

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY



EMPEROR MORTGAGE GROUP 英皇貸款集團

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



RE/MAX 瑞麥 ATRIUM HOME 安家

Melinda Wu Broker of Record, FRI, CLHMS
647.922.0020
melinda.wu@atriumhomerealty.com

民宅買/賣/租賃 | 樓花/房花投資
商業地產投資 | 房屋價值評估
生意轉讓 | 物業管理

瑞麥安家, 助你無憂安家

1A-7100 WARDEN AVE., MARKHAM, ON L3R 8B5
OFFICE 905 513 0808 | WWW.ATRIUMHOMEREALTY.CA

多倫多版 第061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



現在! 加入我們, 成就夢想!

NU 新趨勢 | **JOHOMES.com** 多房网

讓天下沒有難賣的房 **416.333.1111**



RE/MAX REALTRON Home of the Top Producers

Sue Zhang 舒適置業
Owner, Broker of Record 總裁
CPA, CA, CPA(Illinois)
Re/Max Realtron Smart Sold Realty

Cell: (647)309-4990

sue.realtor@hotmail.com 505 Hwy7 E., Penthouse
Bus: (905)764-8688 Thornhill, ON L3T 7T1

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

Sue, your smart sold! 賣房良醫

TEAM DAVID GUO

僅提供高質量住宅和大型商業地產服務



416.303030.5

Sales Representative

15 Werrheim Crt Unit 302, Richmond Hill ON L4B 3H7 | Office: 905-597-8511 | dg@DavidGuoTeam.com

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

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

專業誠信 經驗豐富 積極高致

416-418-7628

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

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

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

加入我們 一起激情燃燒吧

新趨勢地產2021年全加業績

突破43億

416-333-1111

NU STREAM REALTY(TORONTO) INC., BROKERAGE

Main Office: 140 York Blvd, Richmond Hill, ON L4B 3J6 | Mississauga Office: Suite 22, 1100 Burnhamthorpe Rd W, Mississauga, ON L5C 4G4

2015-2021 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 of Record
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

暗盤價 \$99 萬 9

Lake Simcoe 上居下舖

多倫多北 Lake Simcoe 湖畔上居下舖物業, 大占地 3+1 房 2 衛三車庫獨立屋, 5800 呎的生活空間。物業背靠森林小徑, 占地 1.3 畝, 步行至湖岸僅需 5 分鐘, 停車場可泊 15 輛車。物業可以規劃為商業用途, 可作 Gift Shop, Airbnb, Bed & Breakfast, Fishing & Snowmobile Shop。物業整體設施完善且新, 現有高速上網; 每月 81 刀的完整濾水系統, 包括軟、硬水過濾和紫外線殺菌淨水器; 天然氣管道; 1800 加侖化糞池。坐擁安大略省第四大湖泊, 物業與湖水僅一街之隔, 地理位置可謂得天獨厚。

即將上市

Leslie/Green Lane

物業位於東貴林 Leslie/Green Lane 交界處, 5 房 4 衛單車庫獨立屋, 有 Walk out basement。

售價 \$39 萬 9

35 Bowes St, Parry Sound

物業位於 Parry Sound 中心的繁忙街道, 適用於外賣餐館生意, 投資, 重建項目: 商住兩用獨立物業大占地 58' x 132'; 2500 餘呎 + 地下室; 1500 呎的零售空間; 主層外賣餐館 + 分門 Living Area 連 2 廚; 二樓分門出入口, 4 房 Apartment; 連第二廚房和浴室; 室外 2 車位 Carport 及屋後停車位。後院可以改造成停車場; 物業近 400 高速, 購物中心, Cruise Ports。

即將上市

Finch/Don Mills

物業位於 Finch/Don Mills 交界處, 3+3 房 3 衛雙車庫大占地獨立平房, 占地 50 呎 x 154 呎, 完成地下室連分門出入和廚房, 舉步 Seneca College/404 高速。

即將上市

Hwy7/Bayview

物業位於 Hwy7/Bayview 交界處, 4+2 房大占地雙車庫獨立屋, 近 3000 呎 + 完成分門地下室, 共約 4500 呎居住面積; \$\$\$ 升級, 舉步公園, Plaza。

售價 \$138 萬 8

University/Richmond

市中心 3 房 2 衛 1043 呎豪華公寓, 名建商 Aspen Ridge, 29 樓 朝南 Corner Unit, 比鄰 Fashion District 和 Financial District。9 呎层高, 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 \$79 萬 9

Hwy 7/Bayview

Pavilia Tower, Building B 2+ 房 2 衛東北朝向 Corner Unit, 835 呎帶 263 呎環形大露台。層高 9 呎, 明亮多窗, 客廳複合木地板, 廚衛石檯台面, 不銹鋼廚房電器等。大樓位於康山交通樞紐之地, 南來北往四通八達。附近沿 Hwy7 一線時代廣場等眾多商業廣場林立, 餐館, 超市, 銀行, 牙醫等生活設施齊全, 居家生活無虞。

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 的朝北單位, 附帶陽台和停車位。樓底 9 呎 Smooth Ceiling, 複合實木地板, 定制大門, 櫥櫃和防濺牆; 廚房和衛生間均為石英檯面, 衛生間內配有無邊玻璃淋浴間, 主人臥房帶步入式衣帽間。

樓花轉讓 \$129 萬 9

Major Mackenzie/Angus Glen

位於 Major Mackenzie/Kennedy 的高爾夫名校豪宅區, 由著名建商 Kylemore 開發的 Brownstones At Angus Glen, 就讀安省名列前茅的 Buttonville 小學和特魯多中學, 四面環繞都鬱蔥蔥的高爾夫球場和樹林。物業為 3 睡房 3 衛浴 1820 平方呎單車庫無管理費鎮屋。主層 10 呎层高, 二樓 9 呎高, 地下室 9 呎高, 明亮多窗, 實木地板, 廚房大理石檯面, 超豪華 Subzero 冰箱 Wolf 爐頭。

樓花轉讓價 \$158 萬 8

Major Mackenzie/Angus Glen

物業是由 Kylemore 開發的 Brownstones at Angus Glen, 2188 呎 3 睡房 3 衛浴的單邊鎮屋連完成地下室, 雙車庫無管理費邊角升級, Brownstone 銀色套裝, 屋主重金 \$\$\$ 升級。主層 10 呎高, 全屋橡木地板, 鐵藝術樓梯, 室內 10 呎 / 室外 4 處 LED 射燈; 二樓 9 呎层高, 主人房步入式衣帽間。廚房花崗岩台面, 超豪華 Subzero/Wolf 電器升級套裝; 地下室樓底 9 呎层高。

售價 \$19 萬 8

Yonge / Steeles 珍珠奶茶生意

出售生意地點位於旺市 Steeles/Yonge 交界處, 面朝 Steeles Ave, 人流暢旺。室內面積 2081 呎, 可以容納 70 人, 包生財工具, 大量車位, 2 名員工; 買家可以自行選擇改做其他飲食生意, 包括快餐, 外賣, Cafe, 珍珠奶茶, 日本料理, 越南菜, 泰國菜, 壽司, 麵包店, 蛋糕店... 等等; 寬大廚房, 設備齊全; 租約至 2025 年 8 月 31 日結束; 臨近學校, 住宅, 教堂, Car Dealerships, 購物商場, 公交。

售價 \$199 萬 8

安省大瀑布區學校物業出售

該物業前身是一所小學, 位於大瀑布區 Dunnville 市, Hutchinson Rd 和 Hwy #3 交界處。市政規劃為 Commercial Full Zoning。總佔地 6.76 畝, 建築面積 18,296 平方呎, 物業各方面維護良好。可加建校舍或更改其他商業用途 (如老人院...)

售價 \$79 萬 9

“王府井”購物中心

物業位於王府井廣場一樓, 南門進門右手第一間, 面積 822 呎。業主花費 3 萬多升級水電, 污水處理, 通風及其他。在大樓規劃上只有 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龐大, 高層眾多, 物業又是進門第一間 Corner 位, 落地大玻璃窗 + 室外自用約 300 呎 Patio。室內室外都能被顧客看到, 相信會客似雲來, 生意蒸蒸日上。

售價 \$19 萬 9

多倫多小型超市生意轉讓

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 \$3 萬 9 千 9

市中心小型超市生意出售

多倫多市中心 Danforth Ave 黃金地段, 寬大主層空間 (約 1,500 平方英尺, 連地下室, 兩間臥室和廚房), 有步入式冷藏室。生意位置繁忙地區, 有大量的人流, 門口有 TTC; 月租約 \$3300 加稅, 可與房東協商新租約。

即將上市

Hamilton 上居下舖

物業位於 Hamilton 市中心 James St, 上居下舖, 餐館街舖約 3800 呎, 樓上 6 個單位約占 5700 呎。

提供專業的房屋貸款建議:

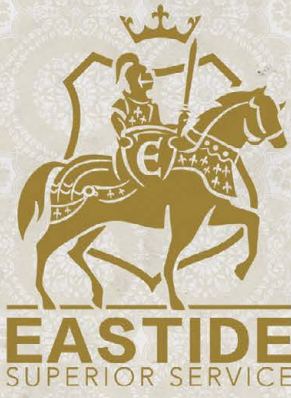
- 非居民
- 新移民
- 自僱人士
- 多套出租物業

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批。(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
Broker
416-669-8322
amyle02@hotmail.com
rickle.ca



一德地产 豪宅专家

LOVE BUILDS DREAM HOME



有爱才有家

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



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優配置分解
- 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：1月13日 13:30pm
多倫多時間

講座形式：ZOOM

報名電話：

多倫多 416-889-2999

溫哥華 604-551-8998

薩省 306-881-3897

respon.office@gmail.com



2020 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



我爱我家

5i5j Realty Inc. Brokerage

招聘 JOIN US 加入我们 WAITING FOR YOU

地 / 产 / 强 / 人

• 合理分佣

多种选择
行业领先分账机制

• 客户分配

系统客源分配
快速帮你起步

• 定制推广

CRM建立 & 网站建设
社交媒体推广

• 团队合作

一对一专业辅导
高频行业实战培训

• 楼花项目

一手拿盘 & 开发商长期合作
保证V-VIP楼花资源

我爱我家作为上市地产公司，全球品牌赋能

30多个城市设有分公司

50余个海外国家和地区

24年新房代理服务经验

17年房屋资产管理经验

12年房产金融服务经验



Richmond Hill
9120 Leslie St, Unit 101

North York
121 Willowdale Ave, Unit 101

Downtown
26 Capreol Ct, Toronto



Grace Zhang
Broker of Record

647-268-6688

www.5i5jca.com

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
茂森地板 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 Eglinton Ave, E. ON L4W 1K8
郵箱: molsonflooring@gmail.com
網址: www.molsonflooring.com

地板 樓梯 瓷磚 實木 復合 地下室 售賣 安裝 一條龍

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

財富舞臺 · 凝聚精彩

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

微信公众号 加中资讯网

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

捷達地產 (Express Realty Inc.)

Sam Liu 劉玉山

Broker of Record
Cell: 416.315.4777
Office: 416-221-8838
Email: samliu808@gmail.com

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

低買高賣 High Returns
出租管理 Leasing and Property Management
選購樓盤 Quality Real Estate Properties

- 房屋買賣 · 投資、出租
- 物業管理 · 房地產投資
- 以房養房 · 養房防老

全職意大利工地管理經理，歐洲一流工匠手藝

BENESTONE
摩石建筑

買地 設計 報批
建房 住宅 商業

北約克全獨立完工



Yonge/Sheppard E., 豪華兩層全獨立, 約4000呎。

北約克全獨立即將開工



Don Mills / Sheppard E. 豪華兩層全獨立, 約3900呎

Ajax湖邊兩層全獨立完工



Ajax湖邊兩層全獨立, 3300呎。

列治文山全獨立拆一建二在建



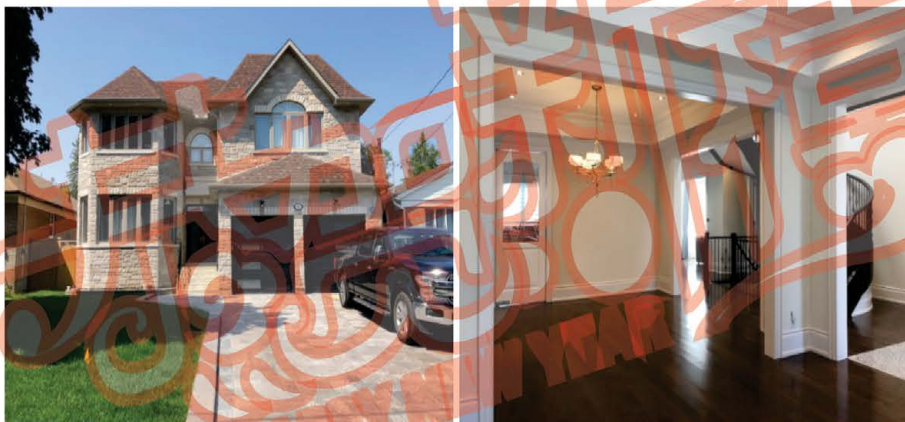
Yonge/King Rd., 兩層全獨立, 每棟4000呎。

北約克兩層全獨立完工



Avenue/Lawrence Ave. 兩層全獨立, 約3900呎。

士嘉堡兩層全獨立完工



Sheppard/Kennedy, 兩層全獨立, 4000呎。

自建/投資新房
在线视频讲座

预定请电: 416-984-3988

2022年01月22日

周六下午

2:00~4:00 pm

请提前报名
获取讲座密码

416-984-3988 (中英文)

www.benestone.com mmao@benestone.com

摩石建筑為您建新房，比買新房更經濟實惠



2021 Homelife Landmark 總統大獎



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



愛家地產團隊
 iHome Realty Team

地產貸款 一條龍

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



HomeLife Landmark
 Realty Inc. Brokerage

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!

托管服務項目 空置服務項目

- | | |
|--------|--------|
| · 租金轉存 | · 定期檢查 |
| · 財務報告 | · 財務報告 |
| · 信件服務 | · 信件服務 |
| · 租客管理 | · 車輛檢查 |
| · 應急維修 | · 應急維修 |
| · 法律諮詢 | · 法律諮詢 |
| · 清潔服務 | · 清潔服務 |
| · 清潔服務 | · 庭院服務 |



售價 \$189 萬

Richmond Hill

Richmond Hill 兩層獨立屋出售。4+2房, 4衛, 分門出入地下室, 兩門車庫, 靠近 Richmond Hill High School, 9分鐘車程可到達 Hwy 404.



售價 \$35 萬 9

Markham

Markham 醫美中心 & 中醫診所生意出售。室內面積 2,260sqft, 有多個室外車位, 售價包含價值 \$180,000 醫療器械和價值 \$250,000 裝修。現月租金 \$5,100 含管理費和地稅。3分鐘車程可到達 Hwy 407.



租金: \$1,800 (一樓)
 \$4,200 (二樓 & 地下室)

Markham

Markham 兩層獨立屋出租。一樓出租 2房1衛1廚, 1車庫車位, 有獨立出入, 適合小家庭或朋友合租。二樓和地下室整租, 共 4+3房 4+1衛1廚, 二樓4間臥室都有獨立衛生間, 1車庫車位, 適合大家庭居住。附近有多所學校, 靠近 Hwy 7 和 Markham Rd, 交通方便。



售價 \$300 萬

Belleville

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。



售價 \$222 萬 1

Kitchener

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



售價 \$179 萬

Kitchener

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*169ft, 可開發 8 層公寓。



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!

很多自僱人士的貸款都是在 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 年內會節省 1 萬多元, 是不是特別有吸引力?

iHome Mortgage — 647-505-6168



Dr. SOLD

Harry XU 416.886.6608



地產專家 徐博士
 房市行情 土撥鼠

剛剛賣出 Just SOLD Out! 富貴莊園
 20 Country Heights Dr. Richmond Hill
 神操作: God's Help For Sale Another Miracle!
SOLD
 3天超叫價 124% SOLD@4.8m Over Asking \$912k By Dr. SOLD Only 3-Day

Just SOLD AGAIN Out! 富貴莊園
 18 Country Heights Dr. Richmond Hill
 神操作: God's Help For Sale Another Miracle!
SOLD
 2天超叫價 122%+ SOLD@5.71m Over Asking \$1.04m By Dr. SOLD Only 2-Day

剛剛賣出 Just SOLD Out! 富貴莊園
 17 Country Heights Dr. Richmond Hill
 神操作: God's Help For Sale Another Miracle!
SOLD
 6天超叫價 112%+ SOLD@5.45m Over Asking \$562k By Dr. SOLD Only 6-Day

剛剛賣出 Just SOLD Out! 城堡莊園
 3 Wilmont Crt. Markham
 神操作: God's Help For Sale Another Miracle!
SOLD
 SOLD@3.8m Over Asking \$300k+more By Dr. SOLD Only 4-Week

Exclusively LISTED For Sale 伯爵莊園
 139 Thornridge Rd. Thornridge Estate
NEW
 Yonge/Centre, 103 x 371 Ft. Prime Lt. To Be Severed to 3-Lot As Neighbor. Pondview Rd. Upon Backyard To Access To For Lux. Homes. Just Exclusively Listed \$4.498m For Sale!

剛剛賣出 Just SOLD Out! 富貴莊園
 11 Ridgewood Dr. Richmond Hill
 神操作: God's Help For Sale Another Miracle!
SOLD
 僅 1 天超叫價 119%+ SOLD @ 3.1m Over Asking \$562k By Dr. SOLD Only 1-Day

Newly LISTED For Sale 凱旋門莊園
 18 Bernadoote Dr. Markham
NEW
 Cachet Country Estate 占地 1.33 英畝, 7,000 平方尺, 3 車房, 僅叫價 428 萬!

Newly LISTED For Sale 富豪莊園
 156 Duncan Rd. Richmond Hill
NEW
 83x325 英尺, 全新翻建新豪宅, 4,500 平方尺, 2 車房, 僅叫價 438 萬!

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

投資·新聞

Investment & News

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc.



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第061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

都市房訊 A2

**僅 20 年，多倫多房價竟上漲了近 500%，
預計 2022 年均價將至 130 萬加幣**

深度報道 A4-A5

**最新！特魯多總理宣布1月將發1.4億快速檢測盒，
聯邦政府提供一系列疫情福利現可申請！**

封面故事 A6-A7

現在！加入我們，成就夢想！

楓華特稿 A10-A11

如何用種樹思維做房產投資

經紀看市 B9

**2022 年大多區 (GTA) 房市行情預測
——地產專家徐博士、房市行情土撥鼠**

社區生活 C1

**多倫多 2021 年房地產
銷售數量和價格均創歷史新高**

好家具我只选思漫尼

有家就有思漫尼 *simony*

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 **647-400-6000**
www.cimony.ca | 55 West Beaver Creek Rd. unit-1, Richmond Hill, ON L4B 1K5

思漫尼微信二维码 思漫尼网站二维码



僅 20 年，多倫多房價竟上漲了近 500%， 預計 2022 年均價將至 130 萬加幣

本刊訊

2022年新年之際，讓我們一起回顧2021年加拿大的地產市場發生了怎樣的變化以及2022年加拿大地產市場又將會有怎樣的發展。

平均房價可能上漲至 130 萬加幣

加拿大房地產協會 (CREA) 日前發布的2022年預測中表示：明年全國的房屋銷售將會放緩，但預計價格不會很快放緩，因為供應狀況趨緊會一直持續推高住房成本。

節節高升的房價一直是近兩年來的頭條新聞。國家郵報於2021年11月發布的一份報告中指出，僅在過去的20年裏，加拿大全國房價竟然上漲了375%，而多倫多同期房價上漲了490%。

二十年前多倫多地區的房產平均售價約為 \$251,000，而今天的房屋均價則超過了110萬加幣，預計2022年GTA平均房價可能上漲至130萬加幣。

市場整體發展情況可觀

回顧2021全年，安大略省的房價相比去年大幅上漲，竟高達30%。在經濟復蘇和大幅廣納新移民的大背景下，促使加拿大租賃市場出現猛烈反彈，加拿大經濟市場在2021年10月份增長0.8%，同時2021年11月MLS房價指數環比上漲了2.7%，同比上漲25.3%，再創歷史新高，可見市場整體發展情況可觀，未來可期。

全國均價將每年上漲 21.2%

2021年加拿大各地房價均刷新前紀錄，許多有志之士誠心買房，却被高昂的價格拒之門外，持續上



漲的價格成爲不少買家的攔路虎。

CREA指出，在今年安省房價的同比增幅度爲接近30%爲全國第二高，僅次于新不倫瑞克省，該省2021年房價同比上漲超過30%。而BC省的房價同比增長幅度緊隨安省之後後排在第三位，漲幅度爲25%。另外，曼尼托巴省增長了3%，紐芬蘭省增長了10%，阿爾伯塔省和薩斯喀徹溫省的增長處於中高個位數。

預計各省之間的遷移也是購買和銷售活動的主要驅動因素，渥太華、多倫多、密西沙加和達勒姆地區的平均價格可能會在 2022年分別上漲5%、10%、14%和7%。

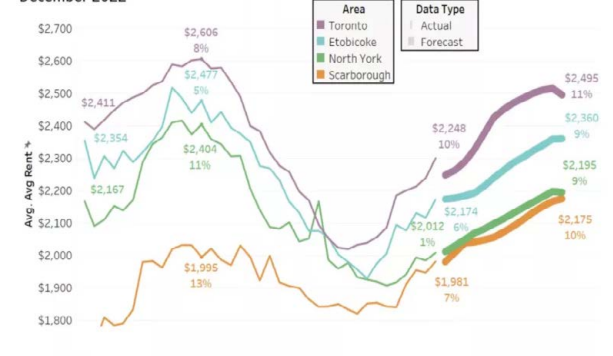
CREA預計，到今年年底，全國平均房價將每年上漲21.2%，達到 \$687,500加元，遠遠高于先前的預測。

租賃市場從疫情的影響中恢復

疫情後的通脹，使多倫多的物價以及各種生活成本增加，房價和租金自然不在話下，專家推測在2022年加拿大全國的租金也會呈現上漲趨勢。

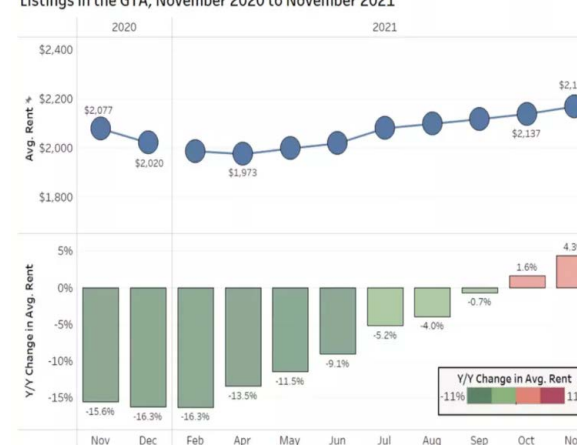
近期，Morguard Corporation發布了預測2022年

Average Rent (Actual & Forecast) for All Property Types by Former Municipality and Month, Old Toronto, Etobicoke, North York & Scarborough, November 2018 to December 2022



Actual and forecasted rent changes across Toronto, from Belpen Research & Consulting and TorontoRentals.com | Toronto GTA December Report 2021.

