

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075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-A8



Leanne

英姿颯爽的女基金經理

——專訪創領財富創始人
Leanne Caravaggio (李妍)

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

DAVID GUO TEAM

僅提供高質量住宅和大型商業地產服務

416.303030.5
Sales Representative
Real One Realty Inc. Brokerage

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

RE/MAX

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

新趨勢地產
NU STREAM | JOHOME

想做團隊 就来新趨勢地產

我們培养了
20支銷售過億團隊, 8支銷售過2億團隊



微信客服 | 微信公眾號

416-333-1111

NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

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

2015-2021 Homelife Landmark 售房冠軍

連續多年HomeLife Landmark 總統主席大獎

- 學區房豪宅買賣 • VIP樓花預售
- 裝修重建, 貸款一條龍服務



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



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

搶購價 \$72 萬 5

Yonge/Front

市中心 Yonge/Front, 罕有的複式豪華公寓, 室內面積 925 呎, 1 房 2 衛, 朝南, 2 層落地大窗, 包 Locker 和車位; 樓底 19 呎高, 全屋木地板, 現代化廚房連超大中央島, 石英石檯面, Backsplash 和 Valance Lighting; 樓上主人房有 4 件套房連步入式衣櫃間; 開放式 Study; 公寓有 5 星級設施, 24 小時禮賓部, 泳池, 健身房, 圖書館, 派對室, Lounge, 天台花園連 BBQ 場; 舉步公園 / 金融區, 近 St. Lawrence Market, Union Station, TTC.

售價 \$269 萬 9

Leslie / Elgin Mills

Richmond Green 中學名校區, 3 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。鐵木樓梯, 射燈, 水晶吊燈。

售價 \$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, 背靠湖景, 佔地 1.3 畝, 前面大量停車位, 後院 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 衛三車庫獨立屋, 物業背湖, 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.

售價 \$215 萬

Mccowan & 16th Ave

物業位於萬錦市 McCowan 和 16 街; 4+2 房 6 衛 2 房雙車庫獨立屋, 3055 呎 + 完成地下室; 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櫃間, 4 件套房, 完成地下室有 2 房 2 衛 2 房 2 衛 1 房; 寬大前庭後院連磚砌 Patio, 名列前茅小學: 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 衛 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 \$2000

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 全玻璃大櫥窗, 前身是 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 衛獨立屋, 背靠池塘, 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 件套房, 步入式衣櫃間; 地下室連 Study, Wet Bar 和第五臥室; 舉步 Trails, 公園, 學校, 購物。

即將面市

Lagoon City 大占地獨立屋

素有“多倫多威尼斯”美譽的 Lagoon City 60' x 257' 大占地雙車庫獨立屋, 寬大朝南後院, 擁有 118' 河岸線, 後院直接上船, 長車道可停遊艇或 6 輛車。

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 的高爾夫名師豪宅區, 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 衛浴 1820 平方呎單車庫鎮屋, 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 \$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, 背靠貫穿市區 Scugog River 和 McDonnell 河畔公園, 坐落於市中心 0.74 畝土地上, 計劃建築 10 層高, 包括地面商舖及 9 層 207 個住宅單位。公寓設施完善足以媲美任何一個豪華公寓, 設有 Pick Up/Drop Off 環形車道, 地面/地下停車場, 健身房, 休息室, 圖書館, 天台花園。基層將會招募餐館方便居民生活。大樓附近環境優美, 位置理想, 舉步主要商業/零售通道——Kent 西街。

售價 \$19 萬 8

Yonge / Steeles 珍珠奶茶生意

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



Mary Huang

Broker / Vice President / FRI

Cell: **416-816-8685**

Email: Le_huang@yahoo.com



Sold
Only 7 Days

31 Roxanne Cres, Toronto



For Sale
\$1,699,000

1324 Ouellette Ave. Windsor



Sold

East Gwillimbury



Sold
Over Asking

Aurora



Purchased

Markham



Purchased

Aurora



Purchased

Markham



Sold

88 Luzon Ave. Markham



Purchased

Toronto



Purchased

Toronto



Purchased

Aurora



Coming Soon

197 Yonge st.



Sold
Over Asking

Markham



餐廳生意出售
\$250,000

北約克 Yonge&Sheppard



Sold

280 yorktech unit 20



Sold

Markham



Vera Zhang

Mortgage Specialist

416.418.9398

verazhang@rbc.com
mortgage.rbc.com/vera.zhang



Kimiko Lu

Sales Representative

647.886.6690

kimikolv715@gmail.com



诚邀新老房地产经纪加盟

海量培训讲座 · 强力后台支持 · 公司分配客源 · 楼花保证拿盘

PARK PLACE

BRINGING REFINED LIVING TO VAUGHAN METROPOLITAN CENTRE



Coming Soon

方便生活

- 轻松到达 400、7、407高速
- 5分钟到达TTC旺市都会中心地铁站
- 靠近 Vaughan Mills 购物中心
- 靠近 Home Depot、Costco、PetSmart 和 Cineplex 等大型商店
- 10分钟到达约克大学

层数:

48 (北塔)

56 (南塔)

单位数量: 1111

套套房: 1 - 3间卧室

单位面积: 470-1100平方英尺

预计完成时间: 2027



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

英皇贷款, "贷" 你实现梦想

诚信服务, 值得信赖



Kelly Nie 聂小姐
Business Development Manager

Rex Keh 郭先生
Chief Operation Officer

Kenneth Mo 毛先生
Chief Executive Officer

Alfred Wu 吴先生
Chief Executive Officer

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



EXPRESS REALTY INC.
BROKERAGE



捷達地產 (Express Realty Inc.)



Sam Liu
劉玉山



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



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

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



BOTRICH INC.
博富科技

https://botrich.com



Sign up

Sign in

您还在疲于奔波接送客户吗?您还在单打独斗推销自己吗?

博富财富平台

集专业人士与高净值客户为一体的高品质社区

为会员提供一站式专业服务,打造专业人士的UBER

博富会员之间不仅在商场上互通有无,更能在私下成为莫逆之交。今天加入博富科技,自主展示您的风采,您再也不用因为没有平台而找不到客户!

强强联手 · 资源共享

律师

注册会计师

地产经纪

教育教学

营养师

资产规划师

医疗服务

移民律师

健身教练

更多



778-858-6587 (温哥华)
416-889-2999(多伦多)
306-881-3897(萨省曼省)



咨询邮箱:info@botrich.com



网站: https://botrich.com/

全職意大利工地管理經理，歐洲一流工匠手藝

BENESTONE

摩石建筑

買地 設計 報批
建房 住宅 商業

北約克全獨立已經開工



Don Mills /Sheppard E. 豪華兩層全獨立，約3900呎

列治文山全獨立拆一建二在建



Yonge/King Rd., 兩層全獨立，每棟4000呎。

Ajax湖邊兩層全獨立完工



Ajax湖邊兩層全獨立，3300呎。

北約克全獨立完工



Yonge/Sheppard E., 豪華兩層全獨立，約4000呎。

北約克兩層全獨立完工



Avenue/Lawrence Ave. 兩層全獨立，約3900呎。

士嘉堡兩層全獨立完工



Sheppard/Kennedy, 兩層全獨立，4000呎。

自建/投資新房



zoom

在线视频讲座

预定请电: 416-984-3988

2022年04月30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
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩



微信公眾號



加中資訊網

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

多倫多版 第075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

政經時局 A2

全球確診今天破 5 億， 世衛透露疫情走向！

深度報道 A4-A5

加拿大央行宣布加息 0.5%！ 22 年來首次最大幅度加息！貸款利率飆升！

封面故事 A6-A8

Leanne，英姿颯爽的女基金經理 ——專訪創領財富創始人 Leanne Caravaggio (李妍)

業界動態 A12-A13

同享科技美 共築幸福家 方太加拿大品牌公益發布會召開

留學移民 A24

解讀：加拿大境內旅遊簽證轉工簽又延期， 訪客也能變永居？

社區生活 C1

再次感染新冠病毒 在 Omicron 疫情期間已變得越來越普遍！ 第六波疫情下的“COVID-19 新症狀”！

好家具我只选思漫尼 有家就有思漫尼 *simony*

高端法式思漫尼家具以卓越的产品设计和精湛的制作工艺使每款产品都精致典雅，不仅散发艺术气息，更传递一份历久弥新的经典美。思漫尼家具注重雕琢，极致的细节处理，以及坚持用最好的材质，精致的雕花以及头层牛皮的细腻质感，处处彰显思漫尼家具的高品质，凸显了产品的低调奢华及生活品味。买家具，我只选思漫尼家具！有家就有思漫尼！



同时经营：经典地毯、现代装饰画、手工定制花瓶、珐琅彩茶具、高端陶瓷筷子等家居饰品。



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

思漫尼微信二维码 思漫尼网站二维码



全球確診今天破 5 億， 世衛透露疫情走向！



本刊訊

重磅突發，剛剛，全球累計新冠感染人數已經突破了5億大關！超610萬人不幸病亡。

多國解封，傳染性前所未見的Omicron席卷了全球，粉碎了全球的抗疫成果！更多新變種例如XE變種，XL變種，BA.4/5也在悄悄出現。

世界衛生組織在4月12日的報告中表示，新增確診數和死亡數字都在連續下降，這可能是因為很多國家都放棄檢測的原因。

世衛提醒所有人，感染Omicron後還是有很大的風險，目前病例還在大量增加，住院人數更是暴增，給醫療系統帶來了很大壓力。

甚至在有些國家，死亡人數和前段時間的峰值一樣多。

同時，世衛還表示，1個因素決定新冠大流行未來走向——那就是新冠病毒本身的演化和變異。

在Omicron變異株帶來的最新一波全球大流行後，新冠病毒的下一個變異是什麼？是否會增加傳染性、對疫苗和自然感染的免疫逃避能力以及是否有更強的致病性？

要知道，新冠病毒有3萬個鹼性基團，所以我們無法預測下一個毒株會是什麼樣的，傳染性和致病性是強還是弱。

目前，占領全球主導地位的是Omicron的子變種BA.2，占全部基因測序的94%。

回想起最初的Alpha和Beta變種，Omicron的傳染性是最初毒株的4倍，逃避抗體的能力是最初的40倍！

隨著各國解封，越來越多的華人親身領會到了Omicron BA.2的恐怖。

昨天今日悉尼報到，大量悉尼華人第二次感染新冠了，而且他們的癥狀居然比第一次還要嚴重！

4月11日，悉尼寶媽Miki第二次感染了新冠，雖然她已經接種了3針疫苗，但還是在快速檢測盒上看到自己變“小陽人”的兩道杠。

“這次可能中了最新的病毒，比上次的Omicron難受多了，昨晚咳的不能睡覺，能把肺子咳出來的那種，不僅咳嗽，還有很多痰，都是奶白色的。”

更可怕的是，Miki平時非常注意，出門都戴2個口罩，但是還是中招了。

另一名住在澳大利亞的華小C也發生了二次感染。

她第一次是2月感染的，結果這才2個月，就又被感染了，不過他還沒來得及打第三針。

“這次明顯嚴重多了，發燒到38度，持續了4天癥狀才漸漸消失，胸口感覺刺痛，基本要臥床。這次真的怕了，發燒到感覺魂都沒了。”

最後小C認為：“這次毒勁可不小，希望可以重新恢復口罩令。”

其實，加拿大也有大量的民眾二次感染新冠。住在多倫多的Joan就是一名，而且她的二次感染也比第一次感染時癥狀嚴重得多！

她去年12月第一次感染，祇有一些喉嚨痛，流鼻涕，身體酸痛，連發燒都沒有就痊愈了。

但是三月底，Joan再一次感染了，她覺得自己像是得了“完全另一種病！”

“一開始是喉嚨非常疼，比第一次要疼許多，不

過我沒有出現其他呼吸道的癥狀，就是感覺極度疲憊，我基本上在床上躺了五六天！”

而且上述癥狀大概需要8天才有緩解。

更慘的是，Joan不符合做PCR核酸檢測的資格，她祇能在家裏用之前剩下的自檢盒檢測，用完了就祇能自己判斷是否轉陰了。

“我認為第二次感染非常嚴重，幾乎對我造成了全身性的打擊，與其說是呼吸系統，不如說像是全身故障！”

“如果下一個變種比這個還糟糕，我們就會遇到大麻煩。”

安省的傳染病學醫生Dr. Dale Kalina建議人們，“預防是關鍵，因為你完全無法預料感染之後癥狀會有多嚴重。”

因此他認為人們應該避免高風險的活動，例如在室內大型規模聚集，並繼續戴好口罩。

所以，之前人們曾經猜想：新冠病毒會越來越弱，真的會發生嗎？

倫敦帝國理工學院的免疫學家丹尼·奧爾特曼(Danny Altmann)認為，大多數病毒學家並不是“越來越弱”觀點的強烈支持者，並且認為這在某種程度上祇是一些政策制定者一廂情願的想法。

世衛組織也指出，無論未來病毒向哪種方向演化變異，關鍵的應對之道還是在於疫苗。

假使出現最糟糕的情況——一種毒性更強、傳播性更高的變異株，則需要大幅改變目前的疫苗。

無論如何，小編希望這種變異毒株永遠不要來。

但是，新冠病毒還沒有消失，不論是感染過的，沒感染過的，都要重新換起放鬆的戒備。

安省將保持開放： 三大計劃增強安省醫療系統 以應對未來可能的危機



本刊訊

未來兩年，投資8.100萬元，每年為多達1,500名承諾在安省服務不足社區工作至少兩年的護士報銷全部學費。

“保持開放計劃”

安省政府宣布了“保持開放計劃”，該計劃將確保該省能夠保持開放，並通過建立更強大、更具彈性的醫療保健系統來應對未來的緊急情況，從而更好地應對危機。

從歷史角度上看，疫情揭露了安省在應對危機的時候沒有做到很好的準備以及保護工作。比如，我們的個人防護裝備的庫存要麼裝備過期要麼就存量不足，應急規程制定不足且無法與時俱進，醫療系統長期人手且資金不足。

《2022年大流行和應急準備法案》如果獲得通過，將招募和留住更多的醫生、護士和個人支持人員，進一步擴大口罩和疫苗等關鍵醫療用品的生產，並將繼續建設醫療保健系統中的基礎設施從而使醫院可以為更多患者提供更高質量的護理。

三大領域計劃

擴大醫護人力

1. 安省將提供1.42億元的“學習和留用”補助。

加強本地關鍵性物資的生產

1. 推出生命科學戰略，支持初創公司，吸引新

投資，並鼓勵在醫院和衛生系統中，盡早采用安省的創新能力。

2. 通過安省廣泛的制造能力，維持優質PPE和CSE的健康庫存，有助於加強相關物資的供應鏈，並確保省民在非緊急時期和危急時期，都有充足準備和安全保障。

3. 禁止轉售政府免費提供的PPE和CSE，防止囤積和保護消費者，權力免受不良行為者侵害。

4. 相關部門提供與安全穩定的食品供應有關的規劃，報告糧食供應情況，定期評價糧食供應系統，確保有適當的規劃和應急準備。

增加醫院床位

自疫情爆發以來，安省政府增加了近1000張重癥監護病房的床位，可以容納2915名重癥患者。“保持開放計劃”將在未來10年增加3000張床位。並且建設醫療設施，更新醫院和社區健康中心，以及數百張新的成人，兒科和新生兒重癥監護病床。政府將投資支持3100張病床的持續使用。

加拿大央行宣布加息 0.5%！ 22年來首次最大幅度加息！貸款利率飆升！

本刊訊

央行表示，第一季度房地產市場強勁，但預計隨着抵押貸款利率上升，第二季度銷售量將有所放緩。

加拿大央行(Bank of Canada)2022年4月13日宣布將關鍵利率上調0.5個百分點，至1%，作為其遏制高通脹的最新舉措。

央行還將結束再投資並將開始量化緊縮(quantitative tightening, QT)，自4月25日起生效。銀行資產負債表上到期的加拿大政府債券將不再被替換，因此資產負債表的規模將隨着時間的推移而縮小。

22年來首次最大幅度加息！

這是幾個月來加拿大央行第二次上調利率，4月13日宣布的加息是加拿大央行自2017年以來第一次連續加息，也是央行自2000年以來最大幅度的一次加息。

央行警告稱，隨着其提高通貨膨脹的前景，未來將會有更多的加息。

該銀行利率通過影響在抵押貸款、GIC和儲蓄賬戶上支付和接收的利率來影響加拿大的企業和消費者們。

央行在其經濟展望中表示，預計第二季度的年增長率將回升至6.0%，高於第一季度的3.0%。Omicron變種病毒的影響在年初對經濟造成了一定壓力，但這只是短暫的。

加拿大央行還將其對名義中性利率的估計恢復到大流行前2%至3%的水平。央行2021年4月的估計範圍為1.75%至2.75%。

央行定於6月1日發布下一次利率公告，而其下一次貨幣政策報告將包括其最新的經濟和通脹前景。加拿大央行調整利率以控制通脹，通脹目標為2%。

在2020年3月，疫情開始時，加拿大央行曾將利率下調至略高於零的水平。盡管這一舉措幫助加拿大經濟度過了COVID-19所帶來的前所未有的不確定性，但在最近幾個月，通脹飆升已經至十年來的最高水平，促使央行開始解除所有廉價信貸。

“通脹率太高了”加拿大央行行長Tiff Macklem在宣布這一消息的新聞發布會上表示，“我們需要提高利率！”

2022年3月，加拿大的通脹率就達到了5.7%，是自1991年8月以來的最高水平。

經濟學家此前就預計會出現這一舉措，鑒於通脹率已經徘徊在6%左右，他們預計還會有更多的舉措，至少要一直到央行利率升至2%，甚至還可能更高。

通脹率攀升， 遠高于銀行利率

加息並不是加拿大央行為消除經濟刺激所做的唯一一件事。

早在疫情之前，央行就曾啓動一項購買債券的計劃，以保持資金流動和較低的借貸成本。同時也被稱為“量化寬鬆”，央行已經發出信號，債券購買計劃可能即將結束。4月13日，央行宣布它現在正朝着相反的方向採取行動，在其賬面上的所有這些債券到期時予以處理。

央行表示，“銀行資產負債表上到期的加拿大政府債券將不再被替換，因此，資產負債表的規模將隨着時間的推移而縮小。”

這將增加借貸成本，因為中央銀行被取消作為所有這些債券的保證買家，將迫使那些發行債券的人不得不支付更高的利率來借錢。

甚至在央行做出決定之前，這些利率就已經在走高。五年期債券的收益率在本周超過了2.7%，達到2013年以來的最高水平。僅僅一個月前，這一數字還不到1.5%，而在疫情的早些時候，這一數字曾一度跌至0.5%以下。

央行實施“量化緊縮”計劃的決定將進一步推高這些收益率，使固定利率抵押貸款變得更加昂貴。與此同時，浮動利率貸款與銀行利

率掛鉤，因此它們也可能在今天結束前走高。

貸款利率飆升， 申請貸款更困難！

據地產網站Storeys報道，盡管所有人都在關注加拿大央行的加息行動及其對房貸利率的影響，但買房者已經受到固定利率大幅上升的衝擊。固定利率由政府債券收益率決定，並且已經飆升，令申請按揭貸款變得更困難！

報章稱，固定利率和浮動利率的差距已經擴大。例如，對於有保險的按揭貸款，目前的五年期固定利率為3.69-3.89%，而浮動利率為1.50-1.70%。五年期固定利率的傳統貸款利率為3.74-3.94%，浮動利率為1.80-2%。在目前炙熱的房地產市場，這意味着能買得起房子的人要少得多。

根據房貸經紀人、《Burn Your mortgage》一書作者Sean Cooper的說法，現在的固定利率已經超過4%，具體取決於貸款方。隨着央行加息以抑制通脹，利率還會上升，除了烏克蘭戰爭導致石油和天然氣價格飆升之外，COVID-19供應瓶頸還推高了幾乎所有商品的價格，加劇了過度借貸的買房者已經受到的衝擊。

Cooper說，今年早些時候鎖定利率的買房者有3到6個月的時

間來買房，可以免受當前利率環境的影響，但是那些剛剛開始尋找房子的買家却不能。以豐業銀行(Scotiabank)為例，一些類別的房貸利率已經超過4%。Cooper說：“我很驚訝，因為我大約4年沒見過這樣的利率了。”

“我的客戶看到一些固定利率感到驚訝，兩周內上漲了1%，速度真快。固定利率正在飛漲。”另一個需要考慮的因素是B-20準則，該準則對房貸申請人進行壓力測試，利率為5.25%或合同利率加2%，以兩者中較高者為準。Cooper說，再加上目前較高的固定房貸利率，這可能會使購房者的購買力減少5-8%。

“如果在大城市買房，你需要盡可能多的購買力，這推動人們採用浮動利率。現在固定利率是浮動利率的兩倍，所以選擇浮動利率可以貸到更多。”

