

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, 公務工程融資, 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069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

我爱我家 2021 年度頒獎晚會

新征程·新跨越·与您一起见证

2021 我爱我家 年度頒獎晚會
5i5i Annual Awards Ceremony

2021 我爱我家 年度頒獎晚會
5i5i Annual Awards Ceremony

2021 我爱我家 年度頒獎晚會
5i5i Annual Awards Ceremony

▶▶ A6-A7

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 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 Wertheim 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

EMPEROR MORTGAGE GROUP 英皇貸款集團

ADVICE YOU CAN COUNT ON

英皇貸款, "貸" 你實現夢想

誠信服務, 值得信賴

英皇EMTG

小红书 | Instagram | Facebook

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 1T1MP5, 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@emtg.ca
Telephone number: (905)604-5850
Fax number: (905)604-2772

我爱我家2021 新征程 · 新跨越



2022年2月26日，5I5J REALTY 我爱我家安省分部，2021年线上颁奖典礼，圆满落下帷幕。这是经纪们对自己过去一年努力成果的回顧，更是大家为新一年的挑战聚集力量的團聚。愛和家，是生命的源泉，更是這家公司文化的基石。我爱我家作为国内唯一一家上市地產公司，在過往20年裏，一直努力在做的，正是陪伴客户发现心中的家。

在运营公司方面，公司更是將經紀的發展，作为公司落地多倫多的重要努力方向。2019年落户安省多倫多之後，帶領經紀不斷提高專業知識，專業服務，以高素養的職業精神贏得了本地市場的認可。迄今為止，我爱我家已经有3個辦公室，為經紀們提供超過7000平方英尺的工作空間。為了確保經紀最快拿到佣金，公司持續使用 lone wolf 後臺系統，broker bay 約房系統，和24小時人工電話服務，



更是讓經紀做單高效又省心。我爱我家在2021年舉辦了400多場培訓課程，讓新老經紀有互相學習提升的平臺。為了確保經紀有最新，最高質量的宣傳材料，我爱我家建立了獨立運行的內部營銷團隊，宣傳形式覆蓋了，文章、圖片、視頻，宣傳平臺越發廣泛。去年，公司在樓花銷售中，獲得了許多知名建築商的獎項。物業管理部門，更是可以為投資者提供24/7全天候服務。為了保證經紀跟蹤服務客戶的及時，以及客戶信息的安全性，我爱我家自住開發了CRM系統。

去年雖然疫情一直困擾着多倫多，但在公司的幫助下，經紀們總體銷售額與2020年相比增長了47%以上。去年有超過一萬人在安大略省獲得了房地產經紀人執照。地產銷售行業的競爭已經進入了白熱化，我爱我家盡全力引導第一年的新經紀，朝着可持續的職業方向發展，這對初學者來說至關重要！通過貼身輔導和培訓，一些有經

年度頒獎晚會

与您一起见证

扫码观看晚会视频



Youtube



Bilibili



驗的經紀銷售額增加了兩倍。不少新老經紀，加入我愛我家之後，變得更有活力和自信，並且有經紀佣金提升至 50 萬甚至過百萬，更有經紀單月交易量超過 50 多單。

這一年我們成長了很多！樓花銷售數量和金額增長了近 30%，二手房交易數量增長 47%，金額增長 53%，租賃訂單金額增長了 74%，總業務做單金額增長 43%。



在努力幫助經紀提升業績，賺取更多佣金的前提下，我愛我家更在意的是經紀目標的建立，特長的發揮，心態的平和。正是因為我愛我家的凝聚力和向心力，自公司開業以來，經紀們口口相傳，不斷有更多優秀，善良，勤奮，好學，關愛客戶的朋友，加入公司，與公司共同成長。得益于大家的努力，目前這家遠渡重洋的上市公司，已經在多倫多站穩腳跟，並在地產行業內，樹立了絕對的口碑，專業的形像，服務的標杆。

公司總裁 Grace 在發言中說到：“我非常感謝每一位經紀人在職業生涯中付出的努力，感謝大家對自己職業操守的遵守，對行業的尊重。同時也要感謝所有後臺工作人員的勤奮和敬業！公司可以走着麼遠，離不開所有人的努力。”



我愛我家作為經紀們發展事業的大本營，希望在因疫情影響，而不斷變動的市場中，一直給大家帶來，最前沿的訊息，最專業的輔助，最貼心的陪伴。在這裏，愛與家，在生命中所承載的重量，會讓我們所有的辛苦，有所安放，聚集力量，從而精神抖擻，迎接更多的挑戰。

在 2022 年，我愛我家的經紀們沒有可以超越的對手，我們祇有可以超越的自己！

最後公司總裁 Grace 在發言中，解答了大家的一個好奇，原來她拿下我愛我家這家公司總代，竟然來自於一個長途陌生電話。直到一年後，她才發現，把團隊介紹給我愛我家 CEO 的人，是 515J 的大股東，她的一位客戶。作為我愛我家的領頭人，她長期對客戶負責的態度，和把客戶放心上的點點滴滴，給我愛我家上市公司落地多倫多，並且促成如此的成績，創造了可能。

很多人認為成功來自於努力工作和成功的渴望。是的，這並沒有錯！但善良和正能量會給地產銷售人員帶來無限的好運。這就是 Grace 作為公司老板一直在傳遞的信息！

就像一個美好的家，它不是挖空心思的掠奪，而是在大家的共識下，不斷的付出而營造起來的！現在我愛我家正在尋找像您一樣優秀的房地產經紀人！你有興趣加入麼？歡迎隨時赴約！



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

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 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, 臨近 McMaster 大學, Go Train, 高速.

搶購價 \$139 萬 9

Simcoe St/Conlin

物業位於奧沙華市中心, 高需求社區, 被綠化區環繞, \$\$\$ 升級, 鐵花玻璃雙大門入口, Smooth Ceiling, 射燈和硬木地板; 鐵藝橡木樓梯, 主層樓底 9 呎高, 有開放式辦公室; 廚房設計時尚, 有 stainless 電器, 石英石檯面和 Backsplash, Valance Lighting; 所有浴室均有石英石檯面; 主人房有 5 件套廁和步入式衣櫃; 第二主人套房有 3 件套廁和玻璃淋浴間; 可從車庫分門出入地下室.

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 呎零售空間; 主層外賣餐館 + 分門 Living Area 連 2 廚; 二樓分門出入口, 4 房 Apartment; 連第三廚房和浴室; 室外 2 車位 Carport 及屋后停車位. 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

Yonge/Finch

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

搶購價 \$288 萬 8

Leslie/Finch

物業位於 Leslie/Finch 名校區, 3 年新私人訂制 5+3 房 8 車庫豪宅, 磚石外牆, 室內射燈, 5600 呎居住面積, \$\$\$ 升級; 主層樓底 11 呎; 二樓樓底 10 呎, 地下室樓底 9 呎; Layered Crown Moulding 連 LED 燈; 木地板, 全屋射燈, Wall Panels, 鐵藝橡木樓梯; 廚房設計時尚, 有石英石檯面, Backsplash, 加高櫥櫃, 不銹鋼電器, 超大中央島; 全屋卫浴均採用石英石檯面; 完成地庫 W/O 地下室, 連 3 房 2 衛, 娛樂室, 雙車庫, 長車道可泊 4 車.

即將上市

Yonge/Queens Quay

真正市中心湖景豪華公寓 Pier 27. 四季景色各不同, 1264 呎 + 165 呎大露台, 10 呎樓頂, 2+1 房 3 衛, Sub-Zero & Miele 高檔 B/I 電器, 包 2 Locker + 2 車位.

搶購價 \$129 萬 9

Leslie/Green Lane

物業位於東貴林 Leslie/Green Lane 數年新 4 房 3 衛獨立屋, 歐式磚石外牆, 雙大門入口, \$\$\$ 升級; 室內設計時尚, 寬闊明亮, 樓底 9 呎高, Smooth Ceiling, Crown Moulding, 天花板, 射燈, 木地板, 鐵花木樓梯; 廚房不銹鋼電器, 加高櫥櫃連 Moulding, 花崗岩檯面, Backsplash, 中央島; 主人房有 5 件套廁連步入式衣櫃; 所有卫浴皆石檯面; Interlock 超大後院; 加寬 Interlocking 車道可停 2 車.

即將上市

Stouffville

物業位於 Stouffville 4+1 房獨立屋, 完成地下室, 背靠池塘, 超 2500 呎居住面積.

即將上市

Leslie / Elgin Mills

Richmond Green 中學名校區, 數年新 5 房 4 衛雙車庫豪宅, 背靠森林, 後院朝南. 現代外觀設計, 磚石外牆; \$\$\$ 升級, 主層實木地板, 開放式布局, 主層 10 呎, 二樓 9 呎, 走出式地下室. 流行大窗. 鐵藝木樓梯, 射燈, 水晶吊燈.

樓花轉讓價 \$79 萬 9

Vendôme Condos

項目位置萬錦市 Hwy7/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; 卫浴有無框淋浴間; 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 Bronstones 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樹林. 物業為 3 睡房 3 衛浴 1820 平方呎車庫鎮屋. 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.

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 房十書房單位, 書房可作睡房, 9 呎 Smooth Ceiling, living 配有落地玻璃拉門聯通陽台. 開放式廚房, 歐洲 Designer 櫥櫃, quartz 檯面, 不銹鋼電器. 大樓設施齊全, 生活極其便利.

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

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, 人流極旺. 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





我爱我家

5i5j Realty Inc. Brokerage

招聘 JOIN US 加入我们 WAITING FOR YOU

地 / 产 / 强 / 人

• 合理分佣

多种选择
行业领先分账机制

• 客户分配

系统客源分配
快速帮你起步

• 定制推广

CRM建立 & 网站建设
社交媒体推广

• 团队合作

一对一专业辅导
高频行业实战培训

• 楼花项目

一手拿盘 & 开发商长期合作
保证V-VIP楼花资源

我爱我家作为上市地产公司，全球品牌赋能

30多个城市设有分公司

50余个海外国家和地区

24年新房代理服务经验

17年房屋资产管理经验

12年房产金融服务经验



Richmond Hill
9120 Leslie St, Unit 101

North York
121 Willowdale Ave, Unit 101

Downtown
26 Capreol Ct, Toronto



Grace Zhang
Broker of Record

647-268-6688

www.5i5jca.com



EXPRESS REALTY INC. BROKERAGE

捷達地產



Sam Liu 劉玉山

捷達地產 (Express Realty Inc.)



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



枫华传媒集团

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



瑞邦資產管理公司

Respon Wealth Management Corp.

**2021年榮膺資產管理行業世界權威組織頂級百萬圓桌終身成就
業績達同行世界頂端！**

瑞 | 邦 | 金 | 融 | 專 | 家 | 推 | 薦

如何持有鑽石資產，讓您成為財富贏家

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

資產講座要點

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

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

講座時間：3月17日 13:30pm
多倫多時間

講座形式：ZOOM

報名電話：

多倫多 416-889-2999

溫哥華 604-551-8998

薩省 306-881-3897

respon.office@gmail.com



2022瑞邦金融慈善夜



總理特魯多先生與廖子蔚總裁



2019瑞邦城際杯高爾夫友誼賽

財富諮詢及管理對象

- 投資移民海外資產管理
- 如何申報海外資產
- 離岸公司對投資移民在稅務上的幫助
- 哪種海外資產產品能轉入不需上稅

- 公司省稅最多
- 公司獎金分紅和省稅
- 股東借錢個人稅項
- Holding Company賬目轉移
- 準備HST稅表
- 個人年終稅務計劃小提示

- RRSP省稅最大化
- RRSP產品的選擇
- 貸款購買RRSP
- 退稅購買RRSP
- Spousal RRSP
- RRSP賬戶管理

瑞邦財富管理團隊主要成員

廖子蔚 瑞邦總裁
Winnie Hongwei Liao

三十年金融資產管理經驗，具有豐富的理論知識與實踐經驗，業績傲視同儕。2021年及過往數年SunLife（永明人壽）全國排行榜的驕人業績。2018年前連續十年蟬聯加拿大London Life（倫敦人壽）全國排行榜，榮獲資產管理世界行業最高榮譽頂級百萬圓桌（TOP table of MDRT）終生會員，成就達同行世界頂端！

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

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

張裕榮 Edward Y.W. Cheung 律師

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



歡迎掃碼報名

Headquarters

TORONTO OFFICE : 97 Sheppard Ave, East, Toronto ON, Canada M2N 3A3 Tel.: 905-470-6999/416-847-0180 Email: respon.office@gmail.com

VANCOUVER OFFICE : Aberdeen Square Suite 5100, 4000 No.3 Road, Richmond BC Canada V6X 0J8 Tel.: 604-270-9777/ 778-989-8739 Email: respon.v.office@gmail.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

 **在线视频讲座**

预定请电: **416-984-3988**

2022年03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 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069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

封面故事 A4-A7

我愛我家 2021 年度頒獎晚會 新征程·新跨越·與您一起見證

焦點訪談 A14-A15

您的房還是您的嗎？ ——2022 謹防房產詐騙

楓華特稿 A16-A17

樓花轉讓買賣雙方都要準備什麼？

房貸金融 A19

加拿大央行宣布加息至 0.5%! 央行警告未來將繼續加息! 加息對房主五大影響!

經紀園地 B16

加拿大留學生買房投資指南

社區生活 B20

干貨！報稅 11 個小技巧幫你省錢！

好家具我只選思漫尼 有家就有思漫尼 *Simony*

高端法式思漫尼家具以卓越的產品設計和精湛的製作工藝使每款產品都精緻典雅，不僅散發藝術氣息，更傳遞一份歷久彌新的經典美。思漫尼家具注重雕琢，極致的細節處理，以及堅持用最好的材質，精緻的雕花以及頭層牛皮的細膩質感，處處彰顯思漫尼家具的高品質，凸顯了產品的低調奢華及生活品味。買家具，我只選思漫尼家具！有家就有思漫尼！



同時經營：經典地毯、現代裝飾畫、手工定制花瓶、琺瑯彩茶具、高端陶瓷筷子等家居飾品。



高端法式思漫尼家居体验馆：周一至周日，上午10.30-下午5.00 **647-400-6000**
www.cimony.ca | 55 West Beaver Creek Rd. unit-1, Richmond Hill, ON L4B 1K5

思漫尼微信二維碼 思漫尼網站二維碼



多倫多租金價格反彈上漲近 15%! GTA 公寓售出數量創歷史新高!



本刊訊

多倫多過去25年來，房價整體已經上漲了驚人的453%；多倫多租金價格反彈，上漲近 15%；建築業和土地開發協會 (BILD)：GTA公寓售出數量創歷史新高；加拿大央行將在3月發布新利率，多倫多房地產市場將發生什麼？卡爾加里公寓市場正在被越來越多的多倫多投資者搶購。

多倫多租金價格反彈上漲近 15%

在去年初觸底後，多倫多的租金價格正在復蘇。Rentals.ca和 Bullpen Research & Consulting的一份新報告發現，該市的租金價格現在比一年前高出14.5%。這一漲幅使多倫多 1 月份的平均租金達到了 \$2,317 ——僅次於溫哥華的 \$2,550，位居全國第二高。

建築業和土地開發協會 (BILD)： GTA 公寓售出數量創歷史新高

根據建築業和土地開發協會 (BILD) 的最新市場洞察，上個月是大多倫多地區近 20 年來新屋銷售最好的 1 月之一。在今天發布的一份報告中，BILD 表示，GTA 新房市場經歷了“非常繁忙的 1 月份”，上個月的總銷量為 2,853 套，是 19 年來 1 月份新房銷量的最高水平。與 2021 年 1 月相比，上個月的銷售額增長了 18%，比該地區的 10 年平均水平高出 47%。

卡爾加里公寓市場

正在被越來越多的多倫多投資者搶購
多倫多一些急需現金流的房地產投資者現在正在尋找價格相當低的卡爾加里房地產市場。卡爾加里房

地產委員會的最新數據顯示，1 月份的公寓銷售量達到 2007 年以來的最高月度，達到 357 套。數據顯示，卡爾加里一月份未經調整的公寓基準價格比去年上漲了 2% 至 251,200 加元。信息來源：加拿大彭博新聞社 (Bloomberg News)

(來源：加中房地產家居博覽會)



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



我爱我家2021年度颁奖晚会

新征程 · 新跨越 · 与您一起见证

扫码观看晚会视频



Youtube



Bilibili



PHONE: 416-901-8678 FAX: 905-597-8678
EMAIL: INFO5I5JREALTY@GMAIL.COM

DOWNTOWN:
26 CAPREOL CT
TORONTO, ON, M5V 4A3

RICHMOND HILL:
101-9120 LESLIE ST
RICHMOND HILL, ON, L4B 3J9

NORTH YORK:
101-121 WILLOWDALE AVE
NORTH YORK, ON, M2N 6A3



我爱我家2021年度颁奖晚会

新征程 · 新跨越 · 与您一起见证

扫码观看晚会视频



Youtube



Bilibili



2022年2月26日, 5i5j REALTY 我爱我家安省分部, 2021年线上颁奖盛典, 圆满落幕。这是经纪们对自己过去一年努力成果的回顧, 更是大家为新一年的挑战聚集力量的團聚。愛和家, 是生命的源泉, 更是這家公司文化的基石。我爱我家作为國內唯一一家上市地產公司, 在過往20年裏, 一直努力在做的, 正是陪伴客戶發現心中的家。

在運營公司方面, 公司更是將經紀的發展, 作為公司落地多倫多的重要努力方向。2019年落户安省多倫多之後, 帶領經紀不斷提高專業知識, 專業服務, 以高素養的職業精神贏得了本地市場的認可。迄今為止, 我爱我家已經有3個辦公室, 為經紀們提供超過7000平方英尺的工作空間。為了確保經紀最快拿到佣金, 公司持續使用 lone wolf 後臺系統, broker bay 約房



系統, 和24小時人工電話服務, 更是讓經紀做單高效又省心。我爱我家在2021年舉辦了400多場培訓課程, 讓新老經紀有互相學習提升的平臺。為了確保經紀有最新, 最高質量的宣傳材料, 我爱我家建立了獨立運行的內部營銷團隊, 宣傳形式覆蓋了, 文章, 圖片, 視頻, 宣傳平臺越發廣泛。去年, 公司在樓花銷售中, 獲得了許多知名建築商的獎項。物業管理部門, 更是可以為投資者提供24/7全天候服務。為了保證經紀跟蹤服務客戶的及時, 以及客戶信息的安全性, 我爱我家自研開發了CRM系統。

去年雖然疫情一直困擾着多倫多, 但在公司的幫助下, 經紀們總體銷售額與2020年相比增長了47%以上。去年有超過一萬人在安大略省獲得了房地產經紀執照。地產銷售行業的競爭已經進入了白熱化, 我爱我家盡



全力引導第一年的新經紀, 朝着可持續的職業方向發展, 這對初學者來說至關重要! 通過貼身輔導和培訓, 一些有經驗的經紀銷售額增加了兩倍。不少新老經紀, 加入我爱我家之後, 變得更有活力和自信, 並且有經紀佣金提升至50萬甚至過百萬, 更有經紀單月交易量超過50多單。

這一年我們成長了很多! 樓花銷售數量和金額增長了近30%, 二手房交易數量增長47%, 金額增長53%, 租賃訂單金額增長了74%, 總業務做單金額增長43%。



在努力幫助經紀提升業績, 賺取更多佣金的前提下, 我爱我家更在意的是經紀目標的建立, 特長的發揮, 心態的平和。正是因為我愛我家的凝聚力和向心力, 自公司開業以來, 經紀們口口相傳, 不斷有更多優秀, 善良, 勤奮, 好學, 關愛客戶的朋友, 加入公司, 與公司共同成長。得益於大家的努力, 目前這遠渡重洋的上市公司, 已經在多倫多站穩腳跟, 並在地產行業內, 樹立了絕對的口碑, 專業的形象, 服務的標杆。

公司總裁 Grace 在發言中說到: “我非常感謝每一位經紀人在職業生涯中付出的努力, 感謝大家對自己職業操守的遵守, 對行業的尊重。同時也要感謝所有後臺工作人員的勤奮和敬業! 公司可以走着麼遠, 離不開所有人的努力。”



我愛我家作為經紀們發展事業的大本營, 希望在因疫情影響, 而不斷變動的市場中, 一直給大家帶來, 最前沿的訊息, 最專業的輔助, 最貼心的陪伴。在這裏, 愛與家, 在生命中所承載的重量, 會讓我們所有的辛苦, 有所安放, 聚集力量, 從而精神抖擻, 迎接更多的挑戰。

在2022年, 我愛我家的經紀們沒有可以超越的對手, 我們祇有可以超越的自己!