Average Rent & Annual Change in Average Rent for All Property Types, Rentals.ca Listings in the GTA, November 2020 to November 2021



業內人士分析：在 2021年無法購買的買家被壓抑的需求下，再加上加拿大新移民和新組建的家庭對住房的需求，將對價格上漲的市場造成壓力，供應短缺，到2022年，預計全國平均房價將每年上漲7.6%，至 739,500加元左右。而大多倫多地區，2022年第四季度的房屋總價預計將每年上漲11%至 \$1,256,500。

(來源：新趨勢地產)



財富舞臺 · 凝聚精彩

植根大多 輻射北美 中國 綜合性傳媒經濟實體 三位一體全媒體傳播平臺

加拿大楓華傳媒集團是一家集平面雜誌設計出版、網站編輯傳播、社交媒體互動、廣告承攬發行以及大型活動策劃實施等爲一體的綜合性傳媒經濟實體。

它立足加國第一大城市多倫多，通過平面雜誌、官方網站和社交媒體等將影響力擴展至安大略省、加國全境乃至輻射整個北美地區和中國內地市場。

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

縱覽華裔社區商圈 加中主流經濟 參與經濟話題解讀 投資街談巷議 了解房價地產大勢 金融留學服務 一窺精英成功秘笈 平凡創業故事

從喜愛傳統紙媒的讀者到網絡化時代的網民，再到自媒體時代的粉絲，加拿大楓華傳媒集團兼收并蓄、融會貫通，以期達到傳播廣度和效果的最大化。



加中資訊網
微信公眾號



加中資訊網
ccpeople.ca

最新！特魯多總理宣布1月將發 1.4 億快速檢測盒，每人都有！ 聯邦政府提供一系列 疫情福利現 可申請！



本刊訊 截至2022年1月5日發文前，加拿大確診總數增至2,355,401例，其中1,990,767人治愈，30,494人死亡，現有確診334,140例。安省今日新增11582例！安省已經從1月5日凌晨12:01 開始退回重啓第二階段，持續至少21 天（直至2022 年1月26日）。

截至2022年1月4日下午6時，加拿大新冠確診病例總數為2354450（新增52706、部分省份是4-5天數據，當天新增36033），死亡30456（新增57，包括部分省份4-5天數據）。安省確診總數816450、新增11352；魁省確診總數665822、新增14494；阿省確診總數379374（5天新增17751，當天新增3013）；BC省確診總數266710、新增2529；曼省確診總數87263、新增1756；薩省確診總數87167（4天新增1979，

當天新增326）；新斯科舍省確診總數20855、新增1020；新不倫瑞克省確診總數17566、新增746；紐芬蘭與拉布拉多省確診總數6075、新增493。

1月5日安省公布11582新增病例，與昨天基本持平，但是，由于安省限制測試，確診數字已不能反應實情，因為兩個重要指標顯示，安省目前的疫情其實非常嚴重。第一個指標是測試陽性率，安省實驗室在過去24小時處理了59,000 測試，官方陽性率高達28%，大約每3-4個測試，就有一個中招。第二個是住院人數，今天公布的醫院數字則非常恐怖。根據衛生廳長今天早上發布的數據，安省醫院目前有2081人住院，比昨天1290例暴漲62%。

總理特魯多宣布： 發 1.4 億快速檢測盒！



加拿大總理特魯多1月5日召開2022年第一場記者會，向民衆公布疫情相關訊息。特魯多透露，一月份還會再給各省輸送1億4000萬支快速檢測試劑。他說，“聯邦政府已經提前做好準備，今年春季會更好。”

1月5日記者會上，加拿大聯邦政府提到了幾個新信息：

聯邦政府已經在2021年12月之前給各省遞送了8500萬支快速檢測試劑，12月輸送了3500萬支。2022年1月的輸送量將會是2021年12月的近四倍。這意味著這些快速檢測試劑足夠全國每個人在一個月內每周檢測一次。這些檢測試劑會免費發放，并按人口基礎分配給各省。

在一月份，聯邦政府將收到足夠多的疫苗給所有符合條件的人接種第一針、第二針疫苗和加強針。

目前80%的加拿大人已經完全接種疫苗，40%的5至12歲兒童已經打了第一針。在一月份，將有更多的兒童疫苗被送到加拿大，夠給所有該年齡段的兒童打兩針。

疫情福利現可申請！

聯邦政府設置了多種福利給疫情封鎖期間需要資助的個人和企業，從上周開始，Canada Worker Benefit福利項目已經開放，所有符合要求的人現已能申請。

由于Omicron近期在加拿大多個地區迅速擴散，一些省市相繼實施更嚴格的管制措施。對於近日受到公共衛生措施影響的人，加拿大總理特魯多在2022年1月3日發文表示：現在加拿大聯邦政府已經提供了一系列福利和資助，人們可以申請領取。

特魯多總理1月3日在Twitter上表示，“由

于Omicron毒株迅速擴散，全國一些地區已經開始實施新的限制政策，新的一年并非以我們想要的方式開始。”

“不過我想要的知道的是，我們將繼續確保你能得到需要的支持，” 特魯多寫道。

接着特魯多在這條推文下面接連發布了五條信息，細數聯邦政府所提供的福利支持：

“如果你因為必須留在家裏照顧12歲以下的孩子，或者你的家人需要監管照顧，那麼你可以申請加拿大康復護理福利Canada Recovery Caregiving Benefit（簡稱CRCB）。這項支持對那些雇員以及自雇人士都適用。” 網址：

<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/benefits/recovery-caregiving-benefit.html>

你和你的家庭每周可以收到 \$500元，稅後 \$450元的費用。CRCB 將延長至 2022年5月7日。你可以申請的最長周數也增加到 44周。

“如果你因為新冠而生病或需要自我隔離，導致無法工作，你將可以申請加拿大康復疾病津貼Canada Recovery Sickness Benefit（簡稱：CRSB）。每周你可以得到 \$500元，稅後 \$450元的費用。網址：

<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/benefits/recovery-sickness-benefit.html>圖片

特魯多在推特上說：“如果你有潛在的健康狀況，使您更有可能感染新冠疫情，也可以使用它。” CRSB 將延長至 2022年5月7日。你可以申請的最長周數也增加到6周。

“如果你是一位員工，因為疫情導致的公共衛生封鎖措施而受到直接影響，那麼加拿大工人封鎖福利Canada Worker Lockdown

Benefit（簡稱：CWL B），將能為你提供幫助。它將給你臨時的收入支持，幫助你維持生計。”每周你可以得到 \$300元，稅後 \$270元的費用。網址：

<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/benefits/worker-lockdown-benefit.html>圖片聯邦政府擴大了封鎖的定義，將實施容量限制的地區也包括在內，以便讓更多的人受益。CWL B申請日期直至 2022年5月7日。

“如果你有自己的企業，那麼Tourism and Hospitality Recovery Program項目、Hardest-Hit Business Recovery Program項目將能為你提供薪資及租金補貼。此外，Canada Recovery Hiring Program項目有效期也已經被延長至5月7日。”

特魯多總理指出：“如果你想了解這些福利或資助項目的細則，或者如果你想要申請支持，可以點擊t.co/2Bcvjv6Dc5查詢。我們將繼續為你、你的家人以及你的企業提供幫助，因為我們說過，我們會支持你，我們是認真的。”

此前，聯邦政府已經擴大了封鎖的定義，被限制容量的區域等也被算作封鎖的範圍內，因此更多人可以得到福利金。

1月2日，安省政府在宣布將退回重啓的第二階段時，也提到了一些補助政策。安省政府表示，由于Omicron毒株和公共衛生管制措施會對小企業造成影響，安省正在擴大新的安省商業成本折扣計劃（Ontario Business Costs Rebate Program）適用範圍。被要求關閉或減少容量的符合標準的企業在這些限制措施生效期間，將可以申請獲得一部分地稅及能源開支

的折扣付款。

被要求限制50%容量的符合標準的企業，例如小型零售商店等，將能得到相當於50%開支的折扣付款；被要求關閉室內活動的企業，例如餐館和健身房，將能得到相當於100%開支的折扣付款。可申請這項政策的詳細要求將在本月晚些時候公布。

為了保障安省企業的現金流，從1月1日開始，政府還將提供總共75億元的可為期6個月的免利息和免罰款期。

- 安省從1月5日起不再開放的地點：
- 餐廳和酒吧的室內用餐
 - 健身房
 - 室內音樂會場地、劇院和電影院
 - 室內博物館、畫廊、動物園、科學中心、地標和植物園
 - 室內水上樂園和遊樂園
 - 室內賽馬場和賽車場、室內集市、鄉村展覽和節日
 - 桑拿、蒸汽房和氧吧
 - 美食廣場
 - 日間和夜間營地

但是，零售店、一些個人護理服務（如理發店）和圖書館等場所將保持開放，但容量有限。

根據安大略省政府的最新管制計劃，這些新限制將持續至少 21天（直到 1月26日）。

對企業主來說，可以提供的支持包括旅遊和酒店恢復計劃、受打擊最嚴重的業務恢復計劃和加拿大恢復備計劃。

（來源：網絡綜合）



現在! 加入我們, 成就夢想!

NU 新趨勢 | **JOHOME 多房网**

STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE | .com

天下沒有難賣的房 416.333.1111

喜報! 2021年
新趨勢加拿大總銷售額已突破43億
加幣

您提供一對一實戰輔導

全城急聘不甘平凡的有志人士
這裏有廣闊的平臺任你施展拳腳
還有一群和你一樣的逐夢人與你
同行
快來新趨勢地產開啓人生新篇章
吧

時光荏苒, 歲月如梭
轉瞬間, 2021年即將結束
2022年, 我們誠邀您的加盟
一起成長, 一起共創輝煌

我們為新經紀提供專項指導
我們有全球Leads分享資源豐富
我們有每周例會培訓, 助您業務
不斷提高
我們有從業超過25年的經驗導師為

公司簡介

140 York Blvd, Richmond Hill
新趨勢地產成立於2015年12月, 總
部位於加拿大溫哥華並於2016年8月成



立了多倫多分公司; 2017年秋季, 小米、IDG等著名公司繼續聯手注資之後, 新趨勢地產又完成了新一輪具有戰略意義的融資。

2018年10月, 加拿大地產互聯網新星溫房網正式併入新趨勢地產。

在收購溫房網的同時, 新趨勢地產還在上海成立了中國總部及全球研發中心, 新趨勢中國總部以溫房網原有的中國銷售團隊為核心, 擁有海外房產銷售的豐富經驗, 為新趨勢地產拓展業務版圖, 開展全球業務打下基礎。新趨勢全球研發中心是公司互聯網化、全球化戰略的重要基石。

2019年, 為順應數字化發展的大勢, 致力於打造互聯網化的地產服務, 新趨勢地產公司于年初推出了全新的環球互聯網地產服務品牌和平臺JOHOME, 並不斷優化和推出各種與地產經紀服務相關的應用工具, 以提高地產經紀行業的工作效率、市場推廣效率、獲客效率。

至此, 新趨勢也成功將運營模式從B2C轉型至S2B2C, 公司定位於賦能經紀, 幫助經紀成功是新趨勢的唯一目的。

與眾不同的新興地產公司



誠邀不甘平凡的你加入我們的大家庭

加盟福利

作為一家不斷創新、銳意進取的新型地產經紀公司, 新趨勢是有App獨立研發能力的華人地產公司, 旗下Johome被騰訊評委流量最大的海外地產平臺, 累計客戶超過700萬人。公司自成立以來, 在短短5年內已培養過40餘支團隊, 其中16支年銷售額過1億, 5支年銷售額過2億, 今年甚至出現了銷售額過5億和6億團隊。

- 免費為旗下經紀拍攝3D VR高清晰房屋全景圖
- 免費為旗下經紀拍攝售房高清晰圖片、視頻
- 免費提供G-Suit團隊管理系統及雲儲存空間
- 免費提供多渠道廣告推廣
- 為旗下經紀配備專屬文案編輯和廣告設計
- 為經紀建立專屬CRM客戶管理系統
- 為旗下經紀提供全家醫療保險
- 有活力的團隊+專業的領導者



新趨勢與傳統地產經紀公司最大的區別在於不論是獨立經紀還是團隊經紀在這裏都可以享受公司提供的全套服務, 公司就是經紀們背後最為強大的助力!

為更好地服務於旗下經紀, 2019年年底, 新趨勢地產為旗下所有經紀免費提供如下服務:

2022年, 讓我們一起追夢前行, 共創輝煌!

2020年10月, 在公司的戰略發布會上, 公司高層對旗下經紀承諾三年內不賺錢, 收入全部用於補貼旗下經紀和回饋客戶及互聯網產品開發與升級。

新趨勢創始人兼CEO彭鵬先生表示: 將堅持以地產經紀作為公司的主營業務, “這是絕不動搖的”; 並以科技為先, 通過互聯網高科技賦能經紀、成就經紀的方式來經營公司, 借助互聯網讓公司獲得指數級的發展。

新趨勢以開放共贏的態度謀求合作, 期望與合作伙伴共同成長, 共同推動房產互聯網行業的健康發展, 團隊模式+互聯網是公司發展的雙引擎, Johome是公司全球化戰略的重要基石。

大平臺! 環境好! 待遇好! 福利全!
如果你有能力, 就來新趨勢成就自己

企業文化

2020年, 新趨勢中國舉辦了近百場線下活動, 足跡遍布大江南北!

為促使新老經紀快速融合, 每一年, 公司都會舉辦多場意義非凡的團建活動, 在這裏, 我們更像是一個其乐融融的大家庭。

另外, 新趨勢為旗下經紀提供的免費1v1實戰培訓, 意在將每一位經紀從一個優秀的追隨者逐步培養成長為有能力、有擔當的行業領導者。

6年的創業歷程, 印刻着新趨勢人不斷前進的腳步, 顯著的經營業績, 記錄着公司不懈的努力。

在激烈的市場競爭中, 新趨勢一路披荆斬棘, 從2016年初溫哥華公司開始, 陸續成立溫哥華、本那比、列治文、高貴林、素裏、上海、廣州、北京、南京、多倫多、密西撒加及即將在巴裏開設的公司等, 成為加拿大線下布局最廣的華人地產公司, 未來隨着公司的發展, 會有更多的分公司陸續成立, 更多的業務上線, 讓更多的人受益。

新趨勢以互聯網為助力, 強勁推動; 以科技為先導, 全速起步。新趨勢有縱橫捭闔的力量, 亦有逐鹿全球的夢想! 新趨勢將以強勁的發展趨勢一路高歌猛進, 我們的徵途是星辰大海, 加入我們, 讓我們一起成就彼此, 共度激情燃燒的歲月。

聯系方式
公司地址: 140 York Blvd,
Richmond Hill
電話: 416-333-1111
微信請加: Benxqs
公眾號: 新趨勢全球房產

(來源: 新趨勢地產提供圖文)

在未來...



JOHOME 多房网

JOHOME优势每日小贴士

房地产行业 第一平台

足不出户 阅遍房产资讯
手指一点 尽览天下房源

Johome.com于2019年上线, 致力于为温哥华和多伦多本地华人以及国内有意向移民加拿大的华人服务。目前JOHOME在大温哥华地区、大多伦多地区以及中国北上广深等一线城市拥有累计超过130万高端精准用户, 日均浏览量1万+, 是在温哥华本地以及中国知名的房产信息中文平台。

2022 年住房市場和貸款利率預測



本刊訊

而庫存的長期平均值都超過5個月。

同時，2021年無法交易的買家需求被壓抑，將和不斷流入的新移民一同成為2022住房市場新一波的需求。

這對於長期供需懸殊的住房市場，會持續帶來價格上漲壓力。

顯然，住房短缺在2022年將持續成為“可負擔住房”議題需要解決的重要問題。

邊境開放、經濟復蘇，移民人口的流入對租賃和買房市場都會造成不小壓力。專家們普遍認為，市、省級政府和決策者的規劃和審批過程是阻礙房屋供給的主要障礙。

2022年希望聯邦政府會一一兌現選舉承諾來解決住房問題，才能讓房價得到真正的緩解。

2022 年貸款利率趨勢

利率方面，雖然加央行在年末仍保持基準利率0.25%不變，但是加息一定會在2022年發生。

雖然Omicron 來勢汹汹，恐會將原計劃4月一9月間開始加息的計劃表稍作推後，但是加拿大通脹率連續數月堅挺在4.7%的高位，並且加央行

在年末鬆口不再強調高通脹率是“暫時”性的，相信這是對加央行加息步伐的最大壓力。

下圖是六大行的最新利率預測。他們預計到2022年底基準利率將會上漲約1%，到2023年底，大銀行的分析們都呼吁再加息三次，使得基準利率達到1.75%。

大唐金融擁有超過十年的各類銀行貸款經驗，FSRA 獨立持牌，與幾十家銀行以及機構有長期合作關係。熟悉大小銀行各種類型貸款政策，根據客戶自身情況量身定制貸款方案。

(來源: 大唐金融提供圖文)



2022新年伊始，也是我們在疫情之中迎新的第二個年頭，大多數人開始習慣疫情生活。加拿大的地產市場也從未因疫情而停止上漲勢頭。

2022 住房市場有所放緩

住房市場的火熱原因離不開史低的借貸成本和日漸緊俏的房源。

根據今年最後一次加拿大房地產協會CERA的數據顯示：截止2021年年底，房屋銷售量比2020年高出21%，交易總量為668,000，房價上漲21.2%，達到平均\$687,500加幣。

CERA預計2022年的房價增長不會那麼極端，並且預計這樣的趨勢會有所放緩。

CERA預計2022年的房價增長不會那麼極端，並且預計這樣的趨勢會有所放緩。

雖然與10月相比，11月的新上市房屋數量增加了3.3%。但是從長期來看，需求還是遠遠超過房屋供應。截止2021年11月底，加拿大全國庫存祇有1.8個月，持平2021年3月的最低水平。

【協平質誠，印鑒美好】 2022 分秒向新，與社區共榮

協平質誠，印鑒美好

在過去的一年裏，協平世博 (Concord Pacific) 分秒向新，與社區共榮。

2021年3月

協平世博(Concord Pacific)宣布在公寓項目中引入前瞻性空氣流通和無接觸系統BioSpace。協平世博(Concord Pacific)集團資助卑詩省癌癥(BC Cancer)研究團隊研發出一種新型的新冠病毒檢測法——呼吸檢測法

2021年4月

協平世博(Concord Pacific)與穀歌、Vulcan Inc. 一起入圍美國西雅圖South Lake Union Chamber of Commerce 發起的“SLU 年度最佳社區貢獻獎”提名，最終獲獎。

2021年6月

協平世博(Concord Pacific)、美國地產開發公司(HB Management)、全球頂尖投資機構德國(HQ Capital、FFB Recap) 達成戰略收購。三大國際品

本刊訊

牌強強聯手，標志着協平世博 (Concord Pacific) 的國際版圖再次向前邁了一大步。同時，協平世博 (Concord Pacific)向加拿大、西雅圖社區捐贈130萬個SGS / FDA認證的1級口罩，以實際行動支持一線抗疫、復工復產工作。

2021年9月

溫哥華市中心福溪水岸Avenue ONE公寓項目順利交房。

2021年11月

素裏中心Park Boulevard公寓項目順利交房。

除此之外，協平世博 (Concord Pacific) 一直深諳居者的期待，用心匠築，用智慧、誠心打造出了一個又一個具有北美特色的樂活社區。

大溫哥華幾何中心本拿比市中心最大社區改造項目 Concord Metrotown 一經發布立即成為焦點。一期Grand Tower兩棟火速售罄。

本拿比“Yaletown”社區公寓項目 Concord Brentwood如火如荼。

Concord Brentwood 項目施工現場被譽為“城市綠洲” Concord Brentwood Oasis 耀世開盤。



協平世博 (Concord Pacific) 列治文社區項目 Galleria 一期Da Vinci封頂，預計2022年底迎接新業主回家。

當下所見便是未來所享，協平世博携卑詩省三大城市：列治文、本拿比、素裏近5000套品質房獻禮更好的2022。

作為地產行業的領跑者，不僅把超前的建築設計和康樂生活美學融入住宅，而且先人一步讓科技與生活接軌，例如全方位EV電車停車位、智能家居等。除了自身產品的精雕細琢，還承擔社區責任，興建公共藝術裝置，投身公益活動，并積極推動環保能源，包括風能、水能及太陽能，為實現綠色生活助力。

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



如何用種樹思維做房產投資

本刊訊

最近參加了一個房產投資的論壇，見識了各種各樣的地產投資思路。推倒重建，大規模裝修，實現房產強制升值；買樓花，以小博大，依靠市場動能進行懶人投資；尋找價值窪地，從市場定價錯誤中獲利；以及用一處房產招租多名租客，長短組結合，靠管理房產和租客生財，等等。的確，上山的路不止一條，條條大路通羅馬，每個人都認為自己找到的地產投資之路是通往山頂的捷徑。富爸爸系列叢書中的《房地產投資指南》，也是一個房產投資萬花筒，介紹了通過買地分地塊賺錢，零首付在拍賣房市場淘金，投資翻新小型公寓，以及修建並持有商業物業等等方式開展房產投資。這些眼花繚亂的地產投資方式，對於我這個拿T4工薪收入的人來說，大多屬於心向往之，行必不能至。回顧我自己在地產投資上的心路歷程，我認為祇有用種樹的思維進行投資才可行，與我情況相同的朋友，也行必能至。

貝佐斯問巴菲特：你的投資方式這麼簡單，為什麼其他人學不會？巴菲特回答說，其他人不願意慢慢變富。多麼心痛的領悟，捉急變富，反而欲速則不達，是巴菲特以降所有人的通病。我們不奢求如巴菲特一樣富甲天下，祇求用慢慢變富的思想，讓自己能够平衡一生的收入，實現退休生活軟著陸，即可。追求地產投資正現金流的投資者，是當下收入不足，寄希望於靠租金補助當下收入，他們的目的不是平衡一生的收入，而是為了提高當下的收入。追求房產買賣利潤的投資者，渴望早日積累起財富，然後躺平。這兩類投資者，希望通過地產投資立竿見影地變富，而不是慢慢變富。就像巴菲特說的，不想慢慢變富的人，通常發現自己不僅快不了，也富不了，反而越來越焦綠地變成了韭菜。

加拿大是一個適宜慢慢變富的國家。在加拿大找風口，希望被風吹起來，絕對是找錯了國家。網上有篇華人在加拿大地產投資慘痛教訓的文章，作者住在溫哥華，獲悉政府要在某地修建基礎設施，於是賣掉了北京的房產，買了兩處超出自己負擔能力的房產，靜候風起。結果政府换届，基建項目取消，發財夢碎。加拿大是個發達國家，即，developed country，不是developing country，人們多大安於現狀，行政體制僵化，官府從未把拉動經濟作為己任。在這種大環境下，後來的新移民，想要積累起個人財富，就需要在存量財富中爭一杯羹，指望創造增量財富則希望渺茫。看清這個大環境，才能中心平氣和地接受慢慢致富理念，利用現有的成熟環境和遊戲規則，找到慢慢致富的道路。

