# TAKESTMENT WEEKLY

**英皇贷款,"贷" 你实现梦想**100% 成功做到贷款的团队

Estelle Sheng 盛小姐 647 395 3423 estelle.sheng@emtg.ca 200-3100 Steeles Ave E, Markham, ON L3R 8T3 英皇贷款集团由多位资深贷款精英组成,20年加拿大贷款经验,直接对话各大银行及金融机构。

房屋贷款,建筑贷款,商务业贷款,公寓 工程融资,生意贷款,私人贷款



多倫多版 第052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







☑ 非居民出租房税務

房産投資 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



为什么选择新趋势地产

12+项增值服务+18+项推广渠道

















416-333-1111

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





## LOVE BUILDS DREAM HOME

## 一德地产 豪宅专家

## Ray Wang

REAL ESTATE AGENT

Ray Wang时任Hirenown加拿大控股集团创始人兼一德地产经纪,专业从事多伦多豪宅和商业地产的投资、买卖和开发。在加拿大创业已有5年,其Hirenown从事新材料化工行业研发和生产。Ray本科就读于英国爱丁堡大学化工系,硕士毕业于多伦多材料系。师从加拿大工程院院士Prof. Naguib。曾获得超新星评选的2020年加拿大30under30 的称号。2017年荣获烟台市创新大赛三等奖。后被聘为中国海阳市驻多伦多市人才工作站主任。在创业期间因所研发的产品部分为功能性建筑胶黏剂材料等,跟建筑商等长期打交道,加上创业期间租过很多个商业厂房,因而对地产行业的买卖运作等充满浓厚的兴趣。为了公司长期稳定的发展,前年Ray决定以自用和投资角度战略性投资商业和豪宅地产,因而进军地产行业

凭借着Ray Wang 之前在中国青岛开发过超过10套的海边别墅区的经验和Hirenown在中国独立开发过高科技工业园的经历,亲身经历过中国房地产的飞速发展。同时Ray在英国求学时,也见证过英国房地产自2008年金融危机以来的井喷式增长。对多伦多乃至北美房地产的市场非常看好。Ray对豪宅、商业地产和高科技公司发展有着敏锐的市场洞察力和严谨的分析、并取得非常好的投资回报。从2017年海外买家税颁布开始,多伦多商业地产尤其是仓库厂房有着明显的增长趋势,特别是自2019年到2021年,部分热点地区大型仓库厂房价格增长约为80%左右。这一点间接验证了Ray的市场分析和Hirenown 正确的投资方向。同时Ray也喜欢钻研大企业在地产方面的动向来分析商圈以及地产市场变化。以亚马逊为例,从目前亚马逊在多伦多已经落地的位置,可以分析出未来亚马逊在多伦多的布局,这极大影响附近的商圈,人才分布变化以及房地产的变化。

在创业选址建厂时,花费大量时间研究多伦多的几个热点工业区,对工业区的状况、交通、人均收入、设施、法规、客户画像和未来城市规划等做过深层次的分析和研究。因自租过多次商业物业,对新物业装修,设备改造和商业用电有着丰富的经验。精通商业谈判,对加拿大中小型企业的需求和发展拥有着独到的见解。Ray对区划规划也有很多经验,针对长期投资地产也有一些成功的案例。



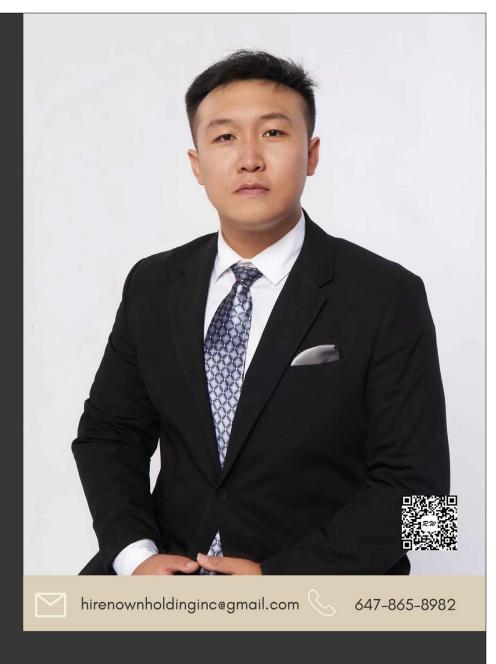












"地产投资是一门看似简单,实则繁琐复杂的学问。找到一个具有市场眼光,专业分析且认真负责的经纪是成功的必要条件。Ray已经成功帮助许多投资者在地产领域获得高于平均值的回报,他将用最专业,最独到的分析帮助每一位客户。"

Ray凭借着之前成功的地产经验,对豪宅的选择,规划和改造也有独到的见解,且非常看好多伦多豪宅市场。整体而言,不管是城市宜居环境,持有维护成本还是增值空间在全球市场上都表现优异。现如今Ray是一德豪宅团队的一员,一德豪宅团队将尽心尽力帮助每一位客户选到心中理想的家。

Ray同时对实业,高科技产业,区块链和古董收藏也有自己的理解。作为21世纪的新一代化工人,对实业在当前市场环境下的困境和机遇深有体会,对投资新兴高科技产业,产业链整合等行业转型手段也颇具了解。同时Ray也有收藏投资古董的爱好,早在英国就跑遍各大拍卖行拍各种中国的古董。在Ray看来,无论哪一种投资方式都有其发展的潜力和值得分析学习之处。对于地产行业的投资,是众多投资中最稳妥,回报较高的投资方式之一。















# 家豆业·加图君安 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







招聘熱綫電話(國、粤、英):

416-818-1918 416-738-4699 905-307-8999

更多詳情可瀏覽: www.meritrust.ca

團隊合作 强强聯手

## 保險與基金雙牌理財經紀(HLLQP, Mutual Fund)

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

宏 世

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

保險,投資全面兼顧 八大最高銷售代表 先進的 MGA 團隊管理 保障利益,優厚傭金 温哥華、魁省等設有分 公司

備 注

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

涄業務經理

有牌. 業績口碑好. 有工作能力,待遇優厚 保險考牌(HLLQP)互惠基金考牌(IFSE)

每月開班,循環授課,有老師中英文輔導,助你通過

公司電話: 905-307-8999 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

<del>總部:3190 Steeles Ave E., Suite</del> 210, Markham 密市中心:425 Britan<mark>nia Rd E., Suite 129, Mississauga</mark>



# 

5i5j Realty Inc.Brokerage

地产经纪加盟

海量培训讲座・强力后台支持・公司分配客源・楼花保证拿盘





3 Mins



交通中心



züm







Grace Zhang

Broker of Record 总裁

647-268-6688





Fax:905-597-8678



DowntownCapreol Ct, Toronto















Fenghua Media Group Inc.

微信公众号

加中资讯网

## 財富舞臺·凝聚精彩

- 聚焦地産、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺

【樓盤概况】

樓盤名稱:Westline Condos

單位樓層: 424户, 14層

交房日期:2025年

主要户型:1-3卧室

高端品牌、頂尖團隊,全心助力客户發展







## 【樓盤概况】

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



占地面積:12,000 平方尺



## 选择比努力更重要 好平台是成功的一半

### 【历史悠久】

公司成立18年以业,以专业、全面、负责的服务著称

### 【资源平台化】

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

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

### 【新人系统进阶】

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

## 【精英顾问培训】

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





高端办公环境 为专业加分



定期举办各类活动 助力经纪获客



注重财、税等能力培养 打造专业财务顾问

## 请扫码联系我们:





# EMPEROR 英皇貸款集團 MORTGAGE GROUP

## 我们的业务:

- 现金收入人士大银行贷款
- 低收入人士大银行贷款
- 贷款预批
- 购房贷款
- 二次贷款
- 债务合并
- 自雇人士贷款
- 留学生/工签贷款
- 新移民/非居民贷款
- 投资物业/楼花贷款
- 小额商业贷款
- 商业/建筑贷款
- 房屋/人寿保险



专业团队

五大银行 资深贷款经历



诚信, 贴心的服务

竭诚为新老移民、非 居民、稳定收入、低 收入人士服务



量身定制贷款方案

从前期准备 到贷款成功获批 全程一对一服务



放心, 快捷的原则

力保各大银行最低 利率, 最短时间内 保证放贷

### 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

1270 Central Parkway W., Unit 302, Mississauga

Ottawa Branch: 880 Somerset Street W., Ottawa

Mississauga Branch:

## 联系方式:

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

扫描二维码添加英皇贷款客服微信, 可获得精美小礼品一份。与我们的 贷款经纪预约一次免费贷款咨询, 可获得高品质长柄雨伞一把。



## 資·新聞

**Investment & News** 

## 財富舞臺・凝聚精彩





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

多倫多版 第052期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 A1 精彩・導讀 (Topic Introducing)

總經理: 梁曉敏

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

## 都市房訊 A2

9月搶房熱點城市排行榜出爐! 多倫多和 Aurora 屬于買賣平衡的房地産市場!

## 封面故事 A6-A7

## 一德地産豪宅專家 Lily Li 的成功故事

-專訪一德豪宅團隊資深地産經紀、2019 年度加中地産投資總 商會頂尖地產經紀、2019&2020 年一德地產公司銷售冠軍 Lily Li

## 行業動態

新法案! 省府爲新移民掃清就業障礙!

## 業界動態

A12-A13

## 寶萊塢歌舞再現多倫多

-星舞蹈中心馬拉松舞蹈狂歡夜圓滿落幕, Halloween party 接踵而至!

A14-A15

加拿大今年有望達成接收 40.1 萬新移民! 移民部透露: 這項新政將延期!

**A22** 

重磅! 加拿大央行官官: 盡早加息! 預測: 到明年年底,可能會有多達四次加息

## 好家具我只选思漫尼

## 有家就有思漫尼/2000/10/10

高端法式思漫尼家具以卓越的产品设计和精湛的制作工艺使每款产品都精致典雅,不仅散 发艺术气息,更传递一份历久弥新的经典美。思漫尼家具注重雕琢,极致的细节处理,以 及坚持用最好的材质,精致的雕花以及头层牛皮的细腻质感,处处彰显思漫尼家具的高品 质, 凸显了产品的低调奢华及生活品味。 买家具, 我只选思漫尼家具! 有家就有思漫尼!



同时经营:经典地毯、现代装饰画、手工定制花瓶、珐琅彩茶具、高 端陶瓷筷子等家居饰品。

高端法式思漫尼家居体验馆:周一至周日.上午10.30-下午5.00 **647-400-6** www.cimony.ca | 55 West Beaver Creak Rd. unit-1, Richmond Hill, ON L4B 1K5





## 9月搶房熱點城市排行榜出爐!

## 多倫多和 Aurora 屬于買賣平衡的房地產市場!

加拿大房地產協會的數據, 在大 流行期間,安省大大小小的房地産市 場都經歷了前所未有的價格上漲,安 省今年9月份的基準房價比去年上漲了 19.7%。這部分是由于買家對更大居住 空間的渴望,并且希望遠離大都市中 心以及超低的借貸成本。

但真正讓房價炙熱的是房源持續 供應不足。幾乎每個主要市場的待售 房屋數量每月都在逐漸下降,這限制 了銷售,并在全省造成了賣家緊張的

報告統計安省各地29個城市9月 份房屋的平均成交價與平均上市價的 差异。報告還公布"成交與新上市比 (SNLR) 來檢查每個市場的競争 水平, 這是通過將一個月内的銷售數 量除以新上市數量來計算的,一般來 説,範圍在 40 - 60% 之間表示市場 平衡,高于60%代表賣家市場,低于

根據下面兩個圖表中倒數第二列 的SNLR數據顯示,全安省29個城市 中,有27個城市均高于60%。其中有 四個城市高于80%,最高的是Ajax, SNLR高達87%,房子出售率非常 高;第二是賓頓市, 85%; Burlington 84%; 倫敦82%; 華人聚居的萬錦市的 成交與新上市比率爲74%,顯示潜在賣 家同樣非常多;列治文山在62%,略高 于賣家市場的門檻值。全安省衹有兩 個城市低于60%,多倫多和Aurora的 "成交與新上市比率" 均爲56%,屬



于買賣平衡的房地産市場

報告29個城市中,有13個城市在9 月份的平均成交價高于叫賣價。

約克區的新市、Aurora均上榜

榜單中,成交價超出上市價最高 的是渥太華,高出27%。9月份渥太華 的房屋平均上市價是\$523,842,平均成 交價是\$669,874。

排名第二的是大多倫多地區的 Whitby。平均上市價是\$938,831,平均 成交價是 \$1,092,945, 高出16%

排在第三的是Windsor, 第四和 第五位的是大多倫多地區的Oshawa和

前五位的城市中, 有三個都在多 倫多東面的Durham區。

華人熟悉的大學城滑鐵盧排第六 位,平均上市價\$751,333元,平均成交 價\$851,070元,高出13%。

華人聚居區約克區的幾個城市 看,安省最熱門的價格增長主要集中

中, Newmarket排第十位, 平均 上市價\$1,139,322元,平均成交價 \$1,169,056元, 高出2.6%

Aurora排第十二位, 平均上市價 \$1,390,480元,平均成交價\$1,410,543 元,高出1.4%。

上表是16個成交價低于叫賣價的城

萬錦:平均挂牌叫賣135萬,平均 成交134萬,總排名15位

列治文山: 9月份平均成交144萬, 低于叫賣加5%, 排在19位

多倫多: 9月份平均成交110萬, 低 于叫賣加7%,排在22位

多倫多長期以來一直是加拿大最 昂貴的房地産市場之一,在住房負擔 能力方面僅次于温哥華,從歷史上

在多倫多市。但是,一場大流行似乎

華人聚居的萬錦市和列治文山市 分别排第15位和第19位。

萬錦9月份房屋的平均上市價 \$1,352,315元,平均成交價\$1,343,069 元, 低于上市價0.68%。

列治文山市平均上市價\$1,525,915 華人聚居的多個地區均已經出現 元,平均成交價\$1,447,857元,低了

> 報告中多倫多的房屋平均成交價 比上市價低了7%,分别是\$1,033,373和

榜單中墊低的是Oakville和 Caledon,房屋成交價分别比上市價低 了13%和42%。不過這兩地的房屋價格

(來源:網絡綜合)

ONTARIO CITIES	AVERAGE LIST PRICE	AVERAGE SOLD PRICE	% DIFFERENCE	SALES TO NEW LISTINGS RATIO (SNLR)	MAASKET	
OTTAWA	\$523,842	\$669,874	27.88%	68.57%	SELLERS' MARKET	
WHITBY	\$938,831	\$1,092,945	16.42%	75.30%	SELLERS' MARKET	
WINDSOR	\$389,658	\$453,210	16.31%	62.15%	SELLERS' MARKET	
OSHAWA	AWA \$732,499		14.53%	78.37%	SELLERS' MARKET	
AJAX	\$920,323	\$1,043,006	13.33%	87.20%	SELLERS' MARKET	
WATERLOO	\$751,333	\$851,070	13.27%	74.34%	SELLERS' MARKET	
CLARINGTON	\$889,716	\$939,716	5.62%	75.61%	SELLERS' MARKET	
PICKERING	\$1,003,191	\$1,040,454	3.71%	73.30%	SELLERS' MARKET	
LONDON	\$628,960	\$645,425	2.62%	82.50%	SELLERS' MARKET	
NEWMARKET	\$1,139,322	\$1,169,056	2.61%	70.29%	SELLERS' MARKET	
BARRIE	\$762,778	\$780,030	2.26%	79.70%	SELLERS' MARKET	
AURORA	\$1,390,480	\$1,410,543	1.44%	56.08%	BALANCED MARKET	

ONTARIO CITIES	AVERAGE LIST PRICE	AVERAGE SOLD PRICE	% DIFFERENCE	SALES TO NEW LISTINGS RATIO (SNLR)	MARKET TYPE*
ORANGEVILLE	\$767,774	\$766,010	-0.23%	79.03%	SELLERS' MARKET
MARKHAM	\$1,352,315	\$1,343,069	-0.68%	74.44%	SELLERS' MARKET
VAUGHAN	\$1,377,588	\$1,356,854	-1.51%	69.42%	SELLERS' MARKET
KITCHENER	\$705,856	\$683,875	-3.11%	73.88%	SELLERS' MARKET
HAMILTON	\$921,809	\$875,784	-4.99%	76.36%	SELLERS' MARKET
RICHMOND HILL	\$1,525,915	\$1,447,857	-5.12%	62.76%	SELLERS' MARKET
GUELPH	\$785,733	\$742,599	-5.49%	72.68%	SELLERS' MARKET
MISSISSAUGA	\$1,107,838	\$1,033,373	-6.72%	74.61%	SELLERS' MARKET
TORONTO	\$1,191,064	\$1,107,402	-7.02%	56.09%	BALANCED MARKET
HALTON HILLS	\$1,367,085	\$1,265,954	-7.40%	72.73%	SELLERS' MARKET
NIAGARA FALLS	\$737,321	\$676,611	-8.23%	77.05%	SELLERS' MARKET
MILTON	\$1,221,132	\$1,117,813	-8.46%	70.92%	SELLERS' MARKET
BURLINGTON	\$1,178,442	\$1,073,628	-8.89%	84.15%	SELLERS' MARKET

Rickle Huang

黄希明

Broker 647-295-8322

. 可作第三件卧室使用。\$\$ 升级.

Backsplash 连 Valance Lighting. 五星级大楼设施,带车位和储物间,近 Viva 车站,万金中心购物和餐馆。

橱柜连 Moulding 和 Valance Lighting, 花岗岩台面。 主人房 5 件套卫浴10呎Tray Ceiling。二楼洗衣房可改额外卫浴。近公园, 超市, 404 高速。

地板. 定制大门. 橱柜和防溅墙; 厨房和卫生间均为石英台面, 卫生

## 2015-2020 Homelife Landmark

## 連續多年HomeLife Landmark 總統主席大獎

- · VIP樓花預售 學區房豪宅買賣
- 貸款一條龍服務





搶購價 \$149萬9

北约克 Parkwood社区3+2房3卫2厨独立屋,

93' x150' 大占地, 超过 2400 呎居住面积, \$\$ 升级,







George Chan

Interlocking; 位置Wismer 学区,临近公园,购物 Go Train 站,学校。

万锦 Cathedral Town 4房4卫双车库独立屋,约



寓一房+Solarium 700余呎物业,阳光充足的东南朝向, 欣赏无遮挡安大略湖景,波光粼粼,美不胜收。另有 底9呎高,主层实木地板,铁艺橡木楼梯。主人套房 有 frameless Glass Shower 淋浴间, 步入式衣帽间: 背靠高尔夫球场,临近购物中心,400 高速等等。





Hill. 餐厅大堂明亮整洁,木地板,射灯,厨房设施齐全,店 楼 朝 南 Corner Unit, 比 邻 Fashion District 和 Financial 内可容纳座位 40。卫生间干净整洁,石英台面。大门前即是 TTC District。9 呎层高,全屋落地大窗,现代厨房,装修精美,都 公交站。多伦多 Midtown 目前正处在蓬勃发展时期,物业附近不 市美景美不胜收。举步地铁站,步行至多伦多大学。投资自住皆宜。



提供專業的房屋貸款建議



投資周刊

• 非居民 • 新移民 ・自僱人士

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

• 多套出租物業

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



位于多伦多市中心的 Queen/ Duffer in 超市生意转让。位

于皇后区的繁华地段,人流量大,门口就是 TTC,附近是

住宅区,居民举步可至超市。室内面积约 1100 呎,月租加

TMI 约 \$3500+HST, 租期 5 年, 亦可与业主商讨新租约。

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



投資周刊

## 錯過了2019。就不要錯過眼下——房產投資的時機與風險(時機篇)

故知勝有五: 知可以戰與不可以戰者勝, 識衆寡之用者勝,上下同欲者勝,以虞待不虞 者勝,將能而君不御者勝

----《孫子兵法》

大放水的時代,萬物瘋漲。房價以兩位數 的交易數量: 百分比的速度刷新。不買房擔心資産貶值,又 錯過了房價上漲這班快車; 買房又擔心萬一未 來經濟形勢不好,房價下跌怎麽辦。是故進亦 憂、退亦憂……

該如何是好?

很多事情看似復雜, 可一旦想清楚了也很 簡單, 我們把地產投資按照租金回報和升值速 度分成四個象限

租金高升值快的物業肯定是所有人夢寐以 求的投資方向,但這種投資僅存在于特定的時 間内特定的機會, 偶爾出現, 需要我們及時把 握。同時也需要經紀與客户高度信任和密切溝 通,操作難度還是很大的

大多數情况下,租金高升值快的物業是很 少見很少見的, 我們不可能守株待兔静等機會 出現, 衹能退而求其次, 找不到95分以上的投 資,80-85分的也可以……

## 【租金低、增值快的地産投資】

租金低增值快的物業的投資前提有兩個: 1、物業價格被低估; 2、租金有上漲潜力。

這就好像是解二元一次方程, 一個方程式 裏面兩個未知數,答案是有無數解。

所以説找到這種物業與其靠的是技術, 還 不如説靠的是直覺和經驗。在特定的時間特定 的環境下,識別和抓住機會 -- "天下武功, 唯快不破"!

