

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY



英皇貸款, "貸" 你實現夢想

100% 成功做到貸款的團隊

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。

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

Estelle Sheng 盛小姐
647 395 3423
estelle.sheng@emtg.ca
200-3100 Steeles Ave E, Markham, ON L3R 8T3



New Choice For Better Kitchen

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

多倫多版 第054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



專業團隊成就你我

有諾必踐 不負所托

專訪我愛我家黃金搭檔地產團隊



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 Hwy 7 E, Penthouse
Bus: (905) 764-8688 Thornhill, ON L3T 7T1

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

Top 1% Realtor Team in Canada

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



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

專業誠信 經驗豐富 積極高致

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

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

RE/MAX TOP 0.5% Agent In Canada

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



新趨勢地產 NU STREAM | JOHOME — 让天下没有难卖的房 —

新趨勢地產 免費考牌班 開課啦!!!

无合約绑定, 无任何費用, 專人全程指導
讓我們帶您進入地產行業

扫码添加小助手
416-333-1111

NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE



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：



虚位以待



LOVE BUILDS DREAM HOME

一德豪宅 游轮之夜



416.876.8999 eastidemansion@gmail.com

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



Raymond Chen

Anita Dai

Niki Yu

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
Resale | Assignment | Commercial |
Preconstruction | Investment



电话: 647-824-3166

邮件: johngao668@gmail.com

Richmond Hill
9120 Leslie St, Unit 101

North York
121 Willowdale Ave, Unit 101

Downtown
26 Capreol Ct, Toronto

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

業務內容推介 銅版彩色印刷
個人精準信息 設計精緻唯美

廣告薈萃助成功

詳情 416-901-9968
致電 647-825-6388

Blackstone Inn

黑石酒店

尼亞加拉瀑布區中心地帶
各種房型, 露天泳池
平價消費, 豪華體驗

finch2008

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

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

打造高端品牌 齊聚行業精英

楓華傳媒集團《投資周刊》
特別推出“經典廣告薈萃版”

敬請 416-901-9968 定制您的 **投資周刊**
致電 647-825-6388 廣告經典

M LSON 茂森地板 質優價好 · 承諾經典
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 **投資周刊**
Fenghua Media Group Inc. 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



EASTIDE
SUPERIOR SERVICE
Eastside Realty Inc.,

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



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



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



瑞邦資產管理公司及廖子蔚 Winnie Hong Wei Liao 總裁 2017年及過往 8 年
蟬聯倫敦理財 Freedom 55 Financial 業績全加第一！



瑞邦資產管理公司

Respon Wealth Management Corp.

**2020年榮膺資產管理行業世界權威組織百萬圓桌終身成就，
業績達84個國家同行世界頂端！**

瑞 | 邦 | 金 | 融 | 專 | 家 | 推 | 薦

如何持有鑽石資產，讓您成為財富贏家

家庭控股與家庭信託 / 海外資產與全球資產配置
*公司股權與海外重組 / 隱私資產與財富傳承
*世界富豪資產結構與財富健康

資產講座要點

- 主講人由瑞邦資產管理公司廖子蔚總裁
- 隱私資產布局的重要性
- 加幣、美元及人民幣的最新走勢
- 全球富豪資產結構最优配置分解
- 家庭財富傳承稅務減免

主講人：加拿大財富資產管理
高端規劃師—廖子蔚女士
(瑞邦資產管理公司總裁)

講座時間：12月15日
13:30pm 多倫多時間

講座形式：ZOOM

報名电话:

多倫多 416-889-2999
溫哥華 604-551-8998
薩省 306-881-3897

respon.office@gmail.com



2018瑞邦金融慈善夜



總理特魯多先生與廖子蔚總裁



2019瑞邦城際杯高爾夫友誼賽

財富諮詢及管理對象

- 投資移民海外資產管理

- 如何申報海外資產

- 離岸公司對投資移民在稅務上的幫助

- 哪種海外資產產品能轉入不需上稅

- 公司省稅最多

- 公司獎金分紅和省稅

- 股東借錢個人稅項

- Holding Company賬目轉移

- 準備HST稅表

- 個人年終稅務計劃小提示

- RRSP省稅最大化

- RRSP產品的選擇

- 貸款購買RRSP

- 退稅購買RRSP

- Spousal RRSP

- RRSP賬戶管理

瑞邦財富管理團隊主要成員

廖子蔚 瑞邦總裁
Winnie Hongwei Liao

三十年金融資產管理經驗，具有豐富的理論知識與實踐經驗，著有金融專著。業績傲視同儕，2018年前連續十年蟬聯加拿大London Life(倫敦人壽)全國排行榜，2018年至今SunLife(永明人壽)全國排行榜的驕人業績。榮獲資產管理世界行業最高榮譽頂級百萬圓桌(TOP table of MDRT)終生會員，成就達84個國家同行世界頂端！

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

加拿大通用會計師，擁有二十多年中國和加拿大會計和稅務經驗，精通加拿大和中國的稅法，致力於幫助客戶安排公司和個人稅務，以達到最優的稅務效果。

張裕榮 Edward Y.W. Cheung 律師

曾任職加拿大聯邦稅務局，從事企業和個人稅務審核主管部門業務多年，可以指導您針對聯邦2015年新稅法提出好的規避策略。現任專攻加拿大聯邦稅法律師，有30年以上從業經驗，是加拿大著名的稅務法律師之一。



歡迎掃碼報名

Respon International Group Headquarters

TORONTO OFFICE : 101 Sheppard Ave East, Toronto ON, Canada M2N 3A3

MARKHAM OFFICE : Suite 100, 3760 14th Avenue, Markham ON, Canada L3R 3T7

Tel.: 1-877-847-0180 / Email: respon@respon.com

Ottawa Office / Toronto Office / West Vancouver Office
Mississauga Office / Waterloo Office / Richmond Office
London Office / Prince Edward Island Office / Winnipeg Office
Regina Office / Saskatoon Office / Calgary Office / Windsor Office

英皇贷款, "贷" 你实现梦想

诚信服务, 值得信赖



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@emtgc.ca
Telephone number: (905)604-5850
Fax number: (905)604-2772



EMPEROR 英皇贷款集团
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



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



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



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

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

联系方式:

E-mail: info@emtgc.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。



投資·新聞

Investment & News

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc.



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第054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 A4-A5

利好新政！明年開始

——收入低於9萬家庭能申請20萬一套的公寓房！

封面故事 A6-A7

專業團隊成就你我 有諾必踐不負所托

——專訪我愛我家黃金搭檔地產團隊

開發商界 A8-A9

Tridel 多倫多市中心 MRKT 樓花 抓住尾盤超值體驗，最低價格！

楓華特稿 A10-A11

安省周環比日增病例有上升趨勢！ 美國 11 月 8 日正式開放邊境

——航空國際旅客激增 450%！返加仍需核酸檢測證明！

業界動態 A12-A13

限時！恒致冷暖黑五 勁爆狂歡大派送！

業界動態 A14-A15

超品質貴族服務體系， 造就一德地產的行業地位和聲譽！

——一德豪宅郵輪之夜活動圓滿成功！

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

安省政府官宣：將成立住房工作組，解決負擔能力危機！



本刊訊

“工作組將探索支持市場住房供應和負擔能力的措施，并向政府提供戰略性建議，以繼續解決安省的住房危機。”

多倫多房地產市場火爆，安省政府提議：將成立住房負擔能力工作組，以應對不斷破紀錄攀升的房價問題。

安省房地產市場的火爆程度可以在政府最近發布的秋季經濟聲明中找到數據。2020-2021年，安省政府從土地轉讓稅中獲得了約37億加元的收入。在本財年，它預計將繼續上升至超過50億加元，升幅35%。這甚至比三個月前發布的安省2021-2022年第一季度的財務預測高出7.59億加元。

根據加通社報道，在上周四發布秋季經濟聲明中，還包含一條承諾建立住房負擔能力工作組(Housing Affordability Task Force)，向省府市政事務及住房廳提供建議。

安省市政事務及住房廳長史蒂夫·克拉克(Steve Clark)發言人表示，政府希望在其住房供應行動計劃的基礎上再接再厲。

省府發言人在一份聲明中說：“我們知道還有更多工作要做，這就是為什麼我們正在創建一個住房負擔能力工作組，以尋找其他機會，以便更快地將鑰子放在地上，消除重重障礙，並使努力工作的安大略人能夠負擔得起住房。”

目前的計劃讓安省政府加大對新建住房的投資，他們指出，今年迄今為止，新建房屋開工率比上一年高出16%，出租房屋開工率高出14%。

在現房轉售市場方面，狂熱房市在2021年3月創下歷史新高，然後在9月出現緩和和跡象，但9月份，安省房屋轉售的平均房價比2020年2月大流行前的水平高出31.4%。

政府表示，強勁的需求來自以下四個方面：

- 1、貸款利率處於歷史性低位
- 2、整體可支配收入較高
- 3、房源少，挂牌轉售的房屋有限
- 4、房屋偏好不斷變化

安省房地產協會OREA表示，希望省府採取多項措施來解決住房負擔能力危機，包括：

- 1、結束單戶住宅規劃的排他性(exclusionary single-family zoning)。目前，在多倫多社區，將單戶住宅改造成聯排別墅、複式住宅、三聯式或四聯式住宅是違法的。
- 2、將土地轉讓稅退稅加倍
- 3、將多餘的政府土地用於開發

安省政府還在其秋季經濟聲明中提議加強稅收激勵計劃，鼓勵對受污染土地的修復，以刺激更多房屋土地。

(來源：網絡綜合)



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

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



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

搶購價 \$64萬9
Queens Quay/York St.
多倫多 Waterfront 社區 Waterclub III 豪華湖景公寓一房+Solarium 700余呎物業，陽光充足的東南朝向，欣賞無遮擋安大略湖景，波光粼粼，美不勝收。另有寬大露台，車位及儲物。

搶購價 \$149萬9
DVP/Lawrence
北約克 Parkwood 社區 3+2房3衛2層獨立屋，93'x150'大佔地，超過2400呎居住面積，\$8升級，現代精美裝修。完成地下室帶分門，連Living Room、廚房、衛生間和兩間臥室。近401高速和DVP。

搶購價 \$149萬9
Woodbine/Major Mackenzie
萬錦 Cathedral Town 4房4衛雙車庫獨立屋，約2500平方呎；近名列前茅Richmond Green高中，404/407高速，公園，Oostco，Home Depot，大統華超市。

搶購價 \$139萬9
Woodbine/Elgin Mills
物業位於萬錦市 Woodbine/Elgin Mills 交界處，再建新41房4衛雙車庫無管理費End Unit，室內面積2718呎，完成地下室，後院玻璃大門，主層和二樓高度9呎高，全屋硬木地板，柚木地板，新打，窗設計新穎，石庫石位連Backwash，不銹鋼廚房，3個大走出式Deck，Family Room，主人房可以近距離轉轉，Family Room 有Accent Wall，主層和二樓均有石庫石位自製的檯面，超靚噴漆，全屋地毯噴漆，近公園，購物，404高速，高層名校，包括 Victoria Square P.S. 和 Richmond Green H.S.

搶購價 \$88萬8
Leacock & Dunlop, Barrie
位於巴里市中心的411房4衛雙車庫獨立屋，面寬49呎，深120呎，超3600呎的居住空間；特升級，全屋硬木地板，柚木地板，Crown Moulding，新打；廚房有石庫石位，早餐Bar檯，Pantry，不銹鋼廚房；主人房設有3件衣，步入衣櫃；完成地下室有家庭房，完成地下室洗衣房，健身房，Hot Bar，工作間和書房；廚房有寬大Deck；主層洗衣房有洗衣機和乾衣機，可以直達車庫；物業位置便利，舉步公園，鄰近購物商場，公共交通，Go Station和400高速。

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，整個后院Interlocking；位置Wimser 學區，鄰近公園，購物，Go Train 站，學校。

樓花轉讓價 \$59萬9
The Ravine Condo
開放商 Urban Capital 承建，Don Valley Parkway 和 York Mills Road 交界處，轉讓物業是社區整體規劃五期的第一棟，12樓1+1的南北單位，附帶露台和停車位。樓底9尺Smooth Ceiling，複合實木地板，定製大門，櫥櫃和防洩槽；廚房和衛生間均為石庫石位，衛生間內配有无边玻璃淋浴間，主人房帶步入式衣櫃間。

樓花轉讓價 \$79萬9
Hwy 7/Bayview
Pavilia Tower, Building B 2+房2衛北朝向Corner Unit, 835呎帶263呎環形露台，層高9呎，明亮多窗，客層複合木地板，兩層石庫石位，不銹鋼廚房電器。大樓位於康山交通樞紐之地，南來北往四通八達。附近沿Hwy7一線時代廣場等商業廣場林立，餐館，超市，銀行，牙醫等生活設施齊全，居家生活無虞。

售價 \$138萬8
University/Richmond
市中心3房2衛1043呎豪華公寓，名建築Aspen Ridge, 29樓南角Corner Unit，比鄰Fashion District和Financial District, 9呎層高，全屋落地大窗，現代廚房，裝修精美，都市美景美不勝收。舉步地鐵站，步行至多倫多大學，投資自住皆宜。

樓花轉讓價 \$149萬9
Major Mackenzie/Angus Glen
物業是由Kiyomore 開發的Brownstones at Angus Glen, 2188呎3睡房3衛的獨立屋，雙車庫無管理費特級升級，Brownstone 鑲色套裝，屋主基金\$88升級，主層10尺高，全屋硬木地板，鐵藝術樓梯，室內10呎/室外4呎LED射燈；二樓9呎層高，主人房步入式衣櫃間，廚房花崗岩台面，超豪華Subzero/wolf 電器升級套裝。

售價 \$79萬9
“王府井”購物中心
物業位於王府井廣場一樓，南門口右手第一間，面積822呎，業主花費3萬多升級水電，污水處理，通風及其他。在大樓規畫上只有10間可作Cafeteria (咖啡，奶茶，甜品店等餐飲生意)。未來王府井廣場人流量巨大，商機眾多，物業又是近門第一間Corner位，落地大玻璃窗，室外自約300呎Patio，室內室外都能被遊客看到，租信會雲似雲來，生意蒸蒸日上。

樓花轉讓 \$129萬9
Major Mackenzie/Angus Glen
位於Major Mackenzie/Kennedy 的高爾夫名豪宅區，由著名建築師Kiyomore 開發的Brownstones at Angus Glen, 就是安省最精華的Brimley小學和特魯多中學，周圍環繞着豪華的高爾夫球場和綠林。物業為3睡房3衛1820平方呎車庫庫房無管理費屋，主層10尺層高，二樓9尺高，明亮多窗，實木地板，廚房大理石台面，超豪華Subzero 冰櫃Wolf 外。

售價 \$12萬9
Forest Hill 餐館生意
生意位於中區St. Clair/Bathurst 商業街，鄰近著名豪宅區Forest Hill，餐館大廳明亮整潔，木地板，射燈，廚房設備齊全，店內可容納座位40，衛生間干淨整潔，石庫石位，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，人流量可觀。

售價 \$3萬8
Aurora 按摩理療生意出售
位於Aurora 市中心的Yonge/Mellington 按摩理療中心生意轉讓，兩年裝修，專業Yonge 師資人，新近大裝修，生意額穩定，註冊按摩，針灸，自然療法，物理治療，脊椎推拿，接受所有公司醫療保險，室內面積1100呎，收租門面Reception，舒適裝修4個按摩室，Office，洗衣房，衛生間，業主預計一個月\$4004.92*HST(現金)5年合約於2024年7月到期，屆時可以續約5年，美家另發展，交接時可協助生意運作，或可另作其他商業用途...

售價 \$19萬9
Queen/Dufferin 小型超市
位於多倫多市中心的Queen/Dufferin 超市生意轉讓，位於皇后區的繁華地段，人流量大，門口就是TTC，附近是住宅區，居民舉步可至超市。室內面積約1100呎，月租加TMI 約\$3500+HST，租期5年，亦可與業主商討新租約。

售價 \$17萬9
烈治文山美食廣場商舖出售
大型美食廣場商舖出售，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烈治文山市政府辦公室，可以使用Uber Eats, DoorDash 等应用程序承接送貨業務！鄰近7號公路和404號公路，包括大部分Chattels，每月管理費\$1149.41+HST，包括每月清理隔油池和害蟲控制和商業排煙清洗。

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

利好新政！明年開始 ——收入低于9萬家庭能申請 20萬一套的公寓房！

本刊訊

住房成本高得離譜已經是生活在多倫多的人們不得不接受的一個現實，許多人現在都認為，他們可能永遠都沒有機會在這個城市擁有房產，祇能租房，而且就算租也不便宜。

可負擔住房危機顯然對那些想留在多倫多的人造成巨大壓力，最新報告還就這一危機對城市本身造成的成本進行了量化，包括人才的流失、各個行業的增長受阻，以及勞動力供應限制等直接和間接的成本。

11月9日，多倫多市議會批准了一項新的Zoning政策，要求從2022年起，開發商在建造公寓樓的時候，要建一定比例的可負擔住房單元，以幫助低收入家庭！

新政策要求開發超過100套單元公寓的建商留出其總平方英尺的5%至10%，作為可負擔出租和出售單元。該政策的目標是到2030年，根據開發項目的位置和所提供的低于市價的單元類型，必須預留給可負擔住房的比例提高到8%至22%。

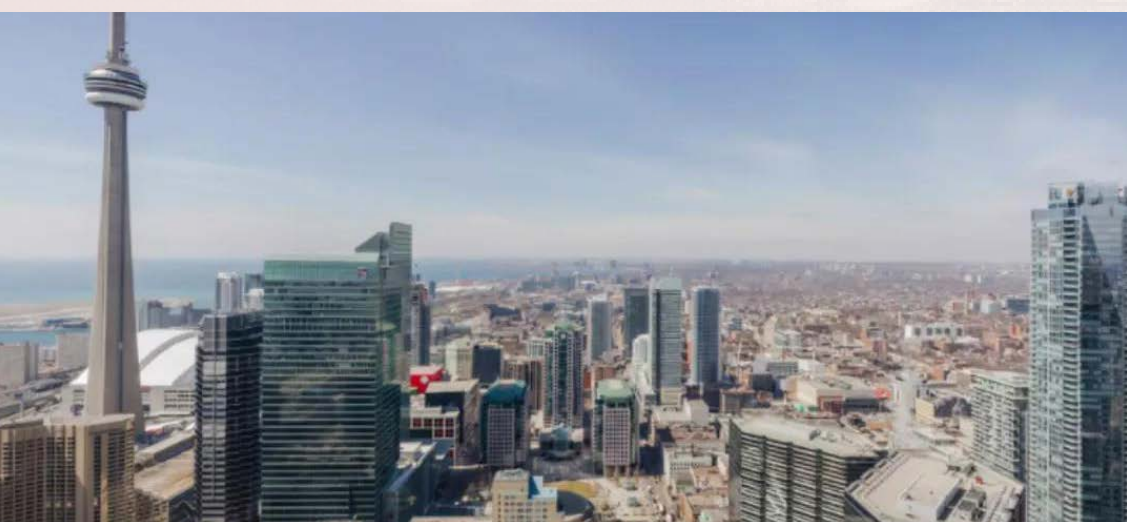
根據政策，這些必須預留的單元，是讓年收入在\$32,486元至\$91,611元之間的家庭申請人住。

根據一份市政員工報告，一居室單元的所有權成本上限將為\$19.01萬元，兩居室成本上限為\$24.26萬元，三居室成本上限為\$29.17萬元。

而一居室公寓的月租將為1090元，兩居室公寓為1661元，三居室公寓為1858元。

而根據Treb十月份的報告，多倫多市的公寓均價就已經74萬，中位數價格65.3萬，都遠遠高出報告中任何戶型定價30, 40萬。

議長Frances Nunziata說：“如果上訴，將



被進一步推遲，我希望現在就開始。”

值得注意的是，新政將適用於多市的大範圍區域，但在房價上漲不太顯著的區域並不會生效。

不過，多倫多的老城區都將納入新框架，包括北多倫多、北約克西部、北央街走廊、南Etobicoke、士嘉堡市政中心和士嘉堡西南部。

市中心核心地帶的開發商將面臨最嚴格的要求，最快要在明年必須留出7%至10%的可負擔住房，到2030年必須留出16%至22%。

與此同時，市內周邊大部分區域將要求開發商從2022年開始留出5%至7%的可負擔住房。

市政工作人員估計，新的包容性分區政策，連同其他幾項住房倡議，可能會導致在未來五年新增1.2萬套可負擔住房。他們也建議，一年後對新政策再作檢討。

加拿大全國的房產自有率穩步上升，從2000年初至疫情爆發之前這將近20年的時間裏，加拿大全國的房產自有率從63.9%上漲至68.55%。

目前仍有三分之一的人正在租房，租房人群最集中的地區就是安省和BC省。

安省居民租房的比例為全國最高，尤其是大多倫多地區，這導致安省的房產自有率遠低于全國平均水平。

此外，從安省房主的年齡層來看，在近280萬名18-34歲的安省年輕居民中，祇有32萬人擁有自己的房子。

安省擁有房產的年輕人近占11.4%，其它近9成的年輕人正在租房或者與家人住在一起。

與其它兩個年齡段相比，安省年輕人的房產自有率相差甚遠。數據顯示，安省35歲至54歲的居民中，有40.1%的人擁有自己的房產；55歲以上有房產者的比例為47.9%。

報告中寫道：從全國範圍來看，加拿大的房產自有率很高；但從省級範圍來看，加拿大房價最貴的安省和BC省，房產自有率遠低于全國平均水平。

尤其是在多倫多和溫哥華這兩座城市，租房成本高昂，年輕人為了支付飛漲的租金，需要花更多的時間來儲蓄。

據悉，加拿大房地產協會表示，9月份房屋銷售量自3月份以來首次環比增長。同樣帶來的就是，房價又漲了一輪。

CREA 追蹤的 26 個市場中有15個地區房地產市場在9月份的銷售額出現增長。然而，銷售額比 2020 年 9 月下降了 17.5%，當時該月創下歷史新高。

高級經濟學家Robert Kavcic表示，這些

數字表明，房地產市場依然強勁，因為9月份的銷售水平仍比新冠肺炎疫情之前的水平高出約 10%，比過去十年的平均水平高出 16%。Kavcic 在一份聲明中說：“加拿大房地產市場再次走火入魔，需求保持在歷史高位，上市很快被吸收，價格增長穩定在接近20%的速度”。

“無論如何，加拿大房地產市場似乎以 15% 至 20% 的價格保持增長，而且沒有降溫的跡象”他說。

安大略省 9 月份的價格同比漲幅達到約 25%。

(來源：多倫多生活)