最後公司總裁 Grace 在發言中, 解答了大家的一個好奇, 原來她拿下我愛我家這家公司總代理, 竟然來自於一個長途陌生電話。直到一年後, 她才發現, 把團隊介紹給我愛我家 CEO 的人, 是5i5j的大股東, 她的一位客戶。作為我愛我家的領頭人, 她長期對客戶負責的態度, 和把客戶放心上的點點滴滴, 給我愛我家上市公司落地多倫多, 並且促成如此的成績, 創造了可能。

很多人認為成功來自努力工作和成功的渴望。是的, 這並沒有錯! 但善良和正能量會給地產銷售人員帶來無限的好運。這就是 Grace 作為公司老板一直在傳遞的信息!

就像一個美好的家, 它不是挖空心思的掠奪, 而是在大家的共識下, 不斷的付出而營造起來的! 現在我愛我家正在尋找像您一樣優秀的房地產經紀人! 你有興趣加入麼? 歡迎隨時赴約!



PHONE: 416-901-8678 FAX: 905-597-8678
EMAIL: INFO5I5JREALTY@GMAIL.COM

DOWNTOWN:
26 CAPREOL CT
TORONTO, ON, M5V 4A3

RICHMOND HILL:
101-9120 LESLIE ST
RICHMOND HILL, ON, L4B 3J9

NORTH YORK:
101-121 WILLOWDALE AVE
NORTH YORK, ON, M2N 6A3

房產這麼火，稅的事情一定得清楚！



房產毫無疑問是我們華人大多數家庭的主要投資項目，所以在我們接到的稅務諮詢裏，也多數是與房產相關的稅務問題。即使參考了那麼多房產稅務講座和網絡文章，房東們依然對房產相關稅務雲裏霧裏的。

本來房產對稅局而言，就是最容易查的標的物。如果是business生意，CRA稅局人員還要坐店3天方知大致營業額，而我們的房產在市政府裏有名有姓，誰的名下，什麼時候成交，成交價多少，地址調出來一目了然。

甚至根據交易價，按銀行的首付標準，有多少錢在裏面，你申報的收入是不是能夠支撐首付款，都可以揪出個一二來，毫不誇張地說，房東們在稅局面前完全是“裸奔”狀態。

既然稅是逃不掉的，那我們就非常有必要了解房產都涉及到哪些方面的稅，有沒有合理合法變通的地方？

為此，我們可以結合一些案例的處理，幫您總結一些關於房產稅務指南，避免房東踩雷和不必要的擔心。譬如下邊列舉的稅務事項，我們都能為您進一步做重點分析。

上場，我們知道最長延續4年自住房稅務豁免權。

Election 45(2) 有什麼使用限制，Election 45(3) 又是怎麼回事呢？

如果張先生夫妻舊房也沒出租，偶爾自己或孩子也回去住住，又該怎樣稅務處理呢？

以上這些都是持有兩套房子以上的客戶需要了解的基本信息，哪一項漏了都可能面臨稅局的罰款。請聯系我們為您——道來。

投資房合理省稅

房子買後出租，裝修，甚至翻建都是常見房產投資形式，90%以上的房東會長期持有房產，出售後雖然50%算收入，但是畢竟基數大，還是一筆不小的稅收，這便迫使房東們要想知道還有什麼方法降稅呢？

成立公司持有房產可行嗎？投資需要本金，資金的來源和利息是否有啥說法？

短期持有出售100% 算收入，僅僅就這些嗎？13%的GST/HST 是否也來插一脚？

自住房巧妙變通

張先生夫妻，兩個孩子都已上大學，這兩年疫情孩子們經常在家上網課，空間太小，因此2021年他們又換了大一點的獨立房。之前的房子出租，因為是學區房，地段也好，他們評估一下應該比現在的房子增值空間大，所以這個時候Election 45(2) 就派

家庭成員房產轉讓

\$1房產轉讓，這只是搏眼球，如果真的這麼操作，稅局認可嗎？

老陳長期在國內，要把名下房子過戶給老婆或女兒，土地轉讓稅和增值稅上都有什麼說法？

老陳意外離世，名下的房產過戶給老婆或女兒，稅務還真不一樣！到

底哪裏不一樣？

結語

如今做一個房東真不容易，不但具備選房的好眼光，還要掌握房產稅務相關知識，否則你賺到的錢，很可能就不進你的腰包，而是進了稅局的口袋！關注我們分享房產稅務資訊，為你掃清一切認知障礙。歡迎聯系我們諮詢。

信任源自專業

呂珊
邁達金融 副總裁

18年加拿大金融行業經驗 為數千家庭的財富保駕護航

- 個人稅務規劃
- 公司稅務規劃
- 家庭保險規劃
- 投資理財
- 教育基金RESP
- 退休基金RRSP

呂珊 416 558 7099
675 Cochrane Drive, Suite N500, Markham, ON
保險 稅務 退休基金 兒童教育基金 投資基金

多倫多年度樓王 Concord Sky 之 高科技豪華公寓，讓生活更智能！

在多倫多，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，爭相了解Concord Sky項目的競爭優勢。

Concord Sky，由加拿大最大社區發展商CONCORD傾力打造，公寓項目的層高為95層，會達到299米，大樓拔地而起之時，它將成為多倫多最高的住宅建築之一。它幾乎定義了2022年度，多倫多豪華住宅公寓項目的天花板！

在上期，我們給大家介紹了Concord Sky專屬和專業的自行車配套設施。今天，我們就來聊聊Concord Sky這個充滿科技感的豪華公寓裏的高科技配套設施。

無接觸自動通行

智能化家居生活，已成主流，一部手機掌控生活，輕鬆又方便。智能手機控制系統，即通過智能手機就可以控制大樓內主要進出口和交通繁忙

的公共區域，甚至可以直接呼叫和預訂電梯。不僅節省時間，更減少直接接觸！

高效空氣過濾系統

說到Concord Sky的空氣過濾系統就不得不提到Concord Biospace，它是一種特殊的生物空間，通過濾網分級（MERV）系統高三倍壓力的暖通空調系統（HVAC）來增加空氣流通，搭配在醫院和機場廣泛使用的HEPA高效微粒過濾網，可以成功過濾99.99%的微顆粒（小於頭髮絲800倍）和灰塵。通過改善室內氣流帶來更加安全和清新的室內空間。

100%EV Parking

電動汽車的發展已成趨勢，綠色能源勢必將在未來成為主流，Concord Sky先人一步，超前準備。Concord Sky豪華公寓將是一棟擁有100%EV高速充電停車位的公寓！每一個停車位都設置了EV高速充電設備，為您未來

的智能環保生活提供了前瞻性的考量！

高速智能電梯

正如大家所知，Concord Sky是一棟高達95層的摩天大樓，電梯是至關重要的！公寓內搭載了11部高速智能電梯，不僅滿足了住戶們日常生活的需要，還充滿智能感，通過手機就可以直接呼叫和預訂電梯。減少接觸，更節省時間！

智能包裹儲存室

快節奏的生活讓越來越多的都市居民選擇網上購物。特別這兩年，網購已成為大家的生活常態。Concord Sky也順應潮流，貼心地在公寓內配置了存放快遞包裹的儲藏室。住戶可隨心網購各種物品，足不出戶，無接觸領取包裹。

智能防漏水系統

高層公寓遇到漏水，一直是大家關心和難以解決的困擾。Concord對



下藥，智能的防漏水系統讓你放心居住！Concord Sky公寓內部的水管系統配備了智能防漏水系統，它將全天候24小時監控，隨時發現公寓水管的漏水問題並可以通過智能手機來遠程操控關閉系統。

Concord與業內頂級顧問團隊合作，添加多重監測和預警系統，以減少不必要的損耗。我們還對已經完工的項目進行改造，添加防護預警措施。並準備通過城市發展部門（UrbanDevelopment Institute）與業界分享公寓漏水解決方案。

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

大多倫多地區平均房價 25 年上漲 453%，約克區房價 25 年暴漲 875%！多倫多房市暴露 5 個迹象！

本刊訊

格上漲了453%。

現在，在多倫多或周邊地區購買一塊土地是非常昂貴的，即使不是貴得離譜，也是難以接受了。

近些年，大多倫多地區的房屋價格飛漲，但這實際上只是歷史長河發展中的一小段。

根據RE/MAX Canada市場報告中公布的一些數據來看，回顧1990年代中期到現在，大多倫多地區的房屋銷售量和價格一直處於上升軌道。

該報告回顧了從1996年開始到現在25年的市場，當時多倫多和周邊地區的房屋價格相對便宜。

與1996年相比，2021年多倫多地區的住宅銷售額增長了118%。而在1996年以前的25年期間——1971年至1996年——銷售額增長了326%。

在1996年，大多倫多地區平均房價僅為198,150加元。如果經過通貨膨脹調整，2022年的相對價格應該為327,172.67加元，這比現在的七位數平均價格合理得多。

然而，25年後大多倫多地區的平均價格在2021年攀升至1,095,475加元。這比1996年的價

報告發現，在1996-2021年期間，多倫多及其周邊地區售出了超過200萬套房屋，總價值超過1.1萬億加元。

這與多倫多人口從4,263,759人增加到6,202,225人有關係，在這25年中，多倫多人口增長了45%。

GTA 八個地區漲速不同 約克區翻超 8 倍

大多倫多地區房屋價格的增長速度是不同的，取決於你住在哪個地方。

在過去的25年裏，華人聚集的約克區平均房價上漲最多，達到875%，現在平均房價近130萬加元，而多倫多市中心的房價則上漲相對較慢，僅為300%，從平均277,000加元到超過110萬加元。

杜蘭區的房價上漲了507%，而皮爾區的房價上漲了496%，荷頓區的房價上漲了447%。

RE/MAX報告稱，在過去的25年裏，新建築一直是大多倫多地區房屋銷售量和價格上漲的“重要因素”，但它指出皮爾區和約克區現在正在擴建，預計開發商在未來幾年的工作重心將會轉向更高密度的住宅。

該報告指出，公寓銷售現在約占密西沙加所有房屋銷售量的一半。在整個大多倫多地區，公寓占所有銷售額的近36%。

“大多倫多地區住房市場仍在發展，建築商和開發商面臨着土地供應緊缺的現實，而且負擔能力仍然是絕大多數買家的首要考慮因素。雖然人們偏好可能是永久產權的獨立屋，但在這個人口暴漲的城市中，建立垂直社區的必要性已經十分明顯了。”RE/MAX Canada總裁Christopher Alexander指出。

大多倫多地區 25 年間房價增長值一覽：

- 多倫多東區：增長452.9%，現均價\$1,095,475，
- 多倫多西區：增長468.4%，現均價\$997,195，
- 多倫多中心：增長301.3%，現均價\$1,000,478，
- 杜蘭區：增長507.6%，現均價\$925,710，
- 皮爾區：增長495.9%，現均價\$1,052,438，
- 荷頓區：增長446.8%，現均價\$1,232,967，
- 約克區：增長874.9%，現均價\$1,291,217，
- Dufferin Country：增長334.5%，現均價

\$803,822。

Alexander說，過去25年的市場表現非常出色，市場經歷了SARS、2008年大蕭條、安省的公平住房計劃和新冠疫情。

而且，多倫多的房價只會變得更加昂貴。RE/MAX預測2022年平均房價將進一步上漲，預計僅今年一年就將上漲超過10萬加元，達到1,160,491加元。

5 個迹象表明

加拿大房市完全瘋了

不僅僅是在過去的25年中，加拿大房價爆炸式增長，未來情況可能也并不樂觀。

根據環球郵報報道，現在有5個迹象表明，加拿大的房市已經接近失控了。

1. 房價比肩美國：

最新的房地產數據顯示，除了溫哥華和多倫多以外，全加拿大至

少還有七個城市或地區的平均房價超過100萬加元：安省的Oakville、Orangeville、漢密爾頓、密西沙加以及約克區和杜蘭區，加上BC省的Fraser Valley。

看看美國房地產市場，舊金山、聖何塞和曼哈頓的售價約為130萬美元，洛杉磯和馬里蘭州Bethesda的中位售價在900,000美元至950,000美元之間。美國其他大城市中西雅圖為720,000美元，波士頓為699,000美元，菲尼克斯為423,000美元，亞特蘭大375,000美元和芝加哥315,000美元。

轉換為加元，波士頓與BC省的Chilliwack相同，安省圭爾夫和西雅圖相當，芝加哥的價格還不到安省巴裏市（Barrie）價格的一半。

2. 兩年內房價上升 50%：

加拿大2020年1月的平均房價為504,350加元。2022年1月，平均價格升到了748,439加元，在24個月

內增長了48.4%。

加拿大房地產協會的數據顯示，從2011年到2021年，房屋價格的年均增長率為6.6%。那些年的平均通脹率為1.6%，相比之下，房價是一個巨大的增長。

3. 收入增長緩慢：

疫情造成了很多工作崗位流失，人們離開原先的工作開始尋找新工作。很多僱主發現他們必須支付更多工資來吸引或留住員工，這開始給工資上漲帶來一定的阻力。

但房價的上漲速度一直高於收入的上漲速度。儘管一些地區的工资出現了異常高的增長，但房價卻增長得更加迅速。

4. 通貨膨脹及貸款利率 前景黯淡：

今年1月份年通貨膨脹率達5.1%，為近30年最高，而且未來還沒有緩解的迹象。而且加拿大央行

預計也會在近期宣布增加貸款利率。

而且其他東西的價格，尤其是食品和汽油，也正在快速上升。

通脹和利率前景表明人們購房需謹慎。房價的上漲讓人們害怕，如果他們現在不進入市場，他們將永遠無法擁有自己的房子。

5. 有房者不願意賣房：

加拿大房地產協會的房屋銷售月度報告指出，目前房屋需求高漲，但是待售房屋數量卻處於歷史低位。

如果一個月後價格會更高，人們為什麼要現在賣房呢？而且，賣完住到哪裏去呢？除非您搬到更便宜的地方，否則您將購買與您自己剛剛賣出類似尺價的房屋。

(來源：多倫多熱訊)

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 · Con/Bake · Dehydrate · Air Fry

905.604.8996

Facebook: @FOTILECanada 小红书: @66117686
8365 Woodbine Avenue, Markham, ON L3R 2P4

Website Wechat

JHW | 蔣商律
Jiang Hong Wilkin Business Law

蔣虹，首席律師

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

業務範圍

- 買賣企業
- 企業投資
- 融資
- 股東協議
- 上市 (IPO, RTO, CPC, QT)
- 投資基金
- 公司股份結構
- 公司註冊、基本組織、年度維護
- 談判、起草、審閱商業合同
- 盡職調查、抵押登記
- 房地產 (買賣、貸款、樓花轉讓)
- 公證

蔣商律
Hong Wilkin Business Law Professional Corporation

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

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

RIFO Agent 2.0 五大賦能——總裁重要培訓!

本刊訊

“RIFO Agent 2.0 五大賦能”總裁重要培訓將於2022年3月5日(星期六)在RIFO集團培訓中心舉行,本次重量級培訓由RIFO控股集團創始人及CEO吉小碩先生主講。

據悉,本次“RIFO Agent 2.0 五大賦能”培訓主要內容包括:

一、獲客及 Leads 管理

1. Leads來源
2. 獲得Leads的10大場景與技能
3. Leads的特徵、分類與管理

二、客戶轉化與管理

1. 提升Leads的客戶轉化率
2. 客戶轉化失敗的7大因素

三、交易管理

1. 統一交易流程
2. 提升交易服務品質
3. 增強交易服務體驗
4. 提高交易成功率

四、服務

1. 銀行貸款&第二貸款
2. 售前裝修貸款&過橋貸款
3. 房地產信託基金
4. Sign & Staging & VR 3D拍攝& 插樁
5. Inspection & Lawyer service

五、市場推廣工具

1. 內部推廣
2. 經紀網站與文章推送
3. Flyer制作與推廣
4. 市場行情分析
5. Listing Plan & Open House

(來源: RIFO控股集團)



5 Agent APP 2.0v 大賦能

獲客及Leads管理
Leads来源
获得Leads的10大场景与技能
Leads的特征、分类与管理

客户转化与管理
提升Leads的客户转化率
客户转化失败的7大因素

交易管理
统一交易流程
提升交易服务品质
增强交易服务体验
提高交易成功率

服务
银行贷款 & 第二贷款
售前装修贷款 & 过桥贷款
房地产信托基金
Signs & Staging & VR & 插樁
Inspection & Lawyer Service

市场推广工具
内部推广
经纪网站与文章推送
Flyer制作与推广
市场行情分析
Listing Plan & Open House

专家讲师:
吉小碩先生
RIFO控股集团创始人
兼首席执行官

安省住房改革將有大動作: 55 條建議刀刀見血!

本刊訊

安省去年11月由省府成立的安省房屋負擔能力工作組發表報告,提出55項建議,在增加建房密度和改革審批手續的基礎上加速房屋興建速度,改變目前市場供需失衡狀況。地產業界對相關建議表示支持,希望省府盡快立法落實。

工作組報告稱,安省的房價在過去10年幾乎翻了三倍,遠遠超過了收入增長,而安省出租房屋和自有房屋加一起比G7國家的平均水平少120萬套。報告稱,由於附近住房稀缺,企業和公共服務部門在招聘和留住工人方面遇到困難,這對安省經濟正在造成損害,而員工長時間的通勤又造成空氣污染。

報告稱,安省長期以來一直專注於“冷卻”房地產市場的方法,但這並不能滿足住房需求,更多的供應才是關鍵。建造更多房屋將減少買家對稀缺房屋供應的競爭,並將為安大略人提供更多住房選擇,這將全面提高住房負擔能力。

加中地產投資總商會會長孫志峰先生,接受了加拿大OMINI電視臺的專訪。孫志峰先生表示,關鍵的因素就在於房屋供應量,供需失衡造成房價大幅上漲,當然存在一些外圍的因素,比如疫情,通貨膨脹,移民數量等,但是供需是最重要的因素。

工作組建議,土地法庭需要更多撥款來增加工作人員並清理積壓的1,300件案件,同時簡化程序,允許更多的口頭裁決,隨後附上書面理由。報告稱,還需要更改市政分區規則,以允許建造更多房屋。

加中地產投資總商會會長孫志峰先生表示,三級政府要緊密配合,聯合起來一同執行,增加建房土地的供應,加快審批手續,提升審批的速度。在此過程中,如果出現協調的問題,是否有新的法律法規能出現進行強制執行,這樣才能保證地產項目及開發商供應出更多的房屋數量。

孫志峰會長指出:“鑒於房價的持續上漲,2月



8日,占加拿大人口40%的安大略省政府特別工作組向社會公布了住房改革55條建議,刀刀見血:

1. 安省房價10年間已翻了3倍
2. 安省房屋總數比G7國家的平均值少120萬套
3. 安省計劃十年內建造150萬套住房
4. 安省要通過下面更多手段增加房屋供應:
 - “增加密度”
 - “限制諮詢和上訴”
 - “更改市政分區 zoning 規定”
 - “加快審批程序”
 - “取消優《社區特色》市政政策”

- “限制市政關於《規劃法》的諮詢”
- “禁止提交遺產名稱及遺產名錄”
- “對安省土地法庭規定進行修改”等等,安省省選很快即將開始,福特省長的政府能否在6月選舉之前通過立法或法規來實施這些政策,讓我們拭目以待。”

安省房屋負擔能力工作組由豐業銀行全球銀行和市場部首席執行官兼集團負責人 Jake Lawrence 擔任主席。成員還包括開發商、房地產高管和安省原住民住房服務公司的首席執行官。

(來源: JadeExpo & 加中房地產家居博覽會)



從事建築設計的专业背景,非常得心應手地幫助過許多客戶投資房產並且成功完成改建、擴建和翻建項目,取得豐厚回報,得到客戶朋友們的一致好評和愛戴。深諳多倫多教育體系,對學區房素有研究,在許多留學生和家長的擇校和購房過程中,客戶和朋友們根據我給予的關鍵性指導和投資決策,買到心滿意足的住宅都心懷感激。特別擅長從專業的角度,結合每一個客戶的特殊實際情況,分析中懇,建議實用,幫助到朋友們實現現有價值,挖掘潛在價值。專業、誠信、高效的是我的座右銘!

86 Hua Du Ave. Markham

Yan Zhang
Sales Representative
Cell: 647-554-7776
Office: 905-477-1818
Email: xjy0909@gmail.com

您的地產投資置業顧問



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

華旗金融
Monest Centum Monest Mortgage Inc.

