

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, 公債工程融資, 生意貸款, 私人貸款

Estelle Sheng 盛小姐
647 395 3423
estelle.sheng@emtg.ca

200-3100 Steeles Ave E, Markham, ON L3R 8T3

RE/MAX 瑞麥 ATRIUM HOME 安家

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

民宅買/賣/租賃 | 商業地產投資 | 生意轉讓 | 樓花/房花投資 | 房屋價值評估 | 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081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

EMPEROR MORTGAGE GROUP 英皇貸款集團

▶▶ A6-A7

打造團隊精神 推動整體效能

——專訪英皇貸款集團精英團隊 Estelle (中), Daisy (右) and Kelly (左)

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: luxkoolblinds

TEAM DAVID GUO

僅提供高質量住宅和大型商業地產服務

416.303030.5
Sales Representative
Real One Realty Inc. Brokerage

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

RE/MAX 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 B5
- 房貸金融 B11
- 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
及相關一條龍優質服務
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 最佳賣盤大獎

Helen Xu
頂尖經紀
647.988.9098
helenxu0929@gmail.com

誠信專業 ◆ 耐心周到 ◆ 優質服務

新趨勢 Real Estate Address: 140 York Blvd, Richmond Hill, ON L4B 3J6

夏皮羅 Garry Shapiro 蓋瑞 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 法律服務長遠

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

楓華傳媒集團 Fenghua Media Group Inc.

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

業務內容推介 銅版彩色印刷
個人精准信息 設計精緻唯美

廣告登萃助成功

詳情 416-901-9968
致電 647-825-6388

華旗金融 Monest Custom Market Mortgage Inc. 住宅貸款 | 建築貸款 | 農場貸款 | 私人貸款

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

647-296-5823
dongxiazhao@gmail.com

Office: 408-200 CONSUMERS ROAD, TORONTO, ON M2J 4R4

Amanda Gao
Sales Representative
416.880.2648
Vipteamhome@gmail.com

為您的財富自由 保駕護航

7030 Woodbine Ave, Suite 907, Markham, ON, L3R 6G2
Tel: 905.477.1818 | Fax: 905.477.1828

LUCKY Furniture 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

WE ARE HIRING

EXPRESS REALTY INC. 廣匯地產
Tel: 416-315-4777
220 Duncan Mill Road Unit 109 Toronto ON M3B 3J5

【Real Estate Leasing Officer】
Salary+Commission

Must have a RECO License
English, Cantonese or Mandarin

Send resume: expressintv@gmail.com

專業水質處理設備
全屋飲水系統 | 廚房直飲水系統 | 鹼性水礦物質設備

水博士 淨享健康生活

加拿大 專業治水專家

Tel: 416-409-1717
416-419-1717
www.waterdoctor.ca

601 Denison st, Markham ON L3R 1B8

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

售價 \$132 萬 8

Hoover Park & 10th Line

物業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, 鐵花玻璃大門, 主層9呎樓底, 硬木地板, 射燈采光; 廚房有加高櫥櫃, 花崗岩檯面, 廚房可步出外景觀台樹林及池塘風景宜人; 主人房正對池塘景觀, 步入式衣帽間; 衛生間均石英台面。地下室加裝射燈, 設有Study, Wet Bar和第五臥室。

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, 並可做 Resort Commercial 用途。大佔地3+3房4+3車庫獨立屋, 物業背靠樹林小溪, 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。

暗盤價 \$218 萬 8

Mccowan & 16th Ave

物業位於萬錦市 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衛1廚; 寬大明亮後院連旋轉 Patio。名列前茅中小學: Wismer 小學, Bur Oak 中學。舉步公園、學校、交通、近購物 Plaza、Go 火車。

售價 \$216 萬 8

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, 隨後以 Month to Month 形式續約; Net Projected Operating Income 為 \$70,600.84

售價 \$159 萬 9

685 Big Rideau Shore N

占地 1.2 英畝獨立屋, 前院 135 呎寬, 429 呎深; 坐擁 150 呎湖岸線及私家碼頭。後院大露台; 直通 Rideau Lakes。物業開放式設計, 室內面積約 2500 呎+完成走出式地下室。家庭廳兩層挑高, 光亮大窗, 180 度欣賞湖光山色。主人房有套房, 走出式陽台帶 Hot Tub。W/O 地下室步出式大 Deck。物業居高臨下, 靠山面湖, 風景宜人。

售價 \$598 萬

Dundas & Spadina

位於多倫多唐人街, 居住面積: 3750 呎; 商業面積: 3930 呎; 共 7680 呎。上居下舖物業, 18 個居住單位+2 個商用單位; 超 4.6% Cap Rate, 可用作 Redevelopment, \$\$\$ 升級, 超有人流。主層商用單位租約至 2025 年 3 月; 地下室商用單位為 Month to Month 租約; 大樓有 4 個車位; 物業位置優越, 舉步多倫多 / OCAD 大學, 公共交通。

搶購價 \$264 萬 9

Bayview & Finch

北約克豪宅區 C14 Willowdale, 73.5 x 116.27 Feet 超大佔地, 帶完成裝修分門出入的地下室。入戶兩層挑高大堂。主樓有 9" 天花板。硬木地板, 裝飾頂角線, 主層射燈和水晶燈, 廚房石英台面。一樓帶書房, 未來亦可做茶室或老人房。二樓所有臥室均明亮大窗, 二樓所有衛生間均石英台面。主臥室間 5 件套間, 地下室獨立入口 帶廚房、2 間臥室。配有家庭影院, 台球遊戲區, 洗衣區, 可滿足獨立家庭生活使用。車道寬敞可停放 10 輛車。

搶購價 \$99 萬 8

Wellesley & Yonge

1 年新的東南角 2 房 2 衛豪華高層公寓, 全落地大窗, 約 300 呎環繞式大露台, 180 度城市景 / CN 塔和湖景。客層硬木地板。現代廚房帶石英台面、B/I 電器、Backsplash & Valance Lighting。主臥室帶 4 件套間衛浴。近多倫多大學、懷雅遜大學、金融區、Eaton Centre。

售價 \$192 萬 8

Main Street & Tremaine Rd N

米爾頓 (Milton) 5 房 4 衛面積超過 3000 呎豪華獨立大屋。背靠樹木繁茂的峽谷。主樓 9 呎樓底, 明亮寬敞。主層硬木地板, 帶辦公室, 開放式生活空間。主臥室俯瞰峽谷, 帶 5 件套干濕分離浴室和步入式衣櫃。樓上 5 臥均明亮大窗, 空間布局合理。自住或分租皆非常方便。

售價 \$259 萬

Bloor / Kingsway

物業位於 Bloor west village, 人流暢旺, 街舖出售, 可作零售或辦公用途。室內面積連麥地下室 1200 呎。前身是 Cannabis Shop。面朝 Jane St. 地鐵站, 鄰近停車場。舖位坐落在 Bloor St. 的 Corner 位置。

搶購價 \$129 萬 9

Leslie / Elgin Mills

烈治文山一年新無管理費 3+1 房 3 衛鎮屋。1715Sqft, 8 "入戶大門, 主層和二樓均為 9", 主層硬木地板, 裝飾射燈。開放式廚房帶中央島, 石英檯面, 全套電器設備, 二樓主臥裝飾潮流, 步入式衣櫃, 五件套衛浴。二樓帶書房。入讀優質高中 Richmond Green H.S. 附近 COSTCO, Candaian Tire 均在數分鐘之內。

月租 \$20000

Yonge / Eglinton

Yonge / Eglinton 央街龍脈之上街舖出租, 50' Frontage 全玻璃大櫥窗, 前身是 GAP 的旗艦店, 主層 4730 呎 (10 呎高, 洗手間), 二樓 1200 呎 (11 呎高), 400 Amp 電, 可作零售街舖或改其他類型生意。

搶購價 \$188 萬 8

Bayview / Bloomington

數年新 5+2 房 5 衛雙車庫獨立大屋, 約 3500 呎居住空間, 背靠森林, 主層 10", 開放式布局規整方正, 多明亮大窗。入口 8 呎大門, 二樓及完成地下室皆 9 呎。入讀名校 Richmond Green 高中。

歡迎查詢

Lindsay 市中心 Condo 開發項目

Lindsay 市中心高級 Condo, 背蓋貫穿市區 Scugog River 和 McDonnell 河畔公園, 坐落於市中心 0.74 英畝土地上, 計劃建築 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。

Victoria Park Ave & Eglinton Ave

2 房 2 衛疊式鎮屋。室內面積 1026 呎; unit 88, Level 2 帶陽台和平台花園。全屋複合木地板, 空間高 9", 現代設計的廚房櫥櫃, 石英檯面, 廚房電器套裝——包括全尺寸不銹鋼冰箱、電灶、洗碗機和內置微波爐; 壁櫥和洗衣機 / 烘乾機。可滿足初置業者家庭需求。

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



擅长市场趋势, 数据分析

值得您信赖的专业房地产经纪

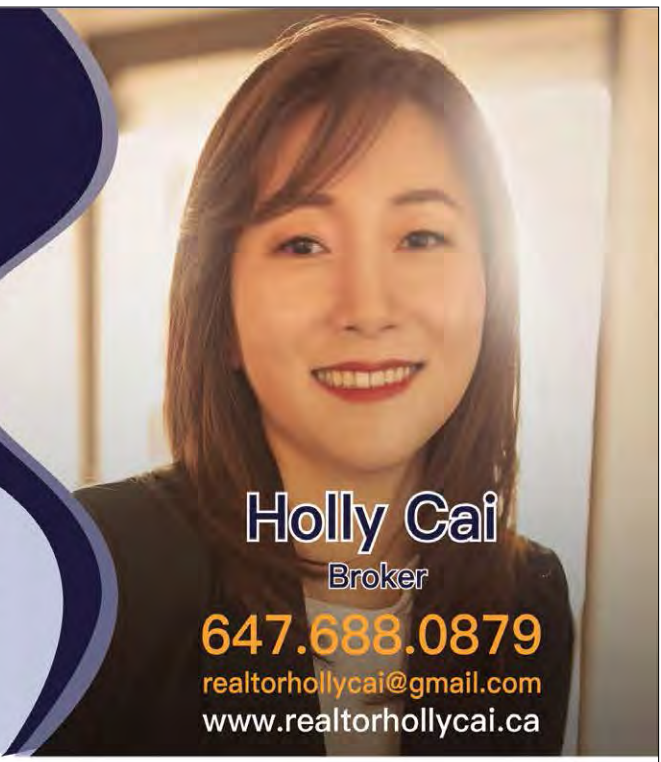


**Etobicoke Vita On The Lake
西南高层楼花转让**

650尺一室一Den两卫
Den带窗户, L型环绕阳台
含车位和储物间
业主诚售, 付款即拿钥匙入住



Eastside Realty Inc., Brokerage
7030 Woodbine Ave, Suite 907, Markham, ON, L3R 6G2
Tel: 905.477.1818 | Fax: 905.477.1828



Holly Cai
Broker

647.688.0879

realtorhollycai@gmail.com
www.realtorhollycai.ca

英国理科商学院硕士

清华大学创业营学员, 国际金融优秀毕业本科

曾任加拿大帝国银行10%优秀贷款专家, 还有在汇丰银行上海总部做市场规划经理, 以及多家知名投资公司; 曾被客户认可最专业全职投资专家及地产顾问; 一德豪宅团队重要成员; 一德清华高尔夫球以及加华高尔夫球会员

楼花新盘: 专门为贵宾客户提供投资最佳机会

优质物业: 买在最低点 卖在最高点

商业买卖: 有农场、写字楼、厂房和加油站暗盘资源, 可以安排大银行贷款, 提供一条龙快捷服务



Christina Tao

Broker/Mc.Degree

647.881.0186



RIFO REALTY GROUP
WWW.RIFO.CA

Eastside Realty Inc., Brokerage
7030 Woodbine Ave, Suite 907, Markham, ON, L3R 6G2
Tel: 905.477.1818 | Fax: 905.477.1828

房屋买卖 · 租房 · 物业管理
有爱才有家



THE LEADING HOME SOLUTION SERVICE
TECHNOLOGY PLATFORM



Eva Shi

Sales Representative

647-896-9203

peizi.shi@gmail.com



THE LEADING HOME SOLUTION SERVICE
TECHNOLOGY PLATFORM



MASTER'S TRUST REALTY
INC., BROKERAGE
加中置业地产

3190 Steeles Ave East #120
Markham, ON L3R1G9

905.940.8996 905.604.7661



Jane Wang

Sales Representative

416.831.2235

janehuawang@yahoo.com



Richmond Hill bond lake 半独立屋 For sale



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: mayliu77977@yahoo.com



Mary Huang

Broker / Vice President / FRI

Cell: **416-816-8685**

Email: Le_huang@yahoo.com



197 yonge St ,suite 4011



40 corby Rd, Markham



31 Roxanne Cres, Toronto



East Gwillimbury



Markham



Aurora



Markham



Aurora



Toronto



Toronto



Aurora



88 Luzon Ave. Markham



11-20 Crown Steel Dr



北約克 Yonge&Sheppard



8-11 Fairburn Dr, Markham



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

EXPRESS²

CONDOMINIUMS ON THE SUBWAY



10分钟到达Yorkdale购物中心



5分钟到达401高速



5分钟到达Sheppard & Yonge 中心



10分钟到达约克大学

北约克理想居所 | 现已开盘 \$50万起

超优惠付款

签署时支付\$10,000

30天应支付5% } 2022

120天应支付5% }

300天应支付2.5% } 2023

400天应支付2.5% }

600天应支付2.5% } 2024

730天应支付2.5% }

📍 10 Tippet Road

单元数: 395

交接日期: 2026

主路口: Hwy401 & Allen Rd



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



EXPRESS REALTY INC. BROKERAGE

捷達地產

捷達地產 (Express Realty Inc.)



Sam Liu 劉玉山



Broker of Record Cell: 416.315.4777

Office: 416-221-8838

Email: samliu808@gmail.com



www.expressrealtyinc.com

Add: 220 Duncan Mill Rd.

Unit 109 Toronto On M3B 3J5

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



一德地產

Eastide Realty Inc., Brokerage

歡迎您加入我們!

總裁精華培訓

Rifo 集團最成功的多位總裁親自授課：手把手教會你！成功的經驗精華；實戰的案例分享；靈活的教學內容；積極的參與討論；為你答疑解惑；無論你是新人，還是徘徊不前的瓶頸階段，一德地產讓你快速成長；這是成為優秀地產經紀的必經之路！



學習分享提升

一德地產的企業文化，倡導無私分享，倡導學習提升！“專業化”就是一德的核心競爭力！讓每個人都能成為最頂級最專業的地產經紀！讓“客戶利益最大化”的理念深入人心！



豐富業餘生活

一德地產公司關心地產經紀的身心健康，熱心組織大家業餘活動。高爾夫，保齡球，羽毛球，卡拉OK 和 BBQ Party 應有盡有。我們提倡努力工作，快樂掙錢，家庭第一，健康向上。



CALL US 416.876.8999

Fax: 905.477.1828 7030 Woodbine Ave, Suite 907 Markham, ON L3R 6G2





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

 **在线视频讲座**

預定請電: **416-984-3988**

2022年06月18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 mmao@benestone.com

摩石建築為您建新房，比買新房更經濟實惠



投資·新聞

Investment & News

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc.



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第081期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 A1 精彩·導讀 (Topic Introducing) 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

焦點訪談 A4-A5

房子買貴了，能毀約嗎？

封面故事 A6-A7

打造團隊精神 推動整體效能

——專訪英皇貸款集團精英團隊 Estelle, Daisy&Kelly

房產金融 A8

加拿大房價比長期走勢高出 38%， 過去 40 年來最大偏差！ 銀監辦擬收緊 HLOC 貸款

開發商界 A9

多倫多最著名公寓開發商 Tridel 2022 年第一盤震撼開盤！

業界動態 A14-A15

加拿大房市失控， 五大狠招可根治住房危機！

楓華特稿 A22-A23

好消息！加拿大超級簽證審批速度提升 300%！ 現在遞交三個月獲批！

好家具我只選思漫尼 有家就有思漫尼 *imony*

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



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



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

思漫尼微信二維碼 思漫尼網站二維碼



EMPEROR MORTGAGE GROUP 英皇貸款集團

ADVICE YOU CAN COUNT ON

英皇貸款, "貸" 你實現夢想

誠信服務, 值得信賴

英皇EMTG

Kelly Nie 聂小姐 Business Development Manager

Rex Keh 郭先生 Chief Operation Officer

Kenneth Mo 毛先生

Alfred Wu 吳先生 Chief Executive Officer

Daisy Dan 但小姐 Mississauga Branch Manager

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

EMPEROR MORTGAGE GROUP 英皇貸款集團

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 保证放款

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

扫描二维码添加英皇贷款客服人员, 可获得精美小礼品一份。

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

Hoover Park & 10th Line 售價 \$132 萬 8

Leslie / Elgin Mills 售價 \$99 萬 9

Lake Simcoe 上居下舖 售價 \$201 萬 8

Mccowan & 16th Ave 售價 \$201 萬 8

College/Ossington 售價 \$216 萬 8

Bayview / Bloomington 搶購價 \$198 萬 8

Dundas & Spadina 售價 \$598 萬

Bayview & Finch 售價 \$318 萬

Wellesley & Yonge 售價 \$119 萬 8

Main Street & Tremaine Rd N 搶購價 \$149 萬 9

Bloor / Kingsway 售價 \$259 萬

Leslie / Elgin Mills 售價 \$158 萬 8

Yonge / Eglinton 敬請期待

Warden / Hwy7 歡迎查詢

Lindsay 市中心 Condo 開發項目 轉讓價 \$113 萬 8

Victoria Park Ave & Eglinton Ave

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

專業售前家居美化

AMY 黎 Broker 416-669-8322 amyle02@hotmail.com rickle.ca

房子買貴了，能毀約嗎？

祇要是約就肯定可以毀，最近就聽說馬斯克不打算收購推特了，毀約！簽了約的交易，祇要錢沒過戶都不算完成，任何一種不履行最終的交割都叫毀約。祇是毀約是有代價的，不論動機或者原因是什麼，是爲了自身的利益還是無奈之舉。馬斯克如果毀約，需要支付10億美金的賠償金，但是在他沒什麼困難的，單純從他爲收購而籌集資金出售的特斯拉股票就賺大了，所以毀約的延誤問題主要焦點在毀約成本上的計算。

回到地產合約上，首先合約簽訂，一旦所有條件從合同上去掉了，合同就成爲對雙方都有法律約束力的文件。最近市場變化比較大，價格和今年初的1、2月份相比，有10%-20%不同程度的下降，買家一方面有些後悔心理，希望能夠退出交易，另一方面，銀行的評估價格低於購買的合同價格，買

家貸款的金額被降低，需要自己補足因估價不足的差額，現在買房的人，大多數早已傾囊而出，再難拿出十幾萬的現金，這樣就可能造成無法交接。儘管這種情況聽上去買家也很無辜，但是合同還是要執行，或者給出相應的賠償金，否則賣家一定會尋求法律途徑解決。

買家一旦不交接，自己的定金就會在賣家經紀公司被質押，當然這個錢賣家也拿不走，經紀公司更不可能動。這個錢可以說是在買家毀約之後，賣家最可能獲得賠償的來源了。接下來雙方可以選擇直接走法律程序，也可以先協商，如果協商不能達成協議再告到法庭。這裏買賣雙方都要清楚，庭外和解是最迅速和低成本方案。除非一方完全沒誠意和解，祇能告上法庭，否則庭外和解是第一選擇，這一點在上告到法庭之後都能看到，法庭會給出至少兩次提議和解，甚至在

開庭當天雙方願意和解都會撤案。爲什麼呢？因爲開庭會消耗大量的人力物力，買賣雙方在宣判之前誰也無法確定自己能得到自己100%的訴求目的，而敗訴的一方，除了賠償，還要負責法庭費用，再加上律師費，未必好過庭外和解。

大多數賣家認爲因爲買家毀約官司打到法庭，買家基本上是沒贏的希望，所以上來就一門心思想着就想打官司，但是賣家要考慮獲得賠償的時間，而且如何讓法庭認可你要求的賠償金額，時間最少要兩年以後。訴求的賠償最主要部分是再次賣房的價格和上次成交價格的差距，和一些不方便帶來的損失，真正認定起來也有難度。

