

# 投資周刊

## INVESTMENT WEEKLY

**EMPEROR MORTGAGE GROUP 英皇貸款集團**

英皇貸款, "貸" 你實現夢想

100% 成功做到貸款的團隊

英皇貸款集團由多位資深貸款精英組成, 20年加拿大貸款經驗, 直接對話各大銀行及金融機構。

房屋貸款, 建築貸款, 商業貸款, 公寓工程融資, 生意貸款, 私人貸款

Estelle Sheng 盛小姐  
647.395.3423  
estelle.sheng@emtg.ca

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

**RE/MAX 瑞麥 ATRIUM HOME 安家**

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

民宅買/租/售 | 樓花/房產投資  
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086期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 專業·前瞻·準確 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

▶▶ A6-A7

## 追夢的人生 有無限可能

—專訪 RIFO—德地產豪宅團隊  
專業地產經紀 Christina Tao



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

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

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

夏皮羅 Garry Shapiro 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達 37 年

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

**RE/MAX** 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 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

“買房卖房 有我領航”  
地產領航團隊

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

為您的物業量身定制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

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

DAVID GUO TEAM  
僅提供高質量住宅和大型商業地產服務

416.3030305  
Sales Representative

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

投資周刊 INVESTMENT WEEKLY

業務內容推介 銅版彩色印刷  
個人精準信息 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 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  
dongxizhao@gmail.com

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

Amada 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

EXPRESS REALTY INC. 捷匯地產

Sam Liu 劉玉山  
Broker of Record  
Cell: 416.315.4777  
Email: samliu808@gmail.com

Office: 416-221-8838  
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

專業水質處理設備  
全屋軟水器系統 | 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 \$135 萬**

**Dundas / Hwy 412**

Whitby 3年新 4臥3衛雙車庫獨立屋, 分門出入地下室。全屋多窗, 光線敞亮。全屋均升級為硬木地板, 橡木地板。廚房加高廚櫃連 Moulding and Valance, 全套不銹鋼電器, 石英台面和大型中心島。長車道可停4車, 近 Hwy412 和 401, 靠近公園、購物和公共交通。

**暗盤**

**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。鐵藝木樓梯, 射燈、水晶吊燈。

**售價 \$99 萬 9**

**Lake Simcoe 上居下舖**

多倫多以北 Lake Simcoe 湖上層下舖物業, 近 5800 呎室內面積連雙車庫, 背靠樹林小徑, 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 衛三車庫獨立屋, 物業背樹林小徑, 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 129 萬**

**阿崗昆湖濱度假屋**

名勝之地阿崗昆湖濱 4 車庫度假屋, 0.92 英畝面積, 超長湖岸線 120' X 365', 3+4 房 5 衛, 近 4800 呎居住面積包括完成 W/O 地下室。整個物業的土地綠樹環繞, 後院直達 Hells Lake。物業有 2 個家庭房, 3+4 間臥室, 2 個分門和 2 個獨立雙車庫, 就像 2 個帶獨立入口的大型半獨立別墅, 適合 2 個家庭。目前 2022 年 7、8 月 已經全部訂滿, 2 個月約 \$30K 左右, 將根據截止日期轉給買家。

**出租 \$2180**

**James St N & Wilson**

漢密爾頓市中心新裝修的 2 房 1 衛單元, 明亮寬敞的寬敞開放式客廳餐廳一體化設計。廚房帶廚房電器, 滿足日常生活所需。新的強化木地板, 兩臥室皆明窗。大樓下通往餐廳、超市、公共交通, 以及麥克馬斯特市中心校區、First Ontario Centre。公寓小巧玲瓏, 適合學生, 單身或情侶。

**售價 228 萬 8**

**Bayview / Bloomington**

數年新 4+2 房 5 衛雙車庫獨立大屋, 約 4780 呎, 背靠森林, 主層 10", 開放式布局規整方正。入口 8 呎雙大門, Family Room 12"。主層射燈, 水晶燈。二樓及完成地下室皆 9 呎。主臥寬大, 衛浴面向 Ravine。入讀名校 Richmond Green 高中。

**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。上層下舖物業, 18 個居住單位 +2 個商用單位; 超 4.6% Cap Rate, 可用作 Redevelopment, \$\$\$ 升級, 超高人流。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; 大樓後有 4 個車位; 物業位置优越, 舉步多倫多 / OCAD 大學, 公共交通。

**出租 \$3400**

**Bayview Ave / Wellington**

奧羅拉三房四衛雙車庫獨立屋, 主層功能區明確, 180 度弧形餐廳, 落地大窗, 步出後院 Deck。二樓三房, 寬敞明亮。完成地下室裝修。物業靠近奧羅拉購物中心, 距離大統華超市開車數分鐘, 往東距離 Walmart 購物廣場亦不過數分鐘車距。上 404 高速快捷方便。

**售價 148 萬 8**

**Leslie / Ravenshoe**

Georgina - Cook's Bay 最南端, 大佔地 75 X 150 Feet 三房三衛雙車庫獨立屋。坐擁 75 呎湖岸線, 私家碼頭可停大遊艇。2011 年新翻建, 約 2000 呎。全屋木地板、射燈, 開放式設計。廚房 Built-in 電器, 花崗石台面。後院開闊連大 Deck, 可供休閒, BBQ, 聚會。直接上船, 連通 Lake Simcoe, 是市面少有的可自住, 可翻建, 亦可度假, 出租, 或 Airbnb 多種用途於一體的物業。

**售價 169 萬 9**

**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。主層 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。

**出租 \$3380+TMI**

**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。

**售價 \$149 萬 9**

**Leslie / Elgin Mills**

烈治文山一年新無管理費 3+1 房 3 衛鎮屋。1715 Sqft, 8 " 入口大門, 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, 石英台面, 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, Canadian Tire 均在數分鐘之內。

**出租價格面議**

**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 (12 呎高), 400 Amp 電, 可作零售街舖或改其他類型生意。

**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, 主層和地下室的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 \$70,800.84

**出租 \$2800**

**Cook's Bay 湖邊度假屋**

佔地約 4 Acre 完美的湖濱度假屋, 三房一衛超長停車位, 可同時擁有 10 台車停泊。後院湖岸線約 61 呎, 直達 Cook's Bay, 是夏日娛樂運動的最佳選擇。物業廚房基本電器齊全, 可滿足日常生活所需。前院超大地, 後院直通湖濱, 附近超市及日雜店均在數分鐘之內, 購買物品亦十分方便。

**樓花轉讓價 \$99 萬 9**

**Victoria Park Ave / Eglinton Ave**

2 房 2 衛疊式鎮屋。室內面積 1026 呎; 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, 石英台面, 廚房電器齊全——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



• 高資產 • 自僱人士  
• 新移民 • 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: 粵語、普通話、英語

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







**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



**市中心东区地铁盘  
The Dawes**

三月热卖的市中心东区地铁盘 The Dawes 北楼已正式开盘 尺价仅 1200/, 多伦多最便宜的地铁盘! 小户型 50万起价, 仅需 15%定金! 良心定价, 实力开发商 Marlin Spring! 价格户型信息欢迎联系!



**South Forest Hill  
Residence**

得传承的精品公寓, 坐落于多伦多最奢华的森林山社区, 闹中取静, 顶级私校环绕, 地铁站、大型公园等都 5分钟步行距离内。这是 Forest Hill 30年来第一个高层公寓项目, 位置也是真正 Forest Hill 精华地段! 周边住宅均价 500万起, 难得的好项目, 无可比拟! 开发商白金经纪保证拿盘!



**Gallery Tower  
一天就会售罄的热盘**

Gallery Tower 要来了! 一天就会售罄的热盘! 请认准真正的第一批 VVIP 拿盘! 热门地段 Enterprise/Birchmount, 这里是万锦的宇宙中心, 未来前景无限!



**Redoak  
3车库独立屋楼花**

Redoak 最后两套 3车库独立屋楼花, 310万起。75尺宽 lot, 速联系。

**LITIGATION LAWYERS**

Real Estate - Commercial/Corporate  
Family Law - Will and Estate



**Y. LIU LAW FIRM**  
焱律师事务所

**诉讼  
婚姻调解**

**Matrimonial Disputes**



- 商业诉讼 Commercial Litigation
- 遗嘱继承 Wills & Estates
- 刑事辩护 Criminal Defence
- 公司法务 Company Law
- 地产交易 Real Estate Transactions
- 移民 Immigration

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

Toronto Office: 955 Bay St. Unit 1, Toronto M5S 2A2  
Markham Office: 105 Main St. Unionville, Markham L3R 2G1



马律师  
Maryam Abdulhaq

曾律师  
Selina Zeng

焱律师  
Yan Liu

哈雷律师  
Khalid Arshad





# 有爱·才有家

## 专业精湛的地产服务

### 为你实现地产投资的规划

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



**May Liu**

Sales Representative

Cell: **416-834-1810**

Email: [mayliu7797@yahoo.com](mailto:mayliu7797@yahoo.com)



**Mary Huang**

Broker / Vice President / FRI

Cell: **416-816-8685**

Email: [Le\\_huang@yahoo.com](mailto:Le_huang@yahoo.com)



**For Sale**  
**\$818,000**

197 yonge St ,suite 4011



**Sold**  
**Over Asking**

40 corby Rd, Markham



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

31 Roxanne Cres, Toronto



**Sold**

East Gwillimbury



**Purchased**

Markham



**Purchased**

Aurora



**Purchased**

Markham



**Sold**  
**Over Asking**

Aurora



**Purchased**

Toronto



**Purchased**

Toronto



**Purchased**

Aurora



**Sold**

88 Luzon Ave. Markham



**Sold**  
**Over Asking**  
**Only 3 days**

11-20 Crown Steel Dr



**餐廳生意出售**  
**\$250,000**

北約克 Yonge&Sheppard



**Sold**  
**Only 4 days**

8-11 Fairburn Dr, Markham



**Sold**

Markham



**Vera Zhang**

Mortgage Specialist

**416.418.9398**

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



**Kimiko Lu**

Sales Representative

**647.886.6690**

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







# 我爱我家 诚邀新老房地产经纪加盟

5i5j Realty Inc. Brokerage

## THE GREENWICH

CONDOS AT OAKVILLE

Trafalgar & Dundas

### 押金仅需10% \$600's

- 轻松前往  
403 407 401和QEW高速公路
- 几分钟即可到达 GO 站
- 临近奥克维尔私立学校
- 奥克维尔购物中心

### 交接日期: 2025



### 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





# 瑞邦資產管理公司

## Respon Wealth Management Corp.

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

### 瑞邦金融專家推薦

如何持有鑽石資產，讓您成為財富贏家

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

#### 資產講座要點

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

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

講座時間：7月14日 13:30pm  
多倫多時間

講座形式：ZOOM

#### 報名電話：

多倫多 416-889-2999  
溫哥華 604-551-8998  
薩省 306-881-3897  
respon.office@gmail.com



2022瑞邦金融慈善夜



總理特魯多先生與廖子蔚總裁



2022瑞邦杯華龍高爾夫隊隊賽

### 財富諮詢及管理對象

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 投資移民海外資產管理</li> <li>- 如何申報海外資產</li> <li>- 離岸公司對投資移民在稅務上的幫助</li> <li>- 哪種海外資產產品能轉入不帶上稅</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 公司省稅最多</li> <li>- 公司獎金分紅和省稅</li> <li>- 股東借錢個人稅項</li> <li>- Holding Company賬目轉移</li> <li>- 準備HST稅表</li> <li>- 個人年終稅務計劃小提示</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- RRSP省稅最大化</li> <li>- RRSP產品的選擇</li> <li>- 貸款購買RRSP</li> <li>- 退稅購買RRSP</li> <li>- Spousal RRSP</li> <li>- RRSP賬戶管理</li> </ul> |
|---|--|--|

### 瑞邦財富管理團隊主要成員

廖子蔚 瑞邦總裁  
Winnie Hongwei Liao

三十餘年金融資產管理經驗，具有豐富的理編和  
運轉實踐經驗，業績傲視同儕。2021年及過往數年  
SunLife (永明人壽) 全國最佳理財的個人業績。  
2018年榮獲十大金牌加拿大London Life (倫敦人壽)  
金牌理財獎，榮獲資產管理世界行業最高榮譽頂  
級富豪俱樂部 (TOP table of MORT) 終生會  
員，業績達同行世界頂端！

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

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

張裕榮 Edward YW. Cheung 律師

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



歡迎掃碼報名

### Headquarters

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

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



英皇贷款, "贷" 你实现梦想

诚信服务, 值得信赖



Kelly Nie 聂小姐  
Business Development Manager

Rex Keh 郭先生  
Chief Operation Officer

Kenneth Mo  
毛先生

Alfred Wu 吴先生  
Chief Executive Officer

Daisy Dan 但小姐  
Mississauga Branch Manager

门店地址:

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

联系方式:

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



**EMPEROR** 英皇贷款集团  
MORTGAGE GROUP

我们的业务:

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



专业团队

五大银行  
资深贷款经历



量身定制贷款方案

从前期准备  
到贷款成功获批  
全程一对一服务



诚信, 贴心的服务

竭诚为新老移民、非  
居民、稳定收入、低  
收入人士服务



放心, 快捷的原则

力保各大银行最低  
利率, 最短时间内  
保证放贷

门店地址:

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

联系方式:

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

扫描二维码添加英皇贷款客服微信,  
可获得精美小礼品一份。

Wechart QR





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**

**列之文山豪华全独立 新开工**



Yonge/King Rd., 豪华两层全独立, 约5200呎。

**北约克豪华全独立已经开工**



Don Mills / Sheppard E. 豪华两层全独立, 约3900呎

**北约克豪华全独立完工**



Yonge/Sheppard E., 豪华两层全独立, 约4000呎。

**列治文山豪华全独立拆一建二在建**



Yonge/King Rd. 豪华两层全独立, 每栋4000呎。

**Ajax湖边豪华两层全独立完工**



Ajax湖边两层全独立, 3300呎。

**北约克豪华两层全独立完工**



Avenue/Lawrence Ave. 两层全独立, 约3900呎。

**合伙制投资  
建新房讲座**

预定请电: **416-984-3988**

**30 Leek Cres #102, Richmond Hill**

**2022年07月23日 周六**

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

**9** 个名额

**416-984-3988** (中英文)

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

**摩石建筑 爲您建新房, 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086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

### 都市房訊 A3

#### 大多倫多租金飆升高達 28%! 三年來最大月度漲幅!

### 封面故事 A6-A7

#### 追夢的人生 有無限可能 ——專訪 RIFO 一德地產豪宅團隊專業地產經紀 Christina Tao

### 行業動態 A14-A15

#### 中國大幅放寬入境政策 回國只需 7+3 天! 航班熔断時間也縮短! 加拿大入境將更快捷!

### 業界動態 A20-A21

#### 卡丹薩北美音樂藝術中心成立 中國著名鋼琴品牌進駐多倫多

### 業界動態 B19

#### 福特放大招“建房”! 農田變居民區! 多倫多萬錦以北將建 4500 多套住宅!

### 業界動態 B20

#### 加拿大國慶長周末好去處 享受節日 快樂出發

# 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

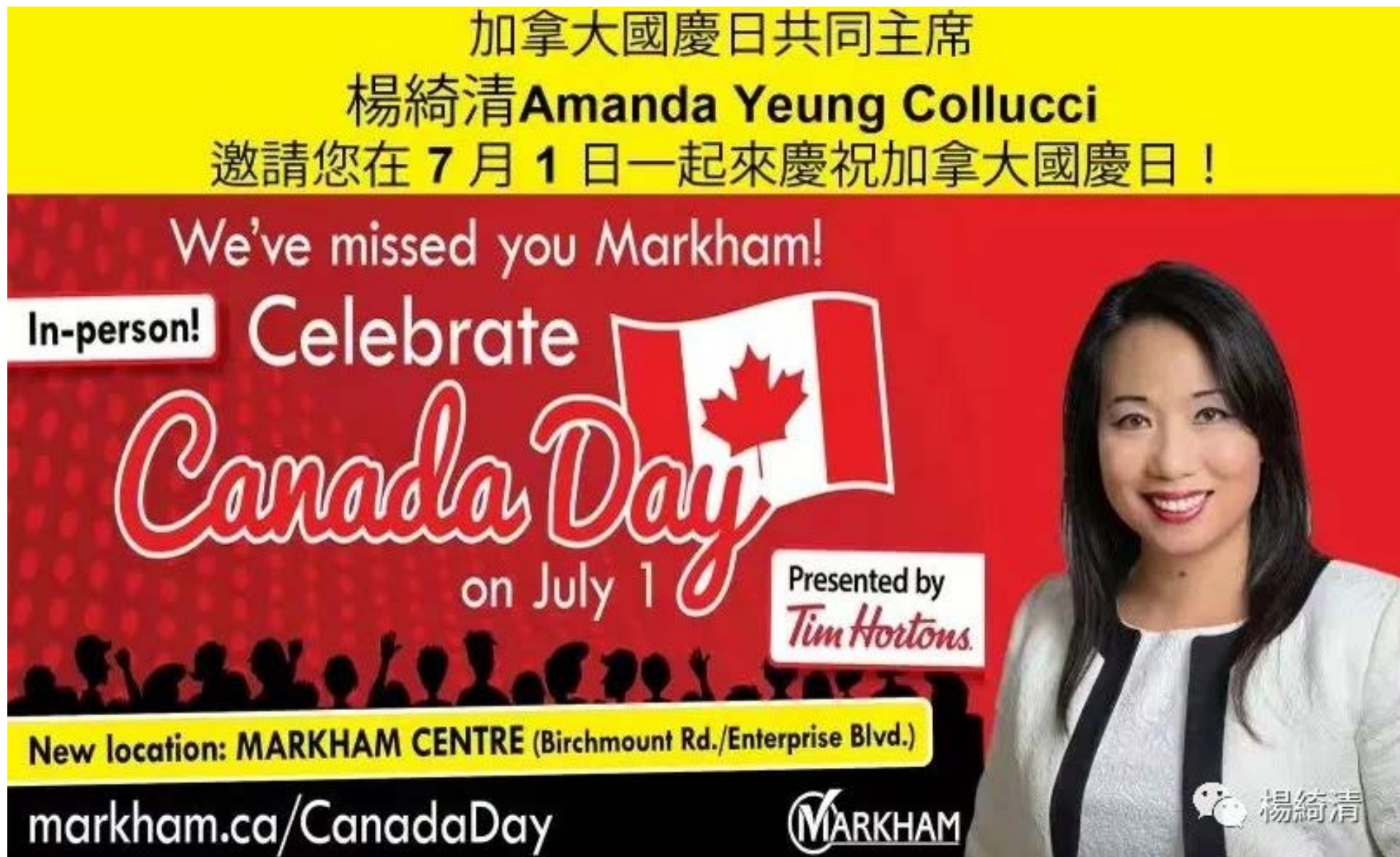
思漫尼微信二维码 思漫尼网站二维码





# 加拿大國慶日慶祝活動

## 2022年7月1日在萬錦中心舉辦



### 本刊訊

Enterprise Blvd.)的中心地帶, 將提供充足的免費停車位, 交通便利。

“我們為您計劃了美好的一天,” 加拿大國慶日聯合主席、議員楊綺清 Amanda Yeung Collucci 說。

“您會喜歡我們為您準備的食物, 以及我們兒童區的活動, 包括驚心動魄的魔術表演, 當然, 如果沒有我們最受喜愛的小醜 Doo Doo, 加拿大國慶日將不一樣。”

“我們想念你萬錦市的人民!” 加拿大國慶日聯合主席、議員 Khalid Usman 說: “我們很高興能夠匯集各種令人驚嘆的人才。我們將擁有各種音

樂類型, 包括獨立、流行舞曲和適合家庭的最愛, 以及“原住民表演。這是一場你不想錯過的現場表演!”

作為萬錦市加拿大國慶共同主席萬錦市議員楊綺清, 誠意邀請大家參與在7月1號舉行的加拿大國慶活動。活動將在萬錦中心舉行, 由下午3pm直至晚上10:30pm。活動包括, 兒童遊戲, 精彩的表演節目, 美食, 以及精彩的烟花匯演。以及免費泊車服務。詳細資料請瀏覽萬錦市的網站: [www.Markham.ca/CanadaDay](http://www.Markham.ca/CanadaDay)



我們想念你萬錦市! 市政府很高興地宣布, 我們將於7月1日在新地點——萬錦中心重新舉辦面對面的加拿大國慶日慶祝活動!

