

# 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067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

# Let's Do It Better

## 讓我們做得更好



# 為帝國未來而戰鬥, 共創美好的明天!

RE/MAX帝國地產 2021年度頒獎晚會圓滿舉行

**LUXKOO**

**窗帘卷帘中文諮詢**  
Curtains and Blinds Stores et Rideaux

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

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  
ricklewang@hotmail.com  
www.rickle.ca



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

**搶購價 \$228 萬 8**

**Dufferin / Major Mac**

物業位於旺市 Major Mac/Dufferin 交界處, 三年新 4 房 4 衛雙車庫豪華獨立屋, 超大 Lot Size 40'x140', 室內面積 3883 呎+地下室, \$\$\$ 升級, 8 呎高花玻璃雙大門入口; 石面外牆, 後院朝南, 兩層高玄奘, 主層有 Office, 樓底 10 呎高, 射燈, 硬木地板, 鐵藝橡木樓梯; 二樓和地下室樓底 9 呎高; 廚房設計時尚, 有石英石檯面, Backsplash, Moulding 連 Valance Lighting, 超大中央島連早餐桌, Wolf & Sub-Zero 不銹鋼電器; 主人房有步入式衣櫃間和 5 件套衛浴; 所有衛浴均採用石英石檯面; 物業位置鄰近高爾夫球場, 購物, Go Train 等等。

**即將上市**

**Simcoe St/Conlin, Oshawa**

物業為數年新 4 房 4 衛雙車庫獨立屋, 位於 Oshawa 市, 室內面積約 2518 呎連地下室。

**售價 \$33 萬 8**

**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佔地 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。

**售價 \$350 萬**

**Hamilton 上居下舖**

物業位於 Hamilton 市中心 James St., 上居下舖 Corner Unit L 型 Lot, 餐館街舖約 3800 呎, 樓上 6 個單位約占 5700 呎; 主層餐館 12 呎樓底, 已有 5+5 租約, \$6000 Net Lease. 樓上 2 樓有 4 個單位, Bachelor x 1, 2 房 x 1, 3 房 x 2; 三樓有兩個單位, 2 房和 3 房各一; 另外有 13 個停車位供餐館或餐館客人使用。Commercial Zoning, 二樓和三樓可用作 Office, 所有單位各設有獨立暖氣, 十分適合投資或重建用途。物業位置優越, 鄰近 McMaster 大學, Go Train, 高速。

**即將上市**

**Leslie/Finch**

物業位於北約克 Leslie/Finch 繁華地段, 2 年新豪宅, 接近 4000 呎+完成走出式地下室。

**即將上市**

**Yonge/Finch**

物業位於北約克的 Yonge/Finch 繁華地段, 51' x 185' 大占地獨立屋, 4006 呎+完成分門地下室。

**月租 \$2200**

**Yonge/College**

Teahouse condos Yonge/College 黃金地段, 步行距離到多倫多大學、地鐵站, 1+1 室 1 衛, 49 樓朝北高層無遮擋城市景觀! 樓底 9 呎高, 全屋複合木地板; 主臥寬敞明亮, 落地大玻璃; 超大 Den 可做第二臥室; 不銹鋼電器; 5 星級的公寓設施; 24 小時禮賓部, 健身房, 天台泳池, 室內按摩池, 派對房, Lounges, 桌球室, 會議室, 迷你電影院, 寵物 Spa; 舉步 UofT, TTC, 超市, 食肆。

**月租 \$3000**

**Spadina/Dundas 街舖**

多倫多市中心 Dundas/Spadina 的文化中心少有放租的街舖。室內面積達 972 呎, 可作不同零售商業用途。高樓底, 人流暢旺, 門口正對 Spadina 大街, 鄰近街車站; 舖內有獨立衛生間, Water Connection; 125 amp; 租金已包物業稅; 租客需負責 Maintenance Fee 和電費。

**樓花轉讓價 \$79 萬 9**

**Line 5 Condo**

Line 5 Condo 由兩大著名建商 Reserve Properties 和 Westdale Properties 共同開發, 坐落於中區黃金地段 Yonge/Eglinton. 1 房+書房單位, 書房可作睡房。9 呎 Smooth Ceiling, living 配有落地玻璃門連通陽台。開放式廚房, 歐洲 Designer 櫥櫃, quartz 台面, 不銹鋼電器。大樓設施齊全, 生活極其便利。

**樓花轉讓價 \$79 萬 9**

**Vendôme Condos**

項目位置萬錦市 Hwy 7/Warden 交界處; 1+1 房 1 衛朝北單位, 連 1 個車位, 室內面積 648 呎; 全屋木地板, 廚房有石英石檯面, 不銹鋼電器; 衛浴有無框淋浴間; 物業設施齊全, 有 24 小時禮賓部, 健身房, 娛樂室, Guest Suite, 按摩池, 燒烤場, 圖書館, 兒童遊樂室, 派對房, 寵物美容等等。

**樓花轉讓價 \$159 萬 9**

**單車庫 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, 四面環繞郁郁葱葱的高爾夫球場和森林。物業為 3 睡房 3 衛浴 1820 平方呎單車庫鎖屋。主層 10 呎高, 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, 超豪華電器 Subzero 冰箱 Wolf 爐頭。

**售價 \$3 萬 9 千 9**

**多倫多小型超市生意**

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 \$16 萬 9 千 9**

**Queen/Dufferin 小型超市生意**

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 \$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。

**歡迎查詢**

**Lindsay市中心 Condo 開發項目**

Lindsay 市中心高級 Condo, 背倚貫穿市區 Scugog River 和 McDonnell 河畔公園, 坐落於市中心 0.74 畝土地上。計劃建築 10 層高, 包括地面商舖及 9 層 207 個住宅單位。公寓設施完善足以媲美任何一個豪華公寓, 設有 Pick Up/Drop Off 環形車道, 地面/地下停車場, 健身房, 休息室, 圖書館, 天台花園。基層將會招募餐館方便居民生活。大樓附近環境優美, 位置理想, 舉步主要商業/零售通道——Kent 西街。

**售價 \$19 萬 8**

**Yonge / Steeles 珍珠奶茶生意**

出售生意地點位於 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。



## 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)

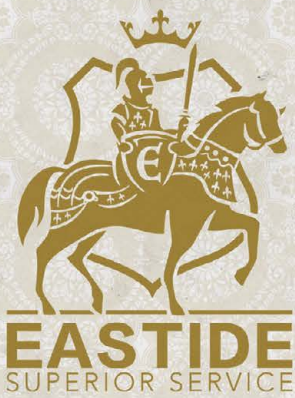
## 專業售前家居美化



**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)



1324 Ouellette Ave, Windsor



Markham



280 yorktech unit 20



25 Murdock Ave. Aurora



Markham



North York



Markham



Markham



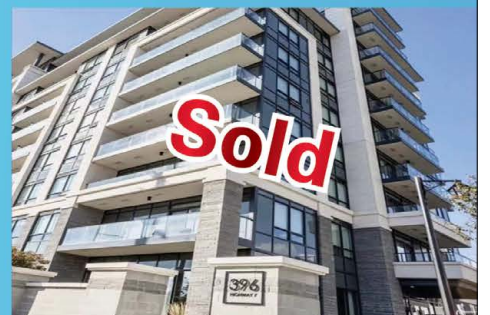
Markham



East Gwillimbury



Markham



Richmond Hill



Markham



Toronto



Markham



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 地产经纪加盟

海量培训讲座 · 强力后台支持 · 公司分配客源 · 楼花保证拿盘

Coming Soon

# VOYA TOWER 2

## 2月23日 正式开盘



周边有

-Square One 购物商场

-Cineplex 电影院

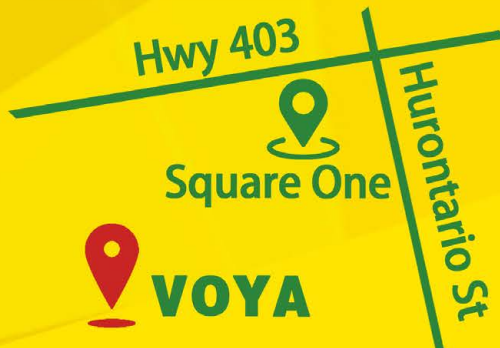
-多伦多大学, Sheridan 大专

-大统华超市

交通便利

-临近401&403&407高速公路

### 密西沙加 黄金位置 豪华公寓



## Grace Zhang

Broker of Record 总裁

### 647-268-6688



Tel: 416-901 8678

Fax: 905-597-8678

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

## 財富舞臺 · 凝聚精彩

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

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

### 業務範圍

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

### 我們還承接

- 專業視頻拍攝和制作，為您提供全程策劃、前期拍攝、後期制作廣告短片、企業宣傳片及新聞專題片等內容的視頻服務
- 各大公司及個人策劃、設計及印刷出版如“企業年鑒”、“年度專刊”個人畫冊等宣傳畫冊、圖冊等



加中資訊網  
微信公眾號



加中資訊網  
ccpeople.ca

聯繫我們 Tel: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com



**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

- 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,堪称专业人员的"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

## 参加2月17日讲座

注册博富ID, 参加抽奖!

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

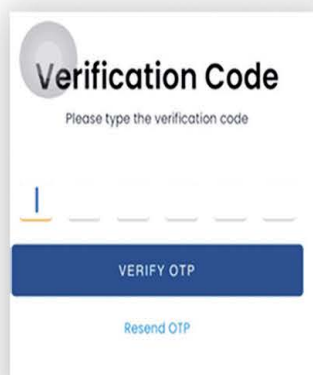
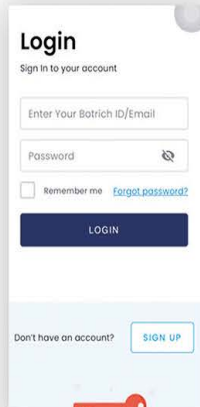
点击  
SIGN UP 注册

#### 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/



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

北約克全獨立已經開工



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02月26日

周六下午

2:00~4:00 pm



# 416-984-3988

 (中英文)

www.benestone.com mmao@benestone.com

摩石建筑為您建新房，比買新房更經濟實惠





# 投資·新聞

## Investment & News



楓華傳媒集團  
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊  
INVESTMENT WEEKLY

### 財富舞臺·凝聚精彩



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，全心助力客戶發展

多倫多版 第067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

#### 重磅！加拿大 2022 至 2024 年移民計劃： 三年目標超 130 萬！經濟類移民占近 60%！

### 封面故事 A6-A7

#### 為帝國未來而戰鬥，共創美好的明天！

——RE/MAX 帝國地產 2021 年度頒獎晚會圓滿舉行

### 業界動態 A12

#### 30 年來首次！ 加拿大 1 月份通貨膨脹“破 5”！ 房價、油價還要繼續漲！

### 業界動態 A14-A15

#### 最新消息！ 安省宣布下一階段解封措施 2 月 17 日生效！ 餐館、健身房、電影院全開！ 3 月取消疫苗證！

### 楓華特稿 A16-A17

#### 望眼欲穿，加拿大政府怎麼還不打壓房價？

### 社區生活 C1

#### 注意！居家工作今年能多退稅！ 安省這 8 個“退稅”別錯過！

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

haoyun

士嘉堡①店：3241 Kennedy Rd, ON M1V 2J8

士嘉堡②店：4271 Sheppard Ave E, ON M1S 1T6



# 加拿大宣布重大入境新規！ 檢測、隔離有變化！加拿大將取消 完全接種疫苗旅客入境前 PCR 核酸測試！



本刊訊

加拿大2月15日宣布入境新規：自2月28日起，所有完全接種的入境旅客可以使用快速抗體測試代替PCR核酸測試，費用將會節省一大筆。

加拿大聯邦衛生部長杜克洛斯（Jean-Yves Duclos）、聯邦交通部長Omar Alghabra、公安部長Marco Mendicino、旅遊部長Randy Boissonnault、政府間事務部長Dominic LeBlanc以及首席公共衛生官譚詠詩（Theresa Tam）博士2月15日下午一點召開新聞發布會，宣布修改入境規則。

衛生部長杜克洛斯（Jean-Yves Duclos）2月15日在渥太華說：“今天我宣布放鬆邊境措施，是時候調整我們的入境規則了。”

## 一、取消核酸測試，用快速測試代替

衛生部長杜克洛斯稱，因為加拿大的COVID-19疫情有所改善，從2月28日12:01am開始，完全接種疫苗的旅行者將不再需要進行核酸測試就可以入境加拿大。

這些旅客仍需要在抵達前進行檢測，但可以選擇來自出發國家所批准快速抗原檢測，這通常比核酸檢測便宜一大截，並且可以在幾分鐘內得到結果。換言之，從月底開始，出發前快速抗原測試或PCR檢測的陰性證明，均符合加拿大入境要求。

請注意，快速抗原測試在航班或抵達陸地邊境或海上入境口岸的前一天測試；PCR核酸測試則在72小時內測試。

值得更加要注意的是：在家進行快速抗原檢測不滿足入境要求，一定要當地政府授權的機構進行測試，並且必須由實驗室、醫療保健實體或遠程醫療服務機構進行管理。

在加拿大，快速測試大約每人\$15-40加元費用，而PCR核酸至少需要150-250加元以上，一家四口將會節省一大筆。

## 二、取消未接種兒童14天隔離，可立即返校

與已接種疫苗成年人一起前往加拿大的未接種疫苗的12歲以下兒童，將不再需要隔離14天，可以立即返回學校或日托中心上課。這意味着，孩子們不再需要等待14天才能上學、露營或去托兒所了。

## 三、取消抽樣檢測等待結果隔離

加拿大在各大入境點的隨機抽樣檢測仍然保留，不過，如果完全接種疫苗的旅客被隨機選擇在機場進行核酸檢測，他們在等待結果時無需進行隔離。

未接種疫苗的新加坡人或PR永久居民將需要在抵達機場接受檢測，並且要進行14天隔離，在第8天進行第二次測試。

除非在少數豁免範圍，未完全接種疫苗的外國人將不得進入加拿大。

請注意，加拿大完全接種的定義是指世衛認可的疫苗，包括中國的科興和國藥。

## 四、取消不必要出國游的建議

此外，隨著Omicron疫情繼續緩解，加拿大將其旅行建議從三級降至二級，這意味着，政府將不再建議加拿大人避免所有非必要的出國旅行。、、圖片

鑒於Omicron的高發病率，旅行者應了解與國際旅行相關的風險，並採取必要的預防措施。

加拿大首席公共衛生官譚詠詩博士在新聞發布會上說：“加拿大已經過了Omicron浪潮的高峰期。”

衛生部長杜克洛斯補充道：“最糟糕的情況已經過去。”

衛生部長杜克洛斯說：“所有衛生防疫措施都需要重新評估，重要的是要注意，如果疫情繼續改善，住院人數繼續減少，加拿大人繼續接受加強注射，那麼，未來幾周可能會考慮進一步放寬旅行限制。”

（來源：網絡綜合）

## Feds scrapping pre-arrival COVID PCR test requirement for fully vaccinated travellers







楓華傳媒集團  
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊  
INVESTMENT WEEKLY

2022

HAPPY

NEW

YEAR

歲年大吉



加中資訊網  
微信公眾號



加中資訊網  
ccpeople.ca

財富舞臺，  
凝聚精彩！

Tel: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com  
Add: 250 Consumers Rd, Suite 1005, North York



# 重磅！加拿大2022至2024年 三年目標超130萬！經濟類移

本刊訊 年2月14日，加拿大聯邦移民部長向國會遞交了2022至2024年的新移民計劃書，三年目標招收超過130萬人。

聯邦移民、難民及公民部長Sean Fraser在這項2022-2024新移民計劃書（Immigration Levels Plan）中概述一條雄心勃勃但負責任的

移民規劃藍圖，以推動加拿大未來幾年的經濟復蘇和疫情大流行後的經濟增長。Sean Fraser表示，“疫情突顯出新移民在我們國家以及各行業經濟發展的貢獻。”

移民部表示，過去一年，加拿大接收了超過40萬5000名新移民，這是有史以來單年度接收新移民人數的最高紀錄。圖片

如今雖然疫情期間流失的許多崗位已經得

到恢復，但各行業仍然有數十萬職位正缺人。移民部指出，移民已經占了接近100%的勞動力增長，到這十年末的時候，預計要有500萬加拿大人退休，到時在職工作者與退休人員的比例將跌至3比1。這很清楚地表明我們有提高移民人數的強烈經濟需求。

為了確保加拿大有足夠的勞工人數來填充重要勞動力市場的空缺並支持未來強健的經濟發展，移民部提出的這項計劃將目標定在於未來三年期間，招收占加拿大總人口1%的新移民數量。

具體規劃：

2022年吸納431,645名永久居民

2023年吸納447,055名

2024年吸納451,000名

該計劃的重點包括：

到2024年，總體吸納人數將達到加拿大人口的1.14%。

將長期重點放在經濟增長上，經濟類移民占近60%。

幫助弱勢人群，如在疫情大流行期間向從事醫療工作的難民申請者提供永久居留權的特





# 移民計劃： 移民占近 60% !

別措施。

支持全球危機，通過人道主義移民為那些面臨迫害的人提供安全庇護。

留住已經在加拿大的人才，針對通過2021年春季啟動的必要服務工作人士有限時間移民通道接收的臨時居民，授予他們永久居留身份。

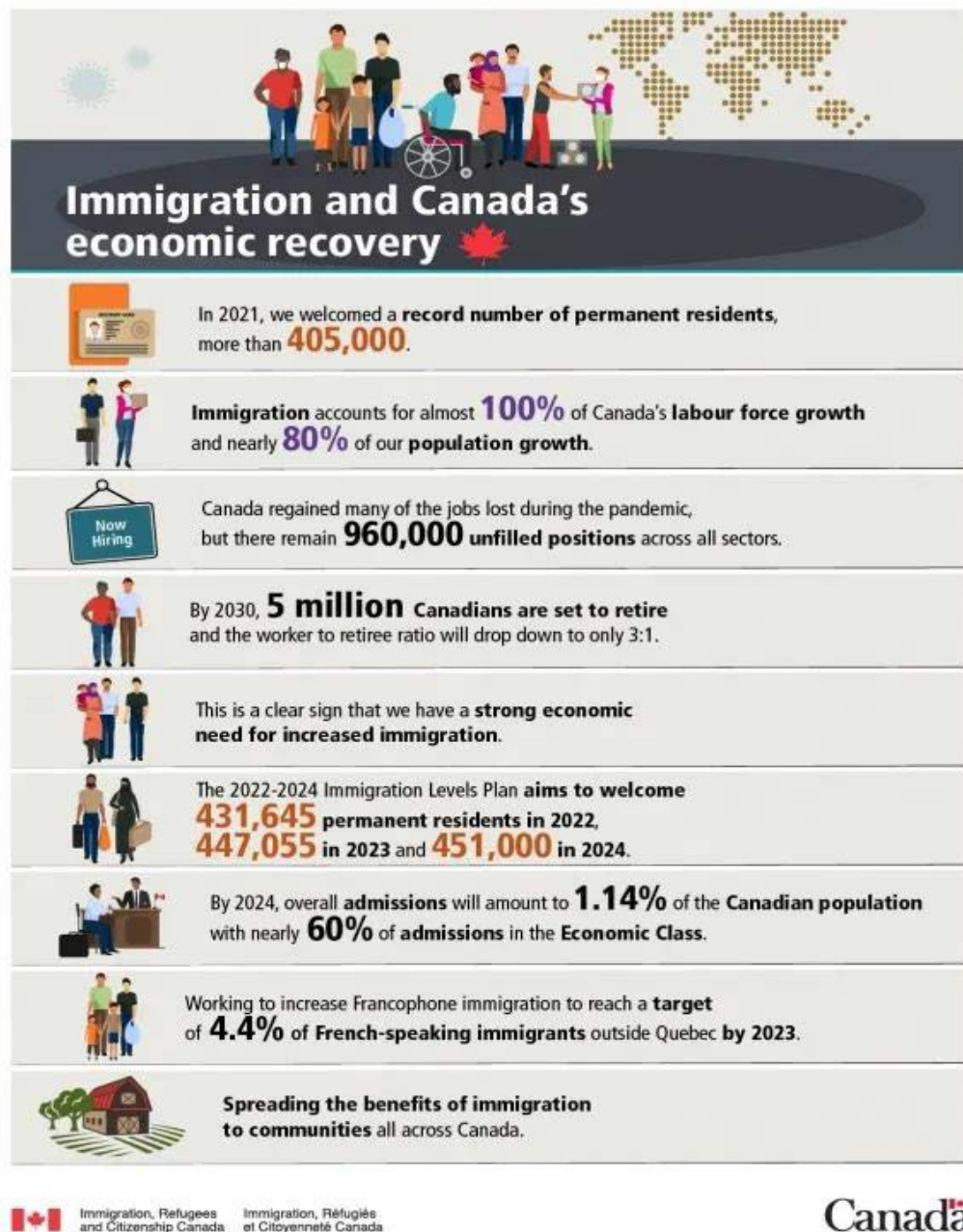
移民部指出，這是在之前的發展計劃基礎上做出的考量，以進一步把注意力放在支持經濟復蘇和疫情過後的發展上。

移民部也在聲明中承認家庭團聚移民的重要性，並承諾配偶及子女的團聚移民處理時間將保持在12個月之內。

此外，移民部再次確認，將繼續完成未來兩年內重新安置至少4萬阿富汗難民的人道主義承諾。至今已有超過7550名阿富汗難民來到加拿大安家。

據統計，截至2月1日，加拿大的移民處理積案超過130萬個，聯邦政府表示，審批速度變慢主要是因為受到疫情的影響。

(來源：網絡綜合)





# Let's Do It Better

## 讓我們做得更好



### 為帝國未來而戰鬥， 共創美好的明天！

RE/MAX帝國地產 2021年度頒獎晚會圓滿舉行



President of RE/MAX Canada  
Christopher Alexande

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

2022年2月11日，RE/MAX帝國地產圓滿舉行了線上2021年度頒獎晚會。RE/MAX 加拿大總裁 Christopher Alexande發來了祝賀視頻，RE/MAX 帝國地產全體員工熒屏內外、線上線下共同回顧了2021年度所取得的輝煌業績，共同展望帝國美好的明天！

由于依然處於新冠疫情特殊時期，RE/MAX帝

國地產頒獎晚會也改為線上舉行。晚會伊始，公司持牌人才貴明（Larry Cai）首先以接受採訪的形式總結了2021年度帝國地產輝煌業績與穩健發展。

Larry說道：“各位同事、各位朋友，大家好！2021年疫情又持續了一年，給很多行業造成了很大的麻煩；但房地產行業却如火如荼。根據多倫多地產局的統計，2021年大多倫多地區共成交了121,712套，比2020年增長28%。多倫多地區共有62,867名地產經紀，人均銷售1.94套；我們公司2021年的成交



Larry 採訪



Harvey 採訪







Max Yao 採訪



Hank Zeng 採訪

量是1,521 單，人均銷售是 14.3 單，遠遠高于平均水平。這與我們大家勤奮努力和各位朋友們的支持分不開的。在此非常感謝大家！特別要感謝為我們提供支持的前後臺的同事們，你們 是我們帝國的堅強後盾！”

Larry非常高興而自豪地說道：“現在業界公認，我們帝國員工的整體業務水平高、專業能力強、贏得業界好評。我們出的Offer規範、條款周全、水準高。我們要繼續保持我們的優勢，並加強管理和培訓，進一步提高綜合業務水平。相信在新的一年裏，我們會做得更好！再次感謝帝國全體員工的努力！感謝所有朋友們的支持！謝謝大家！祝大家新春快樂！”

RE/MAX帝國地產總裁董紅衛（Harvey Dong）在接受採訪中重點結合帝國地產2022年的發展目標，



Joe Wang 脫口秀



Deeven Zheng 舞蹈



相聲《我要上進》

予以精彩的分享和展望。“讓我們做得更好”是RE/MAX帝國地產的口號，那麼2022年何做得更好？Harvey總裁非常自信和堅定地道出了答案：就是通過IT。

Harvey指出：“我們大多數人在不久的將來都會失去工作，因為在不久的將來人們不需要那麼多的房地產經紀人，因為 IT 的發展，一些交易或部分交易可能會被互聯網所替代。所以，我不希望我們成為退休的房地產經紀人的一部分。現在越來越



古典吉他演奏



多的產品已經被電腦、手機以及各種應用程序所取代。在沒有房地產經紀人或部分房地產經紀人服務的情況下，在綫買賣房屋是很有可能的，但他們總是需要有人在這種系統上工作，我希望帝國地產地產經紀人是其中這一部分。”

Harvey強調：我們與時俱進，應該盡可能使用電子方式做營銷，如充分利用網絡、視頻以及社交媒體進行營銷，傭金直接轉入銀行賬戶，不需要來公司前臺取信，通過掃描發郵件、設置自動向您的買家賣家發送列表等諸多營銷方式。我相信未來的市場需要更少的房地產經紀人，我希望帝國房地產經紀人成為IT地產精英。歡迎加入我們的計劃，讓工作更有效率，讓我們向IT地產經紀人邁進，讓我們做得更好！

整場頒獎晚會的策劃精彩紛呈，有振奮人心的頒獎環節，有激動人心的驚喜抽獎環節，更有精彩的娛樂表演，如吉他彈唱、脫口秀、舞蹈、相聲、太極拳、古箏等，尤其是帝國地產經紀人自編自演的節目，充分展現出帝國人精彩感人故事，展現出帝國人堅信不負所托，客戶利益至上的從業理念和專業精神，每一個精彩的環節都贏得共鳴，綫上留言好評如潮，其樂融融！