方案: Yonge/Finch的Condo

本刊訊 Condo, 是我個人最近兩年比較青睞的投資區 非有三種: 1、房價下跌, 租金維持不變; 2、 域--真正的投資,在于追尋價值窪地,而不是

在本公衆號過去的Condo投資分析文章裏 曾經介紹過,我比較看好的Condo户型是1卧房 +1 Den和2卧房,本文就拿2卧房單位舉例。

先看該區域過去5年1-3季度的出售和出租

交易数量	2016	2017	2018	2019	2020	2021
出售	554	364	319	253	221	369
出租	630	569	541	561	462	641

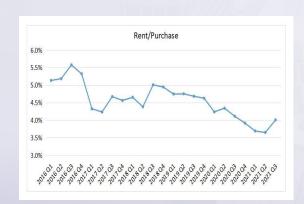
從上面數字可以看到以下趨勢

出售交易量從2016年高峰一路下滑到2020 年,到了2021年開始反彈,有所增加;

出租交易量變化與出售相似,但反彈力度 明顯的遠遠大于出售;

小結:這個區域出租需求增加的速度遠遠 大于出售增加的速度, 出租需求旺盛, 而出售 供應并没有增加, 再加上這個區域的新房供應 資源非常有限, 所以未來這個區域的租金會以 "肉眼可見的速度"上漲。

再看過去5年租金與房價的比例變化



租金與房價的比例在過去的5年一路下降, 這是由于房價上漲的速度明顯大于租金上漲的 一個好時機,限于篇幅,上述兩個理由這裏就 Yonge和Finch,尤其是Yonge街東側的 速度造成的。但這種趨勢將會引發的可能性無 不展開解釋了。歡迎致電416-846-3211詳細交

租金上漲,房價維持不變; 3、租金上漲的速度 大于房價上漲的速度

我個人傾向于第三種。

如果出租的活躍程度遠遠大于出售的活躍

很簡單,會吸引投資者投資這一類的房 産, 而短時間内供應不會迅速增加, 從而導致 在一段時間内供不應求, 價格再次上漲。

我們在分别看看5年來出售和出租的價格變 化:

出租



隨着疫情的影響逐漸减弱,可以看到2021 年開始租金價格明顯回調,而且未來一年内租 房的需求會越來越多, 租金價格還會繼續上

出售

我們從兩個角度分析:

- 1、每年的第四個季度都是價格快速上漲的 前夜,即使是海外買家税出臺的2017年
- 2、從整體經濟形勢來看, 明年年初將是貨 幣大幅貶值、產品供應不足、物價上漲最快、 房價快速上漲的階段。

因此2021年第四季度將是入手此類房産的



【租金高、增值快的地産投資】

4月份下旬,我幫客户在Newmarket和 Bradford連續買了一些獨立屋投資房,之所以 選擇4月下旬是因爲今年2-3月獨立屋的快速上 漲之後,到了4月已是强弩之末,很多搶offer的 房子已經没辦法搶到高價賣出, 甚至有些條件 没那麽好的房子連一個offer也没收到。

于是到了4月下旬價格有所回調,我們就選

選擇Newmarket和Bardford, 出于兩個原

- 1、在整個GTA獨立屋價格上漲的浪潮 下,這兩個區域的漲幅低于其他區域,一定程 度上具有價值窪地的性質。
- 2、這兩個區域雖然不是唯二的價值窪地, 但却是距離我家最近的兩個區域,便于給投資 客户出租管理和物業管理。其實投資Ajax的物 業也挺適合的,可如果將來讓我開車1小時去查 看租客抱怨的冰箱不工作,實在是有點兒爲難

看看我們選擇的社區5年來獨立屋的價格變

對比這兩個區域2016年和2021年的價格趨 勢,可以看到有非常明顯的相似性。當然,其 他區域很可能也有類似的情况。我最後選擇這

個區域還有更多更復雜的原因,比如人口的增 僅僅一篇文章能够說得清楚的,歡迎致電416-加和遷移, 交易的活躍程度變化等等

下面我們就看看這個社區活躍程度變化, 我們選擇的區域5年來前三個季度的交易量

可以很清楚地看到經過2017年-2020年的交 易量萎縮之後,2021年的交易量明顯上升

我們4月份購房的時候,因爲市場價格有 所回調, 所以不僅能砍價, 交房時間也可以協 商,我們選擇的交房時間是9月底,投資嘛,自 然是交接時間越長越好。



5個月之後,房價上漲了10%以上,也就 是説我們交房之前投資即已獲利。所謂兵無常 勢、水無常形, 區域的選擇、時機的把握不是 846-3211詳細討論

租金回報

我們選擇的投資房類型是:

獨立屋、雙車庫;

占地足够大,占地寬度至少45英尺、深度 至少110英尺;

地上和地下分門出入, 地下室有厨房、衛

房屋狀况可以不是很新,但不能太舊;

購買價格不能超過110萬

總租金不能少于\$3600/月

我們按照30%首付、貸款利率1.4%,貸款 期限25年計算,每月還貸金額爲\$3,042/月。租 金能够完全支付還貸、地税和保險

這種正現金流的投資完全可以長期持有

(來源: 多倫多民用商業地産)

## Nelson Zhao 赵楠, MBA, Broker 十年商业地产经验

主要业务领域: 商业/民用地产投资

擅长: 市场分析、把握市场动态和投资 实事求是,不欺人、不自欺。

电话: 416-846-3211





在多倫多地產行業有不少做得非常不錯的地產經吧。 紀,他們努力拼搏屢屢創下不菲的業績,在這些光鮮 亮麗的故事背後又有哪些不平凡的故事呢?

這兩年有一個詞特别流行,叫斜杠青年,斜杠, 就是SLASH,指的是在不同領域都能做得很好的人。 本期《投資周刊》封面人物專訪,要爲大家介紹的就 是這樣一位朋友,她被譽爲"多倫多地産百靈鳥" 顧名思義, 她在地産和演唱領域都做得非常出色, 在 加拿大從事地産經紀8年來,她屢獲銷售大獎,從樓花 到二手房銷售,從普通居民房到豪宅,她從來都是兢 兢業業、不鬆懈任何一單。而她優美的歌聲也給無數 人留下深刻印象

## 給大家劇透到這裏,一定有人已經猜到本文的主 人公就是:一德地產豪字專家Lily Li。

Lily是一德地産公司資深地産經紀,是一德地産 豪宅團隊的得力幹將。多年從事地產工作的她。 以"熱心、誠心、耐心"的專業服務態度讓客户"放 心、省心、安心"。Lily是一個努力工作,積極向上的 地産經紀,2019年、2020年連續兩年獲得一德地産公 司銷售冠軍、榮獲2019年度加中地產投資總商會頂尖 地産經紀榮譽表彰。本刊特邀Lily Li講述她五彩斑斕 的人生故事!

## 們就從這個特别的稱呼講起,百靈鳥,一定是指歌唱 得好聽,Lily唱歌可以説是專業水平的,那就先跟我們

專訪!這應該說受益于從小的生長環境吧,那時父母 虎的那麽厲害,我怎麽可以比過别人啊!後來說這個 非常大的幫助。 在一所大學工作, 我經常看見那些大學生們的唱歌跳 事情還必須得讓我幹, 既然這樣就算趕鴨子上架硬着 舞和娛樂活動,自己就慢慢的喜歡上唱歌跳舞,有時 頭皮上。經過3個月的摸索,發現最快捷有效的方法就 候會讓我們小朋友出一些節目,不斷地受到鼓勵;還 是敲門,從辦公樓的頂樓每一層敲門,到後來的簽單 有就是學校裏經常組織看電影,基本上看完電影後那一三部曲,就是打電話預約一見面胡侃一簽單一吃飯K 場,<mark>國標舞場,到處都有她美麗的微笑!她用健康積</mark> 些主題曲就會唱得差不多了,更出奇的是我晚上説夢 歌。一年下來的時間我大概賺了30多萬,那個時候這 <mark>極,正能量的生活狀態去影響她身邊的人。接下來我</mark> 話都會唱歌。我記得我爸爸那時經常跟我説,看你昨 是一個巨大的數字,後來還有一些歌廳的朋友邀請我 <mark>們就要提到百靈鳥前面的地産了,後來如何和地産行</mark> 晚又唱了一個晚上,如果你做夢背課文那才讓我笑醒 説,你還願意來唱歌嗎,我説那就算了吧。 了! 小時候對唱歌有點着迷。上初中的時候,我是我 做廣告營銷,是我下海賺的第一桶金。後來就慢 們學校的十大歌手之一。因爲我們學校是重點中學, 慢有了自己的兩個公司,一個是藥品銷售,另一個是 爲自己做生意多年習慣了,受不了朝九晚五的束縛; 相對來説大家都集中精力去讀書,我們有幾位喜歡唱 裝潢公司。其實想來當時的上門推銷,打電話不都是 第二就是可以發揮我的特長和能量,同時體現自己的 歌的同學就經常凑在一塊,記得那個時候有的雜志 加拿大地産行業的套路嗎?衹不過是這邊有説法叫 價值。我也相信自己一定會做好,開始有個别的朋友 裏面會有一首歌,我們就一起學習唱簡譜,再後來我 Cold call &Farming,雖然這些方法我都没用上,但 也爲我擔心,但我很有信心:放心吧,我一定能做好

本刊記者 采訪報道 就去學習聲樂專攻美聲,唱民歌還是後來走出學校發 現自己唱民歌也不錯的,後來就發展一種民美的唱法

### 闖海人牛——從一位音樂教師到女企業家

問:雖然有了唱歌這項技能,但Lily後來却又涉獵 了其它行業,其中包括媒體行業,講講你在國内的那

Lily: 我的第一份工作是音樂老師, 那時的音樂 老師很不爽, 因爲是副科, 學校都不太重視, 其他的 課程經常占用我的音樂課,還有就是我們同一辦公室 的老師都是我的從前的老師,那時在中國做什麼事情 都是排資論輩的。有一次去探望我的聲樂教授曹汝森 老師,就談起工作的事情,曹汝森老師就説了那你有 没有想過去深圳或海南看看呀?聽説在歌廳唱歌每個 月都可以賺個萬兒八千的,我有幾個學生也就是你師 兄師姐們在海南深圳都有, 如果你想去的話我給你推 薦。没聽錯吧! 萬兒八千? 我當時的工資衹不過是兩 百多, 這樣一下就讓我動心了, 于是乎就這樣去了海 後來在海南創業和開創自己的公司

説起來記憶最深的還是一開始的經歷吧, 去海南 通過周折我找到一個我的師兄在夜總會做主唱,他 聽了我的歌説不錯,你準備10首民歌吧,過兩天來這 唱就行了,不過你要準備幾套演出服,這下可難到 我了,演出服一件需要幾百到上千,我衹揣着400人 民幣,路上花了100還剩300了,那這樣吧等我先去賺 錢,等攢够了錢買了演出服再來,後來經過一年的時 間相繼在銷售公司、電視臺、歌舞團打拼,後來有一 個契機就是做廣告營銷,我當時懵了,有没有搞錯? 己的英語水平,二是想要將 Business 全面徹底的學 Lily: 非常感謝受邀本期《投資周刊》封面人物 我是來唱歌的,那麽多廣告公司,别人個個都如狼似 習一遍,通過4年的時間非常努力的學習,真的對我有

在國内十幾年的生意的經歷確實是對我從事地產行業

問: 這兩年有一個詞特别流行, 叫斜杠青年, 斜 杠,就是SLASH,Lily在國内時,已經通過自己的打 拼,給人生貼上不同的標簽,但來到加拿大後,却又 從頭開始,學英語、打磨專業,怎麽會有這樣的勇 氣, 那是一段怎樣的經歷?

Lily: 我很高興現在中國人們都慢慢意識到知識 面和才藝很重要,其實這一點我很早就這麽認爲的, 在我小的時候很反對家長和老師衹是將學習成績作 爲評判學生的唯一標準。我不僅會唱歌,其實我是 一個工作和生活都非常努力的人。除了專業以外就 是Marketing, 一個成功的Marketing 人士必須是需 要有十八班武藝的,你不僅有非常好的personality、 patient、 talent, 需要有愛心熱情陽光的心態, 健康 的生活,不斷進取的精神,其實我天天都在學習。

其實來加拿大之前我壓根就没想到要再回學校 學習的,來了之後才意識到,在加拿大想要生活好、 做一份好的和體面的工作,如果不學習是不可以實 現的。一開始我是没日没夜學習英語,記得一年就將 Linc從二級到五級上完了,我是當時Linc班的明星學 生。記得畢業的那天老師給我說, Congratulations! Well done, you are free to go, 我有點迷惑了, 就 這樣英語學完了嗎? 我說are you not joking? Where can I go? 她説你可以去找工作或做生意呀,但是我 覺得就那樣的水平是遠遠不够用的

後來, 我去Seneca 學習Business administration management也就是商業管理, 一是希望徹底的提高自

## 從頭再來--移民生活,開辟地產事業

問:Lily的業餘生活豐富多彩,健身房,高爾夫球

Lily: 選擇地産,第一是爲這個職業比較自由,因

的, 衹要這個行業存在就有我的位置! 那時的我是不 是有點狂妄呢? 唱歌對地產的幫助就是, 不僅可以發 揮自己的强項, 自己開心也娛樂大衆, 同時也可以交 很多朋友, 我有一個每年一度的爲答謝客户的聯歡晚 會叫" 美麗家園 情系你我"晚會特别受歡迎

我認爲大家給我"地産百靈鳥"這個美譽,不僅 衹是因爲我唱歌好聽,也許還有人們有喜歡我的成 分? 我比較樂于助人, 在社區不管哪裏有需求, 衹要 我能抽出時間都迎頭上。在疫情前社區的不少活動我 都是義務的獻唱助陣,還有就是幫助老年團體義務 做指導老師, 同時有不少的活動都是幫忙組織和策劃 的。説起社區故事, 我真的是從心底裏希望他們的晚 年生活快樂。如華楓葉韵藝術團,團長Laura是我的朋 友,她請我給他們團指導唱歌,一開始團員也不多、 場地有限,没有資金都是她没有條件創造條件地堅持 着, 挺感動的! 我擔任過2019年"第三届多倫多高校 聯合春晚"導演, 2019年"深圳好聲音"策劃和總評 委, 2019 "多倫多雲南商會新年聯歡 "總策劃之一 曾經榮獲2017年"多倫多優秀女企業獎", 2019年 "國際母親全球頒獎盛典加拿大總决賽"總冠軍。參 加過數十場的社區義演活動,包括Sony Centre,何伯 到,列治文山劇場的大中型專業演出等等。

### 打開春天一一在地產行業不斷創新高

問:中國有個熱播的電視劇叫《安家》,由孫儷 飾演的房地産經紀房似錦非常厲害,她總是能將一些 人們看似不好賣的房子, 賣得很好, 我知道Lily的身上 就有房似錦的影子,跟我們大家講講你最難忘的賣房 故事吧?

Lily: 從房似錦身上我看到了我最初去海南闖海 的影子,在中國作爲一個白手起家没有强大的背景的 人,必須得要經歷非常努力的打拼階段才能成功,這 點我感觸非常深! 在賣房方面, 我也曾像她那麽説過 "没有我賣不出去的房子",再加一條就是"我賣 出去的房子,都是全區域最高價格" ,但這還要賣家 給我配合,這種高是相對的高啊,比如説這區域的房 子均價在\$150萬, 我可能賣出\$155-\$160萬, 如果賣家 期望值太高那肯定也不行啊! 作爲專業的經紀, 取得 客人的信任非常重要, 然後就是什麼時間上市, 需不 需要做簡單的Home staging、房子的結構、家具怎麼 擺放, target buyer如何定價等等。

## 故事一: 低價有時也會買到好房子!

就在幾年前,我有一個買家見了面都非常投緣, 也很信任我,我給他們在Scarborough買了一個價格非 常好的房子, 當然是看了一些房子後定了一個房子, 記得當時那附近的獨立屋都在90萬左右,那個房子是 在799K搶Offer,大概是過了兩三周没售出去,結果不 但没有加價,并且還砍了一些價格,最後在78萬左右 拿下的吧。

房子非常漂亮,爲什麽幾周時間没賣出去呢,一 是時間在7月份房市有點走低,還有最重要的原因是地 經找人賣了好幾個月都没賣出去,在那期間都没有接



下室有水漬,可能是曾經漏過水,一般的情况可能很 多經紀擔心出麻煩就直接跳過了。當時我就和Listing agent 詳細的了解了情况, 説是曾經漏過水, 但是去 年找了專業公司修好了,并且有10年的 Warranty, 這 是一個天大的好事,還了解到賣家是個老外,是父母 留給他的房子,希望盡快賣出去enjoying summer,所 以就很快以很好的價格成交了,當時以防萬一我還放 了一個驗房條件,在當天晚上下起了瓢潑大雨,然後 他們兩口子就開車在房子外面看了, 説是那個雨全是 從屋檐傾下來的,没有通過雨水槽(Gutter)順着雨 水管道 (Drainage Pipe) 他們本身就覺得天下没有這



麼好的事情, 比周圍的房子便宜了十幾萬, 哪有天上 掉餡餅的好事,一定是有問題吧,那房子裏面一定是 水流成河了, 説他們現在就要去進去看, 我安慰他們 晚上又是臨時没法看房,明天吧,如果有什麽事情的 話不用擔心有我呢, 我就約了第二天一早的時間去看 房,一開門裏面幹幹的没有一點水,這樣他們鬆了 口氣决定拿下了。

### 故事二: 搶房故事——不是搶到房子就是牛!

有一對上海來的夫婦買房,他們看上了Major M/ Yonge 的一個 Bungalow, 當時周圍的市場價在90萬 出頭左右,也是\$799k 搶offer,記得當晚有9個注册 Offer, 當時是一月份, 下好大的雪我們都在車裏守 着, 男主人告訴我說: "Lily 一定給我拿下, 我可以 出到100萬的。"其實當晚如果真的按他的接受能態 度和能力完全是可以拿下這個Offer的,但是我覺得 不值得那麼高價,最後衹給他們加到95萬,結果有人 出97.5萬拿下,我們當天没拿到這個Offer是會有點失 望。我説没關系,我一定給你找一個性價比更好的房 子。當天晚上回來, 我就找到了另外一個在同一區域 的房子,占地面積也很大,房子的狀况更好,衹花了 83.8 萬拿下了。第二天去接他們看房的時候,客户好 感動,一起抱着我說太感謝我昨晚没有聽他們一時的 衝動買下那個Bungalow,要不然他們今天是哭不是笑 了。每一個成功的房子都是我的作品,每一個成功的 案例的後面真的需要付出很多的努力!

## 故事三: 談判高手的賣房故事

夫年2020年疫情才剛剛開始,有一個房子他們已 到一個超過100萬的offer, 結果我的客人找到我說: "Lily,我家的房子必須得你出馬才行,你説什麽我 們都配合。"從開始接到任務到賣出去總共12天時 間, Offer date那天,我一看價格都很低,説實話我 真的心裏没底, 因爲這個區域的人群决定了價格能不 能上去,結果在幾個Offer當中挑出一個可以談的,最 後在他們的基礎上加了10萬,最後以117萬成交,已經 宅團隊成員之一、得力幹將。Lily,這位一德地産豪 是非常好的價格了。他太太還在猶豫,當天晚上爆出 宅專家近兩年的業績更是斐然,2019年和2020年連續 新聞説特魯多總理太太得了Corona virus,道瓊斯指數 兩年是一德地産的銷售冠軍。Lily,這位多倫多家喻 當晚也大跌了2000個點,我極力勸説他們出手,要不 户曉的明星地產經紀、"多倫多地產百靈鳥",一直 真的很難預測,最後他們聽取了我的意見,果然在那一活躍在多倫多的藝術舞臺;她歌聲悠揚動聽,飽含深 接下來一個月的時間,房市都處在觀望期。

有很多人問我,如何能成爲一個成功的賣家經紀 呢?我的經驗是:首先要做大量的工作,了解你自己 燦爛的嶄新篇章!

的房子周圍最近交易的情况,比較每一個房子的年 限、交易歷史和賣出的價位,裝修情况,居住人群等 等;還有就是盡可能的讓你周圍更多的的鄰居知道 然後還需要盡可能掌握買家的信息和心裏, 和買家經 紀交流,看過多少房子, budget 多少? 家裏有多少人 口? 盡可能多了解客户的信息

## 問: Lily從業以來獲獎頗多, 但今天還特别帶來了 一個獎杯,爲什麽要特别拿來這個獎杯,它背後有着 怎樣的故事?

Lily: 其實在這所有的獎杯中有三個獎杯是讓我 深感自豪的!第一,就是2016年我獲得Homelife 的總 統獎,這是在我做地產的第三個年頭,我覺得非常自 豪。第二、就是我獲得2019 international mother's day 大賽的冠軍, 説明我不僅是可以在舞臺上引亢高 歌,工作努力可以挣錢養家,同時非常成功引以自豪 和驕傲的母親; 第三, 就是由加中地産總商會授予 2019 top agent, 這是在華人公司的6-7000個經紀裏評 出41個頂尖經紀,這也是可以算作我在地產行業光輝

這背後的故事就是努力工作, 需要真誠, 寬容和 强大的耐心, 正能量滿滿, 永遠保持一顆積極向上勇 往直前的心態

問:俗話說,幹一行,愛一行。説易行難,但這 些年, Lily一直在踐行着這句話, 那麽, 接下來你還會



Lily: 到今年已經是在這個行業打拼超過8年了 買賣過各種各樣的房子,接觸過形形色色的客人,我 也可以説收獲多多, 在我的行業内賺了口碑, 還贏得 了不少的朋友。

從去年疫情開始可以説市場的營銷方式發生了天 翻地覆的變化, 所有的實體都轉向網絡, 地產也不例 外呀, 所以我們"美麗家園地産團隊" 通過網絡銷售, 這樣更直觀省時的銷售, 這樣房子會 增加不少的曝光率。發展方向是繼續努力,再接再厲 帶着我的團隊在二手房成熟穩定的基礎上再向新樓進



一分耕耘一分收獲。如今的Lily,是一德地産豪 情,深受人們喜愛!感恩生活,回饋社會。

我們祝福Lily未來呈現給大家的一定是更加美好

## 特魯多公布新内閣名單! 移民、外交、衛生、國防部長統統换人啦!

加拿大總理特魯多周二宣布新内閣成員, 對一些 老將進行改組的同時提拔了幾名後座議員和新秀, 以開啓自由黨的第三個任期。

此次人員變動將内閣擴大到38名部長,其中7人 保留原職, 31人擔任新職。在38名部長中, 女性部長 19名, 實現了特魯多此前内閣"性别平等"的承諾。

内閣成員發生了巨大變化, 國防部長, 外交部 長、移民部長、衛生部長等統統换人了。 國防部長

前國防部長Harjit Sajjan被調任國際發展和加拿 大太平洋經濟發展部長

新的國防部長是前采購部長議員Anita Anand, 她成爲了加拿大歷史上第二位女性國防部長。

由于加拿大軍隊近期爆出性醜聞,多位高級軍官 被解雇,包括疫苗總指揮Danny Fortin將軍, Anita Anand上任後, 將接替Fortin的工作, 統帥疫苗采購

### 外交部長

外交部長同樣换人,Melanie Joly成爲特魯多 of Finance Randy Boissonnault 新内閣的外交部長,接替不再擔任内閣成員的Marc

Melanie Joly出生在蒙特利爾Ahuntsic區, 生活 在Plateau,畢業于蒙大,是地道的蒙特利爾人。

### 衛生部長

原衛生部長的Patty Hajdu换崗爲原住民服務部 長和負責北安省聯邦經濟發展機構的部長。

Jean Yves Duclos成爲新的衛生部長。

### 公安部長

前移民部長Marco Mendicino將成爲新的公安部 長,負責加拿大公共安全。

### 移民部長

移民部長一職則由新斯科捨省國會議員Sean Frase擔任。

伍鳳儀(Mary Ng)繼續擔任國際貿易、出口促 進、小企業和經濟發展部長。

Freeland繼續擔任副總理和財政部長

## 38 名新内閣完整名單如下:

Deputy Prime Minister and Minister of Finance Chrystia Freeland

Minister of Transport Omar Alghabra

Minister of National Defence Anita Anand

Minister of Mental Health and Addictions and Associate Minister of Health Carolyn Bennett

Minister of Agriculture and Agri-Food Marie-Claude Bibeau

President of Queen's Privy Council for



Canada and Minister of Emergency Preparedness Lebouthillier Bill Blair

Minister of Innovation, Science and Commerce François-Phillipe Champagne

Minister of Health Jean-Yves Duclos

President, Treasury Board Mona Fortier

Minister of Immigration, Refugees and Citizenship Sean Fraser

Minister of Families, Children and Social Development Mary Ng Development Karina Gould

Minister of Environment and Climate Change

Steven Guilbeault Minister of Indigenous Services and Minister

responsible for the Federal Economic Development Agency for Northern Ontario Patty Hajdu

Leader of the Government in the House of Commons Mark Holland

Minister of Housing and Diversity and Lieutenant Pablo Rodriguez Inclusion Ahmed Hussen

Minister of Rural Economic Development Gudie Hutchings

Minister of Women, Gender Equality and Youth Marci Ien

Minister responsible for the Federal Economic Development Agency for Southern Ontario Helena

> Minister of Foreign Affairs Mélanie Joly Minister of Seniors Kamal Khera

Minister of Justice and Attorney General of Canada David Lametti

Minister of intergovernmental Affairs, Infrastructure and Communities Dominic Leblanc Minister of National Revenue Diane

PM TRUDEAU SPEAKS AFTER UNVEILING CABINET

Minister of Veterans Affairs and Associate Minister of Tourism and Associate Minister Minister of National Defence Lawrence MacAulav

> Minister of Public Safety Marco Mendicino Minister of Crown-Indigenous Relations Marc

Miller Minister of Fisheries, Oceans and the Canadian Coast Guard Joyce Murray

Minister of International Trade, Export Promotion, Small Business and Economic

Minister of Labour Seamus O' Regan Jr.

