

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@emt.ca

FOTILE
A BREATH OF FRESH ENGINEERING™

New Choice For Better Kitchen

Free Air Range Hood | To-Go Cooktop | 3-in-1 InSink Erator

多倫多版 第050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

**從甲方到乙方:
Bruce的地產事業密碼**

專訪—德地產公司 Broker、地產投資顧問 Bruce Zhao

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

舒適置業 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 CGA MBA
647 200 8168

Juying Zheng CFP CLU
416 317 9273

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

好运家具
LUCKY FURNITURE

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

www.luckyfurniture.com

好運家具 廠家直銷 全城最低價免費送貨

床墊 & 家具 大清倉 件件虧本 一件不留 賣完為止

士嘉堡①店: 3241 Kennedy Rd, ON M1V 2J8 | 士嘉堡②店: 4271 Sheppard Ave E, ON M1S 1T6

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



一德地产 豪宅专家

LOVE BUILDS DREAM HOME



有爱才有家

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



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



Anita Dai

Raymond Chen

Niki Yu

Christina Tao

Wentin Huang

Stacy Xie

Christine Yeung

John Gao

黄金搭档地产

Higher Standard
Better Result

团队

二手房买卖

楼花转让

商业地产

楼花

投资房



电话: 647-824-3166

邮件: johngao668@gmail.com

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
FLOORING

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

微信公众号 加中资讯网

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

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
占地面積: 12,000 平方尺
開發商: CentreCourt

WEST LINE
CONDOMINIUM

全職意大利工地管理經理，歐洲一流工匠手藝

BENESTONE
摩石建築

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

Zoom 在线视频讲座

預定請電: 416-984-3988

2021年10月23日

周六下午

2:00~4:00 pm

99 Sheppard Ave., E.

請提前報名
獲取講座密碼

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, "貸" 你實現夢想

誠信服務, 值得信賴



Kelly Nie 聂小姐
Business Development Manager

Rex Keh 郭先生
Chief Operation Officer

Kenneth Mo
毛先生

Alfred Wu 吴先生
Chief Executive Officer

Estelle Sheng 盛小姐
Scarborough Branch Manager

门店地址:

- ★ Head Office:
3100 Steeles Ave E., Unit 200, Markham
- ★ Markham Branch:
9390 Woodbine Avenue, Unit 1TMP5, Markham
- ★ Scarborough Branch:
5661 Steeles Ave E., Unit 1, Scarborough

- ★ Mississauga Branch:
1270 Central Parkway W., Unit 302, Mississauga
- ★ Ottawa Branch:
880 Somerset Street W., Ottawa

联系方式:

E-mail: info@emt看.ca
Telephone number: (905)604-5850
Fax number: (905)604-2772



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

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

投資·新聞

Investment & News



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩

- 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

多倫多版 第050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

感恩·重逢!

——第四届加中房地產家居博覽會之
“總裁商務酒會及地產院士頒獎典禮”成功舉行!

封面故事 A06-A07

從甲方到乙方：Bruce 的地產事業密碼

——專訪一德地產公司 Broker、
地產投資顧問 Bruce Zhao

楓華特稿 A10-A11

最新! 11月初美加邊境重開!
安省下周將宣布取消更多限制!

地產商圈 A14-A15

出乎意料! 安省買房最便宜十大地區!

焦點訪談 A16-A17

重磅! 華人回國政策有更新!
回國有望免隔離!

業界動態 A20

“九夜節”狂歡夜——10月16日等你來!



楓華傳媒集團

Fenghua Media Group Inc.

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩

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

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

業務範圍

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

我們還承接

- 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

多倫多房價又破歷史新高，安省未來十年需要 100 萬套新房！

本刊訊

多倫多房價又破歷史新高，9月房屋平均售價同比上漲 18.3%；安省未來 10 年需要 100 萬套新房才能抑制房價的飆升；RE/MAX表示，疫情不會影響秋季房地產市場的交易；大溫哥華地區的住房需求仍然超過供應；安省部分要求出示接種證明場館可滿容量運營

01、多倫多房價又破歷史新高，9月房屋平均售價同比上漲 18.3%
根據多倫多地區房地產委員會 (TRREB) 周二公布的數據，上個月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。與此同時，隨著市場持續收緊，房屋銷售同比下降 18%。9 月份活躍掛牌數量下降了一半，到月底祇有 9,191 套待售房屋；與去年同期相比，新掛牌量下降了 34%。房屋供應驟減，房價預計將繼續飆升。

02、安省未來 10 年需要 100 萬套新房才能抑制房價的飆升
隨著安大略省的人口迅速增長，一個政策智囊團認為，加拿大人口最多的省份在未來 10 年內需要大約 100 萬套新房。相關報告指出，新家庭將需要 910,000 套住房，65,000 套將解決市場當前的供應缺口，25,000 套將為此期間任何其他意外的額外人口增長提供緩衝。在主要為計劃生育的夫婦提供的 910,000 套新家庭中，報告預計 195,000 人將居住在高層公寓中，其餘 715,000 人將居住在所有其他形式的住房中。

03、RE/MAX 表示，疫情不會影響秋季房地產市場的交易
根據 RE/MAX 的一項市場調查，房地產交易應該會在整個秋季繼續進行，全國的價格應該會平均上漲 5%。在比較 2021* 和 2020 年的數據時，獨立屋的價格漲幅最大，在報告調查的 26 個市場中上漲了 6.8% 至 27.3%。在年輕家庭的強勁需求推動下，RE/MAX 經紀人和代理商預計這一趨勢將持續到秋季。

04、大溫哥華地區的住房需求仍然超過供應
9月份大溫哥華地區的房地產銷售仍遠高於10年平均水平。大溫哥華房地產委員會住房市場報告顯示，當月銷售量比 10 年平均水平高 20.8%，而新上市的房源則低 1.2%。大溫哥華地區所有住宅物業的綜合基準價格略低於 120 萬加元，比 2020 年 9 月上漲 13.8%，但自 8 月以來僅上漲 0.8%。

05、安省部分要求出示接種證明場館可滿容量運營



安省政府10月8日下午宣布，將謹慎解除部分需要出示接種證據場館的容量限制。據CP24報章，這些場館包括體育賽事觀看場館，娛樂健身場館，電影院，劇院，音樂會場館，賽馬場，跑車賽道，以及有劇場觀眾的電影和電視制作場所。會議和活動

場館也將被允許以100%容量運行，但仍需要限制人數，以能保持身體距離。這一改變也對部分容量低於20,000人的室外場所有效。

(來源：網絡綜合)



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

搶購價 \$49 萬 9
Yonge st/16 Ave
物業位於烈治文山 Yonge St 和 16th Ave 交界處; Vineyards Condo, 1+1 房 1 衛中層公寓; 連 1 個儲物室, 兩個停車位; 單位寬敞明亮, 朝向南面; Den 可容納 2 個沙發, 客廳和廚房的裝修極大地, 廚具利石雲石台面, 不銹鋼電器; Open Balcony 可以俯瞰 Courtyard Hotel 和 Club House; 酒店式大堂, 公寓設施完善; 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。

搶購價 \$54 萬 8
Hwy 7/Warden Ave
物業位於萬錦市 Hwy 7 和 Warden Ave 交界處, 1+1 房 2 衛 1 個車位, Den 可作第二睡房; 面積為 666 呎 x 220 呎的 W/O Patio; 樓底 10 呎高, 門 8 呎高, 全實木地板, Extended Baseboard 和 Green Mouldings; 物位設施完善, 有 24 小時保安, 24 小時停車位, 室外泳池, 健身房, 圖書館, 桌球室; 舉步至購物, 食肆, 超市, 公共交通, 銀行, 近 400/407 高速。

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 三車庫豪宅; 主層樓底 10 呎高, 二樓和地下室樓底 9 呎高, 3 呎 5 吋升級, 鐵花鐵窗大門入口, 主層設有辦公室; 硬木地板, 射灯, 鐵花樓梯, 廚房有花崗石台面, 中央島, 加高相框 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, 家庭廳均加裝射灯, 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 衛雙車庫獨立屋, 完成分門走火式地下室; 佔地 30' x 110', 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, 華/唐人超市, 各式餐館; 數分鐘至 Fairview Mall, Agincourt Mall, Kennedy Commons, 401 高速, Go Train 火車站等。

樓花轉讓價 \$149 萬 9
Major Mackenzie/Angus Glen
物業是由 Kiyemore 開發的 Brownstones 於 Angus Glen, 2188 呎 3 睡房 3 衛浴的單邊鎮屋, 雙車庫無管理費地段升級, Brownstone 銀色套裝, 屋主重金 \$\$\$ 升級。

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, 綠地物業社區環境知五湖第一, 12 樓 1+1 的朝北單位, 附帶陽台和停車位, 樓底 9 尺 Smooth Ceiling, 复合实木地板, 定制大門, 廚櫃和防濺牆; 廚房和衛生間均為石英石台面, 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; 雙大門入口, 全屋樓底 9 呎高, 主層實木地板, 鐵花橡木樓梯, 主人套房有 frameless Glass Shower 淋浴間, 步入式衣櫃間; 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
大型美食廣場轉讓出售, 與「喜來登商場」的主入口相連, 432 呎 Corner Unit; 能直接通往喜來登酒店和列治文山市政府辦公室, 可以使用 Uber Eats, DoorDash 等应用程序來營運生意! 靠近 7 號公路和 404 號公路, 包括大部分 Chattels, 每月管理費 \$1149.41/Hat, 包括每月清理噴嘴池和害虫控制和商業排煙管清洗。

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 便利交通, 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; 由蜿蜒小路街接主幹路, 最大限度保護隱私。

售價 \$12 萬 9
Bathurst & St Clair
物業位於城中 St. Clair/Bathurst 商業街, 鄰近著名豪宅區 Forest Hill; 轉手大業主親手整理, 木地板, 射灯, 廚房設施齊全, 店內可容納座位 40, 衛生間干净整洁, 石雲石台面, 大門前即是 TTC 公交站, 多倫多 Midtown 目前正在蓬勃發展時期, 物業附近不少公寓正在改造或重建, 人流量可見。

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, 月租約 TMI 約 \$3500/HST, 租期 5 年, 亦可與業主商討新租約。

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 便利交通, 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; 由蜿蜒小路街接主幹路, 最大限度保護隱私。

售價 \$12 萬 9
Bathurst & St Clair
物業位於城中 St. Clair/Bathurst 商業街, 鄰近著名豪宅區 Forest Hill; 轉手大業主親手整理, 木地板, 射灯, 廚房設施齊全, 店內可容納座位 40, 衛生間干净整洁, 石雲石台面, 大門前即是 TTC 公交站, 多倫多 Midtown 目前正在蓬勃發展時期, 物業附近不少公寓正在改造或重建, 人流量可見。

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, 月租約 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



感恩 · 重逢!

——第四届加中房地產家居博覽會之“總裁商務酒會及地產院士頒獎典禮”成功舉行!

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

加中地產投資總商會 (CCRPA) 主辦、嘉德博覽 Jade Expo 協辦的“第四届加中房地產家居博覽會”(簡稱: 房博會), 于2021年10月3日在加拿大多倫多 Le Parc 會展中心圓滿落下帷幕。



為答謝眾多優秀參展單位, 同時也為了幫助商界精英們搭建交流互動的平臺, 繼2021年加拿大境內規模最大的年度盛會房博會之後, 主辦方加中地產投資總商會 (CCRPA) 于10月8日晚在萬錦萬豪酒店成功舉辦了一場“總裁商務交流酒會及地產院士頒獎典禮”。

出席總裁商務酒會及地產院士頒獎典禮的嘉賓有加中地產投資總商會會長孫志峰、加拿大地產學院前主席 Johnmark Roberts、加拿大地產學院多倫多分院主席 Fabio Fiumana、加拿大地產學院多倫多分院前主席 John Bowen、地產商會顧問陳桂祥 (Winson Chan)、聯邦國會議員馬萬裏、多倫多市議員萬利高 Nick Mantas、列治文山市議員、市經貿發展委員會主席陳志輝、旺市議員楊士婷、萬錦市議員李詩韻等并致贈賀函。

當晚共有一百餘名總裁級別的領軍人物及公司主管歡聚一堂, 共同祝賀第四届加中房地產家居博覽會線下展會圓滿收官, 同時也共同見證了加拿大地產學院 REIC 為華裔地產界“黃埔四期”的二十餘名

地產院士頒發地產院士證書。

酒會伊始, 加中地產投資總商會會長孫志峰、嘉德博覽 CEO 王穎 (Amy Wang)、聯邦國會議員馬萬裏、多倫多市議員萬利高 Nick Mantas、地產商會顧問陳桂祥 (Winson Chan)、列治文山市議員、市經貿發展委員會主席陳志輝分別發表致辭, 一致祝賀本屆房博會的圓滿成功!

據孫志峰會長介紹, 房博會舉辦之初, 就是為行業各領域企業提供一個能直面客戶的平臺。從行業來說, 面對面建立起來的信任是業務開展的根本。房博會因此不斷的努力, 為企業提供最為優質及專業的線下平臺, 讓觀眾能直面企業, 企業能直接接觸客戶, 省去中間環節, 雙向直接供需, 并提供多項選擇。



加中地產投資總商會孫志峰會長與總商會部分理事合影

孫志峰會長指出: “房博會組委會時刻關注行業內從業人員的動態, 為從業人員提供最有力的業務扶持及權益爭取, 例如: 頂尖地產經紀評選、地產院士 FRI 進修、房產博覽會等等。我們相信, 行業的發展離不開業內每一位從業人員的辛勤耕耘及努力付出, 房博會組委會永遠是你們最有力的支持者, 時刻站在及陪伴在你們身邊!”

地產院士頒獎典禮環節是當晚的重頭戲! 加拿大地產學院前主席 Johnmark Roberts、加拿大地產學院多倫多分院主席 Fabio Fiumana 分別發表講話, 而且與會嘉賓共同為地產學院第四期院士頒發證書。



第四期地產院士

第四期地產院士名單:

Chong (Calvin) Deng, Mary Le Huang, Vicky Huang, Annie Li, Daisy Li, Kena Li, Arthur Liang, Karen Nan Luo,

Jason Tong, Melinda Wu, Michael Wang, Tingkai (William) Xie, David Yao Xu, Manni Xu, Aaron Yang, Huimin (Jane) Yang, Sam Yeung, Janet Yu, Mo Zhang, Noah Zhang, Sarah Zheng, Michelle (Meng) Zhou, Ella Zhuang.

據悉, 地產院士 FRI 是加拿大地產行業中地位最高, 最受人尊重的地產認證 DESIGNATION, 全加拿大只有不到 1% 的地產從業人員獲取了這個認證。加拿大地產學院 REIC - Real Estate Institute of



Canada 是全國性的專業機構, 在全國有 8 個分院, 從 1955 開始為加拿大地產界培養頂級高端人才。

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。加中地產投資總商會現擁有數百餘家地產及相關的公司團體會員, 近 10,000 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。



為進一步提高華人在地產行業的整體素質及形象, 2017 年底, 在三位地產界領軍人物、同時也是資深地產院士孫志峰會長、前多倫多地產局主席、現多倫多市議員封賴桂霞女士及前地產學院全國主席陳桂祥先生 (Winson Chan) 的倡議和聯手下, 在加中地產投資總商會與地產學院多次溝通與協調下, 2018 年初加中地產投資總商會 CCRPA 與地產學院 REIC 正式聯手推出 CCRPA ENDORSED FRI PROGRAM 地產院士高級培訓班, 截止現在共舉辦了四期地產院士班, 四年裏為我們華裔地產界培養了超過 80 名精英地產院士 (其中超過一半院士是各個地產公司的掌門人或負責人), 極大地提高了華裔地產界的整體水平與素質, 地產行業尊稱這是地產



界的“黃埔軍校”! 在這裏所有人都感謝封賴桂霞議員、陳桂祥先生及孫志峰會長, 而孫志峰會長同時也被我們華人地產界親切地尊稱為“地產黃埔軍校”的校長——孫志峰校長。



當晚所有與會者感恩感謝和充分肯定加中地產投資總商會營造的本次“重逢”的意義重大, 特別欣喜和珍惜本次商務酒會“重逢”的好機會, 大家懷着重逢的喜悅, 杯斛交錯, 彼此交流信息, 探討商機, 尋求合作, 其樂融融!



本次商務酒會節日氣氛濃烈, 大家互送誠摯美好的感恩節祝福!
期待 2022 房博會!



攝影: 梁曉敏
部分圖片來自于 JadeExpo & 加中房地產家居博覽會



從甲方到乙方： Bruce 的地產事業密碼

——專訪一德地產公司 Broker、 地產投資顧問 Bruce Zhao

本刊記者 採訪報道

Bruce Zhao 現為加拿大一德地產公司Broker、地產投資顧問。多年在中國大型國有通信企業招投標甲方工作的經歷，使得他尤其擅長高效溝通與談判技巧；同時嚴謹縝密的通信技術專業的工作經驗，又賦予他精通數據與理性分析的特長——在他考取安省地產經紀牌照、轉而成為服務買家賣家客戶的乙方之後，在秉承客戶至上準則和不斷提升專業水準的同時，這些優勢逐漸成為他成功開疆拓土、贏得客戶青睞的事業密碼。

因為疫情的原因，筆者通過網絡對Bruce Zhao進行了專訪。鏡頭前的他，謙和但不乏自信，理性却并不呆板，率真而全無城府。我們的話題，從他在國內的甲方經歷說起。

十年歷練，鍛造上佳談判與溝通

Bruce出生于江蘇淮安，那裏是周恩來總理的故鄉。也許是從小就受到總理“為中華之崛起而讀書”的激勵，Bruce學習成績優異，一路順利完成了本科和研究生的學習，分別獲得了通信專業的工學學士和管理學碩士學位。

從南京郵電大學畢業獲得通信管理學碩士學位以後，憑借優異的綜合素質，Bruce落户北京，成功踏進中國通信運營商聯通集團的大門，從事通信工程管理及招投標項目的工作，從此開始了10餘年的甲方工作經歷。

Bruce很感慨地說他非常感謝那一段時間的工作歷練。因為身居甲方之位，而且還是在集團總公司，所以除了和各省分公司的溝通交流，還經常會與很多諸如通信設備商、網絡設計院、通信配套、技術承包、工程建設等乙方客戶打交道，他們性格特徵不同、利益訴求多樣、表達方式各異，與他們日復一日地交流溝通、項目談判等過程中，讓他充分學習到了與人交往及良好溝通的技巧，提高了自己高效談判的技能；同時，乙方客戶的多種自我營

銷戰略和策略也讓他得以從對方的角度去觀察體會，從而提升了自我認知，開拓了視野。Bruce坦言，在之後自己所從事的地產事業中，雖然角色轉換成為服務客戶的乙方，但這段工作經歷讓他可以更好地理解甲乙雙方，從而可以換位思考和提升共情能力。

專業能力，成就地產業績與佳話

2011年Bruce登陸多倫多，不久即委托一位地產經紀幫其購買住房。因為親身參與了購買房屋的全過程，使得他對加國地產經紀行業有了直觀了解，也進而發現有機會憑借自己的經歷和能力，在這個行業當做一番事業——這也成為他其後考取經紀牌照、投身加國地產行業的直接緣由。

“房產買賣，首先是一項專業技術性很强的工作。“從事專業通信技術多年的Bruce Zhao絲毫不輕看地產經紀行業的技術含量。他告訴筆者，撇去房屋材料、建築結構、裝修設計等專業技術概念不提，僅從最基本的房產價格設定來說，就需要結合當前市場趨勢、區域房價比對、歷史價格分析和未來增值走向等多個方面全面考量，綜合設定。真正科學客觀的定價過程，其實是一個復雜的，涉及市場分析、統計理論，進而包括目標市場購買能力和情緒等因素為一體的系統專業工程。

