

# 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 ATRIUMHOME 安家**

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

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

**瑞麥安家, 助你無憂安家**

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

多倫多版 第074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

**一顆冉冉升起的地產新星**

——專訪新趨勢地產多倫多  
頂尖經紀 Helen Xu (許麗華)

**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 measure.

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

**夏皮羅 Garry Shapiro 夏皮羅 首席律師**

地產與商業律師事務所

法律事務範圍  
• 房地產買賣  
• 生意買賣, 轉讓  
• 商業地產開發  
• 私人貸款  
• 公司註冊  
• 商業地產租賃  
\* 免費法律諮詢和合同預覽

專注於地產和商業  
法律服務長達  
**37**年

中文電話: 416-224-0808 Ext:  
中文郵箱: eva@garryshapiro.com  
333 Sheppard Avenue East, #201, Toronto, ON, M2N 3B3

**RE/MAX 徐曼妮 MANNI XU**  
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

**Paul Xiao (小宝)**  
頂尖經紀 ★★★★★  
C: 647.295.3577  
Paulxb@hotmail.com

提供所有房產買賣  
及相关一条龙优质服务  
您的滿意就是我的榮幸!

加油站, Plaza, 商業土地買賣,  
勘探, 設計, 報批, 建造, 經營

**胡偉 Jansen Hu**

C: 905.962.2121  
微信号: huwei153360847  
Email: huwei\_jansen@hotmail.com

14年加拿大商業經驗, 成功生意運作加持, 熟練商業地產的談判技巧

專業地產經紀,  
助您安居樂業!

**Robert Weng**  
Leader/Sales Representative  
647.300.6688  
robertweng@live.ca  
www.robertweng.com

FOR ALL YOUR REAL ESTATE NEEDS

“買房賣房 有我領航”  
地產領航團隊

**EDWARD SUN**  
Salesperson  
C: 416-561-2625  
dichantoronto@gmail.com

為您的物業量身制定系統性獨家上市方案, 估價、設計、裝修、软装、上市、交房多項全方位專業服務。  
都來自獨一無二的地產團隊: TEAM CHARISMA 確保您的物業在市場上最吸引眼球, 賣出“驚喜價”!

2021 總統大獎 2021 最佳買賣大獎 2021 最佳買賣大獎

**Helen Xu**  
頂尖經紀  
647.988.9098  
helenxu0929@gmail.com

誠信專業 ◆ 耐心周到 ◆ 優質服務

Address: 140 York Blvd, Richmond Hill, ON L4B 3J6

**LUCKY 好运家具**  
WWW.LUCKYFURNITURE.COM

全多倫多 最划算! **50% off**

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

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

**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機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

# 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 \$88 萬 8**

**Yonge/Davis**

物業位於 Newmarket 高需求社區, Yonge/Davis 交界處, 3+1 房 4 半獨立屋連完成地下室, \$\$\$ 升級, 複合木地板, 射燈; 廚房花崗岩檯面, Backsplash, 不銹鋼電器; 鐵藝木樓梯; 完成地下室帶 Study, 1 房 1 衛 1 廚; 后院朝東, 無遮擋景觀, Interlocking Patio, 超大 Covered Porch, 長車道可停 2 車。物業位置優越, 鄰近 Upper Canada Mall, Go Train 站, Trails, 公園, 學校。

**歡迎查詢**

**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, 鐵花玻璃大門入口, Smooth Ceiling, 射燈和硬木地板; 鐵藝木樓梯; 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; 所有卫浴均有石英石檯面; 主人臥室有 5 件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。

**搶購價 \$99 萬 9**

**Lake Simcoe 上居下舖**

多倫多以北 Lake Simcoe 湖岸上居下舖物業, 近 5800 呎室內面積連雙車庫, 背靠樹林小溪, 占地 1.3 畝, 前面大量停車位, 后院 Garden Shed, 舉步湖邊, 可重新發展, 並可做 Resort Commercial 用途, 大佔地 3+3 房 4 卫 3 車庫獨立屋, 物業背倚樹林小溪, 步行至湖岸僅需 5 分鐘, 停車場可泊 15 輛車。物業可以規劃為商業用途, 可作 Gift Shop, Airbnb, Bed & Breakfast, Fishing & Snowmobile Shop。

**搶購價 \$186 萬 8**

**Mccowan & 16th Ave**

物業位於萬錦市 McCowan 和 16 街; 4+2 房 6 卫 2 房雙車庫獨立屋, 3055 呎 + 完成分門地下室; 鐵花玻璃大門, 門前園藝及 Covered Porch; 主層樓底 9 呎高, 硬木地板, 射燈, Crown Moulding; 廚房不銹鋼電器; 二樓有 4 間臥室 + Den (雙套房), 主人房帶兩個步入式衣帽間, 4 件套衛浴, 完成分門地下室有 2 房 2 卫 1 廚; 寬大朝西后院連磚砌 Patio, 名師前牙小學; Wismer 小學, Bur Oak 中學, 舉步公園, 學校, 交通, 近購物 Plaza, Go 火車。

**售價 229 萬**

**College/Ossington**

物業地理位置優越, 位於多倫多市中心 College 和 Ossington 交界處; 位於小意大利的中心地帶, 主層和地下室商業單位租給長期穩定租戶, 月租 \$3500, 租約期至 2023 年 9 月 14 日; 二樓有分門出入全新翻新的 3 房 1 卫 Residential 單位, 帶中央空調, 露台, 月租 \$2500, 租約期至 2022 年 4 月 30 日, 隨後會以 Month to Month 形式續約; Net Projected Operating Income 為 \$70,600.84

**月租 \$1850**

**Gloucester on Yonge**

Gloucester on Yonge 全新 1 房豪華公寓, 大樓內直達 TTC 站, 舉步多大, Ryerson 大學; 單位寬闊明亮, 9 呎樓底; 開放式廚房, 有不銹鋼電器; 包水費; 大樓設施完善, 有健身房, 泳池, Guest Suites, 戲院, 會議室, 派對室, 圖書館, Coffee Bar, lounge。

**歡迎查詢**

**Yonge / Eglinton 街舖出租**

Yonge / Eglinton 央街龍脈之上街舖出租, 50' Frontage 全玻璃大窗, 前身為 GAP 的旗舰店, 主層 4730 呎 (10 呎高, 洗手間), 二樓 1200 呎 (11 呎高), 400 Amp 電, 可改其他類型生意。

**搶購價 \$100 萬**

**Stouffville**

物業位於 Stouffville, 4+1 房 4 卫獨立屋, 背倚池塘, 完成地下室, 約 2500 呎的居住空間, \$\$\$ 升級, 鐵花玻璃大門; 主層 9 呎樓底, 硬木地板, 射燈; 廚房有加高櫥櫃, 花崗岩檯面, Backsplash, Valance Lighting; 主人房正對池塘景觀, 3 件套廁, 步入式衣帽間; 地下室連 Study, Wet Bar 和第五臥室; 舉步 Trails, 公園, 學校, 購物。

**售價 \$288 萬 8**

**Leslie / Elgin Mills**

Richmond Green 中學名校區, 3 年新 5 房 4 卫雙車庫豪宅, 背靠森林, 后院朝南。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 Hwy 7/Warden 交界處; 1+1 房 1 卫朝北單位, 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, 燒烤池, 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樹林。物業為 3 睡房 3 卫浴 1820 平方呎單車庫車庫。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 台面, 不銹鋼電器。大樓設施齊全, 生活極其便利。

**售價 \$12 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, 人流暢旺, 室內面積 2081 呎, 可以容納 70 人, 包含財工具, 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, 交通。



**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





售价 \$3,888,000  
22 Greystone Gate



售价 \$1,588,000  
36 Nadine Cres.



# YOUR HOME SOLD GUARANTEED!!! James Lin



FRI, Broker of Record

647-839-5979

Email: james-lin888@hotmail.com



Eastside Realty Inc., Brokerage  
Add: 7030 Woodbine Ave,  
Suite 907 Markham, ON L3R 6G2  
Tel: 905-477-1818



售价 \$999,000

117 Galleria Parkway



售价 \$1,698,000

39 Crockart Lane



售价 \$12,380,000

49 Plymbridge Rd.



售价 \$4,680,000

69 Sam Davis Court



售价 \$3,330,000

85 Park Crest



售价 \$880,000

400 Alex Gardner Circle



售价 \$898,000

36 Forest Manor Rd.



售价 \$988,000

Social Condo



SOLD

2 Markview Road



SOLD

9 Freesia Road



SOLD

34 Mallingham Court



SOLD

54 Maryvale Crest



SOLD

64 Joseph Glover Ave.



SOLD

84 Empress Ave.



SOLD

150 Coppard Ave.



SOLD

178 Milky Way



SOLD

254 Buchanan Drive



SOLD

296 Manhattan Drive



SOLD

310 Park Ave.



SOLD

1134 Kingdale Road



SOLD

1149 Drury Court



SOLD

4065 Confederation



SOLD

87 Lagani Ave.



SOLD

5 Townson Road



**有爱 · 才有家**  
**专业精湛的地产服务**  
**为你实现地产投资的规划**

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



**May Liu**  
 Sales Representative

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



**Mary Huang**

Broker / Vice President / FRI

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



**Sold**  
**Only 7 Days**

31 Roxanne Cres, Toronto



**For Sale**  
**\$1,699,000**

1324 Ouellette Ave. Windsor



**Sold**  
**Over Asking**

25 Murdock Ave. Aurora



**Sold**  
**Over Asking**

Aurora



**Purchased**

Markham



**Purchased**

Aurora



**Sold**

East Gwillimbury



**Sold**

88 Luzon Ave. Markham



**Purchased**

Toronto



**Purchased**

Toronto



**Purchased**

Markham



**Purchased**

Aurora



**Sold**  
**Over Asking**

Markham



**Sold**  
**Over Asking**

Sky City



**Sold**

280 yorktech unit 20



**Sold**

Markham



**Vera Zhang**

Mortgage Specialist

**416.418.9398**

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



**Kimiko Lu**

Sales Representative

**647.886.6690**

[kimikolv715@gmail.com](mailto:kimikolv715@gmail.com)





我爱我家

5i5j Realty Inc. Brokerage

SOUTH  
FOREST  
HILL

RESIDENCES



Montclair Ave

# SOUTH FOREST HILL 豪华精品公寓

- South Forest Hill 是多伦多最受欢迎和抢手的社区之一
- 方便舒适的住宅区，距离地铁仅几步之遥
- 靠近高等教育机构



## 即将开幕



**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



**Sam Liu**  
**劉玉山**



**EXPRESS REALTY INC.**  
BROKERAGE



**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](http://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](http://ccpeople.ca)

**聯繫我們 Tel: 416.901.9968 Email: [ccfenghua@gmail.com](mailto:ccfenghua@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**

預定請電: **416-984-3988**

**2022年04月30日**

**周六下午**

**2:00~4:00 pm**

請提前報名  
獲取講座密碼

**416-984-3988** (中英文)

[www.benestone.com](http://www.benestone.com) [mmao@benestone.com](mailto:mmao@benestone.com)

摩石建築為您建新房，比買新房更經濟實惠





英皇贷款, "贷"你实现梦想

诚信服务, 值得信赖



Kelly Nie 聂小姐  
Business Development Manager

Rex Keh 郭先生  
Chief Operation Officer

Kenneth Mo  
毛先生

Alfred Wu 吴先生  
Chief Executive Officer

Daisy Dan 但小姐  
Mississauga Branch Manager

门店地址:

- ★ Head Office:  
3100 Steeles Ave E., Unit 200, Markham
- ★ Markham Branch:  
9390 Woodbine Avenue, Unit 1TMP5, Markham
- ★ Scarborough Branch:  
5661 Steeles Ave E., Unit 1, Scarborough

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

联系方式:

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



**EMPEROR** 英皇贷款集团  
MORTGAGE GROUP

我们的业务:

- 现金收入人士大银行贷款
- 低收入人士大银行贷款
- 贷款预批
- 购房贷款
- 二次贷款
- 债务合并
- 自雇人士贷款
- 留学生/工签贷款
- 新移民/非居民贷款
- 投资物业/楼花贷款
- 小额商业贷款
- 商业/建筑贷款
- 房屋/人寿保险



专业团队

五大银行  
资深贷款经历



量身定制贷款方案

从前期准备  
到贷款成功获批  
全程一对一服务



诚信, 贴心的服务

竭诚为新老移民、非  
居民、稳定收入、低  
收入人士服务



放心, 快捷的原则

力保各大银行最低  
利率, 最短时间内  
保证放贷

门店地址:

- ★ Head Office:  
3100 Steeles Ave E., Unit 200, Markham
- ★ Markham Branch:  
9390 Woodbine Avenue, Unit 1TMP5, Markham
- ★ Scarborough Branch:  
5661 Steeles Ave E., Unit 1, Scarborough

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

联系方式:

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

扫描二维码添加英皇贷款客服微信,  
可获得精美小礼品一份。

Wechart QR





# 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074期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 A1 精彩·導讀 (Topic Introducing) 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

### 深度報道 A4-A5

#### 2.15 億！華人拿下安省零售 商業盤年度最大一單！

### 封面故事 A6-A7

#### 一顆冉冉升起的地產新星 ——專訪新趨勢地產多倫多頂尖經紀 Helen Xu (許麗華)

### 業界動態 A12-13

#### 多倫多房市正在逐漸降溫！ 3月房屋均價環比下降約3%，但與去年同期 相比價格仍上漲了18.5%！

### 業界動態 A14-A15

#### 重磅！加拿大2022聯邦預算出爐！ 打壓房市！免費看牙！華人關心的都在這兒！

### 楓華特稿 A16-A17

#### 房子是用來住的，還是用來投的？（上）

### 社區生活 C1

#### 加拿大4月份展會推薦



焱律師事務所  
Y LIU LAW FIRM

## 貝街 加中雙牌照 首家 華人律師事務所

### 為您打造專屬跨境雙邊法律服務

#### 房地產

- 商业地产
- 住宅地產

#### 公司法務

- 設立與變更
- 併購與重組
- 破產與清算

#### 私人業務

- 婚姻法 · 家庭法
- 監護權 · 遺囑
- 遺產分割及財產繼承
- 家庭信託



Yan LIU  
專職律師

#### 知識產權

- 專利 · 商標

#### 訴訟與調解

#### 移民法

- 移民 · 難民



Khalid ARSHAD  
專職律師



Selina ZENG  
專職律師



P 905.604.5521  
F 905.604.5531  
E lawyer@liuyan.ca  
W www.liuyan.ca

Toronto Office  
955 Bay St Unit1, Toronto, ON M5S 0C6  
Unionville Office  
105 Main Street, 2nd Floor, Unionville, ON L3R 2G1

# 安省政府為北約克綜合醫院 新增投資以提供高質量醫療保障！

本刊訊

過去的兩天省議員柯文彬 (Vincent Ke) 參加了對北約克綜合醫院的兩項重要投資的新聞發布會。這兩項投資計劃旨在為人口快速增長和老齡化的當河穀北Don Valley North和整個北約克社區提供高質量醫療保障，並修建現代化的護理院來確保我們的老人可以享受到安全、舒適、有尊嚴的老年生活。

“在安省政府的大力支持下，北約克綜合醫院將開展自開業50多年來，最大規模的擴建！”——Karyn Popovich, 北約克綜合醫院主席和總執行長。

安省建立一個更強大、更有彈性的北約克綜合醫院——300萬加元給北約克綜合醫院追加的投資將支持擴大服務和增加病人床位的計劃。

北約克綜合醫院是加拿大領先的社區學術醫院之一，在多個地點提供廣泛的急性護理、非住院治療和長期護理服務。每年有超過118,000名病人到醫院的急診科就醫。因為當地人口不斷增長，現在比以往任何時候都更需要這些投資。追加的300萬投資將為 Don Valley North 當河穀北和整個北約克的人民提供更好的醫療保障。

政府在支持北約克綜合醫院的病人護理中心的重建工作項目中，提供了150萬元支持早期規劃。該項目將增加多達120個新的過渡護理床位，為不再需要住院但正在等待過渡到家庭、社區或長期護理院的病人提供所需的護理。

為了支持大多倫多地區的高質量護理，安大略省政府正在連續第三年增加北約克綜合醫院的運營資金。從2021-22財年開始，醫院將獲得超過830萬元的額外運營資金，比2020-21年醫院獲得的運營資金增加了3%。

政府投資超過12億元，以幫助醫院從COVID-19造成和惡化的財政壓力中恢復過來。在其中，北約克總醫院2020-21年度收到超過240萬元的收入損失補助，以維持財政穩定和支持持續的高質量病人護理。

另外作為政府在2021年預算中承諾的7.6億加元的一部分，以支持自COVID-19大流行開始以來增加的3100多張醫院病床，北約克總醫院收到了多達20張過渡性護理病床、24張急性護理病床和兩張危重病床的資金。

為了支持對醫療保健系統不斷增長的需求，安大略省在未來10年的投資將完成全省300億的衛生基礎設施建設。這些投資將增加醫院的容量，建造新的醫療設施，並更新現有的醫院和社區醫療中心。

## “家”計劃

安省政府在北約克綜合醫院建造新的長期護理院，為該省帶來急需的床位，並在2026年投入使用。

保障老年人的健康和福祉是柯文彬省議員和他所在的當河穀北地區人民的首要任務。這一個全新的位於北約克綜合醫院的長期護理院擁有的384張床位，這將大大提高老年人的醫療保健質量。北約克綜合醫院已經贏得了社區的信任，這個好消息值得



慶祝！

柯議員作為正在修復和解決長期護理院問題的進步保守黨政府的一員，一直積極參與我們的政府為長期護理的居民提供他們現在和未來需要和應得的護理的推進工作，兌現政府承諾。我們聽取了安大略人的意見，並正在解決數十年來長期護理院面臨的挑戰。

上述的長期護理院是安大略省政府64億美元承諾的一部分，即到2028年在全省範圍內建造3萬多張新床位和2.8萬張升級版的長期護理床位。

“我們的政府有一個解決長期護理問題的計劃，該計劃的一個關鍵部分是為我們的老年人建造現代、安全和舒適的家園，”長期護理廳廳長保羅·卡蘭德拉 (Paul Calandra) 說。“當多倫多的這個家完工後，384名居民將有一個新的家，靠近他們的家人和朋友。”

北約克綜合醫院提議在醫院所在土地上建立一個最先進的長期護理院。它將成為護理園區的一部分，將護理院納入更廣泛的醫療保健系統，並幫助確保居民獲得他們需要的護理。該護理院還建議提供專門的行為支持和療養服務，並為少數族裔老人提供切合文化背景的服務。

北約克綜合醫院的這家擁有384張床位的全新養老院包括192張新床位和160張升級床位，這些床位目前位於醫院老年人健康中心內的長期護理院。另外32張床位來自目前已有的養老院，並由北約克綜合醫院出資升級。每張新床都意味着更多的人可以在他們所愛的人身邊接受他們所需要的護理。每張重建的床位都意味着已經接受護理的人將能夠搬進一個全新的家。

施工預計將於2024年春季開始，並在2026年夏季完成。該養老院將被授權給北約克綜合醫院並由其運營。這個項目是安大略省已在進行的許多非營利性項目之一。目前，安大略省共有126個非營利性項目，包括市政養老院，正在開發或建設中。在這些項目中，有23個位於多倫多。

針對解決長期護理問題，並確保安大略省的老年人得到他們需要的高質量的護理和生活質量，政府有一個明確計劃。該計劃建立在三個支柱之上：人員配備和護理；問責制、執法和透明度；以及為老年人建造現代化、安全、舒適的房屋。

“我們感謝安大略省政府對老年人健康的前瞻性投資。這所領先的全新北約克綜合醫院長期護理院將是多倫多最大的長期護理院，其設計是基於COVID-19危機中吸取的教訓。我們的目標是創造一個理想居住環境，當我們自己的父母或親人需要接受長期護理時，我們希望他們居住的地方。”——北約克綜合醫院理事會主席伯特·克拉克 (Bert Clark)。

“建造一個擁有384張床位的長期護理院，對整個北約克地區，特別是對我在的Willowdale選區來說是個好消息。隨着遷入北約克的人數增加和人口老齡化，現在比以往任何時候都更需要對長期護理床位進行投資。這些新的床位將意味着更多的人可以繼續住在北約克，他們稱之為家的地方。”——Willowdale省議員Stan Cho。

\* 截至今天，安大略省現有26,250個新床位和21,880個升級床位在開發管道中——這意味着超過87%的30,000個淨新床位正在開發過程中的規劃、建設和開放階段。

\* 安大略省計劃從2024-2025年開始，在已經投資的26.8億加元的基礎上，再投資37億加元，以支持這一系列新的撥款，在全省範圍內開發10,000個淨新床位和12,000多個升級的床位。這些歷史性的投資將使自2019年春季以來的總額達到64億元。

\* 安大略省正在向長期護理院提供8.68億加元的額外資金，以幫助保護居民、工作人員和護理人員的健康和安全，並確保居民得到他們需要和應該得到的護理。這筆資金將涵蓋2021-2022年COVID-19的特殊費用。其中3.28億主要用于解決為應對Omicron變體而頒布的強化措施。

(來源：柯文彬議員辦公室提供圖文)

INVESTMENT  
WEEKLY



微信公众号



ccpeople.ca

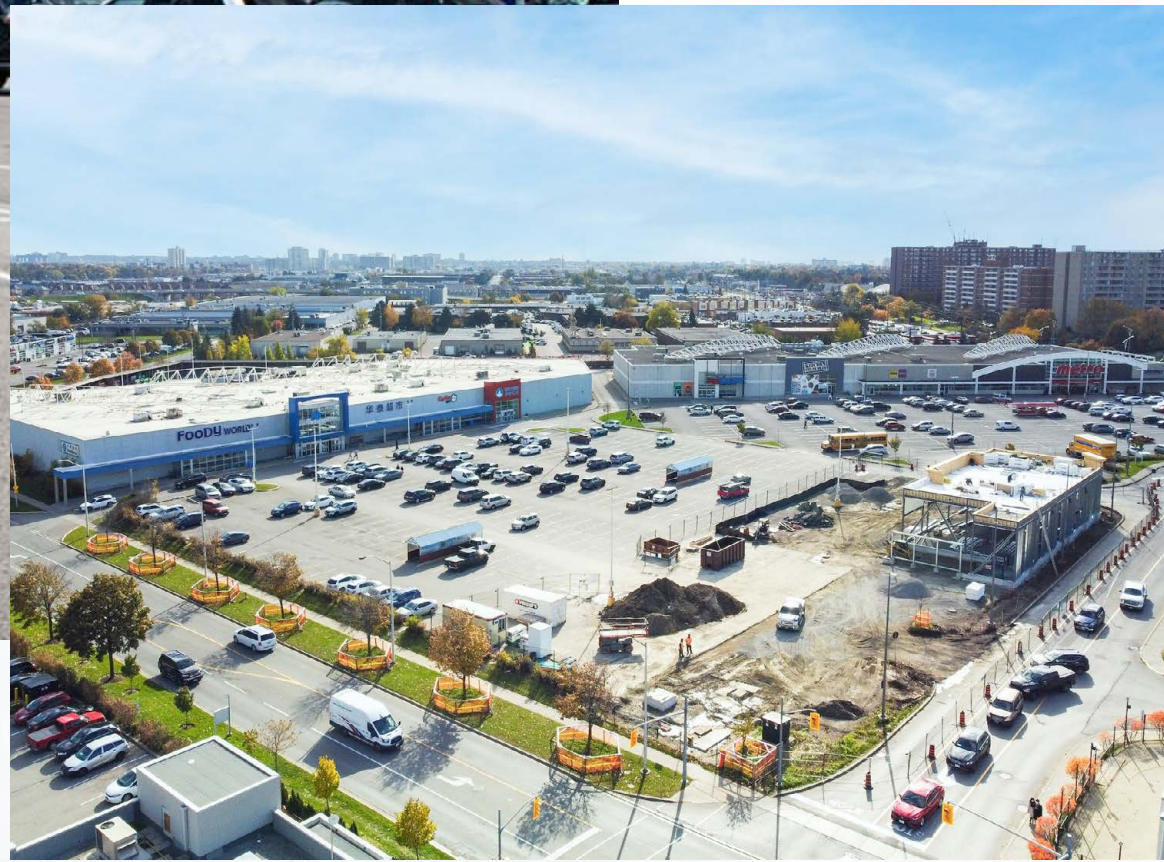
枫华传媒集团  
Fenghua Media Group Inc.