Minister of Official Languages and Minister responsible for the Atlantic Canada Opportunities Agency Ginette Petitpas Taylor

Minister of Employment, Workforce Development and Disability Inclusion Carla

Minister of Canadian Heritage and Quebec

Minister of International Development and Minister responsible for the Pacific Economic Development Agency of Canada Harjit Sajjan

Minister of Sport and Minister responsible for the Economic Development Agency of Canada for the Regions of Quebec Pascale St-Onge

Minister of Public Services and Procurement Filomena Tassi

Minister of Northern Affairs, Minister responsible for the Canadian Northern Economic Development Agency Dan Vandal

Minister of Natural Resources Jonathan

你對新内閣成員滿意嗎?

(來源: 財富中文網)

## 新法案! 省府爲新移民掃清就業障礙!

省府爲新移民消除就業障礙

省府即將向議會提出一項新法案, 如果該法案通 過,將有助于解决全省勞動力短缺的問題,讓在海 外受過培訓的移民更容易開始他們的職業生涯

該法案將有助于消除這些移民所面臨的很多障 礙, 比如當他們需要獲得相關行業的營業執照如法 律、會計、建築、工程、電氣和管道以此獲得在加 拿大的工作經驗, 而該法案將消除這其中的諸多障

該法案將取消對專業登記和許可的工作經驗要 求,除非根據公共衛生和安全風險證明給予豁免 這些要求可能會造成工人因没有加拿大過往的工作 經驗而無法獲得在加拿大工作的機會。這經常被認 爲是加拿大移民在獲得與其資格水平相符的工作時 面臨的頭號障礙。

此外,這項提案將减少官方語言能力測試的繁瑣 重復性,這樣人們就不必爲移民和獲得專業許可證 而完成多次測試。并且申請人在發生緊急情况時就 像疫情期間能够更快地登記其職業, 因爲疫情造成 了對某些職業或行業的迫切需要。

長期以來,無數勤勞的移民渴望爲安省不斷增長 的經濟結構做出他們貢獻, 但是他們在找工作時却

要面對很多不必要的障礙,這些障礙使他們無法從 事各自的職業工作和賺取收入。今年夏天,全省有 近30萬個就業崗位空缺,這一現象讓我們政府必須優 先爲移民提供工作支持

該提案如果獲得通過, 將應用于非醫療領域的

行業如專業工程師、建築師、水管工、電工、會計 師、發型師、教師和幼兒教育工作者。然而,勞動 培訓和技能發展部門將與衛生部門合作并討論該提 案今後是否也可以應用于醫療領域的專業人員

(來源:網絡綜合)



## 安省政府减少大部分室内場所的 人數限制!

## 省府官宣:無論您身居安省何處,政府都會爲您提供世界一流的醫療保健服務!

### 本刊訊

省府與首席衛生醫療官協商 之後, 發布了一項關于安全開放 安大略省和長期管理COVID-19 的計劃,其中概述了該省在2022 年3月前逐步取消剩餘公共衛生和 工作場所安全措施的方法。該計 劃將以持續評估主要公共衛生和 保健指標爲指導,并得到地方或 區域針對COVID-19的量身定制對 策的支持。

由于我們采取謹慎的重新開 放的方法, 我們能够在未來幾個 月内逐步取消所有剩餘的公共衛 生措施。它將引導我們安全度過 冬天, 走出疫情, 同時避免再一 次封城,確保我們的抗議成果不 會付諸東流。

這一階段將以持續評估和監 測主要公共衛生和保健指標爲指 導,例如識别任何新的變種病 毒、增加住院和ICU的人住率以及 迅速增加傳播, 以確保公共衛生 和工作場所安全措施得到安全解

從10月25日起,安大略省將取 消絶大多數需要疫苗接種證明的 場所的容量限制。如餐館、酒吧 和其他餐飲場所:室内體育和娱 樂設施,如健身房,以及私人健 身教練提供指導的地方;賭場、賓 客廳和其他博彩場所: 以及室内 疫苗證明的高風險環境將于11月 15日恢復正常

2022年1月17日,在寒假後公 共衛生和衛生保健没有出現相關 趨勢的情况下,該省打算開始逐 步取消容量限制以及一些疫苗接 種要求證明。衛生署署長亦會酌 情解除公共衛生指示。

2022年3月28日以後,省政 府打算取消所有剩餘的公共衛生 和工作場所安全措施,包括在室 内公共場所戴面罩和接種疫苗證

公共衛生單位將根據當地情 况和條件部署COVID-19的長期、 地方和區域應對措施。可在當地 實施的公共衛生措施可包括重新 引入容量限制和/或物理間隔、减 towards new hospital in Windsor-Essex



少采集限制和增加需要疫苗接種 證明的設置等。

安省政府官宣——2021

無論您身居安省何處 我們政 府都會爲您提供世界一流的醫療

這項投資是我們建立現代互 聯醫療保健系統和結束走廊醫療 保健計劃的一部分。

省府投資980萬加元規劃温莎

安大略省政府將投資980萬加 元支持在温莎地區新建一流的急 癥護理醫院。建成後,新醫院將

爲該地區增加更多病床并擴大服 務範圍,以確保居住在該地區的 個人和家庭能够隨時隨地獲得高 質量的護理

温莎地區的人們已經爲滿足 這個不斷增長的社區需求的新醫 院等待了太久。這家新醫院意味 着他們可以在離家更近的地方獲 得所需的醫療護理。該醫院計劃 提供的服務包括癌癥護理、復雜 創傷、産科、神經病學和心臟病 學。新醫院還將擁有更多的單人 病房, 以增加患者隱私并防止感

作爲新醫院規劃的一部分,

預計大約 68 張急性心理健康病 床將轉移到 H tel-Dieu Grace Healthcare, 以改善該地區人民的 心理健康和成癮服務。這些床位將 使患者更容易在一個地方接受心理 健康和成癮服務。

在過去一年半的時間裏,安省 人民親身經歷了前幾届政府對該省 造成的醫療保健短缺問題。隨着我 們從這個困難時期慢慢恢復過來 我們的政府完全致力于爲所有安省 人民恢復一個資金充足、體貼和富 有同情心的醫療保健系統

## 省府投入 250 萬加元 來保護五大湖

省府正在 19 個新項目中投資 超過 250 萬加元,以保護五大湖 區的健康, 這是其在最近簽署的加 拿大-安大略省大湖區水質和生態 系統健康協議中承諾的一部分。

這些項目將通過幫助農民和土 地所有者實施緑色基礎設施項目從 而改善世界上最大的淡水湖系統的 水質,這些項目可提高其運營的效 率和可持續性,同時减少污染物和 過量營養物 (如過量磷) 進入五大

該計劃將投入大量資金爲農民 提供實施可持續實踐的教育課程

提供土壤管理和作物生産支持,并 開展研究以評估如何改變耕作方式 以促進土壤健康

我們政府自從勝選之後,就一

直致力于維護安省的環境, 通過這 項保護五大湖的資金投入, 我們再 次重申我們致力于確保安省人民擁 有一個幹净舒適的居住地。

### A Plan to Safely Reopen Ontario and Manage COVID-19 for the Long Term

Lift capacity limits where proof of

October 25, 2021

September 22, 2021 Begin to require proof or indoor settings

Lift capacity limits in certa

October 9, 2021

vaccination is required in:

museums, galleries, et casinos, bingo halls, and othe gaming establishments tour and guide services personal care services meeting and event spaces (indoor) including barber shops salons, body art

March 28, 2022 (and onwards)

Revoke public health Emergen

Spring 2022

### Fall 2021

## November 15, 2021

 food or drink establishments dance facilities such as, night club · strip clubs

Monitoring COVID-19

as students return to schools in January

bathhouses and sex clubs

Managing COVID-19 for the long term · As the province manages COVID-19 for the lon term, responses will be localized and tailore Local indicators will also inform any decision

health regions at the discretion of the local medical officer of health

### restaurants and bars sports and recreationa gyms) and waterpark

casinos, bingo halls, etc

Winter 2021-2022

· night clubs · meeting and event spaces strip clubs sporting events

ongoing monitoring and testing

reintroduce capacity limits and/or physical distancing requir manage outbreaks esed on local context and

 add settings where proof of vaccination is require reduce gathering limits

## 全職地產經紀 BROKER,精通學區房及公寓的買賣和租賃 樓花團隊 VIP 白金代理,爲您提供專業、高效和誠信的服務 更多資訊請聯系 Bruce Zhao 地産置業顧問 業領域的經驗將爲您提供 合理化的建議和個性化的購房策略







416)320.6677 bruce.hg.zhao@gmail.com

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

## 商

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

## 業務範圍

- 買賣企業
- 企業投資
- 融資
- 股東協議
- 上市 (PO, RTO, CPC, QT)
- 投資基金
- 公司股份結構
- 公司注册、基本組織、年度維護

● 房地産(買賣、貸款、樓花轉讓)

- 談判、起草、審閱商業合同
- 盡職調査、抵押登記
- 公證

## 蔣商律

Hong Wilkin Business Law **Professional Corporation** 

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

Website 網站: www.jhwbizlaw.com

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

## 寶萊塢歌舞再現多倫多

## ——星舞蹈中心馬拉松舞蹈狂歡夜圓滿落幕,Halloween party接踵而至!



提起印度歌舞, 人們想到的 放載歌載舞的俊男靚女,少女美 真實再現

心創始人兼CEO、藝術總監Fiona Su致開幕辭,她說"許多人可

日,但我要告訴大家,這個節日 是屬于每個熱愛生活, 熱愛舞蹈

在慶祝活動中義工及星舞蹈 Star Dance Centre星舞蹈中 中心師生50餘人提供臺前幕後的 演Hip Hop。國標冠軍老師帶領導

生表演拉丁舞,加拿大霹靂舞冠 軍Dance battle、印度美女老師帶 領學生隊伍跳起歡快的寶萊塢舞 他們的表演掀起了一陣陣熱

者", "九夜節 king" "九夜節 Queen ",豐厚獎品讓獲獎者欣 喜不已,來賓們深受鼓舞,熱切 盼望下一次的相聚。

活力商場近8000尺的場地, 650 多位青年男女身着艷麗民族 服裝,用奔放的舞步,身體的律 動, 詮釋着他們對生活的熱愛, 對靈魂的釋放,對自由的渴望

各界政要與官方媒體給予活 動大力支持與肯定。他們認爲星 舞蹈中心在凝聚社區情感、爲本 地多元文化的融合與推進發揮出





了積極且有深遠意義的作用。聯 邦議員陳聖源發來賀信。省議員 Raymond Cho 現場祝詞并頒發祝 賀信。市議員賴桂霞給在場民衆 送上熱情洋溢的賀詞, 并與他們 一起歡快起舞。各界人士紛紛表 示希望星舞蹈中心能够經常組織 這樣高質量高水平, 鼓舞人心,

從下午6:00 持續到午夜 12:00, 人們意猶未盡, 不肯離 去。不同族裔的師生和印度民衆 相呼應,將加拿大多元文化交融 展現得淋灕盡致。

"星舞蹈中心"扎根多倫 多,輻射周邊,致力干多元化的 舞蹈教學,深刻演繹東西方舞蹈 藝術文化,以優异的師資力量:







强勢的資源整合和組織執行能力, 成爲舞蹈藝術教育界的佼佼者。

"星舞蹈"再一次的以自己的 舞蹈靈魂、舞蹈藝術、舞蹈熱情, 徵服了所有的人,將"九夜節"盛 况在這個後疫情時代注入新的力

如果錯過了星舞蹈之前的各個 Event 的朋友不用擔心, 在即將到 來的Halloween萬聖節,他們即將 推出更加精彩的活動。

10 月30 日星期六、10 月31 日 星期天,兩天兩個風格迥异的 Halloween party, 够膽你就來!

一、10月30 日(星期六) 6:00 pm - 11:30 pm 内容: 國標, 拉丁, Hip Hop 場券

專業舞蹈老師1小時免費教學 (1 hour free lesson).

Fiona 率金牌老師獻演, 師生

萬聖節最佳着裝獎,幸運抽 獎, Trick or Treat 安全糖果派

二、10 月31 日(星期日) 6:00 pm - 12:00 am 内容: Salsa Bachata 莎莎 帕 恰塔 舞會

名DJ [ DJ Duck ] Live Music 專業舞蹈老師1小時免費教學 (1 hour free lesson)

Fiona 及多位導師獻演, 師生

萬聖節最佳着裝獎。幸運抽 獎, Trick or Treat 安全糖果派

費用:早鳥優惠價\$25,現 場walk in \$35

免費飲品,水果, snacks 現場感受Halloween 鬼魅氛 圍,把自己鬼怪裝扮,參加比賽獲

火熱報名中

請加客服小新微信報名購買人





## 金職經紀 精晶樓花 樓花轉讓 傭金優惠

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

- ·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
- \* " The St. Lawrence": Front St. E/ Jarvis St. 158 Front St. E, 779 SF, 2 Bedroom, 2 Bathroom. \$750,000 \*" Liberty Market Tower", 171 E Liberty St. 494 SF, 1 Bedroom, 1 Bathroom.
- \*"The Point" , Don mill Rd/ Sheppard, 38 Forest Manor Rd. 810 SF, 2 Bedroom, 2 Bathroom,. 1 Parki
- \* " Cypress", Dundas St. W/ Kipling Ave. 576 SF, 1 Bedroom and Den, 1 Bathroom, 1 Parking. \$57,0000



網站: raymondrealestate...



# 加拿大今年有望達成接收40.1 萬新移民!

# 移民部透露: 這項新政將延期!

加拿大聯邦政府致力于每年創造更多的移 民記録。加拿大聯邦移民部早在2020年10月30 日宣布的"雄心勃勃"的三年移民計劃:將 2021年至2023年這三年三年接收移民123.3萬!

加拿大的移民目標是:到2021年增加 401,000名移民;到2022年增加411,000名移民; 到2023年增加421,000名移民。

盡管自疫情爆發以來加拿大一直面臨邊境 關閉和各種疫情限制,并且2021年衹剩最後兩 個月的時間, 但加拿大仍有望在今年順利達成 接收401,000名新移民的目標,這個數字是創紀

根據加拿大移民部的數據顯示,截至2021 年8月31日,在今年獲得永久居留權的222,275 人中,約有70%的人是在加拿大的臨時居民 (Temporary resident )。目前加拿大每年新 接收移民人數遠遠超過其3850萬人口的1%。移 民部部長Marco Mendicino表示, 2021年達成 401,000名新移民登陸的目標很容易實現。

不僅如此,加拿大移民部表示,加拿大可 能會對今年指定的一項"移民新政"進行延 期,旨在爲更多在關鍵部門工作的臨時居民提 供獲得永久居留權的途徑,并正考慮擴大該計 劃的申請資格,接受難民申請者。

2021年4月,加拿大新推出了一項移民新 Permit) 政, 狂送9萬移民, 讓更多居住在加拿大的臨時 居民 (Temporary Resident) 拿永久居留權, 包括臨時外國勞工、留學生等。

根據早前的説法,這項政策將于11月5 日截止。但"醫療保健申請者 (Workers in Canada: Health Care) "這類却遲遲没有滿

原本計劃收20,000名移民,但截至10月23



14,000個名額空缺。

<mark>前加拿大移</mark>民部長Marco Men<mark>dicino</mark>表示: "我認爲我們應該對是否延長截止日期保持開

他還表示,目前正考慮在未來繼續擴大 這一計劃,包括接受難民申請人,讓他們在 等待移民審批的同時先派發工作許可(Work

"我將始終保持開放的心態,尋求更多能 够爲移民、難民和國家經濟帶來最大成果的新

另外,加拿大統計局近期公布了2021年的 最新版的NOC職業代碼,預計將于2022年秋季 適用, 届時對部分崗位的技術移民和工簽申請 將會產生較大的影響。

一、NOC的基礎知識介紹

Classification, 是加拿大的國家職業分類系 統。NOC每年審查一次,每五年更新一次。以 確保NOC準確反應加拿大不斷變化的勞動力市 場。以往經驗,每十年NOC都會有一次大修。 加拿大統計局上個月發布了新的NOC 2021版 本, 這個新版本成爲2011年以來最大的升級。

NOC的職業分類體系對加拿大移民和臨時 外勞計劃都非常重要。聯邦和省政府都使用這 個體系來管理技術工人移民和臨時外國工人計 劃(TFWP)。技術移民申請人和臨時外勞都必 須符合NOC的要求。

預計加拿大將于2022年秋季根據這個新版 本的NOC體系,徹底改變其職業分類方式。

聯邦移民局的各個部門以及各省份和地區 的移民局,以往都是按照NOC2016版本確定申 請標準的。以特快通道Express Entry申請爲 NOC,全稱爲National Occupational 例,技術類移民申請人必須證明他們在 NOC 中的工作經驗屬于以下代碼之一:

NOC 0: 技能0類的工作通常是管理性 施

術工作,通常需要大學學位;或者

NOC B: 技能B類的工作是技能職業方 面的工作,通常需要大學文憑或學徒培訓。

mEmployment and Social Development Canada (ESDC)加拿大勞工部的各個部門, 以往也都是按照NOC2016版本來確定LMIA 性。 (Labour Market Impact Assessment) 的

根據加拿大移民局的有關信息,新的 NOC A: 技能A類的工作通常是專業技 NOC2021將于 "2022年秋季" 實施。聯邦政 府預計將能够在"2022年秋季"的某個時候 引入新的職業分類方式。它表示,這將使 IRCC有時間向利益相關者通報變化并在其 項目中實施新系統。IRCC還與ESDC保持一 致, 以確保整個工作許可證申請過程的一致

> 而在新的系統中,加拿大政府現在將根 據新的培訓、教育、經驗和責任(TEER)系

二、新的NOC2021版將于2022年秋季實 統對工作進行分類,而不是目前根據技能類 型對工作進行分類的方法。(也就是説,未 來的NOC代碼Code系統,將會被新的TEER 系統取代)。

目前NOC的職業分類有A、B、C、D四

而NOC2021版,摒弃了ABCD四個等級 的做法,引入了TEER的0、1、2、3、4、5 這個六個等級的分類辦法

## 枫华传媒集团 Fenghua Media Group Inc.

## 投资度率

## 財富舞臺·凝聚精彩

加拿大楓華傳媒集團是一家集平面雜志設計 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爲一體 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 志《投資周刊》、綜合信息網站"加中資訊網 以及微信公衆號等社交媒體群,致力打造三 位一體的全媒體傳播平臺

## 業務範圍

- 新聞采訪報道
- 人物企業專訪
- 專題專訪視頻
- 公司個人宣傳册設計印刷
- 投資周刊廣告設計刊登
- 微信公衆號廣告文章推送
- ◆ 大型活動推廣 ◆ 加中資訊網廣告設計

## 我們還承接



微信公衆號



- 專業視頻拍攝和制作,爲您提供全程策劃、前期拍攝、後期制作廣告短片、 企業宣傳片及新聞專題片等内容的視頻服務
- 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" 個人畫册等宣傳畫册、圖册等

聯系我們 Tel: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com



# 或为房地產稅,你被武點了沒?

千呼萬唤始出來。。。

不得不説,面對國家這樣重大的變革,大 家從略有耳聞,到深表懷疑,到激烈争論,到 推進房地産税立法,也多次現身于官方文件, 幻想延遲, 到躺平等通知。。

昨日,第十三届全國人民代表大會常務委 員會第三十一次會議作出决定,授權國務院在 要到年底落地,大部分人則豪言三年五年都未 部分地區開展房地產税改革試點工作。

這意味着,争議多年的房地産税終于啓 調之下迅速推進 動,中國房地産再迎前所未有的超級變量!你 準備好了麽?

## 大加速

## 突然加速, 措手不及!

這是許多人對房地産税試點的第一印象。 《求是》雜志刊發的高層重磅文章指出: 要積極穩妥推進房地産税立法和改革, 做好試 免之列。

ALC: NO

本刊訊 點工作。話聲剛落,房地產稅試點工作就已鋪 開。無論是速度之快、效率之高,還是態度之 開徵房産税已有數十年的歷史。寫字樓房産 堅决,都超乎社會各界預期。

畢竟,房地産税提出已有10多年時間,而 襲。 但一直都是猶抱琵琶半遮面。

就在幾天前,樂觀者預測房地產稅最快也一徵收對象。 必能落地。然而, 這一次, 房地産税在高層定

## Q2

### 房地產税,向誰徵收?

根據相關文件, 試點地區的房地產稅徵稅 對象,爲居住用和非居住用等各類房地産。

房地産税雖然是新鮮事物,但房産税早已 多少的工資呢? 有之。1986年,我國已出臺房産税相關條例, 對經營性房產開徵房產稅,而自住房產則在豁

作爲非居住用的房地産, 商鋪、寫字樓, 税,一般按照租金的12%,未來大概率仍舊沿

而對于居住用房産,主要包括商品住宅、 商住公寓, 將成爲新一輪房地產稅試點的主要

根據官方此前透露信息, 商鋪寫字樓按照 租金徵收不同, 住宅大概率將會按照房價進行 徵收。假設某地房地産税率爲1%,1000萬評估 價的房産,每年就要繳納10萬房産税,10年就 是100萬,不容小覷!

小編好奇的問一句:有没有人已經開始計 算, 你現在手頭上的房産, 每年到底得花掉你

Q3

農村宅基地, 豁免房地産税?



房地産税試點,不包括依法擁有的農村 宅基地及其上住宅。城市土地基本都是國有 土地, 而農村土地爲集體土地, 土地性質的 不同。長期以來,農村宅基地及房産衹能在 集體内部流動,不允許上市交易。

有關部門多次重申:

嚴格禁止城裏人下鄉利用農村宅基地建 設别墅大院和私人會館等。

相比土地權益的差异, 更重要的是, 農 村并不具備開徵房地產 税的條件。

### Q4 你被試點了麽?

到底哪些地區會成爲第一批"吃螃蟹"

目前官方尚未明確。但從社會各方的討 論來看,作爲先行示範區的深圳、共同富裕

這不僅因爲三地都享有超級政策紅利, 需在重大政策面前盡到"示範"之責,還因

## 試點先行,何時全國推廣?

授權的試點期限爲五年。這意味着什麼?

時間邏輯。但試點期限爲5年,不等于房地 養老的舒適生活,全國甚至全球的旅游機 産税立法非要到5年之後才會推進。試點相 票,屋子裏擺放的各種包包和名表。。

對容易展開,而立法涉及面廣,需廣泛徵求

社會意見,推進需要時間。 麽,房地産税何時立法,又將何時向全國推 貶值,你的錢,又該何去何從?

有可能在2025年之前完成。無論如何,房地 市中心樓花,200萬人民幣房價起步,4年內 住房商品化改革以來,最大的變局!其威力 金回報率! 將觸動每個有房的家庭和個人!

過往20年,少普通老百姓,抓住了房價 再幻想炒作! 衹要你有40萬人民幣就可以投 房地産税試點要持續多久?根據文件,的增幅,給自己置業安家的同時,成功進入。資加拿大!在這個賽道,你的錢會穩穩的升 了"土豪"階級。用房子的漲幅,换來了孩值!快快聯系我們6472686688,讓資産去到 先試點,再立法,這是房地產稅推進的 子優良的教育,家人創業的起步資金,自己 這個政治經濟都超級穩定和安全的國家!

如果房子不是用來炒的, 如果教育不再 房地産税試點,已經開始逐步落地。那 有内卷,如果物價持續增長,如果貨幣不斷

可能出路就在:加拿大無需海外買價税 官方仍無時間表,預計房地産税立法, 的樓花產品!加拿大第四大城市,卡爾加裏 改革,可謂是影響到方方面面! 這也是中國 能貸款,貸款利息低至2%! 外來房價有5%租

當國家確定房子是用來住的!請你不要

(來源: 我愛我家提供圖文)



投資周刊

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



RIFO 2020 年





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

# 真没想到!

## 有錢人的房產和投資增值稅務可以這么省? 最大限度享受税收優惠的秘訣都在這!

月10日講座,掌握財富密碼!

