough	100.00	0.00	0.00%
East York	100.00	0.00	0.00%
Etobicoke	100.00	0.00	0.00%
Mississauga	100.00	0.00	0.00%
Brampton	100.00	0.00	0.00%
Richmond Hill	100.00	0.00	0.00%
Markham	100.00	0.00	0.00%
Unionville	100.00	0.00	0.00%

另外，從下圖的價格指數圖表可以看出，C14區的鎮屋價格增長趨勢還是很明顯的，已經超過2017年海外買家稅實施之前的頂峰了，且在疫情期間的調整已經結束，從2021年6月開始，價格指數的斜率曲線比較陡峭，說明價格增幅比例比較大。



從更微觀的方面來看，下圖為多倫多地產局2021年9月份的數據。在多倫多C14區中，Willowdale East社區的鎮屋Townhouse物業整體漲幅比較靠前。一個月、三個月、半年和一年的鎮屋價格環比增幅分別為5.90%、4.09%、3.85%和10.5%，由此可見，近一個月，這裏的鎮屋價格的增值潛力還是比較強勁。

Toronto Regional Real Estate Board		2021-09	
Townhouse		Benchmark Price	% Change
Municipality: Toronto C12	847,350	286.2	6.92
Mount Pleasant East	1,586,200	309.6	-1.02
Mount Pleasant West	847,000	292.9	0.41
Municipality: Toronto C11	545,900	315.1	-1.56
Thornhill Park	750,000	315.3	-1.56
Municipality: Toronto C12	995,800	248.9	-1.55
Bridle Path/Surrybrook/Town Mills	1,499,700	201.5	0.40
St. Andrew/Brimley	1,038,600	254.6	-1.20
Municipality: Toronto C13	843,800	306.8	-2.37
Barbary-Dan Mills	1,441,200	305.0	-1.74
Parsons/Danville	719,400	310.7	2.87
Victoria Village	943,700	268.8	1.49
Municipality: Toronto C14	912,200	353.4	5.90
Willowdale East	912,400	353.6	5.90
Municipality: Toronto C15	808,300	317.7	0.30
Bayview Village	875,100	375.4	4.87
Brimley/Woodbine	766,700	328.4	2.87
Don Valley Village	699,400	342.5	-2.80
North York	699,300	342.5	-2.80

結束語

綜上所述，這套物業所在的區域有便利的交通，完善的設施，優質的學區。房屋本身有完美的格局，高檔的裝修，再加上合理的市場價格。趕緊預約，來實地感受一下，抓住機會。

萬錦黃金地段豪華傳統鎮屋 ——Spring Water



由知名建築商Mattamy Homes全力傾情打造的萬錦熱門地段Elgin Mills Road & Victoria Square 高尚寧靜社區推出最新豪華傳統鎮屋及back to back鎮屋Spring Water，觸手可及的世界一流的戶外設施和娛樂選擇。入住Spring Water的居民們距離Angus Glen Golf Club, York Downs Golf & Country Club, Richmond Green Sports Centre & Park, Bruce's Mill Conservation Park 保護公園等僅幾分鐘路程！這樣的優質鎮屋僅\$90餘萬起，還有萬元優惠，數量有限，速來搶購！

項目信息

- 【項目名稱】Spring Water Markham
- 【開發商】Mattamy Homes
- 【路口】Elgin Mills夾Woodbine
- 【單位數】169套
- 【單位面積】1,306呎至2,315呎
- 【交樓時間】2022年
- 【售價】\$90余萬起！

全新聯排別墅

Markham萬錦市絕對是GTA寸土寸金的豪華黃金地段，近年來坐落萬錦及列治文山的樓花，不管是獨立屋、鎮屋/聯排別墅或是帕文都是衆多人首選的地段。十分完善的社區，交通中樞便利，名校林立，生活所需都一切都觸手可及！



Michael Li
加拿大地產學院院士 FRI(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!