專訪我愛我家黃金搭檔地產團隊

專業團隊成就你我 有諾必踐不負所托

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

就在記者採訪我愛我家黃金搭檔地產團隊的前幾天，團隊Team Leader John Gao在他的微信朋友圈發布這樣一條好消息：“再創天價，想讓您的房子賣的又快價格又高？請認準我愛我家黃金搭檔地產團隊！Milliken Mills East & Middlefield這兩個區同類型房屋，自2017年3月份到2020年底最高及第二高的銷售記錄都是由我們團隊保持，在今年年初記錄被打破刷新後，昨晚我們再次創造全區最高記錄。”

黃金搭檔地產團隊，是一支業務熟稔、知識全面、經驗豐富且擁有優異口碑的地產經紀團隊，志在提供價格合理+服務優異的房產買賣一條龍服務，他們向客戶承諾：不成功不收費，零風險買賣房，即免收所有押金，分文不收就開始為您服務，為您提供零風險的買賣房體驗。他們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，買賣房產中深度了解客戶需求，贏得業內好口碑和客戶的高度認可與追隨！

黃金搭檔地產團隊由7人組成，他們分別是John Gao, Wentin Huang, Stacy Xie, Christine Yeung, Anita Dai, Niki Yu, Raymond Chen。他們真誠承諾——買賣房產，我們在行，行為規範，有諾必踐。

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。

John Gao: 黃金搭檔地產團隊 Team Leader，從事地產行業近10年，秉承“誠信至上，客戶為先”的初心，John服務於大多倫多地區多年，靠着廣大客戶的口碑相傳，近年相繼斬獲加中地產總商會CCRPA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。

John Gao在接受採訪時很驕傲地介紹說：我們黃金搭檔地產團隊2020年轉到我愛我家，團隊從2015的3個人發展至今已達7人團隊。由於疫情期間整個房地產市場蓬勃發展，團隊呈現出人數增加、業務量劇增的良好發展態勢。

John指出：“我的特點就是做Listing，擁有豐富的實戰經驗和談判技巧，賣房在業界有較高的知名度。所以我們團隊也堪稱Listing團隊，今年迄今為止，團隊一共賣了40多套房，我們整個團隊贏得客戶的認可，業內有好口碑相傳，我們可以不自謙地說——零差評，與客戶都成為好朋友。

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達50%的時間成本。這讓他們團隊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，相應地讓他們得到

明顯的議價優勢，並降低交易與溝通成本。

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。

John強調說：“我們團隊建設和業績的提升如此顯著，得益於公司予以強大的後臺支持和堅持不懈的系列培訓。尤其對於新經紀是非常有幫助的，業績提升得非常快！”

我們團隊真正提供一條龍服務，“不成功不收費，零風險買賣房”。在為客戶賣房前，從每一個小小的細節開始為客戶提供專業的前期的設計、裝修、園藝、清潔、裝飾、拍照等專業的一條龍設計建議和意見，同時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，力求把每一套房的價格都提升到超預期的，客戶利益至上。

Wentin Huang: 專業能力很強，大家齊心協力合作，整個團隊的合作氛圍特別好！他加入團隊後，深深感受到和身體力行注重每一個小細節，每一個環節環環相扣，交房前把房子存在的一些小問題都逐一解決，從而有效避免了不交房或者延遲交房等麻煩發生，今年團隊成交的40多單，每一個客戶都非常滿意，交接都非常順利！

Wentin很欣慰地說道：自從來到我愛我家黃金搭檔地產團隊，業務量迅猛提升，從之前默默無聞的小經紀發展成到現在具有一定知名度的金牌經紀。

他還非常肯定地說：團隊合作就是不一樣，比自己單打獨鬥順暢很多！一個房子的成功賣出，前期的準備和策劃很重要，需要很多的精打細算，才能為賣家爭得最大利益。現在我們團隊合作每個月輕輕鬆鬆成交五六單，團隊合作的優勢充分體現出來。現在房市這麼火，說實話請個搬家公司都很難，但是我們團隊會在幾天之內幫客戶搞定，無論何時都會為客戶細心解決後顧之憂。

Stacy Xie: 天時地利人和，今年業務量提升十倍，真的可以說飛起來了！最早與John就在同一個團隊，同時轉入我愛我家之後，她最大的感受就是：公司和團隊領導的感召力，激勵每一個員工都有一股加倍勤力工作的勁頭。

Stacy以前大概一年做兩到三單，今年可以說是機緣巧合，市場也好起來，以前積累客戶需求也上來了，今年已經做了將近30單，她由衷地感謝公司和團隊對自己的助力功不可沒。

Stacy業績增長快的感言分享：每次帶客人買房就當自己買房一樣，今年做得好，對待客人買房都像為自己親家人買房一樣對待，贏得客戶的認可，待人誠懇，客戶能感受到這份誠意，受到公司總裁Grace的啟發和鼓舞，每次聽Grace的講座都受益匪淺，對自己很有幫助。

Christine Yeung: 賣樓花在團隊



儘管依然處於疫情時期，但是多倫多房地產市場火爆程度大家有目共睹，房價不斷飆升，優秀的地產經紀在一次又一次刷新自己的銷售業績紀錄的同時，也在不斷刷新一個又一個區域的最高價紀錄！

我愛我家“黃金搭檔地產團隊”就是這樣一支在多倫多房地產市場上非常活躍、不斷贏得買家賣家高度贊譽和同行欽佩的精英團隊。

無人能敵，她對每個樓花都了解得特別全面，給客戶推的時候介紹非常詳細，客戶對她很有信心，然後再加上她在我們團隊也參與賣房子的，也是一位非常積極活躍的經紀，背後的團隊又這麼強大，對你的信心自然而然更強。

90後的她，身邊更多的是她這個年齡段的客戶，可能買現房還缺乏購買力，但是經過幾年的打拼以後則能順利交房。今年她在樓花的業務量上面都已經為客戶買了三十多套。我們現在團隊隊員是人才輩出，我們現在親切地稱呼她“樓花Queen”。

Anita Dai: 加入團隊近3個月，入行八九年但是一直都是一個人做，客戶比較年輕，基本都是第一次買房或租房的，其中留學生較多，特點就是拿到的單基本不會放棄，多付出一些耐心和時間，希望做到讓客戶滿意。

加入團隊後，在專業談判搶Offer方面，John給了很多的意見和建議。經常參與團隊賣房，也大大地提高了自己專業水平和知名度。現在房市還不錯，希望自己再接再厲，與大家一起齊心協力，爭取為更多的客戶提供更專業的服務。

Raymond Chen: 對待客人要講求真誠誠信，做事先做人。對於一個新經紀來說，我覺得加入團隊最大的優勢就是，新經紀背後有一個團隊，其實客戶對你的信任度就會大大增加。

我深有感觸的一個例子：在周末的一個凌晨一兩點鐘，John還在外面插牌。那我就想：老大做這麼好還這麼努力做，我作為一個小經紀憑什麼不努

力？！有這樣一個像火車頭一樣好領導帶着我往前走，我覺得我們團隊氛圍特別好，團隊在技術專業上和談判技巧上都給予我們足夠信心！

Raymond加入團隊以後對團隊也很有幫助，他在做視頻方面頗有建樹。這樣，團隊自己來拍豪宅視頻短片和後期制作，會有真人出鏡，編輯一些故事情節，以一種特殊推廣方式來介紹房子，確保房子賣得更好！

John也常常分單給Anita和Raymond來做，並且進行實戰培訓，看到他們非常努力的去做每一單深感欣慰。他們憑借一份努力和敬業，騰飛也指日可待！

Niki Yu: 有很强的會計師背景，在團隊中也起到一個規劃財務的作用。有一次團隊在旺市做一個200多萬的開放屋時，一位參觀的客戶談到自己的房子貸款已經還清，想再買一棟或者是賣掉不知道該怎麼辦？Niki當時留下客戶的聯系方式，並且連夜工作至凌晨三四點鐘，給客戶制定八套財務方案，這把客戶都驚呆了，非常感動！第二天客戶就叫團隊過去談，馬上就接下這一單。

Anita Dai, Raymond Chen, Niki Yu, 這三位隊員一致認為：加入團隊後明顯地感覺到，做事輕鬆很多！尤其做Listing，明顯感覺太有底氣了，借力團隊的經驗和名氣，大大提升了自己的從業信心，也提升了競爭力，因為黃金搭檔團隊在很多區都是賣到最高價。當我們贏得客戶認可和滿意時，客戶不選你選誰呢！

John非常肯定地說道：我們團隊每一個人都很刻苦努力，再加上我們團

隊的品牌效應結合起來，把每個人充分發揮自己的優勢，調動每個隊員的積極性，希望大家通過不斷的努力，都得以提升，服務客戶非常到位。

公司和團隊的氛圍很重要，公司領導人都是工作狂，那麼當每個人都是工作狂的時候，老大都這麼努力，你還有什麼理由不努力呢？！我們深深感到我愛我家公司的強大優勢：加入我愛我家，公司擁有完全趨于智能化的後臺服務系統，而且我們看到公司領導人都是非常努力做事業，我們也應該更加倍努力。看來每個人的業績提升快，團隊的影響力和帶動力真的不可小覷！

John總結道：團隊服務的客戶比較多元，擁有大陸、香港、臺灣、澳門、印度、韓國、越南、菲律賓等多元化客戶群體。疫情期間，人們對於大房子需求明顯提升，換房需求很大，有的客戶賣掉再買，小房換大房，或者是賣掉兩間換一間大屋，以滿足在家辦公、娛樂空間等需求。所以今年換

房子的客戶特別多，我們服務客戶的範圍比較廣，重點服務區域主要約克區、萬錦、列治文山、旺市、Aurora、Newmarket，甚至在倫敦我們賣了一套平房的價格，刷新了那個區域的最高價，也超出很多經紀的意外。

品牌效應、團隊信譽對於一個團隊非常重要！黃金搭檔團隊憑數據說話，近兩個月賣出十來套房而且能夠賣到最高價，從來沒有受過任何投訴，在地產局沒有任何不良記錄，業界口碑非常好，小有名氣的團隊拿到Listing的優勢和成功率就會非常高！

John談到今年要完成的目標時暢言：我們今年銷售目標是要做到50套，希望每周做一單。團隊後半半年交易量爆發，前半年一個月賣兩三套，後半一年一個月賣七八套，希望能順利達成這個小目標！看到團隊成員都是陽光的，積極的，我希望他們加入團隊得以提升，我們的目標是把每一位隊員都培養成為團隊的主力軍！



Tridel 多倫多市中心 MRKT 樓花 抓住尾盤超值體驗，最低價格！



本刊訊

公寓位于市中心 Spadina Ave 與 Queen St 的西北角！妥妥的市中心-

交通便利！所在地段南北和東西向都有 24 小時公交服務，毗鄰 Osgoode 地鐵站

大學眾多！步行距離可達 University of Toronto, OCAD 及 Ryerson University

生活便利！毗鄰金融街、市政廳、醫院、音樂廳等

購物天堂！步行 15 分鐘即可到達 Eaton Centre、Dundas 廣場，多倫多購物天堂

生活舒適！所處 Alexandra Park 社區中，周邊公園環立，尊享鬧市中的寧靜

美食雲集！周圍高級餐館、華

人超市應有盡有。

買樓花買的就是開發商！Tridel 作為擁有超過 80 年公寓開發以及建設經驗的開發商，一直是加拿大高級公寓發展的領導者。

一直以來，Tridel 都致力在發展建築及設計上的全新概念，聘請一流設計師、規劃師以及建築師，以確保在滿足不同客戶需求。由 Tridel 所開發的樓盤，不僅是身份品質的象徵，更是投資升值的保障。

作為加拿大最大可持續公寓建築商，Tridel 已經連續 9 年獲得建築行業土地開發部 (BILD) 的年度綠色建築商獎！靠譜的開發商，是品質的保證。

3. 匠心獨運的設計
自住就要買高質量和高品質！MRKT 將會打造 15 層高的建築奇蹟。

對於公共空間的設計極其用心。MRKT 將會設計屋頂泳池，夏天時盡情享受。公寓內將建設兩層的健身房。配有最先進的重量和有氧運動設備，無論是跑步、舉重、伸展還是冥想，都可以滿足您的需求！

說到公共空間當然要提到 Party Space！在 MRKT 5 樓設有室外燒烤空間。在 15 樓設有寬敞現代的宴會廳，接待親朋好友。在晚上，您可以在屋

頂休息室放鬆身心，一邊品嚐雞尾酒，一邊俯瞰城市瞬息萬變的夜空！

2. 知名開發商打造，品質保證

買樓花買的就是開發商！Tridel 作為擁有超過 80 年公寓開發以及建設經驗的開發商，一直是加拿大高級公寓發展的領導者。

一直以來，Tridel 都致力在發展建築及設計上的全新概念，聘請一流設計師、規劃師以及建築師，以確保在滿足不同客戶需求。由 Tridel 所開發的樓盤，不僅是身份品質的象徵，更是投資升值的保障。

作為加拿大最大可持續公寓建築商，Tridel 已經連續 9 年獲得建築行業土地開發部 (BILD) 的年度綠色建築商獎！靠譜的開發商，是品質的保證。

3. 匠心獨運的設計

自住就要買高質量和高品質！MRKT 將會打造 15 層高的建築奇蹟。

對於公共空間的設計極其用心。MRKT 將會設計屋頂泳池，夏天時盡情享受。公寓內將建設兩層的健身房。配有最先進的重量和有氧運動設備，無論是跑步、舉重、伸展還是冥想，都可以滿足您的需求！

說到公共空間當然要提到 Party Space！在 MRKT 5 樓設有室外燒烤空間。在 15 樓設有寬敞現代的宴會廳，接待親朋好友。在晚上，您可以在屋

頂休息室放鬆身心，一邊品嚐雞尾酒，一邊俯瞰城市瞬息萬變的夜空！

頂休息室放鬆身心，一邊品嚐雞尾酒，一邊俯瞰城市瞬息萬變的夜空！

4. 最酷的社區：Queen West

Queen West 社區
在美國時尚雜誌 Vogue 曾經評選的全球 15 個最新潮街區排行榜中，多倫多的皇后西街 (Queen Street West) 高居第二位，僅次於日本東京的下北澤。

Vogue 說多倫多皇后西街各類獨立的商店琳瑯滿目，出售的是本地自產的商品，還有很多深藏其間的藝術品商店。這份最新潮街區排行榜指出，在多倫多皇后西街，有加拿大現代藝術博物館，

有 The Drake 及 Gladstone Hotels，還有其它許多頗受人們喜愛去處。

Kensington Market
Kensington Market 是多倫多最古老的傳統市場之一。

這個地區呈現多元文化的氣息。這裏的店鋪經營者來自 30 個國家，因

此市場內餐館經營品種也很多，有來自墨西哥的特色薄餅，亞洲的素食餐館，歐式主題咖啡等。

Kensington Market 的有趣之處除了經營復古商品之外，多數店家招牌本身就是獨特塗鴉。市場內迷宮式的街道間佈滿塗鴉作品，隨時可以驚喜到遊客。

China Town
多倫多唐人街是城市中的一道亮麗的風景線，充滿了濃鬱的中華文化色彩。美食更是應有盡有。

5. 租售比好，投資前景無限
此社區人口的 58% 是白領，20% 為 15-24 歲的年輕人，平均人口增長為



此市場內餐館經營品種也很多，有來自墨西哥的特色薄餅，亞洲的素食餐館，歐式主題咖啡等。

Kensington Market 的有趣之處除了經營復古商品之外，多數店家招牌本身就是獨特塗鴉。市場內迷宮式的街道間佈滿塗鴉作品，隨時可以驚喜到遊客。

China Town
多倫多唐人街是城市中的一道亮麗的風景線，充滿了濃鬱的中華文化色彩。美食更是應有盡有。

5. 租售比好，投資前景無限
此社區人口的 58% 是白領，20% 為 15-24 歲的年輕人，平均人口增長為

8.1%。由此可見，該社區人口增長穩定。主要居民是有穩定收入的年輕群體。後期不管是銷售還是租賃市場都將一片火熱。

與此同時，公寓周邊幾所多倫多名牌大學 University of Toronto, OCAD University 和 Ryerson University 都在步行範圍內，是典型的“高等院校”學區房。

由于學校的校捨數量有限，難以滿足所有學生的住宿問題。所以每年源源不斷的大學新生，帶動了學校周邊的租房市場供不應求。對於投資來講，MRKT at Alexandra Park 樓盤租房市場需求量大，投資回報穩定，絕

對是市中心公寓投資的明智選擇。

1. 步行距離可達 Toronto University, OCAD 及 Ryerson University

2. 步行 15 分鐘即可到達 Eaton Centre, Dundas 廣場

3. 超過 80 年公寓開發以及建設經驗的開發商, 品質保證。匠心獨運, 高標準, 好用料! 物超所值!

4. 最酷社區, Queen West 街區, Spadina 和 Queen 西北角

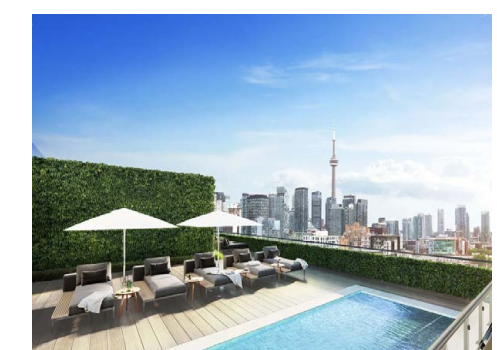
5. 學校周邊的租房市場供不應求, 高投資回報的保證!

掃尾盤的好消息

折扣 1 萬刀
半價停車位
延長付款周期 (交接前僅付 20%)
免費 1 次樓花轉讓

尾盤數量有限 (截止發稿僅剩 5 個), 先到先得
聯系我愛我家地產團隊, 獲取戶型圖和價格

(來源: 我愛我家提供圖文)



Toronto Real Estate Dragon Team

大鵬龍團隊，您置業的最佳伙伴！

Queenie Tang 湯璇
647.969.0168



Justin Yao 藥晉
647.973.9821



2016-2019 Top 5% Agent in Canada
Chairman Award 主席大獎
Top Team Award 頂級團隊獎



HomeLife Landmark Realty Inc., Brokerage
Address: 103-7240 Woodbine Avenue, Markham, Ontario, L3R 1A4

HomeLife Landmark Realty
夾國地產

安省周環比日增病例有上升趋势！美國 11 月 8 日正式開放邊境 ——航空國際旅客激增 450%！返加仍需核酸檢測證明！



快速檢測，收費20元，目前也限于安省、阿省和曼省。

本月加拿大政府公布了2700餘家可做公共快檢的社區藥房，都在阿省、曼省、薩省和安省。

訪美旅客需提供疫苗接種證明并回答前往美國旅行的原因。同時，美國邊境局也表示，在邊境的等待時間可能會增加，有計劃出行的旅客需做好準備。

美陸路和渡輪口岸： 只需疫苗接種證明

對通過陸地和渡輪入境口岸(POE)前往美國的旅客，美國國土安全部從11月8日開始實施新規定，允許非美國公民以旅遊觀光等非必需原因，通過陸地邊境或渡輪碼頭口岸進入美國，只要其已完全接種疫苗並能夠出示疫苗接種狀況證明。

這是美國自去年3月以來首次對非必需原因入境的非公民旅客有條件打開陸路和渡輪國門，條件是已完全接種疫苗。在實行新規定後，未接種疫苗者祇可能有“必需入境理由”，即入境原因為合法貿易、應急響應和公共衛生等，才會被美國允許入境。但從2022年1月起，美國將要求必需入境旅行人員也完全接種疫苗。

（來源：美聯社和邊境保護局）

局(CBP)的要求，從11月8日開始，通過陸路或渡輪前往美國的非美國公民，必須在陸地入境點或渡輪碼頭入境點提供疫苗接種證明，並為其非必需旅行及個人疫苗接種狀態做出口頭作證。

美加邊境重開，返加仍需核酸檢測證明！

自11月8日零點開始，已經關閉20個月的美加邊境終於得以有條件重新開放，允許非必要旅行，從陸路或海路入境旅客需已經完全接種疫苗。

但是對於加拿大人來說，在前往

美國旅行之前，要考慮的不祇是美國一側的要求，還需要考慮在返回時加拿大的邊境要求。

加拿大邊境服務局(CBSA)于上周末即美國重開陸路邊境之前發文提醒國民，加拿大邊境防疫限制措施現在仍然有效，即“5歲及以上者必須提供入境前72小時內所做核酸分子檢測的結果報告，無論國籍和疫苗接種狀況如何”。

雖然通過陸路去美國旅遊僅需提供疫苗接種證明(坐飛機去美國的旅客，依舊需要提供新冠檢測陰性報告

)，但是所有5歲以上的旅客在返回加拿大的時候是需要提供入境前72小時的PCR新冠檢測陰性報告！

如果你祇是去美國1天，可以在加拿大進行檢測，祇要在72小時內完成即可。邊境局可能會隨機選擇完全接種疫苗的旅客進行病毒檢測。不符合疫苗接種資格的12歲以下兒童，在返回加拿大後需自我隔離14天，不可以返校或是去托兒中心。

(來源：網絡綜合)

本刊訊

2021年11月8日下午6時，加拿大新冠確診病例總數為1735105(3天新增5831，當天新增2229)，死亡29193(3天新增50)。安省確診總數603711、新增480；魁省確診總數430395、3天新增1764，當天新增531；阿省確診總數327283、3天新增1300，當天新增284；BC省確診總數209703、3天新增1438，當天新增423；薩省確診總數78824、新增100；曼省確診總數64701、3天新增492，當天新增156。

安省周環比日增病例有上升趋势

安省連續兩天日增確診忽然又暴漲，上週日單日新增確診636例，是前一周日(340例)的兩倍；11月8日，安省新增480例確診病例，不僅比上周一增加了近14%，而且還是每日新增確診病例

連續第八天周環比增加；GTA地區：多倫多新增53例，皮爾區新增39例，約克區新增39例，杜蘭區新增14例，荷頓區新增10例。安省在11月8日新增感染病例中，未接種疫苗者有244人，部分接種者13人，完全接種疫苗者191人，32人情況未知。

截至11月8日晚8時，12歲及以上安省省民中，88.467%接種了一劑疫苗，85.056%接種了兩劑疫苗，這意味着安省完全疫苗接種率達到85%的全新里程碑。

美國11月8日正式開放邊境，航空國際旅客激增450%

11月8日美國重開陸空邊境，數以百計的汽車在重啓前來到墨西哥華納市排隊等待赴美。聯合航空(United Airline)估計，航空入境美國的國際游客人數，8日可比一周之前增加50%。

受到新冠疫情影響，美國原本規定過去14天內曾經到過全球

33個國家的絕大多數非美國公民，禁止進入美國。

這33個國家包括26個申根區(Schengen Area)歐洲國家，以及中國、印度、南非、伊朗、巴西、英國、愛爾蘭。

美國旅遊協會(U.S. Travel Association)指出，這些國家在美國2019年的國際觀光游客當中，共計占有53%，且疫情期間墨西哥、加拿大赴美游客驟減，也讓旅遊相關行業連帶受到重創。

自從2020年3月以來，國際游客嚴重縮水，讓美國損失了將近3000億元的出口收入。

根據達美航空統計，自從美國宣布將重新開放邊境的六周以來，銷售點系統(point-of-sale)的國際訂票比消息宣布之前六周相比，足足激增450%。

美航空口岸：還需要檢測(包括快檢)證明

從11月8日開始，非美國國民

(非公民或永久居民)也可以通過空路以非必需原因入境美國，但空路邊境的重開條件，比陸路和渡輪邊境重開條件多了一條，即2歲及以上的旅行者，需要提供入境前72小時內所做COVID檢測的結果證明。

以Shoppers Drug Mart藥房為例，這裏做出境所需無癥狀核酸檢測(PCR)需時兩天(48個小時)，每檢收費150加元。但美方的COVID檢測不僅指“核酸分子檢測”，美國邊境當局也接受抗原檢測，即通常所說的“快速檢測”結果。仍以Shoppers Drug Mart藥房為例，這裏也可提供“無癥狀快速抗體篩檢”服務，收費40加元，可在15020分鐘內得到結果。不過目前僅限安省和阿省。同在Loblaws旗下的Superstore預約快檢亦同樣限于安省和阿省。

Walmart藥房也有提供COVID

Starting November 8, when arriving at a U.S. land port of entry or ferry terminal, non-citizen travelers should be prepared to:

- ✓ Provide proof of COVID-19 vaccination, as outlined on the Centers for Disease Control (CDC) website
- ✓ Verbally attest to their reason for travel and COVID-19 vaccination status during a border inspection

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

限時! 恒致冷暖黑五 勁爆狂歡大派送!