該活動壓軸表演將由屢獲殊榮的藝術家 Virginia to Vegas 擁有超過 3.52 億全球流媒體和 4 首白金單曲, 如 “We are Stars”、“Lights Out” 和 “Just Friends”, Virginia to Vegas 將把他著名的獨立流行合唱和電子旋律帶到我們的加拿大日舞臺。

當天的慶祝活動於7月1日下午3點開始, 將提供現場娛樂表演, 直到我們的標誌性烟花匯演, 晚上10點結束。

“我們要一起慶祝,” 萬錦市市長 Frank Scarpitti 說。“今年是我們建城十周年。十年前的加拿大國慶日, 萬錦市被指定為城市——另一個值得慶祝的理由。除了屢獲殊榮的藝術家 Virginia to Vegas 之外, 我們很自豪加拿大歌手和詞曲作者 Rêve 用她的熱門歌曲 ‘Ctrl + Alt + Del’、‘Headphones’ 等為我們的主舞臺增添色彩。”

今年的活動為整個家庭提供了一系列令人驚嘆的樂趣, 從美味的食品卡車到著名的音樂娛樂和令人眼花繚亂的烟花表演——所有年齡段的人都將享受到一些樂趣。

新地點位於萬錦中心 (Birchmount Rd./

# 大多倫多租金飆升高達 28%! 三年來最大月度漲幅!



### 本刊訊

來越少。潛在的購房者由于高房價而推遲了購房, 進一步限制了供應。

上個月, 多倫多中心的房租是 GTA 中最高的。該市的共管公寓和公寓的月均價格為 \$2,438 元, 同比增長 19.8%。

伯靈頓 (Burlington) 和怡陶碧穀緊隨其後, 平均月租金分別為 \$2,233 元和 \$2,263 元。同期增長分別為 18.3% 和 17%。

到 2022 年為止, GTA 中租金最高的街區是 Bay Street Corridor。從 1 月到 5 月, 該地區的共管公寓和公寓的平均租金為每月 \$2,764 元。房價較 2021 年上漲 12%, 較 2019 年的峰值上漲 1%。

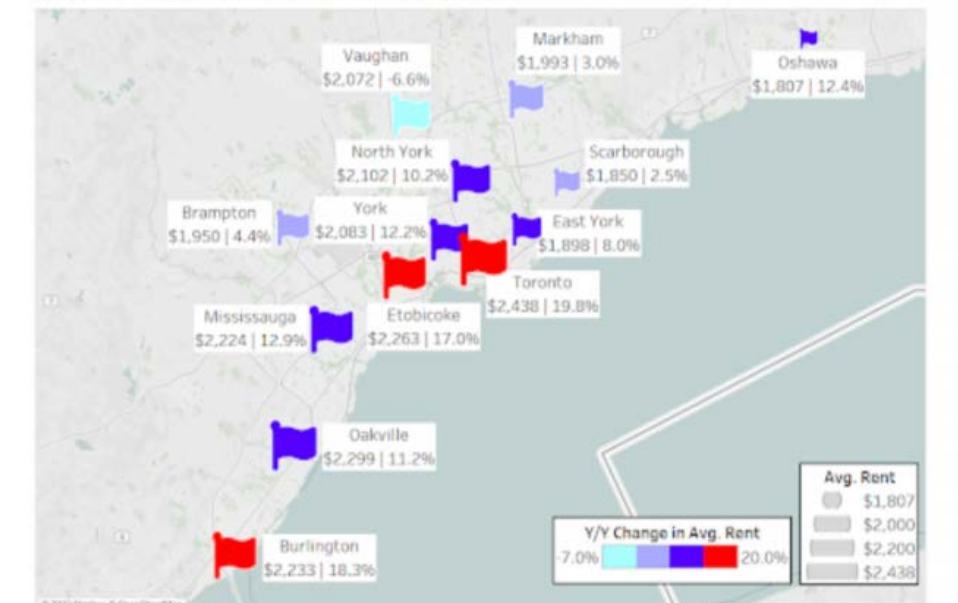
密西沙加市中心的增長率是 GTA 地區最高的。該地區每月平均租金為 \$2,878 元, 同比上漲 28%, 比 2019 年高出 17%。

在經濟不穩定時期, 搬家的人越在 GTA 中最便宜的租金區域是

Parkdale, 租金平均每月 \$1,767 元, 仍比 2019 年的峰值低 19%。不過, 就像所有區域一樣, 房屋面積已經縮小了。

(來源: 多倫多君安地產)

Average Rent and Annual Change in Average Rent for Condo and Rental Apartments in Select Municipalities in the GTA, May 2022





# 在加拿大轉讓樓花劃不劃算？要交哪些稅？

本報訊 華人在加拿大投資開發商新建房，轉讓樓花交易的熱度一直不減。作為買方和賣方，出讓、受讓樓花時，都有哪些法律權利和義務？

看看最近安大略省高級法院的最新判決：

Chandran et al v. Pannu et al., 2022 ONSC 3278

前一陣子，有出讓人簽署了樓花轉讓合同後，又反悔、改主意不想出讓了的。原因竟然如下：

## 其一

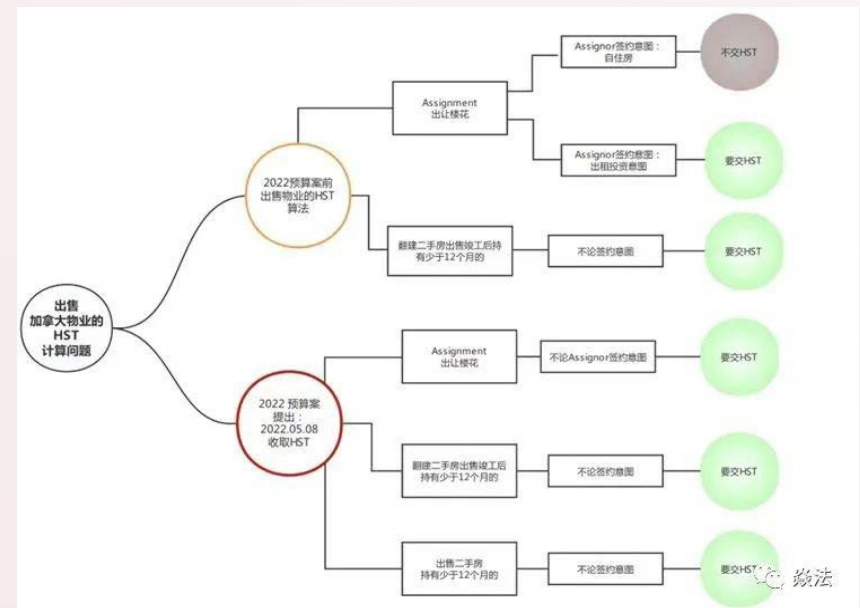
最近加拿大的三級政府都有相應的房產交易相關的稅改政策出臺。

導致很多出讓人發現：出讓樓花不那麼賺錢了。新的聯邦銷售稅政策，自2022年5月8日起，所有出讓合同不論原始買家的原始購房意圖：投資也好，自住也罷，您都需要考慮出讓人要代國稅局CRA徵收：出讓合同交易差價的13%的銷售稅了。

比如：出讓合同和原始購房合同的差價，如果是二十萬加幣的話，那麼，出讓人有義務代稅局收取合同差價的13%的HST是： $200,000 \times 13\% = \$26,000.00$ 。

稅局的官方解析是這樣說的：任何出讓合同如果是在2022年5月7日之前的，也是受此次稅改政策約束的！

關於支付給開發商的首付款部分是否作為計算出讓合同的HST的稅基組成部分，稅局的解析如下：



BY Katrina Eñano / 20 Jun 2022 / Share

The Superior Court of Justice of Ontario has ruled against a buyer who failed to take reasonable steps to completely assign his interest in a real estate contract in favour of third parties.

In *Chandran et al v. Pannu et al.*, 2022 ONSC 3278, the respondent, Gurkirat Singh Pannu, and the builder, Poetry Living (Ellis Lane) Ltd, signed a purchase and sale agreement. Under the agreement, the respondent agreed to buy a pre-construction property in Caledon, Ontario, from the builder. Moreover, if the respondent wishes to assign his interest in the agreement, he should first obtain the builder's consent and pay the assignment fee for the consent given.

The respondent subsequently assigned his interest in the agreement to the applicants, Vikram Chandran and Chithra Vijayan. However, he failed to request the builder's consent to the assignment because he left for India due to an illness in his family.

下：

2022年5月7日以前的HST計算稅基是包括了出讓人在簽訂原始合同時約定的，且已經支付給開發商的定金部分的。

2022年5月8日其後簽署的AAPS的，新政設定是：稅基中排除已付開發商的定金部分，來計算徵收出讓合同AAPS的HST。

## 其二

如果出讓了自己和開發商所簽署的原始購房合同（APS）給受讓人，開發商可能獅子大開口，狂漲出讓費。原因是因為在簽署原始購房合同時，沒有鎖定開發商日後可

能有權收取的出讓封頂費。

前陣子，就有客人因此，和經紀人吵鬧着要打官司，開發商竟然在給出的，其簽署《出讓同意書》條件中，出讓費從五千加幣(\$5,000.00)漲到了五萬(\$50,000.00)！出讓人可不急了：“我出讓的差價也就十幾萬塊，這要是給開發商再多付個四萬五(\$45,000)，我這利潤空間。然後，還要再減掉應付的買賣雙方代理人的佣金總和（5%）的出讓合同總價”，再加上溢價部分的13%”。

還沒完呢！別忘了增值稅問題。出讓樓

花既然都是一刀切按照投資房來計算稅負，那麼，自然是要計算投資房所產生的賣家的增值稅問題。不論您是本地的出讓人還是海外身份的出讓人，您所出讓的樓花的增值部分，是都需要繳納加拿大的增值稅的了。

如果您是非稅務居民，您還需要考慮非稅務居民的特殊清稅流程：交接當日，出讓合同總價的25% 是要滯留在交接房產律師的信托賬戶，先交稅，再等候稅局出具完稅證明，將近12個月的漫長等候期，您才可以拿回稅後的滯留款。

這麼一算下來，出讓人在出讓樓花交接日，不僅拿不回來差價款和已付的定金部分，還很有可能要給自己的律師先補齊滯留款，待完成海外賣家清稅流程後，收到出讓合同的回款。

這筆賬到底應該怎麼算，請您務必先行諮詢您的會計師或律師，再決定是否簽署樓花轉讓合同。

焱律師說完了簡單的計算，再給您翻譯個近期勁爆的出讓樓花的庭審案例，咱們來說說這個CHANDRAN案子。

## 案件過程

人物：CHANDRAN，簡稱，小陳同志和PANNU，小潘。  
地點：加拿大安大略省  
案件事實：小陳和小潘擇日簽署了有效成立的轉讓樓花合同

（AAPS）-轉讓小陳名下，和開發商簽署的樓花期權給小潘，完成轉讓交易的前提條件是：小陳需要獲取開發商簽署的《轉讓同意書》，收到後小潘支付全部款項，完成轉讓交易。

但是，簽完了AAPS，小陳就因家人生病，快馬加鞭的回了印度老家。這期間，小陳和開發商試圖通過其代理律師獲取開發商的《轉讓同意書》，却發現：這個無良開發商，坐地起價，轉讓費，竟然從當初簽原始購房合同（APS）時宣傳的，五千五加幣（\$5,500.00），漲到了現在的三萬六加元（\$36,000.00）。

小陳也不笨啊，就動了腦筋，幹脆和自己的經紀人一起……於是，小陳就去找了開發商售樓處，為了規避這個高昂的\$36,000.00 的轉讓費，直接和經紀人的太太簽署了一份：AMENDMENT（買家更名文件）。變更原始購房人為經紀人太太的名字……

這個操作一下來，本以為神不知鬼不覺的，結果在和開發商過戶產權後，還是被耐心等待履行AAPS的受讓人：小潘，給發現了。

紙裏終究包不住火！於是，小潘就將出讓人，小陳，和房產證現有的所有權人，小陳經紀人的太太，一起告上了法庭。

加拿大的天是藍藍的，加拿大的法律是公平公正的。為什麼這

麼說，看看加拿大的安省高院是如何判定的：

小陳的行為顯然違背了加拿大至高無上的“GOOD FAITH”誠信原則！

小陳和小潘的出讓合同AAPS那是：至始有效，小陳將標的物業，在未經小潘知情的情形下，私自轉予小潘以外的第三人，顯然是沒有遵守有效成立的AAPS，小陳違約事實成立！

小陳和經紀人太太的更名行為沒有法律依據，經紀人明知已有生效的AAPS，仍然規避其所代理簽署的AAPS的存在，屬於明知故犯啊！所以，更名行為至始無效！

法庭因此判決如下：

小陳賠償小潘因為維權所產生的實際經濟損失！經紀人太太需要過戶產權給與小潘，同時，小潘需

要支付轉讓合同除去已付定金外的相應轉讓合同款！

加拿大法庭的判決是否讓您如沐春風，淋漓盡致？感興趣此案詳情的，請您查閱：

Chandran et al v. Pannu et al., 2022 ONSC 3278

焱律師歡迎您：

乘坐加拿大房產買賣直通車！帶您領略加拿大異域法律風情

了解加拿大最新出讓、受讓樓花政策！

讓您的樓花：轉的放心！買的開心！交易的順暢！

（來源：焱律師事務所提供圖文）







# 追夢的人生 有無限可能

## ——專訪 RIFO——德地產豪宅團隊 專業地產經紀 Christina Tao

本刊記者 唐嫻嫻 採訪報道

在約好的時間，Christina準時出現在了筆者的面前，精良的黑色西服外套內搭湖綠色釘珠修身連衣裙，Channel珍珠飾品盤繞頸間，整體看上去幹練、高雅，但又帶有女性特有的溫婉與柔美。雖然初次見面，但Christina一看見筆者，立刻就綻現了真誠的笑容，讓人毫無距離感。

Christina經歷極其豐富，金融本科畢業後很順利地就入職中國建設銀行做管理培訓生，這是一個極高的起點，但Christina不喜歡這種能一眼就

望得見頭的人生，她想挑戰自己更多可能，很快，她就遠赴英國繼續攻讀市場營銷的碩士學位。學成回國後，先後任職《華爾街日報》、匯豐銀行、民生銀行、中信證券、凱石投資等著名機構，負責品牌合作、客戶關係、資產投資顧問等不同職位。回憶起來，那幾年是一段非常難忘的歲月，初出校園的Christina因為工作關係，有機會和來自世界各地的精英們合作，也有機會深入了解中國本土不同行業的成功人士，Christina在飛速地成長，很快就適應了這種忙碌與充實地生活，也熟練掌握了的服務高端



客戶的技巧。

### 勤專結合，立穩腳跟

2014年移民加拿大後，正是因為過去這種豐富的客戶服務經驗、中英雙語的溝通能力，以及良好的金融和市場教育背景，Christina僅僅登陸加拿大三個月，就被CIBC招聘為貸款顧問。剛開始的半年，一直順風順水的Christina也經歷了挫折，貸款顧問是一份沒有底薪的工作，賺多賺少全靠業績，而因為本地完全沒有人脈，工作拓展地非常辛苦，幾個月沒有開單，這種挫折可能會讓普通人退縮，但却讓熱愛挑戰的Christina愈挫愈勇，她努力學習，從最小處滿足客戶要求，用真誠與專業留住客戶，終於，她迎來了第一個客戶，因為她的專業，以及對新移民需求的深入了解，她的服務超出了客戶需求，這種優秀的服務讓客戶贊不絕口，客戶成為了她的推廣者，客戶越來越多，業績也越來越好，努力總是有回報的，她連續幾年都位列CIBC全加拿大範圍內Top 10%的優秀貸款專家，拿獎、參加年度晚宴甚至成為雜誌封面人物，這份工作給了她自信，也讓她在華人圈中小有名氣，她笑稱走在多倫多大街上，經常被過去的客戶認出來拉着聊天。

筆者問她從零開始到取得這樣的成績，有沒有什麼秘訣，她把她成功的關鍵歸結了三條：一是極其的勤奮，一周至少工作六天，每天最晚一個走，甚至睡在辦公室。二是過去在國內金融機構服務客戶的經驗，讓她能更好地理解客戶，最後，她在英國的留學經歷及其跨國機構的工作背景，讓她能在CIBC這樣的加拿大機構中如魚得水，能更好和管理層溝通，從而更好掌握政策流程，更好服務客戶。

幾年貸款顧問的工作改變了Christina很多，她發現一個人要想在一個陌生的社會、陌生的領域獲得成功，勤奮加努力提高自己的專業度是最為重要的，這份工作也讓她更自信更堅韌，她更相信自己有能力去達到更高的高峰。

### 把握機遇，拓展人生

由於貸款顧問這份工作，Christina得以近距離地關注安省的地產行業，2014年到現在，是安省房地產市場飛躍發展的幾年，也是市場跌宕起伏的幾年，這種過程帶來了巨大的機遇與挑戰，勇于面對挑戰而且善于抓住機會的人能獲得很多回報。

最開始，Christina試着自己投資了一些房產項目，優秀的投資眼光、良



好的心態再加上好的市場機遇，讓她在房地產市場收穫頗豐，有些項目甚至獲益150%-200%。

2017年，在多倫多地產房市正旺的時候，政府出臺了海外買家稅和壓力測試，給炙熱的市場一瓢冷水，房屋價格開始下降，很多獨立房投資者在房屋交接時，房屋價格已經低於房屋購買價格，有的房屋甚至降了二、三十萬，有些投資者拒絕交接，這不僅讓他們損失定金，甚至需要賠付開發商差價損失。這些身邊人的慘痛經歷以及自己的成功投資，讓Christina發覺到不同的投資眼光及對市場信息不同處理方式，會帶來截然不同的結果。永遠願意給自己設定新目標的Christina決定去考地產經紀的牌照，

Christina在從事經紀過程中，她也充分應用了過往客戶服務中的經驗，她從來不把自己局限於房屋買賣代理這個簡單的角色中，而是要為客戶提供一條龍最專業的服務，為客戶買房時，她精準的眼光、專業的房地產買賣和貸款一條龍服務，能讓客戶更好把握機會，能購買到有升值潛力的房地產而獲利豐厚。而賣房時，她為客戶提供房屋清潔、staging、房屋美化、突出優點等等，這些增值服務往往讓客戶房屋銷售時間縮短、銷售價格提升。

談到這裏，Christina笑着說：“筆者們給房屋做美化，就像給美女化妝，美女化完妝更吸引人，而房屋美化完，也更能提升價值。”她給筆者談了一個例子，有個客戶的房子放了很久也沒有賣掉，因為院子形狀不規則，有個尖角，買家感受不好，Christina靈機一動，買了一些圍欄，

因素，往往會讓不熟悉地產投資的客人，尤其是新移民非常困惑。

在從事地產經紀的經歷中，她發現，自己過往中英雙語的教育背景、中加兩地的職場經歷，以及對不同領域的投資經驗，讓她非常能體會客人尤其是高淨值人士的投資需求，明白他們真正的需求和痛點，而且對政策深入的理解和把握，以及這幾年積累的銷售經驗，又讓她能給客戶提供真正符合他們需求的建議。

Christina仔細研究了房子和市場情況，感覺有必要適當調整銷售策略，一方面，給客戶開Open House，一般來說，很多經紀不願意為Condo開Open House，因為費時費力，而勤奮恰恰是Christina的優點之一，她不怕辛苦，而且對於前來詢問的買家她會仔細分

析，對於有可能繼續加價的買家，她會一一跟蹤，和對方探討市場形勢和Condo優點，正是她的專業和勤奮，不僅讓這套Condo順利迅速售出，而且比客戶期望值還高了2萬。這件事情讓客戶極為滿意。



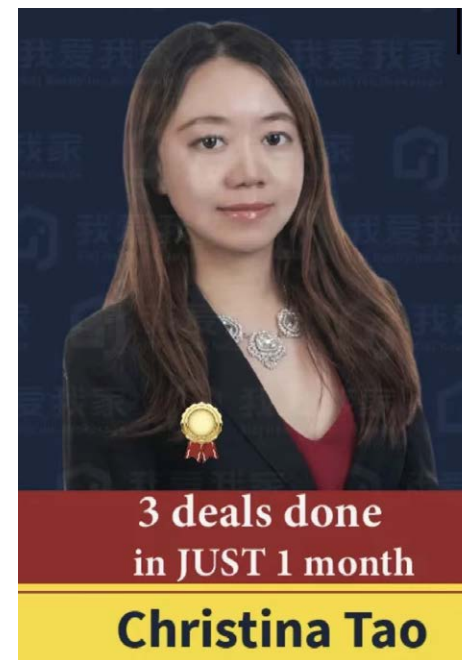
在院子裏把尖角隔出去，院子變得方方正正，非常美觀，而尖角部分，客人會覺得是額外的地塊，再加上優秀的Staging，這樣一來，房子多賣了17、8萬。

### 不斷追夢，人生無限

Christina非常可貴的一點，還在於她永遠在總結經驗，為自己設定新目標，她總覺得自己可以在房地產經紀方面做得更與眾不同。

在一次游船活動中，Christina邀請了一個實力雄厚的客戶，這個客戶之前並沒有透露自己有任何房屋買賣的需求，在活動中，Christina和客戶相談甚歡，客戶很欣賞她表現出來的專業度和真誠，表示想讓她代理賣掉一套Condo。這套Condo在多大附近，地理位置極佳，所以客戶期望值比較高，但Condo本身戶型設計很不理想，并且房齡較長，管理費偏高，這些造成了Condo銷售並不順利，客戶換掉了前任經紀，轉交給Christina。

Christina讓Christina對房產市場談一談自己的看法，她認為任何投資都難免有短時間的起起伏伏，這些都是非



常正常和健康的，“風物長宜放眼量”，看一個市場要看它長期的發展方向，Christina覺得多倫多是一個欣欣向榮的城市，而且很可能成為像北京、上海、紐約這樣的國際化一線城市，所以她很好看好多倫多地產市場長期的發展。投資需要時間和耐心，能把握大方向的投資者，并且能耐心等待的投資者往往收益頗豐。

和Christina聊天非常有意思，她思維敏捷、邏輯清晰，對工作充滿熱情，不斷地給自己設定目標，再努力去達成目標，她喜歡自己不斷追夢的人生，也希望通過自己的專業和努力幫助客戶完成夢想。