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

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

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

您的房還是您的嗎？

——2022 謹防房產詐騙

梁上君子無處不在
2022 防賊防盜防詐騙

最近接二連三的收到了安省司法局、產權保險公司等發來的公告。往來也看到很多律師事務所的電郵都增加了風控防範的保護聲明。

看來，最近妖風乍起，新年到，警鐘響起來！竊賊猖狂，警惕要提起來！

和大家實例分享一下：近期，大騙子們是如何行騙的！

實例解析！
大家也看了新聞，一個華裔學生涉嫌貸款詐騙，跑路！

前兩周，密西沙加的一位律師涉嫌詐騙客戶用於償還銀行的貸款資金，卷款而逃。房產詐騙集中在房產抵押，貸款套現上。都聽說過：如果您的房子貸款已經付清了，或者所剩很少的貸款了。騙子們會盯上您的房子，假借您的名義，用您的房子做個抵押，套現高額貸款。房子是挂着您的名字，可是價值早就轉給騙子們了！

還有，被不知情的情況下，神不知鬼不覺的，物業早已易了主，您住的原來早已不是您的房了！您的房子哪裏去了？

更有甚者，債權人還可能登門來索債！

按理說：加拿大一貫的民風淳樸，一方淨土！疫情已經橫行肆虐了兩年了，很多行業都受到了重創，勢必對經濟和生活造成深遠長期的影響。提醒大家不要忽視了疫情對我們生活可能帶來的變化。

套現他人房產這個事不好操作，因為加拿大法律規定：借貸超過50,000加幣，必須通過兩位以上律師各自代表一方出借人，一方借用人（房主您），簽署相關法律協議。涉及到抵押貸款的法律流程，律師更是需要嚴格地核實雙方當事人身份、借款意圖、借款合同的真實有效性、嚴苛的交接法律流程。

那麼，詐騙貸款是如何操作的呢？

很多詐騙都是瞄準了特定的受害人群體，幾個明顯特徵：
1. 物業價值不低！
主要體現在：
物業上少有或沒有貸款登記。物業上的債務很少或沒有。
2. 業主多是：久居加拿大境外！

物業托管給了經紀公司代理出租或者管理！

您注意了：如果您具有這兩項特徵，您需要定期核查一下您的房產信息，看看防止是否被他人未經您允許的情況下，登記了抵押債權，俗稱：CHARGE！

那麼，業主根本就没有在加拿大，也沒有和律師簽署過任何借款合同。貸款怎麼就被他人給騙走的呢？

套路1
租房，利用租房，和您簽署正規的租約，進而，獲取您的個人信息。您的房子的貸款空間一定是很高的，那麼，因此，這樣的物業的租金也是不會很低的。這樣的大HOUSE，不像小CONDO類住宅物業，市場上流通快速，一般，越大的物業的空置周期會長一些。找到合適的租客相對周期也會長一些。

當有人提供完美的租客信息給您，並且還願意違規多付給您租金押金的好事來臨的時候，您要小心了！坑在此！租約就是障眼法！簽約一年，租金預付到尾二！您收了房租幾萬，如果您剛好是人在海外，租客搬沒搬人您其實并不了解！

租房就是騙子在獲取您的房產和個人隱私信息的途徑！有了您的地址的駕照！做了全套的假文件！等到您被通知房產詐騙貸款的時候，騙子早已消失了！

海外華人常常飛來飛去，疫情當下，很多人都滯留在了加拿大境外！難免在加拿大的物業疏於管理，請大家切記，定期檢查您的物業，定期收取信件、掃雪、除草。不要外露家中長期無人居住的迹象。

租了房子，也要看看租客是否正當搬入。收了租金還沒完事，至少您要有管理人員上門和租客打個招呼，暗訪一下，確保安防！當發現租客交了租金沒有搬入的情況，您應該馬上預警，反常行為必有妖！及早報警，因為，您不知道危險可能已經在您左右。

套路2
加拿大有一個神奇的文件：Power of Attorney！俗稱POA，生成這個文件的律師費可高可低！有收20元的，也見過有收1000元的。

茲律師事務所的收費一直是350元加稅。涉及到海外客戶需要异地辦理的，還會有您所在當地的公證見證費



用。
詐騙另外的一個方式，通常會涉及到POA這個法律文件。所以，提醒您：不要輕易給任何人您的授權書（POA）！授權、授權，是真的授予：權利嗎？不是的，是義務，請受託人，代替您，做被您指定的委託事務，您授予受託人的是法律義務！

但是，受託人執行的您托付的委託事項，直接的法律後果是：您授權給，被您最信任的，這個受託人幫您辦事，代為履行特定法律行為，您可不是，請他/她幫您把您的財產權益轉給他/她自己了。

如果這不是您的本意，假借了您的委託書，謀取了自己的不當得利，這就是詐騙！

在焱律師事務所，授權他人賣房子、或者套現貸款的委託書，我們就不提供！

原因：
這個文件是可以不用的！如果您在國內，回不來，想買賣房子，或者委託朋友幫您簽字處理其他房產相關事宜！

您本人可以采取兩種替代POA的更好的方式：

1. 在您離境前，和您的律師提前交代好所需辦理的法律事宜，當面和您的律師簽署所需辦理的法律事務的相關文件。提前完成文件的本人簽字流程。

2. 如果您沒有機會完成上述先見律師的手續，或者您已經在中國了，怎麼辦？您可以聯繫您的律師，安排中國或其他您所在地的當地律師，見證您本人簽署相關的法律文件以及核實您本人的身份證件。這兩種方式，都能有效的規避掉您使用POA

委託他人代您簽字或執行法律事務所帶來的法律風險。
您肯定會問：我委托的都是我的血親、我的家人、我的小孩、或我最好的好朋友們！我最信任他們了！

如果有一天，您發現，您名下的物業已經被自己的兒子在您不知情的情況下，使用了您授權的POA給套現了……兒子/兒媳，竟然找了丈母娘假扮了兒子的親媽，最後，竟然連親媽的房子都給賣了！嗜賭的老公背着在國內已經分居的老婆，使用偽造的POA將共同的房產給抵押了！

任何反常規的事物其實都應該是

更新换代，在律師這個傳統的文字產業，沒有更新，沒有换代！老黃歷不能改！

司法局將FAX傳真文件作為律師事務所間文件接收的唯一官方指定推薦方式。因為FAX安全，看似陳舊，但信息最不容易被篡改！電子郵件常常被截取，篡改！看焱律師風光艷麗！2019年，我的好朋友要做大買賣！兩眼發光，發現了加拿大的新大陸！朋友，最害人的就是朋友！要公司并購200萬，存款保證金，通過律師支付香港合作方！對方律師事務所周五存人，到賬就催着要打款！為什麼眼啊！200萬剛辦理完匯款，這邊銀行本票退票了！當然，銀行經理通知了律師，錢是沒被騙走！可是，朋友肯定是沒得做了！

這裏提醒大家：有個自己的銀行經理，很重要！他們會第一時間發現不正常交易，可能就及時和您本人取得聯繫，核實信息，進而幫您叫停了風險！

法律流程不能從簡，不要看面子！很多客人來了就問：“我要借錢給我朋友！我就是義氣，什麼都不簽！口頭約定還錢！你，律師給我確保，我錢能收回來！”

律師是神麼？可以啊，可以確保

您所要求的一定能收回來！唯一方式就是：不許借！您要非借不可，那就按規矩來：盡調、風控、法律流程，合法合規的來！否則不要找我們律師來辦事！借錢的，換錢的，殺豬盤大家都知道！可是就還是聽到最多的受害人！

支票可以造假，銀行本票可以造假，存票後，等候七個工作日，必須確定到賬安全後，才可以給他人打款。

大家還想再聽聽焱律師本人的受騙經歷嗎？我非常感謝加中地產的兩位老板，我們的第一個萬錦市辦公室就是在加中置業。當時我的鄰居是一個貸款公司，老板是一對夫妻。貸款公司做手脚！一邊親昵的叫着：焱姐，律師費再給便宜點！這是障眼法！這個案子我們代表了lender，被卷入了7個股東間的公司糾紛！雖然錢收回來了！可是也近距離的和騙子們打了一場交鋒！再次驗證了：叫你姐的、套近乎的，都是對你有所圖的！

最後給大家的建議，選律師，不要祇比較律師費！物價蹭蹭漲！一個律師費差幾個幾百，和您這上百萬的房產，和上萬的儲金比起來，這不是重點！看資質，看司法局登記信息，看

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

誠意
招聘

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
宏泰提供
宏泰提供

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，優厚儲金
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

樓花轉讓買賣雙方都要準備什麼？

房地產交易中，常常會涉及到樓花轉讓。樓花轉讓過程中，買賣雙方都需要做哪些準備？是否需要聘請專業的地產經紀？是否需要聘請律師？有哪些問題應該引起買賣雙方的注意？

為什麼要轉讓樓花？

目的發生變化

人們購買樓花時，無外乎存在三種目的：買樓花用于轉手，投資賺差價；買樓花用于出租；買樓花用于自住。經過一段時間，當人們購買樓花的目的出現變化，可能會考慮樓花

轉讓的問題了。

樓花轉讓準備什麼？

買方與賣方

知識點1：賣方需哪些準備？

賣方需查看樓花購買合同，查看是否可以進行樓花轉讓。

考慮何時轉讓？最好的轉讓時間為房屋正在被建築商蓋起，到房屋正式交接之前，臨近房屋交接的半年為最佳時間。

查看合同中建築商的要求，例如，是否可以放在MLS上掛盤？是否需要等建築商銷售其房屋至一定比例以上才可轉讓？

準備相關材料：樓花購房合同，律師樓來

往信函（主要是定金收據），需提供給買方的信息（樓花購買合同信息頁，戶型圖，當時購買樓花所得優惠，室內升級清單）

制定價格：制定價格這個環節往往是賣家最關心的一部分了，價格定的高放在市場上反應不好，價格定的低了又不能實現利益最大化。賣家如何定制價格呢？樓花轉讓價格應該參考相同戶型、市場上附近地區的二手房和建造商期房。

看點2：買方需哪些準備？

應首先考慮是否具有足夠的資金進行樓花轉讓交接，因為銀行無法給樓花轉讓合同貸款，銀行祇給真實存在的抵押物貸款。

資金將用于以下幾個方面的花費（全部為現金交接，銀行無法貸款）：

建築商定金、樓花轉讓差價、土地轉讓稅、建築商開發費。

給大家舉個例子：A當時購買了一套標價為61萬加幣的樓花，與建築商簽訂購房合同，同時付給建築商12萬加幣定金。A現在以81萬加幣的價格將樓花購買合同轉讓給B，B需要提前準備的現金為：37萬加幣

建築商12萬加幣定金

樓花轉讓差價20萬加幣

土地轉讓稅10,000加幣（假設），房屋交接時付（Closing）

建築商開發費16,000加幣（假設），房屋交接時付（Closing）

HST2.4萬加幣，房屋交接時付（Closing）

因此選擇樓花轉讓時，買家應提前考慮是否具有充足資金完成全部交易。

2.買家也應當考慮加上房屋交接時所產生的費用（土地轉讓稅、建築商開發費和HST）的總價格是否合理，低於或高于市場價。

是否需要聘請專業的地產經紀？

買方與賣方

轉讓尚未建成的樓花與交割新樓、轉讓二手房上有一些不同的地方，通常來說，樓花不允許上MLS掛盤。幸運的是，地產經紀現在的信息渠道比較多，比如說有微信，或者是一直賣condo樓花的經紀，手裏掌握着許多買condo樓花的客人。因此地產經紀很容易就能直接幫你找一個可以接手的客人，原因是他有更多的客戶信息。

其次，相較于賣方來說，買方更需要地產經紀，因為他們需要做的工作更多。因為樓花一旦轉賣出去，賣方肯定很清楚，從建築商那裏買到，到他賣的這個過程當中，當時是怎麼回事，中間有什麼事和現在是怎麼個情況，他是一手，一定最清楚。但對接手的人來說，相對信息就沒有那麼公開了，因為再找建築商也不能完全知曉當時的情況。從這個角度來看，

買樓花儿...当然要買最賺錢的樓盘!

段晓东
Tom Duan
Broker of Record
416-728-2133
NEW VISION CAPITAL REALTY

對於購買轉手樓花的人來說，更需要他的經紀把各方面的信息和情況弄清楚。因為賣家賣完就完了，對賣家來說就是拿到錢。但買人的買家，有很多信息是缺失的，應該多做點功課。

例如，買家的地產經紀需要幫買家查清楚，一手買家的樓花購買合同中是否包含HST？如果包含，房屋交接時（Closing）所繳納的HST是會被退還給買家的。如果不包含，很有可能買家要多付幾萬元的HST費用。

是否需要聘請專業的律師？

買方與賣方

至于在轉讓樓花時是否一定需要律師的介入，應該視情況而定。親屬之間進行樓花轉讓，因為信任可直接與建築商簽署樓花轉讓合同，大部分建築商有自己的表格供轉讓的人簽

署，也不需要非通過律師才能完成這個步驟。

但有時候人們之所以需要律師，是因為買賣雙方對交易，尤其是對錢並不放心。例如咱倆說好了你把樓花轉讓給我，在建築商處簽字的那一刻，這個樓花就不是你的了。但如果簽了字，你還沒收到錢，你之後怎麼跟我去要這個錢就不好說了。需要律師做undertaking，沒有律師就意味着你有風險。如果我要轉讓樓花給我弟弟和轉給不認識的人，在開發商眼裏完全沒有區別，但在我眼裏就不一樣了。轉給弟弟我倆可以直接去開發商那裏簽字，到時候把錢算一下。但若轉讓給陌生人，還是要把錢放到律師賬戶裏Hold一下，這就是律師存在的必要性。一般我會建議客戶如果賣給不熟悉的人，要通過律師做這些。”



歡迎加入我們，實現夢想！



金泰金融招聘：人壽保險經紀，旅遊保險經紀，公司員工福利和個人醫療保險經紀（在全國7個省同時招聘，ON, AB, BC, SK, NS, PEI, MB）

教育基金銷售代表（僅限於安省）

汽車 房屋 商業保險經紀（僅限於安省）

金泰金融專業代理人壽保險公司產品，主要包括：人壽保險，探親旅遊保險，公司員工福利和個人醫療保險，教育基金，退休基金。公司業務遍及全國7個省：ON, BC, AB, NS, PEI, SK。銷售方式電子商務化，公司各項業務全部可以在線進行，公司培訓管理也在線進行，有網的地方就能辦公。

因業務發展需要，特招聘以下專業人才：

人壽保險經紀，旅遊保險經紀，公司員工福利和個人醫療保險經紀，教育基金銷售代表

工作職責：分析客戶需求，為客戶選擇適合他們的產品。如實詳盡的介紹產品給客戶。為客戶填寫保險申請表。為客戶詳細解釋保險合同，遞送保單。做好售後服務。在客戶需要理賠的時候，協助理賠。

入職要求：熱愛保險金融產品銷售工作，具有商務溝通能力
學歷：大專或大專以上學歷
英語要求：能通過政府牌照考試（公司提供考試輔導）

公司企業文化：誠信專業，合作發展，與時俱進

歡迎有牌照或者者LLQP證書者加盟；團隊合作，公司活動提供客戶來源；高佣金，高收入；免費辦公地點和秘書服務；全職，兼職均可。

齊達保險招聘職位：汽車 房屋 商業保險經紀（僅限於安省）

齊達保險是安省持牌保險代理公司，代理銷售18家保險公司產品，包括汽車保險，房屋保險，商業保險。客戶遍及整個安大略省。

工作職責：了解客戶情況，收集報價需要的信息。為客戶報價，選擇適合客戶的保險公司和保險計劃。給客戶解釋保單內容，遞送保單。做好各項售後服務，協助客戶理賠。

要求：誠信敬業，具有商務溝通能力，英語流利，國語或者粵語流利，具有基本的電腦操作技能，能通過政府牌照考試（公司提供考試輔導）

聯系人：Michelle Li 李女士：
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；18年加拿大保險銷售和理賠經驗，12年中國保險教學與研究經歷；誠信，專業！

請應聘者本人打電話或者微信
電話：多倫多 416-277-5908
渥太華 613-706-0690
溫哥華 604-409-8189
埃爾伯特 780-328-1626
愛德華王子島 902-800-9307
北美長途 1-800-816-6738
微信號：torontogold
公司總部地址：3660 Midland Ave suite102, Toronto, ON. M1V 0B8

(來源：金泰金融)



加拿大央行宣布加息至 0.5%！ 央行警告未來將繼續加息！加息對房主五大影響！

本刊訊

加拿大央行宣布加息至 0.5%！

加拿大央行3月2日宣布加息，將基準利率上調25個基準點至 0.5%。這是加拿大自 2018 年以來首次上調利率。

央行警告未來將繼續加息，原因是俄烏戰爭導致能源危機，加劇通脹壓力。

預計央行今年將實施一系列加息，以試圖控制已升至30年來的最高通脹。

央行3月2日議息表示，俄烏爆發的戰爭是一個新的主要不確定性因素來源，導致石油和其他商品的價格大幅上漲，這將加劇全球通脹。

央行同時表示，這對信心的負面影響以及新供應中斷的可能性，將會影響全球經濟增長。

去年第四季度，加拿大的經濟增長非常強勁，達到 6.7%。

通脹指數CPI 通脹目前為 5.1%，遠高于央行的目標範圍。物價上漲變得更加普遍，核心通脹指標也都上升

了，俄烏危機對能源和食品相關商品的價格構成進一步的上行壓力。

因此，加拿大央行宣布，將隔夜利率目標提高25個基準點至0.5%。

央行同時警告，隨著經濟繼續擴張和通脹壓力持續升高，預計利率將需要進一步上升。

加息對房主的五大影響

3月2日，央行在聲明中警告，不但預計未來會繼續加息，而且還考慮縮表。

加息將會影響加拿大消費者在銀行的按揭抵押貸款、信貸額度和儲蓄賬戶等方面的利率。

一、浮動按揭利率：立即受到影響

每次加息，影響最嚴重的是房貸一族，特別是簽了浮動利率的貸款者，即時需要償還更多的錢。

下面參考貸款網給出一個例子：

一間748,000 加元房屋，如果以利率為 1.25%、首付 10%、攤銷期為 25 年的五年浮動按揭貸款為例，每月抵

押貸款還款額為 2,695 元。加息 0.25% 之後，總還款額增加到 2,776 加元，相差 80 加元，這相當於每年增加 960 加元。

二、固定按揭利率：暫時沒影響
對於固定利率的房主，加息對現有抵押貸款的支付沒有直接影響。

固定利率抵押貸款的利率受聯邦政府發行的債券利率影響，而不是加拿大央行的基準利率所影響。

祇有當按揭貸款到期需要更新時，更高的固定利率才會影響供款。

三、房貸信用額：立即影響
如果房主申請有信用額度Line of Credit，或簡稱HELOC，一般是以浮動利率計算，所以同樣立即受到影響。

大約有 400 萬加拿大人擁有房屋淨值信貸額度，這些房主將立即看到加息帶來的影響。
根據2020 年編制的調查數據顯示，加拿大批準的 HELOC 平均額度為 166,000 加元，但餘額可能高達 100 萬加元。

四、銀行存款利率：立即改變

央行3月2日新聞稿中，除了提高隔夜基準利率外，還提高銀行利率至 0.75%，存款利率至0.5%。

所以，銀行存款的利率立即受到影響。

五、買房更難
加息對於買房者來說則會更難。

多倫多地產局 (TREB) 首席分析師杰森·默瑟 (Jason Mercer) 說，加息不僅意味着更高的按揭抵押貸款和信貸額度HELOC的付款，而且還可能首先阻止一些加拿大人進入房地產市場。

默瑟說，那些在購買房屋時發現自己處於“負擔能力邊緣”的人，可能會因為加息選擇退出購買市場。

利率的上漲也可能對潛在購房者做出的決定類型產生影響，其中可能包括尋找更適合買家預算的不同類型的房屋或地點。

加拿大3月2日開啓加息周期，專家預測，到明年可能會有6-7次加息，到明年年底，加拿大的隔夜基準利率預料將會提高至2%。

(來源：SUPER LIFE)

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	129 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！

更多人壽 / 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.msnfinancial.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



精做房屋貸款及商業，建築，私人貸款

MORTGAGE EDGE
FINANCING · INSURANCE · INVESTMENTS

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，更多達幾十家大中小型銀行

謝麗瑛
Ada Xie
國粵英
貸款客戶經理
Mortgage Account Manager
Our head office : Mortgage Edge #10680, 15 Wertheim Crt Suite 210, Richmond Hill Ontario L4B 3H7
Toll Free: 1-877-366-3487