利率上升的環境將不可避免地削弱加拿大房地產市場的銷售活動，特別是多倫多和溫哥華這兩個房價最高的市場。

Summit Realty Inc.經紀人Bradley Watson已經注意到這一趨勢。隨着利率上升，購房者對購買新房變得謹慎，銷售活動正在放緩，人們開始冷靜下來。此外，Watson認為，這種情況發生在春季市場，也就是一年中最高興的時

候，說明有更大的因素在起作用。

“我認為這是一種將會持續下去的趨勢。我接到了買賣雙方的電話，現在就看誰先退縮：買方還是賣方。有一個問題是，很多賣家一直不願意賣，因為他們無處可去。但現在有越來越多的待售房屋，這意味着房屋的定價正在符合預期的成交價，而不是標價過低而引發競價大戰。”

Watson回憶說，他的一位客戶因為缺少獨立屋而被困在多倫多的一套共管公寓裏，但現在情況發生了變化，獨立屋在市場上的時間長了，這給他的客戶提供了很多選擇，使他重新開始尋找。

根據多倫多區域地產委員會(Toronto Regional Real Estate Board)的最新數據，3月份MLS上多倫多住宅的平均售價同比下降1%，至1,286,136元，沃森認為這是一個初步趨勢。此外，由於共管公寓的升值速度遠低於獨立屋，無數向上移動的買家無法爬上房屋的階梯，但如果這一新興趨勢保持下去，情況將會改變。

買房者購買力受限

最近，加拿大房地產市場的特點是競價大戰，一些房屋的售價要比要價高出數十萬加幣。加拿大房地產協會(Canadian Real Estate Association)的數據顯示，截至2



月，加拿大全國平均房價達到創紀錄的\$816,720。

多倫多地產專家David Fleming表示，他預計這一加息將影響加拿大房地產市場的住房負擔能力，這將對那些希望進入市場的人產生重大影響。

他舉例說道：如果某人之前被批准購買一套\$75萬加幣的住房，那麼在利率上調後，他們只能負擔\$65萬加幣的住房。

然而，在研究加息對加拿大房價的長期影響時，卡爾頓(Carleton)大學斯普羅特商學院副教授Ian Lee表示，對於購房者來說，隧道盡頭是光明的。他說，加息最終將導致房價下跌。

Fleming預計，隨着時間的推

移，加拿大人將出現購房熱潮，因為他們希望在今年預計將有更多升息之前，利用央行的利率。

今年的開局令人興奮，平均房價從1月到3月都在上漲。Fleming說，他預計市場將在4月、5月和6月開始降溫，因為庫存會出現激增。

“到那時，很多買家已經買完房了。”Fleming說，“我認為，隨着春末的到來，我們將看到一個非常平衡的市場。”

(來源：網絡綜合)



Leanne 英姿颯爽的女基金經理

——專訪創領財富創始人
Leanne Caravaggio (李妍)

王小溪 採訪報道

放棄高薪，其實是想通過創業實現更高的人生目標與價值。

Leanne無疑是幸運的，她有着幸福的家庭和一雙可愛的兒女，新的事業也在飛速地打開局面。然而上天豈會隨隨便便眷顧某人，讓我們一起看看Leanne的故事吧。

少時便知， 唯有知識才能改變命運

每個人的成功都或多或少地能從兒時的經歷中找到一絲痕迹，Leanne出生在新疆，生長在建設兵團，兒時的她因不完整的家庭不但沒有享受到多少關愛，反而歷經磨難。小小的她就得在假期努力賺取學費和生活費，拾棉花、摘玉米、打土塊，這些重體力、男孩子幹的活她都幹了，祇為幫助父親能換來糧食和維持一家的生計。

物質生活的匱乏並沒有讓她小小的心靈蒙塵，反而在不知不覺中鍛煉了她的逆商和財商。不到十歲的她還常常趕着羊群穿過戈壁尋找牧場，在任何時候她的口袋裏都裝着書本，因為她明白唯有知識才可以改變命運。廣袤的戈壁灘和悠遠的藍天滋養出這個堅韌豁達不服輸的小姑娘，而這個小姑娘後來拿到了雙學位并以優異的成績從大學畢業。

當Leanne給我描述她的童年生活時，她的這句話深刻地描繪出了她的人生態度：“每個人的原生環境無可挑選，而可選的是你看待它的角度和

突破它的方式。”正是她這樣不服輸和逆襲的人生態度，讓她跳出怨天尤人的桎梏，把命運的掌控權抓在自己手中。她的童年讓她學會了不能向命運屈服，抗爭到底的勇氣。在向命運挑戰的過程中，她更擁有了一種胸懷悲憫、推己及人、時時助人的俠義情懷。

讀研時光，憑努力脫穎而出

初到加拿大藏龍卧虎的Schulich商學院，Leanne清晰地認識到，自己雖已不錯的英文和本地同學相比，毫無優勢可言，更別談文化差異的隔閡；在沒有其它資源可以仰仗的情況下，她唯有拿出了自己的看家本事——“拼命三郎”般的努力和勤奮；她的自我激勵就是：“做個狠人，你

就是神。”

在MBA兩年的學制中，她在第一年學期結束就拿到了六七個加拿大五大行&投資銀行的面試，并順利獲得其中一家的offer（這就意味着她第二年哪怕不上學也有“鐵飯碗”了！）；她在第二年畢業時已順利考過CFA兩級考試，專業學習上以全A成績獲得當年“院長嘉許優等生”稱號。而這期間更重要的是，她沒有把眼界局限在象牙塔裏，她找到了自己喜歡并願為之奮鬥的職業路綫：投資銀行業。

兩年的辛苦濃縮到這短短百十字裏，Leanne依舊感恩上天給她的眷顧和運氣，然而這裏面她每晚學習到凌晨的辛苦和付出祇有自己才知道。

擁有“錢”途，不忘助人



產管理公司。

2015年，她晉升為基金經理，這個職位來之不易，當時的情況是她的資歷和能力完全够格，却因為身為一個女性的現狀，委任被無限期擱置，面對人力資源官躲躲閃閃顧左右而言他的回答，Leanne說她當時不知從哪兒來的勇氣，她對人力資源官拍着桌子說：

If I don't deserve this promotion, then nobody does!
(如果我配不上這個升遷，那沒有人能配得上!)

多年來習慣了圈子裏亞裔/女性的相對沉默，這次她的態度震懾了高層領導！最終她得到了理想的職位。社會輿論常說金融業男女不平等，是女性不够聰明嗎？是女性不够努力嗎？不！是那些看不見的天花板，那些沉默的規則“逼”着女性離開這個行業。

作為Schulich商學院的亞洲學生會主席，超負荷運轉的她，還是抽出時間力邀Bay Street各個崗位有資深工作經驗的華人來給亞洲同學做免費講座，跟大家講解加拿大金融體系的方方面面。這個舉動當時幫助很多相對內斂的亞洲同學開拓了眼界，後來也直接或間接地幫助他們找到了心儀的工作。她說，別小看這個舉動，更多的華裔人士進到這個圈子後會形成更好的Network，這種良性循環可以幫助未來更多有金融夢的人。

工作時光， 憑實力跟職場不公“硬鋼”

學校生活雖辛苦，但那還是象牙塔一般，真正的“打怪”是開始工作之後，沒人再給你試錯的機會，就必須得真刀真槍地幹了。大家可能聽說過一個笑話，就是華爾街一些著名金融機構的樓層裏是沒有女廁所的。這個行業從它誕生百年來，就牢牢地掌握在（白人）男性的手中，其中的種族歧視和性別歧視如空氣一般無處不在。

就如在她申請BMO投資銀行股票分析師這個職位時，在經過幾輪面試後本已獲得了面試官也是直接主管的認可，然而在她最後入職前，大boss居然因為性別問題專門提醒她的直接主管希望他改變主意。

當然Leanne是在多年後才知道這件事，那時她已經在這個崗位上做出了卓越的成績。然而當初如果不是這位伯樂拋開性別差異力保她，她的故事可能就另有版本了，而Leanne後來也和她的這位直接主管（現任BMO投行調研中心負責人）成了亦師亦友的關係。

2010年機會再次垂青有準備的人，在過五關斬六將後，她斬獲加拿大知名的基金公司Dynamic Funds投資分析員的職位，完成了從“賣方”到“買方”的轉型，從投資銀行跳到了專業資

專業知識和眼界，對本地精英階層如何進行更好的整體財務規劃也了然于心，她有自己的使命感在心中。

祇為彼此成就， 創領財富與華人家庭共成長

在加拿大專業高淨值客戶資產管理公司Gluskin Sheff任職副總裁/投資組合經理時，Leanne接觸到了許多加拿大最有錢的家族及精英階層，她發現這些本地精英人士採用非常整體和體系的財務規劃，用長遠的眼光來做資產配置來實現財富最大化。

環顧四周，她發現華人家庭在綜合財務規劃及資產配置方面的知識是非常欠缺的。尤其是作為移民來到異國他鄉，對於本地金融知識的理解更是受語言和文化差異的困擾，因為沒有專業人士為他們做整體合理的規劃，華人家庭的財富面臨諸多風險和挑戰。而這正是Leanne的強項。她創業的目的就是致力於要把多年以來要在主流大機構所積累的專業財富管理投資黃金標準傳遞給更多的華人家庭。助力他們早日達成財務目標！

在和百餘個家庭交談後，Leanne歸納了華人家庭理財的幾大誤區：
· 大部分華人家庭過於保守，大筆現金放在銀行或者非常低收益的GIC裏，在當下的環境中不僅不增值，還貶值。



· 有些家庭不成比例的投資高風險類資產，造成損失。在投資股票時，有相當多的華人盲目投資股票市場，虧多贏少，最終的回報率和專業管理的結果差距巨大。
· 在資產配置方面，華人對於地產的偏好使相當多華人家庭把資產過度集中在房地產，同時沒有提前做好風險管理，而導致抗風險能力很弱，流動性低。

· 有些客戶因為沒有充分利用避稅投資工具，交了很多不該交的稅。
· 有些客戶沒有提前做好退休規劃和資產傳承計劃，有需要的時候為時已晚。

· 華人金融資產投資共性：華人祇信賴銀行支行的理財顧問，將大量資產托付銀行理財顧問買入本行表現平平的基金然後就被壓了箱底，沒有主動管理的機制，更無法應對經濟大

環境和市場的變化，從而使投資回報率非常差強人意。

這些常見但是似乎不太嚴重的問題，如果由好的資產管理專家有針對性的解決，在一人退休前漫長的財富積累過程中，可能將是2倍，3倍甚至是5-6倍的投資收益的區別；在缺乏長遠規劃的案例中，往往通過一封專業的規劃書就可以糾正，好壞之間可能是幾十萬甚至上百萬的退休後總資產的區別。

她直言，因為金融知識的專業性，雖為創領財富的掌門人，她還是會給每一個客戶都會留非常長的諮詢時間，一些朋友說她“太傻”，但她無怨無悔。這種給客戶提供知識的行為在前期會是非常漫長的過程，但一旦做好，客戶信任的回饋也將綿綿不絕。再給感興趣的朋友們講兩個小故事：

Case1：如何從 asset rich, cash poor 到 asset rich, cash rich

一對高淨值夫妻找到Leanne，請她幫忙做一個整體的財務規劃。這對夫妻的淨資產超過550萬加幣，然而他們的日子却過得非常窘迫。夫妻倆原來覺得自己的資產足夠生活，還能給女兒留一筆豐厚的財產。不曾想先生去年因為疫情失去了工作，也失去了他們的一個重要現金流來源。目前兩

人每年的生活基本開支都無法支付，夫妻倆每天發愁怎麼交房貸按揭，地稅，房屋保險等等剛性支出。
Leanne了解到，這對夫妻的淨資產超過90%放在地產上，短期內很難變現（租約限制），而且其中一個地產在中國，租金收入也很微薄。在加拿大的投資房雖然每年給他們產生3萬6千塊的租金收入，由於他們把所有的房貸都放在自住房上，投資房的租金收入還得交稅。可以說，這對夫妻是典型極度缺乏整體規劃的案例！由於資產過度集中在很難變現的不動產上使得他們的現金流鏈條非常脆弱，稍微一點風吹草動就使他們的家庭陷入極大困境，夫妻倆的生活費需要靠剛工作的女兒支撐。

Leanne說，這就是經典的“asset rich, cash poor”的配置。Leanne的策劃是：



· 首先幫他們策劃喚醒沉默資產，讓沉默資產產生\$65,000/年稅後現金流(共20年)。

· 其次給他們增加金融資產配置比例，並提高投資回報率產生\$29,386/年退休現金流(直至90歲)。

· 最後，幫他們通過保險退休計劃補充退休稅後現金流\$43,588/年(直至90歲)，並給女兒留82萬遺產免稅傳承，另完整傳承夫妻倆的2套房產。

· 而在這些現金流之外，夫妻倆仍然能領取老年金和加拿大養老金(稅後)共\$22,300，使他們退休能拿到總稅後現金流\$95,274/年(直到90歲)。

在Leanne的精心策劃和執行下，這對夫妻脫離了生活的窘境，從“asset rich, cash poor”一舉變成“asset rich, cash rich”。

在交談中，Leanne了解到這對夫妻的物流生意很成功，每年產生穩定的現金流。夫妻倆一直都給自己發很高的工資，在個人名下交高稅款後用來買投資物業。夫妻倆以前從來不相信保險，十多年來很多保險顧問向他們推薦保險產品都被他們一一拒絕，他們認為帶有投資功能的分紅保險投資回報率遠遠遜色於地產投資，所以一直沒有考慮保險。Leanne對他們的整體財務狀況建立了金融模型，用數字向他們展示出地產投資快速積累財富的同時也給他們帶來了高額房貸債務，這使他們一家人的財富暴露在很大的風險之下。同時也讓他們意識到地產投資財富積累的另一面就是最後一筆高資本增值稅，這在他們去世時會導致孩子們的一場“流動性危機”。而且儘管這對夫妻的淨資產高達7百萬，這些年他們投資的主方向都是地產，RRSP/TFSA等金融資產相對很低，作為自雇人士的他們也擔心退休後沒有足夠的生活費讓他們安享晚年。

經過幾次深入討論，Leanne為這兩位地產投資者量身定做了一套方案為他們實現了以下目標：

- 保護他們迄今為止辛苦創造的一大筆財富價值
- 以最節稅的方式為最後的稅單提供資金並將財富傳遞給孩子



· 利用他們公司穩定的現金流優勢，採用IFA (Immediate Financing Arrangement) 策略，不僅使他們可以購買保險資產，而且通過保持未來可持續投資的現金流來最大化他們的財富創造

· 在使用投資現金流時最大限度地減少公司稅和個人稅

· 產生穩定和節稅的退休現金流

有了這樣一個整體方案，這對夫妻終身全部現金支出總額約為 300 萬元(用公司留存收益支付)，身後可以將 2000 萬加元完全免稅留給孩子們支付最後的稅單並完整的繼承所有房產資產。經努力，IFA貸款和保單終於如願批出，這對夫妻很開心地簽收了由Leanne為其精心設計的整體財富規劃。經過此事之後，Leanne也了解到許多成功人士其實像老黃牛一樣辛勤勞作，非常努力地創造財富，却容易忽視對創造出來的財富進行保護，忽視對風險的控制，以及資產配置不

會員資格；2021年即成為永明保險Sun Life全球戰略伙伴之一，同年其保險業務量達到了“百萬圓桌”最高級別TOT (Top of The Table) 級別。在投資方面，Leanne也在創業一年內就拔得頭籌，榮獲Amerity Wealth Management (凱盛財富) 的“Top Advisor Award”。這些獎項也是對她的專業和服務的認可和嘉許吧。

同時，Leanne傾力回饋社會，給華人社群提供公益財富管理講座，給中國貧困地區女性兒童組織(EGRC)捐款資助因為貧困無法受教育的女孩兒們上學。她在華人社區日益增長的積極影響力在2021年給她博得北美最大海外華裔職業女性組織女仕界“Grand Impact Awards”中“Buick Excellence Award”大獎，再次得到了廣大華裔社群的肯定。

愛與付出，奉獻與責任
才能指引人過好一生



盡合理地集中在一類資產上，又缺乏完善的稅務規劃來達到稅務負擔最小化，財富最大化。而Leanne把在加拿大高淨值資產管理公司Gluskin Sheff任職副總裁和基金經理時學到的西方精英人士的整體財富管理黃金標準，應用到她所服務的每一位客戶身上，幫他們解決財務難題，達到財富管理最優化，利益最大化。

這兩個故事講罷，我想起Leanne在一次交談中無意間說的這段話，她說，“人生中所有的付出和得到都不是輕而易舉。人生的財富有兩種，一種是我們智慧的增加，另外一種是社會性財富的價值的體現和增長。”

作為一個金融從業者，她坦言希望能夠成為這之中的一個橋梁。通過專業和經驗讓大家得到物質上的財富。而她，通過幫助到這些客戶及早實現他們的財務目標，而讓自己獲得人生價值上的提升，擁有更多成就感。這並不是一夜暴富的概念，而是通過她的專業和大家的努力達到大家的財富和人生的共同增值。一句話概括了她的理念：彼此成就，共同成長！

在她創業的當年，也就是2020年，其保險業務量就達到了“百萬圓桌”

(照片由Leanne Caravaggio (李妍) 本人提供)

每月替你還貸 50% ! 列治文這個樓盤讓置業安家不是夢!

根據加拿大統計局最新發布的數據，2021年，移居卑詩省的人數高達100,797人，創下了自1961年以來人口流入最高紀錄。這十萬人中，外國移民達67,141人，本地人口為33,656人，是疫情期間加拿大境內人口流入最多的省份。

更值得一提的是，加拿大將在2021-2023年間批准120萬移民，預計將有50萬人口流入卑詩省。由於外來移民中亞洲移民占很大一部分，因此卑詩省列治文市和素裏市可能是移民選擇居住的首選城市。

人口數量上的突破是城市吸引力、地區發展活力的直接體現，樓市也不例外。有言道，“長期看人口、中期看土地、短期看金融”。因此，房產市場的主基調就是強者恒強，經濟繁榮，人口爭相流入的城市YYDS圖片!

列治文 Richmond

列治文是加拿大華人最愛的居住的城市之一，當地華裔人口高達80%。由於華人根深蒂固的儲蓄習慣和保守的消費理念促使房產持有者滿滿，城市經濟發展也較為穩定。

根據《列治文2041社區改造計劃》，列治文市目

標到2041年城市人口將增長至80萬，住宅單元數從73,000翻倍至14萬以上，而主要增長的住宅單元將分布在商場和火車站周邊。過去一年十萬+人口已注入大溫，隨著未來移民政策開放吸收更多新鮮血液，必將會持續推動市場需求。

為幫助大家實現擁有一個“家”的夢，加拿大協平世博 (Concord Pacific) 特此推出“春季置業計劃”!

現在購置位于列治文的Galleria一期樓盤達芬奇協平世博為您

支付每月50%貸款，長達兩年!
首付訂金僅需5%!
限量發售2-3居室及城市屋
達芬奇預計今年完工
限時優惠，至6月30日截止

Da Vinci at Concord Galleria

Galleria 坐標列治文與溫哥華交界處，毗鄰3號路上新建的Capstan火車站。Galleria項目不僅擁有一片占地2英畝的社區公園和一個占地12,800 平方英尺



的藝術設施區域，用于K-12藝術教育，還有豐富的公共設施包括休閒室、卡拉ok室、室內游泳池等。

大樓內部全電車庫，采用高端Miele電器及 KOHLER Veil超感智能座廁，室內智能恆溫及全大樓覆蓋Wifi，讓您超前享受智能家居的便利生活。

Galleria 達芬奇預計今年完工
2-3居室和城市屋限量發售
展銷中心地址：L1, Aberdeen Centre Richmond
即刻聯絡協平小助手YaoYao
預約預覽了解更多項目詳情!

Toronto Real Estate Dragon Team

大鵬龍團隊，您置業的最佳伙伴!