你還在一邊不斷看房,一邊糾結未 來房地産和經濟的形式嗎?據牛津經 濟學院 (Oxford Economics)和RBC 經濟學家最新研究顯示, 加拿大的 多倫多和温哥華兩地房價負擔力指數 (HAI) 全面惡化,房價成本超出普 通家庭承受能力的35%,而且還會持續

物價方面9月國内年通脹率創2003 年2月以來最高!據加拿大統計局最新 表示,物價指數同比升4.4%,物價同 比升幅比8月的4.1%同比升幅再度上

除此之外,種種迹象表明未來地在私下成爲莫逆之交。 税還將上漲,問題不是漲不漲,而是 漲多少! 由此可見, 加拿大每個家庭 的壓力將會不斷上升, 通過合理合法 的手段來爲家庭省税减是必要的。

【 "爲什麽有錢人個名下没有財

控股公司如何幫助省税?

"Own nothing, control everything." -John D. Rockefeller (洛克菲勒家族曾將財富密碼歸結于 一句話: 一無所有却掌握一切) 他的 意思是'你不擁有的東西不能從你那裏 拿走'。這是許多人忘記的資産保護的 基本規則。這規則也是管理CPA會計 師準則的一部分。

上任美國總統特朗普明明賺錢却 仍然可以申報9億多的損失,過去15年 有10年未納税,近兩年僅納税750美 元。你想知道他究竟是如何合法省税 的嗎?將"財富"貼上所有權的標 簽, 劃歸具體的"個人"和"集團" 名下,這是資本主義社會永續增長的 内在要求。美國國稅局公布的報告顯 示,美國最富有的這群人群通過離岸 産的轉移,如何實現"0"費用? 賬户和轉賬業務等手段,有超過20%的 收入没有向國稅局申報;而最富有的 的配置比例多少恰當? 0.1%人群逃税數額更大,有三分之二 的收入未繳稅。這些富人使得政府每 年少徵收1750億美元的税收,可想而 知他們可能早就爲家庭財富傳承建立 了"防火墻"。

總結: 合理安排資産配比, 利用 控股公司合理省税,套出現金流,實 講座 現財富增倍才不會被房子,被生活套 牢,才能談論詩和遠方。歡迎報名11 申報海外資産?哪些不需要申報?

投資周刊

博富科技 – 簡介

博富科技總部位于加拿大安大略 省,于2021年在全加拿大各地推廣。 作爲集各行業專業人士(律師,會計 師,基金經理,移民律師,保險經 地産經紀、營養師、 歌唱舞蹈等 ..) 與高净值客户爲一體的高品質社 區,通過得天獨厚的人脉網絡以及高 端活動,不僅幫助會員加深相互間的 了解, 還能爲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,强强聯手,共享客户資源,更能

11月10日税務規劃專題講座: 温哥

加拿大多倫多地區高端金牌會計 師:

郭珉會計師

加拿大通用會計師,CPA

・居民與非税務居民房地産投資 的不同税收待遇

- · 税務居民自住房免税必須具備
- · 多套房産時如何最大限度享受 税收優惠

出租房也可享受自住房免税嗎?

・自住房拿出一部分用于家庭辦 公室或出租地庫會影響免税嗎?

・境外的房産可以作爲自住房而 享受退税優惠嗎?

世界資産管理領域業績頂級規劃 師共同探討

- ・隠私資産及傳説中的現金值如
- ·控股公司,家庭信托及海外資 産才可以避免下面這個慘劇呢..
- · 財富結構中的個人與家庭部分 被充公?

長按掃碼報名|獲取密碼 ZOOM: 906 136 6967 富豪資產與財富健康

博富科技專家團隊打造更多專題 活所需。



曾經的寧波首富熊續强曾以295億 的身價位列胡潤百富榜第95名,那時 的他怎麽也不會想到247天後,他將面 樣的慘劇早在一開始就可以避免! 加 拿大税務局將花6個億專項資金查海外 資産,通過一筆匯款,就可以查到你 過去10年的海外資産和收入,以及是 否有申報...這批海外資産有多少?你 有没有申報? 你是否還在從國内轉款

500萬國内轉帳到海外購置的房產

BC省高級法院審結了一起"華人 洗錢案": A先生兩棟總估值近300萬 加元的房産被政府充公,另有6.7萬加 元現金被没收...據悉這位A先生衹是把 國内等值500多萬加元的資産在2015年 分批轉移至BC省,用于購置房産和生

這個真實案例提醒我們,就算你 什麼樣情况下,加拿大移民需要 通過加拿大的錢莊順利將資金從中國 轉入加拿大,甚至已經買房置業,但

在之後的某日, 你和家人安睡的大宅 也有可能成爲被充公的賊臟! 怎麽才 能高枕無憂且合法的轉移海外資産 金融專題講座, 手把手教你海外資産 配置與重組的秘訣!

"居安思危"的道理大家并不陌 生,但大部分人一心衹想着發展,却 忘了規避風險的重要性。作爲投資移 到加拿大? 怎麼規劃布局你的海外資 民大軍的一員,很多家庭都面臨着投 資以及海外資産申報所帶來的税務的

(來源:瑞邦金融提供圖文)



## 何爲 Appraisal (評估報告) 及對 Mortgage 的影響

Appraisal (房屋評估報告) 幾乎 是Mortgage申請中必不可少的環節, 這是經過培訓和注册的物業評估師出 具的估算物業市場價值的文件,報告 中物業評估價格、物業狀况和租金預 估(針對投資物業)都會對貸款産生

在申請Mortgage時,無論是購房 還是Refinance, 銀行和金融機構都會 要求對物業做Appraisal,其實它的作 用不衹限于Mortgage辦理, 但本文衹 涉及跟住宅Mortgage相關的評估。

### Appraisal 包含哪些内容

通常的Appraisal是指綜合評估。 是對物業價格、房屋概况及潜在風險 的評估。對于投資物業,還要做價格 評估, 評估物業租金

Appraisal 對 Mortgage 申請的影響 評估價格會直接影響貸款金額

購房貸款中,銀行或金融機構以售價 和評估價兩者中較低的價格作爲貸款

- 舉個例子,我們以LTV (Loan to Value) \*80%爲例, 100萬售價的房 子,可以貸款80萬,若Appraisal價格 爲90萬,那衹能貸款72萬。Refinance 的貸款金額則衹取决于評估價

如果評估報告顯示房屋有損壞 銀行和金融機構可能會要求對物業進 行維修,如果不能達到要求,借款方 可能會拒絕貸款。

如果是出租物業,租金是收入來 源, 若評估租金低于預期, 又没有其 他收入補充,可能影響貸款金融

## 影響 Appraisal 的因素

影響Appraisal的因素其實很多, 基本包含地理位置、占地面積、居住 面積、房屋年齡和建築質量等要素 評估師通常會親自到現場勘察還會人 内看結構和裝修,由于疫情的影響, 評估師可以駕車路過看外觀,另由申 請人提供内部照片。評估師會基于物 業的客觀條件和當下的市場情况綜合 做出評判。

Appraisal 的費用

住宅物業的評估費通常300加幣 起,會根據具體情况略有不同,若要 求租金評估會增加費用。

### Appraisal 的歸屬

雖然評估費是由貸款申請人支付 的,但銀行和金融機構才是評估報告 的所有者,評估報告會發給銀行和金 融機構, 或者發給貸款經紀。

### 如果 Appraisal 價格低了怎麽辦?

當Appraisal價格低了,可以先跟 貸款經紀溝通, 先仔細審核評估報告 的細節,有時會發現評估師的疏漏 明顯的疏漏會比較容易糾正。然後可

以多選幾個周邊的近期成交房價做參 考,并强調自己物業的特性和優點, 要求escalate或者要求二次評估。若是 通過貸款經紀申請貸款, 有經驗的經 紀通常在收到Appraisal的第一時間就 做出分析, 在遞交銀行前就直接要求

總之, Appraisal是申請貸款中很 重要的一個環節,可以跟貸款經紀充 分溝通,應對突發的情况。事先也需 要確認自己的貸款能力,準備略爲充 足的Down Payment以備不時之需。

escalate、二次評估或更换評估公司。

(來源:華旗金融)

## 华旗金融 专注贷款20年

为您量身定制,助您成功置业

房屋贷款 商业贷款 建筑贷款 私人贷款



房屋指管

貼心保姆!團隊模式, 高效服務!

其他在售

1. 農地出售,多種用途 8.8acres,

2. 87 acres Tree Farm 有客居住

叫價159萬。可打獵及其他多種開

平房在Markham 西北90分鐘車程,





●學區房豪宅買賣

/aughan 大 lot4700 尺三車庫獨立屋出售。四房五 [Peak Condos] 位于北約克黄金地段樓花轉讓。交

售價 \$300萬 售價 \$222萬1

環繞辦公樓. 銀行

Belleville 湖邊城市商業三層辦公樓出售。 有穩定 Kithener 60 年特色餐廳轉讓,地處市中心, Kitchener 大潜力,難申請,超稀有集體住宅 Group 的政府租客,良好租金收入。擁有户外停車場。緊 Go Station 附近, 据行可至公交事故, 周邊 Home 出售。建築面積 4230 尺,住宅可同時容納 27

衛,私密性極强的稀缺 Ravine lot,環境優越,地 通方便,生活設施完善,地處華人商圈。2 房 2 衛,勢私密,交通便利,幾分鐘上高速 427,400,407 770 尺,配備 2 個地下停車位。 以及 Hwy7。

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

> info@ihome.love www.ihome.love

挨着 Dundas St W 和 Lake Ontario。 開車 3 分鐘 即可到達 Belleville 市中心。

投資周刊

**生價 \$2** 





●房屋托管



發用途 3. Markham 盈利 KTV,好裝修。 叫價59萬

叫價29.9萬

4. Belleville 大 Lot 上居下鋪另加一 個獨立店鋪平房出售。一層出租爲 Office,二層爲兩個居住單元。獨立 平房出租爲 Spa 會所。叫價 99萬



爱家贷款 i Home Mortgage

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

各類非常規貸款: 新移民,留學生,没收入的 --- 我們能幫您申請到貸款!

很多自雇人士的貸款都是在 B 類銀行,利率高, 月供多。那您有没有考慮轉銀行? 以 80 萬貸款, 1.99% <mark>的利率爲例,减去轉貸成本(律師費,評</mark> 古費,broker 費)後,2年内會節省1萬多元, 是不是特别有吸引力?

IHome Mortage - 647.505.6163

電話: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com 地址: 250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6

電話: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com 地址: 250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6

Go Station 附近,步行可至公交車站。周邊 Home 出售。建築面積 4230 尺,住宅可同時容納 27

個租客。場地面積 67\*169ft, 可開發 8 層公寓。

# 新趋势地产 NUSTREAM JOHOME 让天下沒有难卖的房

416.333.1111











12 Plus 免費服務 + 18 Plus 免費推廣渠道

# 新趙勢地产精爽國队

服务大多伦多各大地区









Flora Qu









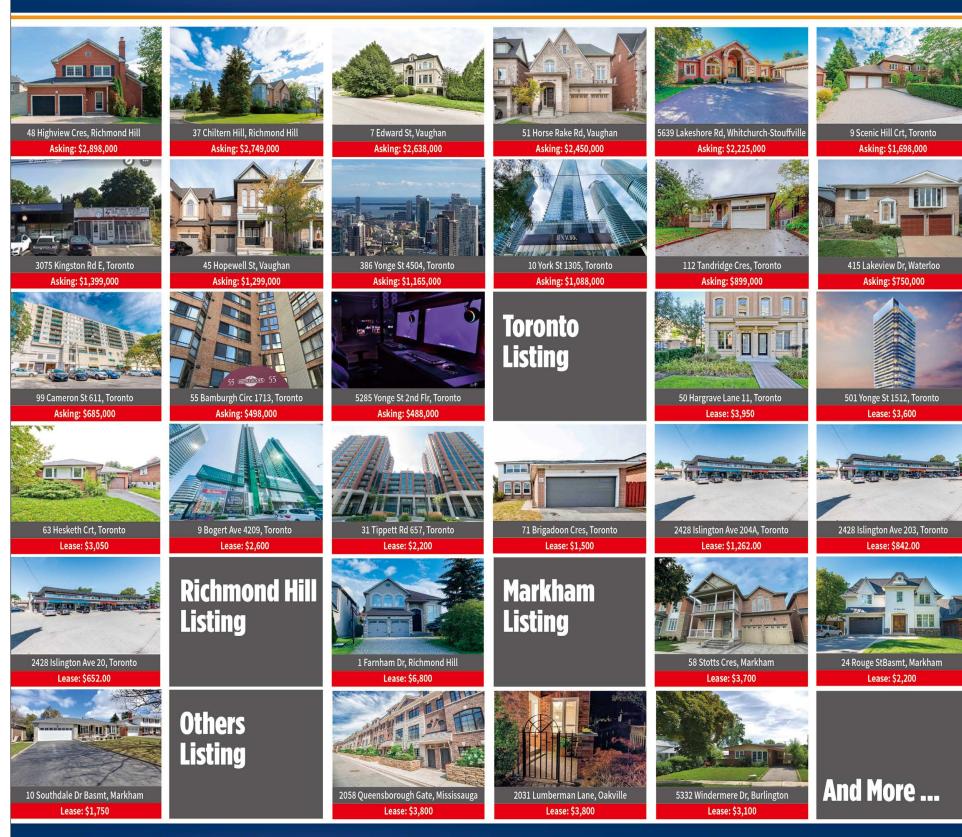
Stephen Liu



Jerry Ou

更多暗盘,请咨询新趋势经纪】

## 新趋勢地产部分在售房源



## 新趋勢地产近期已售































## 重磅!加拿大央行官宣:

## 盡早加息!加元瞬間飆漲!

## 預測: 到明年年底, 可能會有多達四次加息

央行10月27日做出最新政策决定,將基準利率 維持在0.25%不變, 與疫情期間的利率水平相同, 但 也發出了加息即將到來的信號。央行于2020年3月大 幅降息,通過盡可能降低借貸和投資成本來刺激經 濟。隨着經濟恢復正常,通脹高于預期,央行準備 盡快提高利率。

在保持利率不變的同時, 央行在發布前瞻性指引 中明確表示,正在結束量化寬鬆政策,警告通脹將 比先前預測的更高,并暗示加息可能比預期更早

央行行長蒂夫・麥克萊姆 (Tiff Maccklem) 爲 首的政策制定者表示, 他們將停止增持加拿大政府 債券, 結束自新冠疫情爆發開始以來, 已向金融體 系注入數千億加元的量化實鬆計劃。

### 央行表示盡早加息

加拿大央行于2020年3月開始大幅降息,通過盡 可能降低借貸和投資成本來刺激經濟

如今,在保持利率不變的情况下,央行在最新 聲明中明確表示,隨着經濟恢復正常,通脹高于預 期,央行準備盡快提高利率

特别值得注意的是,加拿大央行現在預計,在今 年剩餘時間裏,年通脹率仍然將繼續上行,平均將 達到4.75%!已經是很高的數字了。

目前,央行已經下調了對 2021 年和 2022 年加 拿大經濟的增長預期,將今年的增長率從6.0%降到 5.1%, 明年的增長率預測從4.6%降至4.3%。官員們 表示, 這是因爲全球經濟的供應中斷情况比預期要

此外,推動價格上漲的主要力量——能源價格上 漲和與疫情相關的供應瓶頸, 現在似乎比預期更强 大、更持久。

加拿大央行已經通過逐步退出所謂的量化寬鬆計 劃就表明了這一意圖。

在量化寬鬆計劃中,央行每周買入高達50億元的 政府債券,以保持貸款成本低廉。現在該計劃下購 買的債券數量已經慢慢减少,并在今天明確宣布將 結束購買,這是央行準備加息的迹象

央行的各項消息一經發布,加元即刻飆漲!和美 價上漲現象。







元匯率達到0.81。圖片

### 通脹超過預期

從央行本周三的新聞發布會上, 能明確看出通脹 預計CPI通脹將在明年繼續上升,并在明年年底前出 現好轉,回落至2%左右的目標。

3.4%。這就意味着在明年上半年將出現更凶猛的物 率將繼續衝擊負擔能力。雖然住房市場已經有所降

性的",試圖讓大家放寬心,他說:"我想向加拿到29.5%。 大人保證, 我們可以而且我們將能够控制通貨膨

### 房價增幅將放緩

除去物價,加拿大人最關心的大概就是房價了。長。 牛津經濟研究院本月發布的北美最昂貴城市的調 查中,該住房負擔能力指數報告得出結論,2021年第



二季度,"幾乎所有美國和加拿大城市的房價負擔能 力都在惡化"。

一個典型的加拿大房價,比中位收入家庭的借貸 能力高出35%。事實上,結果顯示 "相比較美國,加 拿大的房價負擔能力惡化更迅速。

雖然這個總部設在英國的經濟團體預計加拿大的 央行已經將今年和明年的通脹預測上調至了一房價將趨于穩定,但它預計不斷上升的抵押貸款利 温,但供應緊張的問題凸顯,多倫多地區的挂牌房 不過央行行長麥克萊姆强調了通脹"衹是暫時 源比2020年9月下降了34%, 温哥華下降的更多, 達

不過今天的新聞發布會上,央行表示預計加拿大 房價的瘋狂增長將會放緩, "在從近期創紀錄的高 情况到底如何,物價是否會繼續飆升,請大家拭 位放緩後,預計 2022 年和 2023 年房地産市場活動 仍將保持在高位。移民增加、收入水平穩健和融資 條件有利將支持房市持續走强。"

央行表示房屋供應的增加,將有助于减緩房價增

(來源:温哥華港灣)

## 坐飛機更容易!

## 加航推出獨立快篩檢測,取代核酸陰性報告!

使乘坐飛機出行更加容易, 加拿大航空公司正在 推出一項新的新冠快篩計劃。

投资周刊

據了解, 乘坐加拿大航空的乘客可以選擇購買其 自制的COVID-19測試計劃,可以在國外時進行自我 測試,如果通過可以直接登上返回加拿大的航班

之後乘客需要在一個名爲Switch Health的程序 遠程監督下進行自我測試,并在不到45分鐘内就可以 得到一份電子報告。

加拿大航空公司説, 這種測試將滿足加拿大政府 的測試入境要求,而不需要去國外的COVID-19測試

目前,飛往加拿大的乘客需要出示在登機前72小 時内進行的陰性檢測報告。

加拿大航空公司在一份新聞稿中說,數量有限 的Switch Health RT-LAMP測試套件將首先提供給

客户可以訪問aircanada.com/switchhealth了解所 有細節,或者在switchhealth.ca/aeroplan上訂購檢測 套件,價值\$79。

(來源:多倫多熱訊)



## 熔斷!熔斷!

## 民航局發出多份指令,涉國航等多家航空公司



據中國民用航空局網站消息,10月26日,民航局 作。 向多家航空公司發出熔斷指令。

10月16日入境的國航 CA910 航班(莫斯科至蘭 州)確診新冠肺炎旅客5例。自11月1日起,暫停該航 班運行2班。

外航方面,10月14日入境的新加坡酷虎航空有限

行2班(涉南京航班,實際已暫停),取消獎勵航班 TR120/121, 熔斷的航班量不得用于其他航綫。

10月14日入境的鳥兹别克斯坦航空公司HY501航 班(塔什幹至西安)確診新冠肺炎旅客5例; 10月15日入境的俄羅斯航空公司 SU208航班

(莫斯科至上海) 確診新冠肺炎旅客8例 10月16日入境的奥地利航空公司OS075航班(維

也納至上海)確診新冠肺炎旅客5例 自11月1日起,分别暫停上述三個航班運行2班。 熔斷的航班量均不得用于其他航綫。

導下,做好後續航班旅客安撫和機票退改等服務工 12月4日,而這是汪蘇瀧演唱會的又一次延期。

## 啓動"熔斷"機制,山東即日起暫停跨省游

據大衆日報報道,10月27日,山東省文化和旅游 廳下發《關于暫停旅行社跨省旅游組團及在綫旅游 樣受疫情影響延期,目前具體時間待定。 民航局强調,熔斷的航班量不得用于其他航綫。 企業經營"機票+酒店"業務的緊急通知》。

公司TR120航班(新加坡至武漢)確診新冠肺炎旅客 號小區宣布爲中風險地區,按照文化和旅游部辦公 告,由于北京市近期發生多例京外關聯本地確診病 廳《關于積極應對新冠肺炎疫情進一步加强跨省旅 例,爲防範疫情傳播擴散風險,原定于10月31日舉辦 鑒于該航班系TR180航班的獎勵航班,自11月1 游管理工作的通知》要求,暫停全省旅行社及在綫 的2021北京馬拉鬆延期舉辦。

旅游企業經營跨省團隊旅游及"機票+酒店"旅游産 品,待省内無中高風險地區後,自行恢復跨省旅游 經營活動。

### 多場演出、音樂節延期

據中新網報道,最近一段時間,疫情仍然是影響 各類演出落地的重要因素,多場演唱會、巡演、音 樂節官布延期

爲響應疫情防控號召,原定于11月5日至11月6日 在成都舉行的"2021李宇春周末愉快演唱會"宣布延 期,舉辦時間另行通知。 汪蘇瀧工作室也于近日宣布,原定于10月30日舉

民航局要求,上述航空公司要在當地使領館指 辦的"汪蘇瀧2021大娛樂家巡回演唱會武漢站延期至

10月25日, 東海音樂節組委會發布公告稱, 原定 于10月29日-31日在浙江舟山舉辦的舟山東海音樂節 將延期至11月27日-28日舉辦。

首次將頒獎禮設在山東濱州的第12届迷笛獎,同

此外,國内多場大型馬拉鬆比賽也紛紛宣布延期 通知針對山東省日照市五蓮縣洪凝街道學府壹 舉辦。10月24日,北京馬拉鬆賽組委會發布延期公

## 中國駐多倫多總領館 關于使用中國領事 APP 常見問題解答(上)

爲進一步提升中國領事APP用户體驗和辦理時 效, 駐加拿大使領館匯總了常見問題解答, 希望對 您有所幫助。

### 一、具體介紹

1. 中國領事APP有哪些功能?

使用中國領事APP可以辦理因私普通護照、旅行 證業務以及養老金資格認證等業務

目前APP還無法辦理因公護照、香港特區護照 公證認證等業務,也不能受理中國簽證申請。如您 務,可通過電子郵箱咨詢相關使領館;涉及中國簽 證業務,請直接聯系當地中國簽證申請服務中心。

2. 使用APP辦理證照有哪些便利?

中國領事APP不僅能爲申請人提供"零跑腿"服 務, 也能爲申請人帶來"無紙化"服務, 給申請人 帶來諸多便利

- 1) 申請人無需親自前往使領館。
- 2) 申請人無需打印申請表。
- 3) 申請人可隨時隨地通過APP填寫并提交護照 旅行證申請
- 4) 護照申請人一般無需提供紙質照片。旅行證 申請人仍需提供兩張紙質照片
- 5)申請人一般無需提供紙質申請材料,所有申認證的APP賬户來代爲提交申請。 請材料均通過APP上傳
- 3. 我是否可以通過APP向駐加拿大任一使領館 照? 申請證照嗎?

目前駐加拿大使領館暫不接受中國公民跨領區或 跨國提交的證照申請。請根據您的居住地按領區劃 分提交申請。駐加各使領館領區範圍如下:

駐加拿大使館領區包括渥太華首都地區、新斯科 捨省、愛德華王子島省、紐芬蘭和拉布拉多省以及 努納武特地區。

駐多倫多總領館領區包括安大略省和曼尼托巴

駐温哥華總領館領區包括不列顛哥倫比亞省和育

駐卡爾加裏總領館領區包括阿爾伯塔省、薩斯喀 徹温省和西北地區。駐蒙特利爾總領館的領區包括 魁北克省和新布倫瑞克省。

4. 使用APP辦理護照旅行證需要多長時間?