“一位優秀的地產經紀，不僅是專才，更應是通才；他（她）應該明了市場、知曉建築、了解美學、精研數據、擅長談判……”

登高而望遠。從業伊始，Bruce就有著明確而高遠的職業規劃，加之學霸基因中強大的自我學習和提升自己的能力，讓他很快在加國地產大潮中如魚得水，屢創佳績。人行不久，他就憑借優秀銷售業績榮膺當年“RIFO控股集團新人大獎”。之後，憑借自身良好的市場研判、數據研究、理性分析和談判技能，他繼續不斷地創造出一個又一個的地產佳話。

今年4月，一位華裔客戶抱著試試看的心情找到Bruce，詢問他是否可以做自己的賣房經紀，代理銷

售一套位於多倫多市區Jarvis街的公寓。

經過實地勘察和分析後，Bruce冷靜而客觀地羅列了該物業如下不利之處：

- 1972年該condos公寓樓建成，至今已近50年歷史；
- 整個Condo建築內沒有中央制冷空調；
- 該公寓房屋缺少洗碗機、抽油煙機和洗衣機，祇有公用洗衣間；
- 客戶依然居住其中，無法進行徹底的售前美化和裝飾；
- 該房產位於Jarvis 街的東部區域，該區人員復雜、治安情況一般；
- 該公寓此前曾三次上市，三次均未收到任何書面Offer而無奈退市。

當記者問及Bruce面對這種情況，是否考慮過不接手該房產銷售時，他很肯定地說“沒有”。一方面客戶聯系徵詢，本身就是對自己的信任和肯定；另一方面，Bruce說他多年的通信技術工作經歷也讓他養成了知難而上、勇于接受挑戰的性格特點。所以，在詳盡進行周邊交通、環境、生活等設施勘察及周邊社區相似房屋的價格比對和歷史數據分析後，Bruce針對該房產銷售定出了如下策略：

- 目標人群設定為其它族裔人群，尤以新移民為主；華裔客戶群體為輔助；
- 房產廣告宣傳以Facebook、Twitter等更易到達和聯通其它多族裔客戶的平臺和社交媒體工具為主，但在華裔社群媒體等也有所投放；
- 周邊相似房屋的成交價格大致為52-53萬元左右，因為物業歷史較長、硬件情況一般，所以價格設定宜低不宜高，用低價策略吸引更多有意者；
- Staging售前美化根據實際情況，采用畫龍點睛式的裝點整修方式：一是進行深度清潔，達到雖不華麗如新，但却整潔幹淨；二是對房屋進行適度的美學升級，通過細節裝飾，如牆壁上的藝術圖

片、貼畫和一些小道具等來提升美化效果。

由于房屋本身的不足，且缺乏亮點，所以整個上市期間的看房人數并不多。如何有效的從為數不多的看客中選擇到潛在買家，是非常考驗溝通、協調和推廣等綜合的能力。上市第三天，有個買家經打電話給Bruce，說自己的客戶對這套單元有興趣。敏銳的市場把握能力讓他意識到，這是一次難得的機會。于是Bruce花了大量的時間和買家經紀進行溝通，了解買家的大概情況，以及讓她動心的理由。通過交流他得知，這是一位剛從曼尼托巴省搬來安省的新居民，對多倫多并不熟悉，剛賣了曼省的房子，手頭備有一筆購房資金，目前正在租房居住。

經過Bruce的有效溝通和推廣，這位外族裔買家下了個附帶貸款條件的Offer。但是第二天，戲劇性的一幕出現了：買家反悔了，不肯交deposit！此時的賣家有點慌，但Bruce依舊有自己的主張，堅持不懈地和買家經紀進行着溝通，有理有據地談判，到最後還非常強勢地向買家經紀提出：雖然雙方簽署的是個帶條件的offer，但是不能無理由就可以不交deposit。代表賣家明確提出：對於附帶條件的offer，如果無正當合法理由反悔，則賣家將保留對買家和買家經紀的不當行為提出法律訴訟的權利。適時的壓力傳遞讓買家經紀不得不重新坐回到談判桌前。

這一次，買家又提出了新的論點，理由有二：一是買方的房屋貸款申請被銀行拒絕了；二是買家客戶現在租住的房屋還有半年才能到期，現在提前終止需要繳納違約金。此時的Bruce充分展現出多年歷練的談判技巧，針對問題癥結，他有禮有節地予以



一一回應：請對方出示銀行的拒絕貸款書面文件證明和買家租住房屋合同。對方見碰到了談判高手，祇能配合工作，繼續下一步。

談判的最後關頭，買家想再壓低3000元的價格，然後取消原來的附帶條件。委托Bruce的賣家見談判竟然峰回路轉了，很爽快地說同意降價到54萬，希望趕緊把這個交易完成。但Bruce為了客戶利益的最大化，希望嘗試再和對方經紀聊一下——最後通過動之以情曉之以理的溝通，讓買家經紀放棄了再降價3000元的要求而簽約，結果以54.3萬元的價格，完美結束本次交易。

至此，該房產第四次上市MLS僅僅一周，即以超出49.99萬元的叫價4萬餘元成功售出，更讓Bruce感到欣慰和驕傲的是，同一個condo建築中的其它兩套同戶型公寓，均配有抽油煙機和洗碗機，最終售價却都低於該物業。

如果說這次成功案例歸因于Bruce的超強談判能力，那麼接下來的這次獨立屋的高價售出則充分佐證了他在數據分析、市場判斷和目標人群把握上的過人之處。

去年疫情比較嚴重之時，Bruce接到了一位客戶委托，請他幫助出售一套位於Oshawa的獨立屋。當時的大多地區房產銷售形勢普遍低迷，Oshawa本地的獨立屋市場也是一片蕭條。

Bruce針對該房產所在區域，進行了兩方面的詳盡數據比對分析：一是同區域的相似房屋的歷史成交價格；二是該區的同款在售房屋的Listing挂牌價格。同時，他對該物業進行了細緻的現場勘察和研究，發現雖然該房產與同區域的其它已售和在售的房屋在地塊面積上近似，但是在房屋內部結構上却比其它4臥室的類似物業多出了1臥1衛，這對於家庭人口較多、在Oshawa居民結構中占比較大的印巴族裔客戶人群非常有吸引力。結合以上情況，他說服客戶，將挂牌價格提升為87萬元，高于同區域同房型的85萬元在售平均價格。同時，他還根據歷史成交時間數據，以及當下疫情大局，理性地告知客戶需要多一點耐心。

挂牌一個月後，該房產以88.3萬元的Over Asking價格成交，購買客戶是一個三世同堂的印巴裔家庭。

客戶至上，力求最大利益與價值

因為有着多年在國內從事甲方工作的經歷，Bruce坦言這非常有利于他更好地體察和理解客戶的訴求與所需，並更容易與之溝通交流，從而幫助客戶實現最大利益，取得優質高效的成果。

2020年9月，一位客戶請Bruce幫助他銷售自己現有的一套Townhouse，然後再購買一套獨立屋。為了更加高效地完成一賣一買，Bruce提議雙管齊下、同步進行：挂牌出售和尋找新房源同時進行，但在成交節點上優先完成鎮屋出售，從而讓客戶知道自己買房的預算大概在什麼價位。

鎮屋的出售一帆風順。因為Bruce事前進行了充分的市場調研和相關數據分析，同時對房屋進行了全面而細緻的售前美化，從而很快吸引了誠意客戶的關注。期間發生了一個有意思的小插曲，一位很有購買意向的印度裔客戶為了壓低價格，拋出請Bruce同時做他買方經紀，多拿一份買方中介傭金的誘人條件，希望他可以降低物業出售價格。Bruce不為所動，很禮貌地告知對方：我是賣方經紀，首先應當為信任我的委托人負責，我要做的正確的事情是如何以更高價格賣出房產。如果為了自己多得傭金而損害客戶的利益，這樣違反職業準則的事情還是不做為好。

相比而言，購買獨立屋的過程則頗費周折。當時的大多地區，地產復蘇回暖，獨立屋交易已經進入賣方市場。Bruce回憶說，一開始那位客戶沒有確定大體區域，所以從Aurora到Newmarket，再到東桂林East Gwillimbury, Whitchurch-Stouffville。5次看房，一共看了40多套房源，最後還是不得要領。Bruce與客戶進行了進一步的溝通討論後，根據他的實際需求，提出了在Newmarket區域靠近央街一綫購置房產的建議。一方面，當時的該地區獨立屋價格滿足客戶所需，另一方面，Newmarket央街沿綫密布各種超市及購物場所，生活便利；同時交通方便，周邊中小學校的情況也很不錯。

其後，根據確定好的區域和房型等條件，Bruce和客戶連續參與了4次獨立屋的Offer大戰。當時的獨立屋房源緊缺，搶Offer硝烟四起，但Bruce堅持按照自己的事先調研和分析理性出價，祇要超出估算範圍太多，他就不建議客戶出手。尤其是因為前三次的失利，客戶心態失衡，第四次offer 大戰時買家男主人有點非理性出價，而女主人表達出反對意見。這個時候，Bruce並沒有因為要成單，勸說女主人加價。而是站在客戶妻子一邊，幫男主人進行分析，勸阻了客戶的非理性叫價，避免了過高出價而帶來的損失。

後來，Bruce終於為客戶找到了一套後復式的錯層Bungalow，雖然不是客戶最初希望的雙層獨立

屋，但客戶很喜歡。其實，當初Bruce推薦房源給客戶的時候，客戶通過圖片沒看上，覺得房齡太久沒想實地去看。但Bruce根據此前多次的看房經歷，知道這樣的房子格局客戶極有可能會喜歡，於是勸說客戶去實地瞧一瞧。沒想到，客戶一見鐘情，被合理的房屋格局，內部精致的裝修，以及明亮的采光所吸引，不再糾結房齡，馬上讓Bruce去更具體的了解情況并出具offer。經過幾次談判和溝通，價格從原來的87.99萬元降到了86.3萬元。此時，客戶表示可以接受這個價格，確定交易。但Bruce憑借自己良好的溝通和談判技巧，以及對賣方心理的精準把握，提出可以嘗試要求對方將價格再降低一些。他一邊繼續與對方溝通，一邊安慰唯恐交易失敗的客戶說，賣家已經表達出很大的成交意願，而且這個交易并不是搶offer的，還是一點讓價空間的。果然，賣家最後被Bruce的堅持和有效溝通所打動，最後同意再降3000元，以86萬元的價格成交。

後記

除了二手房買賣，Bruce Zhao還特別擅長新樓盤的樓花交易。為了更好地讓客戶了解樓盤情況，他除了搜集書面資料，還堅持去樓盤建築現場拍攝一手照片和視頻，讓客戶了解周邊的實際環境，以及未來是否有被遮擋的可能。近期幾個位於密西沙加的新樓盤，雖然路途遙遠，他都不辭辛苦地來回驅車兩個多小時，祇是為讓客戶可以看到項目的實地情況，給出客觀的視覺效果。

在筆者與Bruce的交談中，他再三強調：從原來國內工作的甲方身份轉換為現在加國服務地產客戶的乙方，他認為不僅僅是角色的轉變，更是意識和理念的轉變。作為受客戶委托買賣、租賃、管理房產的地產經紀，一切唯客戶利益至上，不斷提升專業能力和水準，竭盡所能為客戶創造最大價值，理應成為地產經紀的第一職業準則。以真誠待人，專業辦事的態度去服務好每一位客戶。

生活中的Bruce，不再是一個甲方乙方角色限定的工作者。

他是家人心目中的美味大廚，珍饈佳肴的神奇創造者；他還是朋友眼中的運動達人——高爾夫、網球、沙灘排球，他都樂此不疲。

Bruce還熱心公益。目前是南京郵電大學加拿大校友會的秘書長，經常組織校友參加各種活動，強身健體，愉悅身心。每次校友會的活動，他都默默奉獻，提供保障的同時，還寫文章宣傳校友會。另外，為了應對疫情影響，今年3月，他義務組織了公益講座群，邀請稅務、法律、貸款、會計等專業人士為大家帶來相關信息。迄今該公益講座已組織了七期，幫助很多華人和新移民更好地了解加國經濟、保險理財及投資稅務等方面的知識。



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

通過了！萬錦這個地區將建 4500 套住房！

本刊訊

多倫多乃至安省的住房負擔問題日益突出，增加供應已經成為各級政府的共識。近期，在大多倫多華人聚居的萬錦和列治文山等市鎮接連有關於住宅開發項目的消息，最新的一則就在緊鄰萬錦市北邊的小鎮Stouffville。

Stouffville于上月通過了一項土地規劃令(MZO)，批准開發商ORCA建1556套住宅的土地分區申請。

這一地塊位於萬錦19th Avenue以北，Stouffville Road以南，地址是12045 McCowan Rd.和11861 McCowan Rd.，面積達59公頃。

這一地塊緊挨着另一家開發商Flato已經申請到規劃令的土地，即位於Hwy 48至McCowan Road，Stouffville Road至19th Avenue，Flato將建3000套房。

這些土地規劃令加起來，相當於要建4500多套房。

不過，這些開發計劃對於當地的農場主而言，並不是好消息。

Ryan Drudge幾年前和他的伴侶Sarah Jones搬到位於McCowan Road一英畝大的農場時，他根本沒想過這個地區的大片土地會這麼快被重新規劃。雖然知道開發最終可能會來到McCowan Road的這條走廊上，但一直以爲那是幾十年後的事。

Drudge和Jones在他們的土地上經營着Maker's Acre農場，並爲自己的農產品創建了社區支持農業(CSA)模式，在Stouffville農夫市場上銷售。

對於新批准的土地分區規劃令，Drudge說整個程序就是一個笑話。一年半前，Stouffville鎮開始一項遠景規劃，Drudge說，住在這裏的居民知道在發生什麼。“不管居民們想法如何，開發商將在幾年後開始開發。”他說，第一個規劃申請提交市議會時，他在會後4天才收到開會的通知。“這個程序是爲了迷惑公眾。這讓我們很沮喪。”

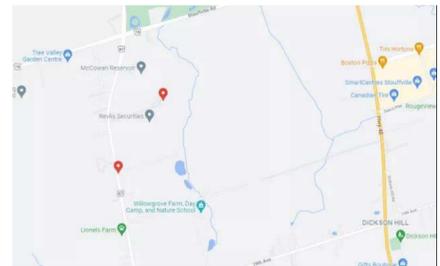
開發商ORCA集團的提案將其1556套住房標榜爲農業啓發型住宅，因爲59公頃土地中祇有大約30公頃可以開發。

開發商打算對受保護的橡樹嶺冰磧壘的一部分土地進行創新的農業開發，如社區花園或農夫市場。

Stouffville市長Iain Lovatt表示，該鎮需要這樣的項目來實現2051年的增長目標。他說，住房負擔能力仍然是一個大問題，他認爲存在住房供應問題。“我傾向於認爲，如果你在市場上大量投放一種產品，價格就會下降。”

第三區市議員Hugo Kroon表示，他期待這個開發項目的農業元素。他說：“現在有機會做一些新奇而令人興奮的事情。”他還表示，需要建造更多房屋來滿足住房需求。

唯一反對規劃令的第六區市議員Sue Sherban說，規劃令把像Drudge和Jones這樣的居民踢出了程



序。她說：“我認爲，我們應該進行的程序是與我們的居民對話，而不是開發商。”Sherban也很懷疑所謂“以農業爲靈感”的1556套住宅開發項目。“說真的，如果我和哪個農民這樣說，他們會笑。”

McCowan和Hwy48之間的一小塊土地還沒有列入開發規劃，那就是Willowgrove。自1968年以來，這處占地100英畝的地一直是日間營地和戶外教育場所。Willowgrove的執行董事Johnny Wideman說，盡管鄰近的土地即將變成4500間房屋，Willowgrove的主要問題是能否繼續作爲一個有日間營地、戶外教育和自然學校的工作農場。“我們祇是想知道我們能繼續做我們現在做的事情。”他說。“我們在這裏提供的服務非常獨特，這使我們更值得繼續經營下去。”

(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 Exchange
夾國地產

最新! 11月初美加邊境重開! 安省下周將宣布取消更多限制!



本刊訊

美國國土安全部長Alejandro Mayorkas周三(10月13日)正式宣布,美國將於11月初取消與加拿大和墨西哥陸地邊境對已接種疫苗的外國公民的限制,從而結束自2020年3月以來為應對COVID-19大流行而實施的歷史性邊境限制,涵蓋陸路和渡口。

參議院民主黨領袖Chuck Schumer在一份聲明中表示:“自疫情開始以來,我們共同邊境的社區成員感受到關閉陸地邊界的痛苦和經濟困難。這種痛苦即將結束。”

美國官員表示,11月初解除邊境限制的確切日期將“很快”宣布。

加拿大已從8月9日開始允許接種過疫苗的美國遊客進行非必要的旅行。

一旦美國解除限制,非必要的外國訪客,如遊客,祇要接種了疫苗,就可以進入美國。美國官員說,到11月初,美國將要求陸路入境的卡車司機等必要訪客接種疫苗。

美國國會議員一直在敦促白宮解除自2020年3月以來禁止加拿大人從陸路邊境進行非必要旅行的限制,許多邊境社區都受到嚴重打擊。墨西哥也敦促拜登政府放鬆限制。

白宮於9月20日宣布,美國將於11月初解除對33個國家的航空旅客的旅行限制,包括中國、印度、巴西和歐洲大部分國家。

通過陸路或渡輪進入美國的外國遊客將需要接種疫苗,但不一定需要出示疫苗接種證明,除非他們被美國海關和邊境巡邏隊要求進行二次檢查。

相比之下,所有非美國人的航空旅客必須在登機前出示疫苗接種證明,還需要出示近期COVID-19檢測呈陰性的證明。通過陸路入境的外國遊客將不需要出示近期COVID-19檢測呈陰性的證據。

上周五,美國疾病控制和預防中心(CDC)表示,美國將接受國際遊客使用美國監管機構或世界衛生組織授權的COVID-19疫苗。

另外,美國陸地邊界的限制並沒有阻止美國公民回國。

安省將在下周宣布取消更多限制

截至10月13日發文前,加拿大確診總數增至1,668,832例,其中1,603,295人治愈,28,324人死亡,現有確診37,213例。安省今日新增306例!