晚會重磅的頒獎環節展示出帝國人的斐然業績：2021年度RE/MAX帝國地產共有30名經紀榮獲金獎（Gold Producer）；20名經紀榮獲白金獎（Platinum Producer）；10名經紀榮獲Top 10 Producer；3名經紀獲得Top 3 Producer表彰。

Top 3 獲得者分別是：Kam Novin、Rick Liu、Shirley Xu；

Top 10獲得者分別是：Kam Novin、Rick Liu、Shirley Xu、Brenda Li、Gary Yu、Helen Xu、Lucy Zhang、Shanna Lu、Sky Qiu、Yin Yao；

白金獎(Platinum Producer)獲得者分別是：Alice Chen、David Liu、Frank Fan、Grace Gao、Hansen Li、Jack Chen、Jenny Jia、Jessica Yin、Joe Wang、Kelvin Yu、Lisa Li、Lori Su、May

Wang、Nan Leng、Richard Tai、Richard Zhou、Shin Li、Susan Xie、Sylvia Zhang、Yan Fu；

金獎 (Gold Producer)獲得者分別是：Amy Liu、Anne Song、Calvin Kan、Christine Chen、David Jiang、Eric Li、Fred Cai、Habib Mazaheri、Hugo You、Jasmine Lin、Jason Chen、Jennifer Wang、Jenny Wu、John Zhou、Johnny Chen、Kae Wang、Karen Wang、Kathy Wang、Ken Liu、Lily Ren、Michael Stern、Nancy Li、Rachael Gao、Ray Liu、Richard Wu、Sandy Han、Tony Zhang、Wade Yang、Yanbo Liu、Yue Chen。

帝國地產經紀人克服疫情時期的艱難而奮戰在地產一綫取得如此驕人業績，Top10以及Top3大獎獲得者的獲獎感言，道出了帝國經紀人的共同心聲：感恩感謝公司以及家人一直以來的支持與理解，新一年砥礪前行，再創輝煌！

RE/MAX帝國地產員工大合唱——“明天會更



Jasmine Lin 舞蹈春三月



太極表演

好！”，將頒獎晚會推向一個高光最高潮時刻，這首特別的帝國之歌版本，唱出了帝國人的心聲——讓我們做得更好！（Let's Do It Better!）滿懷信心為帝國未來而戰鬥，共創美好的明天！

讓我們衷心祝福：RE/MAX帝國地產2022年做得更好！

（來源：圖片由帝國地產提供）



帝國地產會更好



# 加拿大 2021 年第四季度 全國住宅建築成本增長 3.8%；人口普查數據顯示 多倫多人口增長沒有放緩的跡象！



## 本刊訊

加拿大2021年第四季度全國住宅建築成本增長3.8%；民意調查顯示，對房地產上癮的加拿大人並沒有被高利率的威脅嚇跑；人口普查數據顯示多倫多人口增長沒有放緩的跡象；1月份大多倫多地區的平均價格達到124萬加元；安大略省必須將住房產量翻一番才能滿足需求。

## 加拿大 2021 年第四季度 全國住宅建築成本增長 3.8%

根據加拿大統計局發布的新數據，在2021年最後一個季度，加拿大建造房屋的成本繼續上升。上周發布的最新建築價格指數顯示，2021年第四季度全國住宅建築成本增長3.8%，與上一季度相比出現“類似上漲”。

民意調查顯示，對房地產上癮的加

## 拿大人並沒有被高利率的威脅嚇跑

儘管央行和監管官員警告稱借貸成本將上升並可能衝擊房地產市場，但上周對全國房地產市場的樂觀情緒升至接近創紀錄水平。Nanos Research Group 為彭博新聞社進行的最新每周調查顯示，約64%的加拿大人預計其社區的房地產價值將在未來六個月內上漲。這比上周的60%有所上升，使其成為有記錄以來最快的7天信心增長之一。

## 人口普查數據顯示多倫多人口增長 沒有放緩的跡象

新的人口普查數據顯示，儘管在疫情、租金上漲和房價飆升的情況下苦苦掙扎，多倫多人口數字仍在繼續增長。加拿大統計局周三發布了2021年人口普查，報告稱儘管多倫多僅增長了2.3%（低於2011年至2016年的4.5%），但多倫多市中心的人口增長超過16%，有275,931名居民。

1月份大多倫多地區的平均價格

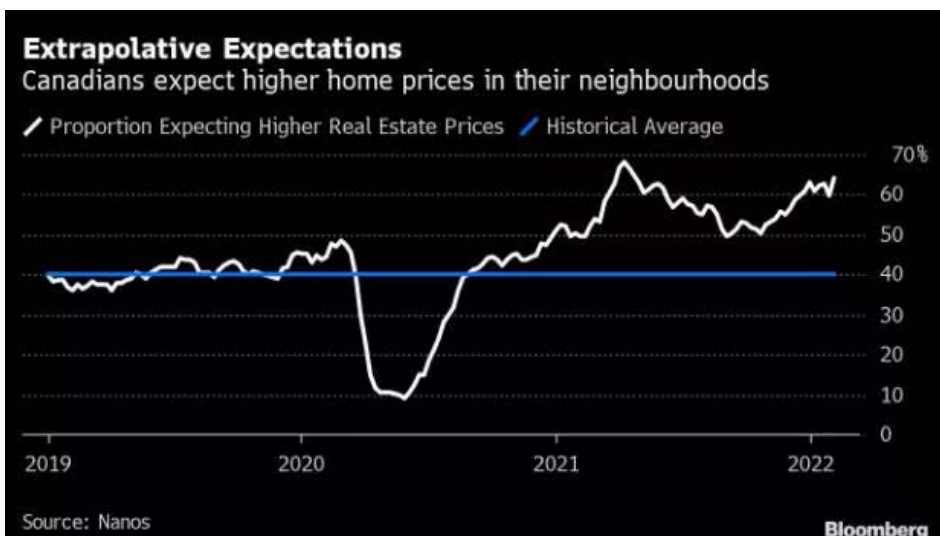
## 達到 124 萬加元

多倫多的房地產市場在2021年創下了創紀錄的銷售年，並且在2022年開始時並沒有放緩，大多倫多地區的平均價格在1月份達到了124萬加元。根據多倫多地區房地產委員會（TRREB）周四公布的數據，這相當於環比增長近7%，比去年1月增長28%。

## 安大略省必須將住房產量翻一番 才能滿足需求

住房供應不足再次被稱為導致安大略省乃至加拿大住房負擔能力惡化的最重要因素。安大略住房負擔能力工作組的一份新報告簡單地說，沒有建造足夠的房屋，導致安大略省的負擔能力受到侵蝕。該報告最重要的建議是在未來10年內建造150萬套房屋的目標。

（來源：JadeExpo & 加中房地產家居博覽會）





# 多倫多年度樓王 Concord Sky 之 世界級設計和完美的地理位置！

Concord Sky  
它來了，它終於來了！

它聳立雲端，高達95層，傲視安大略湖景，它將成為多倫多未來最高大樓之一，它就是本年度的樓王！  
Concord Sky!

頂級優質的高端項目永遠不缺乏市場，Concord Sky一經推出，就在多倫多的高端公寓市場引起轟動！朋友們紛至沓來，爭相體驗Concord多倫多展銷中心的270度環繞音影，感受它的魅力。

Concord Sky，由加拿大最大社區發展商CONCORD傾力打造，品質信譽雙重保障，它幾乎定義了2022年度，多倫多豪華住宅公寓項目的天花板！

說到Concord Sky項目的競爭優勢簡直不勝枚舉。我們將在近期的文章中，為大家逐一列舉，具體介紹，讓

朋友們深入了解Concord Sky。今天，就讓我們來說一說它的世界級設計和完美的位置！

## 多倫多未來最高大樓之一 世界級的設計和建造高度

Concord Sky公寓項目的層高為95層，會達到299米高，當大樓拔地而起之時，它也將成為多倫多最高的住宅建築之一。這絕無僅有的設計，也將極大提升公寓的投資價值。

聳立雲端！Concord Sky實現了這一切，站在大樓高層一眼望去，四面八方都有不同的景致！向南，可一覽安大略湖的壯美；向北，整個大都市核心區的繁華盡收眼底。

Concord Sky公寓項目由KPF Architects設計，現代明快動感的線條勾勒出經典高端的風格。作為世界頂尖的建築設計團隊，KPF的知名作品

遍布世界，例如，北京的中興大廈，重慶的OPPO大廈，迪拜的國際機場以及紐約的梵德寶一號大樓！

## 地理位置極佳 幾乎完美的城市核心之地

Concord Sky地處多倫多市中心核心位置（Yonge 和 Gerrard交界），緊鄰伊頓中心(Eaton Centre)和登達士廣場(Dundas Square)，這位置就相當于紐約的時代廣場！可以說是住在世界級地標之上！

在此居住，生活出行也相當方便。下樓便是央街，舉步地鐵站和公交系統，公共交通綫路四通八達。祇需步行就可達周邊奢華名店，醫院銀行，潮流街區，餐廳娛樂。自住或投資，都是最佳方案！

值得一提的是，Concord Sky還和著名的懷爾遜(Ryerson University)大



學僅一牆之隔。步行至多倫多大學也祇要十幾分鐘。這裏更是求學就業，追求夢想的極佳之地。

了解更多關於Concord Sky的項目信息

歡迎隨時聯系我們

地址：CONCORD多倫多展銷中心

心

電話：416-813-0999

## Toronto Real Estate Dragon Team

# 大鵬龍團隊，您置業的最佳伙伴！

Queenie Tang 湯璇  
647.969.0168



Justin Yao 藥晉  
647.973.9821



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



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

HomeLife Landmark  
Realty Inc. Brokerage  
大鵬地產



# 不 GET 到這些 不但領不到錢 你可能還得 有關加拿大 RRSP 的全面解讀!

## 本刊訊

今天的話題源于一條社會新聞，小編覺得有必要拿出來說下。

之前看到的這條新聞報道文章標題叫：

“錢婆婆拿走了，稅還得她來交”

此文發布後引起了當時網絡社交平臺上很大的反響和討論風波。

事情源于加拿大哈利法克斯女子Diane在丈夫去世後本按照遺囑將繼承所有遺產，但她發現丈夫多年來存在注册退休儲蓄金賬戶RRSP中的\$68萬遺產，因丈夫未婚時購買的RRSP，當時受益人寫的他的母親，所以導致Diane不但不能領取這\$68萬，反而CRA要求在提取這筆RRSP時高達\$30多萬的稅金需要她上交。

## 關於 RRSP

這樣的笑話和鬧劇其實在加拿大屢見不鮮，有專業人士提醒，RRSP的購買者，如果家庭結構改變（再婚或又有了孩子等）在需要的情况下，應及時修改受益人信息。

有關RRSP雖然是老生常談，RRSP具體是什麼，退休前和退休後有什麼不同，以及上述故事的人走了後RRSP該怎麼處理，涉及到的很多不同情況時，其實大多數朋友即便是定居加拿大很多年的居民都不一定吃得很透，今天我們就來全面普及一下RRSP的全方位問題。

## RRSP 是什麼

全稱Registered Retirement Savings Plan（簡稱RRSP），有時候也叫Retirement Saving Plan（簡稱RSP），目的是為退休後的生活存錢。

去銀行、保險或信托公司開一個RRSP賬戶，在這個賬戶內投資或儲蓄。

祇要錢還在RRSP賬戶中，不管產生了多少收益，暫時都不需要交稅。

退休後，從RRSP賬戶中取錢，才需要交稅。

不難看出，RRSP存在的意義就是帶着本金和收益一起延遲交稅。對於高收入群體來說，每年把一定額度投入RRSP，可以降低自己的稅額。

等到退休後從RRSP中取錢時，因為總收入低，稅階也低，等于終身都可以以比較低的稅階納稅。

## 什麼人能開 RRSP?

在加拿大開RRSP賬戶需滿足以下條件：

是加拿大的稅務居民（一年中住滿183天的稅務居民）。

有積極收入（Earned income）并且報過稅。

年齡不超過71周歲。

## 退休前的 RRSP

投入RRSP的資金也是可以在退休前提前轉出的，除非是locked-in RRSP。

從RRSP中提現，首先要交納10-30%的預扣稅，具體稅率請見下表。然後提出的錢還會被算作當年的應稅收入。如果那一年收入很低，也可能被退稅。

提前從RRSP中取錢會永久喪失這部分的供款額度。

舉個例子，如果2020年你的供款上限是8000加幣，供了5000加幣，取了2000加幣後，又存入2000加幣，那麼當年的額度還剩1000加幣。

自己借錢給自己買房：根據The Home Buyer's Plan (HBP)，首次購房者可從RRSP中免稅提取最多35000加幣用于買房，取款兩年後開始還款，15年內還清（指還到RRSP中）。

自己借錢給自己上學：根據Lifelong Learning Plan (LLP)，支付本人或配偶符合要求的全日制教育/培訓費用，也可免稅提款。一年最多提10000加幣，終身上限20000加幣，10年內還清（指還到RRSP中）。

## 退休後和 71 歲之後的 RRSP

退休後，你可以一次性從RRSP中提取所有資金，并交納10-30%的預扣稅，然後再將這部分收入正常報稅。

你可以把RRSP轉為RRIF（Registered Retirement Income Fund），即注册退休收入基金，獲得穩定的收入。RRIF的好處是不用交預扣稅，不過從RRIF中拿到錢後要正常報稅。

**FOTILE**  
For Love We Do

方太4合1蒸烤烘炸小方盒

## 蒸·烤·烘·炸多功能 1机10用随心玩

蒸 · 烤 · 烘 · 炸  
Steam · Conv. Bake · Dehydrate · Air Fry

905.604.8996

Facebook: @FOTILECanada 小红书: @661117686  
8365 Woodbine Avenue, Markham, ON L3R 2P4

Website Wechat



# 尋交稅!

注意, 年滿71周歲的那年結束後, RRSP會強制轉為RRIF, 每年按照一定比例提錢。

## 71歲以後 RRSP 去了哪兒?

稅法規定超過71歲以後即使有沒用完的RRSP供款額度, 也不能向RRSP供款。當你年滿71歲那一年, 你必須在當年的12月31日之前做選擇如何處理你的RRSP。絕大多數人都會選擇將RRSP轉到RRIF 注册退休收入基金(Registered Retirement Income Funds)中。

如果在年滿71歲時什麼都不做, 那麼將默認RRSP中所有的金額計入當年的收入中。

從設立RRIF的第2年開始, 每年會有一個最低的提款數額將資金從RRIF中取出, 並且計入當年收入中。這個最低提款額是根據當年的年齡設定的,

72歲的老人當年最低提款額是RRIF餘額的5.4%, 80歲的老人當年最低提款額是餘額的6.82%。

RRIF也需要指定受益人, 如果受益人是配偶或同居伴侶, 則可以作為successor annuitant, 原來每月發放的金額會直接發給配偶或同居伴侶。

## 人走了後 RRSP 怎麼處理?

加拿大稅法規定, 當一個人去世時, 原則上所有的資產包括RRSP都以當天的市場公平價

(FMV)視同出售, 收益計入當年的收入在final return上申報。

但是稅法上對RRSP的處理也有例外, 就是可以延稅的方式轉給指定的合格受益人 Qualified Beneficiary。也就是說RRSP可以一次性的轉到指定的合格受益人的RRSP賬戶裏, 不計入逝者當年的收入在final return上申報。

合格受益人的條件:

配偶或同居伴侶

18歲以下的在財務上依賴你的子女或孫子女

18歲以上身體或精神有殘障, 並且在財務上依賴你的子女或孫子女

## 如果受益人不滿 71 歲

可以將RRSP一次性存入自己的RRSP賬戶中, 並且不受RRSP額度的限制。銀行或保險公司會在當年發給受益人一個T4RSP, 受益人需要在稅表Line12900 RRSP Income申報這個收入, 稅務上被稱為Refund of premium,

同時受益人可以在稅表Line20800 RRSP deduction填上等額的數字從收入中減掉RRSP的收入。將來這些受益人提取RRSP時, 提取的金額會計入他們自己的收入中。

## 如果受益人超過 71 歲



新房項目

房屋買賣

物業管理

房屋租賃

土地開發

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

RRSP 會轉入受益人的RRIF注册退休收入基金(Registered Retirement Income Funds), 每年從RRIF中提取的金額會顯示在T4RIF上, 計入當年的收入。

需要注意的是RRSP賬戶在71歲就終止了, 原來RRSP賬戶的受益人也自動失效了。

如果在71歲時將RRSP轉入RRIF, 需要重新指定RRIF受益人或successor annuitant。

了解更多關於加拿大買房, 速度聯系我愛我家團隊!

(來源: 我愛我家提供圖文)

# JHW | 蔣商律

Jiang Hong Wilkin Business Law

## 蔣虹, 首席律師

貝街律師成立北約克商務律所。在2019年創立蔣商律之前, 蔣律師是貝街一家全業商務律所的合伙人, 有20年的貝街公司法和證券法專業經驗。

## 業務範圍

- 買賣企業
- 企業投資
- 融資
- 股東協議
- 上市 (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

## 蔣商律

Hong Wilkin Business Law  
Professional Corporation

Office 辦公室: 416.800.8697

Cell 手機: 416.565.4829

Fax 電傳: 416.800.9429

Email 電郵: judith@jhwbizlaw.com

Website 網站: www.jhwbizlaw.com



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



# 30年來首次！ 加拿大1月份通貨膨脹“破5”！ 房價、油價還要繼續漲！

本刊訊

疫情即將結束了，但是加拿大通貨膨脹率仍在上漲。今年1月份是30多年來，加拿大年通貨膨脹率首次超過5%。

加拿大統計局周三報告稱，1月份的年通貨膨脹率升至5.1%，而2021年12月份的年通貨膨脹率為4.8%。

推動1月份通貨膨脹率上漲的主要原因是住房、汽油和雜貨價格上漲。

與2021年1月相比，今年2月份汽油價格上漲了31.7%，原因與全球石油供應問題以及俄羅斯威脅烏克蘭採取軍事行動有關。

加拿大統計局表示，如果不包括汽油價格，1月份的年通脹率為4.3%，這是有記錄以來最快的增長速度。

雜貨價格同比上漲6.5%，為2009年5月以來的最大年度漲幅。統計局指出，與2021年12月相比，1月份牛肉、雞肉和魚的價格上漲得更快。而與2021年1月相比，黃油和調味品的價格甚至上漲了一倍。

加拿大統計局表示，全球供應鏈問題導致了運輸成本增加，最終導致食物價格升高。

房屋方面，由于新房價格上漲和租金上漲，住房價格同比上漲6.2%，是自1990年2月以來的最快漲幅。

保險公司Desjardins總經理兼宏觀戰略主管Royce Mendes表示，價格會繼續上漲，通脹將進一步加速。

自2020年3月COVID-19疫情爆發以來，加拿大央行一直將其關鍵利率維持在0.25%，但最近央行



放棄了將該利率維持在緊急水平的承諾。

外界普遍預計央行將在3月份宣布加息，而且今年會為降低通貨膨脹率而多次加息。

加拿大央行正在密切關注核心通貨膨脹三項指標（CPI-trim、CPI-median、CPI-common）的平均值。該平均值被認為能夠更好的衡量潛在價格壓

力的指標。

目前該平均值為3.2%，高于2021年12月的2.93%。加拿大統計局表示，這是自1991年8月以來的最快的增長速度。



**JOYCE CHEN**  
Broker  
(647)779.0889  
joycefanchen@gmail.com

**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**



**\*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**



**ARTWALK**

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



# 廉價航空搶灘多倫多，飛 PEI 才 \$5.14， 飛溫尼伯 \$13.99，想去度假嗎？



## 本刊訊

如果您計劃在初夏度假，前往海邊的某個地方，那您可以現在就開始計劃了，因為皮爾遜機場將新增一些直飛東海岸的航班。

超級實惠的Swoop Airlines宣布正在擴大其國內航線數量，這意味著將有更多航班將進出多倫多皮爾遜機場，以迎接夏季假期。

Swoop商業和金融主管說：“我們預計假期期間對旅行的需求將會回升，加拿大人已準備好與家人和朋友團聚。”

從5月2日起，多倫多皮爾遜機場每周將有三班飛往P.E.I.夏洛特敦(Charlottetown)的航班，起步價為

\$5.14。但是，還要加上稅費等等，不過總價\$59仍然很便宜。

從5月12日開始，每周將有四班飛往新省聖約翰(Saint John)的航班，機票總價為\$59。

從6月20日開始，將有兩班飛往鹿湖(Deer Lake)的航班，單程票價為\$99。

從6月20日起，皮爾遜機場前往溫尼伯的單程票價為\$69。

6月22日起，皮爾遜機場的旅客可以分別以\$59和\$69的價格直接前往薩省的裏賈納和薩斯卡通兩座城市

怎麼樣動心了嗎？！有沒有感覺一顆想出游的心躁動起來了！有木有！！

Route	Peak Weekly Frequency	Start Date	Total one-way fare (CAD) †	Base Fare (CAD)	Taxes and Fees (CAD)
Hamilton to Charlottetown	4x weekly	May 1, 2022	\$49.00	\$1.29	\$47.71
Edmonton to Halifax	5x weekly	May 1, 2022	\$179.00	\$118.40	\$60.60
Toronto to Charlottetown	3x weekly	May 2, 2022	\$59.00	\$5.14	\$53.86
Hamilton to Moncton	4x weekly	May 9, 2022	\$79.00	\$27.84	\$51.16
Toronto to Saint John	4x weekly	May 12, 2022	\$59.00	\$5.14	\$53.86
Hamilton to Deer Lake	2x weekly	May 21, 2022	\$59.00	\$9.23	\$49.77
Hamilton to St. John's	5x weekly	June 13, 2022	\$99.00	\$45.54	\$53.46
Winnipeg to Saskatoon	2x weekly	June 14, 2022	\$59.00	\$3.12	\$55.88
Winnipeg to Regina	2x weekly	June 16, 2022	\$59.00	\$3.12	\$55.88
Winnipeg to Ottawa	4x weekly	June 19, 2022	\$65.00	\$6.83	\$58.17
Halifax to Ottawa	Daily	June 19, 2022	\$60.00	\$0.10	\$59.90
Edmonton to Charlottetown	2x weekly	June 19, 2022	\$179.00	\$118.40	\$60.60
Toronto to Deer Lake	2x weekly	June 20, 2022	\$99.00	\$40.54	\$58.46
Toronto to Winnipeg	Daily	June 20, 2022	\$69.00	\$13.99	\$55.01
Edmonton to Moncton	2x weekly	June 20, 2022	\$179.00	\$118.40	\$60.60
Toronto to Regina	2x weekly	June 22, 2022	\$59.00	\$19.12	\$39.88
Toronto to Saskatoon	2x weekly	June 22, 2022	\$69.00	\$25.54	\$43.46



# 最新消息！安省宣布下一階段解封 餐館、健身房、電影院全開！3月

本刊訊

## 安省宣布下一階段解封措施 餐館、健身房、電影院全開

這波Omicron浪潮“結束”了，安省終於全面解封了！

安省省長福特今天（2月14日）宣布進一步放寬公共衛生措施，隨着關鍵的公共衛生指標持續改善，安省政府在與首席醫療官協商後，謹慎地逐步提前放寬公共衛生措施，下一階段措施將於2月17日本周四凌晨0時01分開始。

2月17日生效的措施

- 1 社交聚會人數限制在室內50人，室外100人。
- 2 有組織的公眾活動限制在室

內50人，戶外沒有限制。

3 在以下需要接種疫苗證明的室內公共場所取消容量限制，包括但不限于：

- 1) 沒有舞蹈設施的餐廳、酒吧和其他食品或飲料場所
  - 2) 非觀眾區域的體育和娛樂健身設施，包括健身房
  - 3) 電影院
  - 4) 會議和活動空間，包括會議中心或會議中心
  - 5) 賭場、賓果遊戲廳和其他賭博場所
  - 6) 選擇加入證明接種要求的場所的室內區域。
- 4 容許運動場的座位容量為通常的50%。

5 允許音樂會場地和劇院的容納為50%。

6 在其餘需要疫苗接種證明的高風險環境中，包括夜總會、有舞蹈表演的餐館以及澡堂和性俱樂部，將室內容量限制放寬到25%。

7 增加室內婚禮、葬禮或宗教服務、儀式的容量限制，使人們能夠保持兩米的物理距離。如果選擇使用疫苗接種證明，或者有關服務或儀式在室外進行，則取消容量限制。

其他室內公共場所，如雜貨店、藥房、零售和購物中心的容量限制將維持在或放寬到可保持兩米物理距離的人數。

此外，從2月18日周五上午8點起，安省將擴大12至17歲青少年的疫苗加強劑的接種資格。預約可以通過省級預約系統和省級疫苗聯絡中心，以及在一個提供輝瑞疫苗的藥房進行。第三劑要在第二劑注射後約6個月(168天)後預約。要在網上預約，個人在預約時必須年滿12歲。

3月1日生效的措施

如果公共衛生和醫療系統的指標繼續改善，安省打算採取額外步驟放寬公共衛生措施。這包括在所有剩餘的室內公共場所的容量限制。

安省也將在這個時候取消所

有場所的疫苗接種證明要求。企業和其他機構可能會選擇繼續要求接種證明。

戴口罩的要求將保留，並將在稍後的日期通報取消此措施的具體時間表。

為了長期管理COVID-19，公共衛生部門可以根據當地情況和條件部署地方和區域應對措施。

省長福特表示：“考慮到安省在Omicron疫情中的表現，我們能夠加快推進重新開放的計劃。”

