

# 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@atriumhome.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062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



**悠悠十五載專注保險理財  
精品服務伴客戶共同成長**

——專訪全球百萬圓桌頂尖會員 TOT、  
宏泰金融集團副總裁、Graceful-Life Financial  
公司總裁吳妍 Grace Wu女士

**LUXKOO** 窗帘卷帘中文咨询  
Curtains and Blinds Stores et Rideaux

免費安裝 we install on install. | 免費測量 we measure on measure.

1-800-993-5189  
info@luxkoo.com  
www.luxkoo.com  
instagram: luxkoooblinds

**DAVID GUO** TEAM  
僅提供高質量住宅和大型商業地產服務

416.303030.5  
Sales Representative  
Real One Realty Inc. Brokerage

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

**RE/MAX TOP 0.5% Agent In Canada**

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

專業誠信 經驗豐富 積極高效  
**416-418-7628**  
manni@mannixu.com  
http://www.mannixu.com

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

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

**LUCKY Furniture 好運家具**

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

www.luckyfurniture.com

**布藝沙發**  
3+2+1 好運喜迎中國年, 超級特價! 僅 3 套  
超漂亮! 質量超好!

**新款床組**  
木質床架 + 一個床頭櫃 + 一個化妝臺  
震撼特價促銷!

**布藝沙發**  
高級布藝沙發系列, 又可以當沙發床使用, 好運新春震撼特價!

**迎新春 特價促銷**

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

# 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。物業背靠湖景, 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, 包括軟水、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。

**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 衛單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。

**搶購價 \$188 萬 8**

**Hwy 7/Bayview**

物業位於烈治文山 Hwy 7/Bayview 交界處, 4+2 房 5 衛大占地雙車庫獨立屋, Interlocking 車道, \$\$\$ 升級, 磚石外牆, Smooth Ceiling, Crown Moulding, 室內外射燈, 全屋硬木地板, 鐵藝樓梯, 主層有開放式辦公室; 廚房有石英石檯面連 Backsplash 和加高抽油煙機 Moulding 及 Pantry, 不銹鋼電器, 雕花天窗 Sky Light; 全部卫浴均有花崗岩檯面; 主人房套廁有無框玻璃淋浴間以及步入式衣櫃; 完成分門地下室, 有 2 個臥室 + 超大娛樂室, 洗手間, 洗衣房, 磚砌前院 Patio, Wi-Fi 監控及遙控門, 車庫內設 240V 充電器。

**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。

**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。

**即將上市**

**Stouffville Rd/ Hwy 48**

3 年新, 由名建商 Fieldgate 打造, 4 房 3 衛單車庫獨立屋, 室內面積 2170 呎, 樓底 9 呎高, 主層木地板, 射燈, 橡木地板; 廚房有加高檯面連花崗岩檯面和中央島, 不銹鋼電器; 主人套房有無框玻璃淋浴間, 超大步入式衣櫃; 長車道可停 2 車, 物業位置優越, 近購物, 學校, 公園。

**月租 \$3980**

**東貴林 Holland Landing**

東貴林 Holland Landing 兩年新 4123 呎 4+1 房 5 衛單車庫獨立屋可以隨時拎包入住! 後院朝東, 背靠 Ravine, 有步出室地庫; 磚石外牆, 雙大門口; 開放式設計, 明亮多窗, 鐵藝樓梯, 主層樓底 9 呎高; 有 Library, 可以俯瞰池塘; 4 個臥室均有步入式衣櫃和私人浴室; 廚房有寬闊 Pantry 和 Servery; 長車道可停 4 車, 舉步 Yonge 街, 數分鐘至 Costco, Upper Canada Mall, Bokilada Trail, 自然保護區等; 名校 Newmarket High School 學區。

**售價 \$19 萬 9**

**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。

**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 呎環形大陽台。層高 9 呎, 明亮多窗, 客廳复合木地板, 廚衛石台台面, 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 Hwy 7 一線時代廣場等众多商業廣場林立, 餐廳, 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 的南北單位, 附帶陽台和停車位。樓底 9 呎 Smooth Ceiling, 复合實木地板, 定制大門, 櫥櫃和防濺牆; 廚房和衛生間均為石英台台面, 衛生間內配有无边玻璃淋浴間, 主人臥房帶步入式衣帽間。

**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, 商舖眾多, 物業又是進門第一間 Corner 位; 落地大玻璃窗 + 室外自備約 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 \$3 萬 9 千 9**

**市中心 Danforth Ave 超市生意**

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。

**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, 公文。



## 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



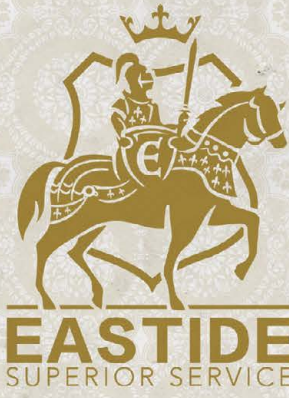
所有房屋貸款需經過信貸審批。(全部內容以英文原文為準, 中文譯本僅供參考)

## 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





# 有爱 · 才有家

## 专业精湛的地产服务

### 为你实现地产投资的规划

Add: 7030 Woodbine Ave, Suite 907, Markham, ON L3R 6G2  
Tel: 905-477-1818 Fax: 905-477-1828



**May Liu**  
Sales Representative

Cell: **416-834-1810**  
Email: [mayliu7797@yahoo.com](mailto:mayliu7797@yahoo.com)



**Mary Huang**  
Broker / Vice President / FRI

Cell: **416-816-8685**  
Email: [Le\\_huang@yahoo.com](mailto:Le_huang@yahoo.com)



**Sold**

East Gwillimbury



**Sold**  
Over Asking

Aurora



**Sold**

Aurora



**Sold**  
Over Asking

East Gwillimbury



**Sold**  
Over Asking

Markham



**Sold**

North York



**Sold**  
Over Asking

Markham



**Sold**  
Over Asking

Markham



**Sold**

Markham



**Sold**  
Over Asking

Markham



**Sold**

Richmond Hill



**Sold**  
Over Asking

Markham



**Sold**  
Over Asking

Markham



**Sold**  
Over Asking

Toronto



**Sold**

Markham



**Sold**

Markham



**Vera Zhang**

Mortgage Specialist

**416.418.9398**

[verazhang@rbc.com](mailto:verazhang@rbc.com)  
[mortgage.rbc.com/vera.zhang](http://mortgage.rbc.com/vera.zhang)



**Ning Yin**

Sales Representative

**416.829.9698**

[ning.yin15@gmail.com](mailto:ning.yin15@gmail.com)





**我爱我家**  
5i5j Realty Inc. Brokerage

**诚邀新老房地产经纪加盟**

**PLAZACORP™**

Life  
Centre  
Is here

*Plaza On Yonge Condos*



**5858 Yonge St**

**Yonge St & Finch Ave**

**01**

步行 5 分钟即可到达 Finch 车站。轻松前往即可到达 TTC、GO 和 YRT 巴士。

**02**

开车到市中心不到 40 分钟。位于 401、404 和 407 号高速公路之间的中心地带。

**03**

步行即可到达购物以及其他必需品、酒吧、餐厅和众多娱乐场所等。



**Grace Zhang**

Broker of Record 总裁

**647-268-6688**



海量培训讲座 · 强力后台支持 · 公司分配客源 · 楼花保证拿盘

Richmond Hill  
9120 Leslie St, Unit 101

North York  
121 Willowdale Ave, Unit 101

Downtown  
26 Capreol Ct, Toronto

**楓華傳媒集團**  
Fenghua Media Group Inc.

# 投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

業務內容推介 銅版彩色印刷  
個人精準信息 設計精緻唯美

**廣告薈萃助成功**

詳情 416-901-9968  
致電 647-825-6388

## Blackstone Inn 黑石酒店

尼亞加拉瀑布區中心地帶  
各種房型, 露天泳池  
平價消費, 豪華體驗

finch2008

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

**楓華傳媒集團**  
Fenghua Media Group Inc.

### 打造高端品牌 齊聚行業精英

楓華傳媒集團《投資周刊》  
特別推出“經典廣告薈萃版”

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

**M LSON 茂森地板 質優價好 · 承諾經典**

Markham  
電話: 905-604-8050  
傳真: 905-604-8085  
地址: 40 Torbay Rd, Markham, ON L3R 1G6

Mississauga  
電話: 905-602-0266  
傳真: 905-602-6670  
地址: 1274 Eglinton Ave, E. ON L4W 1K8  
郵箱: molsonflooring@gmail.com  
網址: www.molsonflooring.com

地板 樓梯 瓷磚 實木 復合 地下室 售賣 安裝 一條龍

**楓華傳媒集團**  
Fenghua Media Group Inc.

# 投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

## 財富舞臺 · 凝聚精彩

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

微信公众号 加中资讯网

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

**捷達地產 (Express Realty Inc.)**

**Sam Liu 劉玉山**

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

合作有道 智赢未来

# 博富科技

## 金融赋能

拓路前行，领引未来，带给你不一样的科技时代

了解详情

### 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!



每天18:30pm 开奖奥!

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

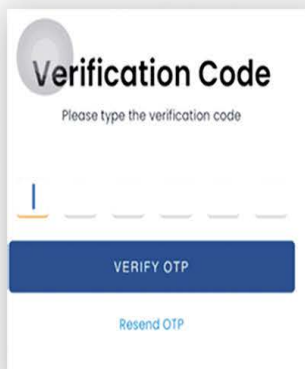
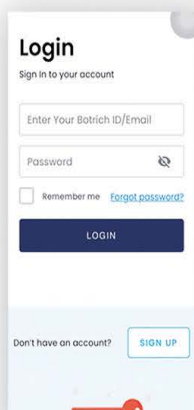
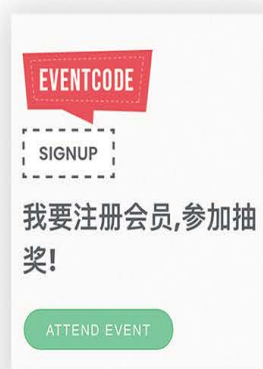
点击  
SIGN UP 注册

#### 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/

**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**  
Chief Executive Officer

**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062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

### 焦點訪談 A4-A5

#### 2022 還能投資房產嗎？ ——2021 投資回顧和 2022 投資策略

### 封面故事 A6-A7

#### 悠悠十五載專注保險理財 精品服務伴客戶共同成長

——專訪全球百萬圓桌頂尖會員 TOT、宏泰金融集團副總裁、Graceful-Life Financial 公司總裁吳妍 Grace Wu 女士

### 深度報道 A10-A11

#### TREB: 2021 年 12 月市場報告出爐！ 大多倫多地區房價繼續飆升！全年排第 2！

### 業界動態 A14-A15

#### 民航局再發熔断指令！多倫多溫哥華多航班被 暫停！回國最高 56 天隔離！入境加拿大有變 化：多倫多皮爾遜機場更新指南！

### 楓華特稿 A16-A17

#### 地產投資者如何面對加息環境

### 業界動態 A22

#### 20 萬加拿大人將收到 CRA 審查信！ 千萬要回應，否則福利要被砍！

新趋势地产  
NU STREAM | JOHOME — 让天下没有难卖的房 —

# 新趋势地产 免费考牌班 开课啦!!!

无合约绑定，无任何费用，专人全程指导  
让我们带您进入地产行业

扫码添加小助手  
416-333-1111

NU STREAM REALTY(TORONTO) INC., BROKERAGE

# 多倫多住房在 2021 年創下歷史新高

## 新公寓銷售，大多倫多地區價格創第三季度歷史新高

本刊訊

多倫多住房在 2021 年創下歷史新高；新公寓銷售，大多倫多地區價格創第三季度歷史新高；2022 年移民潮將再次激起房地產市場熱潮；房荒！加拿大急需新房供應；溫哥華的房屋銷售在 2021 年破紀錄

### 01、多倫多住房 在 2021 年創下歷史新高

多倫多地區房地產委員會 (TRREB) 周四公布的數據顯示，去年大多倫多地區 (GTA) 的房屋銷售量創下 121,712 套的歷史新高，比 2016 年創下的 113,040 套增長了 7.7%。與 2020 年的銷售數字相比，它也增加了 28%。TRREB 指出，與去年郊區相比，多倫多市的銷售活動有所復蘇。銷售額的增長是由對城市公寓的需求反彈帶動的。



### 02、新公寓銷售，

#### 大多倫多地區價格創第三季度歷史新高

市場研究公司 Urbanation 的最新數據顯示，三個月期間在 GTA 購買了 7,773 套新公寓，比去年同期增長 22%，創下第三季度的歷史新高。根據 Urbanation 的數據，郊區占總銷售額的一半以上，但多倫多市的整體銷售額增長更為強勁，達到 40%。未售出的庫存也有所下降，推動仍在市場上的新公寓的每平方英尺平均價格上漲 10% 至 \$1,231，再創歷史新高。



### 03、2022 年移民潮 將再次激起房地產市場熱潮

聯邦政府已將其年度移民目標提高到有記錄以來的最高水平。2021 年的聯邦移民目標是新增 401,000 名永久居民。2022 年的目標是 411,000。2023 年是 421,000。這些新移民將增加該國的人口，並立即增加主要就業中心和附近城市的住房需求。

### 04、房荒！加拿大急需新房供應

加拿大各地的市場在 2021 年結束時銷售和價格不斷上漲，這對賣家來說是一個福音，而對於沮喪的不成功買家來說，這也是痛苦和絕望的根源。去

年多倫多的平均售價為 110 萬加元，比前一年增長 17.8%，達到前所未有的 121,712 次銷售記錄。到目前為止，自由黨政府已撥款 40 億加元用於住房加速基金，到 2025 年建造 100,000 套針對中等收入者的住房，從而緩解房源少而引發的住房危機。

### 05、溫哥華的房屋銷售 在 2021 年破紀錄

溫哥華的房屋銷售在 2021 年飆升至創紀錄水平。根據大溫哥華房地產委員會周三公布的數據，去年大溫哥華地區的房屋交易量接近 44,000 套，比 2020 年的銷售額增長了 42%，比之前的記錄高出近 1,700 套。

(來源：JadeExpo & 加中房地產家居博覽會)



# 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為一體的綜合性傳媒經濟實體。

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

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

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

# 2022 還能投資房產嗎？

## —— 2021 投資回顧和 2022 投資策略

一年前寫過一篇文章《這房價會好嗎》，認為2021年多倫多房價一定會瘋漲，恍如昨日。現在看，當初都說對了。

那麼2022年呢？

大概是能遇到的，最瘋狂的市場……

回顧2021年幫客戶買投資房的策略、區域選擇以及時機，我本人還是相當得意的。在那樣瘋狂的市場下，幾次大舉入場時機都選在了回調的時候；區域的選擇都是價值窪地，之後幾個月都得到了補漲+正常上漲這樣的高漲幅；而當時的出手，感謝客戶的信任和默契，都很果斷，這些交易都很幹淨利落。

### 選擇投資房的標準

我們選擇投資房，原則是：可負擔，也就是租金收入至少能夠支付75%以上的持有成本；剛需，也就是老百姓能夠買得起/租得起的房子；社區家庭平均收入高于GTA平均水平；交通便利，或者近高速，或者臨近Go Train車站；

未來有升值潛力，占地不能太小；這裏需要解釋的是第二條：“老百姓能夠買得起或租得起的房子”。什麼叫做“老百姓買得起的房子”，很簡單，就是工薪階層在最大正常貸款能力下能夠負擔的房子。

這樣的房子當時的價格不會超過120萬。

什麼叫“老百姓能租得起的房子”，我的想法是，一旦未來經濟出現滑坡，甚至出現蕭條，那些月租金在4000塊以上的房子，肯定不是老百姓能夠負擔的。那麼這樣的房子未來就有可能在經濟不景氣的時候很難租出去，因而沒辦法保證租金收入。

有人說了：我不缺那幾個月的租金。

可以，但是給你貸款的銀行未必會象你一樣自信，他們會擔心貸給你的錢不安全，因為你沒有租金收入，或者租金收入與還貸差距較大，因而很大的可能性會讓你追加首付。

到那時候就不是所有的投資人都能拿的出來這筆錢的——你以為亞洲金融危機時候的香港和次貸危機時的美國投資者都是還不起貸款才破產的嗎？

這張照片最右邊的那個人叫羅兆輝，90年代香港的地產神童。最左邊的叫劉鑾雄，香港地產大亨。羅兆輝是某知名多倫多貸款經紀鼓吹的“地產經紀高杠杆跟客戶一起投資地產”的典型，他的一起投資地產的客戶就是劉鑾雄。

羅兆輝破產後吞炭自殺。

所以“老百姓租得起”的房子，是那些地面以上部分月租金大約\$2500、地面以下部分月租金



大約\$1500的房子。

因此我們選擇的房型是：獨立屋、占地寬度45英尺以上，深度110英尺以上；上下分門出入、地下室有廚房、衛生間和臥室能夠租給另外一個家庭。

### 選擇正確的入場時機

我們其實一共祇出手了3次……

#### 【第一次2020年底】

回顧我們2021年的投資，就必須提到2020年10月-11月。

2020年多倫多地產市場已經開始上漲，但我們覺得2021年會更瘋，而且未來貨幣貶值是大趨勢，投資到好地段、價值在一定程度上被低估的房子將會是一個聰明的策略。

經過一番探討和研究，L先生

堅定地看好了東約克，M先生則選擇西貴林。更具體的思考過程這裏就不介紹了，歡迎致電416-846-3211或加我微信（微信號：nelsonzhao3211）詳細討論。