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

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
» 探親旅遊保險
» 教育退休基金

● 精通各類保險 ● 20年行業經驗

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

Michelle Li
李素貞
招聘保險經紀

聯邦自由黨萬錦 – 于人村國會議員

蔣振宇 (MP. Paul Chiang) 支持新華人聯合會社區建設



從左至右分別為：劉煥軍，張萬起，蔣振宇議員，楊海峰，崔建宇

本刊訊

他們更好融入加拿大的社會提供了源源不斷的支持，搭建好新移民與加拿大之間的橋梁。新華會發展至今，已擁有十六個分屬社區，遍布安大略各個角落。為新移民提供多種多樣的課程，讓他們能更全面的去了解加拿大，了解他們所在的社區，同時也緩解老年新移民初到的孤獨和陌生感。祥和俱樂部和新華會萬錦分會作為新華會的兩個以萬錦市為基礎的分屬社區，已經為超過幾百名新移民提供了生活等諸多方面的幫助。

加拿大新華人聯合會（以下簡稱“新華會”）于2022年2月23日和聯邦自由黨國會議員蔣振宇先生進行了一次親切友好的交談。此次參會人員包括了蔣振宇議員及其秘書徐靜女士，新華會會長楊海峰先生，新華會萬錦分會負責人劉煥軍女士，祥和俱樂部負責人張萬起先生以及崔建宇先生。

新華會成立於2001年，主要致力於服務於新移民，尤其是老年人團體，努力為新移民提供生活中的便利，為

蔣振宇議員作為萬錦-于人村



管轄區域的國會議員。他出生于巴基斯坦卡拉奇，祖籍湖北天门。1976年移民加拿大，後進入約克區警局。28年來他從基層警員做起，直至2021年1月31日以警長的身份榮休，在警局的最後15年，蔣振宇一直在多元文化與仇恨犯罪部門工作並後來成為部門負責人。從警期間，蔣振宇因竭誠服務民眾先後獲得了警察模範服務獎章，并被萬錦市政府提名為女王鑽石禧獎章。蔣振宇議員自脫去警服後，在社區服務方面他一直覺得有很多事情還需要去完成，這也是他加入聯邦自由黨競選國會議員的一個初衷。他希望將自己職業生涯中積累的服務社區精

多元社區和諧的包容的經驗帶入國會山。在此次蔣振宇議員與新華會分會負責人見面中，讚賞了新華會為加拿大本地社區生活的所做出的杰出貢獻，同時為祥和俱樂部，和新華會萬錦分會頒發了支持信以茲鼓勵，希望新華會可以一直保持初心，作為加拿大本地社區的代表之一，為社區居民提供幫助，做好各個族裔之間的聯系紐帶。在談話的最後，蔣振宇議員也希望新華會可以發動更多人加入到社區團體中來，為創建和諧包容的多族裔社區貢獻自己的一份力量。



重磅：未來一年 4 店連開 大統華持續加速市場佈局



北卡加利分店 預計 2022 年 12 月開業

將成為統華在該地區的第四家分店，坐落於10 Sage Hill Plaza NW

南高貴林分店 預計 2022 年底開業

坐落於1085 Woolridge Street 大統華CEO李佩婷 (Tina Lee)于卑詩省南高貴林新店，1085 Woolridge Street in Coquitlam, BC 伴隨未來四家新店的相繼開業，標志著大統華將有33家分店覆蓋全國。

Loblaws首席運營官Robert Sawyer表示：

“未來一年內新增的四家新店印證了大統華業務的蓬勃發展，代表了加拿大消費者對新鮮潮流及亞洲美食日益增長的需求。我們在為大統華團隊取得的成績感到自豪的同時，也對大統華的未來充滿期待和信心。”

目前，大統華在全國共設有29家分店，為顧客供應新鮮蔬果、肉類、海鮮、雜貨、冷品、各式烘焙麵點，每日新鮮制作的熱食以及備受廣大顧客喜愛

的大統華自有品牌系列商品。位於北卡加利和南高貴林地區的新店都將為顧客提供便捷的網上購物服務顧客可登入大統華網上購物 www.tntsupermarket.com 或大統華手機App一鍵下單即可實現快速配送到家或到店自提。對於住家附近沒有大統華分店的顧客，大統華也可提供覆蓋全國的郵寄到家服務。

還沒成為會員？立即加入我們！



注意！多倫多自動測速攝像頭 3 個月開出 54,000 張罰單！多倫多市政府表示：將安裝更多自動測速攝像頭！

本刊訊

多倫多的自動測速執法（簡稱：ASE）設備幾個月來一直很忙，在全市開出了數萬張罰單。

多倫多市周五公布了最新的自動測速執法數據，顯示這些測速設備在 2021 年最後一個季度開出了超過 50,000 張罰單。

多倫多市政府 2 月 25 日發布的一份文件中表示，10 月至 12 月期間，在“社區安全區域”的學校附近共開出了 54,391 張罰單。

在發出的 54,000 多張罰單中，10 月開出了 15,687 張罰單，罰單開的最多的地點是 Victoria Park Avenue，在 Don Valley North 的 Tiago Avenue 附近。這個地點是很多華人生活工作開車經常經過的地方。

11 月，這些自動測速設備開出了 11,516 張罰單。罰單開的最多的地點是 Kipling Avenue，在 Rexdale 的 Snaresbrook Drive 以南。

12 月，ASE 設備開出了 27,188 張罰單。Coney Road 以北的 Royal York Road 上開出的罰單最多，達到了 2,724 張，占去年最後一個季度開出的所有罰單的 10% 左右。

根據多倫多市的說法，12 月的高罰單數量是由于自動測速攝像頭在主幹道上的使用，以及在 10 月和 11 月的新地點部署。

雖然有些人在他們收到自動測速攝像頭開出的第一張罰單後吸取了教訓，顯然有些人沒有。10 月，有 856 名慣犯，其中一人收到了 7 張罰單。11 月，有 1,109 名慣犯，其中一人收到了 20 張罰單。12 月，有 2,211 名慣犯，仍然有一名司機收到了 20 張罰單。

雖然 ASE 設備開出的罰單司機需要支付罰款，但不會扣分，也不會影響駕駛記錄。

多倫多市長莊德利在聲明中說：“這些數字繼續



表明，自動測速攝像頭是我們‘零願景’目標中的一個重要工具，可以加強執法力度，打擊那些選擇違法的人。”

莊德利表示，多倫多市預計將部署更多的自動測速攝像頭，以及其他措施，例如“道路和十字路口的重新設計，限速降低，安裝更多的行人先行信號燈，並加強多倫多警方的交通執法。”

截至 2022 年 1 月，多倫多市已經安裝了五輪 ASE 設備。該市表示，所有地點都張貼了警告司機的標誌。

自該市于 2020 年 7 月安裝 ASE 設備以來，政府表示已經提出了 392 項第三部分指控，這意味着需要在法庭上看到這些指控。

據該市稱，最高的超速收費發生在 Etobicoke North，當時一名司機在 Garfella Drive 以北的 Martin Grove 路每小時 50 公里的限速區，以每小時 146 公里的速度行駛。

自動測速攝像頭罰款標準：

- 超速 1-19 公里/小時，每超速一公里罰款 \$5 元；
- 超速 20-29 公里/小時，每超速一公里罰款 \$7.5 元
- 超速 30-49 公里/小時，每超速一公里罰款 \$12 元

“我們已經說過了，但還是值得重申一遍。限速不是建議，它是法律。任何選擇超速行駛的人都是在危及自己的生命，並將周圍人的生命置于危險之中，尤其是學生和其他易受傷害的道路使用者。”

議員 Jennifer McKelvie 在一份聲明中說。多倫多市政府表示，自安裝 ASE 設備以來，已有 392 名司機以超過時速 50 公里的速度行駛。該設備捕捉到的最高速度是有人在 Martin Grove 路段 50 公里的限速區域，以每小時 146 公里的速度行駛。

(來源：SUPER LIFE)

陸炳雄攜手海外華人相約北京冬奧



本刊訊

良策、凝心凝力，共話北京冬奧會”的活動，當時就申請了再次做冬奧會的志願者，並訂了酒店及預付酒店住宿費。

北京冬奧會于 2022 年 2 月 20 日在北京隆重開幕，加中海外交流協會會長陸炳雄先生在多倫多也發起了百家社團慶奧運活動，來自多倫多的 160 多家社團代表及加拿大政要、教練員、運動員、體育專業人士、企業代表參加了雲端慶祝活動。

北京成功舉辦 2022 冬奧會，並成為雙奧之城，同時加中兩國運動健兒都在本屆冬奧會上取得了超過往屆的優異成績。為此，我們感到十分自豪和驕傲。

陸炳雄曾經在 2008 年的北京奧運會做過志願者（義工），在北京的一個半月裏，他從培訓到現場做志願者，親自感受到奧運會的精神，感受到中國的日益強大，2019 年他再次去北京參與“建諍言、謀



沒有想到疫情持續了兩年，回北京做志願者未能成行。在北京冬奧會正式開幕之前，陸炳雄先生就組織多倫多華人社區開展了一系列的宣傳活動，他說身在海外的華僑華人牽掛關注中國冬奧會，宣傳推廣奧運、了解奧運、支持奧運，希望把我們海外華人華僑對奧運的精神、對奔向未來的聲音，傳達到北京，傳達奧運會，傳達到全世界。

多倫多的華人也都聚焦和關注 2022 北京冬奧會，在積極的宣傳下已經完成了讓冬奧的旋律飄揚在多倫多上空的目標。在接下來的日子了，我們將繼續更廣泛更全面的宣傳奧運，讓大家一起關注奧運的精彩瞬間，分享感人時刻，領會奧運的精神，積極對待和戰勝我們在生活中和工作遇到的各種挑戰。

盡管由于疫情的影響，不能齊聚一堂共享盛舉，但是本地的華人華僑依然熱情高漲，在雲端歡聚。共同祝賀 2022 北京冬奧會圓滿成功，祝賀加中兩國奧運健兒所取得的驕人戰績。

(來源：Mary Ma 提供圖文)



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

JOYCE CHEN
Broker
(647) 779-0889
joycefanchen@gmail.com

RIFO 2020 年 總統大獎

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

ARTWALK

Leaside Common

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

地產·理財

Realty & Finance



楓華傳媒集團 投資周刊



財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版

第069期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

B1 投資通典 Investment Encyclopedia

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

加拿大移民一半選安省 中國新移民去年 3 萬人全球排第 2！



上周，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，3年目標招收超過130萬人。

新的移民目標分別為：2022年接收431,645人，2023年收447,055人，2024年451,000人。

那回顧最新過去的2021年，移民部發布了相關消息來看下具體什麼情況呢？

據聯邦移民部近期發布的最新數據，加拿大在2021年接收的新移民數量超過目標，共有405,303人登陸，不僅超越了自1913年以來的最高紀錄，也是有史以來單年度接收新移民人數的最高紀錄。

我們都知道，2021年，聯邦移民、難民及公民部將重點放在已經身在加拿大的臨時居民，幫助轉為永久居民以達到目標。

移民部認為，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，這是疫情期間最有效的辦法。

CEC 經驗類移民占 62%

通過CEC經驗類項目拿到楓葉卡，占該年度總新移民人數的62%，比預期目標多了2萬人。

與往年不同的是，在2021年有70%的新移民已經身處加拿大，30%來自海外。

而疫情前，30%的新經濟類項目移民已經在加拿大境內，其餘70%從海外登陸。

共有80,990人在2021年通過家庭類移民來到加拿大，低於預設的103,500人目標。

還有60,115名以難民和受保護人士身份成為加拿大永久居民，略少于原定目標的65,000人。

安省登陸的最多

2021年，在去年成為加拿大永久居民的人中，約有49%來到安省（198,085人），比疫情前（2019年）的約45%比例有所提高。

17%落戶BC省（69,270人），12%

去了魁省（50,170人）。

新移民來源地中國第 2

據移民部公布的數據，在2021年1月至11月期間的數據，十大移民來源地分別是：

從數據中可以看到，與2020年前四個月時期相比，印度、中國和菲律賓仍然是三大來源地。

印度在2021年仍然是加拿大最大的新移民來源地，占了2021年移民人數的32%。因為加拿大有許多來自印度的留學生，許多學生通過CEC（經驗移

民項目）拿到永久居民身份。

中國是第二大來源地，占8%，約有32,424名來自中國的人士成為加拿大的永久居民。

另有數據顯示，在去年期間，來自中國內地的新移民有30,970人。

諮詢和了解更多房源，請聯繫 Grace Zhang！

我爱我家 Si Jia Realty Inc. Brokerage
Grace Zhang 647-268-6688
國語 | 粵語 | ENGLISH
您的加拿大投資專家
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

2 月市場報告：公寓均價破 80 萬！ 房價再漲 30%！加息以後何去何從？



本刊訊 月下降了16.8%。而上個月新挂牌上市下降6.6%至14,147套。

平均房價大幅上升！

3月2日多倫多地產局（TRREB）公布了2022年第二個月的樓市報告，2月份的房屋銷售量雖然有所下降，但却是 2 月份歷史上第二好的結果。新房源數量下降，但年增長率略低於銷售額，表明市場向稍微平衡的市場適度移動。然而，買家之間的競爭仍然很激烈，足以支持兩位數的價格同比增長。

2 月房產重點關注數據

總成交量：9,087 ↓16.8%
總新上市數量：14,147 ↓11.9%
平均成交價：\$1,334,544 ↑27.7%
平均成交天數：9天 ↓37.5%
根據GTA REALTORS 報告，2022年2月通過 TRREB 的 MLS 系統實現了9,097 筆銷售，對比往年2

比增長14%，聯排別墅的價格同比增長22.9%，公寓的價格同比增長 21.5%。

平均上市天數大幅下降

今年2月的平均上市天數為9天，對往年同期則出現了35.7%的驚人跌幅。而央行加息，俄烏戰局動蕩，能源價格暴漲，勢必會導致3月房市出現翻天覆地的變化。

房產最熱 - 多倫多

從2月的全住宅類型銷售報告來看，多倫多市交易最熱的是C01，成交單位總數527套，遠超其他地區，甚至單一區域接近整個多倫多東區成交量。其次則是西邊的C08和C15，成交單位總數分別達到了282套和172套。可以看到C01區的新樓花交易火爆，仍然是投資熱點中的熱點！

3月關鍵字：

加息，衝突，通貨膨脹

與 2021 年 2 月相比，銷售數量減少了 16.8%。低層住宅類型（獨立式、半獨立式和聯排別墅）的挂牌供應量也同比下降 一超過一年，但不如銷售額。在共管公寓領域，特別是在多倫多，與 2021 年 2 月相比，新挂牌數量有所增加。

“整個 GTA 對自有住房的需求仍然強勁，雖然我們的增速略低於去年的創紀錄水平，但在競爭仍然是常態的情況下，任何關注這個市場的買家都不太可能感受到這一點。許多家庭加快了購房步伐，並在 2021 年達成了交易，這也是預計今年銷售數量減少的原因之一，而借貸成本上升的趨勢將對房屋銷售產生緩和影響。然而，大量的移民水平和持續的供應不足將對抵押貸款成本的增加產生反作用，” TRREB總裁凱文克裏格說。

（來源：大鵬地產）

2022，預見美好生活 | 思漫尼特惠“女神節”

愛隨心動，聚享春天。思漫尼家居館邀您一起參加“為愛用心，遇見美好”——陽春三月“女神節”家居飾品優惠酬賓活動。把您的愛家裝扮成自己喜歡的模樣，開心自己，愉悅家人。

“女神節” & 快樂置家

法式思漫尼家具館在陽春三月推出“女神節”家居飾品優惠活動。凡在此期間購買思漫尼家居飾品系列，均可享受8折優惠酬賓。

三月五日-八日(周六至周二)到展廳購物，均有精美小禮品贈送。

請到思漫尼展廳了解活動詳情。本活動的最終解釋權歸思漫尼家具館。

世間最珍貴的，莫過於正在擁有的。

各種規格精緻地毯：80*150 150*230 160*230 190*290 200*290 240*340 300*400 100圓形

世間一切都是遇見，希望在繁華盡處，尋一抹靜謐，感受生活的美好。



現代精品畫系列
各種規格：50*50 60*80 70*70 80*80 80*120 80*160 (橫幅、豎幅)

思漫尼家具館為您準備了：精美咖啡杯套裝、琺瑯彩茶具、精緻手工彩色花瓶、精品現代畫、精緻典雅的地毯、骨瓷餐具、高端陶瓷筷子等。思漫尼家具館努力為您提供一站式周到貼心的服務。



請到思漫尼展廳了解活動詳情。本活動的最終解釋權歸思漫尼家具館。
活動熱線：647-400-6000、647-832-0108

有家有愛就有思漫尼
【公司簡介】

加拿大楓尚國際集團負責思漫尼品牌在加拿大市場的獨家代理運營。公司旗下【高端法式思漫尼家居體驗館】始終致力於為喜歡歐式及法式家具的客戶朋友們提供最優質的家具產品和最為優質完善的售後服務體驗。

【高端法式思漫尼家居體驗館】

地址：55 West Beaver Creek Rd. unit-1, Richmond Hill, ON L4B 1K5

電話：647-400-6000

公司郵箱：linafengshang55@gmail.com

公司網址：www.cimony.ca

營業時間：Monday-Sunday 11:00am-5:00pm其他時間可提前預約。

特惠女神節
Happy Women's Day

扫码参与活动，即可领取精美礼品一份
數量有限，先到先得

高端法式思漫尼家具館
TEL: 647-400-6000
ADDRESS: 55 WEST BEAVER CREEK RD., UNIT-1, RICHMOND HILL, L4B 1K5



Michael Wang
416.893.2060

歷史是重復的，但也是不同以往的。地產投資人切記住這樣一段話：人生如棋，落子無悔！如果沒想後悔，那麼你就要做好一件事，而且祇有一件。你就是其它的事情做的一塌糊塗，這件事做好了，你不想賺錢，錢會自己跑到你家口，一脚踢破大門，奔騰而入，如同江河倒灌。想一想，從2020年到今天，有多少人工作丟了，工作小時數減少了，或者背負了很多債務。同樣的藍天，同樣的白雲之下，有些人這兩年躺平在家裏，大賺了幾百萬。這是不公平的嗎？是的，世界本來就沒有公平這件事，公平是自己掙來的。有些人這兩年剛剛把2017年的虧損抹平了。同樣在2017年投資的一批人，大賺了，翻倍了。這件事怪不到公平這兩個字上，要怪就怪自己沒有戰略觀！

什麼是地產投資的戰略觀？戰略，是指為實現某種目標而制定的大規模、全方位的長期行動計劃。勞倫斯·弗裏德曼的著作《選擇敵人：當美國遭遇中東》獲得了2009年度萊昂內爾·吉爾伯獎和威斯敏斯特公爵軍事文學獎。在他的著作裏，勞倫斯·弗裏德曼闡述到，超越短期、瑣碎的眼光，長遠地、透過本質看待問題。戰略沒有終點，而是要不斷思考如何從這一步走向下一步，以及在過程中克服一系列問題。

那麼什麼是地產投資的商業戰略，一個單獨的地產投資者是否需要一個投資戰略。回答異常地簡單：小到個體地產投資者，大到集團公司的地產投資，沒有戰略思

大多地區房產綜合評述 (五百零六)

从历史中寻找解读当今市场的钥匙 (四)



考，你將會無所適從。請不要以為2000年的投資理念還可以被照搬照抄，那時候房價30萬，現在是150萬均價。諸位也不要以為我們還有機會在未來十年把150萬變成300萬。我們并不排除一些社區有這樣的可能，但不是大多數的社區了。那什麼是未來決勝的因素呢？

戰略，是的，祇有戰略把握得準確，你才會贏過你競爭的80%以上的地產投資人。大部分人還在用老套路，老思維，老方法套用當今的地產市場。非常遺憾，過時了！我在2017年4月初寫《戰略，戰術，談判藝術—地產投資的全部內涵》連載文章的時候，已經感受到了市場的不同。文章連載發表之後，說句實話，沒幾個人在意。有讀者甚至發表感言，說這連載文章都在瞎說八道些什麼？第一看不懂，第二讀不明白，第三是故弄玄虛。

2017年4月之後，大多地區的地產市場直線下落。連載文章的預警作用幾乎為零。

互聯網上有人對於戰略思維有着一個發人深省的描述：戰略就是一個長期目標，你咬定它不放鬆，并圍繞它配置資源，這叫有戰略能力。那什麼叫戰略低能呢，就是每一步祇得到當下，做各種各樣的應激反應，有人批評就沮喪，有人表揚就得意，看見利益就想上，看見困難就想退，這種人就叫沒有戰略。在歷史上，不論是國家還是企業還是個人，其實所有的失敗都是戰略失敗。