Berczy 三臥室鎮屋



天文臺單邊鎮屋



Yonge&Finch 鎮屋 1+1 兩車位



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

驚了！聯邦預算案：巨資 100 億住房計劃 禁止外國人買房？！



多家媒體披露，聯邦預算將公布100億住房計劃其中包括一項為期兩年的禁止外國人購買住宅的政策。

而住房計劃最重磅的措施，就是總理杜魯多在 2021 年聯邦大選期間承諾的，將對外國購房者實施為期兩年的禁令。

該措施將禁止外國人購買的住宅包括公寓、共管公寓、獨立住宅等所有類型的房屋。

解決房產市場緊縮 庫存不足和高房價

據政府消息人士透露，這一政策變化將會立法，授權政府制定懲罰措施，以及潛在的司法權力來處理不合規的情況。針對外國買家的措施還沒有相關的開支數據。

未來五年內的加拿大整個住房計劃預計開支總額約為\$100億元。

有可能包括的措施：

1、禁止外國人在未來兩年內在加拿大購買任何住宅物業（適用於公寓、共管公寓和獨立住宅全部類型）。

哪些外國人被禁止買房？

那些買了房子却從未來加拿大居住的人，他們在房屋存量低、人們買不起房子的時候却把房子空着。永久居民、外國工人和學生以及在加拿大居住的外國人將被排除在這項新措施之外。

2、為首次購房者推出免稅儲蓄賬戶

允許40歲以下的加拿大人為他們的首套房儲蓄40,000 加元。首次購房者可以免稅提取這筆錢用於他們的首次購房。

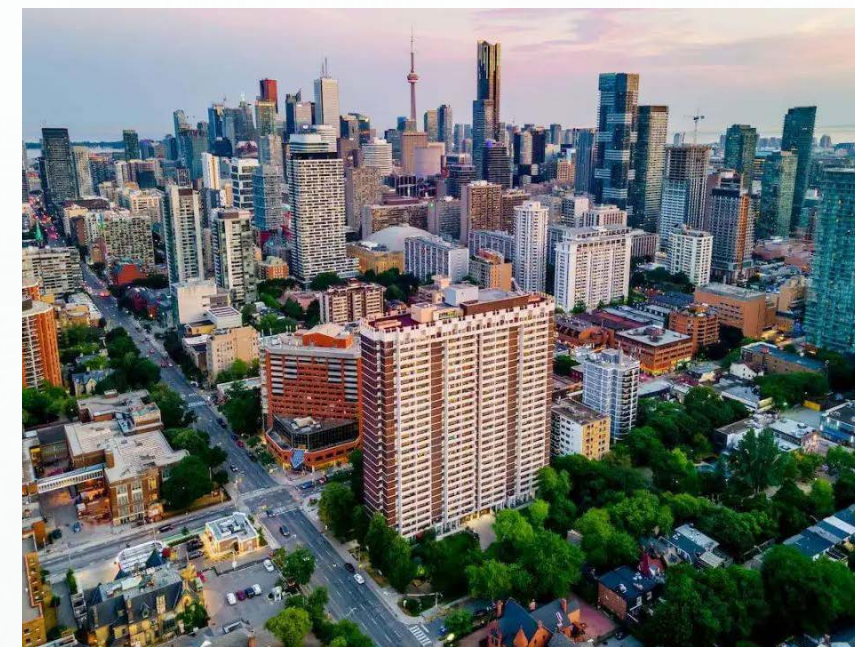
3、投資者要求更高的首付 據說，加拿大的金融政策制定者正在考慮對投資性房產的借款標準進行重大調整，其中一個可能是將最低首付比例從目前的20%提高到35%。並且除了借款或贈予

資金，禁止使用房屋淨值信貸額度（HELOC）作為首付的來源。

4、10億元用於興建可負擔房屋單位

5、為合作社形式住房單位提供15億元的貸款和撥款

6、政府還將實施控制新政策，防止盲目競標；



647-268-6688

我爱我家
陪您发现心中的家

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



整頓市場

以上看來聯邦自由黨政府確實要把外國買家擋在加拿大房地產市場之外。

目前還不清楚在這些措施下，將新建多少套住房。政府官員對CTV說：“政府的目的是把加拿大的房子留給加拿大人。”

據了解，關於外國買家的官方

數據很少，外國購房者和投資者在加拿大市場上真正占有多少份額并不清楚。祇有一份數據顯示，在全國最大的住房市場安省，非居民住房所有權僅為2.2%。

買房更多房源諮詢，速度聯系我愛我家團隊！

FOTILE
Happiness Starts In Your Kitchen

EMG 9030

UQG 3002

家装盛典 清朗厨房
购买带智能空气管家功能烟机最高直降\$500

EMG9030 原价 \$3,599 活动价 **\$3,099**
UQG3002 原价 \$1,899 活动价 **\$1,599**

活动时间：4月8日-30日

905.604.8996

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

JHW | 蒋商律
Jiang Hong Wilkin Business Law

蒋虹，首席律师

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

業務範圍

- 買賣企業
- 企業投資
- 融資
- 股東協議
- 上市 (IPO, RTO, CPC, QT)
- 投資基金
- 公司股份結構
- 公司註冊、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

蒋商律
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

同享科技美 共築幸福家，方太加拿大品牌公益發布會召開

本刊訊

方太加拿大于近日攜手頤康基金會和 SickKids 病童醫院召開題為“同享科技美，共築幸福家”的品牌公益發布會，回報社會支持、共同關注老年人以及孩子的呼吸健康與幸福生活。方太加拿大總裁 Lydia Yang 女士在歡迎辭中向加拿大社會各界人士7年來的關愛與支持表達了感恩。FOTILE 方太堅持“仁愛”與“有度”，中學明道，西學優術，始終站在消費者的角度，思考如何開發真正對用戶、對自然有價值、對社會有意義的產品，在本場發布會中也得到完美詮釋。

空氣管家智能呵護 EMG9030、Pixie Air 靈風系列都配有空氣管家系統，來監測屋內空氣



質量，自動檢測並吸排有害氣體，時刻守護家人的呼吸健康。

獨特設計 市場爆款 JQG 系列側吸油煙機是2017年方太產品開發部門多次往返加拿大實地考察、歷經驗證，針對北美首推的一款煙機。JQG7505 更因其揮手開啓的便捷功能，在疫情期間受到矚目，減少了不必要的接觸，方便、安全更健康。

小巧時尚 一機多用 方太四合一多功能臺式一體機外觀精緻小巧却有着大容量的內膽和專業級別的料理控溫功能，搭配強大的蒸、烤、烘、炸功能和40個智能預設菜單，給用戶帶來更加便捷的操作體驗。

顛覆傳統 節能便利 方太水槽洗碗機完美的解決小家庭餐具少和傳統機器費水費電的痛點，真正做到了隨餐洗。它的臺面安裝更符合人體工學，每次清洗取放時無需彎腰，老人使

用起來也更加友善。

在產品設計研發方面，方太盡最大可能滿足不同用戶群體的需求，給他們帶來生活上的便利；在公益事業中，方太加拿大以家庭的幸福和美為己任，為當地社會做出應有的



貢獻。方太加拿大7年來始終關注公益事業回饋社會，與 SickKids 簽訂了5年捐贈承諾，幫助更多兒童重回健康生活。在關愛老年人群體方面，方太加拿大與頤康基金會再度攜手，關愛升級。本場發布會上，方太加拿大總裁 Lydia Yang 與頤康基金會總裁 Stephen Siu、SickKids

Foundation 外務及大使領隊 Cally Cheng、Livable Environment 總裁 Linda Kafka 女士以及頤康基金會老年人代表 Julia Chan 一同按下啓動鍵將發布會推向高潮。2022年，方太加拿大將一如既往的把愛與幸福傳遞給更多人。

不忘初心、回饋社會是方太加拿大立足本地市場的重要基礎。在未來，方太加拿大將不斷引入智能化、人性化的產品，也將盡自己最大的努力，為需要關愛的人群帶來愛與溫暖。

另據消息，4月15日-24日，方太加拿大將携重量級產品參展2022 National Home Show，展位號#2022，敬請拭目以待。



(方太加拿大供稿)



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！



Yan Zhang
Sales Representative
Eastside Realty Inc.
7030 Woodbine Ave., #907,
Markham L3R 6G2

Cell: 647-554-7776
Office: 905-477-1818
Email: xjy0909@gmail.com
您的地產投資置業顧問

百靈移民法律中心
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
416-856-6138
www.canadianbilink.com

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.
投資周刊
財富舞臺·凝聚精彩
業務範圍
● 新聞採訪報道 ● 公司個人宣傳冊設計印刷
● 人物企業專訪 ● 投資周刊廣告設計刊登
● 專題專訪視頻 ● 微信公眾號廣告文章推送
● 大型活動推廣 ● 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
聯繫我們 Tel: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com

回國難!!! 民航局又發六份熔断指令! 涉多倫多航班!



本刊訊

據中國民航局網站消息, 4月8日, 民航局向6個航班發出熔断指令。

根據通報, 3月26日入境的南航CZ312航班(多倫多至廣州)確診新冠肺炎旅客5例; 自4月11日起, 暫停該航班運行2班。

3月27日入境的春秋航9C6218航班(東京至濟南)確診新冠肺炎旅客5例; 鑒于9C6396(常州至大阪)航班為9C6218(3月21日-5月1日執行東京至濟南, 5月2日後執行東京至上海)航班的獎勵航班, 自4月11日起, 暫停該航班運行2班, 取消獎勵航班 9C6395/6。

3月27日入境的南航CZ682航班(首爾至沈陽)確診新冠肺炎旅客5例; 鑒于CZ3062(首爾至廣州)航班為CZ682(首爾至沈陽)航班的獎勵航班, 自4月25日起, 繼續暫停南航CZ3062航班運行2班。

3月28日入境的東航MU570航班(巴黎至太原)確診新冠肺炎旅客9例; 自5月9日起, 繼續暫停該航班(5月2日後執行巴黎至上海)運行2班。

3月29日入境的東航MU772(阿姆斯特丹至成都)確診新冠肺炎旅客6例; 自4月18日起, 暫停該航班運行2班。

3月29日入境的國航CA564航班(維也納至北京)確診新冠肺炎旅客10例; 鑒于CA564航班為CA842航班的補班, 自4月25日起, 繼續暫停國航CA842航班運行4班。熔断的航班量均不得用于其他航線。

民航局要求, 各航空公司要在當地使領館指導下, 做好後續航班旅客安撫和機票退改等服務工作。

民航局發出 6 份熔断指令

4月8日, 民航局向6個航班發出熔断指令。根據通報, 3月26日入境的南航CZ312航班(多倫多至廣州)確診新冠肺炎旅客5例; 自4月11日起, 暫停該航班運行2班。3月27日入境的春秋航9C6218航班(東京至濟南)確診新冠肺炎旅客5例; 鑒于9C6396(常州至大阪)航班為9C6218(3月21日-5月1日執行東京至濟南; 5月2日後執行東京至上海)航班的獎勵航班,



自4月11日起暫停該航班運行2班, 取消獎勵航班 9C6395/6。3月27日入境的南航CZ682航班(首爾至沈陽)確診新冠肺炎旅客5例; 鑒于C73062(首爾至廣州)航班為C7682(首爾至沈陽)航班的獎勵航班, 自4月25日起, 繼續暫停南航CZ3062航班運行2班。3月28日入境的東航MU570航班(巴黎至太原)確診新冠肺炎

旅客9例; 自5月9日起, 繼續暫停該航班(5月2日後執行巴黎至上海)運行2班。3月29日入境的東航MU772(阿姆斯特丹至成都)確診新冠肺炎旅客6例; 自4月18日起, 暫停該航班運行2班。3月29日入境的國航CA564航班(維也納至北京)確診新冠肺炎旅客10例; 鑒于CA564航班為CA842航班的補班, 自4月25日起, 繼續

暫停國航CA842航班運行4班。熔断的航班量均不得用于其他航線。

民航局要求, 各航空公司要在當地使領館指導下, 做好後續航班旅客安撫和機票退改等服務工作。

(來源: 中國僑網)

宏泰金融 凱盛財富

誠意 招聘

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

保險與基金雙牌理財經紀 (HLLQP, Mutual Fund)

團隊合作 強強聯手

條件要求

大專以上學歷
中英文程度較好
全職學習工作
無任何不良記錄
熱愛理財工作
需經公司考核

宏泰提供

全程贊助考牌費用
極佳佣金及特別津貼
免費辦公地點及助理服務
專人業務支持及團體支持
特別訓練助你成功更快
多種活動助你開拓客源

優勢

保險, 投資全面兼顧
八大最高銷售代表
先進的 MGA 團隊管理
保障利益, 優厚佣金
溫哥華、魁省等設有分公司

備註

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

房子是用來住的，還是用來投的？（下）

確定性應該溢價還是折價？

如果有一筆首付款，是買二手房還是樓花，我和一位辯友進行了一場冗長的辯論，因為他需要四分之三的時間解釋他的觀點。前幾天看到一篇文章說華爾街最近一年IPO進入冰河期，原因是概念沒利潤的公司總是破發，沒人願意給夢想買單了。二手房和績優股有個共同特點，買過來就產生現金流；樓花和成長股的相同點都是買了個夢。如果一個人說，二手房CONDO賣70萬，我買不起，我還是買90萬的樓花吧，因為買二手房要馬上拿出14萬首付，而買樓花祇要在1年半裏交出18萬的首付，你覺得這是一個投資者的正常思維嗎？理性的市場，應該給確定性溢價，給不確定性折價。資本市場上概念股IPO難，說明理性正在回歸，價值投資正在回歸。期待加拿大的房產投資也能盡快出現理性回歸，價值回歸。

假設樓花能正常交收，買二手房進行投資的收益就是買樓花的機會成本。如果機會成本是70萬，買樓花盈利30萬，則相比與機會成本就賠了40萬。資金有限的情况下，投資什麼，如何投資，是要考慮機會成本的。

人們為什麼在加拿大偏好投資房產，而不是投資於創業企業呢？原因很明顯，投資房產的回報確定性更高。所有人都看到了這種確定性，因此追逐投資回報確定性，也推高了房價。保守黨黨魁候選人皮埃爾在一個視頻裏說，增發貨幣造成的加元貶值在房價上體現得最明顯，房子一方面是最硬的硬資產，一方面又因為大量貨幣追逐投資回報的確定性，疫情前後，房子還是那些房子，但因為加元相對與房子貶值得最嚴重，所以我們看到了房價暴漲。

樓花的標價是在搭二手房的順風車，因為二手房市場一房難求，所以銷售人員把有投機偏好的買家引到了樓花市場。除了銷售人員的自利性偏差之外，樓花銷售還吸引了沒有借款能力，却偏要在地產投資中一試身手的投機

者，雙方一拍即合。已經把首付被開發商鎖進保證金賬戶的人，和銷售人員一起為這種投機行為辯護，所以需要的辯論時間就長了。

事實原因與近因對地產投資的影響

把買房稱作為剛需的人，都別有用心，因為“買房”從來就不是剛需，在任何國家都不是剛需，祇有租房才是剛需。住得體面和安全是文明的標志，但這並不意味着人人都買得起房子的社會才是文明社會，新加坡人就不需要買房，也過得很文明。買房的事實原因是投資，兼顧居住需要。

何時買房，也要看事實原因，而不是近因。加拿大買房的近因其實對地產投資的影響不大，因為當我們回頭看曾經的那些近因，不過是市場噪音而已。因此，何時買房，或何時下手投資房產，還是要看事實原因：即，你決定投資房產而不是其他資產了嗎？銀行能批給你房貸嗎？從事實原因來看，如果要投資房產，則宜早不宜遲。2022年第一季度，加拿大政府批准了15萬新移民，且有10萬人已登陸。這些新移民和我們是同類，皮膚很薄，毛發很少，不宜居住在山洞和樹上。讓再等等一族猶豫去吧，新移民們可迫不及待地要登陸了。

近因，被地產從業者已經分析爛了，我就簡單聊幾句吧，因為這些近因或早或晚都將成為噪音。

安省新政基本封殺了非居民買房的可能性，除非遇到特別暴脾氣的非居民，或新移民身份已經確定能拿到了，否則不會有非居民先交了20%炒房稅，然後等着拿到新移民身份之後再退。安省新政，首先對最不靠譜的樓花銷售有所影響，其次對二手房CONDO銷售有一丟丟的影響，最後，也是最重要的影響就是會推高租金。

加拿大央行的貨幣政策已經騎在老虎背上了，近一年下不來了。這種猛喊話的預期管理模式會持續一段時間，期間各路神仙的預測不

會停，但肯定都是預測房價下跌的。賣家會比較煎熬，買家可以有談價的空間了。具體建議是，不着急的賣家可以把房子改為出租，買家要抓緊這個市場喘息的機會。房價不會如噪音喊的那樣下跌，因為房價是有深度的，祇要房價下跌，挂牌數量就會減少。加拿大的二手房市場，賣家一直都是司機，買家是乘客，票價低了，司機就休息去了。房價穩定，地產投資者的加按印錢神操作不受影響。投資者可以靜待貨幣政策觸底反彈，加息越快，觸底越快。觸底反彈的意思是，經濟陷入衰退去通脹之後，會絞殺選票，導致再次降息和印錢，這一點我相信自由黨和NDP聯合政府一定能夠辦得到。

商業銀行的房貸政策不會有太大變動，個別銀行的某些項目的修改，無關大局。最近的商業銀行房貸政策微調體現在兩個方面：1.基本上徹底封住了新移民無需加拿大收入就可以獲得房貸的後門，降低了新移民一登陸就貸款買豪宅的可能性；2.因為房價高企，中產家庭借款能力相對下降，銀行紛紛研製自己的高淨值項目來應對這種局面，有高額存款的家庭會有一定的優勢。壓力測試利率政策是OSFI控制的，目前是5.25%，已經低於5年固定利率+2%的定價模式了，但是要不要調整壓力測試利率，由OSFI決定，這個無法預測，重設壓力測試利率的時間表應該是今年6月。

安省政府的建房供給側改革沒有什麼新意，主要是因為對開發商沒有提供有效的激勵。安省的建房企業多半是中小企業，甚至是創業企業，大開發商很少，所以需要提供長期且有效的激勵機制才能吸引大資本進入建房領域。另外，加拿大商業銀行對建房的融資相對保守，尤其是對初創的開發商來說，基本上不給貸款。初創企業要建房就要依靠非銀行金融機構的高成本融資，曾經出現的聯合按揭等融資形式，未能通過市場的檢驗，開發商不靠譜加上他們背後的融資渠道不靠譜，導致新開發商承建的項目極不靠譜，發展越快，爛尾越

多。加拿大房產開發行業的最大特點是產能不足，行政費用太高，建築周期太長，爛尾風險高，不知天高地厚的初創企業太多，這些都是後城市化時期房地產開發規模變小導致的。對於地產投資者來說，要盡量遠離房地產一級市場，搞不清底細的情况下，不要參與任何人搞的集資開發項目，也不鼓勵大家做樓花投機，專注于二手房投資即可。供給側改革比需求側改革難度大100倍，這就是為什麼一說到房地產政策調整，政府總是從需求側揚湯止沸，而不是從供給側釜底加薪，福特喊幾聲，祇會影響今年省選的選情，不會改變供給側目前的局面。

固定利率暴漲，大家選擇浮動利率即可。即使浮動利率會隨着央行加息而上漲，但央行利率很難在高位停留很久，地產投資者咬牙挺過高利率時期，就可以繼續享受長期低利率。

最後說說務虛的，關於人類的話題吧。很多人對經濟衰退有着深深的憂慮，對此我并不擔憂，因為我覺得這是大概率事件。2019年10月，就已經出現了明顯的衰退迹象，推薦讀讀那時我寫的《經濟衰退的成因及其應對方法》一文。人類是無法通過加息控制通脹的，即使沃爾克復活也做不到了，加息祇能導致經濟衰退，衰退了，大家都捂緊錢包了，通脹也就沒有了。馴服通脹，而不引起衰退必須動用導致通脹的大規模殺傷性武器——技術進步。新技術會提高效率，降低生產成本，降低商品價格，通過製造通縮來對衝通脹，才能從根本上馴服通脹。新技術會從供給端製造新需求，同時降低現有商品的成本，這就是喬布斯當年說的，新技術可以製造通縮。目前的通脹，從反面證明，人類缺乏根本性的技術創新已久，在存量財富的爭奪中，不會有周期性發展，祇會有結構性分化，貧富差距越來越大。不想讓窮人造反，就得發錢，越發錢，貨幣就越貶值，中產要是不想夾在貧富之間被宰割，就得自己動手印鈔，從投資房裏拿錢出來跑贏通脹。我可能比較悲觀，不認為人類能在短期內提供

給端的科技進步上取得什麼突破，印錢又不能停，所以通脹會成為長期現象，而利率由于底線思維的原因不可能保持在高位很久，所以高通脹和低利率會并存，無論央行如何高談闊論。

“該幹什麼幹什麼，不要受近因的影響。”，這句話說來容易，但做起來很難。如果你按照自己的計劃現在下場買房，恐怕顯得很不合群。回頭想想，敢在2020年疫情爆發之後，交了3萬罰款，做加按取出首付款買了兩套投資房的人，他們賺錢的模式不就是不合群嗎？有勇氣去正確承擔風險，才能追求更高的風險補償。早買，不管近期發生什麼，是成熟地產投資者的標志。市場震動清理的就是那些拎不清事實原因和近因的人。合格投資者和再等等族在市場震蕩中，財富差距會越變越大。

最有價值的固定人造空間，在加拿大是用來投的，兼顧住的功能。原因是，房價是一個貨幣現象，自由黨和NDP的劫富濟貧強強聯合決定了，到2025年之前，加拿大都是央行印錢+政府超支的貨幣和財政政策模式。中產家庭要自己動手加按印錢，才能抵消政府貨幣放水帶來的紙幣購買力下降。