01 早日埋下種子

早在1999年的時候，我被中行派到香港的南洋商業銀行實習，同組的小曾來自福建的香港人，年紀不到30歲，名下已經有兩處房產了，但自己却在與其他人合租。他的兩處房產全部出租，其中一套是與姐姐聯名買的。他告訴我，香港人很早就開始“供樓”，他買房并不算早，也是後知後覺地從同齡人那裏學來的。當時是中國房改的第二年，我祇有29歲，我的家鄉哈爾濱還相當閉塞，沒有人談論買房的事兒，所以完全無法理解小曾為什麼這麼做，難道買房子不是為了住，而是用來租嗎？1999年的香港，回歸兩年來，房價一直在跌，一方面是人們對未

來缺乏信心，一方面董先生揚言要填海造地，建公屋打壓房價，所以香港的房價從1997年到2003年大幅下降了70%。小曾為什麼買了房子自己不住，為什麼房價下跌了還不賣？這些問題困擾了我很多年。

我是2004年被外派到中行紐約分行工作，2005年來加拿大短登，隨著必須來加拿大長登的最後期限的臨近，買房問題逐漸浮出了水面。紐信信貸部有位經理據說在長島住大豪斯，于是我就去問他，買房有什麼要注意的，他眼睛都不眨地回復了我兩個字——“早買”，我居然還信以為真了。

多年以後才明白，我潛意識裏受到了這兩位同事的強烈影響——買房根本就不是時機問題，也不是地點問題，而是時間問題，“早買”是唯一買房的訣竅；買房不一定是為了住，也可以為了租。小曾之所以沒有在買房時機上猶猶豫豫，是因為對香港有信心，起碼不相信老董能禍害得了香港房價，所以依然選擇早買。他沒有自住，說明自己負擔不起自住的成本，所以把房產都租了出去。我把買房上車之後自己不住的情況稱為“單腿開車”。目前多倫多的移二代也開始使用這種方法，工作過了試用期就在父母的支持下買房出租，而不是自住。負擔不起，就大大方方承認，不丟人。很可惜，有些上車早的人，却買了自己負擔不起的房子住了進去。這些人的共同特點，要麼是分租地下室，要麼因自住房債務過大，無法進行房產投資，被自己的虛榮心死死地困在了原地。因此，掌握了早買的訣竅還不够，還需要注意可負擔性，起碼不能為了活給別人看，扛着一筆巨大的房債，寸步難行。房子雖好，不可貪大，有多大的腦袋，就帶多大的帽子，否則會很不合頭。

種一棵樹最好的時機是10年前，其次是現在。但不要種一棵自己負擔不起的樹。

02 開發杠桿資源

房產，被當成消費品的時候，使用杠桿能實現提前消費。房產，被當作投資品的時候，杠桿能實現用別人的錢賺錢的作用。總之，祇有利用杠桿，才能實現早買的目標。當杠桿起到提前消費作用時，杠桿是一種負債，要靠稅後收入來償還；當杠桿用於購買產生租金收入的投資房時，杠桿起到的作用是用他人的資金買自己的資產，他人的資金被成為OPM, other people's money。李笑來在他的書裏曾描述過一位朋友向他復述MBA課程主要內容的時候，李笑來脫口而出地總結到：MBA課程，就是教人們如何用OPM 賺錢啊。他說的沒錯，用別人的錢賺錢，就是現代工商管理的核心內容。

想要用別人的錢賺錢，需要開發杠桿資源。在加拿大有T4或T4A收入的家庭，天然具備取得杠桿資源的條件。但這個人群很少主動改善自己的財商水平，分不清債務和杠桿。富爸爸系列叢書把工薪階層歸類在E象限，即，替別人打工，替資本效力的人。打工族天然對負債充滿恐懼，而資本家却對借錢生錢了如指掌。久而久之，用存款賺錢，和用別人的錢賺錢的區別就顯現出來了。我雖然寫了這麼多文章，介紹借錢生錢的邏輯，但對於工薪階層的很多人來說，依然沒有實際效果。不敢用OPM 賺錢，依然是癡豬所在。在一個存量財富巨大的國家裏，鑽營政策變化產生的風口是一件吃力不討好的差事。踏踏實實，利用自己的T4/T4A收入，從銀行取得杠桿，在別人賣房的時候，把存量資產寫入自



己名下，才是工薪族的努力方向。

對於債務管理問題，工薪族不必太糾結，去銀行申請投資房貸款時，銀行就會對債務承受能力做出評估。如果銀行同意貸款，說明按照公允的風險評估標準，你的家庭現在就具備風險承受能力，不用管各種市場噪音，入市買買買即可。如果不能貸款，一定要找到原因，否則一輩子也學不會如何用OPM賺錢。人們之所以對房產投資感興趣，一個重要的原因是這種OPM利率最低，甚至剔除通脹後的實際利率是負利率。

有人一直和我爭論，買樓花還是買二手現房哪種投資回報更高的問題。在我看來，沒有使用OPM進行的地產投資，都不是地產投資，而是一種集資，買樓花是靠時間和市場動能獲利的方式，而不是靠OPM獲利。買人樓花時，定金是有機會成本的，這個機會成本就是買二手房的收益。買人二手房，立即就會有OPM進入，立即就會有租客幫忙還款。在持有房產期間，還有加按的機會。買樓花的機會成本如果是70萬，而買樓花賺了50萬，那麼在考慮了機會成本時，樓花投資就是虧的，虧就虧在從買了樓花到交割的7、8年期間，沒有OPM幫你賺錢，沒有加按的機會。其他任何形式的，無需貸款的地產投資，也都是集資，與金融資產投資無異。

獲取OPM 的過程，就是財商的學習和提高過程，就是在上MBA課程，雖然沒有文憑，但有財富作為獎勵。講一個猶太人種樹的案例看看怎麼用OPM種樹。一位猶太人開發了一個小島作為高檔度假村，開業後門可羅雀。于是他想了個辦法，在度假村廣告上說，來島上度假的人，自己買樹苗自己種紀念樹，度假村提供種植工具和植物園，結果呢他沒花錢就給島上種滿了樹，而且種下紀念樹的遊客也成了回頭客。這就是MBA課程裏的一個案例教學，如何用別人的錢賺錢。

03 盡量多種幾棵樹

房價不會漲上天，房價上漲一定會受到負擔能力的制約。如果你希望一個房子每年漲10萬，連續漲30年，這種想法顯然是不切實際的。但你可以買10套房子，每年每個房子漲1萬，這是完全可以實現的目標。把購買多套房作為房產投資目標，比孤注一擲把退休後的生活保障壓在唯一一套自住房上，要更加靠譜。

押寶式房產投資存在很大弊端。目前比較流行的押寶式地產投資有兩種：1.窮爸爸式，不斷換更大的自住房，因為賣掉自住房沒有資本利得稅，很多

人以此作為以房養老的手段，事實證明並不可行，疫情期間賣掉自住房去DOWN SIZE的人很少，因為不敢住養老院而且所有房產價格都漲了，賣了自己的房子其他房子也很難負擔；2. 不斷買買房產，而不持有的人，例如，裝修翻建，賺的是辛苦錢，而不是借力OPM賺錢，對於拿T4/T4A收入的家庭來說祇能心向往之而身不能至。地產投資，最大的優勢是投資回報的確定性，以及用OPM賺錢的杠桿效應。祇有長期持有，才有機會不斷加按房產，不斷以房產為抵押借入更多OPM，進而購入更多房產。對於沒有穩定T4/T4A收入的家庭來說，加按就不可能，所以被迫不斷買買，看似是一個積極的地產投資者，其實是熊瞎子掰苞米，一份以翻建和倒賣為生的工作而已。

在借款能力允許範圍內，盡早購入多套房產，哪怕是CONDO等看似持有成本比較高的房產類型，也比坐而論道地陪跑強。房產價格，由兩股力量支持，1是居住需要，2是貨幣現象，新移民增加的數量比新房落成數量多，就會推升房價；政府印鈔數量比人們創造的財富更多，貨幣就會流入資產，而加拿大人比美國人更願意把手裏的錢放入房地產，無論政府印鈔的初衷是什麼，錢祇要印出來，人們怎麼花就不是政府說了算了。祇要有人口持續流入和政府超發貨幣的雨露滋養，小樹苗，也會一天天长高，不需要買入一棵大樹。

說到加按，很多從未嘗過加按滋味，却不斷倒賣房產的人們心裏很不是滋味。不能加按房產，鎖在房櫃裏的資金就拿不出來，也無法在持有房產的同時還能再購入更多房產。反對加按的聲音，從未中斷過，但我覺得那些聲音不是反對而是嫉妒。銀行按照嚴格的壓力測試評估借款人能否加按的時候，就是在為申請人做免費的風險評估，銀行一旦放行，則更多的OPM就被申請人從房產中拿了出來。持有多套房的能力，其實就是加按房貸的能力，很多不具備加按能力的家庭對此充滿了羨慕嫉妒恨。通用的，普遍被大銀行放行加按申請的家庭，是自住房債務低於2.5倍年收入的家庭，這不是某一個銀行的政策，而是普遍使用的風險評估做法。要想持有多套房產，慢慢養大自己的多棵小樹苗，加速償還自住房貸款是個捷徑。自住房債務越少，名下的小樹苗越多，持有多套房就越容易。我在《為了平衡一生的收入我們被迫投資》系列視頻中稱，當可以加按第一套投資房時，就是滾石頭下山的時候，此後購入的房產首付都是銀行給的，再不用攢首付了。

04 靜待結果

JHW | 蔣商律

Jiang Hong Wilkin Business Law

蔣虹，首席律師

貝律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伙人，有20年的貝街公司法及證券法專業經驗。

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
- 公司注册、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

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

聽覺盛宴，精神大餐——高原聲音 2022 元旦詩誦會好評如潮！

高原聲音2022元旦詩誦會節目單

- 1.【新年，你好】汪國真/朗誦:英君,魏宇
- 2.【往昔的時光】羅伯特·彭斯/朗誦:文蘭
- 3.【我的南方和北方】趙凌雲/朗誦: Joanne, June
- 4.【認識你，真好】徐志摩/朗誦: 源泉
- 5.【光】江南 / 朗誦: 趙宗敏
- 6.【我會採更多的驢蹄】納斯戴爾/魏儀
- 7.【等我老了】阿紫 / Lily百合
- 8.【從前慢】木心/朗誦:云杉
- 9.【邂逅】周國平/朗誦:Lisa Li
- 10.【我想和你虛度時光】李元陞/朗誦:Andy, May
- 11.【高速公路】雷平陽/朗誦:楓叶正紅
- 12.【錯誤】鄭愁予/朗誦:魏宇
- 13.【熱愛生命】汪國真/朗誦:Bobby Zhao
- 14.【致大海】舒婷/朗誦:柳吟
- 15.【再別康橋】徐志摩/朗誦:力力
- 16.【野鷲尾】路慈絲·格爾克/朗誦:May
- 17.【奔跑】阿紫/朗誦:Barbara
- 18.【春天，遂想起】余光中/朗誦:杰夫
- 19.【面朝大海，春暖花開】海子/朗誦:Jack, Sharlene
- 20.【邊界望鄉】洛夫/朗誦:鳳巢
- 21.【四月的紀念】劉寧、王端/朗誦:Lisa、周律師
- 22.【致橡樹】舒婷/朗誦:Susan Yan
- 23.【誠子書】諸葛亮/朗誦:清葛祥祐
- 24.【最遙遠的距離】泰戈爾/朗誦:相思紅叶、英君
- 25.【青春萬歲】王蒙/朗誦:竹韻輕歌
- 26.【生如胡楊】阿紫/朗誦:王先明
- 27.【詩意中國】歐震/朗誦:今子
- 28.【沒有你，萬般精彩皆枉然】杰拉德/朗誦:Michael, Mandy
- 29.【中國聲音】張中林/朗誦:Mandy, Barbara, Jason, Alex
- 30.大合誦【相信未來】食指/領誦:高原

總統: Michael He
 總執行: Susan Yan, Mandy Wang
 平台管理: 魏宇
 媒體聯絡: 郝偉
 視頻制作: Jenny Gao
 主持人: Jenny Gao, Jason Peng
 藝術總監: 高原

加中資訊網

本刊訊 文學作品依次由參加演出的高原聲音語言藝術中心的歷屆學員深情朗誦。

他們中既有跟隨高原老師學習多年的老學員，也有僅學習了幾個月的的新學員。他們用訓練有素的擁有一定承載力和表達力的聲音對文字作品進行再創作，把作品中對逝去年月的留戀、對人生的感悟、對未來的憧憬、對友情與愛情的贊美、對青春的謳歌、對祖國的頌揚以及對故土親人的眷戀等等，以聲音的形式直達觀眾和聽眾的心間。

ZOOM直播間留言欄裏，頻頻跳出點贊的留言，稱贊這是一場高質量的詩誦會，是一場詩歌的饕餮盛宴。并機直播的“人人講”平臺上的留言中有的稱贊這場聲情并茂的元旦詩誦會是高原老師教學成果的精彩展現，在欣賞和享受每一位朗誦者朗誦的同時，令人深刻領悟到高原老師的至理名言“聲音的意義在於喚醒自己，感知世界”的真正意義。

元旦詩誦會在高原老師領誦，所有演職人員及觀眾聽眾都打開話筒，合誦詩指的《相信未來》的高潮聲中結束。這首詩所展現的在困境中仍然堅定地相信未來的不屈不撓的精神在大合誦聲中感染着每一個人，也鼓舞着每一個人，尤其為目前仍處在新冠疫情籠罩下的人們帶來信心和力量。高原老師充滿能量的渾厚聲音，隔着屏幕都能感受到強烈的震撼，於是又引來留言欄裏一波贊聲。

還有值得一提的是詩誦會上的兩位主持人，他們也是高原聲音語言藝術中心的學員，不僅表達清晰流暢，而且所撰寫的主持詞都能很好地把握



要朗誦的作品簡明扼要地介紹給聽眾和觀眾，引導受眾更好地去欣賞。整場詩誦會，堪稱是一場聽覺盛宴，精神大餐，也是一次心靈的洗禮。

高原聲音語言藝術中心是居住在加拿大多倫多的播音朗誦藝術家、有聲語言藝術教育家、科學發聲與聲音塑造權威專家、播音主持專業教授高原老師發起並命名的，以有聲語言藝術包括朗誦、播音、主持、演講等為主的培訓機構。培訓課程有科學發聲、普通話語音規範、藝術表達、作品範讀與輔導等專業教學內容，凝聚了高原老師三十多年的語言實踐和教學經驗，集系統理論、訓練技巧、精品範讀、作品分析與輔導于一身。深得廣大朗誦愛好者以及以普通話為職業語言的從業者的喜愛。由於新冠疫

情，課程被迫從線下轉到線上，方便實效，學員也迅速由多倫多擴展到北美、歐洲及中國等亞洲國家和地區。據悉，目前“高原聲音語音發聲第十六期班”以及“高原聲音藝術表達提升班”正在火熱招生中，歡迎熱愛語言藝術，喜歡朗誦的朋友們聯系微信(gysy-001)報名參加。

(來源: 文/郝偉 圖/Bobby Zhao、杰夫)

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

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

EASTIDE SUPERIOR SERVICE

THE Pemberton 33 YORKVILLE

ARTWALK

Leaside Common

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

住宅貸款 Residential Mortgage
建築貸款 Construction Loan
農場貸款 Farm/Land Mortgage
私人貸款 Private Loan

華旗金融 Monest Centum Monest Mortgage Inc.

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

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

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

回國更難！中國駐加拿大大使館 發布回國新規！ 加航直飛回國 9 趟航班熔斷！

中國駐加拿大大使館發布了《關於赴華人員增加1次核酸檢測和7天健康監測的通知》——
近日，加拿大新冠肺炎疫情形勢更加嚴峻，自加赴華輸入確診病例持續顯著增多。為加強疫情防控，確保赴華旅客健康安全，根據

國內有關規定，所有2022年1月14日及以後自加乘坐赴華直飛航班人員必須在登機前第7天增加1次核酸檢測（如14日航班，須在7日增加1次核酸檢測），并于檢測後自我閉環管理并填報7天自我健康狀況監測表（請見附件1）。登機前2天內再進行核酸和血清抗體“雙檢測”，并根據駐加使領館領區劃分，上傳2次核酸檢測陰性證明、血清抗體檢測陰性證明和自我健康狀況

監測表（請填至申請綠色健康碼當日），向有關駐加使領館申請綠色健康碼。其他材料繼續參照此前要求。駐加使領館將為符合要求的人員審發綠色健康碼。所有檢測必須在駐加使領館指定的檢測機構進行（請見附件2）。
為了維護自身和公共健康安全，請務必遵守“非必要、非緊急、不旅行”原則，盡量避免出行。如確有急事必須赴華，請提前做好必



要安排，檢測後嚴格按照要求自我閉環管理。有關航空公司也將在辦理登機手續時再次核查紙質版自我健康狀況監測表（請填至登機前一日）。
本通知未提及的內容或涉其他特殊人群的相關政策，請按使領館官網2020年11月26日《關於赴華人員憑綠色健康碼登機的通知》，以及2021年4月23日、7月26日、9月10日的相關通知或所在地總領館官網相關通知要求執行。
駐加使領館領區劃分和聯系方式如下：

駐加拿大總領館（領區為渥太華地區、新斯科舍省、愛德華王子島省、紐芬蘭及拉布拉多省、努納武特地區）：諮詢郵箱：healthcheckottawa@gmail.com；諮詢電話：1-613-5621616。
駐多倫多總領館（領區為安大略省、曼尼托巴省）：諮詢郵箱：covidcheckfortravel@gmail.com；諮詢電話：1-249-8749071。
駐溫哥華總領館（領區為不列顛哥倫比亞省、育空地區）：諮詢郵箱：wenhsjc2020@gmail.com；諮詢電話：1-236-9846031。

駐卡爾加里總領館（領區為阿爾伯塔省、薩斯喀徹溫省、西北地區）：諮詢郵箱：hs@chinaconsulatecalgary.com；諮詢電話：1-403-5376911。
駐蒙特利爾總領館（領區為魁北克省、新布倫瑞克省）：諮詢郵箱：consulate-mtl@mfa.gov.cn；諮詢電話：1-514-2418930。

宏泰金融 凱盛財富

誠意 招聘

招聘熱線電話（國、粵、英）：
416-818-1918
416-738-4699
905-307-8999
更多詳情可瀏覽：www.meritrust.ca

保險與基金雙牌理財經紀 (HLLQP, Mutual Fund)

團隊合作 強強聯手

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
極佳佣金及特別津貼
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，優厚佣金
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）
產品眾多，競爭力強
採用業內最先進的管理平臺
公正、透明、快速、平行，參與式管理

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

全球國家綜合排行榜加拿大 No.1! 安省房租禁漲令解凍 搶房大戰隨時開啟

本刊訊 對很多安省的房東來說, 2021年實屬不易! 由于受限于安省的禁漲房租法案, 一整年都沒辦法漲房租, 同時疫情期間還不能驅趕租客, 遇到吃霸王餐的也祇能自認倒霉。最近, 安省宣布了最新的2022

年房租上漲通知: 從2022年1月1日開始到年底, 提高了租金最大漲幅的準則。
租金最高上漲 1.2%
安省表示, 2022年的租金上漲準則將定為1.2%。
該準則的內容是, 房東在不需

要租客和租戶委員會 (Landlord and Tenant Board) 同意的情況下, 在一年內房租可以上漲的最高限額。
該準則適用於: 大多數出租的公寓、共管公寓、房屋和活動房屋。
部分空置的住宅單位、社區住房物業和商業單位則例外。
這條準則基于今年6月安省官

網發布的房租上漲指南, 這份漲租指南以及上漲比例, 讓很多房東祇能苦笑!
2022年上漲幅度設定為1.2%, 也比不上2020年2.2%的漲幅, 甚至還不够去年跌的, 有人說租金增長竟然趕不上管理費的增長。

漲租比例來源于數據支持
去年因經濟受疫情影響嚴重, 安省通過了一項立法, 將《住宅租賃法 (Residential Tenancies Act)》所涵蓋的絕大多數出租單元的租金凍結在 2020 年的水平, 以幫助居民度過疫情的負面影響。
這項立法將持續到2021年12月31日, 在此之前, 大部分房屋的房租都不可以增加和提高租戶租金, 加租幅度也不能超過加租準則。
租金上漲指南是使用安省消費者價格指數 (CPI) 以確定的, 該指數衡量了加拿大統計局 (Statistics Canada) 過去一年經濟狀況的數據, 和每月計算的通貨膨脹率, 以確定加租比率。

滿足這些門檻才能漲
對比本次2022年的漲租, 適

用于大多數住房, 但有一點不包括 2018 年 11 月 15 日之後首次入住的新房, 建築物中的出租單元、社會住房單元、長期護理院和商業物業。

同時, 在加租之前, 和房客租期必須達到12個月, 或距上次承租有12個月。

如果房東想要漲房租, 那麼, 房東需要使用正確的表格, 至少提前90天書面通知租戶。

當然, 政府表示上漲房租并不是強制性的, 完全看房東個人的意願。

不過如果有意願要上調房租的話, 除了通知房客並達成協議, 還不可以超過加租的百分比 (1.5%)。

綜合排行榜No.1 加拿大住房危機...

就在近日, 《2021年全球國家綜合排行榜》新鮮出爐加拿大首次超過了瑞士登頂了世界第一!

據悉, 該項目評估了78個國家從經濟影響力, 軍事實力到教育和生活質量等各個類別的看法, 從而確定哪些國家在全球範圍內影響最大, 十足的含金量。

作為多次榮獲全球最宜居的國

家, 全球聲譽最好的國家, 世界上最寬容的國家等多美譽的加拿大, 以包容開放和多元化吸引了更多外來移民和國際留學生。

移民和留學生的涌入, 通脹壓力上升, 加之疫情的影響, 更將導致全國房價大幅上漲, 加拿大的住房危機越來越嚴重!