我們2020年10月入手西貴林的獨立屋，價格不超過90萬；11月開始入手東約克半獨立屋，價格不超過100萬。一個多月內每個人都連買數套，交接時間是2021年3月-4月。

為什麼要這麼長的交接時間？你品，你細品！

如今西貴林的這些房子價格在120萬以上，東約克房子價格在150萬以上。

#### 【第二次2021年4月】

經過2021年2月和3月的瘋狂

上漲之後，市場在4月份明年開始乏力了。

但這個時候很多賣家和賣方經紀並沒有意識到。

所以他們在房子搶offer沒賣掉之後並沒有意識到是市場開始冷卻了，而是以為自己的期望太高了。

於是我們進場殺價！

買投資房就好像打獵，你要耐心地等到合適的時機，屏住呼吸，瞄準了再扣動扳機。而不是抱着機關槍衝上去掃射。

W先生和Z先生都是我的老朋友，有信任有默契，沒那麼多廢話——目標區域Newmarket，西貴林，就按照上面的標準，4月份20天內連拿4套，價格90萬-120萬。交接日期9月-10月。

然後收手，等下一次機會。

其實我們還有另一個目標區域是Ajax，之所以沒在那個區域買房的原因是我家距離Ajax較遠，管理起來太麻煩。而Newmarket和西貴林距離我家很近，管理較為方便。

這些房子如今實現了大約25%以上的漲幅。

#### 【第三次2021年11月】

其實11月市場冷下來的時間很短，幅度也很小，留給我們的操作空間和時間窗口都非常窄。幸好有客戶的信任，再加上我們的運氣還不錯，成功地在東貴

林、西貴林各買了一個獨立屋和Stouffville Town的一塊空地。

2021年的房產投資至此結束。

2022還能投資房產嗎？

說點兒老百姓關心的話題……

先說結論：很遺憾！我個人認為大多數情況下，不能！

我的判斷是：2022年將會是30年以來房價上漲最瘋狂的一年，在一個瘋狂上漲的市場下手投資房，風險是蠻大的：

疫情的反復給全球經濟造成更大的下行壓力，各國面對壓力的辦法祇有一個，那就是繼續印錢放水。這種情況下雖然房價會上漲，但是經濟形勢會變得更好，這種背離會造成巨大的房價下調壓力。所以除非你火中取栗玩兒超短線，年初買了之後裝修加價立刻賣掉，還是有利潤空間的。否則如果投資周期在3-5年的話，我個人認為明年入手房產，之後的2-4年你都會在懷疑人生的狀態下度過。

11月多倫多獨立屋均價156萬，半獨立120萬，聯排96萬，condo71萬，如果我的判斷是對的，明年這些數字會再有大約30%的漲幅，到那時，這樣的高價位很難相信未來還有持續的上漲動力。

2021年GTA地區1-11月房屋成交量是11萬5千多套，這個數字已經是過去20年全年的最

高紀錄。再加上12月的成交量，恐怕要比第二高成交量2016年的11萬3千套高10%左右，這不是活躍，這是瘋狂！

多倫多政府規定2022年以後申請的Condo項目要保證一定比例的“經濟適用房”。這種“往粥裏摻沙子”的做法勢必造成開發商Condo項目的減少，這樣雖然會造成市中心Condo價格上漲，但也會打壓未來Condo投資者的信心。所以政府的這個政策不僅不能限制房價，反而會對Condo市場造成雙重傷害——投資者減少，但房價依然上漲。

形勢雖然嚴峻，但是在某些特定的情況下，某些特定區域的一些房屋類型依然是可以投資的，歡迎致電416-846-3211或加我微

信（微信號：nelsonzhao3211）詳細討論2022年的投資策略。

2022年，我們的團隊浴火重生，賣房將會是我們的業務重點，我們會：

- 把握最佳售房時機；
- 免費房屋家具布置 (Staging)，房屋上市幾次就布置幾次，直到售出為止；
- 免費房屋清潔；
- 免費驗房報告；
- 免費提供土地測量/測量圖

3D虛擬看房/網上直播Open House；

1%賣房佣金；

(來源：多倫多民用商業地產)





——專訪全球百萬圓桌頂尖會員TOT、宏泰金融集團副總裁、Graceful-Life Financial 公司總裁吳妍 Grace Wu女士

# 悠悠十五載專注保險理財 精品服務伴客戶共同成長

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

2022年新年前夕，全球百萬圓桌頂尖會員TOT、宏泰金融集團副總裁、Graceful-Life Financial公司總裁吳妍（Grace Wu）女士應邀接受楓華傳媒集團《投資周刊》“封面故事”人物專訪。由於在疫情的特殊時期，本次採訪Grace是以線上視頻的形式展開，雖然不是面對面，但透過熒屏，記者依然感受到這位美麗的江南女子風采依然，華麗綻放著熱情與激情及其獨有的專業魅力！

2022年對於Grace來說是非常有紀念意義的一年：2022年，是她入行15年，值得慶祝！2022年，是她成為全球百萬圓桌會員MDRT的第十年，獲得終身全球百萬圓桌會員榮譽，值得她驕傲更值得慶祝！Grace在國內讀大學時學的是理工科計算機專業，移民

加拿大後，於2007年開始從事金融保險行業。她孜孜以求不斷進取，努力讓自己發展成為業績卓越的業內佼佼者。她榮譽獲得全球百萬圓桌頂尖會員TOT，五年宏泰業績第一，2020宏利保險業績獎，2020永明戰略伙伴會員等多項業內殊榮！悠悠十五載，執著勤力的她因為深愛和喜歡這份事業而成功，更是樂在其中！驕人業績詮釋著她在專業素養方面的綜合實力，今天讓我們來聽聽Grace的精彩故事！

## 強調財商，與客戶共同成長！

時光荏苒，十五年來，Grace專注保險策劃，精通財稅安排。十五年來，她的客戶群也是相當龐大了，在為幾千個家庭提供精品理財服務當中，她與客戶朋友共同成長！

當談起自己的從業經歷和背景時，Grace深有感悟地說：“轉眼間移

民加拿大已經23年了，盡管在加拿大從事這份跨行業的工作，但非常受益於自己的專業背景，大學時讀計算機專業、數學特別好，對數字特別敏感而且過目不忘，這在理財方面其實真的非常重要！當為客戶做整體理財規劃時，能夠充分發揮理工女這種理性冷靜的邏輯思維能力，而不是那種情感性爆發者，這一點也贏得了眾多客戶的高度滿意和認可。”

在工作中，每一個客戶、每個家庭的情況各具特色、千差萬別。Grace始終篤行專業誠信的至高境界：服務客戶時首先幫助每一位客戶做好理財分析和規劃，讓每一位客戶安心放心省心！

隨著人們對保險的認知度越來越高，人們也逐漸深刻地意識到買保險並不是按這份投資值不值得來衡量。

Grace認為，保險首先是一份保障，因為一旦有事情發生，肯定是100%或者1000%的值得。

每一位優秀的人士，都是在具有較高智商情商的同时，還擁有很好的財商。作為一個理財工作者，財商尤為重要，祇有當我們的財商與客戶擁有一致水平的高財商，才能與客戶達成共鳴，更好地幫助客戶做好家庭理財規劃。

Grace非常感恩從工作中學到了很多財商，她謙虛地說：“工作中我服務到很多優秀的華人移民家庭和優秀專業人士，其實許許多多優秀客戶對於投資的理念是非常明智的，他們擁有很高的財商。在與各種高財商的優秀人才交流中，我自己也深受啟發，時刻反思自己和提升自己。”

Grace感言：感恩感謝客戶讓我不斷成長！自己成長得越快，就能幫到



越來越多的客戶，贏得更多客戶的信賴與好評，好口碑相傳，服務的客戶群逐漸壯大！

講到這裏，Grace非常欣喜地道出了發自內心深處的聲音：我很喜歡這個行業，十五年來，其實也是我自己成長的一個過程！”

## 強調專業專項， 團隊是最好的服務理念！

十五年如一日，Grace依然以精湛的專業技能和滿腔熱情與激情竭誠服務於身邊龐大的客戶群體！Grace認為：能夠做好保險理財這份事業，強調專業專項至關重要！

她說：“每個人的精力是有限的，所以我不是個‘斜杠青年’。我認為給客戶提供最優質專業的服務，兼職其實並不是一個最好的方式，團隊是一個最好的理念和方式。多年來，Grace為客戶提供全方位的理財規劃服務和非常專業的建議。在專注保險策劃方面，可以為客戶做分紅險分析比較選擇；保險退休計劃免費諮詢；適合客戶具體情況的保單設計；全面代理各大公司、各類商品。

Grace最大的優勢是精通財稅安排，可以為客戶做公司購置保險稅務策劃；財產增值保護傳承最佳組合；海外資產個人稅務申報；可以為客戶做家庭婚姻財產規劃，Grace同時也是一位注冊婚姻財產分析師CDFA，有的

家庭有孩子要結婚，可以提供資產的傳承、資產安全性的隔離、孩子的婚姻變化可能會影響到我們整個家族的財產等方面的專業諮詢服務。

“我很欣慰能以我的專業知識幫到客戶，為客戶提供一些公平公正的建議，可以幫我的客戶節約很多時間和金錢，這也是我對客戶提供的一些附加服務。”

結合十幾年的實戰體驗，Grace強調指出：“我們最大優勢和強項是提供稅務上的服務，因為我覺得稅務信息的給予與理財規劃本來就是一體的。總體來說，我的客戶假如也想地產投資、貸款、教育等諸多方面得到專業專項的服務，可以通過我團隊下面的專業人士合作來協助完成，而不是我一人孤軍作戰的力量。”

每次在為客戶做風險分析的同時，也要給客戶做一些稅務分析，其實這一點相當重要。因為我們現在的客戶並不是單一資產的擁有者，可能擁有的房產投資、股票投資，會涉及到對於客戶非常重要的未來傳承。我們這裏還有一些很專業的律師，可以幫助客戶做信託。

很多客戶關心自己的未來退休規劃，因為這些規劃並不是僅憑單一保險就能實現的，會需要一些年金的組合、保本基金的組合等進行統一規劃，其實這都是屬於財務規劃領域。我們會結合每一位客戶對未來規劃和投資意願，幫助客戶一起來實現他們

的退休規劃。

所以我們為客戶提供的不單單是賣給客戶一個保險，而是真正為客戶提供一整套完整的理財規劃服務。

## 專業理財規劃師， 最合格最欣慰的是幫到客戶！

保險是家庭理財中的一個很重要的環節，保險種類繁多，最簡單的有十幾二十幾塊錢都可以買個保障，關鍵在於人們有沒有保險意識！

“作為理財保險規劃師，我們銷售的是一個產品，但其實我們是在渡人，也是在渡家庭！”Grace強調，“做一個合格的理財規劃師，我認為最合格的就是真正幫到客戶！”

Grace介紹說：“買了保險，其實第一好處把錢存下來了，而且一旦發生風險，家人是有保障的！所以如果家裏有發生事情，確實是要花費很多金錢，有保險的客戶都很感謝我！有一些客戶是主動回來加單的。我的一位十多年前的客戶，當家人面臨生老病死，或者是家裏的父母親離世，客戶真正體驗到保險的重要性和保障性，現在覺得再回過來看保險真的很好！”

當記者問到面臨疫情對她有哪些挑戰？Grace坦言：“其實疫情期間，對我來說沒有挑戰，有的是機遇和發展！近兩年我的業績都很不錯，2021年的業績比2020又增長了20%！”

Grace身為宏泰金融副總裁，五年宏泰業績第一！其引領和感召力便可

略見一斑！

Grace介紹說：“疫情期間，我們使用了更多的網上服務工具，同時大量開展網上講座的形式，反而為客戶提供服務做到節約時間、提高效率。近兩年，我做了將近30場講座，其中大部分都是線上講座，祇有在疫情稍微緩和之時我參與舉辦了三場線下關於老年金、殘疾兒童的中心、普法教育等方面的公益講座。同時也拓展了我們服務客戶的範圍，疫情前我們提供面對面服務時可能局限於服務大多倫多地區的客戶居多，但是現在有的客戶遠在渥太華、溫莎，以及一些周邊小城市，我們的服務市場更寬闊了。”

Grace深知，作為一名合格的理財規劃師，所承載的是所有客戶未來幾十年的財務規劃重任！從現在開始，直至未來的二十年、三十年，每一位客戶的成長軌迹是不一樣的，需要隨著客戶資產的逐漸增加，更需要做好客戶的跟進跟蹤服務，任重而道遠！

Grace深有感觸地說：其實第一代移民都很拼很勤力，甘願付出時間和精力執著於自己所追求的事業和目標，感恩感謝所有客戶朋友的信賴、信任與支持！感謝家人的理解與支持！

新年伊始，Grace衷心祝福所有的朋友健康幸福平安！期待新的一年以自己的專業精品服務竭誠為所有需要的朋友保駕護航！



# 現在買房有風險! BMO、RBC 多家銀行 催促加央行漲息! 打擊近 5% 的通脹!

本刊訊

在2022年內將共做出和宣布8次利率決定。

RBC: 促央行早動手 加拿大皇家銀行首席執行官戴萬祺 (Dave McKay) 近日表示, 加拿大央行需要快速採取行動, 連續加息以控制通貨膨脹。

對於本國的通貨膨脹, 戴萬祺有着和央行不一樣的看法, 認為當前的通脹加速并非臨時性的, “工資-物價螺旋上漲周期”已完全形成, 物價上漲已成爲永久性趨勢。

也許根本就不存在“臨時性”的通貨膨脹, 因爲還從未發生過“臨時性”通貨膨脹結束, 物價降低回歸以前, 人們的工資也降低回歸以前這樣的事。

戴萬祺指出, 加拿大目前的通貨膨脹就是永久性的持續通貨膨脹, 所以必須有新的貨幣政策來對付, 需要央行在今春迅速以連續加息的方法解決問題。

最近幾個月, 加拿大的通貨膨脹率一直徘徊于5%的附近。這麼高的通貨膨脹率在2003年以後還從未見過。

所以, 現在通貨膨脹也就和勞動力的短缺、漲工資和住房可負擔性等一起成了加拿大最重要的高層議題。

BMO: 一年前就該漲息 BMO 銀行首席經濟學家波特 (Douglas

Porter) 最早爲央行寬鬆信貸政策敲響了警鐘。

去年10月, 波特在一份市場報告中寫道, 加拿大央行的超級低利率刺激政策與房地產市場的白熱化、股票市場的歷史最強表現、幾十年所未見的高通脹率等遠遠地不相適應, 也和全國就業率已經恢復到大流行前水平的現實遠遠地不相適應, 超級低利率刺激政策已經完全失去了存在的基礎。

BMO銀行認爲, 加拿大房價再度加速上漲, 原因就是政策利率過低, 因爲問題已經不僅僅是供應不足, 而是過度寬鬆的信貸造成了過度的需求。

另一份BMO銀行報告說, 根據加拿大房地產登記系統Teranet的數據, 目前在全國房地產交易中占有最大份額的買家是投資客, 這就很說明問題, 說明一年以前就應該加息。

NBC: 再寬鬆下去經濟會受損 加拿大國家銀行 (NBC) 也許是近期對加拿大央行政策提出批評最多的銀行, 比如央行自己推翻自己的通脹結論, 比如央行不認自己設定的就業率基準等等。在整個2021年, NBC都一直在質疑央行的超級寬鬆政策。

在一份去年12月的研究報告中,



Porter) 最早爲央行寬鬆信貸政策敲響了警鐘。去年10月, 波特在一份市場報告中寫道, 加拿大央行的超級低利率刺激政策與房地產市場的白熱化、股票市場的歷史最強表現、幾十年所未見的高通脹率等遠遠地不相適應, 也和全國就業率已經恢復到大流行前水平的現實遠遠地不相適應, 超級低利率刺激政策已經完全失去了存在的基礎。BMO銀行認爲, 加拿大房價再度加速上漲, 原因就是政策利率過低, 因爲問題已經不僅僅是供應不足, 而是過度寬鬆的信貸造成了過度的需求。另一份BMO銀行報告說, 根據加拿大房地產登記系統Teranet的數據, 目前在全國房地產交易中占有最大份額的買家是投資客, 這就很說明問題, 說明一年以前就應該加息。NBC: 再寬鬆下去經濟會受損 加拿大國家銀行 (NBC) 也許是近期對加拿大央行政策提出批評最多的銀行, 比如央行自己推翻自己的通脹結論, 比如央行不認自己設定的就業率基準等等。在整個2021年, NBC都一直在質疑央行的超級寬鬆政策。在一份去年12月的研究報告中,

(來源: 鳳凰加拿大綜合)



# 【XO2】金融湖濱區又一大作來襲 Lifetime 出品僅 \$50 餘萬起

便利在生活中無處不在  
XO2 CONDOS  
KING & DUFFERIN  
THE VISION

### 樓盤概覽

成熟位置, 銀行企業全在附近  
坐落於King Street, 附近都是大企業總部和銀行總部  
1分鐘即上高速  
Gardiner Expressway近在咫尺  
便利交通, 隨處可達, 街車站, 地鐵站近在咫尺!  
綠植環繞  
附近有超過10+個社區公園

名稱: XO2 Condos  
地址: King Rd. & Dufferin St.  
價格: \$50餘萬起  
開發商: Lifetime Developments  
交房時間: 2025