人無遠慮，必有近憂；看不清事實原因，就會被近因搞昏了頭。近因，以不斷變化面目來影響人們的判斷和選擇。人生就是一個個選擇的總和。

有多套投資房的家庭，可以利用現有的銀行政策，不斷加按已有的投資房套現，并買入更多房產，這是事實。這個閉環已被監管當局認可，這不是管理漏洞。銀行監管當局OSFI的彼得在接受採訪時確認，的確存在這個閉環現象，而且無意破壞這個閉環。央行釋放基礎貨幣之後，商業銀行定向為地產投資者印鈔，是在獎勵這些在實體經濟中做出貢獻的家庭，無可厚非。羅爾斯在給“正義”下定義時說，正義就是道德應得。夾在富人和窮人之間的中產家庭，受到商業銀行的偏愛，屬於道德應得，中產家庭在閉環中的地產投資，在加拿大的環



著名房貸專家 王紅雨

境中是正義的投資。加拿大的政治和經濟體制是非常成熟和穩定的，閉環政策一直存在，不會利用這個政策的華人，或不够格的華人也沒必要心生妒忌，接受房地產財富差距就好。投資房的地稅、利息和管理費可以抵稅，也是由來已久，有些家庭不會利用或沒資格利用這些稅收優惠，這不是政策本身的問題，而是有沒有財商問題，有沒有好好工作和納稅的問題。加拿大既有的貸款和稅收政策下，加拿大的房子是用來投的，兼顧居住功能。

加拿大宣布大開國門，意味着疫情危機在加拿大已告結束。兩年前我寫文章建議大家利用疫情危機，積累家庭財富，現在疫情危機的時間窗口已被正式關閉了。下一場危機是全球和加拿大的通貨膨脹，道理一樣，祇看到危險的家庭和能抓住機會的家庭，在危機結束後財富差距繼續拉大。再等等一族，還會再次錯過這場通脹危機，除非能痛改前非，立刻行動。

加拿大的水喝多了，有些想法和看法就自然產生了。我自己知道我的聲音聽起來很不合群，但這些都是我自己的觀察所得，以及我的真實感受和想法，用腦，用心，用邏輯，碼好字，供大家參考和借鑒。

祝賀當河谷北安省自由黨候選人 曹志豪競選辦公室開啓！

本刊訊 民們發聲。”

2022年4月10日，當河谷北區安省自由黨候選人曹志豪（Jonathan Tsao）舉行了競選辦公室開啓儀式。

衆多政界同事及社區領袖均到場支持，包括國會議員董曉鵬，市議員高雪莉（Shelley Carroll），前安省移民廳和國際貿易廳長陳國治（Michael Chan），以及競選團隊共同主席Leigh Caplan和Judi Codd（前教育局委員）。

曹志豪表示：“我競選省議員，因為我們當河谷北的居民們急需一個了解我們社區問題的民選代表。安省需要重新回到正軌。我為即將到來的競選活動感到興奮，我將致力於為居

國會議員董曉鵬表示：“我支持曹志豪，因為他展現了一個合格的民選代表所應有的能力與素質。他從小在河穀北出生長大，他對選區的了解和熱愛，將讓他成爲一個優秀的省議員，讓省議會聽到民衆的聲音。”

本區市議員高雪莉表示：“我曾有幸與曹志豪在市議會共事，他是一位十分優秀的社區領袖，將爲居民們帶來更多福利，解決更多的問題。”

曹志豪在當河谷北社區出生長大，目前居住在Bayview Village。他的整個職業生涯都投身於讓我們的社區變得更加美好。2018年，他被任命爲多倫多市第33區（當河谷北）議員，此前他還在安省政府和安省投資辦公



室擔任高級顧問。同時，他還是多倫多動物園董事會的成員，並作爲頤康長期護理中心的董事會成員爲長者服務。

曹志豪的曾祖父曹子實是東吳大學（今蘇州大學）創校人，曹子實先生之子曹雲祥曾擔任清華大學第十二任校長。他自己也先後取得多倫多大學學士學位和英國倫敦政治經濟學院

碩士學位。
作爲第五代華裔移民，曹志豪深知教育爲國之本，以及舊時人頭稅、排華法案對先輩和現今華裔社區的影響。當選後，他將致力於打破針對華裔的系統化歧視。

（圖片攝影 梁曉敏
部分圖片由主辦方提供）



加中资讯网

央行今日再次加息， 對貸款人有何影響？

跟市場的普遍預期一樣，今日加拿大央行宣布再次加息，將基準利率提高50個基準點，從0.5%升高到1%，這是央行今年3月初首次加息25個基準點後以來的第二次加息，加拿大央行表示，利率需要進一步提高，估計中性利率爲2.25%。

加拿大央行還表示預計通脹預期的風險正在上升，2022年CPI預期爲5.3%（此前預計爲4.2%），預計2022年GDP增速爲4.2%（此前預期爲4.0%）。俄烏衝突正在造成新的經濟不確定性，如大宗商品價格飆升、價格混亂；這些都是提高通脹預測的主要驅動力。

加息對於整體經濟的影響是多方面的，對於貸款人來說，最關心的無非是2個問題：月供到底漲不漲&要不要選（改）固定利息。

月供到底漲不漲？

加息對於固定利息的貸款人的月供暫時沒有影響，祇要選擇了固定利率，Term期間利率和月供都不受外界

的影響。

對於選擇了浮動利率（Variable Rate）的貸款人而言，月供是否變化要看自己的Mortgage是VRM還是ARM。

VRM-即Variable Rate Mortgage，此類貸款每月還款數目不變，加息會造成每月還款中計入利息的部分增多，從而還房貸的部分減少，因此在銀行的月結單上會顯示最終的還款期增加。

ARM-Adjustable Rate Mortgage 加息會造成每月還款數額相應變化，每月還款額會根據更新的利率重新計算。

要不要選（改）固定利率？

對於很多曾經選擇了浮動利率的客人，是有機會把自己的浮動利率改成固定利率的，對於最近辦理Mortgage的貸款人來說，也在思考要不要乾脆直接選擇固定利率。

從歷史上看，選擇固定利率的比例是高于選擇浮動利率的貸款人的，

但近年來由于固定利率和浮動利率之間的利息差，越來越多的人選擇浮動利率。很多統計數據顯示，在絕大多數的時間，浮動利率都比固定利率更低，祇有非常少有的幾個個別時間，選擇固定利率更爲優惠。

其實選擇哪種利率都要因人而異，沒有標準選項。對比現在的利率實際情況，前文已經提及很多銀行已經調高了固定利率，現在轉成或申請固定利率，還是明顯比浮動利率高，基于目前的情況，要再加息3-5次浮動利率才會漲至目前的固定利率水平。基于目前種種經濟不確定性，很多業

內人士懷疑央行是否會持續加息3-5次。

固定利率的穩定性一直是其優點，若對未來的變動實在很擔憂，那就可以選擇固定利率使自己安心。

雖然加息的次數尚未可知，但央行會繼續加息是市場共識，對於有貸款需求的人建議儘快入場，利息上升會降低貸款人的貸款能力，而且提交貸款申請後，通常能hold住利率120天，在利率看漲的時期要抓緊行動，若有貸款需求，請抓緊聯絡。

（來源：華旗金融）

華旗金融 专注贷款20年
為您量身定制，助您成功置业

房屋貸款 商業貸款 建築貸款 私人貸款

Monest 416 855 4565 office@monest.ca

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: maxmafin678@gmail.com

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

例一：分紅式（退休型）保險——保障兼積累豐厚免稅退休金！

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

假定按分紅率6.35%不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物！

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%不變測算，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.msunfinancial.com/blog

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

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

請掃碼加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



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

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

Michelle Li
李素貞
招聘保險經紀

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

头条

地产局仲裁委员会委员 WALTER LUI 加盟多伦多新趋势地产



WALTER LUI

Broker of Record
CCIM, CIPS, CPM®, CNE®, FRI, CRES, SRES®

单看Walter的个人履历便可知他在地产行业可谓是身经百战、经多见广。

- Licensed Realtor since 1984 with membership at TRREB, OREA & CREA;
- Real Estate Broker License in 1990;
- Certified Real Estate Specialist (CRES) designation;
- Fellow of Real Estate Institute (FRI) designation;
- Certified Commercial Investment Member (CCIM);
- CREA Canadian Commercial Council Ottawa
- Institute of Real Estate Management (IREM) Member;
- Certified Property Manager (CPM®);
- Certified International Property Specialist (CIPS);
- CCIM Region 12 Vice-President;
- Real Estate Institute of Canada National Board of Director;
- Canadian Real Estate Association Commercial Council Member;
- Toronto Real Estate Board Commercial Council Member;
- Toronto Real Estate Board Arbitration Committee Panel;
- Toronto Real Estate Board Arbitration Committee Mediator;
- Four and a half years real estate consultancy at City of Toronto;
- CCIM Institute Chicago, III;
- CCIM Foundation Chicago, III

2021年多伦多乃至整个加拿大的地产市场注定是不平凡的一年,房地产市场以强势劲头迈进了“白金时代”。

去年全年GTA地区共完成121,712笔交易,对比2020年增长了28%,比2016年的高点113,040笔交易高出了7.7%。

仅在2021年第四季度,大多伦多地区的平均房屋价格就已经达到112万,相较于2020年同期增长了17.3%,其中独立屋价格的中位数达到142万,同比上涨22.4%,而公寓价格中位数也达到66.5万,上涨将近15%。

而在这不平凡的一年,新趋势多伦多也东风乘势而上。自公司成立6年以来,总人数从400人扩展到将近600人,注册在新趋势的经纪人数净增长了30%,业绩也从上一年的不到20亿加币提高到了45亿加币的历史新高,远高于地产行业的平均增长速度和市场的增长。

今年,躬耕房地产行业已余38年且拥有余25年地产行业管理层经验的Walter Lui将担任新趋势地产多伦多公司总经理一职,这无疑为新趋势再添漂亮的一笔。

在过去的20年里Walter一直担任多伦多地产局仲裁委员会成员,并且是唯一的一位华人调解员,他对房地产市场有极为敏锐的眼光和独到的见解。

问及他为什么会加入新趋势时,他说:自新趋势地产多伦多2016年成立一来,我一直在关注它的成长,这是一间非一般的地产公司,它拥有强大的投资人背景和高科技的发展优势,最不容忽视的是它集团体系下成长的团队模式和放眼全球化的魄力。

新趋势地产有良好的工作环境和兢兢业业的地产经纪人们,Walter希望能通过培训和沟通,将自己积累了30余年的地产经验分享给新趋势的经纪同事们,鼓励大家不停学习进步,成为行业佼佼者,让我们一起迎接更美好的未来。

连同培训经理Herman,业务经理Sophia及多伦多总裁Anthony,新趋势一百多经纪就有四位经理保驾护航,远超过行业一般水准,而且四位经理的地产从业经验近100年。为大家坚强的后盾,让经纪无后顾之忧。

The reviews have been pouring in and it is unanimous, Fundamentals of Real Estate and New Agent Series are a must attend.

“I found his professional style and broad knowledge very amicable to follow and down to earth to use.”

“So much practical information, has really helped me!”



百年經驗 再鑄輝煌

新趋势地产
NUSTREAM | JOHOME
让天下沒有难卖的房
416.333.1111

微信客服 微信公众号 JOHOME 公众号 下载手机APP 小红书

12 Plus 免費服務 + 18 Plus 免費推廣渠道

在平凡中創造非凡

——萬錦市第六區市議員楊綺清故事之四

本刊訊

策,才能為社區發展與服務發揮巨大的能量,因而2014年她決定轉型,參加市議員的競選,目一舉成功。自她擔任萬錦市第六區市議員,至今已八載,在社區的工作成就斐然,社區市民有目共睹。她在這平凡的一生創造出非凡!

在分享自己的心路歷程中,楊綺清介紹說,如今這個時代是女性發展與成長最好的時代,而加拿大尤其如此!儘管社會,依然存在這樣或那樣歧視女性的問題,但與父母輩、祖輩時代相比,那絕對是天壤之別!楊綺清認為,作為女性就是要站出來與歧視女性挑戰,每一位女性都可以追求成功,都可以實現自己的夢想。正因如此,楊綺清成了一個別人眼裏的頗具人格魅力且非凡的女強人。

同時,楊綺清強調說,家人的支持可能是成功女性最強大的精神力量!她認為自己是一個很幸運的人!每一次生活軌跡發生變革時,她都能得到家人,特別是先生的鼎力支持!她說,無論是走上創業之路,還是步入政

萬錦市第六區市議員楊綺清(Amanda Yeung Collucci),絕對是華人社區有名的才能出眾,精幹利落,專注事業,卓有成就的“女強人”。但是她總是打趣地說:我其實祇是一個“強女人”,我自小就要強,我信奉腳踏實地,自強不息的人生哲學,對未來充滿信心。

從香港移民加拿大,楊綺清所走過的道路平凡得與絕大多數新移民沒有什麼很大的區別,奔波幹最初的艱辛“工”,希望找到一份可以保障自己溫飽的工作;但她所走過的道路也是與絕大多數新移民絕然不同的,她在自己平凡的人生路途中創造了非凡!

她為了提高英語水平,上過高中,進過ESL課堂;她為了提升自己,考入約克大學專修經濟學(Economics);她為了融入加拿大主流,先後在大型企業工作;她為了更好地與社區緊密聯系并奉獻自我,她創辦了自己的企業;最終,她認識到,祇有參與社會的決



界,期間有許多曲折與坎坷,當大家看到她的非凡時,一定也看到了這非凡的背後,有着家人的莫大支持。

最後,楊綺清特別指出,每個人的成功,最關鍵之處在於自己!她坦誠地說,每一次決定要改變自己的人生軌跡時,自己未必已做好百分之百的準備,但是,她認為:我們自己充滿鬥志,充滿信心,就會為此而奮力拼

搏。不相信自己的人永遠不會成功,不相信奇跡的人也永遠都不會創造奇跡!所以她希望有更多的華女性能夠通過自己的努力,成功步入加拿大政壇,在自己的人生道路上締造精彩!

(Mindale團隊撰文,圖片由Amanda辦公室提供)



官宣: 推選溫金有 作為新版五加元主題人物請願正式上綫

本刊訊

昨天下午,我正式向國會宣讀了由社區發起的關於推選溫金有為新版五加元貨幣主題人物的請願。今天下午,網上的請願鏈接也正式上綫了。

能在國會宣讀這個請願,我個人來講是很激動的。溫金有(Won Alexander Cumyow)先生的名字也許不那麼家喻戶曉,但他的經歷特別是對我們華裔社區來講,是有着深淵的勵志意義的。作為最早記錄在案的華裔加拿大人,溫先生終其一生經歷了來自方方面面的種族主義和歧視。在人頭稅、排華法案等歷史洪流中,溫先生逆流而上,經過幾十年的奮鬥爭取,終於見證了加拿大廢除排華法案,并在88歲高齡時(1949年)投下了自己重獲公民權後神聖的一票。

這些歧視在今天看來都很难想象,而在當時確實家常便飯。一個土生土長的加拿大人被剝奪從業資格和投票權,僅僅是因為自己的華人面孔。當我讀溫先生的故事時,除了對現今感恩,更感到自己作為民選代表的責任重大。這次五加幣廣徵民意重新設計,正給了我們展現加拿大豐富移民歷史的重要契機,讓世界,更重要的是讓我們自己認識到包容、多元的真正含義。同時,讓華裔面孔登上加幣,也是打擊目前針對亞裔種族主義的有力武器。

在此,我呼喚所有公民和長期居住在加拿大的朋友們踴躍支持支持,長按或者掃描下面的二維碼(國會官方網站)鄭重遞交您對此請願的簽名,并分享給您身邊的朋友,讓更多人參與其中。



解讀：加拿大境內旅遊簽證轉工簽證又延期，訪客也能變永居？



本刊訊

在此政策頒布之前，臨時居民如果想要申請初始工作許可，通常需要在來加拿大之前完成。如果他們在具有訪客身份的同時又獲得了工作許可，那麼他們將需要先離境再返回從而激活工作簽證。

所以這項政策的出臺對很多外國人來說無疑不是個好消息，因為加拿大很多移民項目都需要有在加拿大的工作經驗。這樣一來，實際上就是給了這類訪客一個前所未有的好機會，能夠更方便快捷地為移民做準備。

隨着疫情得反復，這項臨時政策也是一延再延。從原本的截止日期2021年3月31日，延續到8月31日截止，又被再次延續到2022年2月28日，現又延期到2023年2月28日。

加拿大政府這波操作真是雪中送炭，十分人性化。如今，申請人們可以繼續通過工簽證積累加拿大本地工作經驗，進而通過相關的移民方式獲得加拿大永居身份。

境內旅遊簽證轉工簽證條件

針對加拿大境內現存的工作簽證情況，有以下兩種方式可以選擇：

1. 要獲得特定雇主工作許可證的資格，具有訪客身份的申請人必須：

申請時在加拿大境內；
在2020年8月24日至2023年2月28日期間提交提交雇主特定的工作許可申請。之前或之後提交的申請均不符合條件

申請工作許可時具有有效身份，以訪客身份在加拿大擁有有效的臨時居民身份。如果訪客身份已過期，則需要在申請工作許可之前恢復訪客身份；

Certificat de sélection du Québec (CSQ) 持有人也有資格享受這項公共政策。

2. 要獲得臨時工作許可證的資格，具有訪客身份的申請人必須：

在提交工作簽證申請時具有有效的臨時居民身份，並且此後一直留在加拿大；

遞交申請之前的12個月內曾持有有效工簽證，即便現在以訪客身份居住在加拿大；

必須為某個雇主工作，并有勞動力市場影響評估 (LMIA) 或 LMIA 豁免所支持；

已經通知移民局，申請工作臨時授權；

已提出請求，將該臨時授權期限設定到工簽證審批結果決定之日。

加拿大“小綠卡”：封閉式工簽證

加拿大的工作簽證，官方名稱是工作許可 (Work Permit)，分為開放式工簽證 (Open Work Permit) 和封閉式工簽證 (Employer-specific Work Permits) 兩種。

其中，封閉式工簽證通常是指加拿大臨時外勞計劃 (TFWP) 下，為指定的雇主和指定的工作職位而申請的工簽證，它也是此次政策中境內旅遊簽證所轉的工簽證類型。

大多數情況下，需要申請人先獲得加拿大工作機會，然後由雇主辦理勞工市場影響評估 LMIA 後，才能申請封閉式工簽證。

加拿大工簽證，特別是封閉式工簽證，經常被當作加拿大“小綠卡”。這是因為一旦有了這種工作許可，就

能夠享受絕大部分本地居民的福利：全家享受政府免費醫療
子女入學享受本地生待遇
享受加拿大本地稅務居民身份
買房買車享受按揭貸款政策
工簽證工作時間折算入籍時間
工作收入永居後可擔保父母

(來源：華楓移民)

地產·理財

Realty & Finance



財富舞臺·凝聚精彩

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

加拿大房地產市場增速放緩，會很快見頂嗎？



本刊訊

加拿大皇家銀行經濟(RBC Economics)的一份報告稱，有初步迹象顯示，加拿大兩個最大城市的房價上漲放緩。

然而，負擔能力的挑戰將持續存在，因為即使價格上漲將放緩，加拿大不斷上升的利率將使無數人無法參與市場。但RBC認為，在3月2日央行宣布加息25個基點之後，買家擔心錯過這個時機之後利率只會更高，因此銷售可能加劇了需求。RBC預計到今年年底房價還會有1.5%的增長，隨着利率的持續上升，將會有更少的房屋易手。

GTA 房價上漲已經見頂了嗎？

房地產市場通常在春季最繁忙，但現在大多倫多地區的銷售活動却比往常溫和。3月份轉售市場的交易量與去年同期相比下降了30%，2021年可以說是不斷地創下紀錄，但值得注意的是，3月份的銷售額也比2月份下降了16%。

雖然GTA房地產市場庫存仍然緊張，但至少供需缺口正在縮小。RBC的報告指出，如果仍面臨負擔能力方面的困難，更多買家將會持觀望態度，導致住房需求減少。房價的增速正在放緩，可能會在未來幾個月見頂。3月份的MLS房屋價格指數比2月

份上升了2.7%，低於5個月來的4.4%的上漲率。與去年相比，房價指數的漲幅有所放緩，從2月份的35.9%小幅降至34.8%。

對於一套價值138萬加元的標準獨立屋來說，3月份的平均銷售價格環比下降2.6%。因為公寓的交易量在上升。

蒙特利爾的購房者越來越疲憊

蒙特利爾是加拿大第二大城市。據估計，蒙特利爾3月份房屋轉售環比下降4%，為連續5個月下降。主要原因是2021年以來房地產市場庫存處於歷史低位。RBC猜測，不斷上漲的房價已開始對蒙特利爾地區的購房者造成影響，但上漲也在放緩，尤其是單戶住宅市場。3月份房屋成交量與掛牌量的比率有所下降，這可能預示着市場將趨于平衡。