所以通常，如果買家不能交接，賣家一定會先把房子盡快再次上市銷售，有了新的銷售價格，損失才能計算出來，也才好開始下一步的方案。另一方面就是要考

慮執行的難度，最難執行的是海外買家，或者在這邊沒產業，簡單說就是和加拿大沒什麼緊密結合，也沒對這個國家產生什麼感情，覺得訂金不要了，離開加拿大你能怎麼樣？這種情況賣家也就是能拿到訂金，所以對買家的情況一定要先了解清楚。我在20年的地產交易中親身碰到的唯一一個就是一家新移民，這也是十幾年前的事情了，先生簽了買房合同，家庭關係出現問題，先生一氣之下放棄綠卡就回國了，房子自然無人交接，連律師信也不回，到現在也真的沒再來過加拿大，最後賣家告倒法院，法院下了法庭令，拿了定金作爲補償了事。

但是作爲加拿大的居民，如果法院的賠償令不執行，那就真是祇有破產這條路了。但是這種情況下，賣家也要考慮一下，訴訟的目的是爲了賠償金額盡量多一些還是

买楼花儿...当然要买



段晓东
Tom Duan
Broker of Record

416-728-2133

NEW VISION
CAPITAL REALTY



爲了叫對方破產而拿到少的賠償呢？這點真的需要智慧了。最後，真心希望大家買房的時

候不要衝動，做好寬裕的資金預算，特別是換房的家庭，先買後賣，一定要做好充分準備，給自己

留出充足的賣房時間，對市場和政策做出充分的調查了解。

(來源：新視野看地產)

EMPEROR
MORTGAGE GROUP
英皇貸款集團

打造團隊精神 推動整體效能

——專訪英皇貸款集團精英團隊 Estelle, Daisy & Kelly



本刊記者 耿怡平 採訪報道

在多倫多，有一類年輕人的身影不容忽視。她們勇于挑戰朝九晚五固定工作外的溝壑，踏平世俗偏見，在追求自己的人生價值的徵途中乘風破浪。

她們就是年輕的一代地產經紀及貸款經紀。

Estelle, Daisy, Kelly - 英皇貸款集團精英團隊的三位年輕女性以其獨特的魅力深深影響着彼此，以團隊作戰的方式服務于客戶。這次就讓我們一同來探求她們作為年輕女性獨特創業的故事，尋找故事背後的力量。

Estelle: 2016年來加留學，畢業于多倫多大學財會專業。2020年開始在公司做行政工作，同時開始



DAISY DAN



ESTELLE SHENG

做貸款業務。

工作特點：認真、務實且執着。“工作使我快樂，具有滿足感與成就感。前兩天一位家裏種橙子的客人，拿着橙子來感謝我們的時候，那是我幸福的時刻。禮物不在輕重，而在于客戶對我們的認可及愛的價值”！

Daisy: 今年是Daisy來加的第三年，雖然到加拿大後在一家快遞公司有過一年的工作經驗，但是因生孩子，休產假而中斷了工作。所以當Daisy進入英皇公司時並沒有多少自信，她感恩公司給她機會及對她的培養，讓她能快速進入工作角色，找到自己最鐘愛的專業。

工作特點：同理心強，以誠待人，用换位思考

去理解客戶的需求。“我很普通，但我願意用我的耐心和責任心為客戶服務。我現在獨自管理密市分公司，負責開拓市場、尋找客源、接單子，維護客戶關係等，任何事情都要親力親為，同時還要承擔一些總部分派的任務，忙的時候連午飯也吃不上，工作時長超過12小時，24小時Standby是我的工作常態。但是人很充實，完成客人委托時，收獲客人真心實意的道謝，值了。”

Kelly: 2016年來加，一直在公司做市場推廣工作。穩定的工作並不能讓她滿足現狀，在經過公司系統化培訓後，半年前開始挑戰做貸款業務。

工作特點：因為具有市場推廣專業的加持，又是在市場最熱的時間點入行，使Kelly迅速進入。“市



KELLY NIE

場的千變萬化，祇能讓我們積累更多的經驗。市場剛需時刻都在，危機與機會總是并存的，祇要我們秉持初心，就一定能贏得市場”！

一次合作多份服務

團隊組合在多倫多地產經紀中常見，但在貸款經紀中並不多見。

作為團隊中剛入行不久的Kelly說：“首先，由于我們各自具備專業背景，涉及的業務知識讓我們很互補。Estelle學的就是財經專業，Daisy是銷售出身，而我則是做市場推廣的。我們各自有自己擅長的領域，携同服務客戶，這樣對於客戶來說，便是一份承托，獲得的却是多重服務。”

家住密西沙加的Daisy說：“由于我們團隊的三個人分別住在不同地區，所以在平時的業務往來中，我們略有側重。我所在的密市雖然是華人聚居的區域，但相對傳統的華人聚居地比較遠，所以我就可以利用地理優勢，在這裏為華人客戶提供便利服務。如此客戶群體的分工，讓我們三人充分發揮了各自的背景及優勢，更加有針對性地來對待不同類型的客戶，從而能够在服務上做到更加周全和細致”。

精誠合作 金石為開

儘管目前團隊組合的優勢已經初見端倪，但是，面對“加息風波”及“房價回落”的形勢，Estelle表示，市場的動蕩更考驗我們的服務及能力。危機與機會永遠是相輔相成的。加息的推進讓市場價格回落，對於一些剛需客戶，是進場的好時節，很多客

戶也都在考慮是否需要做Refinance，來騰出更多資金入市，這對我們的專業分析與服務都是挑戰。為客戶量身定做出合理的貸款方案，讓客戶實現最大化的利益是我們的服務標準。在這種關鍵時刻，團隊成員之間互相鼓勵、合作，是一把開啓成功之門的金鑰匙。”

雖然團隊成員之間在對待客戶群體上略有分工和側重，但是平時在業務處理上，她們三人之間更多的却是緊密合作、協同作戰的關係。“能為客戶多方開辟財源，這是我們經營業務的宗旨。看到客戶在我們團隊的幫助下能够解決他們的貸款問題，我們心裏當然也是非常高興。對於客戶的感激之情，Estelle將之視為團隊義不容辭的責任和義務。

開拓市場 全面服務

俗話說“團結就是力量”，這話放在她們這個團隊中正是恰如其分。目前，團隊正趨于向客戶提供的多重服務發展，這不僅開拓了團隊業務經營範圍和服務領域，而且一直以來都深受客戶的喜愛，為她們在多倫多房地產市場上贏得了良好口碑。

“其實，貸款行業涉足的服務領域相當廣闊。目前我們秉持的服務方針是，祇要客戶提出來，而且也是我們力所能及的，我們這個團隊都竭盡全力地為客戶提供熱情、全面、周到的優質服務。”善于做市場推廣的Kelly這話說得相當中肯、樸實，但是在這番樸實、平凡的話語中，足以體現了她們積極開拓市場，一心為客戶着想的經營理念。

談到團隊對未來的打算時，Estelle、Daisy和Kelly都異口同聲地表示，希望憑借三人的力量，充

分發揮專業團隊的精神，今後不但要將團隊建設成爲一個優質的貸款服務品牌，而且還要將團隊打造成爲多倫多地區首屈一指的貸款精英團隊。她們並不滿足于謹守和環繞一般性的貸款服務的主業，更能够不斷催生出新的改變和突破，從單純策劃推廣、銷售代理開始向品牌平臺延伸。

隨着現代社會的發展，一方面表現爲分工的越來越細化，同時也表現爲各行業之間的聯系越來越緊密，呈現出整體化、一體化的趨勢。面對這種實際存在的情況，她們認爲，作為獨立的個人如果不團結周圍的人，爭取一切可以爭取的外部力量來共同奮鬥，而是我行我素、閉門造車，其結果，將是徒勞的，產生不了應有的價值。她們共認積極的合作則能利用每一個人的力量，形成最佳結合，發揮最佳功能，達到預期的效果。

Estelle、Daisy和Kelly的組合是相對於她們每個人的強項部分的整體結合，而她們每個人的強項部分也是相對於這個整體結合的部分。這裏的關鍵是看她們之間如何形成一個結構性的團隊。如果這個團隊的結構最佳，形成良性的整體運動，那麼她們的功能就會大于她們每個人的功能之和。對於整個團隊來說，如果成員間團結合作、互相幫助，讓人感到溫暖、舒適，則團隊發揮的作用肯定會遠遠超過成員的個人力量。

面對這個朝氣蓬勃、充滿活力的精英團隊，記者對她們未來的目標充滿信心。作為三位有理想、有抱負、有知識、有幹勁的年輕人，祇要堅定方向，全力以赴，青春的航船會乘風破浪，勝利地駛向遠方的彼岸。

加拿大房價比長期走勢高出 38%， 過去 40 年來最大偏差！銀監辦擬收緊 HLOC 貸款

本刊訊

加拿大房價比長期走勢高出 38%

據環球郵報報導，加拿大蒙特利爾銀行（BMO）高級經濟師 Robert Kavcic 針對一份詳細的全國住房市場報告指出，BMO 認為房地產市場在今年早些時候見頂，房價比長期走勢高了近 40%。

這份報告周五（5月20日）公布，Kavcic 的研究簡報中指出：“自 20 世紀 80 年代初以來，加拿大的實際房價一直以每年 3% 左右的速度增長，這大致反映了通貨膨脹、實際工資增長和利率逐漸下降。在最近一段時間，通貨膨脹已經加速到幾十年來的最高點，實際房價在兩年的時間裏飆升了三分之一以上，顯然超出了長期的基綫增長趨勢……”

就目前而言，請注意，我們認為市場在第一季度已經見頂，加拿大實際的房價比趨勢水平高出 38%，這是過去 40 年來最大偏差。”

BMO 首席經濟師表示： 買家市場可能終於到來了！

在新冠大流行期間，想要買房的加拿大人不得不勇敢地面對炙熱的賣方市場，放棄驗房、盲目競標，幾十個競價都是常態。不過現在，蒙特利爾銀行（BMO）的首席經濟師表示，許多潛在購房者所希望的平衡甚至更好的買方市場，可能終於到來了。

在 BMO 發布的一份新數據中，經濟師 Doug Porter 表示，房屋銷售量與新上市比率出現了“快速下降”，這是評估哪一方在房地產市場擁有更大權力的關鍵部分。

上個月，這一比例從 76% 降至 66%，為 2020 年 6 月以來的最低水平。加拿大房地產協會（CREA）周一表示，這一水平“正處於賣方市場和平衡市場之間的邊界”，房價剛剛出現了兩年來的首次月度下跌。

大多倫多地區（GTA）的情況尤其顯著，Porter 提出了買方市場的可能性。他在 BMO 的數據評估中寫道：“4 月份，GTA 的銷售挂牌比例驟降至祇有 45%，這是突然進入了買方市場。”

相比之下，過去一年這一比例一直在 70% 左右，是一個“堅定的賣方市場”。他說：“這個比率現在告訴我們的是，價格將從 20% 以上的漲幅突然陷入停滯。這還是假設未來幾個月銷售/上市比例不會進一步下降的結果。”

加拿大央行決定在疫情期間將利率維持在最低水平，被認為是近年來加拿大房價飆升的一個重要因素。

市場情緒轉變的同時，央行正在針對失控的通脹進行加息。由於經濟重新開放、供應鏈問題以及俄羅斯入侵烏克蘭，加拿大的通脹率已升至 30 年高點。住房供應不足也促使各級政府面臨越來越大的政治壓力，要求加大建設力度。鑒於建築行業即將迎來一波退休潮，這是一個挑戰。

不過，BMO 經濟師 Shelly Kaushik 在周二（5 月 17 日）發布的另一份數據簡報中表示，新屋建設正在增加，整個行業在“全速運轉”。這種情況是否會持續以及持續多久還有待於觀察。

監辦擬收緊 HLOC 貸款

加拿大銀行業監管機構正在關注目前最流行的房屋淨值信貸額度（HELOC），考慮遏制高風險借貸，以應對利率上升給高負債房主帶來的壓力。

金融機構監管辦公室（OSFI）審查的貸款產品是可循環按揭貸款（readvanceable mortgage，又稱可多次借貸），即將房屋按揭貸款和房屋淨值信貸額度（home equity line of credit）兩項業務合併在一起。可循環按揭的借款人在償還貸款本金時，信用額度會增加。

OSFI 又把這種貸款稱為按揭-HELOC 組合貸款計劃，或簡稱 CLPs，它在房價飆升時十分火爆。

根據加拿大央行的數據，在新冠大流行的頭兩年，可循環按揭貸款增加了 34%，在 2022 年第一季度，該貸款產品總價值達 \$7370 億元。這占所有住房擔保貸款的 42%，高於 2020 年第一季度的 37% 和 2019 年同期的 36.5%。

這一大幅增長引起了 OSFI 的注意。在今年 1 月的講話中，OSFI 主管 Peter Routledge 表示，可循環按揭貸款現在構成“加拿大未投保的家庭房貸債務的很大一部分”。如果負責任地使用，它可以成為有用的金融工具，但也會給金融體系製造漏洞，增加“貸款人損失的風險”。

OSFI 已表示將在今年春天修改這些產品的管理規則，並概述了兩個關鍵問題。

一個是，在每次償還本金後，從房屋中借款的能力有可能使客戶深陷債務；另一個是，HELOC 可能被用來掩蓋借款人可能存在的現金流問題，這使得貸款機構和監管機構更難發現潛在的問題，尤其是在危機時期。

在去年 11 月的一次演講中，Routledge 暗示，OSFI 可能會迫使銀行將可循環按揭貸款歸類為風險更高的貸款，這將使貸款機構的賬面成本更高，為每筆貸款撥出更多的資本。他還表示，監管機構可能會收緊貸款機構發放這些貸款的規定。

銀行業和貸款專家表示，監管機構還可以限制房主以房屋作抵押貸款的額度，或者迫使他們重新獲得增加其 HELOC 額度的資格。

銀行標榜其為一種強大的借貸工具

可循環按揭貸款現在是大多數大型貸款機構的主要產品。銀行將其標榜為一種強大的借貸工具，讓客戶能夠輕鬆獲得房產。

一個推廣蒙特利爾銀行（BMO）Homeowner ReadLine 產品的網站簡潔地闡述了可循環按揭貸款的概念：“申請一次，借一些，償還一些。再借，償還你的房貸，再借更多。”

其他銀行也給他們可循環按揭貸款打上了醒目的名字，比如 TD 的 Home Equity FlexLine 和 CIBC 的 Home Power Plan。加拿大五大銀行的發言人拒絕透露這些產品在其房貸總額中所占的比例。

但監管機構表示，這些產品可能讓客戶透支，累積長期債務，使他們在經濟低迷時期更容易受到影響。

隨着去年年底全國房價飆升，Routledge 表示



可循環按揭貸款的房主可以提高他們的借貸能力，“可能同時也在推動和幫助加拿大人負擔不斷上漲的房價。”這是因為房主可以通過與現有房屋掛鈎的信貸額度來購買度假和投資房產。

貸款價值比超過 65% 的借款人 構成了最大風險

如今，由於貸款利率上升，房地產市場急劇降溫。經濟師預測今年加拿大的房價可能會以兩位數的百分比下跌。這將降低房主的房產相對於貸款的價值，或稱為貸款價值比率（loan-to-value, LTV），並將他們推向一個 OSFI 認為麻煩的債務水平：借款人欠款超過房屋價值的 65%，這是用於評估金融體系風險的一個關鍵指標。比率高代表債務水平較高，可能會給金融體系帶來更多問題。

OSFI 發言人 Carole Saindon 本周表示：“貸款價值比超過 65% 的借款人構成了最大的風險。”

根據加拿大央行的數據，今年第一季度，在未償房貸總額中，超過這一門檻的借款人占 28%。在 2020 年第一季度，這一比例為 42%。目前還不清楚，高風險貸款水平下降是因為房價大幅上漲，還是因為借款人從他們的 HELOC 提取的資金減少了。

無論如何，房價開始下跌給房主的貸款價值比（LTV）帶來上行壓力。

另外，目前尚不清楚這些貸款組合是否會對金融體系構成迫在眉睫的風險。加拿大央行的數據顯示，很大一部分客戶的債務水平相對較低。截至今年第一季度，41% 的綜合貸款借款人的貸款價值比（LTV）在 50% 或以下。

貸款行業表示，OSFI 反應過度。他們說，與信用卡、個人信用額度和發薪日貸款等其他貸款相比，HELOC 讓借款人以更低的利率輕鬆獲得房屋權益。

HELOC 通常用於房屋翻新、出租房投資、以較低利率整合成本較高的信用卡債務，以及在借款人需要現金時的應急資金來源。

例如，如果一個借款人失去了工作，不再有就業收入來支付房貸，利用 HELOC 是一個低成本的權宜之計。

貸款經紀人 Robert McLister 表示：“HELOCs 防止的違約比它們造成的違約多得多。原因很簡單。當形勢變得艱難，你沒有備用的流動性時，可循環按揭貸款可以讓你繼續還貸。”讓監管機構擔心的是，權宜之計會變成永久性的解決方案，即借貸循環。

（來源：網絡綜合）

多倫多最著名公寓開發商 Tridel 2022 年第一盤震撼開盤！



60 Queens 提供多種戶型，無論是小而精幹的 studio 還是盡善盡美的 3 臥室戶型都應有盡有，建築面積從 408 SQ FT 到 809 SQ FT 不等：

Studio：共 78 個單元，朝北；

1 Bedroom：共 12 單元，位於樓盤 Podium；

1 Bedroom + 1 Den：共 127 個單元，朝南；

2 Bedroom 共：180 個單元，位於樓盤拐角處；

3 Bedroom 共：45 個單元，位於樓盤西南拐角
該樓盤還提供 2400 SQ FT 的商舖區域，靠近 Church St.，為商盤投資者的不二之選。

Tridel 今年第一盤

該樓盤每套售價從 70 萬起，均價僅為 \$1700/SQ FT，在寸土寸金的多倫多核心地帶，在周圍相似樓盤均



價已達到 \$2000/SQ FT 的形勢下；60 Queen St E. 的價格優勢一騎絕塵，絕對“屋”超所值，“屋”美價廉，不容錯過。

定金結構也十分靈活：
本地買家：450 天內 20%，
海外買家：450 天內 35%

60 Queens - 室內設施

Tridel 貼心地為業主準備了近 6000 SQ FT 的室內設施，足不出戶即可體驗一站式服務，既可吃喝玩樂，也可辦公學習：

明亮大氣的接待大堂、器材完善的健身房瑜珈室、五光十色的餐廳酒吧，便捷專業的 working area、童趣盎然的兒童房以及為愛寵準備的 pet wash service.....