安省今天報告COVID-19新增306例,低於周二的390例和一周前的476例,這是自8月5日

記錄新增213例以來的最低數字。目前7天滾動平均值降到500。今天新增死亡病例12例,但這些數字都是上個月的漏報數字。

據安省衛生廳統計,在今天報告的306新增病例中,有177人未接種疫苗,14例為部分接種疫苗。有104人完全接種了疫苗。另有11人接種疫苗狀況不明。

大約28%的安大略人還沒有接種疫苗,其中包括目前還沒有資格接種疫苗的12歲以下兒童。

今天是每日新增病例數連續第四天減少。安省周一報告了新增458例,上週日為535例,週六為654例。新增病例7天滾動平均值為500例,低於一周前的574例。



安省將在下周宣布取消更多限制

據CBC News獲悉,安省省長福特將在下周宣布取消更多COVID-19公共衛生限制的新計劃。

安省政府的一位高級官員今天向CBC News透露,這次放寬疫情限制將包括結束所有有疫苗接種證明要求的場所的容量限制,例如餐館、酒吧和健身房。

自7月中旬以來,安省一直處於“重新開放路線”(解封)的第三步。

這位高級官員說:“現在是時候公布一項‘修訂後的疫情計劃’,該計劃考慮到該省在接種COVID-19疫苗方面取得的成功,並且還成功限制了Delta變種的傳播。我們欠人們一個明確的‘解封’計劃。這項工作在幾個月前就開始了,我們現在正在敲定計劃,預計將在下周晚些時候發布。”

(來源:網絡綜合)

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

地址: 300 Bloor St W, Toronto 旺市中心樓花
 北約克地鐵站
 多倫多大學
 多倫多大學
 多倫多大學
 多倫多大學

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

加拿大第四波疫情趨于穩定！ 特魯多總理暗示：福利金繼續延長！

本刊訊 不再增長。

截至2021年10月13日下午6時，加拿大新冠確診病例總數為1670287、新增2712，死亡28369（新增80）。安省確診總數593020、新增306；魁省確診總數417188、新增512；阿省確診總數312285、新增652；BC省確診總數195186、新增605；薩省確診總數73057、新增327；曼省確診總數61796、新增75。安省新增306例，不僅是每日新增病例數連續第四天減少，而且還創自8月5日記錄新增213例以來的最低數字，不過兩劑疫苗的突破性感染上升至34%。

加拿大公共衛生局(PHAC)的官員10月8日(周五)表示，加拿大各地的第四波COVID-19疫情似乎已經趨于穩定，但也警告為了控制COVID-19病例，需要保持公共衛生措施。

PHAC10月8日(周五)發布的新模型顯示，如果維持目前的傳播水平，未來幾周每天的新增病例數量可能會下降。

不過加拿大各地的疫情并不平均，首席公共衛生官譚咏詩(Dr. Theresa Tam)說，總體而言，數字提供了“樂觀的理由”。

“鑒于迄今加拿大的疫苗覆蓋率，我們在進入呼吸道感染季節時能夠得到更好的保護，今天的模型顯示，維持基本的和較少的限制措施，如戴口罩和限制密切接觸，今年冬天我們可以減少COVID-19的影響。”

Dr. Theresa Tam指出，COVID-19的繁殖指量降至1以下，這是自7月中旬以來的首次，意味着疫情

但她警告說，未來幾個月祇要病毒的傳播僅增加15%，就可能在今冬卷土重來。為此，她敦促加拿大人在感恩節長周末繼續遵循公共衛生建議。

特魯多總理暗示：疫情福利金將繼續延長！

加拿大聯邦政府對新冠疫情的多項關鍵福利措施即將到期，如加拿大緊急復蘇福利金(CRB)、緊急租金補貼(CERS)和加拿大緊急工資補貼(CEWS)等將於10月23日終止。

自2020年春季啟動以來，這些福利已經被延長了數次。

10月6日(周三)，當被問及政府是否計劃再次延長期限時，副總理兼財政部長方慧蘭(Chrystia Freeland)沒有明確表示，但她稱新冠疫情繼續對企業構成挑戰。

方慧蘭說：“第四波疫情和Delta變種對國內部分地區的打擊尤其嚴重，我們知道政府的政策需要注意這一點，我們將提供必要的經濟支持。”

她提到競選時承諾將為受打擊更嚴重的行業提供支持。

方慧蘭說，她和總理特魯多已經就此事進行了討論，很快會公布一些具體細節。

預算執行法案的通過允許政府將緊急租金補貼(CERS)和加拿大緊急工資補貼(CEWS)延長到11月30日。之後，自由黨政府需要在國會提交新的立法。

特魯多總理表示：“這是我們在疫情開始時做出的承諾的底線，要盡



可能地支持加拿大人。未來幾周我們將公布更多信息。”

CERS直接向有資格的商業租戶和業主提供租金補貼，依據特定申領期內收入的下降情況，最高基本補貼率已降至支出的20%。

CEWS幫助支付員工的工資，最初是工資的75%，但目前是依據2020年或2021年某一個月的業務收入較2019年同期下降的情況計算的。

CRB福利金每兩周一期，每期的申領金額從1000元減少到目前的600元，扣稅後實際支付540元。

聯邦政府繼續指出疫苗接種是避免未來封鎖和允許經濟復蘇的關鍵途徑。

方慧蘭表示：我們已經花費了2890億元，指望着收入支持和商業支持。這是一個國家的創傷，而且代價非常昂貴。

方慧蘭也一直在與加拿大獨立企業聯合會主席Dan Kelly討論，Kelly一直主張將商業福利延長到2022年3月。

Kelly在接受CTVNews採訪時說，

這些補貼需要保留到所有的COVID-19限制取消。至少到2022年3月31日，給我們一點喘息的空間。

他還表示：“對大多數企業來說，1月到3月是糟糕的季節，所以至少有一點保證，他們將有一些補貼可以依靠，讓他們制定計劃。”

Kelly說：“政府規定的疫苗護照導致小企業的銷售額下降了約20%。這幾乎引起了恐慌，在即將取消所有主要補貼的時候又增加了更多的限制。”

除了延長補貼期限外，Kelly希望補貼金額從支出的20%升至75%。Kelly說：“祇有40%小企業的銷售額處於正常水平，60%還未達到。很多人看到商店開業就以爲已經恢復正常，但事實絕對不是這樣。”

截至9月26日，聯邦政府已經向近440萬份CEWS申請者支付了939.7億元，向超過160萬CERS申請者支付了66億元。

(來源：網絡綜合)

加拿大婚姻三協議

本刊訊

加拿大涉及到婚姻家庭的非常普遍的三協議包括了：婚前協議，婚內協議，和離婚協議。

大家猜一猜這三個協議中：
這哪個協議是最重要？
哪一個又是最難撰寫的？
哪個協議最簡單？

婚前財產協議：

婚前協議涉及的財產相對複雜，需要梳理即將步入婚姻殿堂組成擬制血親家庭的兩個獨立法律主體 A和B之間的財富約定：

哪些財產是你的；
哪些財產是我的；
哪些財產需要作為夫妻共同財產，日後在婚姻終結時，可以予以分割；

哪些財產不作為夫妻共同財產，日後在婚姻終結時，各自保有，不予以分割；

中國古話老早就說了：醜話要先行！而傳統文化中追求禮道，談錢傷感情，導致了在現實的中國式婚姻家庭關係中，避談錢財。談錢了物化了，感情就生分了。

人家加拿大的文化更崇尚經濟自由，少了很多五千年歷史文化沉澱，現實生活中人際交往更直白，看似更不講情面，實則免除了很多繁文縟節！

在締結婚姻關係初始階段，雙方當事人，A和B，更傾向於撰寫一份有效的以締結婚姻為目的的財產協議。

需要注意的是：在加拿大，一份有效的婚前財產協議，首先應當是：不違法公序良俗，不違法的約定內容。至於公平不公平，關着門的家務事，很難用一杆法律的標尺來衡量。法律可以約定財產和公序良俗的底

線，却無法涉足人類感情的公平。

要想成立一份有效的加拿大婚前財產協議，A和B您需要各自聘請自己的律師代理自己的法律權益。當事人雙方單獨約定的協議很有可能缺失法律程序要求的必要要件，比如：當事人簽字需要在兩位持有專業人士身份的見證人面前完成簽字的法律儀式。再比如：當事人雙方應當對等的披露您各自名下所持有的全部財產，包括了：境內和境外的，在您名下的全球範圍內的財產。

沒有通過專業律師協助辦理的婚前財產協議，最大的法律風險就是日後在婚姻訴訟中，該協議的法律效力不被法庭認可。

那麼，設立之初的一紙約定，將成為婚姻財產糾紛的法律焦點。

到底，哪些財產可以作為夫妻共同財產予以分配，哪些是不能的？

試想咱簽訂婚前財產協議之始，是準備開啓一段美好的共同旅程，當終點站提前到達時，豈不是少了那莞爾回首，互道珍重的瞬間。更平添了鷄飛狗跳，耳紅氣粗的尷尬時分，度日如年。

婚內財產協議：

婚內財產協議實際上對於婚姻共同財產的第二次約定！如果婚姻當事人雙方的財產約定越明確，那麼，就雙方財產的屬性和分配爭議就會相應的減少。很大程度上，也是婚姻穩定的契機！

婚姻在財富管理中如同企業中的唯二合夥人。企業長久穩固，必有章程，必有共識！何況很多婚姻中的伴侶更是成功企業的創始人和經營者。

婚姻如常青樹，隨着財富的共同積累，相應的分配約定不應避免，很多約定，雖沒有落實在法律文件書面上，却烙在了志同道合彼此的心上。

如果篤信守約，那麼，約本于

當然，為了避免法律爭端或者理解不一致，聘請專業人士代書撰寫，生成具有法律形式載體的法律文書，可以幫助大家避免日後不必要的爭端。同上，需要兩位專業律師各自代表一方法律權益，需要兩名專業人士作為見證人，同時到場，見證本人簽署協議。

日後，君子有約在先，按約執行。

分居財產協議：

這婚姻中最簡單的協議應當是離婚協議！

財產固定，人員固定，收場固定。協議一簽，從此轉身，你的是你的，我的歸我的！

從此兩不相欠，一拍兩散！難就難在，這彼此主觀上意願的不一致性！您說呢？這要都一致，怎會婚姻到盡頭？

這主觀上的認知和理解導致了我們看世界的不同角度。

懸殊了，也就不可調和了！婚姻本來就是兩個人商量着來的，離開時，也請商量着走。

結婚時，沒諮詢過法官，離場時，也請盡力不要誠邀個大法官，使用國家機器來鎮壓彼此。

當然，這打到了法庭的婚姻矛盾關係，雙方如若都沒有原諒，且彼此都懂得珍重讓步的，又怎會到了必須要委派咱們律師對峙法庭這一刻？

這A和B間，少不得至少有一方堅持：去與留！

給大家說個小秘密：您以為到了法庭，法官就是父母官？自古清官難斷家務事！

有些人生課，大可不必法官教：勞民、傷財、浪費時間、和生

命！
請將自己的煩惱不要轉嫁給您的家人！

請將您的財富更明智的留給最需要的人！
請將您的時間留給陪伴！



善待生命！

焱律師給建議：
約就是約，即約好，雖不能守約如初，也請轉身時彼此仍珍重！

即是家人，千年修得此月圓！即便決定了“老死不相往來”，也請：手下留情，善待彼此身邊爲您操心勞神的長輩，同輩和小輩們！

皆是因了您二位，此月才圓，當半月時刻，切記少留人間遺憾！
最最看不得這各自帶着二老來解決自己婚姻問題的！

始作俑者皆因不懂得擔當與責任！
既然已滿了18歲，在法律上您就是個獨立的法律主體！

請您自己學會處理好自己的婚姻！
因爲，婚姻本就是兩個人的殿堂！

嘉賓們送上的是喜悅和祝福，離場時，唯願以感激！
(來源：焱律師事務所)

全職經紀 精品樓花 樓花轉讓 傭金優惠
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

*** 物以稀爲貴 * 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，爲您創造最佳回報！
O: 416-253-4412 F: 416-981-8600 jingmei.li@live.com 178 Torbay Rd, Markham, ON L3R 1G6

出乎意料！安省買房最便宜 十大地區！

本刊訊

今年安大略省房價飆漲，對於很多人來說，買房似乎是一個遙不可及的夢想，但其實安省的房價也并非都是高不可攀！有些城市的房價比其他地方要實惠許多。

據 RE/MAX 的一份新房市報告，在年輕買家和房屋供應量不足的推動下，今年秋季房地產市場將繼續保持強勁。根據報告預測，加拿大住房市場價格預計在 2021 年剩餘的幾個月裏還將上漲 5%。

9月份，多倫多地區有9046套房屋轉售，比去年同期下降18%。但根據多倫多地區房地產委員會（TRREB）的數據，這是自3月以來售賣量首次在月度增加。

在整個多倫多地區，房屋的平均售價為1,136,280元，比去年9月增長了18%。在季節性因素的基礎上，平均價格比8月份高1.8%。

該委員會的房屋價格指數，校準了價格波動，在9月達到1,082,400元，比8月上升了2%，是自5月以來的首次月度增長，多倫多市周邊地區的房價漲得最多。

由于多倫多市內和部分郊區的房屋價格超過100萬加元，購房者不得不將目光轉向公寓。

公寓轉售量繼續攀升，9月份該市公寓的平均售價超過了74.4萬元，比疫情開始前還要



高。

該委員會的首席市場分析師 Jason Mercer 說，更多的首次置業者正在進入市場，競爭導致了過去幾個月價格的加速增長。

但也並不是所有獨立屋都到達了遙不可及的位置，安大略省依然有些地方的價格是出乎意外的便宜！

根據最新報告顯示，根據 2021 年 1 月至 8 月的平均價格，以下是安省購買獨立屋最便宜的十大地區：

桑德貝，Thunder Bay
獨立屋平均價格：\$325,656

薩德伯裏，Sudbury
獨立屋平均價格：\$400,052

北灣，North Bay
獨立屋平均價格：\$403,682

金士頓，Kingston
獨立屋平均價格：\$631,280

馬斯科卡，Muskoka
獨立屋平均價格：\$652,510

倫敦，London
獨立屋平均價格：\$705,314

彼得堡，Peterborough
獨立屋平均價格：\$720,700

尼亞加拉，Niagara
獨立屋平均價格：\$735,440

渥太華，Ottawa
獨立屋平均價格：\$775,020

哈密爾頓，Hamilton
獨立屋平均價格：\$856,565

由此可見，房價最便宜的地方在桑德貝（Thunder Bay），獨立屋平均價格僅僅 \$325,656，以上十大最便宜的地區中相對最貴的地方是哈密爾頓，獨立屋平均價格：\$856,565。即便在最便宜的這10個地區中，房價相差也超過53萬！

雖然像 Thunder Bay、Sudbury 這樣的城市獨立屋依舊保持低價，但畢竟人口稀疏，地勢

偏遠是主因，而 Ottawa 和 Hamilton 這樣的城市上榜還是很出乎意料的！安省有一些地區房價相對比較便宜，前提是如果願意搬到遠離城市的地區。

如有購房傾向的購買者，會建議越早買房越好，根據我們上篇分析還需要18萬名新移民！！移民又將大赦？，2021至2023年會有123萬名新移民的加入，造就了剛性需求房產的購買力，未來幾年內房價必會飆漲更加觸不可及！

（來源：網絡綜合）



重磅！華人回國政策有更新！回國有望免隔離！

本刊訊

自全球疫情爆發以來，華人最關心的莫過於回國隔離政策、機票價格等等，隨着日前加拿大總理特魯多 (Justin Trudeau) 宣了政府的強制性疫苗令，請注意華人回國政策要求有更新！

隨着全球疫苗接種率的提升，以及加拿大疫情的好轉，航空公司終於開始着手開放更多航班，並且預計2022年上半年，中國將有條件開放海外互通，意味着華人回國將更方便！

請注意華人回國政策更新，沒打疫苗的去打！

日前，加拿大總理特魯多 (Justin Trudeau) 宣了政府的強制性疫苗令！主要細則為：10月30日之前必須全面接種疫苗，否則將不能乘坐飛機、火車或輪船。

細則明確了，包括從加拿大機場出發的所有國內和國際航班適用。也就是說，華人回國始發地如果是加拿大的機場也一樣要遵守。

根據現有政策，旅客將有30天的過渡期。如果未接種疫苗的旅客出示在出發72小時內進行的有效 COVID-19 核酸雙檢測，是可以登機的。

但是，到11月30日後，所有旅客都必須完全接種疫苗。沒有疫苗卡 (碼) 你就不能登機了。並且，還包括乘坐 VIA Rail 和 Rocky Mountaineer 列車的鐵路乘客，以及乘坐 24 小時或更長時間航行的游輪的海上乘客。

一句話，沒打疫苗的去打。

加航發布冬季航班表，1月起全面恢復中加航線

隨着疫情好轉，加拿大現已開放國境，允許完全接種衛生部認可疫苗的旅客入境免隔離。

加航 (Air Canada) 在最近發布的冬季航班表中顯示，將全面恢復多倫多/溫哥華-北京/上海的航班，而且機票價格也降低了不少，對計劃回國的華人來說是個好消息！

據加航官網顯示，冬季航班時刻表自10月14日起正式生效。並且將從2022年1月11日起，全面恢復多倫多/溫哥華直飛回國的航班，每周總共17班。

加航多倫多直飛北京/上海航班增至每周8班：

從1月11日開始 (包括1月11日和1月12日)，恢復多倫多-北京AC31直飛航班，每周

四、五、六、日執飛。
同時，恢復多倫多-上海AC27直飛航班，每周四、五、六、日執飛。

加航溫哥華直飛北京/上海航班增至每周9班：從今年11月4日開始，恢復溫哥華-北京AC6603直飛航班，每周四執飛。

從2021年1月11日開始 (包括1月11日和1月12日)，恢復溫哥華-北京AC29直飛航班，每周四、五、六、日執飛。

從1月10日開始 (包括1月10日至1月12日)，恢復溫哥華-上海AC25直飛航班，每周四、五、六、日執飛。

與此同時，東航執飛的南京-溫哥華MU215/216直飛往返航班也重新回到預定系統，將自2022年1月4日起每周二執行一班。

中國2022上半年有望恢復海外互通，華人回國更方便！

在近期舉辦的第五屆中阿博覽會大健康產業論壇暨第三屆“互聯網+醫療健康”應用大會上，中國工程院院士鐘南山發表了重要的視頻演講，講述了目前疫情的現狀。在會上，鐘南山分析了中國多個省市最近三個月以來，Delta變種病毒的局部傳播情況。他表示，Delta病毒具有傳染性強、潛伏期短、病毒載量高、轉陰時間長的特點。

而應對Delta病毒的首要方法就是“重在預防”，當中國共有超過80%的人口接種疫苗後，則有望在今年年底建立有效的群體免疫。

與此同時，鐘南山院士還以廣州發現的Delta病毒株為例，根據統計，大概1個可以傳染4個，4個再傳染6個，以這樣的比例推算，Delta病毒株經過四代後會大量傳播。

“所以現在 (針對Delta變種)，最關鍵的不是治療，而是預防，要切斷病毒的傳播，這樣才能解決問題。”他補充道。

根據目前的數據，中國疫苗的有效率大約是70%左右，當全國有80%及以上人口接種疫苗後才可能建立一個有效的群體免疫。“現在，中國的疫苗接種率大概到今年年底可以達到80%以上。”

至于群體免疫該怎樣達成，鐘南山表示：“現在全世界都是採用大規模的疫苗接種來建立群體免疫，這至少需要2至3年的時間來進行全球協作。”

與此同時，華人們最為關心的問題莫過於，中國什麼時候能夠恢復海外互通，以及入境免隔離。

對此，復旦大學附屬華山醫院感染科主任張文宏醫生雖然沒有明確回答，但也給出了自己的判斷。



張文宏醫生此前表示：“世界各國有條件地恢復人員往來，今年下半年就會開始。我們希望中國在2022年上半年可以有條件地跟一些國家恢復往來，這取決於打疫苗的速度。”

“盡快接種疫苗，滿足有條件開放的需要，中國就可以跟世界上疫苗打得不錯、發病率低的國家有條件地恢復人員往來。”

目前，加拿大的完全接種率高達72%，在

全球處於領先地位。

從目前的數據來看，加拿大如果繼續保持高疫苗接種率和低傳染率，明年就有望和中國恢復互通，屆時華人們往返中加兩國一定會比現在方便不少。

即便如此，由于世界很多國家的疫苗還是“供不應求”，等到全部完全接種可能還需要幾年的時間。不過，現在基本可以確定的是，

針對一些疫情穩定的國家，互通指日可待。

無論如何，開放國境這件事還是要謹慎。

重要的事情再重復一遍：對於華人們來說，現在最重要的事情就是先去打疫苗！

(來源：網絡綜合)

Federal public servants, RCMP and air and rail travellers must be vaccinated by month's end, Trudeau says



All would-be travellers must be fully vaccinated by Oct. 30 to board planes, trains or marine vessels

John Paul Tasker - CBC News - Posted: Oct 06, 2021 11:18 AM ET | Last Updated: 38 minutes ago