溫哥華房地產市場仍然火熱

溫哥華作為加拿大第三大城市正迎來一個繁忙的春季市場，3月份的二手房銷售環比增長了4%，而且由于可供選擇的房源較少，房地產市場仍然火熱。MLS 房屋價格指數3月份同比上漲20.7%，環比上漲3.6%，達到136萬加元。RBC認為短期增長空間更大，因為賣家擁有所有的杠桿。此外，3月份掛牌量再次下降，導致供需失衡。

然而，增長空間有限；RBC預計，今年的銷售活動將達到頂峰，因為在利率不斷上升的環境下，買家找不到足夠的理由來證明價格高企是合理的。這應該會令市場趨于平衡，包括價格穩定，而考慮到可負擔性，買家將把目光投向城市的共管公寓 (condominiums) 或是在BC省較小且價格合理的城市核心以外的地方尋找房源。

(來源：漢邦金融)



財富管理專家

近20年专业与行业经验

Member
MORT
Sun Life
416.779.8751
精英合作伙伴

健康險
壽險
基金投資
保護
增值
傳承

方太携拳头产品即将亮相 National Home Show

多倫多國際家居展

National Home Show 2022 多倫多國際家居展是由加拿大建築協會舉辦，擁有70多年的歷史，是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。

本次展會，方太將携帶衆多黑科技產品參展。

特 / 別 / 展 / 出

36" 超薄低吸，猛火爆炒不跑烟*
#01/ 新品油煙機

選擇性過濾 還原鮮活礦物好水
#02/ 方太淨水器

鉑金分解甲醛 水氧鮮呼吸 暢享



森林好空氣

#03/ 方太新風空淨

隆 / 重 / 推 / 薦
36" 頂吸新品，下來一點，顛覆傳統

#01/ EMS9026

方太全新36英寸壁掛式抽油煙機，擁有黑色鋼化玻璃搭配不銹鋼機身，



清潔更簡單。可手動調節的升降擋煙板，可完美覆蓋7.2平方英尺的烹飪區（5-6個爐頭），自動渦輪增壓模式，可使最大等效風值達到：1000CFM，並能實現92.5%的油脂分離率和 97%的氣味消除率。

30" 側吸煙機，澎湃吸力，新色上市

#02/ JGQ7505W

珍珠白的全新配色，更顯美觀大氣，並保持了05系列擁有的綠色爆炒檔位，使油脂分離率達到95%，氣味降低率達到98%。

揮手開關功能，使操作更簡單便捷，避免油手觸碰煙機

雙直流電機將噪聲水平降至最低38分貝，盡顯柔和，澎湃吸力高達1000CFM，完美覆蓋5-6個爐頭

HOME TO SPRING

全新二合一嵌入式水槽洗碗機

#03/ SD2F-P3

方太 2-IN-1水槽洗碗機是一款結合了廚房水槽和洗碗機的便捷產品。臺面安裝設計符合人體工程學，無需彎腰取放餐碟。在一個簡單的過程中結合了洗碗、消毒和乾燥。通過5個溫度為122°至158°的洗滌周期進行消毒和消除細菌，對流乾燥，避免二次污染。與傳統洗碗機（6加侖）相比，方太二合一水槽洗碗機耗水更少（3.17加侖）。304食品級不銹鋼無縫設計，防止油膩污垢掛壁，光滑好清潔。

旋風噴淋·橫掃油污

四合一多功能臺式一體機



#04/ HYZK26-E1/E2

全天然味道，健康烹飪
具有3種蒸汽模式，可在烤箱中

創造水分。這是一種更健康的烹飪方法，可保留食物中的寶貴營養。

烘烤

四檔火力模式，烘焙游刃有余

寬範圍的溫度控制，為各種類型



的烹飪提供精確的熱量。

果蔬烘幹

制作健康美味的自制零食!

脫水烘幹 自制小吃

低溫烘幹，果蔬、肉幹，甚至寵物零食，無防腐劑、無添加劑的愛心美食。

空氣炸

0 油 0 脂肪

準備油炸食品的最佳方式

通過高速度循環熱風帶走水分，并利用食材的油脂進行加熱，口感酥脆香嫩。

加拿大家居展從不讓人失望，它匯集了700多種適用於家居裝飾的產品，包括：家居裝修、房屋改造以及園藝裝扮。有了方太的家具展更會使您對您的家庭改造或者新家布局提供更美觀，更合理，更科技的規劃!

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 (八)



Michael Wang
416.893.2060



來可開發潛力的，最具備未來增值潛力的地段或者土地資源。非但你可以購進比多倫多市中心便宜得多的房產，而且你擁有被自己徹底掌握的土地資源。如果你幹的更漂亮一點，你同幾個志同道合的朋友一起壟斷一個社區，一條街道，甚至是幾套聯袂的房產都是非常有可能的，並且具有很强的實操性。

讓我引用互聯網的一段話：“形成壟斷的先決條件是能夠形成絕對的排他性，而房地產市場的進入資金前提和技術條件祇能說是有一定的排他性，加上房地產市場本身是一個買房市場，形成多個寡頭組成的寡頭市場是有可能的，但是不能說是一個易受壟斷的市場。”

假設你沒有朋友，也沒人跟你一起壟斷一條街道，那麼僅僅憑借自己的力量是否可以壟斷特定的土地資源呢？答案是肯定的。

我在20幾年前認得一位老外朋友，她擁有一處獨立屋，但是非常老舊了。有一天，開發商敲開了她的大門，問她是否願意出賣自己的物業。開價是65萬。當時的65萬可是天價了。她一口拒絕了，開出了80萬的賣價。開發商把肩膀聳了聳，說後會有期啊。鄰居們紛紛把物業賣給了開發商，祇有她沒有。開發商開始施工了，漫天的塵土把她的房產搞的灰頭土臉。可是她卻毫不在意，開發商實在是忍不住了，再次敲門，開出了80萬的支票。她卻說，晚了，我要100萬。開發商也沒有猶豫，立馬開了100萬的支票，讓她當天就搬家。這位姐姐也痛快，拿了幾件衣服，就告別了自己的老宅。後來她拿着100萬買了一棟別墅。還不忘打電話給我說：我家的廁所比你的主臥都大。這句話讓我暢想了幾個小時，實在想不明白廁所同主臥的關係。

我曾經說過，未來工資的漲幅不會超過房產的漲幅。如果這一條是正確的，那麼即使土地資源緊俏，也祇有富有階層才會買得起緊俏的土地或者社區的房產。那麼，富有階層會買哪裏的房產？這才是我們需要最關注的問題。Condo嗎？你沒說錯，也沒說對。豪華型的，整棟大樓裏沒有幾戶出租的公寓，其漲幅也會是驚人的，原因很簡單，祇有富人才享受得起。再來看看獨立屋，你去買森林山的房產，沒有錯誤，但是奇貴無比，一般的房地產投資人根本買不起。作為精打細算的投資人最佳的選擇就是，現在并不十分昂貴，但是未來會奇貴無比的社區。

祇有這樣的社區，投資人才可以形成一種壟斷的優勢。壟斷什麼？壟斷最富有價值的，最具有未來可開發潛力的，最具備未來增值潛力的地段或者土地資源。非但你可以購進比多倫多市中心便宜得多的房產，而且你擁有被自己徹底掌握的土地資源。如果你幹的更漂亮一點，你同幾個志同道合的朋友一起壟斷一個社區，一條街道，甚至是幾套聯袂的房產都是非常有可能的，並且具有很强的實操性。



了天價，那是因為你的眼界不夠開闊，這些房產價格才爬到了半山腰，還早着呐。如果你是發現價值窪地的高手，那麼恭喜您了，趕緊搶占超級廉價的風水寶地吧，那簡直是白菜價，不對，是白送的價格。來多少買多少，就怕銀行不給貸款，否則你可以把整條街給吞下去。

遺憾的是，畫風是這樣的，看到超級便宜的價值窪地的房產，大部分人100%遵循了馬雲的格言：“很多人輸就輸在，對於新興事物，第一看不見，第二看不起，第三看不懂，第四來不及。”等到價格上來了，看不懂變成了看透了，對於還沒有漲到極致的物業開始了另外一輪的：看透了，看着貴，看別處，看更便宜的畫風。

祇有你徹底壟斷了新興社區的一些物業，特別是一些有特點的物業，你才會從真正的意義上掌握了你的房產帝國的命運。從別人看不懂，你看的非常透徹；到別人都看明白了，你早就占領了關鍵的地角，這一切都是你眼光的勝利，也是壟斷的勝利。祇有壟斷了一些獨特的物業，無論地產市場風吹雨打，地動山搖，你的“特殊”就可以讓你打過任何一種天崩地陷式的地產下跌。

世界上所有的戰爭，首先被幹掉的就是普通士兵和平民百姓，高官富豪們往往是到了最後才命運不濟，慷慨赴死的。為什麼呢？從社會地位上來講，他們就是特殊人

群。地產也一樣，地產崩盤了，普通物業首當其衝，有特點的，富裕社區的房產是最後下跌的。那些地產窪地的物業本來就便宜，想下跌都難，更不用說帶有“特點的”房產了。

壟斷一般的地產，再普通不過的地段，你也不會賺到高利潤。祇有你壟斷了現在還沒有被大多數人看明白，或者大多數人不屑一顧的投資窪地裏的“獨特”物業，那麼接下來你不想發財上帝都不會答應的。這個思路已經被印證過很多次了，讓我們慶幸的是，並沒有太多人明白過來，我們也不希望太多人明白，否則地產就變成了多數人賺錢的遊戲，這是違背地產投資規律的。地產是少數人賺錢的遊戲，這是從來都沒有被改變過的遊戲規則。

你不想壟斷，你就會被別人壟斷！

未完待續……

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

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，地下室二卧為合法出租單位，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) #16
——什么是產權保險 (title insurance)?

在做房產抵押私貸時貸方通常需要產權保險。30年前沒有產權保險時，私貸要有律師的產權意見(title opinion)以確保：(i) 業主/借款人對房子有好的產權；(ii) 貸方擁有好的和有效的抵押。律師必須對產權和產權外的因素做詳細的審查和盡職調查。查完後如沒問題，律師就出產權意見。如果產權意見有誤，出現了產權問題，客戶有權告律師失職，由律師的保險公司處理。產權保險出現以後，產權保險取代了對律師產權意見的需求。如果出現產權問題，產權保險公司會處理這些問題，而無需客戶起訴律師。律師也不需要做大量地產審查和盡職調查，從而大大降低

了住宅和小型商業地產交易的法律費用。住宅產權保險單通常包這些產權問題：未知產權缺陷(產權問題妨礙你擁有明確的所有權)；房產證上的現有的lien(例如，賣方因沒交物業費、抵押貸款、財產稅等造成對房子有lien)；侵占問題(例如，你的房子侵占了鄰居的地需要拆除)；產權欺詐作假；地產調查和政府公共記錄的錯誤。通常，產權保險不會包括：已知的產權缺陷(在你購買房產之前已知道)；環境危害(例如土壤污染)；土著人土地要求；祇有通過新的調查或檢查才能發現的問題(例如，地產比最初想象的要小)；

公共記錄中未列出的事項(例如，沒登記的lien和侵占)；你自己對房子更改、翻新或增建違反市政府規定。此外，需要明確的一點是產權保險祇處理房產的所有權，而不是房子本身。因此，產權保險不包括：因洪水、火災或下水道堵塞造成的損失；房子的正常磨損(例如，更換舊窗戶、漏水的屋頂或舊爐子)；盜竊(例如，竊賊闖入偷走物品)；以及因非產權相關問題而導致的其他損失。(蔣商律www.jhwbizlaw.com ©2022 普遍討論投非法律建議)

投資要投能看懂的

美國經濟學家Henry Kaufman有這麼一句名言：“破產的有兩種人，一種是什麼都不知道的，一種是什麼都知道的。”說的很有道理。

能看懂的投資算比較靠譜的投資，有些的事情明知道自己不懂，就不能做，跟風做了，很可能會一敗塗地。

合適的投資就要既保持現時現金流，保證日常的生活品質，但又不能一味急功近利，正常的投資如果能夠預測到三年五年乃至十年後會怎樣就值得去嘗試。

無論什麼時候，都要知道自己在做什麼，這樣才能做好投資。必須把生意看懂了，有的生意是我們能看懂的就去做，不去做，不等，不拖，不糾結……有的投資我們根本無法看懂，就遠離，從來就沒有全能冠軍，再有本事的人也不是全部的投資項目都可以理解的頭頭是道。

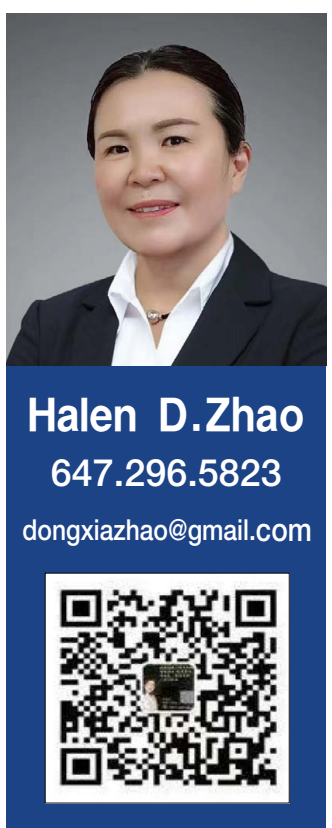
如果你決定投資，最需要注意的就是這個項目本身產生的利潤，如果這個項目本身就有風險重重，那麼說你的投資有好的回報就有些不合投資常理。

舉個例子：找項目投資和去商店買東西一個道理，物品擺在那裏，有些很便



宜，有些很貴重，但是你需要的是合適你的，合適你的才是最好的，也就是說自己要買什麼，一定要有個理由，說不出來理由的，別買。投資是把資金投進項目裏，確定將來能以合適的收益收回資金。但是我們想的不要是怎麼獲得巨大的回報率，而是始終牢記永遠不要虧錢。要看懂一項投資，必須有足夠的背景知識才行，而且要清楚自己知道什麼，不

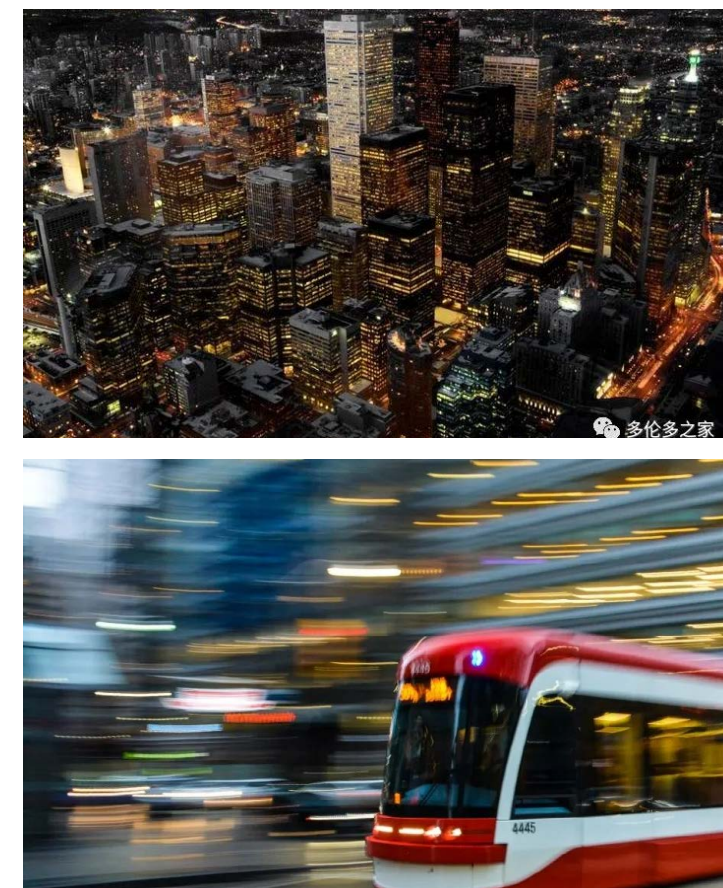
知道什麼，這是關鍵。有時候投資者犯過的錯誤不是做錯了什麼，而是該做的沒做。本來應該行動，却在猶豫不決中坐失良機。投資無需研究宏觀問題，試圖找出一套大道理，最緊要的就是弄清什麼事是重要的，可知的，然後果斷的付諸於行動，永遠都不要做安全邊際之外的事情，也不要超越自己能力範圍這就是有效的風控。



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
高投資回報
頂級開發商TRIDEL
市中心的又一大作
Address: 60 Queen Street East,
Toronto, ON

個大型項目的時候，筆者的內心是震撼的，Queen & Church這個位置不僅是整個多倫多的古老心臟，更是現代多倫多發展的核心。

該區正在大範圍的改造期，不僅各大開發商都爭先恐後的攻城掠地，各位投資客也對該區的各個項

樓盤簡介

【項目名稱】Queen Church
【項目地址】60 Queen St E.
【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



哪類投保人適合購買 十年保證付清的分紅式保險？



分紅式保險以前一般祇有終身付款（簡稱Life Pay）和20年保證付清（簡稱20 Pay）兩種類型。雖然按一定的分紅派息率不變測算，無論是Life Pay還是20 Pay，每個公司的分紅保險都不需要真正從口袋裏掏錢來付終身或20年，而是在付了一定的年數以後可用保單裏的分紅來支付，但這不是保證的。若想在更短的時間內付清，則需要再做額外付款。但現在，有這種需要的投保人就又有了一種新的選擇，因為現在的Manulife, Sun Life和Canada Life等公司的分紅保險都新增加了一個10 Pay的快付方式即10年保證付清的類型。相對於Life Pay和20 Pay，10 Pay的分紅保險具有一些特點和優勢，例如，可以加快付款速度，讓投保人可以10年內絕對保證付清；可以讓投保人節約總保費，提高分紅保單的總體回報率；還可以讓分紅保單的現金值和賠償額快速增長，大幅提升保單的價值，同時長錢回報也不受影響甚至還更高。但10Pay計劃由於要在短時間內保證付清，因此，在購買相同的基本保額的情況下，它的年保費要比Life Pay和20Pay貴很多，而且一般也無額外付款空間，在付款方面就沒那麼靈活，所以，10 Pay計劃祇適合於一部分投保人（但Manulife Par的10Pay計劃可通過增加一個Term Rider來另外獲得一個必要的額外付款空間，這是它的另一個特點，詳情可來電諮詢）。今天，我們就來談一談這種十年保證付清的分紅保險類型到底適合於哪類投保人購買。

一是適合那些在10年內手頭上有較多的閒置資金、又想加快付款速度，

並需要在10年以內絕對保證付清的投保人。此類投保人也許還很年輕，但他們目前手頭上的資金比較充裕，也很看重分紅保險的功能和優勢，一定要將其作為一種必要的資產配置方式來購買一些，但又擔心時間長了資金投入不保證，想趁着近10年來年資金充裕將其10年內保證付清，這樣，這種10年保證付清的分紅保險就是他們的最佳選擇。雖然選擇Life Pay和20 Pay的分紅保險類型也可通過增加額外付款來加快付款速度，在10年甚至更短的時間內“付清”，但這是不保證的。例如，一個45歲的男性購買200萬保額的分紅保險Sun Par Protector，若選擇20年保證付清的類型（即20 Pay），則他每年需付基本保費\$68,045，假定按目前的分紅率不變，若祇付基本保費則他至少要付13年；若每年付基本保費再加額外付款\$28,000，則他祇需付9年即可。但如果將分紅率假定為目前的Rate再減2%不變，那麼，若祇付基本保費，則需付17年；若再加額外付款\$28,000，則需付11年，也就是說，都需付款10年以上！但若選擇10年保證付清的類型（即10 Pay），則每年需付基本保費為\$125,345。這是在10年內絕對保證付清的，也就是說，無論將來的分紅派息率如何變化，祇要投保人每年付了基本保費\$125,345，在付了10年以後，就不需再付了，這份分紅保單也將終身有效了，從而在付款方面再無後顧之憂，以後祇管安享分紅保險的穩定回報和好處即可！

二是 適合那些年紀偏大、想在10年內保證付清、付清後就想用分紅保單

的回報來補充退休收入的投保人。我們知道，一般的分紅保險計劃至少也是20年保證付清的。對於一個55歲以上的被保人來說，若選擇常規的20Pay計劃，在祇付基本保費的情況下，他要付15年以上才安心（剩下年份可用保單本身的分紅來支付），15年後投保人都70歲以上了，若祇為財富傳承，付款到70或70歲以上都無所謂；但若想在70歲以前或更早用保單裏的現金值補充退休收入，那麼，他就要一邊付款、一邊又要用錢，這就顯得不大合理了。所以，此類年紀偏大的投保人最好能選擇10Pay計劃，這樣就可在10年內保證付清了。例如，一個56歲的成年人，選擇10Pay的分紅保險計劃，到66歲就可保證付清了，這樣，他就可以在70歲以前（如67歲）開始以保單抵押貸款方式用錢補充退休收入。但如果他選擇20Pay計劃，那麼，他最好應付款15年以上即付到72歲才安心，除非他利用額外付款空間來加快付款。當然，即使選用10年保證付清的計劃，也不一定非得要剛付清就用錢，如果可能的話，應盡量先用保單外的錢來退休，將以保單抵押貸款補充退休收入的方式盡量延後，這樣，就可有更多的錢可用（而且還是免稅的），將來留給孩子的免稅資產也更多。