申請人可在APP中隨時查詢辦證進度。

量縮短辦理時間。

5. 如遇需緊急回國情况,可否申請加急辦理護 式。

如您遇到奔喪、探望危重病人等緊急人道主義情 况,可在APP中提交旅行證申請,同時通過電子郵 您的親友下載APP并完成實名認證後,就可以幫他 (如有)等的信息均需填寫。如有家庭成員已故或 件向有關使領館説明有關情况,并附上相關證明材 人提交申請,但提交申請時會有申請人身份驗證環 已離异,可衹填寫親屬的姓名,并在"現住址"欄 料(如死亡證明、診斷證明等)。我們將根據您的 節,此環節需由申請人本人完成,不得由他人代爲 填寫 "已故"或"離异"。填完一名家庭成員信息 情况加急辦理旅行證。

如您是短期出國人員,護照突然被盗、遺失或損

6. 聽說通過APP申請的護照無指紋信息,那如 何才能申請含有指紋信息的護照呢?

通過APP辦理護照無法采集指紋,但無指紋信息 的護照仍可正常使用, 衹是在中國邊檢口岸入境時 無法自助通關, 需走人工通道。如果今後需要辦理 有指紋信息的電子護照,可待疫情結束且使領館恢 復正常對外辦公後再重新辦理

1. 怎麼下載中國領事APP?

要使用中國領事APP就必須下載并注册。APP可 诵過蘋果應用商店、騰訊應用寶商店、小米應用商 店、華爲應用商店或掃描下圖中的二維碼下載。

2. 我爲何無法注册中國領事APP?

您需要通過中國大陸的手機號碼或電子郵箱注册 中國領事APP,目前暫不支持國外手機號碼注册 如果出現某一電子郵箱無法注册,建議嘗試使用其

3. 我爲何無法進行實名認證?

APP需要完成實名認證才能辦理證照業務。實名 認證可通過您的中國因私普通護照或中國居民身份 證信息進行,具體操作可根據APP内的提示進行。 有的少數民族同胞有名無姓,也無法通過APP實名 認證。無法實名認證的同胞,均可使用親友已實名

4. 無法實名認證的申請人如何使用APP辦理護

如果您由于没有中國因私普通護照、中國居民身 份證等原因無法通過實名認證,可使用親友已實名 認證的賬號代爲提交申請

5. 我爲何無法登録中國領事APP或上傳圖片? APP剛剛上綫,可能會存在運行不穩定的情况。 如果系統在您登録時提示异常,可能是因爲網絡、 版本、緩存等原因。我們建議您

- 1) 嘗試由WiFi網絡切换至手機移動流量再次嘗
- 2) 查看是否爲APP最新版本;如系舊版,請下 明的原件郵寄有關使領館 載最新版。
- 3) 清理APP的緩存(我的→設置→清理緩存) 。
- 4) 换個手機試試。
- 5) 卸載APP後重裝

使領館,以便我們提供幫助。您可提供以下信息: 到申請後,會在後臺手動刪除名,保留姓。 受疫情等原因影響,駐加使領館目前尚無法確定 您的訂單號、使用的手機型號、手機系統版本、您 辦理時限,將采取有效措施盡力提高處理效率,盡 注册時使用的郵箱地址/手機號碼、您遇到的問題 詳細描述(如有截圖可一并發送)以及您的聯系方 如果有關項目不適用于您的情况,請填寫"無"或

6. 我不會操作APP, 怎麽辦?

如您不會操作APP,可以請親友幫忙提交申請。

爲確保相關信息的準確性,除未成年人、老年 毁,可通過APP中的"緊急旅行證"模塊加急辦理 人等可由他人代填外,建議由本人在綫完成申請手





7. 姓名拼音欄可以填我的外文名嗎?

如辦理護照,您的姓名信息應爲簡體漢字和標準 漢語拼音,不得填寫外文名。如您因與外國公民結 婚等原因而更改姓名,可另申請姓名加注,有關姓 名信息可被加注在您的護照備注頁上。

如您系申請旅行證的境外出生人員, 可申請將出 生證明上的英文姓名填寫在拼音處

8. 姓名中帶"Ü"音的拼音拼寫都要改爲YU,

根據國内有關要求, 現行護照中姓名拼音均 使用大寫字母。大寫字母"j"用YU代替,如吕,

如您確需沿用姓名的原有拼寫方式,請提供書面 聲明(聲明書模板可在駐加使領館官網上下載)并 承擔相應責任(有關書面聲明需以附加材料方式在 APP中上傳)。注意:您須將上述書面聲明的原件 郵寄有關使領館!

9. 我的名字中有生僻字, 無法在APP中輸入怎

您可暫時不填或先以其他字代替,同時在APP中 上傳書面情况説明。注意: 您須將上述書面情况説

10. 我是少數民族, 衹有名没有姓, 但APP中姓 和名均爲必填項, 怎麽辦?

申請人可暫時將姓和名都填寫成一樣的,同時在 APP中上傳書面情况説明。注意: 您須將上述書面 我們歡迎您將遇到的問題通過電子郵件告知有關 情况説明的原件郵寄有關使領館。我們工作人員收

11. 標注"選填"的欄目可以不填嗎?

在填寫個人信息環節,所有信息項目均需填寫。 "不適用",不要留空。

12. "家庭成員"信息可以不填寫?

家庭成員中父親、母親、配偶(如有)、子女 後,請點擊"添加家庭成員"後填寫下一人信息。

未完待續。。。

(來源:中國駐多倫多總領館)

**Realty & Finance** 



- 財富舞臺·凝聚精彩 聚焦地産、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺
- 高端品牌、頂尖團隊,全心助力客户發展

多倫多版 第052期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 B1 投資通典 Investment Encycopedia

## 加拿大房價到 2021 年底將再增長 5% 大多倫多地區出租公寓空置率降至3%



加拿大房價到 2021 年底將再增長 5%; 大多倫 多地區出租公寓空置率降至3%;多倫多公寓轉售量 在 2021 年飆升 71%; 加拿大工業房地産成爲新的 亮點, 商業地產將回升: 安大略省預計明年3月解除 口罩限制

## 01 加拿大房價到 2021 年底將再增長 5%

前,加拿大房價應該會再上漲 5%。報告稱,在安 大略省,單戶獨立屋的價格漲幅在全國名列前茅,和價格已恢復生機。年初至今(從1月1日至8 16 個地區中有 13 個地區的價格同比上漲了 20- 月 31 日), GTA 公寓和聯排別墅的銷量每年增 一年前相比增長了 14.6%,其次是密西沙加 19.7% 是一個重大進步,當時記録了 17,760 套公寓銷售。 濟增長爲 4.5%。整個疫情期間的住房活動一直保持 爲 \$688,138。 强勁,因此今年剩餘時間的前景繼續呈上升趨勢也 就不足爲奇。

## 02 大多倫多地區出租公寓空置率降至 3%

挑戰中復蘇,整個大多倫多地區的租金價格上漲而 場結果報告中,房地產咨詢公司 Urbanation 表示, 到 2021 年第三季度末,大多倫多地區專用出租公寓 的空置率下降至 3%。這低于上一季度記録的 5.1% 的空置率,不到 2021 年第一季度 6.4% 的空置率高 點的一半。

### RE/MAX 的一份新報告稱,在 2021 年底之 03 多倫多公寓轉售量在 2021 年飆升 71%

RE/MAX 本周報告稱,該市和郊區的公寓銷售 35.5%。然而,多倫多不是其中之一——獨棟别墅與 長 71%,售出 30,383 套。與 2020 年同期相比,這 和團體各項公共衛生及工作場所安全措施,包括不 和桑德貝 17.1%。同時,加拿大銀行預測2022 年經 GTA 公寓和聯排别墅的價格同比上漲了 7%,平均 口罩。省長福特周五在記者會上表示,解封方案可

## 04 加拿大工業房地産成爲新的亮點, 商業地産將回升

加拿大商業房地產在疫情期間受到重創,多倫多 措施。 随着市場繼續從 2021 年第三季度 COVID-19 及多個重要商業地産市場的空置率達到前所的未有

的高點。但恰恰此時工業房地產的崛起, 挽救了這 個尷於的局面。拿多倫多市場來說, 自 2020 年第二 季度以來, 多倫多市中心的辦公空間净吸納量一直 爲負。但大多倫多郊區 (GTA) 的表現要好得多, 個季度又一個季度的净吸納量爲正。其主要原因是 商業模式通過疫情後改變,商業地産的需求正在從 市中心轉移到郊區。但隨着辦公室和教育機構在明 年初恢復面對面的運營,預計市中心空間將重新出

### 05 安大略省預計明年 3 月解除口罩限制

安省將在明年3月28日解除緊急狀態,取消商業 强制戴口罩;但乘坐公共交通則可能仍然維持要戴 以讓民衆和商户,知悉政府未來幾個月的計劃,從 而作出相應的規劃。這是一個爲安省打造謹慎緩步 開放計劃,期間將密切注意對醫院和社區的衝擊。 省府將全力避免全面封城, 必要時會采取局部限制

責編:梁曉敏 美編:周煜博

## 這5件小事. 讓周末東美好

### 本刊訊

大幅的降温最影響的就是人的心 情,接連的冷雨讓人懷念夏日的幸福

周末窩在家裏的時候,總想找到 什麼温暖身心的好物,讓心情和家變 得一起明朗起來。

既然天氣不能帶給我們温暖,那 不如從心出發, 花點心思自己創造快

在家裏點支蠟燭,或者煮一杯甜 酒享受微醺的感覺。

在寒冷的天裏讓内心感到安定温 暖,接下來一周,都有元氣滿滿的好 心境。

## 秋冬日的温暖蠟燭

現代的蠟燭不是爲了照明, 更多 時給人儀式感。周末在家中點上一支 香薰蠟燭,飄散着淡淡的香氣,讓雨 天也變得温馨。

點上火, 瑩瑩燭光烘托得室内浪 漫美妙,心裏會感到莫名慰藉。

在野蠻時代, 原始森林裏的一束 火光、代表着同伴在那裏、它給人帶 稀釋過、也會變得友好起來 來的那種安全感被延續下來。一直持 續到每一個人的心裏



如果不喜歡香薰蠟燭, 也可以點 一根白蠟,放在燭臺上,配着一杯熱 咖啡,也是滿滿的幸福感。

再給大家分享幾個使用香薰小貼 士: 爲了防止蠟燭中間燒出一個窟 窿,第一次最讓它燃燒2小時以上。接 下來每次最好用到整個表面都融化, 再熄滅。

如果棉芯上已經有黑色的痕迹。 一定要剪短再用,否則會有黑烟

### 泡一杯水果茶吧

周末不適合攝入太多咖啡因,這 個時候水果茶就剛剛好。



用自己喜歡的水果,放在蒸煮鍋 中緩緩燒開。微微的水果香氣可以讓 整個房間都充斥一種温馨。

即使是一直在抗糖,水果在水中一料。一些切片的檸檬和柑橘給人清醒

喜歡玫瑰香氣的還可以煮一點玫 瑰花, 色彩會更加浪漫鮮艷, 配合下 午茶的甜點, 充滿儀式感。

生活本是枯燥的,有幸的是人可 以自己在生活中取得快樂。一本書、 一杯茶,浮生難得閑。

## 下午,一杯咖啡的清醒

下午喝一杯咖啡, 可以去咖啡館 也可以自制。咖啡的香氣給你异常的 清醒,在周末,喝咖啡不是爲了提 神,而是爲了享受。

享受那種咖啡的香味,奶泡的濃 密,自己動手的儀式感

配上一本閑書,細細品味秋冬。



還可以去附近的咖啡館, 最好找

不僅僅有書籍,有咖啡,還有展

覽、沙龍讓思想落地,讓藝術回到生

煮一杯温熱的酒

如果選擇一杯果味酒, 能喝的微醺,

能讓人覺得格外温馨。紅酒加熱後混

合的甜味,能讓人感到幸福。

的感覺,小火煮半小時就好。

熱紅酒在這幾年越來越受歡迎

這種温熱的酒既能照顧天氣,也

用熱蘋果酒,加上沁人心脾的香

而且,還可以跟隨自己的心情

在驚喜之中找尋趣味性, 也是給

有藝術性一些的

却也不至于喝醉

秋冬記得换有質感的打底衫

秋冬最離不開的就是一件有質感 的打底衫。能幫你搭配衣櫃中的絕大 多數衣服,穿滿一整個冬天。

秋冬的打底衫一定要軟, 最好是 高領,穿上的時候就有一種柔軟的觸 感,即使是在家裏也願意穿上她。



周末的時候不必一直穿家居服。 化好妝, 即使是不出門也可以穿件柔 軟的打底衫。

衣服, 出來就好像能獲得力量, 重新

打底衫要選貴的, 在秋冬的時

秋冬季的快樂,大多數都是自己 給的。天氣好的時候去放風,不好的 時候在家尋找幸福感。向内探索和向 外尋找一樣重要,生活短暫,不要浪



不知道大家有没有這種感覺,把 自己扔進衣帽間裏, 隨心搭配自己的 變得元氣滿滿

候,純净的打底衫能讓每一件衣服都 變得更温柔。貼着身體的衣服,最考 驗品質,懂生活的女孩知道,衣服最 終還是給自己穿的。

費任何一段時光。

又是周末,别在床上攤着過完兩 DIY, 隨便在家中找一些自己喜歡喝的 天。去尋找生活的儀式感,認真的精 致起來吧。



緊接上期文章有關應當購買什麽樣的地產 作爲你的投資項目的標題

10) 投資地產首先要量力而行,同時應當 聽得進專業意見。固執己見的人往往生活在一 人在韓國金浦機場海關翻找護照,韓國女警不 萬。 "您第一次來首爾?"老人點頭 麼不知道提前拿護照?"老人說:"我第一次 韓國女警不屑: "不可能! 來的,當時叫漢城。"這位女警已經習慣了她 的固定模式, 絕對想不到這位半路殺出來的中 國大爺,是一個"程咬金"

有些朋友聽説某種投資方式賺大錢,就會 在評價"氣功大師"王林的時候,説過這樣一度。這没有錯誤,但是,這樣做的直接結果是 "我對采訪的女記者説,胡同大爺從來 刀子過來,我撒腿便跑。"且不說王林到底是 否有問題,這位司馬南倒是對于江湖行騙的術 非常玄妙的故事,大都經不起仔細的推敲。就 一種投資模式,而且是對于你行之有效的投資 如同地産界著名的金科玉律一樣:任何聽起來 方式。你所購買的物業具有鮮明的"你的個 非常容易,不需要花費精力就可以達到目的的 性"。也就是非此種類型的物業不買。 説教, 在現實中基本上都是非常難以實現的。

安全起見。對于一般的大衆投資者, 手頭資金 義, 否則來得快也去得快, 生得快也死得快, 并不充裕的情况下,這一點更是需要再三强調 建得快也倒得快。我們任何的發展都應該遵循 的。不僅如此,任何低價位的物業,在一個活 競争的方式賣出的。所謂曲高和寡,越是高端 也是如此。" 的物業,隨着價格的攀升,能够達到這個級别 的人就越少。但不是説,這不能够投資。

## 将地产投资做为你退休计划的基石(六)

大多地區房產綜合評述 (四百九十六)

我有一個客人, 在我的配合下, 耐心等待 了將近兩年的時間,把一個超高叫價的豪宅以 低于叫價330萬的價格買進。這套物業經過幾年 的等待,可以輕鬆賺進相當大的利潤。因爲這 才是這套物業的真實價值所在。豪宅是大多數 人心中的夢想,可是由于豪宅的獨特性和唯一 性,造成了豪宅基本上没有可比性。同一個社 區的豪宅基本上來講,在建築風格上,内部裝 飾上都有極大的不同。如何判定豪宅的價值, 是需要經驗的。這有些像古董鑒定。不是行家 就很難看出門道來。上面的案例是一個典型的 利用對手的叫價錯誤, 購進投資物業的例子。

普通大衆的房產無法在物業價格上同豪宅 相提并論,可是觀察物業的價值所在,其評 定價值的標準,却有异曲同工之妙。10年前, 有位客人買進了一套出租屋業, 出租了兩年之 後,找到我希望賣出一個高價。我看了房子的 結構和位置之後,告訴客户,不能保證一定賣 到一個固定的價格,但是高價是没有問題的。 條件是按照我的辦法裝修房産。他聽從了我的 建議,大膽利用色調,把房子内部整個翻新 花費了大約6萬加幣。收offer那天,門外擠滿了 人,最終房子以超高價賣出。這位客人净賺20

對于普通老百姓來講,每年净賺10萬的利 潤是非常好的投資了。可是除了看别人賺錢眼 紅之外,你是否理解了爲什麽他們能够賺到這 樣的利潤?有些時候,跟隨别人,亦步亦趨 的時候就是在犯錯誤。有些時候就是跟對了潮 流。而作爲投資人的你,應當心裏有杆秤,什 麽是適合自己的, 什麽是自己無法實現的, 要

功、急功近利。要形成自己的地産品牌。 人做事喜歡講究立竿見影, 講究所謂效率和速 缺乏質量的保障。與其説匆忙購進10套物業 還不如仔細斟酌. 購進4套非常有價值的物業 很多人没有意識到,你在投資地産的同時,其 實也是在建立自己的地産品牌。爲什會這樣說 士有着深刻的解讀。因爲他知道,許多聽起來 的呢?其實,你在投資的同時,就會逐漸形成

讓我引用一段話: "所謂"快",首先要 Wang。 地産投資有時需要量力而行。不衹是爲了 以保證品質爲前提,衹有這樣的快,才有意 自然科學規律,不要想一蹴而就,違背自然規 躍的市場裏都是最容易被首先關注到,最後以 律的拔苗助長,注定要以失敗而告終,做品牌 超值無憂買房。歡迎致電Michael Wang(416)

> 當一批人在某個地方大排長龍的時候,你 必須克制住自己對于非正常利潤的誘惑。别人

> > 24



大講特講的投資利好因素,可能衹是一些銷售 語言,距離真實的世界還差着十萬八千裏。而 心急的人是會不顧一切地投入的。我見過一些 朋友,見到樓花就買一個,見到衆人排隊的物 業就下個單。反正可以在一定的時間裏退掉物 業,就何樂而不爲呢。這樣的習慣一旦養成, 你就會迷失自己,因爲你没有專注自己的投資 品牌。爲何我們駡了日本人這麽多年,可是日 本車還是風靡世界。因爲他們專注于一件事, 就會一頭扎進去。可是我們經常是吃着碗裏 的, 瞟着鍋裏的, 聞着别人家竈臺上的, 生怕 丢了哪次機會,讓自己没有趕上。

機會是給那些有準備的人的,同時也是給 那些專注于某個領域的人的。没有全身心地投 人,自然不會有高質量的產出。除了自己的領 悟,你還需要一個走過投資風雨的人爲你一路 護航。最近我幫助不少客户投資了房産。當初 11)投資地產切忌追求速度大躍進,好大喜 投資人雄心勃勃,希望連續買進。我勸告他 們,在没有把剛剛買進的物業出租出去的時 候,不要貿然買進下一套。物極必反,所有的 投資都同打仗相似。連續作戰之後的士兵必然 疲憊。没有休整,遇到問題就會出現差錯。好 在這些物業都在極短的時間裏租了出去, 投資 人心裏有了底, 兜裏有了進賬, 就會把投資當 成一個事業來做,而不是簡單地爲了賺錢而投

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

Michael Wang擁有美國碩士學位, 美加 兩地十餘年房地産買賣,投資和物業管理經驗 Michael 以其廣博精深的專業知識,超强的談判 能力,緊密的團隊協作,助您高價快速賣房, 893 - 2060



放進去。

自己美好的體驗



RIGHT AT

R E A B R f

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

投資周刊



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!



獨立屋 4 卧 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。

電話: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com 地址: 250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6

投資周刊

電話: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com 地址: 250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6





exemption)。要用這個豁免的話,公司股份 不能自由轉讓,轉讓股份必須要董事會或 豁免。有些人自己注册公司,不懂章程裏

在公司章程裏,或公司股東協議裏。否則 公司的資格就不能用證券法裏的私立公司 股東批準。而且這些批準的要求必須要放應該寫什麼,發行股份就會違反證券法。

書發股份,即私立公司豁免(private issuer 公司就不符合私立公司的資格。没有私立 以後修改章程。所以最好不要自己注册公 司,建議請專業人員做。



## 貸款材料常用的術語(4)

----接《貸款常用的術語(3)》

Open Mortgage: 開放式房屋貸款, 開放式貸款能讓您在任何時間償還部份或 全部的貸款,而不必支付罰金。

Closed Mortgage: 封閉式貸款, 封 閉式貸款則限制了提前還款的選擇,一般 都鎖定爲每年房屋貸款的一個特定百分 比,或者衹能在特定的幅度內增加您的還

Variable-rate: 浮動利率,是指利率 會跟隨市場利率的升降而上下浮動。相同 的房屋貸款數額及還款期,浮動利率一般 會低于固定利率,但如果利率上漲,您的 利息支出亦會增加。

利率則在房屋貸款年期内是固定不變的。 固定利率雖比浮動利率略高,但却提供了 保障;即使利率已經普遍上漲,但您的房 屋貸款利率在貸款期内,仍然鎖定在特定 的水平。

兩次還款之間的時間間隔,目前常用您資產净值通常會逐漸增加。房屋本身的市 可選擇每月、每半月 (每月兩次semimonthly)、雙周(每兩星期bi-weekly) 或每周還款。加快付款頻率,一定程度上 值比率,貸款額與房產「借貸值」的比 拿大房貸及房屋局)或私人公司購買保 有助于盡快减少貸款本金數額。



Fixed-rate: 固定利率房屋貸款,其 款不能用來支付這部分的房價。在獲取房 比率」便是80%。 貸前,購屋者必須動用自己的存款或通過 其他途徑籌措首期付款。首期金額一般相 房貸額最高可達房産「借貸值」的80%。 等於房價的20%,有時會更高。

值),指房屋的市價與其負債的差額。通 Payment Frequency:付款頻率,即 過定期供款,房貸欠款會逐漸减少,因此 保險 價以及裝修也會影響其資産净值。

率(以百分比表示)。舉例:房屋價值 險,以防借款人拖欠供款。

Down Payment: 首期付款,房屋貸 \$500,000,貸款\$400,000,「貸款與價值

Conventional Mortgage: 普通房貸, 估算「借貸值」的方法,通常是以房産的 Equity: 資產净值 (又稱房屋餘 買價和市價作比較,取較低者作爲房產的 「借貸值」。普通房貸一般無需購買房貸

High-Ratio Mortgage: 高比率房屋 貸款,一種高於房産「借貸值」80%的房 Loan-to Value: (LTV)貸款與價 屋貸款。這類房貸可能需要向CMHC (加

## [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!



投资周刊

**Tang** 湯璇 647-969-0168









藥晋 647-973-9821



把别人的理想, 過成自己的日常

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個户型: 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。大鵬地産很榮幸邀請到 James Bradeen, VP Sales & Marketing at the Milborne Group 獨家專 訪,來爲我們全方位介紹 33 Yorkville!

exclusive interview with James Bradeen, VP Sales 離Bloor-Yonge地鐵站僅350米, 距離Bay地鐵站僅450 & Marketing at the Milborne Group and Scott Ma, 米。進入Bloor-Yonge地鐵站即可輕鬆轉乘多倫多所 治布朗學院等高等學府,地鐵直達校園,非常便利; Director of Pre-Construction Sales & Marketing at 有地鐵綫路,抵達整座城市。 HomeLife Landmark. 33 Yorkville AAA