“這是一個好消息，表明我們在共同抗擊病毒的鬥爭中取得的進展。雖然我們還沒有走出困境，但我們正在朝着正確的方向前進。”

政府的新聞稿指出，安省上月公布了一項計劃，如果健康指標繼續保持穩定和改善，將遵循謹慎和分階段的方法，取消公共衛生和工作場所的安全措施。

隨着陽性率下降，醫院和重症監護室的新入院人數一周比一周下降，這表明Omicron的高峰已經過去。在未來幾天和幾周內，這些趨勢預計將繼續，使安省能夠安全地加快其時間表。

副省長兼衛生廳長Christine Elliott說：“由於全省的高疫苗接種率和省民的持續犧牲，我們現在能夠比預期更早地推進計劃。”





# 封措施 2 月 17 日生效！ 取消疫苗證！

“隨着住院和重症監護病房的收治人數持續下降，我們致力於保持一種漸進和謹慎的方法，以保護我們的醫院能力，並確保患者在需要的時候能夠獲得所需的治療。”

安省首席醫療官Dr. Kieran Moore表示：“我們現在可以解除更多的公共衛生限制，但重要的是要保持警惕，因為我們不想對人們的日常生活造成任何進一步的干擾。我們必須繼續預防

COVID-19在社區傳播，採取適當的措施，並為尚未收到疫苗的人接種疫苗。”

安省的疫苗證書系統於去年9月開始實施，要求人們在進入一些非必要的場所時出示已經接種了至少兩劑COVID-19疫苗的證明。

福特還證實，安省長期護理機構的訪客仍需提供疫苗接種證明。

福特省長還強調指出：“加

快重開計劃的決定，不是因為溫莎的邊境封鎖，也不是因為已經占領渥太華兩周多的抗議者。”

福特說：“今天的宣布並不是因為渥太華或溫莎發生的事情。”

“對於那些在那裏的唯一目的是製造破壞和混亂的人來說，這種無法無天的活動將會有嚴重的後果。我們將繼續對那些將數百萬工作崗位和人民作為人質的人作出懲罰措施。”

福特說，安省面臨着“我們歷史上最分裂的時期之一”。

“這一切以一種我們無法想象的方式讓我們兩極分化。我在自己的家庭中就經歷過這種情況。這是我我和我的家人經歷的最艱難的事情之一。”

“但儘管如此，我仍然感到欣慰的是，還有很多東西將我們團結在一起。這場可怕的大流行很快就會過去。”

(來源：多倫多熱訊)

## 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](http://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



# 望眼欲穿，加拿大政府怎么還不打

2022年1月各省的房產交易數據陸續披露出來了，GTA的房價漲幅不僅是兩位數而且是2開頭了，雖然全國的數據還沒有統計出來，但房價持續暴漲的勢頭顯然是濤聲依舊。去年9月大選以來，人們擔心并盼望的打壓房價措施，依然遲遲不出臺，有些人望眼欲穿，有些人擔驚受怕，不知道說好的靴子什麼時候落下來。

政府有很多部門，聯邦政府，省政府，央行，銀行監管當局，等等，靴子從哪兒落下來，這靴子能否踩滅房價之火呢？我們逐個捋一遍，也分析分析，為什麼靴子遲遲不落下來。

## 01 求求聯邦政府，別再落實大選承諾了，納稅人受不了啊

去年9月的聯邦大選期間，各黨派對住房危機問題爭相承諾，如果自己上臺，如何如何。其中自由黨的所有政策和承諾都是脫靶的，即使履行了大選承諾，也不會對熾熱的房地產有任何作用。當時提出的各種方案中，祇有保守黨的一個提案算是打中了靶心。

大選之後，聯邦政府成立了“住房部”，對，又多了一票吃納稅人的公務員。目前住房部的唯一舉措是宣布用納稅人的錢，建74套經濟適用房，這些福利房大多分給原住民，也就是說這些政績不會拿到市場上流通，對於住房危機的解決毫無幫助。類似的落實大選承諾的措施，真的別再落實了，這不是給市場澆水，而是澆油，幾百萬納稅人的錢就建70多套福利房，讓翹首以盼打壓房價的人民群眾情何以堪？

保守黨在去年大選前，提出了一個為地產投資者遞延資本利得稅的方案，當即被特魯多貼上了“為富人謀求利益”的標籤。但這是所有各黨派競選承諾中，唯一可以解決住房危機的提案。美國有個稅務條款，稅法1031條款，即，地產投資者如果賣掉投資房後，買入其他投資房，則售房的資本利得稅可以遞延。保守黨的提案與1031條款相似，即，如果投資者賣掉一個鎮屋，又買入一個CONDO則賣出鎮屋所產生的資本利得稅就可以遞延。這樣一來，目前房源稀少的情況就可以得到緩解，因為當下二手房市場的流動性已經枯竭，不鼓勵投資者賣房，就難以釋放流動性和房源。有人提出了與保守黨相反的主張，對地產投資者賣房徵收雙倍資本利得稅，倒是解恨了，但投資者還會賣房嗎？增加的稅收，祇會傳遞給買家，而唯一受益的則是稅務局。那些出損招的人，一心想劫富，可我們都知道，劫富富不去，濟貧貧不離的道理，把資本家都殺了，工人為誰工作呢？把房東趕盡殺絕，租客就能買得起房子

嗎？

自由黨的競選承諾，落實比不落實更坑人。承諾的時候，關乎選票，現在已連任，大家就別指望或敦促落實這些承諾了。已落實的大選承諾表明，祇會加重納稅人負擔，不會緩解住房危機。

## 02 省政府，還敢在政治上冒險嗎

2017年時，安省是自由黨執政，面臨省選，安省政府決定效仿BC省採取打壓房價的措施，當然是為了自己的選票小算盤。打壓房價，以抑制非居民炒房為名，獲得了降幅18%的豐碩成果，但選票的算盤打錯了，自由黨在省選中完敗出局。而BC省的算盤打對了，2016年最先對非居民下手，隨後幾年不斷抬高老虎凳的高度，溫哥華CONDO價格至今沒有回到2018年高點，代表租客和工會利益的政黨也在臺上執政至今。相比之下，魁北克省則平靜得多，沒有對非居民採取任何行動，2018到2019年樓花全面綻放，吸引了很多非居民和投機者涌入，至今房產市場依然平穩。省政府出臺的房價干預政策，明顯比聯邦政府有效，但政黨需要冒着丟失選票的風險。從上述三個省過去6年的情況來看，貿然干預自由市場，被趕下臺的概率是50%，對於政客來講，什麼都不做，最安全。

從安省目前的情況來看，對房地產市場的干預方向是對的，即，提高供給。這一方向也是政治正確的，房屋供給不足的短期問題，的確需要長期努力來解決。現在蘋果價格因買家太多而急升了30%，政府提出多種蘋果樹的政策方向，肯定是對的啊，雖然政策無法解決目前市場的焦灼狀態，但已經政治正確了，最重要的是不要讓這個無解的問題影響今年省選的選票。

解決住房供給問題，非常棘手。區劃管制如果太嚴，就會出現建房速度太慢的現狀，如果太鬆就會像德克薩斯州那樣，哪哪都能建房，房價就再也不漲了，導致居民財富縮水。安省計劃未來10年新建150萬套房子，恐怕是為這次省選做的大選承諾，落實起來需要克服兩個問題：1.城市密度能否像曼哈頓那樣，同時不降低生活質量，我個人認為，目前的基礎設施根本不具備這個條件；2.鄰避主義其實是一種鄰居權力，你不經鄰居同意能把自己的房子從一層加建到四層嗎？我覺得即使有政府撐腰批准了你的建築許可，鄰居也很難同意。在增加供給方面，沒有看到什麼能立竿見影的好辦法，所以供給不足問題還會長期存在下去。

## 03 央行是個善良的兩面派

加拿大央行在2021年不止一次提醒公眾，

注意債務負擔，注意房產泡沫。有些中文的自媒體小編見風使舵，大肆揣測央行要出手干預房地產市場了。縱觀歷史，古今中外，沒有一個國家的央行打壓過二手房市場，中文小編一點兒生活常識都沒有。

早在2020年5月，央行行長親自發表講話，建議加拿大的家庭和企業大膽借款，因為他說加拿大的利率，在未來很長一段時間都會保持在很低的水平。到了2021年7月又出來警告加拿大借款人，債務太高了。央行耍的兩面派，到底是什麼意思呢？

2020年3月疫情爆發之後，加拿大銀行監管當局OSFI把商業銀行的準備金比率一夜之間從2.25%降到了1%，一個晚上就給商業銀行注入了3000億現金。央行也不示弱，從2020年3月開始每周購入40億債券，即，每周投放現金40億。這麼大規模地釋放流動性，就是怕銀行不願意貸款，從而導致經濟癱瘓。如果銀行監管當局和央行把現金都堆給了銀行，而銀行却不貸款，那麼釋放的現金沒有任何意義，這種情況曾在日本出現過，在經濟學中被稱為“流動性陷阱”，或央行推繩子。加拿大央行行長在2020年5月號召加拿大人走出家門，享受低利率，趕緊借錢啊，是為不想看到加拿大陷入流動性陷阱。這次講話釋放的是一個非常有價值的信號，聽懂的人，勇敢地抄起了杠桿武器。一年多之後的2021年7月，加拿大地產一片紅火，商業銀行積極放貸，央行對流動性陷阱的擔心解除了，所以跑出來勸大家，好了，好了，就借這麼多吧，同時央行依然在不停地印錢，政府依然在無厘頭地發福利。懂經濟的人，把央行2021年7月之後發出的警告視作一種噪音，主動屏蔽掉了，不懂得人，理解成央行要打壓房地產了。

事情就是這麼簡單，央行由于職責所在，必須做個善良的兩面派，上什麼山，唱什麼歌。哪首歌是信號，哪首歌是噪音，會聽的人才知道。

## 04 銀行會提高地產投資者貸款首付嗎？

“造成加拿大房屋通脹的錢是從哪兒來的？”這是國會中保守黨議員皮埃爾發起的一個工作小組的議題。這個小組在一月份舉行了多次聽證會，邀請了地產經紀，大學教授，CMHC和銀行監管當局OSFI的負責人舉證。目前調查沒有結果，從CBC新聞的祇言片語看，目前的結論是房價上漲與通脹無關，保守黨認為是自由黨無節制發福利和擴大政府開支導致的房價飛漲。

從我的個人觀察來看，在沒有新移民和非居民熱錢流入的過去兩年裏，房價飛漲有兩個至關重要的因素，一個是自由黨政府過度透支



# 壓房價？

未來，以抗疫為名大局印鈔導致的人們手中存款增加，首付款充裕；另一個因素是加拿大商業銀行沒有惜貸，把手中的現金按照B20的標準借給了在疫情中努力工作的中產家庭。首付加貸款等於房價，每個人都知道，所以國會不必費心追查，錢就是從財政部和商業銀行來的。OSFI的主管彼得在參加完聽證會之後，接受了採訪，訪談時間長達1個小時，媒體雖然豎起耳朵聽是否有打壓房價，提高投資房貸款首付比例的信息，結果令人失望，不過，這段訪談內容不出所料地還是被媒體斷章取義了。財經郵報的標題是這麼寫的：銀行監管當局警告，房價有可能因投機潮退却導致房價下跌20%。Banking Watchdog Warnshousing prices could plunge 20% when “speculative fever” break. 我聽了這段訪談，上下文是這樣的，當彼得被問到房價上漲原因時說：第一層原因是手裏有房權home equity的人相當於有儲蓄；第二層原因是商業銀行房貸壞賬率很低，千分之1.7，所以銀行按正常流程發放貸款，合格借款人很容易獲得貸款；第三層原因是利率太低，所以地產投資回報很大，吸引了不少投機者。隨着利率的上升，投資收益會降低，所以投機風潮會隨着利率升高逐漸平息，在這個過程中部分地區的房價有可能下跌，不過商業銀行是非常穩健的，即使出現2017-2018年的那種房價下跌10-20%的情況，商業銀行也能從容應對。顯然，新聞報道的內容與彼得的談話內容嚴重不符。

彼得這段採訪的最後一句話非常重要，他說，“我知道作為銀行監管當局，我們的任何政策改變都涉及加拿大的千家萬戶，尤其是涉及房產housing的政策，在做出改變之前我們會聽取加拿大人的聲音。”非常清楚了，坊間傳說的讓銀行改變貸款政策來解決目前的房地產危機的提議，已被有權改變B20政策的監管當局清晰明確地拒絕了。

## 05 幸福的閉環

彼得的這段訪談內容非常豐富，揭示的目前加拿大房地產現狀和問題也很深刻。主持人在訪談中的一個問題令我印象頗深，彼得的回答也非常坦誠，印證了我的一個長期觀察結果。主持人說，加拿大人的財富蓄水池是房屋產權，有產權的人們可以不斷取出產權做首付，買更多房產，更多房產中又長出了更多產權……，形成了一個閉環closed loop，而沒有產權的人則被排斥在了這個閉環以外，甚至一些自認為是中產的家庭，因為買不起房子，而不敢以中產身份自居，這種情況怎麼破？彼得非常坦誠地回答，短期內無法解決could not solve，因為如果讓房價降到每個新組建的家庭

都能買得起房子的水平，加拿大的整個金融和經濟體系就會崩潰。

我看到的情況與彼得的結論高度一致。那些年收入14萬以上，自住房貸款餘額低於30萬的家庭是這個閉環的收益者。他們有能力在這個閉環中不斷累積房屋資產。眾所周知，在加拿大，房子賺錢的速度比人的賺錢速度快。5個6個房子晝夜不停地給主人賺錢，想想就幸福。《大衛科波菲爾》裏，有一個幸福和不幸的定義，“年收入20英鎊，支出19英鎊6便士，就會產生幸福。而年收入20英鎊，年支出20英鎊6便士，則會造成不幸。”這是150年前的幸福定義，從前車馬很慢，書信很遠，6便士就能區分幸福和不幸。今天，人們已經不再為溫飽發愁，焦綠通常來自於和其他人的比較。閉環裏的人是幸福的，而閉環以外的人則四處求醫問藥，日思夜想進入這個閉環。

幸福的閉環，看似簡單，可就是像牢固的城堡一樣把很多人拒之門外。衝進幸福的閉環，對第一代華人移民來說有很大的挑戰，因為加拿大是個發達國家，要想致富就得從存量財富中分一杯羹。我想把我看到的，衝入閉環中的華人家庭做一個素描，以期對更多人有所啟發。

- 首先，要有一個自己熱愛的工作；
- 其次，房子一定要早買；
- 第三，把積累財富的優先級放在省稅之前；
- 第四，符合公序良俗，不偷稅漏稅；公事公辦，子女和父母住自己的投資房也要收租金；
- 第五，自住房夠住就行，不必活給別人看，自住房不分租地下室；
- 第六，自住房貸款沒有降到家庭年收入2.5倍以下之前，不向稅盾裏藏錢，存款優先用於加速償還自住房貸款；
- 第七，收入低於14萬之前，靠搬家不斷累積房產；
- 第八，不與夫妻關係以外的任何人合伙貸款買房；
- 第九，不非法租房產；
- 第十，每個投資房貸款最大金額不超過年收入的5倍。

以上十條，即使不做為地產投資的鐵律，作為自律原則，也會讓每個家庭在加拿大生活得很幸福。

我做了13年房貸，總結了兩個房貸能力計算公式。見文章最後圖片。那些希望每筆貸款金額達到6、7倍年收入的人，根本無法進入這個幸福的閉環。沒有工作，不正常納稅的人，最難進入這個幸福閉環的，即使僥幸從B類金融機構借款成為房東，急急匆匆上了



著名房貸專家 王紅雨

車，也不會有什麼幸福感。別忘了，幸福感是一個相對值，與幸福閉環裏的人比，那些破格獲取的人不會幸福。進入並留在幸福的閉環裏，最大的借款金額是家庭年收入的50倍，同時持有10套出租房是完全可能的。我每年都有近1%的客戶達到滿倉，一個家庭持有10個投資房。而不擇手段上車，遠離上述十條自律原則的人，則很難企及這個目標。

## 結語

讓不思進取的人等着政府調控房價吧，能像疫情期間發救濟款一樣每人分得一套房子就好了。疫情後遺癥在今後兩年會逐步顯現，在疫情期間主動選擇臥底的人，最怕看到房價這麼漲。最近，一些去年還在領救濟的人來問我怎麼貸款，自雇人士如果有一年收入中斷了，兩年內都別想貸款了，銀行沒有政府那麼慷慨，也不扶貧濟困，銀行祇借款給自強不息的人。穩定和上漲的房價，是加拿大的金融體系的基石，更是加拿大人家庭財富增長的源泉，無論政府還是金融監管當局都不會輕舉妄動地破壞這個現有體系。CBC 報道房價上漲原因的新聞稿中說，加拿大房主在疫情期間天降橫財，說這筆財富是windfall，大風刮來的。從我的工作經驗來看，沒有哪個房主的財富是大風刮來的，那些疫情期間堅持工作，勇敢地拿去杠桿對抗濫發貨幣的地產投資者，不應該獲得回報嗎？心理學中有一個詞組是“常態偏見”，說的是這樣一種情況，我們都認為，當災難降臨時，我們會產生“戰鬥或逃命”的本能，可實際情況並非如此，在面對危機時，人們常常變得異常冷靜，假裝一切正常。這種常態偏見在911事件中得到了證實，幸存者回憶說當自己連滾帶爬逃生的時候還有女士在整理背包，邁着方步下樓梯。加拿大在過去兩年裏超發了5000到6000億新貨幣，現在的貨幣量中有五分之一在兩年前是不存在的，貨幣購買力貶值，資產升值的災難中，有些人若無其事，以為自己什麼都不做也沒事兒，房價漲了算什麼，政府還能給打壓回來。進入幸福閉環的條件雖然非常苛刻，但以平衡一生的收入作為投資起點的人，最終會通過自己的努力實現理想。我能做到的是幫助接近幸福閉環的家庭更早地採取行動，但條件是年收入14萬以上，自住房債務不超過年收入的2.5倍，不喜歡工作的人我幫不了，想破格獲取的人我沒能力幫。接近幸福閉環條件的讀者可以加我微信，暗號“幸福閉環”，我們可以共同成長。

(作者：王紅雨)



# 保險業為北京冬奧會提供風險保障

本刊訊

北京冬奧會賽事正酣，冰場雪道，處處激情涌動。為確保賽事順利進行，國內保險業為冬奧會提供了充分的保險保障。北京銀保監局的數據顯示，國內相關保險機構為冬奧組委4000餘輛服務車輛提供全面車險保障，為“相約北京”系列測試賽工作人員、志願者、教練人員、運動員9000餘人次提供意外傷害和意外傷害醫療保險保障，保額108.55億元。

## 01、冰雪運動 相關保險迎“出圈”契機

冬奧熱情持續助燃，滑冰、滑雪等冰雪運動場館更加熱鬧起來，春節期間，多家旅游購票平臺顯示，冰雪運動正成為更多人的“心頭好”。同程旅行大數據顯示，今年春節期間，全國冰雪類型景區訂單量較去年春節同期上漲68%。飛豬數據顯示，“00後”春節冰雪旅游預訂量同比增長超80%，遠超其他年齡段。另據國家統計局數據顯示，截至2021年10月，中國冰雪運動參與人數達3.46億人。

受冬奧會舉辦、春節假期的推動作用，平安產險廣東分公司相關負責人對北京商報記者表示，截至2月9日，包含滑雪等高風險運動的意外險銷量較去年同期增長約70%，預計冬奧會期間，意外險銷量將持續上升。平安產險廣東分公司相關負責人預計消費者配備有關意外險的意願將持續走強，為該險種帶來良好發展機遇。

北京銀保監局局長李明肖介紹：“我們開發了專屬保險方案精準對接冬奧需求。”保險業為冬奧會量身定制綜合責任險、財產險、車險、意外

健康險四項專屬保險方案，充分滿足賽前、賽中、賽後各階段風險管理需要，並在保障範圍、理賠服務等方面給予專屬政策。

## 02、一點接入、 接訴即轉、接轉即辦

北京銀保監局建立了“一點接入、接訴即轉、接轉即辦”的冬奧消保投訴響應機制，確保投訴糾紛得到穩妥快速解決等。保險機構還開通了冬奧專屬座席，為客戶提供24小時中英文雙語服務，保證冬奧電話優先接入專屬座席，同時部署家庭座席，組建了异地應急備份團隊，有效防範疫情風險。

據悉，新冠肺炎疫情風險被納入保障範圍，冬奧專屬新冠肺炎人身綜合保險條款針對新冠肺炎導致的醫療費用、緊急救援費用等提供保險保障。北京銀保監局印發專項文件加強冬奧車險服務，要求財險機構為北京賽區賽時服務車輛依法辦理保險延期，避免重複投保和重複理賠；要求開通車險理賠綠色通道，提高理賠效率，力保賽時服務車輛運行不間斷。

## 03、保險服務數字化提升

保險服務不斷提升數字化、智能化水平。雲上指揮調度能夠遠程判定保險責任、雲上自助理賠實現在線報案、雲上協同理賠協助理賠人員提交理賠單證、雲上管家服務提供保險案件一對一答疑解惑。中國人民保險集團推出的“十朵雲”線上理賠舉措提供無接觸式理賠服務，滿足冬奧會閉環管理和疫情防控需要。

北京冬奧會為國內保險業打開了一扇“新大門”——以服務冬奧會為



契機，國內保險業將持續助力冰雪產業蓬勃發展。多家保險機構不僅在冬奧會期間提供各類風險保障，還緊緊圍繞體育強國戰略，基于冰雪事業新業態、新場景發展需要積極創新產品服務，推動冰雪+產業經濟持續蓬勃發展。

## 04、產品陣營亟待擴容， 開發、銷售均遇難題

全民暢享冰雪樂趣雖然成為一股潮流，但保障滑雪等高風險運動安全的冰雪運動相關保險產品仍有限，市面上保險公司開發的產品主要將責任包含在意外險和旅游意外險中，要想在產品設計中破題，保險公司仍面臨不小的挑戰。

“目前市場上冰雪運動保險產品還比較少，多數保險產品還只是普通意外傷害保險或者旅游意外傷害保險的簡單升級。”基于此，首都經貿大學保險系副主任李文中表示。過去冰雪運動在我國普及率不高，保險公司

相關保險業務有限，保險公司缺少數據積累給保險責任設計與定價。

產品開發、產品銷售一併成為保險公司開發高風險運動保險面臨的最大難題。“對於保險公司而言，開發相關的保險產品面臨的主要困難是相關風險事故數據的收集。此前，一些保險公司推出的高風險運動保險由于整體投保較少，大多是借鑒國外的條款和經驗數據。而國內的實際情況與國外仍有差異。整體業務量較少時，盈利或者虧損都不大，對保險公司影響微乎其微。但一旦業務量快速增長，保險公司就會面臨較大的風險缺口。此時就需要根據國內的實際情況厘定費率和條款。”北京聯合大學管理學院金融系教師楊澤雲表示。

保險公司需要不斷創新，促進冰雪運動各方投保冰雪運動相關保險，冰雪運動者也需要提高風險防範意識和保險意識，更好地防範風險。

(來源：保險名家)

**精做房屋貸款及商業，建築，私人貸款**



群體：工薪，自雇，新移民，非居民，留學生  
用途：自住，投資，再融資，多套房產，債務重組  
代理：加拿大五大銀行外，更多達幾十家中小型銀行

**謝麗瑛**  
Ada Xie  
國粵英  
貸款客戶經理  
Mortgage Account Manager

Cell: 647-871-3889  
Email: adaxie200@gmail.com

Our head office: Mortgage Edge #10680, 15 Wertheim Crt Suite 210, Richmond Hill Ontario L4B 3H7  
Toll Free: 1-877-366-3487

專門為你量身打造，選擇適合你的個人貸款方式

**汽車房屋保險**  
**人壽大病保險**  
**探親旅游保險**  
**教育退休基金**

● 精通各類保險 ● 20年行業經驗



**Michelle Li**  
李素貞  
招聘保險經紀

647-569-6666  
MLI@CHATIN.CA  
www.qt8.ca



# CMHC 最新報告顯示： 新房購買是 Mortgage 的主要驅動力

本刊訊

CMHC最新發布了2022年冬季住宅Mortgage季度更新報告，顯示Mortgage保持持續增長。

Mortgage總量在2021年第三季度繼續增加，增長了10%，加拿大住宅Mortgage債務總額達到1.77萬億加幣。自大流行開始以來，Chartered Banks（特許銀行）在Mortgage領域增長11%，No-Banks增長4%。

購買新房地產（Purchase）是Mortgage增長的主要驅動力，尤其是在Uninsured Mortgage領域。2021年第三季度，價值近580億美元的住宅Mortgage被延期，這與2020年同期相比增長了60%，幾乎是2019年同期的兩倍。

Refinance也導致Mortgage同比增加16%。這使得房主可以在低利率環境中，因房價上漲而增加資產。

較大比例的Uninsured Mortgage源于較高的總償債率，在所有Mortgage中，超過四分之一的Uninsured Mortgage的比率超過40%，而Insured Mortgages的比率為6%。自2020年下半年以來，比率在40%或以下的Uninsured Mortgage的份額呈下降趨勢，這一比例在2021年進一步下降，導致杠杆借款人增加。