了解自己的需求，買最適合的物業

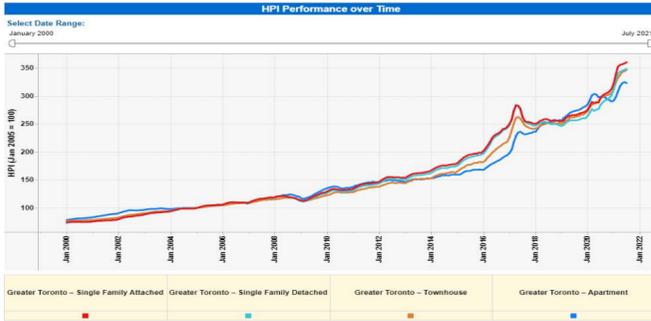


經常有客戶詢問類似的問題：“現在應該購買哪種類型的物業？哪種物業增值潛力更大？”我跟不少同行探討過這個問題，基本上每個人都有不同的觀點。有些認為購買多倫多市中心的condo永遠不會錯，那裏寸土寸金、位置優越、價格更容易被

那麼不屬於哪類物業，都是投資客的不二之選。上文提到過各類物業長期來看增長速度基本相同，所以投資客主要需考慮租金的回報以及增值潛力。我會在以後的文章中詳細分析如何選擇高于市場平均回報率的物業。不同于投資客，投資自住結合型

府對該地區未來的規劃、周邊有多少可開發的土地、以及未來周邊地區就業前景。六至十年的時間足以讓一個新興的社區發展成熟，也同樣可以讓一個已經比較成熟的社區變得炙手可熱。因此，區域的選擇格外重要。

自主型買家主要應該考慮房屋的可負擔性、使用面積、地理位置、社區環境、校區、周邊輔助設施等。房產市場的短期趨勢沒有人能夠預測，而長期來看，所有類型的物業都基本都保持平均每年7%左右的增幅，剛需買家們不需要太過擔心買房的時機以及物業類型，這主要歸咎於加拿大的移民政策讓房地產市場的需求能夠長期保持在穩定的水平。雖然從2020年3月疫情在加拿大全面爆發以來，每個月的新移民人數和往年相比有明顯下滑，但是各種疫苗的大面積普及及很快就會讓我們走出疫情的陰霾，大量新移民會被多倫多完善的基礎設施、充足的就業崗位，以及大量高精尖跨國企業吸引而來。



年輕人和投資客所負擔，且具有不錯的增值空間。也有不少人覺得獨立屋更值得購買，土地價值和稀缺性才是真正推動房價上漲的原因。這些觀點都很有道理，但是並不能真正回答買家最關心的問題：“到底應該購買哪種類型的物業？”下圖是MLS系統顯示的自2000年到目前四種類型（獨立、半獨立、聯排、公寓）物業的HPI（房屋價格指數）的增長趨勢。很有意思的是，這四種物業在過去二十二年基本上保持相同的增長幅度，也就是說在過去二十年不論買家購買了哪種類型的物業，到現在它們增長幅度差別不大。因此，了解自己真正的需求才是決定購買哪種類型的物業的最主要因素。

買家需要先規劃好持有物業的年限，如果打算在未來三至五年出售物業的話，那麼購買的時間點就會格外重要。很多在2017年3至4月房地產市場最火爆的時期購買物業的房主所持有的物業到今天還沒有漲回之前購買的價格，所以這類買家最好選擇市場相對平穩的時期購買物業。因為這類買家持有物業時間較短，所以不太需要考慮政府長期對該區域的規劃，主要的側重點應該放在周邊設施的便利性、特定的需求，以及三五年後房屋的價格是否能被大部分買家所接受。如果持有周期在六至十年，買家除了考慮自身的需求之外，還需要適當考慮政

了解自己的真正需求

買家可以大致分成三類：投資型、自住型、投資自住結合型。

對於投資型買家，租金的回報率和物業本身的增值是首要因素。如果一個物業的租金可以完全或大部分覆蓋該物業的持有成本，如房貸、地稅、維修管理、保險，等各種費用，



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



結語

無論是買房投資還是剛需自住，買家要記住量力而行。低利率的刺激讓大量買家涌入房地產市場，想方設法獲得更多的貸款來進行房地產投資。但是加拿大政府不會永遠保持現在的歷史最低利率，一旦經濟開始復蘇之後相應的加息就會隨之到來，買房之前切記要做好未來的規劃。

社區·生活 Community & Life

楓華傳媒集團 投資周刊 財富舞臺·凝聚精彩
Fenghua Media Group Inc.