限時! 恒致冷暖黑五勁爆狂歡大派送, 套餐多多, 選擇多多, 禮品更多。

恒致冷暖一貫秉持的就是價格優, 服務好, 產品質量佳的理念服務廣大消費者。這個冬季, 恒致冷暖除了Enbridge的常規能源補貼外, 還為廣大消費者帶來了額外福利--大金暖爐, 它獨有的長達12年的人工和零件保修, 趕緊來了解一下吧!

Daikin (大金) 是日本的暖通空調製造商, 集研發、生產、服務為一體的專業化跨國企業, 從持續創新技術, 耐用性, 效率, 可靠性和成本效益角度都是一等的。

除了達到高效等級, 大金暖爐的熱交換器都是不銹鋼製成的, 耐用性比起鋁合金好的多, 漏煤氣的機率也會大大降低。暖爐不僅能在冬季為您的家庭保暖, 在炎熱的夏季開空調時暖爐的鼓風機也起到帶動室內冷空氣循環的作用。所以說, 暖爐是作為整個中央系統的核心不可輕視的構件。

在能源效益比較上, 暖爐的兩

級或多級的燃氣閥跟自動變速的鼓風機運行起來, 為我們所在的家住環境提供更高效率, 更舒適的質量。除此之外, 大金的12年零件保修期在行業中處於領先地位。任何一套系統使用了10年之後, 都會比較高機率發生維修, 而且可能非常昂貴, 所以額外2年的保障會產生很大的影響。結合我們恒致冷暖的專業團隊提供的長達12年的勞動保障, 你將不必擔心你的系統出現故障時的費用。

現在每月祇需\$39.99加稅起, 就能享受大金暖爐帶給您的技術質量, 以及長達12年的人工以及配件的超長保修。

◆套餐2
閣樓保溫棉+壁掛式熱水器+空氣密封=\$2600

◆套餐3
高效暖氣爐+壁掛式熱水器+空氣密封=\$1500

◆套餐4
閣樓保溫棉+空氣密封=\$1450

◆套餐5
閣樓保溫棉+壁掛式熱水器+空氣密封=\$2000

◆套餐6
壁掛式熱水爐+空氣密封=\$1100補貼

◆套餐7
閣樓保溫棉+壁掛式熱水器+空氣密封=\$2000

◆套餐8
閣樓保溫棉+壁掛式熱水器+空氣密封=\$2000

◆套餐9
閣樓保溫棉+壁掛式熱水器+空氣密封=\$2000

2-stage直流電機高效暖氣, 為您節省能源無憂過冬, 另升級壁掛式熱水爐, 更有高達\$1500的補貼

◆套餐4
高效暖氣爐+閣樓保溫棉+空氣密封=\$1850*補貼
同時升級暖氣爐和加厚保溫棉, 雙重保障, 讓您省錢的同時還能提升居家舒適度。補貼更是高達\$1850

◆套餐5
閣樓保溫棉+空氣密封=\$1450

◆套餐6
壁掛式熱水爐+空氣密封=\$1100補貼

◆套餐7
閣樓保溫棉+壁掛式熱水器+空氣密封=\$2000

◆套餐8
閣樓保溫棉+壁掛式熱水器+空氣密封=\$2000

◆套餐9
閣樓保溫棉+壁掛式熱水器+空氣密封=\$2000

◆套餐10
閣樓保溫棉+壁掛式熱水器+空氣密封=\$2000

◆套餐11
閣樓保溫棉+壁掛式熱水器+空氣密封=\$2000

◆套餐12
閣樓保溫棉+壁掛式熱水器+空氣密封=\$2000

◆套餐13
閣樓保溫棉+壁掛式熱水器+空氣密封=\$2000

◆套餐14
閣樓保溫棉+壁掛式熱水器+空氣密封=\$2000

控器包安裝 價值 \$340

禮包2
中央冷暖氣管道清潔及消毒 (使用最好最貴100%天然無害消毒藥水Benefect消毒全屋中央冷暖氣管道)
價值高達 \$400
2000sqft以上的房子費用另算

禮包3
Generalaire中央加濕器 4200

包安裝 價值 \$350

禮包4
任何設備2次的保養計劃
價值 \$320

禮包5
Media air cleaner 中央過濾器
價值 \$ 350

禮包6
暖爐底座回風系統
價值 \$ 300

禮包7
Excalibur 3 stage 厨下進水器 (不包含安裝)
價值 \$ 330

禮包8
黑五活動時間
2021.11.1-2021.11.30 購買
2021.12.31 之前完成安裝

禮包9
黑五活動時間
2021.11.1-2021.11.30 購買
2021.12.31 之前完成安裝

禮包10
黑五活動時間
2021.11.1-2021.11.30 購買
2021.12.31 之前完成安裝

禮包11
黑五活動時間
2021.11.1-2021.11.30 購買
2021.12.31 之前完成安裝

禮包12
黑五活動時間
2021.11.1-2021.11.30 購買
2021.12.31 之前完成安裝

禮包13
黑五活動時間
2021.11.1-2021.11.30 購買
2021.12.31 之前完成安裝

禮包14
黑五活動時間
2021.11.1-2021.11.30 購買
2021.12.31 之前完成安裝

*活動限GTA地區
*活動解釋權歸恒致冷暖所有

恒致居家冷暖服務公司
恒致服務於安省居民十幾年, 在安省建立6個分部公司並提供高質量產品, 服務和安裝。我們的專業服務技術人員不僅專業背景強, 而且為您提供最合適的整體解決方案, 滿足您的所有制冷供暖, 空氣淨化, 飲用水淨化和屋隔熱等家居服務需求。我們可以評估您家的舒適度, 並在保證提供高品質的服務的前提下滿足您的舒適性需求。

公司資質
安省法規註冊冷氣暖爐設備服務公司
加拿大政府安全標準註冊公司及技師持牌認證(TSSA) Technical Standards & Safety Authority
安省職業學會 (Ontario

College of Trades) 持牌認證
加拿大冷器暖爐設備協會認證資質成員 (HRAIMembership)

加拿大商譽局 BBB 十年 A+等級
HomestarsBest of 2019,2020 and 2021評級9.6+家庭明星連續三年最佳空調暖氣房屋舒適性服務公司

員工工作場地保險認證 (WSIB)

五百萬責任保險
Lennox北美官方認證最高級別代理商 (Premier Dealership)

American Standard北美官方認證最高級別代理商 (Customer Care Dealer) 11yrs Warranty

Armstrong Air北美官方認證特級代理商(Platinum Dealer)

Rinnai 林內北美官方認證高

級舒適專家頂級代理商(Advanced Comfort Expert)

涉及服務和代理品牌:
居家暖氣, 冷氣, 熱水系統, 房屋保溫層, 電暖改氣暖, 水暖更換, 水暖改氣暖, 商業冷暖設備居家溫控器, 中央空氣加濕器, 淨水器, 軟水機及中央空氣過濾器

公司簡介及員工:
認證中文能源評估團隊
政府認證設備安裝及保修保養團隊

恒致冷暖門店

24小時客服電話
647-360-8530

多倫多公司
地址: 11-50 Mural St ,

Richmond Hill
渥太華公司
地址: 3-155 Terence

Matthews Cres, Ground Floor, Kanata

漢密爾頓公司
地址: 17-1100 Invicta Drive, Oakville

滑鐵盧公司
地址: 5-644 Colby Drive, Waterloo

倫敦公司
地址: 45-309 Exeter Rd, London

溫莎公司
地址: 201-1015 University Ave, Windsor



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

- * "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. \$629,900
- *"The Point", Don mill Rd/ Sheppard, 38 Forest Manor Rd. 810 SF, 2 Bedroom, 2 Bathroom, 1 Parking. \$750,000
- * " Cypress", Dundas St. W/ Kipling Ave. 576 SF, 1 Bedroom and Den, 1 Bathroom, 1 Parking. \$570,000



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

U Dream Home Realty
优居地产

專攻樓花, 期房預訂, 樓花轉讓, 現房買賣, 房屋管理及租賃



May Li 李梅

Vice President | Broker

647.296.8492

豐富的專業知識、精準的投資理念, 為您創造最佳回報!

O: 416-253-4412 F: 416-981-8600 jingmei.li@live.com 178 Torbay Rd, Markham, ON L3R 1G6



超品質貴族服務體系，造就——德地產的行業地位和聲譽！

——德豪宅郵輪之夜活動圓滿成功！



本刊記者 梁曉敏 採訪報道

RIFO—德地產公司精心組辦的“一德豪宅郵輪之夜”活動于2021年11月5日晚圓滿舉行。

5日晚6時，一德地產公司經紀、一德豪宅VIP客戶朋友、業內的合作夥伴們和媒體朋友，紛紛準時來到多倫多市中心安大略湖邊登船地點——207 Queens Quay West, Downtown, Toronto (City Cruises Toronto)，女士晚裝晚禮服，男士西裝休閒商務裝，個個盛裝出席，後疫情時期久別重逢的喜悅洋溢在每個人的臉上，大家嚴格遵守疫情防疫規則，出示登船防疫證明“需要2針證明和個人ID證件”進行注册登記後，歡樂相聚于布置高端的游輪之上，共享美食美酒，共賞多倫多夜色美景，共度一個輕鬆愉快的美好夜晚！

一德豪宅郵輪之夜活動由Eva Shi、William Miao主持。在鷄尾酒前奏、嘉賓拍照合影之後，兩位主持人首先高興地向所有來賓宣布“一德地產VIP客戶郵輪之夜答謝會”正式開始：“一德地產能夠組織這麼精彩的活動離不開我們特別給力的一德精英，他們分別是：Ray Wang、Phoebe Li、Lily Li、Eva Shi、William Miao、Christina Tao，以及一德地產總裁Raymond Xu！大家在盡情享受美輪美奐城市夜景、專業攝影留念的同時，還能欣賞到我們精心準備的精彩節目表演，

有迪士尼+DJ服務，希望與大家擁有一個放鬆愉快的夜晚！”

一德地產投資規劃師、地產界的百靈鳥Lily Li代表公司致開幕詞：“今天，我們一德地產能攜手同行精英聚在這裏，除了總裁Raymond 帶領我們堅持不懈努力的結果以外，今晚還要特別感謝我們所有的贊助商合作夥伴們：瑞邦金融集團 Crystal Jin，加拿大皇家銀行財富管理部副總裁葉家宗 (Samuel Ip) 先生、加拿大皇家銀行 RBC 貸款經理袁楊朵兒 (Duor Yuan)、BMO的貸款專家Angie Du、著名建商V Build Construction Group 的Evan等。

一德地產總裁瑞門(Raymond Xu)在接受記者採訪時說道：“一德地產在豪宅買賣領域，通過多年持之以恆的耕耘和實踐，形成了自己的獨特核心競爭力和“7星級”超品質貴族服務體系。一德地產專注服務大多倫多地區的幾千家華裔豪宅家庭，得到了客戶朋友們的高度認可和信任；每一次成功帶來的都是滿意和贊譽，這些鼓勵又激勵着我們把專業和客戶服務做到極致，形成了一德地產的行業地位和聲譽。我們堅信：這樣的專業服務體系，加上RIFO科技合作平臺的配合，能夠促進RIFO旗下地產經紀的交易快速完成。”

瑞門強調指出：“從2015年開始，一德地產開始啟動和完善VIP尊貴客戶體驗和服務體系，

建立起大多倫多地區的幾千個華人豪宅家庭的服務網絡和管理系統。一德地產在豪宅掛牌出售業務過程提供無與倫比的超值服務：房屋估價及驗房服務，專業家居設計及美化服務，專業室內設計及裝修服務，專業園藝整修及清潔服務，專業律師諮詢服務，專業廣告宣傳制作服務，強大市場推廣服務，一德地產的豪宅銷售額平均每年翻一番。一德地產用相同的價值觀與宗旨，吸引了一大批志同道合的行業精英。一德地產永遠強調客戶第一，追求客戶利益至上的最高準則。言行一致，知行合一。不僅成為多倫多優秀地產經紀的提升平臺，而且切實地保證了，專業素質和服務精神能夠真正地幫助客戶實現利益最大化的目標。”

活動現場中，一德地產經紀們與VIP客戶代表們那份濃情互動、談笑風生的一個個動人場景，也充分領略到“一德地產”超品質貴族服務體系”所產生的滿意效果！



RIFO—德地產總裁瑞門(Raymond Xu)與楓華傳媒集團總裁梁曉敏合影

一個個精彩的娛樂節目表演也讓現場活動嗨翻天！嘉賓“風尚”的Allan、一德地產Ray、Lily先後展示其獨特特色的節目，透過每一個精彩的表演，可以看出嘉賓朋友中藏龍臥虎，一德地產公司人才濟濟。

當介紹Ray Wang閃亮登場時，主持人的介紹極為精彩貼切：有人以為他是商業地產規劃師，也有人以為他是一名古董車收藏家，還有人以為他是化工新材料研發生產商，其實，在此時此刻的表演中他的真實身份是：魔術師！

Ray的精彩表演堪稱專業一絕！多倫多地產百靈鳥Lily獻上兩首美妙動聽的歌曲，更是驚羨四座，贏得陣陣掌聲和叫好聲！

抽獎環節也是郵輪之夜的壓軸環節，所有人都參與互動其中，驚喜連連！抽獎獎品分別由一德地產總裁、經紀和各位贊助商嘉賓提供，如iphone13、dyson吹風機、星巴克禮品卡，消毒噴霧、私家珍藏高檔紅酒，小拉菲紅酒，健康空氣炸鍋，法國高級珍藏紅酒等，幾輪抽獎掀起一個又一個高潮，幸運獲獎者贏得一份幸運！歡聲笑語，增進友誼！

感恩的心，感恩有你！一德地產為所有參加活動的朋友們送上殷殷祝福和美好的期許：一德地產的穩健發展和壯大離不開所有VIP客戶朋友們的支持和信賴，希望在新的一年，我們一同成長，我們會持續努力，迎接挑戰，用我們不斷精進的專業知識，無微不至的客戶服務，為你們的地產交易保駕護航！

迷人夜景，美酒美食、精彩表演……美好的時刻總是那麼短暫和不捨！一德豪宅3個小時的郵輪之夜——VIP客戶答謝會，在大家收穫無限震撼和喜悅中圓滿結束！一德豪宅團隊祝福所有的朋友們：在未來的日子裏，身體健康，萬事如意，闔家幸福！



離婚賣房，十大難題，如何決策？



本刊訊

性格不合：無外因，內傷。
因為離婚要析產，那趕上個不太平的，售房過程中，那每一步，都可謂是：步步驚心！

相戀到結婚，是一個人一生中，最美好的篇章！
從一個獨立的人，成長成為兩個，三個，四個... ...！
從無到有！
從青澀，到沉澱，到充實！
婚姻中固然長存：共同成就！
亦或是：相敬如賓！
一世的姻緣！

白頭偕老的完美婚姻，現代人聽起來，似是神話；然而，神話一直是世人真實的譜寫，如果看到此篇文章的您，當下正思量着：

如何終結這一神話！
請您，耐下心來，聽焱律師幫您指引，婚姻中的迷津！

離婚析產！
法與親情！
何為勝負？

因為離婚，要賣房子的，無外乎：
一是，和平的方式！
一起來律師道，簽字售房。房款不論是，一分為二；還是，按比例分配，定然是雙方合意。
彼時，各自收了款，過戶的房產律師，甚至于，感知不到當事人當下的內心狂瀾，析產析的沒有聲音。
從此，兩不相欠，各自踏上徵程。

二是，這不和平的方式，那就是大戲開場！
來，開戲！
婚姻困惑的雙方當事人，最常見的心路歷程：
情癆：一方有了新的感情， 另一方情感受傷！

焱律師總結了這十大難題，供當事人們參考如下：

誰提議賣？
什麼時候賣？
找誰賣？
賣給誰？
賣多少錢？
租客怎麼解決？
什麼時候交房？
什麼時候拿錢？
是否涉及到父母出資或借款買房的情形？

當然，最重要的：
誰拿多少錢走人？

一、誰提議賣房？

到了談賣房這一步，離婚問題本身，應該已經達成了共識。
（如果離婚問題都談不妥的，您需要看焱律師事務所的，公衆號發布的，有關《加拿大婚姻法》的介紹文章）
要求離婚的一方會提議賣房分財產，遇到阻撓的，則一方會主動聘請律師，對方也需要有律師代理，雙方開啓離婚法庭審理程序，由法官做出是否需要出售房產的判決書。這個流程少則2-3年，多則4-5年以上。

注意了：
決策要是錯了，離婚析產可以是個，非常長期的持久戰！
人生苦短，且行且珍惜！

二、什麼時間點賣房？

當事人，無外乎會有幾個選擇：
一方給付對價，買斷另一方的產權，實現一方繼續保有。
雙方決定出售給不相幹的第三人。
這個時間點也就根據，當事人的不同選擇，有了不同的結論。

三、找誰賣？

通常會委托共同的地產經紀朋友，代為掛盤出售。
如果雙方就此達不成一致的，先共同指定房產律師，由律師推選中立的地產專業人士。
選律師，如果雙方共同委托，可以為，同一律師代理。
如果涉及到離婚申請的，各自已經有，自己的離婚律師了的，還需要共同指定一位地產律師，代理二位出售房產，需要和兩位離婚律師共同配合。最終放款給誰？則要聽法官或者雙方當事人律師的一致決議。
所以，找誰賣，在現實中，也是紛爭之地，舉步維艱。

耆暉會 捐款熱線：
Edith Lam
416-847-6007
edith.lam@carefirstontario.ca
耆暉會網站鏈接：
<https://carefirstontario.ca/services/?lang=zh-hant>

四、賣給誰？

通過公平市場競價，招標來的買家，既不認識當事人的男方，也不認識當事人的女方。
難點在于，這中間必須要絕對公平，肯定不是佳選的一種可能性：
如果賣給了當事人一方現在的情人。大忌啊！
您說這中間：到底發生了什麼故事？
現實中，它就是無奇不有！
如果您想事情辦的順順利利的，那麼，內幕交易，是應該避免的。
否則，曠日持久的離婚大戰，要怎麼閉幕？

五、賣多少錢？

之所以要避免內幕交易，當然是為了，價格要絕對的公允。市場公平競價，當事人鮮有爭議。

六、租客怎麼解決？

租客這個事，一般賣房子的時候，即使不涉及離婚的，也是要非常注意的事項。

處理原則：
確保租客已經搬走了，再挂牌上市，是最穩妥的。
差一點的做法：
由新買家接手原租客，買賣不破租賃。

最怕的：
買賣合同簽字了，租客也答應您搬走了，到了交房子的時候，出幺蛾子。
租客由于客觀或者自己主觀的原因，就是決定：不搬了。
那麼，處在離婚析產漩渦中的當事人，還需要面臨由于租客不能空置物業，所造成的售房違約損害賠償。
這個損失，以萬計！
不明就裏的，賣房子上市之前，先來找焱律師問清楚再說。

七、什麼時間交付房產？

這裏容易出問題的地方是離婚當事人改主意的。需要提醒婚姻中迷茫的當事人們：
合同，那簽了字的，就是白紙黑字！不遵守合約義務，那麼加拿大的法律責任，那是多的不要不要的噢！
還容易出問題的地方在于，房子祇登記在了當事人一方的名下。
很多精明的當事人，都以為我偷偷的就把在我一個人名下的房子，在對方不在，或者不知情的情況簽約出售。
麻煩就在于，過戶前，另外一方當事人，發現了.....
後果可想而知，有權益沒名字的當事人，定然會委派律師，申請法庭緊急執行令，阻止對方的交付行為發生。
都說離婚狗血， 曲外人看熱鬧，不解曲中風情！
那當局者，各個是精神得，“神經了”似的，無日無休，囚途桎梏！

八、什麼時候拿錢？

早不了！
除非您二位，有合意！雙方共同簽署指示文件給房產律師，放款。
但這，想互相扭着胳膊、扭着腿的？
行！那您二位就先等着，等您二位什麼時候合意了；
發指示給律師放款；或者您二位的離婚律師共同發指示放款；
再不成，就等法院判決書啦！
這加拿大的房價是漲勢一片喜然。
焱律師這，也不乏，析產後兩年了，還等指示的呢。

這兩年的利息，都白白給了司法局做貢獻。
這過去兩年的房事瘋長，當事人是白白的又損失了一套房的首付啊。
人生何其短，為什麼，要跟這一個冤家，狹路相逢，不能免恩仇呢？

九、涉及到父母出資或借款買房的？

小兩口們，咱們的父輩們都不是從富裕的時代走出來的，大多數的百姓人家，那父母攢點錢，給孩子出資購房的，都是一輩子的血汗錢！但分，您家裏要是不差錢兒的，那您繼續打，國家GDP增長還需要您的努力。
但分，不是做貢獻來的，那請您二位，長長心！請不要帶着父母老家兒們，三世同堂的，打離婚！
切記，在處理自己的婚姻問題時，不要讓身邊最關心您的人，傷了心！
婚姻，本身就是您兩位，自己的家務事。
如果是父母出資購房的，熟通國學、禮儀、孝道的華人朋友們，是時候，該讓父母省省心了。
顧全大局，轉身時，也請莊重離場！
焱律師常常見到當事人們，現離婚，現和父母簽署欠條的。
加拿大法律程序對於借條的，法律程序要求，還是有的。
現上轎，現扎耳朵眼兒的！
這招行不通！