XO2 Building  
Keyplate & Sample Plan

### 位置信息

XO樓盤位於多倫多市中心熱門地區King West和Liberty Village社區, King St/Dufferin St西南角, 交通指數100, 步行指數96, 生活出行都非常方便

Liberty Village近年來成爲多倫多市中心一個越來越受歡迎的社區, 不僅因爲該社區的左鄰右舍都是諸如King West, Queen West, 劇場區(Entertainment Districts)和時尚區(Fashion Districts)這些多倫多最爲繁華又充滿活力的社區, 步行指數極高, 零售商店琳琅滿目, 娛樂場所衆多。

而且交通非常便利, 居民選擇TTC的公共汽車、街車等祇需要在半小時內抵達聯合車站。如果駕車出行可以選擇Lakeshore Boulevard和Gardiner Expressway, 非常方便快捷。

典雅現代設計  
現代與藝術相融的設計, 高端的



同時也帶着浪漫優雅。

### 開發商信息

Lifetime Developments曾多次獲得過杰出開發商的獎項, 業界口碑良好, 是樓花投資的信心保障。該公司在大多倫多地區已經有超過30年房屋開發的豐富經驗, 致力于打造時尚都市公寓生活。Pinedale Properties 在房地產開發和物業管理方面擁有 50 多年的成功運營經驗, 已成爲多倫多社區的領導者。Pinedale在大多倫多地區擁有廣泛的住宅和商業物業, 并積極參與房地產開發、管理、建設和投。

## 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





# 安省返校新規詳解, 30% 學生缺課時, 家長才會收到疫情通知

本刊訊

之後, 會再考慮並通知是否關校。

但是, 家長不會被告知孩子的學校內的每一個COVID-19病例或接觸情況。政府表示, 重要的是要記住, 不是所有學生缺課都是因為他們感染了COVID-19。

安省政府還宣布, 當學生和工作人員返回課堂時, 將對每個學生和工作人員進行兩次COVID-19快速檢測。

省政府表示, 將從下周一開始, 向教育局發放390萬份快速檢測盒, 這些檢測盒將首先發放給托兒中心和公立學校的工作人員、托兒中心的孩子、公立小學的學生, 然後是中學生。

學生和工作人員將先接受兩次檢測, 之後政府在有貨後將提供更多的測試。另外120萬份快速檢測預計將在1月24日這一週分發。

根據最新的規定, 有癥狀的人要進行兩次COVID-19快速檢測, 間隔24至48小時。如果兩次結果都是陰性, 學生應繼續隔離, 直到癥狀改善。

上週, 政府更新了COVID-19的癥狀篩查, 將流鼻涕和喉嚨痛作為篩查的癥狀。學校要求學生和工作人員每天在進入學校前進行自我檢查。

對於家長在不了解學校感染的情況下, 該如何決定是否要讓孩子返校的問題, 教育廳長萊切表示, 給師生提供快速檢測劑進行兩次檢測確認, 就可以讓家長們知道是否要讓孩子留在家裏。

衛生官Moore表示, 隨著Omicron的出現, 對於檢測等一系列應對措施都有了變化。在該毒株迅速擴散的情況下, 快速檢測劑更加方便快捷。

給家長們提供快速檢測盒可以讓家長們盡快知道孩子是否被感染, 而不需要像做PCR檢測那樣需要至少等24小時才知道結果。他還表示, “如果快速檢測劑測出陽性, 那就是確診。如果檢測出陰性, 需要間隔24至48小時再檢測一次, 兩次陰性就能基本排除感染的可能性。”

當檢測出陽性結果, 學生需要留在家中隔離5天, 直到癥狀好轉; 若兩次檢測結果都是陰性, 學生可在癥狀好轉後的24小時後返回學校。

學生們在課堂學習時, 祇有出現嚴重癥狀的孩子才可以進行PCR檢測。

此前學校會發放可帶回家的PCR檢測盒, 現在這些檢測盒都已用完, 學校將改用快速檢測盒來檢測感染情況。

與此同時, 政府還表示, 安省的每一所學校都採取了改善通風的措施, 額外配備了3000臺過濾機。此外, 超過1000萬個N95口罩已發放給教育和兒童護理人員, 400萬個三層口罩已送往學校供學生使用。政府還將定期發放額外的口罩供應。

當學生返校時, 高接觸性運動和一些其他課外活動將受到限制。政府表示, 午餐時間和課間休息時間也會有分組規則。

據政府說, 各地公共衛生局和教育局正在為5至11歲的學生設立學校疫苗接種診所。這些診所將在上課前、上課期間和放學後運作, 以盡可能方便兒童和家長接種疫苗。

## 約克區返校安排

約克區公校教育局也於周三下午向家長發信, 提及1月17日下周一返校的安排。教育局在信中說, 已經收到安省教育廳的通知, 所有學校將於1月17日重新返校。學生應該遵循常規的學校日程表。

## 返校後怎麼安排?

所有從幼兒園到12年級的學生都必須戴口罩。加拿大公共衛生機構建議加拿大人戴三層布口罩, 以防止新冠病毒的傳播;

安省教育廳要求學生提供COVID-19癥狀篩查確認。與學年初類似, 學生和家長每天早上到校前都



需要完成癥狀的篩查確認。

## 隨時可能轉網課

隨著COVID-19病例的增加, 工作人員被要求隔離, 學校在安排代課老師方面可能會遇到挑戰。有可能的情況是, 班級或學校在一段時間內關閉面對面學習, 轉向網課學習。如果出現這種情況, 學校會盡快通知家長。

校車安排不變。有關校車路綫的更多信息, 請訪問:schoolbuscity.com。

約克區教育局還表示, 省政府今天宣布了更多的新舉措, 包括從小學生和工作人員開始, 提供快速抗原檢測, 並增設校內疫苗接種診所。對此, 教育局將隨後提供有關信息。

## 短期學習模式轉換

教育局稱, 因短期的隔離, 學生

可能需要轉為網課學習。如果有學生因為短期隔離(如5天)的原因需要在線學習, 家長應通知學校管理部門。

## 長期學習模式轉換

學校重開後, 可能會繼續要求在面對面學習和遠程學習之間轉換。家長應該聯繫學校, 決定長期改變學習模式的頻繁變化, 以保證學習計劃和穩定性。

另外, 為符合條件的人提供校車可能需要一些時間來協調。

## 相關資源

有關孩子和家庭健康的資源, 可以在教育局的網站www.yrdsb.ca/school-reopening上找到心理健康資源、社區資源、項目、在線學習資源等信息。

更多信息可以關注教育局的Twitter: @YRDSB, 或訪問www.

yrdsb.ca/school-reopening了解關於YRDSB重新開放計劃的信息。



Earlier today, the Ontario Ministry of Education announced that all schools will reopen to in-person learning on Monday, January 17.

Please see this message for more information: [www2.yrdsb.ca/schools-reopen...](http://www2.yrdsb.ca/schools-reopen...)



YRDSB SCHOOLS WILL REOPEN TO STUDENTS ON JANUARY 17

PLEASE SEE LINK IN POST FOR DETAILS



TORONTO | News

## Ontario parents won't be notified of COVID-19 outbreaks in schools until 30 per cent of students are absent

Sean Davidson CTV News Toronto Multi-Platform Writer  
@SeanDavidson\_1 Contact

Published Wednesday, January 12, 2022 7:29AM EST  
Last Updated Wednesday, January 12, 2022 1:42PM EST



這就是多倫多

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

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! 查詢熱綫 (647) 779-0889

Leaside Common

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

住宅貸款 Residential Mortgage  
建筑貸款 Construction Loan  
农场贷款 Farm/Land Mortgage  
私人贷款 Private Loan

Monest 華旗金融 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

# 民航局再發熔断指令！多倫多溫哥華多航班被暫停！回國最高56天隔離！ 入境加拿大有變化：多倫多皮爾遜機場更新指南！

**本刊訊** 注意：上述熔断航班對應的赴加方向航班全部正常運行。

中國民航局再發熔断指令，對加拿大個個赴華航班實施熔断措施。

5天內赴華3航班11例確診  
民航局再發多份熔断指令  
根據最新消息，僅1月5日至9日，5天中從加拿大回國的航班中，有3個航班共發現11例確診新冠肺炎旅客。

其中，1月5日入境MF806+5，共7例；  
1月7日入境AC27+1，共1例；  
1月8日入境CZ312+3，共3例。

截止目前，已官宣熔断及取消的航班(按照出發日期)如下：  
加航AC25(溫哥到上海浦東)  
(周一)1.17, 1.24, 1.31, 2.7  
(周四)1.13, 1.20

南航CZ312(多倫多到廣州)  
1.14, 1.21

海航HU7976(多倫多到西安)  
因為受西安疫情的影響，航班恢復時間待定，對應赴加方向航班同時暫停  
因有疫情，可能會熔断航班(按照出發日期)

加航AC25(溫哥到上海浦東)  
(周一)2.14, 2.21

南航CZ312(多倫多到廣州)  
1.28, 2.4

川航3U8502(溫哥華到成都雙流)  
1.19, 1.26, 2.2, 2.9  
1.24, 1.31

民航局要求，上述航空公司要做好後續航班

旅客安撫和機票退改等服務工作。預訂相關航班的朋友，要留意航司郵件和短信，做好退改和行程調整的準備吧！

入境加拿大有變化：多倫多皮爾遜機場更新指南！

請注意：近日，多倫多皮爾遜國際機場向計劃出行的旅客，發布了最新指南。

大多倫多機場管理局(GTAA)的高級通訊顧問Beverly MacDonald通過電子郵件告訴Narcity媒體：“自大流行開始以來，航空旅行發生了諸多變化，多倫多皮爾遜國際機場一直都在提醒旅客，由於額外的衛生檢查，可能會在抵達時等待更長的時間。”

以下是多倫多皮爾遜國際機場的旅行規定。由於Omicron變種，發生了什麼變化？

根據聯邦政府的旅行要求，可以隨機選擇入境加拿大的完全接種疫苗的國際旅客，進行強制性COVID-19檢測。

在旅客收到陰性檢測結果之前，必須在合適的地方進行隔離。任何需要隔離的旅客，都可以乘坐公共交通工具或轉機前往隔離地點。



**如果從皮爾遜機場起飛，會遇到什麼情況？**

任何年滿12歲零4個月以上的旅客，都需要證明自己已經完全接種疫苗，才能登機。

根據聯邦政府的說法，所有旅客現在必須完全接種疫苗才能登機，如果不提供疫苗接種證明，可能會導致嚴重的罰款，且會被禁止旅行。

但是，也有一些例外情況。未接種疫苗或部分接種疫苗的旅客，可以為了基本醫療服務而登機。

聯邦政府官員說：“大多數有資格獲得豁免的旅客，還需要在登機前72小時內進行有效的COVID-19分子檢測。”快速抗原檢測不會被接受，但接受PCR檢測。

任何需要PCR檢測或抗原檢測的旅客，可以於起飛前，在皮爾遜機場的Value Park Garage進行。不過，PCR檢測結果需要等待12-24小時，

抗原檢測結果需要等待30-60分鐘。

**如果在皮爾遜機場降落，會遇到什麼情況？**

目前，機場對進入安省的加拿大國內旅客沒有任何要求。但是，如果你在落地後開始感覺自己有任何COVID-19症狀，則需要遵循當地公共衛生指南，並在需要時尋求醫療幫助。

安省當前的COVID-19隔離指南要求已經完全接種疫苗的個人，在開始感到有症狀起隔離5天。任何免疫功能低下的人，都必須自我隔離10天。

落地皮爾遜機場的國際旅客，需要在手機上安裝最新版本的ArriveCAN，並且必須出示其COVID-19分子檢測陰性的證明，且該檢測需在起飛前72小時內完成。

**如果在皮爾遜機場接送別人，該怎麼辦？**

根據皮爾遜機場的說法，任何人在接送旅客搭乘航班時，都不得進入航站樓。例外情況是，如果旅客在機場需要行動協助，或者是獨自旅行的未成年人，需要有人同行陪伴。

皮爾遜機場的官員建議，如果你要來接機，

請在他們的臨時停車場等待。需要注意的是，國際旅客可能需要最多2個小時才能通過海關。

**皮爾遜機場目前的衛生措施有哪些？**

多倫多皮爾遜機場現在要求所有旅客在所有時間內戴上口罩。例外情況是，如果旅客未滿2歲、在機場餐廳或休息室吃東西、或是可以提供充分的醫療豁免的話，那麼就可以不戴口罩。

中國駐加使館也多次呼吁：  
非緊急，不旅行！  
(來源：今日加拿大、加拿大留學生報等網絡綜合)

## 宏泰金融 誠意 凱盛財富 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](http://www.meritrust.ca)

---

**保險與基金雙牌理財經紀 (HLLQP, Mutual Fund)**

**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

**團隊合作 強強聯手**

**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







# 雙重打擊將多倫多地區的房屋售價和銷售量推向了年度新高

本刊訊

安大略省的購房者在過去的一年多裏面臨着 COVID-19 的持續影響和覆蓋全省炙手可熱的房地產市場的雙重考驗。

根據多倫多地區房地產委員會 (TRREB) 的數據顯示, 持續的房源短缺和低借貸成本將多倫多地區的房屋售價和銷售量推向了2021年的創紀錄高度。

到2021年年底, 平均房價繼續保持每月兩位數的漲幅, 12月同比上漲24.4%, 公寓、聯排別墅、半獨立式和獨立式住宅的平均價格為116萬加元。

多倫多地區房地產委員會在本周四表示: 通過MLS系統統計, 去年(2021年)全年共完成121,712筆交易, 對比2020年增長了28%, 比2016年的高點113,040筆交易高出了7.7%。盡管挂牌量每年增長6.2%, 仍然不足以滿足銷售需求。

平均售價創下109.5萬加元的峰值, 比2020年的均價929,636加元上漲了17.8%, 主要原因還是歸結於新房源跟不上銷售(供不應求)。

另外, 去年多倫多市對房屋的需求也出現了新的增長, 部分原因是公寓市場的復蘇。根據TRREB的數據顯示, 在公寓市場需求的推動下, 多倫多市416地區的整體銷售額飆升了36.8%, 而大多倫多905地區的銷售額增長了23.6%。

TRREB首席市場分析師Jason Mercer表示: 庫存不足影響了整個GTA, 乃至整個大金馬蹄地區的所有房屋類型, 造成買家之間的激烈競爭并持續推高價格。

“展望未來, 減緩價格增長的唯一可持續方式是增加供應。歷史表明, 側邊政策: 例如對主要住宅、外國買家和小規模投資者徵稅, 並不是解決住房負擔能力或供應限制的持續長期解決方案!” 他說。

上個月新掛牌量同比下降了12%, 且僅有6,031套物業易手, 與2020年12月的7,154套物業對比下降了15.7%。

均價方面, 多倫多周邊905地區的房屋(獨立式、半獨立式和聯排別墅)平均售價同比上漲超過了33%。在該市, 這些房屋的價格在同一時期分別上漲了14.9%、15.7%和18.3%。

上個月, 416地區不少獨立屋的售價已超過了170萬加幣, 而905地區獨立屋售價則約160萬加元上下。除多倫多以外的公寓價格也同比上漲23.4%至均價\$667,269。在該市, 公寓的平均轉售價格為\$730,792, 比去年12月上漲 16.8%。

在2021年期間, 多倫多地區的公寓價格每年上漲8.2%, 平均達到\$681,218加元。去年, 大多倫多地區獨立屋的平均售價飆升了25%至約\$144萬加元。

TRREB將於下月3日發布年度市場展望報告, 概述其對來年需求、銷售和價格的預期, 我們會持續跟蹤報導。



## 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

北約克全獨立已經开工



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

Ajax湖邊兩層全獨立完工



Ajax湖邊兩層全獨立, 3300呎。

北約克全獨立完工



Yonge / Sheppard E., 豪華兩層全獨立, 約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)

www.benestone.com mmao@benestone.com

摩石建築為您建新房, 比買新房更經濟實惠



# 20 萬加拿大人將收到 CRA 審查信！ 千萬要回應，否則福利要被砍！



Canada Revenue Agency

National

Canada Revenue Agency  
@CanRevAgency

#DYK our phone lines are open longer so you have more time to ask us your tax and benefit questions?