三是適合那些想快速增長現金值、同時又想兼顧更高的長錢回報、而在近10年內在付款方面又有條件作較高額年付的投保人。10年保證付清的分紅保險，雖然年付保費增加了，但總付保費却減少了，而且現金值和賠償額都快速增長，在各個時期的現金值和賠償額都要比20年保證付清的分紅式保險高一些，從而使得它的總體回報率得以提高！

總之，對於滿足條件的投保人來說，選擇十年保證付清（10Pay）的分紅保險計劃還是有一定的好處的。

（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系。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，並具有豐富的實操經驗。電話：647-832-6780；Email: maxmafin678@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: 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

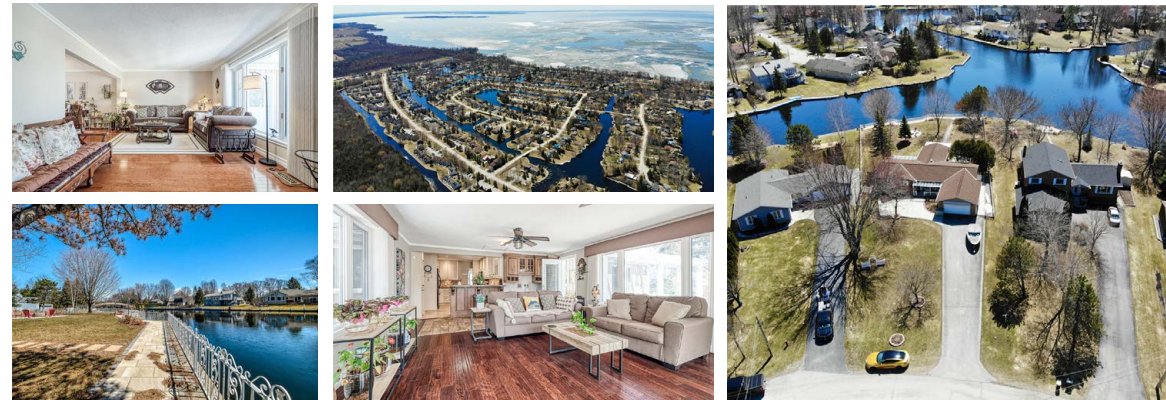


Franz 武
Sales Rep.
416-223-8000
franz.fwu@gmail.com

多倫多“小威尼斯” Lagoon City 背靠河道雙車庫獨立屋, 暗盤價 \$148 萬 8

48 Turtle Path, Ramara

Lagoon City 3+1房2衛雙車庫獨立屋, 後院河道直接上船, 直通Lake Simcoe和Trent-Severn Waterway; 物業擁超大大Lot Size, 前院60呎寬, 258呎深; 物業開放式設計, 室內面積約2200sqft, 明亮多窗; 廚房設計時尚, 有射燈, 瓷磚地板; 可從Family Room 至步出式Deck和太陽房; 所有臥室均設有衣櫃; 主人房有套廁, 可直達Sunroom; 飯廳旁邊Workshop可做第4臥室使用, 或用作獨立工作空間。物業新做鐵花圍欄, 磚砌前後院Patio, 寬大朝南後院可直接上船; Playground, Firepit, Gazebo, Trampoline等等。長車道可停遊艇或者6車。



烈治文山三年半新 5 房獨立屋, 背靠 Ravine, W/O 地下室, 售價 \$269 萬 9

33 Gerden Drive, Richmond Hill



Richmond Green中學名校區, 三年半新5房4衛雙車庫豪宅, 室內面積3535呎, 步出式地下室, 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。廚房升級加高櫥櫃到頂連Moulding & Valance. 配色Backsplash, Quartz臺面, Walk in Pantry 和 Servedy, Kitchen Aid不銹鋼電器。二樓5睡房, 主臥步入式衣帽間, 5件套衛浴連玻璃淋浴間, 雙洗手臺。俯瞰後院無遮擋Ravine美景。後院背靠Ravine, 主層步出陽臺欣賞四季美景。

萬錦 McCowan/16 街 名校區, 4+2 房雙車庫獨立屋, 近公園 / 學校 / Go 火車, 售價 \$215 萬

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, 門前圍藝及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。

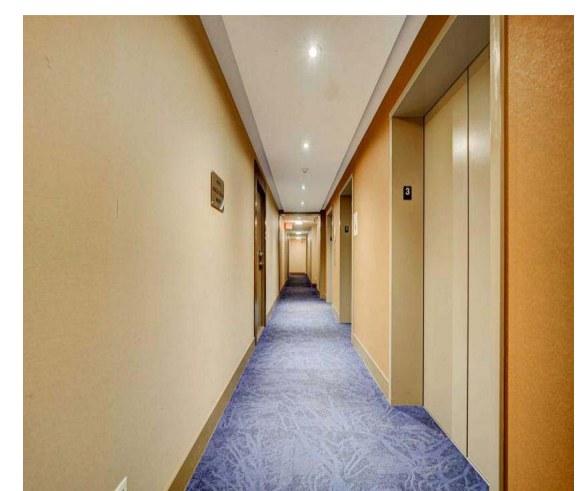
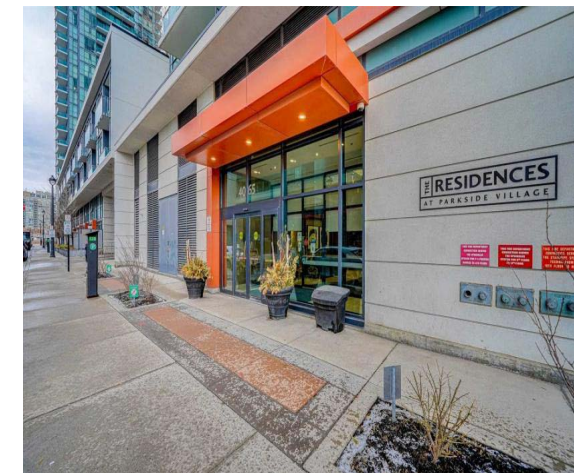


【瑞麥安家】立刻認購 價格有驚喜!

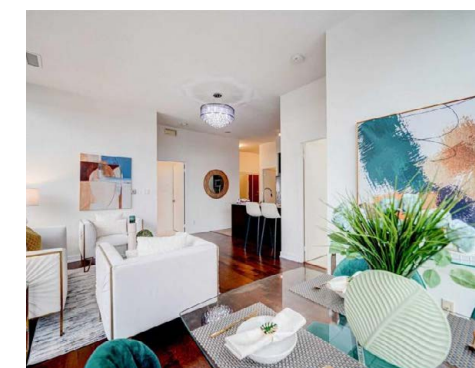
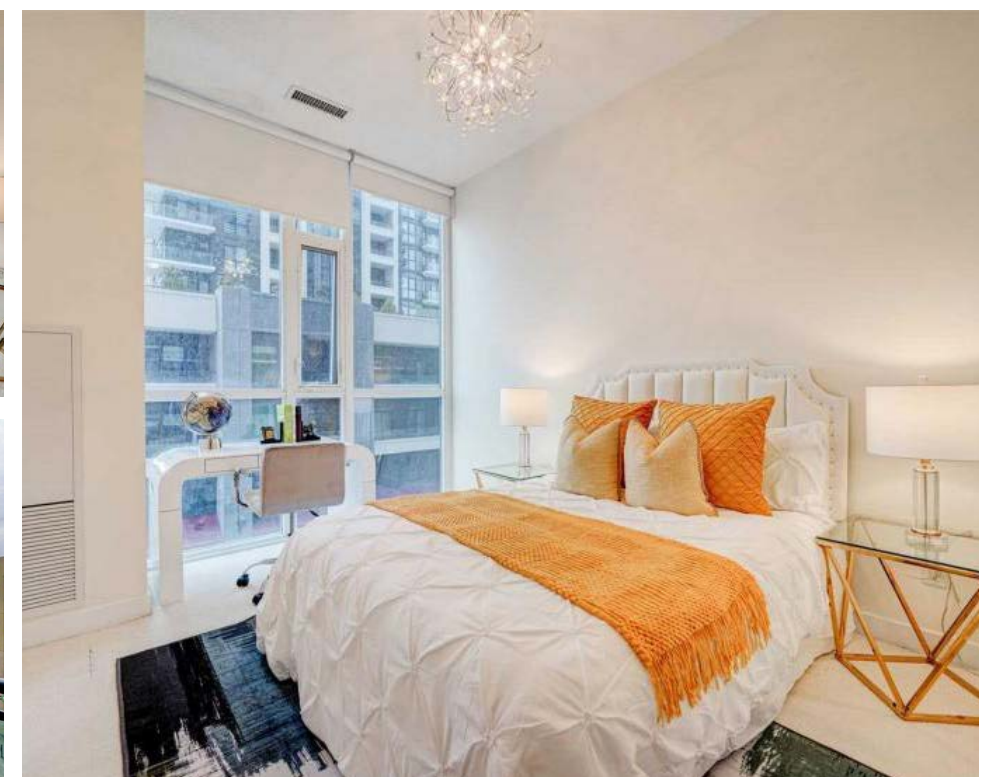


崔典
Dian Cui

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



位于密西沙加Square One中心位置, 交通四通八達, 生活便利無憂; 罕有極佳西南朝向戶型2房2衛2車位1儲物室, 872平方尺, 10尺層高全景落地窗, 優質管理公司, 物業費祇要\$650, 室內泳池等頂級配置一應俱全! 喜歡這個區域的朋友可以立刻約看!



The Brix 2 | 藍山景區附近度假屋，一期搶購一空，二期重磅登場！

項目介紹

項目名稱 | The Brix 2
樓盤地址 | 135 Mary St, Creemore
樓盤開發 | MDM Developments
交叉路口 | Mary St & Elizabeth St, Creemore
樓層高度 | 4層
單位數量 | 72個
單位類型 | 1房-3房
樓盤價格 | 50萬起
交房時間 | 預計2024年
The Brix 2是由MDM Developments全新開發的樓花公寓項目，位於Creemore的Mary St與Elizabeth St的交接處。Creemore位於多倫多北部，距離僅一個多小時車程。這裏具有非常濃厚的小鎮氛圍，有很多備受歡迎的餐廳酒吧和精緻的禮品店。同時距離熱門的藍山景區祇有半小時車程，屬於非常稀缺的度假屋投資資源。整個Brix 2小區沿着尼亞加拉懸崖的邊緣，被鬱鬱蔥蔥的自然綠色空間和公園所包圍。居住在Brix 2，您將享受到真正的“四季體驗”：春秋季可以徒步露營泛舟，秋冬季可以

以爬山溫泉滑雪。

亮點介紹

- Creemore是一個古雅而安靜的社區，位於Barrie以西車程40分鐘，多倫多以北130公里，Collingwood和Georgian Bay以南車程僅20分鐘。
- 居民一年四季都可以享受美麗的綠地、公園、自然小徑和寧靜的水道。
- 交通便利，步行即可到達Creemore的市中心，這裏有各式各樣的餐館、商店、精品店、咖啡館、雜貨店等。
- 距離Wasaga海灘僅28分鐘車程，居民可以在那裏度過輕鬆愜意的一天，或者享受周邊地區各種餐飲和零售商店。
- 居民還可以在34分鐘的車程內到達藍山度假村，在那裏可以四季享受各種不可思議的活動：攀岩、徒步旅行、劃獨木舟、皮劃艇、滑雪、高爾夫、溫泉、夜生活、購物、餐飲等等。

社區介紹



The Brix 2位於Creemore的核心位置，這裏被綠地所環繞，周圍的娛樂設施和旅遊景區更是數不勝數。

- 開發商介紹**
憑借超過15年的行業經驗，MDM Developments已經掌握了為安大略省各地的家庭精心打造卓越生活空間的藝術。從氣派的高層建築到舒適的中層建築，再到定制的聯排別墅等等，MDM設計的社區讓個人和家庭能夠自由發揮、成長和探索。高質量的產品和對客戶的熱忱關懷，始終是MDM團隊在每個社區建設中的首要任務。
- 步行5分鐘至Creemore久負盛名的啤酒廠Creemore Springs
 - 步行5分鐘至Creemore最小的監獄景點Creemore Jail
 - 步行7分鐘至Mad and Noisy Gallery
 - 開車5分鐘至薰衣草莊園Purple Hill Lavender Farm
 - 開車31分鐘至Osler Bluff滑雪場
 - 開車35分鐘至Snow Valley滑雪場
 - 開車36分鐘至藍山



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

我們的優勢:

- 專業團隊
五大銀行資深貸款經理
- 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大銀行或小銀行的貸款。可以說，英皇貸款集團擁有100%可以幫您拿到貸款的團隊。他們洞悉政策變化與地產動態，以專業高效的實力，用心盡力的態度，在行業內獲得良好口碑。

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

客戶實現置業、投資和創業的夢想!

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

門店地址:

- Head Office:
3100 Steeles Ave E., Unit 200, Markham
- Markham Branch:
9390 Woodbine Avenue, Unit 1TMP5, Markham
- Scarborough Branch:
5661 Steeles Ave E., Unit 1, Scarborough
- Mississauga Branch:
1270 Central Parkway W., Unit 302, Mississauga
- Ottawa Branch:
880 Somerset Street W., Ottawa

聯系方式:

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



Kenneth Mo
647.395.3422
kenneth.mo@emt.ca



EMPEROR MORTGAGE GROUP 英皇貸款集團

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
- 二次貸款
- 債務合并
- 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



專業團隊
五大銀行
資深貸款經理



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

門店地址:

- Head Office:
3100 Steeles Ave E., Unit 200, Markham
- Mississauga Branch:
1270 Central Parkway W., Unit 302, Mississauga
- Markham Branch:
9390 Woodbine Avenue, Unit 1TMP5, Markham
- Ottawa Branch:
880 Somerset Street W., Ottawa
- Scarborough Branch:
5661 Steeles Ave E., Unit 1, Scarborough

聯系方式:

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

掃描二維碼添加英皇貸款官方微信，
可獲得精美小禮品一份。

Wechat QR



旺市最熱門社區獨立屋

113 Big Hill Cres, Vaughan

這個位於旺市最熱門社區 Patterson 的獨立屋房衛, 溫馨明亮, 快來看看是不是你心目中的那個家!

房子內全新刷漆
全屋實木地板
新裝射燈, 吸頂燈
全新廚衛石英臺面, Back Splash
前後院全新石藝 Interlock, 加寬雙車道
全新刷漆柏油車道
後院新鋪草坪
好校區, 交通便利, 近 Go Station, 購物和公園

歡迎大家約看,
歡迎大家轉發,
歡迎同行合作!



Paul Xiao
小寶
頂尖經紀

647.295.3577
Paulxb@hotmail.com



多倫多中產鐘愛的名校社區

Banbury-Don Mills

5 臥 4 衛 2 車庫精品獨立屋 光彩上市



【位置】北約克 Banbury-Don Mills 社區, 19 Abbeywood Tr, TO, Ontario M3B3B4

【房型】4+1 臥 4 衛 雙車庫 兩層獨立屋

【占地】57.65 * 129.6 Feet
【車位】2 車庫 + 4 車道停車位
【售價】\$358 萬

北約克 Banbury-Don Mills 社區位於 York Mills 路南, Eglinton Road East 以北。西面與多倫多最有名的豪宅區 Bridle Path (跑馬徑) 接壤, 東抵 Don River, 南北向的 DVP 高速縱貫社區。Banbury-Don Mills 社區位於北約克中心地帶, 這裏曲徑通幽, 溪澗環繞, 古樹參天, 空氣清新, 公園遍布, 名校雲集, 交通便利, 體現了自然環境與歷史文化的完美結合, 從而也成為多倫多重視人文教育環境的中產階層最為鐘愛的傳統社區之一。

精品物業 經典大氣精美

這幢精品獨立屋位於 Banbury-Don Mills 社區北部 19 Abbeywood Tr., 擁有 4+1 臥室 4 衛浴 雙車庫, 前寬 57.65 Feet, 深 129.6 Feet。室內裝飾採用淺灰色調, 經典大氣, 細節考究, 全屋為實木精裝地板, 客廳、餐廳、廚房及家庭房採用開放式布局設計的同時, 又保持了各自獨立的功能區劃。

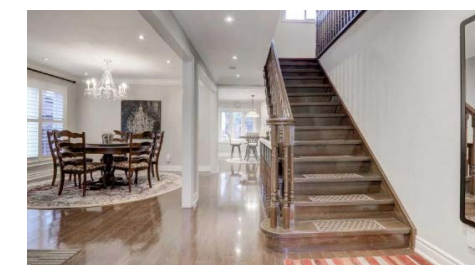
該物業洗衣機、洗碗機、微波爐等家用電器一應俱全, 碩大實用的廚房中央島充分滿足你的各項料理需求; 寬大舒適的室外觀景 Deck, 以及後院的內嵌式可加熱常溫泳池 (Heated I/G Pool) 以及裝修完畢、

設施齊全的地下室等都讓人不由眼前一亮, 也為物業的潛在價值增加了不小的砝碼。

環境優美 生活交通便利

該物業所在的 Banbury-Don Mills 社區環境優美, 公園眾多, 叢林密布, 小徑通幽。漫步其中, 看到美麗的 Windfields Park, 從北到南斜穿全區; 附近還有 Ames Park, Mossgrove Park 及 Bayview-York Mills Parkette 等。閒暇之餘, 您可以在幽靜的公園山穀、綠地小徑散步, 盡情享受大自然的美景和從繁華都市到世外桃源的神奇轉換。另外, 位於 Lawrence 路旁著名的 Edwards Gardens, 緊挨社區, 恰似 Banbury-Don Mill 美麗優雅的後花園。

該獨立屋所在區域位置優越, 交通便利。北邊不遠就是 401 高速, 東邊有 404/DVP 高速, TTC Bus 在區內穿梭往來, 距離 Yonge 地鐵線的 York Mills 地鐵站不到 10 分鐘車程; 區內同時還有 Go 通勤火車, 無論是自駕還是公共交通都極為便利。



Banbury-Don Mills 社區周邊購物也非常方便。安省首個大型露天購物中心——Shops at Don Mills、著名的 York Mills Shopping Centre, 以及 Bayview Village Shopping Centre 都在數分鐘車程之內。如果要去華人超市, 沿 Leslie 北上 5 分鐘即可來到陽光超市, 韓國特色的大型超市則有 Galleria Supermarket, 也在 6 分鐘車程之內。

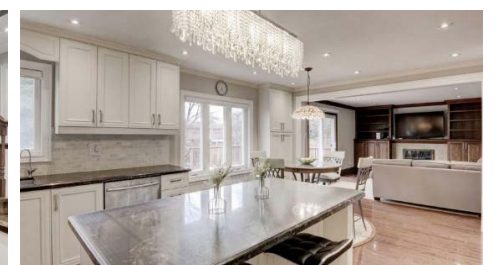
名校林立, 頂尖優越學區

優良的人文教育環境是該區的一大特色, 從小學到中學, 從公校到私校都可謂名校林立。既有名列前茅的公立小學如 Denlow Public School (設有天才班), Rippliton Public School 等, 也有初中如 Windfield Junior High Schools (設有 IB 課程) 以及著名公立高中 York Mills Collegiate Institute 等。

除了豐富的公校資源外, 該物業周邊還有幾所非常出色的私校。Bayview Glen School, 幼兒園 2 歲至 12 年級, 學校設施齊備, 多種語言課程, 高中可選 AP 課程; Crescent School 是歷史悠久的男校, 學校設施先進, 開設法語、西班牙語課程, 並開設 AP 課程; 著名私校 Toronto French School, 從幼兒園至高中實行雙語教學, 畢業頒發國際通用證書, 高中提供 IB 課程等。

該 4+1 臥 4 衛 雙車庫精品獨立屋由 RE/MAX Advance Realty 獨家代理, Listing Price \$358 萬元。

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



Manni Xu
徐曼妮

Broker of Record
416.418.7628

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



HWY 26 GAS STATION



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



- \$60K+ RENT
- \$400K+ CONVENIENCE
- \$600K+ GAS

\$1.145M+ EXPECTED INCOME



物業

殼牌 所擁有的品牌效益高于其競爭對手, 在大多地區, 眾多司機備好認可和支持殼牌。本物業總占地面積2.5 acre并擁有便利店和的餐館。本站包含4個汽油泵10把加油槍其中2個是高速柴油槍及現代化超大油站頂棚。本站主要收入總共有8項, 分別為汽油, cross Lease, 便利店, Tim Hortons, 餐館, Propane, ATM和Air Commission。該油站得益于其得天獨厚的位置, 更因為這是周邊唯一一家殼牌加油站以及殼牌V-Power汽油對於高端車主的吸引力。在夏季, 該油站的高端汽油呈倍數增長(高端汽油利潤率更高)。