十、誰拿多少錢？

這最難辦！
您二位一起賺錢，花錢的時候，沒跟誰分享過這中間的過程，您二位分開的時候，非要讓幾個不認識您，沒參與過您的人生華彩篇章的，外人們，來幫您算算，這在一起的時，每一分錢的來源，以及歸屬。
這很難，為啥？
因為就是浪費他人生命的無用功啊！
常常看到這樣的當事人：
下有未成年子女的未來無着落，上有遠方的父母，需要盡孝道！可是，當事人中就有那麼一方，為一己私利，這十步中，步步設坎，處處為營！
也見到過這樣的當事人：
孩子已經是抑鬱癥、自閉癥患兒，自己婚內出軌，家外有家，還要在財產明細表上、個人收入上，做足文章。
還有過這樣的當事人：

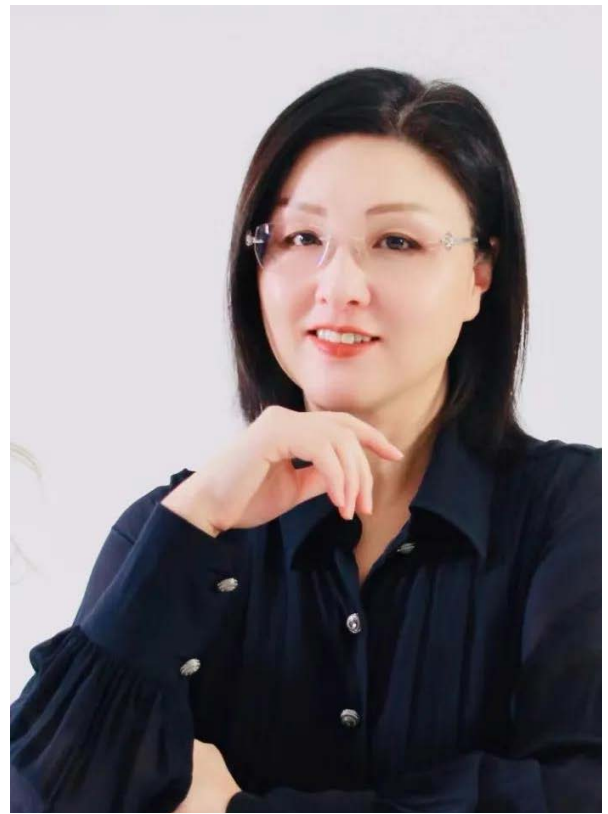
跨國境的，越洋的，夜半三點，詭戾聲討：“對方真應是一死不姑息”！
律師，您給我出出主意：“如何讓她/他淨身出戶？要置其于死地... ..”！

焱律師給您個建議啊
律師諮詢都有費用，是按照分鐘結算的。
一個婚姻官司，在加拿大走下來，沒個幾千幾萬的，您不要輕易按動啓動鍵。
婚，可以離，人，也可以走！
世界不會因為一個人走了就改變！
如果您還想不開，就來焱律師事務所，找焱律師，付費續家常！

小結

看婚姻解體，那就是家事律師們每天的樣板戲！
看的多了，自然對婚姻多有頓悟，
給在迷茫中的您分享一二心得，
避免您即使不成就一段神話、佳話，也不要成了笑話！

(焱律師事務所供稿)



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

ARTWALK

Leaside Common

最高端公寓 33 Yorkville
旺市 VMC 地鐵盤 Artwalk
中城 Leaside Common 地鐵盤
火熱銷售中！查詢熱線 (647)779-0889

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

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

INVESTMENT

WEEKLY

枫华传媒集团 Fenghua Media Group Inc.

多伦多多阅读量最大的中文全彩页周刊
涵盖地产、金融、教育三大投资板块
纸媒、网站、社媒全覆盖同步传播
每周五发行，网点覆盖多伦多全境



微信公众号



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

Conventional Mortgage 和 Collateral Mortgage 的區別

本刊訊 房貸機構的名，借貸者不需要額外支付律師費。

Conventional Mortgage (常規按揭) 和 Collateral Mortgage (組合按揭) 是對很多貸款來說，比較陌生的詞匯和概念，這是指加拿大 Mortgage 的2種登記形式。本文來解釋一下這2種的按揭登記模式的不同和對貸款人影響。

Conventional Mortgage 借入的金額、利率、還款計劃基本上是固定的，當房貸所欠金額還清後，要再借的出來一些貸款，要重新進行法律抵押登記。而如果在現有的房產上再加一個房屋信用透支額度 (Home Line of Credit)，通常會登記成第二抵押 (Second Charge)。和原來的 Mortgage 不相幹，過去加拿大的 Mortgage 基本用這種形式登記。

這種 Mortgage 是通過省級土地產權登記辦公室 (Provincial Land Title/Registry office) 進行的。房貸到期以後，如果轉到其他房貸機構，祇要保持一樣的餘額和還貸年限 (Switch)，是可以轉交原有的抵押的，祇是換個

房貸機構的名，借貸者不需要額外支付律師費。

Collateral Mortgage 是指在這種註冊方式下登記的按揭貸款，銀行可以按照借款人的需要增加貸款金額；也可以將貸款分為不同貸款期限的信用額度、浮動利率、固定利率等N個組合式的按揭貸款。這種抵押登記可以超過實際放貸的金額，以前都是用于房屋信用透支額度 (Home Line Of Credit) 的抵押登記，現在很多銀行開始用這種方式把 Mortgage 和 Home Line Of Credit 綁定在一起，作一個法律上的抵押登記。如果房貸還了本金一部分或全部，多出來的額度就會自動變成房屋信用透支額度的額度，不需要另外再申請和做法律手續。

這種 Mortgage 是通過 Personal Property Security Act (PPSA) 登記的。房貸到期以後，是不可以轉登記的。如果要轉到其他房貸機構，就必須解除登記，再在新的房貸機構名下再登記 (discharge and re-registration)，借貸者要為此支付律師費。

這種 Mortgage 和 Home Line of Credit 是綁定在一起的，要動一個，另外一個也要動。

下面是2種 Mortgage 的總結對比。

不同銀行間 Switch/Transfer	Conventional Mortgage 常規按揭貸款	Collateral Mortgage 組合按揭貸款
Switch/Transfer 費用	可以	不可以
在同一銀行增加貸款金額	無須外借律師	無須外借律師
按揭貸款中再申請第二層抵押	需要再註冊和再抵押	無須再註冊和再抵押
按揭貸款中再申請第二層抵押	不可以	可以
不同銀行間 Switch/Transfer	可以	不可以
Refinance 費用	有律師費	有律師費

綜上所述，2種貸款各有特點，新興的“組合貸款”對銀行留住客戶非常有利，如果借款人希望在房產增值後，從該銀行借出更多貸款，也可以節省再次註冊抵押的法律費用，同時也可以利用此貸款的可組合性，將大筆貸款分成若干筆利率和期限不同的貸款，從而分散利率風險，還可以通過房屋淨值額度，充分利用房屋淨資產。但此類貸款的排他性也是非常突出的一個特點，貸款到期時若想 Switch 或 Transfer 到其他銀行，要考慮律師費的成本。

按照加拿大消費者保護的相關規定，商業銀行沒有法律上的責任向客

戶解釋的貸款是如何註冊的，這兩種註冊方式對消費者有什麼影響，原因是，這裏面的法律問題太多，最好是留給律師去解釋。

但在貸款到期時，要考慮是否轉銀行時，需要分清已經擁有的 Mortgage 是用哪種方式登記的。可以跟貸款經紀溝通，查閱 Mortgage Statement，確認後有針對性的選擇合適的貸款更新或升級方案。

(來源：華旗金融供稿)

Monest 華旗金融

最低利率，找華旗
銀行被拒，找華旗

自雇&現金工
• 無需報稅記錄，首付20%
新移民/非居民/海外買家
• 首付35%
私人貸款
• 5.99%起，一日額度可達800萬

電話：416-855-4565 郵箱：office@monest.ca
地址：409-200 Consumers Road, Toronto, ON M2J 4R4

微信服務號：Monest Mortgage 公司公眾號

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

2020 Homelife Landmark 鑽石大獎

愛家地產團隊 地產貸款一條龍
iHome Realty Team

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

Vaughan
售價 \$219萬

Vaughan 大 104700 尺三車庫獨立屋出售 四房五衛，私密性極強的稀缺 Ravine lot，環境優越，地勢私密，交通便利，幾分鐘上高速 427, 400, 407 以及 Hwy7.

North York
售價 \$82萬9

[Peak Condos] 位於北約克黃金地段樓花精選，交通方便，生活設施完善，地處華人商場 2 房 2 衛，770 尺，配備 2 個地下停車位

North York
售價 \$59萬9

北約克繁華位置 Yonge/Finch 物理治療中心出售，737 尺，配備 2 個地下停車位，可做專業醫療診所，藝術工作室，商業辦公室，洗衣店，零售商店和服務中心等。

Belleville
售價 \$300萬

Belleville 湖邊城市商業三層辦公樓出售 有穩定的政府租客，良好租金收入，擁有戶外停車場，緊挨着 Dundas St W 和 Lake Ontario，開車 3 分鐘即可到達 Belleville 市中心。

Kitchener
售價 \$222萬1

Kitchener 60 年特色餐廳轉讓，地處市中心，Go Station 附近，步行可至火車站，周邊環繞辦公樓，銀行。

Kitchener
售價 \$179萬

Kitchener 大潛力，難申請，超稀有集體住宅 Group 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*16911，可開發 8 層公寓。

房屋托管

海外人士房屋托管，空房管理等全方位的物業管理服務，做您房子的貼心保姆！團隊模式，高效服務！

其他在售

1. 農地出售，多種用途 8.8 acres，叫價 29.9 萬
2. 87 acres Tree Farm 有客居住平房在 Markham 西北 90 分鐘車程，叫價 159 萬，可打獵及其他多種開發用途。
3. Markham 盈利 KTV，好裝修，叫價 69 萬
4. Belleville 大 Lot 上居下鋪另加一個獨立店鋪平房出售。一層出租為 Office，二層為兩個居住單元。獨立平房出租為 Spa 會所。叫價 99 萬

愛家貸款
iHome Mortgage

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

各類非常規貸款：新移民，留學生，沒收入的——我們能幫您申請到貸款！

很多自雇人士的貸款都是在 B 類銀行，利率高，月供多。那您有沒有考慮轉銀行？以 80 萬貸款，4.99% 的利率為例，減去轉貸成本（律師費，評估費，broker 費）後，2 年內可節省 1 萬多元，是不是特別有吸引力？

iHome Mortgage — 647.505.6168

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

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



新趨勢地產

NUSTREAM | JOHOME

让天下沒有難賣的房

416.333.1111



12 Plus 免費服務 + 18 Plus 免費推廣渠道

新趨勢地產精英團隊

服務大多倫多各大地區



Herman Yuan Salesperson, Mo Zhang Salesperson, David R. Tao Salesperson, Flora Qu Broker, Jing Ma Salesperson, Robin Yang Broker, Noah Zhang Broker

新趨勢地產 樓花團隊



Leo Mao Salesperson, Stephen Liu Broker, Jerry Ou Broker

[更多暗盤, 請諮詢新趨勢經紀]

新趨勢地產部分在售房源

 Asking: \$2,898,000	 Asking: \$2,749,000	 Asking: \$2,638,000	 Asking: \$2,450,000	 Asking: \$2,225,000	 Asking: \$1,698,000
 Asking: \$1,399,000	 Asking: \$1,299,000	 Asking: \$1,299,000	 Asking: \$1,198,000	 Asking: \$1,158,000	 Asking: \$1,088,000
 Asking: \$899,000	 Asking: \$850,000	 Asking: \$799,000	 Asking: \$749,000	 Asking: \$488,000	Toronto Listing
 Lease: \$3,050	 Lease: \$3,050	 Lease: \$2,550	 Lease: \$2,400	 Lease: \$2,400	 Lease: \$2,100
 Lease: \$1,500	 Lease: \$1,262.00	 Lease: \$842.00	 Lease: \$652.00	Richmond Hill Listing	 Lease: \$6,800
Markham Listing	 Lease: \$3,500	 Lease: \$3,500	 Lease: \$2,200	 Lease: \$1,750	And More ...

新趨勢地產近期已售房源

<td> <td> <td> <td> <td> <td> </td></td></td></td></td></td>	<td> <td> <td> <td> <td> </td></td></td></td></td>	<td> <td> <td> <td> </td></td></td></td>	<td> <td> <td> </td></td></td>	<td> <td> </td></td>	<td> </td>	
<td> <td> <td> <td> <td> <td> <p>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</p> </td></td></td></td></td></td>	<td> <td> <td> <td> <td> <p>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</p> </td></td></td></td></td>	<td> <td> <td> <td> <p>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</p> </td></td></td></td>	<td> <td> <td> <p>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</p> </td></td></td>	<td> <td> <p>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</p> </td></td>	<td> <p>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</p> </td>	<p>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</p>

腾飞中的中国海南自由贸易港

本刊訊

決問題:

海南地處中國的最南端，是中國南海上的一顆璀璨的明珠，這裏四面環海，擁有獨特的自然環境、碧海藍天的浪漫、熱帶雨林的驚喜與迎面撲來的清新空氣，是最適合人類居住的地方，來這裏旅遊，不僅僅享受了藍天白雲，海浪沙灘，同時豐富熱帶水果，不同的民俗，讓人留戀忘懷，海南不僅僅有詩，更有遠方。

在2018年4月，中國習主席在慶祝中國海南建省辦經濟特區30周年大會上鄭重宣布，支持中國海南全島建設自由貿易試驗區，支持中國海南逐步探索、穩步推進中國特色自由貿易港建設，分步驟、分階段建立自由貿易港政策和制度體系。

2020年6月1日中國海南自由貿易港方案正式對外發布，全世界的目光都聚焦在這3.54萬平方公里的海南島上，海南島上的940萬人民面臨着一個時代發展的新機遇。對於中國海南省來說，海外的華人華僑也是一股重要的力量，中國在全球180個國家的地區，擁有着超過六千萬的海外的華人華僑，同時還有三千萬的歸僑僑眷。從六個方面具體了解海南自由貿易港，祇有了解海南自由貿易港，海外的華人華僑才能深入的合作。

一、海南自由貿易港戰略定位;

什麼是“三區一中心”? 首先海南自由貿易港是全面深化改革開放試驗區。其次，海南自由貿易港是國家生態文明建設示範區。第三海南自由貿易港是國際旅遊消費中心，第四海南自由貿易港還是我們的國家重大戰略服務保障區。

海南有着自己清晰的定位，通過體制機制創新，通過一系列的服務、改革舉措，來推動海南自由貿易港。第二個的海南戰略定位是海南要建設國家生態文明試驗區，生態資源是海南得天獨有的最寶貴，海南可以發揮獨有的特色，海南目前正在建設一個國家熱帶雨林公園。這個全國祇有海南獨有，國家熱帶雨林公園集結了海南19個縣市當中的九個縣市區，面積達到了4400平方公里。

以後大家到海南旅遊不僅可以看海，更重要的是可以來海南品味獨有的熱帶雨林公園，讓消費者有更多的選擇。體驗海南自由貿易港所提供的豐富旅遊資源，旅行者可以到海南購物，每個人有10萬塊錢的免費購物的額度，可以充分的在這裏買買買，可以買到世界各地優質的商品。那麼第四個戰略定位呢? 海南自由貿易港是海南地處南海，海洋強國戰略是我們國家的重大戰略，海外的華人華僑可以在海南自由貿易港進行合作，通過自己的創新來實現非常好的經濟效益和社會效益。

二、打造法制化、國際化、便利化的營商環境;

海南推動了一部法律的制定，也就是海南自由貿易港法，海南自由貿易港法未來的制定和出臺實施一定會更好的保障所有企業或者投資人的權益，讓大家在一個更安全，更可預期的環境中投資興業，共同的共享海南自由貿易港建設的，就是法治化。

第二國際化的營商環境是什麼呢? 在教育、醫療方面，不斷的對標國際上的一些標準和水平，讓來海南投資的真實感受到國際化的生活環境，同時也構建國際化商事爭端糾紛解決機制，遇到經濟摩擦、或者法律問題，可以通過調解、仲裁很好地解決問題;

還有便利化的舉措，就是不斷優化政府服務水平，做到職能轉變，讓大家感受到海南自由貿易港投資得到政府的服務和支持。同時也發現無限的商機值得來看看走走。

三、五個自由便利和數據安全有序流動;

五個自由便利是貿易自由便利，投資自由便利，跨境資金流動自由便利，人員進出自由便利，運輸來往自由便利。

貿易自由便利: 對貨物貿易，實行以“零關稅”為基本特徵的自由化便利化制度安排; 對服務貿易，實行以“既準入又準營”為基本特徵的自由化便利化政策舉措。會有一張“三正”清單，三正清單就是鼓勵投資者他們所需要生產的交通工具零關稅，生產的原輔料可以是免關稅，生活自用的日用品、自用的消費品都可以是零關稅。醫療技術、醫療藥品、醫療器材可以做到三同步，可以讓投資者不出國門就享受最好的醫療服務和醫療保證。

投資自由便利: 大幅放寬海南自由貿易港市場準入，進一步激發各類市場主體活力。通過一個非禁進入的清單管理模式，告訴投資者那些是禁止經營的，除此之外都是自由便利的。

跨境資金流動自由便利: 堅持金融服務實體經濟，重點圍繞貿易投資自由化便利化，分階段開放資本項目，有序推進海南自由貿易港與境外資金自由便利流動。

人員進出自由便利: 針對高端產業人才，實行更加開放的人才和停居留政策，不斷優化簽證措施，使進出自由便利得到升級。

運輸來往自由便利: 實施高度自由便利開放的運輸政策，不斷優化基礎設施，打造現代化的交通設施，推動建設西部陸海新通道國際航運樞紐和航空樞紐。

數據安全有序流動: 在確保數據流動安全可控的前提下，擴大數據領域開放，培育發展數字經濟。

四、構建現代產業體系;

把握好海南的優勢和特色，通過三大主導產業(旅遊業、現代服務業、高新科技產業)來建設自由貿易港。增強經濟創新力和競爭力。

旅遊業可以通過打造農家樂、漁家樂等等，提高服務業的水平和檔次，讓更多人來海南旅遊、消費，享受、體驗海南的風情習俗，旅遊業和現代服務業就更好的結合在一起; 高科技產業在不破壞生態環境的前提下，政府會鼓勵和支持行業的發展，在海南加工生產之後銷往內地的價值超過30%的免關稅。

五、四個方面的制度建設;

加強稅收、社會治理、法治、風險防控等四個方面的制度建設。

一是按照零關稅、低稅率、簡稅制、強法治、分階段的原則，逐步建立與高水平自由貿易港相應的稅收制度。在2025年之前公司所得稅最高比例15%，個人所得稅從3-15%三檔，在全球自由貿易港建設中，海南個人所得稅、公司所得稅是首屈一指的。

二是着力推進政府機構改革和政府職能轉變，進



一步優化一系列的項目服務，構建系統完備、科學規範、運行有效的自由貿易港治理體系。

三是建立以海南自由貿易港法為基礎，無論是民營企業還是國有企業，無論是內資、外資還是本地企業，以地方性法規和商事糾紛解決機制為重要組成的自由貿易港法治體系，提升投資的可預期性和安全性，各個職能部門會發揮防控風險，給投資者營造國際一流的自由貿易港法治環境。

四是制定實施有效措施，有針對性防範化解貿易、投資、金融、公共衛生、生態等領域重大風險，牢牢守住不發生系統性風險的底線。

六、海南自由貿易港重點園區建設;

習總書記明確指示，海南建設自由貿易港要逐步探索，穩步推進，第一是探索階段(2018年-2020年); 第二是初步建立階段(2020年-2025年); 第三是持續深化階段(2025年-2035年); 第四是完全成熟階段(2035年-2050年)，到了本世紀中葉，海南自由貿易港才會具有較強的國際影響力，從今天開始到2050年，還有30年，現在海南有11個重點園區，海南自由貿易港洋浦經濟開發區、海南自由貿易港博鰲樂城國際醫療旅遊先行區、海南自由貿易港口江東新區、海南自由貿易港口國家高新技術產業開發區、海南自由貿易港口綜合保稅區、海南自由貿易港三亞崖州灣科技城、海南自由貿易港三亞中央商務區、海南自由貿易港文昌國際航天城、海南自由貿易港陵水黎安國際教育創新試驗區、海南自由貿易港生態軟件園、海南自由貿易港口復興城互聯網信息產業園，這11個重點園區覆蓋了各行各業，給投資者最大的便利化，從而實現利益最大化。

中國海南省委書記沈曉明指出: “當前的海南，比歷史上任何時候都更加急需人才、渴望人才，也具備吸引人才的良好環境。

海南擁有人才最為看重的廣闊發展空間，年輕的自由貿易港每天都在發生新變化，充滿生機與活力，是每個人都能施展抱負的舞臺。

海南擁有人才普遍關心的安居條件，房價控制得好，教育質量不斷提升，醫療水平也有質的飛躍。

海南擁有人才心嚮往的良好生態環境，氣候十分宜人，風景如詩如畫，人民長壽樂觀，生活在海南“舒適感”滿分、“幸福感”滿分、“歸屬感”滿分。

海南誠邀有識之士來瓊共享自由貿易港發展新機遇，將像精心呵護青山綠水、碧海藍天一樣，真心守護每一位“闖海人”的夢想。

中國海南省委書記沈曉明: “無論你是誰，祇要來海南發展，海南就是你的舞臺! 海南是一個能讓你實現夢想和抱負的地方!”

騰飛中的海南，歡迎您!

多倫多高科技行業就業增幅領先美國!

排名第一!