Our hours are:

Mon-Fri 8AM-8PM (local time)  
Sat 9AM-5PM (local time)

ow.ly/jXla50Hl1va #CdnTax



1:35 PM · Jan 7, 2022

10 Reply Share this Tweet

本刊訊

那些目前正在發放的福利並不會被停止，但是如果不及時回復，那麼當局將根據他們所掌握的信息，來對福利進行調整——這可能導致福利減少，甚至完全停止。當發現多發了福利時，還會要求收信人償還。

稅局基於若干原因，選擇審查福利的對象，例如可能是基於風險因素，或者“經歷過影響福利和信用的事件”，也有可能是個人婚姻狀況的變化、地址的變化以及特定福利資格標準的更新等等。

一般來說，收信人被要求在45天內做出回復。如果需要更多的回復時間，或者無法提供稅局所要求的文件，則一定要撥打信件上列示的電話。

(來源“多倫多熱訊”)

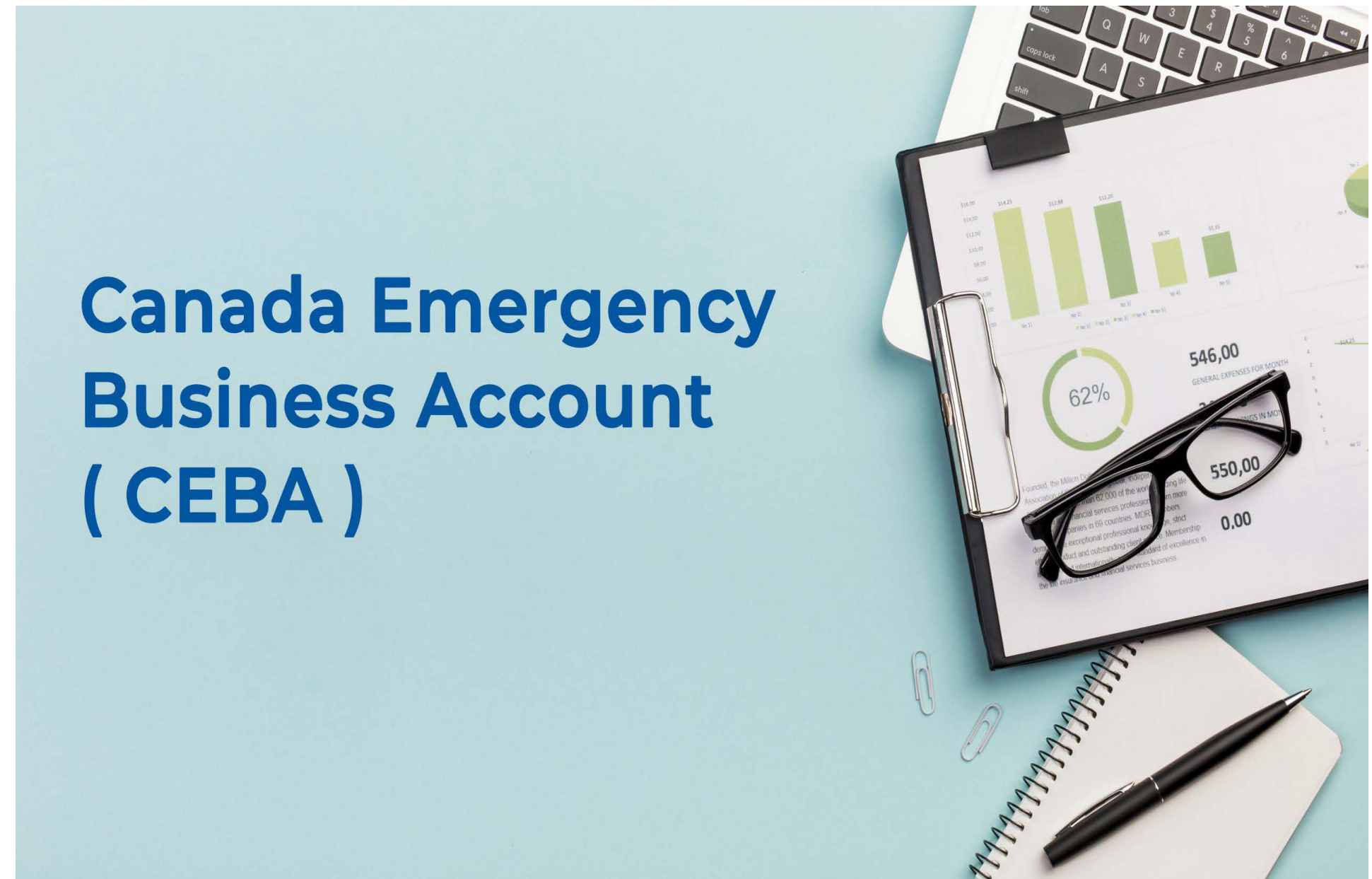
如果您在今年收到一封通知信，說加拿大稅務局 (CRA) 在審查你的福利，千萬記得及時回應，否則福利金可能被調整。

加拿大稅務局在最近的一份聲明中說，現在福利審查已經恢復。在今年，他們將給大約20萬加拿大人發信，告知他們在2022年是否有資格享受各種福利，並呼回收信人“保持冷靜並作出回應”。

稅局說，信上會要求提供一些信息。收信者通常可以通過登錄CRA網站，在“我的帳戶”(My Account) 欄目遞交這些信息，也可以將這些信息通過郵件的方式，寄到稅局信件上所列示的地址。

當局在審查收信人的福利時候，

# 聯邦政府延長加拿大緊急商業款項 (CEBA) 貸款豁免還款期限



Canada Emergency Business Account (CEBA)

本刊訊

加拿大緊急商業款項 (CEBA) 計劃已經向近90萬家小型企業和非營利組織提供了免息、部分可豁免的貸款，以幫助他們應對疫情大流行並保持復原力。然而，奧密克戎變異毒株推遲了本國許多地區工商業的復蘇。

1月12日，副總理兼財政部長方慧蘭 (Chrystia Freeland) 閣下和國際貿易、出口促進、小企業和經濟發展部長伍鳳儀 (Mary Ng) 閣下宣布，對所有符合條件、記錄良好的借款者，CEBA貸款有資格獲得部分貸款豁免的還款期限將延長，從2022年12月31日延長到2023年12月31日。

這一延長將支持短期的經濟復蘇，並為小企業和非營利組織提供更大的還款靈活性，很多企業和非營利組織正因為疫情大流行而面臨持續的挑戰。申領機構如新的截止日期2023年12月31日或之前還款，將可獲得最高達到貸款價值三分之一 (即最高20,000元) 的豁免。

未償還的貸款將隨後轉為兩年期的定期貸款，從2024年1月1日開始，年

利率為5%，貸款將在2025年12月31日前全額到期。

聯邦政府還宣布，對於通過“地區性救助和復蘇基金”獲得與CEBA相當的貸款，其部分豁免資格的還款期限將延長至2023年12月31日。

引述

副總理兼財政部長方慧蘭 (Chrystia Freeland) 閣下：

“奧密克戎毒株在提醒我們，我們仍然生活在一個大流行疫情當中。聯邦政府從一開始就理解到，我們必須實行前所未有的措施來應對這一前所未有的挑戰。讓小企業保持部分貸款豁免的同時為他們提供更多的時間來償還貸款，從而讓受疫情衝擊的企業和工作人士繼續得到他們需要的支持，以度過這場疫情大流行。”

國際貿易、出口促進、小企業和經濟發展部長伍鳳儀 (Mary Ng) 閣下：

“在我們抗擊最新一波COVID-19疫情之時，我們將繼續與加拿大的小企業同在。近90萬家小企業獲得了CEBA貸款，以幫助他們維持生意度過

當前難關。通過延長還款期限，我們要確保這些辛勤工作的業主們能夠專注於他們的生意運作，並從這場疫情大流行中重建得比以往更強勁。”

事實簡要

加拿大緊急商業款項CEBA計劃從2020年4月9日至2021年6月30日開放申請。它已經為超過898,000家加拿大企業提供了超過490億加元的流動資金。

CEBA向小企業提供最高6萬加元的無息貸款，以幫助他們支付在營

收減少期間的運營成本。這些貸款是可以部分免除的。隨着此次宣布的延期，如果他們在2023年12月31日或之前償還貸款餘額，將可獲高達33%的貸款豁免 (最多20,000元)。

通過地區發展機構管理的20億元“地區性救助和復蘇基金”，是對無法獲得聯邦其他疫情扶持計劃的企業的重要支持。



# 安省、約克區發布返校安排，稱隨時可能轉網課！

本刊訊

的癥狀。學校要求學生和工作人員每天在進入學校前進行自我檢查。

對於家長在了解學校感染的情況下，該如何決定是否要讓孩子返校的問題，教育廳長萊切表示，給師生提供快速檢測試劑進行兩次檢測確認，就可以讓家長們知道是否要讓孩子留在家裏。

衛生官Moore表示，隨着Omicron的出現，對於檢測等一系列應對措施都有了變化。在該毒株迅速擴散的情況下，快速檢測試劑更加方便實用。給家長們提供快速檢測盒可以讓家長們儘快知道孩子是否被感染，而不需要像做PCR檢測那樣需要至少等24小時才知道結果。他還表示，“如果快速檢測試劑測出陽性，那就是確診。如果檢測出陰性，需要間隔24至48小時再檢測一次，兩次陰性就能基本排除感染的可能性。”

當檢測出陽性結果，學生需要留在家中隔離5天，直到癥狀好轉；若兩次檢測結果都是陰性，學生可在癥狀好轉後的24小時後返回學校。

學生們在課堂學習時，祇有出現嚴重癥狀的孩子才可以進行PCR檢測。此前學校會發放可帶回家的PCR檢測盒，現在這些檢測盒都已用完，學校將改用快速檢測盒來檢測感染情況。

與此同時，政府還表示，安省的每一所學校都採取了改善通風的措施，額外配備了3000臺過濾機。此外，超過1000萬個N95口罩已發放給教育和兒童護理人員，400萬個三層口罩已送往學校供學生使用。政府還將定期發放額外的口罩供應。

當學生返校時，高接觸性運動和一些其他課外活動將受到限制。政府表示，午餐時間和課間休息時間也會有分組規則。

安省政府12日表示，祇有當學校約30%的學生缺課時，家長才會接到可能爆發COVID-19的通知。在Omicron疫情下，安省的中小學生將在1月17日結束近兩周的遠程學習，重返課堂。

政府在12號周三表示，當某一所學校的曠課率達到基綫水平的30%左右時，校長才會通知當地衛生官員。此時，當地衛生局官員和校長的聯名信將發送給該校的家長。

30%的門檻不會自動觸發學校關閉，但是會可以考慮轉向遠程學習。安省首席公共衛生官Dr. Kieran Moore表示，衛生部門進行調查了解之後，會再考慮並通知是否關校。

但是，家長不會被告知孩子的學校內的每一個COVID-19病例或接觸情況。政府表示，重要的是要記住，不是所有學生缺課都是因為他們感染了COVID-19。

安省政府還宣布，當學生和工作人員返回課堂時，將對每個學生和工作人員進行兩次COVID-19快速檢測。

省政府表示，將從下周一開始，向教育局發放390萬份快速檢測盒，這些檢測盒將首先發放給托兒中心和公立學校的工作人員、托兒中心的孩子、公立小學的學生，然後是中學生。

學生和工作人員將先接受兩次檢測，之後政府在有貨後將提供更多的測試。另外120萬份快速檢測預計將在1月24日這一週分發。

根據最新的規定，有癥狀的人要進行兩次COVID-19快速檢測，間隔24至48小時。如果兩次結果都是陰性，學生應該繼續隔離，直到癥狀改善。

上周，政府更新了COVID-19的癥狀篩查，將流鼻涕和喉嚨痛作為篩查

TORONTO | News

## Ontario parents won't be notified of COVID-19 outbreaks in schools until 30 per cent of students are absent

Sean Davidson CTV News Toronto Multi-Platform Writer  
@SeanDavidson\_I Contact

Published Wednesday, January 12, 2022 7:29AM EST  
Last Updated Wednesday, January 12, 2022 14:28PM EST



據政府說，各地公共衛生局和教育局正在為5至11歲的學生設立學校疫苗接種診所。這些診所將在上課前、上課期間和放學後運作，以盡可能方便兒童和家長接種疫苗。

### 約克區返校安排

約克區公校教育局也于周三下午向家長發信，提及1月17日下周一返校的安排。教育局在信中说，已經收到安省教育廳的通知，所有學校將於1月17日重新返校。學生應該應遵循常規的學校日程表。

### 返校後怎麼安排？

所有從幼兒園到12年級的學生都必須戴口罩。加拿大公共衛生機構建議加拿大人戴三層布口罩，以防止新冠病毒的傳播；

安省教育廳要求學生提供COVID-19癥狀篩查確認。與學年初類似，學生和家長每天早上到校前都需要完成癥狀的篩查確認。

### 隨時可能轉網課

隨着COVID-19病例的增加，工作人員被要求隔離，學校在安排代課老師方面可能會遇到挑戰。有可能的情況是，班級或學校在一段時間內關閉面對面學習，轉向網課學習。如果出現這種情況，學校會儘快通知家長。

校車安排不變。有關校車路綫的更多信息，請訪問:schoolbuscity.com。

約克區教育局還表示，省政府今天宣布了更多的新舉措，包括從小學生和工作人員開始，提供快速抗原檢測，並增設校內疫苗接種診所。對此，教育局將隨後提供有關信息。

### 短期學習模式轉換

教育局稱，因短期的隔離，學生可能需要轉為網課學習。如果有學生因為短期隔離(如5天)的原因需要在線學習，家長應通知學校管理部門。

### 長期學習模式轉換

學校重開後，可能會繼續要求在面對面學習和遠程學習之間轉換。家長應該聯繫學校，決定長期改變學習模式。教育局要求家長限制學習模式轉換的頻繁變化，以保證學習計劃和穩定性。

另外，為符合條件的人提供校車可能需要一些時間來協調。

### 相關資源

有關孩子和家庭健康的資源，可以在教育局的網站www.yrdsb.ca/school-reopening上找到心理健康資源、社區資源、項目、在線學習資源等信息。

更多信息可以關注教育局的Twitter: @YRDSB, 或訪問www.yrdsb.ca/school-reopening了解關於YRDSB重新開放計劃的信息。

(來源：網絡綜合)

# 地產·理財

## Realty & Finance



財富舞臺·凝聚精彩



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

# 2022 年房貸將充滿變數

## 專家四大房貸預測

本刊訊

環球郵報近日發表了專欄作者 Robert McLister 的文章，對2022年房貸市場作出一些預測。

McLister 指出，縱觀房屋貸款行業，2021年打破了多個記錄，從低貸款利率、平均貸款金額、貸款交易量、低欠款，到過度杠杆借貸者的百分比、房屋淨值或貸款行業占GDP的份額，等等。

他認為，2022年的房貸市場仍將充滿變數，但原因截然不同，其中一些并不令人愉快。以下是他對今年的四項房貸預測。

### 通貨膨脹率

McLister認為，不需要太多猜測，祇需要關注加拿大30年來的高核心通脹率，加拿大央行(Bank of Canada)暗示將在2022年“中期”加息，以及債券市場預計未來12個月將加息四次或四次以上。

顯然，一旦頭條新聞不再是關於Omicron，今年的利率風險將成為一

個話題。那時，我們會看到央行加息時通常看到的情形：受到驚嚇的借款人爭相鎖定不斷升級的五年期固定利率。像往常一樣，這些行動晚的人可能會支付過高的費用。事實上，鎖定利率最好的時機是在債券收益率應央行加息預期而上升之前。

### 新的貸款限制

2021年，創紀錄低的住房供應量使得買家們狂熱搶購，房屋銷量、房價和房貸量都打破了紀錄。根據加拿大皇家銀行(Royal Bank of Canada)的數據，2021年的房貸負擔能力是自上世紀90年代初以來最差的。

根據“貸款收入比”(loan-to-income)指標，加拿大人的過度借貸比例達到創紀錄水平，投資者成為增長最快的買家群體。其結果是房價失控，以及央行所說的新抵押貸款“質量惡化”。

為了支撐銀行承銷和鞏固金融體系基礎，預計監管機構將收緊信貸。潛在的政策變化可能包括：將投資者的最低首付比例從20%提高到25%至



35%，降低債務與收入的最高比例，對非自住的首付借貸進行限制，以及當有大量未使用的房屋淨值信貸額度時，更難獲得其他房產的抵押貸款。

### 抵制房貸利率比較網站

在過去10年裏，利率比較網站通過增加透明度改變了房貸市場，這是銀行無法獲得的。但情況正在變得

更糟。市場領先者Ratehub等網站不再比較第三方貸款經紀人。這是個問題，因為這些經紀人的貸款利率通常是加拿大最低的。這些網站的所有者想要禁止深度折扣公司，盡管事實上這類經紀人是“有信譽的”，並且“繼續為他們的客戶提供極好的服務和建議。”

那麼，為什麼要把這些競爭激烈的經紀人拒之門外呢？似乎是網站所有者想把更多導流引向他們的內部房貸經紀人，更有利可圖。但消費者并不傻。

McLister認為，2022年會看到消費者抵制那些不顯示折扣經紀人的最佳交易的網站。這可能會催生新的利率比較，並將消費者推向完全透明的網站。

(來源：網絡綜合)

## Four mortgage predictions for 2022

ROBERT MCLISTER >  
SPECIAL TO THE GLOBE AND MAIL  
PUBLISHED 14 HOURS AGO  
UPDATED 3 HOURS AGO  
FOR SUBSCRIBERS



# 好運家具迎新春特價促銷



新年特價，木質床架 + 一個床頭櫃 + 一個化妝臺，震撼特價促銷！



新款質量超好的沙發床迎新春優惠價，數量有限！



高級布藝沙發系列，又可以當沙發床使用，好運新春震撼特價！



超漂亮，質量超好的布藝沙發，3+2+1，好運喜迎中國年，超級特價！僅3套



高級king床架 + 床頭櫃，五門櫃，最後一套，優惠價！



新款高級布藝床，床架 + 床墊，新春超級特價，Queen/king現貨中！

## 大多地區房產綜合評述 (四百九十九)

### “大撒把”的时代，如何投资地产 (三)



Michael Wang  
416.893.2060



人天天在游行，這堆人裏面的確有不信病毒致命的，但是是少數人。大部分是受到疫情影響，導致收入銳減的平民百姓，甚至是原來富有現在受疫情影響，生意蕭條，瀕臨絕境的中產階級。我所接觸到的中產以上階層的本地人對於病毒有着深深的恐懼。他們并不像新聞裏面本地人那樣對於病毒無所畏懼。相反，現在我們很多移民却放鬆了警惕。前些日子我去Costco，排隊的時候一個華裔大媽就站在我身後，距離不到30厘米，看着她一臉的無所謂，我也很無奈，祝她聖誕快樂吧。