Christina在從事經紀過程中，她也充分應用了過往客戶服務中的經驗，她從來不把自己局限於房屋買賣代理這個簡單的角色中，而是要為客戶提供一條龍最專業的服務，為客戶買房時，她精準的眼光、專業的房地產買賣和貸款一條龍服務，能讓客戶更好把握機會，能購買到有升值潛力的房地產而獲利豐厚。而賣房時，她為客戶提供房屋清潔、staging、房屋美化、突出優點等等，這些增值服務往往讓客戶房屋銷售時間縮短、銷售價格提升。

談到這裏，Christina笑着說：“筆者們給房屋做美化，就像給美女化妝，美女化完妝更吸引人，而房屋美化完，也更能提升價值。”她給筆者談了一個例子，有個客戶的房子放了很久也沒有賣掉，因為院子形狀不規則，有個尖角，買家感受不好，Christina靈機一動，買了一些圍欄，





# 安省地產一哥孫志峰決然棄商從政 ——孫志峰先生的競選宣言

本刊訊

National 2022 最佳年度合作獎；每年一度的地產家居博覽會更是加拿大華語社區最具規模最有影響力的最大活動之一，使加中地產投資總商會成為全加同行業機構之翹楚！

領導行業協會與企業取得空前成功的同時，據悉，孫志峰個人事業也并駕齊驅，在不惑之年就已實現了財務自由。

一個20多年來來加拿大留學的中國“窮學生”，一路拚搏到今天，事業有成、闔家幸福、稱職而歸——夫何以求？！

要知道，萬錦市議員的年薪祇有區區6萬餘，可能還不及他地產交易一單的收入……

為了這片他深愛的熱土、他的事業發祥之地、他的孩子們茁壯成長的家園——萬錦市，更加安全美好的明天！

孫志峰為實現理想捨棄名利，商海激流勇退，政壇激流勇進 這一退一進，正應驗了他所追求的人生理想：窮則獨善其身，發憤圖強；達則兼濟天下，造福一方！

我們一直倡導支持華人參政議政——如果像孫志峰這樣優秀的參政華人我們不支持，我們還能支持誰呢？對於他辭去現有RECO高職而追求勝負難測的市選決定，我們欽佩他的勇氣與果斷！

衷心祝福孫志峰先生在2022年10月24日的大選中旗開得勝，順利當選！

以下轉發孫志峰先生致所有支持他的地產同仁及朋友們的“競選宣言”——

“致所有支持我的地產同仁及朋友們：

在大家的全力支持下，不久前志峰有幸高票當選安省地產管理局RECO董事會的董事Director。此事彰顯了安省地產界華人從業人員的團結與力

量，相信以後一定還會有更多的華裔地產同仁踏上勝選之路。

由于近日RECO董事會通過決議，禁止新任董事在職期間（請假）參與市政選舉。雖然本人據理力爭所有董事有平等權力參加市政選舉，履行每個公民的基本權利與義務，但沒有獲得支持，出于對RECO董事會決議的尊重，本人已于六月十六日正式呈報辭職并獲批准，但我在辭職信中仍堅持自己的觀點，辭職但不同意RECO董事會的決議。

房地產是安省支柱產業，RECO董事位高權重，對安省社會經濟發展與民衆生活影響巨大。這一職務在我心目中的份量與它在大家心目中的份量是完全一樣的。

當選RECO董事之後，5月份獲悉萬錦市市議員何先生宣布不再連選市議員。而參選萬錦市議員一直在我的人生規劃之中。

我也是一名深受中華傳統文化熏陶的人，一直想做個頂天立地的男兒：窮則獨善其身，發憤圖強；達則兼濟天下，造福一方。來加拿大二十幾年中，從初抵加時的窮學生，後去IBM從事專業工作，再到地產經紀人，地產與投資領域創業，直至人到中年財務自由，我的理想從未改變過。

我影響不了一個省的變化，更改變不了一個國家的走向，但我依據目



我們的老朋友孫志峰先生2022年6月18日在微信朋友圈發布的一條消息轟動其整個朋友圈：大意是為回避利益衝突，他已于2022年6月16日辭去安省地產管理局RECO董事局董事一職，并在父親節當日正式宣布啓動競選萬錦市第2區市議員。

“從政不是目的，實現理想才是真諦！”孫志峰先生一路走來始終信奉“莫問收穫，但問耕耘”；他一路走來的閃光足跡和所贏得的輝煌業績令人矚目，更是我們華人的驕傲！

孫志峰是加拿大華語社區知名企業家及社區名人，辭職前他剛剛在3月份高票當選安省地產主管機構RECO董事局唯一華人董事，是不折不扣的安省華人地產一哥，自2017年起他還一直擔任加中地產投資總商會CCRPA會長。

他于2005年進入房地產行業，并在2010年獲加拿大地產學院院士FRI，同時擁有地產及貸款雙Broker經紀人執照，在加國地產及金融領域成績斐然。

孫志峰積極領導和參與各項社會公益事業，為社區、醫院、老人院等公益活動做出過大量貢獻！作為CCRPA YEE HONG HERO FUNDRAISING慈善項目的主席及發起人之一，他正在組織領導地產界為YEE HONG頤康老人院籌集100萬加元善款的行動。

在他領導之下，加中地產投資總商會的個人會員從4000餘人增漲到10000多人，團體會員公司從30多家增加到現在的300餘家，覆蓋地產及家居相關的所有行業，橫跨加拿大東海岸，5年內為地產行業培養了超過110名地產院士FRI高級人才，加中地產總商會CCRPA榮獲加拿大地產學院REIC



# 【北約克 SEASONS 全新公寓】出租房源火熱上市

北約克Concord Park Place 成熟社區的豪華公寓 SEASONS 终于在這個夏天震撼來襲！

位于北約克高檔社區Bayview Village絕佳位置！

全新的公寓，精心設計、用心打造超大面积露臺。你将擁有一番別樣的風景 領略與眾不同的生活品質 無論是都市的繁華還是滿眼的綠色

都將為您一覽無遺 頂級社區 鬧中取靜的生活首選 地處北約克核心位置，比鄰頂級豪宅區跑馬徑，被眾多上流社區環繞。這裏教育資源豐富，名校林立，多家頂級私校匯集于此。

社區內擁有一個8英畝大的綜合性公園， Seasons將分3期打造極致舒適的居住環境。

第一期，將建造多樣式健身場所、高爾夫球場、羽毛球場和保齡球館等；

第二期，將打造舒適的娛樂場地、燒烤酒廊、日式禪院和兒童室內外游樂場等；

第三期，將建造高端設計分享空間，如宴會廳、活動廚房和法式花園等；小區生活環境舒適，擁有多功能運動場、兒童區和公共娛樂設施。清涼一夏的噴池，在冬季，就成了浪漫的滑冰場。配合公園的整體綠化，零距離接近自然！

生活便利 四通八達的出行之選 全市最大的交通樞紐，貫通東西南北，坐落在北約克最炙手可熱的Sheppard & Leslie交界處。

2-Mins-到TTC地鐵Bessarion站；

3-Mins-到TTC地鐵Leslie站；

20分鐘即可到達Union Station；

8-Mins-到高速404 & DVP；

6-Mins-到TTC公交站7-Mins-到



Go Train;

向東10分鐘車程可到Sheppard Centre, Hallmark Centre;

向西5分鐘車程可達Fairview Mall

和Bayview Village Shopping Mall;

15分鐘車程可到Yorkdale Shopping Centre;

居住周邊步行可至IKEA, Canadian Tire, 各色餐廳、銀行和超

市近多倫多排名第一的North York General Hospital等。

大樓設施齊全，24小時保安，健身房等

周邊生活交通便利，樓下就是奶茶店

更有北約克最大的全新社區中心即將坐落于此。

## 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



萬錦修車行



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



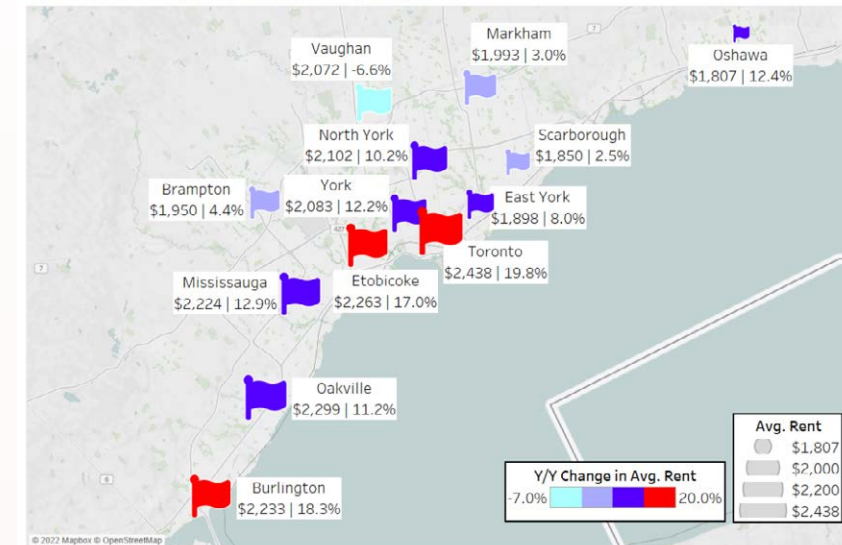
# 錢包捂不住了！多倫多租金創近3年記錄！ 暴漲 16.5%！

本刊訊 三年來最大的月度漲幅！

Bullpen Research & Consulting和 TorontoRentals.com 發布的5月《多倫多GTA租金報告》裏顯示：

大多倫多地區所有類型物業的平均月租金為 \$2,327元，同比增

Average Rent and Annual Change in Average Rent for Condo and Rental Apartments in Select Municipalities in the GTA, May 2022



Average Rent for Condo and Rental Apartments by Neighbourhood, 2019 to 2021 & Jan-May 2022

Neighbourhood	2019	2020	2021	2022
Bay Street Corridor	\$2,729	\$2,462	\$2,474	\$2,764
Core	\$2,388	\$2,202	\$2,134	\$2,728
Niagara	\$2,518	\$2,310	\$2,327	\$2,696
Trinity-Bellwoods	\$2,449	\$2,402	\$2,424	\$2,620
Waterfront Communities-The Island	\$3,729	\$2,374	\$2,272	\$2,588
Kensington-Chinatown	\$2,494	\$2,352	\$2,162	\$2,447
The Annex	\$2,012	\$2,299	\$2,145	\$2,529
Rosedale-Moore Park	\$2,235	\$2,384	\$2,322	\$2,419
Willowdale East	\$2,485	\$2,346	\$2,147	\$2,391
Mimico	\$2,436	\$2,331	\$2,044	\$2,390
Little Portugal	\$2,404	\$2,308	\$2,152	\$2,368
Church-Yonge Corridor	\$2,253	\$2,218	\$2,052	\$2,355
Regent Park	\$2,288	\$2,108	\$2,048	\$2,332
Mount Pleasant West	\$2,294	\$2,136	\$2,071	\$2,324
Bayview Village	\$2,249	\$2,105	\$2,001	\$2,305
Yonge-St. Clair	\$2,557	\$2,165	\$2,014	\$2,290
South Riverdale	\$2,285	\$2,113	\$2,081	\$2,286
North St. James Town	\$2,097	\$2,037	\$1,910	\$2,271
Yonge-Eglinton	\$2,675	\$2,298	\$1,940	\$2,256
Forest Hill South	\$2,649	\$2,363	\$2,044	\$2,191
Moss Park	\$2,349	\$2,104	\$2,070	\$2,185
Hillington-City Centre West	\$2,062	\$2,040	\$1,993	\$2,149
Wallace Emerson	\$2,130	\$2,169	\$2,019	\$2,108
High Park North	\$2,556	\$2,090	\$1,952	\$2,096
Thorncliffe Park	\$1,880	\$1,902	\$1,886	\$1,991
Weston	\$1,842	\$1,882	\$1,797	\$1,936
Cabbagetown-South St. James Town	\$2,275	\$1,984	\$1,865	\$1,843
South Parkdale	\$2,188	\$1,979	\$1,756	\$1,767

長了 16.5%。這一數字較 4 月份增長了 5.7%，是 2018 年發布報告以來的最大月度增幅。小編整理了部分 5 月 GTA 各地區公寓的租金水平：多倫多平均月租金為 \$2,438 元，同比增長 19.8%，成為 GTA

中最高。怡陶碧穀平均月租金為 \$2,263 元。同比增長 17%。伯靈頓 (Burlington) 平均月租金為 \$2,233 元，同比增長 18.3%。旺市平均月租金為 \$2,072 元，同比下降了 6.6%，是唯一一個租

金下降的城市。

另外一個 GTA 中最活躍社區的公寓租金數據圖排行來看，租金情況如下：

Bay Street Corridor 的平均租金高達每月 \$2,764 元，較去年上漲 12%，排名第一成為 GTA 租金最高的街區。

Core 密西沙加核心社區平均月租金為 \$2,728 元，較去年上漲 28%，比 2019 年高出 17%，是 GTA 地區最高增長率的地區。

其他年租金增長 16% 至 19% 的地區包括 North St James Town、Kensington-Chinatown、The Annex、Mimico 和 Niagara。

South Parkdale 平均月租金為 \$1,767 元，比 2019 年的峰值低 19%，排名最後成為 GTA 租金最低的區域。

一直以來，多倫多房屋空置率特別低，供應和需求不平衡、高通脹率、利率上升、以及短期租賃增加問題都導致了大多倫多租房市場的供應收緊。

安省出租房屋供應商聯合會 (FRPO) 總裁兼首席執行官 Tony Irwin 曾呼吁，在多倫多建造新房屋很困難，需要更新其分區法，簡化審批程序，並避免政治監督。

顯而易見，自新冠以來大多倫多地區的平均租金正在迅速反彈，逃離的搬回城市的上班族，在下半年

647-268-6688

我爱我家  
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



年的涌入到來的幾十萬留學生、移民，因疫情推遲了正在觀望的潛在購房者們，他們對公寓的需求只會

越來越凶猛！  
(來源：我愛我家提供圖文)

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, Unit 101  
Downtown 26 Capreol Ct, Toronto

**FOTILE**

Happiness Starts In Your Kitchen

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

@ FOTILECanada @ fotile\_canada

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。



# 感恩同行·攜手創未來

## 方太溫哥華VIP客戶答謝品鑒會落下帷幕

本刊訊

度最佳奉獻獎，獲得了到場嘉賓的掌聲與祝賀。Lydia Yang女士和Yolanda Yu女士也在現場分別為溫哥華團隊和個人頒發了具有特別的紀念意義的獎杯。

隨後，方太溫哥華經理Michael在發表獲獎感言時說道，方太溫哥華能獲得今天的成績，要歸功于方太溫哥華團隊以幸福為紐帶與當地消費者的深度連接，以及方太加拿大的品牌科技管理賦能，和社會各界朋友的鼎力支持。發言最後，Michael代表方太溫哥華全體員工再次向現場嘉賓的到來致以誠摯的感謝。

方太產品的品質自不必多說，本次品鑒會上，方太加拿大產品經理Vincent Wu、方太溫哥華經理Michael Li、等近百名嘉賓齊聚一堂，共話科技廚電未來，共襄美酒盛宴。

與會的嘉賓紛紛在致辭中對方太溫哥華多年來為當地社區所做的貢獻進行了充分的肯定。尤其是在BC省發生水災時期，方太溫哥華踐行企業社會責任，幫助大家重建幸福家園，提高了地社區的生活幸福指數，為消費者營造了幸福溫馨的居家生活環境。

方太加拿大負責人Lydia Yang女士在隨後的發言中同樣以感恩為致辭的主旨，感恩溫哥華消費者對方太品牌的認可，感恩社會各界對方太的厚愛。方太溫哥華作為加拿大西海岸最重要的營銷節點，承載着向加西市場發揚方太文化，推進和提升高端廚電領域發展的使命，並以“專業、高端、負責”的服務理念為BC省及周邊地區消費者帶來優秀的廚電產品和完善的配套服務。基于這樣的使命，溫哥華團隊在2021年攜手努力，完美的達成了銷售業績高速提升110%并獲得年度最佳團隊獎。在本次活動中，方太溫哥華經理Michael榮獲年度最佳拼搏獎，方太溫哥華員工Jennifer榮獲年

節能省水不彎腰的水槽式洗碗機也是方太明星產品之一，其強大的超聲波湍流淨化技術正式那句“豈止能洗碗，還能去果疏農殘”背後的科技內核，再加上它貼心的人體工程學設計，無需彎腰取放，以及隨餐洗省水電的特點。水槽洗碗機幾乎已經成了中小型家庭以及有老人、孩子家庭的標配。

方太蒸烤烘炸四合一臺式一體機一經推出就火遍全網，被用戶們親切的稱為小方/魔盒。它體積雖小却功能強大，10大烹飪手法和40個預設



菜單能通過多種料理方式讓各種食材呈現出繽紛美味。從百變烘烤到健康蒸菜，跨越中西，突破傳統，融合萬千。祇有想不到，沒有做不到！

在抽獎環節，方太蒸烤烘炸四合一臺式一體機更是作為最終大獎，在最後的抽獎環節頒給了現場幸運來賓。

方太作為全球廚電行業的領軍者，在過去26年裏暢銷30餘國，離不開方太人為億萬家庭的幸福而努力拼搏，突破道道技術難關，研發包括超1700項發明專利的7200餘項授權專利，斬獲56項國際設計大獎。強大的科技創新能力、全球化的研發中心以及雄厚的科研資金支持，這都是方太加拿大能夠更好服務本地用戶的強有力的後盾。在未來，方太加拿大也將以更完善的服務和更優秀的產品，為加拿大用戶的幸福生活貢獻一份力量。

### 關於方太

方太集團創建於1996年，二十餘年來忠於初心，始終專注於高端廚電領

域，堅持“專業、高端、負責”的戰略性定位，為超過3000萬家庭改善廚房環境，打造健康廚房生活。為了億萬家庭的幸福砥礪前行。

現在，方太經銷商遍布加拿大的主要城市，且越來越被CNN、HGTV、Forbes等權威媒體關注和認可。作為廚電領域的領導者，方太擁有來自世界各地頂尖的研發和設計力量，高端廚房生產設備，國際工業製造先進技術。方太在德國、日本和中國設有研發中心，並且每年將不少於5%的銷售收入投入到次年的研發中，以創造出能真正改善生活質量的優質產品。

截止目前，方太共獲得7,200餘項授權專利，其中包括1,700項發明專利，斬獲56項國際設計大獎，是行業當之無愧的佼佼者。

我們堅信，廚房不祇是一個完成一日三餐的場所，更是一個家人一起探索烹飪樂趣，分享幸福生活，傳遞愛與歡樂的空間。

(來源: 方太加拿大提供圖文)



## HomeArt Realty 恆藝地產集團



佔地12英畝的私人地段，匯聚翠綠叢林美景，氣派十足的大宅範圍內，擁有著迷人池塘，彷彿進入了綠洲世界裏，瀑布式設計及附有水療按摩功能的游泳池，感覺與大自然融為一體。

獨立大宅面積佔地 20,000 平方英尺，並設有獨立三車庫連兩臥室套房，盛氣不凡，屋內設備一應俱全，包括富有現代感廚房設計及升級烹飪設備、瑰麗壁爐、品味酒窖、蒸汽淋浴專區、寬敞地庫層的娛樂專區、桌球區、電影院、更窩心是設有 Travertine 加熱式地板，就算冬季到來時，也能在這暖洋洋的大宅裡享受每一天。

如獲更多資訊，歡迎致電 Anthea Yu 或 Arthur Yu 查詢。



Arthur Yu B.S., F.R.I., C.S.P.  
BROKER OF RECORD  
CHIEF DESIGNER  
416-720 0001



Anthea Yu B.Sc.  
BROKER  
STAGING CONSULTANT  
647-888 1488

www.homeartrealty.com



## 財富舞臺·凝聚精彩

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

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

### 業務範圍

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

### 我們還承接

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



加中資訊網  
微信公眾號



加中資訊網  
ccpeople.ca

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



# 中國大幅放寬入境政策 回國只需 7+3 天！ 航班熔断時間也縮短！ 加拿大入境將更快捷！

## 中國大幅放寬入境政策 回國只需 7+3 天！航班熔断時間也縮短！

有關海外華人回國的好消息終於傳來！

6月28日，第九版《新冠病毒肺炎防控方案》發布，《方案》顯示，密接和入境人員隔離由14+7改為7+3天！

據報道，國務院應對新冠病毒肺炎疫情聯防聯控機制綜合組組織修訂形成了《新型冠狀病毒肺炎防控方案（第九版）》。與第八版相比，主要修訂四點內容，其中前兩點為：

· 優化調整風險人員的隔離管理期限和方式

· 將密切接觸者、入境人員隔離管控時間從“14天集中隔離醫學觀察+7天居家健康監測”調整為“7天集中隔離醫學觀察+3天居家健康監測”。

· 統一封控區和中高風險區劃定標準  
· 將兩類風險區域劃定標準和防控措施進行銜接對應，統一使用中高風險區的概念，形成新的風險區域劃定及管控方案。

最令人興奮的當屬《方案》第七部分——境外輸入疫情防控“入境人員管控”中表示：

加強各方信息溝通與共享，落實入境人員口岸檢疫、閉環轉運、隔離管理、核酸檢測等防控措施。強化遠端防控措施，加強擬入境人員的健康證明審核，進行健康告知；提醒旅客遵守健康管理措施和個人防護要求。