未來大多地區的地產市場大概會是什麼樣呢？沒人會知道。信誓旦旦說知道的可能是穿越回來的。但是，從歷史的大脈絡裏我們依舊可以發現一些線索。如果戰爭，調劑，經濟通脹都無法讓房市有大的調整，那麼，房市的調整就會放在未來5-10年裏進行了。這次的房價大漲，已經基本上吃掉了未來幾年的漲幅。加拿大就是有再多的移民，這些移民必須有購買力才行。何為當下的購買力？一個家庭沒有10-15萬左右的家庭收入，如果是首次購房，你基本上祇能被淘汰了。那麼問題來了，有多少新移民有這個收入？大家都不傻，答案自己就知道了。難道這些新移民的父母都有20-30萬的首付款等着被啃老嗎？

那麼再問一次，什麼是戰略？地產投資的戰略就是讓你免于地產市場下落時候的自由落體；讓你在別人痛苦不堪的時候，你依然閑庭信步；讓你的投資物業在別人從地產市場裏復蘇的時候，你的物業却在大大邁進，賺得輕鬆，永遠走在別人的前頭。再說的明白一些，就是別人輸的一塌糊塗，你却穩坐釣魚臺；別人開始起跑，你已經跑了一圈了。

培養自己的超前意識。這一點是地產投資戰略思維最難的部分。具有超前意識的人是不會計較小的得失的。所謂毛澤東從來都不會算小帳的歷史史實，生動地告訴我們，毛澤東之所以在戰略上傲視群雄，因為他祇看大局。具有超前意

識，其實就是不按照常理出牌，不跟隨大眾思維，跳出傳統思維方式，發現事物真相的思維方式。

《華爾街》裏的男主角說過，他祇肯肯定贏的事。請注意他的用詞。其實他在告訴我們，他不是賭博，他是在獲取暴利。這個世界上除非發生戰爭，否則從長線來看，房地產是一個祇贏不輸的絕好投資。而我們還在觀察房價是否可以稍微便宜一點，最好沒有人搶offer。要知道，現在的市場不是你想要什麼樣的房子，而是你能够買得起什麼樣的房子。挑三揀四的結果，可能就會是出局。

什麼樣的人會在55歲，或者60歲輕鬆退休呢？我覺得是那些能够吸納優秀的投資理念，并願意跟隨成功的投資者一路走下去的“信徒”。如果大家沒有意識到地產投資其實一種“宗教”的話，你可能很難理解為何成功的人都是一條道走到黑。

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

RIGHT AT HOME
BROKERS

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

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

電話：(416) 893-2060, (416) 391-3232

2022年3月地產投資購房講座

房產到了這個份上，我們應當如何為後疫情時代做準備

- 房產市場正常嗎？
- 房產市場會因爲所謂 40 萬移民而青山不老嗎？
- 地產市場裏相關數據告訴了我們什麼？
- 還在看一般的統計報表嗎？
- 來看一看有些人不願意告訴你，或者根本不知道的數據吧。
- 房源緊缺，貸款艱難，為何還有大量買家？
- 加拿大的經濟沒有地產的扶持就要垮臺了嗎？
- 為何地產市場疫情之後堅挺不倒，背後在支持的力量僅僅是低利率嗎？
- 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
- 後疫情時代，我們該怎麼辦？這次沒賺到錢的或者沒有賺到大錢的，你還有機會！
- 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？
- 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。
- 房價在升高，投資人在猶豫，如何避免買了就跌，一地就漲的窘境？
- 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？
- 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：3月6號(周日)下午 1:30PM

Zoom 線上講座，謝絕地產經紀和貸款經紀

報名請掃微信二維碼，或電：416-843-3528



蔣虹
首席律師

【蔣商律：法律小思精選】



私貸 (private mortgages) #10
—— 鄉村房產和農場有什麼區別？

鄉村房產和農場有什麼區別？鄉村房產是否為農場要看土地的市政分類區 (zoning)。如果土地被劃為“鄉村住宅”，這意味着它僅用於住宅，而不是農業企業或商業用途。一般對於住宅貸款，房產需要在10英畝以下，並且房產的用途只是住宅（不是農業經營，也不是業主的收入來源）。如果分類區是“農業”，那麼房產

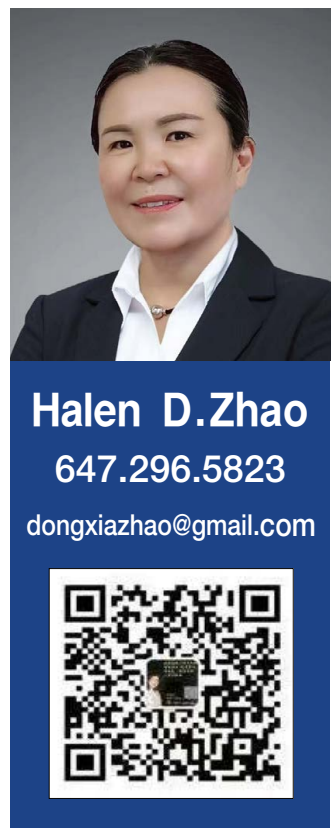
就是一個農場，因為農業是市政府對該地的許可用途。

為什麼貸款人會關心農村房產是不是農場？如果業主從“農田”獲得收入，那麼貸方要12個月的時間才能開始把房子收了抵債 (foreclosure)。如果只是鄉村住宅，貸方通常只需要3個月就可以開始把房子收了抵債。因此，住宅分區指定（不允許農

業）使貸方更容易批准貸款。相反，如果土地的分類區是“農業”，貸款會更加困難：業主有可能更難拿到貸款，就算能拿到，也可能需要更大的首付，或者必須支付更高的利息。

(蔣商律 www.jhwbizlaw.com 2022 普通討論投非法律建議)

好風憑借力，助你貸到款



Halen D. Zhao
647.296.5823
dongxi Zhao@gmail.com



在加拿大申請貸款有兩種途徑，第一就是高收入客戶自己直接去銀行申請，第二個是透過貸款經紀人去申請，專業有經驗的貸款經理人，會同時了解不同收入的客戶及各級銀行的需求，能替客戶選擇最合適的貸款產品，可以為客戶節省大量的時間與金錢。

在加拿大的貸款產品琳琅滿目，五花八門，由於各家銀行（A類以及B類）提供的產品及要求的條件不盡相同，每個客戶本身的條件也是千差萬別，而客戶本人對於銀行的產品認知是很有局限性的，而專業的貸款經紀人（Broker）不同，他們對各級銀行的產品理解的透徹到位，總會替客戶找到最適合的銀行產品。

平時我們會遇到很多條件不錯的客戶，自己到銀行貸款時還是被銀行拒批，主要是客戶對與銀行貸款產品不熟悉，並不知道哪個銀行適合自己。自己到處盲目亂碰，既浪費了銀行資源，又浪費了自己的時間和精力。

貸款經紀人的工作就是花大量時間來研究銀行及各大金融機構的產品，他們總



能知道哪家銀行適合哪類客戶。所以找一位經驗豐富的貸款經理人，讓您省心又省力。

我們的業務範圍：普通房屋貸款，生意貸款、私人貸款、商業物業貸款、樓花貸款（預審批）、Bridge loan過橋

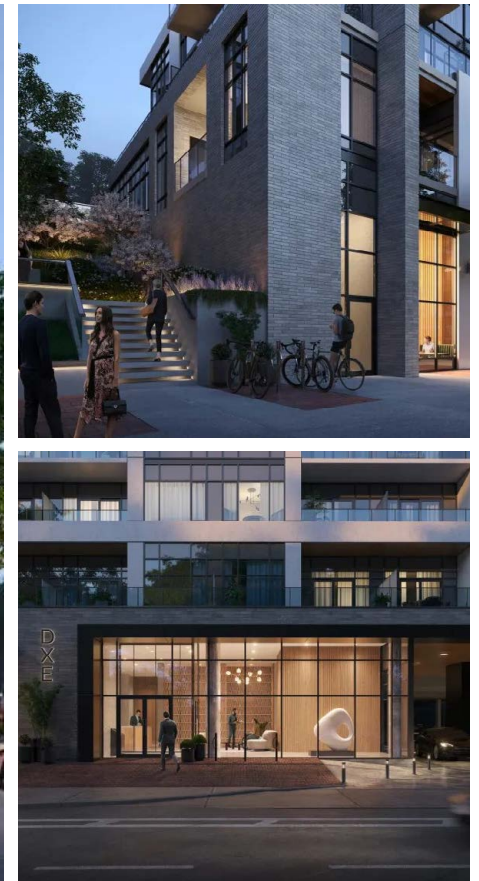
貸款、土地、Refinance、小額貸款、及55歲以上無收入客戶的反式貸款 (Reverse mortgage) 等。

如果您有任何的貸款方面的問題，請您致電諮詢。

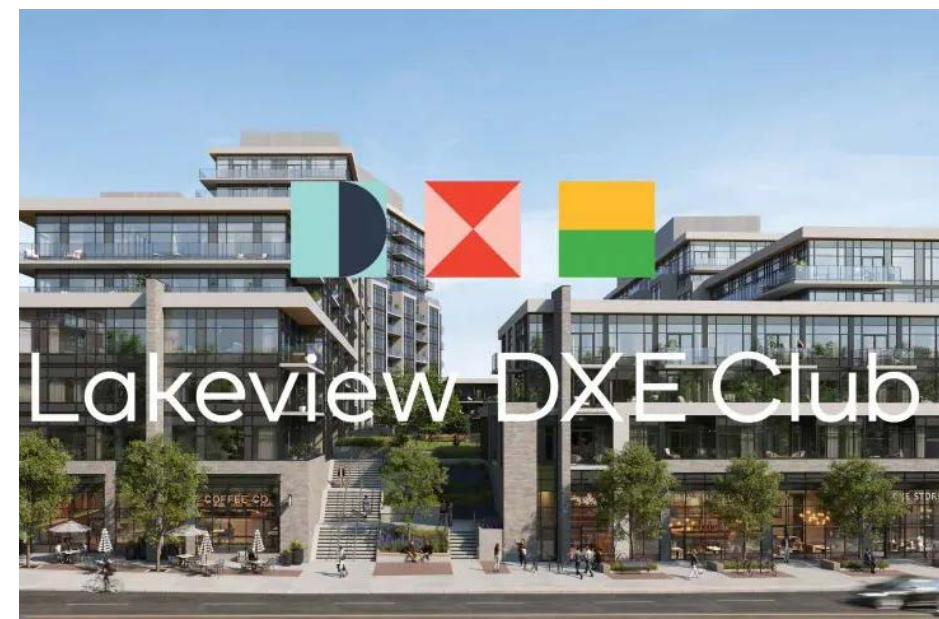
Lakeview DXE Club
密西湖邊最大社區的第一幢樓即將誕生！



Queenie Tang
湯璇
647-969-0168



Justin Yao
藥晉
647-973-9821



Lakeshore 湖邊 超大型社區
Mississauga的湖邊地區，一直都以美麗的湖景，奢華的住宅吸引着GTA地區的人在此置業，而這正是即將落成超10,000 sq.ft.d的大型社區的第一棟。

Lakeview DXE Club 將擁有兩套比例完美的公寓，分別為 8 層和 12 層高。建築物之間有一個凸起的中央庭院，將居民聯繫起來，並為社區的既定感覺創造了完美的延伸。

鬧中取靜
Lakeview DXE Club坐落在密西沙

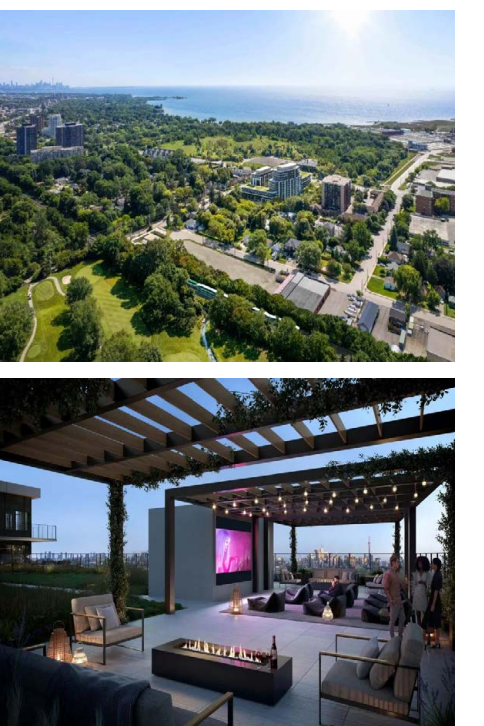
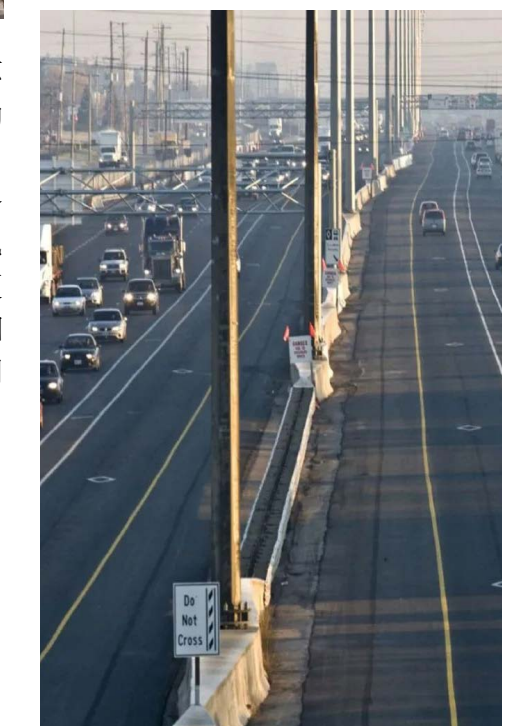
住在Lakeshore，公共交通自然不會是問題，通過門口的Go Transit，早高峰可以輕鬆15分鐘到達Union Station，堵車？不存在的

您享精緻 邂逅愜意
在步行層與超過 10,000 平方英尺的商業零售空間相連，居民將可以使用便利的商店、食品和服務。

度假村生活
超過 50,000 平方英尺的室內和室外綜合設施，包括健身中心、高爾夫

模擬器和推杆室，探索度假村般的生活！

開發商簡介
Vandyk Properties 是一家私營房地產開發和投資管理公司，在北美房地產領域擁有 40 多年的專業知識。我們以投資者第一的視角與機構和私人資本合作伙伴合作，同時保持作為一流房地產運營商的職能表現。在房地產開發和投資領域的領先城市建設者，代表着超過 10 億的已完成價值創造和超過 30 億的在建自有資產。



加湖畔，距離多倫多downtown多路程不超過20分鐘，而步行前往密西最大的湖畔公園也不過是5分鐘的步行距離。
該地區遍布各種各式風格的餐館、咖啡館，距離湖畔的大型超市也僅10分鐘的步行距離，為居民提供更多的購物、餐飲和娛樂選擇。而整個lakeshore都有完整的單車徑，讓出門多一個安全又健康的選擇

便利至極
• 5分鐘車程至
• QEW高速公路入口，
• 鏈接都市，如此之快

公共交通

跑馬徑法式豪宅，驚艷亮相！！



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

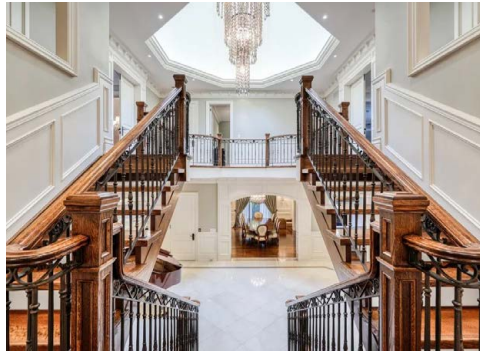
縱觀歷史長河，古往今來，多少名流雅士喜愛臨水而居，擇水而憩。而山穀與河流相交映的住所，不僅象徵着尊貴，而在美學裏，山與水，也衍生出了很多精神內涵。

一德地產榮譽代理多倫多尊貴社區 Hogg's Hollow 「豪歌空穀」豪宅，它坐落於綠蔭環抱的加拿大頂級社區C12跑馬徑內，一流社區，配置加上頂級學校私校資源，您一定不能錯過。

接下來就讓我們來看看它的詳細資料吧

概況 INTRODUCTION

這座豪華宅邸占地半英畝，寬86英尺，深175英尺。一共有6個套房以及9個



衛生間，擁有富麗堂皇的大廳，圖書館式的書房，和寬敞大氣的廚房。

建築設計精美，用料講究，石漆以法式浪漫，華麗氣質為主線，全部門窗均為私人訂制，優雅精緻，體現出主人對品味的追求。

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

內部 INTERIOR

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

大廳右翼為豪宅會客廳和宴會廳，雍容華貴，配有華麗枝形吊燈和雕花屋頂。

位於大廳旁側的書房一定是此住宅的點睛之筆，深色實木coffer ceiling，沉穩大氣。落地大窗，一覽無餘，在處



理完繁忙的事務之餘，欣賞後院如畫風景，令人神清氣爽，安閑自得。

廚房採用Miele全套高級電器設備，定制櫥櫃，早餐廳擁有環繞大窗。試想在陽光明媚的晨光中和家人一起共進早餐，是多麼溫暖的一幅畫面呀！

臥室空間沉穩安靜，軟裝陳設與硬裝部分相輔相成，以和諧統一的內涵展現出雅致，高貴的氛圍。寬敞的沐浴空間，讓主人在一天的忙碌之後可以得到身心的完全放鬆與享受。

後院 GARDEN

175英尺深遠後院，常青樹木屹立其中，前後院花草均由專業園林師精心打造，春夏秋冬繁花似錦，競相開放。室外游泳池下沉式設計，專業溫控和過濾系統，無論是家人嬉戲放鬆還是舉辦泳池派對，令人無比心動。

後院直接面對Don Valley River，可以眺望無盡河水，這樣坐落於山穀河流之中的豪宅在多倫多市區非常難得。

青山看不厭，流水趣何長。中國人對於水的喜愛之情自然不用多說，它與

“家”“財”“仕”都有着隱晦的關聯。相信這樣的一處前朝幽幽山穀，後擁潺潺流水的住宅，一定會給主人帶來無盡的富足和平安。

另外一方面，從私藏一方自然景色的角度來說，此處住宅也有着它獨特的，不可替代的價值。加拿大人對隱私的重視在這套豪宅中完全體現！庭院深深，隱密在鬧市裏的一片屬於自己和家人的天地。

社區 NEIGHBOURHOOD

相對於大名鼎鼎的富豪社區跑馬徑，豪歌空穀HOGG'S HOLLOW也是加拿大首屈一指的尊貴社區，毫不遜色。兩個社區比較而言，跑馬徑雍容華



貴，富麗堂皇，豪歌空穀低調奢華，穩重內斂。居住在此的多為醫生，商人，律師和政客。

附近頂級私校包括加拿大排名前五的頂級私校Havergal College，具有百年歷史的Crescent School男子私校，著名法語學校Toronto French School，和安省小學排名前十的Armour Heights公立學校。跑馬徑內有精英雲集的著名豪宅區私人會所Granite Club，以及加拿大頂級高爾夫私人俱樂部Rosedale Golf Club。

豪歌空穀社區距離多倫多市中心僅有20分鐘的路程，社區周邊遍布高檔餐飲娛樂及高級購物中心，例如Bayview Village，CF Shops at Don Mills等，滿足您出行，娛樂，購物的各種需求！

如果您是一個安靜的人
那這樣的臨水居所一定不會讓您失望
試想着在晨起朝陽下和美麗的水景邊
坐在院子裏，有那麼一個人和你一起
眺望河水悠悠，靜觀人世紛擾
進享繁華，退享自然，安靜而幸福