Tridel Connect 還將為業主提供全



方位智能系統，它還能接待訪客代收包裹，武能保障業主的人住安全。

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

\$23.9萬

萬錦修車行

\$178萬

Barrie 73 英畝萬尺農場

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

父母團聚選這個！ 加拿大超級簽證來一次可住5年無需續簽！

本刊訊

簽證的一種，符合申請要求的加拿大公民和永久居民的直系父母或祖父母都可以通過辦理該簽證到加拿大探親，一旦獲批即可獲得10年有效期的超級簽證。並且每次停留時間最多可達2年（24個月）。

把父母接到加拿大團聚盡享天倫安度晚年是很多我們華人移民的傳統夙願，可是團聚移民總是困難重重。

為解決積壓的父母和祖父母的團聚移民申請，移民局推出更為人性化的超級簽證政策後，終於一個超級簽證升級的好消息來了！

近日，加拿大國會議員Kyle Seeback提出了超級簽證的新法案，該法案提出超級簽證一次可停留居住5年，且無需續簽！

目前，超級簽證允許加拿大人的父母和祖父母連續兩年訪問，而無需更新他們的身份。簽證本身允許他們在10年內多次進入加拿大，就像父母和祖父母計劃一樣，它要求加拿大的子女或孫子女，滿足政府設定的最低收入要求。它還要求父母和祖父母在加拿大公司購買醫療保險。

本次提出新法案的保守黨成員Seeback本身是公民和移民常設委員會的成員，新法案代號為

C-242，呼吁聯邦政府對超級簽證進行三項重大修改。

1、父母和祖父母可以連續停



什麼是超級簽證

超級簽證屬於加拿大短期旅遊

新法案的三大更改

留在加拿大長達5年，而且無需續簽簽證。

2、允許超級簽證申請人從加拿大以外的國家購買醫療保險。預估能為家庭每年節省數千加元的保險費用。

3、降低希望接待父母和祖父母的加拿大子女或孫子女的收入門檻。

以上修改也遭到了質疑：

針對第2項修改，如果一旦外國保險公司無法支付醫療費用，費用可能會落在加拿大納稅人的身上。

Seeback回應說，相信政府可以建立一個框架以確保保險公司能夠承擔超級簽證持有人生病的醫

療費用，如有一個框架來確定哪些國際醫生可以提供體檢合格證明，保險公司也應該可以採取類似的做法。

針對第3項修改，聯邦政府規定贊助人（子女或孫子女）必須在過去3個報稅年份達到一定的收入。

Seeback表示，收入門檻應該完全取消，但現在還不是合適的機會。

不少人認為與父母或祖父母團聚會有經濟負擔，恰恰因為父母或祖父母能夠幫助照顧家庭，反而減少了費用分擔了家庭的生活壓力。

如果本次政策最終通過，對超級簽證申請人來說當然是一個超級

647-268-6688

我爱我家
陪您发现心中的家
樓花實業 | 商業物業 | 物業管理
二手交易 | 地產開發 | 經紀培訓
V-VIP價格 | 開發商內部透視

Grace Zhang
國語 | 粵語 | ENGLISH



利好！

到目前為止，該法案已經通過一讀和二讀，現在正由公民和移民常設委員會研究。

該委員會的任務是監督與移民和多元文化有關的聯邦政策，以及監督移民部門和難民委員會。他們會對一些問題進行研究并提出建

議，以指導移民政策。

該法案需要在三讀前在委員會上獲得通過。它祇有在通過參議院三讀和審議後，才能成為法律。最後，由總督批准成為皇家法案，才能正式生效。

（來源：我愛我家提供圖文）

FOTILE

Happiness Starts In Your Kitchen

作为厨电领域的领导者，方太拥有来自世界各地顶尖的研发和设计力量，高端厨房生产设备，国际工业制造先进技术，且在德国、日本和中国等地均设有研发中心。截至2021年3月，方太拥有4500余项授权专利，其中发明专利数量超700项，为行业翘楚。雄厚的科研力量，确保了方太的创新实力。2007年至今，方太共获得28项iF大奖和22项reddot红点大奖等国际奖项，成为行业佼佼者。

ca.fotileglobal.com
Call for learn about us
905-604-8996

@ FOTILECanada @ fotile_canada

JHW | 蔣商律
Jiang Hong Wilkin Business Law

蔣虹，首席律師

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

業務範圍

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

蔣商律
Hong Wilkin Business Law
Professional Corporation

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

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

族裔記錄與多元文化論壇 (2022) 暨《選擇》(海洋省卷) 新書發布會在多倫多圓滿舉行

本刊記者 唐嫻嫻 採訪報道

由華人移民口述歷史中心主辦，加拿大多族裔媒體協會和加拿大七天傳媒聯合主辦的“族裔記錄與多元文化論壇 (2022) 暨《選擇》(海洋省卷) 新書發布會”於5月25日上午在多倫多新動力傳媒演播廳舉行。

中國駐多倫多總領館，加拿大聯邦參議員胡子修，加拿大聯邦政府間事務部長、聯邦基礎設施和社區發展部長兼聯邦樞密院主席 Dominic LeBlanc，聯邦國際貿易及小企業和出口推廣部長伍鳳儀，聯邦退伍軍人事務部長及國防部副部長 Lawrence MacAulay，愛德華王子島省省長 Dennis King，聯邦國會議員、Leah Taylor Roy、陳勝源、Paul Chiang，多倫多市議員、賴桂霞、萬利高(Nick Mantas)，Shelly Carroll，列治文山市議員陳志輝，中國傳媒大學崔永



元口述歷史中心副主任林卉等向論壇和發布會發來祝賀視頻及賀信賀詞。

大多地區列治文山聯邦國會議員馬萬裏 (Majid Jowhari)，萬錦市文化及經濟發展委員會主席、市議員何胡景 (Alan Ho)，萬錦市議員楊綺清 (Amanda Yeung Collucci)、李思韵 (Isa Lee) 到場致辭祝賀，并向活動主辦方頒發了賀信。

華人移民口述歷史中心發起人、總策劃王非致歡迎詞。多族裔媒體協會秘書長Byron Calvo、加中友好交流協會執行主席周玄分別致辭，祝賀論壇開幕。華人移民口述歷史中心公關主任戴安娜做了主題發言。

海洋省受訪代表、加拿大大西洋四省2022年評選的25位最具影響力女性之一黃

碩，安省受訪代表張燕各自分享了她們的移民故事。

多元文化論壇環節由加拿大七天傳媒主席尹靈主持，嘉賓劉晨曦、Marianna Michalitsianou、劉少青、王非就移民對加拿大多元文化的貢獻和保持移民各族裔特定文化展開了精彩的討論，闡述了各自的觀點和具體實踐。

在新書發布環節，《選擇》出版人楊奇介紹了成書的過程，并向向來賓贈送了新書。

加拿大華人移民口述歷史中心是在加拿大聯邦註冊的非贏利機構，2022年加入口述歷史協會 (OHA)。該中心從2019年10月起計劃在2022年，加拿大聯邦成立155周年之

際，採訪完成155位華人移民的口述歷史工作。該計劃把加拿大分成5個大區，目前已經完成了海洋省、安省、魁省等共計97人的訪談工作。除了視頻採訪外，受訪人的口述實錄選摘將以《選擇》為總標題，分區域出版，此次新書發布會發布的是《選擇》的海洋省卷。目前安省和魁省卷正在編輯之中。其他區域的採訪工作將在今年秋季繼續展開。華人移民口述歷史是中心的項目之一，之後他們也將開展其他少數族裔的口述歷史采集工作。華人移民口述歷史項目在2019口述歷史國際周上被評為當年十大口述歷史項目。

加拿大華人移民口述歷史中心的發起創辦人王非2013年起在國內從事口述歷史工作，曾出版兩本口述歷史書籍，2017年定居加拿大。團隊其他成員來自新聞、出版、電影等不同領域。

加拿大多族裔媒體協會成立於2021年10月，是大多倫多當地不同族裔社區媒體的聯合組織，由新動力傳媒牽頭成立，目前有來自菲律賓、哥倫比亞、墨西哥、日本等不同族裔社區的60餘家媒體構成。旨在促進不同族裔間的融合、了解以及商貿交流，推動多元文化傳播。



加拿大七天傳媒成立於2006年，總部位於加拿大法語城市蒙特利爾。出版《七天》週報、《七天商業周刊》、中英法三語雜誌《La Connexion》等。七天傳媒出版社自2014年開始，出版有《當代白求恩在行動》《加拿大華人精英錄》《鸞尾花下一奮鬥在魁北克的華人》《魁中友誼的160個精彩瞬間》《星閃瀚宇—國際中文閃小說精選》等書籍10餘種。在傳播中國文化、慈善活動、加中商貿往來、公園展覽、文化教育交流等領域七天積累了豐富的人脈和經驗。七天傳媒旗下第7頻道、視頻號等獨樹一幟，舉辦多場攝影和視頻活動，深受讀者和觀眾喜愛。

加拿大七天傳媒成立於2006年，總部位於加拿大法語城市蒙特利爾。出版《七天》週報、《七天商業周刊》、中英法三語雜誌《La Connexion》等。七天傳媒出版社自2014年開始，出版有《當代白求恩在行動》《加拿大華人精英錄》《鸞尾花下一奮鬥在魁北克的華人》《魁中友誼的160個精彩瞬間》《星閃瀚宇—國際中文閃小說精選》等書籍10餘種。在傳播中國文化、慈善活動、加中商貿往來、公園展覽、文化教育交流等領域七天積累了豐富的人脈和經驗。七天傳媒旗下第7頻道、視頻號等獨樹一幟，舉辦多場攝影和視頻活動，深受讀者和觀眾喜愛。

(攝影：唐嫻嫻)



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

Park Place 豪華公寓

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

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

您的地產投資置業顧問

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，更多達幾十家中小型銀行

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

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

Our head office: Mortgage Edge #10680, 15 Wertheim Crt Suite 210, Richmond Hill Ontario L4B 3H7

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.q18.ca

加拿大房市失控，五大狠招可根治住房危機！

本刊訊

利率，2009 年是為了在經濟衰退後刺激經濟，最近是為了解決大流行。

特魯多總理在2022 年的聯邦預算案中，將解決住房危機列作政府的首要任務。多倫多星報今天刊登一篇觀點文章，加拿大房地產市場已經失控，並且提出五個方法可以幫助降低房價，以解決迫在眉睫的住房危機。

2022年預算案第一章就是“住房”，這個當然是指加拿大面臨的住房危機，住房排在第一位，在氣候、就業和以及負擔能力之前呈現，顯示住房已經成為加拿大聯邦住房最關注的問題。

星報專欄作者阿米爾·巴尼亞 (Amir Barnea) 稱，特魯多政府認識到“每個人都應該有一個安全且負擔得起、可以稱之為家的地方。”這一點很重要。然而，預算案中引入的措施似乎未能解決住房危機問題的根本原因。

雖然沒有簡單的解決辦法，但巴尼亞指出，以下五項政策措施可以緩解一些搶offer競標壓力，並有助於在加拿大創造一個更負擔得起的住宅房地產市場。

一、擴大央行職責 承擔住房責任

推動房價持續上漲的主要因素之一是廉價資金。自 2009 年以來，加拿大央行 (BoC) 將其關鍵隔夜利率維持在低於 2% 的歷史低位，大流行以來，其政策利率為 0.25%。結果，五年期浮動按揭抵押貸款的利率低至 1.25%，激勵加拿大人購買房屋並推高房價。

儘管央行有充分的理由保持低

但問題是，加拿大央行的任務和主要重點是“保持低通脹、穩定且可預測。”央行對其自身貨幣政策導致的房地產價格變化不承擔任何責任。

換句話說，即使房地產泡沫形成 (部分或主要是由於加拿大央行的低利率)，但是祇要總體通脹率在其 2% 的目標水平附近，央行基本上不會採取任何行動來阻止這場房市派對。當然，房價飆升正是 2009 年至 2022 年初之間發生的事情。

去年，新西蘭擴大了其中央銀行的職責，以應對類似的住房危機。加拿大也應該這樣做。雖然央行行長蒂夫·麥克萊姆 (Tiff Macklem) 現在有很多事情要做，但直接評估其貨幣政策對房價的影響是行長和他的團隊不能繼續忽視的事情。

二、禁止養老基金投資房地產

加拿大退休金計劃 (CPP) 投資和公共部門退休金 (Public Sector Pension, 簡稱PSP) 投資代表加拿大人管理約 7500 億元。

它們以 90 年代後期制定的“加拿大退休金計劃投資法” (CPPIB) 和“公共部門退休金投資法” (PSPIB) 為指導，任務是“投資其資產以實現最大回報率”。

根據商業記者 Christine Dobby 最近報道，隨著養老基金規模的擴大，出于多元化和機會主



義的原因，越來越多的養老資金流向了國際和國內的房地產市場。

這些基金對房地產的國內投資給已經火熱的市場增加了額外的壓力，它們與私募基金公司 (痴迷于實現高回報) 的合作正在損害住房負擔能力。

我們的養老基金是為公共目的運營的政府機構，他們被激勵採取傷害加拿大人的行動。這毫無意義，現在是時候修改法案並禁止我們的大筆資金投資加拿大住宅房地產市場。

三、取消 REIT 免稅優惠

房地產投資信託 (REIT) 于 1960 年首次在美國推出，旨在為小投資者提供投資創收資產的機會。

從本質上講，這不是一個壞主意，它是一種旨在使房地產市場民主化的金融工具，所有市場參與者都可以擁有房地產的所有權。

在加拿大，房地產投資信託基金 REIT 于 1993 年在經濟衰退之後推出。

從那時起，加拿大房地產投資信託基金越來越受歡迎，這主要是由於首選的稅收待遇。從本質上講，如果房地產投資信託基金 90% 或更多的收入分配給投資者，它就可以完全免稅 (投資者仍需要為分配繳納一些稅款)。顯然，這種免稅政策受到 REIT 經理和投資者的喜愛。

住宅房地產投資信託基金 (REIT) 目前占加拿大多戶住宅存量的 10%

但有強有力的證據表明，房地產投資信託基金正在損害住房負擔能力。通常，當 REIT 在其投資組合中增加一棟新的多戶住宅時，他們會試圖從中榨取更多收入。該行業的做法是將資金投資於翻新和升級，然後收取顯着更高的租金。

政府承諾評估房地產投資信

託基金的稅收待遇。讓我們希望它做對並宣布終止 (以逐步淘汰的形式) 房地產投資信託基金免稅優惠。

四、5 年內轉售要交炒房稅

特魯多政府提出向炒房的投機者開徵翻轉稅 (anti-flipping tax)，這意味着任何出售持有不到 12 個月的房產的人都將對其利潤作為營業收入進行全額徵稅。

這是個好主意，但是一年的時

間太短了，文章作者巴尼亞提出延長至 5 年。

為了真正打擊房地產市場的投機行為，鼓勵長期投資，需要更長的時間。更好的是，應該引入遞減的規模，即持有資產的時間越長，反翻轉稅率越低。

五、限制“金融房東”

據悉，本月早些時候，全球最大的房地產管理公司“黑石” (Blackstone) 正在多倫多開設辦事

處，以擴大其在加拿大的業務。這家總部位於紐約的公司已在加拿大擁有 450 處 (主要包括物流) 物業，價值 140 億加元，正計劃擴大其商業和住宅投資組合。

正如紀錄片《Push》中所展示的，黑石已經掌握了購買大型多戶住宅、對其進行翻新和大幅提高租金的做法。它最近宣布將撥出 10 億美元用於降低合格租戶的租金，這類似於烟草公司為癌症研究捐款。

加拿大不需要歡迎像黑石這樣的金融禿鷹。正如滑鐵盧大學教授和住房負擔能力倡導者 Martine August 所說，限制外國私募股權公司或其他“金融房東”的投資規模的上限額度，這是個普通常識。

文章作者巴尼亞也清楚，引入上述 5 種政策措施不會受到許多加拿大人的歡迎，但是，住房變得如此難以負擔，加拿大政府別無選擇，祇能迅速採取行動。

(來源：Super Life)

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

加拿大東北三省商會聯盟免費開展老年社區文藝匯演夏季活動

加拿大遼寧總商會理事會研定東北三省商會聯盟共同開展夏季活動

加拿大遼寧總商會理事會 研定東北三省商會聯盟共同 開展夏季活動

2022年5月10日晚7點加拿大遼寧總商會理事會在 7100 Woodbine 匯聚一堂。

加拿大遼寧總商會理事會在多倫多正式宣布解除COVID緊急狀態、歷經777天後回歸正常生活之際，共同商討商會會員的強烈活動要求，疫情高風險期已過，總商會已有兩年沒有線下活動，大家相互想念，理事會決定倡議開展東北三省商會聯盟夏季活動。

會議由加拿大遼寧總商會會長徐宏樓主持，大家聚聚簡易茶點晚餐，交流互動異常踴躍。徐會長總結了總商會在疫情期間所做出的積極貢獻。在大陸疫情蔓延之時，總商會捐贈百萬防疫物資給祖國各醫療機構、慈善機構幫助抗擊疫情！其中捐贈物資包括：防疫醫用口罩超14萬個，防疫醫用防護服超4000

套，醫用消毒液超200桶（10L每桶），以及大量額頭測溫儀等。2021為鼓舞和提振疫情下的海外遼寧總商會的士氣，遼寧總商會2021年“雲端”新春聯歡晚會全程採用Zoom、YouTube及國內抖音视频平台同步直播。

全新的“雲端”活動模式讓處於疫情限制中的大家找到了節日的氣氛和濃鬱的歸屬感！

堅定信念投入安省議員選戰的遼寧兒媳Emily Li也參加了會議，她是兩個孩子的母親、一位成功的創業者，並像一座橋樑一樣，擔負着照顧長輩的義務和培養下一代的重任。在已生活工作了15年的城市裏，她不僅僅可以有條不紊地管理公司的運營，並且還是房屋建設監管局（HCRA）Appeal and Discipline Committee的成員。受到到會理事的一致認可和讚賞。

參會的全體理事一致提議：近期東北三省商會聯盟將組織一個大



型戶外BBQ，為安省回歸正常生活的聯盟會員安排一個快樂祥和的夏季大歡聚。

5月29日加拿大 東北三省商會聯盟免費開展 老年社區文藝匯演夏季活動

一年一度的夏季燒烤活動，是加拿大人必不可少的戶外活動。大人孩子都盼望着。為迎合大家的企盼，加拿大東北三省商會聯盟將於

5月29日共同開展老年社區文藝匯演夏季活動，同時還有免費的燒烤活動。

本次活動將有數百人參加，具有很大的影響力，商會可為理事會員自己公司的產品做免費宣傳，在公園裏插廣告和橫幅，如有需要請與加拿大遼寧總商會徐會長聯系。

在此次活動中，安排許多歌舞活動，有樂隊舞蹈組合開場、

架子鼓獨奏、女聲獨唱、拉丁舞蹈等。另外，通過燒烤活動，聯絡感情，增進了解，建立友誼，傳播信息。

主辦方：加拿大東北三省商會聯盟

時間：5月29日 12:00 pm
地點：Ray Street Park
100 South Unionville Ave.
Unionville, ON L3R 6B8

誠摯邀請大家參加本次活動！讓我們5月29日在燒烤大會見。
(來源：加拿大遼寧總商會)



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

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線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，且不影响老年福利，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）。若不幸患病也可使用保單裏的現金值以應急需！且保單裏的資產全部免債權人追索。

例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物！

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

假定按分紅率6.35%不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

例三：分紅式（快速增長型）保險——快速付清，短線現金值快速增長，長線回報更高！

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

更多人壽 / 重病保險、長期護理保險、傷殘保險等保險計劃可供選擇。另提供海外資產申報諮詢、無憂退休規劃、特優探親旅遊保險（含超級簽證保險）、RRSP、TFSA等理財產品和服務。更多保險理財專欄文章請瀏覽：www.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. Suite 210, Markham; 密市分部：425 Britannia Rd. E. Unit 129, Mississauga

請掃描Max Ma的微信或關注他的公眾號



加息時代的溫哥華、多倫多房產 在家庭資產中的配置

本刊訊

活的平均赤字為每月 750 加元，專家稱加拿大的年輕人將越來越難負擔房產。在接下來的一段日子，不可否認的是，加息將可能成為常態，市場也將波動不斷。

隨著美聯儲將抵押貸款利率推至遠低於歷史標準，21 世紀的“泡沫#2”上升了。一旦利率觸底，房價的 7 年通脹（從 2011 年到 2018 年）開始滾動。數萬億美元的新信貸和現金刺激引發了股票、債券和房地產的投機狂潮，這種狂潮將 3 號泡沫推向了前所未有的高度。所有這些史無前例的財政和貨幣刺激措施也引發了通貨膨脹，因此利率也在隨之上升。“泡沫#3” 已經開始在縮小，至少從目前新房價不難看出。疫情也改變了大家投資房地產的看法，越來越多人開始搬離市中心，這主要因為：

1、利率和通脹下降的周期已經結束；利率、抵押貸款利率和通脹率高得多的周期正在開始。更高的抵押貸款利率將壓低房價，因為一旦抵押貸款利率上升，祇有最高收入的家庭才能負擔得起今天的價格。

2、隨着刺激措施的結束、信貸枯竭和通貨膨脹使可支配收入減少，城市財政和生活質量的衰退將加速。

3、隨着房地產泡沫的破滅和城市生活下降帶來的好處，試圖賺到足夠的錢來支付城市/郊區生活的高成本的壓力將耗盡越來越多的人，他們別無選擇，祇能找到更實惠、更多的安全和更宜居的地方