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

投資周刊  
INVESTMENT WEEKLY

416.901.9968  
cfenghua@gmail.com / www.cfenghuamedia.com  
250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, ON M2J 4V6

# 2.15 億！華人拿下安省零售商業盤年度最大一單！



## 本刊訊

據房地產顧問公司 Avison Young 加拿大官網介紹，該公司代理完成了安省去年最大一筆商業零售地產的投資交易——多倫多 Kennedy Commons 購物中心以 2.15 億加幣售出。

Kennedy Commons 購物中心的賣家是加拿大第二大地產公司 RioCan，建築商和物業管理由 First Gulf 公司負責，關於買家，Avison Young 并未透露信息。

魁北客傳媒了解到，聯手接盤的買家是兩家華人公司，其中之一

是多倫多某著名商超連鎖企業；另一家則是總部位於蒙特利爾的華人企業，該公司 Owner Gio 接受魁北客傳媒採訪時表示，他們看中的這個商業盤的潛在價值，為加拿大人新的生活方式提供土地儲備。

他說，“疫情改變了加拿大人的生活和生活方式，也必將改變多倫多的城市面貌。我們集團將具體關注離多倫多和蒙特利爾城市圈最近的滑雪度假物業以及大型商住一體物業。除了 Kennedy Commons 購物中心，我們還將在蒙特利爾 St Sauveur 雪場附近推出臨湖、臨高爾夫球場的居住物業。”

Avison Young 介紹，這個 Kennedy Commons 購物中心的交易，是 2021 年加拿大零售商業地產單筆交易的最高紀錄。

Kennedy Commons 購物中心占地 48 萬平方英尺，位於 401 高速公路和 Kennedy Road 東南角，輻射士嘉堡和北約克地區，屬位置絕佳的商業地段，並且一直穩定擁有諸如 Metro, LCBO, LA Fitness 和 Michaels 等優質租戶。

值得一提的是，這個購物中心經受住了大流行的考驗，疫情期間的空置率為 0%，是大多倫多地區 (GTA) 最穩定和強大的零售中心之一，目前該購物商團除了已有的 11 座獨立建築外，另有計劃籌建未來的 12 個工程項目，包括高層



民用住宅。

因為獨特的地理位置和完善的配套服務，該購物中心贏得了消費者的喜愛。隨著民宅的興建，勢必又要引爆多倫多房地產市場的關注熱度。

負責本次交易的 Avison Young 公司經紀人 Robin White 說，“Kennedy Commons 是一項了不起的投資，代表了零售物業的所有最佳功能：它非常靠近高速公路、主要城市街道、TTC 和 GO 交通網絡，並且位於不斷擴大的住宅區，有進一步多用途的發展空間。”

Gio 對魁北客傳媒表示，他對投資大多倫多地區 (GTA) 零售業非常有信心。一份受到投資者的

廣泛關注的北美市場實時客流量數據表明：2021 年線下實體零售客流量較 2020 年有大幅回升。例如，在整個北美，2021 年黑色星期五的客流量比 2020 年猛增，步行商業區增長 62.8%，購物中心增長 60.5%，大型零售店商占 40.4%。

從 Avison Young 給出的數據，2021 年 GTA 的零售投資在第三季度比第二季度增長了 33%，這也是連續第五個季度增長。

Avison Young 是 2021 年加拿大最佳管理公司白金俱樂部稱號的獲得者，連續 10 年保持其最佳管理公司稱號。

(來源：魁北客傳媒)



# 一顆冉冉升起的地產新星

## ——專訪新趨勢地產多倫多 頂尖經紀 Helen Xu (許麗華)

本刊記者 耿怡平 採訪報道

人人都說星空最美，祇因那每一顆閃爍的星光都在抒寫着那一幕幕永不停歇的精彩。在剛剛過去的新趨勢地產集團2021年度頒獎年會上，Helen一舉拿下年度最佳買方銷售獎，最佳賣方銷售獎及最佳服務獎三個大獎，成為了璀璨衆星中的一顆冉冉升起的新星。

在多倫多地產經紀圈裏有這樣一種說法：百分之五的地產經紀幹着所有注册地產經紀的活。記者查了一下相關數據顯示：整個2020年，多倫多地產經紀中有34.6%的人沒有交易，有51.3%的持牌地產經紀祇成交了一單，略過成交2單、3單、4單的情況，一年365天，一個能將自己百分百投入地產工作中的經紀可以說是少之又少。筆者最近採訪的新趨勢地產公司的Helen Xu擲地有聲地說：我就要做那個Top 5!

誓言并不空洞。加入新趨勢地產公司僅一年的時間，Helen便一舉奪下年度最佳買方銷售獎，最佳賣方銷售獎及最佳服務獎。熠熠生輝的獎杯後面印記着她走過的夯實的脚印...

### 忠于職守，業精于勤

說着一口吳儂軟語的Helen來自上海。移民前在上海她已經做到了500強企業的亞洲大區經理的位置，海派

經理人的特質在她身上顯而易見，待客熱誠，態度認真是她的強項。

的確作為房地產經紀，沒有一種持之以恆的精神，是做不好的。Helen說，來到多倫多以後，我認識了很多各行各業的專業人士，其中不乏對我如今的專業工作影響很大的人和事。比如我曾經認識一位非常成功的理財師，平時業務非常繁忙，客戶更是多到做不過來，但即便這樣，這位理財師仍然堅持做到言之必行。每次給她打電話，即便她不方便接電話時，她一定會承諾客人什麼時間會再打回去，並且從不食言。Helen說，從她身上，我學到了做為一名職業經理人所必備的職業道德與責任，同時也為我樹立了服務于人的理念。後來做了地產經紀，Helen一直堅守為客戶服務第一的經營理念，誠心誠意地履行自己的職責。她堅信天道酬勤，一直加倍勤奮的工作。

Helen認為自己是一個十分執着的人。一旦認定了目標，就專注地朝着目標努力邁進，相信自己一定會做出成績來。在她看來，從不斷的成交中吸取經驗，點滴積累起來，是邁向成功必需的因素。經歷越多，學到的越多，在她的經驗寶庫裏的收益就越多。她坦言剛剛入行作為新人時，可說是最艱難的時期，因為疫情，有段時間工作幾乎處於停滯狀態，沒有客戶資源，沒有經驗，但她因勢利導，

積極參加團隊的培訓，在學習中強大自己，跟着團隊有經驗的同事一起磨礪自己，充實自己。她說，每次我和團隊的同事一起工作時，我都會吸取他們的工作方法及經驗，回到家後再反復揣摩，總結思考，甚至探討是否可以做到青出于藍而勝于藍的事半功倍的效果，這種做法，幫助我盡快地進入了角色，確立了自己的工作作風。

### 榜樣力量，不忘初心

對Helen來說，房產買賣沒有大小之分。親力親為地處理每一個單子。不論價錢高低、距離遠近，她都做到一視同仁。而時至今日Helen一直秉持着“客戶的滿意是我最大的快樂”的原則辦事。她說：我的客戶都和我處成了朋友，“一次服務，一生朋友”。將客人服務周到才是王道。寧可看過多少房子，也不放棄一個顧客。銷售做好，與客戶良好的關係也自動建立。小房賣得好，大房自然也得心應手。很多客人買賣房屋之後，再將自己的親戚朋友介紹給她。她時刻銘記“多勞多得”這個祖輩的古訓。的確在地產業而言，有時也并非絕對，但“今日的因，明日的果”。Helen了解，能者尋找機會，智者制造機會，做口碑是制勝之道。作為地產經紀，不能祇看短綫，一定要把眼光放長遠，祇要做到全力以赴及同心無

愧已經足夠。

為客戶買賣房產是一名地產經紀的職責，然而Helen却說，房屋買賣的成交時一個服務產品，重要的是售後服務。祇有服務做得好，客戶源才能無限擴大，才能贏得口碑。Helen說，我們每個人前進的路上都會碰到戳到你心的人和事，對我而言，前不久幫我的一位客戶買房的經歷就讓我受益匪淺。Helen介紹說她的一位客人想在Lawrence Park這個區域買房，Helen帶她看了整整半年的房，最後客人終於看好了一處房子，並且順利地成交了，就在Helen帶着客人做最後一次Last Revisit時，對方的賣方經紀公司的老板站在門前歡迎了他們，並對他們表達了最誠摯的謝意。Helen說，那一刻給我的觸動無以言表，過後我在與團隊同仁的分享會上深有感觸地說，直到今天，我才清晰自己的目標，我就要做這樣的地產從業者。Helen分享說，其實那個地產公司并非什麼大牌公司，他們祇是專注于那個區域的房產，做精做細。他們的做法非常觸動我，讓我和我的客戶感到很溫暖，這也是我想給到我的客戶的一種感受。

### 專業分析，真知灼見

入行以來，Helen本着鮮明的工作信念和服務至上的做事方式以誠待人，凡事必定親力親為。作為一名專

業經紀，她不僅有一雙洞悉市場的眼睛，還有非常靈活的處人處事技巧。面對賣房經紀，她通常能抓住對方的特點與之談判。在理論和實踐方面，她強調針對客人的真實情況，分析意向物業的特質和潛在價值，並綜合客戶的需要，提出自己的專業意見以供參考。Helen說，作為經紀，必須站在賣方、買方雙方的立場去盡力解決兩者的分歧和交易所遇到的各種困難，以道理作為準則，為他們搭起溝通的橋梁。

Helen表示，她的座右銘是凡事要盡力而為。買賣房屋最重要是天時、地利及人和。天時方面，3、4月為最好賣房月份，天氣剛開始轉暖，放盤還不太多，賣房比較有利。買房可選6、7月，天氣好，放盤多，買家有更多選擇，并有議價空間，而交期則最好在夏秋之際，搬家裝修都較方便。地利方面，Helen強調說，房屋所在的地區十分重要，交通方便，學區好，才有升值空間。每個區都有好的地段，而好地區買差一點的房子，比差地區買好的房子更好，當然亦要視乎個人需要。人和方面，Helen認為找一個專業且認真，又肯投放大量精力，給予客戶最大的買賣機會的經紀人最為重要。Helen說，地域，房區，間隔，房屋質量是決定賣價的內在因素，還有上述講到的天時，地利，人和也是決定房屋能否迅速成交的關

鍵。購房者往往因為其中的一個因素便產生購買意欲，將這些因素巧妙地運用起來，便可事半功倍!

### 持之以恆，永不停步

Helen認為，世事如棋局局新，房市的未來難以推測，也不必過分推測。房市和經濟是一個整體，要上漲都會水漲船高，市場波動在所難免。房地產市場的起起落落當屬正常現象，沒有人能夠確切揣摩到什麼時候是市場穀底，祇要符合自己的需要和實際情況，才是最重要的。過去幾年，在經濟危機的大氣候下，加拿大樓市反而逆市而動。無論怎樣，華人移民普遍對房產的熱情始終高漲，祇因為房產是一種回報高而且穩定的實業投資。Helen建議客戶，市場琢磨不定，自己的需要才是最重要的。以她的經驗，貴賣貴買、平賣平買，重要的是自己預算好，根據自身能力去選購合適的房產。

作為一名冉冉升起的地產界新星，Helen對市場的分析却有自己的獨到之處。她認為，無論房市處於哪個階段，客戶都是需要我們服務的。撇開成交量不說，關鍵是我們的服務是否到位，我們的成交價格是否能為客戶爭取最大化利益。做一個有實力、有責任感，替客人把關，幫助他們實現效益最大化一直是Helen最看重的點。大浪淘沙，汰弱留強，Helen說，

無論房地產市場走勢怎樣，我的生意并無影響。可見她平時持之以恆的服務理念讓她口碑載道。

對於地產經紀這一行，Helen表示，其實重點是在買賣雙方之間做一個平衡。買方想買到價格最低的房子，賣方希望賣到最高的價錢，雙方都圍繞着經濟利益在談判，焦點都在價格上。這個時候，如果經紀再一門心思鑽到“錢眼”裏，從本質上來說，就會和顧客的利益發生衝突。Helen說，作為一名職業經紀，如果總是考慮自己的利益，當房子本身有缺陷，或對買家造成潛在的損害的時候，經紀撮合這樁生意，看似能帶給自己短期的利益，但長期的聲譽和信譽所受到的影響，是很難挽回的。Helen坦言，在每一樁買賣中，她都

會為買家爭取最低價格，為賣家談得最高價位，但是對於不適合客戶的房產，她會堅持己見，向客戶陳述利害。幫助客戶得到最大收益或避免遭受損失是地產經紀最大的成就感，這遠遠大于獲得經濟收益的喜悅感。

談到未來，Helen道，不求與人相比，但求突破自己。超越自我是她一直孜孜以求的永恆價值。她承認自己的平凡，但是具備無比的工作熱情，平凡人做出不平凡的事情。“勤奮踏實”讓我們看到了Helen獲得的各種獎項非屬一般，而體現了她固有的人格魅力。與事業相伴，為客戶提供貼心服務便是Helen孜孜以求的目標。前路漫漫，但對永不停步的Helen來說，穩步向前，定會越走越踏實!



# 安省政府官宣五大福利: 今年每個家庭能拿 \$815 !



### 本刊訊

安省近期立法提議的“福利包”包括:

削減汽油和燃料稅的計劃; 通過退還自2020年3月以來的車牌貼紙更新費用, 並取消車牌更新費用。在安省南部每年為車主節省\$120加元, 在安省北部每年為車主節省\$60加元。

從4月5日起永久取消412和418高速公路的收費。

通過低收入工人稅收抵免、老年人家家庭安全稅收抵免、安省就業培訓稅收抵免和安省兒童保育稅收抵免, 為工人、家庭和老年人提供稅收抵免。

與聯邦政府達成協議, 為全加拿大的早期學習和兒童保育系統提供\$132億加元的資金, 為安省有5歲及以下兒童的家庭提供高達25%的折扣, 並將在2025年9月將符合條件的兒童的托兒費降至\$10每天。

“安省正在變得越來越強大, 通

過這項擬議的立法, 我們的政府正在盡其所能支持所有工人和家庭,” 財政廳長 Peter Bethlenfalvy說。“現在是聯邦政府與我們一起通過削減碳稅來為辛勤工作的加拿大人提供幫助的時候了。”

“全世界正在發生的各種事情正在推高天然氣以及食品雜貨的成

本,” Bethlenfalvy說。“由於這些壓力, 家庭和企業需要額外的幫助來保持生活和運營。這就是為什麼我們的政府提出立法, 在燃油和汽油方面提供稅收抵免, 並將錢重新返還到人們的口袋。”

(來源: 51.ca)



# 2022, Tridel 全新樓盤 Queen & Church Condo, 讓多倫多城市中心重新迸發活力!

**TRIDEL 2022  
QUEEN & CHURCH CONDO**  
讓多倫多中心重新迸發活力

開盤在即, 敬請期待

2022, TRIDEL 將與 BAZIS 同心合力,  
打造全新樓盤  
**60 QUEEN ST E**  
重启多倫多、迸發新活力。  
都市生活、夢想居所, 盡在掌握。

**工作娛樂, 平衡生活**

購物、休閒、娛樂、活動匯聚于此

多倫多市中心更是集中了**37%**的工作機會, 無論是自住還是投資前景無限。

生活指數 **100** 分,  
娛樂休閒、享受生活;  
交通指數 **100** 分,  
四通八達、暢行無阻;  
就業指數 **100** 分,  
前景大好、機會無限;

**立體交通, 暢達全城**

火車、地鐵、公交、電車一應俱全

全新公寓位於  
**CHURCH ST & QUEEN ST**  
多倫多鬧市中心、繁華地帶。  
坐擁 Queen Subway Station 地鐵站,  
乘坐 TTC 一號線可直達  
York University, Finch Station 等,  
**7** 分鐘即可到達 Union Station。

**毗鄰學府, 書香門第**

各個大學、中學、小學出門可達

**CHURCH ST & QUEEN ST**  
距離各個大學來說更是距離之王,  
不是宿舍勝似宿舍。

**2** 分鐘到 Ryerson University,  
**3** 分鐘到 George Brown College,  
**8** 分鐘到 University of Toronto,  
附近小學高中更是數不勝數。  
可謂是中心易得, 學府難求。

**Toronto Real Estate Dragon Team**

## 大鵬龍團隊, 您置業的最佳伙伴!

**\$115萬不搶**

**Berczy 三臥室鎮屋**

**轉讓 \$199.8萬**

**天文臺單邊鎮屋**

**\$99.8萬**

**Yonge & Finch 鎮屋 1+1 兩車位**

**\$188萬**

**Barrie 73 英畝萬尺倉庫**

**Justin Yao 藥晉**  
647.973.9821

**HomeLife Landmark**  
Realty Inc., Brokerage  
**大鵬地產**

**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

# 趕緊移民吧！海外買家稅今日起漲至20%！ 工簽和學簽退稅已成過去！

本刊訊 域。

昨天一條爆炸消息如驚鴻一波傳遍了朋友圈和各類社交媒體。

“安省政府宣布：海外買家稅的稅率將從15%上調至20%，外國留學生和工簽持有者將不再獲得退稅的資格，從3月30日起執行！”

一夜之間，地產圈不安寧了，很多經紀甚至在昨天發貼呼買家盡快完成交易，因為昨天是可以享受之前15%海外買家稅的最後一天！

這條新政明確表示：“將非居民投機稅（NRST即“Non-Resident Speculation Tax”）的稅率從15%上調至20%，同時將稅收範圍擴大到全省，並取消了外國留學生和工簽持有者在購買房時可獲得退稅的政策”

## 效仿 BC 省？

此次新政似乎有迹可循，2018年BC省就已經將海外買家稅從之前的15%提升至20%，並擴大到Kamloops、Kelowna、Greater Victoria和菲莎河穀地區外的區

域。本次的操作與當年BC省變化如出一轍，擴大範圍，增加比例，去掉學簽工簽退稅。

三個月前，福特政府曾經表示，如果聯邦政府不履行打擊外國購買活動的競選承諾，安省準備提高稅率。

加拿大財政部長 Peter Bethlenfalvy在本書面聲明中稱，“政府正努力增加房屋供應，幫助安省的家庭和購房者維持相對可負擔的房價，而不是讓海外炒房者有可乘之機。

目的不言而喻，本次出臺的最新非居民投機稅帶來的變化將打擊房地產市場的投機行爲，切實解決安省居民的住房問題。

## 新政具體變化

- 1、海外買家稅從之前的15%提升至20%
- 2、外國買家稅擴大到全省範圍

本次NRST非居民投機稅的調整將於今天3月30日生效，針對範圍從多倫多和南安省人口稠密地區



的大金馬蹄地區擴大到安省的全部地區！

## 3、取消兩項退稅

此前，如果外國學生在安省的一所學校全日制就讀，且從購買房產之日起連續就讀至少兩年，就可以獲得退稅。而且，如果外國工人自購房之日起在安省持有有效工作許可全職工作至少一年，他們也可以獲得退稅。

根據新法律，非居民投機稅或

NRST退稅將不再適用於國際學生和外國工簽持有者，除非他們在稅款繳納後的4年內成爲加拿大永久居民。

## 對房產市場衝擊多大？

到底海外買家有多少呢，加拿大住房統計項目(Canadian Housing Statistics Program, CHSP)的數據顯示，2020年，安省非居民擁有房產的海外業主占