有一個好消息是，拖欠Mortgage的情況在2021年上半年繼續下降，各類銀行和貸款公司的數字分別為：特許銀行0.18%；信用合作社0.12%，抵押投資實體0.86%，都處於比較低的狀態。

能讓加拿大人按時還款的因素包括：高房價加上流動的房地產市場，使得房產更容易快速出售；更多的消費者儲蓄和可支配收入在疫情期間的增長。

另類貸方（Alternative lenders）

## 華旗金融 專注貸款20年

為您量身定制，助您成功置業

房屋貸款 商業貸款 建築貸款 私人貸款

4168554565
office@monest.ca

在2021年第二季度略微增加了抵押貸款活動。這是在大流行的第一年顯著放緩之後，因為不確定性增加，投資者越來越多地要求贖回。最近的增長可能受到以下因素的刺激：在房價上漲的背景下需求增加；相對較低的利率；輕微的監管變化。

另據多倫多地產委員會TRREB在2月3日發布的多倫多1月房地產報告顯

示，大多倫多地區自住房的需求依然非常強勁，價格同比大幅增長29%。

在Mortgage總量持續走高的大環境下，每個貸款人若需要獲得更充分的貸款額和更合理的貸款利率，請和貸款經紀保持緊密溝通。

（來源：華旗金融）

## 分紅式 / 穩健增值型保險，一種重要的資產配置方式！



**馬新明**  
**Max Ma**

資深專業理財顧問  
工商管理碩士 MBA  
環球百萬圓桌會員  
宏利精英理財顧問  
宏泰集團高級保險經理  
明盛金融總經理

理財諮詢熱線

**647-832-6780**

Email: maxmaf678@gmail.com

專精保險理財  
注重安全穩健

- 如何用分紅保險創造免稅退休金又不影響老年福利？
- 如何用分紅保險保護您的資產和最高效地傳承財富？
- 如何申報海外資產才使您購買大額保單無後顧之憂？
- 如何才能兼顧分紅保險的短綫現金值和長期總回報？
- 如何利用額外付款來加快增值速度并使保單更安全？
- 如何在重病、傷殘等情況下保護您的保單繼續有效？

### 例一：分紅式（退休型）保險——保障兼積累豐厚免稅退休金！

41歲女性，不吸煙。每年投\$2.7萬，則立即擁有\$100萬保額。20年保證付清，共投\$54萬（可快付或短付）。

假定按分紅率6.35%不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

年齡	現金值	賠償額
65	120萬	239萬
75	208萬	321萬
85	336萬	425萬

假定按年分紅率6.35%不變，貸款利率按4.25%不變，若65—84歲採用保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，則每年可免稅使用約\$9.5萬，且不影響老年福利，20年共可享用\$190萬，假定85歲身故則還可留下約\$121萬免稅資產給孩子（已扣除貸款本金加利息）。若年老不幸患重病也可使用保單裏的現金值以應急需！且保單裏的資產全部免債權人追索。

### 例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物！

為一個17歲男孩每年投\$7615，則立即擁有\$50萬保額。20年保證付清，共投\$15.2萬（可快付或短付）。

假定按分紅率6.35%不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

年齡	現金值	賠償額
45	39萬	128萬
65	120萬	221萬
85	300萬	365萬

保單裏的現金值可供孩子在人生的各階段周轉或使用（如用作創業、買房或換房、幫補退休、緊急用款等用途）；賠償額則可為孩子將來的家庭提供不斷增長的保險保障！

### 例三：分紅式（快速增長型）保險——快速付清，短綫現金值快速增長，長綫回報更高！

51歲男性，不吸煙。每年投\$4.87萬，則立即擁有\$60萬保額，10年保證付清，回報快速增長。假定按年分紅率6.25%不變測算，則在第5、10、15、25和35年的現金值/賠償額分別為：\$20萬/\$67萬、\$42萬/\$84萬、\$58萬/\$105萬、\$105萬/\$153萬和\$174萬/\$213萬。快速增長的現金值可為投保人的生意、投資或生活急需等方面提供必要的周轉資金和將來退休收入的補充；不斷增長的賠償額則可為全家提供終身的保險保障，並可在將來傳承一筆可觀的免稅財富給孩子！

更多壽險/重病保險、長期護理保險、傷殘保險等保險計劃可供選擇。另提供海外資產申報諮詢、無憂退休規劃、特優探親旅遊保險（含超級簽證保險）、RRSP、TFSA等理財產品和服務。更多保險理財專欄文章請瀏覽：[www.msunfinancial.com/blog](http://www.msunfinancial.com/blog)

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

宏泰集團總部：3190 Steeles Ave. E. Suite210, Markham; 密市分部：425 Britannia Rd. E. Unit 129, Mississauga

請掃碼加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



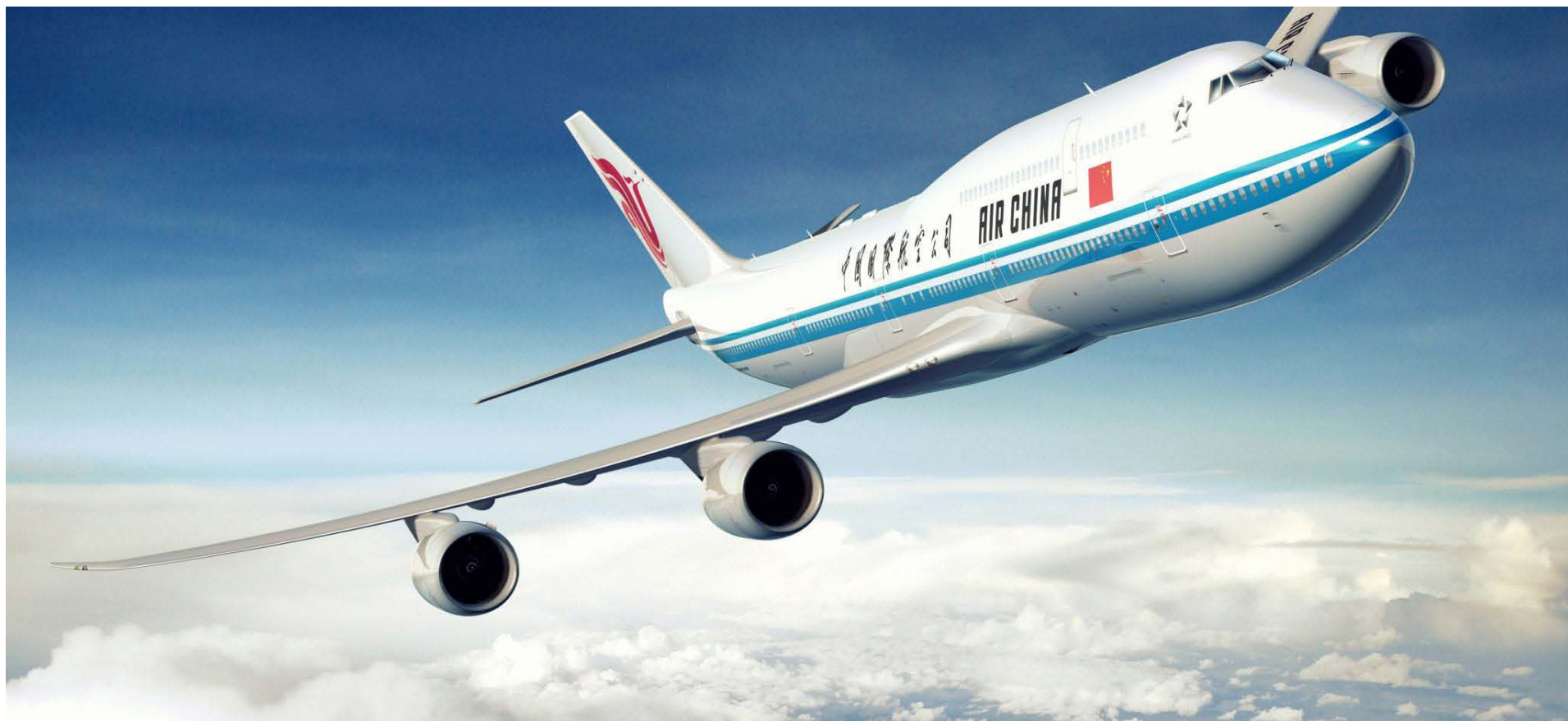
Max Ma  
個人微信



Max Ma  
公眾號



# 多國疫情大解封！ 中國民航局官宣：逐步恢復國際航班！ 華人有望自由回國！



本刊訊

## 多國疫情大解封！

隨着多國新冠病例的下降，整個世界似乎正在漸漸走出大流行最糟糕的時刻，許多國家已經取消大部分新冠限制措施，甚至有些國家打開國門！大多數加拿大的公共衛生官員認為，這一波疫情最糟糕的時刻可能已經過去。

加拿大2月15日宣布重大入境新規，檢測、隔離有變化！自2月28日起，所有完全接種的入境旅客可以使用快速抗體測試代替PCR核酸測試！

世界上已經有諸多國家先加拿大一步，解除了旅行限制，對遊客敞開了大門。2月10日，菲律賓向已接種疫苗的外國遊客開放邊境；而新西蘭宣布3月份將允許遊客入境，澳大利亞也宣布將於2月21日歡迎接種疫苗的游客入境。

此外，不少國家進入了“完全解封”的模式，像瑞典，于2月9日宣布大流行結束，取消剩下的新冠疫情措施；2月10日，英國也宣布，可能在2月21日全面解封；美國紐約也于2月10日解除了口罩令。

2月12日，另一個歐洲國家挪威宣布：Omicron不再是公民健康的重大威脅，並且取消幾乎全部的防疫措施。挪威總理表示：我們一直在等這一天，幾乎解除所有防疫措施。從今天起，挪威的擁擠場所不用戴口罩也不必保持社交距離，感染者無需居家隔離，僅需在家休息4天。

亞洲方面，也稍微看到了曙光！

據央視新聞報導，國家藥監局2月11日依規定應急審評審批，附條件批准輝瑞生產的Paxlovid口服藥進口註冊。而這是中國首次批准外國生產的新冠藥物。

而封鎖程度也十分嚴密的中國鄰國——日本，2月12日也釋放出積極的信號！

據朝日新聞的報道，日本首相岸田文雄今天表示，日本將仔細審視和考慮當今的邊境措施，根據疫情的情況，最早可能在3月考慮緩和邊境措施。

如此看來，世界真的在緩慢而謹慎地步入解封的進程。如果這真的已經是新冠大流行最後的階段，希望我們真的能讓疫情大流行結束，在2022年迎來春暖花開。

但加拿大旅行社協會（ACTA）也警告說，因為許多國家剛剛開放，而旅行規則很複雜，任何預定旅行的人都必須準確了解不同國家的入境要求；而且這些要求隨時有可能發生變化。

## 中國民航局官宣：逐步恢復國際航班！

自從海外疫情爆發以來，華人就面臨着各種挑戰，航班稀缺、入境限制、貴上天的機票……

不過，隨着Omicron高峰期漸漸過去，加拿大開始考慮放寬入境限制，中國那邊也傳來“逐步恢復國際航班”的好消息，這讓華人們終於看到了希望！

中國民航局官方公布：明年起逐步恢復國際航班！

近日，除了加拿大決定放寬入境限制外，中國民航局官方也傳來了好消息，從2023年起逐步恢復國際航班，這意味着華人回國將有更多航班可選擇，機票價格也有望恢復到正常水平。

近日，中國民航局公布了《“十四五”民用航空發展規劃》。受到當下新冠疫情的影響，這項規劃主要分為兩個階段完成。

第一階段是2021-2022年，這兩年被稱為“恢復期和積蓄期”。民航局稱，今年要進一步鞏固和拓展

疫情防控和民航發展成果。同時，還要加快重大項目實施，抓緊推進重大改革，穩定扶持政策，積蓄發展動能，促進行業恢復增長。

第二階段是2023年-2025年，這段時期被稱為“增長期和釋放期”。主要重點放在擴大國內市場、恢復國際市場，提高對外開放水平。民航局還將着力加快提升容量規模和質量效率，全方位推進民航高質量發展。

這一重磅消息透露出，從2023年開始，中國有望陸續放寬國際旅行限制，增加國際航班，出入境也會逐漸恢復正常。

民航局在《規劃》中指出，預計到2025年，中國民用運輸機場數量將達到270個以上，運輸總周轉量將達到1750億噸公里，旅客運輸量達9.3億人次。

同時，在“十四五”期間，航空運輸網絡將先規模領先、覆蓋廣泛、通達通暢、便捷高效、保障有力5大目標，致力於構建完善的國內航空運輸網絡和國際航空運輸通道，增強國際航空貨運能力，強化國際航空樞紐。

從這些數據來看，從2023年之後國際航班會加速恢復，屆時華人們回國就方便多了。

此外，國家傳染病醫學中心主任、復旦大學附屬華山醫院感染科主任張文宏表示，“原則上講，經過未來一年，無論是群體免疫水平，還是通過疫苗建立的免疫屏障，再到新冠治療藥物的上市，都意味着這可能是最後一個寒冬。”

雖然目前華人回國的“隔離政策”還無法避免，但如果預測準確，全球疫情能在今年得到控制，人們生活恢復正常生活，那對海外華人們來說都是個值得期待的好消息。

(來源：網絡綜合)



# 大多區 GTA 房價還有上升空間？ 1 月銷售量大幅下降但仍為歷史第二好！

本刊訊

2022年1月的自有住房需求仍然非常強勁。與此同時，庫存仍然供應不足，導致市場狀況緊張，價格同比增長非常強勁。

2022年1月，通過TRREB MLS 系統報告的銷量為5636套物業，與2021年1月的6888套相比下降了18.2%。

雖然與去年同期相比，銷量大幅下降，但2022年1月的銷量仍然是歷史記錄裏排名第二好。這一結果與TRREB預測的2022年銷售業績強勁相符，但低於2021年的記錄。

新上盤數量與銷售額的同比降幅相似(-15.5%)。

由於銷售和新挂牌交易相對同步，1月底活躍掛

牌交易數量為4140套，同比下降44%，降至20多年來的最低水平。

市場持續吃緊，導致MLS 住宅價格指數的綜合基準年升幅達33.3%。同樣，平均售價同比上漲28.6%，至1242.2793萬加幣。

就在人們覺得多倫多的房價似乎已經漲到不能再高的時候，一份新的報告顯示，今年的房價將達到更難以承受的高度。

去年，多倫多的房價猛漲。根據多倫多區域房地產委員會(TRREB)的一份新的市場展望報告，2022年市場展望和2021年回顧，GTA的平均房價在2020年為1095475加幣，比2020年增長了17.8%。

TRREB預計2022年又將是創紀錄的一年，預計所有類型住宅的平均售價加起來將飆升至122.5萬加幣，比去年大約增長12%。該委員會預計房屋銷量為

Toronto Regional Real Estate Board  
@TheReal\_TRREB

JUST RELEASED! Download TRREB's 2022 Market Outlook & 2021 Year in Review to find out what to expect in the GTA RE industry in 2022.

Explore the digital digest for highlights, takeaways and to download the full report [bit.ly/3up3RwY](https://bit.ly/3up3RwY)

#TRREBOutlook



11萬套，比2021年有所下降，但與前幾年相比仍然強勁。

然而，有一些事情可能會影響預測。

在買房之前，購房者需要對自己的長期就業有信心。圍繞Omicron的持續擔憂也可能起到作用。

隨著封鎖限制的放鬆，移民可能會增加。

“預計到2022年，加拿大和GTA的移民人數將達到或接近歷史最高水平。所有這些人都需要住的地方，”TRREB主席Kevin Crigger說。

通貨膨脹和借貸成本是一個巨大的擔憂，而更高的抵押貸款利率將導致房屋銷售減少。但在抵押貸款壓力測試中，購房者的資格標準最近提高了很多，這可能會減輕未來抵押貸款合約利率上升的影響。

報告指出，住房供應不足仍然是多倫多的一個問題。

“不幸的是，房源供應仍將受限，這將維持買家之間的強勁競爭和售價的兩位數增長，”Crigger說。

總的來說，有幾個因素影響着今年的預測。

“雖然房屋銷售將保持歷史上的強勁勢頭，但有幾個關鍵因素將使交易量略低於去年的紀錄速度。首先，2022年更高的借貸成本將導致一些處於負擔能力邊緣的家庭暫時暫停購房，”TRREB首席市場分析師Jason Mercer說。

其次，在2021年人均房屋銷量高於平均水平之後，到2022年將會有一些回報，原因很簡單，因為準備買房的人會更少。最後，《俠盜獵車手》中持續的庫存不足將妨礙一些有意願的買家達成交易——簡單地說：你不能買那些不能出售的東西。”

(來源：新趨勢地產多倫多)

2022年1月   二手房数据月报 大多地区			
地区	交易量	平均售价	新盘上市
北約克區	152	\$2,786,563	289
士嘉堡區	197	\$1,568,916	306
萬錦區	85	\$2,124,488	139
列治文區	115	\$2,089,874	174
約克區	486	\$1,931,404	827
皮爾區	490	\$1,778,899	710
荷頓區	244	\$1,942,724	355
杜蘭區	393	\$1,325,708	583

2022年1月   公寓数据月报 大多地区			
地区	交易量	平均售价	新盘上市
市中心區	151	\$952,641	218
北約克區	47	\$1,178,028	83
士嘉堡區	51	\$867,336	59
約克區	52	\$1,053,686	71
皮爾區	138	\$906,681	178
荷頓區	49	\$963,484	64
杜蘭區	39	\$818,929	56

Jan, 2022   REAL ESTATE MARKET REPORT GTA TORONTO			
REGION	SALES	AVG. PRICE	NEW LISTING
NORTH YORK	152	\$2,786,563	289
SCARBOROUGH	197	\$1,568,916	306
MARKHAM	85	\$2,124,488	139
RICHMOND HILL	115	\$2,089,874	174
YORK	486	\$1,931,404	827
PEEL	490	\$1,778,899	710
HALTON	244	\$1,942,724	355
DURHAM	393	\$1,325,708	583

Jan, 2022   CONDO MARKET REPORT GTA TORONTO			
REGION	SALES	AVG. PRICE	NEW LISTING
CITY OF TORONTO	151	\$952,641	218
NORTH YORK	47	\$1,178,028	83
SCARBOROUGH	51	\$867,336	59
YORK	52	\$1,053,686	71
PEEL	138	\$906,681	178
HALTON	49	\$963,484	64
DURHAM	39	\$818,929	56



# 虎年禮千佛，長老送祝福！



本刊訊

2022年2月13日（農曆正月十三），自去年11月湛山半開放至今，湛山精捨完全開放了！

虎年伊始，氣象更新，大眾亦逐漸從疫情陰霾中看到了希望的曙光！這信心不是盲目的，而是來自于三寶的加被，佛力的加持！

凌晨5點，月朗星稀，法師們已經頂着冬日清冷的寒風做着上早課的準備，大殿門還沒開，門外已經有穿着海青搭着縵衣的居士靜靜地等着，個個臉上都洋溢着喜悅和期待。

上午9:30，佛光普照，萬裏晴空！加拿大佛教會會長、湛山精捨住持達義大和尚率眾僧及功德主準時在法堂啓建千佛懺祈福法會，禮拜現在賢劫千佛。

法會由湛山精捨住持達義大和尚主法，如法如律，莊嚴神聖。整個壇場布置得莊嚴華美，上首供奉着三尊佛像，分別是釋迦牟尼佛、藥師佛、阿彌陀佛，寓意着教化眾生離苦得樂，護佑眾生平安健康，接引眾生往生極樂淨土。這三尊佛都是娑婆眾生的大恩人！

佛像前供着精美的蓮花燈和金黃的水果，兩邊是黃色、粉色的蘭花，整齊有序，錯落有致，代表着湛山護法居士們對諸佛菩薩虔誠供養的心意。壇場四周是黃緞、彩緞等組成的幢幡、帷幔，整體將壇場裝飾得華貴、莊嚴！人們進入壇場，內心充滿對諸佛菩薩佛國淨土的嚮往，收攝身心，專注于對諸佛菩薩的禮拜，以清淨水洗去塵世煩勞，沐浴佛恩！

達義大和尚開示：今天是疫情以來湛山精捨再度完全開放的第一天，歡迎大家前來參加法會。湛山精捨每年都在農曆新年裏拜千佛，往年是拜三千佛，即過去、現在、未來三世，每世一千佛，共三千佛。通常往年是拜七天，但今年考慮到疫情，既要保證大家的安全，又滿足大家對諸佛菩薩恭敬禮拜的心願，所以我們這次用三天的時間拜現在賢劫千佛，讓大家在心中種下菩提種子，讓佛法在心中常駐。佛經中說，拜佛功德不可思議，禮佛一拜，罪滅河沙；念佛一句，增福無量。

為什麼禮佛的功德大？因為每尊佛之所以能成佛，都是經過無量阿僧祇的修行，積累各種功德成

就，到最後才成佛。所以是具足大智慧、大慈悲、大威德、大神通。

我們一邊頂禮，一邊稱念佛名，所得的功德就很大，不單能消除我們多生多世的業障，同時也能增長我們的智慧。這就是我們每一年在正月新年裏拜懺的原因。

所謂拜懺，是在諸佛菩薩面前懺悔多生多世的罪業：懺者懺其前衍，悔者悔其後過，斷相續心。以諸佛菩薩的大悲法水洗滌過往罪業，以清淨心面對未來，從此有新的開始。人生要學會向前看，向未來看，不要一味地停留在過去所造惡業的悔恨之中，裹足不前。過去已經過去，更重要的是當下的一念心，放下過去，珍惜當下，面對未來。

這次疫情，經過兩年多的時間，很多人在生活、工作上都發生了很大變化。有人雖然沒有染病，但精神壓抑，導致抑鬱，究其原因，是沒有大智慧、大定力面對現前的大災難。

作為佛教徒，我們不管遇到何種境界，都要保持心中有佛，憶佛，念佛，拜佛，讀誦大乘經典，在三寶的加持下，保持正念，保持希望。所以祇要心



中有佛法僧三寶的正念，不論何種情況下，都能如《心經》所說，遠離顛倒夢想，這才是佛弟子應有的心態。

在這三天裏，大家禮拜千佛，要具足威儀，跟隨法師們一起唱念，一定要唱出來，這樣就不會生雜念；當拜佛時，在每一句佛號之間，不要生妄想，保持身口意三業清淨禮佛的功德就大。隨着法師們一起拜下去，一起起身，這樣就是異口同音，這樣的拜懺才莊嚴如法。

希望大家通過拜懺，讓我們的心更清淨，更安定，讓我們在新的一年平平安安。

上午10:30佛前上大供，當功德主們在大和尚和法師們的帶領下到往生牌位前回向時，湛山精捨開山長老、百歲高僧上性下空老和尚親臨現場，為大家送來新年祝福，在場許多人都流下激動的泪水。

長老為大家開示，長老聲音洪亮地對大家說：“我今年一百零一歲啦！我祝達義大和尚、各位護法居士，身體健康，合家平安，阿彌陀佛！”大家異口同聲地祝願長老：健康長壽，大轉法輪，廣度眾生，功德無量！

會後，長老送給在場的功德主和居士們每人一個平安符，祝福大家新的一年平安吉祥。

達義大和尚向大家介紹，長老少小出家，今年一百歲，現在大家親眼見證長老身體健康，這也是大家的福報。長老常常說，他是1967年從香港到加拿大弘法，我是1967年出生的，所以我多少歲，長老就在加拿大弘法了多少年，這是我們師徒之間宿世的因緣！

達義大和尚說，長老1967年來加拿大創建寺廟，把漢傳佛教從中國青島傳到香港再傳到加拿大，一轉眼已經五十多年了。作為一位大德高僧，長老一切時都保持正念，與大家在一起時總是開示佛法，平時自己無論是睡覺還是醒着，都在念佛，這就是把佛法修到了八識田中。

會後大家都很激動，紛紛表示，今天長老親臨，是對大家最大的加持，我們衷心祝願長老健康長壽，就是請佛住世！就是請轉法輪！千百年來，佛法就是這樣由無數高僧大德們代代傳承，正如《維摩詰經》中所說的無盡燈法門，一燈照破千年暗，一燈燃起千萬燈，燈燈相照永流傳！

法會中午休息，有香客表示，新年來湛山上香，已經成為自己和家人生活中必不可少的大事，今年新年時，因為疫情突然又嚴重了，還擔心不知新年能否來上香，後來聽到達義大和尚在空中法堂告訴大家，除夕夜和春節期間，湛山大門一直是開的，大家都可以來上香，既高興又感動！高興的是終於可以在虎年伊始燒香祈福，感動的是湛山的師父們和義工菩薩的辛苦付出。