### 地理位置

Yorkville社區,近Bay Street 和 Yorkville Avenue 發), 西側樓高 44 層, 兩幢樓預計共有 1000餘個公 交匯處。社區内Bloor Street是多倫多久負盛名的購 寓單元,約800 個停車位。 物街,奢侈品大牌雲集。同時這裏也是多倫多的藝術 家音樂學院以及衆多藝術畫廊和設計工作室,就在33 Avenue 的拐角處,兩座矚目的高塔之間podium相 的主體人群或公寓落成後的目標租客群體 Yorkville的左鄰右捨。

Yorkville也是多倫多最宜居的社區之一,治安良 33 Yorkville經歷風雨,王者歸來在多倫多最令人 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 是家人孩子休閑娛樂的好去處。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 Embassy Flats and Lofts等。 電影院

13分鐘步行至Queen's Park 15分鐘步行至 Loblaws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 大五大銀行在内的衆多金融證券公司總部設在這裏

## 設計與設施

33 Yorkville由architects—Alliance設計,造型 生活環境。 33 Yorkville位于多倫多最高端的社區之一 是兩幢高層連體塔樓,東側樓高 68 層 (第一期首

連,融合了無與倫比的功能性。33 Yorkville將成爲

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産 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,爲廣大客户提供卓越的服務,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

## 投資角度

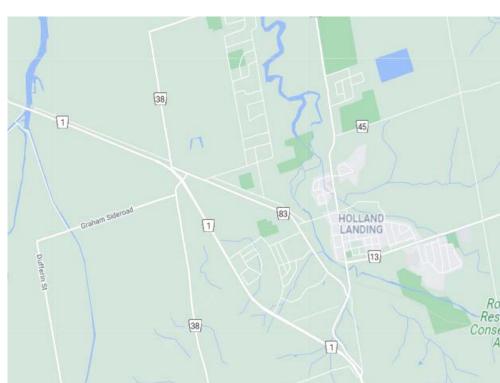
Yorkville 地區一直是多倫多漲幅最高的地區之 一,集學術、金融、文化、藝術及娛樂于一體,樓盤 也具有相當大的升值潜力,是投資者的最佳選擇之

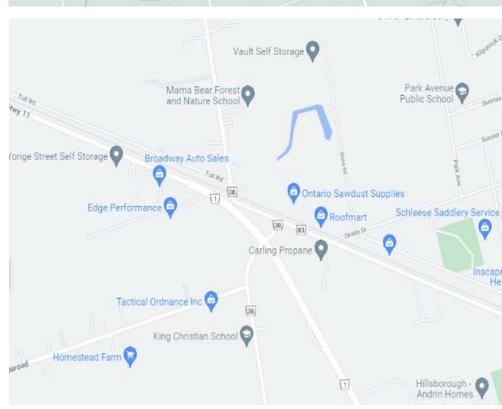
首先, 這裏是加拿大最大的就業中心, 包括加拿 We are so excited to share with you an 和Bloor Street交界處四個方向均設有地鐵通道,距 高新技術企業、最著名的醫院和醫療研究機構也數不 勝數;第二,這裏臨近多倫多大學、瑞爾森大學和喬 第三, 這裏是多倫多市中心傳統西人主流社區, 又比 鄰時尚奢華購物名街,各種酒吧、中西超市、餐館、 咖啡館、奢侈品店鋪林立、住户可擁有便利的購物和

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 33 Yorkville 設計秉承簡約之美的理念,優雅 士,年輕專業人士,高端退休人士,醫院醫生或大學 和文化中心,皇家安大略博物館、多倫多大學、皇 的金屬色玻璃外墻矗立在 Bay Street 和 Yorkville 教授等專業人士,這些人群都是33 Yorkville投資購買

投资周刊

## 如何投資回報率較高的郊區房產?





自從2021年 伊始,疫情等因素打亂 的房地産也漲到歷史以來最高點,人們 都争先想買資産來避免資金貶值,人們 也越來越熱衷與房地産的投資。除了傳 位區間。以Hwy38 和 hwy1 交接爲例, 當地許多人都想擁有一個hobby garage, 統的在學區買房和買熱門的公寓等,其 有一套占地2acres的平房2019年的成交價 買到大一點的車庫成爲選擇房產的一個 實購買有升值潜力的郊區房也是一個不 格是72萬,但是現在挂牌價格爲350萬。 需求點。另外加上疫情原因,人們對房 錯的選擇,而且某些地區的收益率比熱 在北邊也有一個10acres 挂牌440萬的獨 車和船的需求大幅上升。因此許多人需 門的公寓大的多。

**的地理位置和發展趨勢**。下面舉一個 界的地方商業化的幾率比較大。從地圖 一個大車庫或大空間也可以暫時停放設 筆者發現的例子, Holland landing 和 上可以看到此交界處商業用途越來越 備等。 East Gwillimbury (東貴林) 在2017年 多,所以地價才溢價如此之高。 海外買家税出來之後,房價一直增長緩 這塊地區又是在北邊由400開到404的必 例,Hwy38 和 Hwy1 交界處往北大約5 選擇。

經之路(Hwy 1),所以一直以來筆者 道路也没有進行過擴張改造,使得2018 年Hwyl 周圍的房價一直處在很低的價 立屋。這是因爲在不遠處有一片獨立屋 要擁有一塊空地來停放自己的房車和船 住宅區馬上建成,預計周圍的人口將大一等設備。對于需要停放一些設備的農場 投資此類郊區房產,一是要看房產 幅上漲,除此之外, hwy1 和 hwy38 交 主和business owner來説,郊區房如果有

千米,有很多獨立屋即便是有5acres的占 地面積,但是其房價也挂牌在170萬,這 是因爲此地有部分環境保護區,在翻建 等有諸多的限制。加上門口的道路過于 狹窄,未來發展勢必會比高速交界處緩

第三是周圍人口密度和社區人群 類型。就以剛才的例子中,因爲周 圍新建的獨立屋住宅區,加上2016年 Newmarket就非常火爆,居住人口增長 迅速。而居住于附近的未來作爲消費 主力人群(30-40歲)越來越多,勢必會 影響周圍房價。加上現在Markham 和 Richmond hill 商業區發展迅速,許多大 公司總部搬到404與407交界處。筆者采 訪過許多經理級的白領, 因爲價格和交 通等因素,他們對北邊的房産都十分青

另外筆者再舉一個類似的例子 Mt Albert 小鎮靠近hwy48, 開車到404 大約需要10分鐘。再近2年發展迅速 同樣該小鎮已有一片獨立屋住宅區馬上 建成,周圍的商業設施相比于3年前也 日趨完善。因此該小鎮相比于3年前價 格已經是增長迅速。從周圍成交的地塊 鎮,我們可以把視野擴大。在Hwy48上 的不少占地中等的獨立屋在今年异常火 爆,以hwy48北邊的房屋爲例,Hwy48 與Ravenshoe Rd 交界處的幾棟3000ft獨 立屋在2019年成交價格爲50萬到60萬不 等,但2021年過去的幾個月成交價格已 經達到 90-100萬左右。這和未來hwy48 的發展規劃有很大的關系。其實這類例 子非常多, 但是裏面涉及到的陷阱和難 題也相比于公寓要復雜,如果找到專業 人士進行購買和規劃來規避風險。那麽 此類投資也是一種不錯的方式。

第四點是人們的習慣和文化。現在

隨着疫情持續,物價房價飛漲,加 上文化等因素,許多人開始青睞占地大 慢。但是所處的地理位置離Richmond **投資此類房産的第二點是要看所處** 的房産,未來隨着移民開放,人口增 Hill 也不算遠,開車10分鐘左右,而且 **的地的用途和限制**。再以剛才的例子爲 長,在潜力地區囤地是一個非常明智的







## 小企業的留存收益應如何處置才能 規避高額稅率且不影響主動收入的優惠稅率?



最好? 這是每一個小企業主必須要認 真加以考慮和解决的重要問題

按照加拿大税法的規定,目前小 公司,看重的就是小企業的這個低稅 資,避免了每年高額的個人收入所得 小公司裏, 在交了很低的12.2%的收 入所得税後以留存收益的形式置留在 公司的賬户中,以待將來自己收入很 式發出來,從而獲得較好的綜合性 税務效果! 但如果因此而讓自己的小 産生可觀的回報,即使需要繳交高額 以,這一點還是可以忍受的;但更爲 增投資在保單裏面繼續爲企業主創造 微信: maxma678) 嚴重的是下面這一點,這可能會令很新的財富,從而可享受到復利增長的 多小企業主所不能忍受了:聯邦2018 威力和好處。若是被動投資,則在當

小企業的被動投資收入將會直接影響 到小企業主動收入的優惠税率的享 當被動投資收入超過\$5萬時,小 入就會開始减少(每超過1萬的被動投 資收入,會减少5萬的主動收入享受優 惠税率)! 當上一年的被動投資收入 達到\$15萬時,小企業在當年將徹底失 去優惠税率的享受, 當年所有的主動 性收入將按26.5% (而不是12.2%) 來 計税,這樣,就更加得不償失了!

那麼,有没有一種更好的處置方 式,可以規避上述損失,以獲得更好 的投資及稅務綜合效果呢?有!其中 的一種非常有效的方式就是用公司的 留存收益來購買公司保單,即以小企 業主爲被保人、以公司爲保單持有人 和受益人的保單! 相對于其它的被動 投資方式,以購買公司保單的形式來 處置企業留存收益至少有如下幾方面

一是用同樣的錢投到保單裏, 馬上建立起一個保障,在萬一企業主 作爲被保人不幸身故時就有一筆很大 的遺産留給家人--- 準確地説,應該 公司裏的留存收益長期閑置也是一個是公司作爲受益人馬上可以獲得一個 (本文僅供參考,不構成具體建 非常低效、得不償失的方式,于是, 身故賠償金,同時,公司的分紅賬户 議。具體請咨詢合格的專業人員,也 小企業主們就會想着將留存收益進行 (CDA)上馬上可增加一個相應的免 歡迎與本文作者聯系。馬新明Max Ma 投資增值。但稅法又規定:若用企業 稅額度,公司可以在不超過這個總的 爲資深專業理財顧問,高級保險理財 的留存收益作被動性投資,則其投資 免税額度範圍内以分紅的方式免税分 經理,環球百萬圓桌會員,對分紅 收益將按50.17%(幾乎是最高)的邊 給他的家人。如果是被動投資,則在 式保險進行過長期、系統和深入的研 際税率來計稅,也就是說投資收益的 這種情况發生時,留給企業和親人的 究,并具有豐富的實操經驗。電話: 一半以上要以税收的形式交給政府! 也衹是投資的本金加回報而已,不會 647-832-6780; Email: maxmafin678@ 當然,如果有很好的投資項目,可以 像保險賠償金那樣被放大了很多倍! gmail.com; 更多相關文章請瀏覽

年的預算案規定,從2019年1月1日起,年就將以50.17%的超高税率被徵稅,

三是保單裏的投資增值一點都不 會影響到小企業主動收入優惠税率的 享受。而其它方式的被動投資收入若 超過\$5萬,就開始對企業的主動收入 的優惠税率産生影響,在達到\$15萬以 上時,則企業就完全失去了主動收入

投資效率大打折扣

四是保單中積累的現金值將來可 以采取保單抵押貸款形式借出來免稅 使用, 最終以保單的身故賠償金來償 還,從而,將來公司不需要爲保單中 的投資增值補交"增值"税,但其它 的被動投資方式則不能做到這一點

五是從用税後收入作爲保費來購 買保險的角度這方面來說,在購買相 以公司名義來購買保險所需要的稅前 收入要少很多;或者反過來說,用相 同的税前收入,以公司名義來購買保 險,所能買到的基本保額會更多,這 是因爲小公司的所得稅很低(衹需繳 納12.2%), 而高收入者的個人所得 税會高很多。

二是保單裏的投資增值是延稅 www.msunfinancial.com/blog, 或關注 的税款也比衹存在銀行吃利息强,所 的,這就意味着每年的增長值作爲新 他的公衆號: MaxMa-Canada, 或加其





## 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







## 市中心數年新 3 房 2 衛高層湖景公寓,東南朝向 Corner Unit 帶車位,舉步金融區 / 地鐵,暗盤價 \$139 萬 9

## Unit 2903 - 199 Richmond St. W, Toronto











市中心豪華公寓 Studio on Richmond, 位于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+陽臺

内部9呎樓底,全屋盡是明亮通透的落地窗,都市美景美不勝收。另有復合實木地板, 厨房花崗岩臺面, Built-in不銹鋼電器。大樓設施齊全, 24小時保安, 露天休閑區, 健身房

物業與香格裏來酒店爲鄰,舉步地鐵站,可步行至多倫多大學,金融區,娛樂購物 區, CN塔及湖邊。白領和大學生首選的黄金地點。現有AAA租客至2021年11月, 每月租金

## 安省大瀑布區物業出售 占地 6.76 英畝,可作私校、養老院或其他商業項目,售價 \$148 萬 8

## 1357 Hutchinson Rd. Haldimand Ontario







物業前身是一家小學,位于大瀑布區Dunnville市Hutchinson Rd和Hwy#3交界處。市政 規劃爲Commercial Full Zoning。總占地面積6.76英畝,建築面積18,296平方呎,物業各方面 維護良好。可加建校捨或更改其他商業用途(如老人院..)

原地址學校建築爲18,296 平方尺,室内層高11尺,有教室10間,多功能體育館1間,辦公 室數間,可作爲老年癢養院的辦公活動中心。Dunnville市政府規劃新建築不得超過11米,所 以老年療養院住宿樓可修3層,30米寬,160米長。學校正門有超過三米的水泥走廊,可作爲 連接住宿樓和活動中心走廊。





## 旺市夢想家園豪宅已隆重上市熱銷中!







夢想家園

### 62 SIR MODEDTO CRT. 簡介

尺的莊園式豪宅,共16個房間,3車

銹鋼電器及客户定制的意大利實木橱

開放型設計,帶寬敞明亮的早餐 後花園和自然保護區四季變化的自然 風景。優雅高貴的餐廳, 天花吊頂, 水晶吊燈。知性書房辦公室, 天花吊 頂;沿鐵藝護欄雲梯,帶明亮天窗。 扶摇直上二樓, 舒適温馨的主人房 走入式帶寬大的衣帽間,7件套浴室帶 按摩浴缸,主人房視野開闊的大窗。 保護區四季變化的美景,另有4間寬大 套房帶4件套浴室和走入式衣帽間帶鑲 嵌着衣櫃。完成走出式地下室裝修, 熱水罐, 軟水系統, 空氣加濕器, 水 質軟化過濾系統, 警報系統, 安全監

徐博士 Dr.SOLD-Harry XU PhD.Econ. Broker 416-886-6608

難得,不容錯過!請速致電416-886-6608 知名豪宅交易買賣談判專家徐博 士預約帶看。更多詳情,請致電徐博 士提供更詳細的房屋特徵逐項列表

## 徐博士地產行記: 旺市地產好故事



紀的流金歲月,忙碌的身影無處不 3月31日徐博士不負李老先生夫婦重 于叫價\$78000(4%)一舉爲猶太兄弟 PATTERSON社區,深受同行先 在。剛剛簽完了老客户北約克豪宅 托,超叫價\$61200 (8%)成功賣出, 成功拿下16 SAGECREST CRRS.。 進兼開發商朱女士夫婦重托,出 225 PEMBERTON AVE.上市賣房 老兩口喜出望外,連連稱謝到:賣房 猶太兄弟當即給了徐博士一個大熊 售旺市PATTERSON社區豪宅。 協議回程的路上,電話鈴突然響起, 買房,請徐博士幫忙,就是不一樣! 抱,并喃喃低語稱贊道:賣房買房, PATTERSON社區新老客户和社區大 那是一個陌生的聲音,帶着懇切的企善房地産交接完後,老兩口很快遷至一請兄弟徐博士幫忙,果然就是不一一衆熱烈歡迎徐博士重返社區服務,期 盼與希望,打通了知名地産專家徐博 OAKVILLE市與女兒家庭團聚,過上 樣! 士的電話,李先生夫婦請求委托賣 了安度晚年的好日子。好事成雙,次 次年春夏之交,天氣乍暖,房市 區的關切與期待,祝福徐博士再次以 房,説的是2014年曾經上市過,2個 日,225 PENBERTON AVE. 按期上 行情正寒。那是大多區經紀最鬱悶難 其最專業優質的營銷服務贏得市場和 多月没賣出的一間平房,希望徐博士 市,7天後,于4月8日以超叫價\$351000 熬的日子,經歷了2017年4月以來的 客户的青睞,再一次創造出輝煌的銷 幫忙出售。徐博士立即調轉車頭,直 (23%)成功大賣!老客户徐姐興高 市場大調整,房市一片慘淡,哀鴻遍 售業績! 奔旺市67 RIVERMILL CRES.,當 采烈,徐博士成功爲其實現買與賣的 野。深受老客户許先生夫婦的信賴,

DEVONSLEIGH社區52 VIEWMARK 悦! 許夫婦發自内心稱贊道: 再賣 DR., 僅上市5天,超叫價\$151800 房,還請徐博士幫忙,不一樣, (31%) 成功大賣! 暫時安排租住在旺 是不一樣! 市PATTERSON社區,徐博士不負重

轉手交易,爲老客户帶來了豐厚的回 徐博士不懼房市寒冬,再次披挂上 陣,來到旺市PATTERSON社區. 繼 徐 博 士 2 0 1 5 年 在 旺 市 挂大牌, 親上陣, 事無巨細, 親力親 爲,果不出所托,徐博士迅速找到

今次是久負盛名的豪宅交易、 2015年初春,那是一個地産經 即簽署了上市銷售協議,6天後,于 托,梅開二度,在上市第3天,就以低 買賣談判專家徐博士四度來到旺市 待徐博士不負客户的信賴與重托和社

## (Leaside common) 中城區高端精品公寓强勢來襲



647.779.0889



Toronto

【交叉路口】Bayview Ave & Eglinton Ave E

【開發商】 Gairloch **Developments** 

> 【樓層】9層 【單位】約198個 【入住時間】2025年初

該大樓將采用傳統的磚和玻璃幕 墻結合在一起,兩座精品建築,中央 連接處被玻璃覆蓋,引入了一種名爲 "巢"的設計概念,每層樓都擁有-個Nest, 將作爲共享工作休息室和人 們可以聚集的社區中心, 將兩側連接 在一起。而大型後退臺階式讓住户享 有更多的户外空間。底層零售、優質 的建築設施和寬敞多樣的套房布局將 有助于滿足任何生活方式。

該公寓樓高 9 層, 跨度 103 米, 擁有 198 個單元,從單間公寓到三居 室頂層套房,包括 10 套聯排别墅。 以嵌入緑色植物中的磚砌建築爲主 題,設計師將自然的户外元素帶入室 内空間。

Leaside 是以中產階級爲主的社 區,擁有以學術出名歷史名校Leaside High School, 著名的私立學校、社 區中心、運動場、先進的醫療設施等

Leaside Common Condos 距離 中城區中心Yonge/Eglinton,最有活力 【樓盤名稱】Leaside Common 的社區衹有幾分鐘的車程。豐富的購 物、餐飲、日用品和娛樂選擇,都在 【樓盤地址】1718 Bayview Ave, 步行距離之内,交通便利。

- 4 分鐘車程至 Sunnybrook 醫院
- 6 分鐘車程到 Eglinton 站和 Yonge Eglinton 中心
  - 10 分鐘車程至安大略科學中心
- 11 分鐘車程至 Don Mills 的 CF

臨近 DVP, Hwy 401 20分鐘抵達多倫多市中心



Leaside Common H Gairloch 開發高端精品公寓,位于中城區精英 社區Leaside, Bayview& Eglinton, 新建的 Eglinton Crosstown LRT 對 可以有效利用公共交通非常有效地用

## 靠近商店、餐館和學校

附近的公園包括 Cudmore Developments 與 Harlo Capital 合作 Creek 公園、Howard Talbot 公園和 Charlotte Maher 公園

住在 Leaside Common Condos





于完成日常出行。 TTC 巴士路綫 Eglinton Crosstown LRT 站都位于步 行範圍内。 Crosstown LRT 將使乘 客在整個城市的旅行速度比該地區目 前的任何交通工具快 60%, 而乘地鐵 將在短短半小時内到達市中心。

無論是自住還是投資都將會是一 個優秀的選擇!

### 户型欣賞:

【Gairloch development 】是一 家總部位于多倫多,專注于建造設計



精良的建築, 適合人們所向往的生活 發展階段的項目,如: JUNCTION POINT, 383 SORAUREN等。383 Sorauren 于 2017 年完工,獲得了 2017 年多倫多市城市設計卓越獎(中 高層類別)

迎咨詢獲取更多信息



## Grand Bell Brantford 首個大型規划社區



【公寓介紹】

河畔的Branford小鎮。

## 樓盤名稱【Grand Bell】

【樓盤位置】33 Erie Avenue,

Brantford, ON

【交房時間】預計2024年 【 開 發 商 】 Lakeview

Development Holdings Inc

【管理費】\$0.5/尺

【層數】18

【户數】222 【價格】30萬起

【户型】

Studio 2 bedroom + den

【車位】\$25,000

[Locker] \$3,500

【付款結構】 第一年僅7.5%:

簽約\$5,000,30天内5%,

180天内2.5%, 370天内2.5%,

510天内2.5%, 600天内2.5%, 交房5%

## 【開發商簡介】

Lakeview Development Holdings Inc. 團隊有超過20年的建築行業經

從1997年開始,他們在GTA地區 已經成功地完成了數百個大型項目, 如大道俱樂部, 多納爾達俱樂部, 伯 靈頓表演藝術中心等。

2006年,他們開始涉足房地產領 域,目前正在全力準備在Brantford的 Grand Bell共管公寓項目。

從而產生了利潤豐厚的當地房地產市 場,是投資者的理想選擇。

Grand Bell的第二期公寓,爲居 民和投資提供現代化的裝修、高檔的 設施和前所未有的便利。

### 【公寓設施】

豪華的室内建築設施包括:前臺 禮賓部,學習辦公區,會議室,健身 房, 社交空間和兩層休息室

### 【位置介紹】

公寓坐落在風景如畫的Grand River河畔,周圍是令人驚嘆的公園 和錯綜復雜的小徑,爲居民提供了愜 意的劃船、釣魚等農場活動和自然風

公寓距離購物中心、學校、娛樂 場所或市中心的步行時間不會超過10 分鐘。同時靠近主要高速公路也方便 通勤到其他地區。

### 【内部設施】

公寓采用高聳的天花板、高檔的 Grand Bell公寓位于Grand River 裝修, 厨房設計采用歐式現代風格, 寬木地板,雙層玻璃,陽臺保證充分









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

美國注册會計師 安省全職持牌地産經紀



賣房找 Sue, Sue 戰速决! 樓花房花一網打盡!