2.2%。其中多倫多市的比重最大，非居民擁有3.8%的房屋和7%的公寓。

其實這個數量并不大，針對最新的政策，多倫多一位地產經紀透露，安省的新措施將對房價帶來影響，類似於央行加息的措施。

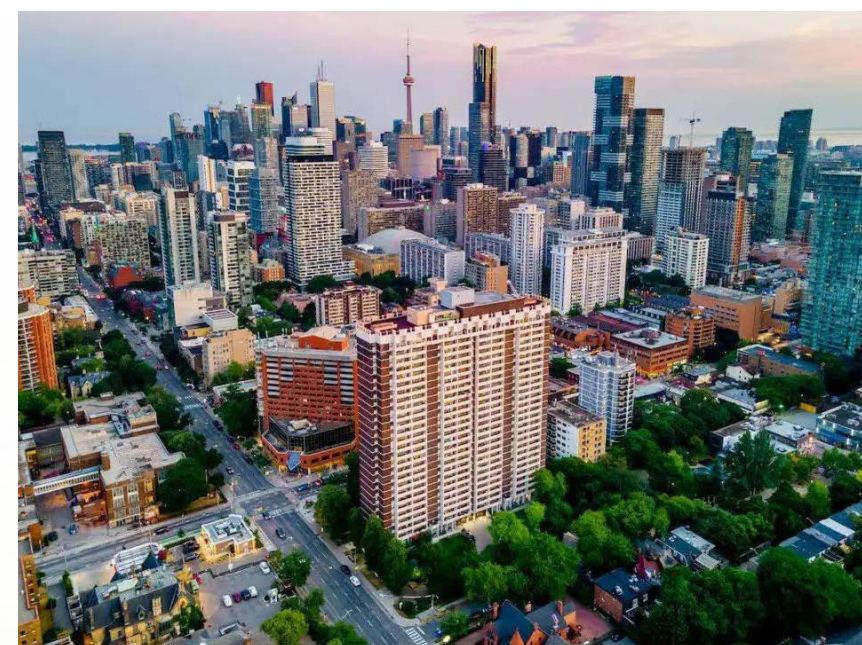
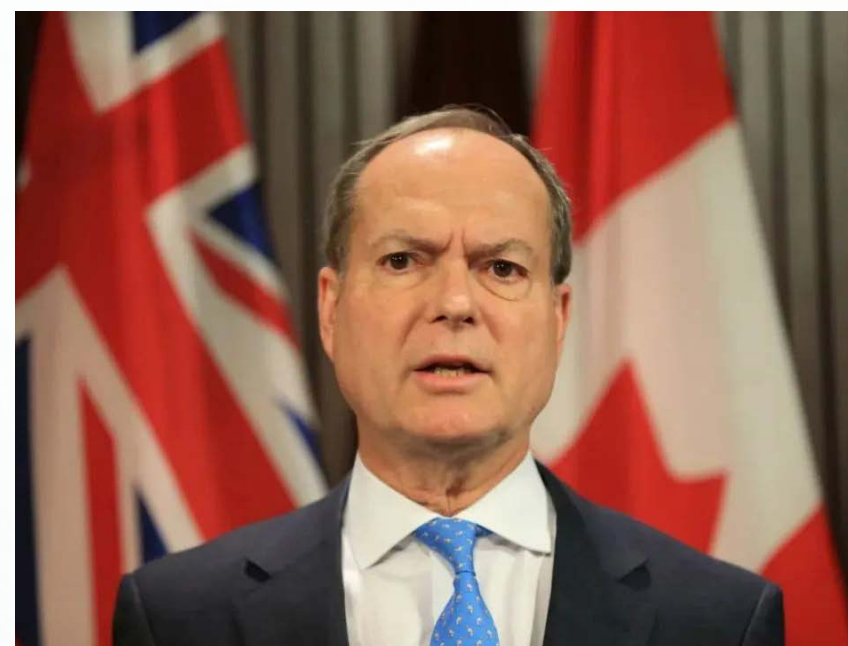
有多倫多經紀吐槽，“又是大選惹的禍。看看這次加強版海外買家稅有什麼效果吧？是不是會再把house給打回2019年的價格？”

還有人稱，“海外買家的購買

力占比又不大，這次漲幅基本還是加國本地人自己玩兒吧？”

目前來說，誰也說不好這次新政的種種變化會對多倫多房產市場產生多大的影響，不過最值得提醒的就是，不管怎麼變化本地人買房完全不受影響，所以趕緊申請移民吧朋友們！

(來源：我愛我家提供圖文)



**647-268-6688**

我愛我家  
City Realty Inc. Brokerage

陪你發現心中的家

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

Grace Zhang  
國語 | 粵語 | ENGLISH



百靈移民  
法律中心  
BILINK LEGAL

專業會計報稅，  
物美價廉！

Bilink Legal Service Inc.  
Tel: (905)480-1138  
Fax: (905)480-1137  
email: bilinklegal@gmail.com  
7130 warden Ave. suite 307, Markham ON L3R 1S2

加拿大移民金牌機構  
專業移民留學服務28年

了解更多  
www.canadianbilink.com

聯繫我們  
416-856-6138

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

# 多倫多房市正在逐漸降溫！ 3月房屋均價環比下降約3%，但與去年同期相比價格仍上漲了18.5%！

本刊訊 在整個大流行期間，大多倫多地區的房價一直在急劇上漲，部分原因是利率接近于零，以及許多人希望在家工作時代獲得更多空間。但最新數據似乎表明情況可能正在發生轉變。多倫多房市在連續兩年持續升溫後，房市正在逐漸降溫。

從數據來看，三月挂牌的房源為20038套，同比下降11.9%。另外，10955次的銷售成交量仍然是有史以來第三繁忙的3月，但與2021年3月相比大幅下降了29.9%。這些數字表明，房市正在逐漸降溫，大部分買家仍在繼續觀望，他們希望春季的房價能夠進一步降低。

另外，銷售成交量和挂牌的比例也從去年3月的69%降至55%，下跌了14%。這一系列跡象表明市場更加平衡。

根據地產局報告顯示，并非所有地區和房型都出現價格下跌的情況。一些更實惠的住宅類型漲幅依然驚人，半獨立式住宅價格同比上漲26%，鎮屋漲了25%。

在多倫多周邊的905地區，價格加速尤為明顯，所有住宅類型的平均售價同比上漲近27%，達到134.6萬加元。漲幅最為明顯的是

905地區的半獨立式住宅，價格上漲28.9%。

TRREB首席執行官John DiMichele在新聞稿中表示，最新數據應該提醒人們旨在提高住房供應政策的重要性，而不是“試圖抑制需求”。他是在安省政府最近發布的提高對非居民買家的稅收作為解決住房危機的更廣泛計劃的一部分之後發表上述評論的。他說，預計未來幾年人口增長將達到或接近創紀錄水平。對自住和出租房屋的需求都不會消失。

## 3月大多倫多獨立屋均價下跌近\$10萬！

從大多倫多地區的獨立屋市場來看，3月大多倫多地區獨立屋均價為\$169萬，其中多倫多416地區為\$192萬。

華人聚集的約克區房價依然強勢，豪宅區King的獨立屋價格為\$273萬，仍是約克區房價最高的地

## Toronto home sale price fell slightly in March 2022: TRREB



方。此外，列治文山的房價為第二高，均價超過\$200萬，為\$205萬。同樣深受華人喜歡的旺市均價也高達\$204萬，僅次于列治文山，是約克區房價第三高的地區。萬錦房價已經跌到旺市之後，均價為\$199萬。Aurora和Stouffville的房價也同樣逼近\$200萬，分別為\$198萬和\$197萬。

跟2022年2月獨立屋房價相比，大多倫多均價下跌\$99807，近\$10萬。具體如下：多倫多下跌\$15萬；列治文山下跌\$10萬；萬錦下跌近\$13萬；旺市下跌\$18萬；Newmarket地區下跌\$5.5萬。此外，個別地區獨立屋價格繼續上漲，Aurora地區獨立屋價格反而上漲\$1.7萬；Stouffville上漲

\$7000。

TRREB首席市場分析師Jason Mercer在隨附數據的新聞稿中表示，在大多數社區和細分市場，GTA購房者之間的競爭仍然非常激烈。但是與去年相比，2022年第一季度確實經歷了更多的平衡。如果這種趨勢繼續下去，今年價格增長的步伐可能會放緩。

地產局4月5日發布的最新數據是在加拿大央行上個月將利率上調25個基點之後發布的。加息將推高借貸成本，並最終影響房地產市場。央行警告稱，可能會進一步加息，因為央行試圖將通脹率從5.7%的30年歷史高位降低。

多倫多Realty Inc.的總裁John Pasalis在2月底的一次採訪中表示，他開始看到買家疲勞緩解了狂熱的房市。“房價上漲得太快了，當買家在5、10或15次搶Offer失敗後，他們最終會退出市場，緊接着需求會開始降溫。

Pasalis說，由於壓力測試，幾次加息不會對加拿大人的貸款多少產生實質性影響。然而，更頻繁和更激進的加息將打擊人們的貸款意願。

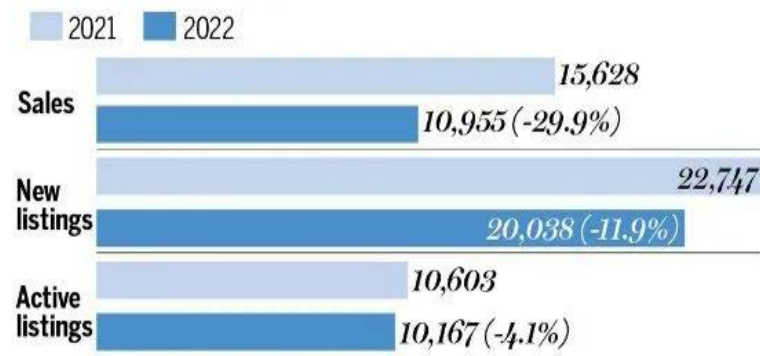
“特別是如果我們看到多達4次加息……這將對購房者的借貸成本產生相當大的影響，我認為這也是降低買方需求的原因，因為投資者更傾向於在利率低的時候進行貸款。”Pasalis說道。

“由於利率上升，他們要為貸款支付更多錢，再加上我們處於高通脹環境中，所有的成本都在上升。所以，這肯定會在今年下半年給房市降溫。”

據加拿大貸款專家Ron Butler預測，如果加拿大央行下周加息，那對加拿大房市會帶來糟糕的影響。

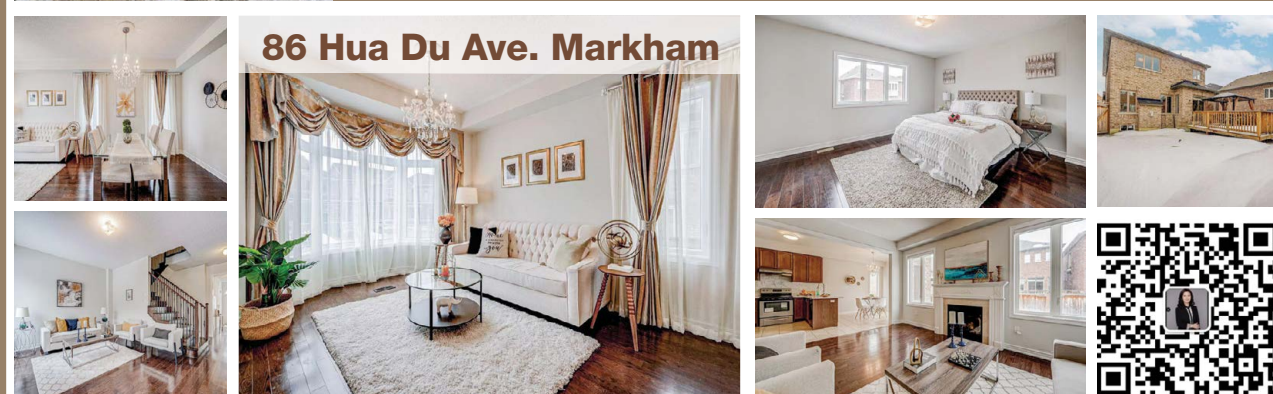
(來源：51.ca)

## GREATER TORONTO AREA HOUSING SALES DOWN 30% March year-over-year summary



SOURCE: TORONTO REGIONAL REAL ESTATE BOARD FINANCIAL POST

從事建築設計的專業背景，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！



一德地產  
Eastside Realty Inc.  
7030 Woodbine Ave., #907,  
Markham L3R 6G2

**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



# 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

# 重磅！加拿大2022聯邦預算出爐！ 打壓房市！免費看牙！華人關心的都在這兒！

## 本刊訊

就在剛剛加拿大財政部長方慧蘭 (Christia Freeland) 確定了今年聯邦政府的財政預算方案。不出所料，住房是未來預算的主要方向。在聯邦縮緊預算之際，政府拿出100億加幣解決住房問題。

特別值得關注的是：外國買家禁令和首房4萬加幣的免稅儲蓄額政策。以及政府推出新的牙科護理計劃，使得12歲以下兒童今年開始看牙可以免費。

據CBC新聞報道，方慧蘭特別提到加拿大企業近年來對政府高昂

的赤字支出感到不安，她承認政府的支出能力不是無限的，而且隨着利率現在上升以抑制通貨膨脹，政府是時候“審查和減少”支出了。

所以今年的財政預算將大幅度縮減，而政府將專注在住房問題、國防支出和醫療方面。重點是努力讓加拿大人的生活更加負擔得起，同時試圖控制對疫情支出的水平。

## 華人關注的幾大住房方面政策

首先是外國買家禁令，聯邦政府將在未來兩年內禁止外國買家在加拿大購買非娛樂性住宅物業，以阻止外國資金推高加拿大房地產價

格。新的國外買家禁令將適用於所有的Condo、公寓大樓和獨立住宅單元。不過永久居民、外國工人和留學生將被排除在這項新措施之外。在加拿大購買自住房的外國人也將獲得豁免。

政策變化將通過立法，賦予政府規定處罰的權力和潛在的司法權力，以解決不遵守規定的情況。這項外國買家禁令尚未制定任何懲罰措施。

第二是推出“免稅首套房儲蓄賬戶”政策。

為了幫助加拿大人購買他們的第一套房，政府正在推出一個新的免稅第一套房儲蓄賬戶，預算估計這項提議將耗資7.25億加元。該賬戶將允許40歲以下的加拿大人為他們的首套房儲蓄高達\$40,000加元。

為了縮短支付首付所需的時間，首次購房者可以免稅提取這筆錢用於他們的首次購房，並且可以在不因投資收益繳納任何稅款的情況下提取。當該計劃在明年某個時候啟動時，每年的最高供款額度為\$8,000加幣。

第三是延長和更靈活的首次買房激勵，為了讓人們更能負擔得起購買第一套房子，聯邦政府推出了

首次購房者激勵措施，允許符合條件的首次購房者通過與政府分攤購房成本來降低借貸成本。2022年預算宣布將首次購房者激勵措施可以延長至2025年3月31日。

第四是政府還打算將首次購房者的稅收抵免金額提高一倍，以幫助解決高昂的交易成本。該政策將適用於2022年1月1日或之後購買的房屋。該計劃將耗資6.75億加元。

第五是政府將增加至40億加幣用於幫助市政當局更新其規劃和批准許可系統，從而加快社區住宅物業的建設。目標是在未來五年內新建100,000套住房。

第六是使用10億加幣用於建設更多的經濟適用房（預計至少建造6000個）。

第七是同時為合作住房提供15億加幣的貸款和資金。

第八是打擊炒房，利潤全額交稅。讓炒房者支付應交的稅額。房產倒賣——買進不久就以比買家高得多的價格出售房屋，2022年預算建議引入新規則，打擊這些從事抄房交易的人。

任何出售其持有不到12個月的房產的人將對其利潤作為營業收入進行全額徵稅（以前是增值稅）適用於2023年1月1日或之後出售的住宅物業。由於某些生活情況（例如

死亡、殘疾、孩子出生、新工作或離婚）而出售房屋的加拿大人可豁免。

## 兒童免費牙齒保健

自由黨與新民主黨的協議認同了對牙科護理的新承諾，該預算提議在五年內提供53億加幣的資金，以及17億加幣的持續支出，以擴大加拿大人獲得牙科護理的機會。

該計劃從今年開始針對12歲以下的兒童，兒童將通過保險免費獲得牙齒保健。最終計劃將在2025年全面實施到每一個年齡段，目前規

定僅限於收入低於每年\$90,000加幣家庭裏的孩子。對於收入低於\$70,000加幣的家庭來說，則無需支付共付額。

預算其他和華人生活相關的項目：

降低托兒費用。與各省、地區合作，為加拿大全國範圍內的早期學習和兒童保育系統撥款。到2022年底，托兒費將平均降低50%，到2025-26年，加拿大所有受監管的托兒所的平均托兒費將達到每天\$10加元；

增加家庭提供每名兒童牛奶

金今年增加到最多\$6,833加元；擴大加拿大工人福利以支持估計額外的100萬加拿大人，這意味着領全職最低工資的工人每年可能增加\$1,000加元收入；

聯邦最低工資提高到每小時\$15.55加幣；

將單身老年人的最高保證收入補助 (GIS) 福利提高10%，並將宣布的老年保障 (OAS) 和GIS資格從67歲提早到65歲；

為所有受聯邦監管的私營部門雇員提供10天的帶薪病假；

增加氣候稅補貼，在聯邦系

統適用的省份中，每10人中有8人會拿到比支出更多的補貼。這意味着一個四口之家將在2022-2023年獲得：安省 \$745，曼省\$832，薩省\$1,101，阿省\$1,079。

通過在2023年3月之前免除加拿大學生貸款的利息，並加強還款援助以確保收入低於\$40,000加元的人在未來無需支付聯邦學生貸款，從而使中學後教育更加負擔得起。

(來源：超級生活)



# 宏泰金融 誠意 凱盛財富 招聘

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

---

**保險與基金雙牌理財經紀 (HLLQP, Mutual Fund)**

<b>條件要求</b>	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	<b>宏泰提供</b>	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
-------------	--	-------------	---

**團隊合作 強強聯手**

<b>優勢</b>	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	<b>備註</b>	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





# 3年來首次加息！ 特邀專家研討保險產品的優勢， 及如何布局財富讓手上的錢發揮最大的價值！

## 加息以抵抗通脹進程已開啓， 折射了些什麼信號？

專家預計到今年年底將把利率提高到接近2%，這將是超過15年來美聯儲最激進的加息步伐。然而美國通脹恐怕還遠未見頂，經濟學家預測未來兩個月美國通脹將超過8%。美聯儲為何要進行如此緊鑼密鼓的加息？我們又該如何配置資產，讓手上的錢發揮最大的價值呢？

其實很多成熟玩家在做決策時，不會盲目跟從，他們更相信專業的力量，通常會需求專業機構提供最優的配置建議。早在19世紀末20世紀初的美國誕生了很多富豪，他們為了實現家族財產的傳承，通過靈活運用各種理財工具，創造出了家族財產管理工具來尊崇這個準則，這個基本準則也被收錄於管理CPA會計師準則的一部分。“資產安全傳承”成爲人們越來越關注的首要問題。除了遺囑等法律工具，其實以終身壽險爲代表的保險產品在幫助人們實現資產指定傳承的同時，基於目前國內政策及法律的規定，在稅務籌劃、債務風險規劃等方面也有自身獨到的優勢和作用。

但不同的保險產品有不同保障範圍及保費要求，怎樣規劃整個家庭的保險保障，才能達到最切合需要的保障及最佳成本效益？比如：

分紅型保險 (WL)  
VS 投資型保險 (UL)

分紅保險投保人可以參與分享保險公司的利潤分

配，並將人壽保險的保障功能、財富轉移功能、資產保護功能和投資功能融爲一體，在爲投保人提供基本保障的同時，也在延稅的基礎上積累一筆可觀的財富，供投保人在人生的各階段周轉和使用。

UL保險有兩種供款模式，第一種是祇支付保險成本，第二種是保險成本加投資相結合。原理是所交的保費一部分用於支付保險成本，高於保險成本部分則入到投資賬戶，保單持有人可以決定投資的種類和比例，投資賬戶內的投資可獲得免稅增長。

總結：我們在資產配置時，經常出現的高波動等因素會把我們推向焦慮的深淵。合理安排資產配比，利用控股公司合理省稅，套出現金流，實現財富增值才不會被房子，被生活套牢，才能談論詩和遠方。歡迎報名4月14日講座，掌握財富密碼！

## 2022年不可錯過的講座

博富科技平臺特邀6位新移民，分享如何成功規劃她們的資產配置以及財富規劃的經驗

ZOOM: 890 1342 6551

4月14日 周四

在經濟高速發展的今天，財富迅速累積的同時，也改變了人與人之間的關係。所謂熙熙皆爲利來，攘攘皆爲利往。很多親情、友情在財富的誘惑面前不堪一擊。對高淨值家庭而言，學會運用資本作爲財富傳承的重要工作，需要被充分重視和利用起來。合理分散風險的同時，實現財富增值才不會被房子，被生活套牢，才能談論詩和遠方。歡迎掃後文二維碼，報名4月14日講座，掌握財富密碼！

報名講座 獨家傳授

博富科技平臺特邀講師聯手6位客戶分享如何布局你的家族財產結構，分析各種保險產品的優勢！

2022年4月14日

(來源: 瑞邦金融提供圖文)



ZOOM 直播間

ZOOM: 890 1342 6551

4月14日 周四

報名4月14日 10:30am(溫哥華時間)的線上講座，和頂尖財務顧問進行線上一對一交談

· 溫哥華 || 10:30am 聯繫電話: 778-989-8739 (Christy)

· 薩省 || 11:30am 聯繫電話: 306-881-3897 (Francis)

· 安大略省 || 1:30pm 聯繫電話: 416-889-2999 (Julie)

活動時間表

時間: 04月2日-10:30am (溫哥華時間)

主題: CYFA專題培訓公開課第二講: 發現問題!

時間: 05月19日-10:30am (溫哥華時間)

主題: 公布未來5大遺囑原則，提高“財富免疫力”，實現“0”費用傳承財產，建立規避財產爭奪戰的“防火牆”

# 機器人編程夏令營真的那麼好嗎？ 確實好，還不貴！！預約還有驚喜優惠！！

做父母的  
都希望自己孩子未來的工作

沒有風吹日曬  
輕鬆 自由 穩定

當然更重要的是  
選擇的行業有前途  
工作內容有價值

No.1  
想來想去  
機器人、編程、人工智能  
恰恰是最適合孩子的選擇之一  
機器人編程  
人工智能、編程、機器人等等相

關的啓蒙內容

從小學起十分有必要  
因爲可以贏在起跑線上啊  
加拿大的小學、中學  
已經“內卷”到非常高的水平  
音樂、畫畫、體育  
哪個孩子不深懷三五門“絕技”

都不好意思跟別人聊天

編程，恰恰是一門人人都能學  
並且能很快見效的學科  
學上一年半載  
再選個計算機Club  
妥妥的主力隊員  
將來申請大學  
那就是妥妥的了

2022 暑假  
Wiz Robotics 給6-12歲的孩子們  
安排了

最適合他(她)們的  
Roblox元宇宙編程 (Wiz小世界)

3D建模 3D打印

樂高機器人編程  
自然科學STEM

是不是心動?



趕快聯繫Jenny校長查詢詳細內容

周一至周五  
9:00am-3:00pm  
after school 到5:00pm 每天\$10

營費

\$350/周

時間

2022年7月-8月

吧  
聯繫人 | Jenny Wang  
微信號 | jenny041390  
報名電話 | 416-356-9650  
網站 | https://www.wizrobotics.com/

## 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% 不變推算，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！

爲一個 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% 不變推算，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)；賠償額則可爲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% 不變推算，則在第 5、10、15、25 和 35 年的現金值 / 賠償額分別爲：\$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爲投保人的生意、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爲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

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

精做房屋貸款及商業，建築，私人貸款  
MORTGAGE EDGE FINANCING · INSURANCE · INVESTMENTS  
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  
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  
Michelle Li 李素貞 招聘保險經紀  
647-569-6666 MLI@CHATIN.CA www.qt8.ca

# 房地產經紀人如何提高成單率？ 秘訣在此！

作為一名剛入行的新經紀，一没人脉、二沒資源，您是否毫無頭緒，完全不知道該如何進入地產行業，如何迅速上手...