根據財政報告, 聯邦政府正在解決加拿大的住房危機, 通過對國家住房戰略的700億美元的投資, 創造更多的住房供應。

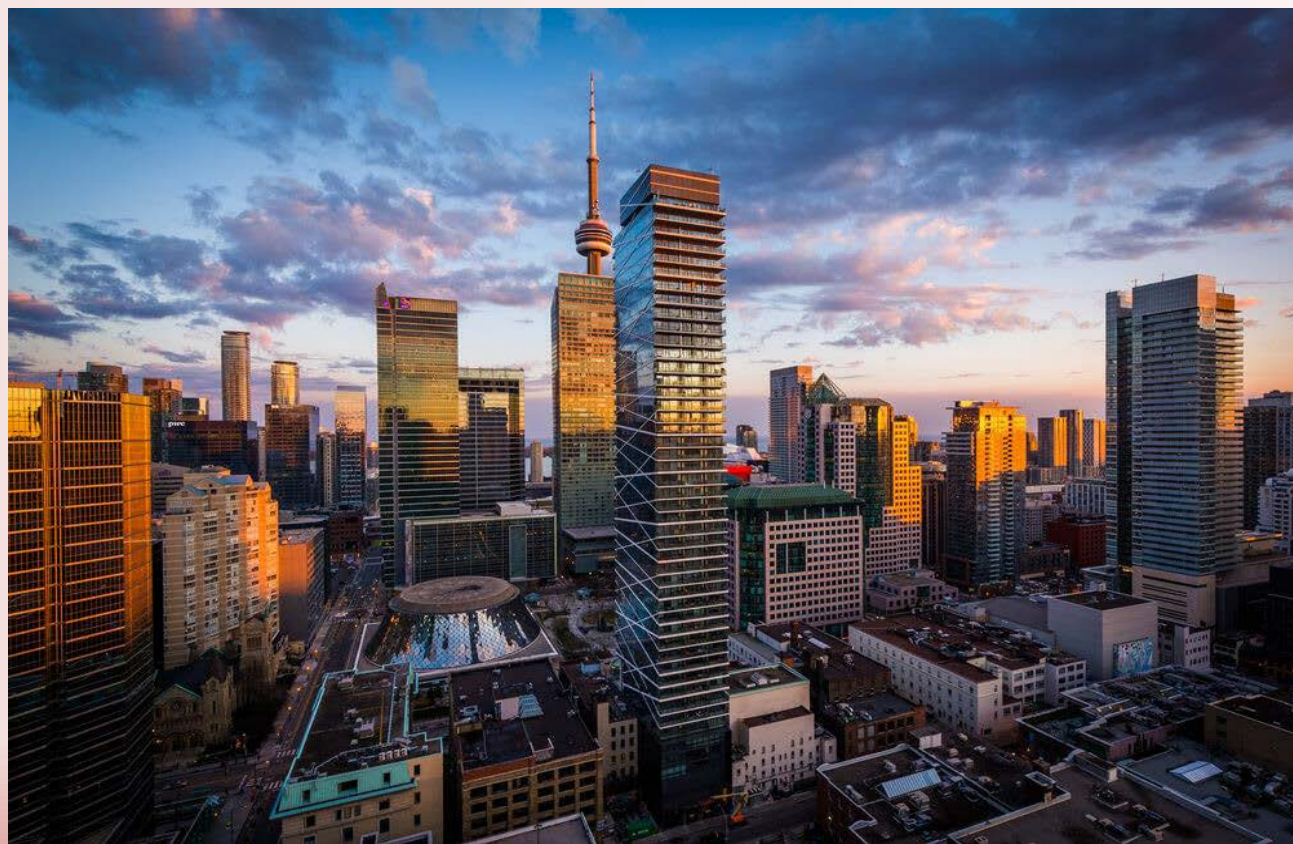
報告提到, 解決住房負擔能力問題是政府的首要任務, 國家住房戰略之前的目標是建造16萬套負擔得起的新房子。

它還承諾將長期無家可歸現象減少一半, 並將53萬個家庭從住房需求中移除, 支持加拿大各地建造125,000套負擔得起的住房。

綜述以上, 買還是租, 入手早還是晚點更好, 最好的房市是何時, 搶房大戰會否越演越烈, 小編相信每個人心中都有自己理性的判斷和定論!

諮詢和了解更多房源, 請聯系我愛我家團隊!

(來源: 我愛我家供稿)



- 新房項目
- 物業管理
- 土地開發
- 房屋買賣
- 房屋租賃
- 投資規劃



长按二维码关注:
“我爱我家Canada”
公众号



长按二维码添加
“我爱我家客服”
微信号咨询



905-597-8675
www.5i5jca.com

Richmond Hill: 9120 Leslie St, Unit 101
North York: 121 Willowdale Ave, Unit 101
Downtown: 26 Capreol Ct, Toronto

新趨勢地產精英團隊

服務大多倫多各大地區

Flora Qu
Broker
Cell: 647.880.9999

TEAM LEADER



David R. Tao
Salesperson
Cell: 416.219.8311

TEAM LEADER



Noah Zhang
Broker
Cell: 647.868.3989

TEAM LEADER



Mo Zhang
Salesperson
Cell: 647.287.6266

TEAM LEADER



Jing Ma
Salesperson
Cell: 647.530.3344

TEAM LEADER



Robin Yang
Broker
Cell: 647.459.5900

TEAM LEADER



Nelson Zhao
Broker
Cell: 416.846.3211

TEAM LEADER



Rhino Zhai
Broker
Cell: 416.836.2809

TEAM LEADER

團隊組建中
歡迎加入

Leo Mao Salesperson
Stephen Liu Broker
Jerry Ou Broker

新趨勢地產 樓花團隊

While every care has been exercised in compiling and publishing the data contained in these pages, Nu Stream Realty (Toronto) Inc., Brokerage, accepts no responsibility for errors or omissions of the information. Not intended to solicit properties currently listed for sale or individuals currently under an agency agreement with a real estate brokerage. * Sales Representative ** Broker *** See cover page for further terms and condition.

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

新趨勢地產部分在售房源

FOR SALE LISTING	 10 Sowden Crt, Clarington Asking: \$2,688,000	 7 Edward St, Vaughan Asking: \$2,638,000	 18 Park Glen Lane, Markham Asking: \$2,430,000	 155 Sandcherry Crt, Pickering Asking: \$1,988,000	 90284 London Rd, Morris-Turnberry Asking: \$1,299,000
 386 Yonge St 4504, Toronto Asking: \$1,158,000	 10 York St 1305, Toronto Asking: \$1,088,000	 5285 Yonge St 2nd Flr, Toronto Asking: \$488,000	 3300 Midland Ave 35, Toronto Asking: \$360,000	FOR LEASE LISTING	 90 James Scott Rd, Markham Lease: \$4,550
 20 Cummings Crt, Markham Lease: \$3,850	 85 Wood St 503, Toronto Lease: \$3,380	 386 Yonge St 4504, Toronto Lease: \$3,300	 879 Leslie Valley Dr, Newmarket Lease: \$3,300	 28 Wellesley St E 1002, Toronto Lease: \$3,200	 5332 Windermere Dr, Burlington Lease: \$3,100
 276 Conestoga Ave, Richmond Hill Lease: \$2,800	 80 Beechborough Cres, East Gwillimbury Lease: \$2,800	 188 Cumberland St 1407, Toronto Lease: \$2,250	 151 Dan Leckie Way 1035, Toronto Lease: \$2,200	 17 Bathurst St 2609, Toronto Lease: \$2,200	 50 Thomas Riley Rd 506, Toronto Lease: \$2,150
 38 Forest Manor Rd 1211, Toronto Lease: \$2,000	 75 Canterbury Pl 905, Toronto Lease: \$1,950	 10 Southdale Dr Basmt, Markham Lease: \$1,750	 2428 Islington Ave 210&212, Toronto Lease: \$1,400	 2428 Islington Ave 203, Toronto Lease: \$885	And More ...

[更多暗盤, 請諮詢新趨勢經紀]

東楓彩多元文化藝術團 1月8日《楓韻之歌》 新年音樂會精彩看點

本刊訊

楓葉之國合家親，邀友網聚新年慶，
疫情肆虐難阻擋，網絡劇院歌藝情。

演員過千人；
四分之三大合唱；
全部是美妙多聲部和聲；
水立方制作團隊加盟並助陣；
絕大多數是原創首次演播&英文曲目；
東楓彩多元文化藝術團優秀大型新舞蹈助演。

歌唱吧，唱出願望心聲，照耀希望，楓葉之國再
起歌；
演唱吧，演出內心世界，陽光燦爛，千名演員齊
歡歌；
奏樂吧，奏出歡樂愉悅，開心榮耀，器樂合聲報
春歌；
歡歌吧，唱響多元文化，四海五洲，迎來虎年楓
韻歌。

2022年1月8日，1000多名演員將共同譜寫《楓
韻之歌》，再次用和諧音樂的篇章，唱響多倫多、
唱響安大略，我們的歌聲將通過網絡雲端傳遍加拿
大、傳遍全世界。

In January 8, 2022, 1000 actors and actress
will compose "The Song of Maple Rhyme"



together, singing aloud harmony songs with choirs
in Toronto and Ontario, our harmony songs and
performances will resound in Canada, and will
spread all over the world through the cloud.
本場音樂會由加拿大聯邦政府支持，東楓彩多元
文化藝術團主辦，由中加文化交流中心加盟制作。
This concert is sponsored by the Canadian
federal government, organized by Fengcai Arts
Association, and produced by Sino-Canada

Multicultural Exchange Association.
這場音樂會以3屆《和諧之夜》為基礎，是6屆
《網絡劇院系列》的更新，是《和諧音樂會》和
《楓韻之歌1》的延續。
The concert originated from the annual
Harmony Night Concert since 2014, it is also
considered as the 6th episode of Virtual Theatre
Series.
(東楓彩多元文化藝術團&中加文化交流協會供稿)

**《The Maple Leaf Rhythm》
《楓韻之歌》新年音乐会**

HAPPY NEW YEAR

美东时间：2022-01-08晚8:00
美西时间：2022-01-08下午5:00
中国时间：2022-01-09早上9:00

東楓彩多元文化藝術團
Fengcai Arts Association

This project is funded by
the Government of Canada.

Canada

<https://youtu.be/uPMxjPYFpdY>

<https://live.bilibili.com/918381>

房市 5 大預測出爐！ 1月2月搶房最激烈！



本刊訊

利率超過3.25%的情況下，貸款額度才會有所減小。

2021年加拿大房地產市場在許多方面都創下了新的
記錄，房屋價格無論數值還是漲幅或增速都已達
到前所未有的水平。

而且，在此迎新之際，市場上對2022年的普遍
展望是市場供應不足和房價飆升的情況將會繼續存
在，不會出現轉折或重大的變化。

但加拿大金融機構將於今年（2022）調升房貸
利率似乎已成定論，加拿大央行已于2021年12月8日明
確表示，到今年（2022）中期經濟不再鬆弛和通脹率
受控到目標線（2%）以下時，將果斷提高利率。

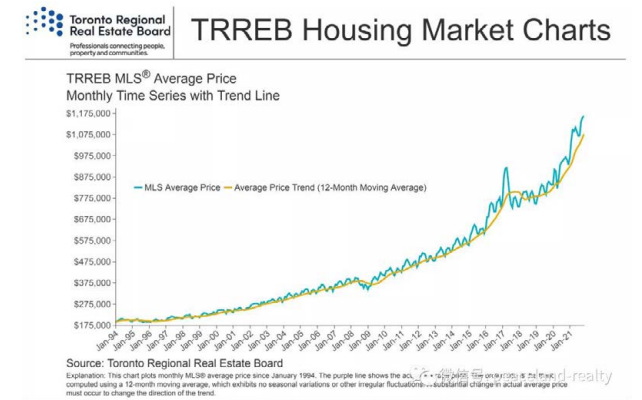
其實2021年6月份後，加拿大房貸壓力測試使用
的門檻利率是5.25%，今年也不會發生變化，而普通
購房者在明年做房貸壓力測試時，祇有在房貸固定

因此房地產專家估計，今年（2022）1、2月份市
場可能會比往常更熱，因為買家都希望趕在利率上
漲前鎖定利率。

去年加拿大交易量屢破紀錄，3月份時以相當大
的幅度打破了月度歷史紀錄，然後在10月份時提前兩
個月打破年度歷史紀錄，說2021年是加拿大房地產上
最熱的一年絕不誇張。



有的月份交易量相對較低，但相對較低的原因并
不是需求減小，而是可供應房屋庫存太小。
加拿大地產經紀協會（TRREB）說，加拿大的
“房屋總庫存月數”在整個歷史上祇有四次降低到
了“2個月”以下，而這四次都在2021年。（參考：
全國房屋總庫存月數的長期平均值是5個月以上）。



簡單說，就是2021年發生了極致的“供不應求”
狀況，而資訊網站Zoocasa預計這種情況在2022年仍
將繼續，且將更加嚴重。

買家需要趕在漲息前鎖定利率和“換大房”以適
應疫情封禁，以及“極度供不應求”的市場條件，
都將導致房價在明年繼續發生強勁增長。

TRREB的預測，是全國平均房價到2022年底漲
到73.5萬元（年漲7.6%），其中安省漲價幅度最大，
年底平均房價可到97.11萬元（年漲11.5%）。

還將有的顯着趨勢，是價格較低房屋的漲價幅度
會更大，即公寓屋和城市屋。由於房貸成本提高和
整體房價提高，將會有更多需求流向這部分房屋。

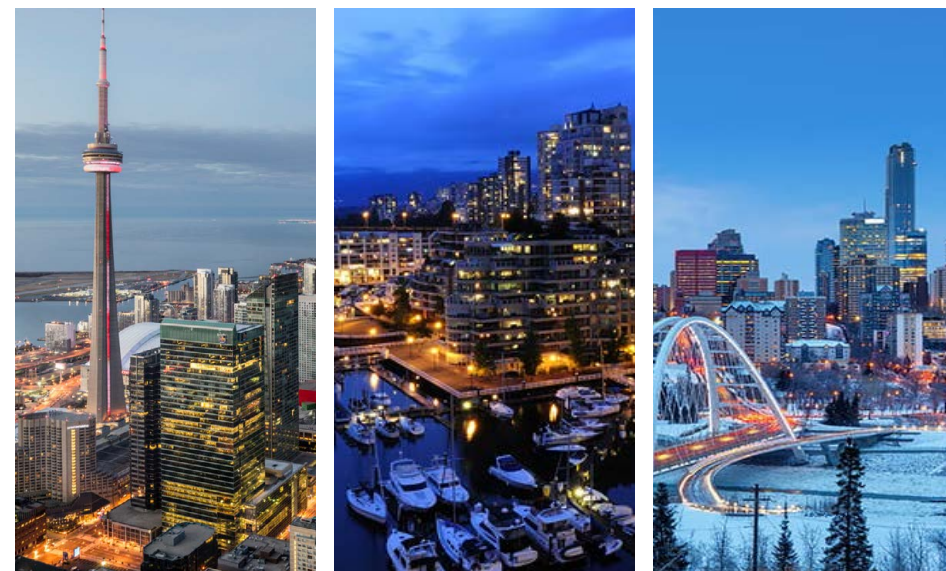
(來源：多倫多君安地產供稿)

加拿大新移民 最喜歡留在這三大城市！



本刊訊

加拿大統計局最近公布一項關於哪些城市和省份的移民停留時間最長的研究。研究人員使用來自2020年縱向移民數據庫(Longitudinal Immigration Database)的稅務檔案數據，該數據庫經常用於跟踪加拿大移民的經濟成果，此項研究中，主要調查2014年來到加拿大的移民。



溫哥華、多倫多 和埃德蒙頓留存率最高

加拿大統計局2021年12月初公布研究報告稱，2014年登陸的新移民最喜歡居住在溫哥華、多倫多和埃德蒙頓三大城市。

城市層面，2014年落地溫哥華的移民，五年後的留居率最高，略高於86%。簡言之，如果2014年有100人遷

居溫哥華，其中86人於2019年仍在該市報稅。

多倫多在2014年的新來者中留存率緊隨溫哥華位居第二，約為86%；

埃德蒙頓接近85%位居第三；在加拿大大西洋地區，哈利法克斯留存率最高，接近58%。大西洋省地區歷史留存率很低。新斯科舍省在該地區留存率最高，接近63%。

移民通常留在 獲得永居身份前工作過的省份

是否有在加拿大工作或學習的經歷對移民在不同地區之間遷移的決定起着重要作用。

就業似乎是留住人才的關鍵因素。在2014年成為永久居民的移民中，那些有工作經驗的人往往留在他們被接納的省份或地區。

有工作經驗的難民最有可能留在他們的接收省份，留存率為93%。那些在成為永久居民之前只有工作許可證的人，留存率略高於90%。

有工作和學習經驗的新移民的留

存率約為81%。在獲得永久居留權之前只有學習許可的新移民，留存率最低，約為79%。為了找工作，學生們可能會更頻繁地搬家。

研究顯示，移民五年後，近86%的移民留在最初落地的省份或地區。安省的保留率最高，接近94%，其次是BC省，接近90%，阿爾伯塔省，89%。

有家人在被接收的省份或地區的移民更有可能留下來。家庭擔保移民的五年留存率超過93%。難民的留存率約為86%，經濟類移民的留存率約為82%。

研究還發現，移民更有可能在登陸後的最初幾年搬遷。在加拿大居住10年的移民的留存率接近86%，在加拿大居住5年的移民的留存率約為88%。

按省份和移民類別劃分，10年後的留存率與5年的留存率相似。10年保留率最高的省份是安省(91.5%)、BC省(87.3%)和阿省(86.1%)。大西洋省中，新斯科舍省的10年保留率最高，為58.0%。

(來源：網絡綜合)

地產·理財

Realty & Finance



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.



投資周刊 財富舞臺·凝聚精彩



微信公眾號

加中資訊網

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

投資中的巧“借勢”



本刊訊

今天早上和國內的朋友聊天，他的一句話我很信服：“自己一時財運不好不要緊，與和財的人一起，財運會被有財運的人帶動起來”。這個理念的表達真的是言簡意賅。

其實，他說的有財運和財運的人指的就是能夠看清投資方向，懂得如何操作之人。

一個人運氣再好，力量還是小，所以在做投資選擇時一定要學會借勢，位置決定命運，把自己放在充滿能量的勢頭上，借勢而起。

一提到借勢，我就想到小米創始人雷軍在已過不惑之年時總結的那句話：祇要站在風口，豬也能飛起來。經歷過失敗後的雷軍意識到了借勢之重要性，飛豬理論就是他在時刻提醒自己：如果想成功，就需要依賴機會、環境、勢能。“一個人要做成一件事情，其實本質上不是在於你多強，而是你

要順勢而為，于萬仞之上推千鈞之石。”

所謂借勢，就是優化你的生活框架，所有成長，皆須借勢：

第一、優化居住框架，借大城市資源的勢。

居住城市是資源最高效利用的必然要求。這就是國內人為什麼喜歡北上廣深，移民加拿大的人喜歡多倫多和溫哥華。

第二、優化職業框架，借專業的勢。職業框架最重要就是看從事什麼職業，利用職業，借用專業知識之勢。

第三、選對公司也是優化框架，借公司資源的勢。公司資源雄厚，公司的平臺就利于個人的發展。

第四、跟對老板也是優化框架，借老板扶持的勢。一旦認定一個老板值得跟，就緊跟不放，一個人的發展，總是要借勢才行，跟對老板就優化了一個框架。千裏馬常有，伯樂不常有。

第五、優化社交框架，借圈子的勢。

你的出身，決定了你的前20年，你的圈子，決定了你的後半生，什麼是圈子？就是你的社交框架，你跟什麼樣的人一起玩，你就會有什麼樣的生活品質。一個會借勢的人，會十倍百倍千倍萬倍的增強自己的力量。

也就是說：借別人的知識，借別人的資源，借別人的經驗，一個人最好的進步方式，就是和有能力的人共同前行。你沒經歷過的很多事情，最好的辦法就是找有經驗的人學一下。成功的經驗可以給我們參考，幫助我們少走彎路。失敗的經驗可以給我們教訓，避免我們踩那些不必要的坑。自身的經驗往往是不够用的，需要借助他人的經驗。

不斷改變自己的人生要素的框架，框架越來越好，你的努力才能更好的發揮效用。

(來源：Helen Zhao提供圖文)

居家煥然一新的秘訣從一張地毯開始

本刊訊

年初正是把握最新搭配靈感的最好時機，尤其在春節之前，居家換新的時候不妨花費一些小心思，讓家變得更加時尚有趣！

今天，我們將從沙發的選擇和地毯配色方面，帶來一些小小的靈



感。

家居室內設計的重中之重非客廳莫屬，常見的客廳設計除了牆面色彩以外，最大的色彩搭配莫過於沙發與地面了。一般情況下，地板的色彩並沒有那麼豐富，因此，地毯的選擇與搭配以其選擇的多樣性和易于操作，成為客廳設計的點睛之筆。

色彩要素分析：常見地毯當中，單色比較少，一般都是配合圖案和多色，這也造成了大家對於選擇地毯的糾結和不確定。總體來講，不要糾結於一個細節的選擇，而是應該從整體來看，這樣選擇就會變得清晰很多

了。當然，圖案的選擇是非常個性化的選擇，2022年的圖案趨勢更傾向於一些簡單的幾何圖案的拼接、有機植物圖形以及各式的抽象圖案，前些年的小碎花圖案已經不太流行了。

靈感 NO.1 冷暖色搭配方面

冷暖色早已不是什麼新鮮詞匯了，但在實際運用當中還是基本守則。客廳當中想要有一個強烈的色彩搭配，中和房屋空間，冷暖配色就是不二之選。

沙發冷+地毯暖

在日常生活當中，冷暖搭配最為常見。例如沙發的顏色選擇深藍色、深綠色或者深棕色，那麼地毯就可以考慮選擇棕色、粉色或橘色系等，就可以搭配出一套冷暖效果。

沙發冷+地毯暖

這一種搭配也非常好看，但搭配的過程中，還是需要注意一些東西



的。例如沙發的顏色選擇姜黃色、棕色，那麼地毯就要考慮藍色系、綠色系，從而才能達到冷暖搭配的效果。

靈感 NO.2 地毯一色與沙發一色

如何理解這種搭配方式呢？簡單的說就是你先選擇了沙發，選擇地毯的時候，地毯的顏色中至少30%出現沙發的顏色。

就像你的沙發選擇了藍綠色，那麼在地毯中就一定要有藍綠色系。

同理，你選擇了粉色系沙發，你的地毯中也要有部分的粉色系。對於其他的顏色就可以隨機，不需要過多關注了，這樣就完全可以形成和諧的搭配效果。

沙發上有黃色，地毯中也有黃色。看上去有統一的舒適感，還能夠達到空間視覺的連貫性。

靈感 NO.3 灰白色沙發與彩色地毯

常見的沙發以灰白色為主，在選擇地毯的時候，建議選擇一些帶有彩色的地毯。

灰白色沙發，搭配橄欖綠與紅色搭配的地毯，讓地毯有些色彩的碰撞，從而達到增加整個空間的對比度的目的。

灰色絲絨的沙發也可以搭配天藍色底色的地毯。當然地毯選擇最好也具有針織效果的，能夠與沙發的絲絨



形成鮮明對比。

灰色沙發可以搭配出色漸變效果。例如棕色系的漸變效果，其實就是磚紅色系、橙色系的漸變效果。

白色、灰色看上去給人的感覺就是非常平靜、簡單，當作沙發顏色，在空間看上去沒有細節感，可要是採用一些彩色條紋的地毯搭配，就會顯得十分出彩。

(來源：家美建造)