經濟上漲和衰退的周期性決定了一般9-11年會出現一次經濟危機。而距離2008年的金融危機已經過去了10年，所以美聯儲的官員和華爾街的分析師都高度警惕金融危機的到來。瑞邦金融提醒投資人，要合理配置資產，分散風險，以此減少市場波動給自己帶來的損失。對高淨值家庭而言，學會運用資本作



為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。



博富科技 - 簡介

博富科技總部位於加拿大安大略省，於2021年在全加拿大各地推廣，作為集各行業專業人士（律師，會計師，基金經理，移民律師，保險經紀，地產經紀，營養師，歌唱舞蹈等...）與高淨值客戶為一體的高品質社區，通過得天獨厚的人脈網絡以及高端活動，不僅幫助會員加深相互間的了解，還能為其提供一站式的專業服務，堪稱專業人員的“UBER”平臺！會員與會員間不僅在商場上互通有無，強強聯手，共享客戶資源，更能在私下成為莫逆之交。

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，成就遠同行世界頂端！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: 瑞邦金融提供圖文)

這位安省自由黨候選人的中文名字 是《岳陽樓記》的啟發

本刊記者 唐珊珊 採訪報道

在驕陽似錦的 5月19日星期四，是安省自由黨奧羅拉-橡樹嶺-烈治文山選區候選人 Marjan Kasirlou 的大日子，因為她獲得前安省廳長陳國治為她起了一個中文名字 - 家思樂。

在場見證揭曉儀式的包括有她的父母、丈夫和支持者。陳國治笑言：“這是家思樂第二次獲得她的名字，第一次是由她的父母在她出生時改的，而第二次就是今天。我第一次幫非華裔的候選人改中文名字是為 Bryon Wilfert 改的韋伯輝，他在 1997 年獲選為聯邦國會議員。另外還有 Helena Jaczek 的何潔思、Leah Taylor-Roy 的莉雅泰勒及 John McCallum 的麥家廉等，不少都在選舉中獲勝。預祝家思樂也順利成為這個選區的省議員。

家思樂是根據她的英文姓名的諧音而設，雖然姓家屬於很少數，但是很適合作為她的姓氏。家思樂則是參考了範仲淹的《岳陽樓記》的名句：“先天下之憂而憂，後天下之樂而樂”。對於一位勤奮為人民服務的議員來說，是十分貼切的。”

安省自由黨奧羅拉-橡樹嶺-烈治文山區候選人家思樂十分感激陳廳長的支持和鼓勵。她說：“作為一位擁有商科碩士學位的註冊護士，我曾在醫療機構擔任前線及統籌工作，知道現在的醫療體制有很多問題，而長者的護理及心理健康更需要投放資源來改善。現時教育的撥款也是不够，特別是需要特殊教育的學生。此外，我倡議要爭取同工同酬，建立最低收入、建造可負擔房屋、延長長者居家的日子以及採取有效的環保措施。

很慶幸有華人義工朋友協助溝通，讓我了解華裔對於教育、長者生活素質及經濟民生問題都很重視。我願意為大家排憂解難，期待居民與我多多聯系溝通，分享意見并提供建議，讓我們一起努力建設一個更美好的社區。”

奧羅拉-橡樹嶺-烈治文山選區 (Aurora-Oak Ridges-Richmond Hill) 包含約克區部分奧羅拉市及部分烈市，北面為威靈頓西街 (Wellington St. West) 及威靈頓東街 (Wellington St. East)、東面以404高速公路為界、西至巴佛士街 (Bathurst St.)、



南面到愛靜妙斯路西 (Elgin Mills Rd. West) 并從灣景大道 (Bayview Ave.) 開始沿著雪莉大道 (Shirley Dr.) 至麥健時少校路東 (Major Mackenzie Dr. East)。

根據 2016 年人口普查，區內人口 115,227 人，登記選民有 83,516 人。白人占 48.3%，區內少數族裔居民占 51.7%，當中以華裔最多，占24.1%，西亞裔有 8.1%，南亞裔占7.9%。以英語為常用語言的居民占44.3%，說廣東話及國語等華語的約有兩成。

Marjan Kasirlou 家思樂的競選辦公室位於 13025 Yonge St., King Road 以北，Subway 三明治店同場。歡迎義工加入，請致電 (647) 207-9697 聯絡，或電郵 vote@marjankasirlou.ca。

(攝影: 唐珊珊)

好消息！加拿大超級簽證審批速度提升300%！ 現在遞交三個月獲批！

本刊訊

前陣子加拿大移民部案件積壓嚴重，不少小伙伴陷入了漫長的審批等待期。

不過，加拿大移民部近期提速審理的利好消息連連，原先需要五百餘天等待時間的加拿大旅遊簽證，現在已經縮短到了35天！

建議有各類簽證申請及續簽，尤其是加拿大旅遊簽證申請需求的小伙伴們可以盡快遞交申請！抓住審批提速的紅利期！

各類簽證審批大幅提速！

疫情的影響，早前移民部各類簽證服務的審理及移民的審理速度均出現了不同程度的延誤。其中影響較為嚴重的是旅遊簽證的申請，根據移民部官網三月公布的審理時間，想要獲得加拿大旅行簽證，需要至少等待500餘天。然而，現在的申請時間只需要35天，直接提速15倍以上！

(來源：華楓移民)



好消息！加拿大官宣取消部分移民職業限制！ 新移民就業率 4 月再創新高！



本刊訊

的移民失業率為5.8%；

在過去10年以上獲得永久居留權的老移民失業率為4.6%。

崗位空缺超 80 萬

從數據來看，加拿大移民群體的就業率飆升，但勞動力市場中的職位空缺率仍然處於歷史高位，有超過800,000個崗位空缺。高居不下的崗位空缺導致加拿大聯邦政府和各省正在積極尋求放寬臨時外國工人計劃的方法，以填補國內企業雇主們急迫的用人需求。

加拿大聯邦取消自動拒絕職業

自2022年4月30日起，聯邦拒絕處理政策（RTP）將取消對以下類別的自動拒絕：

住宿和食品服務部門（北美行業分類系統 NAICS代碼 72）或零售行業（NAICS 代碼 44和45）的低工資職業的 LMIA 申請。

在失業率為 6% 或更高的地區中，國家職業分類（NOC）代碼6541、6611、6622、6711、6721、6731、

6732、6733、7611和8612的職位。

此外加拿大阿爾伯塔省（AB省）也宣布五月一日起取消對僱傭新臨時外國工人的限制，以幫助雇主填補勞動力需求。

這項最新的政策適用於那些在5月1日之前遞交的申請以及還未遞交的申請。在過去，AB省政府有一份“拒絕處理”的職業清單，其中包含了一系列雇主無法向加拿大政府遞交僱傭臨時外國工人的職業類別。按照AB省

政府的話說，在這份“拒絕處理”清單上的職業在本省有勞動力過剩的情況，因此，外國勞工無法通過清單中職業來到AB省就業。

不過，從今年五月開始，這份清單已經被正式取消了！阿爾伯塔省已經證明放寬TFWP限制是合理的，因為擴大臨時外國工人職業類別能夠支持該省經濟恢復，並解決勞動力短缺問題。

（來源：華楓移民）

從疫情爆發以來，失業率一直被認為是衡量疫情恢復程度的重要指標之一。根據加拿大統計局最新公布的數據顯示，2022年4月份加拿大失業率已經降至5.2%，再次打破了在上個月剛剛創下的新低紀錄（5.3%）。25至54歲人群的失業率甚至更低，達到了4.3%。

統計局表示，這個數字是自1976年有可比數據以來的最低紀錄，甚至比疫情之前還低得多。簡單來說，加拿大就業市場目前已經完全從疫情中恢復正常。無論是投資還是技術移民，此時此刻都是近幾年來最好的入場時機。

移民就業率同步飆升

四月份，加拿大移民群體的整體失業率從三月份的5.8%進一步降低到了5.5%。

在過去五年內獲得永久居留權的新移民失業率為7.8%；

在過去5-10年內獲得永久居留權



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

多倫多被認為是全球擁有最多樣化美食城市， 是美食家的夢想目的地

本刊訊

根據Tripadvisor數據和美食專家Chefs Plate的數據，多倫多擁有地球上最多樣化的美食菜式。

“為了解哪個國家/地區最能融入國際美食界，餐盒配送公司Chefs Plate分析了全球30個人口最多的城市的前20家餐廳，以揭示全球最多樣化的美食場景，”該公司在新聞稿中說。

根據Chefs Plate對Tripadvisor數據的分析，多倫多擁有世界上最多樣化的美食場景。“多倫多的前20家餐廳中有近三分之二（12家）供應不同的

- 4、卡拉奇（巴基斯坦）
- 5、雅加達（印度尼西亞）
- 6、胡志明市（越南）
- 7、吉隆坡（馬來西亞）
- 8、紐約（美國）
- 9、香港（中國）
- 10、聖地亞哥（智利）

報告指出，多倫多的美食場景是美食家們的夢想目的地。他們甚至發現，每月有1700次Google搜索來尋找“多倫多最好的中國菜”和“多倫多最好的墨西哥菜”。

數據顯示，最受歡迎的菜系是意大利菜，其次是日本菜和印度菜；中國菜排在第四位，在世界上比美洲



國際美食，所以，多倫多被認為是全球擁有最多樣化美食的城市。”

多倫多遠遠高於第二名的開羅和第三名的首爾，埃及和韓國的首都前20家餐廳中，均有9家供應不同的國際美食，第4-10名則有8家，包括美國紐約，中國香港。

排行榜中排名在前十名的國家是：

- 1、多倫多（加拿大）
- 2、開羅（埃及）
- 3、首爾（韓國）

菜、法國菜、泰國菜更受歡迎。

最近，多倫多的食品行業引起了很多轟動，隨著加拿大首份米其林指南即將來到多倫多這座城市的宣布，這種發展是有道理的。

加拿大是多元文化國家，多倫多每年吸引全球各國的新移民前來扎根。數據顯示，在多倫多這個多元文化的大熔爐，有高達51%的居民是非本地出生的移民。

多倫多有來自全球230個族裔的移民，來自中國，意大利，英國，愛爾蘭等世界各地的移民聚集在此，140多

種語言匯集在這個北美大都市，各族裔都保留着各自的文化和傳統，彼此互相尊重。

多倫多不但有唐人街，還有小意大利，波蘭村，希臘街，韓國城，小印度等等代表各自文化的區域，就好比聯合國的縮影。

多倫多的中國菜式已經是世界聞名，出品水平早已超過了美國的紐約。在多倫多，不但粵菜、京菜、上海菜、四川菜、西北菜，東北菜均可

匹敵國內水準，而且還要地道的法國菜、日本餐、印度菜、加勒比海菜、地中海菜，祇要你想得到的菜式，都可以在多倫多找到高水準的出品。你可以跟多倫多拼單一菜式，但是，如果全球所有菜式一起來比較，多倫多絕對是世界第一。多倫多榮獲全球多樣化美食天堂第一名的稱號，絕對是實至名歸。

（來源：多倫多微生活）



【蔣商律：法律小思精選】



盡職調查－盡職 3： 為什麼要做 PPSA 查詢？

如果你要買資產，那自然希望賣方擁有這些資產。在安省，非房地產資產稱為個人財產(personal property)。個人財產通常包括：消費品、設備、存貨、合同、證券、現金、應收賬款、車輛、無形資產如執照等。

與房地產不同，個人財產沒有政府的所有權登記。作為買方，你如何保護自己？這就是 PPSA 有用的地方。PPSA 是安省的“個人財產抵押法”(personal Property Security Act)，管理“抵押權益(security interest)”登記的法律。抵押權益是貸方收到借錢人把

資產抵押給貸方的法定權利。債方可以用 PPSA 登記抵押權益。PPSA 登記會通知登記中列出的資產已被抵押給貸方。

PPSA 查詢可讓你查出賣方是否已將個人財產註冊了抵押。作為資產買方，你為什麼關心資產是否有 PPSA 註冊？原因是無辜出錢不知曉的買方(bona fide purchaser for value without notice)。假設一個賣家用銀行貸款買了一輛車，而且把車抵押給了銀行。現在賣家以市價把車賣給你，但賣家從來沒有提什麼抵押。銀行發現了并要求你

把車退給銀行。車歸誰？這就要看銀行有沒有做了 PPSA 註冊了。如果銀行沒有註冊，那麼你就是對抵押不知曉的無辜出錢的買家，車就歸你了。但是，如果銀行在 PPSA 下登記了汽車貸款質押，這個登記就是把抵押通知了全世界。因此，買家就不能說自己對抵押“不知曉”了，那你必須把車免費退還給銀行。你唯一的選擇是追賣家退錢。現在你可以看到在買個人財產資產時要做 PPSA 查詢有多大的重要。

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



蔣虹
首席律師

大多地區房產綜合評述

不畏浮云遮望眼，只緣身在最高層 (6)



Michael Wang
416.893.2060



出能力的最好的表演舞臺？戰亂出人杰，不是一句空話。毛澤東是在長期的武裝鬥爭，內部叛賣之中奪取政權的；中國歷史上的幾乎每一個改朝換代的皇帝都是通過戰爭獲得皇位的。而戰爭是人世間最為混亂不堪的年代。人們都是在生死之間掙扎，可是那些高瞻遠矚，具有敏銳目光的人，不但沒有送命，反而通過戰爭改變了自己的命運。

中國的改革開放的初期，造就了一大批“下海”的弄潮兒。這批人首先致富。靠的也是“渾水摸魚”的本事。在北美非常成熟的市場經濟裏，想要渾水摸魚，并不太容易，因為政策法規比較完善，“水”沒有機會渾濁。不知道大家是否觀察過安大略湖水的潮汐現象。平時平靜的湖水在潮汐的作用下，一浪接着一浪，拍擊岸邊，但是湖水還是清澈的。一旦遇到大風天，湖水狂濤拍岸。第二天，風平浪靜之後，總會有些平時不太多見的湖底的水生植物被推擠到岸邊來。加拿大的地產市場就如同安大略湖水一樣，一旦遇到地產市場的變遷，地產市場這潭看似清澈見底的“湖水”，就會被攪渾。也就意味著機會的來臨。

錢總是會流向機會所在之地！什麼叫做機會？就是商機會集之所在。現在的多倫多地產市場是一個充滿機會的市場。而半年前的市場是一個古羅馬的角鬥場。那時候為了搶到一處房產，需要使出吃奶的力量，才能勉強購得一處物業。人是非常有意思的群體。在搶offer的時候，可以拼了老命；現在不用搶了，却在一旁觀戰。房子還是那麼一堆房子，唯一改變的是人心。大家都覺得房子一夜之間不值錢了。那麼我為什麼還要去買呢？

吃過自助餐的朋友，一定會記得自己第一次去吃的感覺。食物太豐盛了，自己都挑花了眼，恨不能每個都吃上一口。生怕对不起自己出的銀子。多倫多現在的地產市場就是一個“自助餐型的地產市場”。可是大部分人看着自助餐却不願意去吃，偏要吃小竈。等到地產市場反跳的時候，大家又開始懷



念自助餐時代。除非你不餓。如果，我們讓一個三天都沒吃飽飯的流浪漢，去吃自助餐，他一定會喜出望外，直撲餐臺。我們可能要問自己一個問題，我們都是在地產投資上的富人嗎？我們都吃得很飽了，甚至是吃撐了嗎？我看大部分人沒有。

很多人是韓信用兵多多益善。可是，到了可以渾水摸魚，狂吃自助餐的時候，我們却矜持了起來，開始品頭論足了。我們已經忘了，其實我們都沒吃飽，甚至是在饑餓的狀態。我們面對着幾百種菜式，開始講起理論來了。要知道，雖然自助餐的做法并不一定能夠讓所有人津津有味，但是吃飽飯是沒有問題的。我們應當先解決吃飽的問題，才能解決吃好的問題。祇有在你有了相當的資本積累之後，才能夠騰飛，你的富有程度才能有質的飛躍。

想當初馬雲也是求爺爺告奶奶，到處融資才讓阿裏巴巴有了今天。如果，馬雲沒有初始的資本，那些紐約上市的故事，恐怕同馬雲不會有什麼關係。馬雲的經典語錄裏有這麼一條：大家看不清的機會，才真正是機會！他還說：如果一個方案有90%的人說“好”的話，我一定要把它扔到垃圾桶裏去。因為這麼多人說好的方案，必然有很多人在做了，機會肯定不是我們的了。他還說過：“一個好的東西往

往是說不清楚的，說得清楚的往往不是好東西。”這句話是為渾水摸魚戰術的最好注解。看過我《戰略，戰術，談判藝術—地產投資的全部內涵》文章的朋友可能記得這樣一段文字：理解市場，就是理解人性的過程。大多數人都是聞雞起舞，沒幾個人大黑夜的起床加班。可是，往往是這些少數人賺到了大多數人沒能夠賺到的錢。大多數人還在觀望，等着別人出手，才能夠說服自己出手。大多數人在同自己談判的時候都選擇聽別人的，而成功的人怎麼說呢？李嘉誠說過，如果大多數人說一個產品值得投資，那麼他一定不會去投資這項產品。李嘉誠同馬雲的話同出一轍！

身處能講多變的投資市場，就好像在戰場上一樣，該如何達成投資獲利的長期目標？這不僅要堅持不懈地投資，重要的是有時候還要勇于反向操作，運用環境來賺錢，趁亂進場！這就是投資中的“渾水摸魚”。

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

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。

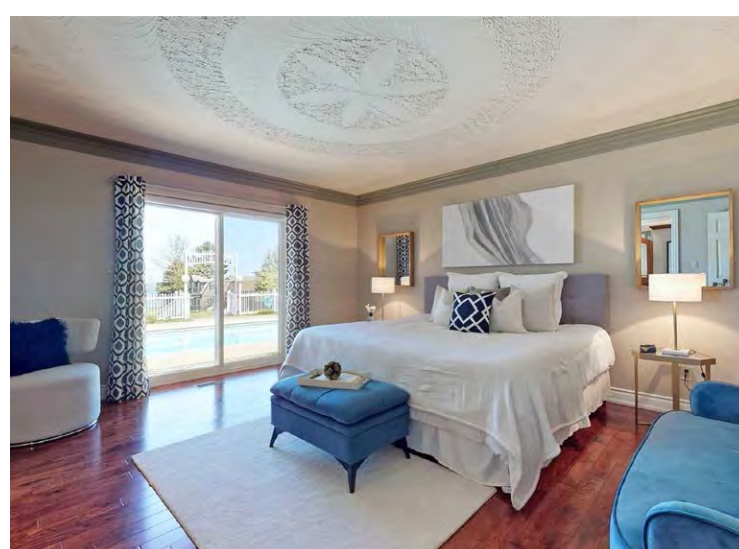
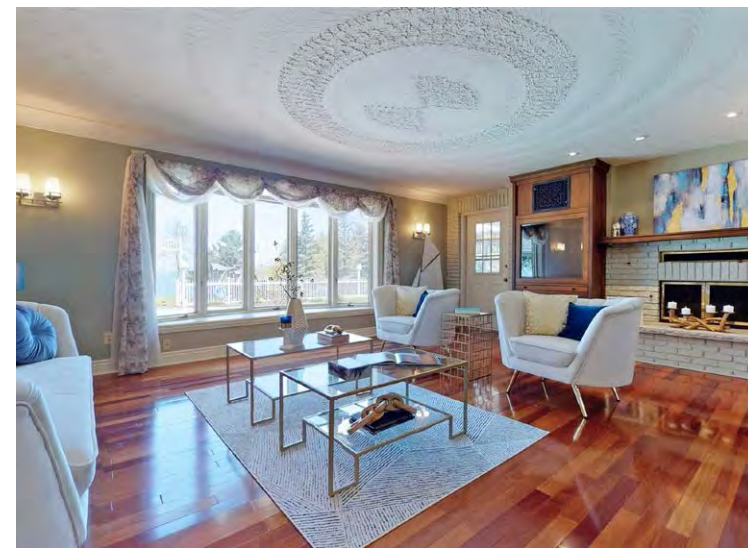
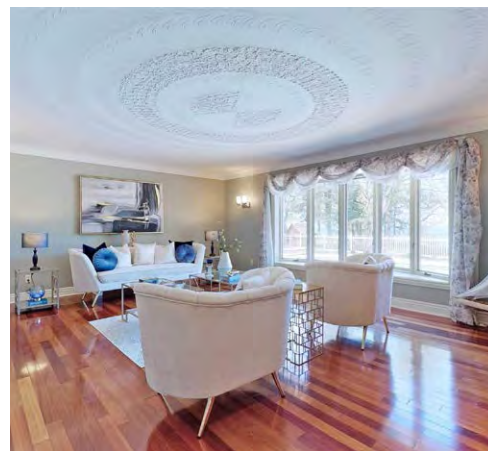
**轉讓價
\$1,450,000**