■ 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

加拿大進入最美季節！ 安省 5 大省立公園報告：楓葉紅透了！

本刊訊

好消息！安省已經進入秋季，這意味着加拿大進入了最美，却又最短暫的季節。全國各個省份，都會有不同的楓葉美景，令人流連忘返，如痴如醉，隨手一拍都是大片。

希望大家千萬不要因為漫長的疫情，而忘了加拿大彌足珍貴的美哦！趕緊出門走走吧！

- 諾省的Cape Breton Highlands 國家公園
- 愛德華王子島省的Confederation小徑
- 阿省落基山脉下的風情
- 新省的Bates Lake公園
- 魁省的莫裏斯國家公園
- 曼省的Riding Mountain國家公園
- 薩省和阿省的Cypress Hills跨省公園
- BC省溫哥華的Stanley公園

如果你住在安省，想要抓住這個疫情期的賞楓季，手握一片最美的紅色楓葉，那麼是需要做一些功課的。一張由Ontario Parks, 實時更新的楓葉地圖，或許能幫到你。

網址：<https://www.ontarioparks.com/fallcolour>

安省出現紅色楓葉的5大省立公園，小編已經幫大家列出來了：

1、阿崗昆公園 9月28日更新
主導顏色：紅色/橙色
顏色變化：60
落葉：10



圖片攝影 梁曉敏

最佳觀賞點：在阿崗昆公園裏，沿着60號高速走廊，可以看到豐富的楓葉顏色變化。公園西側的樹枝上呈現出了最好的色彩。朝南向陽一面，要比其他區域有更明顯的顏色變化，比如在樹林下面的大部分葉子，仍然是綠色的。楓樹的紅色和橙色正是閃亮的時候，樺樹和白楊剛剛開始變黃，而塔馬拉克樹還保持着綠色。在近日的大風和大雨過後，有些樹葉已經落下，但大部分仍然留在樹上。

有關阿崗昆楓葉的更多信息，請查看：
<http://www.ontarioparks.com/parksblog/fall-colours-at-algonquin-provincial-park/>

2、Balsam Lake公園
主導顏色：紅色
顏色變化：30
落葉：30
最佳觀賞點：園內的楓葉開始變色，一些楓樹已經變成了紅色和橙

色，一些葉子開始飄落。這裏有一個望臺和一個種植園小徑，特別適合賞楓+徒步旅行。

3、Mikisew公園 主導顏色：紅色/橙色
顏色變化：40
落葉：10
最佳觀賞點：這裏所有的徒步小徑都會穿過美麗的樹林。

有關Mikisew公園的更多信息可以查看：
<https://www.ontarioparks.com/park/mikisew>

4、Oxtongue River-Ragged Falls 公園
主導顏色：紅色/橙色
顏色變化：60
落葉：0
最佳觀賞點：從停車場到瀑布的短途小徑就能欣賞到秋天的色彩。由于近期降雨，該公園預計會有一些泥

濘的路段。

5、Restoule公園
主導顏色：紅色/橙色
顏色變化：20
落葉：0
最佳觀賞點：這個公園有一個名叫Fire Tower的徒步小徑，是最值得一走的。從Stormy Lake上的100米高懸崖上，可以欣賞到令人驚嘆的秋景。此外，在Angels Point小徑騎山地車或穿過公園內的露營地，是享受秋天色彩和涼爽天氣的另一個好主意。

有關Restoule公園的更多信息可以查看：
<https://www.ontarioparks.com/park/restoule>

最後要說的是，每個人都有自己眼中最美的楓葉，若能善于發現，那最美也許就在你的身邊！希望所有加拿大華人，都能在疫情期找回曾經的快樂生活！

(來源：網絡綜合)

在生活中修行，學會了受益一生！

“家，就是一個人的道場。”尤其身為女人。家是一個女人待的時間最久的地方，也是女人散發愛的能力的地方。我們可以通過做家務的過程來清修，通過丟東西練習放下，身心感到非常輕鬆。“人堆積太多不需要的東西，就會變成煩惱，憤怒，這些都會積在身體裏。”

在生活中修行

女性大部分的時間都在家裏。修行，就是要落實生活中。我們不可



能出家做個聖人，事實上大部分人并不適合出家。出家人在寺院或修道院裏過着非常簡單樸素的生活，也通過在寺院裏做雜事來修煉心。

我們也不可能搬到大自然裏住。我們也不可能丟下自己的家，因為還有一大堆的牽挂，那麼還是從自己的

家下手最容易。怎麼過好自己的日子，還是心裏的問題。

從慢慢清理自己的屋子開始，你就會不經意開發出內心的空間和快樂。

女人生氣時要拖地

生氣祇是一種能量，祇是能量被卡住了而已。身體的能量無法流動就會產生煩惱。尤其是身體能量低的時候，更無法保持覺性，容易被煩惱包圍。氣脈就容易堵塞，就像水溝塞住了一樣。拖地可以消除煩惱，又能找回快樂，效果就像清淨自己的心一樣。通過拖地，全身出了大汗，臟東西都排出去了，就把身體裏堆積的廢氣排出去了。整個房子都會變得很幹淨、很清淨，那麼，你一定會有身體