湛山精捨虎年首次法會，也吸引不少香客前來拜佛上香。

農曆正月十三至元宵節（2月13-15日），湛山精捨啓建禮千佛懺三日法會，為供平安燈者祈福消災，歡迎大眾前來供燈，禮懺，祈福，接受賢劫千佛菩薩的加持。

湛山相關活動可諮詢湛山精捨香油臺或www.ChamShanTemple.org

查詢電話：905-886-6481 或 905-886-1522 內綫234 或 290

地址：7254 Bayview Ave., Thornhill, ON L3T 2R6

（來源：湛山精捨提供圖文）









# 最新！加拿大推出在綫移民追蹤平臺，申請人隨時查看申請狀態！

本刊訊

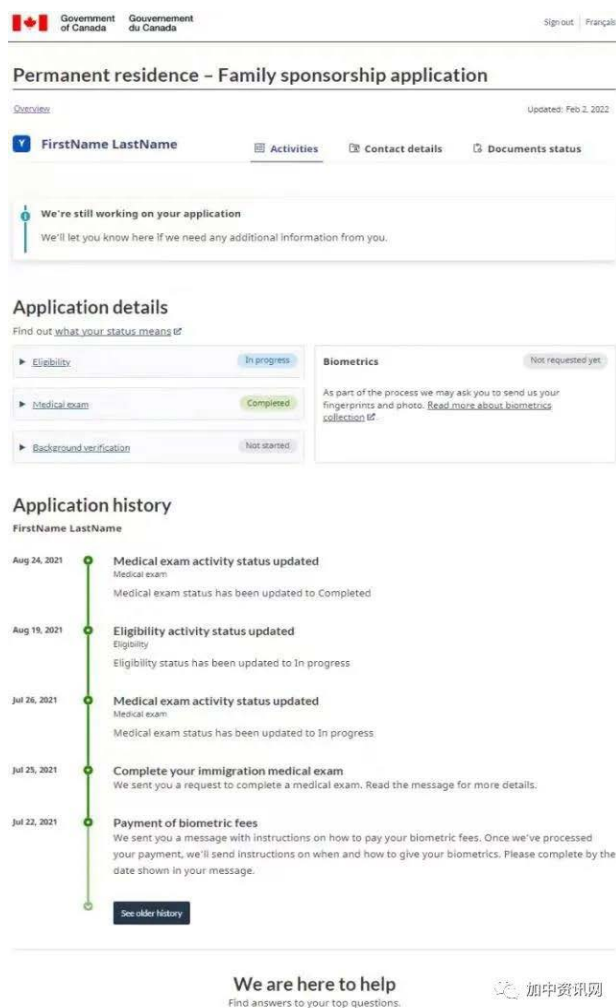
加拿大需要移民以推動我們的經濟，幫助解決勞動力短缺，並保持我們社區的繁榮。加拿大聯邦政府認為，為了繼續作為移民首選目的地而吸引人才，我們必須持續致力於改善我們的客戶服務，為那些期待在加拿大追尋自己未來的人們提供最好的體驗。

2月8日，移民、難民和公民部長肖恩·弗雷澤（Sean Fraser）閣下宣布出臺一個新的申請狀況追蹤平臺，讓一些家庭類永久居留申請人、擔保人和他們的代表能夠更方便地通過在綫方式核查他們的申請狀態。這一舉措立足于加拿大政府最近宣布的推進加拿大移民體系現代化、支持經濟復蘇並改善客戶體驗的基礎之上。

在最初推出的時候，這一追蹤平臺將提供給配偶、伴侶和受撫養子女類別的永久居留申請人。加拿大移民、難民和公民部（IRCC）正在努力為更多的申請者群體提供類似的解決方案，我們將繼續改進並出臺新的工具來支持我們的申請人。

在我們推進改善客戶體驗之措施的同時，我們也專注於減少申請人的審理處理時間。迄今所做的努力已使配偶擔保的新申請恢復到平均處理時間12個月的服務標準。

移民選擇加拿大的決定不是輕易做出的，這個過程也可能會令人興奮而又令人焦慮。這個工具將使申請者能夠追蹤他們的申請過程和任何需要的行動，以讓他們的申請盡可能快地獲得進展。此舉還增加了透明度，讓他們獲得與聯繫IRCC客戶服務代理相同的信息。



IRCC每年與加拿大和世界各地的數百萬客戶互動，我們的客戶支持中心通過電話和電子郵件收到大量的要求最新狀況的請求。我們希望確保客戶能在網上及時得到諮詢有關其申請的答復。開發數字化申請狀況追蹤平臺是IRCC持續努力的一部分，旨在向申請者提供有意義和透明的信息，並使我們的服務現代化，以更好地滿足他們的需求。

## 其他多媒體文件

申請追蹤平臺為客戶提供關於他們當前申請的更詳細信息，包括歷史信息等。

移民、難民和公民部長肖恩·弗雷澤（Sean Fraser）閣下：

“加拿大在過去的一年裏迎來了創紀錄數量的永久居民，這令我感到自豪。然而，在疫情大流行的衝擊下，我們知道還需要做更多的工作來讓客戶了解他們申請的最新狀況。這個新的追蹤平臺就是一個例證，表明我們正在採取措施，為申請者提供他們所期望和應得之專注和透明的服務，同時繼續推進加拿大成為那些期待留學、工作和與家人建立新生活的人們首選目的地。”

## 事實簡要

正在申請配偶、伴侶和受撫養子女類別的家庭類申請客戶、擔保人和他們的代表需要訪問IRCC網站上的“家庭類永久居留申請追蹤平臺”（Permanent Residence Family Class Application Tracker），並輸入與他們在IRCC的檔案相關的信息。追蹤平臺僅適用於那些有電子郵件地址的人，因為需要那個地址來發送創建賬戶的代碼。

“家庭類永久居留申請追蹤平臺”類似於“公民入籍申請追蹤平臺”（Citizenship Application Tracker），後者於2021年5月出臺，以幫助申請者了解其公民入籍申請的最新狀態和任何必要的下一步行動。

在2021年，加拿大聯邦政府做出了50多萬項永久

居留決定，並吸納了超過40.5萬名新的永久居民——這是加拿大歷史上新移民人數最多的一年。

自疫情大流行爆發以來，IRCC一直致力於改善包括家庭團聚在內的永久居留申請的處理程序。相關的措施包括檔案數字化、遠程處理申請、進行在綫面試、使用先進的分析方法、為客戶和代表推出一個永久居留門戶，並調配更多官員對配偶申請作出裁決。

“永久居留門戶網站”（Permanent Residence Portal）於2020年11月出臺，允許身在加拿大的永久居留申請人在沒有任何當面交流的情況下完成其永久居留程序並獲得永久居民卡。通過這個在綫門戶，申請者可以自我聲明他們確實身在加拿大，提供他們的加拿大郵寄地址，並從他們的電腦或移動設備上傳一張照片，以便IRCC可以最終完成他們的登陸，並向他們發送永久居民卡。從2021年6月到12月，IRCC通過這個門戶授予了22.5萬個永久居民身份。

為了給申請者提供更多的在綫選擇，IRCC還在“永久居留門戶”中軟啓動了一個在綫申請選項，方便15類永久居留業務的申請人和代表（包括一些試點項目）可以提供在綫申請。

雖然申請人仍然可以選擇紙質申請，但在綫選擇給了一些永久居留權申請人更多的靈活性，並避免了任何與COVID-19疫情有關的進一步郵寄延誤。這個門戶網站還允許客戶立即收到信息，確認他們已成功提交了申請。

移民部預計在2022年夏天將門戶網站的在綫申請選項擴大到這些永久居留項目的更多申請者。

在《2021年經濟和財政更新報告》中，聯邦政府提出了8500萬元的新資金以減少申請庫存。這項投資將支持更多的工作人員，使我們能夠吸納那些能夠幫助解決勞動力短缺的人士，並在今年年底前恢復各個項目的審核處理服務標準，包括學習許可、工作許可和永久居民卡的更新等。



# 地產·理財

## Realty & Finance



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

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，全心助力客戶發展

多倫多版

第067期

©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

B1 投資通典 Investment Encyclopedia

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

# 2022 房價加拿大房價還將繼續上漲， 多倫多漲幅仍然符合全國平均水平！



本刊訊

2022年開年，多倫多的房價屢創新高。失控的房地產市場繼續將房價推向大眾無法承受的範圍。專家們強調，房屋供應量有限和需求旺盛導致房價將會繼續上漲。

地產經紀公司RE/MAX Canada的《2022年加拿大住房市場展望報告》預測，在2021年房產市場爆火之後，房價格上漲趨勢將繼續下去。

去年，多倫多的獨立屋平均價格同比上漲15.8%，達到1,710,304加元，鎮屋緊隨其後，上漲近12%，達到平均935,015加元。

此前，公寓是多倫多市購房者最能負擔得起的選擇之一。但是其價格也出現了超過5%的增長。到2021年，多倫多公寓均價上漲至709,602加元。

平均而言，多倫多的所有房型在2021年的平均價格為1,054,992加元。RE/MAX預計僅今年一年平均房價就會上漲超過10萬加元，2022年的平均售價估計將達到1,160,491加元，這是大約10%的增長幅度。這種幅度的增長超過了2020年和2021年的增長水平。

在其他城市這種情況令人擔憂，但多倫多並不擔心。

RE/MAX表示，目前多倫多移民數量增長的情況將給2022年多倫多的住房供應問題帶來進一步的壓力。而房價快速上漲也不是單單是多倫多特有的現象，RE/MAX Canada估計加拿大全國平均住宅價格將上漲9.2%。

所以在你開始抱怨多倫多房價增長過快之前，你要知道它仍然符合全國平均水平。



# 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！



全真皮沙發 3+2  
周末勁爆特價，數量不多！



新款高級布藝床，床架 + 床墊，  
新春超級特價，Queen/king 現貨中



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！



豪華木質床架，Queen/king 現貨，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



Boxing Week  
布藝大沙發特價

高級布藝沙發僅一套，好運新春震撼特價！



Boxing Week  
布藝大沙發特價

**Michael Wang** Broker  
Office: 416-391-3232  
Cell: 416.893.2060  
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**



Pickering

2 卧 3 衛  
鎮屋樓花轉讓

轉讓價  
\$880,000



Barrie

4+2 卧 5 衛雙車房樓花轉讓，  
2446 平方英尺。9 尺樓頂，實  
木地板，地下室二卧為合法出  
租單位，兩套溫控系統，分門  
出入，面向公園，是自住投資  
的最佳選擇。

轉讓價  
\$1,450,000





Michael Wang  
416.893.2060



## 大多地區房產綜合評述（五百零三）

### 从历史里寻找解读当今市场的钥匙（二）

多信息），以減輕認知負擔。這些思維捷徑，在多數情況下都是有利的——有助於迅速做出接近最優的決策。但若是一味依賴于此，便會造成不可忽視的思維謬誤。”

似曾相識嗎？當我們熱衷於上個月，上個季度的縱向和橫向比較的時候，我們不自覺地就先給自己設定了一個基綫，一個房地產價格基綫。祇要市場在上漲，超過心裏的基綫就會被認為是理所應當，所謂祇有更高沒有最高，看着房產價格一路攀升的狂潮，放在市場蕭條的日子裏，這一切都是不正常的。但是，在大眾心裏的推動下，這一切都不是問題了。畢竟如此衆多的人都想賺一筆，而且是大賺一筆，怎麼能夠說不好呢，祇有大家都說好，才能一路狂漲。當我們心裏已經有一個沒有底綫的錨定的時候，價格自然也就隨行就市，一路走高。

我講過幸存者偏差這個效應。“有一個較知名的“飛機防護”案例：1941年，第二次世界大戰中，美國哥倫比亞大學統計學沃德教授應軍方要求，利用其在統計方面的專業知識來提供關於《飛機應該如何加強防護，才能降低被炮火擊落的幾率》的相關建議。沃德教授針對聯軍的轟炸機遭受攻擊後的數據，進行研究後發現：機翼是最容易被擊中的位置，機尾則是最少被擊中的位置。

沃德教授的結論是“我們應該強化機尾的防護”，而軍方指揮官認為“應該加強機翼的防護，因為這是最容易被擊中的位置”。沃德教授堅持認為：(1)統計的樣本，祇涵蓋平安返回的轟炸機；(2)被多次擊中機翼的轟炸機，似乎還是能夠安全返航；(3)而在機尾的位置，很少發現彈孔的原因并非真的不會中彈，而是一旦中彈，其安全返航的概率就微乎其微。軍方採用了教授的建議，並且後來證實該決策是正確的，看不見的彈痕却最致命！

這個故事有兩個啓示：一是戰死或被俘的飛行員無法發表意見，所以彈痕數據的來源本身就有嚴重



的偏誤；二是作戰經驗豐富的飛行員的專業意見也不一定提升決策的質量，因為這些飛行員大多是機翼中彈而機尾未中彈的幸存者。俗語“死人不會說話”很好地解釋了這種偏差的重要成因。當我們分析問題所依賴信息全部或者大部分來自“顯著的信息”，較少利用“不顯著的信息”甚至徹底忽略“沉默的信息”，得到的結論與事實情況就可能存在巨大偏差。

所謂房地產市場裏的不會說話的人是誰？我們往往聽到的是，某某人在房產上賺了一大票，某某投資地產之後住上豪宅了。我們最近甚至聽到有些最低收者竟然住上豪宅了。不是說不可以，而是這樣的現象就像1929年大蕭條之前擦皮鞋的鞋童都在炒股票一樣。市場裏不說話的，往往是在市場裏慘敗的人。誰也不願意把傷心事再提一遍，更不會到電臺裏，電視上大講自己的慘痛教訓。我們都喜歡歌舞升平，沒人願意看到悲慘世界，但是幸存者偏差講述的不是飛機如何生存先來，我看是我們如何在瘋狂的市場裏不迷失自己。

沃德教授看到了別人或者大多數人沒有看到的問題，或者說大多數人祇看到了表面現象。教授却經過思考看到了背後的故事。死去的飛行員是不會說話的，沃德發現了所謂“被滅口的證據”。那麼地產市場上鶯歌燕舞的狂歡究竟可以歌唱到何時呢？要知道，歌舞廳一般

情況來講到了太陽升起的時候就要歇業了。祇有到了夜晚，也祇有到了模模糊糊，誰也看不清楚誰的時候是最容易賺錢的時候。加拿大這次的地產狂潮我在2020年3月就已經預見了，油管上有記錄，這個騙不了人。這次加拿大有2.8%的人在一年之內快速倒手，賺了一大票。這些人是聰明人。但是，盛宴是要有節制的，無休止的上漲也是要有盡頭的。

有些人在這次的地產洗牌之中一直在猶豫，一直猶豫到了今天。當看到價格已經是匪夷所思的時候，他們覺醒了，他們終於明白了，現在應該上車了，再不上就再也上不去。但是不好意思，突然來了七八輛列車，都在催促他們上車。究竟上那一輛呢？他們選擇了看着人多的那一輛。遺憾的是他們又上錯車了。搭錯車是要命的事。因為這次票價太貴了，錯誤的列車會直接開進修理廠的。

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，超强的談判能力，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

歷史的教訓先不用講了，2017年的場景并不遙遠，可是還是很多人忘記了。爲什麼會這樣？讓我們看一看錨定效應：“你有没有這樣的經驗，打開一個購物軟件，看到你曾經收藏在購物車裏的商品比你當時收藏時的價格下降了一定的數額，這促使了你點進去看一看，而有時，看着看着，你可能就下單了。別以爲這祇是一個簡單的營銷套路，背後却存在着一個原理：錨定效應。

所謂“錨定效應”是指人們在做決定或下判斷前，容易受到之前的信息影響，該信息猶如一個沉重的錨，沉到了海底，讓你的思維以該信息爲基準，在它的一定範圍內做判斷，而這樣的判斷往往會造成決策的偏誤。心理學家們曾做過一個實驗，他們帶領一些大學生和房地產的專業人員參觀一座房屋，然後請他們估計房屋的價格。而在參觀之前，實驗人員會打印一份隨機生成的“銷售數據表”分發給他們作爲“參考”。多次實驗的結果顯示，無論是大學生，還是這些專職的從業人員，他們對房屋價格的估計無疑都受到了“銷售數據表”的操縱。表格裏的價格越高，相對應的人員給出的估值也越高，反之亦然。

可以看到，在上述幾種認知偏差中，我們都不約而同地拒絕深入思考，走了思維的捷徑。既然有捷徑，爲何不走？因此，我們在決策時，或者忽略掉一些信息，或者過分利用一些信息（以便不再尋找更





蔣虹  
首席律師

【蔣商律：法律小思精選】

私貸 (private mortgages) #8  
——農村地產有哪些問題?

農村大面積地產與城鎮裏的普通居民地產是不同對待的。大面積一般指10英畝以上。

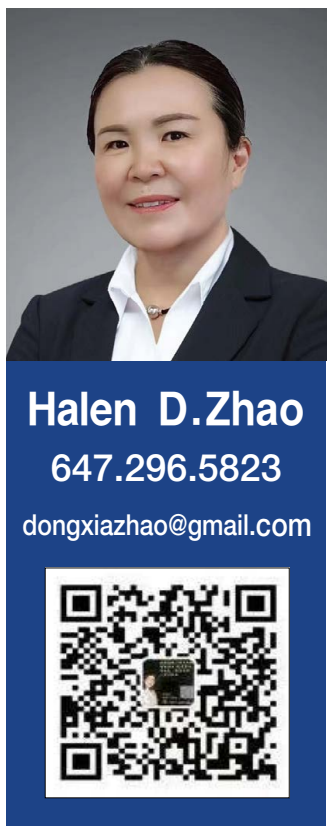
貸方祇會考慮地產的住宅貸款價值 (residential lending value)，而不是買價。“住宅貸款價值”是指房屋、車庫和10 英畝土地的價值。貸方一般要求做評估報告，“住宅貸款價值”就是由評估報告確定的。貸方會指示評估師祇對房屋、一個車庫和最多10英畝的土地進行估價，而給所有附屬建築（比如商鋪、穀倉、獸

務棚、額外車庫或任何其他建築物（如第二間房屋或儲物棚）的價值歸零，並且給多餘的面積價值歸零。如果買價超過住宅貸款價值，除了最低首付外，你還必須自掏腰包支付差價。比如，買賣雙方商定的25英畝非農場房產的買價為80萬加元，包括房屋、車庫、客房、穀倉和馬場。評估師的報告表明，僅用10英畝的房屋和車庫來算，這個物業的住宅貸款價值是70萬加元。買方的最低首付（假設可以拿到最低5%首付）是 80萬加元的 5%（4萬加

元），加上買價與貸款價值的10 萬加元差額，因此總共買方要出至少14萬加元才能拿到貸款。不過，非常偏遠地區的大面積農村地產可能拿不到小的首付額度，因為要賣出去比較更費力。還有，超過100萬加元的地產需要至少 20%的首付，更有可能是25%，才能拿到貸款。

(蔣商律www.jhwbizlaw.com 2022普遍討論投非法律建議)

立體分析投資市場



Halen D. Zhao  
647.296.5823  
dongxiazhao@gmail.com



今天早上在朋友圈裏看到一個房產經紀發的一條信息：

加大拿移民局未來3年的計劃：Year 2022: 431,645, Year 2023: 447,055, Year 2024: 451,000。3年累計接受133萬人次，還有很多陪着孩子來上學，直接買房自住 或者投資的。總之大家對於房子的需求層出不窮！看看周邊土地一片一片被Sold，就知道地產未來的走勢……

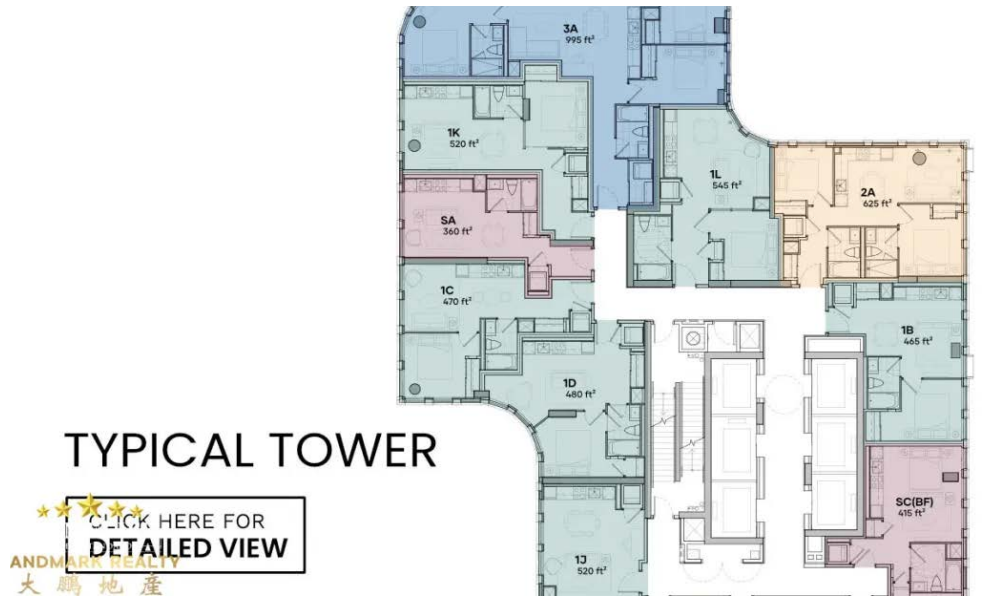
雖然這是經紀在為火爆的房地產市場造勢，但這個經紀我認為挺聰明，她已經跳出了純粹買房賣房的局限，在做大形勢的分析，無論在哪个市場的投資，在立體思維，立體分析中權衡利弊很重要，沒有一個投資是獨立于經濟形勢和社會發展狀態孤立發展的。

真正的投資是知難行易：

所謂知難，就是有那麼多的不同投資方向，不同投資產品，不同的節點需要我們用自己的專業知識去匯總，去分析，然後找出一個方向和思路。

所謂“行易”事實上就是投資的一個大方向，做好市場的成熟分析之後，我們就是要付之于行動，行易就是一個厚積薄發的時間節點。

舉個生動的例子：



TYPICAL TOWER

CLICK HERE FOR DETAILED VIEW  
ANDMARK REALTY  
大鵬地產

一個睿智的人在找對象時，絕對不會單純的根據顏值這一個條件就做決定是否結婚建立家庭，也不會因為他/她有錢就可以結婚，因為這兩個條件就把自己捆綁在婚姻裏，不去立體的發現這個人是否善良，是否感情專一，是否遵守法律，是否講究道德……不做立體的考量後就決定成立婚姻家庭，祇能是以失敗告終。

我看到很多人僅僅是看了物業項目就

想買，就想投資，不考慮比如周邊環境，鄰居，學校，醫院，商店，項目的前景分析就急于做決定。就好像一個人從媒婆那裏看到了對方的照片和簡單收入介紹就告訴媒人可以結婚了一樣的好笑。

最穩妥的辦法，就是把各個立體認知點都理解摸透，形成一個微動態的立體，把可能存在的風險盡可能杜絕掉，然後才是有的放矢，穩妥投資。



# 【ALiAS】天選之位，多倫多繁華中的 靜謐奢華公寓，僅需 60 余萬起



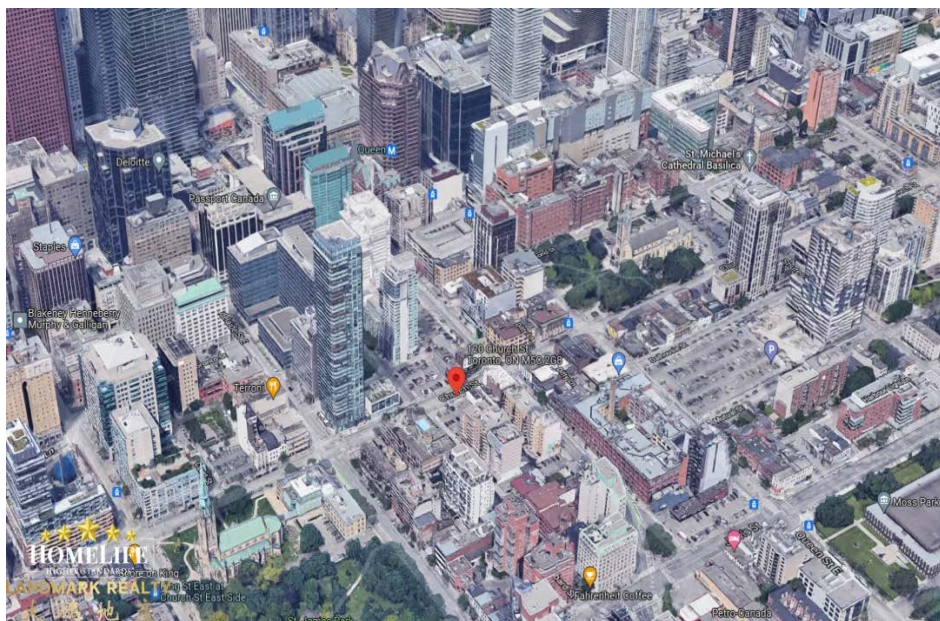
**Queenie Tang**  
湯璇

647-969-0168



**Justin Yao**  
藥晉

647-973-9821

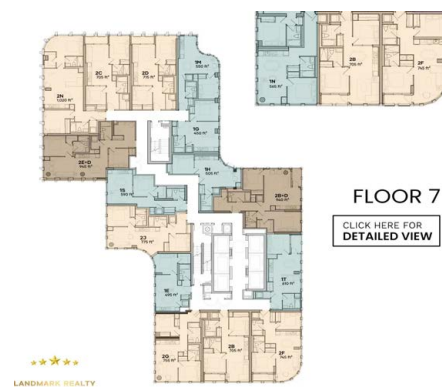


擇。

### 開發商介紹

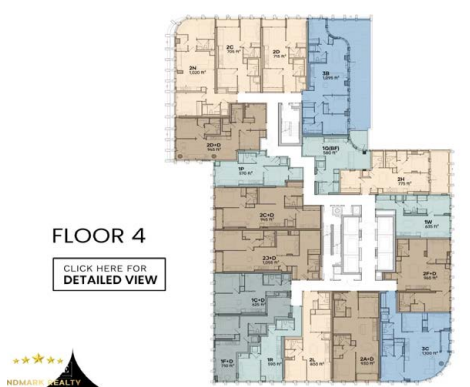
MADISON Group在安大略省有着深厚的根基，他們在那裏花了 50 多年的時間開發整個 GTA 的高檔項目。從田園詩般的單戶住宅社區到令