此外, 2018年本站已經更換為雙層玻璃鋼儲油罐及管綫, 幫助您把環保風險將為最低。本站擁有完善的配套設施和穩定的收入來源, 該物業所擁有的1英畝空地可用于引進一座全尺寸連鎖品牌餐廳(如漢堡王)。至此為本站提供了無限的潛力和發展空間。

位置 & 社區

巴裏是加拿大安大略省南部錫姆科湖沿岸的一座城市, 為該省大金馬蹄地區北部的重鎮。根據2021年加拿大人口普查顯示, 巴裏市內人口為156,130人。本次介紹的油站僅距巴裏市區不到20分鐘車程, 占據了加油站的黃金地點。此外, 本站位于通往GTA附近最大的兩大旅遊勝地藍山和 Wasaga beach 的必經之路上, 一年四季為本站帶來了穩定的客流量。

巴裏一帶為原住民來往錫姆科湖和喬治亞灣的陸路運輸綫東端所在, 被稱為“九英里運輸綫”。安大略400號高速公路從南至北橫貫巴裏市區, 向南直通多倫多, 是市內的主要高速公路。人流的涌動同時也為本站提供了相當大的一部分客源。本站距離Stayner小鎮僅5分鐘車程, 距Wasaga beach鎮也同樣5分鐘路程, 坐落在恰為兩大城區的咽喉要道的必經之路的十字路口上, 本站位于繁忙的County Road 10之上。10號公路的北邊正在修建一個大型在建社區(400戶左右), 而10號公路的南邊則是一座在建的賭場項目。本站成為市民出城加油的必選油站。值得一提的是, 本站的Plaza有大型國民品牌Tim Hortons, 作為兩鎮中間位置的必經之地, Tim Hortons的Drive Thru的車輛更是川流不息。根據物業的黃金法則, 位置對物業擁有其他因素不可比擬的重要性, 這將是您不想錯過的一個位置。

利潤

據每年的數據統計, 本站具有周邊最好的利潤收益。本站預計年銷售油量超過750萬升, 每升利潤為6分錢, 附加每升近2分Cross Lease, 每年油量銷售毛利可超過60萬。便利店預計年銷售額130萬, 淨利潤40萬; Tim Hortons6萬, Propane, ATM和Air Commission共8萬5。總收益預計約114萬5, 減去各項費用支出淨收入超過70萬。

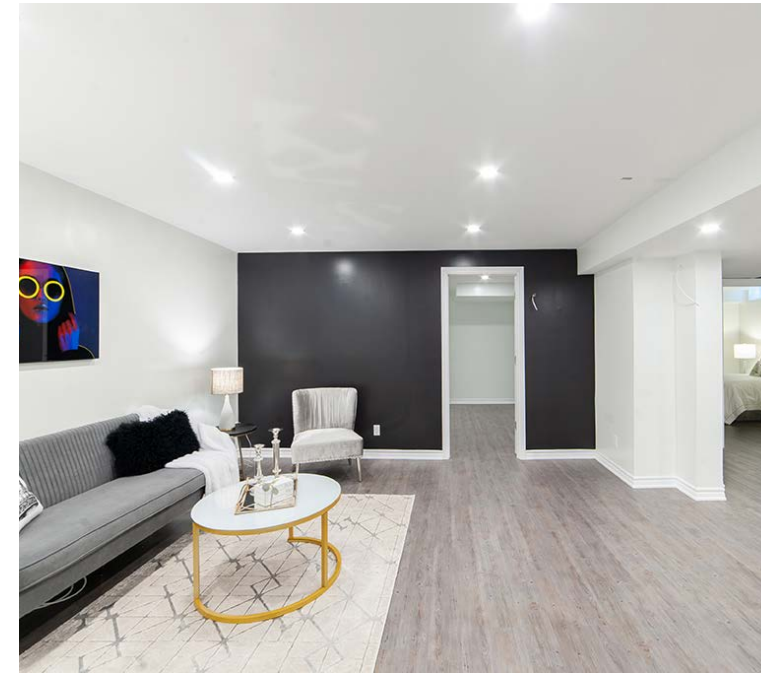
現如今, 越來越多的具有遠見的投資者移民到了北美地區, 他們逐步將目光從房地產事業轉移到了加油站事業。眾所周知, 投資加油站是一項投資

額雖高, 但利潤以及回報驚人的投資項目。加拿大地區的加油站目前已經成為投資者眼中的“香餡餅”。您作為一名有頭腦有實力的投資人, 一定不要錯過這次難得的機會, 成為一個油站的經營者將會帶您在財富的道路上飛速馳騁, 并同时擁有一個可以世代相傳的好生意, 好物業。

PROJECTED STATEMENT OF INCOME

	3 Years (2023 - 2025)	2023	2024	2025
REVENUE		\$	\$	\$
Sales - Gas		7,500,000.00	7,875,000.00	8,268,750.00
Sales - Convenience Store		1,300,000.00	1,365,000.00	1,433,250.00
ATM & Other		85,000.00	89,250.00	93,712.50
Tim Hortons		60,000.00	63,000.00	66,150.00
Total Revenue		8,945,000.00	9,392,250.00	9,861,862.50
EXPENSE				
Cost of Goods Sold - Gas		6,900,000.00	7,284,375.00	7,648,593.75
Cost of Goods Sold - Convenience		936,000.00	982,800.00	1,031,940.00
Salaries and Wages		152,871.00	156,872.00	156,873.00
El Expenses		5,655.48	5,938.25	6,235.17
Bank & Credit Card Charges		126,610.80	132,941.34	139,588.41
Property Taxes		26,857.00	26,858.00	26,859.00
Insurance		10,600.00	11,130.00	11,686.50
Alarm & Security		1,600.00	1,680.00	1,764.00
Utilities Water		2,712.00	2,847.60	2,989.98
Utilities Gas		31,000.00	32,550.00	34,177.50
Lawn Sprinkler/Plowing Expense		18,000.00	18,900.00	19,845.00
Total Expense		8,211,906.28	8,656,892.19	9,080,552.30
PROJECT PROFIT		733,093.72	735,357.81	781,310.20

高發展, 優質旺市 Kleinburg 社區物業



Helen Xu
頂尖經紀
647.988.9098
helenxu0929@gmail.com



誠信專業
耐心周到
優質服務



位于GTA正中間, 新Hwy 427入口; 距離新Costco8分鐘, Vaughan Metro Centre20分鐘, 半小時到密市和Richmond Hill Centre。臨近購物娛樂中心; 15分鐘到Wonderland和Vaughan Mills。近距離可到歷史悠久環境優美的Kleinburg Village, McMichael藝術館, 社區中心, 多個保育公園。

全屋大量精緻upgrade。地形方正實用, 房屋整體結構優質, 現代格調布局實用, 寬敞明亮! 4+2臥室; 4衛生(2套獨立套房)。Interlock車道, 室外pot lights。主層home office, 二樓健身室; 全屋實木地板, California shutters; 廚房內嵌式Sub Zero冰箱, 6爐頭Wolf Stove, 主浴室帶有Jacuzzi。90%裝修地下室, 帶2個臥室和特大娛樂健身區域, Rough In環回立體聲電影院。200Amp和地下室專用100Amp。

加拿大央行加息 0.5%，貸款利息飆升！

特邀專家教你如何布局財富，讓手上的錢發揮最大的價值！

揭秘配置哲學：理財先懂財

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？

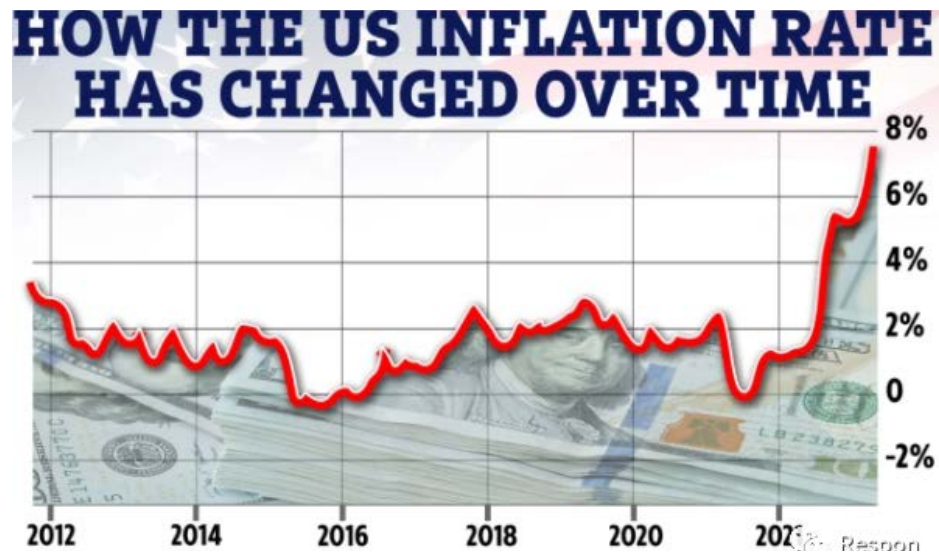
其實很多成熟專家在做決策時，不會盲目跟從，他們更相信專業的力量，通常會需求專業機構提供最優的配置建議。早在19世紀末20世紀初的美國誕生了很多富豪，他們為了實現家族財產的傳承，通過靈活運用各種理財工具，創造出了家族財產管理模式，為現代資產管理的發展打下了基礎。洛克菲勒家族曾將財富密碼歸結于一句話：一無所有却掌握一切（"Own nothing, control everything."）-John D. Rockefeller

“）他的意思是‘你不擁有的東西不能從你那裏拿走’。而這也是許多深諳配置哲學，放遠長期主義的成熟專家會選擇利用保險工具來尊崇這個準則，這個基本準則也被收錄于管理CPA會計師準則的一部分。“資產安全傳承”成為人們越來越關注的首要問題。除了遺囑等法律工具，其實以終身壽險為代表的保險產品在幫助人們實現資產指定傳承的同時，基于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，并將人壽保險的保障功能、財富轉移功能、資產保護



功能和投資功能融為一體，在為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于支付保險成本，高于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。

博富科技專家團隊打造更多專題講座：

什麼樣情況下，加拿大移民需要申報海外資產？哪些不需要申報？

曾經的寧波首富熊曉強曾以295億的身價位列胡潤百富榜第95名，那時的他怎麼也不會想到247天後，他將面臨破產重組的局面。但你知道嗎？這樣的慘劇早在一開始就可以避免！加拿大稅務局將花6個億專項資金查海外資產，通過一筆匯款，就可以查到你過去10年的海外資產和收入，以及是否有申報...這批海外資產有多少？你有没有申報？你是否還在從國內轉款到加拿大？怎麼規劃布局你的海外資產才可以避免下面這個慘劇呢...

500萬國內轉賬到海外購置的房產

被充公？

BC省高級法院審結了一起“華人洗錢案”：A先生兩棟總估值近300萬加元的房產被政府充公，另有6.7萬加元現金被沒收...據悉這位A先生祇是把國內等值500多萬加元的資產在2015年分批轉移至BC省，用于購置房產和生活所需。

這個真實案例提醒我們，就算你通過過加拿大的錢莊順利將資金從中國轉入加拿大，甚至已經買房置業，但在之後的某日，你和家人安睡的大宅也有可能成為被充公的賊贓！怎麼才能高枕無憂且合法的轉移海外資產呢？！趕緊掃描下圖二維碼報名瑞邦金融專題講座，手把手教你海外資產配置與重組的秘訣！

瑞邦資產管理公司

瑞邦資產管理公司，總部設在多倫多，擁有自建大樓，專業從事家族財富傳承、資產規劃、稅務策劃等，在加拿大五個省擁有近十個分支機構。瑞邦資產管理公司廖子蔚總裁 (Winnie Hong Wei Liao)，三十年金融管理經歷，2021年以及過往的數年有着 SunLife (永明人壽) 全國排行榜的驕人業績；榮獲資產管理世界行業最高榮譽頂級百萬圓桌 (TOP table of MDRT) 終生會員；2018年前連續十年蟬聯加拿大 London Life (倫敦人壽) 全國排行榜，成就連同行世界頂端！尤其在 2021 年疫情特殊時期，引領瑞邦資產團隊業績保持加拿大大型金融機構同行業排行榜！

(來源：瑞邦金融)

萬錦令人驚嘆的 4 卧獨立屋最新上市！



新屋上市！令人驚嘆的4卧臥室獨立屋，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)。後院有大型木質露臺。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

[耆暉會] 長者關懷慈善公益講座將 于4月20日綫上綫下同時舉行

《如何在加拿大設立遺囑及授權委託書POA》
2022年4月20日 現場及綫上講座
報名電話: 416-646-5108
報名郵箱: iris.cheung@carefirstontario.ca

Cheila Neysmith、耆暉基金會董事會主席Peter Choy、加拿大總理特魯多、焱律師事務所劉焱律師以及其他贊助企業，共同參加了本晚會並先後做了講話。

加拿大總理特魯多在晚會上致辭:
特魯多表示,耆暉會自1976年在大多倫多地區開展保健和支持服務以來,每年都在為近26,000名客戶提供服務,使他們在年齡增長的同時有着美滿幸福的生活。至此,“我要感謝支持者、志願者和工作人員們為耆老所做的努力。加拿大關切您深愛長者們的安全與安適,我們的政府正努力與各省和地區合作,以實現為每個人提供高質量護理的目標。”

劉焱律師是晚會組委會主席之一,在晚會中對即將建設的“耆暉綜合服務園項目”做了詳細介紹,并帶領焱律師事務所律師團隊表演了詩朗誦和中國舞來推動此次慈善募捐活動。

耆暉會是非營利慈善社區服務機



Carefirst Community Support Services
耆暉會社區支援服務部

敬老護老之平安“法”寶 (普通話)
Knowing Your Rights - Power Of Attorney, Will & The Latest Scams - Mandarin
現場及網上平台
In-person & Virtual Platform (Zoom)

日期: 四月二十日(星期三) Date: April 20, 2022 (Wednesday)
時間: 下午一時至三時十五分 Time: 1:00 - 3:15 p.m.

內容

- 認識授權書與遺囑
講員: 劉焱大律師
- 疫情中常見詐騙
講員: 黃大衛
多倫多警隊華人社區聯絡員

Content:

- Understanding Power of Attorney & Will
Speaker: Ms. Yan Liu (Barrister)
- Knowing the Latest Scams & Frauds During Pandemic
Speaker: Mr. David Huang (Chinese Liaison Officer)

現場地點: 耆暉一站式服務中心
In-person Venue: Carefirst One Stop Multi-Services Centre
300 Silver Star Blvd., Scarborough

查詢及報名:
416-646-5108
或電郵至: iris.cheung@carefirstontario.ca

Registration/Inquiries:
416-646-5108
or Email to: iris.cheung@carefirstontario.ca

停車費: \$2.00/日
Parking Fee \$ 2.00/day

構, 成立于1976年, 與耆暉家庭醫療中心(2007年成立)和耆暉基金會(2006年成立)一起致力於為社區服務。其任務是資助和支持社會, 保健和教育服務, 以促進和豐富安大略省的亞洲社區。耆暉會經費由安省衛生廳、大多市公益金、約克區公益金、皮爾區公益金、多倫多社區服務撥款及社區籌款活動等資助。

焱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。

焱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。

焱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。

焱律師事務所致力於為華人客戶提供雙邊跨境綜合多語法律服務, 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

第六波疫情狂襲加拿大! 安省單日破 12 萬! 譚詠詩警告: 快打加強針! 安省開始第四針疫苗接種!



本刊訊 4月12日, 加拿大首席衛生官譚詠詩醫生 (Dr. Theresa Tam) 正式宣布, 加拿大已經處於第六波COVID-19疫情中, Omicron子變體BA.2感染導致全國病例數上升。

截至4月12日, 在BC省、阿省等多個省份沒有公布確切數據的情況下, 加拿大單日新增11000多例, 創下了最近一段時間以來的新高!

增加的不僅僅是確診病例, 還有住院人數。根據加拿大衛生部網站的數據, 4月份第一周, 住院患者總數從4200多人猛增到5100多人。

譚詠詩說, 隨著疫情強勢反彈, 祇打兩針的效果越來越低, 現在最重要的是接種加強針, 遠離醫院的有效性將超過90%。“無論你在加拿大的什麼地方, 我都強烈建議你接種加強針。”

此外, 4月11日, 加拿大人口第一大省安省首席醫療官摩爾在多倫多對媒體表示, 鑒于新一波新冠疫情已出現, “強烈建議”民眾在所有室內場所中繼續佩戴口罩, 且應是三層或醫用級口罩。

安省剛剛從3月21日起取消了學校和大部分公共場所的強制佩戴口罩

令, 并且計劃在4月27日取消包括醫院、護理機構等在內所有場所的強制佩戴口罩令。

摩爾坦言, 目前該省“明顯”正處於由奧密克戎BA.2亞型所推動的第六波疫情之中。他呼籲民眾進行自我檢測, 并接種疫苗。

摩爾表示, 雖然當局近期不會恢復已取消的口罩強制令, 但正在對全面取消口罩強制令的計劃作“積極審視”。這意味着, 取消剩餘口罩強制令的時間可能推遲。

同時, 該省宣布, 將新冠病毒治療藥物及核酸(PCR)檢測的覆蓋對象範圍進一步擴大到更多“高危人群”, 其中包括18歲以上免疫功能低下人士、滿18歲但接種疫苗少于3劑且存在慢性病等風險因素的人士等。

安省單日破 12 萬!

安省的累計新冠病例數在加拿大全國居首位。該省住院病例數在上周已出現自2月份以來首次反彈至1000人以上。近期的廢水檢測分析顯示, 該省每天實際新增的病例數可能高達12萬個。

加拿大整體疫情近期正在反彈。譚詠詩近日亦建議民眾繼續保持佩戴口罩。但加拿大各地政府近來也在繼

續逐步放寬公共防疫限制措施。多個省份已取消口罩令、取消疫苗接種憑證的使用, 放寬或取消公共場所人數限制等。

安省開始第四針疫苗接種!