對入境人員實施“7天集中隔離醫學觀察+3天居家健康監測”管理措施，在集中隔離醫學觀察的第1、2、3、5、7天各開展一次核酸檢測，在居家健康監測的第3天開展一次核酸檢測。

居家健康監測期間不外出，如就醫等特殊情況必需外出時做好個人防護，盡量避免乘坐公共交通工具。解除集中隔離前，第一入境地省級聯防聯控機制應及時將入境人員相關信息推送至目的地省級聯防聯控機制，做好信息共

享。

近日，中國民航局也調整了“熔断規則”，對回國航班是否被熔断的統計日期自落地後7天調整至5天。該政策自6月1日入境日執行。

在此之前，回國航班是否要被熔断，要看航班落地之日及隨後連續7天內，該航班承運入境旅客的陽性感染者數是否達到5例或更多。熔断規則調整後，決定航班熔断的陽性感染者人數，祇統計到航班落地後的5天。

這意味著第6天和第7天出現的陽性感染者，將不再納入航班被熔断的依據，航班被熔断的幾率也就隨之降低。

海外華人們關心的回國政策在進一步放寬，相信未來會收到更多好消息，讓我們拭目以待！

縮短入境隔離時間 分析稱與經濟壓力增大有關

路透社在其報道中指出，進入中國的國際航班目前的載客量祇相當於新冠疫情爆發前2%的水平。

根據中國國家統計局星期一公布的數據，中國工業企業利潤在4月份大幅下滑之後，5月份同比再次下跌6.5%，不過與4月份8.5%的跌幅相比，情況略有減緩。

在經濟下行壓力持續增大的情況下，小心翼翼地放寬了對跨境旅行的一些限制也是勢在必行。中國衛生官員說，由於奧密克戎變異株潛伏期更短，所以可以對隔離時間作出相應的調整。

本月早些時候，中國民航管理局表示，它已經與一些國家進行聯絡和協調，準備在今年下半年穩步增加進出中國的國際航班。

根據路透社的報道，中國放寬隔離限制決定受到在中國運作的美國、英國以及歐洲商業旅遊團體的歡迎。

“但願此舉將導致商務交流的增加並終止國際人才的外流。某些國際（管理人員）差不多已有三年時間與家人和朋友天各一方了，”

中國英國商會對路透社說。

中國歐洲商會在歡迎隔離時間調整的同時，還表示中國的地方當局是否真正遵守新的規定可能還需要觀察。

中國國務院防疫聯防聯控機制宣布放寬部分防疫隔離措施後，中國大陸和香港的股市都應聲上揚。香港恒生指數盤中止跌回升，收盤上漲0.9%。而中國大陸旅遊相關企業的股票更是上漲超過5%。

防疫隔離措施放寬的當天，北京和上海星期二都沒有出現新的確診病例或無癥狀感染者，兩個大都市同時沒有新病例出現，這還是二月底以來的第一次。

由於過去一周的每日新增病例都在個位數，上海已經逐漸恢復餐廳堂食，而北京也開始開放一些娛樂場所，包括北京的環球影城。

已經閉園三個多月的上海迪斯尼樂園星期二宣布，將在本周四恢復對公眾開放。

## 加拿大入境將更快捷！

ArriveCAN 新功能上線！可海關申報！

聯邦政府正在對ArriveCAN進行改進，使其更快、更容易使用，以減少機場的延誤和等待時間。

在6月24日的一份聲明中，聯邦政府官員在與加拿大邊境服務局（CBSA）、加拿大公共衛生局（PHAC）、加拿大航空公司和機場的首席執行官等人舉行會議後，提供了關於緩解機場等待時間的最新進展。

從6月28日起，ArriveCAN應用程序和網站都將提供海關申報功能。

這意味著抵達多倫多皮爾遜機場和溫哥華國際機場的旅客，將能夠通過使用CBSA提前申報功能在抵達前提交海關和移民申報，從而“節省時間”。

另一個變化是，經常旅行的人可以使用ArriveCAN中的“保存的旅行者”功能，該功能允許他們保存他們的旅行文件和疫苗接種信息證明，以便在未來的旅行中重複使用。

下次旅行者在抵達加拿大之前去提交資料時，他們保存的信息將被預先填入。

目前，所有旅客都必須使用ArriveCAN，并在抵達加拿大前72小時內提交他們的信息。

不使用ArriveCAN可能意味着被拒絕進入加拿大、沒有資格獲得完全接種的旅行豁免、在邊境面臨更多的盤問、并可能受到罰款或其他執法行動。

聯邦政府已經採取的其他措施包括雇用更

多的檢查人員、在多倫多皮爾遜機場增加更多的檢查站、暫時停止隨機的COVID-19測試并增加PHAC工作人員來核實ArriveCAN的提交。

“我們正在取得進展，但我們也認識到仍有工作要做。我們繼續與航空業伙伴採取行動，以減少旅行系統的延誤，”官員說。

另外，CBSA最近宣布在皮爾遜機場增加了新的電子門，并且在整個夏季將增加更多的

電子門，以嘗試使流程“更快”。

由於眾多旅客面臨加拿大機場的延誤，加拿大的航班退款新規則將很快生效，旨在幫助旅客在其航班延誤或取消時獲得幫助。

旅遊更方便啦！

(來源：今日加拿大、華楓移民等網絡綜合)

# 宏泰金融 凱盛財富

## 誠意 招聘

招聘熱線電話（國、粵、英）：

**416-818-1918**

**416-738-4699**

**905-307-8999**

更多詳情可瀏覽：[www.meritrust.ca](http://www.meritrust.ca)

保險與基金雙牌理財經紀（HLLQP, Mutual Fund）

團隊合作 強強聯手

條件  
要求

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

宏泰  
提供

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

優勢

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

備註

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



# 高考成績不理想，還能進985？

本刊訊

## 高考成績不理想，怎麼辦？

L同學當年高考成績不理想，祇能上三本的學校。8月份到卓越教育讀12年級，當年12月份就收到了多倫多大學、滑鐵盧大學、UBC大學的offer，這些大學的世界排名都是985級別。2022年5月畢業後，成功進入了加拿大多倫多一家荷蘭的公司工程部工作。

在國內高中的繁重學業中的高二E同學，2021年8月開始上卓越高中 (<https://meritedu.ca/>) 的網課，獲得簽證後來到多倫多上課，獲得知名大學的offer後，2022年4月就飛回國內輕鬆準備9月份的大學學習和給今年參加高考的同學助陣，請看她關於這一年卓越高中學習體會的自述

問：你在卓越高中學習的這一年有什麼感受嗎？

答：于我而言，來卓越高中是我最近兩年



裏最明智的選擇之一。當時面對日復一日的冗長繁復生活，在舒適圈裏“內卷”中逐漸消磨動力，我決定重新開始，挑戰一個全新的世界。從開始了解選擇加拿大OSSD課程，到從朋友和網絡上了解安省的學校，再到與Joe Lu校長一對一的討論課程選擇，直至在2021年夏天打開Zoom開啓第一節網課……沒有太多的意外和drama情節，穩穩地按照期待和規劃的路線，開始了我在卓越高中的最後一年高中學業。

一年前，我這個大膽且不大眾的選擇也曾被質疑和自己反復考慮過，我也曾毫無頭緒地在社交網絡上瀏覽所有關於安省本地課程體系的評價和說辭，也曾經歷過看到一篇帖子就不確定地彷徨，亦或是看到另外的幾番話又安心慶幸的糾結。但是如果在此刻讓我回答一年前自己研究過無數次的這個問題“在安省本地上高中是一種什麼體驗”，我會說自己實打實的收穫了許多的滿足和成果。

初到加國，一開始不太適應完全英語的生活與教學環境，在平時課程和考試中常常聽不懂猜不透老師的意思。但是我知道，學習是一個日積月累的過程，適應這裏的一切也是為未來的自己鋪下一條敞亮的道路，並且調整自己的生活規律以及學習習慣。雖然我在第一學期成績并不理想，但我在老師和同學的鼓勵下重振旗鼓，在後面的時光裏披荆斬棘，一步步走上正軌。

回想在卓越高中的這一年不僅收穫了知



識，而且還讓我看到了自己的潛力，認識了許多激勵我的老師與朋友。我曾經對自己的成績并不自信，認為我的成績不足以令我拿到那些令人魂牽夢縈的加拿大高校offer。但在和陸校長的多次溝通、指導、啓示下，我逐漸認識到了自己的潛能和長處，在學校家庭式的學習、生活氛圍中，我重塑了自己。

在卓越高中，有貼心的Louis老師幫我們解決了很多學習、生活中的問題，所有的任課老師也都很風趣和親切，也讓我迅速地拉近了和大家的距離。雖然因簽證問題入學較其他同學晚，但是卓越高中的同學們都非常nice，使我

很快就融入團體，消除了陌生感、孤獨感。例如當我在國內倒時差上網課時，老師帶着同學們給我過了一個線上的生日會，這個讓我措不及防地“生日行動”，瞬間讓感動和激動充滿了我的內心。來到加拿大後，homestay的劉阿姨以及室友們都在幫我適應加拿大的環境，讓我在孤零零的出國留學日子中體會到了許多的溫暖與歡笑。

申請季裏總是充滿着各種不確定性，一邊學習一邊準備文書的日子是最難熬的，也最具挑戰的，生怕給哪所大學的文書寫的“離譜”。但在老師們的幫助指導下，我將一封封郵件按下submit，終於開始了對offer的等待與期盼。年初時，看着優秀的同學已經開始陸續收到了offer，我的心提到了嗓子眼，緊張和期待，時時懷着忐忑的心情打開郵箱，擔心錯過郵箱裏的任何一點兒消息。那時候的我的確有些焦慮和擔憂，那份不自信讓我甚至懷疑自己是否真的可以拿到offer。但是隨着叮叮咚咚郵箱提醒的聲音，offer們用一句句奪目的congratulation! 打消了我的顧慮。我首先獲得渥太華大學與多倫多大學世嘉堡校區的錄取書祝賀郵件後，皇后大學與韋仕敦大學也向我拋來了橄欖枝，最後滑鐵盧大學也來誠摯的邀請我。我的心情從緊張、忐忑，轉而被欣喜與感慨淹沒，我甚至一度組織不出任何合適的語句來表達自己的感受。

在父母的支持下、老師們的指導下、朋友們的陪伴下，我充實、豐足地在卓越高中完成

了高中學業。在卓越高中的這一年，可以說是我人生中最重要最特別的階段之一。尤其特別感謝陸校長給我的鼓勵和幫助，還有卓越教育的所有人，讓我不斷突破自己，逐步實現了自己的理想。高中生活就要結束了，但未來大學生活以及全新的人生即將開始，新的一頁，等着我去開啓。

卓越高中 (Merit College, 註冊號: 668578) 和卓越在綫高中 (Merit College Online, 註冊號: 882564) 是卓越教育集團旗下經加拿大安大略省教育部註冊成立的優質私立高中。無論你在哪裏，都可以通過綫上或者綫下課程來獲得加拿大承認學歷，并頒發安大略省高中文憑 (OSSD)。另外，卓越高中獲得了安省教育部及安省政府關於我 COVID-19 防備計劃 (COVID-19 Readiness Plan) 的審核，并被列入留學生就讀指定學習機構 (DLI: Designated Learning Institutions) 列表中。所以，卓越高中可在疫情期間接受留學生來加拿大學習。

卓越高中由資深教育專家 (Counsellor) 和專業教師 (OCT) 組成，擁有多年國際教育經驗和背景，熟知加拿大和北美教育體系。并且學校和加拿大享有盛譽的一批大學建立了密切的合作關係。通過在卓越高中一至四年綜合、強化和互動的精品小班教學模式學習，保證所有學生能夠順利完成加拿大安大略省高中課程 (OSSD) 及的大學預備課程，并獲得加拿大安大略省高中畢業證書 (OSSD)，憑 OSSD 課程成

績單，可以申請美國、加拿大、英國、澳大利亞、新西蘭、中國香港等國家及地區的大學，為成功考取加拿大頂尖大學和理想專業提供保障。卓越高中建校以來一直保持着 100% 加拿大大學及名校升學率。

特別說明的是，卓越高中還是 College Board 認證的 AP Authorized School，具有豐富 AP 課程經驗的老師教授世界名校招生所看重的 AP 課程，所以計劃申報美國、英國等世界名校的學生，可以在卓越高中選擇 AP 課程，為衝擊名校積蓄“資本”。

(來源：卓越教育提供圖文)



扫一扫上面的二維碼圖案，加我微信



# 近百社團和個人支持 陸炳雄參選多倫多市長！

本刊訊

陸炳雄先生，祖籍中國廣東，16歲時祇身一人來到加拿大求學，學生時代的他，為了籌措學費，從事過各種工作，接觸了很多階層，累積了豐富的生活經驗。多年的移民生活及工作經驗，讓陸炳雄了解到很多不同族裔的人奮鬥經歷。為了讓新移民少走彎路，陸炳雄願意盡自己最大努力幫助新移民。在過去四十多年裏，他一直做公益活動，服務社區，獲得各種獎項，也獲得安省頒發的優秀義工40年服務大獎。

據悉，當得知陸先生報名參加競選市長時，很多朋友都勸陸先生，做市長是一個很辛苦的工作，還是不參加了，把生意做好做大，剩餘的時間好好享受人生不好嗎。面對朋友的善意勸解，陸先生堅定自己的想法，他表示：“我知道競選市長，對我是一個巨大的挑戰，也許投票給我的人沒有對手多，華人應當積極參政議政，在加拿大的政治生活中積極發揮正面影響力。他希望通過參加多倫多市長競選，希望喚醒身邊的朋友，了解政府的運作，了解公民應該盡投票權和選舉權的責任，帶動大家積極出來投票，給年輕人樹立一個好的榜

四年一度的多倫多市長競選于2022年5月2日正式拉開帷幕。陸炳雄先生已于當日向多倫多市政府提交競選申請，成為第一個報名參選多倫多市長的候選人，也是歷史上第一個競選加拿大最大城市市長的華人。

6月25日陸炳雄在釣魚臺國宴舉辦新聞會，意在向來自社區和媒體界的朋友們徵詢意見，表達心願，並介紹自己參選的原因和主張。前安省移民廳長Tony Ruprecht，列治文山前教育委員、列治文山市議員候選人Coral Chan，加拿大高校校友會聯合會理事長葉軍，Kenny Tsui - CEO Chinese Canadian Hall of Fame (CCHOF)，深圳社團聯合總會執行主席黎楚雲，全加華人聯合會秘書長沈謝元，中商聯盟共同主席、晉商加拿大總商會執行會長張屹，朗讀者海外精英總策劃、多倫多商業俱樂部總裁程炯，【楓怡雅社】社長馨閣，Tony Chau, Felix Cheung，以及陸市長的家人等近百位社團代表及個人，和近50家媒體代表光臨本次活動，對陸先生參選多倫多市長表示支持。



任副會長6年；在安省同鄉會擔任會長超過25年等。事業的成功、家庭的美滿讓陸炳雄先生深感在加拿大這片美麗的國土上，每個人都有機會努力拼搏走向成功。

陸炳雄先後兩次參加多倫多市政府的競選活動，第一次是參加多倫多市議員補選。陸炳雄認為：參加選舉，是喚醒我們華人參政的意識。我們作為移民來到加拿大，我們熱愛我們第二故鄉。多倫多是世界上最大的多元文化城市，有來自世界各方的移民，但是，我們都是加拿大人，多倫多是我們的家園，多倫多這個加拿大最大的城市成就了我們成功的人生，是我們該為社區、城市、國家做貢獻的時候了。陸炳雄先生積極參加市長選舉也證明了他積極回饋社區的情懷。

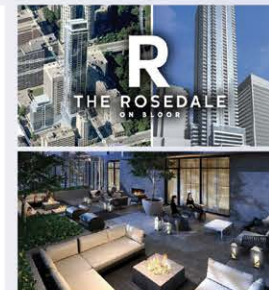
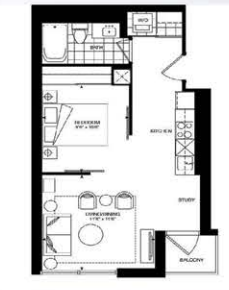
出席陸炳雄先生新聞發布會的逾百名嘉賓，來自不同社團和媒體，對於陸炳雄的參選，大家紛紛支持，衷心預祝陸先生能夠成功當選，為大家表達心意。

(攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏)



擅長市場趨勢，數據分析

## 值得您信賴的專業地產經紀

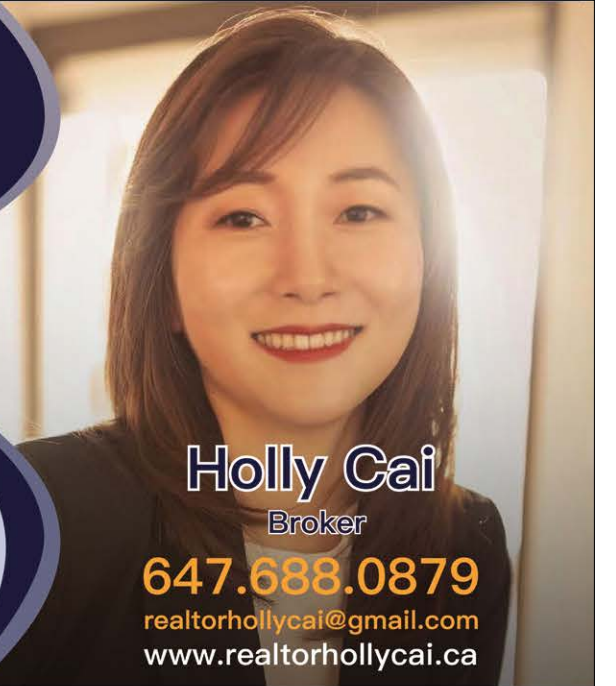


### The Rosedale On Bloor 樓花轉讓

- 多倫多市中心風光一覽無遺
- 1分鐘步行至Sherbourne地鐵站
- 6分鐘步行至多倫多頂級女子私校
- 20分鐘步行至多大
- 高層一睡房布局合理的方正戶型
- 公寓內有24小時保安，健身房，瑜珈室等



Eastide 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



Christina Tao  
Broker/Mc.Degree  
647.881.0186

## 英國理科商學院碩士 清華大學創業營學員，國際金融優秀畢業本科

曾任加拿大帝國銀行10%優秀貸款專家，還有在匯豐銀行上海總部做市場規劃經理，以及多家知名投資公司；曾被客戶認可最專業全職投資專家及地產顧問；一德豪宅團隊重要成員；一德清華高爾夫球以及加華高爾夫球會員

樓花新盤：專門為貴賓客戶提供投資最佳機會  
優質物業：買在最低點 賣在最高點  
商業買賣：有農場、寫字樓、廠房和加油站暗盤資源，可以安排大銀行貸款，提供一條龍快捷服務



RIFO REALTY GROUP  
WWW.RIFO.CA

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

## 房屋買賣 · 租房 · 物業管理 有愛才有家



Eva Shi  
Sales Representative  
647-896-9203  
peizi.shi@gmail.com



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 半獨立屋 sold over price \$113%



# 卡丹薩北美音樂藝術中心成立 中國著名鋼琴品牌進駐多倫多

本刊訊

6月28日，卡丹薩北美音樂藝術中心正式宣告成立，這也意味着來自中國的著名鋼琴品牌卡丹薩（CADENZA）歷史性登臨北美大陸——就在大多倫多區，就在列治文山市！

加拿大總理特魯多，聯邦參議員胡子修特地發來賀信表示祝賀。聯邦國會議員董哈鵬，安省省議員柯文彬，列治文山市市議員陳志輝，萬錦市市議員何胡景，萬錦市第二區市議員候選人、加拿大地產投資總商會CCRPAC會長孫志峰，多倫多華人藝術家中心主席梁二黑，李德倫基金會理事長、中央音樂學院北美校友會秘書長李燕，加拿大華人藝術團體聯誼會主席張俊，加拿大演藝聯盟主席張煒，加拿大吉林總商會會長、天合地產總裁公猛男，加拿大遼寧總商會會長徐宏樓，上海總商會會長姚穎，加拿大龍商總會常務副會長、山東商會副會長、江蘇商會副會長彭剛，加拿大龍商總會執行會長、利達諮詢策劃公司總裁李勇，加拿大黑龍江總商會會長、天籟集團總裁黃屏，陽光音樂集團董事長楊光等嘉賓及社會各界友好人士和媒體出席了卡丹薩北美音樂藝術中心成立慶典，共同見證這一歷史性時刻。

卡丹薩北美音樂藝術中心主席楊婉婷博士介紹說，卡丹薩（CADENZA）鋼琴是中國最高音樂學府——中央音樂學院的教學專用琴。“卡丹薩的名字來源於意大利音樂術語CADENZA，是指歌劇咏嘆調末尾處由獨唱者即興發揮的段落、或者協奏曲樂章末尾處由獨奏者發揮其表演技巧的章節。卡丹薩既是音樂



華彩，也是演奏之巔，”楊婉婷博士說，“現在，由歐洲制琴大師經典設計、中國樂器製造名家精心打造的半手工鋼琴名品首次抵達北美大陸。為了紀念這個意義非凡的時刻，我很榮幸地宣布，每兩年一屆的卡丹薩鋼琴比賽從2005年開始在中國已經舉辦了9屆，明年將進入