人垂涎的市中心街區的時尚公寓和酒店建築，他們擁有完善的投資組合。他們以高品質的工藝和奢華的觸感而自豪，並通過每一個深思熟慮的開發項目來策劃城市生活方式。



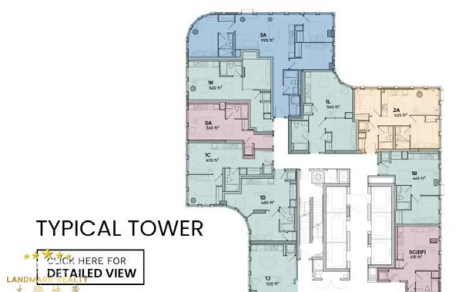
FLOOR 7

CLICK HERE FOR DETAILED VIEW



FLOOR 4

CLICK HERE FOR DETAILED VIEW



TYPICAL TOWER

CLICK HERE FOR DETAILED VIEW



### CITY LIFE

縱覽城市風景

黃金地段

高投資高回報

Alias

黃金的交通地段

市中心的又一大作

Address: 120 Church St.,

Toronto, ON

### 中心，步行指數 100 分

地鐵，街車，

一步之遙

5 MIN

步行即達

從Alias Condo走出門，除了有惹人羨慕的衆多餐廳，交通更是便利到無法想象，東行一個街口，3分鐘的距離就是繁華的Yonge St和Queen地鐵站，而門口的Richmond St,更是有綫路最集中的街車站，不管是去哪裏都快！

而Church St是多倫多著名的餐飲玩樂一條街，不僅有萬國風味的餐廳，更有許許多多玩樂場所供玩家選

### 樓盤簡介

【項目名稱】ALiAS

【項目地址】120 Church St

【開發商】Madison Group

【價格】60萬起

【發售日期】2022年2月24日



# Park District Towns | 皮克林高性價比 聯排別墅，重磅推出，欲購從速！



瑞門

RIFO 一德地產公司總裁  
President | FRI

416.876.8999

Rayhouseteam@gmail.com



專業規劃五至  
十年地產投資

不動產回報目  
標高于平均值



**項目介紹**  
項目名稱 | Park District Towns  
樓盤地址 | 2574 Brock Rd, Pickering  
樓盤開發 | Icon Homes  
交叉路口 | Dersan Street & Brock Road, Pickering  
房屋類型 | 聯排別墅  
單位數量 | 196個  
樓盤價格 | 81萬起  
交房時間 | 預計2024年春

Park District Towns是Icon Homes新開發的聯排別墅項目，位于Pickering蓬勃發展的Seaton社區，這裏不僅交通便利，而且與大自然完美融合。大膽而引人注目的磚砌外觀和動感十足的內飾，使Park District Towns完美融合了城市魅力與自然靈感。在皮克林：濱水

區，您將享受便利的生活設施，廣闊的自然綠地，多樣的通勤選擇，出色的教育機構等等。炙手可熱的Park District Towns，現開發商放出最後的兩個街區，欲購從速，不容錯過！

## 快速成長的皮克林

皮克林，作為達勒姆的最西邊城市，正憑借着靠近多倫多和逐步完善的城市設施等優勢，逐步成長為最熱門的地區之一。迷人的灣區風光、便利的交通設施、獨特的小鎮氛圍，皮克林已是自住者和投資客的首選。在過去的5年中，鎮屋的價格已從平均的503,812加元躍升至近827,300加元。從2021年的數據顯示，平均挂牌價與售價比達1.08，健康的房市市場讓我們有理由相信Park District Towns具備有十足的潛力，頗具性價比的價格，不論您是自住還是投

資，都是一個明智的選擇。

## 交通便利的田園生活

Park District Towns擁有極其便利的交通。不論您是使用公共交通還是開車，都能在短時間內到達自己的目的地。例如數分鐘向北可達到407收費公路，通往萬錦和列治文山僅需半個小時；向南連接401高速，去多倫多也只需半小時左右。除此之外，開車8分鐘即可到達的Pickering GO火車站，也讓您探索市中心多了一種可能性。

Park District Towns周圍擁有眾多的公園，讓您與田園生活更進一步。逃



離忙碌的日常生活，您可以探索附近的達芬溪 (Duffin's Creek) 的蜿蜒小徑，或者帶着毛茸茸的家庭成員去皮克林狗公園 (Pickering Dog Park)，也可以探索廣闊的保護區，帶孩子們去適合家庭游玩的游樂場，在附近的球場打一場高爾夫。向南也可以游玩受歡迎的Frenchman's Bay，或在其他眾多的海濱公園或海灘享受一天。

Park District Towns擁有豐富多彩的社區生活：社區門口的Brock Road，讓您距離皮克林最大的購物商店只有5分鐘的車程。醒目的Pickering Town Centre也有眾多的精品商店、餐館、咖啡店等等。

## 開發商介紹

Icon Homes是一家超過35年，專注于服務皮克林地區的精品開發商。秉承着為廣大家庭建立完美家園的使命，Icon Homes一直致力于為業主建造真正有價值的房屋。





# 如何合理平衡 RRSP 和分紅式保險的購買？

RRSP即注册退休儲蓄計劃是加拿大政府在稅務上給予優惠政策支持的一種退休儲蓄計劃，旨在鼓勵人們把多餘的收入存起來並進行延稅投資以便為將來積累一筆資金用于幫補退休收入。對於收入較高的人士來說，購買一定的RRSP無疑是必要的，但到底應買多少、買什麼、如何買？這裏面却大有講究；另一方面，隨着保險理財知識的普及，也有越來越多的人認識到通過購買分紅式保險等帶投資功能的保險產品也是實現補充將來退休收入目的的方式之一，而且還可以同時擁有一個保險保障。那麼，二者到底有什麼異同點呢？到底應如何購買才更合理呢？這正是本文要討論的話題。

讓我們先來看一下兩者的相同點：RRSP和分紅式保險都可作為一種長期的儲蓄和投資工具用作將來補充退休收入的需要，而且在它們裏面的投資增值都是延稅的，這是它們的共同點。再來看看它們的不同點，主要有以下幾方面：

一. 投入的錢是否可抵稅？個人購買的任何保險，投入的保費是不能抵稅的，當然購買分紅保險也不例外；但投入到RRSP裏的錢是可以抵扣當年的應稅收入的，這是RRSP的一個獨特性。如果您當年的收入較高，那麼，適當購買RRSP後，不僅可以抵減你的應稅收入額度，而且還可以降低你的邊際稅率臺階，確實會讓你在當年省下一筆不小的錢。

二. 將來用錢時是否要交稅？分紅式保險中的錢包括身故賠償額和現金值。身故賠償金無疑是完全免稅的；但現金值則要看怎麼使用：您若從保單中直接取錢用，則需要對超過投資成本（即ACB）的部分申報應稅收入；但若採用保單抵押貸款方式使用分紅保單裏的現金值就可巧妙地避開稅務問題，做到完全免稅使用；而對於RRSP，你在任何時候從裏面取錢出來使用時都要連本帶利計繳收入稅的（祇有二種特殊情况除外）。有人說，RRSP一般是在年老退休時才需使用，那時的收入一般較低，因而稅率也低，所以繳交的稅款也就少。這一般來說是對的，特別是在如下這種情況下就更加完美：RRSP持有人從將來的某一年（如65歲）開始從RRSP裏面取款用作補充退休收入，每年取用適當額度（剛好够用），到正常年齡（如85歲）壽終正寢時剛好用完，這樣確實可以達到最大化的省稅目的。但如果是如下這種情况就會很“傷”：若RRSP持有人在夫妻最後一個身故時



還留下一大筆RRSP本金和回報沒用完，政府就會將其視作在當年一次性取出來了，由於數額還很高，這幾乎就要按最高稅率來徵稅，一半以上的RRSP資產就要以稅的形式繳交給政府，這將是一個很大的“損失”！這就是為什麼現在也有很多人認為不一定非得要把每年的RRSP額度買夠，而是應該把一部分錢勻出來購買諸如分紅式保險之類的綜合性的理財產品，在獲得一個保障的同時，也可作為一種積累退休資金的重要方式之一，而且通過適當方式使用保單裏的現金值用作補充退休收入還可合法又合理地避開稅務問題！

三. 投資人是否需要操心具體的投資事宜？分紅式保險若從它作為一種投資產品的角度來說，它裏面的投資的具體事宜是由保險公司的專家團隊來負責操控、並對投資效果負責的，投保人（投資人）完全不需要自己操心，盡管安享其比較安全穩健的投資收益；而RRSP裏面的投資却是需要投資人自己操心的，雖然投資或保險顧問可以為您提供專業性的建議，包括選擇什麼樣的基金投資組合、比例的配置和調整等，但最終還需要投資人自己做決定，而且是自己對投資回報的高低和盈虧負責！若選擇和管理得當，則回報可能會高于分紅保險；若相反，則回報可能還不如分紅保險，甚至還有可能產生虧損。

三. 是否具有保障（即抵抗風險）的功能？分紅式保險作為一種保險產品，它具有獨特的保障功能，而且其保障的額度會隨着保單分紅的增加而不斷地增長，這是RRSP等其它理財工具所無法比擬的！因為RRSP不具有任何保障功能。

那麼，到底應如何購買RRSP和分紅式保險才更合理呢？答案是：資金應合理分配，平衡購買才好！如果您的收入較高，您當然要購買一些RRSP才合

理，可以直接抵扣當年的應稅收入而省下一筆稅款；但如果你每年把所有的RRSP額度都買夠也不一定很妥當，因為這很有可能為您將來埋下一顆巨大的“稅務炸彈”。舉個具體例子：既然您每年有\$2萬的閒錢放進RRSP裏，還不如祇放\$1萬左右到RRSP裏，另\$1萬左右放進一份分紅保單裏，用來供“養”一份相當可觀的分紅式（退休型）保險，這樣的組合也許會更合理一些，為您帶來的綜合效益（保險保障、風險控制、投資收益及稅務優惠等）也許會更大一些！另外，由於分紅保險也是一種投資，相當於投資在一個比較保守而穩健的平衡基金裏，因此，您在RRSP裏的投資應該以回報潛力較大的股票型基金類別為主才更合理，如果因為害怕風險祇是把錢放在非常保守的基金裏甚至祇是放在長期定期存款賬戶裏面，則回報太低或幾乎沒有回報，這樣，雖然購買RRSP可以抵扣當年的一些收入稅，却也失去了珍貴的投資增值機會，也使得RRSP的延稅功能變得毫無意義！在這種情況下，還不如多購買分紅保險更劃算一些，也更省心、更安心一些。詳情可來電諮詢，或約面談。

（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系。馬新明Max Ma為資深專業理財顧問，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: maxmafin678@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: maxmafin678@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

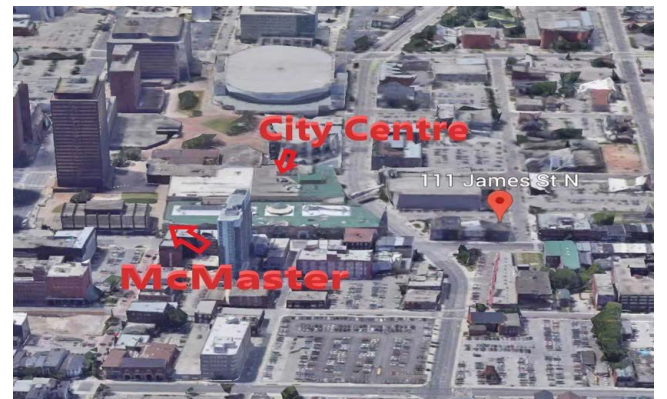


Franz 武  
Sales Rep.  
416-223-8000  
franz.fwu@gmail.com



Hamilton 市中心, 上居下鋪 Corner Unit, 面臨大街, 投資 / 重建兩相宜, 售價 \$350 萬

111-113 James St, Hamilton



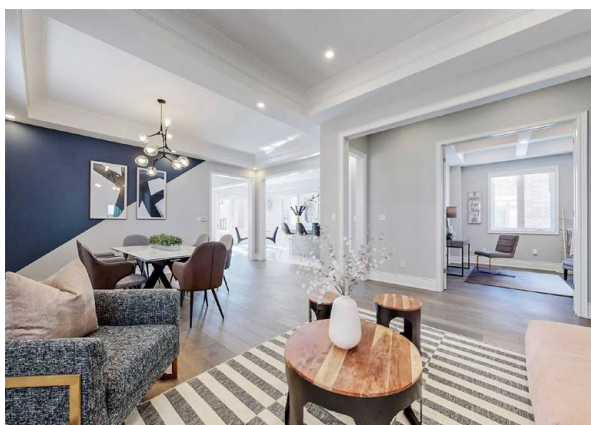
物業位於Hamilton市中心 James St, 上居下鋪Corner Unit L型 Lot, 共9000餘呎+地下室; 餐館街鋪約3800呎, 樓上6個單位約占5700呎; 主層餐館12呎樓底, 已有5+5租約, \$6000 Net Lease。樓上2樓有4個單位, Bachelor x 1, 2房x1, 3房x2; 三樓有兩個單位, 2房和3房各一; 另外有13個停車位供餐館或餐館客人使用。

Commercial Zoning, 二樓和三樓可用作Office, 所有單位各設有獨立暖氣爐, 十分適合投資或重建用途。物業位置優越, 臨近McMaster大學, Go Train, 高速。



旺市豪宅區 Dufferin / Major Mac, 三年新 3883 呎 4 房 4 衛 雙車庫獨立屋, 搶購價 \$228 萬 8

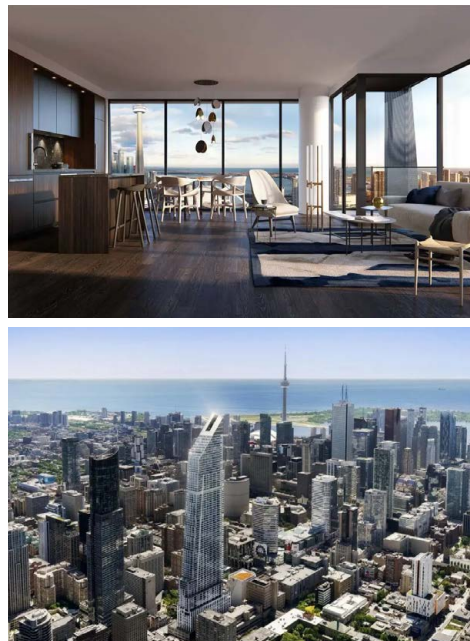
49 Kentbridge Way, Vaughan, ON



物業位於旺市Major Mac/Dufferin交界處, 三年新4房4衛雙車庫豪華獨立屋, 超大Lot Size 40'x140', 室內面積3883呎+地下室, \$\$\$升級, 8呎高铁花玻璃雙大門入口; 石面外牆, 後院朝南, 兩层高玄關, 主層有Office, 樓底10呎高, 射燈, 硬木地板, 鐵藝橡木樓梯; 二樓和地下室樓底9呎高; 廚房設計時尚, 有石英石檯面, Backsplash, Moulding連Valance Lighting, 超大中央島連早餐桌, Wolf & Sub-Zero 不銹鋼電器; 主人房有寬大步入式衣帽間和5件套卫浴; 所有卫浴均採用石英石檯面; 物業位置鄰近高爾夫球場, 購物, Go Train等等。



# [CONCORD SKY] 協平天宮， 95 層多倫多最高——人生至此，江山如畫



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

## CONCORD - SKY

為極致人居而來

Concord Sky - 協平天宮

是由加拿大最知名開發商之一

### Concord Adex

在多倫多市中心最核心區域

Yonge St & Gerrard St

傾力打造，城市之巔

共計95層 - 千米闊景，盡在眼底

築先有容，而自成圈層

- Dundas Square廣場
- Loblaws等各類超市
- 各族裔精品美食餐廳
- Ryerson 大學

繁華之上見奢華

Sky Condos

這裏不僅僅是多倫多的市中心

更是金融核心，娛樂核心，高校核心，就業核心

- 駕車出行非常方便
- 周圍眾多飯店時裝店
- 與辦公大樓
- 樓盤人流暢旺，
- 生活多姿多彩
- 交通購物也非常方便

### 品牌力作，耀世綻放

協平嘉德發展有限公司(Concord Adex)，隸屬於協平世博集團(Concord Adex Pacific Group Inc.)

協平世博成立於1987年，總部設於溫哥華，是由香港富商李嘉誠、李兆基、鄭裕彤三大地產商和加拿大帝國商業銀行聯合注資成立的，由李嘉誠的長子李澤鉅打理

建立了著名的濱湖經典社區—雍景豪城“City Place”

雍景豪城“City Place”的設計理念是強調將度假村融入鬧市中心這個概念為了實現這個概念，雍景豪城“City Place”設計團隊相當刻意地強調空中花園理念，以及參考日本溫泉的設計，在側面建造了一個“打開天空”式的游泳池，令住客有雪中浸溫泉般享受的感覺

迄今為止，他們已在加拿大完成了100多個項目，他們的項目遍布在多倫多，北約克，溫哥華，裏士滿，薩裏，本拿比和卡爾加里

HIGHEST CONDO IN TORONTO  
CONCORD - SKY CONDOS

瑞麥安家，實力保證  
讓我們用專業，為您的投資保駕

### 樓盤信息：

項目名稱：Concord Sky Condos

項目地址：391 Yonge Street,

Toronto

建商信息：Concord Adex

樓層高度：95層

戶型種類：Studio 2.5 室

交房日期：2026年

每一席，皆傳奇

內城絕版地脈不可再生

使 Sky Condos 謹呈千金難得之地

犒賞人生境界

真正的黃金地段

步行五分鐘即可到達

- College/Dundas地鐵
- Eaton Center Mall

多倫多大學近五萬師生，Ryerson 大學近兩萬師生

加拿大五大銀行的總部，保險公司，證券交易中心

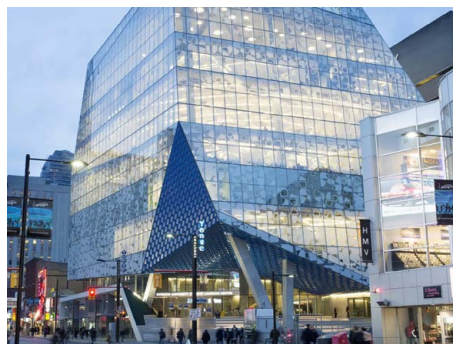
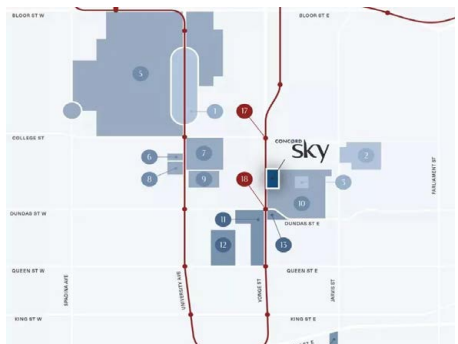
律師事務所，各大金融機構

數以萬計的優質的學生以及白領金領

均在這裏有着極高的居住需求

### 匠心造園 城央奢享

- 公寓周圍公共交通便捷
- 24小時全天候公交車
- 方便出行
- 下樓舉步達到公車站
- 步行3分鐘到地鐵站
- 臨近DVP和Gardiner
- 多條高速公路





# Metro Park Condos

## 北約克黃金地段

### 項目介紹

項目名稱 | Metro Park Condos

樓盤地址 | 25 St Dennis Dr, Toronto

樓盤開發 | D B S Developments

交叉路口 | Don Mills Rd / Eglinton Ave E

樓層高度 | 37層

單位數量 | 405個

單位類型 | 1房-3房

樓盤價格 | 50萬起

交房時間 | 預計2024年

Metro Park Condos位於北約克Eglinton Ave E & Don Mills Rd的黃金地段，是由Kirkor Architects and Planners打造的具有現代建築設計感的37層公寓，是一個將大都市與大自然完美融匯的理想家園。其絕佳的地理位置、豐富的文化娛樂設施、以家庭氛圍感為重的設計理念，將是年輕專業人士和年輕家庭投資或自住的首選。

### 四通八達的交通系統

舉步之遙的Eglinton Crosstown LRT，將是Metro Park Condos的一大賣點。這條即將建成并投入使用的跨城輕軌線，是一個花費了政府投資總額\$285億的重大基礎設施項目，這無疑不讓Metro Park Condos本就四通八達的交通系統錦上添花。

除此之外，現有的公共交通設施和高速公路系統也奠



RIFO集团楼花事业部

RIFO集团楼花事业部

RIFO集团楼花事业部



Mary Huang

Broker  
Vice President  
FRI

416-816-8685

Le\_huang@yahoo.com



定了Metro Park Condos所在地區交通樞紐的地位。

開車1分鐘可上DVP高速

開車6分鐘可上401高速

門口TTC公交站和地鐵站連接東西南北

### 豐富多彩的社區環境

Metro Park Condos社區周邊文化、公園設施豐富齊全：往北數分鐘可至CF Don Mills購物商場、阿迦汗博物館；往西步行即可到達

Ontario Science Centre；東南方被數個大型公園和trail環繞：占地超大的 Sunnybrook Park、E.T. Seton Park、Moccasin Trail Park、Leonard Lawton Park、舒適恬靜的East Don Trail、Don Valley河穀公園等等，讓您的居住環境在城市與大自然之間無縫銜接。

### 歡樂融洽的家庭氛圍感

開發商 D B S

Developments 60年來致力於為單身和家庭住戶打造舒適和互動的生活體驗，Metro Park Condos將是匯聚其設計理念的又一力作。高利用率、開放寬敞的設計，該項目將以家庭單位為首要的考慮因素。室內將配備有寬大的健身房、高檔的寵物Spa、功能豐富的休閒室，室外將擁有超過 25,000 平方尺的華麗設施空間，以及1個全新的美麗公園。

### 開發商簡介

DBS是一個擁有超過60年土地開發和房產建造經驗的優質開發商，以創始人David Bela Salomon命名，秉承着為單身人士和家庭住戶提供優質服務的價值觀，歷經三代發展成爲一家服務GTA地區的綜合性房地產開發公司。



LEVEL SEVEN



RIFO集团楼花事业部

RIFO集团楼花事业部





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

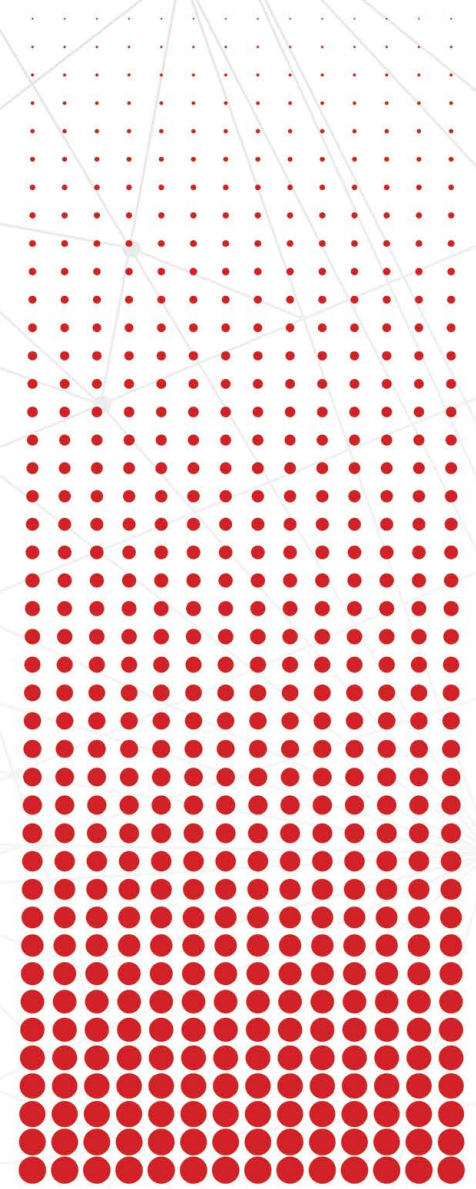


# INVESTMENT

# WEEKLY

## 枫华传媒集团 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



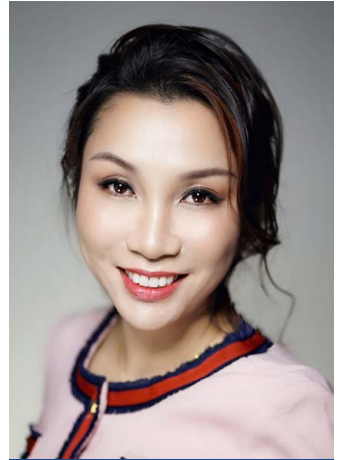
微信公眾號



ccpeople.ca



# 全城矚目! The Frederick Condos 現已盛大開盤



**Manni Xu**  
**徐蔓妮**

**Broker of Record**  
**416.418.7628**

[manni@mannixu.com](mailto:manni@mannixu.com)  
<http://www.mannixu.com>



【樓盤名稱】The Frederick  
【開發商】Camrost Felcorp  
【地址】939 Eglinton Avenue  
East, Toronto  
【交叉路口】Eglinton Ave. East  
/ Laird  
【類型】高層公寓  
【樓層】30層