本刊訊

近日，房地產和投資公司CBRE集團的最新報告顯示，多倫多是加拿大和美國高科技就業增長的第一大市場。

多倫多整體排名領先于其他 29 個領先的科技市場，多倫多的高科技工作崗位數量從 2019 年到 2020 年增長了 26.4%，達到 192,200 個工作崗位。

這比 2018 年至 2019 年間 22.4% 的就業增長幅度都大。

多倫多排名領先于科技中心西雅圖。多倫多的高科技就業增長 21.9%，而溫哥華增長

20.9%，紐約增長17.9%，奧斯汀增長16.4%。

多倫多高科技工作崗位數量有史以來第一次幾乎趕上其他非技術相關的辦公室工作崗位數量總和。

就寫字樓市場租金的價格而言，多倫多本身並沒有看到太大變化。

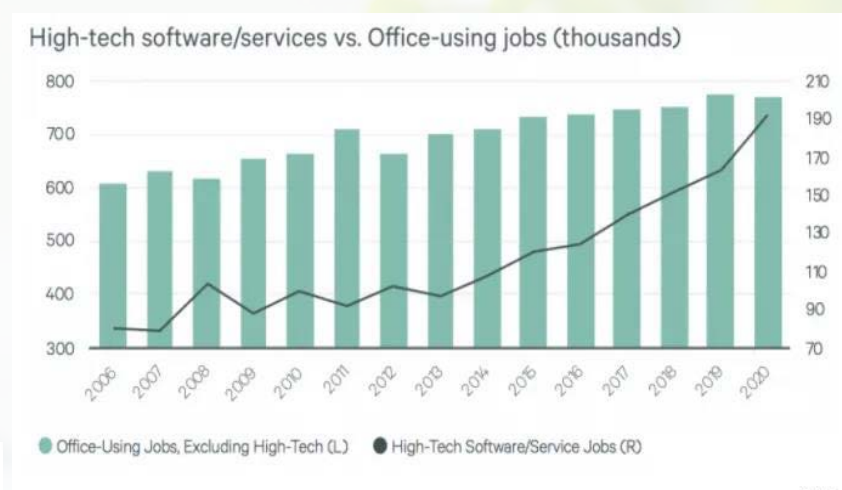
事實上，從 2019 年到 2021 年，它們下降了 0.1%。但是，如果查看多倫多的 Downtown West子市場時，尤其是在過去兩年中，寫字樓價格大幅上漲。從 2019 年春季到 2021 年春季，市中心西部地區增長了 17.4%，在所有研究的科技子市場中排名第三。

CBRE’s Tech Insights Center的執行董事 Colin Yasukochi 表示: “在過去的一年裏，科技行業已被證明是一個在大流行期間不斷發展且有彈性的行業。與其他行業一樣，許多科技公司都采用混合工作模式來為員工提供靈活性。但該行業也重視實體辦公室的協作環境及其在將員工聚集在一起以促進創新方面的作用。”

(來源: 約克論壇一)



Rank	Market	High-tech job growth		Office market rent growth	
		Current Period 2019 & 2020	Prior Period 2019 & 2018	Current Period Q2'19-Q2'21	Prior Period Q2'17-Q2'19
1	Toronto	26.4%	22.4%	-0.1%	14.0%
2	Seattle	21.9%	23.6%	15.0%	13.3%
3	Vancouver	20.9%	30.2%	13.3%	8.7%
4	New York	17.9%	15.4%	-5.7%	8.4%
5	Austin	16.4%	22.4%	10.8%	8.5%
6	Montreal	14.6%	14.3%	9.6%	-0.7%
7	Charlotte	13.2%	7.3%	11.2%	13.9%
8	Dallas/Ft. Worth	12.7%	10.7%	4.5%	5.2%
9	San Francisco	12.6%	25.0%	-12.0%	17.5%
10	Raleigh-Durham	12.0%	6.7%	5.6%	10.6%
11	Denver	11.5%	12.3%	8.9%	8.7%
12	Pittsburgh	10.1%	1.6%	0.4%	5.3%
13	Silicon Valley	9.4%	15.7%	-1.7%	13.3%
14	Indianapolis	8.9%	-3.5%	4.7%	7.9%
15	Phoenix	8.8%	3.8%	8.3%	7.5%
16	Atlanta	8.8%	13.0%	2.9%	12.6%
17	Nashville	8.3%	9.5%	6.0%	12.2%
18	Los Angeles	8.0%	14.8%	7.4%	15.0%
19	San Diego	7.9%	19.7%	3.9%	7.7%
20	St. Louis	7.2%	12.7%	6.2%	6.5%



驚人！加拿大九月接收新移民人數高達 45000！ 今年已迎 2 萬多中國新移民！

本刊訊

根據CIC News移民新聞網報道，加拿大移民部證實，加拿大在9月份吸引了驚人的45,000名新移民登陸。一個月吸納45000人，這個數字是加拿大現代歷史上最高的，也是加拿大歷史上月度最高的數字之一。

根據移民部的數據，今年1-8月共吸納22萬多名新移民，距離全年的40萬目標還有18萬個名額的距離。

加拿大移民部剛剛更換移民部長，前移民部長馬可·門迪奇諾 (Marco Mendicino) 轉為公安部長，移民部長一職則由新斯科舍省國會議員肖恩·弗雷澤 (Sean Frase) 接替。

新移民部長上任數天就爆出一個驚人的移民數字，預示着今年剩下的時間有望完成吸納401,000名新移民的目標。

在大流行之前，加拿大每月平均接待25,000至35,000名新移民。但在大流行開始到2020年4月，每月的永久居民登陸人數暴跌至僅4,000人，這是近年的最低水平。

去年餘下時間，登陸數據開始緩慢恢復，但沒有達到加拿大在2020年歡迎341,000名新移民的目標，加拿大去年總共僅接待了184,000多名新移民。

其中來自印度最多，有42800多人，占23%，與2019年相比，該比例已經有所下降。

中國大陸排在第二位，2020年共有16500多新移民，占9%；而來自中國香港有1000多人。

作為補償，聯邦政府決定通過尋求今年401,000名新移民來補償2019年減少到來的移民，但是，今年年初再次遇上第二、第三波疫情，加拿大失去了開局強勁的動力，上半年僅吸納14萬4000多名新移民。

然而，從6月開始，加拿大登陸人數加快步伐，6月份有35,000名移民登陸，7月份有39,000多名，8月份有37,000多名。

1-8月份中，來自印度的有近65,000人，比例接近30%。

中國同樣排在第二位，前8個月共有18,500人成功獲得加拿大永久居民，占大約8.5%，而9月份45,000個名額中，按比例至少會有3,500名來自中國的申請者，換言之，前3個季度，將會有22,000名中國新移民，願意高于2020年全年16,500名的總人數。

今年從1-8月份，加拿大吸納移民的數字雖然比去年增加，但也只有22萬，距離40萬目標還有18萬，需要在未來4個月平均每月發放45,000個名額才能完成任務。

結果，根據今天移民部證實的數字，9月份加拿大真的批准了45,000人，這是一名非常令人振奮的數字。

這裏值得注意的是，這個數字是登陸數字，當外國人在加拿大的合法身份轉換為永久居留時，就會發生登陸。這可以適用於從海外進入加拿大的個人或居住在加拿大的臨時居民過渡到永久居民。

這種區別很重要，因為加拿大目前正致力於將其現有居民轉變為永久居民。



加拿大移民部 (IRCC) 的基本原則是，加拿大人不太可能受到COVID中斷的影響，例如旅行限制和其他延誤，如果選擇其他方式，其他國家因為疫情的中斷可能會阻礙加拿大今年接納401,000名移民的能力，所以，移民部將大部分注意力集中在將已經在加拿大的臨時居民登陸成為永久居民。

加拿大移民部今年已經為實現這一目標而拼得很厲害了。

今年2月13日，移民部舉辦了有史以來最大規模的 Express Entry 抽籤，邀請了 27,332 名加拿大經驗類候選人申請永久居民，把EE的錄取分數降到75分，屬於變相大赦。

5月份，移民部在推出六個臨時移民項目，允許多達90,000名現有居民申請永久居留。

(來源：SUPER LIFE)

地產·理財 Realty & Finance

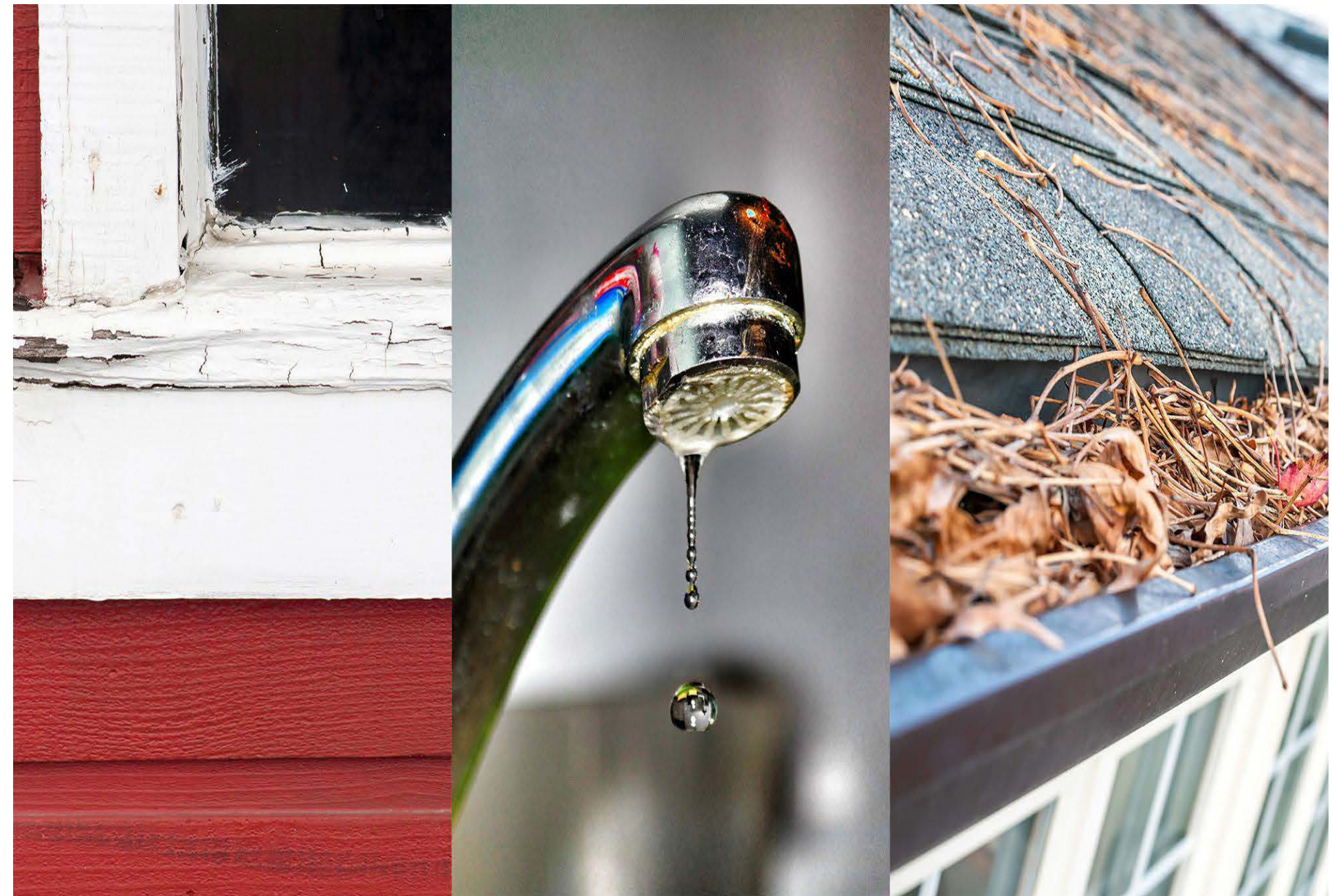
楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

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

房屋保養知多少？



本刊訊

秋後天氣漸涼，房屋保養知多少？

檢查前後院的水管開關：一般的房子都有兩條水管通到外面，車庫和

後院各一處。為了防止水管內的存水結冰後凍裂水管，要將地下室裏面的開關擰緊，然後將外面的開關擰開，保證水管裏的水都放掉，再把開關擰上，或干脆一直開着外面一側的開

關。澆水用的管子最好都放到地下室去，以免凍壞，失去彈性。

上面提到的兩處水管是通過磚牆上的開口通道外面的，水管和牆壁之間有時會留有空隙。在嚴冬的季節裏，這不但會造成熱量流失，還容易引起周圍的木頭發霉。為了預防起見，一定要用絕緣棉將管道周圍的縫隙塞好。

有噴淋系統的房子一定要記得請專業公司把噴淋系統給關閉。主要原理是用壓縮泵把管子裏面的水排出。

調到夏天關閉模式的中央加濕器，也請記得把加濕器開到冬季模式，如果加濕器裏面的加濕片因為水質問題結垢很厲害的話，也應該換掉。

要出遠門的各位，請一定要檢查自己的溫控器是否用電池的，用電池的話，盡量換節新電池。就算你開着暖氣離開，也會因為電池沒電而不打暖氣。能預算買Nest or Ecobee的盡量換上這些聯網溫控，就算千裏之外也可以隨時掌控，避免不必要損失。

每年入冬前把風暖系統過濾網換一個，home depot, costco之類的都有。因為冬天基本處於室內循環（有新風系統的除外），一定要把室內空氣質量控制好，所以濾網很重要。

新風系統的房主要打開新風系統蓋子，把夏天不小心誤入的蚊蟲屍體清掃幹淨。

(來源：網絡圖文綜合)



冬天最美好的幾件小事

立冬過後，全世界好像都下了一層薄薄的雪。

初雪如鵝毛，輕輕一落潔淨了這大半年的喧鬧。

初雪之後，一顆愛美的心也更細膩敏感，生活裏的一事一物，好像都擁有生命力。

一杯咖啡，一壺熱茶，一個抱枕，一段舒緩的音樂，融入清冽寒冬，都顯得格外溫暖美好。

熏一味香
無論生活多忙，別忘了給房間添一些清香的味道。

冬天的香薰以溫暖的香味為主，外面天寒地凍，屋內清香裊繞。卸下一天緊張焦慮和疲憊，在溫暖的熏香中，緩解壓力，放鬆心情。在所有香薰裏，木制香座是首選。充滿科技感的通電熏香即使再美，

也沒有木制的情調。木制香座之外，在安全保障的前提下，明火香薰也是烘托氛圍的好選擇。

特別是在下雪的日子，蠟燭悠悠地燃着，香味淡淡地擴散。就算再多煩心事，也能一笑了之了。

聽一段音樂
結束了白天充滿各種聲音的日子，

晚上回到家，



別忘了給自己放一段優雅的音樂。

在沐浴泡澡時就可以打開音樂，身體享受溫水與香氛的安慰，音樂緩緩流入聽覺，傳給身體的每一根神經。那時，你的整個身心都會放鬆下來。

我平時會在書房，或是整理房間打掃衛生時播放音樂。我不懂音樂，但每一首輕輕流淌的音樂，或古典或懷舊爵士，都能讓快節奏生活顯出幾分動人之處來。

喝一杯咖啡
喝咖啡的女人就像一本讀不完的書，

充滿神秘與靜謐的氣質。尤其是在寒冷的冬天，一杯熱乎乎的咖啡，一段不被打擾的時光，一個女人認真愛自己的樣子，還有比這更美的嗎。最好的咖啡時光，往往是在冬日午後。結束了疲憊的工作，

安頓好家庭瑣事。躺在淡金色的陽光裏，桌子上放着喜歡的書，白瓷杯裏的咖啡還冒着熱氣。輕輕呷一口，微苦回甘，仿佛全世界都安靜下來。

煮一壺茶
“室香羅藥氣，籠暖焙茶烟。”天一冷，就想起曾經圍爐煮茶的場景，好友從四面八方而來，一身寒意一身雪，在進屋的那一刻就消融了。茶香氤氳了俗世紛爭，眼前是一個清溫暖的世界。也曾見過真正愛茶的人，即使在長途跋涉的旅行途中，也會帶上整套茶具，稍有空閒就會泡上一壺茶。無論是什麼樣的情景，祇要眼前還有擺上一壺茶的空間，那麼餘下的時光就是緩慢的、豐富的。

讀一本好書
一手咖啡，一手書，靜坐於單人沙發，于我，是一天中的絕美好時光。而通常這樣的時候我看的書都是非專業類書籍，往往是看似對自己無用的閑書，更能引起更深入的思考，帶來更廣闊的視野。我身邊好多人讓我推薦書本，往往限於一個特定的目的。比如想提高審美和品位，想學習如何更高效地工作想擁有更好的管理能力。

但其實，理論知識并不能真正幫到我們。與其在書裏找答案，不如去生活中尋找。看書，是要走進文學的。不是急功近利去尋找理論與技巧。

好的文學自然會讓我們明白很多道理。

沉浸一塊披毯的舒適
快節奏生活讓我們忽略了身邊的溫暖。

停下來看一看，或許會發現，即使一塊習以為常的披毯，也能給我們久違的溫暖和舒適。特別是在深入寒冬的日子，家裏最好多備幾條披毯，



放在沙發或平時常待的地方。讓它毛茸茸的暖感弱化季節的冷。

後記：
叔本華說：生活就像鐘擺，在兩端之間或激烈或溫和地來回搖擺——要麼痛苦，要麼無聊，反正總有一項是逃不掉的。但我們也可以選擇平和看待，認真生活，在或無聊或痛苦的生活裏，煮一杯不濃不淡的茶，衝一杯讓人放鬆的咖啡，畫一幅不講究技法的畫。

大多地區房產綜合評述（四百九十八）

买房投资没有最好的时候（一）



Michael Wang
416.893.2060



地產經紀公司Royal LePage最近的一份報告發現，2021年第二季度，房主每月支付的金額平均比租房者少769元。研究對加拿大各社區7種不同類型房屋的“公平市場價值”、市場租金和地稅作出評估，發現：“在91%的案例分析中，對於能够支付買房首付的人來說，在加拿大買房比長期租房更經濟實惠。”

如果你覺得這是胡說八道，那麼你真的最近沒有關心過租房市場的實際情況。現在，一些社區獨立屋租客的房租已經達到了一個歷史新高位。房客的租金已經完全可以覆蓋業主的貸款，以及一部分地稅和保險。也就是說，業主基本上沒有太多開銷了。業主除了支付了首付，其實所有的風險已經被分散了。資本的威力，在這一波漲幅裏，登堂入室，用房價的數字告訴了所有人它的厲害。互聯網有這樣一份段話：“人們終於意識到了不懂金融的悲哀。那就是兩年可以抹平一個人一生的財富。”

大多地區很多地方的房價漲幅已經直接幹掉了加拿大人的價值觀。那些以為疫情會拖垮房價的人群直接OUT了！那些還以為可以找到低於均價，也就是100萬獨立屋社區的投資人還沒有從震驚中清醒過來，不是沒有值得投資的低於均價的物業，而是這樣的機會太少了。投資窪地被賦予了全新的意義，那就是在未來擁有繼續升值潛力的社區，而不是一定要低於均價的房產。

房產需要前瞻性的眼光，但是這種所謂的“預測水平”被一些人濫用了。你能够預測的僅僅是未來在某些社區可能會發生的改變，但是你永遠也無法預測幾年之後地產

市場的政策走向，貸款利率的高低，甚至你個人是否能够有資格貸款。我們甚至無法想象經過20多年之後，大多地區的房價能够走到今天這樣的水平。同樣在80年代，多倫多的房價一落千丈，不少人直接跑到銀行，把房門鑰匙一丟，說自己負擔不起了，你們看着辦吧。時差30-40年間，我們大多地區的房價經歷了陰陽兩重天。從一蹶不振的十年，一下子變成了如日中天的20年，你如果覺得自己真的有本事能掐會算，在自己最合適的時間，對於自己最有利的情況下，在自己100%準備好的時候，在大眾醉酒我獨醒的時候，自己果斷出手，拿下了今後狂漲10倍的房子，我可以很認真地告訴你，該醒一醒了，再美妙的夢也是要醒的。

如果你相信上述的夢想，你覺得我很蔑視這樣的期望，那麼請回答我一個非常簡單的問題：在2018年到2019年上半年，作為地產投資人的你在幹什麼？你如果在這段時間，大概18個月，你投資了一些地產，那麼我真的恭喜你，你是一個合格的地產投資人！但是，據我所知，大部分人僅僅是引頸觀望，市場上面負面消息鋪天蓋地，就如同今日好消息要把所有人埋沒了一樣。今天，大家忽然大徹大悟了，覺得不買房子真的不應該，就如同2017年一樣，幾乎所有的市場都像一鍋煮到沸點的開水，很多人不計成本地想撈一票。要知道沸水也可以變成冰水，不需要多久，放在冰天雪地裏，十幾分鐘就足够了。

在那18個月裏是什麼樣的人堅決投資了呢？首先，不少人嘗到了長期投資的利好，他們知道，除非你不想在地產上賺錢，否則遲買不如早買，這是經過了時間檢驗的真理；其次，他們看到了商機，2017年的地產下跌並不是市場不行了，而是政策運作的結果，不是地產市場沒人要了，而是國家出手壓制這種需求，但是需求一直存在，其實沒有人壓得住，除非安省拿出土地允許大面積建造房屋。2017年其實是供給跟不上需求的一次預演，但是政府演砸了。當前依然是供給跟不上需求，這個病態的情況依然存在，但是我們看到了一些地區矯枉過正的趨勢。無論需求多麼強勁，大眾的收入才是供應剛需的彈藥，

沒有強大的收入作為支撐，那就是炒作，市場會在某個時間段開始發出不堪重負的聲音的。

那麼買房投資沒有最好的時候，什麼才是買房子的硬指標？什麼才是讓你金身不倒，財富永續的房產萬能鑰匙呢？剛性的指標祇有一個：洞悉地產市場裏供需矛盾的激烈程度，但是你需要找到這種供需矛盾關係在比較長的時間段裏不會破裂的地區或者社區。大多地區多倫多的食品開銷已經高達稅前\$30,000-35,000的驚人水平。你的生活質量早就下降了，如果你不想繼續被通貨膨脹所吞噬，你現在就要開始投資。否則，你今後為了維持所謂的生活質量的開銷將會高達家庭收入的30-40%。那個時候，你再想節衣縮食也來不及了。

我從來都不會為了讓客戶買房賺取佣金而高喊投資口號，我是看著一批投資人從零起步一步步走到今天的財富水平的。不少人其實已經不用上班了，去菜場買個菜，雖然嘴裏罵罵咧咧，但是下手的時候絕不手軟，什麼好買什麼，從沒見過這批人眨過眼——買房永遠沒有最佳時機，最好的時機就是先上車，再補票。

未完待續……
希望了解最近多倫多投資市場的動態嗎？希望聽到一些不同于廣告宣傳的分析嗎？敬請關注11月21號（周日）下午1:30舉辦的Zoom線上地產投資講座。請掃我的二維碼註冊。

你想讓你的物業賣出高價嗎？你希望成爲一個成功的地產投資人嗎？請聯繫Michael Wang。Michael Wang擁有美國碩士學位，美加兩地十餘年房地產買賣，投資和物業管理經驗Michael 以其廣博精深的專業知識，超強的談判能力，緊密的團隊協作，助您高價快速賣房，超值無憂買房。歡迎致電Michael Wang (416) 893 - 2060

有些媒體一直在撰寫多倫多周邊地區房價超高，于情于理都不合理。但是，正是這些媒體沒有看到周邊一些社區供需關係的矛盾一直沒有達到不可調和的境地，那裏的一些社區居民收入相當穩定，不僅如此收入還非常高。比起大多地區的一些傳統社區，這些周

邊地區的家庭收入可以用富有來形容。在未來相當長的一段時間內，雖然房屋的供應不足，但是這些社區的居民收入足以支撐未來房價上漲的空間。這也就造成了這些社區即使在房價調整的時段，房產價格依舊可以堅挺。