輕鬆、心情愉快的感覺，就像是清空了你心裏的堆積一樣，你的心也會隨着輕鬆、喜悅起來。

廚房一定要幹淨整潔

請經常清理廚房，即使是不容易看到的角落裏面都要清理幹淨，冰箱更是要經常性地清理一下。最重要的是，各種調味料和調味瓶的瓶蓋上很容易堆積污垢，千萬不可小看，要徹底清理幹淨。這些都是生活中的小細節，小細節幹淨了，心自然會變細，也就更容易靜下來。我們可以借着清理外境，來擦幹淨我們擦不到的內心。

做飯是製造美麗心情

做飯的時候可以放輕鬆的音樂，把做飯變成了一個製造美麗心情的過



也都有很好的關係，不管飯菜是簡單還是複雜。請享受做飯的過程。

請你傾聽自己內心的聲音，你最向往的年齡是多少？你就一定要相信這個年齡，你開始真的活在這個年齡中，想和做這個年齡的事情。你祇要這樣開始，就會有變化，你心裏的世界會慢慢變得真實，你的打扮也會跟着變，你的身體也會有一些變化。不要擔心和懷疑自己的知覺，也不要為不了解的人講述你的想法，祇要你堅定相信自己的內心就夠了。慢慢地，你心裏的歲數就會成真。



Blackstone Inn 黑石酒店

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

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

露天大泳池讓您盡情放鬆，
享受夏日陽光

服務周到，價格合理，
是您周末度假、家庭旅遊的
不二選擇。



我們期待您的到來!



微信 (Wechat): finch2008

電話 (TEL): (905)357-3681 (647)325-2228

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



MOLSON FLOORING 茂森地板

特惠狂欢月

茂森地板万锦店密市店特价酬宾

活动时间: 2019-10-01生效 | 建材店

一站式室内建材店

复合地板 楼梯
塑胶地板 楼梯扶手
实木复合地板 瓷砖
实木地板 线条

限时特价!!!

复合地板: ——\$0.99/s.f. 起
塑胶地板: ——\$1.39/s.f. 起
实木复合地板: ——\$1.99/s.f. 起
加拿大实木地板: ——\$2.59/s.f. 起

优惠热线 905-604-8050

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

房產價格窪地？世界第四宜居城市？ 卡爾加裏不遑多讓！



**在多倫多市中心的公寓新盤
價格直衝每呎\$2000的今天
當你看到以下信息
會不會和小艾一樣
激動到蠢蠢欲動**

**與舉世聞名的
班夫國家公園為鄰
加國第四大城市
卡爾加裏
市中心湖畔的奢華樓盤**

**呎價僅 \$700 起
單元價格僅 30萬加元 起
入住前僅付 1.5萬加元 起**

First & Park
卡爾加裏市中心高級公寓
【樓盤名稱】 FIRST & PARK
【開發商】 Graywood
Developments
【地址】 Eau Claire Ave. SW,
Calgary
【樓層】 18層
【單元數量】 211套
【單位戶型】 1房—3房
【交房日期】

世界第四大宜居城市 ——卡爾加裏

在《經濟學人智庫》2018年全球最適宜居住的城市排名中，卡爾加裏擊敗多倫多和溫哥華，成為世界第四宜居城市！後者分別排名第6和第7。

卡爾加裏（Calgary），位于加拿大艾伯塔省南部的落基山脉，是加拿大第四大城市，也是世界上最富裕、安全、幸福和擁有最高生活水準的城市之一。卡爾加裏已連續多年被經濟學人評為全球最宜居城市前五，多次被聯合國人居署評為“世界上最幹淨的城市”。

卡爾加裏是阿爾伯塔省經濟、金

融、政治和文化中心，也是該省最大的城市，1988年第15屆冬季奧運會在這裏舉行。2017年，在中國社科院與聯合國人居署發布的新型全球城市排行中，卡爾加裏位居第38。

卡爾加裏每年7月都會舉行牛仔節 Stampede。省內擁有世界聞名的旅游勝地及世界文化遺產，包括班芙、路易斯湖、冰川、恐龍化石博物館及全世界最大的室內購物及消閑中心。

卡爾加裏是加拿大最大的能源中心以及北美第二大能源中心。世界著名的石油公司（中石油、中石化、中海油、殼牌、英國石油、埃克森美孚等）都在這裏設有分公司，加拿大衆多能源公司的總部就設在此地。卡爾加裏的工程師密度為全國最高。