【單元】350個單元  
【交樓日期】預計2026年

### 亮點多多

The Frederick是大型政府新區改造項目Upper East Village組成之一，座落于上層中產階級家庭聚居而聞名的Leaside社區，Eglinton和Brentcliffe交

界處。距Sunnybrook, Edward Garden公園僅數步之遙，緊鄰安省科技館。附近有超市、星巴克等各種餐飲及購物中心，生活極為方便，被多倫多生活雜誌評為最佳十社區之一。便捷的公交系統和高速公路令出行更為便捷。

### 位置優越

- \* 出門即有Eglinton LRT
- \* 10分鐘車程到Sunnybrook 醫院
- \* 步行可到Sunnybrook公園
- \* 幾分鐘輕鬆直上DVP

### 設計卓越

The Frederick採用純正的意大利裝修風格，布局出色，在家亦可欣賞鬱鬱蔥蔥的樹冠景觀。大樓設施包括有帶瑜伽和冥想的開放式健身中心，水療、桑拿和水療淋浴，私人室內/室外用餐，遊戲室，寵物水療中心，臺球休息室和遛狗區等。

### 名開發商

Camrost Felcorp是GTA最知名和令人尊敬的房地產開發商之一。自1976年成立以來，他們一直是行業領導者。到目前為止，他們負責開發建造超過60棟高層建築，10,000個住宅單位。公司曾通過將Yorkville Avenue和Avenue Road拐角處的四季酒店改造成豪華公寓，成功地令約克維爾地區重新煥發生機。

The Frederick Condos盛大開盤現正發售

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

## DOWNTOWN VIBES, UPTOWN AMENITIES



# LAUNCHING SOON

30 Storeys | 350 Units | 10,000 sq.ft. of Amenity Space

### HIGHLIGHTS OF UPPER EAST VILLAGE

3 Buildings | Approx. 880 Units  
Approx. 760,000 sq.ft. of Amenity Space

**RSVP NOW for first access pricing and floor plan!**



# 絕望！在多倫多年薪多少才能租得起房？ 年薪 \$9 万还要节衣缩食！



本刊訊 在加拿大最大城市——多倫多租房子無疑比買房便宜。至少目前看來是這樣的。

現在多倫多的獨立屋的平均價格為1,710,304加元，大多數首次購房者無法拿出足夠的錢支付首付，更不用說首付加上每月的貸款、水電費和地

稅了。所以對於還沒有房產的年輕人來說，租房是唯一的選擇。

《環球郵報》的一項新分析表明，您現在需要六位數的收入才能在多倫多租一套兩居室公寓。

“隨著加拿大的平均房價在1月份達到創紀錄的748,450加元，許多人們都開始相信‘租房’是最優選擇，因

為他們開始計算購買和租賃房屋的優缺點。”Globe 文章寫道。

“但市場租金與收入之間的對應關係可能會阻礙越來越多的租戶。”

該報告使用來自Rentals.ca的租金價格數據，以及各省水電價位表準確計算出人們每年需要多少收入才能在加拿大11個主要城市負擔得起一居室或兩居室的房租。

該表格列出了兩種計算方式，第一種是根據加拿大抵押貸款和住房公司（CMHC）的數據，一個人的家庭年收入必須達到多少才能負擔得起。

“在加拿大，如果住房成本低於家庭稅前收入的30%，則認為該住房是‘負擔得起的’，”CMHC的網站上寫道。

根據《環球郵報》的計算，在平均租金為2,715加元的情況下，租房者需要 118,000加元的稅前年薪才能在多倫多租一套兩居室公寓。

這僅略高於多倫多平均稅前家庭收入109,480加元。

對於一居室租金，所需的家庭收

入約為90,000加元，但同樣重要的是要注意，這個數字限制人們將不超過總收入的30%用于住房。

如果在多倫多租一套平均價值2,013加元的一居室公寓，而收入不到9萬加元，那麼租戶可能還不得不節省食物、衣服、儲蓄、娛樂、旅行和其他基本費用才能生存。

該表格還列出了另一條計算方式：租戶確保其固定支出，包括但不限於租金和水電費不超過其稅後收入的55%。”

按照這個標準，一個人每年需要賺大約64,000加元才能負擔一居室的租金，或者86,000加元負擔兩居室的租金，外加水電費、租戶保險、手機、寬帶互聯網等等開銷。

不管你如何分解，作為租房者住在多倫多並不便宜，而且隨着租房市場從疫情早期價格暴跌中恢復過來，租金會繼續上漲。

當然，你也可以搬到薩省的裏賈納，那裏的兩居室租房者只需要賺到55,000加元，而多倫多則需要118,000加元。





# 全職意大利工地管理經理, 歐洲一流工匠手藝

## BENESTONE 摩石建築

## 買地 設計 報批 建房 住宅 商業

### 北約克全獨立已經开工



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02月26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

摩石建築為您建新房, 比買新房更經濟實惠





# 兒童分紅保險方案詳解

## ——金泰金融 2月19日保險產品說明會八



### 規劃未來

如果您想為自己的孩子更好地規劃未來，尤其在他需要幫助的時候，提供一份儲備金，兒童分紅保險無疑是一種非常好的選擇。

### 兒童分紅保險十大好處

- 1, 給孩子的一份愛心：用實際行動來表達我們對孩子的愛
- 2, 給孩子養成存錢的好習慣，讓孩子從小懂得積少成多的道理
- 3, 給孩子做個儲備金：孩子上學，婚嫁，創業等急需用錢時，可以動用保單裏的現金價值
- 4, 利用加拿大政府在分紅保險中的延稅福利，是金錢在延稅狀態下有更多增長
- 5, 孩子小，保險成本低，保險費少
- 6, 孩子小，投資時間長，效果好：現在每個月保費\$100，將來保險可以高達\$100萬
- 7, 孩子小，身體健康，容易批單
- 8, 孩子小，投保不受職業和危險行為習慣影響：比如飛行員等高危職業，很難買到保險；潛水愛好者買保險，可能會被加價；爬懸崖登山愛好者買保險，也可能被加價或者拒絕；有超速等危險駕駛罰單的人買保險，

可能被加價或者拒絕。

9, 分紅保險具有債權保護功能，是一份債權人也無法追討的財產

10, 父母作為申請人給孩子買的保險，不受婚姻狀況影響，是跟隨孩子一生的保障

如果您想了解更多兒童分紅保險的情況，請參加由金泰金融2022年2月19日星期六晚上8:30pm— 10:00pm組織的“兒童分紅保險方案選擇”在綫講座吧。

- 1, 家長給孩子買保險的幾個重要原因
- 2, 兒童分紅保險費一次交，能優惠多少？
- 3, 兒童分紅保險計劃中的現金價值，取出來用是否合算，還是借出來用更好？
- 4, 幾家著名保險公司兒童分紅保險計劃的比較
- 5, 哪一家保險公司的計劃更適合您的情況？
- 6, 給孩子買保險，有哪些限制？
- 7, 問題解答

主辦單位：金泰金融

時間：2022年2月19日星期六晚上8:30pm— 10:00pm (多倫多時間)  
zoom meeting

請注意，因各地時區不同，各地區時間如下：

安大略省	8:30pm — 10:30pm
AB 省	6:30pm — 8:00pm
BC 省	5:30pm — 7:00pm
NS 省	9:30pm — 11pm
PEI省	9:30pm — 11pm
SK省	7:30pm—9:30pm
MB省	7:30pm— 8:30pm

公司總部地址：3660 Midland Ave. Suite 102, Toronto, ON M1V 0B8

公司業務遍及：ON, BC, AB, NS, PEI, SK, MB

電話微信郵件報價，電子報價，電子出單，電子送單，優質服務，不用見面，高效迅速，安全可靠！

公司聯繫電話：

- 多倫多 416-277-5908
- 渥太華 613-706-0690
- 溫哥華 604-409-8189
- 艾爾伯塔 780-328-1626
- 曼尼托巴 204-201-2688
- 愛德華王子島 902-800-9307



主講人：Michelle Li 李素貞

金泰金融總裁

齊達保險分行經理

Knowledge first 教育基金分行經理

環球百萬圓桌會員

保險公司總統大獎獲得者

精通各類保險和教育基金

20年加拿大保險銷售經驗

12年中國保險教學與研究經歷

【代理銷售】

人壽探親旅遊保險

汽車房屋 商業保險

大病醫療員工福利

退休基金 教育基金



# RRSP 賬戶，你想知道的都在這裏

注册退休儲蓄計劃 (RRSP) 是一種在加拿大聯邦政府注册的儲蓄計劃，以便您可以為退休進行供款。

基本上，通過“注册”您的退休儲蓄計劃，您將與政府簽訂合同：您為退休做儲蓄，政府便向您提供一些津貼。這些特性使 RRSP 變得與眾不同。

當您向RRSP供款時，您的資金可享受“稅收優惠”，這意味着在您供款的那一年，供款可以免稅。隨後，祇要這筆資金保留在RRSP內，RRSP持有的投資在取款之前賺取的任何投資收入都可以延稅增長。

RRSP供款可抵扣稅款，這意味着您當年的納稅申報表上可以扣減這筆金額，這可能會減少您支付的稅款總額。

## RRSP 的運作機制?

您可在RRSP中持有廣泛的投資產品，包括股票、債券、擔保投資證 (GIC) 和互惠基金，具體取決於計劃的類型。在取款之前，通過這些投資賺取的投資收入在RRSP中均可延稅。

您可以向 RRSP 供款直到您 71 歲當年的 12月31日。然後您必須將其轉換為其他計劃，例如注册退休入息基金 (RRIF)。

達到什麼年齡才有資格向RRSP供款?

開設RRSP沒有最低年齡要求。

但是，某些金融機構可能要求客戶達到法定成年年齡。祇要您是加拿大居民、賺取收入且報稅，就可以在年滿71歲當年的年末開設RRSP并供款。

## 開設 RRSP 的最佳年齡是多大?

因人而異。不過一般而言，越早越好！開始為退休而投資從不會為時過早。實際上，根據您所持有的投資產品的類型，及早投資可能會讓您享有延稅復利的收益。

## 我的 RRSP 供款額度是多少?

您每年的供款金額取決於最高的供款金額，即RRSP供款或扣款限額。2021年的RRSP供款限額為2020年收入的18%或\$27,830 (以較低者為準)，往年未使用的供款額度也可結轉，所以供款限額可能會更高。

您可以在您最近的一份CRA估稅單上看到您當前的RRSP供款額度，或通過CRA網站上的“我的賬戶”。

開設RRSP賬戶對我有什麼好處?

您向 RRSP 作出的任何供款都不會被徵稅，直到您在退休時從計劃取款為止。這意味着假以時日，您可以累積更多儲蓄。假設您今年賺了 \$50,000，并將其中的 \$5,000 元存入您的 RRSP 賬戶。這筆供款可以直接從您的收入中扣除，因此政府祇向您賺的 \$45,000

徵稅。

1. 延稅儲蓄：祇要保留在您的RRSP中，該計劃中持有的投資所賺取的任何投資收益都可延稅。

2. 抵稅：您的RRSP供款可以抵稅，并可幫助減少您支付的所得稅總額。

3. 優化抵稅：您可將收入較低的年份未使用的RRSP供款額度順延至將來收入較高的年份使用。當您處於較高的稅級時，這可以幫助您節稅。

4. 收入分配：如果您的收入高于配偶或普通法伴侶，則向配偶RRSP供款可能有助於減少您所支付的稅款總額。

5. 為首次購房或教育提供資金：根據購房者計劃，您可從RRSP中取款為首次購房或教育提供資金，而無需立即納稅。

## 什麼時候可以從 RRSP 中取款?

祇要您的資金不在鎖定計劃中，您就可以隨時從RRSP中取款，但取款通常會包括在您的收入中并需要在取款當年納稅。

通常，取款的一部分將被代扣并匯給政府，作為您當年應繳納所得稅的預付款。根據您在取款當年的應納稅收入額，推遲至應稅收入降低的年份再取款比較有利。此外，與免稅儲蓄賬戶 (TFSA) 取款不同，RRSP的取款不會在取款後的一年內重新加入您的供款額度中。

## 退休前的 RRSP 取款如何納稅?

如果您需要在退休前從您的RRSP中提取資金(通過購房者計劃或終生學習計劃除外)，您將被收取預扣稅。預扣稅的稅率取決於您所提取的金額和您所居住的省份。您提取的資金將被算作收入，并會影響您當年繳納的所得稅。

## 什麼是配偶 RRSP/Spousal RRSP?

簡而言之，配偶RRSP是您的配偶或普通法伴侶的RRSP。如果您的收入比配偶或伴侶高很多，則通過將您的收入拆分并向配偶的RRSP供款，可減輕您退休後的稅務負擔。另外，如果您的配偶比您年輕，您可以在您年滿71歲且再也無法向您自己的RRSP供款時繼續向配偶的RRSP供款。

如果供款金額超過RRSP的供款額度怎麼辦?

如果您超出RRSP供款限額的供款金額不超過\$2,000，則不會受到處罰；但是，您無法將超出部分的供款從應稅收入中扣除。另一方面，如果超出部分的供款金額超過\$2,000，則會受到處罰，并且您必須每月支付1%的稅款。

如果發生了超額供款，您必須在相應納稅年度最後一天之後的90日內向加拿大稅務局 (CRA) 申報超額供款情

況。如在該截止日期之後提交報告，則可能需要繳納相當於所欠稅款5%的額外罰款，并在最多12個月內每月另外繳納1%的罰款。

## 退休後如何從 RRSP 提取資金?

當您要享受辛苦賺取的所有投資收益時，(或最遲在您年滿71歲的當年年底)，您可以將您的RRSP轉換為注册退休收入基金(RRIF)。以RRIF為例，那麼您就可以隨時隨意取款——祇要符合年度最低取款金額。

## 一旦退休，我的 RRSP 取款要交稅嗎?

要交稅。您從您的RRSP中取款必須要交稅，所以在做退休規劃時必須牢記這一點。但一旦您退休，該稅率可能會低於您把錢存入RRSP所收取的稅率。

## 免稅儲蓄賬戶 (TFSA) 與注册退休儲蓄計劃 (RRSP) 有何區別?

免稅儲蓄賬戶和注册退休儲蓄計劃均提供稅收優惠，幫助您實現自己的儲蓄和投資目標。要在兩者之間做出選擇，您必須了解每種注册計劃的區別和優勢。

注册退休儲蓄計劃專為給您提供退休收入而設計。年度供款限額基于上一年的收入，可進行某些調整并且不得超過年度最高限額。有關您供款限額的信息請見上一年的評估通知。供款可抵稅；但取款須納稅。

免稅儲蓄賬戶并非專為退休設計，可幫助您為實現廣泛目標進行儲蓄。您的供款數額不與收入掛鈎，并且供款不可免稅。您可以隨時提取所需金額，而無需為這些取款納稅。從TFSA中提取的金額可在下一年或之後的年份重新計入供款額度，而不會影響當年的供款額度。

## 我的錢是投在 RRSP 裏好，還是投在 TFSA 裏好?

假如您有\$1,000 (稅前) 想要做長期投資，那麼究竟是放在RRSP裏還是TFSA裏? 下面我們用一個實例來比較在RRSP和TFSA賬戶裏投資的長期不同效果。

如下圖所示，如果您住在安省，您的邊際稅率為38.29%，您退休後邊際稅率為20.64%。您的稅前\$1,000投資在一個穩健的組合中以平均年化6.5%的速度復利增長30年。

下面我們看看30年後，當您退休，開始從兩個賬戶取錢用時，哪個賬戶給您的稅後現金流更多? 我們的計算器開動了! 計算結果是有可能出乎您的預料的：您的稅前\$1,000投資在RRSP賬戶裏給您產生稅後現金流\$2,502.50，



李妍

Leanne Caravaggio  
647-802-0971

創領財富創始人 & CEO  
工商管理碩士 MBA  
美國特許金融分析師 CFA  
原安省證監會注册基金經理

gl.caravaggio@gmail.com  
www.altifin.ca

為您，您的家，您的財富  
保駕護航!



而在TFSA裏給您產生了稅後現金流\$1,945.93。

究竟為什麼在完全免稅的TFSA賬戶裏的投資反而不及在祇能延稅的RRSP賬戶的投資給您帶來的稅後退休金高呢? 其實，這個奧秘就來自于我們當年在RRSP賬戶裏的貢獻是免稅的，或者說是可以拿回CRA的退稅的(按照您的邊際稅率)，而這筆本來會在CRA口袋裏的稅金現在在您的RRSP裏免稅的復利增長，直到您退休後開始取錢才要交稅。而在TFSA賬戶裏投資的錢是稅後的，即沒有退稅的福利。

那麼好，您說您的邊際稅率和這個例子裏的不一樣該怎麼評判在哪个賬戶裏做投資更好? 歡迎您在我們的網站上輸入您的實際稅率和其它假設，具體計算吧!

<https://altifin.ca/rrsp-vs-tsfa-calculator/>

## TFSA vs RRSP

Current Marginal Tax Rate (%):	38.29
Future Marginal Tax Rate (%):	20.64
Principal (\$):	1000
Duration (years):	30
Return on Investment Rate (%):	6.5
Inflation Rate (%):	2.5



# 紅紅火火過大年，歡歌笑語鬧元宵

## ——瑞邦金融集團 & 溫哥華話劇團 2022

本刊訊

紅紅火火過大年，歡歌笑語鬧元宵——瑞邦金融集團&溫哥華話劇團2022春節元宵晚會為虎年春晚熱鬧收場。

2022年2月13日北美西部時間晚上六時，一場無比歡樂喜慶的晚會通過YouTube和視頻號同時向海內外直播，它就是溫哥華話劇藝術團奉獻的虎年最後一道年味大餐——與瑞邦金融聯合主辦的“虎虎生威 洪星高照”新春元宵晚會！

晚會在一片熱情激昂的新春序曲與歡天



喜地的鼓聲中拉開序幕，并由溫哥華話劇藝術團團長韓艾彤及話劇團優秀兒童學員代表主持，演員從5歲到60歲，每一個節目都妙趣橫生、其樂融融。

話劇團優秀兒童學員帶來的節目有故事、相聲、歌曲、朗誦、雙簧、舞蹈，不僅種類繁多，而且表演精湛，充分體現了海外華裔少年兒童對中華藝術的熱愛與良好繼承。同時瑞邦金融青基會的頒獎典禮及跨界歌王的結果揭曉也成功舉行！

溫哥華話劇藝術團的演員們為大家奉獻的相聲《新年新願望》和小品《虛驚一場》，令人忍俊不禁。

特別值得一提的是，溫哥華話劇團即將于2022年4月9日公演的四幕話劇《日出》在此晚會上也有驚鴻一瞥的亮相，我們一同期待即將磅礴而出的日出（日出溫城蟄伏三年，溫哥華話劇團VMDS 2022新劇《日出》蓄勢待發）

新的一年，祝每一位親愛的朋友“虎虎生威、鴻星高照”、萬事如意！

讓我們相約美麗的人間四月天，共享《日出》帶來的感動！  
篤行致遠。

瑞邦資產管理公司，總部設在多倫多，擁有自建大樓，專業從事家族財富傳承，資產規劃，稅務策劃等，在加拿大五個省擁有近個分支機構。

瑞邦資產管理公司近二十年來專注於為加拿大的中國投資移民，高資產家庭打造世界級富豪的最有資產配置，致力於為客戶解決合理布局全球資產，做好海外資產申報準備和資金安排。幫助客戶最大化配置家庭資產。

瑞邦資產管理總裁廖子蔚將先進的國際財富哲學及資產投資理念帶給所有投資者，有北美及中國近三十年金融投資知識及豐富的實戰經驗。廖子蔚2018年前連續十年蟬聯加拿大London Life（倫敦人壽）全國排行榜，2021年及過往的數年獲得SunLife（永明人壽）全國排行榜的驕人業績，榮獲資產管理行業世界頂級百萬圓桌（TOP table of MDRT）終生會員榮譽，全國排行榜成就達



正月十三 2月13日 农历壬寅年 CHINESE YEAR

承办单位：溫哥華話劇團 V.M.D.S

支持單位：博富科技

直播時間：溫哥華時間6:00PM 多倫多時間9:00PM 北京時間10:00AM

主辦方：Vancouver Drama, RESPON, BOTRICH INC., 華龍高爾夫 HLG, 溫哥華話劇團

特別鳴謝：KRISTAR STUDIO, VANCOUVER BEAUTY DANCE WORLD, YouTube, 溫哥華話劇團, NUSTREAM JOHOME, 超級生活



# 宵 春節元宵晚會為虎年春晚熱鬧收場



同行世界頂端。在2021年疫情特殊時期，引領瑞邦資產團隊業績保持加拿大大型金融機構同行業排行榜。

溫哥華話劇團“Vancouver Mandarin Drama Society”簡稱VMDS

于2017年注册成立，是溫哥華一家非營利組織。該團是在北京人藝著名表演藝術家濮存昕、馮遠徵的倡議下，并由該劇團團長、藝術指導兼導演的韓艾彤老師組織創建。

溫哥華話劇團團長：

韓艾彤（專業演員，主持人，導演，配音演員，語言類導師）吉藝播音主持表演專業，進修于北京電影學院表演系，師從著名表演藝術家、北京人藝副院長馮遠徵老師，現任加拿大城市電視臺晚間新聞節目主持人。

溫哥華話劇團名譽顧問：

北京人藝著名表演藝術家梁丹妮

溫哥華話劇團藝術總監：

影、視、劇三栖著名演員，第三屆溫哥華華語電影節最佳男主角獲得者黃河。

2017年，北京人藝《茶館》來到溫哥華演出，受到表演藝術家濮存昕及馮遠徵老師的發起與支持，同時出于對舞臺表演藝術的熱愛，創建了溫哥華話劇團。創立伊始就吸引了廣大華人表演愛好者的加入與支持，現共有成年藝術團及青少年藝術團團員100餘位！其成員來自于溫哥華的各行各業，年齡從5歲到60歲不等，大家雖身處海外，却始終有一顆熱愛話劇表演的心和舞臺夢。話劇團成立以來，通過話劇，小品，詩歌，朗誦，相聲，微電影等語言藝術表演形式，將中國的表演藝術展現在海外觀眾的面前。

2019年6月，溫哥華話劇團舉辦了首場演出，表演了經典劇目《阮玲玉》，受到了社會各界的廣泛好評。隨即同年10月受邀前往多倫多與多倫多話劇團藝術交流合作巡演第二場《阮玲玉》，受到北美觀眾極高的美譽及社會關注！同時溫哥華話劇團還排演話劇片段《致即將逝去的芳華》《平凡英雄》《家和萬事興》《羅素太太的遺書》《這就是中國這就是中國人》《戰疫情》《一封家書》《比病毒更可怕的是人心冷漠》《關愛》《就地過年》等等，并與2021年5月成功策劃舉辦《心向暖陽 語愛同行》全球華人抗疫慈善晚會，并獲得直播實時在綫12萬的觀看量，視頻號超20萬的觀看點贊量！同年10月又成功舉辦了《心連心 中華情 朗誦匯》！同時2022年4月將推出多幕話劇《日出》的巡



演！2022年5月將演出最新原創話劇《網紅》！我們希望成為中國海外文化交流發展的平臺與媒介，弘揚中國傳統文化及表演藝術，同時展現出中文話劇的魅力，為海外華人生活帶來高品質的文化享受，繼續為大眾帶來更多更優秀的作品，也歡迎熱愛表演的大小演員加入！

感謝以下單位的贊助與支持

- 溫哥華話劇團VMDS
- 瑞邦金融集團
- 博富平臺
- 華龍高爾夫
- Iris Han Arts Studio
- Kristar Studio化妝團隊
- Forest Cure F.C.B
- Vancouver Beauty Dance World溫哥華國際舞蹈藝術學院
- 山裏屯龜臺魚
- 老北京前門烤鴨

（來源：瑞邦金融&溫哥華話劇團提供圖文）





# 从谷爱凌到双重国籍（上）



萬眾矚目的北京冬奧會正如火如荼得展開，中國的奧運健兒們在賽場上大展身手，精彩的表現令人目不暇接，而其中，穀愛凌在大跳臺上以完美的第三跳逆轉奪金更是引起了話題熱度的狂潮。

## 18歲的“天才少女” “開掛”般的人生

2月8日，一張照片瘋轉各大社交媒體平臺：穀愛凌背身佇立在賽場上，風吹起她的號碼牌，露出她親手設計的中國元素賽服“金龍戰袍”。

這位年僅18歲的少女威風凜凜的身姿令人過目難忘，加上她中美混血的容貌，一頭飄逸的金發和一口地道的京腔更是圈粉無數。

她3歲便開始接觸滑雪運動，8歲加入專業滑雪隊，一路以來參與了世界上各種大大小小的滑雪比賽並獲得了多項賽事的金牌，而在加入中國國籍後，更是代表中國奪得11金。

這些傲人的成績無不彰顯了她對滑雪的熱愛與不懈的努力，刻苦的訓練與對成功的渴望推動着她走向冬奧會的領獎臺，在冬日中熠熠生輝。

對普通人來說，奧運金牌已經是難以企及的殊榮，但對穀愛凌來說，成功並不僅僅局限在滑雪界的巔峰：

她提前一年從當地最好的高中畢業，以美國“高考”（SAT）1580分的高分（滿分1600）被斯坦福大學錄取。一面是世界頂級學府，一面是世界級賽事金牌，她都牢牢地握在了手中。