第10屆。這項經中國教育部批准的含金量極高的賽事，將首次把多倫多納入賽區，今天就是多倫多賽區啓動的日子。賽事的具體細節將很快公布。我們還將與大多倫多本地的多家機構携手合作——我們是幾位有情懷的人，我們一起做鋼琴、做教育、做慈善，共同做一項美麗的事業！”

隨後舉行的首個合作項目是多倫多華人藝術家中心的授牌儀式。中心主席梁二黑老師將“多倫多華人藝術家中心活動中心”的牌子交到楊婉婷博士的手中。梁二黑老師表示，多倫多華人藝術家中心每年都會舉辦幾場大中型的音樂會，經常會為尋找排練場地而苦惱，疫情爆發以來更是雪上加霜。現在，有了卡丹薩北美音樂藝術中心的支持，有了寬敞透亮的專業場地，長期困擾多倫多華人藝術家中心的問題



將迎刃而解。

卡丹薩北美音樂藝術中心與陽光音樂集團合作協議的簽約儀式隨後舉行。陽光音樂集團董事長楊光表示，2005年進入加拿大的陽光音樂集團是大多倫多地區最具規模和實力的樂器經銷單位之一，多次榮登日本二手鋼琴全球銷售冠軍寶座。現在作為華人能在加拿大推廣中國產品卡丹薩，內心感到非常驕傲。卡丹薩品牌的團購、直銷、先用後買、以租代買、分期付款，以舊換新等經營模式，是其他品牌無法企及的。卡丹薩的品牌和價格優勢，結合陽光的口碑和銷售渠道，強強聯合，定能開拓一片新天地。

天籟集團總裁、加拿大龍商總會會長黃屏表示，很榮幸能夠成為卡丹薩家族的一員。天籟集團作為投資者及加盟商，一定會在資金和資源上為卡丹薩保駕護航。黃會長還表示，由卡丹薩北美音樂藝術中心、多倫多華人藝術家中心、陽光音樂集團和天籟集團共同推出的一個為低收入家庭的孩子和老人免費提供音樂、藝術教育的公益慈善項目，也即將啓動。

國會議員董哈鵬宣讀了特魯多總理的賀信，并特別贊許了四個機構強強聯合做慈善的義舉。省議員柯文彬表示，得知卡丹薩不是中外合作的品類而是中國自己的品牌時，感到特別高興和自豪。列治文山市市議員陳志輝則特別感謝卡丹薩選擇列治文山市落戶。

藝術家們還在慶典現場進行了表演。在加拿大及世界賽事上斬獲50多項大獎的著名鋼琴家Rudin Lengo演奏了肖邦的Scherzo No.3，令現場嘉賓陶醉；後起之秀、華裔鋼琴家David Lin演奏了德布西的華麗曲1號“阿拉貝斯克”，讓眾人痴迷。而卡丹薩北美音樂藝術中心主席楊婉婷博士和David Lin聯手表演的古琴、鋼琴合奏“半山聽雨”，中西合璧、互映生輝，更是把慶典推向高潮。

據介紹，作為中央音樂學院教學專用琴的卡丹薩（CADENZA）自問世以來，以它優美的音色、舒適的手感、典雅的外觀得到鋼琴家及音樂界人士的高度贊賞。經過近40年的發展，卡丹薩已經成功進入世界音樂界的視野，并屢屢出現在殿堂級舞臺上——卡丹薩鋼琴不僅走進了維也納金色大廳，更成為意大利普契



尼藝術節唯一指定鋼琴！

祇有臻臻極致，才不愧對卡丹薩這一名字。顧客的認可及滿意永遠是檢驗產品的最高標準。未來卡丹薩鋼琴也將繼續秉承初心，用專業做好琴，以國際高檔鋼琴技術指標來生產製造每一臺鋼琴，為全球音樂愛好者們提供高品質高標準的鋼琴！

卡丹薩北美音樂藝術中心  
地址：20 East Beaver Creek, Richmond Hill ON L4B 1G6.  
電話：905-707-8885, 647-568-652





# 通脹、利率與地產投資（上）

通脹已經來了，而且越來越惡化了，漲價的商品和服務正在變得越來越普遍。出來打壓通脹的是央行，因為央行相信加息能抑制通脹。地產投資人眼看著利率不斷躡升，開始不淡定了。財商群的群友連續幾天在討論 trigger rate 的問題，逼著我去搞清楚到底什麼時候房貸月供會被要求提高。地產投資者屬於先天下之憂而憂的一個群體，直到我澄清了 trigger rate 問題之後才不再糾纏這個問題了。

我的微信公眾號主要是為地產投資者服務的。本文是為地產投資者搞清通脹、加息和地產投資的關係而作，力求地產投資者能明白即可。

## 本輪通脹因而而起，如何消退

2021年11月美聯儲在連續半年稱通脹是臨時的之後，終於承認通脹真的來了，不是臨時的，需要加息控制，而真正開始加息是2022年3月17日第一次加息0.25%，5月5號加息0.5%，6月15號加息0.75%。美聯儲的行動遲緩，讓通脹蔓延到了更多商品和服務。

截至本文落地的2022年6月底，本輪通脹的起因被歸納為5大要素：1. 疫情導致的供應鏈受阻；2. 貨幣寬鬆政策；3. 財政救助和刺激；4. 地緣政治；5. 能源價格和結構。央行加息和縮表，其實能夠改變的祇有第二個因素——貨幣寬鬆。但央行可以通過貨幣緊縮政策導致經濟衰退，進而影響第一和第五個因素——供應鏈和能源價格。央行對第三和第四個因素，地緣政治和財政救助政策依然無能為力。

疫情期間的封鎖在逐步解開，供應鏈問題已經不是問題。但各國並沒有去修復原有的供應鏈。疫情前從A國的進口，改成了從B國進口，成本可能加大了，路徑可能更曲折了，但沒辦法，特朗普推出貿易政策的時候各國都不怎麼待見，現在才發現，出于安全考慮，特朗普的貿易政策是對的，因此開始了大規模的重建供應鏈工作。這個通脹因素會最先被消除，但依然需要時間。

如果說本輪通脹始於貨幣寬鬆政策，其實是冤枉央行的。與次貸危機時一樣，美聯儲和加拿大央行在危機發生時都採取了量化寬鬆政策，即，從債券市場購入債券釋放基礎貨幣，

這種操作被稱為QE。但是，次貸危機時的量化寬鬆政策並沒有引起通脹。引起本輪通脹的元凶是財政上的救助和刺激。我們翻開任何一本經濟學教科書都會發現，央行的職能包括：央行是商業銀行的銀行，以及央行是政府的銀行。次貸危機發生後，政府並沒有向央行借錢發給破產的家庭，而疫情期間政府則向央行借錢用于發放疫情補助款，這種操作叫做現代貨幣理論 MMT，我們看到，疫情期間沒有進行財政救助的國家，現在沒有通脹，大家自己腦補是哪些國家。當央行借錢給商業銀行後，商業銀行會根據自己的標準貸款給合格的借款人，例如，房貸申請人，而不會借給沒有還款能力的家庭，也不會無償發放給需要救濟的家庭，所以商業銀行從來不是通脹的推手，但商業銀行的貸款的確會推高資產價格，例如，推高房價。央行推出基礎貨幣有三個途徑：1. 從資本市場，債券或股票市場，購買資產同時投放基礎貨幣；2. 借錢給政府；3. 借錢給商業銀行。投放到資本市場的貨幣基本上又回流到了資本市場，推高了股價。投放到商業銀行的貨幣，推高了生產資料價格，所以我們看到PPI指數上漲，同時也流入了房地產市場，推高了房價。投放給政府的貨幣被轉移給了接受救助的家庭，推高了消費物價指數CPI。對於美元來說，如果美聯儲祇是進行QE，則祇會推高資產價格造成貧富差距進一步擴大，同時，超發的美元會通過國際貿易流回美國的國債市場，進一步促進世界貿易和美國資本市場的繁榮。但是如果美聯儲參與了MMT把錢給了政府用于救助，則祇惠及了被救助家庭，而這些被救助的家庭消費邊際特別大，收到100元會消費掉99元，通脹就起來了。央行在本輪通脹中的主要錯誤是沒有及時加息，應該在PPI上漲，還沒有傳導至CPI時就加息，抑制PPI和預防CPI上漲的蔓延。

地緣政治問題是大多數人都沒料到的。去年6月，老牌投資人吉姆羅杰斯出了一本新書《危機時代》，他在書中預測可能發生地緣衝突的國家，正在享受着和平與發展，他認為領導人冷靜果斷，未來有投資價值的國家却在2022年情人節發動了一場侵略戰爭，現在還在打。我看哪國央行，怎麼加息也解決不了這種

無厘頭的地緣衝突。

石油，是人們除了水和空氣以外最剛需的商品，既影響生產也影響消費，既影響PPI又影響CPI。在疫情後經濟復蘇時期，石油價格自然回升，但當地緣衝突影響持續在高位徘徊，油價嚴重影響了所有商品的物價。縱觀油價歷史，歐佩克壟斷價格的時代早已結束，油價最終要取決於供求關係。在供給端，采油成本最高的是北極圈采油成本80元，其次是海上采油70元，之後是頁岩油和油砂采油成本50元。當油價低於80元時北極圈的石油供給就會停止，油價低於70元時更多采油活動會停止。如果油價長期在100元以上，則全世界油井都在采油，油價或早或晚都能降下來。油價最終會擺脫地緣政治的影響，祇是時間早晚的問題。從需求端來看，持續加息的情況下，需求會受到抑制，企業會預期生產出來的商品銷售困難，因此減少採購和庫存，美國目前的企業採購情況非常低迷，採購經理人指數PMI已降到23個月以來的新低。同時，零售企業沃爾瑪和塔吉特也在拼命地去庫存。這種情況下，生產企業不會加大馬力生產，因此能源和原材料的消耗也會降低，對石油的需求會減少。石油，正在面臨供給加大而需求萎縮，油價很難在高位維持很久。說到能源結構問題，這是一道送命題，因為分歧太大。綠左非常激進，強徵碳稅，即使在能源價格如此之高的情況下依然堅持。而巴菲特為代表的投資者並不買賬，伯克希爾公司近兩年來大舉買入石油公司股票就是證據。美國的民主黨和共和黨，加拿大的自由黨和保守黨之間，最大的分歧就是這個能源和環保問題。拉鋸和扯蛋之間，老百姓遭受高價能源的時間會被拖長，環保也不一定真有什麼成績。

CPI居高不下，是錯誤政策導致經濟生病的最終表現。央行加息抑制需求的作用很難快速見效。加拿大目前居民儲蓄3300億，需求非常旺盛。加之疫情後，吃喝玩樂的邊際收益非常大，人們根本不會顧及邊際成本有多大，就像餓了3天的人，吃第一個饅頭的凶猛是難以阻擋的。這個夏天有一波消費狂潮，直到聖誕節才會消退。

綜上所述，我個人認為，本輪源於美國的

通脹將在今年9月到12月見頂，明年通脹開始回落，但不一定能回到2%的通脹水平，通脹率3%以上會成為常態并保持相當長時間。注意，這個預測是按照鮑老師承諾的經濟軟着陸進行的猜想。期間，如果日本和歐洲爆發經濟危機，金融危機，節奏會被打亂，通脹時間會更長，因為每次危機都是通過降息來解決問題的，一旦降息通脹又會死灰復燃。

我們當代人面臨的不是加息問題，而是通脹問題。很多人問本輪加息什麼時候是個盡頭。通脹見頂，就是加息的盡頭。通脹已經從潘多拉的盒子裏出來了，憑央行一己之力塞回去挺難的。通過加息抑制通脹的成功經歷祇有一次，就是保羅沃爾克在80年代初搞成功的那一次，但這個成功並不是來自加息，而是來自加息導致的經濟衰退和高失業率。加拿大的情況比較麻煩，目前通脹的情況下財政部又搞了一個90億的經濟援助，幫助低收入家庭抗擊通脹。這是抱薪救火，給通脹火上澆油，所以加拿大的通脹比美國更難抑制，除非加拿大政府減少開支和救助。

## 利率走勢問題，是道送命的題

利率走勢問題，在過去2年裏，祇有整天預計要加息的人，預計對了，停擺的鐘遇到了正確的時間。根據經濟數據和發展趨勢預計利率的人都被打臉了。就像上面總結的通脹的五個因素，事後看都是合理的，事前誰都看不到。因此，以下對利率走勢的分析，祇是上萬種利率走勢中的一種邏輯推演，不代表真實的，可靠的利率走勢，僅供大家鍛煉腦力之用。

利率地圖非常複雜，想畫清楚很難，我盡量畫，大家盡量理解。目前的利率分為政策利率和市場利率。加拿大央行隔夜利率1.5%，到了7月13號可能漲到2.25%，這很明顯不是資金供求關係決定的，而是央行希望看得見的手幹預經濟時，拍腦袋瓜子決定的。這個利率具有政策導向，所以屬於政策利率。商業銀行的P現在是3.7%，這個利率是商業銀行最優惠無抵押貸款利率，在中國這個利率被稱為LRP loan prime rate，即，如果你有個企業，想申請流動資金貸款，啥抵押物也沒有，憑刷臉向銀行借款，銀行能給的最好利率，即，臉最值錢的

借款人拿到的利率。如果你申請的是房貸，用房子做抵押，利率可以優惠，P減0.5%吧，這就是目前加拿大房貸浮動利率的定價原則。商業銀行根據借款人的風險情況厘定不同的利率，這個利率是市場利率。市場利率通常是無風險利率加上風險補償確定下來的。無風險利率，就是國債利率。每個人都有自己的資金流動性偏好，今天的100元比一年後的100元更受歡迎。今天有人找你借100元，1年後還給你，你今天就無法使用這100元了，所以你需要補償，要求歸還的時候不僅要償還100元本金還有利息。向你借錢的人，如果是國家，你知道肯定歸還，你索要的利率就是無風險利率，即，國債利率，這個利率反應的是1年時間這100元的代價，我們稱之為“時間代價”。如果借款人不是國家，而是你的鄰居，這時你要求的利率就是市場利率了，市場利率=“時間代價”+“風險代價”，所以市場利率一定比國債利率高。目前，加拿大5年期國債收益率3.25%，所以你的5年期房貸利率就高達5.3%了，這就是房貸固定利率的定價原則。

從上述極簡的利率地圖來看，房貸的浮動利率和固定利率的定價依據和原則不一樣，所以同樣是和銀行簽5年的借款合同，獲得的利率差別很大。

好了，利率路線圖畫完了，現在進入利率預測的送命環節了。國債收益率，也稱國債利率，是怎麼定的？屬於政策利率還是市場利率呢？答案是政策加市場混合利率，既不是純粹的政策利率，也不是純粹的市場利率。央行是可以調控國債利率的，例如，QE就是調控手段，央行調控下的國債利率就是政策利率，央行不調控的時候，則是市場利率。QE的時候，央行高價收購二手國債，讓手裏有國債的人發財，這些人都是有錢人或大企業，這些人的邊際消費傾向非常低，賣了債券獲得的120元拿出2元消費，拿118元又去做投資了，所以祇有QE的時候，貨幣雖然多了，但沒有通脹，祇是推高了資產價格。央行買入面值是100元的二手債券時，支付的是120元，否則收購不上來啊，這張債券的票面利率是2%，到了央行手裏實際利率就變成了1.6%，所以QE導致了債券收益率降低。根據剛才的利率導圖，我們獲得的按揭



著名房貸專家 王紅雨

貸款固定利率也隨之降低了。現在央行停止了QE了，市場上最大的買家跑路了，債券市場又回到了市場自由交易狀態，手裏有債券的人眼看通脹7.7%了，自己的國債收益率祇有2%，太虧了，於是紛紛拋售債券，100元債券的票面利率2%，按原價賣沒人買，於是降價賣，100元買的62元賣了。債券市場大跌，收益率急升，房貸固定利率猛漲。如果政府此時發行新的債券，票面利率也得3.25%才能賣掉。但目前的債券市場一片蕭條，美國現在兩房發行的MBS都很難賣出。由於央行的亂入，債券市場大幅波動，本來央行的功能是穩定經濟，却導致金融和經濟情況更加不穩定了。用哈耶克的話說就是，通往地獄的路，是由善意鋪就的。那麼一個國家的國債有沒有價值中樞呢，總不能由着央行和市場這麼折騰吧？我們看到的是國債的價格，而國債是有價值中樞的。國債的價值由兩部分組成：GDP增長率+通脹率。是的，你沒看錯，又TMD是通脹率。當我們比較不同國家的國債收益率的時候能看出這個價值中樞，當我們比較同一國家不同時期的國債收益率也能得出這個價值中樞的公式。這個驗證工作留給各位讀者吧。對於房貸固定利率的預測，其實很清楚，當加拿大和美國的通脹消退後，無風險利率，國債利率會回落。因此，現在不宜選擇固定利率。這個建議是給地產投資者的，不是給買房自住的家庭的。地產投資者即使偏好固定利率，最好選擇1年期固定利率，不宜超過2年。用排除法，繼續建議地產投資者選擇浮動利率。



# 與留學生有關的加美英澳新最新新政



## 本刊訊

申請主體，其中畢業後再計劃留學的意向人群比例攀升至15%，更多的職場人士希望通過海外留學來提升學歷背景。

### 加拿大移民部申請量月增 26 萬！留學生、新移民蜂擁而至！

根據加拿大移民部 (IRCC) 最新的庫存數據顯示，截止到2022年6月6日，加拿大移民部案件庫存總量已經達到了2,387,884人。相比于5月2日的庫存數量，在短短一個月之內增加了近26萬份申請！在過去一個月中，快速通道項目下的庫存數量出現了重大改善。目前，加拿大經驗類 (CEC) 類別的庫存數量為6088份，對比4月29日的7522份減少了20%。聯邦技術工人計劃 (FSWP) 庫存數量為25,081份，較4月29日的32,883份減少了24%。聯邦技工計劃庫存數量為434人，較4月的484人下降了10%。

### 新東方發布留學白皮書：超八成學生疫情下仍考慮留學

近日，新東方發布《2022中國留學白皮書》。數據顯示，即便當前受全球疫情影響，仍有超八成的學生表示會繼續考慮海外留學。在意向留學群體中，本科及以上階段人群仍是留學

### 簽證積壓成澳洲政府優先處理緊急事項

澳洲移民部長表示，清理海外技術工人、國際留學生和遊客的簽證申請積壓是政府“一個非常重要的優先事項”，政府正在緊急分配額外資源，解決積壓問題。移民部長賈爾斯 (Andrew Giles) 近日表示，雖然疫情影響了簽證審理，但目前的系統需要重建，而且任何短期行動都需要與國家重建經濟、提高生產力和培養新技能的願景相符。他還表示，重要的是澳洲不要因為處理時間過長而錯過關鍵領域的技術移民。存在緊急技能短缺的領域，如醫療保健等領域將是移民政策制定的重點，因為全球都需要擁有這些技能的人。

### 美國大學畢業生起薪排行榜出爐

近日，美國教育部 College

Scorecard網站發布各個大學薪資排名，及各個專業學位下的院校起薪排名。在專業排名方面，STEM領域不負眾望，薪資在所有專業中都名列前茅。其中，布朗大學的計算機科學學士學位畢業生的起薪最高，為141,100美元。其他高收入專業還包括商業、金融、工程、信息技術和數學等。在院校排行方面，本次排名前十的學校分別是：哈佛大學、麻省理工學院、耶魯大學、賓夕法尼亞大學、達特茅斯學院、喬治城大學、聖克拉拉大學、卡內基梅隆大學、斯坦福大學和加州多明尼克大學。

### 中國留學生注意！境外學歷認證又出新規

教育部留學服務中心于2022年6月14日發布了最新的海外學歷認證規範通知！其中強調了“學位證”的關鍵，從2023年1月1日起，除西班牙、意大利兩國的官方學位外，不再為其他國別（地區）尚未獲得證書的證明信持有者提供認證服務。

(來源：加申匯)

### 國內多地縮短入境隔離時間

據報道，6月以來，國內各地的入境隔離政策正在逐步放鬆。據不完全統計，北京、武漢、南京、成都、廈門、浙江、海南等地區已由“14天集中隔離+7天居家隔離”縮短為“7天集中隔離+7天居家隔離”或“10天集中隔離+7天居家隔離”。具體為：

- 北京：7+7
  - 南京：7+7
  - 武漢：7+7
  - 浙江：7+7
  - 成都：10+7
  - 廈門：10+7
  - 海南：10+4+3
- 10天集中隔離、4天居家隔離觀察、3天居家健康監測。
- 上海：14+7、3+11

剛剛解封的上海，對入境人員的隔離措施目前仍維持在“14+7”。不過，對上海入境而目的地為江蘇、浙江、安徽三省的人境人員，則實施“3+11”，即在上海隔離3天後，閉環轉運至目的地再隔離11天。

# 地產·理財

## Realty & Finance



楓華傳媒集團 投資周刊 財富舞臺·凝聚精彩

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

# 在通貨膨脹和抵押貸款額雙創新高下 投資者該如何面對



## 本刊訊

### 加拿大 5 月通脹率創 38 年新高

根據加拿大統計局報告，2022年5月加拿大CPI指數達到驚人的7.7%，高于市場預期的7.4%，處於1983年1月以來的最高值，創38年新高。上升壓力主要來自能源和商品的價格：汽油價格上漲48%（4月為36.3%）導致運輸成本飆升14.6%（4月為11.2%）。同時食品通脹率保持在8.8%，食品雜貨價格上漲了9.7%。