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

新盤上市！真正的湖景豪宅 位于美麗的安大略湖畔

此物業由超4000尺大房外加後院度假屋組成，亭臺樓閣，私家泳池及專業下船碼頭一應俱全！超1.68英畝大地有足夠的空間讓你享受居住在湖邊的美好時光！心動嗎？請致電：647-295-3577



Paul Xiao
小寶
頂尖經紀
647.295.3577
Paulxb@hotmail.com



Keelesdale 3 | 10% 首付 + 臨近輕軌 + 坐擁公園之景，這就是屬於多倫多年輕人第一套房子！



Justin Yao
藥晉
647-973-9821



一個被稱為為年輕投資者量身打造的樓花，一個處于多倫多市內，但是却只需要10%的首付。

由金牌開發商DiamondCorp, Daniels Homes & Kilmer Group帶來的Keelesdale 第三期即將開放。

項目細節

地址：2175 Keele Street, Toronto, ON

住宅類型：Condo / Condo Townhouse

只需10%的首付

對與很多初次買房的年輕人來說，往往高昂的首付就將買房夢擊碎。而Keelesdales與其他項目不一樣，只需1,2,3，總共10%的首付，就能擁有一套羨慕的夢想之家。

其中1,2,3步驟分別為：

簽約只需\$7,500

第二步：30天內補齊5%

第三步：180天 付 5%

然後，就盡情期待你的夢想之家

令人難以置信的生活設施

除此之外，選擇Keelesdales的當然是讓人羨慕的生活質量，設施齊全的健身房，寬敞的Party Room，當然還有Co-op工作區，讓生活質量得到更上一層樓。

步行6分鐘就到LRT

在距離Keelesdales 6分鐘步行距離的位置就是Eglinton Crosstown的Keelesdale Station。

通過連接TTC系統的輕軌線，無論是通往多倫多任何地方，都變得如此便捷。

而對駕車人士而言，無需10分鐘即可到達高速401入口，讓生活變得前所未有的方便。

整個輕軌線沿着Eglinton構建，全程有超過25個站臺。

連接超過60條巴士線路，更連接了三個重要地鐵站。

這也是一個充滿活力的社區，Stock Yard Village讓衣食住行變觸手可及，超市，銀行，餐廳，服裝店等等。

而旁邊的Fergy Brown Park，更為當地的局面提供了一個靜謐休息的綠地。

草地，河流，棧道，讓生活走的再慢一些。

無論是通過TTC，還是駕車，到達最繁華的Yorkdale最慢也不過15分鐘。

開發商簡介

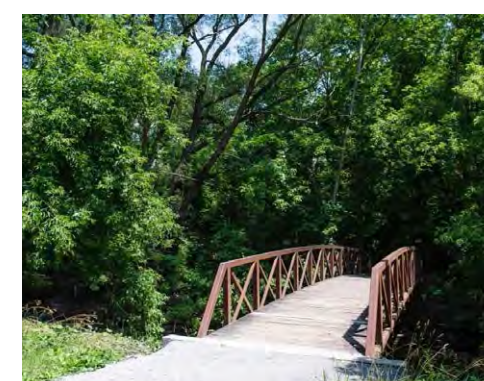
Daniels Corporation 由名譽主席 John H. Daniels 于 1983 年創立。



自 1983 年以來，我們已經建造了超過 35,000 套屢獲殊榮的住宅和公寓、總體規劃的混合用途、混合收入和多元社區以及文化、機構、商業和零售空間。我們在內部規劃、設計、開發和建造我們的住宅和商業物業，並管理我們的租賃社區和商業物業，實現最終的質量控制和簡化的服務。從本質上講，我們是一家全包服務提供商——一家致力於查看每個項目直至施工完成及以後的公司。

DiamondCorp 受到我們過去的啟發並致力於大多倫多地區的未來發展，致力於開發創新、高質量和屢獲殊榮的住宅、混合用途和總體規劃開發項目。自 2008 年成立以來，DiamondCorp 已在 GTA 投資了 24 個開發項目，開發密度總計超過 21 萬平方英尺。

Kilmer 的投資方法源於我們成功且根深蒂固的經營歷史。我們在許多行業擁有和經營領先的加拿大企業，包括：建築、基礎設施、電子、有線電視、出版、服裝、食品加工、業務外包、棕地清理、公私合作伴關係、軟木木材、飲料裝瓶和分銷、呼叫中心、遊戲、媒體和娛樂。



高爾夫球場全景精美獨立屋隆重上市



士嘉堡

高爾夫球場全景精美獨立屋

地址：757 Huntingwood Dr

MLS: E5623015

3+1房4衛雙車庫獨立屋

搶購價：\$1,388,000

Birchmont/Huntingwood

“有人說：世界上最好的居所不是在半山上，就是在高爾夫球場旁”。因為它不僅能擁有隨時可以參與進高爾夫運動中的便利，也可以享受大片整齊的綠野給住戶帶來的感官上舒適的享受。

今天隆重給大家帶來757 Huntingwood Dr，一處坐落在士嘉堡便利社區Tam O' Shanter-Sullivan內，後院接壤Tam O' Shanter golf course球場的精美獨立屋。超過6000Sqft超大佔地面積，此任業主精心升級打造，投入了極多的心血和鈔票，造就了現在757號與眾不同，讓人耳目一新的獨特氣質。

現在就讓我們一覽它的細節吧！

概述

該物業占地50尺*120尺，佔地總面積超過6000平方尺，是標準的大佔地獨立屋。房屋外牆是灰色基調配以黑色以及紅磚，復古和現代的巧妙結合，加上石砌精巧花臺，十分有格調。

室內一共有3+2間臥室，開放式設計，有寬敞的客廳和明亮的廚房。地下室有茶水吧及家庭活動室，全屋功能劃分合理，各處細節都可以看出屋主對此物業投入的心血和感情。

內部

此住宅為南北朝向，一二層為高級實木地板，全新溫暖色調的牆漆，在進門的一瞬間就給人一種溫馨，放鬆，回到家感覺。



一樓為開放式設計，進門左側為客廳，有明亮的法式飄窗Bay Window，藝術幾何形綫條裝飾的主牆，配以鐵藝吊燈。客廳旁便是主餐廳，配以靈動的氣泡形枝形吊燈。

此廚房一定是這處住宅的點睛之筆，大約200Sqft，可放置早餐桌，大量的櫥櫃給予足夠的收納空間，屋頂上的開窗讓室內光綫充足，而明亮大窗又可將後院美麗景色盡收眼底，極具設計感的紅磚細節讓家的溫馨氣氛升級。

人們都說廚房是一個家庭的中心，在如此溫馨的廚房中和家人開啓美好的每一天，想必一定可以擁有美滿的家庭生活吧！

此屋西側的家庭廳是此住宅的另一處與眾不同的地方，既可作家庭廳，又



可作為主人的書房。

雙開門French Door關上後，這處空間非常私密和安靜，而雙開玻璃門又可讓人欣賞後院景色，讓主人在繁重的工作中稍作休息調整。此處空間非常適合居家辦公的用途。

一樓的PowderRoom客用衛生間的細節也不落下，高級精美花紋加厚牆紙，配以LED變色梳妝鏡，非常的時尚大氣。車庫入戶為Mudroom換衣區和洗衣房，功能安排十分合理。

二樓擁有三間臥室，位於東側的主臥擁有高級水晶吊燈，L形步入式衣帽間。室內巧妙開窗可眺望高爾夫球場景色，即讓室內明亮，又不犧牲私密性。舒適的5件套衛浴，讓主人得以放鬆身心。

另兩間臥室格局方正，都擁有大窗和寬敞衣櫥。

地下室擁有兩間臥室和帶有水吧的家庭活動室，寬敞的牆面可安裝幕布，有潛力升級為家庭影院廳。與家人或幾個好友一起聚會看電影，喝上幾杯小酒，好不愜意！

室外後院

精心打造前後院，有着整齊的草坪和種植着開花植物的花園。正後方與高爾夫球場Tam O' Shanter golf course接壤，180度景色，足不出戶都可以欣賞到鬱鬱蔥蔥，整齊齊的草木美景。

地理位置

此住宅周圍交通生活便利，交通便捷，5-7分鐘車程通達各類生活設施，包含購物中心Bridlewood Mall, Walmart, GoTrain站，金鐘城，豐泰超市，大統華超市，駕車5分鐘到達Midland/Finch，各種口味的餐飲美食一應俱全，應有盡有，銀行，健身房，一網打盡，滿足吃喝玩樂購物的所有需求。

社區環境

Tam O' Shanter-Sullivan社區北接 Huntingwood Drive，東接 Kennedy Road，南接 401 高速公路，西接維多利亞公園。主要地標是 Tam O' Shanter 高爾夫球場，它被認為是多倫多首屈一指的公共高爾夫球場之一。

社區周邊自然環境怡人，東南部有Havendale Park，北部有Knott Park 閒暇時光適合舉家出行，踏青野餐。西南部有廣闊無垠的高爾夫球場 Tam O' Shanter Golf Club，青山綠水，心曠神怡。無論是喜歡打高爾夫的高端商務人士，還是喜歡合家出行的溫暖家庭，都能够在喧囂城市中找到屬於自己的一片平靜。

這個街區的房屋大多都有標準大佔地，植被蔥鬱，很多街道都是綠樹成蔭的新月形。大多數房屋建於 1950 年代和 60 年代，包括傳統建築風格，從都鐸風格和殖民時期的兩層樓房屋到後現代平房。外部主要是磚和框架壁板的混合設計外立面。



人口統計分析

根據Nexthome.ca的最新數據顯示，該物業所在小區大部分就業領域為：銷售服務類，金融以及科學行業，人口素質較高。有31.98%的說英語的白人，24%的講廣東話的華人，8.27%的講國語的華人，還有一部分阿拉伯，印度，波斯族裔的住戶。社區多元化，文化和諧，鄰裏關系融洽，非常適合家庭的成長。

溫馨住房 居住升級
理想之城 理想之選
一德獨家代理
幫您找到理想之家



伊娃

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



專業規劃五至
十年地產投資

不動產回報目
標高于平均值



瑞門

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



如何做到投資房產和購買分紅保險兩不誤？



雖然投資理財的方式有很多種，但適合我們普通家庭的却并不多。其中二種最普遍也最常用的方式就是購買房產和保險（特別是分紅式保險）。下面，我們就先來談談房產投資和分紅保險這兩種常見的家庭投資方式的異同點。

先說相同點：其一，從長綫來說，它們都是穩健增值性的投資產品。分紅保險是不斷增值、而且是祇升不降的資產，但它更注重的長綫的增值，並且相當地安全和穩健；而房地產從中、短期來說是有所升有降的，但從長期來看，它也是會不斷增值的。在房市好景時期，房產的短期增值性好；但在房市不景氣時，它的價格又會向下調整，有時下調的幅度還很大；房市上升和下調的綜合結果，從長期來看它的增值率（年化回報率）其實是與分紅保險不相上下的。其二，分紅保險和主要自住房在增值過程中都是延稅的，而且二者將來在傳承給孩子時也都是完全免稅的！自住房和終身人壽保險是加拿大政府給予我們每個家庭的兩個最大的稅務優惠政策。您如果沒有購買任何的終身人壽保險（如分紅保險），那麼，你就自動放棄了享受這個最大稅務優惠政策的權利，這是非常可惜的！其三，購買房產和分紅保險都會讓你有一定的壓力，但正是這個適當的壓力反而讓你經過一定時間的積累後可獲得一個可觀的財富！你若一直租房住，固然會讓你感到很輕鬆，但你就不能擁有一個屬於自己的房產；你買一個房來住，需要每月還貸款，還需負擔很多相關費用，可能會讓你感到壓力較大，但你可以因此而積累起一個巨大的免稅財富！同理，您購買一份Term保險雖然也可以達到保障的目的，而且保費很便宜，你會感到很輕鬆，但等到Term保險需Renew時價格會很貴，你可能就捨棄不要了，即使你願繼續持有，但到了85歲或80歲，保額也終止了，最終你就沒有任何的保險資產；你購買一份分紅保險，雖然需要支付的保費較多，壓力要遠比Term保險大，但你在獲得一個保障的同時，也在延稅的基礎上積累了一個可觀的財富即保險類資產，這個資產既可以用於補充您將來退休生活的需要，也可以用來傳承一大筆一次性免稅資產給孩子！其四，房產投資和分紅保險都是一種高級借力方式。再說不同點：其一，投資房產將來要繳交增值稅後才能傳承給孩子，購買太多會產生一個很大的稅務“炸彈”；但保險的賠償額無論何時傳承給孩子都是完全免稅的；而且保險賠

償額本身正是解決投資型房產稅務“炸彈”的最有效工具；其二，在意外或危機情況發生時，房產有可能因為無錢支付房貸而被迫變賣，而保險則剛好相反，在危機情況發生、賠償條件滿足時賠償額就會及時賠出來用於保護家庭、化解危機！其三，投資房產需一次性投入大筆資金，而購買分紅保險則祇需按年或按月投入，不需占用一大筆資金。最後，投資房產需要花費很多時間和精力進行打理，而投資分紅保險却并不需要自己操心，祇需坐享其成。

既然房產投資和分紅保險各有特點也各有利弊，而且又都是家庭資產配置中不可缺少的，那麼，我們每一個家庭都應盡早同時進行合理配置。但如果家庭資金較緊張，而且我們又不想因拖延兩者當中的任何一種的購買而浪費其增值的機會，那麼，我們應該怎樣做才好呢？下面是筆者的一些粗淺意見：

第一，若有條件，應盡快購買自住房，而且，在自己的經濟能力承受範圍內，自住房應得（或換成）適當大一些，因為自住房（指主要住宅，下同）的增值在任何時候都是免稅的，同時，我們也應盡早購買一份人壽保險和重病保險來保護我們的房產和家庭。若條件允許，應一步到位購買帶投資、退休功能的保險如分紅保險；若條件有限，至少也要同時或盡快購買一份Term保險，等一年或幾年後，若自住房有了一些增值，我們就可以將鎖定的Term保險部分或全部地轉換成投資型的分紅式保險。若有錢付保費更好；若暫無錢支付分紅保險的保費，我們也可以將房產增值的一部分以適當的方式借出來暫付一年或幾年的保費，這樣就可以做到的房產和保險投資兩不誤，“魚翅和熊掌”兼而得！第二，在購買了自住房以後，如果目前還有足夠的經濟條件來買一份較大的分紅保險，而且還想盡早用這份分紅保險的現金值來幫助我們購買

投資型房產，那麼，我們就應該選擇那些短綫現金值高的分紅保險類型，而且盡量作額外付款以加速現金值的增長和積累！有的分紅保險計劃，其短綫現金值很高，長綫總回報也兼顧得很好，而且還具有強大而靈活的額外付款功能可供利用以使得總現金值和總賠償額更加快速地增長，這樣，在必要時投保人就可用適當方式借出一定的現金值來用作購買房產的首付，或作為“場外資金”來用作補貼房產投資過程中的費用。第三，如果您的資產較雄厚，收入也很高（即邊際稅率很高），而且貸款條件和信譽都很好，保險意識和需求都很強，想在盡早購買一份大額分紅保險的同時，又不想因此占用一大筆資金而錯失更多的房產投資機會，那麼，您就可以採用一種叫作IFA的方式：您可選購一份短綫現金值高的大額分紅保險，在支付第一年的保費讓保單生效後立即將保單抵押給銀行，將所付保費全部借出來再用作房產投資，以後每年如此，您祇需支付借款的利息即可（利息還可抵稅）。所有借款的本金最終以免稅的保險賠償額來償還，餘額（即總的身故賠償額與借款總額的差額）留給孩子。但IFA祇適合於少數條件優越的投保人！您若想了解IFA的詳情以及您是否滿足採用IFA的條件，就請來電諮詢，或約Zoom Meeting詳談。

（本文僅供參考，不構成建議。具體請諮詢合格的专业人員，也歡迎與本文作者聯系。馬新明Max Ma為資深專業保險理財顧問，環球百萬圓桌會員，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: 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
宏泰集團保險理財總經理
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



烈治文山雙車庫 4+2 房 5 衛豪宅, 主層 10 呎, 二樓及完成地下室 9 呎, 搶購價 \$1,988,800

烈治文山bayview/ Bloomington 數年新4+2房5衛雙車庫獨立大屋, 4780呎居住空間, 背靠Ravine, Stucco外觀, 主層10“。入口8呎雙大門, Family Room 特別挑高, 層高12“。客廳可視戶外, 綠林掩映。實木地板, 旋轉鐵藝木樓梯, 格子天花板設計, 主層照明採用射燈及水晶吊燈, 現代豪華。廚房櫥櫃現代潮流, All-building-in 電器, 大中央島。廚房和衛生間全部花崗岩臺面。

二樓及完成地下室皆9呎。二樓帶書房, 主臥寬大, 衛生間玻璃淋浴間帶貴妃缸, 弧形大窗, 直面戶外Ravine風景。次臥挑高設計, 衛生間四件套。地下室完成二室一衛裝修, 衛生間帶三件套衛浴。未來可自行決定出租或改家庭影院。

後院無遮擋大自然景觀, 背靠Ravine, 為物業特色。



Main/10 街 4+1 房 4 衛獨立屋, 背靠池塘, 完成地下室, \$\$\$ 升級, 售價 \$132 萬 8



物業位於Stouffville 成熟小區, 約2500呎的居住空間, 現代流行風格裝修, 鐵花玻璃雙大門; 主層9呎樓底, 硬木地板, 射燈采光; 廚房有加高櫥櫃, 花崗岩臺面, Backsplash, Valance Lighting, 廚房可步出外景觀臺, 小林地及池塘風景宜人; 主人房正對池塘景觀, 3

件套套廁, 步入式衣帽間; 衛生間均石英英臺面。地下室加裝射燈, Laminate, 生活及活動空間設計合理, 設有Study, Wet Bar和第五臥室; 舉步Trails, 公園, 學校, 購物。

烈治文山 Leslie/ Elgin Mills 熱點區域無管理費 3+1 房 3 衛鎮屋, 售價 \$158 萬 5

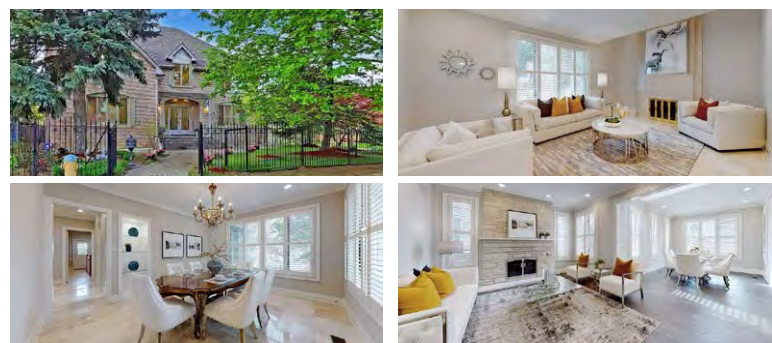
烈治文山最熱門地區一年新無管理費3+1房3衛鎮屋。1715Sqft使用面積, 現代風格裝飾裝修, 8“入戶大門, 主層和二樓均為9”, 主層硬木地板, 裝飾射燈, 空間簡潔明亮。開放式廚房帶中央島, 石英臺面, 全套電器設備, 二樓主臥裝飾潮流, 帶步入式衣櫥, 五件套衛浴。二樓帶書房。嵌

入式車庫, 可主層直接步入。

新屋地理位置優越。緊鄰Richmond 公園和冰球館, 圖書館, 就近入讀優質高中Richmond Green H.S.附近COSTCO, Candaian Tire均在數分鐘之內。



北約克 Willowdale 73' 面寬大占地, 4+2 豪宅, 4106 呎 + 完成分門地下室, 售價 \$318 萬 8



豪宅區 C14Willowdale 最新上市73.5 x 116.27 Feet超大占地豪宅。約4100, 帶完成裝修分門出入的地下室。入戶兩層挑高大堂, 雕花玻璃雙大門, 帶現代鏤空風格螺旋橡木樓梯和巨大的天窗。主樓有 9'。裝修升級。硬木地板, 加裝裝飾頂角綫, 主層照明採用射燈和水晶燈, 豪華貴氣。廚房櫥櫃古典, 石英臺面。一樓帶書房, 裝有天窗和射

燈, 未來亦可做茶室或老人房。二樓裝有射燈。二樓所有衛生間均裝修為石英英臺面。主臥衛生間5 件套間, 附帶壁爐的寬敞客廳。地下室獨立入口, 帶廚房, 2 間臥室。配有家庭影院, 臺球遊戲區, 洗衣區, 可滿足獨立家庭生活使用。車道寬敞可停放 10 輛車。

【瑞麥安家 | 最新上盤】位于士嘉寶 PortUnion 優質社區; 半獨立屋 3 房 4 衛



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



RE/MAX 瑞麥
ATRIUM HOME 安家
FOR SALE
\$899,999

43 MOOREFIELD DR SCARBOROUGH

Turn a Dream Home into Your own

- ▶ 位于士嘉寶Port Union优质社区; 半独立屋3房4卫包括大量更新升级; 开放式厨房石英台面, 全套不锈钢电器, 早餐区采光极好, 让您心情明媚。
- ▶ 全屋升级包括中央吸尘系统, 光滑屋顶, 大窗配百叶窗帘。
- ▶ Walk-out走出式地下室, 配有简易厨房, 且可直通车库。
- ▶ 地理位置优越, 步行可达Rouge Hill Go捷运站& Port Union水边公园和沙滩。
- ▶ 餐馆商圈环绕, 近高速401, 周边生活所需应有尽有。



3 Bedrooms **4** Washrooms **4** Bathrooms **1+2** Parkings

瑞麥安家 | 位置绝佳 | 火热销售

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

Celeste | 市中心東港核心位置 完美登場!