大多地區房產綜合評述（四百九十八）

“大撒把”的时代，如何投资地产（二）



Michael Wang
416.893.2060



來家庭收入20-40萬的一些家庭，原來可以悠閒滴租房生活的家庭，購房的潛意識被激活了。年輕人和介于購房邊緣的家庭已經緊急行動起來，通過父輩甚至是祖父輩融資購買房產。甚至出現了兩個家庭，幾個家庭合力買房的現象。這是近20年從未出現的現象。

本地人的購買力一旦被激活，這股力量是新老移民合力的數百倍，上萬倍的力量。請不要忘了，人家是地頭蛇，祖輩傳承的財產，本地人脈的關系，對於地產市場，社區未來的走勢分析比起很多新移民表面的理解要深刻得多。

特魯多開始出政策了，可以看得很明白，他的出手很緩和，留有後手，畢竟他代表政府，政府的工具箱裏面的工具是非常充足的。祇是他們是否願意用，或者用多少的問題。這一切取決於市場，疫情，國際經濟環境，地緣政治等等因素。但是，我們作為地產投資人在地產市場瘋狂上漲的“大撒把”時代因該如何應對呢？是繼續投資，是繼續觀望，是獲利回吐還是一拍兩散？要回答好這個問題，我們不得不從投資的基本盤講起。所謂基本盤，我個人認為，地產投資是一場不折不扣的賭博，有些人逢賭必輸，有些人逢賭必贏，還有人白來一場，贏輸對半。那麼什麼樣的投資理念會讓你逢賭必贏呢？特別是在風起雲湧的現在？

以下全部是我個人的觀點，聽進去的贏了請告訴我，輸了也請告訴我你是否不折不扣地按照我說的去做。投資必贏的第一條：

1) 跟隨本地中產以上的階級去投資，而不是跟風去投資房產。我們要明白一個顛覆不破的真理，加拿大是加拿大人的加拿大，並不是新移民和居住將近20年的老移民所能左右的。我們不能祇知道多倫多的“北上廣深”，大多地區很多區域具有極大的潛力，可是我們華人很少涉足。我們也不能拿2000年到2015年的大多地區的市場作為參考。那個時候，本地人的購買潛力還沒有完全被激發出來，從2017年左右開始，雖然經歷了下跌，但是本地人的購房熱情被徹底釋放出來了。這也是為什麼從2019年中期開始，一直到疫情爆發直至今日，地產市場依然高燒不退。本地人原

來家庭收入20-40萬的一些家庭，原來可以悠閒滴租房生活的家庭，購房的潛意識被激活了。年輕人和介于購房邊緣的家庭已經緊急行動起來，通過父輩甚至是祖父輩融資購買房產。甚至出現了兩個家庭，幾個家庭合力買房的現象。這是近20年從未出現的現象。本地人的購買力一旦被激活，這股力量是新老移民合力的數百倍，上萬倍的力量。請不要忘了，人家是地頭蛇，祖輩傳承的財產，本地人脈的關系，對於地產市場，社區未來的走勢分析比起很多新移民表面的理解要深刻得多。如果你不能跟本地人用他們的語言進行交流，那麼這就像一個北京人去了上海幾年，說自己比上海人，儂懂的還要多一樣不可思議。聽不懂，說不了本地話也沒關系，我認識的一個地產投資人一句英文不會說。他身邊一直帶着一個英文翻譯，隨時跟老外溝通交流。我甚至認識一位裝修師傅，身邊一直有一個女翻譯，接的很多是本地人的活。問題的關鍵不是你是否會說英文，而是你是否聽到了本地人對於市場的看法。



而是一個投資人占80%以上的純粹的投資物業。這是一個剛性的需求，不是一個純賭博式的競爭。舉一個例子，你到了一個燒餅攤，祇有十幾個燒餅了。却來了50幾個餓得發慌的食客。即使你出高價買進了所有燒餅，不用多久，新燒餅會再次出爐，50幾個人會繼續爭搶。燒餅的價格持續走高，因為他們需要。相反，你跟50幾個撐的要死的人爭搶燒餅，就因為有人說這些燒餅今後會祇值100塊錢一個。雖然搶到了幾個，但是，隨着新燒餅的出爐，市場上突然傳言，麻醬餅更值錢了，你覺得還會有幾個人去搶你買進的燒餅呢？

同樣的道理，你不知彼就不會知己。這就是《天道》裏說的，你因為不知道自己，所以你是你；等你知道了自己，你就不是你自己了。在沒有懂得自己到底是什麼樣的投資人的時候，你很容易相信一些理論，等到你大徹大悟之後，你就脫離了原來的你，恭喜你，你脫胎換骨了。

3) 毋以善小而不為，勿以惡小而為之。換成地產投資話語就是“不要去羨慕別人一時的盈利，不要放棄自己的投資理念，積小勝為大勝，祇有很少犯錯誤的投資人才會跑贏90%以上的地產投資人。才可以實現真正的提前退休，而且是財富自由，也就是逢賭必贏！”很多人等不得小勝，也不想等待，祇想一次玩個大的，直接梭哈，回家數錢。其實，我說的小勝並不是小的勝利，而是積累型的勝利。如果你有耐心，在一些投資窪地裏，你可以輕輕在4-5年的時間裏賺進一套物業100萬的稅前利潤，而你的投資僅僅是幾十萬的房產價值。到了今天，基本上沒有幾十萬的房產能夠讓你短時間內賺進100萬了。但是，當前一些社區在均價附

近的房產，也就是100-140萬的獨立的屋，你依然可以在7-8年左右賺進100萬的稅前利潤。這還是一個保守數字，不相信的朋友可以直接參考本文的第一和第二條。祇有你做到了上面兩條，你才會有第三條。有些人特別喜歡聽一些成功故事，特別是一些社區漲了多少，投資人賺了多少。但是，很多人忽視了一個非常重要的投資要素：租客質量。請先別說你能賺多少錢，先說說你是否能夠等到數錢的那一天。有些社區大量的投資人涌入，而好租客極少，甚至絕迹，那麼問題就真的來了，你如何維持？你如何渡過這幾年甚至是十幾年的房產不交租金，動輒上庭打官司，破壞物業，騷擾鄰居，市政府清查，更可怕的是爛租客帶着一群爛租客非常逍遙地住在你的投資物業裏面，這還不算，這幫人說不定把房子點着了，保險公司是否賠付都是問題。那就不是投資了，而是一把血泪史甚至是破產史。

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1月23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。

未完待續……

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



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

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

2022年1月地產投資購房講座

疫情更洶涌了，房產會走向何方

- 疫情已經讓大多數人疲勞了，房產會嗎？
- 房源緊缺，到底是什麼原因造成的？
- 大量的人群在討論房市，甚至超過疫情，誰會在這次地產的巨浪中獲益
- 為什麼說不變的是房產價格波濤洶湧，一直在變的是人們看待市場的角度
- 你可以再等等，但是除了你自身的購房條件，外界的不確定因素一直在變化
- 投資人如何才能不被市場所左右，讓市場按照你的預期給出你想要的結果？
- 要想投資賺錢，而且是持續賺錢，你需要做出什麼樣的改變？
- 市場上多如牛毛的信息，你到底應該如何去鑒別哪些是對於你有用的情報。
- 地產投資人如何才不會被這個時代淘汰？
- 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，為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。
- 房價在升高，投資人在猶豫，如何避免買了就跌，一拋就漲的窘境？
- 為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？
- 如果你覺得房產投資很辛苦，那你一定投錯了。
- 為何不少人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！
- 多倫多近郊的購房熱潮會隨著疫情逐漸好轉而結束了嗎？

時間：1月23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





蔣虹
首席律師

【蔣商律：法律小思精選】

私貸 (private mortgages) 2 什麼是承諾書 (commitment)?

私貸通常以承諾書開始。承諾書是貸款人(lender)和借款人(borrower)之間的法律合同，貸款人同意在某些條件下向借款人提供貸款。它和有法律效力的意向書或條款單相似。在承諾書約定的所有條件滿足或豁免後貸款才成交(貸款放款)。

每個貸款人都有不同的承諾書，但它們通常包含以下信息：

- (1) 貸款條款 (包括還款期

(amortization), 年利率, 抵押次序(一貸, 二貸, 等), 成交日(放款給借款人), 到期日(借款人還貸款的日期), 付款頻率(每兩週一次, 每月一次, 等), 本金金額, 貸款期限, 每月付款額等)

(2) 成交條件 (包括借款人提供收入證明, 地產價值, 信用歷史, 火災保險, 產權保險和貸方完成產權盡調等)

(3) 借款人同意支付的費用 (包括候

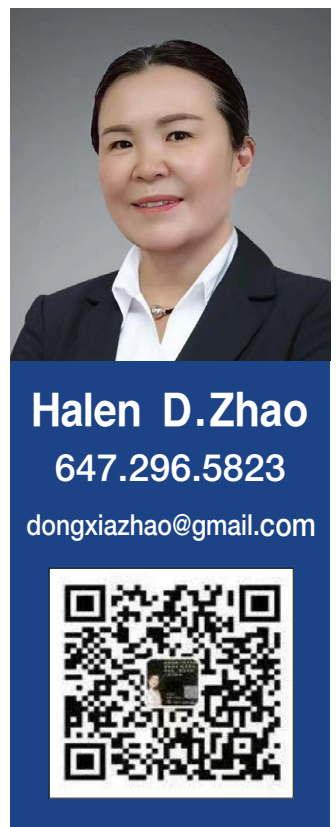
補費stand-by fee, 律師費, 經紀費, 貸方費, 檢驗費等)。

(4) 承諾書到期日。

承諾書必須由貸款方和借款方雙方在到期日之前簽字才能生效。它通常與地產抵押(charge)一起註冊到房產證上。

(蔣商律www.jhwbizlaw.com 2022普遍討論投非法律建議)

2022, 不宜焦躁



Halen D. Zhao
647.296.5823
dongxi Zhao@gmail.com

寫下這個題目, 感覺像個老中醫在給一個脾氣不太好的人號脈: 胸肋脹滿, 目赤, 脈象玄, 屬肝火旺盛, 宜梳泄, 不宜焦躁, 正常休息, 調整情志.....

中國的中醫起源于中華先民在生產生活中不斷摸索逐漸形成的慧識, 追求的是一種和諧與平衡, 不主張片面和極端, 與非此即彼相比, 突出的是: 不僅, 而且。其中“天人合一”的東方哲學理論更是包含了適合人類生存的倫理道德和人文情懷。說一個優秀的中醫師可以稱成爲一個哲學家這話一點也不誇張。

2021, 諸多的煩躁, 諸多的糾纏, 諸多的恐懼, 諸多的災難, 諸多的愁緒.....但終究已經過去了, 過去了的就歸屬於負重的歷史, 2022, 不宜焦躁。

2021, 諸多的期盼, 諸多的思考, 諸多的堅持, 諸多的希望, 諸多的釋懷.....但終究還是過去了, 過去了的就成爲每個人承上啓下的裏程碑, 2022, 不宜焦躁。

病毒是在肆無忌憚的變種, 但科學水平也在日新月異的提高, 在防護中就要適應和病毒共存, 完全關在家裏不出門這不是最好的辦法, 在完全在不作爲中等着病毒消失這也不可能, 保護好自己, 保護好環境, 從我做起, 平衡心態非常重要。

世間萬物一定會朝着最好的價值序列去排列組合, 人生也如此, 在認清自我的



過程中去經歷峰巒和低穀, 但最終還是回歸最真實的自我, 平衡是宇宙中最重要的規律之一, 世界始終以她獨特的方式維持着自身的平衡。

在天地之間生存, 每個人都會和很多事情密切相關, 有幸福, 有喜悅, 有痛苦, 有獲取, 有失落.....歲月在呈現每個人的同時, 也在隱匿着每個人, 所有的喜怒哀樂在隱隱約約中安靜了, 也就井井有條了。

“弃我去者昨日之日不可留” 過去了的就是過去了, 揪着過去不放手是徒勞無益的, 對着過去頻頻回首那也是自作多情, 走過的路很多的時候無非是白茫茫一片並沒有留下走過腳印, 念念不忘的事情有時候就是自己想了, 或者就是意念中襯托心境的空鏡頭。

2022, 請感恩, 對於任何一個人來說

這都是前所未有的全新年份, 老天爺給了我們兩年的居家時間去思考活着的艱難, 我們每個人也都切身經歷了傷痛的嚴格洗禮, 如果我們還是在痛定思痛中理解如何面對未來, 如何敬畏生命, 那也太懶散和膚淺了。

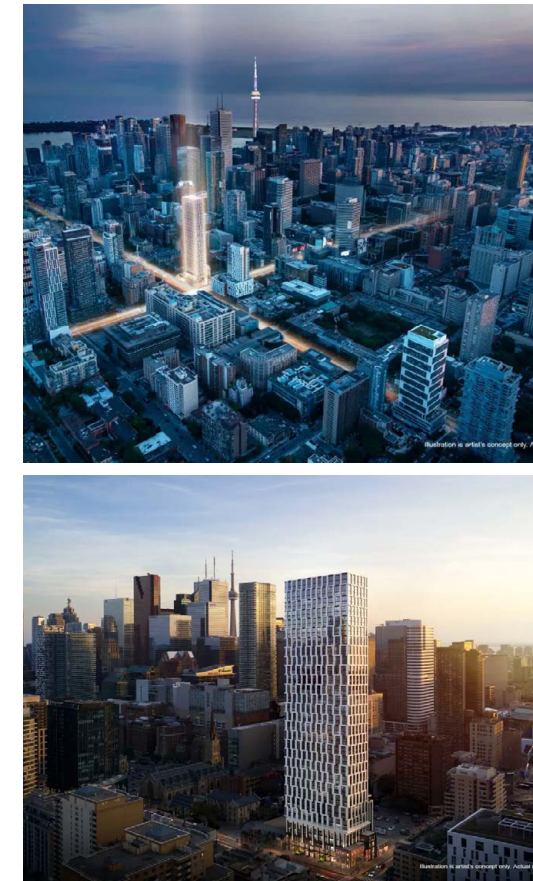
2022, 請安靜, 讓我們在安靜中創造祥和, 然後在祥和和中奮鬥, 去創造價值, 任何的瘋狂都是會被焚燒的, 人這個物種的生存是最不應該在瘋狂中追逐, 在爭名奪利中奮不顧身的。因爲高級動物是有情感的, 是有智慧的。用安靜的心去順應日升日落, 用安靜的心去觀賞花開花落, 用安靜的心去承載得失與榮辱.....

2020, 戒焦戒躁, 世界會因爲安靜而美好, 生活會因爲安靜而簡單, 心情會因爲安靜而愉悅.....

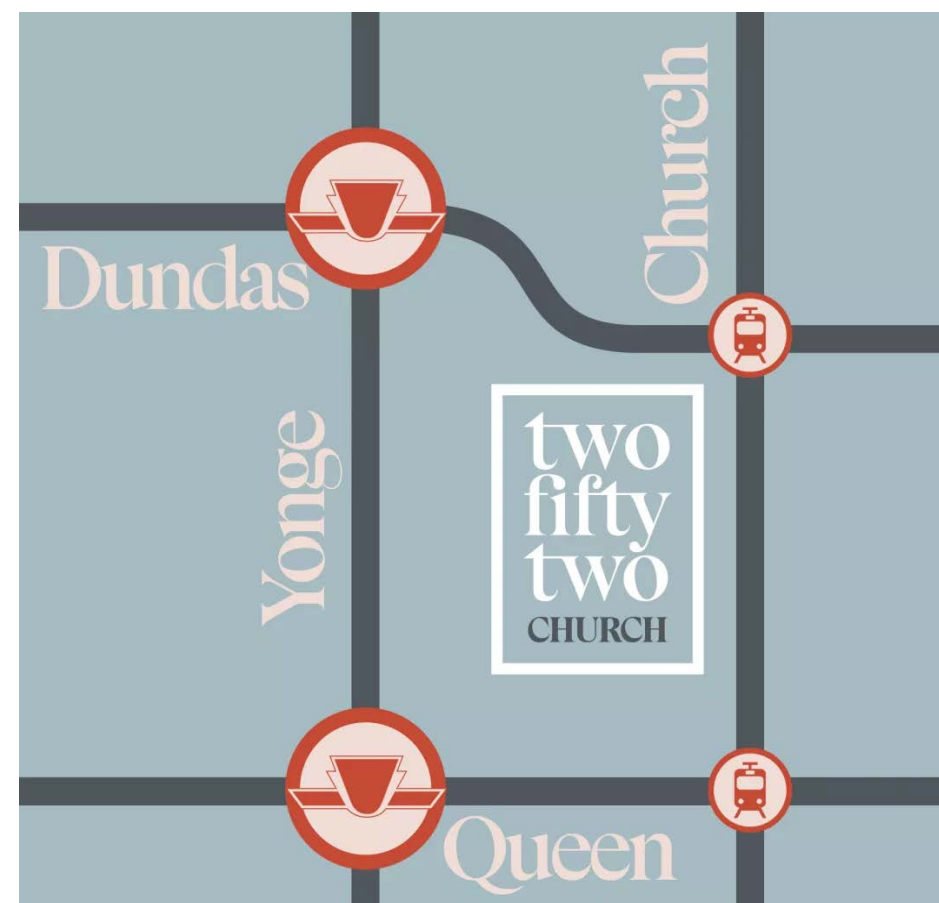
【252 CHURCH】万千爭寵 含金量最高的市中心 CONDO 來襲



Queenie Tang
湯璇
647-969-0168



Justin Yao
藥晉
647-973-9821



樓盤概覽

核心Downtown位置
得天獨厚的地段, 交通指數 100, 步行指數98, 騎行指數98, 讓生活全是便利。
名校簇擁, 投資潛力無限
距離Ryerson University & George Brown僅步行5分鐘距離, 距離多大也僅10分鐘車程。
工作, 人口, GDP正快速增長

據資料統計, 多倫多市中心的就業率至疫情開始已增長14%, 國際生的增長達到驚人的31.4%, 並預計到2026年, 人口增長會達到50%
名稱: 252 CHURCH
地址: 252 Church Street, Toronto, ON
估計價格: 約\$1600 SQ/SF
開發商: CentreCourt
交房時間: 2024年

252 Church - Typical Keyplate

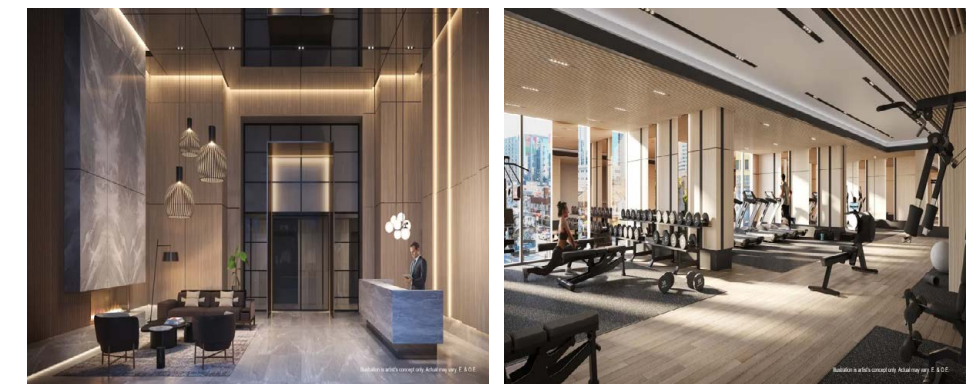
Location 位置信息

252 Church坐落於Church/Dundas, 如此金貴的地段, 可遇不可求! 距離加拿大地標性景點Dundas Square僅數百米, 寸金尺土的地段, 也是多倫多最具活力, 人氣最旺的地方。252 Church的選址, 注定讓這個樓盤成爲自住人士或是投資者的大熱之選!