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

10月16日商業大賽一觸即發！ 如何在條件不足的情況下，照樣逆襲名校 Offer！

本刊訊

到企業家的完美轉變，讓他在青少年就積累企業管理的領導思維和實戰敬業，為未來打下堅定的基礎！

2021年商業定制培訓項目正式來襲！

今年2021年加拿大青少年基金會為會員們全新高端定制5堂ZOOM線上大師公開課，助參賽者精準定位商業思路方向，幫助眾多企業家接班人完成從青少年到企業家的完美轉變，許多會員們反應說他們對企業管理的領導思維有了更深的認識，為未來打下堅定的基礎！

加拿大青少年基金會（CYFA）是青少年實現商業夢想，培養才藝天賦的搖籃。一直以來，加拿大青少年基金會堅持為希望突破自己的青少年提供一個培養企業家精神，實現藤校夢想的綜合性平臺。放開去實踐，鼓勵挑戰青少年的自我實現與理念創新。加拿大青少年基金會（CYFA）聯合聯合國兒童基金會(UNICEF)培養青少年的慈善理念，特別推出可以寫在簡歷上的高含金量的實習項目-【加拿大青少年商業創意大賽】。特邀名牌大學商學院終身教授、資深金融專家、最權威的行業精英為成員推出最高端的實戰平臺。加拿大青少年基金會是一個夢想孵化器，旨在為幫助青少年打造最好的平臺，成員不僅有多倫多大學的優秀學生、學生會主席、更有一些年輕人已經創建了自己的基金、實現自己的創業夢想，為社會奉獻自己的一份心力。

【加拿大青少年商業創意大賽】旨在幫助學員發現和解決商業拓展過程中企業運營所面臨的挑戰，通過各種真知灼見的實戰演練、遊戲互動、頭腦風暴等，為商業之路打下堅實的基礎。幫助眾多企業家接班人完成從青少年

- 報名參加大賽的理由
- 85%的會員認為在商業模式上得到啟發
 - 87%的會員認為在處理人際關係上有進步
 - 92%的會員認為學到寫商業規劃書的方法
 - 94%的會員認為對升學、簡歷有幫助

本屆加拿大青少年商業創意大賽詳情

參賽資格及報名方法

參賽資格：10歲以上青少年

演講PPT上交截止時間：2021年10月14日

決賽時間：10月16日（請掃碼註冊報名獲取）

請將PPT上交到郵箱：
youth.cyfa@gmail.com

報名熱線：
416-889-2999（多倫多賽區）
604-551-8998（溫哥華賽區）

報名選手須註明姓名、性別、年齡、聯系方式（須註明選手電話及電子郵件）報名參與本次大賽的青少年選手將根據參加培訓及比賽準備時間計算義工小時，並將有機會被評選為本年度優秀義工，參加年終盛大頒獎。

大賽主題

本次大賽的主題為How to create a business idea. 其核心內容需要包括以下幾個方面：



1. 商業創意獨特新穎
2. 市場分析全面深入
3. 策略實施可行可控
4. 財務分析客觀科學

賽制-流程

此次大賽將分為報名-培訓-書面評選-決賽-頒獎盛典！

1. 報名
全加境內符合條件的選手均可報名參加，對特別優秀的選手將有可能免費邀請到多倫多或者溫哥華參加頒獎典禮；選手提交報名後即可選擇多倫多或者溫哥華的培訓，在指定時間內提交方案，經過本次大賽組委會評審組以及專業老師的篩選後，進入決賽。
2. 培訓
我們將不定期為大家舉辦商業策劃方案以及演講等方面的培訓。今年5次培訓已全面結束，歡迎大家報名商賽，獲取5結課的總結資料。
3. 書面評選
報名選手經過培訓，在規定日期（10月14日）前提交一份英文具有市場前景且操作性強的商業策劃方案，青基會將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、專家方案進行評選，篩選出大約8-10個方案重點指導及點評，經過修改後，決定最終決定參選的方案。

決賽以英文為比賽語言，現場英文Presentation及準備評委問答。現場評委為每位選手點評并打分，評選出本屆大賽獲獎選手。大賽設大獎一名，設最佳創意獎、最佳表現獎，驚喜不斷，等你挑戰！

頒獎典禮現場由神秘嘉賓現場開啓揭曉獲獎提名與最終大獎得主。在本屆的若干精彩候選案例中，讓我們一同感受青少年的激情與夢想，探討創業與創新秘訣，屆時將有近千名來賓與精英共襄盛舉，共同見證加拿大青少年基金會2021青少年商業創意大賽得獎者的誕生！

非常感謝本屆青少年商業大賽由【瑞邦金融集團】全資贊助支持，期間歷時半年，對報名參賽的選手多次舉辦培訓。如今青基會創業大賽已經成爲一個品牌活動。他們表示孩子是我們中國家庭的未來和希望，讓孩子們放飛理想，讓家長放飛孩子，瑞邦為孩子們放飛理想提供了平臺！

(來源：瑞邦金融提供圖文)

每加息 50 個基點 30 萬 Mortgage 一年多付近 \$2000！ 美聯儲明年 12 月開啓加息周期概率高達 88%！

本刊訊

供應失衡緩解，價格上行壓力將會減弱。

美聯儲周三公布了9月21-22日聯邦公開市場委員會（FOMC）貨幣政策會議的紀要文件。會議紀要顯示，與會者們認為，美聯儲已接近實現其經濟目標，很快可以通過降低每月“資產購買”的步伐來開始政策正常化。

漸進式的縮減購債計劃最早可能在11月中旬或12月中旬開始，到2022年年中可能會結束。

另一方面，根據CME FED WATCH的利率預測，明年12月美聯儲加息概率達到87.5%，而這勢必對房貸的供款造成壓力。

會議紀要指出，“與會者普遍認為，如果經濟復蘇基本保持在正常軌道上，那麼在明年年中左右結束漸進式的縮減過程可能是合適的。與會者指出，如果在下次會議上決定開始減少債券購買量，則可以從11月中旬或12月中旬開始逐步減少月度購債。”

官員們還討論了“減碼”的具體路徑：“減少每月的資產購買規模，其中對美國國債的購買減少100億美元，對抵押貸款支持證券的購買規模減少50億美元”。

會議紀要表明，美聯儲官員在實現充分就業和物價穩定這兩個使命上都面臨高度不確定性。在通脹方面，美聯儲官員們上調了通脹預期，但仍認為高通脹是暫時性的。

幾位與會者表示，隨著與新冠疫情相關的需求和

但一些與會者擔心，當前的通脹壓力可能會比他們預期的持續時間更長。

“大多與會者認為通脹風險偏上行，因為擔心供應中斷和勞動力短缺可能會持續更長時間，並對價格和工資產生比他們目前假設的更大或更持久的影響。”

與會者認為，目前的貨幣政策立場對於促進最大就業以及實現長期平均2%的通脹和將長期通脹預期錨定2%的水平來說仍然適當。

加息周期來臨

在“點陣圖”中，美聯儲官員們表示最早可能在2022年開始加息。據CME FedWatch工具，市場目前正在消化明年9月的首次加息。但官員們強調，縮減購債的決定不應被視為暗示即將加息。

周三，聯邦基金利率期貨中隱含的利率（Market Implied Fed Rate）顯示，市場預期美聯儲加息的概率不斷升溫。當前市場預計明年12月美聯儲加息的概率已高達87.5%。

加息影響

過去一周，越來越多的加拿大銀行一直在提高利率，以應對不斷上升的債券收益率和潛在的利率上漲，其中包括 RBC、BMO 和加拿大國家銀行。

上周，BMO將其已投保 5 年期固定利率上調 20 個基點，至 2.19%，並將其未投保 5 年期固定利率上調 10 個基點至 2.39%。它還將其 3 年期特別報價提高了 10 個基點。

加拿大皇家銀行通過將其 5 年期固定利率提高 25 個基點至 2.44%，扭轉了上個月宣布的降息措施。

加拿大國家銀行是另一家提高利率的六大銀行，將其 5 年期固定利率提高 5 個基點至 2.29%。

抵押貸款利率預測

隨著加息周期的臨近，將不得不說到房屋抵押貸款利率預測，不列顛哥倫比亞省房地產協會 (BCREA) 最近發布了最新的利率展望。

報告中寫道：“我們預計固定利率將逐漸回升至大流行前的水平，而浮動利率將遵循加拿大央行的時間表。” “這意味著今年剩餘時間的 5 年期固定利率為 2.1%，到 2022 年的浮動利率為 1.5%。”

展望未來，BREA 預計 5 年期固定利率的平均貼現率將在 2022 年上半年上升至 2.25%，到 2022 年底將上升至 2.50%。

它還預計，2022 年第四季度最優惠利率將上升 25 個基點至 2.70%，而 5 年期合格利率將在明年保持穩定在 5.25%。

(來源：鳳凰加拿大)

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有效地傳承財富？
- 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，且不影响老年福利。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（已扣除貸款本金及利息）。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

請掃碼加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



招牌



精明LED招牌
承做大小室內外燈箱招牌
LED電子室內室外招牌
價錢平，起貨快

有牌電工

承接大小住家及商業電氣綫路

免費估價 647.915.1637

19 Passmore Ave #12 Scarborough, ON M1V 4T3

“九夜節”狂歡夜——10月16日等你來！

本刊訊

亮點三：特別邀請了專業音樂DJ，魔幻燈光效果。網紅攝影棚，最美服裝評選，杰出舞者循環賽，豐厚獎品。

星舞蹈火爆妖嬈寶萊塢群舞，勁爆舞舞。熱情奔放的音樂、五顏六色的服裝，讓人垂涎的風味美食… Woodside Square 將化身一片歡樂海洋。等着你，一起來狂歡。

為了讓大家品嘗到多族裔不同風格美味小食，組織者推出部分攤位招租，展位開放時間：10月16日星期六，5:00pm -12:00 pm。

同時招募義工，歡迎青年學生踴躍報名

有意者請聯系星舞蹈中心“九夜節”組委會諮詢細節info@stardancecentre.com

電話：647-689-5818

和掃碼入群

時間：10月16日星期六

6:00pm -12:00 pm

地址：1571 Sandhurst

Cir, Scarborough, ON。Woodside

Square Mall Outdoor 活力商場

和掃碼入群

時間：10月16日星期六

6:00pm -12:00 pm

地址：1571 Sandhurst

Cir, Scarborough, ON。Woodside

Square Mall Outdoor 活力商場

和掃碼入群

時間：10月16日星期六

6:00pm -12:00 pm

地址：1571 Sandhurst

Cir, Scarborough, ON。Woodside

Square Mall Outdoor 活力商場

和掃碼入群

時間：10月16日星期六

6:00pm -12:00 pm

地址：1571 Sandhurst

Cir, Scarborough, ON。Woodside

Square Mall Outdoor 活力商場

和掃碼入群

時間：10月16日星期六

6:00pm -12:00 pm

地址：1571 Sandhurst

Cir, Scarborough, ON。Woodside

Square Mall Outdoor 活力商場

和掃碼入群

時間：10月16日星期六

6:00pm -12:00 pm

地址：1571 Sandhurst

Cir, Scarborough, ON。Woodside

Square Mall Outdoor 活力商場

和掃碼入群

時間：10月16日星期六

6:00pm -12:00 pm

地址：1571 Sandhurst

Cir, Scarborough, ON。Woodside

Square Mall Outdoor 活力商場

和掃碼入群

時間：10月16日星期六

6:00pm -12:00 pm

地址：1571 Sandhurst

(來源：星舞蹈中心)



STAR DANCE CENTRE
NAVARATRI 2021
GARBA NIGHT
#STARDANCENAVARATRI

- ◆ DJ GARBA
With DJ Bharat and DJ Ravi
- ◆ BOLLYWOOD NIGHT
- ◆ LIVE PERFORMANCES

DATE..... Saturday, 16TH OCT
TIME..... 6PM - 12AM
EARLY BIRD..... \$25 (Before 12th Oct)
REGULAR..... \$35
AT DOOR..... \$55
CHECK IN BEGINS AT 5:00PM

LOCATION
Woodside Square Mall Outdoor
1571 Sandhurst Cir, Scarborough, ON

Heated Outdoor Event

WIN PRIZES!!!
Show up with your best attires & dance moves to win \$600 worth of prizes

LIMITED SPOTS, RESERVE NOW!

注意！安省更嚴格的新駕駛法在近日生效！ 超速 40km 就吊銷駕照！

本刊訊

多倫多的司機們請注意！自從9月12日凌晨12:00起，安省更嚴格的新駕駛法已經生效。危險特技駕駛的司機會面臨更嚴厲的處罰。

其實從今年開始，多倫多——安大略省正在不斷地加大對超速、特技駕駛和其他交通違規行為的處罰力度。7月1日，安省就已經開始更新了危險駕駛法，根據安大略省人更安全法案（Moving Ontarians More Safely Act, 簡稱：MOMS）。該法案通過更長的執照吊銷和車輛扣押來打擊特技駕駛、激進駕駛和街頭賽車。

據交通部稱，特技駕駛已成為一個更令人擔憂的問題。自 2015 年以來，特技駕駛違法行為一直在上升，2015 年至 2019 年間，路邊吊銷駕照的數量暴增了130%，並在去年又大幅飆升。Mulroney說，在 COVID-19 大流行期間，道路上的駕車者減少了，

這鼓勵了更多的人超速駕駛。2020 年 3 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期間，多倫多警方共提出 796 項特技駕駛指控，比 2019 年同期增加了 222%。

但是從9月12日開始，這個法規進一步加大了懲罰力度，根據《公路交通法》第 172 條和安大略省第 455/07 號條例，任何被發現涉及賽車和特技駕駛的人，一旦宣布被定罪，最低罰款將是 2,000 美元，最高可達 10,000 美元，甚至可能被吊銷執照 30 天，然而此前是7天。

除此之外，任何在限速為 80 公里/小時或以下的道路上，司機被發現以超過 40 公里/小時以上超速，除了吊銷駕照30天之外，相關車輛也將被扣押 14 天，之前的處罰是扣押車輛 7 天。

而對於限速為 80 公里/小時或以上的路段，被發現以超過 50 公里/小時以上超速也會有上述處罰。



NARCITY / TORONTO

Ontario's Stunt Driving Penalties Just Got Stricter & Here's What Happens If You're Busted

The new rules went into effect early Sunday morning.



@opp_hsd | Instagram, Puffel

Ontario Newsroom

Ontario is now in Step Three of the Roadmap to Reopen. Follow the restrictions and public health measures.

NEWS RELEASE

Ontario Introduces Legislation to Take Action Against Stunt Driving and Street Racing

Proposed legislation would also strengthen provincial oversight of the towing sector

April 26, 2021
Transportation

然而即便新規生效之後，危險駕駛依然屢禁不止。安省的一名 G1 司機最近在 404 高速公路上以超速高達 100 公里/小時的速度被抓。

其中有一名司機在 Don Mills 以西的 Sheppard Avenue，以及在 Spring Garden Avenue 以北的 Doris Avenue 上共收到了15張超速罰單！

危險駕駛在路上不僅給自己帶來危險，更可能對其他無辜司機路人造成慘痛意外。希望大家珍重生命安全，規範駕駛。另外，多倫多交通局表示，限速攝像頭和紅燈攝像頭預計將在 11 月會移至第四輪的位置，並會提前在這些地區安裝標牌以通知司機朋友們。

設置在 Sheppard 和 Don Mills 路口的雷達測速攝像頭發現，此處不僅交

(來源：泰來大律師事務所)

訴說相思情 攜手共歡歌

——加拿大紅楓晚霞多元文化協會合唱團 綫下聯歡紀實



本刊訊

2021年10月5日，加拿大感恩節前夕，秋高氣爽。“紅楓合唱團”32名成員歡聚在列治文山Langstaff社區廣場，訴說相思之情，暢叙社團發展。這是自疫情爆發以來“紅楓合唱團”首次綫下見面活動，隊友們激動的心情溢於言表。

活動前幾天，興奮不已的隊友們就開始“謀劃”當天亮相的行頭。下午兩點，祇見隊友們各個盛裝出行，興高采烈從四面八方匯集到Langstaff廣場涼亭。大家互致問候，在歡聲笑語中布置會場，拉起了會徽旗幟，親情蕩漾，場面熱烈。

合唱團指揮張慶昌先生深情回憶，2020年1月21日是大家最後一次在現場排練節目，此後因為疫情合唱團的正常活動被迫按下了暫停鍵。在接下來的600多天裏，大家不得不在雲端相聚，如同隔着霧，罩着紗，看得見，摸不着，親情的表達缺少了切膚之感。雲手段既是創新之舉，也是無奈選擇，大家一直盼望着見面的這一刻早日到來。

“紅楓合唱團”隸屬於“加拿大紅楓晚霞多元文化協會”，是一個以團聚移民為主體的華人老年社團，現有合唱團成員60多人，自2008年成立以來，多次參加國際性和地區性重要演出，聲名遠播。

聯歡會上，協會會長陳昌明女士發表了熱

情洋溢的致辭。她說，雖然疫情把我們關在家中，但關不住我們的心。從雲合唱《天使的身影》開始，我們知道了什麼是“幹聲”；從雲合唱《雪絨花》開始我們學習了英文歌曲；我們沒有依靠外援，六七十歲的老年人憑自力更生掌握了雲合唱音、視頻的制作合成技術；截至目前，我們已經完成了六首雲合唱歌曲，而且已經開啓了另一首新歌曲的練唱……總之，在將近兩年的居家日子裏，我們學會了太多的新東西、新知識，我們沒有被疫情打倒。

這一次聯歡活動，還有一層意思是新老團員見面，疫情中合唱團加入了不少新團員，在熱情的掌聲中七位新團員逐一臺前亮相，發表感言。協會副會長劉珠女士代表協會熱烈歡迎

新成員加盟，并把在場的各位協會理事、聲部長一一介紹給大家相識。

精彩的即興表演環節開始了。獨唱、對唱、舞蹈；花腔、美聲、民俗；地方戲、模特秀、方言表演；新老隊員們紛紛亮出自己的拿手好戲，自娛自樂，放浪形骸，博得陣陣掌聲。精彩的表演還吸引了廣場周圍休閒者駐足觀賞，那激動歡樂的場景無不令人動容。

此前，“加拿大紅楓晚霞多元文化協會”所屬舞蹈隊、腰鼓隊，也已經成功舉辦了綫下聯歡活動，同樣精彩紛呈、氣氛熱烈。

不知不覺中，聯歡活動進行了將近兩個小時。大家興致盎然，意猶未盡，在張慶昌先生的指揮下，全體起立高唱會歌《紅楓晚霞之歌》，現場氣氛達到高潮。

最美不過夕陽紅，晚霞之美，美在深沉、美在豁達、美在從容、美在自信。雖在異國他鄉，我們歡聚如一家。

感恩有你，相約再會。

(作者：孫瑞祥 Jack Sun)



加拿大移民拿楓葉卡的優勢全面解析

本刊訊

算方法是根據你在加拿大居住的年期計算。

加拿大是英聯邦國家之一,與美國關係融洽,也是八國集團、20國集團、北約、聯合國、法語國家組織、世界貿易組織等國際組織的成員國。國家安全受到的威脅較小,常備軍6萬人,軍費開支少;可以將更多精力用于經濟發展上面,包括在教育、治理、生活品質方面排排名都在全球居前,國家安全受到的威脅較小,政府主要精力用于經濟發展上面,因此加拿大在教育、政府的透明度、社會自由度、醫療水平、生活品質及經濟自由的國際排名都是名副其實的發達國家,這些關乎民生的重要利好導致加拿大居民社會福利和幸福感受高。

完善的醫療保險體系

加拿大擁有世界上最好的醫療保健體系,大部分社區都有設備良好的醫院、私人診所或醫師辦公室。所有加拿大居民在注册加拿大國家健康保險計劃後(曼省免費參加),都可以得到免費服務。