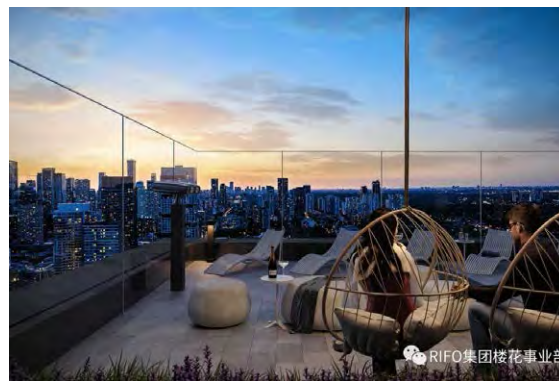
項目介紹

項目名稱 | Celeste
樓盤地址 | 121 George St, Toronto
樓盤開發 | Alterra Group & Diamond Corp
交叉路口 | Richmond St E & George St
樓層高度 | 40層
單位數量 | 516個
樓盤價格 | 70萬起
交房時間 | 預計2026年夏

Celeste是由Alterra Group和Diamond Corp聯合開發的一個新的樓花公寓項目，位於多倫多市中心的George St和Richmond St E的交接處。該項目地處市中心的中心區域，擁有近乎完美的步行、交通和自行車出行指數。Celeste擁有世界一流的設施，多樣便利的交通選擇，著名的高等教育機構和主要就業中心，同時提供令人驚嘆的城市天際線景觀。相信不論投資還是自住，Celeste將成為您生活、娛樂、工作和學習的理想場所。

近乎完美的交通選擇

近乎完美的交通通行指數意味着Celeste的居民離世界一流的交通選擇祇有幾步之遙。Celeste出色的地理位置可以幫助他們快速通勤在市中心核心區以及整個城市之中。四條不同的TTC有軌電



車線路，三條不同的TTC巴士線路和步行範圍內的Queen地鐵站都凸顯了Celeste交通優勢，再加上新提議的安大略地鐵更讓它錦上添花。

由於可以方便地到達多倫多的地下PATH系統和市中心中心的專用自行車道，Celeste的住戶還有自行車這種高效的出行選擇。居民可以騎上自

行車四處游玩，探索社區的周圍環境，或者騎行去上班或上學都變得無比愜意。Celeste周圍有市中心最好的生活設施，近乎完美的步行分數賦予了居民探索的意義，舉步之遙便可以享受世界一流的餐飲、購物和娛樂。市區的主要景點包括Yonge/Dundas廣場、CF伊頓中心、聖勞倫斯市場、酒廠區和充滿活力的濱水區。市中心繽紛多彩的生活等待着Celeste的居民去發現。

無可挑剔的高校資源

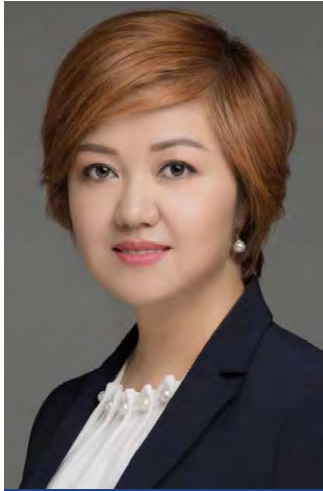
Celeste周圍擁有多倫多最好的高校資源。社區對面就是George Brown College，擁有超過兩萬名在校生，其中國際生佔到了30%。通過步行兩分鐘可到達的街車，可以直達多倫多設計專業第一名 - OCAD University。社區周圍還有兩所頂級的大學

- Ryerson大學和多倫多大學，均可乘坐交通工具快速到達。這些頂尖的學校，不僅給社區帶來了活力，而且也保障了投資Celeste的現金流。

開發商介紹

Alterra不祇是建造公寓，它更致力於建立蓬勃發展的社區，并賦予它“家”的定義。從多倫多市中心到GTA各處，Alterra歷經40餘年一直秉承着該理念建造了多個令人興奮和向往的城市社區，Alterra對“家”的定義也更加的深入人心。

自2008年成立以來，DiamondCorp已經在GTA地區投資了24個房地產項目，總開發密度超過2100萬平方英尺。延續屢獲殊榮的經驗，DiamondCorp致力於開發創新性和高質量相結合的混合型用途房地產項目。



Mary Huang

Broker
Vice President
FRI

416-816-8685
Le_huang@yahoo.com



金融杠杆妙用之一——房屋貸款



買房貸款？是因為沒錢嗎？當然不！

一、為了撬起杠杆：巴菲特把財富的積累比喻成滾雪球，其中有兩個核心因素：足夠濕的雪和足夠長的雪坡。這裏面，足夠濕的雪是指“高收益率”，足夠長的雪坡是指維持高收益率的“時間”。但巴菲特隱藏了另一個核心因素——起點時雪球的大小。如果在起點，對手雪球就比你的大三倍，在其他兩個變量一定的情况下，對手的雪球到終點會比你的大幾倍呢？

假設房價100萬元，你和對手同時擁有100萬現金，你的房子全款付清，祇買了一套房。而對手祇付了三成首付，剩餘的七成從銀行貸款，他可以買三套房。他在起點的雪球就比你大

了三倍，經過20年，他的財富會是你的幾倍呢？

馬上要追問了：那利息呢？貸款是要付利息的啊？對，利息的另一端對應的是“收益”，祇要房地產市場平穩上行，房產投資收益大於利息支出，貸款就是銀行給予信用良好，有還款能力的買房人的一个支點！

二、為了抗通脹：美國2008年金融危機後，推出了三輪量化寬鬆政策。美聯儲資產負債表規模由此高速擴張，全球其他國家也陸續跟進，全球金融市場經歷了流動性瘋狂的十年。而這些國家的房地產市場也迎來了一個長期的大牛市。不誇張地說，過去十多年，無論你做什麼，祇要買了房子，都是贏家！

而在這個過程中，賺得最多的，一定是那個貸款最多的人！他們利用貸款杠杆購買房產，房產大幅升值賺的盆滿鉢滿，而且隨着流動性的大開，他們的債務也被大大稀釋了。我們知道風險收益成正比，人家風險最大，故而利得最高，真的不眼紅！

三、為了贏過稅收：西方福利社會，普遍實行劫富濟貧的稅收政策，遺產稅動輒50%，個人所得稅累進至50%，資本增值稅、土地房產稅，總有一款適合你。想要實現財富增長，必須贏過稅收。但這談何容易？

不過我們發現，貸款不但需要交稅，貸款利息還可以做稅收抵扣。持有房產過程中產生的房屋維護成本、保險費用、房貸利息、經紀佣金、車馬費等均可以抵減租金收入。

有人一定會追問了：貸款不需要交稅，但買房需要交稅啊（買房時要交土地轉讓稅、HST稅等），賣房也需要交稅啊（資本增值稅、經紀佣金等）。

是的。但是投資房賣出時土地轉讓稅、HST稅、經紀佣金、裝修費用等都可以折算進購買成本，資本利得祇按抵減後的資本增值的50%計算稅基。可見，如果買房并長期持有，不但有諸多持有期抵稅的好處；而且因為是資本性投資并承擔投資風險，還享受資本增值的50%計算稅基的優惠。



Amanda Gao
Sales Representative

amandarealestate2021@hotmail.com

416.880.2648



為您的財富自由
保駕護航



Holly 和你一起看社區

Oak Ridges Community 橡樹嶺社區

加拿大安大略省約克區列治文山市的一個社區，位處列治文山的北部地域，離多倫多以北約20公里，是大多倫多地區的一部分。橡樹嶺北臨Aurora，西及King City，東臨Whitchurch-Stouffville。



18世紀末期，包括 Joseph Geneviève 在內的一群法裔殖民獲英國政府批准，沿央街在現橡樹嶺一帶建立聚落。該聚落原名為Windham，以紀念時任英國戰時大William Windham。Geneviève 其後遷居別處，而到了1840年介乎King-Vaughan鎮綫至15th sideroad的地域則稱為橡樹嶺。當時橡樹嶺并未設立地方建制，央街以西的地域歸King Township管轄，央街以東的地域則歸Whitchurch Township管轄。

約克縣于1971年改組成約克區，列治文山則同時從King City和Whitchurch-Stouffville吞并Bloomington Road以南的地域，橡樹嶺社區和周邊地帶自此歸列治文山市管轄。隨着社區需求漸見殷切，列治文山市政府在區內籌建橡樹嶺社區中心，并于2012年6月落成啟用。

交通

央街（約克1號區道，前為安大略11號省道）為區內的交通中軸，南通列治文山區以至多倫多，北達Aurora and New Market；貼近列治文山東界的404號高速公路則為南北向車流提供另一選擇。其他貫穿橡樹嶺的約克區道則包括Bathurst Street、Bayview Avenue、Bloomington Road和King Road等。

GO通勤鐵路并未貫穿橡樹嶺，但當地居民可前往Aurora站乘搭Barrie綫，或到Gormley站乘搭列治文山綫。

當地的巴士服務由約克區交通局營運。該機構旗下的Viva快速公交系統藍綫貫穿橡樹嶺，沿央街連接New Market和多倫多市的Finch地鐵站，沿途于橡樹嶺設有三個車站。此外亦有數條約克區交通局巴士綫駛經橡樹嶺。

教育

橡樹嶺現在擁有 9 所公立小學和 1 所私立小學；其中5個公共，4個天主教；8 所英語，1所法語。這些學校隸屬於約克區教育局或約克天主教教育局。

- Bond Lake 公立學校
- Father Frederick McGinn 天主教學校
- Our Lady of Hope 天主教學校
- Our Lady of the Annunciation 天主教小學
- Oak Ridges 公立學校
- Lake Wilcox 公立學校
- Windham Ridge 公立學校
- Kettle Lakes 公立學校
- Académie de la Moraine (Conseil scolaire de District Centre-Sud-Ouest, 最高 8 年級)。

此外，天才兒童學院 - P.A.C.E.



（學術和創意卓越計劃），從 1 年級到 12 年級。天才兒童學院是一所位于加拿大安大略省列治文山的非宗派小學和高中（12 Bond Cres）。入學考試競爭非常激烈。這所學校旨在支持有智力天賦的兒童，並允許 1 至 12 年級的兒童入學。

天才兒童學院對加拿大公立學校通常使用的系統進行了修改。學院並沒有簡單地讓學生升讀 1 至 12 年級，而是將 7 年級和 8 年級合併為一年，並在 12 年級之後增加了一年。這是為了讓學生畢業時獲得的學分比公立學校畢業的要多得多；然而，從 P.A.C.E. 畢業的學生還在同齡畢業。在校學生可以選擇學校在正常上課時間之外提供的各種課外活動。

橡樹嶺內沒有高中。

-Cardinal Carter天主教高中位于 Bloomington Road北側的Aurora北部邊界附近，大多數天主教橡樹嶺學生都在步行距離之內。

-École secondaire catholique Renaissance 是一所由 Conseil scolaire de District catholique Centre-Sud 經

營的法國天主教學校，位于Aurora的Bloomington Road和Bathurst Street的拐角處，靠近橡樹嶺。

-Aurora高中（安大略省）是大多數法語沉浸式學生就讀的地方。

人口統計

橡樹嶺社區大約有5.5萬人口，其中53%是新移民，家庭平均收入15萬左右，而9成的房屋屬於自住。

“多元文化角”的中年家庭給人們創造了一個異常多元化的印象。超過三分之一的家庭是外國出生的居民——來自加勒比海、中美洲、歐洲和亞洲——但沒有一種文化占主導地位。大約五分之一的口說非官方語言，超過 40%屬於可見的少數族裔——包括黑人、拉丁美洲人、阿拉伯人和南亞人。這些人的第一代和第二代在 2000 年之前移民到加拿大，然後逐漸從門戶社區轉移到城市邊緣地區，例如多倫多、卡爾加里、渥太華和埃德蒙頓等城市邊緣。他們已經能夠把自身相對普通的教育轉變成從服務業和白領工作中獲得中上階層的收入。他們通常擁有適合有較大孩子的較大家庭居住的獨立式和排屋；超過三分之一的家庭擁有四個或更多人。在這些繁忙的社區中，其中一個更強大的價值觀是時間壓力，居民喜歡在兒童友好的場所放鬆：玩具和遊戲商店、遊樂園和休閒家庭餐廳。他們還喜歡旅行和傾向于留在全包式度假村并預訂文化之旅和生態旅遊。

“多元文化角”的多代生活在一起的家庭舉辦很多家庭活動。他們參加許多有氣運動——游泳、滑雪和網球——以及棒球、籃球和足球等團隊運動。許多成年人雄心勃勃——告訴研究人員，“當機會出現時，你應該抓住機會”——所以他們報名參加大學課程，並讓他們的孩子參加學習中心提供的課程。但憑借六位數的收入，“多元文化角”的家庭擁有已經達到了中上階層的舒適度。他們是玩具、遊戲、書籍和快時尚等面向年輕人的商品大買家，例如H&M、Old Navy、迪士尼商店和 Mastermind。這些家庭喜歡外出，是 Jack Astor's、Montana's 和 The Keg 等休閒餐廳的主要消費團體。作為媒體消費者，“多元文化角”的居民越來越關注互聯網，經常下載音樂、流媒體電視、訪問新聞網站和閱讀餐廳評論。手機是他們選擇的數字平臺，他們樂于接受短信營銷信息。他們還會關注放置



Holly Cai
Broker
647.688.0879
realtorhollycai@gmail.com
www.realtorhollycai.ca



在電影院、通勤列車、公共洗手間和電梯的廣告。

移居加拿大為了過上更好的生活，“多元文化角”的移民家庭正在努力改善他們的生活，並願意推遲快樂來成就到這一點目標。這些勤勞的家庭把家庭放在第一位，他們對家庭結構的看法保守（家庭至上，傳統家庭）。但他們也願意拋開傳統的道德準則，支持更多非正式公約；他們接受並不總是需要遵守規則或服從權威人物（拒絕秩序，拒絕權威）。積極的參與成為當地宗教社區的成員，他們喜歡真實和真誠的方式。但許多人因兼顧工作和他們大家庭的需求而感到不知所措，導致他們需要逃避日常責任。作為消費者，“多元文化角”的居民喜歡廣告的美學和尋找提供感官體驗和價值的品牌。總的來說，這些家庭已經接受了他們選擇的生活並覺得他們應該得到他們所享受的回報。



東約克 3+1 臥 4 衛浴、緊鄰 Danforth 優質獨立屋 全新裝修 最新上市 僅售 \$179 萬



- 【所在位置】東約克區 108 Eaton Avenue, Toronto
- 【房型結構】3+1臥室4衛浴單車庫兩層獨立屋
- 【占地面積】20 * 114Feet
- 【車位數量】1外接式車庫+1車道停車位
- 【物業售價】\$179萬
- 【Open House】本週六、周日（5月21/22日）14:00—16:00
- 【統一收Offer】下周四（5月26日）

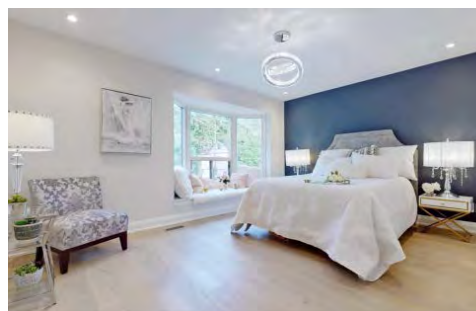
該精品物業5月19日（周四）剛剛全新上市。它位于東約克的Pape Village區域108 Eaton Avenue，這裏是多倫多市近年來地產價格增幅最大的地區之一。優美的自然環境、便利的交通條件及優越的生活設施和良好的人文教育等令這個地區倍加受人喜愛。

該獨立屋擁有3+1臥室4衛浴單車庫，全紅磚建築結構，精緻典雅。整幢物業全新裝修完成，淺灰色流行現代色調，客廳裝飾洋氣時尚，配以巨大的陽光房設計，采光極好，明亮靚麗。廚房和餐廳採用開放式結構設計，整體通透寬敞，中央島大氣時尚。廚房所有現代名牌廚具皆為全新安裝，助您享受美味人生。

主臥和兩個次臥位于獨立屋二層，裝修極佳，采光很好。地下室已全部設計裝修完畢，其中設有洗衣房及寬大的儲物空間。後院綠植繁茂，清淨幽雅。

自然環境優美 交通生活便利 周邊學校林立

該新上市精品獨立屋位于東約克南部的核心區域，緊鄰Pape 和Danforth Ave，周邊自然環境優美、交通生活便



區，也在十分鐘到十五分鐘車程內。

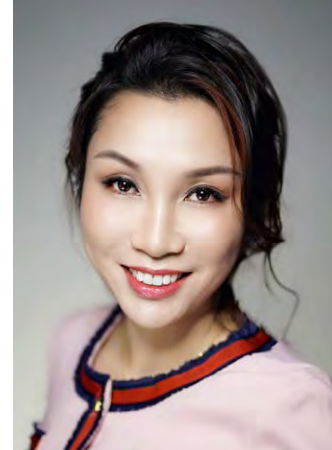
東約克區的大部分購物地點位于主要的南北幹道，包括Pape, Donlands, Greenwood, Coxwell和Woodbine Avenues。該精品物業緊鄰的Danforth大街沿綫則集中了豐富多彩的水果市場，面包店，咖啡店，服裝和配飾商店以及多倫多最受歡迎的希臘餐廳，其中每年在這裏舉辦的Danforth 美食節是加拿大最大的主題美食節慶活動。

該房產所在的區域也是眾多學校的所在地。其中最有名氣的當屬Pape Avenue Junior Public School。該小學在菲沙排名中名列第27名（27/3064），該學校坐落於Pape和Langley大街路口的拐角處。學校始於1899年10月4日。學生最初由英國後裔組成，如今Pape Avenue學校的學生包含了不同的文化、語言和社會背景。學校現約有330名學生，其中中文和英文語言背景的兩個學生群體占比最高。學校還為所有學生提供不同程度的幫助以滿足不同的能力和需求。