除此之外, 252 Church距離多所名校也不過10分鐘步行路程, 附近擁有超過100,000+大學生資源, 無論是買房還是租房都是供不應求

而身處downtown, 交通通勤也自然不用過多煩惱, 無論是TTC, 還是巴士, 還是Go Transit, 還是單車, 都是應有盡有, 真正做到無車勝有車

Design



高端設計

現代摩登設計
讓人過目不忘的
高端奢華, 極簡&現代設計

Developer 開發商信息

成立於2010年, 作爲加拿大最大開發商之一的CentreCourt獨具慧眼, 致力於爲住戶打造高品質的住宅項目。在多倫多市中心打造的一系列高層住宅皆是大熱之選, 選址都靠近該區域的主幹道, 附近交通網絡發達, 商業和配套設施也一併俱全, 一上市即被瘋搶

凱旋社區三車庫精品獨立屋

5 Townson Road



MLS: N5450280
5房5衛三車庫獨立屋
搶購價：\$2,658,800
16th/Townson

室內陽光充足，空間寬敞，套件內衛生間全新升級，全新淋浴房及臺面。木柵欄全包後院，無其他物業連接，十分安靜，且隱私性極高。

該精美獨立屋位於萬錦高級社區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，衛浴全新升級，精裝櫥櫃，多盞高級設計師頂燈；地理位置優越，近距離大統華超市、Costco, 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。

入戶擁有寬敞玄關，高級橡木旋轉樓梯；二樓有五個臥房，空間寬敞，適合大家庭入住。

進門右側為客廳，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。

開放式設計廚房與早餐廳合二為一，淺色系櫥櫃配以深色臺面顯得內斂大氣，高級定制櫥櫃提供了極多儲物空間。早餐廳可步出至後院。

一樓書房位於安靜角落，並配有獨立衛生間，可作為套間適用，尤其適合有老人的家庭。

主人房擁有明亮Bay Window大窗，

在2017年加拿大頂級編程大賽中獲得團隊大獎，這也是33年來的約克區首次有團隊獲得獎項；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(Student Council)，負責主導一些課外活動如運動、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年，學校成為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。

凱旋小區介紹

Cachet社區地處萬錦市(Town of 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. 在這一範圍內，包括了Woodbine和Warden之間的新區及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 Gleen 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鄰，四周被大片綠地、公園、高爾夫球場所環繞，甚至與萬錦的豪宅社區融為一體。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於該社區內，更加印證了這一社區越來越受華人所青睞的優勢。

優質教育資源

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屆總理Pierre Elliott Trudeau而命名，于2002年9月正式開校。針對不同年齡、不同教育背景以及不同文化傳統背景的學生，特魯多高中開設了不同的課程，如工讀課程(Co-Operative Education)、英文作爲第二語言(ESL)、法文、音樂及特別教育(Special High Skills Major Business)等。
特魯多高中學風嚴謹，在理科方面有着獨特卓越的教育體系和良好成績，在教育設施以及師資力量上都是拔尖的。學校在各類競賽中成績優異，如



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



爲什麼說保險是一種最好的“借力”？

Leverage(杠杆作用，或稱爲“借力”)這個詞對我們大家來說并不陌生，而且，作爲一種手段或措施它也還很常用。用得最普遍的地方就是房產投資啦：無論是有錢人還是普通人，祇要可以貸得了款，幾乎每個人在支付了一定的首付款之後，都會盡量採用貸款方式來買房自住或投資，這就是一種典型的“借力”：以很少一部分的首付款，借力于從銀行獲得的貸款這個杠桿，撬動比所投入的首付款大好幾倍的資產(房地產標的)來進行投資增值！還有人採用借款方式來進行基金股票的投資，這又是另一類“借力”，但這種借力方式是一把“雙刃劍”：在投資有正回報時，當然可以加速和放大回報；但在投資產生虧損時則又可加速和放大虧損！所以，風險敏感型的投資者不宜採用這種借力方式。

今天，我們來談談保險是如何借力的。我們先說結論：保險是一種最好的“借力”！讓我們舉例來說明：

例子一：陳先生和沈先生都是36歲，都有一個美麗賢惠的太太和二個聰明可愛的年幼孩子；都不是富二代或官二代，沒有豐厚的父輩財富或權勢可以“借力”和依靠，全家人的生活完全要依賴自己的一份朝九晚五的普通工作收入來支撐(太太在家照顧孩子，暫無工作)。所不同的是：陳先生購買了\$160萬的20年期(Term20)人壽保險，每月祇需\$72而已(按最好的身體等級)，也就是說，他聰明地通過借力于人壽保險這個科學工具、借力于保險公司的強大實力，祇是以每月\$70來元這點幾乎可忽略不計的小小投入，巧妙地將將來20年內可能發生的重大的人生風險全部轉移到了保險公司頭上，即：在將來20年的這個關鍵時間段，萬一他無論何種原因而不幸身故，他的太太和孩子們都可立即獲得\$160萬的免稅資產來度過難關，維持和繼續正常的生活和學業，全家會因此份保險而得到很好的保護！

與此相對應的是沈先生的做法是：他也不知道“人生無常，風險難料”的道理，但他不相信保險，祇相信自己，所以，他要用自己的方式來抵抗風險：每月從有限的工作收入裏面硬擠出\$500來存入銀行作爲抗風險資金，他既不懂投資，也無時間和精力去爲了這每月擠出來的\$500來元做合適的投資安排，祇是把它存在銀行儲蓄賬戶裏：每月\$500，每年也就能存\$6000而已。萬一他在哪一年不幸身故，他就祇能以每年這樣辛苦而又緩慢的銀行存款來抵抗風險。假如他在41歲就不幸英年早逝，他能留給家人的也就祇有這5年的\$3萬存款而已，這



對於全家來說簡直就是“杯水車薪”，太太帶着二個孩子，除了變賣房產之外，還能有什麼更好的辦法可繼續存活下去呢？陳先生知道借力于保險來抵抗風險，就猶如四兩撥千斤，輕鬆而安心；而沈先生却不會借力，完全依靠自己的柔弱力量和笨拙方式來抵抗風險，無異于雞蛋碰石頭，辛苦而脆弱！

例子二：這個例子我們要說明的是，購買分紅保險更是一種很好的借力，而且是一種綜合性的借力。讓我們以具體例子來進行比較說明。張先生，41歲，標準身體等級。他每年投入\$5萬用于爲將來積累退休資金，計劃共投20年。他有如下二種方案可供選擇，方案A：購買某保險公司的分紅退休型保險，假定分紅率按6.2%保持不變；方案B：自己做投資，投入到一種風險適中的平衡基金裏，假定平均年回報也是6.2%，邊際稅率爲40%，下面，我們來比較一下這兩種方案的區別：第一：方案A由于借力了保險，可馬上建立起一個約\$178萬以上的保障，在萬一發生非正常身故時立即就有一筆很大的免稅遺產留給他的親人。例如：萬一他在第一年就意外身故，他的至親馬上就可得到約\$178萬的免稅資產，相對於\$5萬的投入，立即被放大了約36倍！；而如果他採用方案B，則沒有任何的借力，萬一他在第一年“出事”時，他的至親也最多祇能拿到\$51860(即第一年投入的本金加稅後回報)而已。第二：方案A還借力了人壽保險的延稅增值功能：保單裏的投資增長不需要在當年交稅，每年的增長值作爲新增投資在保單裏面繼續爲張先生創造新的財富，從而可讓他享受到復利增長的威力和好處！而方案B則無借力，每年的投資增長都需要繳交增值稅，從而大大降低了其增值的速度和效率。在他退休的年齡(65歲時)，方案A通過在保單裏的復利增

長，積累的現金值已達到\$209萬，賠償額更是漲到了\$378萬。假定他從65歲開始用錢，一直到84歲，若以不斷增長的賠償額爲依托向銀行進行保單抵押貸款來取得免稅的退休資金，則他每年可免稅使用約\$13.9萬，20年共使用\$278萬，假定85歲身故，則還可留下約\$223萬的免稅資產給孩子(假定分紅率按6.2%不變，貸款年利率按4.25%不變)；而方案B在65歲時祇積累了\$174萬的資產，若同樣每年使用約\$13.9萬，則祇能用17年(第17年祇剩下\$6.4萬可用)，到82歲時就已消耗殆盡，沒有一分錢可留給孩子們。上述兩方案的總投入一樣，都是\$100萬，但回報却大不相同，前者是\$501萬(278+223=501萬)，而後者却祇有\$229萬(13.9*16+6.4=229萬)，兩者竟相差\$272萬！這是因爲方案A不僅借力了保險的延稅增值功能，而且還借力了完全免稅的身故賠償額，而身故賠償額要比分紅保單的現金值(相當於其它方式的投資回報)大得多(直到100歲才相等)。第三：方案A(即分紅保單裏)的投資是借力于經驗豐富的保險公司的專家隊伍來負責操作的，不需要投保人(也是投資人)自己操心，盡管安享其成；但方案B則沒有借力，完全需要投資人自己費心，且需自負盈虧。

(本文不構成建議。具體請諮詢合格的专业人員，也歡迎與本文作者聯繫。馬新明Max Ma爲資深專業理財顧問，環球百萬圓桌會員，宏泰集團高級保險經理，明盛金融總經理，對分紅式/盈利報酬式保險進行過長期、系統和深入的研究，并具有豐富的實操經驗。電話：647-832-6780；Email: maxmafina678@gmail.com；更多的文章請瀏覽他的保險理財博客：Blog.51.ca/u-314419，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: maxmafina678@gmail.com



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

2015-2021 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

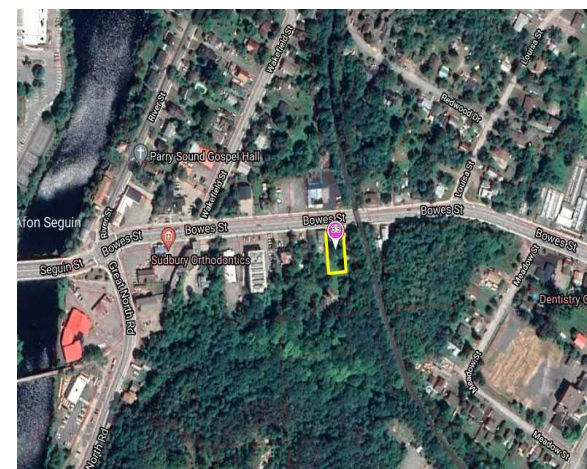


Franz 武
Sales Rep.
416-223-8000
franz.fwu@gmail.com

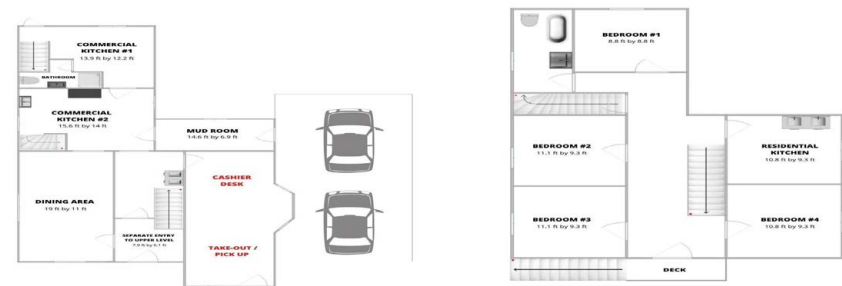


Parry Sound 商住兩用 獨棟物業, 主層外賣餐館, 二樓 4 房分門出入, 售價 39 萬 9

35 Bowes St, Parry Sound

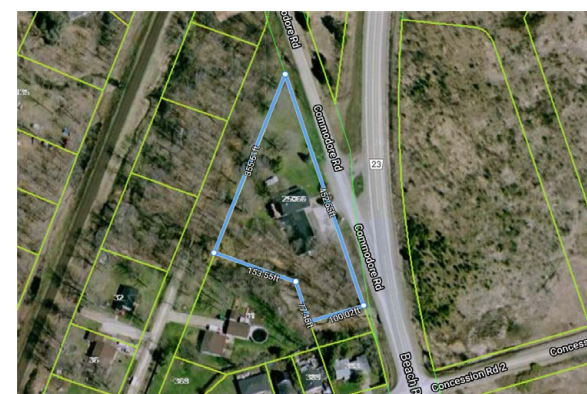


物業位于Parry Sound 中心的繁忙街道: 適用于外賣餐館生意, 投資, 重建項目; 商住兩用獨棟物業大占地 58' x 132'; 2500餘呎+地下室; 1500呎的零售空間; 主層外賣餐館 + 分門 Living Area 連2廚; 二樓分門出入口, 4房Apartment; 連第三廚房和浴室; 室外2車位Carport 及屋後停車位。後院可以改造成停車場; 物業近400高速, 購物中心, Cruise Ports。



Lake Simcoe 湖畔上居下鋪物業, 近 5800 呎室內面積連雙車庫, 占地 1.3 英畝, 暗盤價 \$99 萬 9

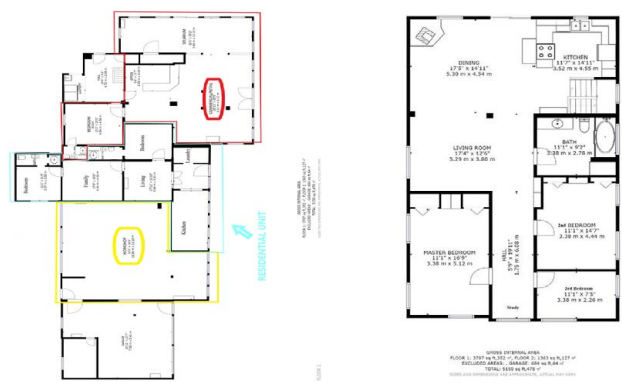
25066 Commodore Rd, Brock



多倫多以北Lake Simcoe湖畔上居下鋪物業, 近5800 室內面積連雙車庫, 背靠樹林小溪, 占地1.3畝, 包括二樓分門出入三房Apartment, 一樓1300 商舖, 一樓分門獨立2房Apartment, 一樓Work Shop+雙車庫, 前面大量停車位+Car port, 後院Garden Shed, 舉步湖邊...

大占地3+1房2衛雙車庫獨立屋, 物業背靠樹林小溪, 步行至湖畔僅需5分鐘, 停車場可泊15輛車。物業可以規劃為商業用途, 可作Gift Shop, Airbnb, Bed & Breakfast, Fishing & Snowmobile Shop。

物業整體設施完善, 現有高速上網; 每月81刀的完整濾井水系統, 包括鐵, 礦物質過濾和紫外線殺菌淨水器; 天然氣管道; 1800加侖化糞池。坐擁安大略省第四大湖泊, 物業與湖水僅一街之隔, 地理位置可謂得天獨厚



2022 年大多區 (GTA) 房市行情預測

——地產專家徐博士、房市行情土撥鼠



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

前言

大多區 (GTA) 房市行情經歷從過去的黃金20年 (1996-2016), 市場行情一路高歌猛進, 到剛剛過去3年的短暫市場調整期 (2017-2020), 量價齊跌, 緩慢回暖復蘇, 2020年初剛剛回暖復蘇的市場行情, 意外地迎來了全球新冠病毒大流行, 又一次遭到重傷。

在經歷了2020年春夏之交短短3個月的市場驚慌失措之後, 大多區房地產市場突出重圍, 終於走出來困境, 迎來了“全球疫情天下大亂, 房市行情風景獨好”一枝獨秀的大好局面。(參見楓華傳媒集團《投資周刊》2020年3月20日獨家專訪: “全球疫情天下大亂, 房市行情風景獨好”——地產專家徐博士暢談疫情大流行下大多區房市行情

專訪鏈接: <http://ccpeople.ca/m/view.php?aid=5043>

正如被譽為房市行情土撥鼠之稱的徐博士所預言, 新冠疫情下的大多區房市行情窺視全球新冠病毒極其變種的一波又一波對經濟社會生活的巨大衝擊, 一路高歌猛進, 再一次創造了交易量和價格的歷史新高。(參見楓華傳媒集團《投資周刊》2021年9月3日獨家專訪: “全球疫情揮之不去, 房市行情高歌猛進”——地產專家徐博士再次暢談疫情下大多區房市行情

專訪鏈接: <http://ccpeople.ca/m/view.php?aid=6592>

人口

Dr. SOLD Harry Xu
Real Estate Groundhog
PhD. Econ./ Broker
Cell: 416.886.6608
drsoldharryxu@gmail.com

Dr. SOLD, The Name You Can Trust
Top Producer With Proven Track Record
Your Neighbourhood Trusted Realtor

WORK With Dr. SOLD Faster!
SELL With CONFIDENCE Higher!
SOLD With PROUD Stronger!

Most Knowledgeable & Experienced Negotiator

RE/MAX Dr. SOLD Team
REALTRON Realty Inc.

156 Duncan Richmond Hill
83x325 Ft Treed Lt.
Newly Custom-Built
4500+ SqFt Huge
Potential Listed \$4.38M!

282 Main St. Unionville
90x275 Ft. Lot Upon
Toogood Pond. Enjoy
Living Or Build Dream
Home! Listed \$3.38M!

9 Houdini Way, Au.
37x275 Ft. 1.753Acres
Ravine, 6500 Sqft.
Reno'd 5+1 Br Lux
Mansion, Listed 2.68M!

濟發展強勁, 社會包容和諧, 是全球移民向往的首選居住地。廣大居民的安居樂業和投資置業為大多區的房地產市場帶來了勃勃生機。隨着人口的大量流入產生了對房地產市場的巨大需求, 而土地資源相對短缺, 開發審批手續繁瑣, 建設周期漫長, 長期以來造成房屋供給結構性矛盾相當突出, 市場供不應求加大了價格上漲的壓力, 房屋可負擔性弱化下降, 是困擾大多區地區甚至整個加拿大的一大難題。

風險

(UNCERTAINTY, RISK & OPPORTUNITY) 市場變化中的不確定性因素。

市場唯一不變就是變化。變化的市場存在大量的不確定性因素, 給市場參與者帶來投資置業風險。當下市場中最大的風險因素就是新冠疫情及其變種的全球大流行, 給社會經濟發展造成嚴重影響和不確定性, 是市場中最大的風險。通貨膨脹率創40年來歷史新高, 給金融市場帶來了巨大的升息壓力, 短期內有可能造成市場波動。世界經濟全球化的進程受阻, 國際貿易保護主義又開始抬頭, 將再次重構國際經濟新秩序, 以中美世界上兩大經濟體貿易衝突對抗為標志, 東西方地緣政治經濟的新變化, 出現了中美對待新冷戰的態勢, 為市場注入了諸多新的不確定因素。全球人流和資金流的變化, 將影響房地產市場的供求關係, 進而影響區域房地產市場行情變化。

位置

(LOCATION, LOCATION & LOCATION) 大多區2022年房市行情測度。

區域房地產市場, 位置決定一切。安大略省是加拿大的政治樞紐, 經濟心臟和文化中心。經濟社會充滿活力, 創造力、韌性和彈力。大多區位于安大略省南部的金馬蹄地區, 資源豐富, 人才匯聚, 以多倫多為中心的大多倫多地區是安大略省政治經濟文化的核心。金融科技教育發達, 經

作者聲明:

本文觀點, 信息內容版權歸屬加拿大房地產專家徐華飛博士所有, 轉載須經作者同意。本文意見不構成市場參與者任何投資買賣交易依據, 否則, 所導致經濟損失和法律後果自負, 作者及其所屬機構概不負責。市場有風險, 投資需謹慎, 房地產投資置業買賣交易, 建議諮詢地產從業者 and 相關專業人士。

全職意大利工地管理經理, 歐洲一流工匠手藝

BENESTONE 買地 設計 報批 摩石建築 建房 住宅 商業

北約克全獨立完工



Yonge/Sheppard E., 豪華兩層全獨立, 約4000呎。

北約克全獨立即將开工



Don Mills /Sheppard E. 豪華兩層全獨立, 約3900呎

Ajax湖邊兩層全獨立完工



Ajax湖邊兩層全獨立, 3300呎。

列治文山全獨立拆一建二在建



Yonge/King Rd., 兩層全獨立, 每棟4000呎。

北約克兩層全獨立完工



Avenue/Lawrence Ave. 兩層全獨立, 約3900呎。

士嘉堡兩層全獨立完工



Sheppard/Kennedy, 兩層全獨立, 4000呎。

自建/投資新房

Zoom 在线视频讲座

预定请电: 416-984-3988

2022年01月22日

周六下午

2:00~4:00 pm

416-984-3988 (中英文)

請提前報名
获取讲座密码

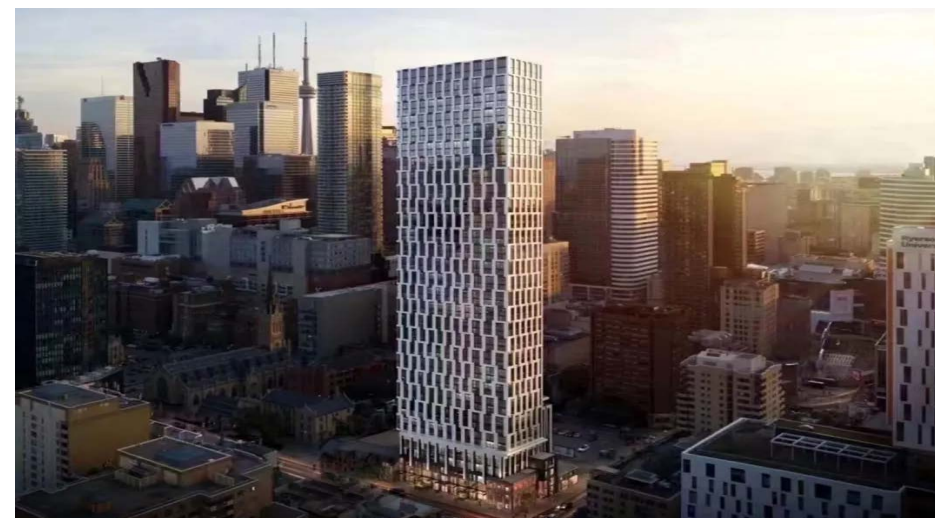
www.benestone.com mmao@benestone.com

摩石建築為您建新房, 比買新房更經濟實惠



1月6日隆重开盘! 【252 Church Condos】

多倫多市中心心脏地带高级公寓楼花



樓盤簡介

一個樓盤的價值, 主要在 Location 以及區域文化。樓盤位於 Church St and Dundas E. 難能可貴的市中心的中心!! 無論是出租, 轉讓還是二手房市場, 供不應求的需求量, 都會因為其特殊位置而讓價格節節攀升。10萬的生源, 白領工作群體需求是永增無減的永恒市場, 這些都會成為一手買家收獲利潤的空間點。

樓盤信息

- 【樓盤名稱】252 Church
- 【開發商】CenterCourt
- 【地址】Church St. & Dundas E.
- 【總層高】52 Stories
- 【層高】545ft/166.10M
- 【總戶數】679 戶
- 【戶型】Studios - 2+1室
- 【單元面積】TBD
- 【價格】TBD
- 【交樓日期】TBD

無與倫比的地理位置

多倫多的Dundas Square廣場相當於紐約的“時代廣場”, 這個地方寸土寸金, 幾乎就是全多倫多最金貴的



投資前景

Ryerson大學作為多倫多市中心的一所著名大學, 每年註冊在案的生源超過4萬餘人, 近5年來每年接收超過7000名本科新生, 大約要11棟像252

CHURCH這樣的公寓大樓才能滿足他們的住宿需求, 遠遠超過安省其他高等學府! 但是由於學校校園宿舍有限, 僅有3所住宅樓, 因此大約97%的在校生需要尋找校外住所。

工作機遇一新機會, 再創3500+工作崗位!

252 CHURCH坐落於DT核心區, 附近比鄰金融商務區和娛樂區, 大多地區近1/3的工作職位出自Downtown; BMO銀行即將於2021年落成使用, 全新就業中心就在Eaton Centre附近, 打造的四樓高科技綜合性商務辦公區域“Urban Campus”, 提供了超過3500+個就業崗位。未來20年, Downtown核心區的工作崗位數量還將持續上漲至十幾萬個。

頂級開發商

公寓由自帶粉絲流量加拿大名開發商—CentreCourt Developments 負責建造! 建商成立於2010年, 他們致力於為住戶打造高品質及高品位一線住宅項目, 更是大多倫多地區開發豪華高層住宅的創造者。他們精準的選擇靠近主要街道, 快速交通網和商區的地皮, 一流地點, 精緻的大廈使他們的所有項目都受到投資者的歡迎, 對投資者和購房者來說都是有價值的。

迄今為止, 已經開發了超過5,000間公寓單位, 並有15座處於不同開發階段的建築物。他們還獲得了諸如建築工業和土地開發協會以及安大略房屋建築商協會等機構的多個獎項。如果說位置是一個樓盤的靈魂力量, 252 Church 的建築商CentreCourt正是一個強健的支柱!

2019年他們榮獲年度最暢銷住宅獎項, CentreCourt過往項目100%如期建造, 品質完工, 如101 Peter Condos, Core Condos, KARMA Condos, INDIX Condos, ZEN Condo, 及近期55 Mercer, Axis Condos, Transit City 1-3等。

CentreCourt剛剛破了大多地區最快銷售紀錄的8 Wellesley項目, 更



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



是榮獲過BILD行業含金量最高的獎項
People's Choice Reward! !

樓盤配套設施

252 Church Condos 樓配有18,000千尺室內以及室外健身娛樂設施, 休閒區建設在3樓, 5,600.sq.ft的超大健身房, 瑜珈室; 以及8,700.sq.ft的內外休閒娛樂區, 包括wifi工作室、宴會廳、氣派豪華大堂、泳池、多媒體的房間等娛樂室

252 Church Condos室內裝修豪華, 大部分樓層為8-9呎樓高, 複合地板; 石英桌臺; 瓷磚電壁; 不銹鋼冰箱; 烤箱; 洗碗機; 微波爐抽油煙機; 電爐電面; 洗衣機和乾衣機; 等名牌全套設計配飾!

賣房找 Sue, Sue 戰速決! 樓花房花一網打盡!

XO2 CONDO 二期 - 耀世來襲!