優質完善的教育制度

加拿大的公立學校不但設施完備,教學質量高,而且從小學至中學是免費的。當您成為加拿大永久居民後,您及您的家庭成員在接受加拿大大學高等教育時可享受以下優惠待遇:學費低廉,僅為海外留學生學費的1/5;可享受免息學生貸款,上學不必花錢;可合法工作,而無須另外申請工作許可。另外,在加拿大有些學校或有些專業是祇招收加拿大公民和永久居民而不招收留學生的。

失業金

如果加拿大居民(綠卡或者公民)在一年中連續工作了半年,因為失業、患病、生孩子或領養孩子而不能繼續工作,通過全國性的就業保險計劃便能獲得此項臨時收入。現行政策規定,在過去一年中連續工作910小時,失業了即可領到這筆錢,通常是你原月薪的56%,可連續拿十個月。

養老金

加拿大人不論其資產或收入,均可獲得高齡保障退休金。OAS無須供款,由于領取資格視乎若幹居留年數規定,因此新移民並不能享有全數退休金,但如果你是加拿大公民或移民,年齡在65歲或以上,在18歲以後在加拿大居住至少10年,則可以獲得部分OAS退休金,其計

退休金計劃

除魁北克省以外,加拿大各省都實施加拿大退休計劃,加拿大退休計劃是一項公共保險計劃,加拿大居民在每月的收入中扣除一定數額的退休金供款,在退休後或身體長期有障礙的時候,就可以通過這項計劃得到補助。

牛奶金 Child Tax Benefit

從英文字面上看,沒有任何牛奶的意思,這是當地中國人給起的名字,意思是這筆錢夠小孩喝牛奶了,在加拿大,每個小孩從一出生,一直到18歲,都可以每月領取這筆補助,多少則是根據父母去年的收入而定的,當然,個別收入較高的家庭就無此待遇了,設立這筆補助的目的,一是想幫助收入低的家庭,二是鼓勵大家多生孩子。

托兒補助金 Child Care Subsidy

在加拿大,6歲前小孩的學前教育是自費的,而且費用很貴,一個小孩的月托費要600-800加幣,很多低收入家庭因此無力把小孩送去接受早期教育,因此政府就專門撥款成立托兒補助金,政府根據申請人的具體情況,有時補貼一半,有時全額補助。注意,這筆錢直接支付給孩子所就讀的幼兒園,申請這筆錢要排隊,所以應盡可能早去報名。有人說,我們倆都沒工作,應優先,錯!正相反,政府認為你們既然能呆在家裏,自己教育孩子應沒問題,他們優先考慮的是那些夫妻都在工作或學習且收入很少的家庭。

楓葉卡

1、子女享受國際教育 加拿大政府對教育問題十分重視,對教學質量更是嚴格把關,并且投入了大量的教育資金,如果能够成為加拿大的永居居民,就可以享受到十二年的義務教育,不僅學費低,而且還會為學生提供各類獎學金、助學金以及無息貸款等資助。
2、免簽證世界173個國家 這麼多人選擇移民加拿大的其中一個重要原因就是加拿大的免簽證國家數量在全世界上也是位居前列的,如果你擁有加拿大身份或者加拿大楓葉卡的話,就可以通行世界上的一百多個國家,不需要簽證,不僅如此,加拿大的永久居民可以一次性申請美國十年簽證。
3、大幅提高生活品質 加拿大是一個非常適宜居住的國家,據有關調查



顯示,在被調查的52個國家當中,加拿大是表現最為突出的一個國家,它是所有調查對象當中最受歡迎的國家,這裏不僅政治穩定,而且福利完善,風景優美,更重要的一點是這裏物價低廉,人民生活普遍比較富足,正因為如此,這裏的生活環境比較和諧,生活節奏比較輕鬆,在這裏可以過上一種悠閑的生活。

4、不愁沒房住 加拿大政府每年都撥款建造大量的政府房,由政府委托專門的公司管理,從一定意義上來講這是專門為窮人提供的福利!如果你擁有了“楓葉卡”那麼你就可以申請政府房啦!

5、就業保障 如果加拿大居民(下指加拿大永久居民及公民)在一年中連續工作了半年,因為失業、患病、生孩子或領養孩子而不能繼續工作,可通過全國性的就業保險計劃而獲得臨時收入,即在一定時期內定期得到補助,以減輕失業所造成的影響,申請者得到補助的金額取決于其工作時間的長短和當地的失業率,申請補助須到加拿大政府 就業中心(Canada Employment Centre),即辦理社會保險卡(Social Insurance Number)的機構。

6、享受醫療保險 加拿大每個省都有醫療保險計劃,提供廉宜而高質的醫療服務,加拿大政府每年撥款約48億加元用于實現醫療保健福利,保險計劃包括各項醫療服務、診金、住院和手術等費用,但不包括藥費,如果你的家庭醫生認為你需要住院,甚至手術,不論手術大小,一切費用全部由醫療保險計劃負責,在住院期間,病人的伙食、藥費等都不用自己支付分文,65歲以上的老人和領取社會救濟的人,其處方藥大部分為免費提供。

7、退休金 除魁北克省以外,加拿大各省都實施加拿大退休計劃,加拿大

退休計劃是一項公共保險計劃,加拿大居民在每月的收入中扣除一定數額的退休金供款,在退休後或身體長期有障礙的時候,就可以通過這項計劃得到補助,退休金必須付稅,申請者不管在世界上任何地方都可以得到。

8、申請社會福利金 社會福利金是楓葉卡有什麼用體系的一塊基石,是用于保證每個加拿大居民基本的生活標準,加拿大居民在沒有收入,而且銀行存款在1000加元以下均可 申請此福利,若是單身人士每月可獲得500-700加元,三口之家每月可獲得1100-1300加元左右,足夠維持一個低水準生活,新移民通常在前六個月內是不能享受此福利,所以登陸加拿大後都需要一筆經費,可以維持六個月的生活。

9、享受假期 加拿大政府規定:全職雇員在工作一年後可獲每年兩周(十個工作日)有薪假期,連續工作五年後,可獲每年三周有薪假期,假期不得以薪金替代,雇員不得因為懷孕而遭解雇,此外,還可獲得無薪產假,繼續保有其退休金或醫療計劃,并于產假結束後返回原工作崗位,產假中,產婦可申請就業保險EI。

10、養老不用愁 加拿大的法定退休年齡為65歲,加拿大的居民不論其資產或收入,祇要在加拿大定居十年以上即有資格參與“老年人福利保障項目(Old Age Security Programs)”,需注意,養老金不是在您到了退休年齡後由政府自動支付,須由本人在65歲生日前的十二月內向政府提出申請,方可領取養老金,實際上,養老金與中國最低生活保障金類似,養老金的數額多少要依申請者在加拿大居住的年限長短來定,由聯邦政府按月發放。

(來源:楓葉卡中心)

地產·理財

Realty & Finance



投資周刊 財富舞臺·凝聚精彩



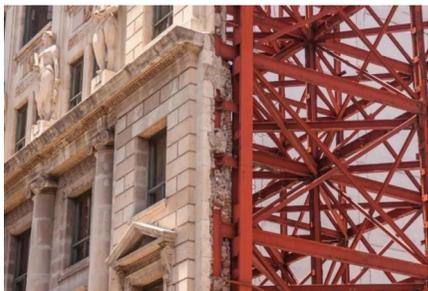
- 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺
- 高端品牌、頂尖團隊,全力助力客戶發展

近期多倫多市周邊房屋成交量上升 鎮屋成最搶手房屋類型



本刊訊

在房價越來越高的驅使下,許多買家把眼光投向多倫多市周邊地區。而大多倫多區鎮屋的價格漲幅最為強勁。現在加拿大全國範圍的住房可負擔能力已急劇下降,甚至快過了30年以來的水平。



據Strata.ca發布的最新報告顯示,多倫多市周邊地區最近房屋成交量上升,而鎮屋成為最搶手的房屋類型。

“買家正在市區周圍附近尋找空間更大但又可負擔的房屋類型,” Strata.ca房產經紀Ben Lavrysen表示。

報告中寫道,“現在大多倫多地區的獨立屋均價在100萬以上,對於許多購房者來說,祇能退而求其次,尋找合適的鎮屋。近期大多區鎮屋的均價為73萬元或每平方米617元。”

不過這并不意味着購房者可以輕鬆放下心儀的鎮屋。報告指出,買家平均要以高出標價8.5%的價格才能買到房子。因為現在挂牌上市的房屋數量很低。

報告還指出,大多區一些區域的鎮屋在最近兩年價格上漲了超過30%。例如,一棟位于Oshawa的

鎮屋售價較去年上漲了34%,上市6天就被成功交易,且最終成交價要比挂牌價高出32%;另一套位于Bowmanville的鎮屋售價比去年同期上漲32%,一周內以高出標價24%的價格成交;還有一套位于Whitby的鎮屋售價也增漲了31%,成交價比賣家挂出的價格高了22%,僅上市5天就被售出。

另據一份加拿大皇家銀行(RBC)所作的報告顯示,今年第二季度,全國各地區的房屋可負擔能力明顯下降。這意味着,屋主用于住房方面的花銷占家庭收入的比重增大。

報告顯示,“這種住房可負擔能力在溫哥華下降最明顯,平均每個家庭的住房開銷占了收入的63.5%,多倫多占59.1%,維多利亞市占48%,渥太華市占38.5%,蒙特利爾占38.4%。”

(來源:網絡綜合)

4 組經典配色，穿出秋天的質感（上）

本刊訊

屬於秋天的色調是暖的、豐富多彩的。儘管我們無意用衣着打造一個繽紛輝煌的世界，但隨着秋天的色調一天比一天深沉，身上的衣服也不自覺華麗起來。



但要想顯得高級大方，在配色上還是需要多用一點審美和技巧。今天為大家推薦幾組充滿暖感的配色方案，穿上它們，一起明媚入秋。

01、藍色系 + 棕色系
一場秋雨或一夜秋風過後，天空往往會呈現出一層遼遠的藍。

藍色因此成為秋天寧靜而幹淨的存在。而棕色是秋季的主色調，萬物圓滿和豐收的色彩都是醇厚的棕色調。藍配棕，既是天地自然的色調，也是時尚語言裏最能彰顯質感的配色。

不同冷暖的藍，

搭配深深淺淺的棕色系。在清冷蕭條的秋日，溫暖了視覺，滌蕩了空氣。一如人身上高貴幹淨的品質。

藍配棕比較簡單，但要避免搭配出渾濁的感覺。下面幾個配色技巧請拿小本本記下來：

注意配色彩飽和度
要想搭配舒適的好品質的美感，需要在飽和度上延續兩種顏色的一致性。高飽和度的濃鬱的藍，配咖色系，紅棕色系，更能打造出復古有品位的質感。

如水溫柔的淺藍色，搭配輕薄質感的淺棕色會更清爽。整體也更加舒服亮眼。



注意面料質感
不同的面料質感搭配出的效果也不一樣。光澤感素皮革單品，試試肌理感強的針織品搭配，中和皮革的酷與冷，為整體注入柔和的氣息。



注意配色比例
除了面料與色彩飽和度之外，掌握好配色比例也是駕馭色彩很重要的能力。

一般來說，適合自身膚色與氣質的色彩更適合作為主色調，而不太適合自己的顏色用作輔助色和點綴色就好。在藍棕搭配中，藍色如果作為整身搭配的主色調，那麼棕色就會成為一身的焦點。棕色可以強化藍色的質感，將藍色遙遠冷淡的氣質變得更有親和力。

02、黃橙色系 + 咖色系
一抹溫暖明媚的黃色，是生命成熟的色彩。枝頭的柿子、楓葉，綠意盡頭的瓜果蔬菜，最後的顏色都是豐收美滿的一縷黃橙橙。

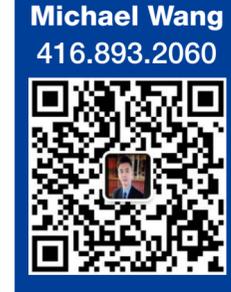
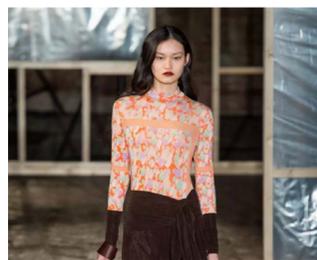
而咖色系是大地色的蔓延。是一種更具深沉韻味的秋的色彩。黃橙色比純粹的黃色更加濃鬱飽滿，這一色彩對膚色的包容性較強。但還是有幾點需要掌握好：

妝容要精緻
黃橙色系的大衣、西裝或毛衣在秋天很受歡迎。但穿不好整身就會顯得臟臟的，這就需要我們妝容的幹淨精緻。不需要多白，但膚色一定要勻稱幹淨。口紅用日常色系就好，尤其是皮膚黑的人穿黃橙色系應盡量避免大紅色、橙色系口紅。

面料質感細膩有光澤
黃橙色系對面料質感要求很高，廉價的化纖面料會讓黃色顯得廉



價。面料細膩柔軟、細節做工精緻的，更能讓活躍的黃橙色系顯得有品質。



緊接上期文章有關應當購買什麼樣的房地產作為你的投資項目的標題：

6) 購買投資地產，應當極力避免Michael Jackson效應。 Michael Jackson作為搖滾樂的首席天皇，其名聲就算拿如日中天來形容都極不過分。可是隨之而來的有關他的謠言也與日俱增。以至於讓這位不善于同媒體打交道的歌星披上了許多莫須有的罪名。讓我們看看有關他的謠言是如何引導大眾的眼球，又如何讓許多不明真相的普通百姓糊裏糊塗地接受了Michael Jackson是一個歌星加惡棍的概念的。請讓我引用下一篇文章的內容：

“首先，媒體宣揚這位歌星為長得更像一個白人而漂白皮膚。事實是，邁克爾杰克遜患有重度白斑病(俗稱白癜風)全身大多數皮膚失去黑色素，另外顯得異常白的原因是膚色由于有大塊白斑不均衡，為了表演必須在化妝的時候用大量粉底。這個謠言產生的主要目的是將邁克爾杰克遜塑造造成仇視黑人的人，使成為當年黑人的精神領袖的他不再擁有號召力。

其次，媒體把他塑造成了戀童者。事實是，幾乎每個月美國法院都能接到有婦女聲稱懷有邁克爾杰克遜的小孩，要求杰克遜支付撫養費。邁克爾杰克遜去世後，FBI在FBI官網公開了調查歷時長達十年的333頁的調查報告(并未完全公布)，一切調查結果表明Michael Jackson完完全全無罪(直至他離去後，美國才選他清白)。FBI發布這份調查後絕大多數美國主流媒體都突然開始緬懷悼念並為他正名，仿佛他們一直都知道他是清白的一樣。”

這個美國著名歌星的被誹謗的案例，提醒了許多當初被蒙在鼓裏的普通老百姓，所謂具有公信力的新聞，如果不加思索，你就会被極大地誤導。許多看似真實，其實是謊言的“真理”在當今社會從不缺乏市場，因為這裏是自由世界，已經自由到了一個非常有趣的級別。

我們在最近的幾年，接二連三地看到了不少專家學者對於地產市場的分析，其中不少是冠有頂級學者，銀行分析師頭銜的大人物。令人遺憾的是，這些學者的分析，讓我們普通大

大多地區房產綜合評述（四百九十四）

將地產投資做為你退休計劃的基石（四）

衆無所適從。這些分析結果，讓我們對於地產市場的預測就像坐過山車一樣，一會看到了穀底，一會又直上雲霄。而事實讓我們看到，近幾年，地產一路走高，沒有穀底，祇有向上。但是到了2017年，一切都變了。專家們却没有變，還是在一路忽悠，自己都不知道自己在說什麼。那些輕信了專家預測的朋友，不知道心裏是什麼滋味。

Michael Jackson效應在多倫多，同時體現在一些樓盤的銷售上。前幾年，Yonge街的一個樓盤，開發商卷款而逃，祇留下一個韓裔律師“頂缸”的案例再次提醒我們，這樣的樓盤不會是個案。投資者必須保持清醒的頭腦。沒有人希望自己在購買房產之後“恍然大悟，捶胸頓足”，也沒人希望自己投資的物業上了頭條新聞，投資的資金付之東流。

避免這樣的事情發生，祇有一個辦法，提升自己的地產投資鑒別能力。在你一無所知的時候，是最容易被人誤導的；相反，在你認為什麼都知道的時候，也是會變成井底之蛙的。

7) 不少租客是不付租金的謠言，讓不少人對於投資地產望而却步。我們應當承認，是有些被稱之為“職業租客”的租房者，他們的目的不是租房，而是免費租房。他們利用了加拿大的租房法律，鑽法律的空子，無所不用其極地拖欠租金。然而，我們不能用一葉障目的分析手法，誤認為不少加拿大的本地人就是不付房租的爛房客。事實是，在多年的租房過程中，我們發現，不少本地的租房者，不僅僅是一個房客，他們往往會把租房當作是自己的家。請注意這個“家”的概念非常重要。如果租客不把你的投資物業當作一個“家”的概念來看待，即使他們交付租金，也會對於你的出租屋在某種程度上，產生某種破壞效應。

我記得幾年前，我的一個投資客戶的租客搬家，客戶因為當天有事，請我幫助他看一下房子的狀況。我一走進房子，迎面看到的情景讓我非常感動。租客的女主人，正趴在地上一點點地擦拭地板。我注意到，那塊地板由于有些食品的液體滴落在上面，顏色有些變深了。這位女主人非常仔細地把那塊地板擦回了原先的顏色。這對夫妻的男主人是擁有美國，加拿大雙重國籍的白人，他的太太是菲律賓來的移民。由于經濟原因，他們無法支付一個獨立屋的租金了，可是，這并不妨礙他們在搬走的時候，把房屋打掃幹淨。男主人看到我來了，立刻問了我一句話，Michael，你看有哪些地方需要我們再打掃一下，請盡管說出來，我們希望房產的主人滿意。這對夫妻是當初我幫助客戶找來的，他們的人品我非常賞賞。即使是到了最後分別的時刻，他們依舊為他人着想，這點



讓我非常感動。

送走了這對夫妻，我們迎來了三位從卡爾加裏來的年輕人，他們的行為可以用讓我“目瞪口呆”來形容。他們搬進出租屋之後的兩個月，我開車經過房子，我看到了一個讓我不敢相信的場景。這棟出租屋物業前寬超大，擁有巨大的草坪面積，可是草坪上一根雜草也沒有，草坪被修剪得可以參加花園比賽。我發了一個短信給其中的一個租客，感謝他們愛護草坪。她立刻回復到，他們非常喜愛這棟房產，每天都不想上班了，就想呆在後院的草坪上休息。她還不忘感謝我為他們找到了這樣一個好的居所。其實，這都是他們自己找上門來的，我祇是幫助客戶挑選了一下而已。

從這件出租案例引伸出一個至關重要的投資觀念，什麼樣的出租屋物業既兼顧了未來的投資升值潛力，又能夠長治久安地找到良好的租客。如果你的物業投資非常成功，除非你做短綫投資，長綫投資都繞不開出租，而且是長時間的出租問題。要知道，許多時候，什麼樣的出租屋就會找到什麼樣的租客。

你的出租物業必須有特點，你才能够找到本地的好租客。同時，這些特點又是你今後賣出高價位的催化劑。試想，被大量信用評分超過700分以上的出租客戶追捧的物業，今後還愁賣出嗎？

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

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

電話：(416) 893-2060, (416) 391-3232

Georgina

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

僅叫 82 萬餘，機不可失，時不再來！

Ninth Line & Hwy7

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

僅叫 108 萬餘，快手者得。

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



蔣虹
首席律師

【蔣商律：法律小思精選】

公司法基礎 #12： 公司財務報表

安省和聯邦公司都有每年準備年度財務報告的要求。每年開股東年會前公司都必須把年報發給股東。財務報表應該按會計師協會規定準備，一般包括資產負債表、利潤表、現金流量表、所有者權益

表。財務報表本來是需要審計的。不過私立公司的股東可以用全票批准同意放棄審計。如果股東不放棄審計的話，那股東在年會上就可以指定審計師，而且公司財務報告必須審計。財務報告必須要公司董事

會批准。董事會批准後，私立公司要在年會前至少10天把財務報表發給股東。不過財務報告不需要股東批准的。

貸款材料常用的術語 (2)



Halen D. Zhao
647.296.5823
dongxiazhao@gmail.com



.....上接《貸款時常用的術語 (1)》

mortgage term: (按揭合同期) 合同期從一年到五年不等，合同到期後，借款人要向銀行付清(銀行不會罰款)或者續借(按現時利息重新選擇)，或者轉換銀行。

Amortization (貸款期) 一般是二十五年或者是三十年。如果在合同期加速還款，銀行一般允許按20%不罰款的形式還款。

Mortgages statement (月供按揭) 這是多個物業貸款和refi中一定要求提供

的文件，是計算負債和refinance的依據。

mortgage renew (按揭更新) 貸款合同到期後，如果沒有不好的還款記錄，銀行一般不會核實收入，直接按現時利率和實際需要給予續借，還有一種情況就是客戶或者銀行要求中斷貸款。銀行在中斷固定按揭罰款時有兩種方式，一是罰三個月利息，二是罰利息差。

mortgage switch (保持貸款額度不變更換銀行) 這種情況一般是為了更好的利率，比如：從私貸轉換到B銀行，從B銀行轉換到A銀行。

refinance: (重新做貸款) 這是給已有

物業通過再貸款提現的一種方式，一般是用于其他的投資，這種貸款的申請難于新購買物業的貸款，能否拿到理想中的貸款額度取決于兩個方面：個人收入和負債以及房子的增值空間。

commitment letter: (承諾書) 無論私貸還是B lender 亦或 A lender 客戶拿到commitment letter 不一定拿到貸款，但基本上離交易成功不遠了。裏面的condition無非是核實收入，負債，身份的有效性等等...