### 加拿大家庭抵押貸款債務繼續增長

同時加拿大抵押貸款信貸受加息影響增長暫緩，但根據加拿大銀行 (BoC) 的數據，4月份的住宅抵押貸款債務依舊創下新高，未償還的抵押貸款餘額為1.99萬億加幣，比上個月增長了0.7%（134億加幣），比去年同月高出10.3%（1855億加幣）。雖然近

## 當前環境

### 如何抵禦利率攀升風險

政府的加息決策給房地產和股市產生了下行壓力，同時由于抵押貸款繼續上升，住房價格增長漸緩，但依舊以7.4%的速度增長。

在當前嚴峻的經濟環境下，我們

還是可以通過有效的應對措施規避部分風險，例如當借款人每個月還款壓力過大時，可以通過延長攤銷期等方式降低每個月還款金額。可以從現有房子已經增值的部分重新貸款或者二貸拿錢緩解債務。

此外，CIBC資本市場在周二發布一份報告及相關專家宣稱：大多房地產類地產基金和資產抵押私人投資放貸在未來幾年內將在很大程度上不受利率攀升的影響。

專家稱，房地產基金和私人房貸通常只在抵押貸款條款到期時對其債

務進行再融資，通過階梯式的債務到期結構能有效降低利率風險。因此長期看好房市但擔心當前直接投資風險過大的投資者，以及資金雄厚的投資者可以選擇分散投資，如分期買房、聯合置地、選擇分期質優的地產基金和私人貸款投資等。

如果有需求可以諮詢貸款經紀，相信在壓力測試提高的情況下，專家會幫您策劃出切合您需求的理想方案。

(來源：華旗金融)

## 華旗金融 专注贷款20年

为您量身定制，助您成功置业

房屋貸款 商业貸款 建筑貸款 私人貸款





# 商住兩用，還有賺錢便利店送 業主退休，不要錯過擁有商住兩用物業好機會

地址: 257 Barrie Rd, Orillia, Ontario L3V2R4 售價: \$790,000

多倫多北部一個半小時Orillia市中心物業帶便利店生意，業主退休轉讓。

物業周邊有多個apartment，生意很不錯，光彩票備金一年就有5萬以上。一樓便利店後面兩房一廚一衛，樓下部分完成，目前一房一個office。有分門到地下室。

物業連生意祇叫價79萬，联系我！



Robert Weng

647.300.6688

robertweng@live.ca



專業地產經紀，助您安居樂業！

## 大多地區房產綜合評述

### 什么才是在地产投资上赚钱



Michael Wang  
416.893.2060



不少朋友參與到了大多地區的

地產投資的滾滾洪流當中，但是

你是否賺到錢了，什麼才叫做通過

地產投資賺錢。說一個真實的故事，

有一次我幫客戶買了一處投資物業，

挂牌出租的時候，街對面走過來

一位白人女士，她非常輕鬆地詢問

了房租的價錢，然後毫不猶豫地

準備租下這棟房子。我驚訝之餘，

問道，為何你能够如此快地做出租

賃決定？對方笑着說，她最近把自

己的房子賣了，賺了一筆錢，可以

好好享受一下人生。我法聲怯氣地

問道：“這位女士，您掙了多少钱？”

她也沒藏着掖着，直接告訴了我

一個數字。聽到數字的我，差點暈

過去：一萬加幣！是的，讀者沒有

看錯，是一萬加幣。這個真實的

故事讓我們深思，的確，每個人的

幸福感的確不一樣。你拿一個

蘋果給一個兩歲的兒童，他會很高

興。可是你拿一杯咖啡給街上的流

浪漢，他還沒準需要，人家要現金。

三天，那麼他的富有程度就是三天，所以相對來說比較貧窮。如果問巴菲特和蓋茨從現在開始停止工作的話，能生活多長時間？答案是“一輩子”，所以他們非常富有。富人不會為了錢而工作；多少錢也買不到富人為它工作；富人祇讓錢和其他人為自己工作；富人要是人不在場都能賺到的錢，睡覺都能賺的錢；富人要是不用付出時間和體力就能賺到的錢。

而普通人總是通過付出自己的

時間和體力去換取微薄的收入。即

使是高收入，普通人也要付出自己

的時間才能獲得。”

讓我們從富有的定義裏看看地

產投資是否具有讓你成為富人的潛

力。但凡是購買過投資物業的地

產投資人，祇要是長時間的擁有物

業，而且管理得當，你就會發現一

個驚人的事實：你擁有一棟物業的

時間越長，你所消耗的管理成本越

低；物業本身隨着時間的延長，也

就自然而然地自動為你獲取極高的

收益。你越來越發現，即使你不再

管理物業，交給他人管理，房產

本身仍然在沒日沒夜地為你辛勤工

作，而你却越來越“懶惰”，直到有

一天你會發現，物業已經成為了

你的自動提款機，你也因為賺到了

錢，買了更多的物業，你的生活

因為房產而變得同一般人拉開了

距離，你正在一個快速致富的道路

上奔馳。你成為了“富人”。而要

成為地產投資道路上賺到錢的人，

應當明白以下投資致富的要素：



的100萬加幣的購買力，祇相當于

10年前的35萬。從2008年金融危機

算起，這個世界上唯一還沒有大面

積倒閉的生意就是房地產。原因非

常簡單，就一個字“穩妥”。股票

可以一夜之間回到舊社會；任何

生意可以一夜之間萬劫不復；可

是每個人都要有住所，這是人類

的最基本的需求，這個需求都破

產了，我們祇好移民火星了。

再說說獨立思考。每一個富人

除了繼承遺產和中樂透獎的除外，

基本上都有自己一套投資理念，

而且非常獨特。按照鄧小平的話

講就是具有特色。中國為什麼過

30年一路高歌猛進？就是因為我

們沒有跟着別人的路子走。跟着

蘇聯老大哥走，我們會比他們還

要慘。跟着美國走，中國由于民

主而產生的代價就會是每個省，

甚至每個縣都要鬧獨立，我們

就會回到昔日軍閥割據的時代。

無論人們怎樣評價秦始皇，從

他開始，中國從此走向了大一

統的體制，這個體制符合中國國

首先要向地產投資成功的人群

靠攏。所謂近墨者黑，近朱者赤。

你的周圍經常聚集着一大批消

極人士，不用說投資，住房都不

用買了，還不如租房。

如果你相信你具有這樣一種能

力：通過你的努力，你可以把一

些投資元素組合起來，讓一些看

似并不被人看好的物業，甚至是

社區，在你的智慧的引導下，把

這些不利因素變成賺錢的工具，

那麼恭喜你，你一定會成爲一個

成功的地產投資人。所謂成功的

投資人都是孤獨的。沒有人一帆

風順。你一定會遇到一些從未遇

到過的困境，你是唯一可以解決

難題的人。上帝是公平的，他在

給予你困難的時候，一定給予你

希望。在你克服困難的時候，他

會給予你加倍的回報。可是，如

果你失去了勇氣，你的希望就會

變為絕望。我有一位地產投資人，

她遇到了無數看似無法克服的

困難，可是都被她一一化解。她

永遠保持樂觀的態度，有時我都

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

廣博精深的專業知識，超強的談判能力，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**

**2022年地產投資如何勝券在握？**

**答案是：站在前輩的肩膀上，掌握一套屬於自己的地產投資戰術**

本期重磅推出：具有十六年以上經驗的房地產投資人，有战略有战术的Michael老师，助你成为妥妥的赢家！

本期共四次课程包括：

- 20% 理论 + 30% 案例分享 + 50% 实践技能
- 避坑指南：地产投资中最容易犯的战略性失误
- 正确选择：如何做到挑中就升值，永远提前别人三步
- 投资策略：将手把手教你从寻找好的Deal开始
- 实践PK：如何操作能让你一直是赢家

**道法術器盡在Michael老師**

**房產投資課堂！虛席以待，掃碼等你來**

从扑朔迷离到步步为赢

让你的投资赢过80%的地产投资人

主讲人：Michael Wang老师  
具有十六年以上经验的地产投资人  
曾帮助数百位投资者实现投资梦想

你将赢得：

- 投资策略
- 避坑指南
- 正确选择
- 全套实践

为学员免费提供买房过程中POWER TEAM服务

开课时间：7.18起 每周一晚7点 原价\$598 6.25前早鸟价10% \$538



INVESTMENT

WEEKLY



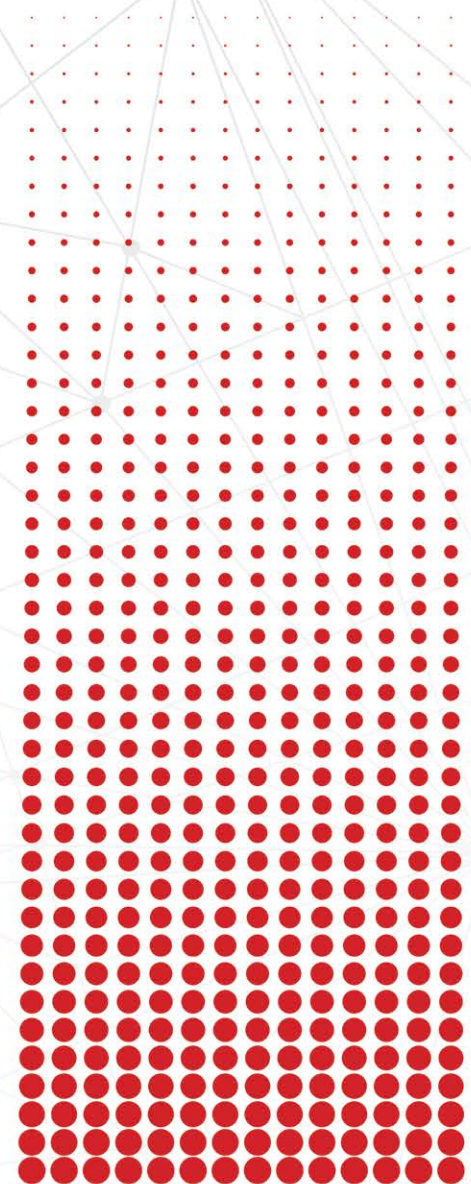
微信公眾號



ccpeople.ca

楓華傳媒集團  
Fenghua Media Group Inc.

多倫多閱讀量最大的中文全彩頁周刊  
涵蓋地產、金融、教育三大投資板塊  
紙媒、網站、社媒全覆蓋同步傳播  
每周五發行，網點覆蓋多倫多全境



投資周刊  
INVESTMENT WEEKLY

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

## The Design District | 與 LV 跨界聯名，Hamilton 市中心全新地標社區即將誕生！



EMBLEM  
THE MARK OF EXCEPTIONAL DESIGN

全新地標，即將誕生  
由著名開發商EMBLEM  
開發的新項目The Design District  
即將在Hamilton市中心誕生  
聯手LV打造設計  
接近南安省通勤中心  
俯瞰全城，就在這裏

### 項目細節

地址：41 Wilson St W  
樓高：31層  
總單位數：931，共三棟  
戶型：Studio - 三加一戶型  
交付日期：TBD  
開發商：EMBLEM  
發布時間：7月中下旬

介紹 GTA 最受期待的设计項目  
The Design District，其特色是屢獲殊  
榮的室內設計師 Burdiflek 設計。這  
座 31 層高的設計師公寓將採用路易威  
登(LV)的家具，并是漢密爾頓首個社區  
公寓。擁有超過 19,175 平方英尺的便  
利設施。包括健身房，瑜伽房，Party  
Room等等。

與其他高層建築不一樣，獨特的地  
理位置讓這個項目給住客，帶來更大的  
居住空間，也適應了該區最受歡迎的戶  
型。

大部分都為兩室單位，讓住，變得  
更舒服。

通透的戶型加上更大的陽臺，讓居  
住空間也變得更為寬敞。

拋開其他的，該項目所在的位置，  
本來就是一個金馬蹄地區非常熱門的  
投資勝地。無論是通勤還是學校，  
Hamilton都是目前投資窪地，接近極致  
的97/100步行指數，下樓就能享受便利  
生活，步行到Hamilton最大華超僅5分  
鐘的距離。

在通勤上，Hamilton一直是無法負  
擔多倫多高昂房價通勤的選擇高頻次的  
Go Train讓你1小時內回到downtown，  
而新開的Go train也讓你早上不再擁擠

當然，附近的街區也是整個  
Hamilton最時尚最藝術的街區，各色  
的美食和咖啡廳吸引整個安省的美食客  
光臨此地多樣的節日讓這裏夜夜笙歌，  
而這些，距離The Design District，僅  
10分鐘步行。

而Hamilton經過多年改造，早已從  
工業城市變為一個新興的科技人文之  
城，根據泰晤士高等教育，麥克馬斯  
特大學在加拿大排名第四。使用未來的  
漢密爾頓輕軌列車，只需 4 站即可到達  
麥克馬斯特，而駕車前往，則10分鐘內  
就能到達。

Hamilton西港一覽無餘的水景和令

人放鬆的綠地將通過耗資 1.4 億美元的  
重建項目發揮其全部潛力。擁有公園、  
自行車道、木板路和以人為本的空間，  
海港將變成一個充滿活力，適合行人的  
社區。居民和遊客將可以進入水邊，并  
有充足的空間進行各種活動，從野餐到  
滑旱冰，再到沿着小徑漫步。這個新的  
生活方式海濱也將成為一個充滿活力的  
商業村和詹姆斯街北腳下的公共廣場，  
這是一條遍布畫廊、商店和餐館的繁華  
大道。

### 開發商簡介

EMBLEM Developments 是大多  
倫多地區發展最快的房地產開發公  
司之一，專注于開發高層住宅建築。  
EMBLEM Developments 目前的開發組  
合包括 4,000 多套住宅，代表着 33 億  
美元的開發價值。

EMBLEM 流程建立在研究、遠見  
和直覺之上。我們研究城市未來的經濟  
增長，并將我們的項目灌輸到這種變  
革體驗的核心——然後更進一步，深入  
到社區、社區、十字路口。我們的項目  
成為景觀形成的地標。因為它們通常是  
同類社區中最先崛起的社區，所以它們  
的價值會自行產生，提升居民的體驗并  
最大化投資者的體驗。



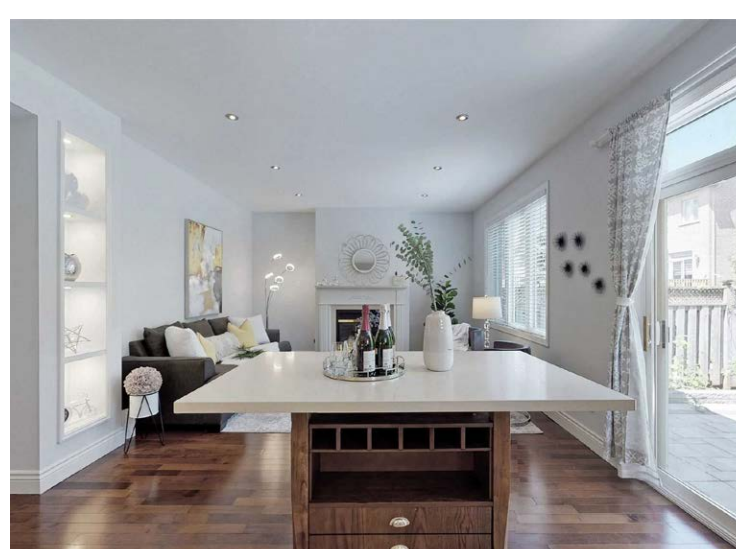
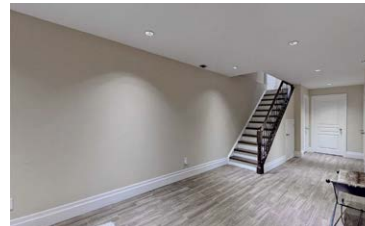
Justin Yao  
藥晉  
647-973-9821





# 萬錦 Cachet 小區 豪華半獨立屋剛上市!

新盤剛面市! 已有數位經紀朋友約看, 此物業為 Woodbine/16街北面的 Cachet小區豪華半獨立屋, Rarely Found樓上有5睡房加4衛浴, 時尚升級裝修, 後院完成Interlock, 土庫完成加分門出入, 應有盡有, 地處黃金地段, 宜居宜租, 周末Openhouse, 敬請光臨!



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



# 競爭對手不可怕, 7月2日 紐約大學商學院精英教你分析競爭對手

這是我們強大的才藝展示陣容。我們更有優秀的導師團隊, 所以——競爭對手不可怕, 7月2日紐約大學商學院精英教你分析競爭對手。

7月2日  
10:30AM(溫哥華)  
1:30PM(多倫多)  
11:30AM(薩省)

主講嘉賓: Julia Li  
講座內容: 競爭對手分析

### 主講嘉賓介紹:

Julia Li是紐約大學斯頓商學院(NYU Stern)大四學生, 主修金融和數據科學。她與合伙人共同創立了金融學者(Scholars of Finance), 現在擔任現任董事會的高級顧問。她擁有豐富的競賽指導經驗, 善于分析競爭對手并在課堂內外做演示。她在 FTI 諮詢公司的紐約案例競賽中獲得第一名。今年夏天, 她在普華永道(PwC)的技術諮詢部門工作。

加拿大青少年基金會CYFA由瑞邦資產管理公司全資贊助, 會員培訓和活動免費, 優秀會員將得到獎勵。

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 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!

### 瑞邦金融李洪董事長

如果沒有瑞邦資產管理公司的持續支持, CYFA將不會有今天的成績。在成長的路上, 因為有了各位企業家、領導和嘉賓的支持我們不孤單。

加拿大青少年基金會是2013年安省註冊的非營利性組織, 由青少年組成, 會長及部長等都由青少年擔任。基金會是由瑞邦金融集團全資贊助, 其目的是給有志向和有能力的青少年提供一個平臺, 讓他們去鍛煉、實踐和發揮自己的才智。每年的商業創意大賽有知名專家教授、教育博士、世界500強高管及金融專家等為選手帶來經典培訓, 有高端創意得到了風投的青睞, 注資千萬元啓動基金; 有已經創業並成功運作、突飛猛進的發展。曾經的青少年, 通過基金會的創業平臺, 已經成長為許多著名公司的高管, 一些甚至已經成為創業企業家。通過各種豐富多彩的活動, 青基會給有夢想的人插上了翅膀, 創造了一個又一個成功的案例。

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



來打下堅定的基礎!