伊娃

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



專業規劃五至
十年地產投資

不動產回報目
標高于平均值



瑞門

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



分紅保險如何可與房產投資進行風險對衝和優勢互補？



房產投資和保險資產是家庭資產配置中的兩大主要類別。就加拿大目前的情形來看，一方面，加拿大房地產的性價比相對還算比較高，而且房價的增長相對來說也還算比較理性和穩健！所以，有條件的家庭應盡快在這裏購置房產。但房產的購買也要適度，特別是購買投資房，一定要選擇合適的購買時機；另一方面，加拿大的保險產品不僅比很多國家更規範、更可靠，而且也更便宜，性價比很高；產品種類也非常豐富，功能完善，不同的產品可以滿足投保人的不同需求。但可以跟房產投資相提並論，並同時具有保障、投資和退休功能的保險產品的典型代表就是分紅式保險了。讓我們先來比較一下它們的異同：一是兩者都具有保障功能。所謂保障功能，就是當投資人或投保人遭遇風險時產品所能發揮的收入替代功能。房產和保險都具有這個功能，但不同的是：當遭遇風險時房產只能通過變賣套現出它的資產淨值來體現它的保障功能，而變現是需要時間的，而且也需要時機，若時機不好，剛好趕上房地產市場的低迷期，變現房產就可能遭受重大損失。保險就不一樣了：當風險發生、獲賠條件得到滿足時很快就能獲得相應的賠償金，這筆賠償金會比你所付出的保費多很多倍！另外，變現投資型房產所產生的增值需按資本增值繳稅，但保險的賠償金則是全部免稅的；二是房產投資跟分紅保險一樣都具有延稅增值的功能，可享受復利增值的威力和好處；三是房產投資和分紅保險都具有退休功能。到了退休的年齡，你可以把投資房變賣套現來用作退休收入，或者將自住房以大換小產生的淨資產差額來補貼退休，或將已還清房貸的自住房作抵押，向銀行借款用作補充退休收入，借款本金和利息都不用還，將來“走”後以自住房的變現價值來歸還，剩餘的部分留給孩子；同樣，您也可以把一份保額和現金值都已增長到足夠大的分紅保險抵押給銀行，每年按允許的額度從銀行借款來用作補充退休收入，這樣做有很多好處：一是不影響保單本身的增值，二是你不需為這筆退休“收入”交稅；三是不影響你的老年福利。同樣，借款本金和利息都可不用還，將來“走”後以最終的賠償金來歸還，剩餘的部分免稅留給孩子。這就是我已在多篇文章中有提到的、正被越來越多的人所接受和喜愛的保險退休計劃IRP！

現在，該回到本文的主題了：分紅保險如何可與房產投資進行風險對衝和優勢互補？這可從如下兩方面來說明：一是分紅保險可以對衝房產投資的“投資風險”。雖然房地產價格的升降與很多因素有關，但利率一定是影響房地產市場價格的重要因素之一。近十幾年來的房價總體上之所以一路在上升，是與持續的低利率環境有很大的關係的：利率長期超低，房貸壓力較少，購房需求增加，刺激房價上升。但如果情況相反，利率不斷上升，投資者的貸款能力就會下降，而且可負擔能力也減弱，勢必就會對房地產的增值形成一個壓力，從而對房地產市場形成一個明顯的負面影響！我們應該知道，利率不可能長期這樣低迷，加息是遲早的事情。當利率進入上升通道時，這對房產投資來說就是一個明顯的利差因素，但對另一種資產類別—分紅保險來說却是一個利好因素，因為分紅保險的投資組合從本質上來說就是一個安全穩健型的平衡基金，它的投資組合中除了各20%左右的股票和房地產之外，還含有一個較大比例的債券類資產和大額放貸等與利息密切相關的類別，一般來說，利息越高，分紅保險的總體回報也就越高。集保險保障、財富增值、退休收入補充和財富免稅傳承功能於一體的分紅保險不僅是一種重要的家庭資產配置方式之一，而且也是一種可以對衝房產投資風險的有效手段：當利息低迷、分紅保險回報相對較低時，房產投資的回報就會相對較高；相反，當利息高企、房產投資的回報下降時，分紅保險的回報就會相對較高，兩者剛好可以互相補充，相得益彰，並且可以對衝投資風險！長期幾年的低利率環境使得近年來的分紅保險的回報壓力較大，分紅派息率處於近60年的最低點，但升息是遲早的事情，將來隨着利率的上升，分紅保險的回報也會逐步回升，但我們不能等到升息時才去購買它呀，而是應該提前布局和配置，因為年齡因素也是影響分紅保險的

個體回報率的重要因素；再從保障方面來說，保險的購買和配置也是刻不容緩、不宜拖延的！

二是分紅保險不僅可保障房產投資人的家庭財務安全，而且還可保護投資型房產本身，讓其可被完整地傳承給孩子！在房產（包括自住房和投資房）的擁有者非正常身故時，人壽保險（當然包括分紅保險）的賠償額可以讓投資人的配偶或繼承人繼續有能力和條件擁有這個房產而不至於因供不了房貸而丟失房產；另一方面，對於投資型房產，當夫妻最後一個身故時，房產相當於當年被變賣了，會產生一個很大的稅務負擔（即房產增值稅，俗稱為稅務“炸彈”），繼承人可能一下子籌不到這筆款來交稅，房產就有可能被拍賣而造成很大的損失！但如果房產投資人同時擁有一份分紅保單在手就大不一樣了，這可以使他的房產投資成果得以完整保護，因為分紅保單的保額會隨着時間的推移而不斷增長，這剛好與投資型房產的不斷增值相一致，這樣，在投資人將來“百年”之後，他的分紅保單裏的賠償額將全部毫無條件地免稅賠給孩子，讓孩子能夠馬上有一筆現金來繳交房產增值稅，從而可讓他的投資型房產完好無損地被繼承！

（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

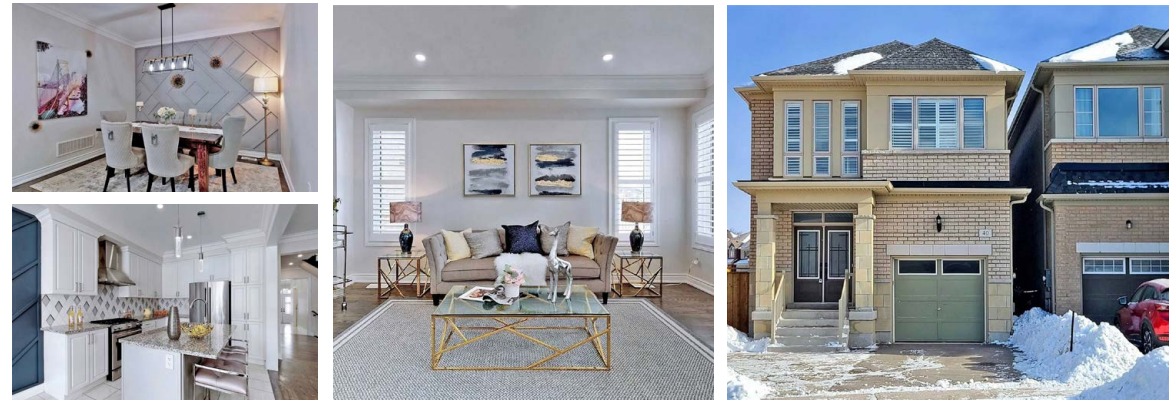


Franz 武
Sales Rep.
416-223-8000
franz.fwu@gmail.com

Leslie/Green Lane 數年新 4 房 3 衛獨立屋, 舉步購物 / 學校 / 高速。搶購價 \$129 萬 9

40 Falconridge Terr, East Gwillimbury

物業位於東貴林Leslie/Green Lane 數年新4房3衛獨立屋, 歐式磚石外牆, 雙大門入口, \$\$升級; 室內設計時尚, 寬闊明亮, 樓底9呎高, Smooth Ceiling, Crown Moulding, 天花綫, 射燈, 木地板, 鐵花木樓梯; 廚房不銹鋼電器, 加高櫥櫃連Moulding, 花崗岩檯面, Backsplash, 中央島; 主人房有5件套套廁連步入式衣櫥; 所有衛浴皆石臺面; Interlock超大後院; 加寬Interlocking車道可停2車。

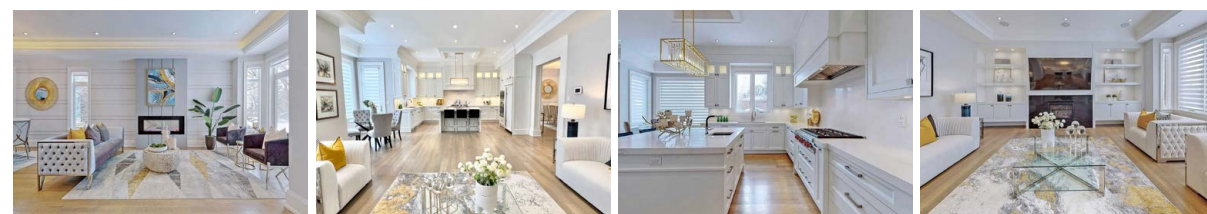


Leslie/Finch 名校區, 3 年新私人訂制 5+3 房 8 衛豪宅, \$\$\$ 升級, 搶購價 \$288 萬 8

25 Clansman Blvd., North York



物業位於Leslie/Finch名校區, 3年新私人訂制5+3房8衛雙車庫豪宅, 磚石外牆, 室外射燈, 5600呎居住面積, \$\$\$升級; 主層樓底11呎; 二樓樓底10呎, 地下室樓底9呎; Layered Crown Moulding 連LED燈; 木地板, 全屋射燈, Wall Panels, 鐵藝橡木樓梯; 廚房設計時尚, 有石英石檯面, Backsplash, 加高櫥櫃, 不銹鋼電器, 超大中央島; 全屋衛浴均採用石英石檯面; 完成地暖W/O地下室, 連3房2衛, 娛樂室; 雙車庫, 長車道可泊4車。



Oshawa 數年新 4 房 4 衛雙車庫獨立屋, 主層 9 尺 二樓雙套房, 搶購價 \$139 萬 9

154 Ice Palace Cres, Oshawa

物業位於奧沙華市中心, 高需求社區, 被綠化區環繞, \$\$\$升級, 鐵花玻璃雙大門入口, Smooth Ceiling, 射燈和硬木地板; 鐵藝橡木樓梯, 主層樓底9呎高, 有開放式辦公室; 廚房設計時尚, 有不銹鋼電器, 石英石檯面和Backsplash, Valance Lighting; 所有衛浴均有石英石檯面; 主人臥室有5件套套廁和步入式衣帽間; 第二主人套房有3件套廁和玻璃淋浴間; 可從車庫分門出入地下室。



北約克豪華鎮屋, 強勢登陸寶藏社區! 瑞麥安家 · 北約克樓花中心 · 現場銷售 “Lawrence Hill Towns”



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



絕佳地理位置, 位於Lawrence & Victoria Park, 3分鐘上高速, 6分鐘到地鐵站; 90餘萬起, 超值好盤! 項目最大特點: 全屋水泥加固結構, 更環保! 冬暖夏涼! 更堅固! 水火不近! 更安靜, 堅實隔音! 你所在乎的細節, 我們都已安排完善!

現在聯系瑞麥安家預定, 可以前來我們北約克樓花中心門店, 全網獨家優惠多多:

- *價值2萬免費升級;
- *Locker立減\$2000;
- *免3年物業管理費;
- *超長2年訂金計劃;
- *開發費用封頂;
- *免費iPhone 13或iPad Pro.

北約克寶藏社區 豪華鎮屋來襲

北約克標志性位置, 公園環繞, 高素質社區

- 3分鐘 CF Don Mills Mall
- 3分鐘 未來LRT輕軌車站
- 5分鐘 愛德華花園
- 6分鐘 Fairview mall
- 6分鐘 Don mills 地鐵站
- 2分鐘 高速DVP
- 6分鐘 高速404, 401

瑞麥安家 實力保證 | 內部拿盤 · 火熱銷售中

1A-7100 WARDEN AVE, MARKHAM, ON L3R 8B5 | OFFICE: 905 513 0808
RE/MAX ATRIUM HOME REALTY, BROKERAGE INDEPENDENTLY OWNED AND OPERATED



物業投資精選: 溫莎市出租物業, 僅售 \$169 萬余

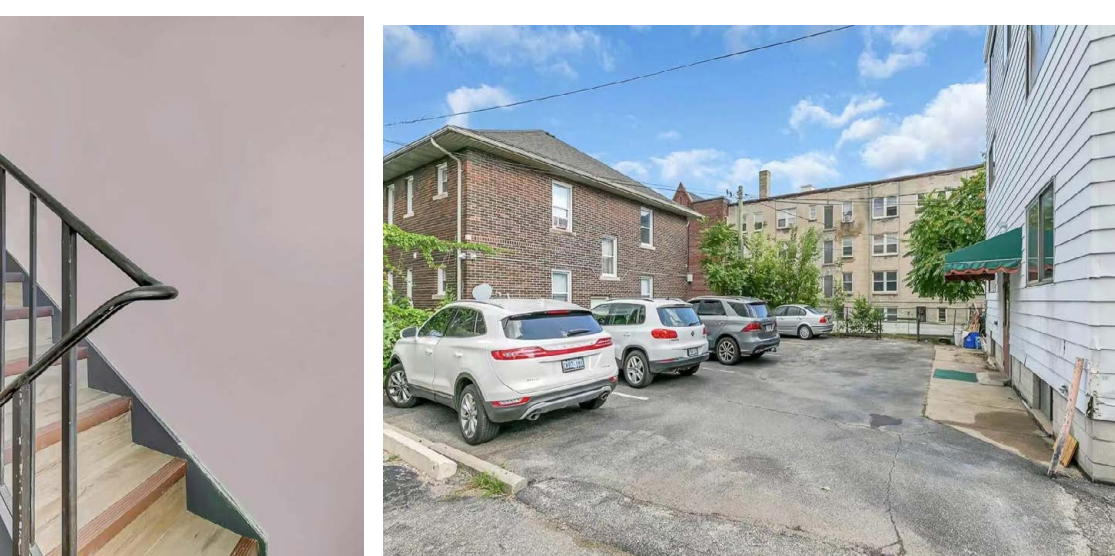
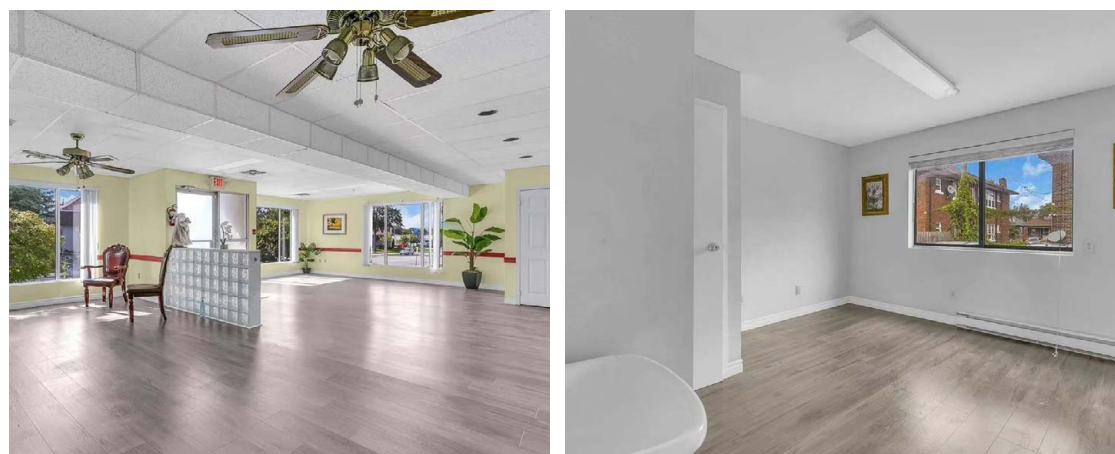
1324 Ouellette Ave, 溫莎市

三層高公寓出租物業位於溫莎市市中心繁華位置, 交通方便, 鄰近商業中心, 該物業門前公交站直達 Windsor university 和 St. Clare college.

業主在2004年至2018年間用作長者出租公寓, 2018年至2020年期間改為學生出租公寓, 租金收入回報極佳, 業主榮休, 割愛出售。

公寓內(包括地下室)共有22間睡房和19間浴廁, 以現在溫莎市同類公寓出租率計算, 每睡房租金約每月\$400-\$500 (包水電暖氣及wi-fi), 全年收入超過10萬, 每年投資回報率6.2%, 該物業近幾年來, 業主投入大量資金維修, 保養極佳。

業主現叫價\$169萬餘, 如有興趣了解詳情, 請聯繫 Mary Huang (416) 8168685



Mary Huang

Broker
Vice President
FRI

416-816-8685
Le_huang@yahoo.com



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各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各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。并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

INVESTMENT

WEEKLY



微信公众号



ccpeople.ca

枫华传媒集团 Fenghua Media Group Inc.

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

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

頂級社區霍格山穀 高端豪宅華彩上市



【位置】傳統豪宅社區霍格山穀 32 Brookfield Rd Toronto, ON M2P1A9

【房型】複式4層，4臥5衛2車庫，高端定制豪宅

【占地】超級特大地塊 75 x 305.8 Feet

【售價】C\$559萬

霍格山穀(Hoggs Hollow)是多倫多最富影響力的傳統豪宅社區之一。這裏自然環境無與倫比，溪澗環繞，綠地圍抱，英國鄉村風情的建築住宅點綴在林蔭之中，隨四季的變換而絢麗多彩。它地處Yonge Street & York Mills Road的交界處，却人則幽靜，出則繁華，像極了一片鬧市中的世外桃源。

由RE/MAX Advance Realty Inc., Brokerage的Manni Xu團隊獨家代理的、最新華彩上市的高端定制豪宅，就掩映在這片已有198年歷史的頂級絕美社區之中。

位於霍格山穀32 Brookfield Rd的該豪宅占地極大，面寬75英尺，深度為268和306英尺，後院寬至85英尺，總佔地面積達到驚人的21,323 Sq Ft (0.485英畝，約合3公畝)。

該豪宅為邊複式4層格局，建築師根據地形將每一層都設計在地面之上，所以，讓你感覺不到有地下室的存在。豪宅配有4臥5衛雙車庫，實際使用面積超過5千平方尺。由於擁有巨大的前院進深，不僅盡顯豪宅感十足，更有大量的停車位和充足的回車空間。

全棟全新裝修，做工精緻、配色典雅；開放式的格局，讓人走進豪宅，便眼睛為之一亮；每層錯半層的設計，讓空間變得靈動，并能交互聯通。大面積的開窗，讓人的眼光可穿透到逐級升起後院山形地勢，加上屋前的Brookfield公園，就是華人文化中最喜歡的風水：“前有罩後有靠”。

室內裝修采用的是簡潔不簡單的

現代風格，符合本地精英階層的居住文化：在經典的傳統豪宅區裏，享受現代清爽的高端生活方式。

絕佳地理位置

霍格山穀社區受到投資者的喜愛除了悠久的歷史和秀麗的風景外，便利的交通也是一大優勢。這裏處於大多地區的樞紐位置：北鄰401高速公路，東邊靠近南北走向的404高速公路；另外公共交通也極為發達，地鐵和Go Transi就在附近。無論是到南邊的多倫多市中心、北邊的萬錦或列治文山，還是到東邊的士嘉堡，或西邊的皮爾遜國際機場都十分方便快捷。

清新綠色氧吧

霍格山穀社區雖然面積不大，却是一塊被綠地溪流包圍的風水寶地。周圍有YORK MILLS VALLEY 公園，BROOKFIELD 公園，以及玫瑰穀高爾夫球俱樂部。另外一個BROOKFIELD公園的面積雖然不大，却是社區在夏季舉行聚會的固定場所，社區居民在夏季會舉辦全家烤肉聚會，而在冬天，則有一年一度的“社區集會”，公園會被改造成露天滑冰場，是孩子們們的樂園。而位於社區南端的玫瑰穀高爾夫球俱樂部，有着一百多年的歷史，舉辦過1912年和1928年的加拿大公開錦標賽，由於這裏地形獨特，18洞中有9洞是設計在水邊，玫瑰穀高爾夫球場被評為加拿大最經典的球場。

頂尖名校學區

好的社區當中一個重要的元素一定是優秀的教育資源，在霍格山穀社區裏，同樣不乏可圈可點的名校，這其中既有安省排名在前的公立學校，又有聲譽頗高的私立學校，為你的孩子提供充分的人生教育和選擇機會。

這其中既有英法雙語教學的頂級私校TFS、頂級私立男校Crescent School，也有猶太人舉辦的專門針對學

齡前兒童的私校Hillcrest Progressive，還有頂級女子私校Havergal College，另外還包括諸多公立中小學校。

從該物業向南不到10分鐘車程，就是加拿大頂級私校Toronto French School。TFS提供從學前班到大學預科班級，學生構成為多元化族裔，分別來自近70個民族和地區。學校實行英法雙語教學，是加拿大最為知名的雙語教學頂級私校。TFS的IT課程廣受稱贊；另外，它的IB課程也備受好評，強制要求最後2年一定要上IB課程，該校幾乎所有的學生都能够拿到IB證書，有一半可以拿到雙語IB證書。TFS學生們的成績驕人眾所周知。一半以上的畢業生被安省大學錄取，約四分之一的學生被其他省市大學錄取，約五分之一的學生被美國高校錄取。

創立於1913年9月的Crescent School是一所歷史悠久，有口皆碑的頂級私立男校。校園佔地30英畝土地，地面3棟主體教學樓，建築物地上4層地下3層，2個室外運動場，4個體育館，4個壁球館，1個30,000平方英尺的穹頂運動場。學校招收3 - 12年級學生，實施導師制，每個學生都會配備1名導師，直到畢業。Crescent School師資雄厚，除安大略省教育廳規定的基礎課程外，還提供法語、西班牙語、中文、音樂、美術、戲劇、商業、電腦科技、經濟學、心理學、法律等特色課程；同時，學校有多達13門AP課程供選擇，大多數學生都會被第一志願的大學錄取。