(待續)

【THE PEMBERTON AT 33 YORKVILLE】

多倫多經典社區 | 奢華公寓的天花板 | VLOG+ 獨家專訪來了!



Queenie Tang
湯璇
647-969-0168



Justin Yao
藥晉
647-973-9821



把別人的理想，過成自己的日常
33 Yorkville 經歷風雨，王者歸來在多倫多最令人向往的街道Yorkville市中心留下最標志的一筆
讓我們先通過一段 Vlog 來了解一下 The Pemberton at 33 Yorkville 尊貴浪漫的社區生活吧。

33 Yorkville AAA
樓盤概覽名稱: The Pemberton at 33 Yorkville
地址: 33 Yorkville Avenue, Toronto 樓層: 68層和44層(第一期發售68層高樓) 高度: 215.79 m 和142.94 m 單元: 約1029個戶型: From Studios to 2B+Den 開發商: Pemberton Group 價格: 80萬起(約\$2,000 PSF)

項目比鄰加拿大久負盛名的購物街Bloor Street, 絕對可以與東京的銀座、倫敦的梅菲爾和紐約的第五大道相媲美。讓我們一起期待，今年秋季最尊貴的“樓花之王” The Pemberton at 33 Yorkville 重磅登場。大鵬地產很榮幸邀請到 James Bradeen, VP Sales & Marketing at the Milborne Group 獨家專訪，來為我們全方位介紹 33 Yorkville!

We are so excited to share with you an exclusive interview with James Bradeen, VP Sales & Marketing at the Milborne Group and Scott Ma, Director of Pre-Construction Sales & Marketing at HomeLife Landmark. 33 Yorkville AAA

地理位置

33 Yorkville 位于多倫多最高端的社區之一 Yorkville 社區，近 Bay Street 和 Yorkville Avenue 交匯處。社區內 Bloor Street 是多倫多最負盛名的購物街，奢侈品大牌雲集。同時這裏也是多倫多的藝術和文化中心，皇家安大略博物館、多倫多大學、皇家音樂學院以及眾多藝術畫廊和設計工作室，就在33 Yorkville 的左鄰右捨。

Yorkville 也是多倫多最宜居的社區之一，治安良好，適合家庭。周邊有多個公園，包括 Asquith Green Park, Harold Town Park 和 Jesse Kethcum Park, 都是家人孩子休閒娛樂的好去處。官方數據顯示，該社區居民人均收入遠遠高于多倫多平均水平，犯罪率非常低，保障安全居住及出行。

周邊設施

- 2分鐘步行至 Bloor-Yorkville 購物街
- 5分鐘步行至多倫多大學
- 8分鐘步行至 Cineplex Odeon Varsity and VIP 電影院
- 13分鐘步行至 Queen's Park
- 15分鐘步行至 Loblaw's 超市
- 20分鐘步行至 Ryerson 大學

交通出行

33 Yorkville 將會是多倫多上班通勤一族的首選居住地。項目所在地緊鄰雙地鐵站，Yonge Street 和 Bloor Street 交界處四個方向均設有地鐵通道，距離 Bloor-Yonge 地鐵站僅350米，距離 Bay 地鐵站僅450米。進入 Bloor-Yonge 地鐵站即可輕鬆轉乘多倫多所有地鐵線路，抵達整座城市。

設計與設施

33 Yorkville 由 architects—Alliance 設計，造型是兩幢高層連體塔樓，東側樓高 68 層(第一期首發)，西側樓高 44 層，兩幢樓預計共有 1000 餘個公寓單元，約 800 個停車位。
33 Yorkville 設計秉承簡約之美的理念，優雅的金屬玻璃外牆矗立在 Bay Street 和 Yorkville Avenue 的拐角處，兩座矚目的高塔之間 podium 相連，融合了無與倫比的功能性。33 Yorkville 將成為

Yorkville 地區最高、最豪華的地標性建築。

開發商簡介

Pemberton Group 是一家知名的加拿大房地產建築和開發公司，一貫秉承可持續發展和高品質工藝的原則，為廣大客戶提供卓越的服務，深受業界好評。Pemberton Group 在安省南部打造過許多成功的樓盤和社區，其中包括 Rosedale Village Golf and Country Club, Vivid Condos, The Urban Townhome Collection, Bluwater Condos 和 Bohemian Embassy Flats and Lofts 等。

投資角度

Yorkville 地區一直是多倫多漲幅最高的地區之一，集學術、金融、文化、藝術及娛樂於一體，樓盤也具有相當大的升值潛力，是投資者的最佳選擇之一。

首先，這裏是加拿大最大的就業中心，包括加拿大五大銀行在內的眾多金融證券公司總部設在這裏，高新技術企業、最著名的醫院和醫療研究機構也數不勝數；第二，這裏臨近多倫多大學、瑞爾森大學和喬治布朗學院等高等學府，地鐵直達校園，非常便利；第三，這裏是多倫多市中心傳統西人主流社區，又比鄰時尚奢華購物名街，各種酒吧、中西超市、餐館、咖啡館、奢侈品店鋪林立，住戶可擁有便利的購物和生活環境。

如此便利的位置條件，使得 33 Yorkville 擁有優質的投資和租賃市場，如學生、金融區辦公的金領人士，年輕專業人士，高層退休人士，醫院醫生或大學教授等專業人士，這些人群都是 33 Yorkville 投資購買的主體人群或公寓落成後的目標租客群體。

列治文山商圈中的超大面積 3 室公寓



一德獨家代理列治文山
【公寓名稱】Grand Parkway Phase 1
【單位地址】9015 Leslie Street, Richmond Hill, ON, L4B 3B6
【戶型】3臥室+2衛
【面積】1369尺+
【朝向】西南轉角
【車位】2個
【Locker】1個
【管理費】\$932.38 / 月 (2021)

【MLS】N5396468
【搶offer價】\$699000萬
該推薦單位是坐落於列治文山商圈之中，擁有1369平方尺超大室內面積的三房兩衛優質公寓。西南角超大轉角平實，無敵採光，站在陽臺上便可一覽樓下商圈的繁華喧嚷；室內全新刷漆，全新燈具。廚房升級實木櫥櫃，大理石臺面穩重大氣，全屋不銹鋼電器，高功率吸油煙機，嵌入式洗碗機都是緊張快節奏的都市生活增加效率的不二之選。主臥寬敞明亮，可放置雙人大床及雙床頭櫃，包含主人衛生間及步入式更衣間。西側整面牆被3米大窗代替，讓主人能最大程度的享受通透的採光。

星級酒店配套設施
大樓業主享有隔壁4星喜來登酒店多種配套設施特別適用權。舉步可及就能體驗25000Sqft星級酒店品質設施。包含室內健身房、桑拿房、等娛樂休閒設施並擁有室內室外兩個超大泳池及露臺。室外網球場，室內桌球室、籃球館、壁球館；適合追求品質生活的您。

便利生活

小區的西面和南北兩面都是繁華的重要街道，都有公共汽車，不開車的朋友們一樣暢行無阻。尤其是南邊界的Highway7，近兩年來已修整成歐式設計的現代化街道，而且有VIVA快車通行，非常方便附近的居民。從西邊界灣景 (Bayview) 大道向東到Leslie 這一段 Highway7 可說是大多倫多地區華人商場最密集的街區，尤其是中高檔的華人餐館很多，住在這裏絕對可以大飽口福。這一帶也集中了眾多的銀行，尤其是與中國大陸和香港有深遠淵源的匯豐銀行(HSBC)分行就在這裏，再加上醫生診所和律師樓，這一段Highway7南北兩側都相當繁華，可說是列治文山的主要商業中心區之一。另外，這裏距離列治文山的市政府辦公大樓也祇有約1公里遠，辦任何與政府相關的手續都很容易。

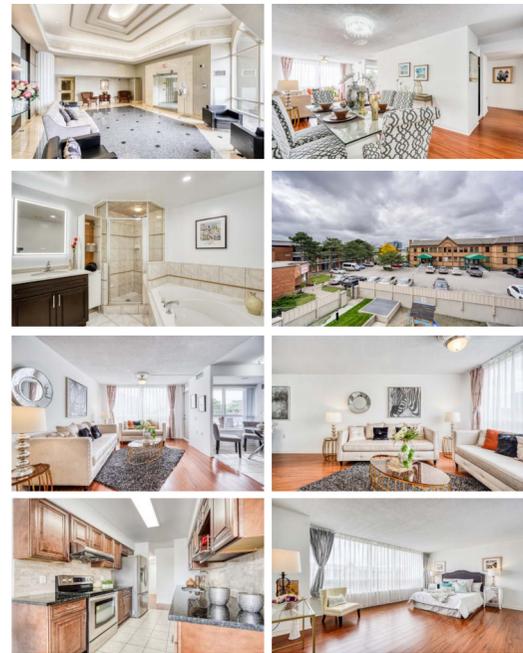
列治文山交通非常方便。南北向有404高速公路經過，東西向有407高速公路經過。由於近些年政府積極扶持公共交通，減少溫室氣體排放，減輕交通堵塞，列治文山公共汽車服務在最近幾年得到很大改善。政府正在拓寬現有交通幹道改善公共交通。Highway 7的BRT (Bus Rapid Transit) 是約克區和省政府統籌建設的公共汽車快速通道項目，連接列治文山中心和萬錦的新市中心。這個項目對沿線的商業和房地產有着正面的促進作用。

政府規劃沿央街、Major Mackenzie等主要交通幹道興建快速公共交通通道。同時規劃連接多倫多的快速公共交通通道，潛在的方案有BRT、輕軌或者地鐵。目前從列治文山乘坐公共交通工具去多倫多市中心最方便和快捷的是GO

Train。在列治文山境內一共有兩個GO Train，一個是在列治文山中心的Langstaff車站，一個是靠近Downtown的Richmond Hill車站。在未來幾年這條郊外列車將會增加停靠站數和增加班次以適應越來越多居民的需求
租售比高，容易出租。租金收入可觀——在這列治文山的黃金地段，聚居有不少的跨國集團和公司的辦事處工作人員，加拿大五大銀行以及中國銀行分行在在這條街上都能找到、租售比高，容易出租；

社區介紹
Beaver Creek Business Park是Richmond Hill較早的規模建設的小區地處列治文山商業區之中，又與南側萬錦的密集的Condo、Townhouse社區Commerce Valley相對，大量的華人商業廣場、餐飲、銀行、醫療等服務機構設置于此，形成Richmond Hill的華人商業中心。
列治文山由於優越的地理位置、交通便利和居住着較多受過高等教育的居民其經濟發展在大多倫多地區名列前茅，形成了以金融保險、科技、專業服務、批發零售、製造業、和信息和文化產業等為龍頭的產業，不少知名公司的總部設立於列治文山。

目前列治文山有兩大主要



工商業區域，該推薦單位就坐落在 Beaver Creek Business Park這個列治文山首屈一指的商圈之中。

人口數據統計
根據多倫多地產局人口統計學資料統計，Beaver Creek Business Park小區屬於人口成熟社區20-50歲青壯年人口所占比重最大；在人口種族方面，母語是粵語的占29.96%，其次英文為母語的族群 (29.31%)，排名第三的是母語是中文N.O.S的族群 (14.31%)，另有中文普通話族群，波斯裔，韓裔，希臘裔，阿拉伯裔等多種族聚居此社區，由此可見居住人口種族各异，分布均衡，是非常和諧的多族裔分布社區；

學區介紹
小學: Christ the King Catholic Elementary School (35/3037)
Address: 329 Valleymede Dr, Richmond Hill, ON L4B 2E1
Phone: (905) 771-6036
中學 St. Robert Catholic High School (18/739)
Address: 8101 Leslie St, Thornhill, ON L3T 7P4
Phone: (905) 889-4982



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



購買分紅保險相對於房產投資有什么利與弊?



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

加拿大的房產投資和分紅保險是兩大熱點，每個家庭在有條件時一般都會購買一些，這更是投資移民、加拿大的企業主和很多高薪白領等高資產或高收入人士必買的兩“大件”（必備的兩樣資產）！相對於中國大陸，加拿大房地產的性價比還算是比較高的，而且房價的增長也還算是比較理性的，確實是我們讓資產保持和增值的一種重要工具；而加拿大的保險產品不僅更規範、更可靠，而且也更便宜。特別是集保障和投資功能於一身，兼顧保險保障、財富延稅增值和免稅傳承、回報相當安全穩健、且不需投保人（投資人）操心的分紅式保險更是受到人們的青睞和偏愛。那麼，購買分紅式保險相對於房地產投資到底有什么利與弊呢？我們應如何合理平衡這兩類資產的配置？這正是我們今天要討論的話題。

相對於房產投資，購買分紅式保險具有如下幾方面的特點或優勢：

一是分紅式保險兼顧了保障和投資，而房產投資却没有保障功能，相反，它本身都需要保險來加以保障。所謂保障功能，就是當投資人或投保人遭遇風險時產品所能發揮的收入替代功能。投保人購買分紅式保險也許最看重的是它的延稅投資和穩健增值的功能，但它同時也兼具保障功能，即：當風險發生、索賠條件得到滿足時，投保人或其至親很快就能獲得所對應保額的免稅賠償金，這個賠償額要比投保人所付出的保費高出很多倍！而房產投資則正好相反：一旦風險發生，投資人正常的收入中斷，所投資的房產就有可能因沒有足

夠的資金繼續“供養”而被迫賣掉來變現應急，這就是為什麼每買一個新的房產，投資人都要增購相應的保險、增加相應的保額來“覆蓋”所增加的房貸額度的原因。**二是購買分紅式保險可以享受到更多的稅務優惠，而房產投資除了自住房以外，並沒有稅務上的優勢。**分紅式保單裏的投資增值是延稅的，這一點是跟房產投資相一致的，因為房產投資的增值也是延稅的，但當投資人將房產賣掉變現時所產生的增值則需要按資本增值類別來繳稅（自住房除外，下同）；如果投資人一直沒有變賣，那麼，等到他/她和配偶都身故時也算作是“變賣”了，要在夫妻兩人最後一個身故的當年被政府強制性地計繳增值稅；另外，投資人在世時若將房產出租獲利，則租金淨收入要按利息類別來報稅。而分紅式保險裏的投資回報（累積的分紅）却可以通過保單抵押貸款的方式來用作補充退休收入而不需要繳稅。這樣，延稅就變成了免稅。在被保人身故時，賠償額賠付給親人更是完全免稅的。在這一方面，分紅式保險確實要比房產投資更勝一籌。**三是購買分紅式保險的資金是按年或按月分期投入的，但投資房產則需要一次性投入一大筆資金。**以一個40多歲的中年人購買\$200萬初始保額、20年保單付清的分紅式保險為例，他/她每年祇需支付\$6萬左右；但若購買一個\$200萬的房產，即使不是全款購買、而是採取貸款的方式，他/她一般至少也要支付20%以上的首付款，也就是要一次性投入\$40萬以上。所以，購買分紅式保險一般要比房產投資所占用的資金

少得多。**四是分紅保險的回報相當安全和穩健而且累積回報祇升不降；而房產投資的回報波動較大，累積回報也會有升有降。**分紅式保險投資的其實就是一個保守型的平衡基金，并由經驗豐富的專家投資團隊進行管理，而且投資回報被進行了平滑處理，所以它的回報相當安全和穩健。另外，由於規定每年的分紅不能是負數（最低就是零），因此，以前累積的分紅就被鎖定了而不會下降，除非您提取使用了。但房產投資的回報一般來說會波動較大，稍有房產投資經歷的人應該對此深有感受！**五是分紅式保險絲毫無需投資人操心，盡管坐享其成；但房產投資却需要投資人費時費神進行打理。**六是分紅式保險變現容易，保單中的分紅或現金值可根據需要隨時取出或借出；但房產的變現就相對要難一些。

當然，相對於房產投資，分紅式保險也有一些劣勢或弊端。例如，房產投資可以利用紅利來放大回報，而分紅式保險則不可以；房產除了本身的增值，還可用來自住和出租獲利，而且，它能兼顧短期的獲利和長期的回報；而分紅式保險除了投資增值，祇能用來保障和財富傳承，投保人若過早身故，則保障的成本就會較高，財富傳承的效率就會降低；若過早撤單，則可拿回的錢也會較少。它是一個注重長期回報，最適合於長久持有的資產配置類別。

總之，房地產和分紅式保險作為兩類重要的家庭資產各有其特點和利弊，我們要對這兩類資產進行合理配置，投資房產和購買分紅式保險要合

理平衡、有機結合。下面列出一些基本原則：**第一，如果有條件，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，因為自住房的增值是完全免稅的。**第二，應盡早購買一份人壽保險。若有條件，應一步到位購買這種集保障、投資和財富傳承功能于一身的分紅式保險，**因為分紅保險的保額是不斷增長的，這剛好跟房產的長期增值相一致，這份分紅保單可以妥善處理房產投資在將來的增值稅，為您的投資型房產提供最有效的保護！**第三，要合理平衡自住房和投資房的關係。**在兼顧生活的享受、費用的投入和家庭的預算等方面的情況下，買一個或換一個更大的自住房應該是優先於購買投資房來加以考慮的。

（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）



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



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



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。

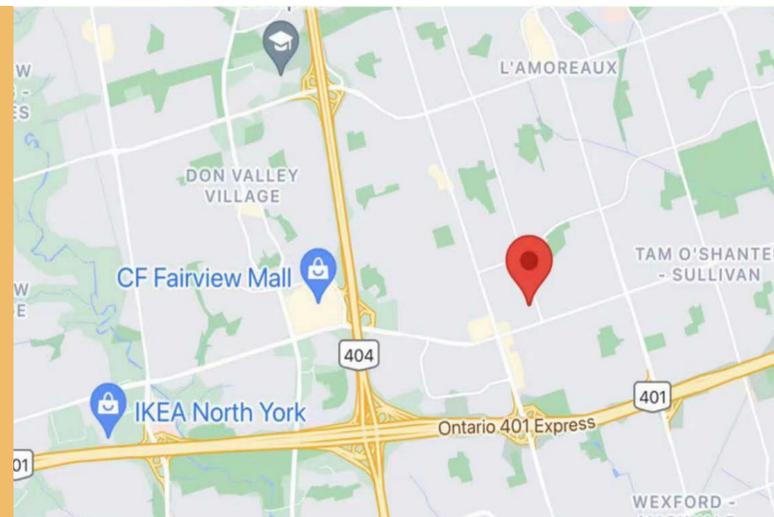
地皮發展機會

Sheppard/Pharmacy

LAND DEVELOPMENT OPPORTUNITY

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。

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



徐博士地產行記: 地產好故事



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

地產專家徐博士 2021 年首次進入被譽為萬錦市的“多倫多跑馬徑”之“魔幻之肘”超級豪宅區為高端客戶提供全方位優質經紀服務, 獨家代理 41 GLENBOURNE PARK DR. 以極速雷霆的行動, 一舉獲得了成功! 僅用了 11 天超叫價 113% 完美收官! 創造了自 2016 年 6 月 20 日以來該社區同類房產銷售價格 338 萬加元的歷史新高!