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

青基會前任會長Kaitlyn Li, 博富科技CEO, 榮獲2020年加拿大洲際小姐, 她剛剛在埃及與73個國家的對戰中贏得2021世界洲際小姐第四名, 以及贏得Miss intercontinental Power of Beauty2021。  
麒麟創新技術(深圳)有限公司創始人王正男, 是8年前的青基會會員, 現在成功創業, 不但已獲得風投基金的投資, 其項目在3D應用方面更

是得到世界認可。

【活動日期】: 2022年7月2日  
【溫哥華時間】: 10:30 AM  
【多倫多時間】: 1:30 PM  
【薩省時間】: 11:30 AM  
【報名方式】: 長按掃碼報名

Join Zoom Meeting  
<https://us02web.zoom.us/j/82691831471?pwd=YlB3RDZmSEwYU5U5MjJ2dGRrYWtkQT09>

Meeting ID: 826 9183 1471  
Passcode: 202472

歡迎聯系各區經理報名:  
● 安大略省 聯系電話: 416-889-2999 (Julie)  
639-9161816(Chen)  
● 溫哥華 聯系電話: 778-989-8739 (Christy)  
604-551-8998 (Nancy)  
● 薩省 聯系電話: 306-881-3897 (Francis)







**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



市中心 Dundas/Spadina 上居下鋪物業出售, 年淨收入超 \$28 萬, 舉步多所大學 / 街車 / TTC

售價 \$598 萬

位於多倫多唐人街Dundas和Spadina路口處, 是上居下鋪物業類型。共有18個居住單位 + 2個商用單位; 超4.6% Cap Rate, 可用作Redevelopment, 物業經過重金升級, 大量路邊停車位, 超高人流。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; 大樓後有4個單位; 物業位置優越, 舉步多倫多/OCAD大學, 公共交通十分便利快捷。



Lake Simcoe 湖畔上居下鋪物業, 近 5800 呎室內面積, 占地 1.3 英畝, 背靠樹林小溪, 舉步湖邊

售價 \$99 萬 9



多倫多以北Lake Simcoe湖畔上居下鋪物業, 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。

大占地3+3房4衛三車庫獨立屋, 步行至湖畔僅需5分鐘, 停車場可泊15輛車。物業可以規劃為商業用途, 可作Gift Shop, Airbnb, Breakfast/Brunch Restaurant, Fishing & Snowmobile Shop。

多倫多市中心小意大利區上居下鋪出售, 門前街車, 舉步超市 / 地鐵站, 近多大

售價 \$216 萬 8

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, 露臺, 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。



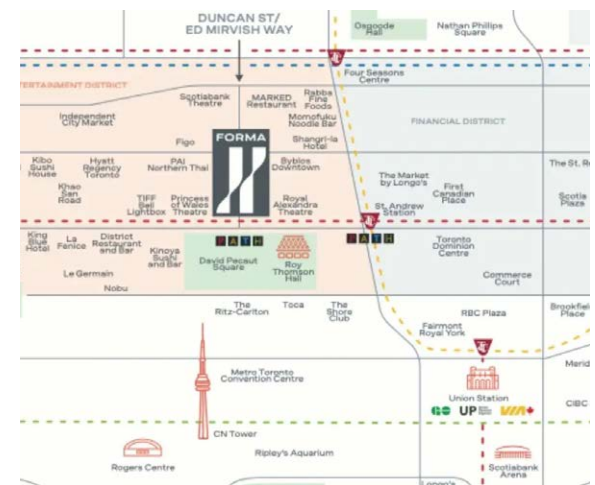
# FORMA CONDO

——書寫城市傳奇篇章, 成就居者非凡之境



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



## FORMA CONDO

掌控一座城市 最好的方式是占據核心

### 詳情介紹

未來可期-中心擊動未來  
大道至純, 知止而內效

## FORMA CONDO

耀世而來  
緊鄰商圈, 投資首選  
黃金地段, 出行方便  
地鐵公交, 一應俱全  
完美配套, 從容生活

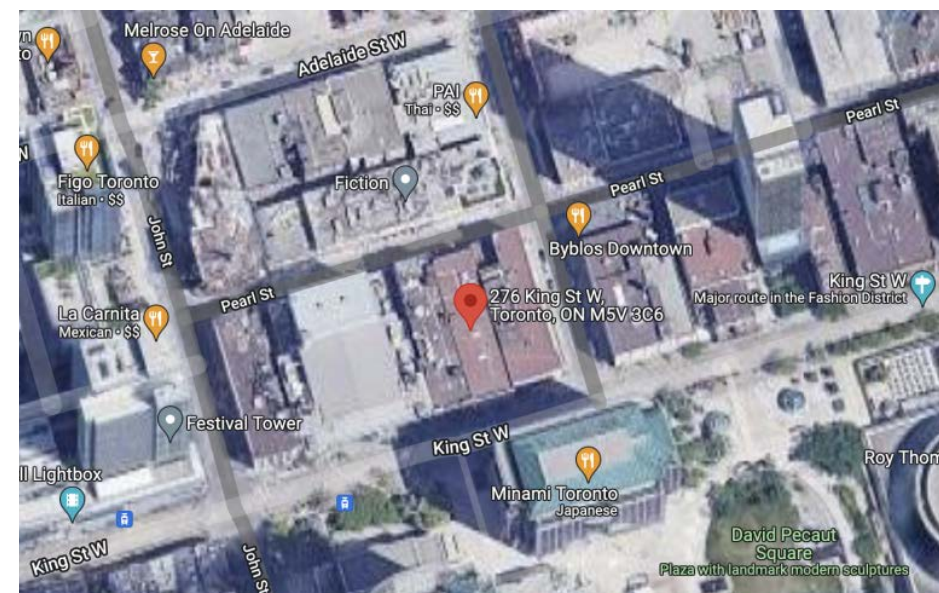
位處多倫多市中心最黃金地段

無與倫比的建築與室內設計  
打造世界級的精品公寓杰作

項目名稱-FORMA CONDO  
樓盤地址-266 King St. W  
樓盤開發-Great Gulf Homes

戶型大小-376 - 1345 sq ft  
樓層高度-84層  
交接日期-2028

FORMA CONDO不僅僅是公寓  
更是一件奢侈品與藝術品



由頂配的設計師Frank Gehry親手設計

頂配的開發商  
Great Gulf Homes  
Dream Unlimited  
與頂配的投資公司

Westdale Properties三大知名開發商聯手打造, 多倫多市中心新天際雙子星大樓  
將在最核心地段266 King W.拔地而起!

### 樓盤信息

一戶在手=盡享人生

Forma 將呈現無與倫比的建築和室內設計, 打造世界級的精品公寓杰作。

Forma位於多倫多娛樂和金融區區的交匯處將成為傳奇建築大師Frank Gehry在全世界設計的最高的住宅樓。

這是Gehry的回鄉地標巨作, 已經籌劃了10年。Gehry要精心創作一個作品來代表多倫多這個他出生的城市, 所以這不僅僅是一套房子, 這是一個全世界都在關注的藝術品, 永久珍藏!

### 位置信息

一戶在手-四通八達

Forma所在的位置, 無論是TTC系

統, 還是通勤上學都是無法挑剔的地方, 享受這個位置 100/100 的完美步行分數。

下樓就能享受千萬美食, 甚至步行到唐人街上也祇要5分鐘的距離, 公交/電車/地鐵都近在咫尺, 步行至地鐵站祇要短短3分鐘, 而步行10分鐘便是安省交通的心臟。

Union Station附近的景點祇需要步行的還有Rogers Centre, Air Canada Centre, Ripley's Aquarium等等。

2分鐘步行-Subway Station  
8分鐘步行-Union Station  
3分鐘車程-Shoppers Drug Mart  
5分鐘車程-Loblaws

喬治布朗學院: 地鐵10分鐘  
多倫多大學: 地鐵15分鐘  
瑞爾森大學: 地鐵15分鐘  
OCAD 大學: 就在樓下!

### 付款結構

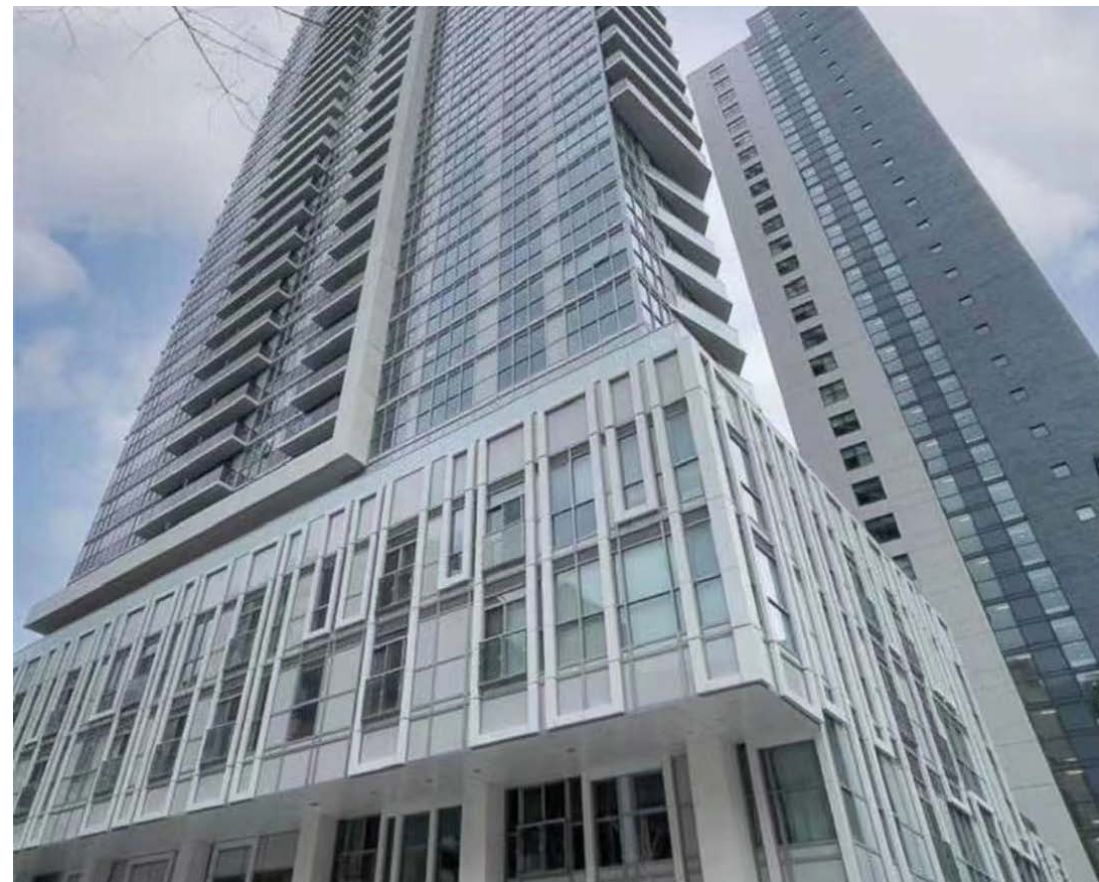
INFO發布在即-敬請期待  
\$10,000 Upon Signing  
5% in 30 Days  
5% in 180 Days  
2.5% in 360 Days  
2.5% in 540 Days  
Final 5% at Occupancy



# 77 Mutual street, unit 808

## 二睡房, 二套浴時尚公寓

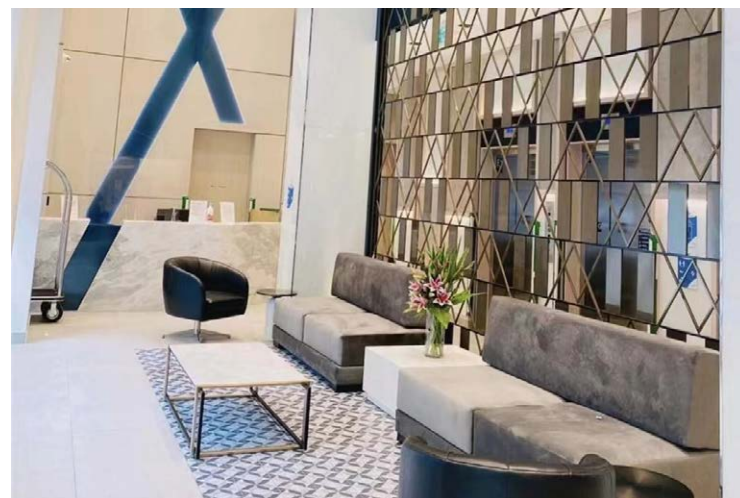
歡迎來到這個位于市中心令人驚訝的2臥室時尚公寓! 著名建商Tribute 打造的Max Condo, 擁有高高的天花板, 帶落地窗和大量自然光綫的功能布局。明亮的開放式概念起居區, 具有優質飾面的現代廚房。寬敞的臥室和陽臺俯瞰城市。靠近伊頓中心, 聖邁克爾斯醫院, 瑞爾森大學, 時尚餐廳, 咖啡館等等。冰箱, 爐竈, 洗碗機, 微波爐, 洗衣機和烘乾機, 電子燈具和窗簾。現代化的設施包括瑜伽室, 健身房, 派對室, 帶燒烤的露臺, 禮賓服務等, 投資自住的佳選



**Mary Huang**

Broker  
Vice President  
FRI

416-816-8685  
Le\_huang@yahoo.com



# Gallery Tower

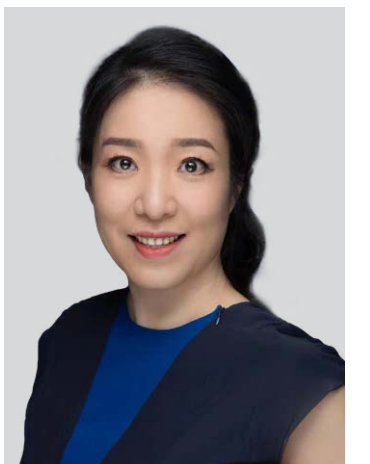
### 項目簡介

項目名稱: Gallery Tower  
開發商: The Remington Group  
項目地址: 190 Enterprise Blvd, Markham (Enterprise Blvd / Birchmount Rd)  
層高: 25層&30層 (550個單位)  
房型: 1B-3B  
預計入住: 2027年

### 出行便利, 四通八達

- ★1分鐘步行至Markham cineplex
- ★1分鐘至Post Road車站
- ★4分鐘至HWY407與HWY7
- ★6分鐘至Unionville市中心
- ★9分鐘至First Markham Place

Gallery Tower未來將會成爲一個極佳的學區房。約克大學投資2.75億建設的Markham校區將於2023年建成, 並爲Markham提供優秀的教育資源。預計

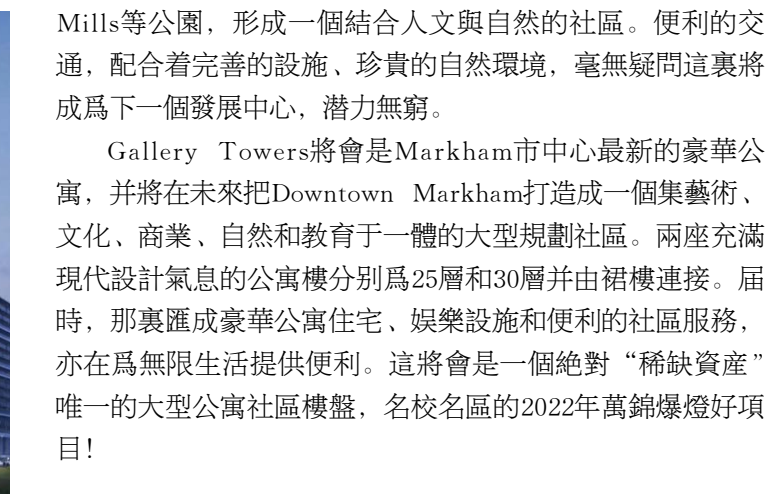
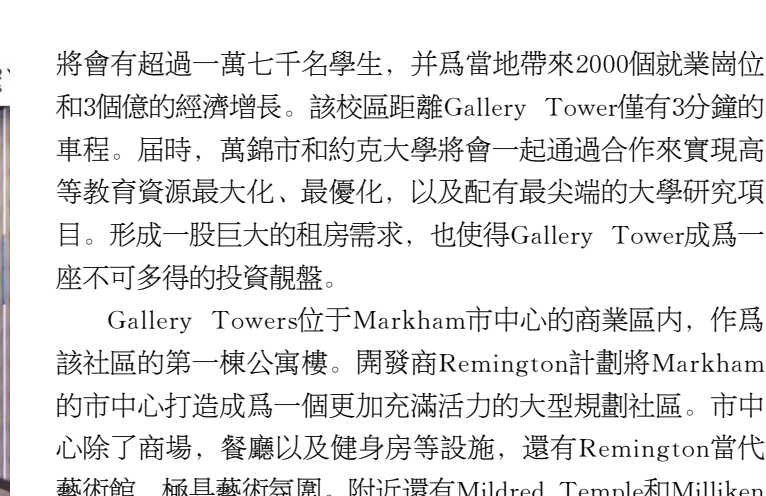
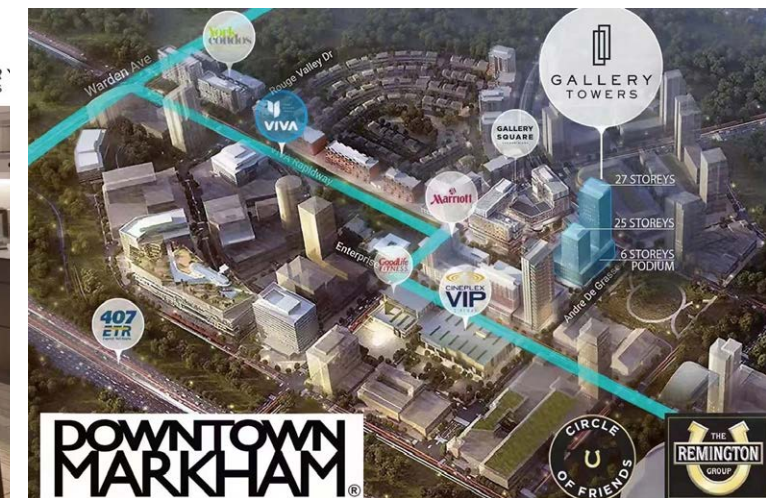


**Helen Xu**  
頂尖經紀

647.988.9098  
helenxu0929@gmail.com



誠信專業  
耐心周到  
優質服務



將會有超過一萬七千名學生, 並爲當地帶來2000個就業崗位和3個億的經濟增長。該校區距離Gallery Tower僅有3分鐘的車程。屆時, 萬錦市和約克大學將會一起通過合作來實現高等教育資源最大化、最優化, 以及配有最尖端的大學研究項目。形成一股巨大的租房需求, 也使得Gallery Tower成爲一座不可多得的投資靚盤。

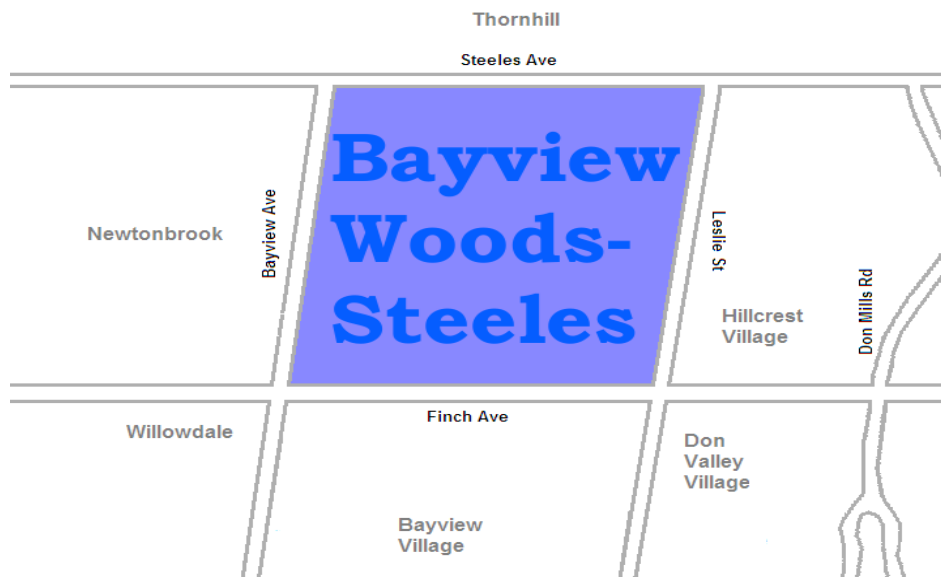
Gallery Towers位于Markham市中心的商業區內, 作爲該社區的第一棟公寓樓。開發商Remington計劃將Markham的市中心打造成爲一個更加充滿活力的大型規劃社區。市中心除了商場, 餐廳以及健身房等設施, 還有Remington當代藝術館, 極具藝術氛圍。附近還有Mildred Temple和Milliken Mills等公園, 形成一個結合人文與自然的社區。便利的交通, 配合着完善的設施、珍貴的自然環境, 毫無疑問這裏將成爲下一個發展中心, 潛力無窮。

Gallery Towers將會是Markham市中心最新的豪華公寓, 並將在未來把Downtown Markham打造成一個集藝術、文化、商業、自然和教育于一體的大型規劃社區。兩座充滿現代設計氣息的公寓樓分別爲25層和30層并由裙樓連接。屆時, 那裏匯成豪華公寓住宅、娛樂設施和便利的社區服務, 亦在爲無限生活提供便利。這將會是一個絕對“稀缺資產”唯一的大型公寓社區樓盤, 名校名區的2022年萬錦爆燈好項目!