如果您是一名入行幾年了的新經紀，您是否還在一個孤軍奮戰，從而感到力不從心...

如果您已經是一名大牌經紀，是否還在為了一年祇有二、三十單的業績突破不了瓶頸而苦惱？

您是否還在繼續使用傳統廣告模式推廣自己？費用高、速度慢、效果不盡如人意。

那麼，多倫多有這麼一家新模式的房地產公司——新趨勢地產，您不妨了解一下。

紀提供擴充醫療保險的地產公司；我們是第一家做客戶滿意度調查且分數接近滿分的房地產公司；此外，我們還是第一家同時覆蓋加拿大多倫多、溫哥華以及中國的華人地產公司。多倫多、溫哥華、北上廣，經紀及後臺服務人員、技術開發600餘人規模，明年還會在中國多個地區開設辦事處。

2017年四季度完成A輪融資，投資方為聯想君聯資本、IDG資本、小米科技。團隊表示，A輪融資資金將用于互聯網產品開發、金融業務開拓以及日常運營，并于2018年下半年收購華人溫哥華中文購房第一平臺——溫房網。溫房網被騰訊評為全國區域樓市平臺排名16名，也是中國第一大海外房產流量平臺。

## 企業簡介

### COMPANY PROFILE

新趨勢地產成立於2015年底，為一家新型地產經紀公司。與傳統單打獨

## 企業文化

### CORPORATE CULTURE

新趨勢地產，自成立以來，就一



門的個體經紀不同，新趨勢以公司整體服務客戶，統一進行市場推廣，通過專精於各區域市場的團隊之間的緊密協力合作，使房產銷售更高效、更專業、更全面、更規範；為客戶更好更快買賣房產的同時，更為他們帶來前所未有的服務體驗。

新趨勢地產希望通過日益革新的市場與銷售創新，以及持之以恆的高標準、高質量的房地產服務規格，推動行業進步。在這個目標的鞭策下，新趨勢完成了多項業界史無前例的創舉：我們是第一家為客戶提供包括專業家居布置等三十餘項增值服務的房地產公司；我們是第一家為公司團隊經

直把為客戶提供專業的經紀服務作為宗旨，從方方面面為地產經紀提供各種專業服務工具，使房產銷售更專業、更高效、更全面、更規範，在為客戶更好更快買賣房產的同時，更力求為他們帶來前所未有的服務體驗。服務體驗。

為順應數字化發展的大勢致力於打造互聯網化的地產服務，新趨勢地產公司攜手Johome多房網在2019年初推出了全新的環球互聯網地產服務品牌和平臺JOHOME，既有網站平臺又有移動應用程序平臺。

## 招聘計劃



## RECRUITMENT POSITION

公司福利

- 01、免費VR雲看房
- 02、免費售房拍照和高清視頻
- 03、免費1v1實戰培訓
- 04、免費G-Suit團隊管理系統
- 05、免費無限雲儲存空間
- 06、免費多渠道廣告推廣
- 07、專屬廣告設計
- 08、專屬多媒體編輯文案
- 09、專屬CRM客戶管理系統
- 10、專屬Johome App VIP服務

此外，公司還向旗下經紀提供全家的醫療保險，解除經紀的後顧之憂的同時，部分業績突出的經紀還可獲得未來公司上市的股票期權，讓我們一起享受上市所帶來的紅利。

在公司更好賦能旗下經紀的政策下，祇要註冊成為新趨勢旗下經紀，公司將為經紀免費開通Johome VIP賬號，就可以享受強大的各項服務，這在市場上是占有絕對優勢的，提高了



競爭能力。

2020年10月在公司戰略發布會上，公司高層對旗下經紀承諾三年內不賺錢，收入會全部用于：補貼旗下經紀和回饋客戶及互聯網產品開發與升級。新趨勢地產絕不祇看眼前的“錢途”，而是認定了流量才真正有前途，擁有互聯網流量思維的公司，才能夠成功。

新趨勢成立近5年來，培養了16支過百單、過億元的團隊，更是拿下溫哥華地產局前10名的4席，成就過無數經紀的夢想，我們期待您的加盟，共贏未來。

## 聯系我們

### CONTACT US

電話：416-333-1111  
郵箱：HR@nustreamtoronto.com  
地址：140 York Boulevard,  
Richmond Hill, ON L4B 3J6

# 你認為非居民投機稅 可以為安大略省的房地產市場降溫嗎？



## 本刊訊

安大略省政府3月29日宣布：將從3月30日開始將非居民投機稅（Non-Resident Speculation Tax）從15%提升至20%。

此舉意在遏制當前安省日漸失控的房價，這項被人們稱為“海外買家購房者稅”的稅收此前僅限於大金馬蹄地區（GGH），而這次提稅之後範圍也擴大至了安省所有地區。

省級住房計劃將作為一項法案推出，該法案著眼於省和市級規劃程序的變化，以更快地建造更多住房。

該法案是在該省住房負擔能力特別工作組在2月份發布了一組55項建議之後提出的，這些建議旨在未來十年內再建造150萬套住房，大約是目前建設速度的兩倍。

其提議之一為取消排他性分區，以便在已建立的社區引入更多經濟適用房；遺產指定規則的變化；以及圍繞阻礙發展的公眾諮詢的參數。

另外，政府還取消了國際學生和在加拿大工作的外國人可獲得退稅，除非他們在4年內能夠拿到永久居留權，在獲得永居權之後才可以有資格申請退稅。

財政部在周二表示：“我們的政

府正在努力增加供應並幫助安省家庭和購房者保持低成本，而不是尋求快速獲利的外國投機者。”該部補充說，安大略省還將與希望徵收空置房屋稅的市政當局合作。

這些變化發生之際，政府表示住房短缺正在推高價格，超出許多家庭的承受能力。上個月，大多倫多地區房屋或公寓的平均成本達到\$130萬加幣。多倫多市的一棟獨立屋平均售價為\$200萬加幣。

自2017年推出該稅項以來，安大略省已徵收約 \$6.101億加元的稅款。周二宣布的變化預計將在 2022-2023 財年籌集\$1.75億加元，並在次年籌集 2.35億加幣。

然而，考慮到這些總數需要退稅，它可能會更少。

在宣布加稅前幾分鐘，安省省長福特在多倫多地區貿易委員會的一次演講中說：“我們在安大略省遇到住房危機已經不是什麼秘密了。”

“供應無法滿足我們當前的需求，更不用說滿足快速增長的人口需求了，”福特說。

“我們正在直面供應問題，並毫不拖延地向前推進，因為我們等不起！”他說。

但房地產專家表示，外國投機稅

在過去的幾年裏被證明其並不是有效的需求方政策。

多倫多地區房地產委員會（TRREB）首席市場分析 Jason Mercer表示，土地登記數據顯示，每月祇有不到200筆交易中，僅有不到1%需要繳納非居民投機稅。

“在2020年和2021年的大部分時間裏，這個數字趨向於每月接近100筆交易，” Mercer說。

2017年該政策剛出臺之時，加拿大統計局就對多倫多和溫哥華這兩個加拿大最大的房地產市場做過調查，非居民在多倫多所有住宅物業占比僅 3.4%，公寓僅占7.2%，所以基本上可

以說提高所謂的非居民投機稅無法從根本上解決當前市場情況。

多倫多 Realosophy 經紀公司總裁 John Pasalis 表示，他預計加稅不會對多倫多地區火熱的房地產市場產生太大影響。

“這種與加拿大沒有聯繫的外國買家的想法，很不切實際”他說。

TRREB 首席執行官 John DiMichele 在本月早些時候的新聞稿中表示，“歷史表明，針對外國購買和投機活動的稅收政策……對市場的影響很小，僅僅是因為這類活動祇占一小部分。”

（來源：新趨勢地產多倫多）



# 清明節南京大屠殺遇難者紀念碑前的祭奠



參加當日祭奠活動的多倫多洪門民治黨支部代表有：主委葉國良，副主委王源遠，前任主委餘卓文，多倫多洪門振洪聲曲樂劇社社長周麗。

世界拳擊聯盟 WBU 世界冠軍，中國重量級職業拳擊冠軍張君龍也趕到現場參加了今天的祭奠儀式。

中國重量級職業拳擊冠軍張君龍和華聯總會秘書長周捷向紀念碑獻花。

多倫多華聯總會翁國寧主席在現場接受了媒體採訪，並寫下了個人感受，主要內容如下：

今天是中國傳統的清明節，多倫多華聯總會部分常務理事，加拿大洪門民治黨多倫多支部委員，和一些社會人士在今天這個特殊的日子來到愛恩墓

2022年4月5日清明節，中午12點整，多倫多華人團體聯合總會翁國寧主席帶領華聯總會部分常委，加拿大洪門民治黨多倫多支部主委葉國良帶領洪門來到了列治文山市愛恩墓園【南京大屠殺遇難者紀念碑】前，舉行了簡單而又莊嚴的祭奠儀式，寄托心中對85年前30萬死難同胞的哀思，呼喚世人對戰爭暴行保持警醒，表達堅決捍衛和平的決心。

這是自多倫多華聯總會與加拿大洪門民治黨多倫多支部2018年牽頭募捐建立【南京大屠殺遇難者紀念碑】起兩家社團連續第四年在清明節舉行的祭奠活動。即便在疫情嚴重的2020年和2021年，華聯總會與洪門多倫多支部也從未間斷過在每年的清明節和南京大屠殺死難者紀念日舉辦的祭奠活動。

主委葉國良，副主委王源遠，前任主委餘卓文，多倫多洪門振洪聲曲樂劇社社長周麗獻花。這個清明節的愛恩墓園，早上還籠罩在一片陰雨濛濛之中，清明時節雨紛紛，路上行人欲斷魂。在這個祭奠先人緬懷逝者的日子裏，站在【南京大屠殺遇難者紀念碑】前，回想85年前慘絕人寰的南京大屠殺，30萬同胞的慘死怎不令人痛徹心扉！南京大屠殺，是全體華夏子孫永遠的傷痛與不滅的記憶。

中午12點整南京大屠殺遇難者祭奠儀式正式開始，此時，陽光也穿透了厚厚的雲層，為紀念碑勾勒出清晰高大的身影。多倫多華聯總會主席翁國寧、副主席王清官、陳福等華聯總會代表，葉國良主委等多倫多洪門民治黨支部代表以及其他來到祭奠現場的人士一一向【南京大屠殺遇難者紀念碑】敬獻了花圈和鮮花，並集體向紀念碑三鞠躬，表達



對30萬南京大屠殺死難同胞最深切的哀悼。

參加當日祭奠活動的多倫多華聯總會代表有：多倫多華聯總會翁國寧主席，副主席王清官、陳福，秘書長周捷，常務理事王明佛、梁梅英、劉瑩、沈謝元及李述亮。

園【南京大屠殺遇難者紀念碑】前，緬懷在南京大屠殺中被日軍殺害的30萬無辜平民，表達對和平的珍惜與向往。我們每年清明節和南京大屠殺遇難者紀念日都要堅持祭奠活動，就是要形成一個祭奠傳統，保留這個歷史記憶，讓全世界人民和我們的子



孫後代永永遠遠都不能忘記慘無人道的侵華日軍在南京屠殺三十萬中國平民的事實，鐵證如山！全世界的華夏兒女為抗日戰爭的勝利，為世界反法西斯戰爭的勝利作出了不可磨滅的歷史貢獻。在第一次和第二次世界大戰中，加拿大華人華僑和加拿大人民一起流血犧牲，共同為世界和平事業做出了巨大貢獻。



【南京大屠殺遇難者紀念碑】在加拿大多倫多的設立，本身就表明了加中兩國愛好和平的人民維護世界和平的堅定立場。

今年疫情仍然沒有結束，許多人仍然無法親自到紀念碑前獻花祭奠，但這絲毫不會影響我們熱愛和平的人們心中對南京大屠殺死難者的哀悼！讓我們永記歷史，捍衛和平！

多倫多洪門民治黨支部主委葉國良，多倫多華聯總會副主席陳福也接受了媒體採訪，在採訪中表達了對戰爭的譴責，對和平的珍惜。



正如翁國寧主席、葉國良主委、陳福副主席所言：戰爭的慘痛，讓人們對和平的祈求更加熱切！今天，多倫多華聯總會與洪門多倫多支部的代表站在【南京大屠殺死難者紀念碑】前，緬懷逝者，呼呼和平，這不僅僅代表着這兩家社團和今天趕來祭奠的人們的願望，更代表着千千萬萬的人們向往和



平的心聲。這黑色大理石紀念碑主體的書卷象徵着歷史長卷，寓意着“黑色沉重的歷史”，紀念碑上方三紙展翅的和平鴿則象徵着對和平的祈願。明年的今天，希望人類徹底打贏了病毒戰，戰勝了疫情，更多的人們可以一起站在這裏，來到這座紀念碑前，為了這紀念碑上中英文鐫刻的八個大字，也是我們全世界各個民族世世代代都應該記住的八個大字，那就是“銘記歷史 祈願和平”！

(來源：華聯總會提供圖文)



# 加拿大華裔代表出席聯合國 CSW66 大會 再次呼吁反對種族歧視 和發揮女性的作用應對氣候變化

本刊訊 發揮的重要作用。

2022年3月8日聯合國在國際婦女節上提出主題“性別平等，助力可持續發展”，經各國駐聯合國代表預備會議，確定3月14日-25日舉辦聯合國第六十六屆婦女大會。受疫情影響，2022年3月舉辦線上線下會議同步進行，以圍繞性別平等、應對氣候變化發揮女性作用為主要的議題開展多場協商，百餘個國家共同參與組織的超過二百多場專題論壇和商討會議。本屆大會，加拿大和楓會餘承璋會長被選入由十二位代表組成的加拿大代表團出席大會。和楓婦女發展委員會繼2021年被選為聯合國婦女平等行動聯盟的成員，2022年繼續受行動聯盟主委會邀請出席多場會議。

近十年來，在氣候危機和減少災害風險的背景下，推進性別平等是21世紀最大的全球挑戰之一。2021年，婦女平等為主旨的巴黎會議上，建立了行動聯盟并提出了2030年可持續發展行動綱領，各國婦女積極行動起來。人們越來越認識到，占世界貧困人口的大多數的婦女，比男性更容易受到氣候變化的影響，而且更依賴受氣候變化威脅最大的自然資源。

同時，婦女和女童在適應和減緩氣候變化方面，能夠起到積極的作用，成為有效和強大的領導者和變革者。婦女參與世界各地的可持續發展倡議，她們的參與和領導力，推動了更有效應對氣候變化的行動。聯合國各國代表及相關組織，繼續研究各種機會和制約因素，使婦女和女童在與氣候變化和可持續性有關的決策中，擁有更多的發言權，並成為平等的參與者，這對可持續發展和促進性別平等至關重要。如果没有今天的性別平等，那麼可持續的未來，和平及平等的未來，是遙不可及的。

3月15日在 UNCSW66 大會上，加拿大聯邦政府派駐聯合國大使Bob Rae和婦女部長 Minister Ien 以及多位部長在紐約聯合國總部會場舉行線上招待會，有一百四十餘人出席。會議由聯邦婦女部主任Natalie St. Lawrence主持，她代表加拿大政府向加拿大婦女代表團的代表和全加各省市政府女省長和市長及應邀出席者表示歡迎，並支持婦女參與應對氣候變化和可持續發展，女性在加拿大的領導力方面



一系列創新解決方案；介紹解決氣候創業者性別平等問題的方法，並邀請私營部門合作伙伴加入女性創業加速器，並在未來十年發展該倡議，從而為世界各地的女性快速啟動變革。

其中，聯合國秘書長助理、開發署發展局主任中國官員徐浩良（Haoliang Xu）先生，介紹了當前在大約170個國家和地區開展工作，幫助消除貧困、減少不平等和排斥，並建立復原力，使各國能夠保持進步。作為聯合國的發展機構，聯合國開發計劃署在幫助各國實現可持續發展目標方面發揮着關鍵作用。他介紹了中國在應對氣候變化中，正積極發揮企業的作用，在環境測評和碳减排方面制定了嚴格的規定和實施可循環策略，對女企業家給予很多支持和扶持，使得女性平等權力有效保證，還列舉了很多大企業的女企業家和女員工在中國企業中情況，對生活和孩童家庭照顧及教育方面、以及健康衛生方面也給予很多關懷。

聯合國婦女署代際平等聯盟、婦女跨文化網絡等聯合發起組織的“在氣候、性別與和平的十字路口：將氣候與安全納入聯合國政策議程”論壇 - CSW66 (商定結論) 的關鍵信息如何與當地女權運動和當地和平建設者產生共鳴？CSW66 期間的討論所利用的性別視角在推進氣候安全議程方面取得了哪些關鍵成功？- 從性別角度推進氣候安全議程的持續差距是什麼？進步在哪裏？- 全球建設和平、發展和人道主義合作夥伴可以從CSW66 的關鍵信息中學到什麼？如何將一些關鍵建議付諸實施等方面，提供從青少年女童到老年婦女的溝通，積極發揮各領域女性作用，使得性別平等有效推進氣候安全議程。

和楓婦女發展委員會作為聯合國婦女署代際平等行動聯盟成員團體，黃西平博士、徐承珠、江利華、張瑪琍、馬辰、陳揚、曹穎、田文欣、Yeunia Wang 等多位女士應邀出席會議。加深了應對氣候變化和婦女的義務與責任和領導力的作用。和楓婦女發展委員會將繼續按照聯合國婦女署及加拿大婦女部的號召，積極參與環境保護、經貿、文化、衛生和教育各項事務，放眼全球，關心人類和平事業，與社區各方加強聯繫，及時了解和反映社會的情況，促進聯合國婦女署行動聯盟的協調工作和實施承諾義務。

由聯合國減少災害風險榜辦公室 (UNDRR) 世界氣象組織 (WMO) 組織高級別論壇：從兩性不同視野看氣候變化中對減災的觀點。聯合國秘書長等多位聯合國組織負責人和氣候變化與減災專家做論壇報告，此次高級別活動紀念2022年世界氣象日，其主題為早期預警和早期行動；在婦女地位委員會第六十六屆會議及其主題為：在氣候變化、環境和減少災害風險的政策和計劃。該活動探討迄今為止的經驗教訓和未來的機會，通過各國的案例分析和介紹，數據分析和實證，在早期預警和早期行動中增強婦女賦權和領導力，發揮女性的主觀能動性和社會中的作用，以減少災害風險。

(來源：和立/提供圖文)

# 單季迎來 10.8 萬新移民！

## 加拿大實時移民處理速度查詢工具來了！

### 各項目審批進度更新！

本刊訊

聯邦移民部長Sean Fraser在3月31日宣布了一個喜訊：加拿大在今年第一季度（1-3月）對超過14.7萬份永久居民申請做出了審理決定，比2021年同期審理的數量翻了一倍！通過這些努力，加拿大在今年第一季度迎來了超過10.8萬名新移民！

移民部長稱，加拿大仍然是世界各地移民申請人們在2022年的首選目的地！

#### 審批提速

嚴重的移民案件積壓讓加拿大移民部在2021年的人力資源不堪重負。為了應對加拿大移民系統前所未有的挑戰，移民部長Sean Fraser在2022年1月31日宣布了要改善客戶體驗和移民系統現代化的新舉措。

為了減少案件庫存，加拿大政府還為移民部提供了8500萬加元的專項資金。而今天，這些舉措終於初見成效了！

#### 新移民

通過僱傭新的案件處理人員、移民系統數字化等等新措施，加拿大移民部正在繼續努力減少大流行期間積累的案件庫存。截止到2022年3月31日，加拿大已經在今年迎來了10.8萬名新移民，累計審理移民案件超過14.7萬份，比去年同期翻了一番。

#### 新公民

通過為申請人提供線上考試、虛擬公民宣誓儀式、在線申請跟蹤器等方法，有超過21萬人在2021-2022年獲得了公民身份。在2020年4月1日至2022年1月31日之間，加拿大累計舉辦了12,400場線上宣誓儀式。

#### 留學生

繼2019年學習許可申請創下歷史新高之後，IRCC在2021年再次打破紀錄。有56萬名留學生的學習許可申請獲批，比2019年同比增加了32%！

#### 境內轉移民

在大流行期間，加拿大放寬了境內臨時居民轉永居的條件，有16.9萬名境內臨時工人在2021年將身份過渡成



為了永久居民。

#### 在線審理時間查詢

在努力減少案件積壓的同時，IRCC仍然致力於向客戶提供有意義、及時和透明的信息。3月31日，加拿大移民部長肖恩弗雷澤宣布了關於IRCC審理時間查詢工具的重大更新。IRCC客戶現在可以更加準確地估算申請所需時間。

從今天起，大多數永久居民申請和公民服務都將使用動態的處理時間（而不是使用固定的服務標準時間）。現在，客戶可以在IRCC網站上查詢到更精確的案件審理時間。新的審理時間估算將根據過去六個月的審核情況，並在每周進行一次更新。

#### 處理時間和服務標準的區別

IRCC在過去提供的服務標準時間是在正常情況下對一個項目審理時間的承諾。但并非所有的案件都能在服務標準時間內完成，尤其是移民案件積壓嚴重的當下。而處理時間則是根據過去處理80%的同類申請所需時間來推算的。處理時間從IRCC收到完整申

請之日開始，到移民官員做出決定時結束。

移民案件處理時間（3月31日）

經濟類移民

EE CEC: 7個月

EE FSW: 27個月

EE FST: 27個月

EE PNP: 22個月

省提名（非EE）: 27個月

魁北克技術工人類別: 31個月

魁北克商業類別: 65個月

聯邦自雇移民: 42個月

大西洋四省計劃: 14個月

SUV聯邦創業簽證: 31個月

家庭團聚類移民

配偶及同居擔保（境內）: 16個月

配偶及同居擔保（境外）: 19個月

父母和祖父母團聚擔保: 32個月

受撫養子女（中國遞交）: 24個月

臨時居留申請

加拿大旅遊簽證（中國遞交）: 469天

加拿大旅遊簽證（加拿大遞交）: 16天

訪客記錄: 162天（網申）

超級簽證（中國遞交）: 421天

學習簽證（境外遞交）: 13周

學習簽證（境內遞交）: 9周

學習簽證續簽: 75天

工作簽證（境外遞交）: 20周

工作簽證（境內遞交）: 133天

#### 移民系統重回正軌

費雷澤部長在新聞稿中表示，加拿大移民系統在疫情期間接受了前所未有的挑戰。2022年，IRCC將繼續以客戶體驗為服務重點，讓加拿大新移民人數達到創紀錄的水平。移民部長說他的首要任務是幫助客戶在可預測的處理時間和高效溝通下快速來到加拿大。移民部長在新聞稿最後寫道，“加拿大很自豪能成為世界上這麼多人的首選移民目的地，我們將繼續努力為他們提供最好的體驗。”