距離該物業僅有600米距離，舉步10分鐘還可到達的Wilkinson Junior Public School也較有名氣，排名不錯；步行10餘分鐘還可到達的學校還有Earl Grey Senior Public School；同時在5分鐘左右車程的學校還包括Riverdale Collegiate Institute（高中）等。

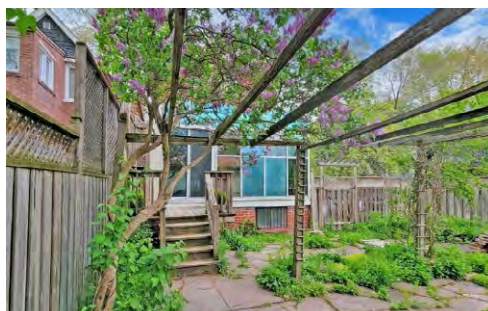
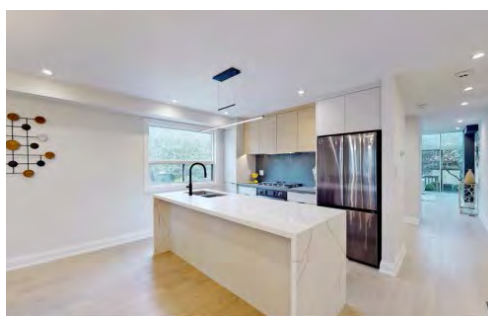
該3+1臥4衛精品獨立屋由RE/MAX Advance Realty最新獨家代理，全新裝修，最新上市，現售價僅為179萬元。本週六、周日（5月21/22日）14:00—16:00 Open House；統一收Offer的日期為下周四（5月26日）。

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



Manni Xu
徐曼妮
Broker of Record
416.418.7628

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



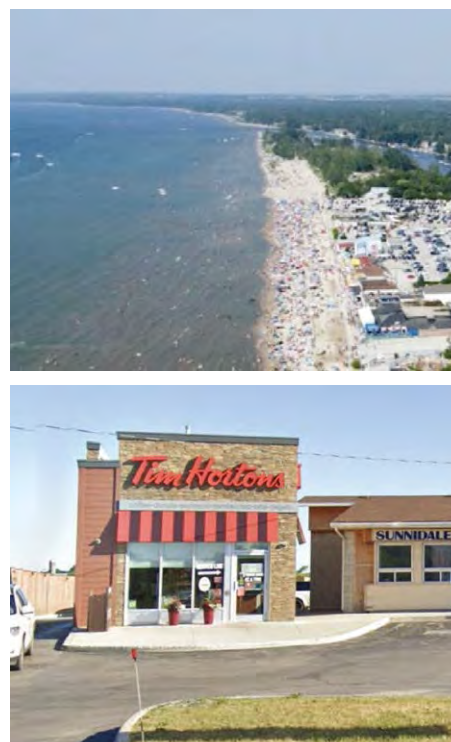
HWY 26 GAS STATION



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, 眾多司機偏好認可和支持殼牌。本物業總佔地面積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, 一定不要錯失這次難得的機會, 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

加拿大 4 月份房價再創歷史新高, 同比上漲 18.8%



加拿大4月份房價再創歷史新高, 同比上漲 18.8%; 隨著越來越多的老年人希望“就地養老”, 反向抵押貸款在加拿大興起; BMO首席經濟學家稱: GTA房地產正在走向“買方市場”; 零售行業商業地產租金將在 2 年內達到疫情前的水平; 由于住宅建設數量保持高位, 4月份新房價格增長放

加拿大 4 月份房價再創歷史新高, 同比上漲 18.8%

上個月加拿大房屋的價格漲幅創下歷史新高。根據 Teranet-National Bank National Composite House Price Index (HPI) 的最新更新, 該指數涵蓋 11 個加拿大人口普查大都市區 (CMA), 4 月份房價同比上漲 18.8%, 這是一項新的紀錄。這打破了

本刊訊 2021 年 3 月和 2021 年 8 月創下的 18.4% 的創紀錄增長率。信息來源: 加拿大宜居 (Livabl)

隨著越來越多的老年人希望“就地養老”, 反向抵押貸款在加拿大興起

越來越多的加拿大老年人一直在利用他們的房屋淨值來為他們的退休提供資金。反向抵押貸款的功能通常類似于房屋淨值信貸額度, 允許加拿大人將房屋淨值用于換取一次性現金或持續的銀行付款。Equitable Bank Inc.稱, 在本周公布的 2022 年第一季度收益中, 其反向抵押貸款產品同比增長 262%。信息來源: 加拿大金融郵報 (Financial Post)

BMO 首席經濟學家稱: GTA 房地產正在走向“買方市場”

加拿大房地產協會 (CREA) 發布的統計數據顯示, 4 月份的新房掛牌銷售比率從 76% 下降至 66%, 這是自 2020 年 6 月以來的最低水平。BMO 首席經濟學家 Douglas Porter 表示, GTA 的這一比例下降到僅 45%, 這“正在進入買方市場領域”。信息來源: 加拿大地產周報 (Daily Hive)

零售行業商業地產租金將在 2 年內達到疫情前的水平

仲量聯行 (JLL) 的一份報告稱, 在 COVID-19 疫苗推出一年後, 多倫多的零售空置率應在今年越來越有利的市場條件下繼續收緊。仲量聯行預計零售業將在今年餘下時間反彈, 因為加拿大各地的封禁已經解除。多倫多零售業的租金要價在第一季度比去年第四季度有所增加, 部分原因是零售業完工量減少造成庫存壓力, 以及

希望進入實體店的零售商多于搬出, 這反映了 2021 年強勁的消費者需求, 零售商預計這種情況將持續到今年。信息來源: Storys

由于住宅建設數量保持高位, 4 月份新房價格增長放緩

加拿大的新房價格在 4 月份再次上漲, 但與前幾個月相比漲幅較小。上個月, 根據加拿大統計局發布的 4 月新房價格指數 (NHPI), 新房價格“顯示出一些降溫跡象”, 環比上漲 0.3%。這比 2022 年前三個月平均增長 1.1% 有所放緩。按年計算, 4 月份新房價格上漲 9.4%, 是自 2021 年 3 月以來的最小增長率。信息來源: 加拿大宜居 (Livabl)

(來源: 加中資訊網)

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
- 二次合併
- 自僱人士貸款
- 留學生/工簽貸款
- 新移民/非居民貸款
- 投資物業/樓花貸款
- 小額商業貸款
- 商業/建築貸款
- 房屋/人壽保險

公司簡介:

英皇貸款集團是加拿大安全略省行業領先的專業金融貸款公司, 在國內外金融貸款行業擁有多年經驗。由多位資深貸款精英組成, 擁有20年貸款經驗, 直接與各大銀行、金融機構對話, 同時也操作特殊的貸款申請。例如低收入、自僱和被評估為信用低的新、老移民, 都可以通過英皇貸款集團拿到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。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 11TMP5, 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.com
Telephone number: (905)604-5850
Fax number: (905)604-2772



Kenneth Mo
647.395.3422
kenneth.mo@emtgc.com



EMPEROR 英皇貸款集團 MORTGAGE GROUP

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
- 債務合併
- 自僱人士貸款
- 留學生/工簽貸款
- 新移民/非居民貸款
- 投資物業/樓花貸款
- 小額商業貸款
- 商業/建築貸款
- 房屋/人壽保險



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
- Markham Branch:
9390 Woodbine Avenue, Unit 11TMP5, 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:

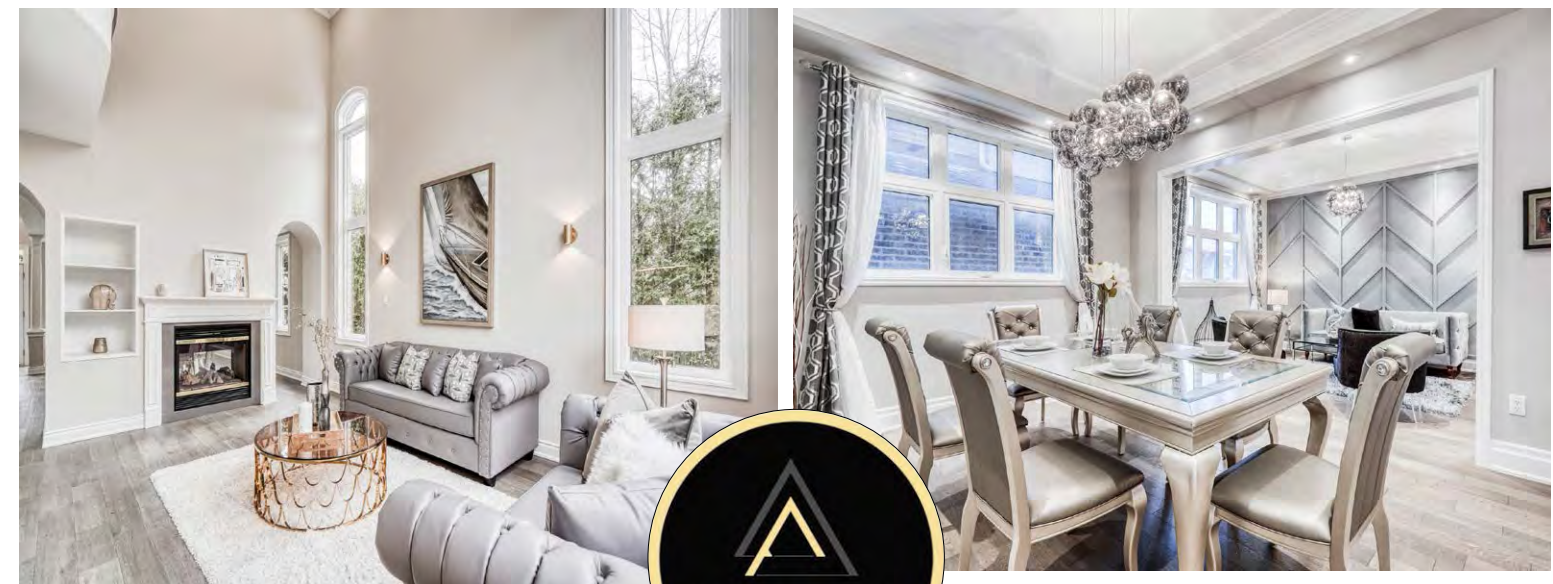
E-mail: info@emtgc.com
Telephone number: (905)604-5850
Fax number: (905)604-2772

掃描二維碼添加英皇貸款客服務微, 可獲得精美小禮品一份。

Wechat QR



Artsy Staging 雅緻佈置設計集團



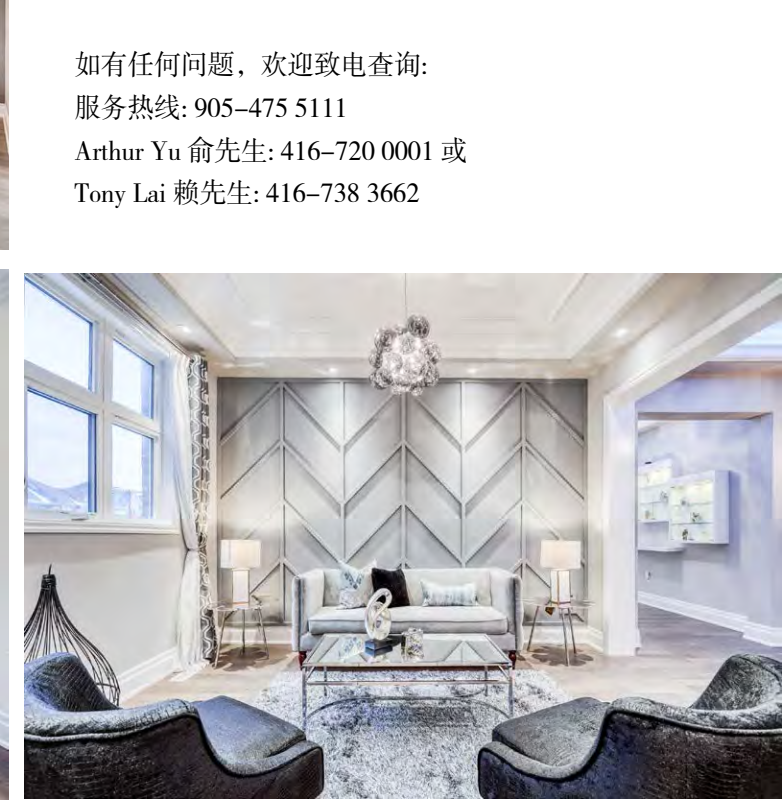
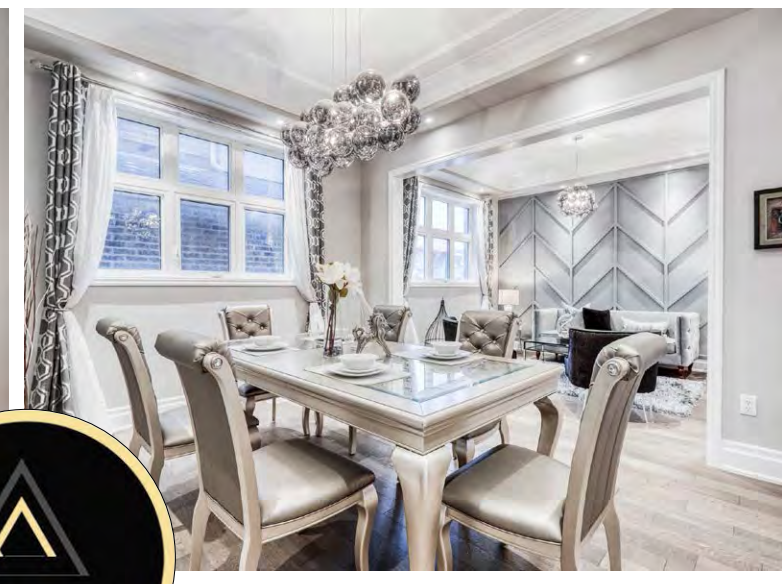
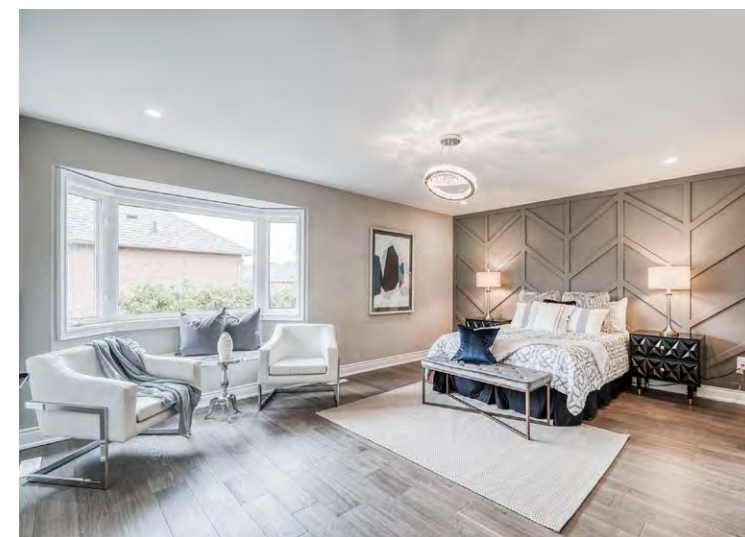
Artsy Staging 雅緻佈置設計集團服務大多倫多地區超過十年, 憑著熱誠及專業態度, 累積美飾房屋項目超過三萬間, 無論是Condo, Townhouse或Detached Home 均能使業界精英及客戶房屋價值提高, 有助客戶房屋在市場上及早出售, 達至雙贏局面。

為追求市場品味及迎合顏色配搭需要, 集團會定期更換新傢俱及裝飾擺設, 配合每位業界精英及客戶需要。

我們的理念是為客戶的房屋美飾後更加吸引奪目, 力求完美。

本集團傢俱倉庫佔地逾一萬二千呎, 而背後擁有龐大的房屋佈置團隊, 服務包括美飾設計、整理、裝修、傢俱一應俱全, 把客戶的房屋美飾後, 才放入市場上出售, 而且更推出貸款裝修服務概念給客戶, 讓客戶有更多選擇, 我們還有專業拍攝及搬運公司作後盾。真正做到全方位服務業界!

根據地產官方統計, 一間經過美飾的房屋在售價上往往會比未經美飾的房屋為高, 而且出售時間也能減短。



如有任何問題, 歡迎致電查詢:
服務熱線: 905-475 5111
Arthur Yu 俞先生: 416-720 0001 或
Tony Lai 賴先生: 416-738 3662



Arthur Yu
BAS, FRI, CSP
Broker of Record, Chief Designer
416.720.0001



Tony Lai
Broker Co-Owner
Creative Director
416.738.3662



頂級開發商 Menkes 之 Downtown 力作 ELEKTRA 蓄勢待發



Yonge and Wellesley Station全資料在手!
Plaza Corp 又一力作-多倫多最核心地段地鐵盤震撼來襲!
市中心的性價比之王, 上半年最應該入手的項目!
最劃算尺價 (\$1625) 享受多倫多最中心超高性能比的都市生活!
樓下就是 Wellesley 地鐵站, 緊鄰着高級學府多倫多大學和多倫多大都會大學 (前瑞爾森), 出租不愁!



Christina Tao
Broker/Mc.Degree
647.881.0186



林少毅會長到加拿大佛教會溫哥華福慧寺 拜訪達義大和尚

本刊訊

2022年5月19日上午10時, 加拿大潮商會會長、國際潮團總會第18屆國際潮團聯誼年會主席林少毅先生和加拿大前國會議員、前聯邦長者事務國務部長黃陳小萍女士一行17人, 到溫哥華福慧寺拜訪達義大和尚。

林會長對達義大和尚說, 大家得知大和尚在多



倫多率領四眾弟子創建加國佛教四大名山, 弘揚佛法, 歷盡艱辛, 十分感動, 特別是知道大和尚現是溫哥華福慧寺的住持, 一直想拜見大和尚, 今天終於得償所願, 大家充滿法喜!

達義大和尚很親切地帶領林會長一行到佛前上香、禮佛, 贈送加國五臺山開光紀念品, 並參訪了寺院。

上午10點30分, 達義大和尚主持佛前大供, 為大眾祈福, 並回向蓋中老法師蓮登上品, 乘願再來!

法會結束後, 大和尚邀請林少毅會長和前國會議員黃陳小萍女士一行在福慧寺五觀堂品茶用齋。席間, 大和尚與嘉賓們互動交流, 並為大眾答疑解惑。

大和尚開示說, 人為什麼要學佛, 是為了讓我們找回本有的清淨心, 最終才能真正離苦得樂。凡夫眾生之所以有煩惱, 是因為還沒找到自己的清淨

心, 而陷入了各種困惑中。如果我們通過學佛, 懂得禪修、禮佛、誦經、念佛、持咒、廣修一切善事, 就能找到我們本有的清淨心。這時候不管我們在什麼地方, 什麼時候, 遇到什麼事情, 我們的心都會是平和的。因為我們的心清淨了, 看一切人、事、物, 也都是清淨的。

大和尚給大家講了一個生動有趣的故事, 他說宋朝大文豪蘇東坡, 與佛印禪師是很好的朋友, 兩人有一次鬥禪機, 蘇東坡問佛印禪師: “在你眼中我是什麼?” 佛印禪師說: “我看你是一尊佛!” 蘇東坡很高興, 佛印禪師問: “那你看我呢?” 蘇東坡說: “我看你是大便。” 蘇東坡覺得自己贏了, 回家高興地講給自己妹妹聽, 誰知他的妹妹却告訴他說: “哥哥你輸啦! 你心裏是什麼, 你就會看到什麼, 佛印禪師心中是佛, 他看你就是佛; 而你看

他是大便, 就說明你心中是大便呀!”