互聯網有人這樣說：省吃儉用，吃苦耐勞，認真工作的價值觀，在這個時代成爲了笑話，成爲了傻，成爲了孩子口中抱怨父母沒有先見之明，不懂投資的笨。但是，我要說，沒有吃苦耐勞，省吃儉用，你也不會有套多套房產。那些經常說自己的生活質量不能有一絲下降才會考慮投資的家庭，沒有看清楚一個社會現象：四口之家在大多倫多的食品開銷已經高達稅前\$30,000-35,000的驚人水平。你的生活質量早就下降了，如果你不想繼續被通貨膨脹所吞噬，你現在就要開始投資。否則，你今後為了維持所謂的生活質量的開銷將會高達家庭收入的30-40%。那個時候，你再想節衣縮食也來不及了。

我從來都不會為了讓客戶買房賺取佣金而高喊投資口號，我是看著一批投資人從零起步一步步走到今天的財富水平的。不少人其實已經不用上班了，去菜場買個菜，雖然嘴裏罵罵咧咧，但是下手的時候絕不手軟，什麼好買什麼，從沒見過這批人眨過眼——買房永遠沒有最佳時機，最好的時機就是先上車，再補票。

未完待續……
希望了解最近多倫多投資市場的動態嗎？希望聽到一些不同于廣告宣傳的分析嗎？敬請關注11月21號（周日）下午1:30舉辦的Zoom線上地產投資講座。請掃我的二維碼註冊。

你想讓你的物業賣出高價嗎？你希望成爲一個成功的地產投資人嗎？請聯繫Michael Wang。Michael Wang擁有美國碩士學位，美加兩地十餘年房地產買賣，投資和物業管理經驗Michael 以其廣博精深的專業知識，超強的談判能力，緊密的團隊協作，助您高價快速賣房，超值無憂買房。歡迎致電Michael Wang (416) 893 - 2060

有些媒體一直在撰寫多倫多周邊地區房價超高，于情于理都不合理。但是，正是這些媒體沒有看到周邊一些社區供需關係的矛盾一直沒有達到不可調和的境地，那裏的一些社區居民收入相當穩定，不僅如此收入還非常高。比起大多地區的一些傳統社區，這些周



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

電話：(416) 893-2060, (416) 391-3232

2021年11月地產投資購房講座

近期和明年的房產預測

- 新聞裏明年連續加息8次的報道不斷，真的會是這樣嗎？
- 加拿大經濟情況的真實面目是什麼？
- 都說幾十萬新移民來了，爲什麼沒人告訴你大多地區不少人也離開了？
- 大多地區人口流動的真實情況？
- 地產超高的價格能否持續，哪裏可以持續，爲什麼？
- 如果沒有從根本上理解這次地產上漲的原因，你也就無從了解未來的趨勢
- 房價在升高，投資人在猶豫，如何避免買了就跌，一地就漲的窘境？
- 到底什麼才是房價上升的基石，哪裏才會讓投資人高枕無憂？
- 爲何說今後的房產市場將會是長期投資者的天堂，開發商的樂園？
- 我們靠什麼能够從房地產上賺到豐厚的利潤，也就是躺贏
- 如果你覺得房產投資很辛苦，那你一定投錯了。

- 爲何2017年4月之後，還有一批人一直在地產上賺錢，直到今天都沒停下來
- 爲何不少人2017年之後一直在彌補虧損，到了今天才剛剛脫身。
- **你覺得是自己認知出了差錯才導致投資失敗嗎？很多時候是禁不住誘惑！**
- 到底該買樓花還是現房？
- 多倫多近郊的購房熱潮要隨着疫情逐漸好轉而結束了嗎？
- 很多人買不起房子了，因爲太貴了。如果你相信這句話，幾年之後你會大呼上當。
- 這個世道不是撐死膽大的，而是餓死思維上的窮人。

時間：11月21號(周日)下午1:30PM

Zoom線上講座，謝絕地產經紀和貸款經紀

報名請掃微信二維碼，或電：416-843-3528



Michael Wang Broker

Cell: 416.893.2060

Office: 416-391-3232

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 #16： 公司記錄簿 (minute book)

根據“安大略省商業公司法”(OBCA)和“加拿大商業公司法”(CBCA)，安省公司和聯邦公司必須準備和維護更新的公司記錄簿(minute book)。記錄簿必須包括以下記錄：

- 公司註冊章程及其所有修訂
- 公司內部章程(bylaws)

- 股東協議
- 董事會決議
- 股東決議
- 董事高管登記冊
- 股東登記冊
- 股份轉讓登記冊
- 和所有通知的副本

公司記錄簿必須保存在公司註冊辦事處或其他地點(比如律師辦公室)。加拿大股東的證明都是在公司記錄簿裏的。很多公司只知道註冊，根本不做minute book。其實不做minute book是不合法的。



Halen D. Zhao
647.296.5823
dongxiazhao@gmail.com

乾坤之大，悠悠前行

最近總是莫名的心事重重。我們的職業特點決定了必須無時無刻在和人錢打交道，在和其他人合作完成每一個deal，無論何種意義的合作，祇要是和錢掛鉤就變得很敏感。投資人的錢放到了我提供的項目裏，我們就承受着相同的擔心和壓力，不同的是投資人祇注重結果，而我，需要撐住整個過程。壓力挺大的。

今天早上在微信朋友圈讀到這麼一句話讓我浮想聯翩：人世間最牢固的關係就是依賴關係。

這個依賴指什麼？我認為就是在一起生活或者合作的人彼此間精神或者物質上離不開的一種依靠。那麼別人為什麼會依賴你呢？依賴你什麼呢？

如何相處才能長久合作？

合作之前要有吃虧的準備，雙方的合作才能長遠。都想占便宜，是沒雙贏可能的。長久合作是建立在優勢互補、資源共享、互助互利的基礎上，那麼，該如何操作呢？首先，要分析各自需要的資源，以及自身對對方所擁有的資源的饑渴程度，這樣就能先確定是否合作、合作的基礎是否牢固、對雙方的利益的影響程度。這些判斷完後，才談到具體的。其次，簽訂合

作協議是必不可缺的，合作起始就要把醜話說前面。

算大帳、不算小帳；看長遠、不計眼前是長久合作最聰明的方法。合作是有層次的，初期，是試探性的、低層次的；後來才會越來越深入。想實現真正好的有效合作，其實跟找伴侶差不多，不打算白頭到老的合作就是流氓作風，不宜合作。

堅持十個原則，合伙做事情才可能是持久的。

一、誠信原則

誠意當先，以誠相待。不要去管你的合作者怎麼對你，自己先做自己，以德服人是正道。

二、目標原則

求大同，存小異。小事隨它去，大事不糊塗，看準共同的目標價值，把握大局觀。

三、信任原則

合伙人最忌諱相互猜疑

四、寬容原則

彼此之間的寬容理解才能使合作走的更長。

五、吃虧原則

吃點小虧不要一味委屈。要知道，沒有絕對的公平合理。

六、交往原則

己所不欲，勿施于人。把合伙人一直當真心朋友相處，不要把錢當作合作關係的唯一紐帶。

七、公平原則

親兄弟明算帳，不要你好我好大家好，最後都是一些無原則糾紛。

八、謙虛原則

多看別人優點，少看別人缺點，不凌駕於他人之上，要相互學習，共同提高。

九、溝通原則

不打肚皮官司，有什麼想法不要讓其過夜，多溝通。

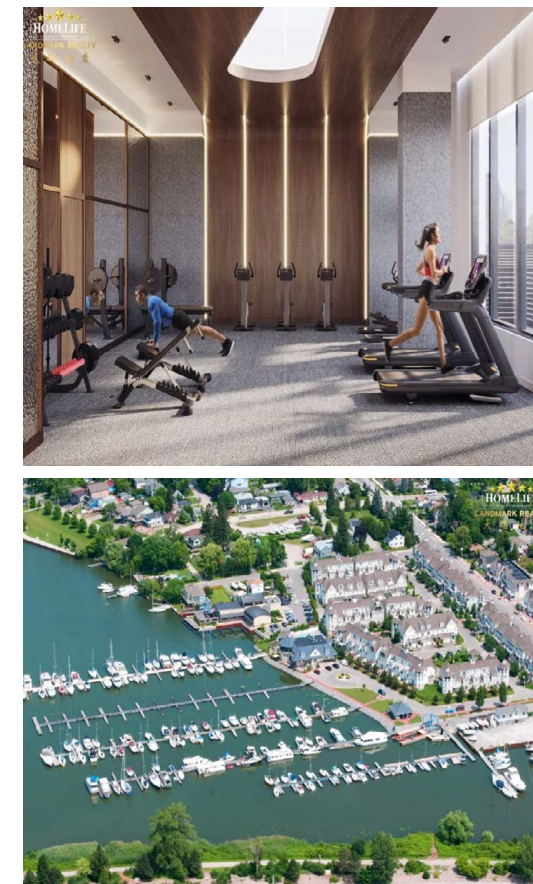
十、堅持原則

固守原則，堅定的捍衛共同制訂的規則，並為你的合作夥伴鞠躬盡瘁。

【UNIVERSAL CITY EAST】 皮克林高端文化娛樂社區精品公寓 交通 / 學校 / 購物 / 娛樂盡在掌心



Queenie Tang
湯璇
647-969-0168



皮克林高端文化娛樂社區精品公寓

2025年8月 入住時間 Bayly St & Brock Rd Pickering \$0.65/sq.ft 管理費

600米 Pickering GO 1千米 百年理工學院&杜蘭學院 1.5千米 Pickering Centre 5分鐘 Durham Live



Justin Yao
藥晉
647-973-9821



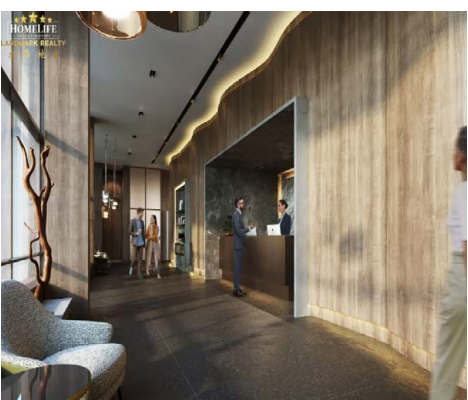
皮克林市中心華麗來襲
突破未來感的高級公寓
交通學校購物娛樂全包
將城市與自然完美融合

樓盤概覽
名稱：Universal City East
Condos (UCE Condos)
地址：Bayly St和Brock Rd交匯處
開發商：Chestnut Hill
Developments
定金：總首付僅需20%

優惠：限時價格折扣(立減 \$5,000 - \$7,500) / 免費樓花轉讓 / 交房即可出租 / 開發費封頂
管理費：\$0.65/sq.ft
入住時間：2025年8月

地理位置

Universal City East Condos (UCE Condos)是由開發商Chestnut Hill Developments投資開發的豪華公寓樓花項目，位於Pickering的Bayly St和Brock Rd交匯處附近。



交通方面，UCE Condos門前有很多公交線路的選擇，距離Pickering GO火車站僅600米，未來UCE的居民祇需40分鐘，就可抵達多倫多市中心聯合車站。若駕車出行，從UCE出發幾分鐘即可輕鬆上401號高速公路，無論是上班通勤還是周邊遊，都非常方便。

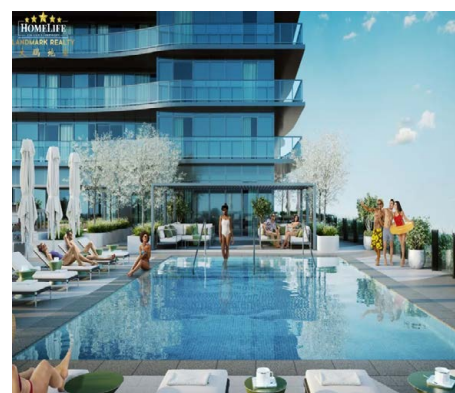
周邊生活

生活方面，UCE Condos緊鄰公園、大型購物中心和娛樂中心。其中，UCE距離區域內最大的購物中心Pickering Town Centre僅1.5千米，驅車3分鐘就可抵達，這裏有200餘家大小品牌，可以滿足生活一切所需。UCE距離投資13億元即將建成的綜合娛樂城Durham Live車程僅5分鐘，這裏將設有豪華商城、賭場、零售店及水上樂園。

學校方面，UCE Condos距離百年理工學院(Centennial Collage)和杜蘭學院(Durham College)僅1千米，相信公寓落成後將面臨龐大的租賃需求，未來租金和物業價格都會有很大的上升空間。

開發商簡介

自1981年以來，Chestnut Hill Developments一直在大多倫多地區的各地建設屢獲殊榮的社區。40年來，Chestnut Hill Developments始終秉



承着同一理念：“家”的創建不僅是商業，更加是責任。公司着眼于社區的家庭宜居性、設施便利性、居住體驗感，以及社區成長空間，對建築質量、專業精神和客戶服務的執着在業界有目共睹，也贏得了無數買家的長期信賴。

投資前景

Pickering位於Scarborough以東，毗鄰安大略湖，整座城市的規劃井然有序，包括工業區、商業區、居住區等。根據安省的地區戰略發展規劃，Pickering作為Durham Region的核心城市，被安省列為“城市發展中心”。相信在未來的20年內，Pickering將成為就業和人口增長的重點城市，與之相隨的房地產市場也將極具投資潛力，房價和租金的上漲空間巨大。

萬錦於人村學區精美兩層獨立屋 58 Summerfeldt Crescent



MLS: N5428461
4房4衛兩層獨立屋
搶購價：1,580,000
Carlton Rd/Village Pkwy

樹木環繞，增加了不少居住的私密性。兩處獨立工具房還可儲藏不少物品和雜物呢！

Unionville 小區介紹

于人村離多倫多約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，于人村也有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于人村銜接起來，為社區居民出行提供了極大的便利。此外，社區內還設有Go Train Unionville站和Centennial站，方便了很多早晚往返于多市中心和于人村的上班族。

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，這非常有利于孩子學習新的語言，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，但自己的孩子却没有太大的學習壓力，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于人村高中(Unionville High School)。

Unionville High School

2020年菲莎安省排名12/739

該校建立于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，擁有獨立的視聽藝術室、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，包括視聽、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



為什麼說富有人士也需要保險 而且對保險的需求更為全面？

普通人需要購買保險來保障他們自己和家庭，這一點很容易理解，因為普通人的家庭經濟比較脆弱，沒有多餘的存款和足夠的資產來應對危機，所以需要借助于保險這個有效的工具來進行保障，轉移風險！但對於富有人士（包括通過長期的房產投資而變得富有的人士）來說，事業、生意或投資成功，資產豐厚，即使遭遇風險，也有足夠財力應對危機，他們是不是就不需要保險了呢？這表面上看似乎有些道理，但其實是一個很大的誤區！實際上，富有人士也需要保險，而且他們對保險的需求要比普通人更為全面！這是為什麼呢？

其一，富有人士更需要人壽和重病保險來保障他們的高收入和高端生活方式。越是富有的人，在遭遇風險時可能失去的東西也就越多。例如，假定一個在事業或生意上非常成功的人士在正常的情况下每年可賺\$100萬，那麼，他若因病或意外傷殘等情況而不能工作產生的直接損失就是\$100萬/年；假若他在正創收的黃金歲月不幸身故，那麼，他的家庭所遭受的經濟損失就遠遠不止\$100萬了！當然，若有多餘的資產和足夠的現金流，在危機發生時也可安然應對，但現實的情況往往是：事業或生意做得越大、越好的富人，其現金流反而會越緊張，因為他們雖然擁有大量資產，但大都體現在固定資產上，或用于生意的周轉中，真正可隨時套現的資產却并不多，一旦遭遇風險和危機，並沒有足夠的現金流來應對，這就非常需要通過購買適當的保險來解決：在這種情況下，大額（如\$1000萬或以上）的定期壽險就是成本最低的保障手段，可為主要創收人不幸過早身故的情況提供生意收入流（現金流）的替代；同樣地，購買大額重病保險可以讓富有的被保人在不幸罹患重疾時獲得一次性的賠付金來幫助全家和自己的企業度過難關。如果沒有意外當然更好，但也需要提前規劃，以確保在退休年齡繼續安享高品質退休生活。富有人士退休前的收入和相應生活品質一般都很高；若想在退休後繼續保持慣有的高端生活方式，則需要替代的收入比例也很高。終身人壽保險特別是分紅保險就是富有人士可用來保值和穩健增值財富的一種好方式，也為他們的將來提供了一種最具稅務優惠的退休收入的補充：**保單中的投資增值是延稅的；將來通過以保單抵押貸款方式用錢補充退休收入還可完全免稅！**



其二，人壽保險還是富有人士及其家庭的一種重要的延稅理財工具。

由于富有人士的收入很高，資產豐厚，普通的延稅或避稅理財工具如RRSP和TFSA等根本滿足不了他們的需求，他們需要一個更大的延稅投資空間來進行投資理財！而購買一份大額的終身人壽保險就能為他們創造這樣一個珍貴的延稅投資空間，他們可以利用這樣一個頗具稅務優惠的投資理財空間來進行財富的積累，以達到最好的財富增值效率！

其三，人壽保險也是富有人士進行財富傳承的最有效手段。作為富有人士，您擁有這一輩子都用不完的財富，但如何將用不完的財富最有效地傳承給您的下一代呢？這是您需要考慮的一個重要問題！一種最高效的方式就是通過人壽保險來傳承，因為這是完全免稅的，而且還避免了遺產驗證費等費用。特別是通過購買分紅保險來傳承財富，還可將財富安全穩妥地放大增值很多倍又不需繳交增值稅，並且不需投保人操心！**另外，人壽保險還可幫助富人們實現財富傳承的公平合理。**例如，一個富人有二個孩子，其中一個對繼承其生意沒興趣，他就可以購買一份相應價值的人壽保險，在他身故後將生意傳給其中的一個感興趣的孩子，將大額保險賠償額賠給另一個孩子，從而達到遺產分配的公平合理。

其四，富有人士還需通過購買人壽保險來處理遺產增值稅問題，從而可讓資產得以保護，完好無損地傳承給下一代。富人們一生積累的財富很多，若不提前做好妥善規劃，則在夫妻兩人最後一個身故時會產生一個很大的稅務“炸彈”：所有的增值性資產要在當年一次性計繳增值稅！孩子若拿不出足夠現金來繳清增值稅，部分資產就要被政府拍賣來用作清繳稅

款的資金，從而會讓資產遭受損失！而完全免稅的人壽保險賠償金就可為受益人（遺產繼承人）提供可方便使用的流動資金來用于繳清所有增值稅款，以確保無需出售房產、公司股份等資產來支付增值稅款，避免讓遺產遭受損失！

最後一點，人壽保險作為一種穩健安全型的資產類別是每個家庭所必備的，富裕家庭也不例外。當談到家庭資產的配置方式時，我們通常會想到基金、股票、債券、房地產等類別，但終身人壽保險可以提供比GIC或政府債券等傳統保守的投資方式更卓越的回報率，而且還具有最好的稅務優惠效果！正如上面已提及的，壽險的身故賠償金完全免稅，可以為遺產繼承人帶來最高效的利益，在任何時候都要比非注冊投資帶來的利益明顯大很多；即使在活着時投保人就需要使用自己的儲蓄，人壽保險也提供了與債券投資組合等相近的流動性，而且波動性更少，**更何況它特有的保障功能也是其它任何一種資產配置方式所不具備的！**所以，富有人士及其家庭也應該將人壽保險當作一種必要的資產配置方式來予以一定比例的合理配置。詳情請來電諮詢，或約Zoom Meeting或當面敘談。

（本文僅供參考，不構成具體建議。具體請諮詢合格的專業人員，也歡迎與本文作者聯系。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: maxmaf78@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）



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: maxmaf78@gmail.com



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

Lindsay市中心河畔, 10層高 Condo 開發項目, 207單位+地面商舖, 歡迎查詢

46-66 William St N, Lindsay



Lindsay市中心高級Condo, 背靠貫穿市區Scugog River和McDonnell河畔公園, 坐落於市中心0.74英畝土地上。計劃建築10層高, 包括地面商舖及9層207個住宅單位。

公寓設施完善足以媲美任何一個豪華公寓, 設有Pick Up/Drop Off 環形車道, 地面/地下停車場, 健身房, 休息室, 圖書館, 天台花園。基層將會招募餐廳方便居民生活。大樓附近環境優美, 位置理想, 舉步主要商業/零售通道——Kent西街。

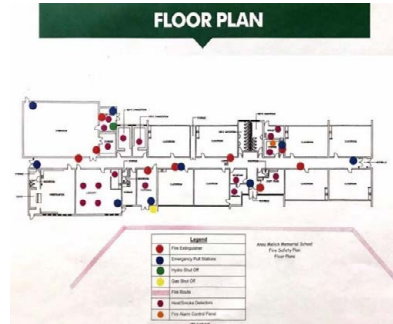
安省大瀑布區物業出售 占地 6.76 英畝, 可作私校、養老院或其他商業項目, 售價 \$148 萬 8

1357 Hutchinson Rd, Haldimand Ontario



物業前身是一家小學, 位於大瀑布區Dunnville市Hutchinson Rd和Hwy #3交界處。市政規劃為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..)

原址學校建築為18,296 平方尺, 室內層高11尺, 有教室10間, 多功能體育館1間, 辦公室數間, 可作為老年療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, 可作為連接住宿樓和活動中心走廊。



知名豪宅交易買賣談判專家徐博士 獨家代理的家鄉列治文山市 156 Duncan Rd 正在市熱銷!



儲藏室。基礎設施包括雙高效暖爐, 熱水爐, 中央空調, 加濕器, 車庫自動遙控開關, 各種設施一應俱全。整體翻新裝修裝飾, 豪華氣派, 溫馨舒適, 美輪美奐! 您夢想家園, 安居樂業的首選, 投資置業的不二選擇! 僅叫價358.8萬, 機會難得, 不容錯過! 請速致電416-886-6608 地產專家徐博士預約帶看, 過期不候!

歡迎參觀考察訪問指導, 致電致函預約知名豪宅交易買賣談判專家徐博士預約帶看!