## 凯旋趾区三华库精品独立屋

## 5 Townson Road



MLS: N5414368 5房5衛三車庫獨立屋 搶購價: \$2,290,000 16th/Townson

該精美獨立屋位于萬錦高級社區 Cechet, 5睡房5衛三車庫再包含三個地 面停車位,全屋重金裝修升級:全屋全 新實木地板, 4層高質量油漆, 衛浴全 精裝橱櫃,多盞高級設計師頂 燈; 地理位置優越, 近距離大統華超市 Shoppers Drug Market, 醫務 中心, 郵局, 各式餐館, 銀行。緊鄰北 邊有大型的社區中心和圖書館, 健身中 心和高爾夫球場,餐飲娛樂應有盡有, 極盡便利。

該物業占地67.59ftx135.47ft, 東西 朝向,全屋高級實木地板,配上全新灰 調油漆, 盡顯時尚大氣。

入户擁有寬敞玄關, 高級橡木旋轉 樓梯;二樓有五個卧房,空間寬敞,適 合大家庭入住。

進門右側爲客廳,擁有明亮大窗和 水晶吊燈; 主餐廳空間寬敞, 可放置八 人座長桌。

一,淺色系橱櫃配以深色臺面顯得内斂 不同年齡、不同教育背景以及不同文 房内,其中兩個機房作爲蘋果公司數字 大氣, 高級定制橱櫃提供了極多儲物空 化傳統 背景的 學生, 特魯多高中開 校園計劃的一部分, 配備的都是蘋果電 間。早餐廳可步出至後院。

立衛生間, 可作爲套間適用, 尤其適 語言(ESL)、法文、音樂及特别教育 招大多倫多地區具備藝術天賦的孩子, 合有老人的家庭。

主人房擁有明亮Bay Window大窗, 等。 室内陽光充足, 空間寬敞, 套件内衛 特魯多高中學風嚴謹,在理科方面 烈。該校學生家庭普遍收入高,注重教 生間全新升級, 全新淋浴房及臺面。

接,十分安静,且隱私性極高。

## 凱旋小區介紹

Markham), 範圍西起404高速公路, 向 東延伸至Warden以東的Bruce Creek,南 起16街, 北至Major Mackenzie Dr。在 這一節圍内,包括了Woodbine和Warden 之間的Cachet Woods和Woodbine以西 的新區及Warden以東的Angus Gleen West。于經典的老Cachet社區(地產局 新社區劃分名稱爲Devil's Elbow)和 新區Angus Glen East犬牙交錯,緊密相 連。近兩年, Cachet社區越來越被人們 所關注。這個充滿生機的中高檔社區 緊鄰高速公路, 西側與列治文山市相 四周被大片緑地、公園、高爾夫球 場所環繞,甚至與萬錦的豪宅社區融爲 一體。大統華加東最大分店和北美最大 的華人購物中心王府井項目都位于該社

### 優質教育資源

區内, 更加印證了這一社區越來越受華

人所青睞的優勢

Pierre Elliott Trudeau High School 2020年菲莎安省排名12/739

特魯多高中是爲了紀念加拿大第 十五届總理Pierre Elliott Trudeau而 設了不同的課程,如工讀課程(Co- 腦。Unionville高中以藝術項目著稱, 一樓書房位于安静角落,并配有獨 Operative Education)、英文作爲第二 包括視覺、音樂、舞蹈和戲劇藝術,廣

團隊大獎,這也是33年來的約克區首 近的華人家庭的中文教育提供了便利。 Cachet社區地處萬錦市(Town of 次有團隊獲得獎項; 2017年加拿大計算

機奧林匹克中獲得第一;多倫多大學 的2014 National Biology Competition 中獲得團體地8、個人第4的好成績 等。學生們不僅在學術上取得了驕人 的成就,校方還鼓勵學生積極參加豐 富的課餘活動,挑選一些學生成立學 生會(StudentCouncil), 負責主導-些課外活動如運動、戲劇、攝影、歌 唱及管絃樂, 學生可以參加一些興 趣小組如舞蹈、象棋、電腦及啦啦 隊等。學校在音樂教育方面成立了 Trudeau Music Department, 還聘請 著名藝術家指導學生,目前已吸引了 400多位學生參與進來,樂隊定期去紐 約、芝加哥和華盛頓等城市交流,在 澳大利亞和意大利也有較高聲譽。2013 學校成爲加拿大歷史上第一個在 同一年MusicFest Canada獲得8枚金牌 (Gold Award)的學校。在體育活動中, 積極參與, 勇于拼搏, 其中女士排球隊 2011年摘取YRAA的桂冠。

> Unionville High School (藝術類) 2020年菲莎安省排名12/739

該校建立于1985年, 設置9-12年 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比例爲21.2%。每年Unionville High School學校的大學升學率爲98%,有很 多學生都被加拿大和美國的名牌大學録 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, 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、户外跑道等設施。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。 開放式設計厨房與早餐廳合二爲 命名,于2002年9月正式開校。針對 配備了300臺計算機,分設在9個計算機 (Special High Skills Major Business) 許多孩子爲了就讀這個項目,在8、9年 級就要申請考試進入該校, 競争非常激 有着獨特卓越的教育體系和良好成績, 育,提升了學習氛圍和積極向上的朋友 木栅欄全包後院,無其他物業連 在教育設施以及師資力量上都是拔尖 社交圈。約克區教育局利用Unionville 的。學校在各類競賽中成績優异,如 高中教室,開設周末中小學免費語言課 在2017年加拿大頂級編程大賽中獲得程,包括簡體和繁體中文課,給住在附



伊娃 RIFO 一德地產公司經紀人 Sales Representative (647) 896-9203



專業規劃五至 十年地産投資

不動産回報目 標高于平均值



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





© RIFO

## 加拿大公寓越建越儿! 超川户型單位究竟值不值得投資?

如果你覺得新公寓的面積越來越 小, 你的感覺没有錯。近年來, 加拿 大的公寓尺寸一直在收縮。以BC省爲 例,新建公寓的中位面積爲775平方英 尺,比八十年代和九十年代建造的公 寓小約16%。低于500尺的超小户型 也越來越常見。甚至有一些非常小的 單位,面積衹有200多尺。

投资周刊

面對疫情以來的通貨膨脹以及資 "投資小白"們躍躍欲 試進入市場搏一把。一直以來最受華 人最青睞的房産投資自然也是非常火 熱,更多人選擇買入公寓投資,覺得 收租是最好、最穩定的賺錢模式,如 果没有足够的錢買入大户型,那麽從 單位面積很小的超小公寓入門, 也是 不錯的吧? 真的如此嗎?

今天我們就來講講,超小户型公 寓單位投資上需要注意什麽, 未來前 景又是如何?

## 超小户型爲什麽會出現?

超小户型在加拿大大城市的風靡 不是偶然,而是低價飆升,房價也飆 升的最後結果。開發商在買下地皮的 時候,已經被推高的地價剥削了一 筆,他們不得不把這個成本轉移到消 費者身上,而消費者又被高昂的房價 所約束,要麽衹有放弃黄金位置,轉 而買偏遠一些,或者舊一些的樓盤 或者放弃額外的空間,轉而投向小一 些的單位。而當開發商主動縮小房間 越來越小, 也就催生了這些極端的小 户型樓盤。

城市中心地帶的公寓尺寸變小, 也反映了城市人口結構的變化。2016 年人口普查發現,一人家庭(獨居) 首次成爲加拿大最常見的家庭類型 在加拿大從來没有出現過這麽大比例 的獨居家庭狀况,達到了28.2%, 哥華和多倫多已經是國際都市,也一 資者或許會大量拋售此類超小單位。 要價格在市場價附近,很快會找到租 細,眼光放長遠。畢竟未來的温哥華 直以高科技和時尚産業作爲未來城市 發展的動力。單身獨居家庭必然是温 哥華地産行業繞不開的話題, 也將是

房市未來的關注熱點

但公寓面積是否會進一步下降 呢?過去加拿大地廣人稀,少見公寓 建築。然而近年大量移民、房價高 漲,微型公寓不斷增蓋,或許會成爲 加拿大房市的新指標。在一些城市已 經出現了這種狀况。2018年加拿大城 市研究期刊上有文章顯示: 微型公寓 成爲一種新型公寓。其面積介于290到 495平方英尺之間。在舊金山, 位可以小到220平方英尺,其中70平方 英尺是衛生間和厨房

小空間内沙發、床、家用電器-應俱全,吸引許多年輕人想住市中心 的年輕人進駐。面對需求增加, 開發 商也大舉進軍微型公寓市場。專家認 爲,這樣的居住型態將在未來席卷加 拿大房市。若反應熱烈,可能會吸引 更多開發商興建微型住宅。

對于小户型的未來,考慮到温哥 華、多倫多等城市人口的膨脹,地價 和房價整體的上升,房屋變小的趨勢 會越來越勐烈,未來更加極端的概念

我們都知道,需求决定價格。由 于加拿大長期以來的移民吸納政策以 及温哥華和多倫多作爲移民主要落脚 城市的事實,這些城市的租金很大幾 率看漲。基于這個理由,在小户型公 寓這個細分市場裏,投資者有理由更 看好未來大城市市場。租金回報率高 且穩定的公寓是最好的投資目標。 樣看來,總價低,租金高,好出手, 超小户型公寓幾乎可以稱之爲就是最 完美的投資目標。

萬物都有兩面性,超小户型尚不 足以成爲"絶對"完美的投資目標, 因爲超小户型也有一定的風險

### 貸款有一定難度

超小户型公寓比最低居住面積還 居的人數已超過了第二大群體——夫 小,加拿大五大銀行不願意提供貸 婦和孩子的家庭。近100多年來,加拿 款,這將是投資的一大挑戰。在很多 **投資者需要做好長期持有的準備** 比例的首付要求,有時甚至要準備好 大的家庭規模一直在縮小。1871年, 銀行審批貸款的時候,市中心公寓的 投資小户型公寓的人都知道,所 全款的心理準備。謹慎地做出考量, 平均家庭人數爲5.6人。2016年,這一 大小是一個考慮因素,很多小于450尺 以小户型公寓的投資價值與租金水平 對于實力較弱的投資者,也許并不適 數字下降了一半以上,爲2.4人。夫妻 的單位,很難獲得和普通房屋一樣的 成正比例關系。對于投資者來講,投 合。而對于有實力的投資者來講,選 生育較少,獨居增加,導致家庭人數 貸款條件。原因主要是現在市場上超 資回報率,以及流動性是兩個非常重 擇好的地段,做了足够的租金費用評 减少。縮减的公寓面積可能反映了加 小户型的數量還是很小,不能成爲一 要的考慮因素。投資回報率來源于收 估之後,滿意這個收益率,就可以大 拿大家庭規模的下降。假設較小規模 個市場能够接受的廣泛的概念。在貸 人和費用的總和。收入無外乎租金收 膽入手。 的家庭需要較少的住房空間,新建的 款人違約的時候,銀行法拍的風險比 人,但是租金需要考慮到空置期。市 無論是小小的鴿子樓,還是大 公寓正在反映這種人口統計現實。温 較大;與此同時,萬一市場有變,投 中心現在的小户型出租非常熱門,衹 house,投資房地産需要膽大更需要心

## 過渡性住宅産品

渡性的產品,并不是永久的家。在目 前超小公寓市場中, 以投資爲目的的 買家依然是推高價格的主要動力。而 投資者買入的話,看中的是投資回報 和升值潜力。在衡量投資産品的價值 的時候,參考租金的意義就很重大, 這涉及到收入,費用,管理時間,空 置期等等這些方面的因素, 所以租金 的上漲, 租客能够承受的租金額度 樓盤的位置以及投資市場的興旺程 度,都决定了超小户型的未來潜力。

### 終端用户居住體驗

對于終端用户來說,面積小不免 帶來擁擠, 家具擺放和儲藏空間的問 題。對于這些問題,現在越來越多的 設計理念試圖解决, 比如開放式厨 房,折叠式卧室,墙上的隱形橱櫃 以及生活區和餐飲區也融爲一體

但值得注意的是,空間小帶來的 負面居住體驗并不絕對。在一個快節 奏的時代,許多人都跳過燒飯煮菜的 生活方式,没有時間也没有空間享受 烘焙食品。所以簡化的厨房并没有想 象中那樣引發買家的糾結,大家寧願 捨弃烤箱,選擇便宜的租金和或者更 低的公寓售價

那麽在入手超小型公寓的時候。 需要注意什麽呢?

需要搞清:自己是終端用户,還

如果是終端用户,這個小户型或 許真的是一個過渡期的小窩。持有的 時間和承受能力,已經自己可以受益 的方面,比較容易衡量,但是在未來 再出手的時候, 是否會有足够多的需 求,來消化這些市場供給。如果終端 用户的比例不大,大部分還是投資者 買入的話,即使自己是終端用户, 要以投資客的眼光來分析比較未來的 情况,保證自己在未來出售的時候, 不會需要低價出售

超小户型在買家來看,是一個過一地税,物業管理費,出租時的經紀費 塊或許會是大熱的焦點也不一定。

**Manni Xu** 徐蔓妮 **Broker of Record** 416,418,7628

用,兩個房客交接時的維修清潔費 用, 都需要有一個比較合理的估計。 具體到比例,因人而异。在這個投資 上,流動性可能不會是一個最好的選

超小户型的投資者數量在市場上 不如普通大小的公寓投資者數量多 導致超小户型在尋找下一個投資者的 時候,往往需要更多的時間。地產投 資,講究的是杠杆,也就是找銀行借 錢的多少如果銀行批得比例高, 杠杆 就大,未來房價升值的時候,投入本 金的收益率會高一些。但是,如果超 小户型銀行貸款的比例不大, 就需要 投資者準備好足够的現金,以應付大

客。保守計算,一個月的空置期是合 和多倫多市中心地産市場,在越來越 理的。費用方面,包括貸款的月供,小的人均居住面積來看,小户型這一







- ・ 僅一分鐘步行至 Leaside LRT 站
- ・ 豐富的生活設施配套
- ・ 靠近天然緑地和多個公園
- ・ 僅售加幣五十余萬起 歡迎查詢限時優惠詳情

## 905-604-2299

【項目簡介】

【項目名稱】Leaside Common 【開發商】Gairloch & Harlo Capital 【建築師】BDP Quadrangle 【交界位置】Eglinton / Bayview 【地址】1718 Bayview Ave, Toronto 【樓層/單位】9層, 198單位 【單位面積】341 呎 - 2060 呎 【預計交樓】early 2025

Leaside Common Condos 位于令 人嚮往及備受追捧的地區之一 Mount Pleasant East,距離多倫多繁華且受歡 迎的 Yonge 和 Eglinton 市中心十字路 口僅 5 分鐘路程。

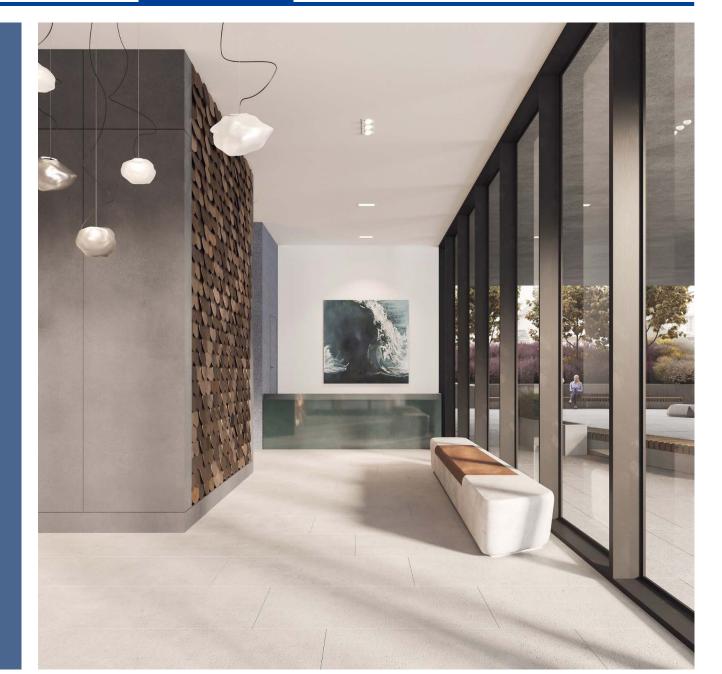
周邊擁有豐富的購物、餐飲、日用品和 娱樂選擇。當地品牌和文化商店、餐館、 咖啡館、餐廳、雜貨店、俱樂部和電影 院的完美融合,都在步行距離之内。

TTC 巴士路綫方便地經過前門,距離新 的 Eglinton Crosstown LRT Leaside 站僅幾步步行範圍內。

周邊坐擁最好著名的私立學校、高級 公立學校、社區中心、運動場、最先 進的醫療設施等等。 該地區還擁有大 量緑地及公園包括 Sherwood 公園和 Sunnybrook 公園,爲居民提供了一個 美麗自然背景。

鑑于其知名度,周邊緑化和公園、精 選的學校、Bayview Avennue 上多姿 多采購物區,以及便利的公共交通, Leside 是多倫多最昂貴的房地産區之 一,受到中高收入家庭的青睞。

24 小時 Concierge, 派對室, 户外平 臺花園,健身室,共享辦公室,兒童游 樂區,户外寵物區,零售。





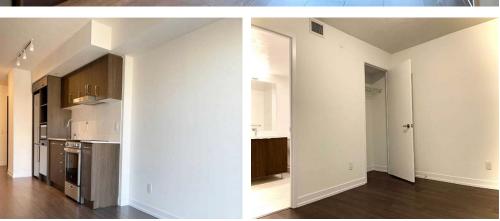


/ice President | Broke 647.296.8492

## 獨家精品高級公寓 In.De 出租









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! 超好户型1室 加一den(可做第二卧室)加兩衛生間,面 積723平尺. 價格不包括車位! 朝向北户 型極其方正實用

In.De曾是2018最炫靚盤是位于市中 心絶佳好位置! 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系我 647.296.8492了解詳情!



# 在申請 Mortgage 之前做好哪些准備工作,

## 會有助于提高成功率?



個方面,建議提前一一核對

### 確保首付款到位并留有一定空間

這是在不同文章裏反復强調過 的,由于目前大多數銀行和金融機構 都要求看3個月的銀行流水,對于其間 生貸款還有大額信用卡欠款等,這樣 大額資金的進入都會審核資金來源, 所以一定要提前準備。

還需要注意的是,首付款的金額 不要卡得太緊, 在大環境是賣方市場 的情况下,搶Offer的導致實際成交 房價高出預算的情况時有發生。略爲 富裕的首付款可以應對高出預算的首 付款金額,若遇到評估價低于購買價 時,還可以適當提高首付比例,以達 到銀行的貸款要求。

首付款之外,還要有餘款以支付 Closing Cost, 通常是房價的1.5%。

最好在申請貸款期間保持工作和

本刊訊 收入的穩定性

加非常大的困難

如果收入跟貸款額之間有差距, 可以提前歸還部分借款,如車貸、學 有助于降低總債務比例。

核對信用報告,確保信息準確

最好不要在臨近申請Mortgage 前夕用信用卡購買大額商品,保持信 用卡有較高的餘額空間有利于提高信

同一家銀行和金融機構不同的 Sepcialist能爲客人申請到的貸款條件 審核文件, 找最合適的貸款機構和最 有利的貸款計劃。

(來源:華旗金融供稿)

尋求專業人士的幫助

## 华旗金融 专注贷款20年

为您量身定制,助您成功置业

房屋贷款 商业贷款 建筑贷款 私人贷款



Monest 4 1 6 8 5 5 4 5 6 5

office@monest.ca 回答論



Innovation District, 聚集大批科技和创业人才,是政府重点打造的区域

Cell: 647.296.8492

Email: JINGMEI.LI@LIVE.COM

## 旺市 WMC 大都會中心 大一房兩衛豪華公寓



【地址】: 2900 Hwy7 Unit1901

> [MLS]: N5413402 【3D户型圖】:

https://www.3dsuti. com/tour/112157/ branded/37109/5377

> 【車位】:一個 【儲物間】:一個

【管理費】: 589/月 【朝向】: 東向, 超大落

地窗,視綫無遮擋

【搶購價】: \$599,900

推薦單位坐落于旺市大都 會中心, 擁有八百餘平方尺超 大室内面積,一房兩衛,東 南朝向超大落地窗 , 無敵采 光,一覽都市的繁華喧囂

室内全新刷漆,全新燈 具。厨房升級橱櫃,大理石臺 面穩重大氣,全屋不銹鋼電 器, 高功率吸油烟機, 嵌入式 洗碗機,全屋智能家居系統, Lowe's、Home Depot、 都是在緊張快節奏的都市生活 Best Buy、Staples、Costco、 增加效率的不二之選。

人大床及雙床頭櫃,包含主人 各式餐飲,滿足您生活全部需 衛生間及步入式更衣間, 更衣 要 間更是有主人私人訂制的隔板 可以整齊擺放各種類型的衣 下 物。 主卧整面墻被超大落地 窗代替,讓主人能最大程度的 享受通透的采光。

### 星級酒店配套設施

特别適用權。舉步可及就能體 鋪, 12000户公寓居民和大型

驗星級酒店品質設施。包含室 内健身房、游泳池、桑拿房等 娱樂休閑設施,并擁有室外露 臺和室内辦公會客區域,適合 追求品質生活的您。

### 便利生活

該樓盤位于旺市市中心, 地理位置優越, 生活交通方 便。

- ・3分鐘步行至地鐵站、 VMC地鐵公交中轉站
- · 2站地鐵至York大學 留學生生源豐富
- ・靠近400/407和7號高 速, 出行便捷
- ・乘車40分鐘至市中心金
- ·近Vaughan Mills大型 購物中心和Wonderland游樂 場,近YMCA和社區中心,更 有各種各樣娛樂設施可選
- ·附近商店包括沃爾瑪 Canadian Tire、宜家
- 主卧寬敞明亮,可放置雙 ·近Cineplex電影院以及
  - ・20英畝天然公園就在樓

### 社區介紹

VMC中心區域,根據政 府規劃將在442英畝土地範圍 内,包含150萬英尺的商業辦 大樓業主享多種配套設施 公區/展覽館,75萬英尺的商

幾年時間相比繁華的Yonge/ Finch一帶便有過之而無不

## 人口數據統計

根據多倫多地産局人口統 計學資料統計, Concord小區 屬于人口成熟社區20-50歲青 壯年人口所占比重最大;在 人口種族方面, 母語是英語 的占64.72%, 其次英文爲俄語 的族群(6.42%),排名第三 的是母語是意大利語的族群 (3.84%),另有印度話族群, 西班牙語族群, 粤語族群, 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

該物業作爲小家庭或第一 次買家來講自住和投資價值不 言而喻, 性價比極高。



緑地。吸引多倫多市中心的

大型雇主來到VMC正在變爲

現實,預計至少2萬工作崗位

將在附近產生, KPMG(畢馬

威)已經將般了過來,PwC(

普華永道)也即將入駐。由此

可以預見Jane/Hwy7區域不出

















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



專業規劃五至 十年地産投資

不動産回報目 標高于平均值





## 遇到難纏的壞租客? 消消氣,投資商業地產吧!

在加拿大或者其他西方國家,當過 房東的都清楚,遇到好租客,你好我好大 家好,遇到壞租客,真的一個"發愁"了 俱下的訴苦,其中一個大哥,是非常厲害 哪種,他説如果和他分租的,他嘗試過直 接把租客的東西扔出去,對方報警,警察 際情况無從考證),起碼側證兩點a.這位 大哥很剽悍 b. 租客真的很難纏, 不然他 不會氣到自己動手清理門户; 我問他如果 是整租呢,他就没轍了,并且,如果是租 給一個上年紀的,他說要更加謹慎, 對方給你來個佯裝摔倒不起, 你是有理説 不清!