## 歸化運動員，國籍問題引爭議

在一片對穀愛凌輝煌成績的稱贊與叫好中，不免有人提及了國籍問題，並引發了不小的討論。媒體報道稱：穀愛凌宣布放棄了美國國籍，加入中國國籍。

但有網友稱，穀愛凌並沒有放棄美國國籍，證據主要有：她在2019年宣布歸化中國，但並沒有宣布放棄美國國籍。依照美國法律，美國公民歸化于他國，不會自動失去美國公民身份。

如果美國公民放棄公民身份，則名字會在美國稅務局的“季度個人退出通報”中公布，而我們在通報中並搜查不到穀愛凌的相關信息，所以得出結論，她並沒有放棄美國國籍。

但依據中國的國籍法第八章，“被批准加入中國國籍的，不得再保留外國國籍”，也就是說，中國並不承認雙重國籍，既擁有中國國籍又有他國國籍與中國國籍法衝突。

雙重國籍是外籍華人長期以來一

直關注的問題，先不論穀愛凌個人的國籍究竟是什麼，但這場風波確實再次將外籍華人的國籍問題推到了風口浪尖。

## 雙重國籍合法化

### ——海外華人的迫切需求

很多已經加入外籍的華人朋友們都會有這樣的感受：想回國的時候去拿身份太不容易了。

即便是有了中國與美國、加拿大等國10年互免簽證政策和2019年實施的新政，外籍華人仍需要滿足各種簽證條件，經過一系列程序，才能在有限的時間內在祖國逗留。

這些問題無不困擾着海外華人希望歸國的心，迫切地希望能有更加便捷有效的途徑幫助他們往返中國和定居國。

自2001年創辦之初，加拿大新華人聯合會（以下簡稱新華會）就對該問題給予高度重視，並希望通過呼喚雙重國籍政策的實施來解決海外華人歸國難的問題。

由於當時國僑辦和人大常委會僑務委員會認為雙重國籍這一想法不現實，於是在2015年，新華會便提出了“華裔卡”（正式名稱爲“外籍華人身份證”）這項折中方案，意在通過

持有該證件讓外籍華人在中國與海外國家之間的往來與生活提供便利。

爲此，新華會開展了關於“華裔卡”的民意調查工作，廣泛徵求海內外意見，總結各國華僑對於“華裔卡”的想法，並將相關資料、民意以及調查數據整理上報給中國政府，力爭“華裔卡”的推行。

此次新華會組織並總結的《“外籍華人身份證”民意調查報告》中數據顯示，僑民年齡分布從18歲到65歲，文化背景以高等教育、技術移民、國際留學生爲主，此類人群因探訪親友、商務往來、技術合作、學習交流等原因頻繁往返率達70%以上。

其中，幾乎全部受訪者（98.6%）都認爲中國政府有必要調整對外籍華人的相關政策。在“華裔卡”的簽發問題上，持贊成意見的比率高達96.5%。

此後，新華會發起了“呼喚中國實施‘外籍華人身份證’”萬人簽名活動。活動從2016年2月4日開始，到3月3日截止，短短一個月的時間便獲得了23178人的簽名。

由此看出，外籍華人對政策更新的呼聲極高，對希望獲得在中國的合法身份的需求也顯而易見。

借此機會，在2016年3月3日召開的“政協會議”上，全國政協委員潘慶林、王培忠教授、新華會會長楊海峰組成團隊，將廣大海外華人對於發放“外籍華人身份證”的訴求作爲提案，正式提交到全國政協，以求政策的革新。

現如今已經進入2022年，隨着近年來海外華人群體的不斷擴大，隨着對海外華人歸國願望的更深入了解，人們更加深刻得體會到雙重國籍的必要性，新華會不忘初心，繼續加強在推動雙重國籍政策實施進程中的工作。



作者：加拿大新華人聯合會會長  
楊海峰



# 社區·生活

## Community & Life



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

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，全心助力客戶發展

多倫多版 第067期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

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

## 注意！居家工作今年能多退稅！ 安省這 8 個“退稅”別錯過！

本刊訊

在COVID-19疫情期間一直在家工作的加拿大人，可以在今年納稅時從聯邦得到減免，而且比去年多得多。

2月14日，加拿大稅務局發布通知，宣布聯邦政府已經延長了臨時統一稅率，加拿大人在2021年納稅年度，可以更容易的扣除家庭辦公費用。

這意味着像去年一樣，符合條件的員工，2021年由于疫情而在家工作的每一天，都可以申請2元的減稅額。

不過不同的是，加拿大人現在可以得到更多稅費返還。

今年，員工可以在250天內獲得最多500元的返還，這比去年200天內的400元有所提高。

CRA說：“在2021年沒有被要求在家工作，但如果僱主讓員工選擇在家工作，仍然將被認定是由于COVID-19而在家工作。”

你在家全職和兼職工作時間，都可以被視為一個工作日。不過休息日、病假、假期和其他缺席的日子不能計算在內。

如果你的僱主已經支付了你在家工作的費用，你將沒有資格獲得退稅。

如果你的費用加起來超過500元，你可以通過詳細的方法申請退稅。

另外政府有一個在家辦公期間日常居家花費清單，也可以申請抵扣，其中包括電費、暖氣費、水費、公寓費的水電部分（電費、暖氣費和水費）、上網費、維修費、小修理費，甚至“為你居住的房屋或公寓支付租金”。

但是像按揭付款、家具和裝飾品不包括在內。

網上有簡化的在綫表格，以幫助員工了解這一退稅流程。

2020年，聯邦政府承認由于疫情，許多加拿大人不得不被要求在廚房、臥室和客廳設置自己的工作空間。

加拿大稅務局向更多的人提供了家庭辦公費用的減稅，并使在個人所得稅申報表上申報費用的過程更加容易。

### 安省這些“退稅”千萬別錯過！

安省政府詳細說明了居民可以在即將到來的報稅季節申請的稅收抵免。

如下8種抵免，千萬不要錯過。

安省就業培訓稅收抵免：

金額：政府將退還符合條件的安省人一年中符合申請條件的費用的一半，最多2,000加元

申請資格：該抵免適用於26至65歲的安省人，他們接受了全新職業培訓，以提高他們的技能以進行再就業。該稅收抵免將涵蓋學費或考試等費用。

安省低收入工人稅收抵免：

金額：每年最多850加元，可用于減少您的安省個人所得稅（不包括安大略省健康保險費。）

申請資格：獲得最低工資、個人淨收入低於38,500加元（或家庭淨收入低於68,500加元）的安省人可以申請。

安省兒童保育稅收抵免：

金額：安省家庭可以為每個7歲以下的孩子拿回6,000加元，再加上2021年的最高1,200加元；每名7至16歲的兒童每人3,750加元，每名患有嚴重殘疾的兒童每人8,250加元，2021年的抵免高達750加元和1,650加元。

安省人最多可報銷符合條件的托兒費用的75%，例如托兒中心費用。但不包括醫療保健、交通費用、教育費用或娛樂課程。

申請資格：這項稅收抵免幫助低收入和中等收入不超過150,000加元的家庭。

安省能源稅收抵免：

金額：18至64歲之間的人最多可以獲得1,121加元的抵免。如果您在2021年住在指定的學院或大學宿舍，您可以獲得25加元。

申請資格：為了獲得2021年的抵免資格，18歲或以上的安省人必須已經為其住所支付了能源費用。

老年人居家安全稅收抵免：

金額：這種臨時個人所得稅抵免適用於2021和2022納稅年度。金額為每年最多10,000加元的合格費用的25%。

所有費用必須在2021年和2022年支付，每年最多可以抵免2,500加元。



該稅收抵免用于幫助老年人生活更安全、更方便或幫助老年人更輕鬆地在家中生活的裝修費用。

申請資格：任何與年長親戚同住或將在24個月內與一位長輩同住的人，以及65歲及以上的人都可以申請。

安省北部能源費抵免：

金額：如果你自己住，你最多可以拿回162加元，而家庭最多可以拿249加元。

如何獲得資格：居住在Algoma、Cochrane、Kenora、Manitoulin、Nipissing、Parry Sound、Rainy River、Sudbury、Thunder Bay或Timiskaming的人都可以申請。

申請資格還取決于您在每個月的第一天住在哪裏。

因此，如果您在11月1日住在Kenora，但在月底搬到多倫多，您仍然可以申請11月的抵免。

安省老年人公共交通稅收抵免：

金額：符合條件的安省人可以申請高達3,000加元的公共交通費用部分抵免，每年最多可退還450加元。

申請資格：截至2020年12月31日年滿65歲且自2021年12月31日以來一直居住在安省的居民有資格申請此稅收抵免。

安省住宿稅收抵免：

金額：安省人可以獲得符合條件的住宿費用的20%的抵免，個人最高可申請1,000加元，家庭最高可申請2,000加元，最高抵免額為200加元或400加元。

申請資格：雖然無法在即將到來的稅收季節提交此稅收抵免，但安省人可以保留度假的收據。任何在2022年1月1日至12月31日期間在酒店、汽車旅館、度假小屋、度假村、露營地或旅館預訂住宿的安省居民都可以申請。旅行必須不到一個月。

（來源：51.ca）





# 今年春天，流行穿套裝！

想要穿得像精心搭配過，最簡單的方法就是選擇套裝。

穿套裝可以統一穿搭的統一調性，看起來更高級，即使出入一些正式場合也能讓我們從容面對。

雖然已經立春十幾天了，但天氣始終不見暖和，好看的套裝祇能搭配外套疊穿。

今天臨風君就和大家聊一聊，套裝疊穿，怎麼穿最好看。

## 01、套裝怎麼選？



套裝並不是指我們傳統意義上像工裝服一樣的衣服，而是顏色、面料具有一致性的上裝和下裝。

Onepiece式連衣裙

穿出一致性最簡單的方法就是選擇一件一片式連衣裙。

不一定是傳統意義上的碎花款式，或是雪紡面料，選擇簡單的棉質純色長裙，反倒是好搭配的利器。

裙子的最佳長度，要在膝蓋以下，因為這個長度最能凸顯出女性專有的的溫婉和大氣。

即使長于外套的長度，也不會顯噁索。

### 褲子套裝

相對於裙裝來說，褲子套裝可能不是很多女生衣櫥裏的常客。

所以祇要是同色能夠呼應上，就算是套裝。

所以最好配成套裝的顏色，就是黑色。不論是單穿還是做內搭，黑色褲子套裝都是首選。



## 02、西裝套裝

你以為的西裝套裝，職業感滿滿，手上拿着筆記本就有一種隨時要去開會的架勢。

而今天臨風君要講的西裝，率性灑脫，即使襯衫做內搭也和上班族毫無關係。

### 如何挑選套裝版型

西裝成套穿，重點是要擺脫職業感。關鍵在於外套可以不寬鬆，但西裝褲一定不能緊身。

修身的西褲，不管配上多公主風的大蝴蝶結，都無法逆轉它滿滿的職業屬性。

祇要褲裝夠寬鬆，再配上裝飾

意義的項鍊，讓西裝套裝絕對和職業感掛不上聯系。

不喜歡寬褲腿也可以選擇高腰挽褲腳的款式，看起來更利落。

### 套裝如何疊穿

最簡單的疊穿，就是用一件針織單品披在肩膀上，既能削弱西裝的正式感，還能自由應對春天的溫差。



天氣冷的地區，可以嘗試一件長款外套+西裝套裝，外套選風衣最好，不顯臃腫。

或者穿單件的西裝外套，內搭穿套裝。當褲子不再是西裝褲時，就無需再追求寬褲腿，舒服就好。

套裝的款式不局限于長袖或是短袖，祇要能顯出腰身，有腰帶，就是西裝內搭的萬金油。

## 03、風衣+套裝

和西裝的職業感不同，風衣+套裝是更有大女主風格的搭配。

風衣的顏色可以選擇基礎的卡其色、米白或者藏藍色，日常穿起來更好搭配。

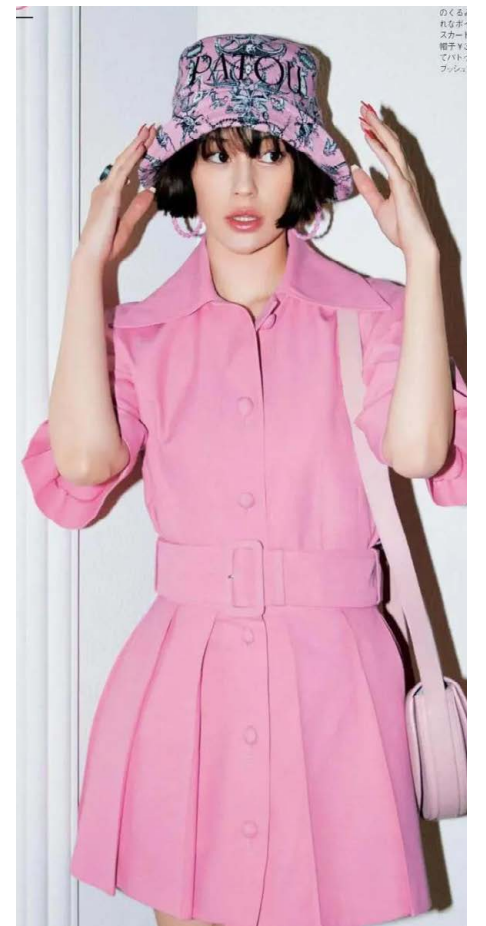
而做風衣裏面的內搭，則要注重垂感，選擇連體褲就是不錯的選擇。

或是選擇有飄逸感的連衣裙。

如果你恰巧有一條和風衣一樣顏色的卡其色半裙，也能打造風衣套裝的高級感。

## 04、小洋裝套裝

除了以上的搭配，還有更具時髦感，不用費心搭配的小洋裝套裝。



可以選擇小香風的粗花呢套裝，不挑年齡的時髦屬性，還能穿出貴族的感覺。

想穿出優雅的感覺，可以選擇這種V領的款式，配上絲巾，系在胸前或戴在頭上都能打造氣質女人的風格。

還有針織面料的開衫套裝，柔軟的面料相對於粗花呢來說，更適合年輕人日常穿。

人人都在努力扮靚的年代，穿套裝的女人，有一種美的漫不經心的魔力，通過呼應法則完成穿搭的一致性，既不用費心搭配，又能穿出高級的時髦感。

真正愛美的女人，從不亂穿衣。

(來源：時尚臨風)



# 這就是方太最百變安裝的油煙機

說到方太靈風系列煙機  
你想到的是什麼？  
是低至37dB的超靜音？



是高雅簡約的外觀？



亦或者是空氣管家系統，  
幫你有效識別並去除廚房的有毒氣體？



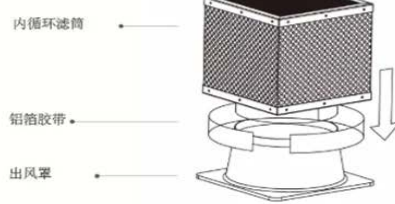
你可能不知道的是  
靈風系列還是方太最“普適”的一款油煙機  
不挑房屋類型，不挑安裝環境  
不論是獨立屋還是Condo，公寓  
這款油煙機都可以搖身一變，  
成為您的“量身定製”

讓小編帶你一起了解一下  
這款煙機的省心之處吧！

## 便利1 無需打洞，可內循環

想買方太煙機  
但被外排勸退？  
別怕，靈風系列兩款機型  
均可搭配內循環濾筒，  
轉換為內循環油煙機，  
公寓，Condo，聯排，都能裝！

### 安裝步驟簡單便捷：



1. 首先安裝油煙機出風罩
2. 將內循環濾筒插入出風罩內，  
再使用鋁箔膠帶密封好  
(因內循環濾筒邊緣可能比較鋒利，請您或師傅安裝的時候做好安全措施，以免受傷)
3. 建議再次使用一節鋁箔膠帶  
將出風罩和內循環濾筒的連接處密封固定



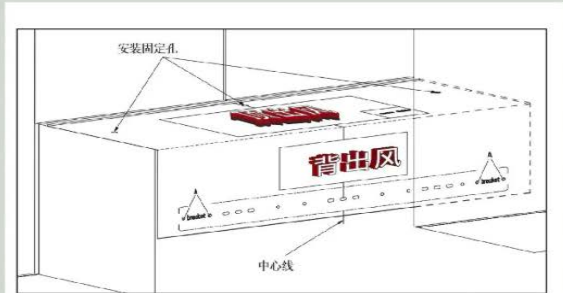
### 注意事項：

套件本身尺寸是：8\*8\*9(W\*D\*H)(in)  
如果上櫥櫃內部高度<15inch，  
需使用短出風罩  
(可在官網額外購買)  
上櫥櫃內部高度>15inch，  
可使用常規型號出風罩，  
(包含在您的油煙機包裝中)  
目前提供的內循環濾筒是7"進風口，  
只適用於靈風系列油煙機。

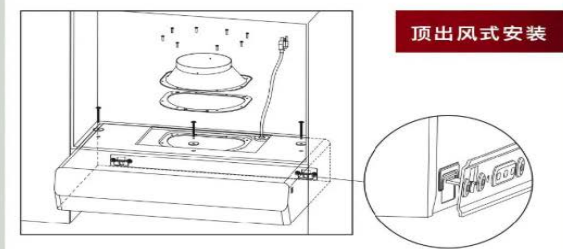
### 購買小Tip：

下廚頻率高，  
烹飪方式多，  
爆炒時間久，  
建議每6個月要至少更換一次碳布噢~  
(2022年第三季度起可在方太官網購買替換碳網)

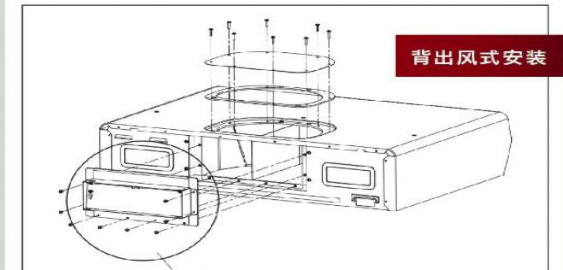
## 便利2 頂出風/背出風都可實現！



### 頂出風式安裝



### 背出風式安裝



有些廚房安裝的是微波爐式油煙機，  
這類煙機的開孔位置多數位於煙機正後方，  
為尺寸3 1/4\*10in的矩形，  
方太靈風煙機自身帶有的背出風開孔，  
可完美匹配現有煙道，  
無需另外打孔。  
另外值得一提的是，  
背出風的吸力和噪音值與頂出風相比也不遑多讓！

## 便利3 符合HOA風量限制

有些城市/地區會有特殊HOA風量限制，  
方太Pixie Air搭載了CAT  
(CFM Adjustment Tech) 風量控制技術：  
可通過組合按鍵將CFM降低至400以下，  
從而滿足當地建築標準，  
無需購買昂貴的補氣裝置。  
完美適應各類安裝標準！

還在困擾油煙問題，又有安裝顧慮？  
是時候考慮方太靈風系列煙機！

如有任何購買，安裝等問題  
可以戳本微信公眾號進行進一步諮詢！



典雅白色玻璃款  
UQG3002



簡約不銹鋼款  
UQS3001



# VOYA 二期！ 你不能錯過的密西沙加大型公寓項目

還記得之前6月火爆上市的VOYA嗎？好多人錯失沒有搶到但却心心念念的密西沙加超高性價比的盤！

VOYA -高級公寓樓盤

開發商：Amacon

公寓單元總數：930

每套單元面積：446 - 992sf

入住日期：2026

地址：465 Burnhamthorpe Rd. W. Mississauga Ontario L5B 0G4

沒錯，第二期即將開盤！



這意味着，

你，還有機會！

你，還可以選知名開發商Amacon的盤！

你，還能搶到密市中心Square One的Condo！

你，即將享受絕美價格，低價上車！

你，依然能拿到超級大陽臺+超大氣戶型+無遮擋景觀！

你，錯過了1次，機會還能重來！

## 01、知名開發商 Amacon 傾力打造

作為密西沙加最大的意大利社區開發商，公司的核心競爭力以設計和建築的精緻細膩和完美而遐邇聞名。是活躍于溫哥華和多倫多的房地產建商，公司秉承創造長久品質的經營宗旨，從事建築施工，建造過非常多的工程建築。

AMACON從土地購買、項目設計、開發建築到宣傳銷售，全程注重樓盤細節，保質保量，入行近50年來從未爛尾。

## 02、無可復制的密市中心位置

Voya新盤毗鄰密西沙加市中心Square One，絕對優質地段。租金和人流媲美多倫多市中心，售價却只有2/3。

## 03、極好的價格優勢

在VOYA第一期的時候，尺價就優于同期，同地段的其他開發商，好的產品才能備受追捧。

支付分期和促銷優惠同樣十分誘人。那麼第二期即將來臨，我們十分期待他的價格表現！

現在联系我愛我家地產團隊，開盤獲取一手價格！

## 04、大氣設計，絕美景觀

西邊/南邊戶型：開發商附贈超大陽臺，提供毫無遮擋的自然景觀，未來南邊西邊不再起高樓。大小公園相互連接，遠眺安大略湖天水相連，夕陽西下，美不勝收。

北邊/東邊戶型：樓層設計錯落有致，價格宜人，真正的高性價比“上車盤”內涵，低價入手，投資人最愛。北邊景色無遮擋，東邊直望Square One。

联系我愛我家地產團隊，現在即拿戶型圖。

再來詳細說說Voya的其他閃亮賣點，一兩段文字根本說不完啊！

## 1、靠近兩所全球知名大學

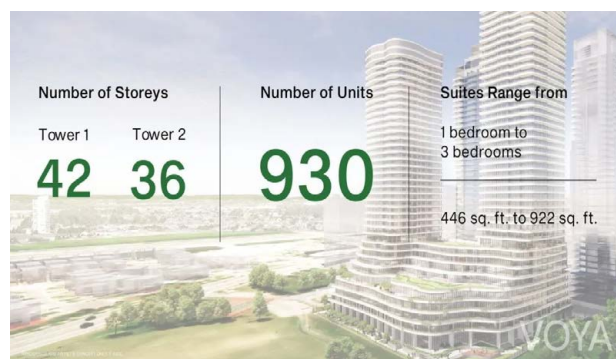
10分鐘車程可達多倫多大學UTM校區。多倫多大學中國留學生占海外學生比例較高，超50%選擇VOYA所在的UTM校區。

從VOYA步行3分鐘，即可達擁有“動漫哈佛”美稱的Sheridan College學院。美國迪斯尼動畫公司常年在此招生，學生素質比肩好萊塢專業人士。

## 2、周邊商場 + 超市 + 餐廳，生活極為便利

VOYA步行300米，可以到達全加拿大第二大商場Square One商場。商場擁有超過360個鋪位，每年服務超過2500萬的客戶，娛樂、吃飯、購物設施一應俱全。

Cineplex3D影院、YMCA大型健身中心、各種咖啡店、餐館、幾大華人/西人超市、圖書館、藝術中心等，給這一區居住的人們帶來了豐富的生活大環境。



## 3、工作機會密集，僅次于多倫多市中心

密市是安省僅次于多倫多市中心的第二大就業中心，是全加拿大第6大城市，擁有企業超過10萬家，就業人員近50萬，失業率低至0.57%。

密市擁有1300餘家跨國公司，500強的75家公司總部設立于此，如微軟、惠普、亞馬遜等。密市還是北美排名第三的FIRE（金融，保險和地產集群）

聚集地。

密市東接多倫多、西鄰Oakville、北鄰Brampton，工商業發達，投資條件明顯優于大多地區其它市鎮。

## 4、交通樞紐中心

VOYA位處密市政府核心地段，周邊有403、407、401、QEW等多條高速公路，車程10分鐘到



我愛我家  
519 Realty Inc. Brokerage

VOYA

皮爾遜國際機場。GoBus城市大巴直達周邊城市，GoTrain城市快鐵更是給去多倫多市中心的上班族提供了極大便利。

密市還是多倫多去美國紐約的必經之路，運輸業發達。未來還將開通LRT輕軌，直達安大略湖湖邊。

## 5、性價比高，租售比好

長期投資 vs 短炒都是優質選擇

在密西沙加，整體租金和多倫多市中心差距只有8%，是大多倫多地區租金上漲最快的區域之一，但買入價僅是多倫多市中心的2/3。相較多倫多市中心，租售比還是密市中心更勝一籌，VOYA是典型的低投入高回報。

為什麼選擇我愛我家？

長期開發商關係，保證拿盤

2021年頒發的AVIA（Amacon在Voya之前的密西沙加開發項目）銷售獎，我愛我家榮獲華人第一，全族裔第三的銷售好成績。

被開發商邀請去溫哥華考察項目，共度幾天旅行時光。

保證最好的價格，第一批拿盤

我愛我家在地產樓花行業，一直以口傳口而聞名。銷售過的項目，都是精心挑選過的項目，至今無爛尾！無虧本！

不是所有的盤我們都拿，但是我們推薦的盤絕對是讓你投資回報高的好盤！

联系我们，獲取一手拿盤信息

我愛我家  
519 Realty Inc. Brokerage  
Grace Zhang  
647-268-6688  
您的加拿大投資專家  
國語 | 粵語 | ENGLISH  
樓花買賣 | 商業物業 | 物業管理  
二手交易 | 地產開發 | 經紀培訓  
V-VIP價格 | 開發商內部選盤