83X325英尺占地坐落在被譽為列治文山市“跑馬徑”之稱久負盛名的DUNCAN大道。坐北朝南, 超深長後院將來會分割成2個建築基地, 對個開發商十幾年十幾年來一直在收購後院土地, 開通後院交通道路以便整體開發。客戶定制整體精心翻新的二層住宅使用面積近4000平方英尺的莊園式豪宅, 共15個房間, 2個寬大車房, 長車道, 10停車泊位, 4+2睡房, 3浴室加1個衛生間。宏偉寬敞的會客廳, 11尺拱形穹頂, 水晶吊燈, 豪華氣派。充滿愛心的溫馨家庭廳, 水晶

大吊燈, 巨大的落地窗直面後花園。美食家廚房帶寬大理石中心島早餐吧檯, 鑲嵌高檔不銹鋼電器及櫥櫃, 開放型設計, 帶寬敞明亮的早餐廳, 帶室眺望景色宜人後花園。優雅高貴的餐廳, 10尺頂高, 雙現代吊燈, 開放性設計, 寬敞舒適。沿經典護欄雲梯扶搖盤旋而上至二樓, 舒適溫馨的主人房極其私密, 帶寬大的衣帽間和4件套浴室。另外3間睡房帶衣帽間并共享4件套浴室。完成分門出入地下室裝修, 帶娛樂廳, 家庭廳、會客廳和2個睡房, 浴室和健身房。還有設備間,



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

徐博士地產行記: 家鄉地產好故事

大多倫多地區房市經歷了1989年史上最大的一次大調整, 房價連續7年下跌到穀底, 自1996年市場開始回升, 從此如脫韁的野馬, 一發不可收拾, 連續上漲了20年之久, 到2017年4月20日, 這個讓人心驚膽顛的日子, 大多區經紀們永遠不會忘記, 在政府的強力干預與打壓下, 房地產市場被迫再次調整, 交易量大跌, 房價急轉直下, 一時間市場一片慘淡, 哀鴻遍野, 慘不忍睹。至今回想起來令人心有餘悸, 不寒而栗。20年的流金歲

月一去不復返, 許多地產經紀老前輩們感嘆遲暮之年遭遇不測風雲, 感慨來日無多, 不堪打擊而黯然隱退。次年春夏之交, 天氣乍暖, 房市正寒。那是大多區經紀最鬱悶難熬的日子, 在這艱難困苦的日子, 知名豪宅交易買賣談判專家徐博士偶遇韓裔客戶換房, 首次來到被譽為列治文山市“跑馬徑”的LANGSTAFF豪宅區獨家代理7 PATHLANE ROAD, 徐博士不懼房市寒冬, 披戰袍, 挂名牌, 親上陣, 周末對外開放, 展銷導購,

事無巨細, 親力親為, 果不出所托, 徐博士不負韓裔老夫妻所托, 找到了心儀的買家, 僅上市3周, 以超過叫價85%的驕人業績(在當時房市行情清冷的情況下可謂是神速), 並成功順利地完成韓裔老夫妻買賣換房的願望! 他們感激萬分, 連連稱謝: 買賣換房, 請徐博士幫忙, 果然不一樣, 就是不一樣!

今次是知名的豪宅交易買賣談判專家徐博士再次來到家鄉列治文山市LANGSTAFF豪宅區, 受伊朗籍

望族珠寶世家MOZAFARIAN家族所托, 出售LANGSTAFF豪宅區156 DUNCAN ROAD整體翻新的富貴莊園豪宅。LANGSTAFF豪宅區新老客戶和社區大眾熱烈歡迎徐博士時隔3年重返社區服務, 期待徐博士不負客戶的信賴與重托和社區的關切與期待, 祝福徐博士再次以其最專業優質的營銷服務贏得市場和客戶的青睞, 創造出更加輝煌的銷售業績!

市中心 Ontario Line 安大略地鐵綫簡介



Joyce Chen
647.779.0889
joycefanchen@gmail.com



今年市中心的樓花價格節節攀升, 隨着可開發的土地越來越少, 市中心的開發重點已經轉移到yonge街以東, 而市政府重點建造的Ontario Line地鐵綫, 將給東面的發展帶來巨大的帶動作用。

Metrolinx Ontario Line 預計將於2023年開始建設, 總共15.6公里、15站的地鐵綫路, 將從展覽館出發, 穿過市中心, 一直通往安大略科學中心, 從市中心到東約克再到北約克, 連接數十個充滿活力的社區。由於沿途連接了多種出行方式, 從GO train到現有地鐵, 再到新的輕軌交通綫路, 它將大大緩解人們在地鐵1號綫和整個城市其他繁忙交通綫路上的擁擠情況。連接更緊密的交通系統, 讓您多倫多內外的出行變得快速和方便。

隨着15個位於充滿活力、不斷發展的社區的新車站以及與40多條其他本地和區域交通綫路的便捷連接, 包括TTC的1號綫和2號綫、GO火車綫以及Eglinton Crosstown LRT, 安大略綫將成為真正綜合交通網絡的一部分, 將使城市和整個地區的出行變得更容易、更直觀。

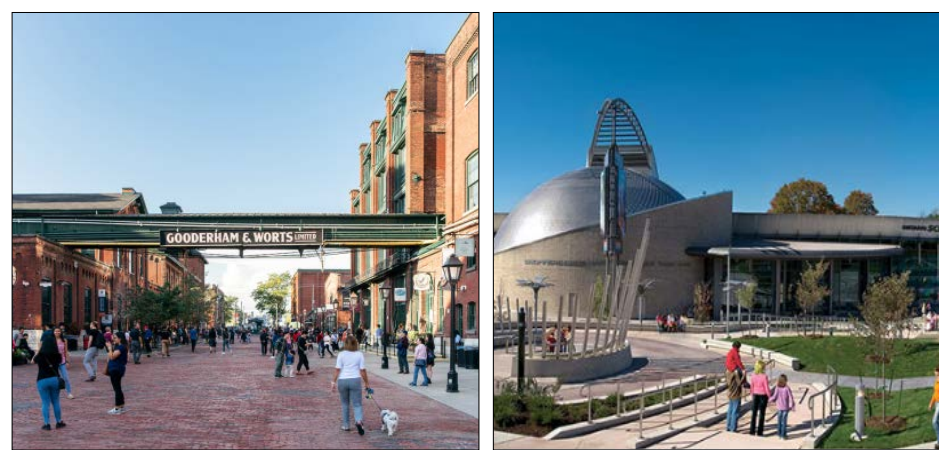
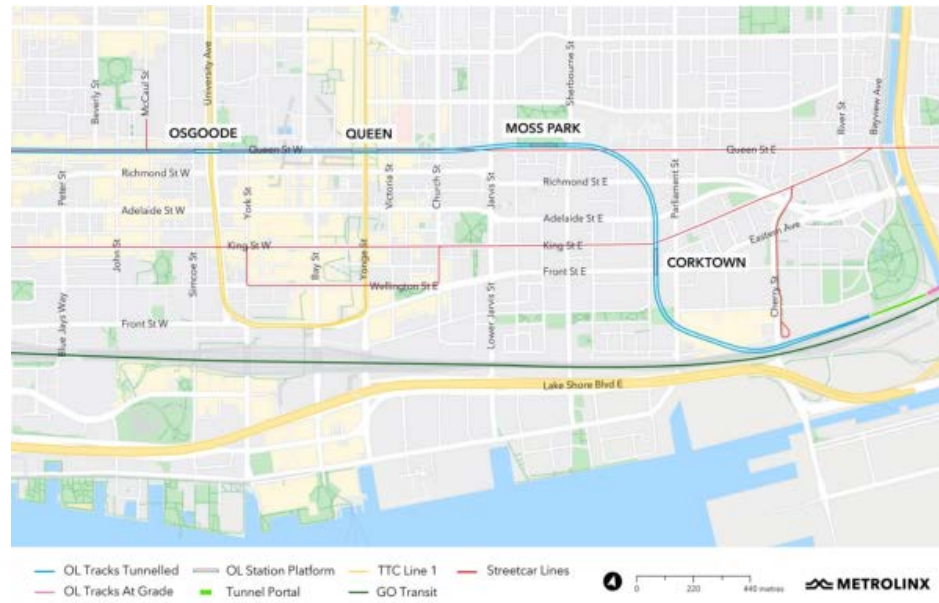
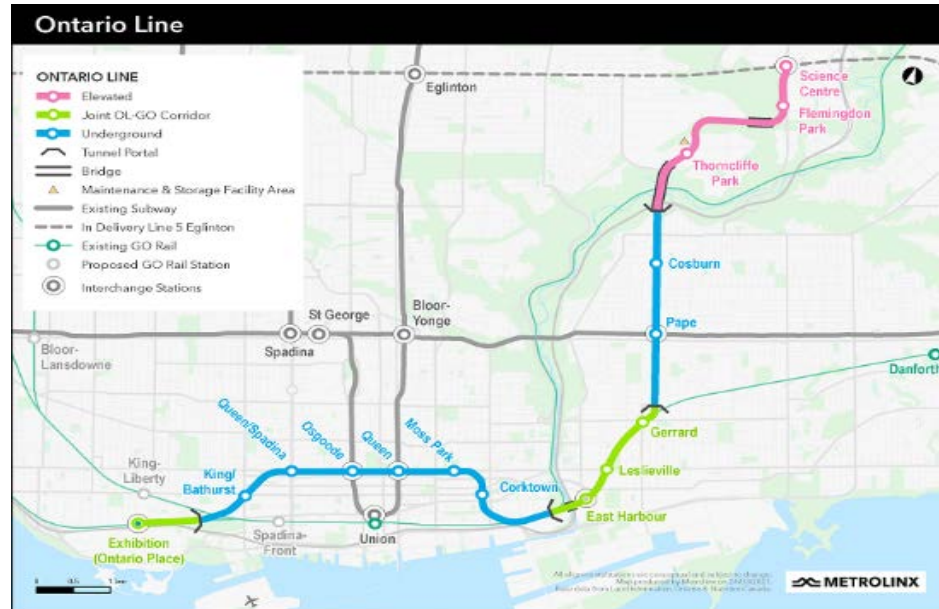
展覽館和安大略科學中心之間的完整行程估計需要大約26-30分鐘。火車預計在高峰時段每小時運行多達40趟。

通過混合使用地面、高架和地下軌道, 安大略綫將比原計劃更快地為更多有需要的社區提供更多交通服務。其中包括Flemingdon Park, Thorncliffe Park, Liberty Village和Fort York等不斷發展且充滿活力的社區。

Metrolinx 打算修改一些現有的基礎設施, 例如Don Yard的GO隧道, 以降低成本和對周圍社區的影響。隔音屏障, 例如牆壁或景觀美化以及設計精美的車站, 旨在使綫路盡可能不受幹擾。

安大略綫將與現有的TTC有軌電車綫路以及市中心Osgoode和Queen站的1號綫緊密結合。綫路北段的Pape站也將與2號綫換乘。

安大略綫的建造, 不但帶動了沿綫的社區和商業的發展, 對於節約能源, 減少排放也起到積極的作用, 今年發售的100 Queen, The Whitfield and The Goode公寓都屬於該地鐵沿綫樓花, 歡迎跟我諮詢和進行投資規劃。



【Highland Common Condos】- 近年少有的多 大世嘉堡校區房 | \$30余萬起! 每年只需5%訂金! 即將開售



Centre
11分鐘可達Rouge Beach
8分鐘可達安大略湖濱區
2分鐘可達2A HWY輕鬆駛入401 HWY

03 公寓社區

公寓所在的Highland Creek社區到處是鬱鬱蔥蔥的公園、寧靜的自然小徑, 在城市中創造了一個無與倫比的自然生態系統。8分鐘即可達到附近安大略湖濱區, 以及公寓周圍頂級的公立、私立學校, 這使得Highland Commons Condos成為撫養孩子的完美場所。UofT Scarborough和百年學院均位於步行距離內, 交通便利, 是專上學生的絕佳校外住宿場所。

04 開發商

Altree是一家全能型地產開發公司, 其歷史可以追溯到20世紀50年代, 他們不僅在住宅開發領域卓爾不群, 在安省成功開發了眾多項目, 而且他們在施工管理、規劃等方面一樣實力超群。此外, 他們熱衷於支持慈善事業, 支持的慈善項目包括: Chai Lifeline Canada, Daily Bread Food Bank, Baycrest Foundation、加拿大愛基金等。

Highland Common Condos是由開發商Altree Developments推出的最新豪華公寓項目, 地理位置優越, 位於多倫多世嘉堡近Kingston Rd和Military Trail的交界處, 可以方便地到達交通要道和主幹道。周邊生活設施豐富, 名校雲集, 是投資的絕佳選擇!

\$30餘萬起! 開車2分鐘可到多大世嘉堡校區UTSC,
開車10分鐘可到Centennial College,
自住方便, 租金有保證!
世嘉堡必買好樓盤 即將火熱開售!

重點!
30萬餘起!
每年只需5%訂金! Y
超級無敵棒的付款方式, 如果是

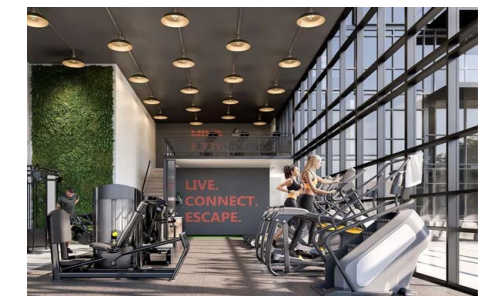
投資的話建議能買到就一定要買!

01 基本信息

【樓盤名稱】Highland Commons Condos
【地理位置】1625 Military Trail, Scarborough
【開發商】Altree Developments
【層數】8層
【棟數】共兩棟樓
【總戶數】578 Units
【售價】30萬餘起

02 地理位置

1分鐘可達Colonel Danforth公園
2分鐘可達多倫多大學Scarborough校區
13分鐘可達Centennial College
11分鐘可達Scarborough Town



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

加拿大特許會計師
美國註冊會計師
安省全職持牌地產經紀
Re/Max 百萬俱樂部成員
Re/Max 名人堂經紀
Top 100 Remax Agent
Re/Max Top 40 Under 40
Top 1% Realtor Team In Canada



賣房找 Sue, Sue 戰速決! 樓花房花一網打盡!

河畔城堡和貴族社區的奇妙碰撞， 會擦出什麼火花？ 49 Plymbridge Drive

人們會選擇怎樣的居住空間，怎樣的度過時間與他們的生活結構以及精神向往有極大的關係。

縱觀歷史長河，古往今來，多少名流雅士都喜愛臨水而居，擇水而憩。而山穀與河流相交映的住所，不僅象徵着尊貴，而在美學裏，山與水，也衍生出了很多精神內涵。

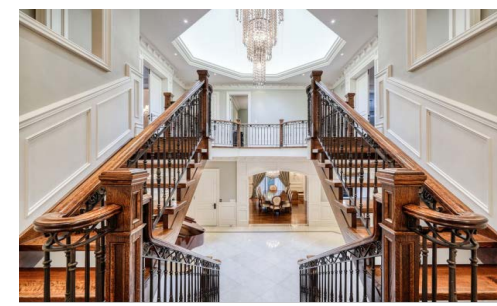
一德地產獨家代理多倫多尊貴社區 Hogg's Hollow 「豪歌空穀」豪宅，它坐落於綠蔭環抱的加拿大頂級社區 C12 跑馬徑內，一流社區，配置加上頂級學區資源，您一定不能錯過。接下來就讓我們來看看它的詳細資料吧：

這座由一德地產代理的物業，占地約半英畝，寬約86英尺，深約175英尺。一共有5個臥室以及9個衛生間，擁有富麗堂皇的大廳，如同圖書館的書房，以及明亮大氣的廚房餐廳。主體建築設計精美，用料講究，石漆以浪漫，華麗氣質為主綫，門窗，園林均為私人訂制，展現出浪漫，優雅的居住空間，體現出主人的不凡氣質和極高的品位。

整體外牆以考究石料貼片，綫條鮮明，凹凸有致。厚重的門庭，展現出莊重，內斂的氣息。室內回廊採用拼接花紋高級大理石地磚，牆體採用金加洗白處理的主色調，色彩搭配流暢典雅，視覺上能夠感覺到超凡脫俗的張力體現。

步入玄關，優雅大氣的氣息撲面而來，主廳採用靈動的對稱性設計，中心是超高鏤空穹頂，綫性布局，空間功能劃分合理。

大廳右翼為豪宅主客廳以及會客廳，雍容華貴明亮，配有華麗的枝形吊



燈，和雕花屋頂。

位於大廳旁側的書房一定是此住宅的點睛之筆，深色實木格子屋頂，沉穩大氣。落地明亮大窗，可在工作學習之余欣賞後院如畫風景，令人賞心悅目，靈感湧現。

廚房採用Miele全套高級電器設備，高級定制櫥櫃，早餐廳擁有環繞大窗。試想在陽光明媚的晨光中和家人一起共進一天中的第一餐，是多麼溫馨的一幅畫面呀！

臥室空間於繁華中顯現沉靜，軟裝陳設與硬裝部分相輔相成，以和諧統一的內涵展現雅緻，又不失高貴。超大步入式衣帽間，再配備豪華浴室，讓主人在一天的忙碌之後可以得到身心的完全放鬆與享受。

豪宅地下室也是此住宅的點睛之筆，功能配備齊全：家庭電影院，健身房，吧臺，酒窖，娛樂區，和桑拿



房。更值得一提的是私人訂制的樟木室，可存放主人的名貴行頭，即使常年儲存也不用擔心發霉和蟲蛀的問題。

深邃後院由專業園林師精心打造，每一季都有開花植物爭相開放。花園一角設計了瀑布景色，每天都有悅耳的潺潺流水之聲，有聲有色，有靜有動，使整個後院十分具有藝術性。

後院盡頭連接 DON VALLEY RIVER，這樣的臨水而居的豪宅在多倫多市區實屬罕見。而中國人對於水的喜愛之情自然不用多說，它與“家”“財”“仕”都有着隱晦的關聯。

而撇開風水不說，僅僅從私藏一方自然景色的角度來說，此處住宅也有着它獨特的，不可替代的價值。

社區介紹：

豪歌空穀 HOGG'S HOLLOW 社區位於唐河穀 DON VALLEY，是加拿大首屈一指及其低調的高端社區。居住在此的多為醫生，商人，律師和政客。

附近頂級私校包括安省排名前五的頂級私校 Havergal College，安省小學排名前十的 Armour Heights 公立學校，具有百年歷史的 Crescent School 男子私校，和著名法語學校 Toronto French School。

跑馬徑內有精英雲集的著名豪宅區私人會所 Granite club，以及附近的還有加拿大頂級高爾夫私人俱樂部 Rosedale Golf Club。社區距離多倫多市中心僅有20分鐘的路程，高檔餐飲娛樂均在10分鐘車程之內。



瑞門

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



專業規劃五至
十年地產投資

不動產回報目
標高于平均值



伊娃

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



用 Condo 的價格買鎮屋！ THE MARKDALE I 期鎮屋 華彩登場，僅售 70 余萬



THE MARKDALE——現代意式高端豪華鎮屋項目火爆登場，第一期的147棟疊式聯排鎮屋坐落於 Markham Rd 和 Denison St。在這個舒適且設計前衛的社區，擁有便利的交通和生活設施，賦予您及家人無限成長和享受空間，現每套售價僅70餘萬起。

項目簡介

【名稱】The Markdale
【地址】Denison Street & Markham Road, Markham
【類型】聯排別墅
【數量】第一期147套
【開發商】JD Development Group

交通便捷 & 生活便利

The Markdale 豪華鎮屋項目位於萬錦市 Denison Street 和 Markham Road 的交匯處。社區成熟，生活舒適，出門就有眾多餐廳、零售和商店選擇。生活、購物、餐飲樣樣方便：

- 驅車4分鐘可直通407號高速公路
- 7分鐘到CF Markville Mall
- 10分鐘可達 Miliken GO Station & Unionville GO 火車站
- 11分鐘可達歷史悠久的 Unionville



自然環境優美 & 教育資源豐富

The Markdale 項目緊鄰 Rouge River 和各大公園，住在這裏，您可以盡享自然之美。The Markdale 是戶外活動愛好者的理想居所。深受高爾夫球手喜愛的 Markham Green Golf Club 就在附近；附近的漫步小徑還能通向三大森林公園：Rouge National Urban Park, Rouge Valley Park 和 Milen Dam Conservation Park。您可以盡情享受大自然帶來的休閒和樂趣。

該項目所在社區教育資源豐富，擁有眾多小學、初中和高中的優質學區。

鎮屋設計特色 & 優質開發商

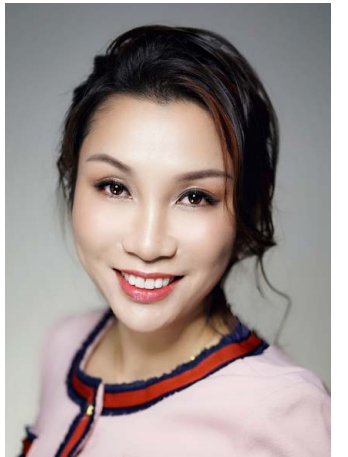
The Markdale 擁有 147 套現代聯排別墅，可俯瞰景觀綠地。別墅建築風格以時尚的黑磚外觀、超大扇窗、私人陽臺、屋頂露台和現代化細節設計為依托，與周圍的街景完美融合。

優質設計，創新工藝，長期價值。兼顧到合作伙伴、投資者和居民的各種利益和需求，該項目的開發商——JD Developments 是一家經驗豐富的開發商，公司自 2010 年成立以來一直專注於建設住宅開發項目，開發項目包括公寓、聯排別墅以及大型整體規劃社區。

THE MARKDALE 現每套售價僅 70 餘萬起，限時還送一個車位！

有意者敬請聯系 RE/MAX Advance Inc.