3 周之後, 徐博士以迅雷不及掩耳之勢, 不懼有競爭對手搶購, 上市第 2 天以低於 3% 的叫價, 一舉為客人拿

近著名的世界級 ANGUS GLEN 高爾夫球場, 404/407/401 高速公路, 周圍多所名列前茅的頂級名校, 臨近多功能的大型現代化社區服務中心, 交通發達, 生活便利, 社區安全, 備受來自世界各地的多元文化背景的各界成功人士和社會名流的親睞。感恩節後 1015 日由著名的豪宅買賣專家徐華飛博士披戰袍, 掛大牌, 親上陣, 携全球第八大品牌 RE/MAX 全球連鎖經紀公司運亨地產經紀公司獨家代理隆重上市, 歡迎關注, 值得期待!

地產專家徐博士再次感謝“魔幻之肘”社區新老客戶和街坊鄰裏的熱情歡迎, 關心、關注、關切和期待! 感謝徐博士團隊的不懈的共同努力! 感謝同行先進的支持和合作! 感謝家人朋友們的關懷與厚愛! 感謝廣大新老客戶的鼓勵與支持!

讓我們再接再厲, 不負眾望, 以更加優異的銷售業績回報萬錦市“魔幻之肘”社區大眾和街坊鄰裏的期待!



下又一塊風水寶地: 53 GLENBOURNE PARK DR., 在同一條街一個月內, 成功實現一賣一買的銷售業績, 為“魔幻之肘”超級豪宅區的冗長乏味的房地產營銷買賣, 標新立異, 在銷售周期和交易速度上樹立了典範和新標杆!

今次受客戶之信賴與委托, 是徐博士今年 4 份以來的, 近半年內第四次重返萬錦市之跑馬徑鄉村莊園豪宅區, 獨家代理幸運之神眷顧的門牌號 18 BERNADOTTE DR., 18 號大院, 占地 1.33 英畝, 坐東朝西, 背靠自然保護區森林綠蔭, 周邊千萬級豪宅掩映在綠樹環繞的凱旋莊園區內, 約 7000 平方尺的 2 層莊園式豪宅, 3 車房, 環形車道, 擁有 18 個停車位。公園式後院, 綠樹掩映下的網球場, 極其私密, 與自然保護區密林和藍天映照的碧波蕩漾的池塘相比鄰。5+1 寬敞明亮的睡房, 5 個舒適的浴室和 3 個洗手間, 寬大的門廊, 宏偉高大的門廳, 美食家心儀的廚房鑲嵌高檔不銹鋼廚具, 知性優雅的書房, 熱情洋溢的客廳, 美滿溫馨的家庭廳, 陽光明媚的早餐廳, 專業裝修裝飾的地下室帶保姆房、洗手間和浴室。





Joyce Chen
647.779.0889
joycefanchen@gmail.com



在現代化因素的 影響下, 傳統的“家庭養老”的功能越來越弱化, 而養老公寓是一種居家養老與社區服務相結合的住宅類型。酒店式精裝修住宅, 集療養休閒居家於一體, 專業護理人員24小時服務等吸引越來越多的華人入住高檔的養老公寓享受晚年生活。

【朗逸花園】坐落於萬錦市黃金地段, 由加拿大知名發展商Corebridge Development Corporation聯同加拿大聯邦註冊的慈善機構——朗逸公益基金會, 傾力打造新一代智能豪華長者住宅社區。此類終生租約式公寓有專業團隊管理, 為住戶解決了維修的煩惱; 而其終生租約, 也可像其他房產一樣在市場上轉售, 有機會獲享資產增值潛力, 因而備受大家青睞。朗逸花園, 是您開啓人生新篇章的明智之選。

朗逸花園整個社區的建築面積超過90萬平方英尺, 由3幢豪華住宅公寓組成, 擁有逾1000個單位。在這裏, 您可擁有私屬的居住單位, 同時享受近20萬平方英尺的活動空間, 包括毗連的公共公園及公寓內的活動空間。一流的現代化起居設施, 加上完善的醫療護理和家居生活支援服務, 讓朗逸花園成為豪華長者公寓的新定義, 價格30萬起。

地理位置:

朗逸花園位於Warden 與 Highway 7, 是萬錦市Unionville的心臟地帶, Markham Civic Centre及Downtown Markham, 區內餐飲購物、休閒娛樂的選擇多不勝數, 讓您隨時滿足日常生活所需, 盡享都市便利。Main Street Unionville, Toogood Pond公園及Angus Glen高爾夫球場就在附近,

是您娛樂休閒的好去處, 讓您居于繁華城區也能樂享悠閒生活。

區內交通四通八達, 駕車只需5分鐘便到404高速, 接駁至407及401高速十分方便。小區門外便有YRT及Viva公交站, 附近還有Unionville Go車站, 乘坐火車或公交便可直達多倫多市中心。

住客會所設施:

- 公寓毗連4英畝公共綠化公園
- 樓頂空中花園及溫室以及40,000平方英尺的公共休閒及設施空間
- 寬敞的表演/活動大堂小型影院/卡拉OK廳/家庭娛樂區 (適合全家老少進行康樂活動)
- 瑜珈 / 舞蹈 / 太極室/羽毛球 / 乒乓球室/麻將 / 棋牌室
- 多功能視頻會議室
- 圖書館 / 配有先進電腦系統的教室
- 咖啡廳 / 會所餐廳
- 配有廚房的私人派對廳
- 室內高爾夫模擬器/配有完善設備的健身房
- 由多位醫生駐診的醫務所, 配備藥房并建議設立化驗所
- 裁縫店、洗衣店、理髮店、美容院
- 家居清潔、個人支援、醫療支援等收費服務
- 穿梭公交車服務及共享汽車計劃
- 與各協會携手, 安排駐場醫生、藥劑師、護理員、營養師、心理輔導員、復康教練為住客提供專業意見, 讓您掌握醫療及養生之道。

戶型欣賞:

朗逸花園, 設計新穎, 建築精美, 從華麗大堂到住宅單位, 都選用了優質環保建材。無論您想居于精緻的開放式單位, 還是傾心於寬敞的兩睡房或三睡房單位, 都可以找到心儀的安樂窩。

Corebridge Development Corporation業務遍布北美, 二十多年來致力推動城市發展及建設, 興建了不少具前瞻性而高品質的住宅、零售及商業項目; 例如位於萬錦市廣為華人熟悉的多用途商住項目朗豪坊、高層住宅項目Milliken Centre; 以及低層住宅項目The Luxury Manor of Unionville、位於Stouffville市的Joy Square鎮屋及Greensborough Village等等。

【朗逸花園】 朗笑歲月, 逸享黃金年華



1A
B58
491 ft²



1L+D
B05
659 ft²

Queen Central 隨時爆發驚人回報率的投資網紅樓盤 全多倫多僅剩最后几套



Queen/Yonge 新晉地鐵盤, 有種位置天生就是王者, 純粹如金。與眾不同的您, 值得擁有這個不同凡響的選址! 皇後街之上 市中心之間 金融中心、商業中心、文化中心為一體 教育也不曾差那麼半分 全多倫多最後的這幾套 Queen Central 就全在我們手上了! 如皇後般完美的高級現代公寓 讓我們走進瞧一瞧吧

\$10,000 Bank Draft upon Signing
Balance to 5% in 30 days
5% in 120 days
2.5% in 365 days
2.5% in 540 days
2.5% on 600 days
2.5% on 720 days

車位: \$98,000 (3臥優先!)
儲物間: \$6,000 (限量提供!)

限量版市中心景色

內部資料戶型圖大放送!

單位在手, 價格最優
QUEEN 755 戶型
【戶型】2 臥 2 衛
【面積】755 尺
【價格】\$1.1M 起

QUEEN 855 戶型
【戶型】2 臥 2 衛
【面積】855 尺
【價格】\$1.2M 起

QUEEN 866 戶型
【戶型】3 臥 2 衛
【面積】866 尺
【價格】\$1.2M 起

QUEEN 997 戶型
【戶型】3 臥 2 衛
【面積】997 尺
【價格】\$1.3M 起

付款方式

樓盤信息

【樓盤名稱】Queen Central
【樓盤地址】100 Queen East
【主要街口】Queen St E & Jarvis St
【開發商】Parallax Investment Corporation
【單位】369個單位
【戶型】Studio, 1房、2房、3房
【起價】50萬起
【落成時間】2025
Parallax銷售神話
Parallax - a displacement or difference in the apparent position of an object viewed along two different lines of sight
這個來自古希臘文的單詞, 翻譯成中文就是不同的視角看一個物體而產生的不同視覺效果。這個就是開發商Parallax名字的由來。

大家聽到開發商Parallax可能從2015年賣的Grid Condo, 或者是2018年多大多正門口對面的Theory Condo,

亦或是疫情期間創造銷售神話的199 Church St都是他們的盤。

就像公司的Vision Statment一樣: 一個成功的項目從不同視角看世界開始。Parallax很早就看到了市中心東面的商機, 他們花了近十幾年的時間把皇後大街上的地從90號到100號的地一塊塊拼湊起來。他們的眼光之後也得到了證實: 穀歌把自己在多倫多的總部建在了市中心東面。

項目亮點

皇後街未來發展 稱得上多倫多最潮, 最時尚的一條街, 當然是皇後大街。這是聚集潮流時尚的一條橫街, 這條街上, 你可以找到最時尚的服飾以及最前衛的餐廳, 年輕、時尚、有活力是這條街的標志!

穀歌新總部離公寓只有600米距離。未來會有5000名員工在這裏工作。加上在St. Michael's Hospital的3300醫生和護士, 和每天10萬人在金融區工作。多倫多政府和安省政府合作把Ontario Line已經提上日程, 將花11 Billion加幣建Ontario Line, 到時候會連接1號, 2號, 和5號綫。

交通便利

「100 Queen East」地處繁華, 擁有97/100的步行指數和100分的交通指數。它靠近多倫多大學 多倫多金融核心區, PATH地下商城, Distillery District, Financial District, Cabbagetown, 高速公路, 便利店, 超級市場, 醫院以及公園等等。24小時的街車從皇後街上穿過。5分鐘走路到1號地鐵綫, 5分鐘走路到多倫多PATH地下城。160米到未來的Ontario Line地鐵 最繁華的商場-Eaton Center 多倫多最熱鬧的街區-Dundas Square (夏季每周有文化活動) 最傳統的St. Lawrence Market 這些地標環繞四周, 城市生活觸手可及

投資價值

伊頓中心有70,000個工作職



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



位, 每天在核心金融中心工作的有100,000人。公寓附近有2所著名大學, Ryerson大學有4萬5千在校學生, 教職人員1,700人, 喬治布朗學院在校學生28,000人, 教職人員1,339人, 這些都將是公寓未來的目標客戶群體。

寸土寸金的市中心地區一直是多倫多漲幅最高的地區之一, 今時今日, 已躍成加拿大房價最高的城市。皇後98號位於Eaton Center東面, 絕佳地段, 周圍商業辦公大樓雲集, 使得皇後98號擁有優質的租客市場。

除了龐大的學生群體, 周邊金融區辦公的金領人士, 年輕專業人士, 高端退休人士, 醫生級別, 人口性質的使館工作人員, 以及大學區的教授等專業人士, 20餘萬專業人士勤勤懇懇的工作, 這些人群都是100 Queen condo的目標租客人群。

開發商

Parallax Investment Corporation 成立於1981年, 是一個擁有商業, 零售, 住宅的Old Money。除了建樓和買地, 他們有金融區的商業大樓, 有多倫多名牌一條街Mink Miles上的店鋪, 還有很多Plaza。舉例, 奧克維爾的特斯拉店就是向他們租的; 萬錦404/Major Mac有5大行在的Plaza也是他們的產業。

賣房找 Sue, Sue 戰速決! 樓花房花一網打盡!

萬錦於人村學區精美兩層獨立屋

58 Summerfeldt Crescent



MLS: N5367087

4房 4衛兩層獨立屋

\$1,948,000

Carlton Rd/Village Pkwy

物呢!

Unionville 小區介紹

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,方便了很多人早晚往返于多市中心和於人村的上班族。

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 Berczy 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。



伊娃

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



專業規劃五至
十年地產投資

不動產回報目
標高于平均值



瑞門

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



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】\$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就位於南區。

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公園中央,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

該物業擁有4臥室4衛浴2車棚(還有2車道停車位),2021年業主對該房產進行了全面裝修,全新整飾。

整修一新的該精品雙層獨立屋,擁有寬大的主廳和四個舒適寬敞的臥室,全新的木質地板、豪華典雅的枝形吊燈,新裝窗簾以及2021年最新安裝的空調及暖氣爐等設備。

該獨立屋還特別設有陽光房,裝修精緻、視野通透、陽光燦爛,更可直通後花園,令您盡享美好生活情趣。

精緻裝修的廚房不僅全新安裝了全白色的廚房中央島,還新裝了多個實用而精美的櫥櫃,微波爐、洗碗機等廚房設備同樣配備齊全。

交通便捷 & 生活便利的豪宅社區

勞倫斯公園是多倫多最獨特的豪宅區之一。早在十年前的2011年,《加拿大商業》雜誌就以家庭淨資產將其評為加拿大最富有的社區,當時的家庭平均資產為388萬加元。該區緊鄰商業中心街區Yonge街,而又曲徑通幽,擁有良好快捷的交通條件和極其便利的生活設施。

如果據住在該新上市的獨立屋,您可以步行至多個位於Yonge街, Mount Pleasant Rd, Bayview 和Lawrence Ave East上的公交車站, Lawrence地鐵站位於Yonge/Lawrence的交界。除此之外,401高速公路距離該物業也很近,從Bayview 或 Yonge 街前往401只需要5到10分鐘時間。

該獨立屋物業所在位置優越,周邊餐館、咖啡館、超市等更是一應俱全,為您提供最為便利的生活保證。

環境優雅 & 名校眾多的居住寶地

社區公園眾多、綠樹掩映,環境優美。區內的大部分休閒娛樂設施都集中在Yonge 以東Lawrence以南的Lawrence

公園,這個公園有3個網球場,一個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公里。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(Fraser 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公里,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公里範圍之內。

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。

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



Manni Xu
徐蔓妮

Broker of Record
416.418.7628

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





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

資可以享受升值漁利。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
【預計交樓】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！



獨家精品高級公寓 In.D 樓花轉讓上市 超好價格僅叫價 85.6 萬!



menkes
獨家樓花
in.DE
DUNDAS EAST & JAEVIS
CONDOMINIUMS

2021年8月
入住

叫價:
\$856,000

1+1 2 1 (Extra) 0 723
臥室 洗手間 車位 儲藏間 平尺

原始價格:
\$702,990

房間號: 2009 朝向: 北 車位: 額外\$75,000 封頂費: \$9,000
已付開發商: \$140,598 陽台: 有 管理費: \$0.64/平尺

Cell : 647.296.8492
Email: JINGMEI.LI@LIVE.COM

May Li
Vice President | Broker

獨家精品高級公寓In.De 樓花轉讓上市超好價格僅叫價85.6萬! 超好戶型1室加一den(可做第二臥室)加兩衛生間, 面積723平尺, 價格不包括車位! 朝向北戶型極其方正實用。

In.De曾是2018最炫靚盤是位於市中心絕佳好位置! 地址219 Dundas St E 近Ryerson University, George brown college, U of T, OCAD University 四大大學, 步行可到市中心金融區和湖濱區, 是大量研究領域和金融區白領最愛的聚居區。這裏是多倫多Innovation District, 聚集大批科技和創業人才, 是政府重點打造的區域。

In.De由本地最好的開(Menkes)承建, 該開發商有着60多年的歷史。

是投資自住兩相宜的好項目請聯繫我 647.296.8492了解詳情!

Mortgage 到期了, Renew Switch, Refinance 該怎么选?