如何戰勝市場，如何不讓市場給我們帶節奏，如何讓市場按照我們的意願向前發展？這才是逢賭必贏的地產投資人應該關心的問題。市場隨時在變化，我們跟着市場起舞，可能會贏得一時的勝利，但是長期立于不敗之地的投資人是會按照市場的步調來投資的。所謂布局就是格局，你沒有一個開闊的視野，全面的市場信息，緊接地氣的全方位的資訊來源，你就不会有登高望遠的財商。逢賭必贏的第四條：

4) 贏得市場的理論千千萬萬，沒有經過下跌考驗的理論和預測市場走向的方法論，無法讓老道的投資人相信。地產投資人是來賺錢的，不是來殉道的。之所以有些人迷之自信一些預測和理論，是因為他們自己也是那樣認為的，也是那樣預測市場走向的。凡是同他們心裏想法一致的，投資人就會很快接受。凡是不一樣的，不少人就會拒絕。這是人之常情，但是想要逢賭必贏的投資人不應該是一般人，所謂“我不是一般老百姓”這樣的概念應該深入到地產投資人的骨髓裏。你是一個人，你絕對不會逢賭必贏，你把自己想成雲霧叢生，那麼就祇會有大眾的資產水平，先從思想上就輸了，行動上也絕不會賺到便宜。

2021年的房產稀售，很少有人問過為什麼，我們僅僅是在討論一個現象，却很少討論起因。這裏面的原因很複雜，但是有一個主線貫穿整個年度。疫情的影響讓很多人不願意出售自己的物業，大眾心理對於病毒的恐懼是確實存在的。請不要看着市中心和新聞裏一幫本地

5) 自古賭場無父子，老千却是逢賭必贏。他們之所以一定會贏，是因為他們掌握着所有人的底



牌。地產投資的最大底牌就是社區收入。當今社會你可以沒有一切，但是千萬不要沒有錢。這是人盡皆知的道理。無關乎理想和主義，吃飯都解決不了就別想改變自己，也沒能力改變社會了。為何社區家庭收入是至關重要的參考值呢？很簡單，沒有足夠的收入，銀行都不會開File，總不能都去二錢銀行借款吧？最恐怖的就是明明自己是一個富人，却去了低收入的社區投資，而被周圍的人忽悠說買進了一個“價值窪地”的社區。

所謂的價值窪地在當今的市場裏并不是在說：房產價格低廉的社區。請不要混淆價值窪地同價格窪地的概念。現在的價值窪地并不便宜了。但是窪地的屬性是一直存在的，并不是因為價格升高了就被改變了，那是誤判。價值窪地的屬性一直是，而且在一個相對較長的時間段裏一直是：能夠繼續增值而且不被市場下跌所左右的剛性需求。市場下跌了，這個社區也跌了，甚至比起大多地區很多社區跌得還要狠，那祇能說明你投資的時候被人帶了一雙墨鏡，或者幹脆是閉着眼睛去投資的。老千可以閉着眼睛跟你玩麻將，跟你對賭撲克牌，你絕對贏不了他。他知道你所有的底牌，你怎麼能夠贏？地產投資人知道了社區裏的家庭收入，社區人口流動趨勢，就等於在賭桌上開明牌對賭了。你僅僅需要挑選那個社區更適合你的投資預期而已了。

社區內部的家庭收入本來就不低，甚至超越大多地區平均值很多，那麼你就要問問自己為何沒人關注這裏。如果拋開所有的成見，所有沒有全局視野的判斷，如果人口持續流入這樣的社區，你就要想到逢賭必贏的第一條：跟隨本地中產以上的階級去投資，而不是跟風去投資房產。接下來你就要去做盡調了，到底什麼原因這樣的社區，被人忽視非常嚴重的社區，人口在

未來會持續流入，本地人在想什麼，他們為什麼會來，來的都是些什麼人……等等這樣的問題。

本地人的思維方式倒是同移民大有不同。舉一個例子，很多新移民甚至老移民對於上班的距離是非常在意的。本地人很多人從小就對於開車不當回事，他們是誕生在汽車上的一群人，從小就對於車輛有着特殊的感覺，他們不認為自己是在開車，那是生活的一部分。而我們很多人把開車當成負擔。再舉一個例子，很多本地人也未必對於社區有着深入的認識，我們曾經投資過的幾個社區，在搶offer的時候，我們志在必得氣讓代理競爭對手的本地經紀人覺得不可思議，我跟他們說，你爭不過我的客戶，不僅如此，我們現在買的價格你覺得太貴了，那麼幾年之後，你的客戶會因為沒有買到對你的判斷力產生懷疑。這些本地經紀人幾年之後，跟我說，Michael我當時真的沒看出來我從小生活的社區會在那一年徹底被改變了。我說：你是深山的道士，每天祇看到雲山霧繞，但是，山外的人看到了與眾不同的美景。

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

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

疫情更汹涌了，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價價格波濤洶湧，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



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】

私貸 (private mortgages) 3  
——私貸的典型條款

私貸通常具有以下條款：

(1) 利息：私貸的利息一般高于銀行抵押貸款，目前通常在5%到12%之間。

(2) 貸款期限：私貸的貸款期限一般較短，通常短為6個月長為2年。銀行抵押貸款的期限通常短為1年長到5年。

(3) 每月還款：私貸通常沒有全還款期 (amortization)，因此每月還款僅還利息，本金不會減少。相比之下，銀行抵押貸款通常有全還款期，每月還款又還利息也還本金。

(4) 貸款排序：私貸可以是一貸、二貸或三貸。銀行抵押貸款通常祇是一貸。

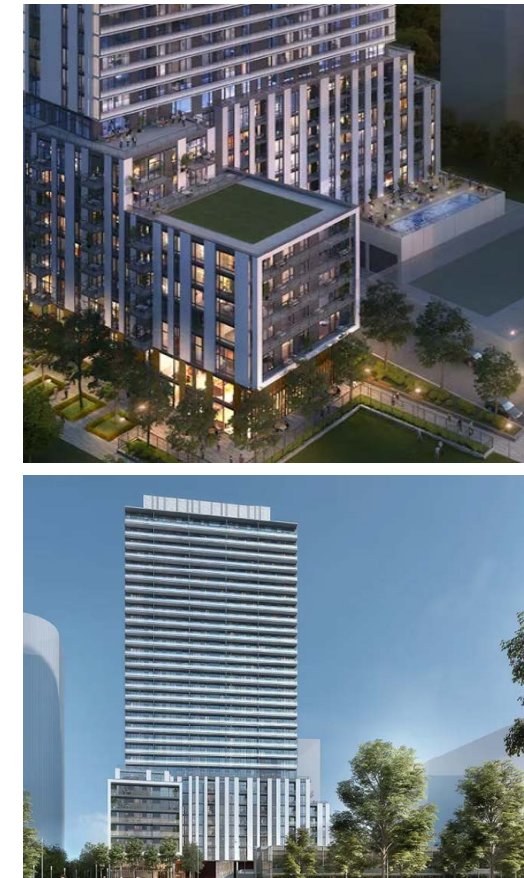
(5) 提前還款罰金：私貸往往在上半期關閉 (不能還款)，但在下半期開放 (可以還款)，祇要提前1個月通知。如果提前還款，銀行抵押貸款通常會罰3個月的利息。

(6) 審批時間：私貸的審批和處理往往很快 (短至兩個工作日)，而銀行抵押貸款審批需要的時間要長得多。

(蔣商律www.jhwbizlaw.com 2022普遍討論投非法律建議)

多倫多中心 – YONGE+FINCH  
核心大盘来袭，仅仅 40 余万起！

Queenie Tang  
湯璇  
647-969-0168



ON YONGE  
北約克心臟 Yonge & Finch 最佳地鐵盤

\$40 余万起

PLAZA ON YONGE

Justin Yao  
藥晉  
647-973-9821

來自《易經》的投資啟發

Halen D. Zhao  
647.296.5823  
dongxi Zhao@gmail.com

昨天跟朋友喝茶聊天，一直沒離開的話題就是如何投資，如何優化生活方式。疫情時期經濟下滑，不時耳聞倒閉的企業，跑路的老板，以至于很多人都患上了“投資恐懼癥”。不少人在感嘆：生意越來越難做了！現在賺錢太難了！痛定思痛中，還是房地產市場賺錢風險小，機會大，于是千軍萬馬都擠到了這個市場上，于是房價在猛漲，但是無論在哪方面的投資要遵循一種投資哲學，人的投資選擇與命運結局，往往會有多種因素纏繞的，《易經》裏最突出表達的就是通過分析“天時、地利、人和”三要素，來預測和推斷投資人的投資的可能回報和風險的。



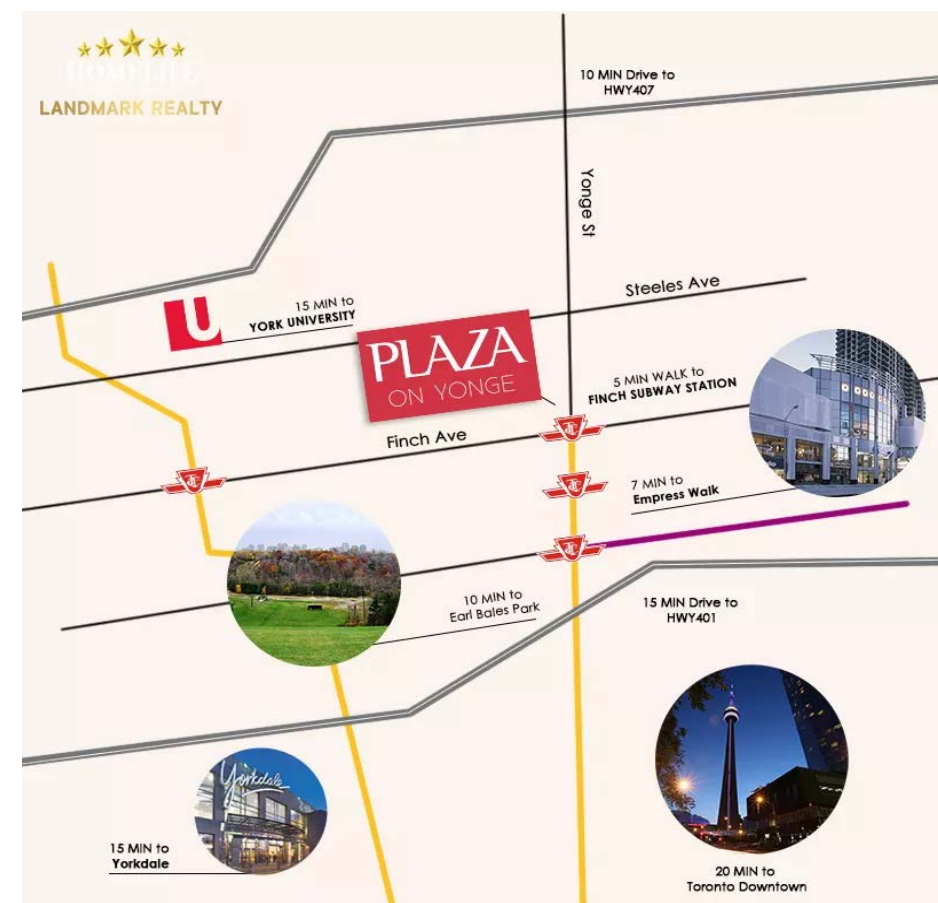
千萬不要誤會在房產投資中談易經就是神叨叨的風水大師。“思路決定出路”一個人的思維方式決定着他的命運走向和發展結局。為什麼有人並沒有高學歷背景，竟然能使企業迅速成為某行業翹楚？而某些受過正規專業教育和系統培訓的管理者却依然在艱難前行？關鍵在于其獨特的發展思維和投資氣魄。

投資不同于科學研究活動，它不是科學，而是藝術。科學需要邏輯思維，需要事實與數據，需要嚴謹與程序；而投資更需要悟性、靈感、智慧和勇氣。

投資必須基于對未來行業市場與發展結局的準確判斷，而非以以往事實的邏輯分析進行科學歸納。《易經》的思維優勢就在于通過對“天時 (時勢)、地利 (環境)、人和 (人脈)”進行完整而透徹的感悟與分析，力求取得最佳的行為效果。中華先賢就是借用易經的“察往知來”預測事物的未來發展趨勢，并作為行為指導。因窮極規律而知未來是易經的核心理念和價值所在。

借助于《易經》中所蘊藏的事物發展過程中的“天時、地利與人和”三要素來審時度勢，做出決斷。依據事物發展的未來結果來決策現在的行為策略，就是易經表達的核心與靈魂。

“富貴險中求”，任何投資都有風險，人生命運發展的抉擇就是進退取捨。重大關口，你的決策取向既要有出路，更要有退路，遵循“知至至之，知終終之”的法則，一路徵服重重難關而成功，就是智慧和成就感。



PLAZA ON YONGE

2022年一月即將發售

Yonge and Finch  
距離Finch地鐵站僅5分鐘步行路程

項目資料  
發布時間：2022年一月  
其售價：\$40餘萬起售  
地址：5858 Yonge St. North  
York, Toronto  
開發商：Plaza

包含戶型：Studio，一房至三房，鎮屋

方便。另外，在僅僅5分鐘的步行距離上，就能方便連接約克區交通系統 (VIVA)。

附近除了有便捷的交通，各式餐飲美食也近在咫尺，無論是馳名GTA的地道韓餐，還是令人垂涎三尺的中式美食，還是讓人管不住口的珍珠奶茶，通通都在家門口！而附近不僅有H Mart等大型超市，大型Centerpoint Mall也祇有短短一公里的距離。

開發商簡介  
擁有30多年開發經驗的PLAZA公司將保障Plaza on Yonge項目的高標準和高質量。秉承為客戶創造最大價值的理念，PLAZA公司一貫勇于創新和開拓，曾在多倫多的房地產開發市場上率先推出以Halogen燈具、瓷磚、花崗岩和大理石臺面、臺下盆水槽、硬木地板和不銹鋼家電作為其交付套房的標配。

戶型簡介  
PLAZA ON YONGE 戶型包含Studio，一房，一加一，二房，二加一和三房單位。部分二房和三房單位自帶超大Balcony或者私人Terrance。更有罕見雙層鎮屋。

一房面積大約從434 - 522 SF  
一加一戶型面積大約為551 - 613 SF  
二房面積：620 SF起  
更多戶型細節，敬請期待

黃金位置，無可比擬  
PLAZA ON YONGE 坐落於Yonge & Finch交界處，核心位置毋庸置疑，距離最近的Finch地鐵站祇需短短5分鐘步行路程，而旁邊就是北約克Go Station，無論是連接GTA附近和區域還是鏈接Downtown都無比



# 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。

Unionville High School (藝術類) 2020年菲莎安省排名12/739  
該校建立於1985年，設置9-12年級，學校現有約1600多名學生，在學業上毫不遜色，2020年在安省739所高中裏排名第12，近5年的平均排行第9名。ESL比例為21.2%。每年Unionville High School學校的大學升學率為98%，有很多學生都被加拿大和美國的名牌大學錄取，很多學生還獲得了大學的獎學金。學校的硬件設施十分完善，擁有獨立的視覺藝術室、新媒體實驗室、建築實驗室、設計和技術實驗室、舞蹈室、音樂室、戲劇室、黑盒子劇院、家庭學習室、攝影暗房、科學實驗室、資源中心。還有2個健身房，2塊室外足球場、戶外跑道等設施。該校也是美國以外首個進入蘋果數字校園項目(Apple Digital Campus Curriculum)的學校。配備了300臺計算機，分設在9個計算機房內，其中兩個機房作為蘋果公司數字校園計劃的一部分，配備的都是蘋果電腦。Unionville高中以藝術項目著稱，包括視覺、音樂、舞蹈和戲劇藝術，廣招大多倫多地區具備藝術天賦的孩子，許多孩子為了就讀這個項目，在8、9年級就要申請考試進入該校，競爭非常激烈。該校學生家庭普遍收入高，注重教育，提升了學習氛圍和積極向上的朋友社交圈。約克區教育局利用Unionville高中教室，開設周末中小學免費語言課程，包括簡體和繁體中文課，給住在附近的華人家庭的中文教育提供了便利。

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Devil's Elbow)和新區Angus Glen East犬牙交錯，緊密相連。近兩年，Cachet社區越來越被人們所關注。這個充滿生機的中高檔社區，緊鄰高速公路，西側與列治文山市相鄰，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  
特魯多高中是為了紀念加拿大第十五屆總理Pierre Elliott Trudeau而命名，於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)、英文作為第二語言(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，在理科方面有著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



# 如何用 JLTD 分紅保險 來使退休收入最大化并兼顧高效傳承財富？

“補充退休收入”的功能是分紅式保險的延稅投資和財富增值功能的衍生！很多人之所以願意購買分紅式保險，其主要原因就是看重分紅保單中不斷增長的投資增值（現金值）將來可用作退休收入的補充，而且回報非常安全穩健，且不需要自己操心；“財富的免稅傳承”功能則是人壽保險的另一個重要功能。通過人壽保險來傳承財富具有三個特點和優勢，即絕對的確定性、可靠的增值性和傳承的高效性。其中所提到的高效性主要是從稅務效果上來說的，因為按照加拿大相關法律的規定，所有人壽保險的身故賠償金都是免稅的，從而使得人壽保險成爲一種最具稅務優惠的高效的財富傳承手段。例如：假定您通過人壽保險可以把您的一部分資產（以繳交保費的形式，如總繳保費\$20萬）放大成6倍（即\$120萬賠償額）給您的孩子，那麼在你身故時你留給孩子的這\$120萬是完全免稅的，你不需爲這\$100萬的增值繳交任何稅款；但您若用其它方式來傳承財富，假定同樣是\$20萬的投入，將來身故時留給孩子的投資型資產也被放大成\$120萬，那麼，其增值的\$100萬中至少有一半即\$50萬要被以最高稅率來徵稅，這樣，財富傳承的效率將大打折扣！