XO2 Condo
大家風範
靜候私藏
時光終不負等待
我們對於家的眷戀
歷經春夏秋冬
享受美學主義
書寫與你的光陰故事

這也是大量多倫多白領金領
選擇居住的首選之地
樓下各個族裔各種口味餐廳遍布
生活配套超市也一應俱全
Shoppers / Metro / Loblaws 等
等
應有盡有，生活極其方便

詳細信息

地址：1182 KING ST W,
TORONTO

樓盤地址-1182 King St W,
Toronto

樓盤信息

DOWNTOWN TORONTO
經濟金融中心
XO2是多倫多市中心區域XO公寓
項目二期

樓盤開發-Lifetime Developments
價格區間-\$500,000 - \$1,400,000
樓層高度-19層
戶型面積350-1045 sqft.
單位總數-410個單位
交房日期-2025 Summer



位置信息

King St作為多倫多市中心最繁華
的街道之一
沿線不僅擁有五大銀行辦公龍
更有不計其數的寫字樓與商店
不論工作生活都非常便利



黃金地段
生活豈止便利
King West - 加拿大的經濟金融
中心
也是多倫多最繁華的大街之一
貫穿了整個多倫多市中心的金融
娛樂區
King West Village & Liberty
Village

這裏就是紐約市SOHO區和北京
798的結合
不僅周圍環繞眾多高科技公司與
金融公司
更是擁有豐富的人文主義色彩與
藝術氣息
Liberty Village (自由村)
近年來迅速成為年輕人士、家庭
和學生中非常受歡迎的社區之一
該地區以其濃厚且不斷
蓬勃發展藝術與媒體而聞名
這使得 XO2 CONDO 成為投資的
黃金地段

XO2 CONDO 的交通同樣非常便



利
距安大略湖和多倫多美麗的海濱
僅數分鐘路程
居民將能夠享受附近的海濱小
徑、公園、木板路、長廊和海灘
包括很受歡迎的 Sunnyside 海灘

建商信息

四十多年來，Lifetime
Developments 以其創造繁榮的住宅區
和成功的商業地產而聞名Lifetime 將
藝術熱情融入到每個項目中

致力于大多倫多地區整體城市
建設

建立相互聯系的社區
憑借多個獲得國際榮譽的項目，
Lifetime 在國際上享有盛譽
并戰略性地持續收購優質的地點
在實現他們的設計創新
卓越建築和增強他們所建造的社
區的同時

Lifetime 也致力于繼續提升整體
城市建設的標準

更多戶型推薦，遮擋分析，獨家
優惠，盡在瑞麥安家！
讓我們用專業，為您的理財投資
保駕護航！



崔典
Dian Cui
工程師 地產投資顧問
地產經紀職業培訓師
海外資產配置高級顧問
647.961.3999
微信號：dian118811



多倫多市中心新好樓盤 252 Church Condos 火熱上市



【樓盤名稱】252 Church
【開發商】Center Court
【地址】Church St. & Dundas.E
【總層高】52 Stories
【總戶數】679 戶
【戶型】Studios 2+1室
【上市日期】1月6日

生活便捷 投資價值凸顯

252 Church Condos高級公寓坐落
于整個城市最繁華地帶，是市中心金
融區和娛樂區的雙核心位置。公寓周
圍商業高度發達，是藝術、文化、時
尚、餐飲、商業、運動和夜生活的中
心，是多倫多國際電影節的舉辦地，
每年中外影星雲集。霓裳雲影，魅力
無邊。
因位居鬧市，該樓盤周圍還遍布
一流高檔餐廳、酒吧，各種Shopping
零售店，隔街就是多倫多國際電影
節貝爾電影院/劇院(TIFF Bell
Theatre，讓身在其中的人們盡享都市
繁華。
252 Church Condos臨近數所高
校，學生及白領雲集，具有很好的投
資潛力。其中的Ryerson大學作為全球
名校之一，每年註冊生源超過4萬餘
人，近5年來每年更是接收超過7000名
本科新生。由于校內僅有3所宿舍樓，
大約97%的在校生需要尋找校外住所，
以中小戶型為主的該樓盤無疑是個絕
佳選擇。

交通便利 八方通行上佳

該精品樓盤門口即是公車站，24
小時公車通行四面八方。步行8分鐘
至St. Andrews地鐵站步行5分鐘 至
CN Tower步行5分鐘 Rogers Center
步行3分鐘 至著名的Roy
Thomson音樂廳
步行10分鐘 至Union Station
步行10分鐘 至Chinatown中國城
步行14分鐘 至購物中心Eaton
Centre
近 Gardiner高速，出行暢通無阻
開車5分鐘 至St. Michael's
Hospital醫院
乘車10分鐘內 至Ryerson大學和多
倫多大學
近 OCAD安大略藝術設計學院
近 George Brown喬治布朗學院
近銀行、寫字樓、醫院等，是白
領絕佳住宅地

優質建商 榮獲諸多獎項

252 CHURCH公寓由加拿大名開

發商Centre Court Developments負責
建造。

Centre Court作為GTA中最活躍
的建築商，致力于開發位于大多倫多
地區(GTA)附近主要設施，快速
公交網絡和就業區附近的高層住宅社
區。他們還獲得了建築業和土地開發
協會以及安大略省住宅建築商協會等
多個獎項。Centre Court致力于對客
戶，資本伙伴和經紀人負責，以開發
出色的住宅公寓項目而見長。該公司
的代表樓盤包括PRIME Condos, Core
Condos, Transit City Condos, INDX
Condos, Grid Condos等。

252 Church Condos現已火熱上市
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@mannixu.com



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



此心安處, Lawrence

KINGDOM
GLORY & DREAM

LAWRENCE HILL
LUXURY LIVING TOWN

CORNERSTONE
MARKETING REALTY

北約克黃金地段的Parkwoods-Donalda社區(Lawrence和Victoria Park)豪華疊式鎮屋Lawrence Hill提供200多套式的現代鎮屋, 全水泥結構設計, 嚴密防火保溫保聲保氣, 項目地點便利購物商場, 現代建築設計風格融會了深色外牆以及木紋組合金飾, 舒適, 富裕, 享受, 在高特玻璃窗戶和陽台玻璃扶欄下, 富有特殊精緻細膩的設計感, 精心安排的園藝, 空中平台讓整個環境更顯得雅緻, 休閒, 和浪漫, 如果您愛Lawrence, 它就是您的真感和選擇!

- 75 Curlew Dr, North York, ON M3A 2P8
- 入伙日期: 2024年冬天
- 管理費: \$0.19/呎, 車位\$50/月, Locker \$20/月
- 水電淨氣分表, 廚廁自付
- 車位: \$49900, Locker: \$4000
- 封頂開地庫\$15000, 封頂隔種meter安裝費\$2000
- 免費的轉讓費, 入伙前免律師
- 基礎的現金付款方式: 兩年零一個月內分六次, 每次2.5%
- 2分鐘到DVP, 9分鐘到401, 6分鐘到Don Mills地鐵站, 五分鐘到路內七個停車
- 站: 10-15分鐘到五大湖機場, 均免大學Glendon分校, Seneca

DAVID GUO

其實陸陸續續有眾多媒體經紀等宣傳報道過北約克Lawrence Hill豪華疊式鎮屋項目。它由KINGDOM開發商傾情奉獻。而KINGDOM也就是成功開發世佳堡高層公寓項目KSQUARE的溫哥華老牌地產開發商, 很顯然, 這個開發商準備在大多地區大展宏圖。項目的詳情如圖, 不累贅。

每一個新的項目出來, 通常都是有個開始文宣的“大爆發”, 然後冷靜下來。這時大家才開始認真研究細節, 仔細考慮是否符合自己的需求, 接着就有客戶提問等等。其實很多問題大多當時是回答不出的。細節需要開發商跟進。筆者往往堅持“三不政策”: 一是不發早期的項目廣告, 太擠太多千篇一律的文宣大家會暈。二是不發筆者不了解清楚準確地點的項

目, 模稜兩可不要專業。三是不發筆者覺得比較“猶豫”的項目, 項目總是有一些那樣這樣的原因令筆者覺得“矯情”不推薦。大家知道筆者的意思。

Cornerstone是這個項目的面向開發商的代理經紀行, 所以筆者有幸第一時間拿到文件。當時第一件事找的是地點。好在開發商開宗明義就公布了地址, 感覺很舒服。Parkwood這個社區算是多倫多C13區一部分, 北邊有比較多的新移民, 華人是其中的一個很大一部分。在York Mills以南是比較混合的老區, 很多當地老居民在那裏住了幾十年。這個社區典型的高低起伏的地貌, 周邊有幾個非常大的公園和Trails。除了地區個性, 這就是個典型的北約克地區風貌。

查了一下整個社區2021年獨立屋的銷售情況, 共成交了85套獨立屋, 均價175.7萬。北約克老區房子不管多老都不便宜, 地點是個很大因素。鎮屋成交了4間均價80.2萬。公寓成交了82套, 五年內新的公寓尺價大約每尺\$1000左右。從這些信息相信大家對這個區的房市有個初步的概念。Lawrence Hill這樣子現代設計的鎮屋其實很符合社區氛圍, 宛如舊城改造的項目。而這個也是最受歡迎的。總要有一些新鮮的血液流入老區, 充分結合好的地點和好的設計, 讓老區重新煥發青春。人口的增加和多樣性也對地區經濟做出正面貢獻。

細處着手, Lawrence Hill這個項目就位於社區的最南邊, 緊靠火車綫。開發商很巧妙的解決了對火車綫

的擔憂。他們提出了“solid concrete home”概念, 通過全水泥結構, 提高反噪音, 反震動和防火功效, 同時也達到了節能8%的效果。筆者請教過內部人員, 開發商會在鎮屋和火車綫之間建一個4.5米高80厘米厚的阻擋噪音的隔離牆, 我相信到時會很好地遮擋住鐵路, 也提高了美觀。這個鐵路綫是Canadian Pacific Railway。

這次VIP購樓優惠期間, 開發商非常靈活, 延長的押金提交時間, 日期跨越兩年多分五次, 每次才2.5%, 足夠長的交接入伙等待期一直到2024年也是個非常加分的地方, 給了大家在通脹大背景下很好的投資保值選擇。用15%的押金數額守住了整個房價的貨幣價值。最後價格也比較中性, Garden Patio Suite 90萬起, Roof

就是您的靈感和選擇

Statistics & Counts

Field	Count	Mean (Average)	Median	Mode	Low	High
List Price	85	\$1,647,249	\$1,488,800	\$1,299,000	\$998,800	\$3,680,000
Original Price	85	\$1,635,683	\$1,449,000	\$1,299,000	\$998,800	\$3,680,000
Sold Price	85	\$1,757,289	\$1,625,000	\$1,300,000	\$1,140,000	\$3,470,000
%Difference	85	109	107	98	88	154
Taxes	85	\$6,546	\$5,908	\$5,493	\$4,557.75	\$15,376
Bedrooms	85	4	3	3	2	6
Washrooms	85	3	3	2	1	7
Days on Market	84	13	7	7	1	95

* Calculations are performed excluding zero and null values

Field	Value	Count
Area	Toronto	85
Community	Parkwoods-Donalda	85
Municip	Toronto	85
LSC	Slid	85
Type	Detached	85
Style	2-Storey	25
	Backsplit 4	4
	Backsplit 5	2
	Bungalow	25
	Bungalow-Raised	11
	Other	1
	Sidesplit 3	5
Sidesplit 4	11	
Sidesplit 5	1	

Statistics & Counts

Field	Count	Mean (Average)	Median	Mode	Low	High
List Price	4	\$724,675	\$749,400	n/a	\$599,999	\$799,900
Original Price	4	\$724,675	\$749,400	n/a	\$599,999	\$799,900
Sold Price	4	\$802,000	\$819,000	n/a	\$660,000	\$910,000
%Difference	4	111	112	n/a	97	123
Taxes	4	\$2,891	\$2,374	n/a	\$2,156.88	\$4,659.70
Bedrooms	4	3	3	3	2	3
Washrooms	4	3	3	3	1	3
Days on Market	4	6	5	n/a	1	13

* Calculations are performed excluding zero and null values

Field	Value	Count
Area	Toronto	4
Community	Parkwoods-Donalda	4
Municip	Toronto	4
LSC	Slid	4
Type	Condo Townhouse	4
Style	2-Storey	3
	3-Storey	1

Terrace Suite接近1.2M。比較下其他鎮屋樓花, 接受度也蠻高。難道不是嗎? 看下周邊其他樓花的價格, 一個北約克地點Lawrence Hill就顯得非常有可比性。

總而言之, 這是個多樣性的社區, 社區北邊的多元文化慢慢向南邊滲透。也是個多倫多中城區(midtown)的代表之一。不管工作在東西南北, 是個非常好的始發點, 交通四通八達, 兩分鐘到DVP超級的加分。在疫情的大背景下, 避開了市中心的喧囂和擁擠却並不遠離, 保持着“我愛你, 但若即若離”的心態, 都給了互相一點空間, 堅持了一片綠樹蔥鬱的安寧。地點非常的不容易。我心安處是故鄉, 對移民或者新遷進這個區的人們來講, 筆者覺得Lawrence Hill會是個不錯的安家的場所, 人口多樣, 包容, 離市區近, 上下班都方便。我相信這個項目會非常成功。大家有什麼不同意見可以給我留言, dg@DavidGuoTeam.com。或者加我微信, 臉書, Whatapps 416-303030-5。

根據開發商網站消息, Lawrence Hill之後, 敬請大家期待下一個大型規劃, 2000個單元共四期的公寓項目Downtown Markham。到時筆者再次為您跟進深入了解。謝謝大家。

SOLID CONCRETE HOME

Fire Resistant | Sound Proofing | Green Energy

KINGDOM
LAWRENCE HILL
CORNERSTONE



David Guo
Sales Representative
416.303.0305
dg@davidguoteam.com



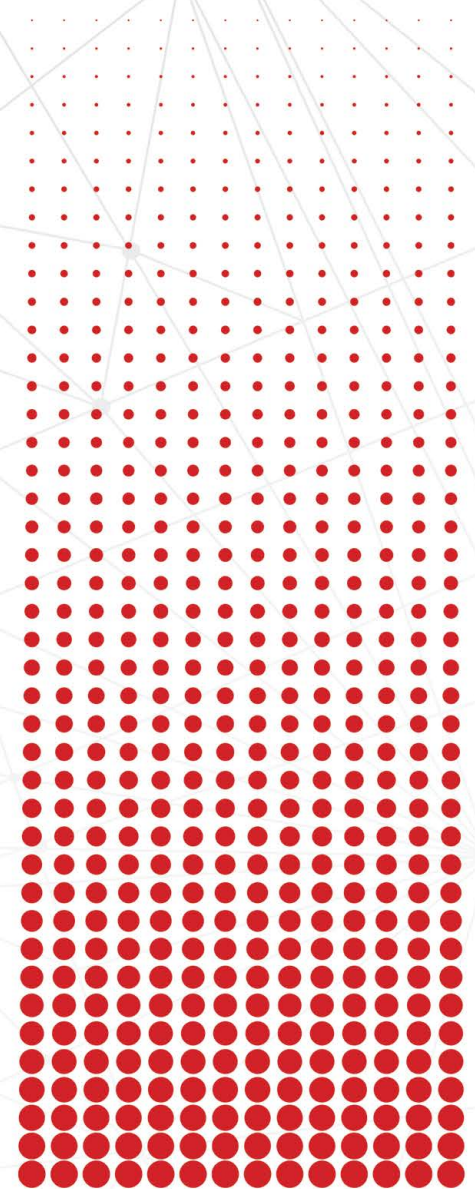
INVESTMENT

WEEKLY

楓華傳媒集團

Fenghua Media Group Inc.

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



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



微信公眾號



ccpeople.ca

英皇貸款集團

"貸"您實現夢想



Kenneth Mo
647.395.3422
kenneth.mo@emtg.ca



我們的優勢：

- 專業團隊
五大銀行資深貸款經歷
- 量身定制貸款方案
從前期準備，到貸款成功獲批，全程一對一服務
- 誠信、貼心的服務
竭誠為新老移民、非居民、穩定收入、低收入人士服務
- 放心、快捷的原則
力保各大銀行最低利率，最短時間內保證放貸

我們的業務：

- 現金收入人士大銀行貸款
- 低收入人士大銀行貸款
- 貸款預批
- 購房貸款
- 二次合并
- 自僱人士貸款
- 留學生/工簽貸款
- 新移民/非居民貸款
- 投資物業/樓花貸款
- 小額商業貸款
- 商業/建築貸款
- 房屋/人壽保險

公司簡介：

英皇貸款集團是加拿大安大略省行業領先的專業金融貸款公司，在國內外金融貸款行業擁有多年經驗。由多位資深貸款精英組成，擁有20年貸款經驗，直接與各大銀行、金融機構對話，同時也操作特殊的貸款申請。例如低收入、自僱和被評估為信用低的新、老移民，都可以通過英皇貸款集團拿到大銀行或小銀行的貸款。可以說，英皇貸款集團擁有100%可以幫您拿到貸款的團隊。他們洞悉政策變化與地產動態，以專業高效的實力，用心盡力的態度，在行業內獲得良好口碑。

英皇貸款會根據客戶自身不同的情況，為每個客戶量身打造適合的貸款計劃，包括各種住房、商業、土地、建築、私人及各種困難的緊急貸款。並與加拿大五大銀行和小銀行、金融機構有着良好的合作關係，為您推薦對您來說利率最佳、最適合的銀行。不僅有貸款經營指定貸款計劃，英皇貸款集團擁有專業客服以跟進每個案例，力求做到“凡事有交代、件件有着落、事事有回音”。確保客戶在最短的時間內申請到最優惠的利率和最高的貸款額度，幫助客戶實現置業、投資和創業的夢想！

英皇貸款通過與專業律師的合作，每年為不同客戶成功申請超過八百筆住宅及商業貸款業務，平均每年貸款金額達到4.5億加元，為眾多新、老移民實現了在加國安居樂業的夢想。

門店地址：

- Head Office:
3100 Steeles Ave E., Unit 200, Markham
- Markham Branch:
9390 Woodbine Avenue, Unit 11TMP5, 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

聯系方式：

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

銀行理財不再保本、保收益 2022 財富管理正式進入保險時代



本刊訊

率下降甚至出現本金虧損將是市場的常態。

在資管新規與利率持續走低的新背景下，以銀行存款、理財、信託、股票、國債為代表的傳統的理財方式正在經歷深刻變化，新常態下我們理財思維亟待轉變。

財富管理進入保險時代

保險的功能早就超出了傳統意義上的祇管生老病死的作用，它已經成為財富管理不可或缺的一種金融工具了。

央視財經揚揚的《中國美好生活大調查》中，保險再一次成為2021年老百姓投資首選，這已經是保險第5次榮登榜首了，足以證明保險在老百姓心中的地位了。

某財經頻道曾經預言：財富管理已經進入保險時代了

在當今經濟新常態下，人們的財富管理理念也正在悄悄地發生着改變，財富積累需求對理財工具的要求有三共同的特點：安全性、收益性、穩定性。而同時滿足這三個條件的也只有保險了。

央視財經也曾提醒過：利率往下走，我建議大家應該早點去買保險，因為保險它的定價是，市場利率越低，基本上保障是越來越貴。保險公司是特殊的銀行，是真正“存錢”的地方；而普通的銀行祇是“放錢”的地方，買保險就是買倍數，在無形之中放大了你的資產。

最近，有篇文章特別火爆，《25年前的老保單，為啥回報率9%》！我們先來簡單回顧一下。

剛開始，有一個網友分享了一張保單，這張保單是1996年購買的保險，網友2歲時，他媽媽給他買了一份年金類保險，一次性交了1萬元。從他55歲開始，保險公司每個月給他發7095元的養老金，注意是每個月噢！也就是說，他每年能領8萬5千多元。祇要

活着，這筆錢就能一直領下去

這份保單直接鎖定了終身的利率，不管未來的利率有多低，養老金的領取都不會受到任何影響，從55歲開始每個月7095元，一分都不會少。白紙黑字寫在合同裏，板上定釘的。

我們計算了一下這張保單領到70歲時，等於投保後連續68年年回報率8.59%

領到80歲時，等於投保後連續78年年回報率8.92%

領到90歲時，等於投保後連續88年年回報率9.04%

這份保單直接鎖定了終身的利率，不管未來的利率有多低，養老金的領取都不會受到任何影響，從55歲開始每個月7095元，一分都不會少。白紙黑字寫在合同裏，板上定釘的。

當然這樣的“神仙產品”當然是去不返了，但這份保單確實給我們一些深刻的啟示，記得那個時候，客戶說保險不合適，還是銀行合適，但少數人還是接受了保險，20年後的

資，但是你能確保一直保持盈利的狀態嗎？

你股票、基金裏的錢永遠都會是你的錢嗎？

現在有錢不代表以後就一直有錢。在人生的路上，多元化資產配置很重要！不管理財達人，還是沒有理財經驗，厭惡本金損失的人群，安全穩健的金融工具都是必不可少的。

保險兩大優勢用別人好幾條街

①本金超級安全：在巴菲特的投資理念中，安全是投資的第一要義，保證投資安全，注意規避風險，眾所周知保險產品最大的特點從功能上看就是保障，從投資的角度上看最大的優勢就是保本。所有的本金和收益，都會以合同形式確定下來。

②鎖定未來利率：試想一下，假設10年後我們逐漸步入負利率時代，現在給你一個機會，鎖定2.5%-3.5%的收益率，你願不願意？

《意見》

明確資產管理業務不得承諾保本保收益，打破剛性兌付。嚴格非標準化債權類資產投資要求，禁止資金池，防范影子銀行風險和流動性風險。分類統一負債和分級杠桿要求，消除多層嵌套，抑制通道業務。加強監管協調，強化宏觀審慎管理和功能監管。

四部委發布資管新規 打破剛性兌付

今天，銀行利率1.5%，而20年前買保險的客戶依然享受着8.8%的復利率，這就是保險確定的收益和未來，無論未來通脹還是通縮，鎖定利率，穩穩的增值！

保險為什麼如此火

一：比銀行多一份私密性

二：比股票多一份穩定性

三：比房產多一份靈活性

四：比理財多一份安全性早規劃，早鎖定，早增值，早受益，終身穩定的現金流！

年金險成為香餑餑

在資產配置的序列中，年金保險是我們家庭財務的守門員，擁有着巨大的金融價值，可以實現鎖定利率、強制儲蓄、潛在養老金準備和現金流轉換等功能！是金融界公認的最持續、最穩健、最安全的“長期穩定現金流”。

“應該趁現在部分資產還有合理收益的時候盡快鎖定長期穩定收益，不要糾結現在的收益比過去已經低了很多，生態環境已經變了。”

很多人都想理財，但不正確的理財方式，會讓理財越理越糟糕。借錢炒股，最後傾家蕩產，這樣的案例生活中比比皆是。

（來源：瑞邦金融提供轉自“V保險”）

或許你擅長股票、基金的投

資，但是你能確保一直保持盈利的狀態嗎？

你股票、基金裏的錢永遠都會是你的錢嗎？

現在有錢不代表以後就一直有錢。在人生的路上，多元化資產配置很重要！不管理財達人，還是沒有理財經驗，厭惡本金損失的人群，安全穩健的金融工具都是必不可少的。

保險兩大優勢用別人好幾條街

①本金超級安全：在巴菲特的投資理念中，安全是投資的第一要義，保證投資安全，注意規避風險，眾所周知保險產品最大的特點從功能上看就是保障，從投資的角度上看最大的優勢就是保本。所有的本金和收益，都會以合同形式確定下來。

②鎖定未來利率：試想一下，假設10年後我們逐漸步入負利率時代，現在給你一個機會，鎖定2.5%-3.5%的收益率，你願不願意？

《意見》

明確資產管理業務不得承諾保本保收益，打破剛性兌付。嚴格非標準化債權類資產投資要求，禁止資金池，防范影子銀行風險和流動性風險。分類統一負債和分級杠桿要求，消除多層嵌套，抑制通道業務。加強監管協調，強化宏觀審慎管理和功能監管。

四部委發布資管新規 打破剛性兌付

政府的房租凍結令結束啦！ 房東可以漲房租了



安大略的房租凍結令在2021年的最後一天失效，房東可以給租客發租金上漲通知了！

在2022新年的第一天，安大略省政府發布了最新的關於房租上漲的規定。房東可以給租客漲1.2%的房租。（前提

是租客已經入住12個月或距離上次漲租已經過去了12個月）

房東需要在網上搜索一張N1表格，打印下來，填好之後郵寄或者其他方式交給租客。租客收到之後的90天新的租

金就生效了

注意

如果你的住宅單位是2018年11月15日之後建成的，需要使用N2表格。並且你的漲幅不受限制。

如果租客收到了房東不合理的漲租要求，不急著搬。可以向LTB（房東租客管理機構）提出異議，加拿大的政府基本上會無限包容租客。

在租客角度，上漲的房租匹配了通貨膨脹的大環境，如果一個人在同一個地方待了太久沒有漲租可能會面臨一系列與社會脫節的問題。而在房東角度，租金的多少就代表着房東的利益。所以在某種程度上，適時漲租其實對房東與租客都是一件好事。

阿剛，賣房！Tel: 647 505 6168
微信：ihomemike

iHome Realty Team 多倫多愛家地產團隊 - 專業、負責、盡職！

因為愛，我們在！Real Love, Hard Working!