安省政府在與首席衛生官溝通之後, 決定擴大第四針新冠疫苗的接種。第四針疫苗將針對原住民, 60歲以上的人群, 因紐特Metis原住民以及他們18歲以上的非原住民家庭成員將在4月7日開始接種。第四針的新冠

疫苗將為接種者抵擋Omicron以及BA.2變種病毒的傳播, 除了抗病毒疫苗以

外, 安省也在與新冠共存。4月7日早上8:00開始, 符合條件的個人可以通過疫苗接種的門戶網站或者是撥打疫苗聯絡中心的熱線電話1-833-943-3900進行第四針的預約, 或者使用當地的公共衛生中心預約系統進行預約, 同時也可以通過原住民的疫苗診所, 參與的藥店以及初級保健機構進行預約。符合條件的個人建議在上一次接種疫苗後的五個月進行接種。

(來源: PC Caucus、北美觀察家等網綜)



加拿大中国高校校友会联合会将举办 2021 大型年会 “携手共进，共创未来”

本刊訊

隨著安省疫情的防護措施進一步開放，在被疫情禁錮了兩年有餘的人們熱切期待走出疫情陰影，正當春暖花開萬物復蘇之際，加拿大中國高校校友會聯合會（CCAA）4月9日在多倫多萬錦市舉辦新聞發布會，宣布即將召開原來策劃在去年底就要舉辦的CCAA第二屆理事會的2021年年會，這場大型年年會將於4月23日在多倫多的斯坦福理工學院大型活動中心隆重舉辦。

安省議員柯文彬先生，多倫多華人團體聯合總會主席翁國寧先生，加拿大中國專業人士協會（CPAC）會長王體先生，加拿大華人同鄉會聯合總會主席韓加良先生，年年會主題贊助商TQC Construction Group公司高級副總裁Michael Flatt先生，斯坦福理工學院院長、遼寧工業大學北美校友會會長丁常勇的代表、斯坦福理工學院國際部主任王雲霞女士，以及部分主要贊助商代表和多倫多媒體人員一起出席了這場新聞發布會。

CCAA理事長、復旦大學多倫多校友會會長葉軍先生在新聞發布會說，CCAA聯合校友會自3年前成立以來，經過兩屆理事會和大家的努力，已經發展到了87家中國高校校友會會員單位。特別是2021年的疫情期間，策劃和組織了華人抗疫紀實項目，主辦或聯合主辦了近60場活動，為會員服務的職業論壇和招聘會，疫情防疫和心理諮詢，行攝大講堂，文化藝術科技以及種菜園藝等多元化的系列講座，組織線上線下活動，實際參會人數超過9000多人次。同時也正在籌備CCAA基金會，顧問委員會和研究院的建設。最可喜的就是增強了CCAA的凝聚力 and 影響力，建立了一大批義工團隊。

CCAA的宗旨就是發揚義工精神，為校友服務，打造CCAA社區公益平臺。為了推動聯合校友會的發展，決定於2022年4月23日下午三點到晚上九點在加拿大多倫多市士嘉堡舉辦CCAA 2021年年會。

CCAA副會長、CCAA年年會總策劃、北京科技大學加拿大校友會會長賈正杰博士詳細介紹了年年會的準備情況，具體內容和流程。主題是：總結過去、表彰先進、總結經驗、展望未來。在完成CCAA理事會的工作匯

報，表彰先進之外，還有美食宴會和文藝表演、幸運抽獎以及交流互動節目，相信一定會是疫情解封之後高校校友最豐富的一場大型線下交流的盛會！

本次年年會的另一個亮點是組委會邀請到加拿大生命科學院院士，加拿大再生醫學首席科學家，全球心臟再生領域的領軍人物和著名科學家，現任加拿大多倫多大學醫學院外科系李仁科教授做“心臟醫療前沿研究趨勢，研究重點，以及醫療健康創業展望”的主旨講演。

主題贊助商TQC 建築集團（TQC Construction Group）高級副總裁Michael Flatt先生介紹TQC是一家擁有RCRA和Tarion的專業建築商，提倡幸福健康生活，打造價廉物美、具有高附加值的地產開發建築商公司，致力於“零瑕疵”的建設人們有能力購買的住宅和商業樓宇。他說公司的創辦人周建成（Ted Zhou）博士本身就是CCAA高校校友會員，集美大學加拿大校友會會長和加中經貿文化交流協會會長，他非常樂意回饋社區，特別是贊助CCAA這種社區公益平臺。

安省省議員柯文彬在新聞發布會上致辭說，他很自豪自己也曾是CCAA創立的主要倡辦者之一，非常高興看到CCAA成立三年以來的日益壯大，在華人社區樹立了一個非常好的平臺。他代表安省省長和他自己，預祝CCAA年年會圓滿成功，為安省和加拿大做貢獻，讓加拿大多元文化的更加豐富多彩！

多倫多華人團體聯合總會主席翁國寧先生，加拿大中國專業人士協會（CPAC）會長王體先生，加拿大華人同鄉會聯合總會主席韓加良先生代表兄弟社團致辭，他們說作為多倫多華人社區的老社團，很高興看到CCAA的迅猛成長，在短短三年取得的驕人成績，也非常高興與CCAA聯合主辦了一些公益活動和項目，而且華人社區的許多杰出人士都是CCAA高校校友，高校校友有共同的教育背景，以及杰出校友的領導能力，為華人社區贏得了良好的口碑，希望社區能團結一起“攜手共進，共創未來”。

其他贊助商家斯坦福理工學院院長、遼寧工業大學北美校友會會長丁常勇的代表、斯坦福理工學院國際部



主任王雲霞女士，簡要介紹了斯坦福理工學院創辦於2003年，是大多地區規模最大設備最全的理工學院之一，是唯一由加拿大安全局（TSSA）認證并可申請EI學費的煤氣技師培訓和考試中心，也是加拿大焊接局（CWB）認可的焊接培訓考試中心。在北約克、基奇納、多倫多和密市地區分別擁有獨立的校區。王雲霞女士在致辭中代表丁常勇預祝CCAA的年年會即將召開，感謝CCAA能有機會讓斯坦福理工學院贊助了CCAA“華人抗疫紀實”項目，去年的線下中秋聚會，以及這次年年會的場地贊助。

維多利亞教育集團總裁/中國海洋大學多倫多校友會會長孫善勤女士，住家網董事長 Ella Zhu女士，以及其他贊助商家代表一一上臺發表激情洋溢的致辭，Dawn InfoTek Inc. IT諮詢公司的合伙人、CCAA副理事長、山西太原理工大學加拿大校友會會長陳平安博士，冠誠財務總裁黃彥女士，北京郵電大學加拿大校友會76歲老校友魏允平先生，GWT商業和民用屋頂水槽等安裝及材料供應商、東南大學多倫多校友會校友胡剛先生，宏瑞金融公司和Benestone 摩石建築公司的代表，瑞達基金/群信金融公司經理王怡越女士也都感謝CCAA有機會讓他們實施回饋社區，一起來維護和建設好CCAA這個社區公益平臺！

CCAA會長、西安交大多倫多校友會會長程斌先生最後總結致辭中再次感謝嘉賓，感謝贊助商，感謝義工，感謝社會各界對CCAA的長期支持。他說在大家的共同努力下，CCAA凝聚力和影響力越來越大，CCAA將在公益、民主、規範的原則下不斷完善自己，大力開拓更多的為校友工作學習、生活娛樂、創業就業等公益活動。高校社區人才濟濟，CCAA聯系的高校校友們本身就具有豐富的人力資源和經濟實力，這次活動就是這些

校友綜合實力體現，政要、主題演講嘉賓、主持人，年年會贊助商、場地贊助都是來源於這些校友。為這些校友們的成就和公益心而感到驕傲。相信通過CCAA年年會和後續的活動，會有更多校友會加入CCAA，會有更多的高校校友和兄弟社團更加了解、關注和支持CCAA！希望CCAA能為社區做出更大的貢獻，讓更多人的生活更美好！

新聞發布會由CCAA副會長、北京郵電大學加拿大校友會會長陳丹蕾女士和西安交大多倫多校友會秘書長張敏女士共同主持。CCAA年年會新聞發布會到場參加還有CCAA副理事長、山西太原理工大學加拿大校友會會長陳平安博士，CCAA副會長、中北大學加拿大校友會會長柳元宗，CCAA副會長、湖南大學多倫多校友會會長彭良健，CCAA副會長、華東交通大學北美校友會名譽會長曾誠，CCAA秘書長、南京航空航天大學多倫多校友會會長肖紅。還有CCAA常務理事：華東師範大學多倫多校友會會長楊鴻、四川大學加拿大校友會會長張金山、南開多倫多校友會會長賈雷鳴、東南大學多倫多校友會前會長李永濤，蘭州大學多倫多校友會會長穆詩今出席現場，以及加拿大浙江大學校友會會長鐵木爾，中財財經政法大學加拿大校友會會長滕忠勳，華中科技大學多倫多校友會副會長孫璋等高校校友會部分代表參加了新聞發布會。

歡迎更多的人報名義工，更多的商家贊助支持，推薦和自薦更多的公益活動，請聯系加拿大中國高校校友會聯合會（CCAA），電話：(416) 897-6139，電郵：info@ccaacc.org。更多的詳情請瀏覽網站：ccaacc.org。（攝影：李航、王志剛、燕春）

（來源：加拿大中國高校校友會聯合會）

社區·生活 Community & Life

楓華傳媒集團 投資周刊 財富舞臺·凝聚精彩
Fenghua Media Group Inc.

- 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

再次感染新冠病毒 在 Omicron 疫情期間已變得越來越普遍！ 第六波疫情下的“COVID-19 新症狀”！

本刊訊

**專家建議：
為增加保護需要打一劑加強劑疫苗！**

來自世界各地的數據表明，Omicron的再感染風險更高。免疫學和傳染病專家表示，雖然再次感染新冠病毒曾被認為是罕見的，但是隨著傳染性更強的Omicron亞變體BA.2在加拿大全國傳播，再次感染新冠病毒已經變得越來越普遍。

由於加拿大全國範圍內的PCR檢測有限，公開的新冠詳細數據也有限，再次感染在加拿大究竟有多普遍目前尚不清楚。多倫多大學和加拿大研究中心免疫學教授Jennifer Gommerman說：“PCR檢測缺乏，再加上有一些信息表明，快速抗原檢測並不像我們希望的那樣準確，我們無法得到更多數據。但我們知道周圍有很多病毒，許多省份的PCR檢測陽性率、住院人數和廢水數據都顯示病毒傳播在增加。”

加拿大各省和地區目前也祇有一部分再次感染的數據，比如安省公共衛生局上周發布的數據顯示，自2020年11月以來，約有11,730例再次感染了新冠病毒。根據安省衛生部的說法，再次感染是指有人有兩例實驗室確診的SARS-CoV-2病例，並有證據表明這些是“由不同病毒譜系引起的單獨感染”。

加拿大新興病毒分子發病機制研究主席、溫尼伯曼尼托巴大學病毒學家、醫學微生物學和傳染病學助理教授 Jason Kindrachuk 說：“面對再次感染，我們必須認識到，我們仍然面臨着一種具有獨特能力的病毒，該病毒具有繞過中和抗體的早期防禦的獨特能力。不過，再感染病例在很大程度上不會導致更嚴重的疾病癥狀。”

有人可能會再次感染有很多因素，研究人員正試圖更好地了解再次感染以及再次感染出現在Omicron所引發疫情期間的原因。意大利國家衛生研究院的一位發言人在2月份表示，再感染病例約占所有感染病例的3%，高於Omicron之前的1.5%左右。

埃德蒙頓阿爾伯特大學傳染病專家 Lynora Saxinger 博士認為，有很多因素可以解釋為什麼有人會再次感染新冠病毒，包括疫苗接種狀況以及一個人何時接種疫苗或感染。

上個月發表在《新英格蘭醫學雜誌》上的一項在卡塔爾進行的研究發現，從先前的感染中恢復過來，在預防 Alpha, Beta 和 Delta 變體再次感染方面的效果約為90%，而對Omicron變體再感染的保護

率較低為60%，但“仍然相當可觀”。

再感染風險的另一個重要方面是疫苗誘導的免疫，免疫反應的強度將部分取決於一個人的年齡和整體健康狀況，例如非常年老、非常年輕和免疫功能低下的人的反應會減弱，這就是為什麼加拿大現在正在向全國更脆弱的人群推出第四劑疫苗。

Lynora Saxinger 博士表示，儘管疫苗已一再被證明在預防嚴重疾病和住院方面有效，但 Omicron 仍然非常擅長“穿透”兩劑疫苗的免疫力，甚至是兩劑疫苗加感染或三劑疫苗所擁有的免疫力。

近距離觀察 SARS-CoV-2 的 Omicron 變體。與早期的冠狀病毒株相比，它更容易傳播，也更有可能導致再感染。

研究病毒學的魁北克大學生物科學系教授 Benoit Barbeau 表示，衆所周知，在某人接種疫苗或感染後，抗體確實會隨着時間的推移而下降。他說：“因此，如果你在12月或1月初被感染，你的抗體水平已經降低了。這並不意味着你完全失去了對感染的保護，但肯定你所得到的保護比感染後10天所得到的抗體保護要少。好消息是，通過疫苗接種產生的免疫反應足夠強大，可以防止我們患上真正嚴重的疾病並最終住院。”

因此，專家建議人們為增加保護而打一劑加強劑疫苗！

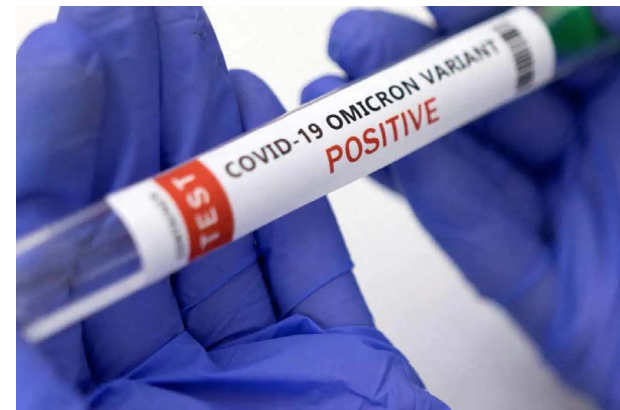
**第六波疫情下的
“COVID-19 新癥狀”**

由於加拿大各地PCR檢測的機會有限，很多生病的人很想知道自己是否確診得了新冠，還是屬於感冒或流感，如果身體出現類似COVID的癥狀，該如何處理？

如今感染Omicron後的癥狀比之前輕很多，甚至會讓人有種得了感冒的錯覺。最近公共衛生專家對確診後的癥狀進行了更新，並將一些新的癥狀列入清單之中。

最近幾個月，加拿大和美國已在清單上列出了許多與最近確診病例相關的癥狀，總共有14個。加拿大完整“新冠癥狀清單”如下：

- 咽喉痛
- 流鼻涕
- 打噴嚏
- 新開始或加劇惡化的咳嗽
- 呼吸急促或呼吸困難
- 體溫等於或高於38°C



感覺發燒
發冷
身體疲勞或虛弱
胸內或身體疼痛
新的味覺或嗅覺喪失
頭痛
腹痛、腹瀉和嘔吐
感覺非常不舒服
PHAC 警告說：感染新冠後的癥狀因人而異，年齡可能是其中的一個因素。

埃德蒙頓的急診醫師Shazma Mithani博士表示：如果不進行檢測，是無法100%確定是否感染COVID-19的。檢測是唯一能夠確定是否確診的方法。

但醫生也表示，在感染Omicron的患者中，看到的更多是腸胃出現的癥狀，尤其是腹瀉、嘔吐和腹痛。

**如果出現類似感冒的輕癥，
是否需要檢測？**

醫生表示，即便是感覺癥狀很輕微，依然要進行快速檢測。“檢測的目的不是告訴你是否被感染了，更重要的是後續的處理方式！”

如果是高危人群，接受檢測可以使其有資格接受抗病毒治療。因此，多倫多急診醫師Kashif Pirzada建議老年人、免疫功能低下或患有多種疾病的人，在出現癥狀後至少要進行快速抗原檢測，陽性檢測結果則可以去購買抗病毒藥物，包括Remdesivir或Paxlovid。

如果是身體健康的年輕人，也要積極進行檢測，這樣就能讓任何與其接觸過的人都提高警惕！

（來源：網絡綜合）

疊穿，讓春天更時髦

人間四月芳菲盡，
不負春光不負卿。
在這最美的季節，
你我也不要辜負了自己。

掬一捧水，
換一副顏，
著一身裝，
選一個人，
去迎接那個屬於自己的美好時刻。



我會找一條清涼的褲子，
一件幹淨的打底衫，
一件可外搭的薄衣，
穿出層層疊疊，
亦如水墨丹青。

疊穿之于男人，

不僅是層次，
還是豐富。
有着看不透的神秘，
有着無所顧忌的瀟灑，
也有着順應時光的豁達。

襯衫+T恤

天氣沒那麼熱的時候，
可以選擇襯衫+T恤。
襯衫一定要選寬大一些的休閒款，

即使是被人詬病的格子襯衫，
款式講究再與簡單的白T搭配，
也能穿出時髦感。

對襯衫愛不釋手的男士，
天氣再熱時，
可將長袖換為短袖。
印花的古巴領短袖襯衫，
自帶時尚感，
也備受達人喜愛。
穿着時一定要解開扣子，
露出內搭的T恤，
才能有疊穿的立體感。

背心+T恤

針織背心+T恤，
是否覺得有些悶熱？
但是，
這一套真的很減齡。
尤其是同色系、相近色搭配，
配以九分褲、小板鞋，
年輕、利落、有朝氣，
青春無限、永不落伍。

毛衫+T恤

對於早晚溫差大的地區，



給自己準備一款輕薄毛衫。
開襟的針織毛衫，
用樸素的T恤搭配，
也能給你帶來疊穿的效果。
毛衫一定不能厚重感，
可以考慮柔和的顏色，
會讓你看起來知性有內涵。
除此之外，

毛衫不僅穿在身上有疊穿的效果。
將它披在肩膀，
隨性又有些痞味，
要的就是這種“刻意感”。
或者將其系在腰間，
也是另外一種風味。

(來源：時尚臨風)



卷簾和布藝簾的混搭， 是功能和顏值的完美組合

卷簾窗飾產品和布藝簾混搭組合，優勢互補，這樣新穎特別的搭配方式為家居空間增色不少。

卷簾遮陽功能強大，這無疑是布藝簾難以比擬的。但縱觀市面上的卷簾遮陽產品，多數都是簡約現代的造型，比起頗具軟裝實力的窗簾，對空間的裝飾作用有限。所以，越來越多的家庭會選擇將兩者結合在一起，既有功能又有顏值，掀起一股混搭的潮流。

但是混搭的搭配要想出彩，並不是隨便選擇兩組組合就可以。通過整理，選出了幾組當下比較流行的組合搭配，以供參考。

通過以上搭配設計案例，我們總結出一些搭配的技巧，那就是：可選擇將有繁復花紋和純色的紋理



組合，或是將精緻的樣式和簡約的樣式組合，這樣對比可達到一種視覺上的平衡。

哪裏可以看到最新最全的實物窗飾搭配方案？

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



LUXKOO
Custom window coverings

窗簾卷簾中文諮詢
Curtains and Blinds
Stores et Rideaux

免費安裝
we install.
on installe.

免費測量
we measure.
on mesure.

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

詩·美
窗簾卷簾

Park Place: 一道照亮旺市的天際綫

We are not ALONE
We are going HOME
Let's look at the STARS high in the sky
BELIEVE that there's no limit

這首蔡徐坤的《Home》是他寫給疫情後的人們，簡單又溫暖似童謠的歌詞，搭配童聲傳遞的是“人類至高無上最真摯的情感”！結尾處的中文歌詞的出現，帶給我們莫名的悸動與淚點：

希望與愛
從未離開
陽光終將會驅散陰霾
別怕孤單
家一直在
家，是一個房子，也是一個人生活方式和生活質量的體現。後疫情時代，家的歸宿尤為重要！

這裏，四季長情
盛如領秀風華！
ParkPlace是我家
想要生活在旺市中央公園旁，
又享受田園般舒適環境嗎？
ParkPlace，這座SmartVMC的新成員，
借得SmartVMC一方美景釀絕色，
讓您身處新興的大都會中心，
却又充滿超然世外的大氣！

項目介紹

SmartLiving是著名地產發展商SmartCentres REIT全資擁有的附屬公司，專門發展住宅項目。現推出SmartVMC之最新一期Park Place。位於 Highway 7與Commerce Street交界，貼鄰SmartVMC 及占地9英畝的未來中央公園，將會興建兩座分別為 48 層和 56 層之豪華住宅大廈，一共提



供1,100 個豪華單位。Park Place 將會成為這個佔地 100 多畝的全新總體規劃社區中最精緻豪華的住宅，而其一流的建築設計亦將會照亮旺市的天際綫。

項目名稱/ParkPlace
地理位置/commerce & Hwy7

地理交通

SmartVMC 已經成為數千人的理想家園，預計未來將會迎來 45,000 名居民。隨着 Park Place 成為 SmartVMC 的最新成員，SmartLiving在這個多元化社區，已經建成或正在興建多個住宅項目，其中包括五座經已售罄的 Transit City Condos、



Artwalk Condos 以及 SmartVMC 第一座出租大廈 The Millway。

SmartVMC 還包括畢馬威(KPMG)和普華永道(PwC)的辦公大樓、一個全新的 YMCA 和旺市最新的公共圖書館。而 Vaughan Metropolitan Centre TTC 地鐵站和 SmartVMC巴士總站亦將會為這個新的市中心，直接連接到多倫多市中心、約克大學、Yorkdale、杜咸區及其他地區。

社區生活

Park Place 的住戶，距離佔地 9 英畝的中央公園僅幾步之遙，中央公園由國際知名景觀設計師 Claude Cormier + Associés 打造，設有草坪、兒童游樂區和遛狗公園。在 Park Place 內，位於二樓和三樓的設施將設有健身區、瑜伽和保健空間、單車練習室、休息室和遊戲室以及室外屋頂露天陽臺。

尊享奢華
一切盡在掌握！

開發商介紹

SmartLiving是著名地產發展商SmartCentres REIT全資擁有的附屬公司，專門發展住宅項目。Park Place 由著名的建築公司 Hariri Pontarini Architects 設計，採用現代曲綫設計，兩座大樓優雅地從三層高的平臺拔地而起。該團隊採用可持續的設計理念，利用白色玻璃及嶄新外牆設計，最大限度地吸納自然光綫。在地面層，一個寬敞的零售廣場和公共空間，將大樓與周圍環境融為一體。

實力雄厚



為您營造幸福家園！

投資價值

Vaughan Metropolitan Centre正在迅速發展成為旺市充滿活力和繁華的市中心。隨着地區內住宅開發的蓬勃發展以及觸手可及的公交設施，包括 York-Spadina地鐵綫的開通，未來該區域的交通設施還將進一步升級。目前，該地區已經吸引了大量的商業開業及更多的潛在商業投資者，這些都將左右着這個區域房地產市場的上漲趨勢。

潛力無限
為您實現利益最大化！



我爱我家
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：
“我爱我家Canada”
公众号

长按二维码添加
“我爱我家客服”
微信号咨询



905-597-8675
www.5i5jca.com

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

647-268-6688

我爱我家
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