霍格山穀西南方向驅車11分鐘，即可到達多倫多最頂尖女子私校，Havergal College海福格爾女校。該校位於1451 Avenue Road，包括幼兒園，提供學前班到高中12年級課程。它創建於1894年，注重培養女性領導能力和全球視野。

該豪宅臨近的Ecole Owen Public School和Armour Heights Public School是安省教育部下轄的兩所公立小學。前者位於111 Owen Boulevard，提供1-6年級的課程。學生可接受雙語教育（英語和法語）。Armour Heights Public School位於148 Wilson Avenue，提供1-6年級課程。學校的文化課學習也很出色，在整個安省的小學排名中處於前10%。

York Mills C.I.，是安省知名的公立高中，位於801 York Mills Road，提供10-12年級課程。學校的特色是各種各樣的體育俱樂部，同時舉辦各種學術俱樂部。每年在校畢業生有90%被各大學錄取。



Manni Xu
徐蔓妮

Broker of Record
416.418.7628

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



繽紛生活設施

霍格山穀今天的商業設施早已遠遠超出了當初山穀中的小磨坊和酒館，完全具備了國際都市的繁華和舒適，西邊的Yonge Street在歷經了百年的發展，今天早已是超市、服裝店、商埠林立，車水馬龍的繁華之地。周邊的購物中心還有York Mills Centre, Fairview Mall, 和Yorkdale購物中心，另外著名的Edwards Garden也在10分鐘車程之內。

除了購物，還有各式國際美食的選擇——有以美食和優雅的就餐環境聞名的Miller Tavern (3885 Yonge Street)，餐館已有百年歷史，曾經是酒館，現在主營海鮮牛排；也有主營法式美食的佼佼者，Auberge Du Pommier (4150 Yonge Street)，主營現代法國大餐，在多倫多最受歡迎的餐館中排名居前；除此之外，頗具亞洲特色的韓餐和中餐館也密布其中，滿足您美妙的舌尖體驗。

霍格山穀頂級社區

定制複式豪宅

特大地塊4層4臥5衛雙車庫豪宅

現已華彩上市，售價\$5,590,000

有意者敬請聯系 RE/MAX

Advance Realty Inc., Brokerage
Manni Xu地產團隊Tel.416-418-7628, 或電郵manni@mannixu.com




EASTIDE
SUPERIOR SERVICE

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



世外桃源豪華別墅，幸福人生最佳體驗 69 Sam Davis Ct, Stouffville,



69 Sam Davis Crt, Stouffville L4A 4R4
 占地：1英畝
 6房7衛四車庫獨立屋
 鑰匙扣地形
 四季常青樹林圍繞，天然氧吧
 Musselman湖及高爾夫俱樂部

千百年來，人類與自然相生相守。即使在今天，我們跟隨著時代趨勢，逐漸適應和習慣大都市的便利和喧囂。但在我們的心裏，依然為它們保留著一片位置。

一德地產榮譽代理的這處宅邸，坐落於世外桃源小鎮Stouffville的豪宅社區，恢弘大氣的外形建築設計，細緻華麗的內部裝修，無一不呈現品質和對舒適生活的極致追求。

祇有嚴謹的感知生活深度，才能造就設計尺寸。讓我們一起跟隨小編，一睹它的風采吧。



豪宅坐落於 Sam David Crt 街道盡頭，位於最佳位置，占地1英畝，四周被綠野及四季常青樹木環繞。內部1樓和2樓面積超過6600Sqft，地下室約3300Sqft，擁有6間套房及7個衛生間。

整體外牆以考究石料貼片，線條鮮明，凹凸有致。正門入口為厚重的門庭，展現出莊重、內斂的氣息。室內功能區劃分合理，開放式設計，全屋重金設計師打造，並有智能控制配套設備，造就奢侈舒適的住宅空間。

步入宅邸玄關，撲入眼簾的便是大氣磅礴的奢華氣息，雙廳左右對稱。22尺挑高屋頂裝飾著華麗大型水晶吊燈，並帶有可調式頂燈，根據自己的喜好調

節出任何色彩。

走入玄關便是大氣華麗的主廳，室內裝修優雅精緻。大廳中央高牆名貴大理石採用Book Mark對稱細節處理，承托著兩側大約1米x2米的高雅瑰麗的天然珍貴瑪瑙，令人一見傾心。

大廳朝南擁有明亮大窗，窗外風景盡收眼底，當陽光透過大窗灑滿室內，目光所及之處皆是華麗與舒適。

玄關兩側是左右對稱的會客廳以及正餐廳，11尺屋頂配上層次分明的吊頂，加上貴氣的水晶枝型吊燈，細節令人贊嘆。

廚房全套高級電器設備，高級定制櫥櫃，開放式設計，用色和諧統一，視覺上感官舒適，既寬敞，又整潔。

早餐廳擁有弧形大窗，窗外景色可盡收眼底，在陽光明媚的晨光中，全家人一起在此用餐，享受窗外綠意盎然，開啓全新的一天，是一幅多麼溫馨動人的畫面呀！

宅邸的書房位於西側安靜角落，配有格子天花板以及華麗枝形吊燈。房屋主人在此閱讀或者處理事務，安靜而不受干擾，非常舒適。

一樓專門配有一個單獨的套間，可做為客房或者老人房使用，陽光燦爛，舒服溫馨；三個朝南大窗可眺望後院森林，美好景色盡收眼底。

通往二樓是配以高級鐵藝護欄的橡木樓梯，二樓共有5個套間。主臥現代感十足，軟裝陳設與硬裝部分相輔相成，和諧雅緻，又不失高貴。

主臥浴室用料考究，營造出高端的家居氛圍，經過精心搭配的浴室家具，提升了浴室的精緻感和舒適感，讓忙碌了一天的身心感到無比放鬆。

後院 Yard

宅邸坐擁一英畝空地，超大朝南後院視野遼闊，主人在此親手種植了60多棵樹木及灌木，四季常青，風景如畫。

物業由常青樹木環繞，從家裏向室外望去，滿眼都是鬱鬱蔥蔥的美景。夏日和家人們坐在戶外的陽傘下休憩，植物清爽的芬芳撲鼻，耳邊環繞的是林中

鳥兒清脆的歌聲，到處都是生機勃勃的景象！

超大平臺給家庭提供了極佳的室外活動的空間，夏日可朋友相聚燒烤暢飲，冬季可眺望窗外皚皚雪景。

社區 Community

此豪華府第周圍生活設施齊全，開車最多5-10分鐘可抵達Walmart, Canadian Tires, Shoppers, Rexall, Longo, Nofill, Metro等商店和購物中心；附近還有銀行，家庭醫生診所，牙醫，各式美食餐廳以及LA Fitness健身房，應有盡有，涵蓋了日常生活的方方面面！

絕佳地理位置

史托維爾Whitchurch-Stouffville是一個活躍且快速發展的小鎮，優越的地理位置，吸引著越來越多的加拿大人搬來這裏安家落戶，有很多的投資者也慕名而來，紛紛獲得非常可觀的投資回報，它的未來充滿希望和潛力。有人可能認為史托維爾比較偏，但是，Pearson皮爾遜國際機場，是加拿大最大的機場，到達小鎮也不過就40分鐘的車程。事實上，在這裏生活非常便利，大型Shopping Plaza很多，高速公路靠近社區，交通非常發達。另外，從小鎮去到多倫多Downtown有GoTrain可以選擇，Stouffville GoTrain 站和 Lincolnville GoTrain 2個車站可送你每天到多倫多市中心上班。

地勢地貌

史托維爾大部分的土地是廣闊的田野和森林，處於大多地區綠地保護帶(Green Belt)，政府不允許大規模的開發房地產或者做其他工業用途。從鬧市開車進入史托維爾往往看到大片的田園風光或者森林美景，別有洞天。在這大片廣闊的天地，分布著高檔氣派的豪宅，這些房子最大的占地從1英畝甚至幾英畝，到10英畝幾十英畝都有，構成了類似世外桃源的別致景色。

人口統計分析

史托維爾(Whitchurch-Stouffville)是以加拿大當地人為主的小鎮，根據多倫多地產局人口統計學數據，如圖可以看出該社區總的是以英文為母語的本地加拿大人和華裔移民為主，比如英裔85.25%，華裔母語為粵語居民0.85%，同時也居住著少量其他族裔，如印度裔，意大利裔等。人口選擇多樣化，這樣的環境為小孩子從小融入加拿大的多元文化社會提供了堅實的基礎。



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

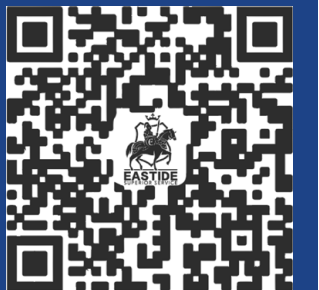


專業規劃五至十年地產投資

不動產回報目標高于平均值



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



加拿大留學生買房投資指南

海外留學，最受華人歡迎的國家之一加拿大，多倫多作為加拿大最大的城市及北美金融中心，更是首選目的地。

孩子留學，首先要考慮經濟負擔條件，部分聰明的家長，充分利用多倫多這20多年來房價快速增長，提前布局，為孩子購買樓花或者現房，省下了昂貴房租同時，賺足留學幾年的房價增值，甚至可以覆蓋孩子在加國的學費生活費等開支，這無疑是一個非常精明的安排。

在安省買房，年齡需要滿19歲，如果不是全額付款購買，則需要貸款，加拿大安省，任何身份的人買房，都有權利向銀行申請房屋貸款！

銀行貸款的必要條件：

1. 在加拿大境內銀行開設賬戶（非居民都需要）；
2. 銀行賬戶需要保持良好信用記錄（沒有太多欠款）；
3. 留學生如果不在加拿大期間買房，

可以授權加國境內親戚和好友代理完成按揭貸款，或者委托第三方交收房產，祇要在律師見證下簽署《委托授權書》(POWER OF ATTORNEY) 即可生效；

4. 大多倫多要多準備15%外國買家稅，大溫地區額外20%的外國買家稅。（符合條件者可以退還）

借款方一般需要提供信用記錄和收入等證明，作為國際留學生，既沒有相應的信用記錄，又無實際的收入，能貸到款麼？

祝賀您，有好消息！

加拿大政府規定，祇要年滿19歲留學生是允許在加境內的金融機構申請到按揭貸款的。首付款比例通常要求在35%左右，加拿大的貸款利率比我們國內低很多，貸款買房還是非常劃算的。（目前利率為1.5%左右）

如果湊不夠首付35%，就不能買房子了？

好消息：還是有辦法買！

作為國際學生，如果沒有足夠的35%，要想貸款買房，唯一能做的就是如何湊齊這銀行要求的35%首付款，爭取到65%相對優惠的銀行第一貸款(First Mortgage)。第二貸款(Second Mortgage)就是渠道之一。一些小的金融機構甚至一些投資者願意承擔相應的風險，以相對高的利率貸款給一些首期不足的購房者。這樣一來，就給自己的首期款不足35%的購房者提供了一個可以買房的機會。第二貸款(second Mortgage)利率通常會比銀行的第一貸款利率高一些，但是具體的利率要視貸款人條件而定。加拿大購房，除了首付，還需要多準備多少錢？通常還要預留一部分驗房費稅律師費等交易相關的開支，因此自己最好要準備房款的35%以上——比如購買100萬的房子，首付35萬，

另外還需準備3-4萬其他雜費。

留學生申請貸款前準備：

1. 開設加拿大銀行帳號

加拿大所有的5大銀行均在中國設有各種分支機構可以辦理開戶，比如Scotia Bank(豐業銀行)就與光大銀行合作，方便客戶在中國就開好加拿大銀行的戶口，一登陸加拿大就可以激活使用；BMO(蒙特利爾銀行)在京滬廣均有辦事處可以辦理開卡業務，抵達後就近的BMO分行激活即可。

2. 盡早積累信用分數

不管是留學生還是新移民，來到加拿大後，都會被加拿大信用體系建立一個檔案。每個人都會有一個信用積分(Credit Score, 又稱Beacon)。這個信用積分的作用可是不容小覷的。銀行和其他的信貸機構通過信用積分來了解你的財務狀況。信用積分決定你是否能得到貸款或信用卡。

買房流程如下：

1. 找到靠譜地產經紀，留學生可以以自己的名義買，或以父母的名義買。可以授權加拿大境內的親戚或朋友代理完成按揭貸款。委托第三方交收房產，需要在律師見證下簽署power of attorney, 即委托授權書。
2. 開通加拿大銀行賬戶，父母可以協助進行，包含對賬戶的的管理和安排。
3. 準備好足夠的“子彈”——現金，一是支付買房定金；二是在產權交接之前支付首付款餘款；三 是要每個月賬戶上有足夠支付貸款本息的金額。

海外留學生購房，注意些什麼呢？

A. 首次開通銀行賬戶，需要本人來加一趟；雖然加拿大各大銀行在中國都設有分行或辦事處，可以幫助開戶，但這種賬戶通常需要在加拿大境內激活，才可以用于支付。如果來加拿大旅遊一次，可在訪問期間開立有效賬戶，或與親戚朋友開立聯名賬戶。

B. 外國人可以在加拿大沒有信用記錄，但不能有不良記錄。在加拿大學習工作多年的加拿大非居民，如果已經有不良信用記錄，按揭貸款申請很難成功。無論是留學生還是其他非居民，都需要保持良好的信用記錄，養成按時償付信用卡賬單，繳納各項公用事業費的好習慣。

C. 持有留學簽證的學生，有些銀行不需要父母擔保，也不需要首付款在加拿大銀行的賬戶上停留一定時間。留學生在貸款買房時，銀行會要求律師在登記產權時備註“外國人稅務條款”，即在賣房時，借款人如果依然還是非居民身份，需要將部分賣房款置置到完成稅務申報之後再決定如何處置售房款。

D. 留學生貸款買房，還需要向銀行出示還按揭月供的能力。比如海外資產收入證明，父母的銀行存款等等。

E. 留學生一般祇允許持有一套物業。留學生作為“非居民“，通常在銀行的定義裏，買來的房子并非“自住房”，盡管大部分的留學生申請人在購買房子之後，都是真正用于自住，但銀行的定義裏，留學生隨時有歸國的可能性，因此，這個房子在銀行看來，祇能屬於“投資房”或者“度假屋”。如果一對留學生夫妻共同持有一套物業，亦屬於兩人均已用掉這“一套物業”的貸款名額。有條件的話，可以考慮不要聯名，按兩人分別買一套的做法。

留學生的買賣房產的稅收政策

留學生不是加拿大的永久居民，沒有工作收入，如果沒有在加拿大買房，基本上不用和稅務部門打交道。如果你要買房，就必須事先考慮以後賣房時，稅收的問題。在加拿大安省買房，非加拿大居民和加拿大居民的操作程序，各項稅收及手續費都是一樣的，但需額外一次性支付15%的外國人買家稅。

在房屋出售的時候：

CRA為了確保非居民的稅款能及時收上來，規定賣房交接時，律師必須扣留 25% 的賣房總價（售價的 25%）作為 withholding tax “預扣稅”；這筆 holdback 將暫時保留在律師的 trust account 裏；直到拿到“清稅證明”，律師方可放款；

作為安省的稅務居民，買的房子在賣掉時，祇要是自住，房產無論有多大的增值，都不用繳納資產增值稅。安省非稅務居民，賣房時即使是自住房，仍然要繳納資產增值稅，大約在增值部分的25%左右。比如，你買了個100萬加幣的房子，過幾年賣掉，除去亂七八糟費用最後假如賺了40萬，就需要交大約10萬的資產增值稅了。

留學生能否成為稅務居民？答案是Yes! 你可以找一個好的會計師諮詢，辦理相關的手續，正式成為稅務居民後，再買自住房。而且如果你成爲一個合格的稅務居民後，沒有正式的收入，每年還能得到政府一定的退稅金。

“長租不如買”，尤其是在加拿大，買房子的貸款匯率非常低，租房子的費用往往和每個月貸款的費用差不多。如果買一個大點的公寓，分租給同學，還能補貼一些雜費及生活費。

有經濟實力的家長，往往都會選擇為孩子購置一套房產，這樣讀書期間不用到處租房，父母也能放心和省心，如果以後孩子學成留下來，還省了買房子的煩惱。孩子如果離開加國，房子賣掉，還能獲取投資收益。

多倫多買房時一般銀行需要的文件：



Phoebe Li
Phoebeli@gmail.com
647.302.5777
最值得信賴的投資顧問 + 資深專家



專業規劃五至十年地產投資

不動產回報目標高于平均值



- 工資單，工作介紹信
- 信用報告
- 國內完稅證明
- 一年銀行流水對帳單
- 身份證明（身份證、護照）

房價漲10萬遠比儲蓄10萬輕鬆很多心動了嗎？

趕緊聯繫VIP TEAM HOME 預約看房吧

了解更多關於加拿大投資與風險控制

歡迎諮詢Phoebe Li

預約免費一對一諮詢

服務熱線：647-302-5777

為什麼投資房申請貸款最好聯絡 Broker



辦貸款，特別是給投資房辦貸款，為什麼要找Broker更合適？很多人從利率、便捷等角度給出了答案，今天我們從另一個角度來看看。

如果您正在尋找貸款時，看到這樣的一個廣告，是不是眼前一亮，心中大喜？然後馬上電話打過去……，被告知……，然後再繼續尋找……

這樣費時費力費心的經歷很多人都經歷過。實際上，有很多條件較好的借款人在買第一套房時心裏想：我這個條件在哪个銀行都能貸到款。于是在比較了一兩家銀行的利率後就很快辦下了貸款，但當借款人再準備做進一步投資時，却發現遇到了麻煩：貸不到款或者貸不到所需要的數量。

當你走進A銀行時，A行的貸款人員根據本行的政策為你辦好第一套房貸款，給你的優惠力度也挺大，有的還給你加上一個Heloc，讓你滿意歸去，但一段時間，你在去找A銀行貸款時，就會發現，根據A行的政策和你的自身條件，没法在A行繼續貸了。你去找B行，又不幸地發現，由于在A行的貸款條件限制，没法在B行貸了，投資之路就被迫停止了。

造成這個結果是因為每個銀行有自己特定形狀的“框”，也就是所謂的policy。銀行會把客戶打造成符合自己的框的形狀并把客戶裝進框去。辦理第一套房貸款時銀行之間的差別不

大，但買第二套以後，這個框之間的差別就會更加明顯，一旦客戶再轉到其他銀行時，就發現自己目前的形狀不符合下一家銀行的框。A銀行在塑造客戶時一般會提高移出壁壘，把客戶Keep在自己的框內，不會主動去幫助客戶提高“框間兼容”的能力。客戶要繼續投資，就要跳出這個框，重新塑造自己的“形狀”。

然而如果你找一個貸款經紀，能夠幫你解決這些問題。一個好的貸款Broker公司或者經紀，必須掌握的第一點就是：熟悉市場上各家銀行的框。

客觀事實是，不是所有的銀行都與Broker合作，但Broker得了解各家銀行的政策，包括不合作的銀行。投資是一個長期的過程，在這個過程中投資者及市場的情況是動態的，就投資者而言，包括個人信用、工作、收入、家庭人口、資產、投資規模、投資意願、個人住房要求等常隨時間變化，故在做銀行貸款的安排要把這些因素綜合考慮，再結合銀行的不同政策做一個最優安排。

大家常見的一個現象就是，對同一個貸款人，一套投資房，不同的銀行對租金的計算方法不同，有的給貸，有的不給貸，這導致貸款的難易程度不同。作為Broker，就是要把各家銀行都給理出個頭緒，在先難後

易、先小後大等原則的基礎上給客戶更多貸款問題，請聯系Kevin，6473828899



最低利率，找華旗
銀行被拒，找華旗

自雇&現金工

• 无需报税记录，首付20%
新移民/非居民/海外买家

• 首付35%
快速小额贷款

• 4万加币，48小时获批，无律师费、评估费

私人贷款

• 5.99%起，一日额度可达800万

地址：409-200 Consummes Road, Toronto, ON, M2J 4R4

優秀出色的你準備好了麼? 2022 加拿大青少年基金會商業創業大賽 火熱招募!