移民部公布的喜訊，對無數正在等待審批的移民候選人來說無疑是一個重磅好消息！加拿大移民系統正在以肉眼可見的速度重新回到正軌，目前正是規劃申請的好時機！

（來源：華楓移民）

# 地產·理財

## Realty & Finance



楓華傳媒集團  
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊 財富舞臺·凝聚精彩



微信公眾號



加中資訊網

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

# 臉書 Facebook 選多倫多建工程中心！

## 狂招 2500 人！多大滑大學子獲益！

本刊訊

近期，多倫多可謂風頭無兩，世界科技巨頭爭相入駐，先有微軟、Walmart宣布建造科技技術中心，招募5,000名員工，現在臉書（Facebook）也計劃建立加拿大工程中心，狂招2,500人。

3月29日下午，Facebook、Instagram 和 WhatsApp 的母公司 Meta Platforms Inc. 宣布計劃在多倫多建立一個新的加拿大工程中心。

該公司表示，新的中心將在未來五年內提供 2,500個新職位，包括遠程和在職職位。

周二下午，安省省長福特和經濟發展、就業和貿易廳長 Vic Fidelis出席了宣布儀式。

福特說：“這項重大投資建立

在 Meta對安省長期承諾的基礎上，也是對我們熟練和多樣化勞動力的信任。”

根據周二發布的一份聲明，多倫多中心將引入加拿大第一個WhatsApp、Messenger、和 Remote Presence工程團隊。

同時，擴大現有的加拿大現實實驗室和人工智能研究團隊。Meta表示，這些團隊將幫助開發新的虛擬現實技術，即“元宇宙（metaverse）”，該技術于2021年推出。在元宇宙中，共享環境為用戶提供了工作、娛樂、和社交的能力。

全球商業集團副總裁 Garrick Tiplady和加拿大 Meta負責人在聲明中表示：“元宇宙有潛力釋放創意、社會和經濟機會，我們希望與已經為這個未來建設的加拿大人密切合作，并



塑造它。”

“加拿大對 Meta來說一直很重要。我們已經幫助數百萬加拿大人和企業建立聯繫、創造和發展，我們期待通過這些投資繼續支持加拿大經濟和創新生態系統。”

Meta表示，未來的大部分職位將“以工程為重點”，致力於“擴展現實體驗和元技術”。

該公司強調，遠程就業開放將歡迎全加拿大各地的人才加入科技行業。

加拿大Meta公司的公共政策經理 Rachel Curren在宣布儀式上說：“你不必住在多倫多市中心，就可以建造元宇宙。”

福特省長補充說：“其中許多工作將是遠程和在家工作的。”“這意味着，多倫多以外的其他地區的省民也因這項投資而看到他們的機會增加。”

在周二（3月29日）的聲明中，Meta公司還宣布為加拿大的17間研究實驗室撥款\$510,000加元，打算讓這些實驗室研究“建立元宇宙所需的”創新。

Meta公司表示，在17個研究實驗室中，其中3間是位於安省的研究所，分別是多大、滑鐵盧大學和安省藝術設計大學（OCAD）。

臉書來多倫多建工程中心，狂招

2500人，最開心莫過於在多倫多大學、滑鐵盧大學等高校的學子們，未來發展機會將更多。

2021年10月將公司名稱正式更改為 Meta Platforms Inc.，簡稱 Meta，前身是Facebook Inc.。該公司創始人兼首席執行官 Mark Zuckerberg說，這一改變是為了反映公司對發展元世界的承諾。

早些年，蘋果和亞馬遜已經在多倫多市中心新建了辦公室，穀歌也即將開設一座新的辦公大樓。

現在，幾乎所有美國科技巨頭都搶着在加拿大多倫多開設中心，比如亞馬遜、Netflix、IBM、Wayfair、TikTok、Reddit、Pinterest、DoorDash和Hubspot等等。

多倫多的科技勞動力增長速度也比美國任何一個中心都快，現在已經是北美第三大技術中心，據追蹤科技招聘的房地產公司 CBRE 稱，多倫多擁有比芝加哥、洛杉磯、西雅圖和華盛頓特區更多的IT科技工作者，僅次於美國的紐約和矽谷。

現在，臉書再次選中多倫多成為加拿大的工程中心，狂招2500人，多倫多技術中心的地位穩了，難怪安省福特省長3月29日也笑着來一起宣布這個好消息。

（來源：SUPER LIFE）

# 方太網紅爆款烟機出新色 JQG7505W 炫白上市

极致纯净的白  
引领设计新风尚

JQG7505-W



排尽危害  
留下美食，陪护孩子成长



JQG7505-W

抽离油烟  
留下清爽，呵护房屋如新



挥手开启 一步到位



吸走烦恼  
留下欢笑，守护家庭和睦



指纹油污乖乖“隐身”  
两分钟轻松搞定清洁



ca.fotileglobal.com

For love we do

绿色超级爆炒档  
对付油烟厨味的终极武器



## 大多地區房產綜合評述

### 从历史里寻找解读当今市场的钥匙 (七)



Michael Wang  
416.893.2060

出來的：“均價50萬的關口很難長期持有，一旦突破將衝擊所有人的心理價位。”可惜的是，當時講座現場爆滿的人群裏，沒有幾個意識到這句話的深意。大部分人懷疑地看着我，不置可否。很多人甚至非常懷疑，大部分人決定採取觀望的態度，極少數人聽明白了，開始了行動。

2009年我認識了一個地產投資人，她是單親媽媽，兩個兒子，其中一位是終身殘疾，需要時時刻刻有人照顧，她還要照看自己的母親。她的家人盡了最大的力量在幫助她，可是畢竟自己的事要自己解決。就是在這樣艱難的情況下，她從那個時候起，買進了多套投資物業。現在生活依然讓人煩惱，依然非常艱難，但是，令她欣慰的是，她已經為自己的家庭建立一條護城河，所有的房產早就翻番了。最近她問我是否要賣出一部分，我跟她說退休再賣，再賺100萬是一件非常輕鬆的事，幹嘛那麼着急。

緊接上文，當下最流行的莫過於猜測房市的走向，對賭房產市場未來的前景。其實我們大可不必把眼光放在2022年，甚至是2023年，我們應該把眼光放得更長遠。或許有人說不看現在，買虧了怎麼辦？那麼，讓我們用事實說話。40年前，多倫多的獨立屋房產是多少價位？回答是：2-3萬甚至更少。1999年多倫多的獨立屋房產是多少價位？回答是：20-30萬。從1999年到現在，多少人唱衰房市，多少人等到了今天還沒有買房子？我們等來了房產下跌嗎？等到了，是的，2017年大跌了。然後呢？病毒竟然讓市場再次活躍了起來。這種帶有幾分諷刺的市場走向，大概所有人都在2017年沒有預測到。很多人覺得市場會持續修正一段相當長的時間。

那麼這說明了什麼？為何我們多倫多的房產就如同一把野火，無論你想怎麼澆滅它，它總是能夠死灰復燃，而且越燒越旺？拋開海外買家不說了，這次的房產市場可是100%由本地人，也就是你和我給追捧起來的。沒有外來的推動力，再也沒有所謂海外投資人抱着大筆現金蜂擁而至的場景。我們僅僅依靠自己就把市場推向了另外一次高峰。那麼，問題來了，等到疫情徹底結束，商業活動再次活躍，我們將面對什麼樣的市場？

政府真的缺錢了，政府這個大戶家也沒有餘糧了。看看央行行長若有所思的對於房市的回答，我差點笑出聲來。他真的認為這樣的上漲一點都沒有問題嗎？問題是，即使有，也祇能睜一隻眼閉一隻眼。讓我把這下面段話給貼出來。這是在2010年一次地產講座上貼



樂意效勞。多倫多的房價已經不便宜了，這同2010年許多人看着50萬均價大鬧猶豫和遲疑非常類似。那時候，大家都覺得房子挺貴的，還能再漲嗎？請相信人類的適應能力。以前2居室的condo沒有1000尺以上都不好意思拿出來賣。現在500尺以上就可以有2居室了，不到300尺就可以有獨立單位。我們正在向狹小空間，高價位的居住空間邁進。我跟一些朋友開玩笑，今後500尺會有4臥室condo。祇要提高天花高度，在原有臥室上加一層床位，不就多了2居室了嗎？

4) 放眼未來10年的房產，而不是緊盯着現在的房市，你就會徹底明白到底應該買房還是觀望，你也會徹底清楚你該買什麼樣的房產。現在房價100萬以上了，貴嗎？挺貴的。可是1999年新移民有5萬年薪那就是牛到天上的收入了。現在我的客戶大部分家庭收入都有15萬左右，不少還有20萬以上的。你的收入是1999年的3-4倍了，房價也從20-30萬到了100萬，這個比例沒有失衡呀。你覺得貴，是因為數字看着貴了，房價/收入比例的絕對值並沒有根本性的變化。

未來多倫多的市中心依然會繼續縮窄居住面積，可是周邊的城市，獨立屋的住宅面積可是沒有被改變。一套平房獨立屋起碼1200尺，加上地下室會有2400尺以上了。100萬的房價被2400尺平分，每尺很便宜，都沒有到condo樓花的零頭，你要是再喊貴，那麼你就是問題所在了。今後的大多地區，擁有獨立住宅和擁有獨立院落的房產就是富有的象徵，這已經是完全可以被預見的未來景觀了。榮登富人榜，不出錢那是絕對不可能的。想當富人，又不肯出力氣，又怕狼後怕虎，那麼富人這麼好當的嗎？

等到獨立平房每尺賣到1000加幣，也就是200-240萬的時候，這才是真正的貴了，真的吃不消了，這個時候也是大多地區貧富分化徹底決裂的時刻，這時候，是該想想房價何去何從的時候了，也該想想是否應該兌現跑路了。現在，均價100萬按照廣東話來講，簡直就是刷刷牙的事情啦。

投資房產不是在跟隨大眾，而是要看清潮流。潮流是什麼：現實很殘酷，明天更殘酷，後天很麻木。千萬別等到你麻木不仁的時候去投資，你一定要在別人麻木的時候去投資。別人的不清醒是你醍醐灌頂的良藥，是你求都求不來的天賜良機。當很多從來都沒有投資過的，或者投資失敗的人反對你去投資的時候，那麼機會真的在敲門了。大家都醒着，那就麻煩大了。未來並不像未來學家預測的那樣很美好，而是三個字：很實際。未完待續……

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

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

電話：(416) 893-2060, (416) 391-3232



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

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，地下室二卧爲合法出租單位，兩套溫控系统，分門出入，面向公園，是自住投資的最佳選擇。

轉讓價  
\$1,450,000





蔣虹  
首席律師

【蔣商律：法律小思精選】

# 私貸 (private mortgages) #15 ——如果抵押的房產是投資房？

投資房是業主把房子出租拿租金收入的房產。與用自住房抵押貸款比起來，用投資房貸款要複雜一些，有更多需要考慮的因素。

第一個因素是房子有幾個住宿單元。有1到4個單元的房子還是算住宅，業主還是可以拿到住宅抵押貸款 (residential mortgage)。有5個和以上單元的房子算為商業地產，業主必須申請商業抵押貸款 (commercial mortgage)，通常審核標準更嚴而且利息更高。

另一個因素是投資房是不是業主也住。如果業主住其中一個單元，這個房子

算為業主自用。如果所有單元都出租，那房子算為非業主自住。通常，非業主自住的投資房必須至少有20%的首付。

為了證明租金收入，貸方會接受簽署的租約，以計算你的租金價值。或者你可以請獨立評估師來寫市場租金信。如果是以前租過的房子，也可以幫助貸方算租金收入。

貸方考慮你是否有資格拿貸款時，可以把租金收入作為你收入的一部分。不過貸方將從你的整個收入中減去維修、地稅、水電氣和抵押貸款還款等物業費用。利潤會被添加到你的個人收入中，而虧損

則要從每月收入中扣除。

最後，貸方可能需要額外的貸款保護。除了貸方拿房地產做抵押之外，貸方通常會要求轉讓租約和租金 (assignment of lease and rent)，這樣如果業主拖欠抵押貸款，貸方就可以從租客那裏收租金。租約轉讓通常在產權證上與地產抵押 (mortgage) 一起登記，租金轉讓在個人財產抵押登記處 (Personal Property Security Registry) 登記。

(蔣商律 www.jhwbizlaw.com ©2022 普遍討論非法律建議)

## 手中有標尺，心中有溫度

最近兩周，炙熱的房地產市場好像的確服下了安定劑，稍稍平靜下來了。但是大家給現有物業的各種 refinancing 依然處於狂躁狀態，銀行以及其他的貸款機構依然是車水馬龍，人聲鼎沸……

然而貸款並不是相貸就能貸到猶如購物一樣的簡單操作。不僅僅是一類，二類 lender 接受貸款申請後，要嚴格的進行審查工作。就算其他三類貸款機構對貸款也是貫徹細致入微的審核原則。對貸款的審查一般包括以下幾個方面：

### 一、對貸款目的和用途的審查

我在向客戶詢問貸款目的用途時，有的客戶很認真的告訴我其貸款的真實目的：或其他投資，或裝修，或建房，或者是補充新購置物業首付的不足，甚至是兒娶女嫁的應急……這都可以，但有的客戶不耐煩：“我用房子抵押，我拿來嫖了，賭了你就不用擔心了”。我的回答是：NO，我是不會借錢給客戶讓其吃喝嫖賭的……

借款目的&用途正當是我手中的標尺之一。對於風險較大的借貸，就算抵押物業合適也是拒絕發放貸款的。

### 二、對貸款數額和期限的審查

對貸款數額的審查要從兩個方面進行考慮：第一，從借款人實際需要考慮。如果 lender 超過借款人實際需要過量地提供貸款，則很可能借款人要把超過其實際需要的貸款用於申請以外的用途，給 lender 按期收回貸款帶來風險；第二，從 lender 自身貸款額度考慮，也要符合風險管理的要求，遵守不超過抵押物 (LTV) 75% 的原則。

lender 對貸款期限的審查主要着眼于發放貸款要保持合理的期限結構。要貫徹好安全性、流動性、效益性原則，保持一個合理的貸款期限。

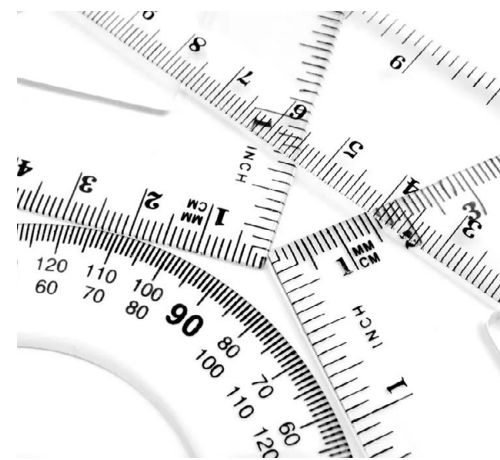
### 三、對借款人信用狀況的審查

對借款人信用狀況的審查，也就是對借款人還款能力的審查，這是貸款安全收回的重要保證。在我們這裏，信用和物業的貸款比例同樣重要。

### 四、對貸款擔保人的審查

很多情況下我會要求借款人提供擔保人，這是加強貸款管理，保障貸款安全，提高資金使用效益的重要措施。

如果說上面列舉的貸款中一、二、



三、四……甚至更多的比如收入的要求是我們手裏不可鬆動的標尺，那麼我們對於一些信用好，用途適當，急需錢的客戶也是予以人文關懷，心中不乏溫度和愛意……

手中有標尺，心裏有溫度，在不違背規則中予人方便，給人恰到好處的幫助這是我們這個團隊一直以來的工作作風。賺錢是我們工作的目的沒錯，但我們絕不唯利是圖，幫助他人實現財務增長和平衡是我們為之而快樂的事情。

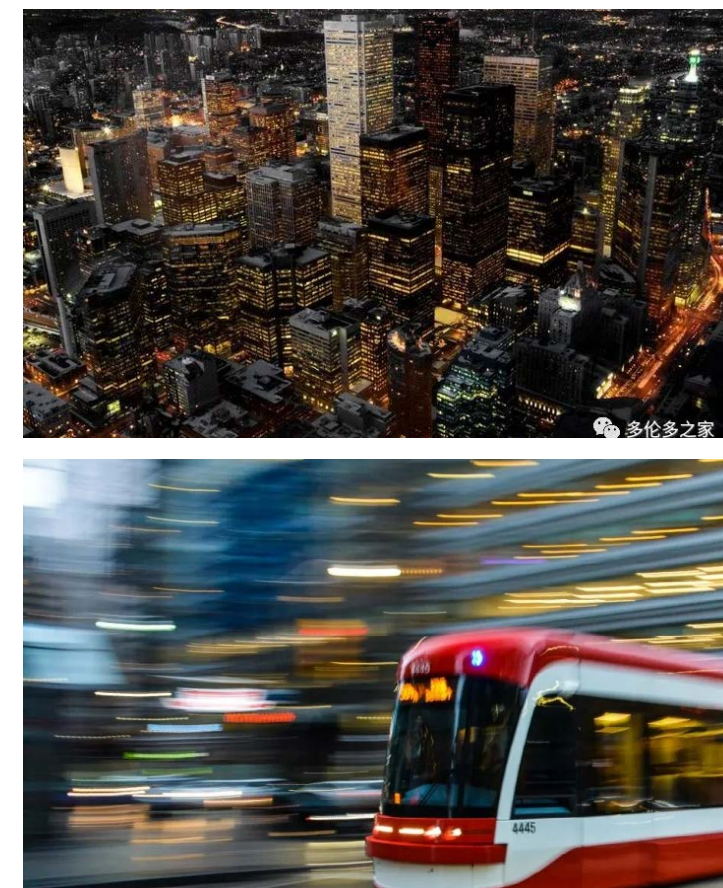
需要借錢，請和我們聯系：647-296-5823



Halen D. Zhao  
647.296.5823  
dongxiazhao@gmail.com



# Queen Church | TRIDEL 與 BAZIS 强强聯手， 打造城央頂級地標



Justin Yao  
藥晉  
647-973-9821



QUEEN CHURCH  
城市中央  
核心地段  
高投資高回報  
頂級開發商TRIDEL  
市中心的又一大作  
Address: 60 Queen Street East,  
Toronto, ON

### 樓盤簡介

【項目名稱】Queen Church  
【項目地址】60 Queen St.  
【開發商】Tridel  
中心，步行指數100分  
交通指數100分  
生活  
1 MIN  
地鐵，街車  
當得知Tridel即將在市中心再建一



目虎視眈眈。除了地理位置優秀，更是因為該區未來的升值空間無可估量，Church將成為多倫多的“第五大道”。

從Queen Church出發，不需要10分鐘就可以到底多倫多金融中心，無論是世界500強企業，還是處於現代創新科技企業，你都觸手可及。

另外，居住在QUEEN CHURCH有另外一個優惠，就是可以盡情的享受美食，咖啡！沿着Queen St.，就可以到達多倫多潮人食客最愛的Queen St W.，這裏不僅可以不出國門盡情品嚐各色美食，甚至還有各類潮店，生活應有盡有！

到學校，也祇是一步之隔，所以，你懂了嗎？

### 開發商介紹

在過去十年中，多倫多的景觀和天際線發生了變化。BAZIS 在重新設計中發揮了重要作用。BAZIS 的重點是設計奢華的生活空間，並極其注重細節。通過設計表達與人類互動的生活空間。我們致力於在住宅和商業房地產開發過程的各個方面保持最高的卓越標準。BAZIS 能夠成功地將富有遠見的建築和設計與營銷和建設相結合，使 BAZIS 成為了宣揚城市景觀的重要力量。致力於精心打造每個項目的承諾與企業誠信和責任齊頭並進。

基于這一承諾，BAZIS 可以改寫多倫多的城市故事；在整個城市的主

要社區創建現代豪華公寓和住宅。

Tridel是加拿大領先的公寓住宅開發商和建造商。迄今為止，Tridel Group of Companies 負責生產超過87,000 套房屋。公司的重點是客戶服務、創新、環境可持續設計、建築性能和企業管理。聲譽建立在我們對建造最高品質公寓的承諾之上。在設計、營銷、銷售、卓越施工和客戶服務方面贏得了行業獎項。大多倫多地區目前正在開發 20 多個新社區。



TRIDEL  
BUILT FOR LIFE

# 世外桃源豪華別墅，極佳住宅體驗



Whitchurch-Stouffville  
世外桃源豪華別墅

69 Sam Davis Crt, Stouffville L4A 4R4

占地：1英畝  
6套間7衛室四車庫獨立屋  
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，細致華麗的內部裝修，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。

## 概述 INTRODUCTION

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3300Sqft，全屋近一萬尺空間，擁有6間套房，7個衛生間。

整體外牆以考究石料貼片，線條鮮明，凹凸有致。正門入戶為厚重的門庭，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。

## 內部 INTERIOR

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，目光所及之處滿是華麗與舒適。

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Coffer Ceiling以及華麗枝形吊燈。房屋主人在此閱讀或者處理事務，安靜而不受打擾，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，和諧雅致，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

宅邸坐擁一英畝占地，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！

史托維爾Whitchurch-Stouffville 位於安省約克區(York Region)東部，緊鄰Aurora和Markham，是占地206.4平方公里的鎮級行政區域。總面積比Aurora, Newmarket和Richmond Hill加起來還要大，人口不到5萬。小鎮在萬錦市的正北面，具體地理位置是19街以北，404高速以西，第十大道以東，Davis Drive以南。駕車從404高速公路北上，過萬錦市，在史托維爾出口下，再東行，就可來到這裏，一個靜謐而美麗的小鎮—史托維爾Whitchurch-Stouffville。該社區因擁有廣闊的農牧區，茂密的森林、湖泊、峽谷、馬術場、農場、高爾夫球場，比臨鬧市却又遠離喧囂，所以有“桃源小鎮”的美稱。