如果夫妻兩人購買分紅保險的目的主要是爲了將來補充退休收入的需要，那麼，他們要怎樣才能夠讓兩人在世時的退休收入最大化呢？下面，還是讓我們以一個例子來說明吧：夫妻兩人都42歲，標準身體等級，購買Sun Life的20年保證付清的分紅式保險Sun Par Protector（假定分紅率按6.25%保持不變），假定將來實際付款也是20年。如果夫妻兩人各買一份\$80萬的保單，則先生和太太的年保費分別爲\$25,569和\$24,473，夫妻年總保費爲\$50,042。20年共投入約\$100萬。假定夫妻兩人都從67歲開始採用保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，一直用到86歲，則兩人每年從兩份保單中一共可免稅使用約\$15.7萬，20年共使用314萬，假定二人87歲同年身故，則還可留下約\$166萬的免稅資產給孩子，總回報率爲：(314+166)/100=4.8倍；但如果將每年完全相同的投入即\$50,042用于購買夫妻聯名的二人都身故後才能獲賠保額的聯合保險JLTD（選用完全相同的分紅保險類型），則可購買到的基本保額爲\$192萬。同樣，夫妻兩人從67歲開始採用保單抵押貸款方式用錢補充退休收



人，一直用到86歲，則兩人每年可從這份JLTD分紅保單中可免稅使用\$17萬，20年共使用\$340萬，假定87歲身故，則還可留下約\$268萬的免稅資產給孩子，總回報率爲：(340+268)/100=6.1倍。從這個例子可以看出：購買一份JLTD分紅保險，相對於購買兩份Single（單一）的分紅保險，在投入完全相同的情況下，可以使夫妻將來的退休用錢顯著增多，實現夫妻都在世時退休收入的最大化，而且，將來留給孩子的免稅資產也將大爲增加，從而可較大地提高保單的總回報率！特別是對於兩人年齡相同或相近，又沒有通過保險來進行互相保護的需要了的夫妻來說，購買一份JLTD分紅保險相對於兩份單一的分紅保單就更有必要了！

如果一個投保人購買保險的目的就是爲了財富傳承，祇要被保人的年紀不是很大，而且是按照平均壽命來測算，那麼，選擇分紅式保險（W.L.）一般要比另一類終身保險U.L.的傳承效率高出很多（這裏指祇付基本保費的U.L.），這是因爲即使在祇付基本保費的情況下，分紅保險的總保額都會隨着時間的推移而不斷增長的，被保人活得越長，賠償額就漲得越大，財富傳承的效率也就越高。如果夫妻兩人想同時購買分紅式保險來進行財富的免稅傳承，那麼，購買一份JLTD聯合保險又要比購買兩份單一保險的傳承效率高出很多。請看下面的例子：夫妻兩人都47歲，標準身體等級，想購買總額爲100萬分紅式保險以用于將來傳承一筆免稅財富給孩子們，希望能在10年之內保證付清。現以購買Manulife的分紅保險Manulife Par爲例來加以比較和說明，選擇10年

保證付清的計劃，并假定分紅率按6%保持不變：如果夫妻每人分別購買50萬，則先生和太太的年基本保費分別爲\$37,348和\$35,896，每年總付保費爲\$73,244，10年的總保費爲\$73.2萬。假定兩人都是87歲身故，則兩份保單的賠償額分別爲：\$201萬和\$196萬，總賠償額爲：\$201+\$196=\$397萬，兩份分紅保單的財富傳承總效率爲：397/73.2=5.4倍；但如果夫妻兩人合起來買一份100萬保額的JLTD分紅式保險，同樣選擇10年保證付清的計劃，則總基本保費投入爲：\$63,792×10=\$63.8萬。假定夫妻二人87歲同年身故，則可以傳承的免稅資產（即那時的賠償額）爲：\$417萬，財富的傳承效率爲：417/63.8=6.5倍！從如上例子可以看出，通過將兩份單一的分紅保險改成一一份JLTD聯合保險，在購買完全相同的基本保額的情況下，在使得總的基本保費投入大大減少的同時，將來的總賠償額反而還提高了，從而可大幅度地提升分紅保單的財富傳承總效率！

（本文不構成建議。具體請諮詢合格的專業人員，也歡迎與本文作者聯繫。馬新明Max Ma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



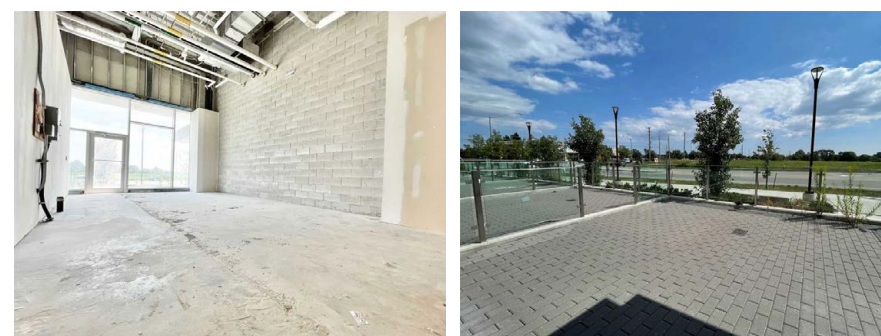
**Franz 武**  
Sales Rep.  
416-223-8000  
franz.fwu@gmail.com

萬錦”王府井”購物中心, 南門主入口第一間 Cafe 商舖 822 呎, 300 餘呎 Patio, 售價 \$79 萬 9

UNIT 133 - 9390 Woodbine Avenue, Suite 1CF7, Markham



內容: 物業位于王府井廣場一樓, 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。在大樓規劃上祇有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, 商舖眾多, 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。



(可租可買, 月租\$1800+TMI \$856)

Yonge/Steeles 珍珠奶茶生意出售, 買家可改其他飲食生意, 人流暢旺, 臨近住宅/學校/商場, 售價 \$19 萬 8

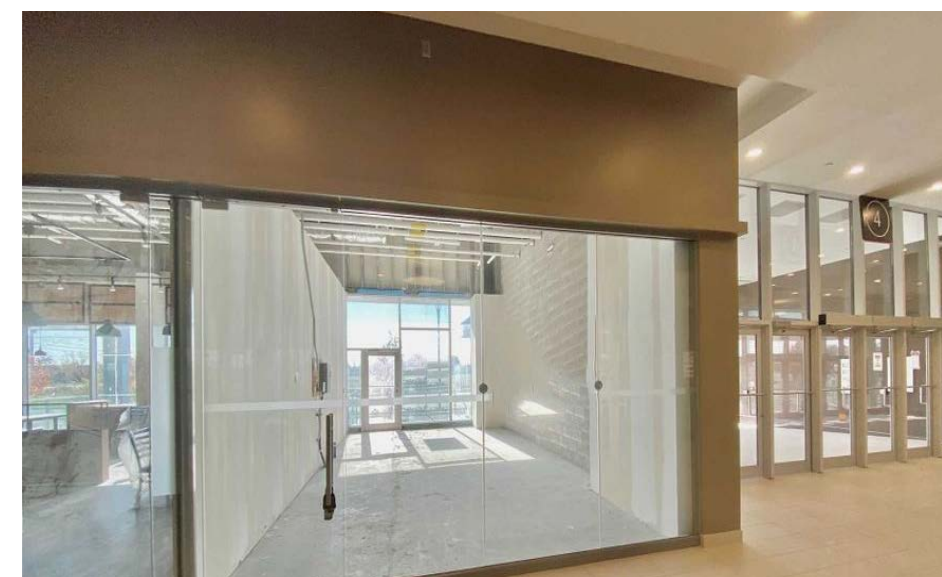
Unit 25 - 180 Steeles Avenue West, Thornhill



出售生意地點位于旺市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。

【基本租金】\$31/呎+HST (\$6074.78/月)

# Voya Condo 二期 ——花有重開日, 樓花無後悔時



懷揣着對美好生活的憧憬  
Voya Condo 第二期  
即將開售

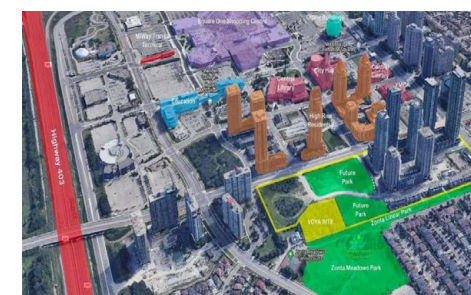
美好生活的意義, 存在于日常生活裏

Mississauga  
Voya Condo 第二期  
即將閃耀來襲

品質之上, 樂活特區  
Voya Condo 第二期即將開盤  
誠信卓越, 精品永恒  
品質決定高度, 未來價值不可限量

樓盤信息  
CENTRAL  
中心、唯一、第一、最好、完美...  
那些廣告法不讓我說的我說給你聽

Voya Condo 二期  
坐落於密西沙加市最黃金地段  
舉步可達 Square One Shopping Mall  
完美生活配套服務  
機不可失, 時不再來  
項目名稱 - Voya Condo 二期



樓盤地址 - 465 Burnhamthorpe Rd W  
樓盤開發 - Amacon

建築承辦 - Turner Fleischer Architects  
價格區間 - TBA  
樓層高度 - 42層(一期) & 36層(二期)  
單位數量 - 930 Units  
交接日期 - 2026

樓盤優勢  
Voya Condo 位于密西沙加市的黃金地段 也是密西沙加市租金均價最高的區域  
步行至Square One僅需10分鐘  
步行至Sheridan大學僅需5分鐘,  
距離多倫多大學密西沙加分校僅5KM  
大統華, 各類中餐/奶茶店, 對華人生活十分友好  
醫院/Shopper/Wholefood/Home



Depot  
等等各項生活基礎配套齊全, 生活十分便利  
6-7年的交房周期, 低風險高杠杆的投資絕佳選擇

密西沙加市每年人口流入與工作機會都在穩步增長, 同時大學也在不斷擴建擴招, 常住人口一直在持續增加。

預計建成後該樓花的租金價格為: 一室 \$2500 - \$3000 / 兩室 \$3500 - \$4000 擁有十分可觀與穩定的現金流

Voya所處的社區規劃為大型 Masterplan, 占地30英畝 - 此社區內

將包含15棟公寓大樓, 兩個街區的 聯排鎮屋, 超過150,000平方尺的零售與商業空間以及三英畝的綠地, 提供超過6,000個住宅單元

### 開發商

Amacon Construction 是一家實力雄厚的活躍于溫哥華與多倫多兩地的房地產建商, 至今已有40餘年歷史 - 建造過非常多的工程建築。總部設在溫哥華, 近年在多倫多發展, 目前的项目有Elle和Parkside Village等。

<http://amacon.com/portfolio/>



以上鏈接為開發商網站以及過去已完成的項目匯總, 如有需要可以查看, 是一家擁有高水準實力與雄厚 財力的一流優質開發商

### 交通

Voya Condo 所處的位置交通十分便利, 與密西沙加整個公共交通網絡交織在一起, 城際火車Erindale Go車站 和 Cooksville Go車站均舉步可達, 方便上下班通勤。

駕車進入403/401/407等高速主幹道也都祇需幾分鐘時間, 通勤非常方便!

### 瑞麥點評

整體而言Voya Condo是一個非常適合於長綫投資的樓花項目, 六 - 七年交房 帶來的時間杠杆可以將風險降到最低, 實力雄厚的開發商也可以最大程度 的保證項目的安全性 因為項目位處於密西沙加人口最密集的核心地段, 租金收益也非常可觀

隨著多倫多市中心的房價越來越高, 更多的年輕人向附近遷徙已經是一個大趨勢, 所以像Voya這種距離合適, 交通便利, 生活方便, 有品質保證的優質樓盤具有非常高的投資價值

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



# LINEA Condos | 士嘉堡全新現代公寓



程共25個站臺，連接54條公交路線、3個地鐵站和多個Go交通線。建成後的Yonge/Eglinton路段將會是多倫多最重要的交通要道，帶動周圍的商業、就業，土地更加有價值，物業價值更上一層樓。

投資Linea Condos的五大理由

1. 優越的地理位置— Linea Condos位于多倫多的Warden Avenue & Eglinton Ave E附近，居住在這裏的人們可以走走抵達TTC公交路線和地鐵線。附近的GO火車路線和Eglinton Crosstown LRT讓居民都很容易到達城市的各個地區。居民將在短短25分鐘之內就能到達城市的市中心。



森林, St. Clair河穀公園和Gus Harris Trail步道, 是家庭周末休閒娛樂的好去處。

LINEA公寓將成為尋求親近大自然且享受都市生活便利的廣大自住買家和投資者的極好選擇!

開車6分鐘到達Aga Khan博物館。距離著名的愛德華花園 (Edward Garden) 祇要開車9分鐘, 每個季節都能看到不同的花卉之美!

附近有Wigmore公園、Wexford公園以及Ashtonbee公園。

## 學校教育

步行四分鐘到Sloane Public School公立小學。

附近有着傳統名牌中學Victoria Park CI, 多倫多百年理工學院 (Centennial College) Ashtonbee校區及Wexford Collegiate School of the Arts 藝術學校。

Eglinton環線: Eglinton Crosstown LRT。

這裏不能不多介紹一點Eglinton輕軌線的改造, 安省政府投資50億興建, 這是多倫多歷史上最大的交通改造, 正在施工, 預計2022年初通車, 該輕軌線有19公里長, 其中Yong/Eglinton段有10公里長的地下部分, 全

心。

2. 大量的生活設施——步行即可到達St. Clair Avenue East, Danforth Road和Eglinton Avenue East, 而且這裏的The Golden Mile為小區提供豐富的美食餐飲, 購物和娛樂場所。

3. 交通便利——從Linea Condos可以輕鬆到達金斯頓路 (Kingston Road), 這是通往市區核心的主要動脈, 將駕車者連接到加德納高速公路 (Gardiner Expressway)。居民將能够在短短25分鐘內開車進入多倫多市中心並進入主要的就業中心

4. 綠地空間——Linea Condos居民擁有大量周圍的綠地, 公園, 並靠近士嘉堡Scarborough Bluffs和安大略湖, 因此居民可以擺脫忙碌的日程安排, 在大自然中放鬆身心。附近的綠地包括沃登森林, 士嘉堡高地公園和



Mary Huang

Broker  
Vice President  
FRI

416-816-8685  
Le-huang@yahoo.com



布魯弗斯公園海灘。

5. 家庭友善的地區——Linea Condos位于士嘉堡 (Scarborough) 一個非常家庭友善的地區, 周圍是有不同年齡階段的優秀學校, 以及適合各個年齡兒童的大量娛樂和課外活動。Linea Condos是重視孩子教育和培養優秀子女家庭的理想居所。

## 開發商介紹

Stafford Homes 與其姐妹公司 The Goldman Group是一家多元化的私人家族式房地產開發公司, 在其 60 年的業務中涉及建築、物業管理服務和土地開發。



LINEA Condos  
樓盤地址:  
743 Warden Avenue  
Scarborough  
主要街口: Warden & St Clair  
開發商: Stafford Homes  
價格區間: \$40餘萬起  
樓層高度: 9層  
單位數量: 260個

## 樓盤介紹

Linea Modern Condos是由開發商 Stafford Homes和Goldman Group推出的最新豪華公寓項目, 位于多倫多世嘉堡的Clairlea-Birchmount (E04) 社區, 近 Warden Ave和St. Clair Ave E的交界處。距樓盤僅10分鐘路程, 您會發現自己在士嘉堡崖 (Scarborough Bluffs), 可以欣賞到該市最令人嘆為觀止的海濱, 寬敞的野餐區和海灘通道。

## 地理位置

LINEA公寓坐落於蓬勃發展的世嘉堡地區Warden與St. Clair街, 擁有卓越的商業、零售和交通網絡。

交通指數80分, 步行指數50分, 騎行指數61分。

步行3分鐘可至TTC公車站, 步行8分鐘可至Warden地鐵站。

駕車數分鐘可達DVP和401高速、世嘉堡GO火車站。

與在建的Eglinton Crosstown LRT貫城輕軌僅幾分鐘之遙, 將輕鬆連接所有TTC地鐵線路。

附近有Costco大型倉儲式超市、Walmart商場、Metro西人超市、Dollarama一元店、Canadian Tire、Winners、BestBuy、Staples、PetSmart、LA Fitness健身館、Providence Healthcare醫療中心等。周圍有公園綠地, Warden Woods

# 英皇貸款集團 "貸" 您實現夢想



Kenneth Mo  
647.395.3422  
kenneth.mo@emtgc.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
- 自雇人士貸款
- 留學生/工簽貸款
- 新移民/非居民貸款
- 投資物業/樓花貸款
- 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、自雇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 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