投资周刊

愛家地產團隊阿剛打過交道一位助理 律師 (Paralegal) 説: LTB房東租客委員 會的原則就是劫富濟貧, 他們就是偏袒租 不良租客的氣(拖欠房租,糟蹋房子,瘋 狂party,占房子不配合讓賣….),唯一有權 力解决問題的單位就是LTB,房東申請上 如租客欠租後, 要先給租客按要求的表格 走時間,要60天後,才可以提訴LTB),第 二要符合一定的條件-比如驅趕租客搬離 衹能按LTB規定的很有限的幾個條件(自 住, 裝修, 屢次欠租etc) 才可以申請 程提訴了(每次提訴還要自己花錢支付給 LTB-數百元不等),然後是漫長的等待排 期(少則數周,多則半年一年;終于到上 庭聽證 (hearing) 的時間了, 99%的幾率 是讓房東眼裏冒火的租客一句輕描淡寫的 xxx時間", 也就是說, 上庭了, 不代表 即刻能按房東的意願行事兒, 而是按租客 即使你花了1000-1500刀請了Paralegal陪 同上庭,没鳥用! (親身經歷, Paralegal 能幫到的衹是他/她知道改用那個表格, 知道些其中的規則,再多,真的啥也幫不 少房東不清楚加租規矩,錯過及時加租機 綫研究下各個表格,上訴流程,絕對没必 的情况,導致租客更不願意搬走) 要花哪個冤枉錢。因爲上庭前,結果已經 在了! =LTB聽租客的,遇到一個case,房 東賣房,租客書面簽過搬走協議了,結果 商業租客,少則3-10年,多則25-30 業不同,一塊商業物業,有機會分爲幾百 性也是顯而易見的,遵循風險越大回報越 closing到了不搬,房東要賠償買家各種損 年 (hotel /motel),找租客相對比民宅花 個單位。 失,還得繼續履行銷售的義務(被租客的時間會多些,但一旦找到,一般不會輕 耽誤的時間, 房價上漲了20-30萬),無 易搬走,這麽長的租期内,免去了民宅租 奈,提交簽有租客名字的ending agreement 約每一年到頭就得費盡身心的找租客,或 精選一些在售商業地產物業的類型舉例: 慮下投資商業不動産,會是一個不錯的道 給LTB, 3-4周後, LTB給了驅趕日eviction 和租客鬥智鬥勇盡量多加點租金的腦力活 一個請求信 (motion) 到LTB(隨便陳述點 鷄毛,花時間和金錢清理/修理維護的頭疼 兒理由), LTB 立馬發信給房東, 同意租 事兒。 客的請求,安排2個月後聽證(本來eviction

投資周刊

date 10月29, 租客答應11月2日搬走, 聽 證日期竟然被該死的LTB 排到12月21日) …… 我們遇到的不良租客,往往是早有了 道了,他們不請paralegal的,自己應對, 隨隨便便搞定房東 + paralegal!

或其他西方國家, 做房東, 遇到一個壞租 客,真的會讓你欲哭無泪!上輩子欠的就 是和你以前没半毛關系的租客

看着不動産霍霍的上漲, 能借到錢, 不投資地産怎麽會有"睡後收入"呢?辦

我們華人移民出來的晚,對商業地產 不太熟悉,實際上,商業地産投資的門檻

華人已經涉足的商業物業包括: 小 型的出租公寓樓、市區或臨郊區的店面小 站、小型的地產開發和酒莊等。在多倫多 動輒上百萬民宅的今天, 商業地産從幾 十萬到100多萬的機會多的是,我的一位客 人,2017年120萬在Kingston幹路口買了個 占地2萬尺,建築面積8000尺的小型plaza( 四個鋪位),有過短暫空租,目前四個鋪位 全部租出, 月租金收入接近1萬, 物業也升 值到了170萬! 非常不錯的一個操作, 這 司,平時打golf,陪家裏人,爽的很

是投資,都會有風險,都有有優缺 大商業投資的優點

### 1. 不受租客的窩囊氣

前邊提到的租客欺負房東的現象,在 商業地產內不存在,房東租客都是經商爲 天房東就有勸趕人,絶對没有所謂房東租 客委員會的婆婆媽媽!簽了租賃合同, 簽合同,不同于民宅,租約到期,租客 有權繼續租住,房東疏忽没有及時加租 的話,租客還繼續享受低租金(遇到過不

## 2. 租客穩定

## 3. 避免海外買家税

2017年4月21日安省施行的海外買家 税,讓大批非本地居民措手不及,一定投 資民宅的,平白要比本地居民多支付15%的 成本。全球各地政府,都是力主鼓勵當地 商業發展,所以,安省的海外買家税, 豁 免了商業不動産的交易,包含農地。 100萬的物業,就省去15萬,這可不是個小

### 4. 商業物業運作上更具優勢

民宅投資物業的房客除了付房租和 自己的水電網以外, 其它的包括地税, 保 險,維修,管理費甚至連水表的月租費都 要由房東負擔; 而對于商業物業, 租客幾 乎需要負擔幾乎所有一切的費用,包括地 税,保險,維修(定期維修),管理費, 估價, 律師費, 甚至裝修費用。租約結束

### 5. 商業物業投資回報不比民宅差

投資回報收益是年租金收益/物業價 值,一般民宅的年投資回報是2%左右,商 業的是5-6%;這幾年,多倫多的民宅價 格大幅上漲,租金率小步增長,分子漲的 慢,分母漲得快,結果就是民宅的租金年 收益率很增長幅度不大。商業物業不同, 租金分爲净租金 (net ) + TMI (税, 管理 費,保險),一般合同内定好的年增長率 (不受政府規定的民宅的1-1.2%的小幅增 長)確保了每年漲租,另外TMI通常占了 房東收租的相當一大部分,房東有絕對的 權力在這一塊兒做文章:管理費可以每年 不同的靈活調整,總的趨勢是房東100%安 穩的每年收取不錯的租金收益

如果翻下過去10-20年的大多倫多不動 基本都是10年翻番, 無論是物業本身的增值速度, 還是租金

### 6. 大塊兒物業, 商業物業更容易分割

大家都清楚一塊物業,一旦獲得政府 民宅分割非常不容易,復雜的程序,漫長 回報率和未來物業管理水平。 的等待, 對能分成幾塊有嚴格的限制比如 物業管理水平會决定未來價格。任何 前寬多少, lot 多少才能申請分割, 商業物 投資都是有風險的, 商業地産的投資風險

## 講了這麽多商業投資的優點兒,這裏如果您已經有了投資民宅的經歷,考

date!以爲苦逼日子熬到頭了,結果租客 兒,當然往往還伴隨着老租客搬走後一地 時車程的農場從20多萬到200萬不同類型) **地産方面有着豐富的實戰操作經驗,歡迎** ・商業鋪面 (Finch 大道旁邊, 央街 添加微信, 一起探討!

西側) (59加幣)

・Kitchener 注明西餐廳(好位置,

## Michael Li 加拿大地產學院院士 FRI(



愛家地産團隊,100% 因爲愛,我們在; Real Love, Hard Working! iHome Team!



可開發爲4曾商用建築, 230萬

· Kitichner 集體屋 (Group Home) --政府資助租客,客源穩定,「操作簡單,大

・Belleville/Trenton 寫字樓 (2萬 尺, 3層, 政府醫療體系AAAA租客 300萬加幣

投資商鋪之前要研究好幾大方面問

一周邊消費是否具有持續支撑力

第二要看商鋪是否有正確的目標市場

了!如果您英文可以,樂意花點兒時間在 會,導致數年後的租客還在享受超低租金 批準分割,價值馬上翻倍或數倍的增長, 效交織,推動商鋪經營。第四要看實質的

高的規律。

·土地開發包括生地熟地(多倫多1小 路! iHome Realty Team 的阿剛,在商業

財富舞臺·凝聚精彩



**ORIFO** 



## 什么是基准房價?





**Broker/Vice President** 416-816-8685



基準房價Benchmark Price是以一 個特定區域的典型房產爲基準, 考量了 房産的土地大小、年份和房間多少等特 性, 衡量該區的典型房屋的價格, 會將 影響均價的特殊房型排除在外。

從圖1中可看出約克區目前獨立屋 基準價格最高的社區是King,爲166 萬5千加幣。緊隨其後的是Richmond Hill, 爲166萬4千加幣。基準價格最低 的社區是Georgina,爲77萬6千。

對比各個社區5年前和1年前的基準 價格會發現,這4年裏約克區獨立屋價 格增幅在10%左右。由于疫情導致的一 系列政府政策等原因,僅僅在過去的1 年裏,約克區獨立屋價格增幅就達到 了24.7%(圖2),是過去4年總和的2倍

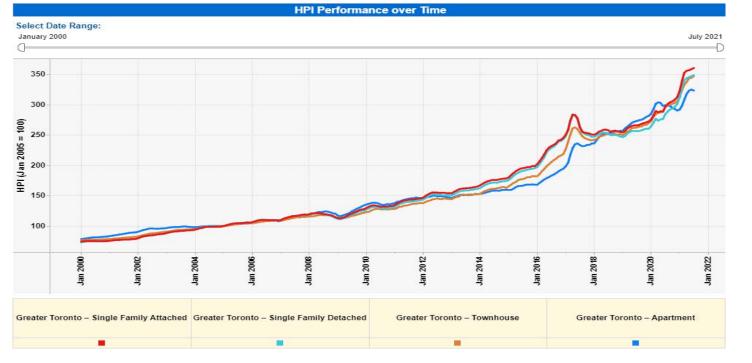
多倫多的房地産確實存在一定金融 屬性,可以成爲資産配備的一部分,但 我想勸買家們不要抱有投機房地産的心 態。5年前投資約克地區獨立屋的買家 如果在去年賣掉投資物業,减掉經紀傭 金、購房時的土地轉讓税、每年的地税 和其它雜費可以説基本没賺到任何錢。

我認爲長期來看多倫多的房地産會 是呈現增長趨勢, 投資客們如果打算 進入地産市場的話要選擇合適的入場時 機,以及長期持有(至少5-10年)才會 有可觀的回報。

自住買家最好可以在每年地產淡季 購入房産, 畢竟錢不是大風刮來的。

投資周刊

— York (+ municipalities) ▼	<ul> <li>Single Family Detach</li> </ul>	ned ▼ (Mu	Iltiple values)				•	
Benchmark Price by Timeframe and Property Type								
	September 2021	1 Month Ago	3 Months Ago	6 Months Ago	12 Months Ago	3 Years Ago	5 Years Ago	
Aurora – Single Family Detached	\$1,306,700	\$1,278,600	\$1,266,900	\$1,218,800	\$1,069,300	\$937,800	\$953,600	
East Gwillimbury – Single Family Detached	\$1,265,900	\$1,243,100	\$1,202,400	\$1,162,800	\$948,400	\$800,300	\$803,500	
Georgina – Single Family Detached	\$775,700	\$754,700	\$729,400	\$692,400	\$569,900	\$457,800	\$444,700	
King – Single Family Detached	\$1,665,200	\$1,670,400	\$1,640,900	\$1,575,200	\$1,329,600	\$1,209,200	\$1,123,400	
Markham – Single Family Detached	\$1,591,800	\$1,554,100	\$1,511,000	\$1,481,700	\$1,296,200	\$1,170,600	\$1,193,200	
Newmarket – Single Family Detached	\$1,129,100	\$1,102,800	\$1,077,200	\$1,049,600	\$887,100	\$771,800	\$796,400	
Richmond Hill – Single Family Detached	\$1,664,600	\$1,623,100	\$1,579,600	\$1,566,300	\$1,357,000	\$1,255,400	\$1,280,100	
Vaughan – Single Family Detached	\$1,434,800	\$1,405,500	\$1,381,300	\$1,355,800	\$1,189,700	\$1,045,600	\$1,037,600	
Whitchurch-Stouffville – Single Family Detached	\$1,364,800	\$1,339,300	\$1,315,400	\$1,269,300	\$1,088,100	\$965,700	\$1,005,100	



**Community & Life** 



## 聚焦地産、金融和教育三大投資板塊

搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺

■ 高端品牌、頂尖團隊,全心助力客户發展

多倫多版 第052期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

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

## 駐加大使館緊急通知! 中國留學生很多人損失慘重 再次提醒!

中國駐加大使館發了新通知!! 通知全文如下:

最近,加拿大連續發生多起涉及 中國留學生的電信詐騙案件, 受騙人 損失慘重,令人痛心

上述案件的主要特點是,不法分 子冒充國内公檢法機關工作人員,以 查處經濟等案件爲由通過電話實施恐 駐加拿大使領館再次提醒廣 大留學生和僑胞務必提高警惕,注意 防範:

斷。如有必要,可挂斷電話後撥打中 國駐加使領館領事保護緊急求助電 話,或撥打外交部全球領事保護與服 務應急呼叫中心12308熱綫, 或通過親 友向國内有關公檢法機關核實

二、切勿在電話中向陌生人透露 自己的身份證件、銀行賬户等個人信 息。無論如何都不要給陌生人轉賬

保護與協助電話求助。如被騙款項系 通過我國内地銀行轉賬,應立即直接 撥打國内户籍所在地110報警電話或通 過國内親友向警方求助。

## 有關聯系方式:

外交部全球領事保護與服務應急 惡意鏈接。 呼叫中心電話:在國内請撥打010-

區、新斯科捨省、愛德華王子島省、 區): 001-613-5621616

駐温哥華總領館 (領區爲不列顛

駐卡爾加裏總領館(領區爲阿

駐蒙特利爾總領館(領區爲魁北 克省、新布倫瑞克省): 001-514-

"如果您以任何方式收到任何未 經請求的電話或者短信, 要求提供金 錢或聲稱您贏了錢,請保持謹慎和懷 疑,"安省警方 Phil Young 也建議。

供任何個人、信用或銀行信息。切勿 通過電話向任何人提供您的社會保險 號 (SIN)。'

以下是一些當前的詐騙示例

## 01 加拿大税務局詐騙

犯罪分子聲稱自己是CRA然後發 欺詐性短信向受害者勒索錢財。該信 息要求提供個人信息,例如 SIN 號 碼、信用卡號碼、銀行帳號或護照號 碼。他們謊稱受害者欠錢,而且非常 咄咄逼人。

### 02 COVID-19 騙局

加拿大反欺詐中心已收到與 COVID-19 疫苗相關的短信詐騙報 告。該短信聲稱來自衛生部,并會說 害者,請聯系您當地的警察機構。 加拿大警察、消防或急救部門電 ,您的第三次 COVID-19 疫苗已安排

駐加拿大使館(領區爲渥太華地據,使您面臨身份盗用的風險。





爲一種支付方式。

"在識别欺詐和詐騙方面, 多類型, 但公衆受教育程度越高, 他 們成爲這些無情詐騙者的受害者的可 能性就越小。在做出向不認識的人匯 款的任何决定之前, 請告知朋友、家 人、鄰居或警察。"Young 說。

如果您認爲有人在電話中詐騙, 1-888-495-8501 通過加拿大反欺詐中 心提出投訴。如果您是欺詐案件的受

任何合法機構絕不會要求通過 詐騙,最終還是被警方盯上了!

紐芬蘭及拉布拉多省、努納武特地 Interac 電子轉賬、比特幣等在綫貨 一名25歲的安省男子,正面臨一 皇家騎警提醒人們,如果有人在電話 幣、預付信用卡或 Google Play、 系列跨國電話欺詐的指控,包括臭名 中要求提供個人或銀行信息,請立即 駐多倫多總領館(領區爲安大略 iTunes、Vanilla 等預付禮品卡付款。 昭著的加拿大税務局(CRA)電話欺 挂斷。

作爲OCTAVIA項目的一部分,加 拿大皇家騎警 (RCMP) 逮捕了一名

加拿大皇家騎警在周三的新聞發 "自2014年以來,這些在海 外運營的電話欺詐者一直以加拿大公 衆爲目標。盡管警方對印度+華人的的 非法呼叫中心進行了多次突襲檢查。 者仍在繼續改變其欺騙性的行徑,并 以加拿大人爲目標。

别人不知道,反正生活菌是早就 已經有10人被控與此案有關。據悉, 好。然後,欺詐性短信會要求您單擊 開了手機的免打擾模式。就是衹要不 在2014年至2020年期間,僅CRA騙 存在于我的電話薄中的陌生號碼,基 局就導致加拿大人損失超過1850萬加 單擊該鏈接後,系統會要求您下 本都打不進來我的電話! (雖然也錯 元。本月初,在安省密西沙加市,一 12308或010-59913991;在加拿大請 載包含惡意軟件的軟件。惡意軟件可 過很多重要的電話...)但是!騷擾電 名叫做托馬斯的男子,也被控制并調 撥打01186-10-12308或01186-10- 以感染您的設備,并通過暴露您的個 話真是不堪其擾啊!每天一早就被 查。加拿大皇家騎警説,該男子爲華 人信息、銀行詳細信息和在綫帳户憑 詐騙電話叫醒,而且還是中文的,你 人,雖然已經爲他發出了加拿大範圍 品,你細品!不過,這種常年累月的 的逮捕令,但因其本人,目前已經逃 回中國, 所以暫時無法追捕。加拿大

(來源:多倫多生活)

## 安省這8個度假小鎮絕了!

### 本刊訊

眼瞅着天氣嗖滴一下就變冷了, 又到了躲在被窩裏追韓劇的季

好想去景色好的地方打卡,但又 不想跑到魁省辣麽遠怎麽辦?

其實安省也有8個景色絕佳的度假 小鎮,尤其到了要過聖誕節的時候, 節日氣氛堪比標志性的電影場景,親 身體驗可比在家追劇要爽多了。



## Almonte

Almonte這個小鎮被昵稱爲"迷你北方好萊塢",因爲許多聖誕電影都曾在這裏拍攝,小鎮上除了如明信片一般的風景,還有很多好吃的地方可以打卡。

Stratford

端着一杯熱巧克力漫步在街道上,欣賞着裝飾小鎮的所有華麗花環 和燈光。到了冬季還有燈光秀,以及 許多令人眼花繚亂的照明展示裝置, 身臨其境比照片更像童話裏的世界。

網址: https://visitstratford.ca/

### Niagara-On-The-Lake

也是一個隨手拍一拍都像明信 片風景的地方,不僅有着可愛的 聖誕商店,而且還是《Christmas Inheritance》和《The Holiday Calendar》等電影的拍攝地。

網址: https://www. niagaraonthelake.com/

## Morrisburg

在Upper Canada Village, 這裏會 舉辦安省東部最大的户外燈光節, 有





着超過 100 萬盞燈裝飾着建築物和樹木,冬天打卡的好去處。

網址: https://www.uppercanadavillage.com/events/alight-at-night/

## Burlington

冬日裏的Burlington看起來格外像 節日電影中的場景,有可愛的凉亭、 閃爍的燈光和好看的聖誕樹。

網址: https://www.burlington.ca/en/index.asp

### Cambridge

每到冬天,這裏的人們都會用閃 亮的燈光裝飾小鎮來慶祝節日,而且 小鎮本身景色就非常美。

網址: https://www.cambridge. index.aspx ca/en/index.aspx

### St. Jacobs

説到St. Jacobs, 很多小伙伴都會想到出名的德國猪肘, 但這裏同時也是很不錯的假日購物地, 還有名爲 St. Jacobs Sparkles 的年度活動,整個鎮上都將布滿節日裝飾, 還有數千盞燈。

網址: https://explorewaterloo.ca/ listing/village-of-st-jacobs/



### Perth

優美安静的小鎮,隨手拍一下都 是如畫的風景,而且燈光節也同樣不 會遜色,非常多的裝飾過的聖誕樹將 爲整個節日帶來濃厚的氣氛。

網址: https://www.perth.ca/en/ index.aspx

(來源: SUPER LIFE)





## 投资周刊

## Vincent! 旺市 CBD 精品公寓

地處GTA急速發展的城市之一 匯集地鐵、高速、公交三大通勤 工具

> 既是未來衆多商務精英薈萃之地 亦可快速直通各大高等學府 三大開發商强强聯手 它就是

【樓盤名稱】 Vincent Condos 【開發商】Townwood Homes, Guglietti Brothers Investments, Rosehaven Homes

【地址】 2851 Highway 7 — Jane St. & Highway 7, Vaughan 【樓層】 北樓34層, 南樓27層 【單元數量】 共766套, 其中北樓 447套, 南樓319套

> 【單位户型】 1房一3房 【交房日期】 2026年1月

該地區已經吸引了大量新的商業開 業以及更多的潜在商業投資者,這些 都將助力該地區房地産市場的走向, 無論房屋售價還是租金都將呈上漲態 勢。大量的工作機會,人口長期穩定 的流入,就是房地産市場的穩定保

### 2、匯集地鐵、

## 高速、公交 – 絶佳地理位置

GTA交通樞紐地帶的地鐵盤

樓盤所在的地區VMC正是旺市的 CBD, 爲大多倫多地區主要交通樞紐 交匯處,配有可直接通往約克大學和 多倫多市中心的地鐵,以及穿梭在各 個城市間的四套公交系統。

樓盤恰好位于Vaughan Metropolitan Centre地鐵站以南。如果







這個充滿活力的地區,遍布着咖 啡館、餐館、酒吧和商店, 周圍還被 步道、學校、高爾夫球場所環繞。附 近的Edgeley Pond公園,是VMC中最 大的開放式公共場所, 那裏有露天廣 場和長廊,是一個優雅又充滿活力的 地方。

從Vincent出發,8分鐘步行可抵達 VMC, 滿足家庭日常購物、娛樂、健 身等所有需求。

車程8分鐘,即可到達約克大學。

驅車幾分鐘之内, 即可抵達有孩 子的家庭最愛的Canada Wonderland 游樂場、Reptilia Zoo and Education Centre爬蟲館以及旺市最大的購物中心 Vaughan Mills.

## 4、高雅豪華的靠譜樓盤

VINCENT 項目由三個加拿大頂 尖建築開發商聯合推出,强强聯手, 裝修用料豪華實在,項目品質和交付 日期有絶對保障。

Vincent引用酒店式設計概念,配 有優雅高端的現代時尚大堂, 是城市 中的静雅聖地。在生活之餘,您可以 來到3樓Lounge,和朋友們一起欣賞 室外陽臺的美景,并享受超大室外泳

放鬆之餘也可盡享私人cabanas帶 來的温暖,圍坐在爐火旁享用燒烤。 沐浴在陽光下,享受都市生活新體 驗。

與此同時還有高端健身中心,來 平衡身心靈的净土,有陽光瑜伽室和 有氧健身室。多功能的現代化辦公室 配有高速無綫網,提高您的工作效 率。在布置典雅的宴會廳及其時尚的 酒吧和用餐區,可舉辦正式或休閑的 慶祝活動。

Vincent的其他高級設施包括明亮 而有趣的兒童游樂區,以及爲寵物準 備的專屬水療中心。

## 5、户型合理,僅40餘萬起!

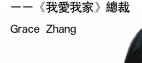
(圖片僅展示了部分户型圖,全 部户型請聯系我愛我家地産經紀)

户型方正,可利用空間非常足。

價格合理, 比同期同地段的樓盤 更具價格優勢。

### 錯過了火爆的Festival?

旺市CBD高性價比、奢華設計的 Vincent Condominioums 馬上就來,且 價格僅40萬加幣起, 絕無僅有了--馬上聯系我們,絕對保證拿盤!







### 1、旺市 CBD- 投資前景潜力無限

Vincent Condominiums座落于 Commerce Street and Interchange Way交界處,靠近主幹綫Jane St.& Hwy 7交叉口,項目距離新的旺市都 會中心VMC (Vaughan Metropolitan Centre) 僅幾步之遥。

旺市是加拿大第18大城市,緊鄰多 倫多市、萬錦市、列治文山市和密西 沙加市,人口以25歲至55歲高質量勞 動力人口爲主,并且在持續不斷的增 長。旺市的經濟産業包括制造業、批 發貿易、交通運輸、 物流及建築行業 等,商業尤其發達。衆多國際巨頭公 司如KPMG、PWC已先後入駐旺市。

旺市Vaughan Metropolitan Centre (VMC) 正在迅速發展成爲該 市最爲繁華和活力的市中心。目前,

選乘York-Spadina地鐵綫,10多分鐘 即可抵達約克大學,45分鐘之内抵達 多倫多市中心的聯合車站。

這裏的居民還可以選擇乘坐 VIVA、YRT以及Go Transit巴士等公 共交通工具, 近在咫尺, 非常方便。

如果駕車出行, 出門即可進入公 寓北面的Hwy 7, 輕鬆上400、401和 407等高速公路。

交通即意味着人流,可以預見, Vincent的未來增值潜力, 將無可限

## 3、臨近大學商場等,宜居所在

Vincent位于旺市發展最快的核心 地帶VMC, 濃厚的商業氛圍正在逐步 形成, 其中包括多棟辦公大樓、公共 圖書館、高等教育機構、商業廣場、 公園和開放空間。