Manni Xu 地產團隊 Tel. 416-418-7628, 或電郵 manni@mannyxu.com



Manni Xu
徐蔓妮

Broker of Record
416.418.7628

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





BENCHMARK
SIGNATURE REALTY INC. 宏地 基產



【近期新樓盤推薦】



Leaside Common



位于備受追捧社區 Eglinton & Bayview

- 僅一分鐘步行至 Leaside LRT 站
 - 豐富的生活設施配套
 - 靠近天然綠地和多個公園
 - 僅售加幣五十餘萬起
- 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、日用品和娛樂選擇。當地品牌和文化商店、餐館、

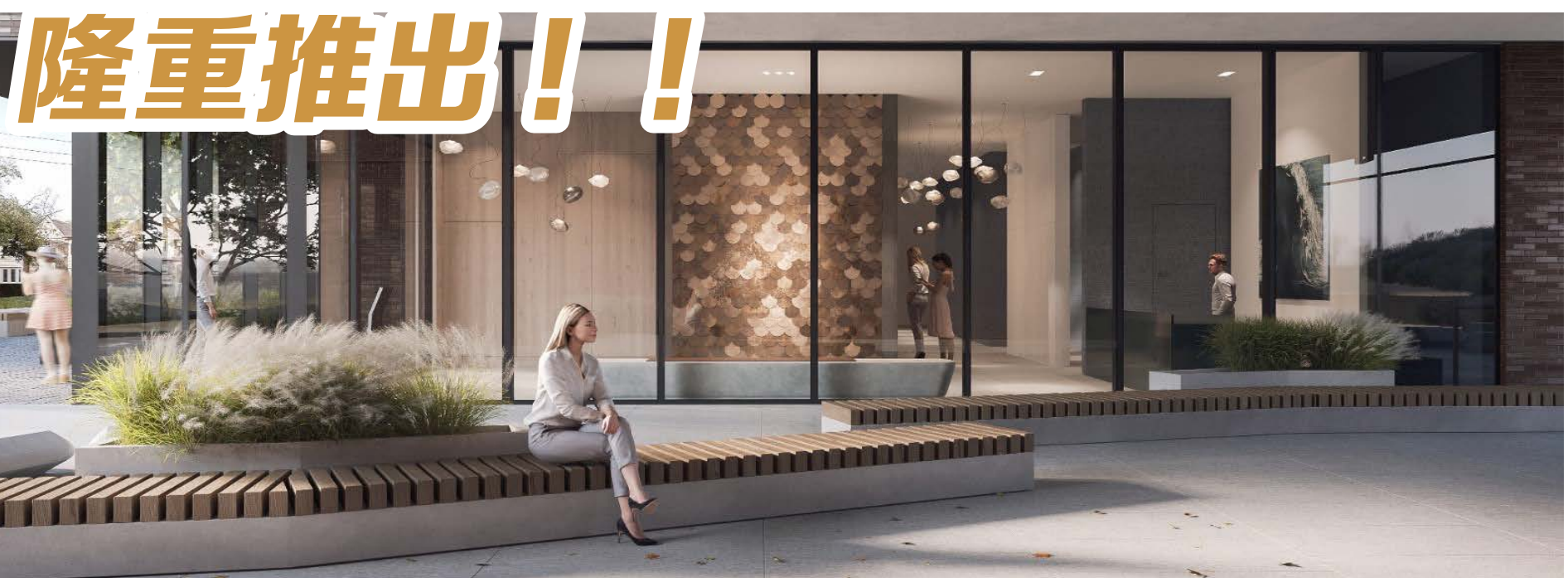
咖啡館、餐廳、雜貨店、俱樂部和電影院的完美融合，都在步行距離之內。

TTC 巴士路線方便地經過前門，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。該地區還擁有大量綠地及公園包括 Sherwood 公園和 Sunnybrook 公園，為居民提供了一個美麗自然背景。

鑑于其知名度，周邊綠化和公園、精選的學校、Bayview Avenue 上多姿多采購物區，以及便利的公共交通，Leaside 是多倫多最昂貴的房地產區之一，受到中高收入家庭的青睞。

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



最新上市高級精品公寓出售

435 Richmond St W



最新上市高級精品公寓出售MLS
C5428252 - 地址435 Richmond St W,
兩臥室兩個衛生間面積790平方尺, 超大
Living room, 戶型方正實用!
搶購價79.8萬
[https://www.3dsuti.com/
tour/114938](https://www.3dsuti.com/tour/114938)
歡迎詢盤



May Li 李梅
Vice President | Broker
647.296.8492



Amortization 25 年和 30 年的差別



本刊訊

Amortization (分攤期) 在 Mortgage 需要考慮的細節中, 通常是比較簡單的 2選1 選項, 加拿大的 Mortgage 大多數為 25 年和 30 年 2 個分攤期選項, 個別出借方有 35 年分攤期, 但比較少見, 本文主要分析一下 25 年和 30 年分攤期的差別。

Amortization 指借款人獲得 Mortgage 後, 在利率不變和定期還款的情況下, 還清 Mortgage 所需的總年數, 也就是說無論 Mortgage 的 Term 是多少, 都會用 25 年或 30 年分攤期計算月還款額。

選擇 25 年分攤期
首付款可以低至 5%
通常 25 年分攤期的利率比其他分攤期的較低
Mortgage 的利息總支出少
可以比較快還清 Mortgage

月還款額會略高
選擇 30 年分攤期
首付必須達到 20%
利息通常會比 25 年分攤期略高
總利息的支出比較多
月還款額比 25 年分攤期的低
同樣收入條件下, 選擇 30 年分攤期

貸款額度會高一些
貸款人可以根據自己的實際條件
對選擇分攤期, 通常在做投資房
Mortgage 時, 比較建議選擇 30 年
分攤期, 月還款額低有利于形成正現金
流, 保持持續的貸款能力。

在 Term 到期時, 可以通過 Switch
和 Refinance 重新選擇分攤期。
在申請 Mortgage 時最好不要就事
論事, 可以跟貸款經紀全面溝通一下
貸款計劃, 針對性的限制分攤期。
(來源: 華旗金融供稿)

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



416 855 4565

office@monest.ca





BOTRICH INC.
博富科技

https://botrich.com

Sign up

Sign in

合作有道 智贏未來

博富科技

金融賦能

踏踏前行, 領引未來, 帶給你不一樣的科技時代

了解詳情

关于我们

ABOUT US

博富科技总部位于加拿大安大略省, 于2021年在全加拿大各地推广, 作为集各行业专业人士 (律师, 会计师, 基金经理, 移民律师, 保险经纪, 地产经纪, 营养师、歌唱舞蹈等..) 与高净值客户为一体的高品质社区, 通过得天独厚的人脉网络以及高端活动, 不仅帮助会员加深相互间的了解, 还能为其提供一站式的专业服务, 堪称专业人士的"UBER"平台! 会员与会员间不仅在商场上互通有无, 强强联手, 共享客户资源, 更能在私下成为莫逆之交。今天加入博富科技, 自主展示您的风采, 您再也不用因为没有平台而找不到客户!



多伦多总部大楼

注册博富ID, 参加抽奖!



10月1日~3日: 每天18:30pm 开奖!
奖品: CAD\$500/1位 CAD\$100/5位

请按照下列指示, 注册账号解锁所有博富活动, 参加抽奖! 中奖后, 将有工作人员和您联系!

加入博富 参加抽奖

JOIN BOTRICH AND WIN THE LUCKY DRAW!

第一步

扫码



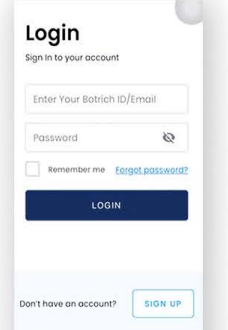
第二步

点击
ATTEND EVENT



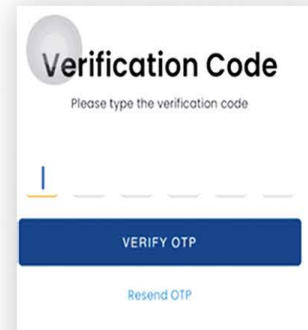
第三步

点击
SIGN UP 注册



第四步

您会收到验证短信
输入验证码即可



第五步

注册成功后
可预览博富所有的活动



778-858-6587 (温哥华)
416-889-2999 (PEI 和安大略省)
306-881-3897 (萨省曼省)

咨询邮箱: info@botrich.com

网站: https://botrich.com/

房屋托管那些事兒



務, 發現問題, 及時報告房東, 去除安全隱患

財務報告-定期向業主發送物業的財務支出報告和維護管理報告。

信件服務-定期為外地業主收取并轉寄信件。

車輛檢查-定期檢查房東的車輛, 及時報告房東盜竊或損傷。

應急維修-聯合專業的維修師傅, 提供及時, 優質的房屋維修 (費用另計)。

法律諮詢-聯合有經驗的律師, 提供與房屋管理相關的法律服務 (費用另計)。

清潔服務-聯合清潔服務團隊, 提供出租前後房屋清潔 (費用另計)。

庭院服務-定期安排草地護理、鏟雪 (費用另計)。

阿剛提到, 一個好的物業托管團隊, 對待托管的物業, 要做到和對待自己的物業一樣上心, 才能不負客人的重托, 據阿剛介紹, 除了托管合同內列出的主要任務, 實際上他們對待客人的需求, 基本上是有求必應, 千方百計解除客戶的後顧之憂, 阿剛提到最近協助一個脫管客戶處理的兩個case, 從中可以看出一個負責任的物業托管公司是如何對待所管理的物業的。

Case 1: 身在國內北京的客戶疫情原因一年多沒在多倫多了, 房屋空置, 收到電費單開列了一長串, 整不清楚到底有沒被多收費, 委托iHome



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!



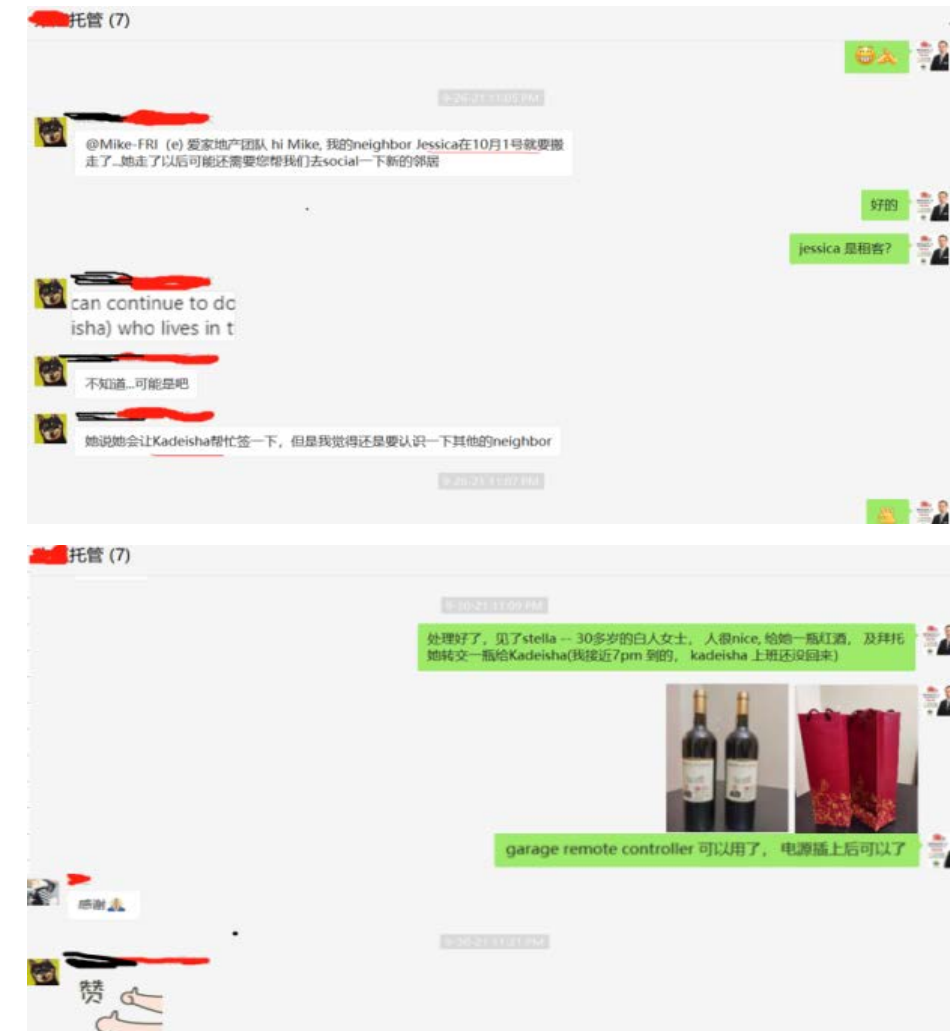
Hosting 團隊查對:

繁雜的賬單

iHome Hosting的工作人員遠程和客人溝通澄清問題, 然後電話給Hydro公司 (大家可以腦補和這些壟斷性質的Utility 公司打電話, 又是核對過去2年的賬單明細, 一通電話就是1個多小時, 還好, 畢竟把事兒弄清楚了! 給了客人一個滿意的答復!

Case 2: 為了客戶利益, 用心維護好受托物業的鄰裏關係, 自己掏腰包購買禮品贈送鄰居。

房屋托管, 在華人社區, 算一個新事物, 越來越多的房東在吃了不少賴皮租客的苦後, 開始嘗試接觸和使用物業托管服務, 使用後赫然發現物有所值, 從此遠離作為包租公/包租婆需要面對的煩惱事兒。



在加拿大投資購置房產, 是有條件的朋友考慮到第一大事兒, 因為不動產升值太快了! 這等沒事兒, 自然少不了咱們華裔同胞的份兒! 據觀察, 多倫多華人最愛的投資就是投資不動產, 不少華人朋友手握數套甚至十幾套投資出租物業。

做包租公 就有包租公的煩惱: 比如房屋的出租、日常的utilities的處理、房子的維修……等等大大小小問題, 人在本地, 打理起來都費神費力, 萬一業主本人又不在加拿大時呢?

和朋友聊天, 他提到8年起前首次自己在Kijiji上找租客, 來看房的要麼是痞氣很重的混混, 要麼是口音很重, 弄不清底細的外來戶, 他覺得駕馭不了, 果斷委托給一家物業托管公司, 全權委托專業人士打理! 是的, 您沒看錯, 尋找到靠譜的物業托管公司, 解決一切煩惱! 物業托管公司能做些啥呢? 愛家地產團隊物業托管部阿剛介紹:

空置房屋管理服務包含:
定期檢查-提供定期的房屋檢查服



什么是基准房價？



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



Mary Huang
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為基準，考量了房產的土地大小、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，為166萬5千加幣。緊隨其後的是Richmond Hill，為166萬4千加幣。基準價格最低的社區是Georgina，為77萬6千。

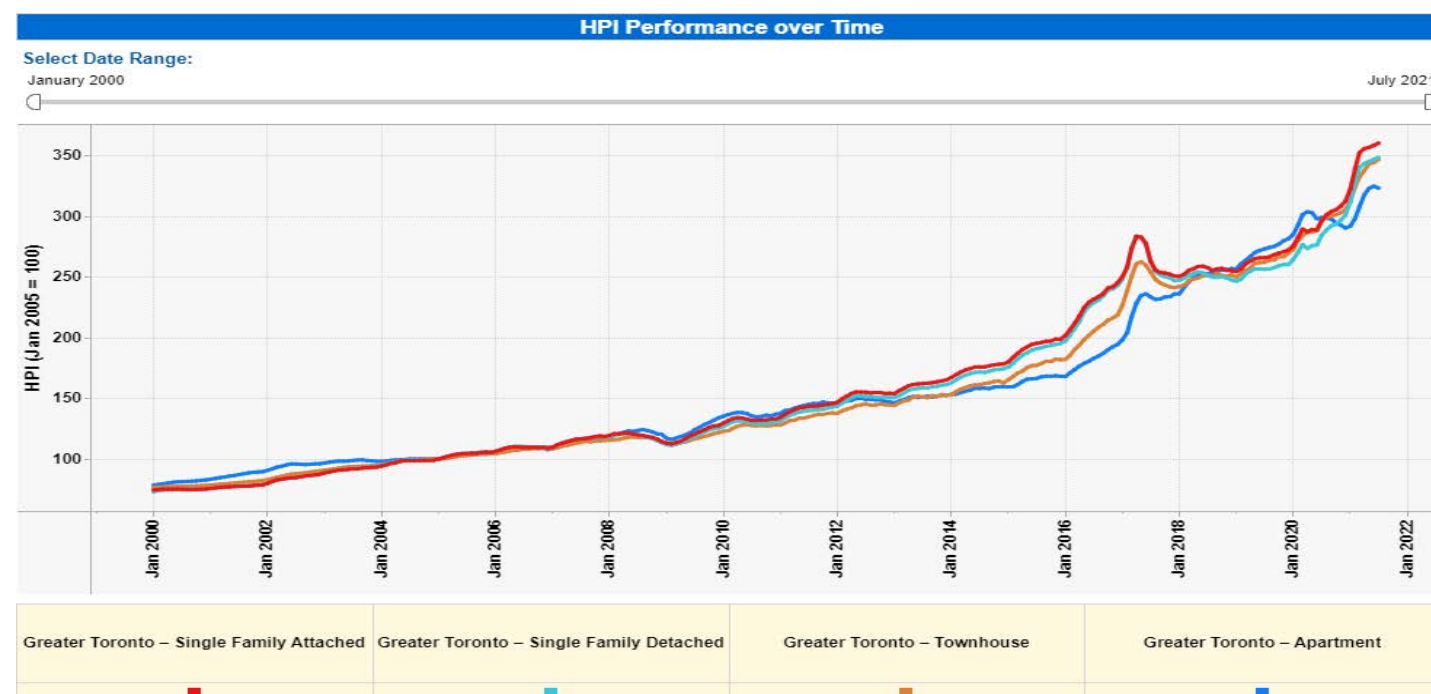
對比各個社區5年前和1年前的基準價格會發現，這4年裏約克區獨立屋價格增幅在10%左右。由于疫情導致的一系列政府政策等原因，僅僅在過去的1年裏，約克區獨立屋價格增幅就達到了24.7% (圖2)，是過去4年總和的2倍多。

多倫多的房地產確實存在一定金融屬性，可以成為資產配備的一部分，但我想勸買家們不要抱有投機房地產的心態。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，減掉經紀佣金、購房時的土地轉讓稅、每年的地稅和其它雜費可以說基本沒賺到任何錢。

我認為長期來看多倫多的房地產會是呈現增長趨勢，投資客們如果打算進入地產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)才会有可觀的回報。

自住買家最好可以在每年地產淡季購入房產，畢竟錢不是大風刮來的。

— York (+ municipalities) —		— Single Family Detached —		(Multiple 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



社區·生活

Community & Life



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.



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

全球捷報！明年定將結束疫情！ 這些國家首批擺脫新冠病毒！



本刊訊 最近，全球的新冠疫情都在有所好轉，讓人類終於看到希望，這可怕的新冠病毒好像，終於要開始走向滅亡了！

根據路透社對十多名重要疾病專家的訪問，隨着全球多地Delta變異株確證趨勢放緩，科學家已在評估明年過後，2019新型冠狀病毒疾病(COVID-19)會在何時何地轉變成地方性流行病。

首批擺脫新冠病毒的國家，可能同時具備疫苗接種率高、染疫康復後獲得自然免疫力的比率高等特點，像是美國、英國、葡萄牙和印度。

加拿大的接種率在全球範圍內的排名非常高，而且隨着疫情好轉，加拿大也慢慢解除了一些防疫限制，這

樣看來，明年加拿大也非常有可能列居在首批擺脫疫情的國家！

不過，沒有人會完全排除“世界末日情景”的可能性，也就是病毒突變到足以避開人類好不容易才獲得的免疫力。但科學家現在越來越有信心，相信全球的很多國家，明年就可能徹底擺脫大流行！

“我們認為，從現在到2022年底，這是我們控制這種病毒的關鍵，也就是我們能顯著降低重癥和死亡。”負責世界衛生組織(WHO)的流行病學家Maria Van Kerkhove說道。

該機構的觀點是基於與疾病專家共同討論得出，他們研究出未來18個月新冠病毒大流行的可能走向。到2022年底，世界衛生組織的目標是讓全球70%的人口接種疫苗。

“如果我們達到這個目標，我們將在流行病學上處於非常非常有利的情況。”

與此同時，她擔心各國會過早取消COVID預防措施。“我很驚訝，看到人們在街上，好像一切都結束了，這還是有點早了。”

根據世界衛生組織10月26日的報告，自8月以來，世界幾乎所有地區的COVID-19病例和死亡人數都在下降。

歐洲則是例外，Delta病毒正在俄羅斯、羅馬尼亞等接種率低落的國家，還有解除戴口罩要求的國家製造新疫情。

幾位專家表示，他們預計美國Delta疫情將在本月結束，成為最後一波確證激增的重大疫情。

至於英國等取消防疫限制的國家

雖然確診大增，疫苗似乎也讓患者不至於進醫院。

除此之外，未來幾年COVID-19預料仍會是人類生病和死亡的主要原因，跟瘧疾等其他地方性流行病很類似。

一些專家表示：COVID-19病毒終究會變得更像麻疹，亦即仍會在接種率低的族群內引發疫情。

還有專家表示：COVID-19可能會變得更像流感等季節性呼吸道疾病，或者是變得致死率較低且主要影響孩童，但可能得過數十年才會變這樣。

不管怎麼樣，全世界的疫情都在往更好的方向發展着，重見光明指日可待，讓我們共同期待，世界恢復繁華景象那一天的到來！

(來源：瑞邦金融提供轉自網絡綜合)

方太黑五大酬賓：最新上市的灶烤一体机

RLS30506, 原價\$3199購買即送價值\$99鑄鐵烤盤, 還可獲得一次轉盤抽獎機會, 最高直降500! 多重好禮讓每一位客戶都能選到滿意的產品, 又能拿到實惠的折扣和禮品!

FOTILE 方太

第五季大轉盤重啟 單品原立減\$1000

周年 碰撞黑五

21年最佳購買機會
錯過只能再等12個月

活動時間: 11月12日-11月29日
Cyber Monday 截止

- 轉盤活動詳情:**
凡是在指定時間內購買指定產品, 即可獲贈抽獎券一張, 憑券參加抽獎, 最高直降500元。
- 單品原立減:**
凡是在指定時間內購買指定產品, 即可享受原價立減\$1000。
- 凡購買指定型號 JQG7502/G、UQ3000 即可獲贈禮品三件:**
凡購買指定型號 JQG7502/G、UQ3000 即可獲贈禮品三件: 鑄鐵烤盤、不銹鋼鍋、不銹鋼炒勺。
- 凡購買指定型號 JQG7502/G、UQ3000 即可獲贈禮品三件:**
凡購買指定型號 JQG7502/G、UQ3000 即可獲贈禮品三件: 鑄鐵烤盤、不銹鋼鍋、不銹鋼炒勺。

活動時間: 2022年11月12日 16:16 PM



FOTILE

爆炒火力 左右逢源

18000 BTU



方太首款 Slide-in Range
懂烹飪 也懂你



FOTILE

四大烘焙模式 六層烤架設計

熱風循環, 定時提醒
派對聚會是你大顯身手的好機會



方太首款 Slide-in Range
懂烹飪 也懂你




Blackstone Inn 黑石酒店

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

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

露天大泳池 讓您盡情放鬆,
享受夏日陽光

服務周到, 價格合理,
是您周末度假、家庭旅遊的
不二選擇。



我們期待您的到來!



微信 (Wechat): finch2008

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



MOLSON FLOORING 茂森地板

MOLSON FLOORING 茂森地板

特惠狂欢月

茂森地板万锦店密市店特价酬賓
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

我愛我家地產“黃金搭檔團隊”

1375 BLYTHE ROAD

最新上市密市豪宅

位于密西沙加真正的豪宅區Mississauga Road的Sheridan 社區。

超過0.5Acre大地塊177X223,在黃金豪宅區地段的位置升值潛力就不用多介紹了。

內部豪華裝修,海量升級,4房6衛,主層10尺ceiling,廳內巨型全景落地窗,各式豪華吊燈,私人定制廚房搭配奢華雲石臺面及Wolf電器...

後院對着巨型Ravine,帶私人網球場,大峽穀及Credit River,Credit Valley Golf Club等...

完美地點,旁邊著名女校,生活設施極其便利,近所有Amenities等....

叫價500萬