## 聯系方式:

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

# 徐博士談房論市



房地產市場，短期而言，是一種金融現象，受金融市場如按揭貸款利率和宏觀經濟政策如海外買家稅和按揭貸款壓力測試等的影響。長期而言，房地產市場，是一種人口現象，受人口增減和流動遷徙的影響。綜合而言當然是一種經濟現象，受要素資源如土地稀缺性、基礎設施供給、能源、交通、教育、社區發展等各種經濟條件的制約，最終導致市場供需關係變化、房地產價格漲跌以及銷售量的升降。

大多倫多地區去年新增人口7萬7千，是北美人口增長最多的城市。安省財政部預計到2025年大多倫多地區的人口將達到770萬，2016年人口普查顯示的數據是640萬。人口大幅增長，房價能降嗎？這是一個問題，答案不言自明，在每個用戶的腦海中！

有不得好客戶問徐博士：早買、保有、慢養，不急功近利，追求長期收益。這種房地產投資戰略是否可取？徐博士回答說：不過，以下幾點認知，供商榷。徐博士看來，市場交易買賣，時機很重要，在2016年與2019年相比，買賣價差大約30%，一買一賣差距放大一倍。同樣，在2009年與2021年相比，買賣價差30-50%，一買一賣，相差更遠矣。市場是不斷變化的，價格是上下波動的，適時把握市場時機，高賣低買是房地產交易的不二法則。長期而言，要早買，因為房地產市場長期來看，價格總是呈現上漲趨勢，早買早受益。不過，短期而言，一定要把握好時機！

徐博士看來，地段位置很重要。房地產市場的價值判斷，位置決定一切。就像市場價格，包含了市場上的所有因素。選擇好地段，不僅短期市場波動抗跌性強，長期而言價值增值性好，投資回報率高。因此，房地產

買賣交易首要考慮的就是地段位置。

徐博士看來，交易轉手是重要的。沒有交易，就沒有投資回報和價值的實現。這是投資的根本目的。人生短暫，如果用一輩子保有一套房地產（很多人是這樣的），一次性收益是巨大的財富（如遺產房），可財富隨着時間的流逝，將大打折扣。而且人生無多，甚至消亡。窮其一生積累的財富或將無法享受，人生的價值也就成色大減。僅就經濟層面而言，人生的價值，不取決於您掙多少錢，而取決於您消費了多少錢滿足了自己人生的需求。如果房地產財富按10年翻一番，30年翻了3翻，當初您30歲花50萬購置一套房地產保有了30年，您60歲之後，賣了300萬，毛收益250萬；如果您在同樣的時間裏轉手了20次，平均每次收益20萬，毛收益400萬，結果就大不一樣了。

以上幾點認知，僅供全球客戶投資客戶和社區大眾街坊鄰里們參考！



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

**Just LISTED Exclusively For Sale**  
**The Lion's Gate Estate, Waterloo**  
<https://yourigside.com/>

**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

**RE/MAX Dr. SOLD Team**  
Most Knowledgeable & Experienced Negotiator

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

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

**RE/MAX Dr. SOLD Team**  
Most Knowledgeable & Experienced Negotiator

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

**Just LISTED Exclusively**  
**Cachet Estates For Sale**  
<https://tours.willtour360.com/1824375>

**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

**RE/MAX Dr. SOLD Team**  
Most Knowledgeable & Experienced Negotiator

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

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

**RE/MAX Dr. SOLD Team**  
Most Knowledgeable & Experienced Negotiator

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

**COMING SOON For Sale**  
**Aurora Estate 奧羅拉莊園**  
**9 Houdini Way, Aurora**

**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

**RE/MAX Dr. SOLD Team**  
Most Knowledgeable & Experienced Negotiator

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

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

**RE/MAX Dr. SOLD Team**  
Most Knowledgeable & Experienced Negotiator

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

# 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

1月6日正式開盤發售的252 Church 公寓坐落在King St.W和John St西南角，市中心繁華地段Church-Yonge Corridor (C08) 社區內。該項目屬於多倫多市中心的娛樂區，緊臨金融中心。公寓向西約200米遠，即是Dundas Square廣場，因為所在位置寸土寸金，這個廣場被稱為多倫多的“Time Square”（時代廣場）。這裏位居繁華中心而鬧中取靜，位置優越，生活便捷，一直以來就是無比受歡迎的住宅寶地。

**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

## 生活便捷 投資價值凸顯

252 Church Condos高級公寓坐落於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，該樓盤周圍遍佈一流高檔餐廳、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 Lightbox)，還擁有加拿大最好的Live 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。由於校內僅有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。

與此同時，該項目還比鄰Downtown核心金融商務區和娛樂區，而大多地區近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。眾多的工作白領將成為公寓的良好租租人群。

發商Centre Court Developments負責建造。

Centre Court作為GTA中最活躍的建築商，致力於開發位於大多倫多地區（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致力於對客戶，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>



INVESTMENT

WEEKLY

楓華傳媒集團  
Fenghua Media Group Inc.

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



微信公眾號



ccpeople.ca

投資周刊  
INVESTMENT WEEKLY

416.901.9968

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

# 多倫多市中心含金量最高的 Condo 【252 Church】火爆來襲!



Michael Li

加拿大地產學院院士 FRI(e)

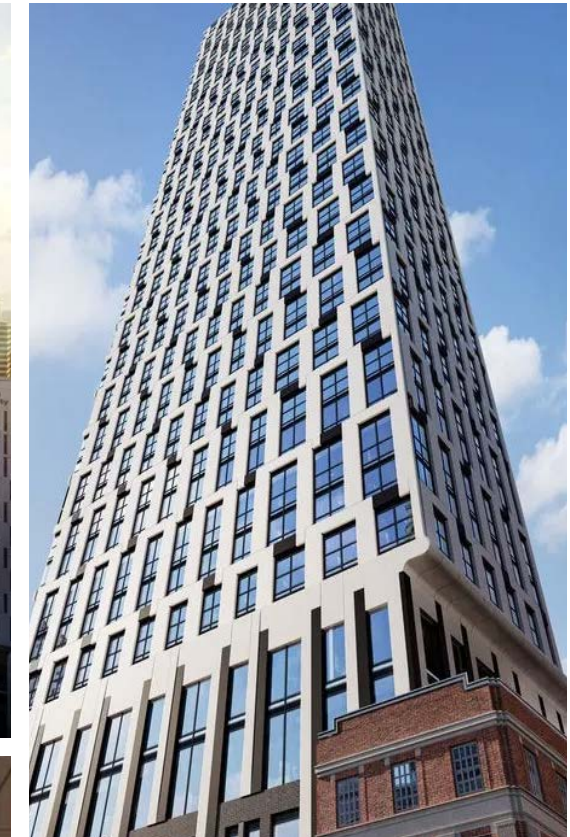
647.505.6168



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



愛家地產團隊  
iHome Realty Team  
647.505.6168  
E: Michael.Li@ihome.com  
W: www.ihome.com



名校簇擁，投資潛力無限：離  
Ryerson University & George Brown  
僅需步行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：  
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314%，並預計到2026年，人  
口增長會達到50%

252 Church坐落於Church/  
Dundas，距離加拿大地標性景點  
Dundas Square僅數百米！

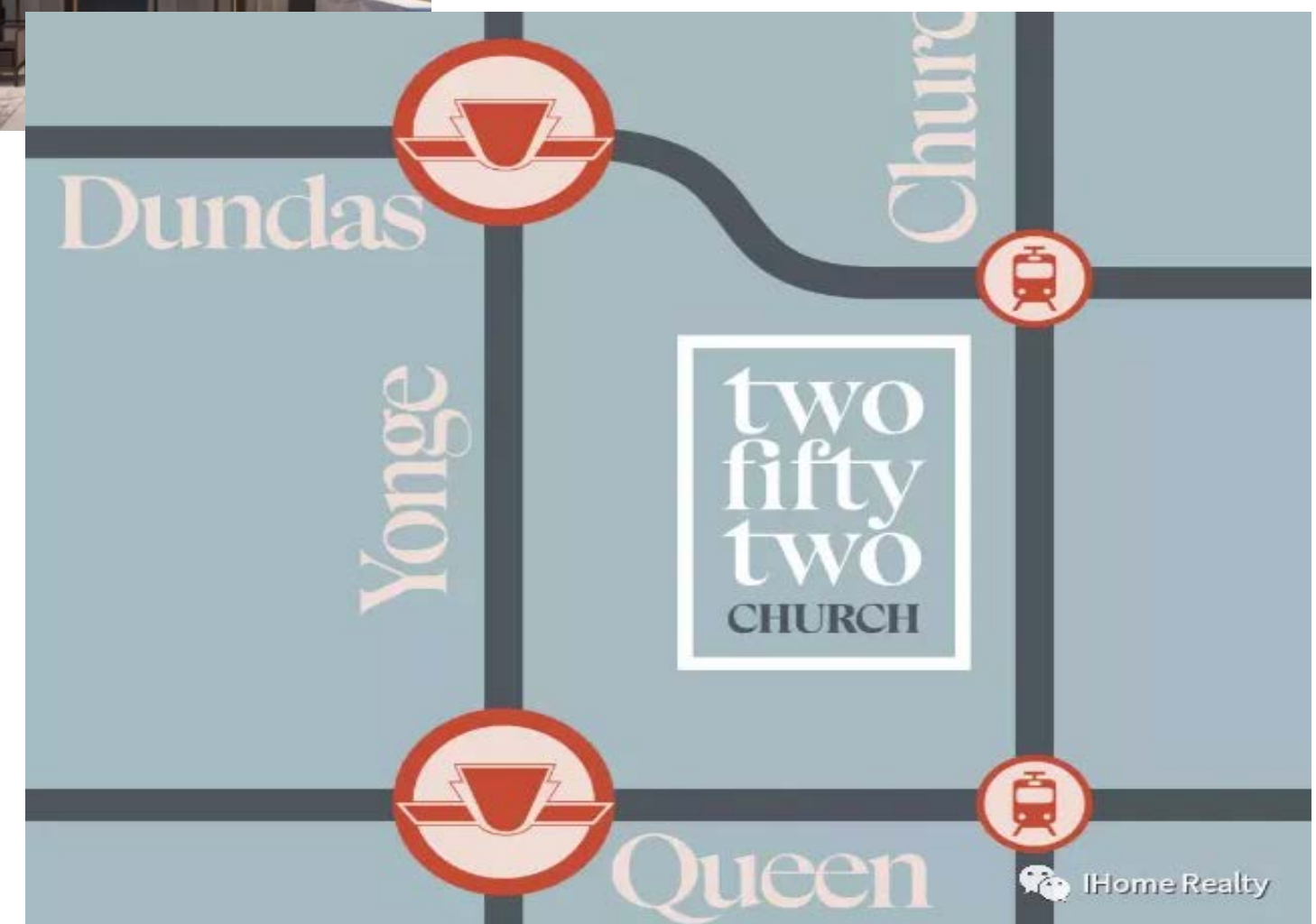
除此之外，252 Church距離多所  
名校也不過10分鐘步行路程，附近擁  
有超過100,000+大學生資源

位置信息

### 樓盤概覽

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

核心Downtown位置：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。





## 专注保險策劃

- 分紅保險分析比較選擇
- 保險退休計劃免費諮詢
- 適合客戶具體情況的保單設計
- 全面代理各大公司、各類產品

## 精通財稅安排

- 家庭婚姻財產規劃
- 公司購置保險稅務策劃
- 財產增值保護傳承最佳組合
- 海外資產個人稅務申報

全球百萬圓桌頂尖會員TOT  
注册婚姻財產分析師CDFA

五年宏泰業績第一

宏泰金融副總裁

Graceful-life Financial

總裁 (416)388-3882



吴妍  
Grace Wu

專業團隊（資深會計師、律師）  
通力合作，為您提供精品理財

3190 Steeles Ave.E Markham, ON L3R 1G9

## 保險信托與家庭財富傳承

本刊訊

由黃磊、周迅、秦海璐、塗松岩、唐藝昕等實力派演員主演的熱播劇《小敏家》終於迎來了大結局。

這部電視劇把中年人的狼狽和不堪演繹的得入木三分，掙錢越來越少，身體越來越差，責任越來越重，父母在一夜之間變老，孩子還未長大，中年人，是沒有資格說“不”的。

不僅要有健康的身體還需要有合理的財務規劃才能讓愛和責任延續。

人到中年，中產們對於奮鬥半生贏得的財富，後續該如何守護？如何保障財富的安全、穩健增值以及傳承？

在《小敏家》這部劇裏，秦海璐飾演的李萍是陳卓（黃磊飾）前妻，也是佳佳的親生母親，她對佳佳以後的財務安排却火出了圈。

李萍（秦海璐飾）早就幫女兒設立了保險金信托，一直未啓用。但丈夫洪衛突然被警察帶走，原因是其企業CTO指控他挪用公款、稅務不合法，雖然洪衛表示毫不知情，但最後還是被判四年，同時所有資產均被查封。

李萍擔心為女兒設立的保險金信托會不會受到（債務）影響。李萍向保險公司工作人員詢問：“前幾年我在你們那設立的保險信托裏面是留給我女兒的錢，那個會受影響嗎？”

而工作人員明確的答復她：

“這個您放心，您當時設立保險金家族信托的時候，財務狀況很好，資金來源也合法。”

當離婚後的爸爸陳卓（黃磊飾）想為女兒也存點錢時，李萍（秦海璐飾）婉拒了，因為她對女兒未來的保障很有信心：“我很早就給她設立了保險金信托，以後她的生活費、學費，不會比現在的少。”

作為財富傳承的兩大利器，人壽保險和家族信托向來都是高淨值人群的重要選擇，而作為“保險+信托”的保險金信托，自誕生之日起就同時具備了保險和信托的雙重優勢。

保險可為被保險人提供保障，可轉移風險，提供穩定的現金流；信托可實現資產配資、財富傳承、個性化分配、公益慈善等功能。

而保險金信托將保險與信托進行融合，結合了保險與家族信托的雙重優勢，操作便利、起步親民、分配靈活，可實現財產隔離及資產保值增值的功能。

不僅可以為子女設置基本生活金機制，還可以防止子女不當揮霍，讓家庭更和諧，成員有保障。祇要購買保單和設立信托的資金來源合法，信托設立時委託人財務狀況良好，即便是之後家庭關係、財務狀況發生變故，信托財產也能保持獨立性，對家人的保障依然在。

保險金信托是將保險的門檻優勢與信托財產在資產隔離和財富傳承方面的優勢相結合的一種新產品。主要有以下四個優勢：

1、可以靈活安排受益金的給付  
而信托則可以設定很多靈活的給付條件，譬如受益人如果考上名牌大學，則單獨給付一筆受益金作為獎勵。

2、讓保險理賠金更獨立  
保險金信托則使得保險理賠金有了財產的獨立性，所謂“欠債不還”，“離婚不分”。

3、保險金信托可以預防敗家子風險

一般的保險理賠金給付到受益人以後，受益人揮霍是無法控制的。即使有上文所說的保險公司的賠後給付安排的服務，但因為從法律上來講，賠付金已經屬於受益人的財產，若受



益人要求全部領取，則保險公司從法律上講應當給付。而受益人如果是信托，因為信托財產具有獨立性，可以非常完美的解決敗家子問題。

4、可以突破保險受益人的限制  
譬如未出生的人是無法作為保單受益人的，但通過信托則可以，再譬如保險必須要有明確的受益人，但信托的受益人除了可以是明確的人之外，還可以是確定的範圍。

### 保險信托是一種身後信托

保險信托是一種保險與信托相結合的創新工具，具備保險和信托的雙重功能，它以保險金賠償作為信托財產，在加拿大，當被保險人身故發生理賠時，保險公司將保險賠償金交付給受托人，由受托人按信托合同約定管理和分配信托資產。

舉個例子來說，比如李先生是單親有一兒一女，都沒有成年，但李先生事業有成保險意識非常的強，買了一份大額的保單，自己作為投保人和被保人，子女作為受益人。

如果李先生不幸在子女還沒有成年的時候就過世了，保險公司並不能把賠償金直接交付給他的子女，而是要交付給未成年子女的資產托管人，如果李先生沒有在資產中為他的未成年子女指定托管人的話。那在安省就會有政府指定托管的機構來代為管理。

在這種情況下，不僅他的子女不能控制和這筆錢，連其他的親人也不可以。一旦孩子年滿18歲以後，托管機構就會一次性的將一大筆賠償金交到他的子女手上，完全由他們決定如何使用，資產就有可能被揮霍。這絕不是李先生生前所希望的。

如果設立了保險信托，指定了受托人。保險賠付將在委託人去世以後，進入信托，受托人就可以按

照協議管理和分批，分期的有條件的分配給信托資產和收益給他的子女去使用。這樣信托裏的資金就能細水長流，避免了孩子在心智不成熟的年齡揮霍一空，也讓孩子在需要用錢的時候，有一個穩定的來源。加拿大不同省份的保險法對保險受益人指定有不同規定，但一般來說，保險信托可以通過以下三種不同方式設立：

一是在保險公司的申請表格中指定受托人或機構直接作為保險的受益人。

二是在遺囑中單獨申明設立。  
三是通過單獨的信托聲明來設立，保險信托與其他身後信托不同的是，不管通過那種方式設立，保險賠償都不會作為被保險人的遺產進行分配，祇是通過後兩種方式設立信托後，要盡快通知保險公司。

保險是家庭財務最重要的備份也是家庭資產保全和傳承的最佳工具，千萬可別忽視，合理運用才是大智慧！創業容易守業難，財富傳承更是需要智慧的選擇，輕鬆打破“富不過三代”的“魔咒”，一張保單三代受益，說的就是這個道理，能將財富完美地傳承下去！