## 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 GoTrain2個車站可送你每天到多倫多市中心上班。



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



# 房產投資和保險是如何通過“借力”來加速財富增值并巧妙轉嫁風險的？



Leverage (杠桿作用或“借力”) 這個詞對我們大家來說並不陌生，而且，作為一種手段或措施它也還很常用。用得最普遍的地方就是房產投資啦：無論是有錢人還是普通人，祇要可以貸得了款，幾乎每個人在支付了一定的首付款之後，都會盡量採用貸款方式來買房自住或投資，這就是一種典型的“借力”：以很少一部分的首付款，借力於從銀行獲得的貸款這個“杠桿”，撬動比所投入的首付款大好幾倍的資產（房地產標的）來進行投資增值！還有人採用借款方式來進行基金股票投資，這又是另一類“借力”。今天，我們重點來談談保險是如何借力的。我們先說結論：無論是從抵抗人生風險的角度、還是從加速財富增值的角度來說，保險都是一種最好的“借力”！讓我們分別舉例來說明：

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

常，風險難料”的道理，但他不相信保險，祇相信自己，所以，他要用自己的方式來抵抗風險：每月從有限的工作收入裏面硬擠出\$500來存入銀行作為抗風險資金，他既不懂投資，也無時間和精力去為了這每月擠出來的\$500來元做合適的投資安排，祇是把它存在銀行儲蓄賬戶裏：每月\$500，每年也就能存\$6000而已。萬一他在哪一年不幸身故，他就祇能以每年這樣辛苦而又緩慢的銀行存款來抵抗風險。假如他在41歲就不幸英年早逝，他能留給家人的也就祇有這5年來的\$3萬存款而已，這對於全家來說簡直就是“杯水車薪”，太太帶着二個孩子，除了變賣房產之外，還能有什麼更好的辦法可繼續存活下去呢？陳先生知道借力於保險來抵抗風險，就猶如四兩撥千斤，輕鬆而安心；而沈先生却不會借力，完全依靠自己的柔弱力量和笨拙方式來抵抗風險，無異于雞蛋碰石頭，辛苦而脆弱！

例子二：這個例子我們要說明的是，購買分紅保險更是一種很好的借力，而且是一種綜合性的借力。讓我們以具體例子來進行比較說明。張先生，41歲，標準身體等級。他每年投入\$5萬用於為將來積累退休資金，計劃共投20年。他有如下二種方案可供選擇，方案A：購買某保險公司的分紅退休型保險，假定分紅率按6.2%保持不變；方案B：自己做投資，投入到一種風險適中的平衡基金裏，假定平均年回報也是6.2%，邊際稅率為40%，下面，我們來比較一下這兩種方案的區別：第一：方案A由於借力於保險，可馬上建立起一個約\$178萬以上的保障，在萬一發生非正常身故時立即就有一筆很大的免稅遺產留給他的親人。例如：萬一他在第一年就意外身故，他的至親馬上就可得到約\$178萬的免稅資產，相對於\$5萬的投入，立即被放大了約36倍！；而如

果他採用方案B，則沒有任何的借力，萬一他在第一年“出事”時，他的至親也最多祇能拿到\$51860（即第一年投入的本金加稅後回報）而已。第二：方案A 選借力於人壽保險的延稅增值功能：保單裏的投資增長不需要在當年交稅，每年的增長值作為新增投資在保單裏面繼續為張先生創造新的財富，從而可讓他享受到復利增長的威力和好處！而方案B則無借力，每年的投資增長都需要繳交增值稅，從而大大降低了其增值的速度和效率。在他退休的年齡（65歲時），方案A通過在保單裏的復利增長，積累的現金值已達到\$209萬，賠償額更是漲到了\$378萬。假定他從65歲開始用錢，一直到84歲，若以不斷增長的賠償額為依托向銀行進行保單抵押貸款來取得免稅的退休資金，則他每年可免稅使用約\$13.9萬，20年共使用\$278萬，假定85歲身故，則還可留下約\$223萬的免稅資產給孩子（假定分紅率按6.2%不變，貸款年利率按4.25%不變）；而方案B在65歲時祇積累了\$174萬的資產，若同樣每年使用約\$13.9萬，則祇能用17年（第17年祇剩下\$6.4萬可用），到82歲時就已消耗殆盡，沒有一分錢可留給孩子們。上述兩方案的總投入一樣，都是\$100萬，但回報却大不相同，前者是\$501萬（278+223=501萬），而後者却祇有\$229萬（13.9\*16+6.4=229萬），兩者竟相差\$272萬！這是因為方案A不僅借力於保險的延稅增值功能，而且還借力於完全免稅的身故賠償額，而身故賠償額要比分紅保單的現金值（相當於其它方式的投資回報）大得多（直到100歲才相等）。第三：方案A（即分紅保單裏的）投資是借力於經驗豐富的保險公司的專家隊伍來負責操作的，不需要投保人（也是投資人）自己操心，盡管安享其成；但方案B則沒有借力，完全需要投資人自己費心，且需自負盈虧。詳情請來電諮詢，或約Zoom Meeting。

（ 本文僅供參考，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，高級保險理財經理，環球百萬圓桌會終身會員，對分紅式保險進行過長期、系統和深入的研究，并具有豐富的實操經驗。電話：647-832-6780；Email: maxmafina678@gmail.com；更多相關文章請瀏覽www.msunfinancial.com/blog，或關注他的公眾號：MaxMa-Canada，或加其微信：maxma678）



馬新明  
Max Ma  
MDRT MBA  
資深專業高級理財顧問  
宏泰集團保險理財經理  
明盛金融總經理  
647-832-6780  
Email: maxmafina678@gmail.com





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



# 2015-2021 Homelife Landmark 售房冠軍團隊

連續多年HomeLife Landmark 總統主席大獎

- 學區房豪宅買賣
- VIP樓花預售
- 裝修重建, 貸款一條龍服務

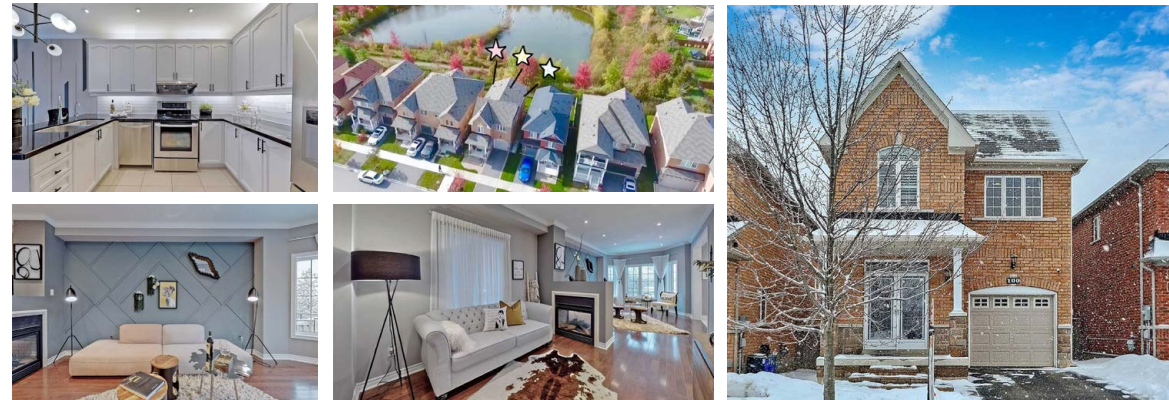


**Franz 武**  
Sales Rep.  
416-223-8000  
franz.fwu@gmail.com

**Stouffville 4+1 房 4 衛獨立屋, 背靠池塘, 完成地下室, 近學校/Plaza, 售價 \$148 萬 8**

**100 Byers Pond Way, Whitchurch-Stouffville**

物業位于Stouffville, 4+1房4衛獨立屋, 背靠池塘, 完成地下室, 約2500 的居住空間, \$\$\$升級, 鐵花玻璃雙大門; 主層9 樓底, 硬木地板, 射燈; 廚房有加高櫥櫃, 花崗岩面, Backsplash, Valance Lighting; 主人房正對池塘景觀, 3件套廁, 步入式衣帽間; 地下室連Study, Wet Bar和第五臥室; 舉步Trails, 公園, 學校, 購物。



**Lake Simcoe 湖畔上居下鋪物業, 近 5800 呎室內面積, 占地 1.3 英畝, 搶購價 \$99 萬 9**

**25066 Commodore Rd, Brock**



多倫多以北Lake Simcoe湖畔上居下鋪物業, 近5800 室內面積連雙車庫, 背靠樹林小溪, 占地1.3畝, 前面大量停車位, 後院Garden Shed, 舉步湖邊, 可重新發展, 并可做Resort Commercial 用途。大占地3+3房4衛三車庫獨立屋, 物業背靠樹林小溪, 步行至湖畔僅需5分鐘, 停車場可泊15輛車。物業可以規劃為商業用途, 可作Gift Shop, Airbnb, Bed & Breakfast, Fishing & Snowmobile Shop。

**萬錦 McCowan/16 街 名校區, 4+2 房雙車庫獨立屋, 3055 呎 + 完成分門地下室, 搶購價 \$186 萬 8**

**52 Spencer Ave, Markham**

物業位于萬錦市McCowan 和 16街; 4+2房6衛2廚雙車庫獨立屋, 3055 呎+完成分門地下室; 鐵花玻璃雙大門, 門前園藝及Covered Porch; 主層樓底9 高, 硬木地板, 射燈, Crown Moulding; 廚房不銹鋼電器; 二樓有4間臥室+Den (雙套房), 主人房帶兩個步入式衣帽間, 4件套衛浴。完成分門地下室有2廳2房2衛1廚; 寬大朝西後院連磚砌Patio。名列前茅中小學: Wismer 小學, Bur Oak 中學。舉步公園, 學校, 公交, 近購物Plaza, Go 火車。



# Tridel 今年第一盤 Church & Queen (市中心 60 Queen Street East) 4 月份開盤



**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



**60 Queen St East**

**CHURCH**

**QUEEN**

RE/MAX ATRIUM HOME REALTY BROKERAGE

- 车行指数 100
- 步行指数 98
- 单车指数 97

**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

60 Queen St East 即將在Queen St.E & Church St. 拉開序幕

距離地鐵站僅300米, 擁有100的完美公交分數, 距離多個TTC捷運/地鐵站僅幾步之遙。加拿大頂級開發商Tridel操刀! 種種優越注定讓60 Queen St E閃耀四方, 成為萬眾矚目的選擇!

2-8分鐘可達瑞爾森大學, 多倫多大學以及喬治布朗學院

4分鐘可達皇后地鐵站  
7分鐘可達Union Station  
Eaton Centre購物商場

感興趣的朋友, 請與瑞麥安家經紀聯系, 內部拿盤!

# Express 2 | 北約克地鐵站豪華公寓

## 項目概況

項目名稱 | Express  
Condos 2  
樓盤地址 | 10 Tippet  
Rd, Toronto  
樓盤開發 | Malibu  
Investments Inc.  
建築承辦 | Page and  
Steele, IBI Group Architects  
價格區間 | From \$500's  
樓層高度 | 16 層  
單位數量 | 383  
交樓日期 | 2025 年底

Express Condos 2 是由開發商 Malibu Investments Inc. 在多倫多 Wilson Ave 和 Tippet Rd 交界處開發的一個豪華住宅公寓項目。公寓距離 Wilson 地鐵站和 Yorkdale Shopping Centre 都僅幾分鐘路程。居住于此, 前往約克大學和 Seneca 學院都僅需乘坐 4 站地鐵即可抵達。

## 投資理由

1. 四通八達, 交通便利  
Express Condos 2 公寓位于多倫多 Wilson Ave 和 Tippet Rd 交界處附近, 擁有極高的交通指數。公寓住戶步行前往 Yonge-University 地鐵線上的 Wilson 地鐵站只需 5 分鐘左右, 前往約克大學

和 Seneca 學院都僅需乘坐 4 站地鐵即可抵達。而前往多倫多市中心的聯合車站、金融街、多倫多大學及周邊多個知名高等學府, 都只需 40 分鐘不到。公寓門前公交線路眾多, 其中部分為 24 小時全天候服務線路。如果選擇開車出行, 幾分鐘即可進入 401 高速公路, 前往大多倫多地區的任何地方都非常方便。

2. 生活便利, 設施完善  
由于地處成熟社區 Wilson Heights, Express Condos 2 公寓周邊設施完善, 步行指數極高, 餐館、咖啡館、大型商店以及娛樂場所非常齊全, 居住于此可以步行到達日常生活所需的一切。從公寓步行前往 Yorkdale Shopping Centre 僅需幾分鐘即可。這個占地 180 萬平方英尺的購物中心提供超過 250 種零售、服務、餐飲和娛樂選擇。

3. 大學生校外居所  
Express Condos 2 地理位置優越, 社區周邊教育機構、綠地和醫院等非常齊全, 外加 Yorkdale Shopping Centre 近在咫尺, 對廣大家庭以及大學生群體極具吸引力, 尤其是許多附近的大學



生都優先選擇居住于此。其中約克大學和 Seneca 學院的學生可以通過地鐵通勤上學, 這使得該公寓成為他們非常理想的校外住所。

## 開發商介紹

Malibu Investments 是一

家加拿大本土的房地產開發商, 成立于二十餘年前。該公司一直憑借其高品質, 現代化而又標誌性的建築聞名于多倫多本地的房地產開發市場。目前該公司已交付及在建的住宅單元達 3500 多個。



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
- 自雇人士貸款
- 留學生/工簽貸款
- 新移民/非居民貸款
- 投資物業/樓花貸款
- 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、自雇和被評估為信用低的新、老移民, 都可以通過英皇貸款集團拿到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

# 萬錦超值獨立屋, 不容錯過!

## 36 Nadine Cres, Markham

叫價1,588,000

該物業位於萬錦市備受追捧的Unionville社區, 雙車庫獨立屋Interlock Driveway, 5+1 臥室, 5洗手間, 完成地下室配備有娛樂室及健身區域。寬大平坦後院是小朋友戶外活動的樂園。該區教育資源雄厚, 其中Coledale Public School是一所老牌名校, 評分8.9, 曾被全加拿大教育權威雜誌《Today's Parent》評為全國十佳小學。著名的Unionville中學更是一直在全省範圍名列前茅。加拿大著名智囊機構費莎研究所 (Fraser Institute) 公布的Ontario High School Report Card, 於人村中學平均分為8.8, 近幾年成績一向穩定。



**James Lin**

FRI, Broker of Record

647-839-5979

james.lin888

@hotmail.com



**EASTSIDE**  
一德地產  
SUPERIOR SERVICE



# 萬錦核心 交通便捷 優質學區

## 2臥+Den 3衛2層Condo Townhouse

### 最新上市



【樓盤】York Condo Townhouse  
【位置】萬錦市核心區域 103A  
10 Rouge Valley Dr W

【房型】2臥+Den 3衛1+1車位2層  
Condo Townhouse

【售價】\$1,249,800

由著名開發商Remington Group開發建造的York condos (約克公寓)一套2臥+Den

3衛浴的兩層Condo Townhouse現房最新火熱上市。

York Condos坐落於HWY7/Warden 東南角 Enterprise Blvd/Warden路口, 因地處萬錦市中心區域, 絕佳交通優勢、便捷生活設施, 以及優越學區位置, 都讓該樓盤自發售起就廣受關注。

該精品Condo Townhouse為現代簡約建築裝飾樣式, 頂高9尺, 直通到頂的落地大窗, 保證了室內的絕佳採光效果; 加之無遮擋的西向朝向, 也讓人們可以充分享受陽光沐浴, 欣賞美麗風景。擁有全套高端廚房家電, 開放式的廚房和餐廳, 與客廳既連為一體又功能區劃分明。著名建商Remington Group的精品之作, 也保證了房屋整體的建築裝飾精美現代、細節考究。

物業所在社區占地25000平方英尺, 為公園式設計, 優美絕佳的環境, 周邊完善的生活設施都讓居住于此的人們可曲徑通幽, 出則盡享繁華。

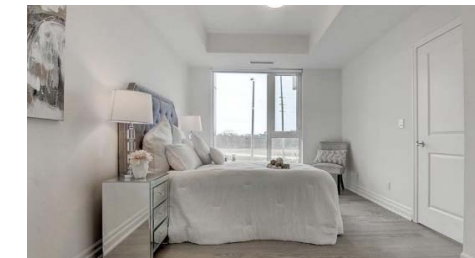
**萬錦核心 交通絕佳**

萬錦市作為大多倫多地區的新興城市以及地產發展熱點, 在過去的數年中已經成為地產消費者和地產投資

者眼中的最佳地區。這些年來, 包括IBM、Blackberry在內的眾多高科技企業相繼落戶萬錦市, 使其蛻變為大多地區聲名顯赫的科技之都、技術之都, 而本地區優美的自然環境, 醇厚的人文藝術氣氛, 又讓萬錦市成為蜚聲加國的文化之城、藝術之都。

該精品Condo Townhouse所處位置極佳, 交通便捷。它緊鄰高速公路Hwy7、407、404和Go Train及約克公共交通系統, 無論是自駕還是公共交通都非常方便。

- 1分鐘到 Hwy7, Viva Bus 公交站直通 Finch地鐵站, 通勤便利
- 2分鐘到 Hwy 407
- 2分鐘到 Unionville High School
- 3分鐘到 VIP電影院和各式美食餐廳
- 4分鐘到 Unionville Main 萬錦于村風情街
- 5分鐘到 First Markham Place 萬錦廣場
- 6分鐘到 Hwy 404, Unionville Go Station



· 6分鐘到 York University Markham Campus 約克大學萬錦校區, YMCA

- 7分鐘到 新旺角廣場, 朗豪坊, 大統華超市
- 7分鐘到 CF Markville購物中心
- 8分鐘到 Markville High School

**生活便利, 名校學區**

因為位居萬錦市核心區域, 近Hwy7和市政廳, 周邊的生活、購物和文虎娛樂等設施非常完善。物業附近, 各式購物中心、超市及餐廳應有盡有; 舉步可至Cineplex VIP影院等綜合娛樂場所。

該精品物業在安省頂尖高中Markville Secondary School 校區內, 該校設有天才班, 近些年在安省公立學校中排名頂尖, 是萬錦市非常知名的高中名校; 于人村的著名中學Pierre Elliott Trudeau High School和另一所與之排名相近的名校St. Augustine Catholic High School也相距不遠, 車程都在數分鐘之內; 排名比較靠前的小學包括St. John Xxiii Catholic Elementary School和 Milliken Mills Public School等, 也都在距離該物業3公裏區域範圍內。

同時, 附近還有 Seneca 學院萬錦校區, 以及正在規劃中的York University Markham Campus約克大學萬錦校區都步行可至。

該2臥+Den 3衛Condo Townhouse由RE/MAX Advance Realty最新代理, 無論是自住還是投資都極具增值前景, Listing Price \$1,249,800。

有意者敬請聯系Manni Xu 416-418-7628, 或電郵manni@mannixu.com



**Manni Xu**

徐蔓妮

Broker of Record

416.418.7628

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



# 大多倫多地區 ESSO 加油站帶 Tim Hortons



**Jansen Hu**  
**胡偉**  
905.962.2121  
Email: huwei\_jansen@hotmail.com



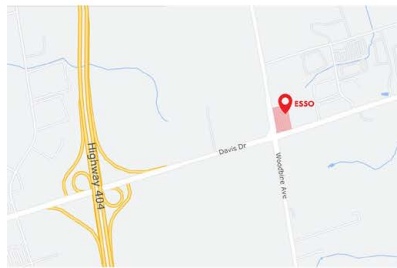
加油站, Plaza,  
商業土地買賣,  
勘探, 設計, 報批,  
建造, 經營



**6%** Tim Hortons  
租金收入

- ▶ 大多倫多地區繁忙路口
- ▶ 帶加拿大國民品牌Tim Hortons
- ▶ 全新升級儲油設備
- ▶ 正在規劃的開發項目(免接觸汽車房, 倉庫, 零售商業空間)
- ▶ 高回報

## 地點



這將是絕佳的地點, 一個您發展自己生意的理想場所。位於Woodbine大道和Davis街的繁忙路口。位於404號高速公路出口, 距離Newmarket市中心幾步之遙。靠近Newmarket最大的工業廠區。本廠區包括Go交通集團, Kelson機械, 以及Skelton卡車公司。這個地點是廠區員工上下班的必經通道。本站附近的居民區為本站帶來了穩定客流。

## 社區

Newmarket 位於加拿大東大略省約克地區。它隸屬於安省南部最繁華, 人口众多的金馬蹄地區。它有著令人矚目的人口增長率, 目前Newmarket常住人口達到84,224人。這是整個大多倫多地區人口增長最快的地區。這裡擁有多元化且不斷增長的經濟, 主要存在於商業, 醫療保險, 知識部門以及製造和零售業。多元且高階的經濟模式保證了居民的購買力於消費力。東桂林與其合作夥伴致力於共同創建一個務長的包容性城市/社區。

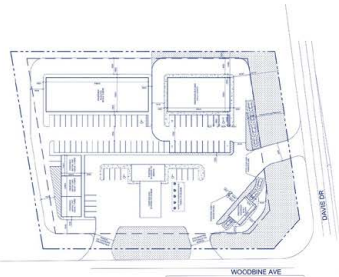


## 物業



東桂林Esso加油站位於繁忙的主干道Woodbine大道上。憑借該地段的大型物業規模, 後期開發潛力巨大。10個固定式燃油泵配備了最新的高速柴油槍, 全新的燃油儲存罐以及燃氣管線。可以幫助您輕鬆對應任何高峰時段的加油需求。憑借加拿大國民品牌Tim Hortons的影響力於他配備的Drive-Thru特點, 大量消費者被吸引至此。

本物業還擁有一家工整的便利商店, 每一位光臨本站的客戶都可以滿足他們的基本需求。ATM, 投幣(支持快捷刷卡)式吸塵可以滿足任何一位客戶對於一個加油站的期待。



本物業包括一系列精心規劃的建築藍圖, 一個全新的1000 sqft免接觸高速洗車房可以幫助客戶們快速的完成一次完美的洗車體驗, 有洗車需求的客戶被完美引流到本站。另外還包括 5000 英尺倉庫, 5700 英尺 A 樓和 9300 英尺 B 樓, 以及 1100 英尺零售空間中的三個, 非常適合您和您的商業計劃!