貸款到期了, 通常有三種處理方式, Renew, Switch, Refinance, 分別適合不同的情況。

Renew- 直接續約

這是最簡單的方式, 在原本的銀行續約, 祇要按時交款, 銀行不需要重新審核, 會在貸款到期前120天-180天, 提供給貸款人新的利率, 貸款人可以直接簽約。對於收入降低或者負債比增高的貸款人, 最好直接選擇Renew, 其他的方式需要重新審核, 會增加風險。

Switch- 更換銀行

這種方式需要重新審核貸款, 提交的文件和流程跟當初申請貸款時一致, 通常這樣做為了獲得更低的貸款利率。

Aside Mortgage各家的利率差別不大, 需要特別注意Switch的成本, 基本包含律師費、評估費、Discharge費用。有些銀行為了爭取客人轉行, 會給Switch客人Cash Back (現金回饋), 基本能抵消這些成本, 若新的貸款銀行沒有這樣優惠, 就要計算ASide的Switch是否值得。

對於原有Mortgage在Bside的客人, 最好跟貸款經紀仔細溝通, 看看是否有機會轉去Aside, B side 轉A side的利息差通常足以抵充轉銀行的成本有餘, 可以降低每月的還款的數額。

Refinance- 再貸款

這是從房屋中提現的貸款方式, 需要重新審核貸款。主要取決於2個方面: 物業本身的升值或剩餘貸款比例給Refinance留出的空間; 個人的收入和負債

情況。目前的Mortgage利息幾乎處於加拿大歷史最低點, 很多人會選擇從房屋中提取現金做其他投資或債務整合。Refinance做首付再買投資房是很多房產投資人的法寶之一。祇要收入和債務比健康, Refinance不失為一種很好的投資選擇, 有些貸款人甚至會在貸款未到期時, 寧可繳納罰金作廢原來的貸合同提前做好Refinance。

Refinance可以在本行也可以換去其他銀行申請。

上述3種方式各有特點, 不同的針對人群, 通常貸款到期前120天-180天就可以跟貸款經紀仔細溝通, 根據自身情況, 選擇最合適的貸款方案。

(來源: 華旗金融提供圖文)

華旗金融 專注貸款20年

為您量身定制, 助您成功置業

房屋貸款 商業貸款 建築貸款 私人貸款

Monest 4168554565 office@monest.ca

長江金融是一家在加拿大政府註冊的專業金融換匯公司, 并由加拿大政府反洗錢中心監管。加拿大聯邦貨幣服務業註冊牌照, 簡稱MSB

M20610006

為在加拿大的海外華人購房, 買車, 留學所需的中大額換匯提供優質, 快捷, 便利的服務。職業經理為客戶提供專業定制的兌換方案是我們公司的一大優勢。無論是個人兌換還是商業兌換, 我們的操作流程都確保安全, 實時, 透明, 尽可能的滿足每一個客戶的不同需求。



電話: +1-2265833333
郵箱: cjf201118@gmail.com
網址: www.cjfgroups.com
WhatsApp: +12265833333
地址: 102,30 Gibson Dr, Markham, Ontario.L3R 2S3

長江金融
CJ Financial

你的專屬
換匯專家

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，但其實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中餐館，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，可以就讀海海高中，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

HOLLYWOOD PUBLIC SCHOOL
302 Midland Ave. North York 1.07 km
K-6 Grades Only
Fraser: 1 (918) 824-7113 (93)

BAYVIEW MIDDLE SCHOOL
23 Barby Lane, North York 1.07 km
6-8 Grades Only
Fraser: 1 (918) 824-7113 (93)

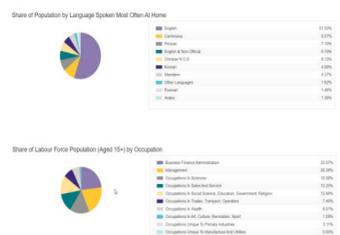
A.Y JACKSON SECONDARY SCHOOL
50 Franche Dr. North York 4.50 km
9-12 Grades Only
Fraser: 1 (918) 824-7113 (93)

EARL HAIG SECONDARY SCHOOL
100 Phoenix Ave. North York 1.483 km
9-12 Grades Only
Fraser: 1 (918) 824-7113 (93)

ST GABRIEL CATHOLIC SCHOOL
156 Spring Garden Ave. North York 2.202 km
K-6 Grades Only
Fraser: 2041 (53) 824-1081/1217 (93)

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

FOCUS ON THE MLS HOME PRICE INDEX

INDEX AND BENCHMARK PRICE, SEPTEMBER 2021 (CPI OF TORONTO)

Region	Sales Volume	Avg Price	Market Index
North York	1,234	\$450,000	120
Scarborough	1,567	\$320,000	115
East York	987	\$680,000	130
Midland	1,123	\$410,000	118
West York	876	\$550,000	125
North York	1,234	\$450,000	120
Scarborough	1,567	\$320,000	115
East York	987	\$680,000	130
Midland	1,123	\$410,000	118
West York	876	\$550,000	125

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

Neighborhood	Benchmarks	Index	Qtd	Three Months	Six Months	Year	% Change
North York	1,234	120	1,234	1,234	1,234	1,234	10.5%
Scarborough	1,567	115	1,567	1,567	1,567	1,567	7.63%
East York	987	130	987	987	987	987	8.2%
Midland	1,123	118	1,123	1,123	1,123	1,123	9.1%
West York	876	125	876	876	876	876	10.1%
North York	1,234	120	1,234	1,234	1,234	1,234	10.5%
Scarborough	1,567	115	1,567	1,567	1,567	1,567	7.63%
East York	987	130	987	987	987	987	8.2%
Midland	1,123	118	1,123	1,123	1,123	1,123	9.1%
West York	876	125	876	876	876	876	10.1%
North York	1,234	120	1,234	1,234	1,234	1,234	10.5%
Scarborough	1,567	115	1,567	1,567	1,567	1,567	7.63%
East York	987	130	987	987	987	987	8.2%
Midland	1,123	118	1,123	1,123	1,123	1,123	9.1%
West York	876	125	876	876	876	876	10.1%

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。

華麗轉身：孫子似的房東到帝王般的甩手掌櫃

如果您在加拿大做過房東，并且不幸遇到過一個賴皮租客，您就一定明白在加拿大“房東 = 孫子”的意思！在加拿大做房東太慘！

在多倫多生活了10多年了，自己做過房東，做了地產經紀後，更多了機會了解到做房東的心酸！在加拿大做小房東是件非常不容易的事情，不僅需要自己承擔很多維修物業的雜事情，更需要懂得如何尋找適合的好房客，這裏的各省租房法律幾乎一律視房客為弱勢群體，法律需要保護房客們的最大權益，對於房東們來說一旦遇到和房客的糾紛最後基本都是焦頭爛額，損失慘重。

租房合同上如何寫好保護自己的條款—非常重要！

2020年開始的Covid 19，對本來就處於被動地位的房東，推向一個更加被動的態勢：延遲交租時間，不準輕易驅趕租客，不許漲租！各地的法庭受理租賃合約糾紛的案子堆積如山，安省的房東和房客法庭Landlord & Tenant Board (LTB)從三月份到八月份關閉了整整五月多月，聆聽都是電話會議方式，而且速度極慢，很多房東從年初排隊到現在還沒有機會得到案件受理的機會，如果房客持續不付房租，房東們的損失巨大。另外就算出庭上述了，法律還是會給房客提供很多機會，特別在疫情下很多法官不願意發出驅逐令，而是讓房東們和房客們達成協議 (Mediated Agreement) 給房客們更多的時間去付清欠款，如果不按照協議付款，房東們還需要在次回法庭申請驅逐令，整個時間至少在半年到一年之間，非常讓人心力憔悴，疲憊不堪！

說到LTB(房東房客租務委員會)——比中國任何一個官僚機構還官僚的LTB，打過交道的房東們對這個單位絕對是一萬個“草泥馬”，却又不得不按他得要求冗長過程申請處理！

LTB 的各類表格租估在100+，下邊是是從愛家地產團隊(iHome Realty)網站截圖顯示的部分重要的，每個表格有規定的要求，全英文填寫，一不小心就會出錯，這個任務給本身英文就不怎麼好，從未接觸過的華人房東處理，容易麼？一個字：難！！

有朋友準備賣房，現在的租客不願意搬走（合約已滿月付現在），房東的對租賃法的不熟悉及疏忽，疫情前沒有及時漲租，造成在Richmond Hill 的整棟獨立屋月租金\$2450時，市場價已經在\$4000了，租客多住一個月，就省下\$1550，他怎麼會有動力搬呢？眼睁睁看著房價在短短2-3個月內從130萬漲至170萬，却也無法順利銷售，苦逼啊！

還有一位客人，租了 townhouse 給一位相熟的工友，搬入容易，想讓對方走時，對方死活不同意，拖欠房租，甚至把門頂死，不讓房東進入，這位客人氣呼呼的告訴我：寧願把租金收入全部花掉對付這個無賴租客，也心甘情願！

房東和租客的矛盾糾紛永遠不會停止，包括加拿大華人社區。傷心欲絕的房東們沒有權力親自動手驅趕租客：未經許可，不允許踏入屬於自己但被租客居住的物業，更不允許和租客有肢體的接觸，不允許房東把租客的個人物品挪出門外，任何讓租客感覺不爽的舉動，會馬上引起租客的報警威脅，說不準還要惹上刑事起訴！依靠法律又需要曠日持久的等待及花錢打官司，被逼無奈，有房東會自己維權-在自媒體上曝光不良租客得名字-是個路子，但馬上又會受到弱勢群體保護者組織的幹涉（起訴等）：訴稱妨礙了個人隱私權！

如何過濾壞租客？如果申請人曾經被驅逐過或者和過去的房東有很多矛盾，這種申請也趕快跳過。那麼如何知道申請人是否被驅逐過呢？一般人根本不會在申請表上自曝其短。加拿大所有法院的聆聽記錄，除了對未成年或者受審者要求保持隱私或者涉及到國家安全機密等等敏感性內容的案件，一般的普通案件記錄 (hearings) 都可以在幾個法律網站上查到信息。需要付費的法律案件記錄網站有 Westlaw, Quicklaw 等等

<https://www.westlawnextcanada.com/>
<https://www.lexisnexis.ca/en-ca/products/lexis-advance-quicklaw-overview.page>

Canlii是加拿大唯一全免費的法律信息網站，絕大部分的案件記錄也都可以搜尋到，利用關鍵詞查詢可以找到很多的案件記錄。我曾經通過Canlii查找到二位申請人過去被驅逐的記錄。<https://www.canlii.org/en/>

當然，出庭打官司的畢竟是極少數的申請人，那麼對於絕大部分的申請人來說，最關鍵的是查詢他們目前和過去的租房記錄，所以和現房東和老房東聯系通話非常重要，可以了解到申請者是否按時交租，是否和他們有過矛盾，或者有什麼其他問題。

有時候很難知道房客提供給你的房東信息是否真實，那麼就需要問一些問題來證實，比如我通常會問房東，某某提供了你的聯系方式，請問他在什麼時候租的是你什麼地址的房子，當時的房租是多少，房客如何交款的，因為什麼原因搬走的等等。而不是直接告訴對方房客填寫的是什麼地址。

另外，查看最近六個月房客的付款記錄非常重要。有時候也許房東正想趕走這個申請人，不會把真實的情況告訴你，所以看申請人定期付房租的記錄非常重要。另外，我總是先問先房東房客要搬走的原因，然後通完電話立刻再問申請人什麼原因，看看兩者有無矛盾的地方。

除了搜索查看上邊的信息，還要租客的信用報告，reference contact, bank statement, 報稅記錄 (revenue report) 等等。

信用報告***** 非常重要
吐槽了這麼多，是否覺得加拿大做房東就是委屈的小媳婦，租客（爺爺）眼裏的孫子呢？

話隨這麼說，受“睡後收入”的吸引，大多倫多平均住宅房價10年翻番，少量首付，大量銀行借貸，百萬房屋輕鬆年漲10萬的誘惑，還是很多條件可以的人投入做房東的浩蕩大軍中！有沒辦法做房東，又不做“孫子”呢？

答案是YES，找一家專業的，負責的物業托管公司，從租租，審核租客資格，到平時的大小瑣事，全部外包出去。花少少的成本，樂享投資小老板的清福！物業托管在華人社區還是個新物種。

為何選擇物業托管專業人員管理您的物業？

- a. 專業：他們更知道如何專業的維護良好的租賃關係。
- b. 權威：與個人房東相比，租客更敬畏專業物管公司，較少可能制造麻煩
- c. 有效：專業物業托管人員會根據租客的描述及照片視頻等，更快速準確的判斷出需要維修的項目及大致費用，及時有效地安排相關專業人員盡快解決問題。
- d. 全面：依托各方面的專業人士，物業托管專業人士能從各個方面給房東支招，物業投資效益最大化，解除後顧之憂。

愛家(iHome)房屋托管 —— 是多倫多愛家地產團隊下屬的一個地產關聯服務項目部門，提供全方位服務的物業管理。團隊人員專業，盡責，愛護自己的房子一樣愛護客人的房子。無論您是投資物業還是自住物業，在租房市場，應對日常維修以及與租客打交道，都是繁瑣費時的事務。專業的人，做專業的事兒！他們濾去垃圾租客，他們幫您及時收租，漲租，看護好物業，他們去應對租客的種種問題和要求，您要做的，就是享受投資美好時光，按時收到Cash！坐享物業躉上漲的被动收入紅利！

不做孫子，做帝王！物業可以投資，做個聰明的房東！



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!

愛家地產團隊
iHome Realty Team
647.505.6168



了解自己的需求，買最適合的物業



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



Mary Huang
Broker/Vice President
416-816-8685



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？”我與不少同行探討過這個問題，基本上每個人都都有不同的觀點。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

求才是決定購買哪種類型物業的最主要因素。

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，租金的回報率與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，那麼不管屬於哪類物業，都是投資客

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。

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。

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於市場平均回報率的物業。

不同于投資客，投資自住結合型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



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

阿崗昆楓葉 100% 紅透！ 加拿大迎來醉美時節！

本刊訊

10月金秋，每年這個時候，千萬別與加拿大比美，因為，從今天開始加拿大漫山遍野都是紅透的楓葉賞楓勝地阿崗昆公園今天宣布楓葉已經100%紅了，阿崗昆公園的秋色令人嘆為觀止。

糖楓樹 (Sugar Maple) 是加拿大最美的楓葉品種阿崗昆公園稱本週預計是本季最佳的糖楓樹秋色景觀。

目前，阿崗昆公園的森林呈現出各種顏色，包括紅色、橙色、黃色和綠色。

目前，60 號公路走廊連綿數十公裏提供了絕佳的秋季色彩景觀

不過，由於大流行，今年和去年一樣，阿崗昆公園實施車流限制例如，上周六10月2日一大早公園就被擠爆了，9:25分門票已經售光。

所以，如果打算感恩節前往各大省立公園賞楓最後先到安省公園管理局提前預約：

值得一提的是，Dorset鐵塔賞楓景點今年關閉。

除了阿崗昆，安省北部的楓葉也早已紅透：

阿崗昆南面Huntsville的另一個值得一去的Arrowhead公園也已經100%紅了。

再往南面的白求恩小鎮Muskoka蜜月湖也已經紅透。

安省東北方向也有60%-80%紅了，但巴裏附近Mono cliff有70%紅，但如果大多倫多地區、哈密爾頓以及大瀑布地區則還需要等多幾天才是最美季節。

轉向魁省，翠湖山莊 (Mont-Tremblant) 楓葉也是紅透了

如果不遠千里，繼續東行，有一個著名的賞楓勝地：洛朗山區 (Laurentian Mountains)

攝影: 思漫尼家具館 Keven Li
Ella Mo



思漫尼家居 | 法式家居風格 住進理想家

理想的家是什麼樣? 從來沒有固定標準, 但應該包含一切熱愛的東西, 蘊含你對生活的理解和感悟。真正美好的家, 應該是伴隨時光, 那裏有蘊藏回憶的老家具, 有代表生活變化的新物件, 也有無數充滿故事的小裝飾。

有人偏愛東方氣韻的家居; 有人喜歡現代極簡風; 有人沉迷歐式的古典格調; 也有人追求意式輕奢風; 而今年以來又開始回歸歐式經典風格。

透過明亮的色彩以及華麗綫角材質, 演繹出時尚、奢華、浪漫的巴洛克風格, 以法式的浪漫, 將品質生活與藝術氣息融入家居作品中, 細膩的



金箔雕花造型, 高貴典雅, 體現了法式浪漫之地。

我們渴望能有放縱感性的容身之地, 在這個光速時代尋找不一樣的烟火和浪漫氣息, 每天之中, 最值得期待的時刻, 便是待到燭光燃起, 讓人垂涎的美食擺滿餐桌, 家人圍坐一起盡情享受家人帶來的歡喜。

法式特有的以芭蕾舞為原型的椅子腿, 可以看到那種秀氣和高雅, 那種融于家具的韵律美。

在精心布置的家裏, 望着窗外繁華都市的人來人往, 一切都顯得浪漫溫馨。在眾多的家居風格中, 法式風

格的典雅和韵味仍然是許多人的最愛。

白淨的基底, 柔和的色彩, 利落的綫條,

有溫度的象牙色, 都讓這裏輕鬆而美好。

有家就有思漫尼

【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。

(來源: 思漫尼家具館提供圖文)



法式 & 浪漫

法式古典風情, 不經意間總藏着愛意的眼眸, 拉扯出浪漫與時光的悠長, 裝飾以金箔雕花綫條熠熠生光, 如法國古典油畫中的沙龍氛圍般高雅而浪漫。



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

微信 (Wechat): finch2008

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

不成功不收費，零風險買賣房

——“黃金搭檔”地產團隊簡介



儘管疫情起起伏伏，但大多地區的房屋交易熱度一直未減。在加拿大買賣房產，找房產經紀一直是個兩難的問題。

大多地區這麼多的華人地產經紀廣告，經常讓我們看得眼花繚亂，想想房子動輒上百萬，心裏總是放心不下。經常的，當我們真正下定決心要買房賣房時，祇願意給身邊的朋友打個電話：“喂，你認識靠譜的經紀嗎？”

確實，房產經紀行業魚龍混雜，經紀水平與服務質量參差不齊。多倫多有超過58094名註冊經紀，但是，在過去的2020年裏，有20000名地產經紀未成交一單。

2020年，多倫多有超20000名地產經紀未成交一單

因為客戶沒有時間與資源做背景調查，所以很難對聘請的經紀人做到全面了解。

有些經紀專業知識不夠，誤導客人，高買低賣，錯失房市交易良機。

有些經紀服務不專業，或出了問題後回避推脫，給客戶造成困擾和麻煩。

這些問題一直在困擾着房產買家與賣家。

黃金搭檔團隊，讓這些問題輕鬆遁形

我們志在提供價格合理+服務優异的房產買賣一條龍服務

不成功，不收費

“黃金搭檔”團隊簡介

這是一支業務熟稔、知識全面、經驗豐富且擁有優异口碑的地產經紀團隊，以合理價格提供專業的房產經紀服務，同時用嚴格的篩選與服務條款保證服務質量。

團隊領頭人John Gao，從事地

產行業近10年。秉承“誠信至上，客戶為先”的初心，John服務于大多倫多地區多年，靠着廣大客戶的口碑相傳，近年相繼斬獲加中地產總商會CCRPAA的Top Producer大獎，HomeLife主席大獎，我愛我家地產2020年listing冠軍獎等。

John榮獲“我愛我家”2021年9月銷量第一名

我們真誠承諾——買賣房產，我們在行，行為規範，有諾必踐。

賣房服務流程

1. 評估與定價

專業評估報告，包含可對比房屋
團隊優秀成員專人跟進，全年無休，溝通順暢

COVID期間上門或遠程視頻服務(可選)

2. 挂牌與推廣

您的房產將在MLS正式挂牌，並通過黃金搭檔的推送網絡進行宣傳。

我們委派專業攝影師免費對您的房產做360度VR攝影與後期處理
多渠道線上與線下宣傳、立牌等

3. 看房與跟進

免費提供自助密碼鎖(locker box)
全年無休看房預約服務
按需提供open house服務
采集訪客反饋與後續跟進

4. Offer 與 Closing

團隊領頭人將處理所有的offer談判，最大化您的利益。

專業談判團隊
電子化Offer & Closing文檔管理
360度Closing Support

買房服務流程

1. 深度了解客戶需求

團隊將根據您的需求，為您自動化索引MLS系統，以及我們自有網絡內的私有房源(包括暗盤)，迅速生成合適的房源清單

2. 看房與優化

團隊將根據您每次看房的反饋，優化更合適的房源，節省您的時間。

3. Offer與談判

專業的談判團隊將為您精心處理每一個offer談判，為您爭取既符合心理預期、又有競爭力的價格。

4. Closing與其他

提供電子化Offer & Closing文檔管理

360度Closing Support

為什麼要選擇“黃金搭檔”？

1、全能團隊，無往不利

在這個講究團隊合作的年代，黃金搭檔的每一位成員均術業有專攻，在每一個細分市場做到了極致。豪宅買賣、公寓樓花、商業地產等各個業務方向，我們都有精通該業務且經驗豐富的資深經紀成員，深度了解房產所在地理位置的市場情況，保證沒有業務盲點，更不存在知識盲區。

這讓我們有能力處理比普通地產經紀處理多數倍甚至數十倍的訂單，相應地讓我們得到明顯的議價優勢，並降低交易與溝通成本。

2、超强的Staging資源儲備

因團隊業務量遠超單打獨鬥的個體經紀，我們對資源進行了優化，可以同時為5個以上的house進行staging搭配，節省了新房等待上市的時間。同時，我們對銷售過程中的每個環節做了流程優化，可以幫助客戶節省到高至50%的時間成本。

3、最專業的服務精神

黃金搭檔團隊非常重視業內口碑，保證提供最專業的經紀服務。我們不會在任何一個環節上偷工減料，並且會多方運用團隊資源，提供更多獨家服務，如更多線上線下宣傳渠道、房屋相關專業人士(包括驗房師、貸款經紀、律師、裝修公司等)整體聯動服務等。我們永遠以客戶滿意為服務目標。

4、# 不成功，不收費

“黃金搭檔”團隊承諾免收所有押金，分文不收就開始為您服務，為您提供0風險的買賣房體驗。

從房地產估值，到售後服務的一條龍售房服務，“黃金搭檔”願做您的放心伙伴。