Notice of Rent Increase N1 form with fields for tenant/landlord info, rent amount, and signature.

Notice of Rent Increase Unit Partially Exempt N2 form with fields for tenant/landlord info, rent amount, and signature.



Michael Li
加拿大地產學院院士 FRI(e)
647.505.6168

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



飄洋過海“虎頭鷄”

——“首届多伦多家庭美食达人大赛”一等奖获得者自述

本刊訊

“虎頭鷄”，本是一道中國的傳統地方風味，不曾想在我退休之年，竟然把味蕾中的這一兒時記憶帶到了異國他鄉。多倫多，世界美食之都、多元文化的名片，從此有了“孫氏虎頭鷄”的名號。

前不久，我在“首届多倫多家庭美食達人大賽”上現場炮制的虎頭鷄，獲得了全場唯一一等獎，令我喜出望外。加拿大衆多新聞媒體都報道了這一消息，我粗略統計了一下，包括華人頭條、加拿大華文融媒體新聞網、加拿大美洲電視臺、楓華傳媒集團“加中資訊網”、北美美好生活網等等。獲獎後我第一時間向國內朋友報告了這一喜訊，中國飯店協會名廚委員會秘書長劉先生、山東省烹飪協會副會



長李先生等衆多朋友，都向我表示了熱烈祝賀。北美美好生活網在報道這一消息時用了這樣的標題：“新移民喜獲一等獎”，應該說是非常貼切的。我們夫婦從國內高校退休後，于2020年3月正式登錄加拿大，定居多倫多，是地地道道的新移民。

那是在2021年12月4日的中午，由加拿大老師傅協會舉辦的“首届多倫多家庭美食達人大賽現場品評會”在Brampton Greenbite Dumpling restaurant 舉行，本次活動得到了加拿大政府基金的資助。

大賽宗旨是活躍市民業餘文化生活，發掘民間美食達人。通過本次活動，主辦方將與食品相關企業合作，幫助勝選的美食達人推廣他們的美食產品，從家庭走向社會，將美味與快樂分享給大家。比賽分面點組、零食組、烘焙組、地方小吃和滷味組。

大賽從一個多月前就開始徵集作品，為此，主辦方還建立了一個微信群（現在的名稱是“加拿大私房菜品鑒交流群”），有成員150多位，各路美食達人紛紛亮出絕活。

我在群裏展示了“盤龍鱔”和“蔥燒海參”，這些都是考察廚師水平的大菜，受到了主辦方的關注和好評。但我覺得作為參賽作品不僅僅要看廚藝，還要有特色有內涵有故事，突出文化意蘊，于是，我想到了兒時的記憶“虎頭鷄”。

經過網上初評，本人提交的參賽作品“虎頭鷄”最終入選品評會現場決賽。評委會由粵菜海皇會海外首席評委Joseph Ho先生等5人組成，陣容強大。

入選品評會的共有五位選手提交的6個參賽作品，經過專家現場品嘗打分投票，本人制作的虎頭鷄榮膺全場唯一一等獎，獎品是無線手持料理機一套。

評委會對我的作品給予了充分肯定，鼓勵有加。綜合評委的評語：這個味道是我七十多年來第一次吃

到的，香味醇厚，文化底蘊深厚，有故事，又吃美食又長見識又學傳統文化。無論是味道、文化、營養、外貌都是很全面的一道菜。味道搭配非常好，湯汁也非常鮮，雞肉也很嫩，營養俱全，非常非常的棒。

其實，對我而言比賽的名次并不重要，更看重的是我參與其中的特別意義。我展示的虎頭鷄是山東省級非物質文化遺產，山東是我的祖籍地，家鄉美食走出國門能夠助力有我，實在是榮幸之至。同時，虎頭鷄是我兒時的美好記憶，我在萬裏之遙，重現的是媽媽的味道，是一種伴我終生的中國味覺符號。

正如新聞報道中所言：“美食達人孫瑞祥先生是大學教授，祖籍山東，從小就對虎頭鷄記憶深刻，制作方法得到了母親的真傳。他退休後移居加拿大多倫多，積極助力中國傳統美食文化走出國門”。

回想2021年春節，那是我們夫婦在多倫多度過的第二個春節。臘月三十那天，全家四口人坐在一起吃年夜飯，我親手制作了這道虎頭鷄。女兒在加拿大生活了15年，雖然我們夫婦幾乎每年暑假都過來團聚，但畢竟很匆忙，沒有時間制作這道菜。女婿出生在臺灣，從小生活在加拿大，更是不知虎頭鷄為何物。對於遠在異國他鄉的我們而言，虎頭鷄與其說是一種口腹美味，不如說是一段溫馨回憶。炮制的是歷史，品嚐的是故事，感受的是親情，展示的是文化。

虎頭鷄是一道傳統美食，屬於魯菜私房菜式，傳承至今已有一百餘年的歷史。魯式虎頭鷄于明代起源于山東廣饒縣大碼頭鎮東部，于清代在現山東壽光市王高鎮地區得到改良，至清末民初開始廣泛外傳。標準定名為“鬆鷄”（煲炖式鬆鷄），俗稱“虎頭鷄”，諧音“糊塗鷄”。今山東東邊、京津、蘇北、東北遼寧等受魯菜影響的地區都有改良菜式。

說到虎頭鷄的來由，還有一段故事。相傳明朝嘉靖年間，有一位大將軍遠徵到此，熱情好客的大碼頭人宰鷄待客。由于大將軍不吃清炖鷄，而當時又無其他菜肴，有一位村民急中生智，把鷄塊和上面粉用油炸，再放入水中煲炖。將軍試吃感覺入口鬆軟，鮮美無比，大加贊賞，便問其菜名。因鷄塊油炸後外形不規則像是老虎頭，廚師便隨口說叫虎頭鷄，內裏也有贊頌大將軍虎虎生威之意。將軍聽後很高興，便把這一獨特的做法帶入了濟南府，由此名聲大噪，成為好客山東逢年過節招待賓朋的一道硬菜。

據史料記載，北洋軍閥時期天津舉辦過一次四方食藝大賽，壽光人王景順以王高虎頭鷄菜式一舉奪魁，獲得政府嘉獎。當時的《大公報》記者對王景順進行了專訪，《北洋畫報》也刊登了菜品照片，名噪一時。鬥轉星移，虎頭鷄經受了味蕾和時間的考驗。2002年，山東省魯菜協會進行標準認定，正式將虎頭鷄列為魯菜菜式，2006年，虎頭鷄入選山東省級非物質文化遺產名錄。

我們家祖籍山東省博興縣，與廣饒縣是近鄰。祖上近水樓臺，得到了虎頭鷄制作方法的真傳。我的父母在他們很小的時候就跟着大人來到了天津定居，美味虎頭鷄自然相伴而來。在我們大家族的春

節菜譜裏，虎頭鷄是傳統保留節目，從我記事起就知道奶奶和媽媽每年春節必做這道菜，傳承至今。

在計劃經濟年代食品短缺，每家祇有到春節才能憑副食本買到定量的冷凍鷄。那時我們家裏養了幾祇下蛋鷄，是捨不得吃掉的。所以，在我小的時候一年才能吃到一回虎頭鷄，那真是望眼欲穿餓死人呢。

兒時我的最愛就是媽媽親手制作的虎頭鷄，那是永遠定格在我記憶裏的天下致味。媽媽制作虎頭鷄有一種儀式感，總是伴隨着窗外的陣陣鞭炮聲，那是喜氣洋洋過新年的景象。我站在一邊情緒亢奮，期待虎頭鷄端上餐桌的那一刻。每每鷄塊炸好了還沒等到炮制，我就偷偷拿來吃，也不管是生還是熟。

常在媽媽身邊看，故而我很小就學會了虎頭鷄的制作方法。先是把收拾幹淨的整鷄剝成核桃般大小的塊兒，加底料腌制30分鐘，然後裹上面粉再沾滿全蛋液，放到熱油鍋中炸至金黃色撈出。鍋中加清水和調料再倒入炸好的鷄塊，小火慢炖40來分鐘出鍋。鷄塊形似虎頭，不散不粘，湯汁濃鬱，骨肉有嚼頭，盛到大碗中熱氣騰騰端上餐桌，香味撲鼻。再配上一碗（天津小站出品）稻米幹飯，連湯帶飯趁熱吃下，那叫一個絕。

那年頭一大家子人，炸好的虎頭鷄是捨不得一頓吃完的，斷斷續續要吃到正月十五。吃多少炖多少，現吃現炖口味才好。那時還不知冰箱為何物，炸好的半成品要放到屋外陰冷處封存，必須多放鹽才不容易壞掉，所以那時的人們大多都是重口味。

虎頭鷄在今天早已不算什麼珍饈佳肴，年輕一代在美食上有了更多選擇。我現在多倫多多給孩子們制



作虎頭鷄已有所改變，不僅少油少鹽，而且還要選用脫骨帶皮鷄腿肉，他們吃東西是不願意“吐核”的，其實，整祇帶骨的虎頭鷄才是最純正的味道。

2021年10月，我們老兩口喜得外孫子，乳名牛牛（啾啾）。那天我獲獎後特別高興，抱起牛牛站到電臺前合影留念，牛牛很是配合。我有一個願望，等他長大後，我要把虎頭鷄的制作方法傳授給他，讓中國的美食文化在北美傳承發揚，讓“孫氏虎頭鷄”在加拿大後繼有人。

本文作者/孫瑞祥（Jack Sun）：教授、博士，原任天津師範大學新聞傳播學院院長、經濟消息報天津記者站站長、天津日報特約記者。定居加拿大多倫多，擔任華人頭條多倫多通訊社首席記者、多倫多華裔媒體工作者協會（TCMPA）榮譽顧問。

（來源：作者/孫瑞祥提供文圖）

社區·生活

Community & Life



財富舞臺·凝聚精彩

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

多伦多 2021 年房地产 销售数量和价格均创历史新高

Toronto home sales lead to record 2021 despite weaker December



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

	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	507	1,870	2,437	1,698,178	1,565,583	1,568,735
Semi-Detached	154	347	501	1,342,429	1,109,424	1,181,046
Townhouse	209	774	983	997,208	994,010	994,660
Condo Apt	1,447	611	2,058	730,792	667,269	711,933

	Year-Over-Year Per Cent Change		
	416	905	Total
Detached	-12.9%	-21.2%	-19.4%
Semi-Detached	-21.8%	-11.3%	-14.8%
Townhouse	-29.2%	-21.3%	-23.1%
Condo Apt	-6.5%	-4.7%	-5.9%

降幅為15.7%。但是平均售價上漲24.2%，至116萬元，而新挂牌數量則下降11.9%至5,174套。

TRREB總裁Kevin Crigger表示：盡管COVID-19持續不斷，但自住房的需求在2021年保持

本刊訊

多倫多地產局發布12月月報，盡管12月銷售有所下降，但多倫多房屋需求的復蘇，導致了2021年房地產銷售數量和價格創紀錄，而加拿大西海岸的大溫哥華地區，房屋銷售在2021年也達到歷史新高。

全年售出121,712套房屋，比2020年增長28%，比2016年的高點113,040套還高7.7%。全年平均售價創下109.5萬元的紀錄，比去年的929,636元的高點上漲17.8%。

多倫多地產局發布12月數據顯示，12月的銷售數量比去年12月創下的7,154套的記錄下降到6,031套，

TRREB MLS® Average Price^{1,7}



Year-Over-Year Summary^{1,7}

	2020	2021	% Chg.
Sales	7,154	6,031	-15.7%
New Listings ²	5,870	5,174	-11.9%
Active Listings ³	7,892	3,232	-59.0%
Average Price ¹	\$932,297	\$1,157,849	24.2%
Avg. LDOM ⁵	24	14	-41.2%
Avg. PDOM ⁶	35	19	-45.7%



這 10 件小事讓你越來越美 (上)

變美，不是一朝一夕就能實現的，我們需要在平淡和重複中堅持無數件小事，才能實現肉眼可見的變化。



都說新年新氣象，不如就趁着一份熱情高漲的時候，開始新一年的變美徵程吧，下面這10件小事看似和美關聯不大，卻能讓我們美的更有風格，也更長久。

一起來看看吧！

堅持早睡早起

無論再怎麼安慰自己“熬夜是現代人的常態”，也無法改變11:00前入睡才是健康的金標準。依賴護膚品、保健品，醫美去保持皮膚和身體的好狀態，本身就是本末倒置的。

好的睡眠就像蝴蝶效應最初扇動的翅膀，從身體到皮膚到大腦和精神狀態，它會讓生活的方方面面都向好的方向發展。

堅持一項運動

運動分泌多巴胺，多巴胺讓人快樂。無論是跳舞、游泳、慢跑、練器械，能讓脂肪燃燒，能出汗就是好的項目。

不能去健身房的日子，不是不運動的借口。早起做幾組簡單的拉伸，或是午飯後貼牆站十分鐘，或是晚飯後散步半小時，又或是睡前倒腿十分鐘，都是離身心健康更進一步的小舉動。

堅持體態管理



運動是以為了身心健康，體態管理更像是為了達成外在美麗和內在氣質作出的努力。要知道好身材比漂亮衣服更重要，好氣質比好身材更重要。

先從最基礎的坐姿，站姿，走姿開始練習，再從細節開始調整，比如肩膀，背部的打開狀態。用不了幾個月，便會欣喜發現體重身高沒有變化，人却比從前更優雅了。

堅持微笑

微笑就是開啓好運的按鈕。相信愛笑的女人運氣都不會太差，這不是什麼玄學，而是個人磁場最終呈現出的外在模樣。

這樣的女人心底總是保持歡喜心和平常心，總會想到開心和美好的事物，對人待物也是如此，才會體現在舒展的面容上，在這個過程中也一定會吸引來好的事物。

堅持護膚

護膚也是我們總在談論的話題了，做到精簡最重要。日常能做好最基礎的補水和面部提拉按摩就足够了。

脖子，嘴唇，手，足，頭髮的護

理也不能忽略，洗澡後堅持塗身體乳，擦抗皺頸霜，常備一支護手霜和唇膏在包裹，定期用磨砂膏去角質，落在每一個細節上才能做一個無死角的佳人。



堅持防曬

防曬就是防老。它會盡可能地讓那道必然會光臨的皺紋和斑點晚來一些，所以準確來說，防曬是屬於護膚中的一個步驟，擦完防曬才算是完成了白天的護膚，即使在陰雨天和室內也不能忽略。

也許過去的一年你還在偷懶，也許把護膚和防曬分離來看，那麼就請在新的年裏，重視起來吧。

未完待續。。。



Blackstone Inn 黑石酒店

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

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

露天大泳池讓您盡情放鬆，
享受夏日陽光

服務周到，價格合理，
是您周末度假、家庭旅游的
不二選擇。



我們期待您的到來!



微信 (Wechat): finch2008

電話 (TEL): (905)357-3681 (647)325-2228

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

MOLSON FLOORING 茂森地板

特惠狂欢月

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

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

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

加入我愛我家，做地產強人！

誠招新老經紀加入



作為地產經紀，在外界總是看起來“賺很多”。賣個房子就是好幾萬的佣金，考個牌就能當經紀了，掛上mls，帶客戶看個房就能坐等成單賺錢啦！——這是行外人對地產經紀的印象

你，作為即將入行或者已經入行的經紀對行業的評判和看法必然不同！發家致富，並沒有想象中的那麼容易！根據多倫多地產局的數據

2020年
2萬個地產經紀顆粒無收！-35%
2萬5千多個地產經紀做1-5單！-44%
近7千經紀做5-10單！-12%
祇有9%的經紀做10單以上！！

點開文章，並看到了這裏的你一定是那個想要尋求突破的人！

你是否遇到以下問題

你是否覺得現在的工作太刻板，枯燥乏味，想換一個更有挑戰性，更多工作機會的新工作環境？

你是否不懼996，可以24小時standby（除了吃飯睡覺），不怕辛苦，不怕麻煩，就想突破收入上綫？

你是否經驗少，没人脉，更加沒時間花一年每天去聽理論培訓講座，你想馬上能接觸客戶，想加入一家公司可以給你客戶資源？

你當地產經紀好幾年了，成單不多，客戶不足，就是文章上面的91%，是否在尋找做單突破？擠進多倫多地產經紀前9%？

你是否厭倦了一個人單打獨鬥，遇到問題在現有公司得不到足夠支持，分傭還不合理，沒有人陪你并肩作戰？

你是否還在迷茫中，不知道要怎麼走好接下來地產這條路？

那麼，你來對了地方！

加入我們，看看咱們一起能做些什麼？

1, 客戶？我們給！

我愛我家一直以來致力於拓展客戶渠道，主要分為：國內總部渠道，平臺合作渠道，和個人合作渠道。

經紀，不僅是學來的，更多是“練”出來的。當你帶過100個客戶的時候，你還有困擾怎麼帶客戶嗎？

如果你不怕吃苦，積極向上，全心全意投入，那麼在我愛我家，公司會分配客戶，為你起步給你最

大助力！

2, 知識提升？實戰培訓 & 一對一

我愛我家平均一周5天的實戰培訓，內容包括：

- 1) 新經紀起步10堂課！
- 2) 老帶新：銷售實戰培訓系列
- 3) 地產相關行業科普

聘請各行業有經驗、有口碑的合作伙伴加入培訓師團隊。包括：律師、貸款經理、驗房師、車房保險經理、稅務師等等。

4) 樓花產品專門培訓

我愛我家沒半個月一次樓花產品培訓，確保所有經紀對市場，對樓花有全面的了解

5) 其他相關講座

真實案例分析和及時心理輔導，可更好地幫助經紀加強自我挖掘的深度。

除此之外，我們還有四大導師，一對一學習項目（從見客戶，到做合同，導師手把手全程親自帶着實戰培訓）。了解更多，聯系我愛我家客戶，詳細諮詢！

全方位的手把手培訓！就是你積累知識的最快速徑！

3, 市場支持？推廣全套宣傳材料！

- 我愛我家提供：每月數據分析報告
 - 全部listing flyer免費制作
 - 免費制作經紀的全套個人設計（名片，社交媒體卡片，open house sign, for sale sign, 團隊品宣海報等等）
 - 知識點卡片，marketing宣傳素材分享
 - 全套樓花宣傳材料（海報，視頻，文案）
 - 大型活動宣傳（公司所有經紀均可在活動現場宣傳）
 - 協助經紀制作：個人網站，社交媒體（提供素材），多群轉發經紀listing等。
- 你需要的，我們都能幫你！

4, 拿盤？10+年開發商關係

《我愛我家》在多倫多以及溫哥華，與各大知名開發商的深入合作，保證了經紀在火熱市場中持續成功拿盤的絕對優勢。

在複雜的市場面前，幫助經紀做好開發商的篩選、地域的分類、銷售賣點的收集、推廣材料的準備等，保證樓花第一批拿盤，並跟進後期的轉讓、交接服務等。

無論是高密度還是低密度物業，我愛我家十餘年的本地地產買賣經驗，幫經紀提前避開潛在風險，帶客戶無憂投資，從未讓客戶遭遇任何爛尾盤。

不是所有的盤我們都做！祇有好盤，才能幫每個經紀得到客戶最多的信任！

5, 突破？我們來幫你！

1) 國內上市公司，強有力品牌加持

我愛我家控股集團股份有限公司（證券代碼：000560.SZ）是一家在A股主板市場上市的全球化城市居家綜合服務提供商，首批納入富時羅素全球股票指數系列的A股名單。

2) 強力的後臺服務，做單的硬件保障

3) 合理的分傭機制

Full Time和Part Time計劃任你選擇！詳情諮詢客服

4) 多元文化，多元團隊

我愛我家一直堅持多元文化發展，目前非國語經紀已經占公司經紀的40%！

經紀們可以為客戶提供包括英語、法語、韓語、日語、荷蘭語、俄語、希臘語、波斯語、烏克蘭語、國語、以及來自國內的各地方言服務。

5) 公司帶你突出重圍

都說在多倫多入行之後至少要“熬”幾年，才能建立自己的口碑，達到比較高的成交量。那是因為你需要時間去建立：客戶+經驗+知識。

客戶-公司有！

知識-實戰培訓幫你提升！

市場-公司全方位服務讓你無憂！

樓花-好的產品，保證拿盤，讓你加強客戶的信任！

分傭-合理分傭，做單無憂！

在這裏，我愛我家能帶你突出重圍！

我們在招聘！

我們祇招這樣的人！

以下是我們對你的苛刻要求：

1) 確定你不是一個“安於現狀”，不是不求進取的人！

2) 人活着就會有壓力，但我們希望你是一個能承受一定的工作壓力的人！

3) “吃苦耐勞”是句老套詞，但我們認為這是銷售人必須具備的品質！

你來，咱們就能一起突破！

正如公司的名字一樣，我愛我家，這裏就是你的家！你的貢獻和付出、專業和努力，在這家上市地產公司20年積累的平臺之上，一定可以散發更耀眼的光芒！