卡爾加裏同時也是加拿大西部的重要金融中心，世界前10的投資銀行均在此設有分支機構。卡爾加裏人均世界500強公司數、人均中小企業數均位居加拿大第一。

卡爾加裏屬落基山脉的“腳山”（Foothills）地帶，以終年不化的壯美雪山為城市背景。

卡爾加裏四季分明，是加拿大氣候舒適程度僅次于維多利亞和溫哥華而名列第三的都市。這裏春夏氣溫怡人，冬季比加拿大其他內陸城市較為溫和，一般維持在+8至-8之間。另外一個最吸引人的地方就是陽光非常充足，沒有綿延不斷的雨季。

卡爾加裏擁有豐富的藝術、文化、娛樂以及廣泛的城市步行和自行車道，因其規劃、公園和綠地的整合以及促進健康、社會聯系和福祉的整體能力而受到稱贊。

根據加拿大統計局的數據，在過去十年中，卡爾加裏的人口增長率是加拿大主要城市中最高的，超過了溫哥華和多倫多。2018年全市人口普查數據為126.7萬，高于2017年的124.6萬，預計到2023年人口將達到139.9

萬。

僅100公里開外的班夫國家公園 這個人間天堂一般的國家公園，建于1885年，是加拿大歷史最悠久的國家公園，也是全世界最壯麗的國家公園之一。它坐落于落基山脉（Rockies）北段，距卡爾加裏以西僅100-180公里處。

班夫公園共占地6641平方公里，遍布冰川、冰原、鬆林和高山。冰原公路從路易斯湖（Lake Louise）開始，一直連接到北部的賈斯珀國家公園（Jasper National Park）。西面是省級森林和幽鶴國家公園（Yoho National Park），南面與庫特尼國家公園（Kootenay National Park）毗鄰。公園內主要的商業區為弓河山穀（Bow River Valley）的班夫鎮。它作為“加拿大落基山脉自然公園群”的一部分，與其它加拿大落基山脉（Rockies）的國家和省立公園一起，



被列入世界遺產名錄中。

班夫國家公園是加拿大排名第一的自然旅游景點，是全球最受歡迎的公園之一。這裏實在太美，山巒環繞，溪流汨汨，高山湖泊，水晶般蔚藍點綴在山間，令人過目難忘！

卡爾加裏周圍以班夫國家公園為中心的加拿大落基山國家公園群，面積2.3萬平方公里，是全世界最大的國家公園體系，也是幸運的卡爾加裏人周末出游的絕佳聖地。

城市中心的河畔現代生活

居于 First & Park，您可以步行前往充滿活力的卡爾加裏市中心，同時在城中最高盛名的歐克萊爾（Eau Claire）街區享受獨特的生活方式。周邊環繞着讓人目不暇接的餐廳、咖啡館和商場等，而且所有這些都位于步行距離之內。在一個令人羨慕的位置，和一棟極其現代的建築中，擁有

充滿現代豪華感的各種便利舒適和多種選擇，何其快哉！

不僅如此，住在First & Park，您還可以將現代化的城市生活方式，與鬱鬱蔥蔥的綠色空間完美交融——Eau Claire 公園就在樓下，步行即可到達王子島Prince's Island Park，每時每刻都能欣賞到弓河the Bow River上著名的和平橋美景！

步行2分鐘到和平橋

步行 5 分鐘可達市中心

步行 10 分鐘可達中央商務區

步行 9 分鐘可達 CTrain 車站，乘坐3站即達南艾伯塔技術學院（SAIT），5站即達卡爾加裏大學；步行7分鐘可達未來的綠綫輕軌站

步行 14 分鐘（或開車 4 分鐘）可達主要購物中心，這裏有超過 120 家商店和服務供您徜徉

步行 3 分鐘可達卡爾加裏備受贊譽的王子島公園，公園占地逾 20 公



頃，擁有野餐區、游樂場、遠足徑、花園、越野滑雪、戶外滑冰等

下樓即可沿着 6.3 公里長的弓河步道（Bow River Pathway）散步，或騎着自行車，欣賞弓河兩岸美景

當多倫多市中心的公寓價格已經長驅直入每 2000加元的今天，卡爾加裏的First & Park，僅700起步的價，如此奪目的窪地價，怎能不引起我們的關注！

就衝着這個價格，再對比卡爾加裏市中心其他樓盤已經1000加元起步的現狀，再加上入住前僅需投入15000加元起，我必須舉雙手推薦投資First & Park！

——《我愛我家》總裁

Grace Zhang

勘誤 - 右側海報中電話應為：
647-268-6688