大和尚通過這個簡單的故事, 把高深的佛法闡明出來, 說明了相由心生的道理。大家在輕鬆愉快的氣氛中得到佛法的教益, 充滿法喜。

席間, 達義大和尚與前國會議員黃陳小萍女士、林少毅會長等還就中國傳統文化、宗教對人類的重要影響等話題親切交談。

最後, 大和尚和嘉賓在福慧寺山門前合影留念, 大家依依惜別, 並表示以後會常來福慧寺禮佛, 護持道場。

福慧寺現已正式對外開放, 並有各種法會, 歡迎大家來寺禮佛。詳情可諮詢

福慧寺, 電話: 6044308115、2367889992

地址: 5428 College St, Vancouver, BC V5R 3Z7

(來源: 湛山精捨提供圖文)



立體分析投資市場



Halen D. Zhao
647.296.5823
dongxiazhao@gmail.com



今天早上在朋友圈裏看到一個房產經紀發的一條信息:

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

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

真正的投資是知難行易:

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

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



舉個生動的例子:

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

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

我看到很多人僅僅是看了物業項目就

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

最受加拿大人歡迎的旅游地

——歐洲！去歐洲興趣爆漲 2000%



本刊訊

經過兩年多的新冠疫情封鎖、旅行警告和邊境關閉後，加拿大人開啓了報復性旅遊。

圖片根據保險公司 RATESDOTCA 的數據，歐洲目的地的旅遊保險報價同比增長了近 2,000%。

英國是加拿大人最喜歡旅遊目的地，與 2021 年同期相比，2022 年第一季度的旅遊保險報價增長了 1,832%。

其次受歡迎的是度假勝地葡萄牙，法國緊隨其後。

雖然，意大利排名第四，但旅遊保險漲幅最大，達到了驚人的 2,933%。

西班牙位列前五，然後是德國、愛爾蘭、希臘、土耳其和瑞士。

今年三月，一些歐洲國家取消了對非歐盟公民的



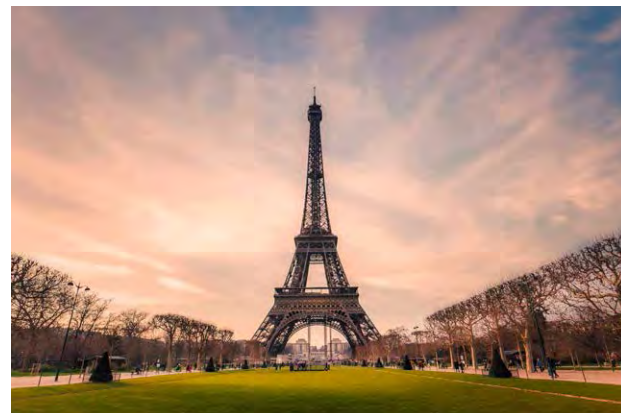
旅行限制，這可以解釋為什麼加拿大人對歐洲旅行重新產生興趣。當然，航班的優惠政策也可能使旅行更具吸引力。

ATESDOTCA 專家、特許保險專業人士 Tanisha Kishan 表示，“過去兩年，一些地方因為旅遊業的缺乏而遭到重創。隨著市場重新開放，你會發現有很多旅遊優惠政策。”

所有年齡段的人都比一年前對旅遊更感興趣。Z 世代以 1,608% 的增幅領先，而千禧一代的增幅為 702%，這使他們成為最少預訂旅行的一代人。

在過去的一年裏，不僅僅是旅遊意圖的增加。根據加拿大航空運輸安全局（簡稱：CATSA）的數據顯示，2022 年 5 月 15 日，有近 122,000 人光臨了加拿大最大的 8 個機場。到 2021 年 5 月 15 日，却只有 13,202 名遊客。

RATESDOTCA 指出，這一峰值表明受疫情重



創的旅遊業“正在復蘇”。

根據 RATESDOTCA 的數據，加拿大人 2022 年選擇的十大歐洲目的地是：

- 英國
- 葡萄牙
- 法國
- 意大利
- 西班牙
- 德國
- 愛爾蘭
- 希臘
- 土耳其
- 瑞士

(來源：SUPER LIFE)



社區·生活

Community & Life



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

今夏安省人最熱衷的打卡地

——多倫多自驾游 10 大小眾寶藏景點！

本刊訊

今年的安省人在經歷了一個寒冷潮濕的春天後，又感受了一把一秒一夏的“快”感。在經歷了狂風暴雨妖風之後，是時候好好感受舒適的陽光出去浪啦！

而來一趟說走就走的境外游在如今全球疫情尚未徹底消散的情況下也是奢望。如何能在滿足遊覽異國風情的景觀同時避開烏央烏央的人群？這些多倫多可以自駕抵達的安省境內隱藏的小眾自然異域風景成為今夏安省人最熱衷的打卡地！有些路程比較遠，但人不多，景色超級美。

怪石嶙峋的海岸，熱帶雨林的瀑布，寸草不生的沙灘，幽暗鬼魅的洞穴……這些神秘瑰麗的自然風景真的在咱們安省就有？當然！而且它們離多倫多都還不算太遠。

沒去過的朋友們趕緊收藏起來。今夏自駕游的路程安排我們已經給您做好啦，快一起去看看這些小眾的秘寶都隱藏在安省的哪些角落吧！

Flowerpot Island

花盆島 (Flowerpot Island) 的巨大岩層已形成了數千年時間。如果您有幸拜訪托伯莫裏 (Tobermory)，當地衆多如沉船和附近的石窟的美景一定會給您留下深刻的印象。您祇能乘船到達這座小島，但其壯觀的風景絕對值得 6.5 公里行程的跋涉。

距離多倫多車程：3 小時 45 分鐘

Balaclava ghost town

到達位於倫弗魯以西的巴拉克拉瓦 (Balaclava) 確實有點遠，但這裏



曾經繁榮一時的社區中心華麗又鬼魅的老磨坊非常值得一游。該鎮始建於 19 世紀中葉，但最終因附近木材供應枯竭而逐步廢棄。秋天這裏的風景也是絕美的。

距離多倫多車程：3.5 小時

Bridal Veil Falls on Manitoulin Island

探索漢密爾頓附近一系列令人驚嘆的瀑布是每個夏天安省人的保留節目，但馬尼圖林 (Manitoulin) 島上的新娘面紗瀑布 (Bridal Veil Falls) 會讓您耳目一新。您甚至可以在瀑布下游泳！到了仲夏，湖水的水溫實際上非常舒適，在這裏可以感受到熱帶雨林那種溫熱又濕潤的氣息。

距離多倫多車程：5.5 小時

Dorset Lookout Tower

這座位於貝斯 (Bays) 湖附近的人迹罕至的瞭望塔因其高聳入雲的靜謐美景而引人注目。清晨湖水升起薄霧讓着翠欲滴的景色擁有超凡脫俗的仙氣。登上 142 米高的塔頂，您可以一覽無餘地欣賞到馬斯科卡 (Muskoka) 地區的無與倫比的美景。

距離多倫多車程：2.5 小時

Bathtub Island

在蘇必利爾湖 (Lake Superior) 游泳的挑戰在於湖水實在是太冷了，但在凱瑟琳灣 (Katherine's Cove) 的這個迷你島却有着“天然溫水浴”的觸感。湖水聚集在淺層岩層中被太陽燒熱。一路穿過沙洲抵達海灣，讓你有一種在沙漠中尋找綠洲的探險感。

距離多倫多車程：8.5 小時



Barber Paper Mill

這些美麗的古老遺址可以追溯到 1860 年代喬治城 (Georgetown) 克萊蒂河 (Credit River) 沿岸的一些早期城區。雖然該地區的翻新項目開發已經拆除了部分建築，但 2008 年劃分為省級遺產後大部分破敗的建築被原汁原味地保存了下來——當然，也被人為地增加了一些現代的氣息。

距離多倫多車程：1 小時

Sand Hill Park

這個位於怪誕湖 (Lake Eerie) 岸邊的沙灘是當地人私藏的夏日消暑勝地。很多人都難以相信安省本省也可以找到如此浩瀚又細軟的沙灘，就像熱帶度假海島的質感。光着腳在沙灘上跑跑也算了一個海灘度假的心願。您可以在這裏露營過夜，感受一下夏夜那舒適的晚風。

距離多倫多車程：2.5 小時

Eagle's Nest Park

這裏的自然觀景臺設有多个景色絕佳的打卡地點，可以眺望向西延伸至哈利伯頓 (Haliburton) 的崎嶇丘陵。雙層木結構的棧道是夏日徒步的首選，攀爬着蜿蜒到山脊上的小徑也

(來源：SUPER LIFE)

穿對顏色，減齡 10 歲

上周，第75屆戛納電影節正式開幕！
Elle Fanning在電影節上的紅毯造型，再次讓人大呼好看。

才21歲的她已經被聘為，戛納電影節評委了，年紀輕輕的就獲此殊榮，實在讓人羨慕。

而作為小仙女派代表，前幾天穿起的這套柔美粉裙，也是美得發光。

為什麼Ella穿粉色會這麼好看呢？
那就是因為她屬於淺冷型膚色。

在個人形象設計領域，會根據每個人的膚色狀況，以及色彩的三屬性，色相，明度和純度，把大眾分為八大色彩類型。

其中一種就叫做淺冷型色彩風格。

這種類型的膚色特點，就是跟Ella一樣。祇要是這種類型的膚色，穿淺紫，淺藍，淺黃等，就會比別人好看很多。

這也是Ella為什麼每次紅毯，都能大獲成功的原因。她找對了適合自己膚色的衣服！

仔細說起來，就是皮膚屬於冷色調的底色，皮膚亮亮的，屬於高明度，同時五官淡淡的，屬於低純度。

就因為選擇了顏色，Elle Fanning並沒有完美的身材，也沒有完美的五官。



在美女雲集的好萊塢，實在說不上條件多優秀的情況下，依然成為仙女派的穿搭典範。

Elle Fanning的五官非常俏皮可愛，皮膚是非常白皙的冷色調。

因此她穿那些淺淺亮亮的衣服，都有一種很幹淨很仙的氣質。

她身上有那種非常夢幻的小女孩氣質。白皙的皮膚，幹淨的氣質，清純的五官，讓她駕馭任何有着少女裝飾感的白色單品，都絲毫不費力氣。

青春活力的少女感，蓬勃而富有生氣，即使小腿略粗壯的情況下，也完全不影響帶來的美好。

其實在時尚圈，這兩年也有一個很火的博主，就是來自美國亞特蘭大的Reese Blutstein。

她跟Ella有一些相似之處。都很年輕，少女感強，皮膚都很白皙，在個人形象設計師眼裏，她也屬於淺冷色調皮膚。

不同的地方是，Reese Blutstein更有個性。她的面孔被稱之為冷漠臉。同時她的品位更有時裝性。

但是盡管氣質不同，身份不同，但是這兩個人都會選擇大量的清淺顏色。

一種明亮又明媚的服裝顏色，會讓她們的皮膚看起來又白又亮。

如果仔細觀察，你會發現她們的皮膚不僅僅是白晳，還有很通透的感覺。

皮膚比較薄，比較亮。穿着淺粉，淺藍，淺綠都會很好看。如果是中性色，那麼也是淺色更好看。並且在服裝細節上，這兩位因為都屬於少女型風格，所以也都會去考慮少女元素。

時尚界還有一位博主，來自俄羅斯的設計師，時尚博主Vika Gazinskaya，也很適合冷色調的各種淺色單品。她屬於淺冷型膚色，但是在風格上屬於前衛型。所以她適合誇張的淺色系風格單品。

她的五官也雖然比較立體，但是顏色的反差並不是很大。這種妝容能夠突出她的個性，強調出她的設計師的身份。同時在駕馭一些淺冷色調衣服時，更有趣味，更時髦。

亞裔Vanessa Hong雖然膚色很深，但是她身上的這件裙子很適合淺冷膚色的女孩。

關於淺冷色調的皮膚，大家還可以看到看看英國博主Brittany Bathgate。她也一樣典型的膚色淺冷型。所以她本人極愛一些淺淺的衣服。

特別是她穿着淡藍襯衫和米色百褶裙的這套，一種幹淨利落的都市知性氣質，給人留下極深刻的印象。

經常看【時尚臨風】的朋友們，一定發現多次跟大家推薦了今年流行色，裏面的綠色系，粉色系，都很適合淺冷型人來穿着。今年各大品牌的秀場上，也有這些漂亮的顏色給大家來選擇。

近年流行的北歐風淺色系，或者大家比較熟悉的馬卡龍色系，都很適合淺冷膚色的人來穿着。

如果有人跟你說，為什麼今天看起來很憔悴？或者說你看起來好像變老了。別擔心，有時候這可能就是因為，你穿了一件老氣的衣服，或者明明是冷色調的皮膚，却選擇了黃橙色的上衣。

有時候衣服的顏色選對了，可能比醫美的效果還明顯。

(來源：時尚臨風)



这 4 条裙子，今年夏天一个都不能少

夏天的到來，不像春天那樣悄無聲息，總歸是熱鬧又喧囂，充滿了靈動和生機。

抓不住稍縱即逝的春天，在悠長的夏日裏，可以好好享受人生的一些小確幸。

文人墨客擅用筆墨記錄美好，音樂家會用美妙的旋律彈奏夏天。

而我們，可以穿上那些特別又好看的連衣裙，讓夏天更加絢爛多姿。



自帶香氣的連衣裙

德國作家帕特裏克在小說《香水》裏寫道，誰掌握了氣味，誰就掌握了別人的心。

氣味像無形名片，能很大程度左右別人對你的第一印象。這大概也是為什麼，追求極致的服裝行業，會推出自帶香氣的連衣裙吧。

下面的這款連衣裙，材質裏添加了具有護膚效果的摩洛哥堅果精油，聞起來不但有淡淡的香氣，還可以滋潤肌膚，簡直就是有超能力啊。

夏天炎熱，身上帶有淡淡香氣，別人靠近你時，無形中好感加滿。

就算沒有添加了香氛的連衣裙，我們也可以自己製造這樣的驚喜。

單色的裙子富有神秘感，適合一些東方調香氛，比如Coco Mademoiselle，東方的基調中還帶有淡淡的柑橘香，清爽解暑又富有神秘感。

而色調豐富的印花裙，和木調香的氣質中和之後更加協調，讓自己的性格更加立體。

時髦復古的格紋裙

格紋，不僅僅是秋冬的專屬，夏天穿格子，反而更有一種特別的魅力。

它的超能力，是能夠把時髦和復古結合，雖然是已經有幾百年歷史的圖案，卻能和各種現代設計元素相結合，成為時尚好看的街頭風。

夏天的格紋，可以是森系女孩的味道，恬靜中帶着歲月美好的姿態，把生活認真塑造。

尤其是搭配一些針織外套的感覺，舒適自然，百



看不厭。

一些細小的格紋，搭配少女氣息的蕾絲領，一下子就可以把森系感拉滿。

幹淨又溫柔，是日常裏輕鬆又不慌不忙的好看。

夏天上身的單品比較少，就是要大膽嘗試各種各樣不同的圖案，讓衣着看上去更加豐富。

棉麻和條紋的圖案相結合，在夏日的綠蔭籠罩之下，可以給自己增添幹淨舒適的自然氣息。



優雅知性的正裝裙

作為一名都市麗人，我們總有很多正式一點的場合要出席。

這時候選擇一條剪裁優良、材質挺括的正裝裙，就是最優解啊。

要想“偷着懶”也能看上去很精致時髦，記得選擇一條帶有小翻領和鈕扣，看上去板正一點的正裝裙。

如果想要穿出輕鬆優雅的感覺，可以選擇收腰款

的設計，比如用幾顆鈕扣的存在強調一下腰身，立馬多了一些溫柔的氣息。

高腰線的款式特別顯高顯瘦，我們穿衣打扮的時候，都可以記住一個原則，那就是腰線有多高，腿就有多長。

自行調節腰帶的位置，用衣服塑造腰線，輕鬆就能給自己的整體LOOK注入幾層次美。

也可以巧用領口的設計去調節頭身比例，大領子或者泡泡袖的設計，最適合用來遮蓋收窄的肩膀，打造出幹練的大女人氣場。

清爽舒適的冷感裙

變美不是一朝一夕就能實現的，要在平淡中重複無數件小事，才有可能實現肉眼可見的變化。

其中最難以堅持，却又最具有這種驚人效果的，應該就是夏天的防曬工作了。

防曬就是防老，但夏天熾熱的陽光可是防曬的天敵。為此日本品牌emmi特別推出了由防曬材質制成的裙子。

不但可以隔絕紫外線，穿上身還自帶涼感，夏天有這麼一條清爽舒適的連衣裙，是每個熱愛戶外的女孩的夢想吧！

可惜這樣的材質目前市面上還是很少見，不過聰明的女孩子，可以通過其他的方式，打造出這樣透氣不怕曬的清涼夏日感。

首要的一條就是選用透氣的棉麻材質，搭配寬鬆的剪裁，不但舒適、吸汗、透氣，還能體現環保、自然、質樸的生活態度。

在當下，“及時行樂”聽上去更像是一種積極的生活態度，人們穿衣也更加追求舒適度和自由度。

寬鬆的編織款式，偶爾的鏤空設計，能夠增加清涼度，又能體現追求浪漫自由的人生觀，建議加入每日穿搭清單，用來體現自己享受生活的一面。

穿衣沒有大道理，所有的講究說到底還是為了生活服務。

為了發揮好它存在最大的意義，記得帶着好心情穿衣啊！

(來源：時尚臨風)



[Express II 搶售中] 北約克樓花新貴 開發商的寵兒！搶才是王道！



EXPRESS²
CONDOMINIUMS ON THE SUBWAY

Steps from Wilson Subway Station in the heart of a vibrant community. Minutes from Yorkdale, York U, downtown and more, life here is an easy ride.

Coming Soon.

www.Express2Condos.ca



被譽為北約克翻新改建新貴的Express II Condos，得天獨厚地享受到市政府在功能和規劃上的重視和支持，這個樓花新貴所在的區域也是諸多開發商的寵愛選擇，如果你沒聽聽過Express II，千萬別錯過今天的全面解讀哦！

投資俱佳的家庭社區

具體位置：10 Tippet Road

位于Wilson Ave 和Tippet Rd交界，即使最近出現許多新的開發項目，Express II Condos的位置優勢也異常優異，靠近多所教育機構、課外活動場所、綠地和當地醫院，超棒的地理位置迎合了當下都市人高效靈動、舒適變通的主流生活，對選擇安家的客戶充滿了誘惑力！

越來越多的開發商也據此選擇此區域進行公寓項



目的開發。

另一方面，因為地鐵一號綫延伸綫的開通，再加上這裏有着多種多樣的餐廳和娛樂場所，該區的住宅，零售，辦公商業開發都會成為強勁的收益率和穩定的租賃市場！

滿分無障礙交通

世界一流的公共交通

Express II Condos交通要說打分能拿到94/100 距離 24 小時運營的 TTC 巴士路綫僅幾步之遙 距離威爾遜地鐵站僅幾分鐘路程，乘客可在半小時內通勤到聯合車站

可輕鬆抵達 401 號高速公路和 Allen Expressway

駕車者可以無縫地穿梭于整個城市和 GTA 并連接到該地區的所有其他主要幹道 約克大學現在可通過新擴建的地鐵抵達

豐富的便利設施

周邊地區到處都是生活便利設施，附近的公園有 Baycrest 公園、Conlands Parkette 和 Woburn 公園。

居民將能夠享受附近的餐館、咖啡館、Big Box 商店以及許多其他當地購物和娛樂場所。

Yorkdale 購物中心也很方便抵達。

開發商背景

Malibu Investments在過去的十年裏，設計的樓盤年輕時尚，符合現代人的居住理念和要求，擅長改造城市天際綫，營造社區感，建造高品質、現代且標誌性的建築，以開發高層公寓為主，為自己贏得了聲譽。自成立以來，已在大多倫多地區建造了超過3500個單元，

回到正題，Express II Condos 全部目前有383個 Units，擁有1居室到3居室的混合布局。

預計完工日期2026年！售價 \$50萬起！

最後提醒各位友友們！優秀的樓盤好的戶型都會遵循一個道理，不會給你太多慢慢思考的時間，搶才是王道！

想拿一手好盤有關Express II 公寓，速度聯系我愛我家團隊！

647-268-6688

我愛我家
RE/MAX
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