## 利潤

該加油站預計每年的油量超過730萬升。每升利潤10分錢以及1.85分錢的返點。每年油量利潤預計超過90萬。

該物業的另一絕佳利潤點來源於國民品牌租客Tim Hortons。它將提供巨大的銷售額提成作為租金, 這一比例為他們年銷售額的6%。基於Tim Hortons的品牌影響力以及他的銷售額再加上驚人的6%比例租金模式, 這將是您不可求的機會。

與此同時, 基於本站得天獨厚以及各大便利設施所帶來的新引力。便利店的年銷售額可達到驚人的158萬。便利店的利潤比為28%或以上。關於後期可開發的2.3英畝土地, 它的開發潛力巨大。您可以期待至少100萬或以上的淨利潤。

PROJECTED STATEMENT OF INCOME THREE YEARS (2022-2024)

	2022	2023	2024
	\$	\$	\$
<b>Revenue</b>			
Sales - Gas	9,855,000	10,347,750	10,865,138
Sales - Convenience store	1,580,000	1,659,000	1,741,950
ATM & other	25,000	26,250	27,563
Tim Horton's Rent	125,600	131,880	138,474
<b>Total Revenue</b>	<b>11,585,600</b>	<b>12,164,880</b>	<b>12,773,124</b>
<b>Expense</b>			
Cost of Goods Sold - Gas	9,115,875	9,571,669	10,050,252
Cost of Goods Sold - Convenience	1,137,600	1,194,480	1,254,204
Salaries and wages	158,700	166,635	174,967
Vehicle expenses	5,251	5,514	5,789
Bank & Credit card charges	56,000	58,800	61,740
Property taxes	36,000	37,800	39,690
Insurance	10,000	10,500	11,025
Professional fees	5,200	5,460	5,733
Office and general	2,200	2,310	2,426
Utilities	27,800	29,190	30,650
Telephone charges	1,600	1,680	1,764
Repairs and maintenance	13,314	13,980	14,679
<b>Total Expense</b>	<b>10,569,540</b>	<b>11,098,017</b>	<b>11,652,918</b>
<b>Project Profit</b>	<b>1,016,060</b>	<b>1,066,863</b>	<b>1,120,206</b>

# 【VIP Team Home】最新上市 Milliken Mills 校區雙車庫獨立屋

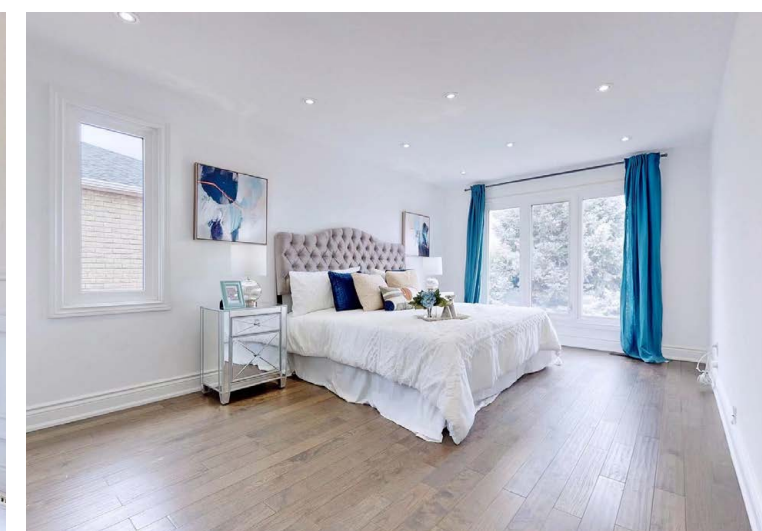
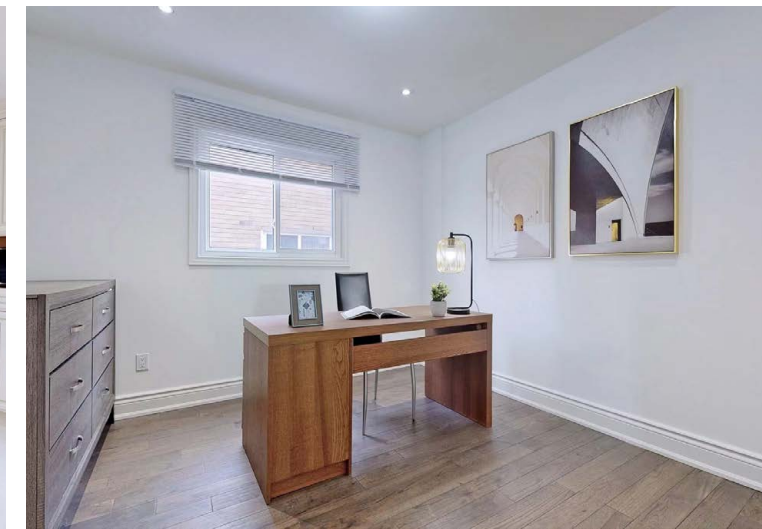
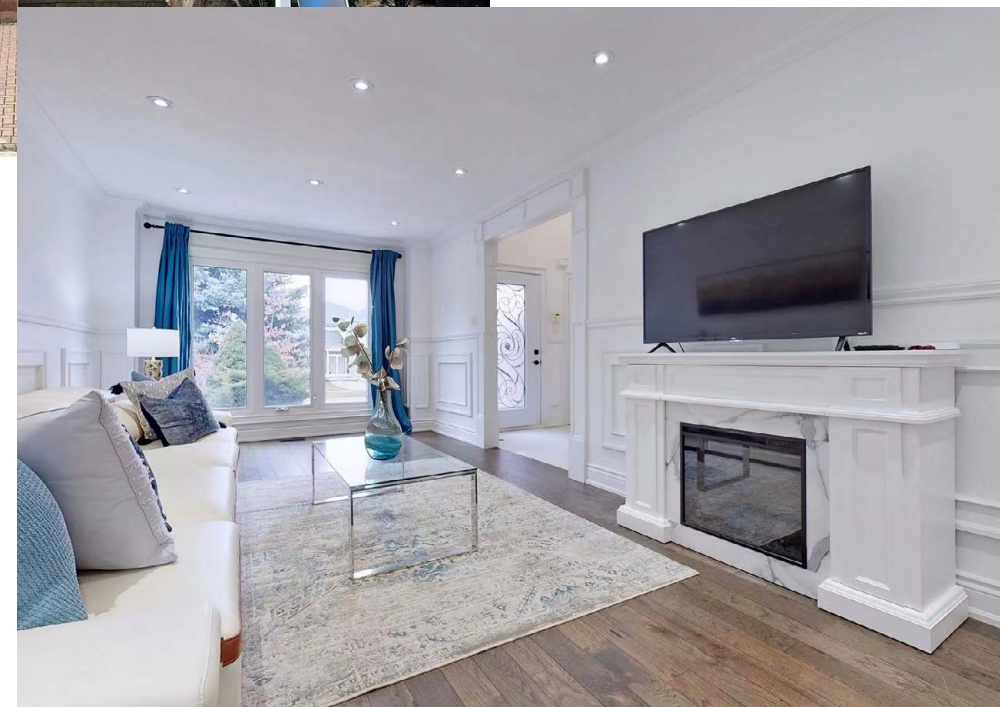


搶購價: 158.8

Highglen & Brimle

MLS: N5568811

超大Lot 45.93\*130.05, 居住面積近4000尺; 多處升級翻修, 坐北朝南, 陽光明媚, 分門地下室獨立3房公寓全屋實木地板, Pot Light等廚房大理石臺面, 配備不銹鋼家電, 時尚島臺等主層書房, 私密安靜全磚車道, 共可停5部車緊鄰公園, 學校, 餐館, 銀行, 超市, Plaza, 公共交通, 高速等全部生活所需設施隸屬頂級學區: Milliken Mills H.S.



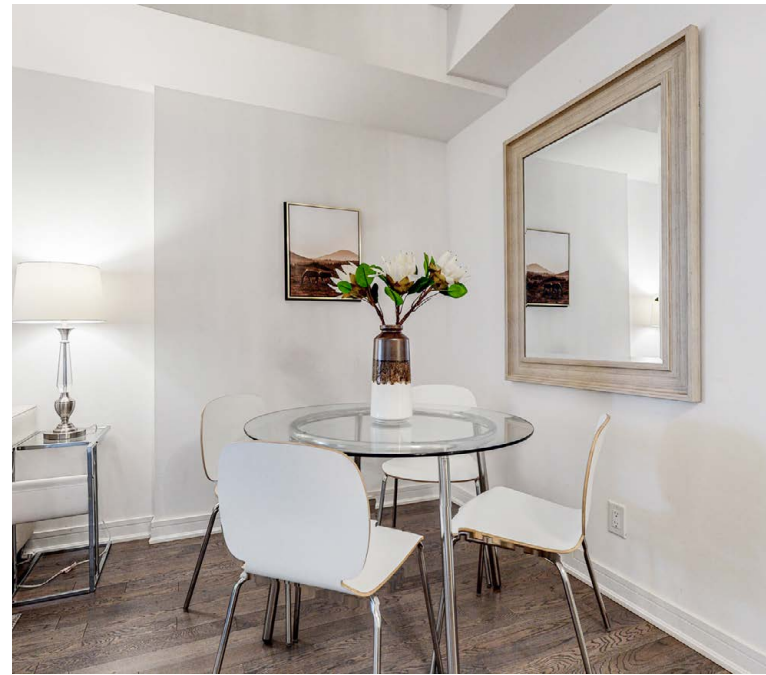
**Phoebe Li**  
Phoebeli@gmail.com  
647.302.5777  
最值得信賴的投資  
顧問 + 資深專家



豪宅, 名校, VVIP 樓花  
翻建, 基金, 保險



# 絕佳的上車盤, 投資自住適宜!

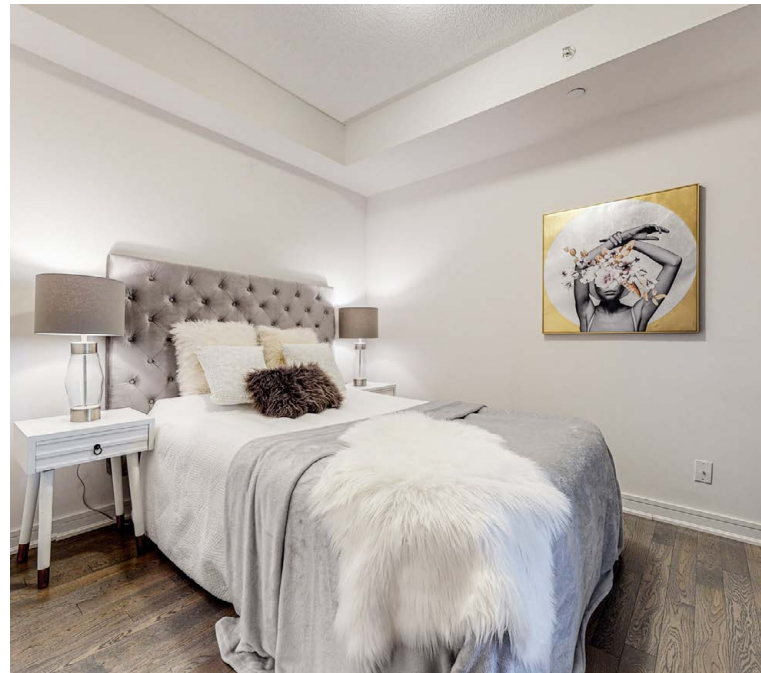


Helen Xu  
頂尖經紀

647.988.9098  
helenxu0929@gmail.com



誠信專業  
耐心周到  
優質服務



2019正式入住的932呎大兩房兩衛公寓, 位于Yonge/16街, 格局方正合理, 朝南采光充足;

超大2臥2衛, 9呎層高, 不銹鋼廚房用具, 新換油煙機; 2個臥室方正, 主臥配步入式衣帽間;

餐廳、休閒區、門廳功能齊全, 非常適合小家庭;

停車位和Locker儲物間在同一個位置, 方便實用;

地理位置優越, 位于成熟社區, 生活購物方便, 步行可達Hill Crest Mall / 大統華超市, Go Station/Viva/學校/醫院都近在咫尺;

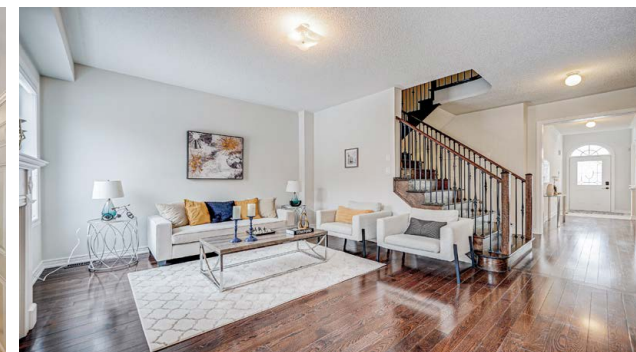
絕佳的上車盤, 投資自住適宜! 歡迎約看, 垂問!



# 萬錦令人驚嘆的4臥獨立屋最新上市!



新屋上市! 令人驚嘆的4間臥室獨立屋, 位于高需求地區, Kennedy & 16 th Markham. 石材門面, 主樓9英尺高的天花板, 整個房屋地面都是閃閃發光的硬木地板, 美麗的橡木樓梯和鍛鐵欄杆, 位于頂級學區 (Pierre Elliot Trudeau H/ School)。後院有大型木質露台。燃氣壁爐, 開放式廚房, 大型早餐區。所有洗手間和廚房的臺面都是全新升級的。MLS#: N5512024. 歡迎諮詢: 4165547776



**FOR SALE**

**RIFO**  
THE LEADING HOME SOLUTION SERVICE TECHNOLOGY PLATFORM

YAN ZHANG Sales Representative  
**647.554.7776**

EASTIDE REALTY INC., BROKERAGE  
905.477.1818 WWW.RIFO.CA

# 在加拿大成立什麼形式的企業好？

小伙伴们，你想創業嗎？先給你潑個冷水，古今中外有一個約定俗成的定律：一半以上的企業都沒有超過三年的壽命！而這些公司中，1/3以上的僅僅存活了不到兩年。有信心在加拿大創業？

那您板凳搬好了，首先您要們心自問創辦這個企業想達到怎樣的結果，是三年、五年、還是…？然後要了解：加拿大的各種企業形式的優與劣！

## 01、企業的兩種形式

個人設立的企業可以分為兩種形式：有限責任公司 VS 無限責任公司（個人獨資企業 Sole Proprietorship）。

如果有兩個以上志同者想一起創業，那麼同樣可以選擇：有限責任公司（Corporation）vs. 無限責任企業（合夥企業 Partnership\*）。

\*這裏的合夥企業僅僅是指，狹義上的合夥形式，即，合夥人共同設立的無限責任公司。

“有限”與“無限”到底限定了什麼？

限定了行業？限定了年限？限定了成功的天花板？有限的空間 vs. 無限的想象？以上答案，皆錯！

限定的是法律責任！簡而言之：欠債可以不還錢！

有限責任公司就是讓企業在合法的經營行為下，僅以股東出資的範圍承擔公司法律責任。當然，企業要以合法經營為目的。任何違法目的，都將刺穿股東對企業的有限責任屬性。

所以說，要做合法的經營！那麼，即使投資失敗，有限責任公司資不抵債，股東個人，僅僅承擔自己對公司出資範圍內的賠償責任。股東個人對於企業的合法經營債務，原則就是：欠債不還錢！

那小伙伴们，肯定就問了：這麼好？那幹嘛還有其他無限責任的企業形態：幹嘛還要個人獨資公司或者無限責任的合夥企業？

茲律師事務所與中國北京華城律師事務所協同致力於為來自中國的華人客戶提供雙邊跨境綜合型雙語法律服務。充分滿足中國涉外客戶需求，量身定制高效便捷適合該群體的專業化國際法律服務。

茲律師幫您對比一下在加拿大，您可以選擇的三種企業組成形式的主要特徵，您就很容易自己有答案了！

## 02、“有限” vs “無限” 設立成本比較

一個人的初創企業，不論您是有限責任公司，亦或是無限責任的公司，註冊資本在加拿大，都可以最低設立為：一元加幣！上不封頂！

一元錢可以登記為註冊資本，但是，成立一家有限責任公司，一元，那肯定是不夠的——註冊登記費、專業人士費用、初始稅務登記等等，都是需要提前考慮的支出成本。

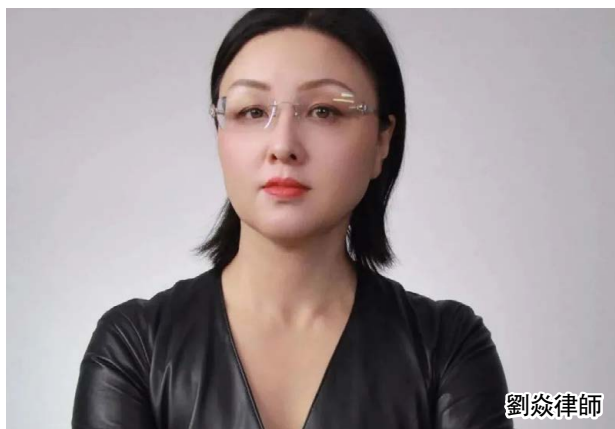
而開辦個人獨資的無限責任公司，就簡便易行了。手續容易，費用當然就低了。個人的信用就是公司的信用，個人和公司，公私不分離。個人報稅一起報個人無限責任公司的，反正責任都個人自己的。總而言之：個人獨資無限責任公司，就是勝在簡單便宜！

合夥企業，也有相對低的設立成本，又可以小伙伴合夥創業。而初始投資，由創辦人均攤，各種申報要求也低！

## 03、公司地址盡量不選民宅

不論是有限還是無限責任公司，設立住所地，都可以是任何您自己享有使用權的地址。當然，一定要能收得到政府/稅局的信件通知。想要公司看起來更正規，公司的住所地，盡量不選擇民宅！

為什麼？因為公司營業執照一旦註冊，將作為原始文件一直沿用。也就是說：即使百年企業，可被公



劉焱律師

衆檢索到的公司登記信息——營業執照——上的內容，也將保持不變。即使日後有所變更，也祇會在附件中顯示更新的內容。

想經營您的企業形象，企業住所地的選擇，當然是很重要的。大公司的價值不僅僅體現于有形資產，無形的企業形象也是企業價值的體現。好的企業形象關乎企業的商譽。

另一方面，個人獨資無限責任公司，公司責任和個人不分離，公司就是自己，自己就是公司。住所在地便經常是家裏住址，沒有租金。還是上邊說的，設立成本自然低。

## 04、有限責任公司稅務待遇更優

個人獨資的無限責任公司不獨立申報企業所得稅，而是按照財務年度，將獨資公司的收入申報為個人收入。一次報稅，程序簡便。

而有限責任公司，則申報企業所得稅，在稅務上可以通過籌劃，來實現稅務最優化。比如，企業可以留抵上一年度虧損用于本年收入抵免。相較之下，個人獨資公司或者合夥企業，都沒有等同的稅務待遇。

## 關於 Y. LIU LAW FIRM

茲律師事務所由多名雙持牌律師以及持牌法律顧問組成，是華人跨境綜合法律服務律師事務所。我們專長于中加跨境民商事法律服務：跨境商務、跨境融資、跨境婚姻家庭法、跨境繼承、國際訴訟、仲裁以及調解等多種中加兩國法律服務。

茲律師事務所持牌法律顧問團隊承接：加拿大本地交通告票、小額法庭、經濟糾紛、婚姻家事、海外買家稅退稅申訴等案件。

茲律師事務所擅長于為華人企業、國際貿易公司提供常年法律服務，為其解決企業發展中所遇到的法律風險及法律糾紛。

茲律師事務所致力於為華人客戶提供雙邊跨境綜合型多語法律服務，充分滿足中加兩地華人客戶的法律需求，不論您是在加拿大還是在中國，為提供量身定制高效便捷、適合您的專業化國際法律服務。

更多信息，請訪問

www.liuyan.ca

(來源：茲律師事務所提供圖文)

# 加拿大推新政：配偶移民等待期可合法工作！ 加拿大移民部宣布從 4 月 30 日起調高 PR 申請費用！

## 本刊訊

加拿大推新政：配偶移民等待期可合法工作！

加拿大推出一項新政策，對於已經申請境內配偶或同居伴侶擔保移民的人來說，加拿大政府現在提供開放式工作許可證（SOWP），這使他們在等待移民申請審理期間可以在加拿大合法工作。

CIC News網站介紹了與配偶開放式工作許可證相關的規定。

加拿大移民、難民和公民部（IRCC）處理配偶擔保移民申請的時間大約需要12個月。配偶開放式工作許可證允許外國申請人在等待申請處理期間可以在加拿大合法工作。

該工作許可證允許持證者在加拿大任何地方，從事任何的工作，而且僱主不需要獲得勞動力市場影響評估（LMIA）。相比之下，封閉式工作許可證祇允許持證者為一個僱主工作，或祇在一種職業工作，而且僱主需先獲得政府批准的勞動力市場影響評估。在成為永久居民之前獲得加拿大



此前申請人如果没有SOWP或其他形式的臨時身份，配偶擔保申請人將不得不在加拿大境外完成申請過程。SOWP使夫妻在其擔保申請待決期間更容易在加拿大同居。

在成為永久居民之前獲得加拿大

工作經驗有助於支持申請人在加拿大的職業發展。如果申請獲批獲得了永久居留權，那麼申請人在申請期間就已經積累了一些工作經驗。研究表明，更多的加拿大工作經驗可以轉化為更高的收入。

不僅如此，SOWP還可以幫助申請人在加拿大建立人脈、建立有意義的關系并在需要時提高語言技能。

申請SOWP有一定資格限制，包括擔保適用於已經在加拿大同居的配偶和同居伴侶。外國伴侶需要已經在加拿大擁有臨時身份，即工人、學生或訪客。

為了獲得配偶開放工簽，擔保候選人需要滿足以下要求：

根據配偶普通法伴侶類別提交永久居留申請；

有加拿大公民或永久居民配偶或同居伴侶代表他們提交擔保申請；

與他們的擔保人住在同一個地址；

在加拿大擁有有效的臨時居民身份或獲得批准的恢復身份申請并獲得工簽。

外籍配偶可以在通過配偶擔保申請永久居留的同時或之後的任何時間申請開放式工簽。

如果申請人的永久居留申請已經獲得原則上的批准，他們可以在線申請SOWP。原則上批准意味着配偶或伴侶已收到IRCC的信函，說明他們符合永久居留資格要求，但尚未通過醫療、安全和背景調查。

如果移民決定在其到期之前尚未做出，則SOWP可能會延長。SOWP持有人必須在到期日之前申請延長許可

證。

加拿大移民部宣布從4月30日起調高PR申請費用！

疫情之下，加拿大所有東西都在漲價，連移民部也不例外。2022年4月5日，加拿大移民部發出通告，宣布將全面調高加拿大永久居民申請費用，包括經濟、家庭團聚以及人道主義類別。