這是現在的我們: 無憂無慮, 盡情歡笑。

多年以後, 我們要成為他們:
青基會前任會長Kaitlyn Li, 博富科技CEO, 榮獲2020年加拿大洲際小姐, 她剛剛在埃及與73個國家的對戰中贏得2021世界洲際小姐第四名, 以及贏得Miss intercontinental Power of Beauty2021。

麒麟創新技術(深圳)有限公司創始人王正男, 是8年前的青基會會員, 現在成功創業, 不但已獲得風投基金的投資, 其項目在3D應用方面更是得到世界認可。

CYFA的前任成員和現任董事, Peerone Academy的首席執行官和創始人Jane Li

在成長的路上, 因為有了各位企業家、領導和嘉賓的支持我們不孤單。

3月5日
10:30AM(溫哥華)
1:30PM(多倫多)
12:30PM(薩省)
CYFA首次培訓。

主講嘉賓: 李玲平
講座內容: 少年的個人優勢, 如何在創業中更好地定位

李玲平

一位在世界500強企業擁有20多年管理經驗的認證教練。她致力於為企業提供基於優勢的團隊建設和目標管理, 為個人提供事業規劃, 提升自信、溝通和領導力, 改善與利益相關者關係, 整合事業和生活等領域的教練和輔導。

她是加拿大埃裏克森國際學院認證教練、澳大利亞高管和領導力學院二階教練, 接受過美國蓋洛普優勢系

統的培訓, 教練經驗700小時。

成為教練之前, 平教練在世界500強企業擁有豐富的管理經驗, 行業經驗橫跨電力設備、制藥和快速消費品

等三大領域。她曾擔任可口可樂中國區政府事務總監, 卡夫食品大中華區政府和公共事務總監及公司管理委員會成員。



李玲平教練擁有英國劍橋大學 Judge商學院MBA。

加拿大青少年基金會CYFA由瑞邦金融全資贊助, 會員培訓和活動免費, 優秀會員將得到獎勵。

圖為加拿大青少年基金會全資贊助瑞邦資產管理公司CEO-廖子蔚女士接受新聞媒體採訪。瑞邦國際金融集團總裁廖子蔚女士是中國第一批從事金融、有中國及北美近三十年金融知識及經驗。廖子蔚不僅自2009年連續十年蟬聯加拿大最大的分紅資本金融機構業績全國排行榜前列, 成就達84個國家同行世界頂端。她還是一位熱情的慈善家, 她影響着包括CYFA在內的每個社區。如果沒有我們的合作伙伴和贊助商, 尤其是Respon Wealth Management Group和廖子蔚女士的不間斷支持, CYFA也不會有今天。

瑞邦金融李洪董事長 (Respon International Group- President Hong Li) 支持并關心青基會的領導與嘉賓 列治文山聯邦國會議員馬萬裏先生

(Majid Jowhari, MP for Richmond Hill) 青基會員與國會議員Majid Jowhari共度中國年。 安省士嘉堡愛靜閣國會議員Jean

Yip女士 (MP for Scarborough-Agincourt) 安省士嘉堡北區聯邦國會議員, 陳聖源先生 (Shaun Chen, MP, Standing Committee on Public Accounts.) UNICEF聯合國兒童基金會代表, UNICEF加拿大發展部高級主管 Erin Baier 女士 BC省列治文中心區省議員屈結冰女士

上圖為CYFA領袖Bruce作為志願者參加省議員屈結冰的活動。 溫莎大學商學院副院長馬振中博士

註冊會計師郭珉先生 加拿大青少年基金會是2013年安省註冊的非營利性組織, 由青少年組成, 會長及部長等都由青少年擔任。基金會是由瑞邦金融集團全資贊助, 其目的是給有志向和有能力的青少年提供一個平臺, 讓他們去鍛煉、實踐和發揮自己的才智。每年的商業創業大賽有知名專家教授、教育博士、世界500強高管及金融專家等為選手帶來經典培訓, 有的高端創意得到了風投的青睞, 注資千萬元啓動基金; 有的已經創業并成功運作、突飛猛進地發展。曾經的青少年, 通過基金會的創業平臺, 已經成長為許多著名公司

的高管, 一些甚至已經成為創業企業家。通過各種豐富多彩的活動, 青基會給有夢想的人插上了翅膀, 創造了一個又一個成功的案例。

加拿大青少年基金會旨在幫助學員發現和解決商業拓展過程中企業運營所面臨的挑戰, 通過各種真知灼見的實戰演練、遊戲互動、頭腦風暴等, 為商業之路打下堅實的基礎。幫助眾多企業家接班人完成從青少年到企業家的完美轉變, 讓他在青少年就積累企業管理的領導思維和實戰敬業, 為未來打下堅定的基礎!

課程收益:

- ★ 探索企業家: 幫助企業尋找未來發展新航標
- ★ 發展新技能: 建立企業的商业系統, 完成最佳的商業規劃
- ★ 建立社區鏈接和業內頂級專家學習: 各行各業的精英, 您將透過這個最大的商業平臺, 鏈接最優秀的精英人脈。
- ★ 累積專業, 吸收能量: 探索世界成功企業家成功的商業模式, 通過實戰商業訓練, 以創新思維來解決問題。

2022年 CYFA 培訓計劃
上期回顧: 2021第8屆加拿大青少年商業創意大賽

2022年首次培訓:
【活動日期】: 2022年3月5日
【溫哥華時間】: 10:30 AM
【多倫多時間】: 1:30 PM
【薩省時間】: 12:30 PM
【報名方式】: 長按掃碼報名

歡迎聯系各區經理報名:
● 溫哥華 || 聯系電話: 778-989-8739 (Christy)
● 薩省 || 聯系電話: 306-881-3897 (Francis)
● 安大略省 || 聯系電話: 416-889-2999 (Julie)

639-9161816(Chen)
Join Zoom Meeting
Meeting ID: 857 8097 3806
Passcode: 605558



李玲平



社區·生活

Community & Life



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊 財富舞臺·凝聚精彩



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

多倫多版 第069期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

C1 社區生活 Community & Life

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

干货！报税 11 个小技巧帮你省钱！



本刊訊

加拿大培訓抵免

報稅季到了！加拿大稅務局CRA近日分享了大多數人都可以申請的退稅的福利，其中包括學生和大部分的家庭。

除自僱人士之外，大多數個人的報稅截止日期是2022年4月30日，CRA在官網詳細說明了可以申請的一系列稅收抵免！

學費稅收抵免

申請條件：在加拿大的大學、大專或認證教育機構支付了學費，CRA可能會從欠稅中扣除一些錢。

值得注意的是，符合條件的人還可以選擇將額度轉移給伴侶、父母、祖父母或其他家庭成員。

未使用的學費減免

申請條件：可以申報前幾年未使用大學、大專或認證教育機構的學費和書本費用。

也可以把未使用的金額推到補交個人所得稅的第一年。當需要支付的時候，可以省一筆錢。

申請條件：符合資格的學生可以用于2020年及以後參加的課程、職業或專業考試相關的特定機構支付的費用。這是一筆可退還的稅收抵免，可以疊加使用。

學生貸款利息

申請條件：如果在2021年支付了符合條件的學生貸款的利息，就可以在納稅時申報。

搬家費用

申請條件：全日制學生進入大學或大專院校可能會產生的一些搬家費用，可以申請搬家費用，同樣適用於因工作或經營生意而搬家的人。

不過需要注意，這個搬家距離需要超過40公里才可以申報一些與搬家相關的費用，比如搬運和運輸費用、倉儲費和房地產經紀人的傭金等。

加拿大工人福利

申請條件：這項稅收抵免適用於加拿大收入較低或中等的工人，工作收入必須低於\$32,245元。

學生在某些情況下有資格獲得申報資格，全日制學生一年內在校學習不得超過13周。

GST/HST 抵免額

申請條件：這項抵免額適用於中低收入人群。2022年4月1日前滿19歲，有配偶或同居伴侶，或是與孩子一起生活的父母。

以下滿足其中一項或多項就有資格申請，所需要做的就是每年報稅。

WFH 可以抵稅

在疫情期間，如果在家工作的時間超過50%，就可以申請高達\$500元的在家辦公補貼，而且無需提交詳細的T2200表。

但如果你是獨資經營者、副業者或者有其他收入來源，報銷在家工作費用就需要更多文件的支持，這種情況一般需要尋求會計師的幫助。

RRSP 供款

可以在2022年3月1日之前向RRSP供款，以便計入2021年度的應稅收入。對於大多數年收入超過\$55,000元的人來說，RRSP供款RRSP既能省稅

也能為退休做好準備。

提醒：每人每年最多祇能向RRSP供款其收入的18%，最高為\$27,830元。

家庭儲蓄

在報稅時稅務局會評估申請人是否有資格獲得GST/HST抵免（針對低收入家庭）以及可以獲得多少加拿大兒童福利CCB（根據收入情況）。

另外，還可以通過RESP供款、申請托兒補貼、兒童殘疾抵免、新父母的醫療費用以及省級或地區的抵免來節省開支。

如果預算靈活，可以將CCB直接存入孩子的RESP，就能有更多的錢作為未來的教育費用。

大多數的申請人可能已經通過工作最大化了福利計劃，但又不得不自費購買隱形眼鏡、牙醫服務和心理治療等。

CRA允許有需求的申請人可以批報該類的醫療費用，但CRA對審查此類費用特別感興趣，建議保留所有的證明文件。

(來源：多倫多君安地產)

加拿大全面放寬出入境限制！ 加拿大首席衛生官警告國民不要摘掉口罩！

本刊訊

加拿大從2月28日起實施入境四大新規定，加拿大國門大開，終於自由出國玩了，但廢水指標顯示，疫情已經有反彈跡象。

新規定是加拿大聯邦衛生部於2月15日公布的。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。

新規定從 2 月 28 日 12:01am 開始實施，新規定包括如下四項：

一、完全接種疫苗的旅客如果在機場被隨機選中需要進行核酸檢測，他們在等待結果時無需進行隔離。

未接種疫苗的加拿大人或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。

二、12歲以下兒童，跟隨完全接種成人返加後，將不再需要隔離 14 天，可以立即返回學校或日托中心上課三、旅客出發前新冠檢測有2個選擇：1天前的快速測試或72小時的核酸測試。

杜克羅斯稱，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。

值得注意的是，在家進行快速抗原檢測不滿足入境要求，一定要當由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。

四、加拿大人從2月28日起可以進行非必要目的的旅行。

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。

鑒于 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。

加拿大首席衛生官警告國民不要摘掉口罩！

面對加拿大各省紛紛宣布放寬衛生限制措施，加拿大聯邦首席衛生官 Theresa Tam 博士則在2月25日的新聞發布會上表示戴口罩是預防新冠病毒的“最基本保護”，而她警告國民要做好準備，“情況可能再次發生變化，新冠病毒卷土重來”，所有公共衛生限制措施會隨時恢復。

Theresa Tam 博士說：“口罩能為人們提供很好的保護，能降低感染風險。目前新冠病毒仍然非常活躍，Omicron BA.2 病例還在增加，上升至全國新增病例的10%。”

Theresa Tam 博士的擔憂并非“空穴來風”，丹麥在2月1日全面解封後，很快就迎來更大的疫情，引發疫情的主要毒株就是Omicron 姊妹BA.2。目前已占新增確診人數的92%；南非也迅速攀升至占82%；以色列最新發布初步研究結果顯示就算第4

劑疫苗會使人體內的抗體數量多于3劑疫苗，但也不足以預防感染omicron！

三月春假更令人擔憂

隨著加拿大入境限制的放寬，旅行社的預約已經爆滿。而使用快速檢測代替PCR核酸檢測，也面臨着入境旅客中檢測結果為假陰性的可能性進一步增高。

同時12歲以下的兒童，即使未接種疫苗，祇要隨性的成人是完全接種狀態，就可免除隔離，在旅行後直接返校，不再需要等待14天才能返回學校或托兒所。

安省出現反彈早期跡象

三月春假馬上就要到來，聯邦政府出境旅行規定的放寬意味着，隨父母出境旅行的孩子在返回後可以立即回到教室上課。

與此同時，安大略省COVID-19科學諮詢組的一名成員表示，廢水監測數據表明，安大略省多個地區都已經出現了COVID-19病毒載量“反彈的早

期跡象”。科學諮詢組的科學主任、多倫多大學的醫學和流行病學教授Dr. Peter Juni表示，這意味着居民接種第三劑COVID-19疫苗至關重要。

Dr. Peter Juni說：“廢水分析顯示，安大略省在COVID-19感染方面已經達到穀底，但全省廢水中病毒流行率的濃度有輕微上升的趨勢。”

從全省範圍內的COVID-19廢水信號中可以看出明顯的反彈跡象，而時間剛好是解封之後，“我們所看到的基本上就是復蘇的早期跡象。”Dr. Peter Juni2月26日對多倫多CBC新聞表示。

Dr. Peter Juni還表示：“在相當長的一段時間裏，這種情況發生在大多倫多之外的地區已經有一段時間了。但現在我們也看到，沉睡的巨人已經醒來，我們開始看到在大多倫多地區也有一點上升的趨勢。”

(來源：網絡綜合)

配飾，越簡單越好看

從去年九月開始，2022春夏流行趨勢就一直在號召我們，去擁抱更加鮮明大膽的色彩，精美設計的配飾，和貼身輕薄的設計。

一件用心挑選的合心意的配飾，也許日子，就能不那麼艱難。

01、體積感配飾

具有體積感的厚實金屬耳環，仍然是各路時尚達人最愛的配飾。

作為春天必不可少的時髦單品，針織連衣裙和金屬耳環搭配在一起的時候，具有濃鬱復古時髦的感覺。

博主Veronica用午夜藍襯衫搭配闊腿牛仔褲的裝扮，同樣佩戴一副大而圓的金屬耳環，再加上長春花藍的包包和高跟鞋，又瀟灑又個性，是她最近最出圈的一組搭配了。

這樣簡單又好看的耳環，我們也有類似的款式推薦：



同樣追求體量感的配飾品牌，最近很火的是來自歐洲的LI STUDIO。

創始人雙胞胎姐妹Amalie和Cecilie Moosgaard，本身的穿衣風格就是現代、簡約、優雅又幹練。

品牌配飾延續了她們的品位，簡潔時髦的品牌調性，輕鬆就能營造出隨性精緻的美感。

就連時髦精Anouk Yve，也成為了品牌的忠實擁躉。

最近出行的時候，不論是穿大氣瀟灑的風衣，還是西裝外套+牛仔褲的打扮，都會戴上這副耳環撐場面。

想要擁有同款氣場？可以試試下面這款頗有設計感的立體人體嘴唇耳

環。

02、珍珠配飾

與簡潔優雅的現代風格不同，法



國女孩最擅長的，是用珍珠飾品去打造獨屬於個人的法式復古魅力。

喜歡珍珠，大概是法國女孩從媽媽甚至祖母那裏繼承來的時尚品味。就好比Camille Yolaine，曾經在ins上發布過自己媽媽的婚紗照。

點綴在新娘頸間的，不就是一串簡單大方的珍珠項鏈嗎？

一串珍珠，講述的是一個故事。想要擁有同款？可以試試下面這條：

如果你是像Yolaine一樣清新可愛的女孩，沒有什麼比一顆圓潤的珍珠耳釘，更適合搭配夏日清爽的裝扮。

法國女孩性格裏自帶的放鬆慵懶，讓法式復古一直有它無法被磨滅的經典魅力。

優雅地點綴在耳邊，是一粒珍珠，帶給我們的溫柔。這樣的珍珠耳釘，我們也有推薦：

一旦戴上珍珠和金屬結合的配飾，在慵懶之中，添了一絲狂野的味



道，就是一個不折不扣的雙面嬌娃。

像這種多圈珍珠項鏈的戴法，大概也有受到黛安娜王妃的啟發？

多圈珍珠項鏈一直是個神奇的存在，香奈兒用它勾勒自己身體的線條，有時也用來表達自己反叛的精神，跟不同的場合和服飾結合在一起，便能起到完全不同的作用。

看上去是挑人的款式，其實最為百搭，就像我們為大家挑選的這款：

一件配飾，描繪的不祇是心情，也代表了我們對自己的期許。

大氣的、幹練的、溫柔的、嫵媚的，人生的百態，交集在我們為自己設定的表達裏。在這裏窺見你不為人知的小秘密，就當是我們的一種默契吧~

RHE22 展商活動 方太（加拿大）： 致全城地產經紀的一封信

Dear Friends,
親愛的經紀朋友：

FOTILE Canada has served the Canadian kitchen appliance market for more than seven years and has accumulated a sound customer base and reputation. FOTILE is the No.1 Chinese kitchen appliance brand in Canada, 2021.

方太廚電進駐加拿大市場已7年，在本地積累了良好的客群和口碑。在2021年更是創下銷售佳績，居加拿大廚電國貨品牌之首。

FOTILE Canada is willing to collaborate with all real estate agents to explore the full potential of the local Canadian market, as well as provide real estate agents with support from various aspects. In this case, we will improve customer experience and quality of life in their new homes.

我們希望與各位地產經紀同仁共同攜手開拓更大的本地市場，也為大家提供多維度增值服務，提升客戶購/賣房體驗與新生活品質。

Our sales representatives will customize cooperation plans for every agent to fulfill their different needs and maximize the growth potential for both parties. Please call 905-604-8996 or email marketing@fotileca.com for detailed cooperation plans.

我們的銷售代表們將為各位量身定制合作方案，以最大化助力雙方業務發展。具體合作事宜可致電905-604-8996，或發送郵件至marketing@fotileca.com。我們期待與您的進一步溝通交流！

FOTILE Canada is looking forward to working with you!

祝事業順利、房源充足、成交順利、財源廣進！

— FOTILE Canada方太(加拿大)
Feb 22, 2022

FOTILE
For Love We Do



加入我愛我家，做地產強人！

誠招新老經紀加入！

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

你，作為即將入行或者已經入行的經紀對行業的評判和看法必然不同！

發家致富，並沒有想象中的那麼容易！

根據多倫多地產局的數據，

2020年

2萬個地產經紀顆粒無收！-35%

2萬5千多個地產經紀做1-5單！-44%

近7千經紀做5-10單！-12%

祇有9%的經紀做10單以上！！

你是否遇到以下問題：

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

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

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

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

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

你是否還在迷茫中，不知道要怎麼走好接下來地產這條路？

那麼，你來對了地方！

加入我們，看看咱們一起能做些什麼？

1, 客戶？我們給！

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

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

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

2, 知識提升？實戰培訓 & 一對一

我愛我家平均一周5天的實戰培訓，內容包括：

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

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

4) 樓花產品專門培訓

我愛我家沒半個月一次樓花產品培訓，確保所有

經紀對市場，對樓花有全面的了解

5) 其他相關講座

真實案例分析和及時心理輔導，可更好地幫助經紀加強自我挖掘的深度。

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

全方位的手把手培訓！就是你積累知識的最快速徑！

3, 市場支持？推廣全套宣傳材料！

- 我愛我家提供：每月數據分析報告
- 全部listing flyer免費制作
- 免費制作經紀的全套個人設計（名片，社交媒體卡片，open house sign, for sale sign, 團隊品宣海報等等）

- 知識點卡片，marketing宣傳素材分享
- 全套樓花宣傳材料（海報，視頻，文案）
- 大型活動宣傳（公司所有經紀均可在活動現場宣傳）

- 協助經紀制作：個人網站，社交媒體（提供素材），多群轉發經紀listing等。

你需要的，我們都能幫你！

4, 拿盤？10+ 年開發商關係

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

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

我愛我家多次獲得開發商頒發的銷售大獎

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

不是所有的盤我們都做！祇有好盤，才能幫每個經紀得到客戶最多的信任！



2020年，全球門店總量超過3600家，員工總數近5萬人。

5, 突破？我們來幫你！

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

2) 強力的後臺服務，做單的硬件保障

3) 合理的分傭機制

Full Time和Part Time計劃任你選擇！詳情諮詢客服

4) 多元文化，多元團隊

我愛我家一直堅持多元文化發展，目前非國語經紀已經占公司經紀的40%！

經紀們可以為客戶提供包括英語、法語、韓語、日語、荷蘭語、俄語、希臘語、波斯語、烏克蘭

強有力的後台支持



語、國語、以及來自國內的各地方言服務。

5) 公司帶你突出重圍

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

客戶-公司有！

知識-實戰培訓幫你提升！

市場-公司全方位服務讓你無憂！

樓花-好的產品，保證拿盤，讓你加強客戶的信任！

分傭-合理分傭，做單無憂！

在這裏，我愛我家能帶你突出重圍！

我們在招聘！

我們祇招這樣的人！

以下是我們對你的苛刻要求：

- 1) 確定你不是一個“安於現狀”，不是不求進取的人！
- 2) 人活着就會有壓力，但我們希望你是一個能承受一定的工作壓力的人！
- 3) “吃苦耐勞”是句老套詞，但我們認為這是銷售人必須具備的品質！

你來，咱們就能一起突破！

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