### 關於 Graceful Financial

Grace Wu 吴妍（宏泰金融副總裁、婚姻財產分析師CDFA ,BA、百萬圓桌頂尖會員TOT），精通稅務安排，海外資產申報，專注人壽保險、重疾保險、傷殘保險，注册教育儲蓄計劃、注册退休儲蓄計劃、醫療及旅遊保險、超級簽證保險。

(416)388-3882  
3190 Steeles Ave. E Markham, ON L3R 1G9

（來源：Graceful Financial）





# 2022年“歡樂春節”雲端海外戲曲春晚

——第二届中国戏剧梅花奖群英会将于1月22日全球首播



本刊訊

爆竹聲聲辭舊歲 瑞雪紅梅迎虎年。  
疫情曾改變了我們的生活，但改變不了我們對生活的熱愛！由加拿大中國文化經濟發展聯盟主辦，中國粹文化藝術交流協會承辦，加拿大中國戲曲文化交流協會協辦，中華人民共和國駐多倫多總領事館大力支持之“龍騰虎躍慶新春”2022年“歡樂春節”雲端海外戲曲春晚——第二屆中國戲劇梅花獎群英會將於1月22日加東時間晚7:30在Youtube及鳳凰網加拿大播出平臺全球首播。這將是一場集各劇種、各流派、各行當、各種藝術表演形式的名家薈萃的海外經典戲曲新春盛宴。

“歡樂春節”是由中國文旅部在海外推出的大型文化交流活動，受疫情影響，近幾年主要通過“雲”演出、“雲”展覽的方式向海內外觀眾展示一系列內容豐富、形式多樣的線上文旅產品。活動的目的是與各國人民共慶農曆春節，與海外華人華僑共享中華文化、共建和諧世界。作為中國海外文

化傳播的閃亮名片，備受矚目的“歡樂春節”活動讓全球各地的觀眾足不出戶就可以一起慶新年，賀新春，感受濃濃的年味！

加拿大中國文化經濟發展聯盟是在加拿大政府正式註冊的非牟利組織機構。聯盟的宗旨是增進和加強中加兩國文化、藝術以及經貿的交流與合作，活躍和推動加拿大當地多元文化的繁榮和發展，努力成為中加文化、藝術和經貿往來的橋梁和紐帶。

加拿大中國文化經濟發展聯盟秉持進取、創新，弘揚中華傳統文化，努力服務社區的精神，在一年一度的新春佳節來臨之際傾情打造的這臺中華戲曲名家薈萃的高端新春戲曲盛典，為疫情下無法回國的海外華人在雲端和家人共享歡樂、共慶中國年添上了濃墨重彩的一筆，同時也讓古老而優秀的中國傳統文化通過雲端再一次走向了世界，綻放光輝。

俗話說過大年，看大戲，今年的戲曲春晚陣容強大，好戲連臺。將由蜚聲海內外的12位中國著名戲曲表演藝術家、中國戲劇梅花獎獲得者聯袂演出。

著名京劇張派領軍人物王蓉蓉；豫劇名家小香玉；著名京劇袁派（袁世海）花臉、大連京劇院院長楊赤；著名京劇楊派老生杜鎮杰；梅派名家張慧芳；天津京劇院著名的程派青衣呂洋；京劇青年名家馬力；著名京劇文武小生包飛；京劇厲（慧良）派武生黃奇峰；山東五音戲表演藝術家呂鳳琴；粵劇表演藝術家、廣東粵劇院院長曾小敏；著名評劇表演藝術家馬惠民等老師及廣西桂劇絕活傳承人袁杰；中國優秀青年民樂演奏家于洋、趙鑫；美國戲畫大師段昭南老師等受邀加盟表演，並與加拿大當地的戲曲藝術家及戲曲愛好者共同演繹一臺別開生面的，集京劇、豫劇、粵劇、評劇、五音戲、桂劇、民樂、繪畫等各劇種、各流派、各種表演形式的名家薈萃的海外經典戲曲新春盛宴。以此獻上對遠在祖國的父老鄉親及對海內外華人、華僑朋友們的深深祝願，與全球華人一道紅紅火火共慶中國年。

(來源：加拿大中國文化經濟發展聯盟)

# 社區·生活

Community & Life



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

## 如果感染了 COVID-19 怎么办？ 医生教你如何在家自我治疗

本刊訊

目前，儘管加拿大多個省份採取進一步防控措施，但是隨着 Omicron 變體的迅速蔓延，近日 COVID-19 新增病例數却是自疫情爆發以來增漲最多的時段。

儘管在感染者中仍有重癥病例，但大多數至少接種過兩劑 COVID-19 疫苗的加拿大人會出現典型的流感樣癥狀。

如果您不幸中招感染了 COVID-19 怎麼辦？不用急，醫生告訴你如何在家自我治療。

加拿大醫學協會 (Canadian Medical Association) 主席凱瑟琳·斯馬特 (Katharine Smart) 醫生表示，如果你已經接種了第三劑疫苗，那麼，你就算是感染了病毒，很可能只是有輕度或中度的癥狀。因為如果完全接種了疫苗，很少有人需要住院治療。

Katharine Smart 醫生說：“目前感染人數增加太快，全國各地的檢測都跟不上，不過大多數接種了疫苗的人，應該能夠在家中自我康復。”

### 感染 Omicron 常見癥狀

Katharine Smart 說，Omicron 變體的常見癥狀包括：

- 流鼻涕
- 喉嚨痛
- 咳嗽
- 有時會出現腹瀉和嘔吐
- 有時感到全身疲勞和肌肉酸痛

這些癥狀往往會持續2到10天左右，如已經接種了疫苗，則持續時間會較短。

Smart 醫生稱，如果有喉嚨痛、身體疼痛或發燒，就吃泰諾 (Tylenol) 或 Advil 以緩解癥狀。此外就是放鬆，多休息，保持充足的水分。



### 在家隔離

Smart 醫生建議：將水和容易進食的食物（例如湯水）放在床邊，在家裏找一個相對安靜獨立的空間慢慢恢復。



如果其他的家庭成員沒有被感染，那就必須隔離。

詹尼·麥克瑞狄 (Janine McCready) 是多倫多 Michael Garron 醫院的傳染病醫生，她同意醫學協會主席凱瑟琳·斯馬特 (Katharine Smart) 醫生的觀點，即大多數人可以自己在家康復。

“對於大多數人來說，您不需要太多，需要泰諾 (Tylenol) 或 Advil，一個溫度計和隔離期間的食物。” Janine McCready 說，“如果您出現嚴重癥狀的風險較高，則需要用血氧計來經常檢查自己的氧飽和度。”

Janine McCready 醫生指出，加拿大尚未批准特定的 COVID-19 治療方法供家庭使用，儘管有一些“即將到來”的治療方法為有嚴重癥狀或潛在疾病的患者使用，但目前也尚未廣泛使用。這些治療包括單克隆抗體、類固醇地塞米鬆和抗抑鬱藥。

Katharine Smart 醫生表示，對於孩子們來說最重要的是多喝水，目前沒有證據表明非處方感冒和流感藥物有助於緩解癥狀或改變病毒的傳播過程，因此不建議兒童服用。對於年紀太小還不能自己擤鼻涕的孩子，使用鹽水噴霧或衝洗會有所幫助。

由於許多人在感染 Omicron 時出現輕微癥狀，Smart 醫生說重要的是要意識到您的流鼻涕或咳嗽可能是感染了 COVID-19，最好待在家裏。

如果您真的生病了，並且有任何呼吸系統疾病，請確保您待在家裏並在可能的情況下進行檢測。

Smart 說，如果無法進行檢測，請至少在家裏待五天，直到癥狀消失，並補充說人們應該讓其他人知道他們正在隔離並安排運送必需品。

醫師對輕微癥狀的人提出了以下建議：

如果需要，服用非處方止痛藥，如 ibuprofen 或 acetaminophen。

保持水分，多喝水。  
準備一些容易進食的食物，比如湯。  
得到充足的休息。  
與家裏沒有生病的人隔離。  
如果您呼吸困難，請立即尋求幫助。  
而且要知道病癥加重時的癥狀如何？

感染者什麼時候應該去醫院呢？概括說，如果感覺病情加重，應前往最近的醫院看急癥或者撥打 911 電話。

Smart 醫生說：“如果呼吸變得急促、困難，感覺極度的勞累，平躺時都覺得呼吸困難，那就需要尋求緊急護理。身體基本情況惡化也是需要尋求幫助的信號。”



最常見的病情加重癥狀：  
當你站立或移動時呼吸困難、胸痛或壓抑、身體顫抖、失去胃口、眩暈、頭暈有倒塌感覺 (collapsing and fainting)，總之，相信你的直覺，如果感到不能自行康復，應立刻聯繫醫療單位。

其他病癥惡化表現為：咳嗽愈加嚴重、精神混亂 (confusion)、極端嗜睡和低氧水平。低氧水平是祇血液中含氧量低於正常值，你可以前往藥房購買一個簡易的脈搏血氧儀 (pulse oximeter) 在家自己檢測。如果檢測結果即血氧儀顯示低於 92%，那麼說明你處於低氧水平，應立刻前往醫院。

世界衛生組織 (WHO) 表示：“感染疫情的癥狀依據不同年齡有不同表現，成年人一般征狀有脫水、呼吸短促、胸痛等，還有輕度頭疼。”

據悉，兒童和嬰兒感染重癥情況稀少，安省醫院上月以來祇收治 6 名 1 歲以下嬰兒感染病案。兒童感染癥狀包括：出現精神混亂和拒絕進食，如果臉面和嘴唇變藍、嬰兒拒絕母乳，說明病情惡化，應立刻送往醫院。

(來源：CP24、CRI 等網絡綜合)

# 這 10 件小事讓你越來越美 (下)

## 堅持成長

一個成熟的人才更應該成長，這時候明白了自己真正的興趣和愛好方



向，便可以一頭扎進去探個究竟，哪怕對於一個主婦來說，每個月學幾道新菜也是成長。

而成長意味着保持生命的張力，是抵抗歲月的良藥。它證明了我們步履不停，永葆好奇心和求知心，這樣的女人，依然可以保持心靈的純真和喜悅。

## 堅持與自己對話

我們每天對話最多的人是自己，祇是很多時候我們忽略了，新的一年多留意自己內心的聲音吧。

這些可以讓我們更好地了解自己，從而更好的行動，但要多進行積極的對話避免那些消極的對話，比如“我不適合穿亮色”轉變成“我完全可以把亮色穿得很好看”，這樣會變得自信更積極，才有機會成為理想中的自己。

## 堅持做自己

過去的一年裏，有多少時刻在別



人的眼光和自我的期許之間擰巴着？

新的一年裏，將龐雜的議論聲屏蔽在外吧，悅納自己的缺點和優點，穿自己想穿的衣服，做自己想做的事，去想去的地方，學會取悅自己，能夠成為自己才是人生最大成就。

## 堅持愛人

因為愛人與人之間有了更深的羈絆和牽連，人生才變得遼闊。

愛也是遼闊的，可以愛親人朋友，愛一祇流浪貓，愛一株玫瑰……因為愛人也是愛己，每一份溫暖和善意，終究會以另一種形式投射到

自己身上。

這些小事看起來簡單又尋常，却都不容易做到。

它們可以說是很微小的，甚至花費不了一刻鐘的時間，又可以很重大，就點滴水汽滲透擴散在人生這塊海棉裏，每一點都關乎到人生的豐盈。

沒有那麼多的天生麗質，也沒有那麼多的生來幸福，也沒有一蹴而就的美和燦爛，重點是我們怎樣度過每一天，怎樣對待每一天，就會擁有怎樣的一生。



# 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、家庭旅游的  
不二選擇。



## 我們期待您的到來!



電話 (TEL): (905)357-3681 (647)325-2228

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

微信 (Wechat): finch2008

**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



# 連接未來的地鐵盤 調鬧鐘開搶！ 5858 Yonge 高級公寓迅猛來襲！



在華人留學圈中，提起大名鼎鼎的北約克 Yonge & Finch 可以說無人不知，這個地段被譽為多倫多北邊學生“最愛區域”一點不為過，由於該地區一直受廣大學生和白領的喜愛，住 Y&F+開豪華也是傳說中常見的“土豪”標配！

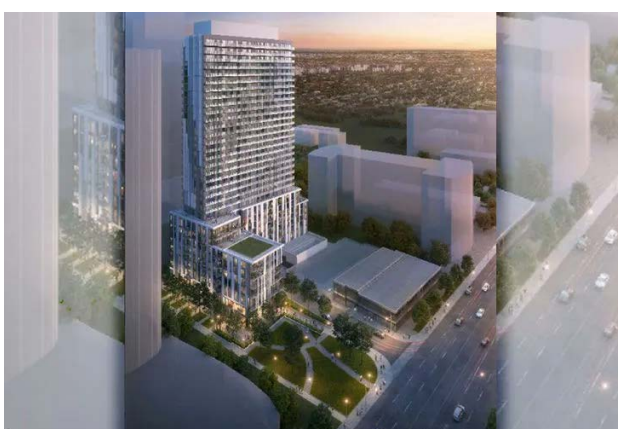
在這塊不可多得的火爆黃金地段 Yonge & Finch，又一年度大盤力作【Plaza on Yonge Condos】 5858 Yonge 高級公寓帶着驕傲的標籤來襲！

位於最熱鬧的商圈之一！  
Yonge/Finch 罕見地鐵盤！  
餐飲娛樂應有盡有！  
知名開發商 Plazacorp 出品！

## 黃金地盤裏的黃金位置

5858 Yonge 公寓位於 Yonge St & Cummer Ave, Toronto, 緊鄰 Yonge & Finch 尊貴黃金地鐵地段，舉步便可到達 Finch 地鐵總站，據說還將是連接未來地鐵延伸線路的第一站！

2分鐘可至 Finch 地鐵總站  
1分鐘便是 Finch Go train 火車站  
5分鐘至 TTC 公交站  
距 Hwy 401/407/404 僅 3-5 公裏；



舉步可至 Newtonbrook, Drewry, Avondale 中學, R.J.Lang 小學等。

## 如天堂般的生活便利

Yonge 街沿綫極高的繁華度吸引無數人選擇定居，北約克的 Yonge & Finch 一帶更是中心的中心，步行可到達地鐵、超市、酒鋪、銀行、購物中心。

該社區設施成熟，環境別致優雅，周邊有多個綠色公園，公共學校和娛樂健身中心，以及自行車道，豐富的休閒生活應運而生。

超市，酒吧，餐廳，銀行一應俱全，Centrepont Mall 購物中心，BMO、RBC、TD、CIBC 所在的金融區，一流醫院，Cineplex 電影院，LCBO，就在家門口！

夜幕降臨，北約克中心又將變成充滿活力的夜生活社區，卡拉OK，酒吧，富有世界各地風情的地道餐飲美食，以及電影院和舉辦現場演出的多倫多藝術中心，祇有你想不到的沒有找不到的……

Yonge & Finch 一直以來在該地區的人流量和繁華度高居不下，也是 York 和 Seneca 的學生心目中的最佳位置。

## 未來之城投資熱盤

據悉，新的地鐵項目將多倫多地鐵綫從 Fitch 站向北延伸 7.4 公裏，加建 6 個全新的地鐵站，包括 Commer/Drewry 站、士刁站 (Steels)、Clark 站、皇家果樹園站 (Royal Orchard)、Langstaff/Longbridge 站，終點站將是 YONGE 街及 7 號公路的東北角的列治文山中央車站 (Richmond Hill Centre Terminal)，並在 Highway 7 設有 2,000 個停車位。

一直以來，北約克 Condo 樓盤升值排行榜穩居前 3！

Yonge & Finch 周邊的公寓租金價格和出租速度，也穩穩保持北約克第一的位置，難道這還不是廣大

自住和投資者的首選之地！

## 大牌開發商鼎力加持

400 King West Condos 是由開發商 Plazacorp 開發，自 1981 年以來，Plaza 的公寓開發項目屢獲殊榮，以建造“質量持久”，“傳遞最佳城市的精神”為使命，打造出了一個個受人歡迎的社區。

Plaza 是第一個將高級材料和功能作為住房標準的開發商。目前已完成和在建的開發項目價值已超過 70 億加元，不僅有着最高的質量評級，且在 2018 年獲得了 Tarion 年度建造商獎。

迎合購買者追求優質生活方式的需求，密切關注細節、設計和布局，爭取將頂級房屋帶給買家，也是 Plaza 才能享有極高聲譽的緣由。

5858 Yonge 一共 32 層，公寓面積從 592 - 1238 sq ft！

最後，如果小編告訴你們 5858 Yonge 公寓一房祇需要 50 餘萬起！該公寓火熱預售將從 2022 年 1 月開啓，各位友友們啥心情？



倒計時調上鬧鐘開搶吧！  
諮詢該房源，速度聯系我愛我家團隊！

# 招聘 JOIN US

WAITING FOR YOU

# 加入我們

**合理分佣**

多种选择  
行业领先分佣机制

**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

我愛我家作为上市地产公司，全球品牌赋能

30 多个城市公司

50 余个海外国家和地区

24 年新代理服务经验

17 年房屋资产管理经验

12 年房产金融服务经验

扫码联系

Phone: 905-597-8675 / Email: hr515jrealty@gmail.com

Website: www.515jca.com

Richmond Hill: 9120 Leslie St, Unit 101, L4B 3J9

North York: 121 Willowdale Ave, Unit 101, M2N 4A3

Downtown: 26 Capreol Ct, M5V 4A3