## PR 申請費用調整

為了應對通貨膨脹，IRCC從2020年開始宣布將每兩年調整一次永久居民申請費用。今年的PR申請費用上調將於2022年4月30日生效！

永久居留權申請費用從500加幣上調至了515加幣。

## 經濟類移民申請費用

聯邦快速通道/省提名計劃/魁北克技術移民/大西洋四省移民計劃/其他經濟試點費用從825加幣上調至了850加幣；

保姆看護試點計劃從550加幣上調至了570加幣；

聯邦商業和魁北克商業移民項目從1575加幣上調至了1625加幣。

移民部表示，適當提高申請費用有助於IRCC改善成本回收、解決因通貨膨脹造成的成本增加、減少加拿大納稅人補貼問題等等。IRCC預計，移民費用上漲增加並不會導致移民加拿大對人們的吸引力降低。在2020年移民申請費用漲價後，加拿大依然在2021年迎來了創紀錄的40.1萬新移民。

(來源：網絡綜合)



# 聯邦防疫基金撥款 33 萬加元 予大多倫多中華文化中心

本刊訊

士嘉堡北聯邦國會議員陳聖源4月5日聯同大多倫多中華文化中心主席林樹田，共同宣布加拿大聯邦政府的防疫伙伴基金撥款共33萬加元予中華文化中心。

這筆資金用於協助多倫多、約克和皮爾區的COVID-19疫苗接種工作。中華文化中心一直與社區和衛生領袖合作，提高大眾COVID-19疫苗的信心，加深大眾對疫苗的了解。

防疫伙伴基金支持以社區為基礎的項目，以增強大眾對疫苗的信心，和提高疫苗接種率。這是聯邦政府鼓勵加拿大人接種疫苗以保護自己、他人及醫療系統的眾多工具之一。

中華文化中心的使命是在加拿大社區內推廣和保存中華文化及傳統，同時鼓勵跨文化交流和對話。



引述

“我們重視讓加拿大每個人都能平等地得到疫苗，及獲得以事實為本的資訊，以供他們做出健康的決定。防疫伙伴基金是幫助中華文化中心等組織開展重要工作的工具，以幫助加拿大疫苗接種不足的社區，使他們能夠做出明智的接種抉擇。” - 聯邦衛生部長杜克洛

“在過去的兩年裏，社區是我們應對COVID-19疫情的核心。作為值得信賴的社區領袖，大多倫多中華文化中心一直發揮重要作用，確保我們的居民安全、健康和獲得知情權。我贊揚中華文化中心為提高大多倫多地區的疫苗信心的重要工作。” - 士嘉堡北區國會議員陳聖源

“大多倫多中華文化中心持續地感謝聯邦政府協助社區接種疫苗。透



過防疫伙伴基金，中華文化中心能夠以具適當的文化及以患者為中心的方法顯著加強疫苗接種工作，並處理對疫苗接種的不信任、風險感知和抉擇的難題。” - 大多倫多中華文化中心董事會主席林樹田

要聞速覽：

2020年，為回應加拿大疫苗接種的努力，加拿大政府投資了6400萬加元用於支持加拿大支援疫苗接種的項目。這筆資金包括：

3150萬加元用於社區主導的項目，以開發度身訂造的和教育資源，以提高大眾對COVID-19疫苗的認識和信心。

3250萬加元用於支持省和地區政府加強其電子疫苗接種登記系統，以協助檢視疫苗接種情況。

其後，加拿大政府通過防疫伙伴基金額外投資了1400萬加元，以解決網上流傳的關於COVID-19和疫苗的錯誤和虛假信息。加拿大政府已為防疫伙伴基金共注資7800萬加元，以支持加拿大各地的疫苗接種工作。

除了防疫伙伴基金外，疫苗社區創新挑戰選為社區主導的資訊活動提供了133筆贈款，使社區領袖能夠傳播有關COVID-19疫苗和公共衛生措施的信息。

## 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

## 加拿大 4 月份展會推薦

本刊訊

### 1、Spring Cottage Life Show 2022 多倫多春季度假屋展

第27屆多倫多春季度假屋展匯集了與度假及度假屋相關的企業，其中包括度假碼頭、度假屋建築商、承包商、創新建築產品、綠色節能、裝修裝飾、藝術和手工藝品、食品和娛樂、水上玩具等，是一個多元化的度假屋展銷會。

時間：2022年4月7日-10日

地點：The International Centre

網站：<https://shows.cottagelife.com/spring-cottage-life-show/>

推薦理由：加拿大馬上要迎來春暖花開的日子，隨着疫情的消去，也是時候計劃下本年度的度假之旅。展會偏向於C端群體，銷售及推介型展會。參展企業多樣性，圍繞度假屋建造及相關產業展開，可以想成是一個小型的Home Show，但融入較多的戶外運動及度假信息元素在內。做戶外用品、新能源建材、家居美化及度假屋的企業多留意一下。

### 2、Interior design show toronto 2022 多倫多室內設計展

多倫多室內設計展一年一屆，今年的主題是“新未來”。展會主要圍繞室內家居產業展開，每年多倫多及溫哥華各一場，是代表加拿大最具規模的室內設計展會。每年都是室內設計從業人員必去的展會之一。展會現場提供最具概念的家居理念及產品。

時間：2022年4月7日-10日

地點：Metro Toronto Convention Centre

網站：<https://toronto.interiordesignshow.com/en/home.html>

推薦理由：IDS是加拿大最具代表性的家居展會。與Home Show展會不一樣，展會的主體格調是走“文化”線路的，不是一個很純粹的B2B展會，個人認為是面向專業觀眾的展會，比如：設計師、建造師、家居採購商、設計類學生等。如果您對室內

家居或家居文化感興趣，或者您想將您的產品及品牌推向本地室內設計產業圈，這個展會將是不錯的選擇。當然\$25/張的門票，對於普通觀眾也是能接受的，值得去觀展拍照留念。

### 3、Bakery Showcase 2022 多倫多烘培展

加拿大最大和最全面的烘培產業博覽會。主要展示烘培食品（新鮮、發酵和烘焙、標準烘焙、冷凍到烤箱、解凍和上菜）烘培原料、設備、包裝服務和技術。現場提供烘培比賽及行業講座。

時間：2022年4月10日-11日

地點：The International Centre

網站：<https://baking.ca/bakery-showcase-toronto/about/>

推薦理由：一般行業協會主辦的展會，我都建議相關從事該行業的朋友去觀展了解下。這種類型的展會都代表着本地行業的現況及市場走向。對於了解或考察本地行業市場是一個非常有效的渠道。

### 4、National Home Show 2022 多倫多國際家居展

時隔兩年，終於回歸。加拿大規模最大的家居展會。展會展示家電、建造及開發、建築及裝修、廚房及浴室、空調冷暖、泳池及桑拿等，是一個圍繞HOME產業的多元展會。

時間：2022年4月15日-24日

地點：Enercare Centre Toronto

網站：<https://torontohomeshow.com/tbo/>

推薦理由：加拿大建築協會舉辦，擁有70多年的歷史，所以不用我多說這個展會的規模及專業度。相比傳統貿易展，多倫多國際家居展就很“平易近人”了，很接地氣，現場交易，不限觀眾，買票即可進入。如果您想在本地打開您的家居品牌，這是一個很好的渠道，性價比高，足足10天的展期！

### 5、Top Glass Conference & Exhibition 2022 多倫多玻璃展

多倫多玻璃展是加拿大為數不多的玻璃行業盛會。由 Glass Canada 雜誌主辦，Top Glass 將玻璃承包商、幕牆製造商、店面製造商、建築師和建築工程師聚集在一起，進行為期一天的教育、交流和探討最新技術。

時間：2022年4月20日

地點：The International Centre

網站：<https://www.topglasscanada.com/>

推薦理由：目前我知道的玻璃行業的展會僅此這一個。行業專業人士參與的展會。比較適合本地有工廠或有新型技術的企業參與。了解本地玻璃行業是一個不錯的考察渠道。



### 6、SIAL Canada 2022 加拿大食品展

SIAL是全球知名的食品展會品牌，SIAL Canada是加拿大最具規模的食品展會之一。為了滿足更多食品製造商和貿易商的需求，為了更大程度的滿足食品生產者了解最新的生產技術，同期還舉辦的還有加拿大食品技術及設備展，兩個展會的結合為參展商和採購商提供更多的貿易機會和合作伙伴，為他們在食品行業始終保持領先提供有力保障。

時間：2022年4月20日-21日

地點：PALAIS DES CONGRÈS

網站：<https://sialcanada.com/>

推薦理由：SIAL是世界上最具規模的國際食品展，是由法國愛博國際展覽集團組織的一個食品行業的專業展。這個展會算是食品展會的天花板了。加拿大SIAL每年都會舉辦，多倫多和蒙特利爾各一屆，今年輪到在蒙特利爾。國際參展企業與本地參展企業各占一半。食品產業圈的朋友可千萬別錯過。

### 7、The Franchise Expo Toronto Spring 2022 多倫多春季連鎖行業展

一個關於連鎖行業加盟的展會，超過有165家企業參展。通過面對面的交流機會，深入了解在北美購買特許經營權的商業機會及風險規避。現場開設研討會，主題包括：法律諮詢、如何選擇企業、融資選擇、政府援助計劃等等。

時間：2022年4月23日-24日

地點：Metro Toronto Convention Centre

網站：<https://shorturl.at/gqxMS>

推薦理由：特許經營行業的展會目前我發現的祇有這個。主辦方是加拿大本地運營時間較久的專業展會運營機構。如果您想在北美開展自己的連鎖行業生意，這個展會可以去了解下，面對面多家諮詢，這個機會很難得。

(來源：嘉德展示)



# 春夏穿藍色，太好看了！

穿搭有密碼，我們最熱愛的，就是如何去解密。

而今天我想跟大家聊的，也跟配色有關。

從Jacquemus到Balenciaga，這個季節T臺上鋪天蓋地的藍色，讓人不由感嘆，這真是個讓人很容易愛上的顏色啊。

對於藍色的喜愛，從未真正退出歷史的舞臺，與其說是藍色追着時尚跑，倒不如說是時尚追着藍色跑了。

在這個需要一絲清涼和冷靜的季節，很難找到其他顏色，比藍色更讓人看上去好看又舒心。

## 01 天青

“雨過天青雲開處，這般顏色做將來。”

這種藍中帶綠的美妙顏色，是雨後天色最美的光景，也是春夏之交，最令人心曠神怡的顏色。

清淡的天青色，總有若有似無的草木氣息，和帶有灰色調的綠色是絕配。

搭配白色的夏裝，選擇棉麻的材質，滿身都是春天美好的氣息。

純粹的它，並不喜歡和太多顏色混雜在一起，不想把自己穿成大染缸的話，搭配的單品，可以多從“無彩色”上考慮。

所謂的“無彩色”指的是除了彩色以外的其它顏色，常見的就是黑、白、灰這幾種色彩。

尤其對於亞洲女性來說，本身膚色偏黃，要想把明亮清淺的青藍色穿得好看，始終還是和黑白灰的單品搭配更合適一些。

## 02 藍紫

“平岸小橋千嶂抱，柔藍一水紫花草。”



今年的流行色長春花藍，其實就是就是在冷靜的藍色中，加入了一點點紅色。

這樣糅合出來的顏色，似藍非藍、似紫非紫，帶上了一點夢幻的感覺。

藍紫色就是這樣一種奇妙的色彩，在它的身上，浪漫的情懷，和讓人安心的溫柔感，融合得恰好好處。

尤其是藍紫色的襯衫，既溫柔又幹練，每年都會成為春夏最受歡迎的單品。

它絲毫不帶侵略性的感覺，可以挑戰極為豐富的色彩搭配。哪怕是搭配難度很高的橙色，也可以穿出格外夏天的感覺。

穿這個色彩，建議可以大面積上身。

它不挑膚色，同時又溫柔含蓄，淡淡的色彩，更可以凸顯清爽的感覺。

如果感覺層次不夠豐富，可以用輕薄的針織單品來搭配，同樣是有呼吸感的春日穿搭。

## 03 天藍

“山接青霄水浸空，山光灑灑水溶溶。”

如今深受我們熱愛的天藍色，其實也是經過漫長的跋涉，才來到我們的衣櫥。

不過一旦到來，它就憑借令人心動的純淨質感，成為無法被替代的顏色。

從春到夏，從秋到冬，這個季節的季節屬性已經被弱化。

人們更看重的，是它穿上身時，所帶來的美好感受。

這種顏色很適合放鬆的穿着。

相比起上班通勤，度假休閒的時光，可能更能穿出它的美。



今年更加流行的休閒運動風，如果和這個顏色結合，會有特別青春的感覺。

不過也要記得適度露出身體的曲線，避免顯得太過拖沓和邋遢。

## 04 靑藍

“日出江花紅勝火，春來江水綠如藍。”

在藍色家族裏，極具侵略性的靑藍色，是個特別的存在。它的明度和飽和度都很高，具有強烈的性格特徵。

喜歡穿這個顏色的女生，一般都很有魄力和態度，有着個性鮮明的好看。

儘管可以輕易吸引人們的目光，穿着的時候却要小心顏色的搭配。

很推薦tone on tone的同色系搭配，尤其和靑藍的牛仔裙搭，搭配一雙好看的夾腳涼鞋，是日日穿也喜愛的裝扮。

寬鬆的襯衫款式，對身材的包容度很高。

上寬下窄的穿搭法則，尤其適合梨形身材的女生，可以非常漂亮地修飾身材的不足。

## 05 藏藍

“千裏嘉陵江水色，含烟帶月碧于藍。”

大氣的藏藍色，永遠是最不挑人的藍色。

視覺上自帶的收斂效果，可以讓人看上去更加瘦削。

如果想要遮蓋胯部，這是最適合穿在下半身的顏色。

特別適合這個季節的針織包臀裙，却有容易凸顯胯寬的缺點，但選擇藏藍色，就能很好地解決這個問題。

(來源：時尚臨風)

# 不能錯過的 2020 年窗飾流行色趨勢 保姆級色彩指南

設計師們的年度玄學時間：“流行色預測”隨着此前潘通(Pantone)公司經典藍 (Classic Blue) 的正式發布，逐漸平息了熱度。

但作為時尚界的弄潮兒 祇知道PANTONE怎麼行？

作為遮陽/窗飾界的老法師 祇推薦一個色怎麼行？

今天，詩美的小編 就為你盤點各大2020流行色預測

更重要的是 有流行色加成的窗飾、窗簾軟裝設計 可以有美！



快來跟着我們一起看看吧！

## Pantone 潘通

### Classic Blue 經典藍

作為一款安靜、純潔、悠久的崇高藍色，傳統藍所代表的是歷史傳承、可靠、和延續。相較傳統正藍色更為深邃，簡潔、優雅而永恒，像是為紛擾塵世提供了一處撫慰心靈的庇護所，讓人們的內心感到一絲平靜和安定。

## PPG 色彩之聲

### Chinese Porcelain 中國瓷藍

這個極具中國色彩的藍色，成為了PPG色彩大師們的選擇。雖然藍色在英語中有憂鬱、悲傷的意思，但在如今充斥着焦慮的快節奏社會中，這些深沉、舒緩的藍色也在療愈着人們的心靈。

## 圖 WGSN 色彩趨勢機構

### Neo Mint 新薄荷綠

早在2018年5月，與潘通齊名的英國專業趨勢預



測服務提供商WGSN就發布了2020年的流行色預測。而他們選擇的顏色是——薄荷綠(Neo Mint)。

清新又有未來感，與大自然和生命力息息相關，薄荷綠非常適合體現輕鬆、休閒的生活設計。



## Benjamin Moore

### First Light 黎明之光

新生、柔和、希望，特別的2020年，站在又一個新的時代起跑線上，擁抱未來！“黎明之光”為一個新的十年創造歡快、活潑的背景色，它能接納任

意的色彩，是多彩、多元文化時代的體現。

## Dulux 多樂士

### Tranquil Dawn 寧靜拂曉

這款顏色名為“寧靜拂曉”(Tranquil Dawn)，是色彩專家受破曉時的天空啟發而選擇的。看着這帶灰的綠，可不就是我們國內大熱的“莫蘭迪色”嗎？

## Behr 百色熊

### Back To Nature 重返自然

一種表彰自然、營造和諧氛圍的治愈性綠色色調。蘊藏着無盡的生命力，如同夏日生長正茂盛的枝葉，鮮活青春、恣意生長，讓你仿佛游走于自然樹林……

那麼問題來了，哪裏可以看到最全的窗飾流行色和室內搭配呢？

答案就是：詩美旗艦店@Montréal!

位於地鐵橙綫Berri uqam出口兩百米處

我們等您，不見不散 趕緊預約登記！



**LUXKOO**

## 窗簾卷簾中文諮詢

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



詩·美  
窗簾卷簾



# 站在人生的巔峰 贏在起點的多倫多頂級公寓

## ——South Forest Hill

森林山Forest Hill，這個多倫多最負盛名的富豪社區之一。

帶着神秘隱私和尊貴感坐享“多倫多頂級豪宅區”的頭銜，一直是社會名流的最愛，身份的象徵！

如果有機會住在頂級別墅豪宅的森林山社區，和明星做鄰居是什麼感受？

2022年即將推出大多地區極罕見的，輕密度公寓住宅項目-

South Forest Hill Residences Condo

將在多倫多森林區這個最受歡迎的土豪社區，為你帶來一場“王的盛宴”！

### 公寓項目介紹

South Forest Hill Condo

位於多倫多森林山社區Montclair Avenue & Lower Village Gate的東南角

在整個多倫多，現代都市和自然叢林結合的公寓樓盤實屬罕見！

由加拿大知名IBI Group設計，

Parallax和Westdale兩大開發商聯手打造的雙子公寓大樓項目，

兩棟大樓分別為23層和21層。

### 目標規劃

總建築面積為39,003平方米

西塔23層，東塔21層，由5至8層的地基相連

378 套1居室公寓

129 套2居室公寓

66 套3居室或更多居室公寓

3層地下車庫

容納 635 個自行車停車位

地址：63-91 Montclair Ave, Toronto, On,

M5P 1P5

時體驗步行可至的便利！

公寓所在的大名鼎鼎的South Forest Hill森林山南區環境也無需多說，從收入、就業率、教育、投票率、健康、社區設施、交通綠化等全面評估，

在多倫多Neighbourhood的綜合評選中拿到全多倫多第4的優秀表現。

### 頂級名校及最高端教育資源

Upper Canada College (UCC)

全加最著名的頂級貴族高中男校，也是森林山的地標之一，建校于1829年，占地約四十英畝，升學率100%，與英國皇室的關係甚好，Philip王子至今仍擔任該校校監。

培養出多位加拿大總、市長、奧運選手和眾多領域內的名人！

The Bishop Strachan School (BSS)

貴族寄宿女子私校建校于1867年，是加拿大目前最古老的女子學校，學校包括小學到高中部。

名人輩出，包括科學家、詩人、作家、運動員等。

森林山社區擁有以上全加拿大最好的學校，名副其實的頂級名校雲集。社區內還有兩所非常知名的公立小學Forest Hill與Oriole Park，學術成績遠優于安省平均水平。

其中Forest Hill Collegiate Institute，更是蜚聲國際的經典名校，在安省名列前茅！



### 贏在起點的社會關係

住在森林山社區，處處都是幾百萬別墅豪宅的周邊，高昂的私校學費，居住高端社區已是越多越多人生活方式的升級，也代表自身對社區的價值觀認同。

居住森林山社區的明星政要等各類名人也數不勝數，近年來更是吸引許多華人在此投資置業。

據說，該社區地勢居高臨下和省府大樓、多倫多大學遙相對應，非常符合中國的風水學原理，可謂傳說中的“風水寶地”可遇不可求！

### 開發商背景

Parallax Development

公司成立於1981年，具有35年歷史，從面向街道的零售，高層，中層住宅公寓，辦公樓，混合使用設施和公私合作伙伴關係，Parallax成功完成了超過75個項目開發，擁有加拿大和美國最好的社區發展項目的廣泛組合，目前已有超過2億美元的在建項目。

Westdale Properties



在它的60餘年的開發生涯中，不僅打造了各種住宅單元和商業廣場，還建造、經營並管理了多處用于出租的住宅樓以及商業辦公樓。這家開發商不僅善于開發，並在管理物業上有着卓越的建樹。

選擇South Forest Hill公寓，理由可能有很多，除了享受高端住宅的本質以外，身處高度成熟、毗鄰名校的豪宅區，跨入私校贏在起跑線上的子女。

踏進上流社交的門檻，我們的奮鬥願景，家庭的幸福完整！這些人生的隱形升級，也許才是居住豪宅社區的終極意義和價值體現！

了解更多細節關於South Forest Hill，速度諮詢我愛我家團隊！



我愛我家  
5i5j Realty Inc. Brokerage

新房項目

房屋買賣

物業管理

房屋租賃

土地開發

投資規劃



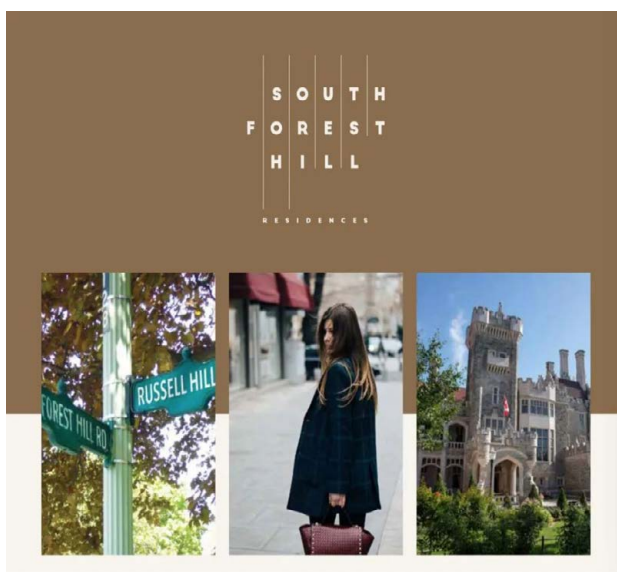
长按二维码关注：  
“我愛我家Canada”  
公众号

长按二维码添加  
“我愛我家客服”  
微信号咨询



905-597-8675  
www.5i5jca.com

Richmond Hill 9120 Leslie St, Unit 101 | North York 121 Willowdale Ave, Unit101 | Downtown 26 Capreol Ct, Toronto



### 親民的交通和尊貴的社區

該公寓絕佳的位置，緊挨 St. Clair West 地鐵站和 512 St. Clair 有軌電車，竟可實現住在豪宅區不開車的低碳出行。

與市中心相比，置身尊貴的莊園住宅區域，尊享少有的低密度居住環境，綠野仙踪的森林環繞，同

647-268-6688

我愛我家  
5i5j Realty Inc. Brokerage  
陪你发现心中的家  
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

Grace Zhang

國語 | 粵語 | ENGLISH