Holly 和你一起看社區

# Bayview Woods-Steeles



Bayview Woods-Steeles 是位于加拿大安大略省多倫多市北端的一個社區，在1998年併入多倫多之前，原位于北約克。該地區被一系列溝壑隔開，通常不被視為一個社區。相反，這些部分更經常在 Hillcrest Village、Bayview Village 和 Newtonbrook 的鄰近區域之間劃分。

該社區北鄰 Steeles Avenue East，東接 Leslie Street，西接 Bayview Avenue，南接 Finch Avenue East。Don River 的幾條支流在這個社區的中間匯合，因此不乏綠地，儘管大部分是不可用的，因為它主要由溝壑組成。該社區的海拔高度變化也很大，Bayview 和 Leslie 之間的 Cummer Avenue 路段尤其陡峭。



### 人口統計

Bayview Woods-Steeles 是一個中等收入社區，並且社區居民的收入也在逐年增加。該社區擁有相同數量的 5 層以上的公寓樓與獨立式住宅，房屋擁有率接近 60%，遠高于全市平均水平。

該社區每年都有大量的中國移民抵達，是大量華人（近 30%）的家園，但是該地區也有一個強大的猶太社區。

2001年 Bayview Woods-Steeles 的主要民族和文化群體按血統大致分

- 為：
- 中國人 - 29%
  - 猶太人 - 12%
  - 英屬加拿大人 - 10%
  - 英語 - 7%
  - 蘇格蘭 - 3%
  - 加拿大人 - 8%
  - 東印度 - 4%
  - 韓語 - 4%
  - 愛爾蘭人 - 4%
  - 伊朗人 - 4%
  - 德語 - 2%
  - 其他 - 23%
- 而2001年，貧困線以下的人口比例為18%。

### 教育

兩個公立學校董事會在 Bayview Woods - Steeles 經營學校——多倫多天主教教育局 (TCDSB) 和多倫多區教育局 (TDSB)。

TDSB 經營著三所中小學教育機構：

- Steelesview 公立學校
- Lester B. Pearson 小學
- Zion Heights 中學。

TDSB 沒有在附近經營提供高中教育的學校，TDSB 中學生需要選擇在 Bayview Woods - Steeles 附近的社區上學。



此外，TCDSB 在該地區經營一所小學，Blessed Trinity 天主教學校和一所中學，St. Joseph's Morrow Park 天主教中學。

法國第一語言公共世俗學校董事會 Conseil scolaire Viamonde 及其獨立的對應機構 Conseil scolaire catholique MonAvenir 也為 Bayview Woods - Steeles 的適用居民提供教育，儘管他們不在附近經營學校。CSCM 和 CSV 學生就讀于多倫多其他社區的學校。

除了小學和中學，一所私立大專院校 Tyndale 大學也位于附近。

### 環境

幾個市政公園位于 Bayview Woods - Steeles，包括 Bestview 公園、Cummer 公園、Ruddington 公園、Garnier 公園和 Pineway 公園。幾個公園位于 Don Valley 附近，這是一個將社區一分為二的峽谷網絡。山穀是多倫多峽谷系統的一部分。位于附近的市政公園由多倫多公園、林業和娛樂部門管理。除市政公園外，該部門還管理有游泳池、競技場和滑板公園的 Cummer Park 社區中心。

### 交通

幾條主要道路連接該社區，包括北部的 Steeles、南部的 Finch 和西部的 Bayview。

附近的公共交通由多倫多交通委員會 (TTC) 提供。TTC 在附近經營多條公交線路，11 Bayview, 53 Steeles East, 42 Cummer, 39 Finch East 和 51 Leslie。除了 TTC，由約克地區公交運營的巴士路線也可以在 Bayview Woods - Steeles 使用。該社區是一個通勤火車站的所在地，即 Old Cummer GO Station。該站提供通往列治文山線的通道，由 GO Transit 運營。



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



# 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 邀您品鑒



【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 社區位于 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 社區位于北約克中心地帶，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

這幢精品獨立屋位于 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。

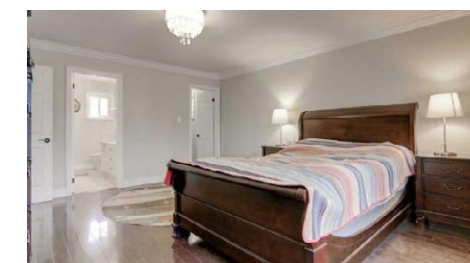
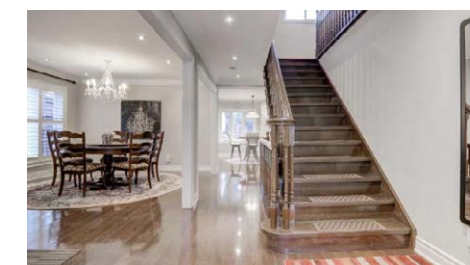
該物業洗衣機、洗碗機、微波爐等家用電器一應俱全，碩大實用的廚房中央島充分滿足你的各項料理需求；寬大舒適的室外觀景 Deck，以及後院的內嵌式可加熱常溫泳池 (Heated I/G Pool) 以及裝修完畢、

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，位于 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，并開設 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。

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



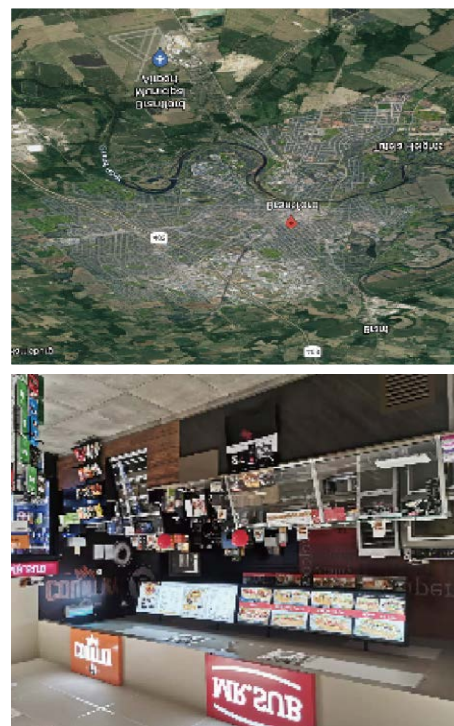
**Manni Xu**  
徐蔓妮  
Broker of Record  
416.418.7628

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





# BRANTFORD GAS STATION



Mr. Sub, 具備完善的配套設施和穩定的收入來源。2019完工的項目保證了全新的設施, 讓您的後期維修維護沒有後顧之憂。

### 利潤

加油站年售450萬升油量, 利潤為每升5分, 並且以及與Esso達成每升高達2.5分的Cross lease。油站便利店預計年銷售額為95萬, Mr. Sub以及Country Style年租金為3.6萬。

今年來北美國家中越來越多經濟實力及回報率極高為不錯的投資項目。抓住這次機遇, 讓您在財富的道路上快速馳騁, 並擁有一處可以世代相傳的好生意, 好物業!



**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

## PROJECTED STATEMENT OF INCOME

3 Years (2023 - 2025)	2023	2024	2025
<b>REVENUE</b>			
Sales - Gas	\$ 5,130,000	\$ 5,386,500	\$ 5,655,825
Sales - Convenience Store	950,000	997,500	1,047,375
ATM & Other	25,000	26,250	27,563
Mr. Sub & Country Style	36,000	37,800	39,690
Rental	6,141,000	6,448,050	6,770,453
<b>Total Revenue</b>			
<b>EXPENSE</b>			
Cost of Goods Sold - Gas	4,796,550	4,901,715	5,146,801
Cost of Goods Sold - Convenience	684,000	718,200	754,110
Salaries and Wages	131,000	137,550	144,428
Vehicle Expenses	5,251	5,514	5,789
Bank & Credit Card Charges	62,000	65,100	68,355
Property Taxes	14,612	15,343	16,110
Insurance	14,400	15,120	15,876
Professional Fees	3,200	3,360	3,528
Office and General	2,200	2,310	2,426
Utilities	24,000	25,200	26,460
Telephone Charges	1,800	1,890	1,985
Repairs and Maintenance	13,314	13,980	14,679
<b>Total Expense</b>	<b>5,752,327</b>	<b>5,905,281</b>	<b>6,200,545</b>
<b>PROJECT PROFIT</b>	<b>388,673</b>	<b>542,769</b>	<b>569,908</b>

### 物業

Brantford根據 2016年CMA人口普查。總人口為13萬, 在加拿大屬於中型城市。加油站位於城市的主幹道上, 每天都有大量的客流量, 客戶以城內居民, 以及過往遊客。加油站位於Brantford市中心地帶, 大量上班族每天過往于此。Brantford市內擁有附近唯一一個含有賭桌遊戲的賭場 (Elements Casino Brantford) 大量本市居民以及周邊城市居民都會吸引至此。距離加油站500米左右就是勞裏埃大學和Conestoga College的Brantford校區, 大量學生以及學校職工家長需要往返于主校區 (Waterloo) 和本校區, 因此Brantford除本地居民外還會吸引大量外市人流。

### 位置

Brantford 位於安大略省漢密爾頓西部約30公里 (20分鐘車程) Brantford有大學以及賭場等人流場所。加油站位於Brantford市的主要街道Colborne Street, 這是一條東西橫穿市中心的主要街道, 黃金地段非常繁忙是這個城市的核心位置。本加油站距離另外一條南北走向的主要街道Brant Ave僅200米之遙。由此可以看出, 本站的地理位置極其優越。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。

### 設施

Esso加油站位於Brantford主要街道Colborne Street佔地0.21 Acres, 室內面積1850尺, 項目包含3個全新汽油泵 (8呎油槍) 和一個高速柴油泵及現代超大加油站頂棚; 內包含一幢獨立便利店, Country Style咖啡以及一個

# 14225 Kennedy Road, Stouffville



每一天。

本週六、日下午二時至五時將舉行開放日, 記得過嚟睇睇這間豪宅大宅啦!

如獲更多資訊, 歡迎致電 Anthea Yu 647-888 1488 或 Arthur Yu 416-720 0001 查詢。



位於 14225 Kennedy Road, Whitchurch Stouffville 佔地12英畝的私人地段, 匯聚翠綠叢林美景, 氣派十足的大宅範圍內, 擁有著迷人池塘, 彷彿進入了綠洲世界裏, 瀑布式設計及附有水療按摩功能的游泳池, 感覺與大自然融為一體。

獨立大宅面積佔地 20,000 平方

英尺, 並設有獨立三車庫連兩臥室套房, 盛氣不凡, 屋內設備一應俱全, 包括富有現代感廚房設計及升級烹飪設備、瑰麗壁爐、品味酒窖、蒸汽淋浴專區、寬敞地庫層的娛樂專區、桌球區、電影院、更窩心是設有 Travertine 加熱式地板, 就算冬季到來時, 也能在這暖洋洋的大宅裡享受



**Arthur Yu**  
BAS, FRI, CSP  
BROKER OF RECORD  
CHIEF DESIGNER  
416.720.0001



**Tony Lai**  
Broker Co-Owner  
Creative Director  
416.738.3662



## 雅緻佈置設計集團黃金策略計劃方案



為配合業界精英增加房子買賣, 提升業績。Artsy Staging 獨家推出黃金策略-Stage & Co-List Program, 專為地產界朋友拓展業務, 只需支付搬運費用, 便能夠得到 Artsy 提供 Staging 服務, 待房子售出後才會收取餘款, 不成功不收費。

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三仟間, 無論是Condo, Townhouse 及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。

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, 本集團傢俬倉庫佔地逾一萬二仟呎, 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進市場上出售, 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!



如有任何查詢, 歡迎致電服務熱線: 905-475 5111 或

Arthur Yu 俞先生 416-720 0001

Tony Lai 賴先生 416-738 3662

www.artsystaging.com



**Anthea Yu**  
BSc / BROKER  
STAGING CONSULTANT





# 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, 最短時間內保證放款

## 我們的業務:

- 現金收入人士大銀行貸款
- 低收入人士大銀行貸款
- 貸款預批
- 購房貸款
- 二次合并
- 自僱人士貸款
- 留學生/工簽貸款
- 新移民/非居民貸款
- 投資物業/樓花貸款
- 小額商業貸款
- 商業/建築貸款
- 房屋/人壽保險

## 公司簡介:

英皇貸款集團是加拿大安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、老移民實現了在家安居樂業的夢想。

## 門店地址:

- Head Office:  
3100 Steeles Ave E., Unit 200, Markham
- Markham Branch:  
9390 Woodbine Avenue, Unit 1T1MP5, Markham
- Scarborough Branch:  
5661 Steeles Ave E., Unit 1, Scarborough
- Mississauga Branch:  
1270 Central Parkway W., Unit 302, Mississauga
- Ottawa Branch:  
880 Somerset Street W., Ottawa

## 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



## 市中心東區地鐵盤 The Dawes

三月熱賣的市中心東區地鐵盤The Dawes 北樓已正式開盤 尺價僅1200/, 多倫多最便宜的地鐵盤! 小户型50萬起價, 僅需15%定金! 良心定價, 實力開發商Marlin Spring! 價格户型信息歡迎聯系!

## South Forest Hill Residence

得傳承的精品公寓, 坐落於多倫多最奢華的森林山社區, 鬧中取靜, 頂級私校環繞, 地鐵站、大型公園等都5分鐘步行距離內。這是Forest Hill30年來第一個高層公寓項目, 位置也是真正Forest Hill精華地段! 周邊住宅均價500萬起, 難得的好項目, 無可比擬! 開發商白金經紀保證拿盤!

## Gallery Tower 一天就會售罄的熱盤

Gallery Tower 要來了! 一天就會售罄的熱盤! 請認準真正的第一批VVIP拿盤! 熱門地段Enterprise/ Birchmount, 這裏是萬錦的宇宙中心, 未來前景無限!

## Redoak 3 車庫獨立屋樓花

Redoak 最後兩套3車庫獨立屋樓花, 310萬起。75尺寬lot, 速聯系。



**Christina Tao**  
Broker/Mc.Degree  
647.881.0186



## 承擔孕育能力

最近, 很多人在焦慮房地產市場的走勢。

我很佛系, 市場有起有伏, 我們有張有弛, this is the life. 生活中一直勻速前行也很沒意思。

在房地產市場奮鬥了這麼多年, 每隔一段時間就經歷一次房市場的動蕩, 我似乎有了強大的免疫力。但多年來無時無刻, 我都是懷揣着深深的感恩之情, 我不敢有任何抱怨, 我怕我的抱怨對不住老天爺的饋賜, 怕對不住諸多一直給予我支撐和關愛的財團以及客戶, 最近大量資金的注入, 讓我又喜又憂, 我一向把投資者的錢當成自己的錢來match合適的投資物業, 不敢有絲毫怠慢。

每一個項目我都是反復審查, 每個項目在做決定放款之前, 我總是喜歡逆行再思考一遍, 投資有樂觀的方面, 但也會有不可預知的風險, 我是否有能力接受最壞的一種情況? 接受這種最壞的結果後是個什麼樣的局面? 會給我的投資者造成怎樣的影響? 諸如此類, 反復斟酌... 于是, 我極度強硬的給自己設下了一個在任何情況都不可改變的物業抵押貸款紅綫 (L-T-V 的百分比), 不允許自己跨越這個紅綫半步。

投資回報這個話題其實是個很大的話題, 方向很多。首先我們要弄清楚諸多概念, 選擇一個好的投資物業其實是不容易的, 在過去一年房價大幅上漲之後接下來市場又在逐漸放緩, 我們以怎樣的姿態和胸懷去應對呢?

1. 要找一個  
具有較多首付的物業去投資  
這是抵押物業投資風控的最有效地保障。

2. 做一個“強大的借款人”  
保證好自己的信用, 最大限度的向銀行申請貸款。銀行還祇投資者最好的資本運營杠桿。如果您有多個出租物業, 有足够的現金流, 市場的動蕩就不會給您造成重創, 一旦市場走勢積極, 賺錢的機會也就來了。

3. 求助于經紀人  
如果您的首付沒有達到應有的數額, 或者您有其他情有可原的情況, 請考慮去找一個專業, 誠信的貸款經紀, 他們將擁有更多的產品, 更了解市場。可以獲得廣泛的貸款和項目。

4. 挖掘房屋價值  
選擇房屋淨值貸款。用新的更大的抵押貸款取而代之以前的貸款 (refinance)。然後使用該現金為您的投資物業提供首付, 或者投資給需要貸款的客戶 (做 lender) 也稱之為做房地產的間接投資者。

5. 利用私人貸款  
個人貸款是為您購買部分房屋提供資金的簡便方法。但這不應該是您的首選, 祇作為緊要關頭提供的額外資金支持。我有一個客戶, 因為發生了一些狀況, 無力支付銀行貸款, 導致物業被銀行拍賣。我問: 為什麼不在這個物業上申請一個二貸來支撐一貸的支付呢? 回答: 不知道有私人貸款。

這太遺憾了, 銀行拍賣房子會產生很多的費用, 羊毛出在羊身上, 最終還是客戶自己的錢。房子自己買好過讓銀行去買啊!

6. 投資底綫  
房地產投資收益往往會是具有長效性的。要遵循明智的投資原則, 這類投資從來就不是多多益善的, 現金流合適, 收入合適, 承受力合適才合適。



**Halen D. Zhao**  
647.296.5823  
dongxiazhao@gmail.com



**EMPEROR**  
MORTGAGE GROUP  
英皇貸款集團

ADVICE  
YOU CAN COUNT ON

英皇EMTG  
小红书  
Instagram  
Facebook

## 英皇貸款, "貸" 你實現夢想

誠信服務, 值得信賴

**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 吳先生**  
Mississauga Branch Manager

**Daisy Dan 但小姐**  
Mississauga Branch Manager

門店地址:

- ★ Head Office:  
3100 Steeles Ave E., Unit 200, Markham
- ★ Markham Branch:  
9390 Woodbine Avenue, Unit 1T1MP5, Markham
- ★ Scarborough Branch:  
5661 Steeles Ave E., Unit 1, Scarborough
- ★ Mississauga Branch:  
1270 Central Parkway W., Unit 302, Mississauga
- ★ Ottawa Branch:  
880 Somerset Street W., Ottawa

聯系方式:

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



## 被情緒支配的投資是什麼樣的？



說到投資，祇有兩件事是肯定的：市場有波動，投資有風險。

盡管投資是一種情緒考驗——用辛苦賺來的錢進行投資達到增長財務目標——但最關鍵的一點，別讓情感支配投資方向。即便專業的金融人士也不確定價格何時會上漲和下跌。市場不可避免地會下跌，但它們也往往會反彈——而反彈時，投資者也希望自己的價格也會反彈。制定一個可靠的計劃並長期堅持是很重要的。

### 避免情緒化投資

諮詢專業理財顧問，共同制定一個個性化穩定的投資方案，幫助您避免情緒化投資：不讓情緒(比如市場上漲時的興奮，市場下跌時的恐慌或恐懼)壓倒理性思考。

考慮一下低買高賣的建議。研究表明，普通投資者會隨大流投資，並且在股票上升期時買入(他們高價買入)。當股價下跌時，同樣的投資者經常會因恐懼、恐慌而賣出該股票(他們低價賣出)。由理財顧問制定的投資可以協助避免這種情緒化的想法，並保持長期投資。事實上，帶有情緒投資本身就是風險。合適的投資計劃還可以主動應對投資的風險，讓投資者有更多時間專注於長期增長，而不被情緒所左右。

### 該如何避免情感投資？

觀察市場並且保持穩健，與顧問

合作，根據自身風險意願和能力進行投資。(試着把的風險承受能力想象成對投資的擔憂程度，而風險承受能力是在市場大幅下跌時承受財務損失的能力。)

小編給大家整理了幾個擺脫投資時被情緒左右的策略。

### 平均成本法

與理財顧問一起使用平均成本法，又稱定期定額投資法。在固定的時間內做出預先投資的錢數(每次都是相同數額的錢)。例如，決定最好每隔一周投資50美元。

通過定期投資，在市場周期的不同時刻進行投資。當市場上漲時，固定投資會為帶來回報，由於投資金額固定，價格上漲時，你購買的單位會減少。當市場下跌時，你會按照“低買高賣”的建議，在較低的價格買入更多的股票。

與每年做出一到兩筆投資相比，平均成本投資在市場周期的所有階段進行投資，中和更廣泛市場的短期波動。持續堅持下去，為自己設定了更高的長期回報。

### 多樣化

如果投資是分散投資形式(或者換句話說，混合投資)，也可以使用另一個策略來幫助消除情緒投資。

### 從兩方面考慮分散化：

投資類型。是指該投資什麼和在哪裏投資。持有不同的投資(共有基金或分隔基金中包含，如股票、債券、抵押貸款、房地產和現金)是分散投資組合的一種方式。投資于不同的行業、部門、地區和國家是分散投資組合的另一種方式。通過多樣化的投資類型，避免把所有的雞蛋放在一個籃子裏。

資產配置。是指投資組合如何在不同的投資類型之間分配。傳統上，金融投資組合分為三大類：股票、固定收益(包括債券)和現金。

股票一般包括上市公司的股票。股票可以提供潛在的更高的回報，但也伴隨這更大的風險。因為股票市場(股票交易)可能是不穩定。

固定收益投資帶來的收益較少，但它們通常更穩定；尤其是涉及到政府債券或高質量公司債券時。

現金或類似現金的工具，如定期存款，提供有限但有保證的增長。如果即將退休，或者為了短期目標存款(比如存錢買房)。

在投資組合中配備這些資產類型，不僅增加回報，還降低市場波動帶來的風險。其次降低壓力水平，增加長期投資成功的潛力。

但重要的是要記住，多樣化不僅僅是選擇不同的股票和債券。這是一種多元化的策略，不僅在投資類型中，而且在你的資產配置中，以最大化回報和降低風險。



**Amanda Gao**  
Sales Representative

amandarealestate201  
@hotmail.com

416.880.2648



為您的財富自由  
保駕護航



**EASTSIDE**  
德地產  
SUPERIOR SERVICE



## 福特放大招“建房”！農田變居民區！ 多倫多萬錦以北將建 4500 多套住宅！

一個有助緩解住房危機的計劃“應運而生”！最新消息稱，安省省長福特昨天放話：多倫多將推出一個非常“激進”的住房計劃！

6月27日，福特與多倫多市長莊德利舉行省選後的首次閉門會議，之後在省議會一同出席了記者會。

福特表示，將與市政當局協商和合作，將全省的審批流程和時間框架標準化。

他在現場稱，“多倫多的表現非常好。至於渥太華，漢密爾頓，還有Durham，我必須告訴那裏的人們，每個市鎮都必須參與進來。不可能把所有的負擔都壓在多倫多身上……”

福特額外授予基礎設施廳長Kinga Surma一項負責政府房地產的工作，尋找修建住房的土地。克拉克(Steve Clark)擔任市政事務和住房廳長，並設立了住房廳助理廳長一職。

據悉，在安省政府委托的住房工作組報告中曾提到，安省的房價在過去10年裏上漲了近兩倍，遠遠超過了收入的增長，但安省祇有120萬套住房，包括租賃和自有住房，低於7國集團的平均水平。

供應是造成住房危機的主要原因之一。另外，由於臨近地區的住房稀缺，企業和公共服務在招聘和留住員工方面遇到了困難，這損害了經濟，而上下班的通勤時間過長也導致了空氣污染。

報告提出：

\*安省已提出在10年內建設150萬套住房的目標。

\*安省希望集中精力尋找空置的或剩餘的政府財產。新一屆政府的第一步，是考察省政府和聯邦政府的每一處可用的土地，確保建房的可行性。

### 計劃新建 4500 套新房！

過去的幾十年，與萬錦市相鄰的小鎮Stouffville在房屋開發上祇限於48號公路(Hwy.48)以東，但是現在將有重大改變。

從萬錦以北McCowan Road到Hwy.48, Stouffville Road至19th Avenue這一區域將有密集的開發計劃，未來將建造4500套新的住房。

其中包括：

開發商Flato在萬錦與Stouffville交界的19th街以北建造3000多套。

開發商ORCA集團建造1550套住房，並納入一個農業綜合區。

另一個計劃是在萬錦建造100套經濟適用房，靠近McCowan和19th路口。

針對這些區域批准開發的多項部長分區令(MZO)，開發商將建低密度住房、混合住房、社區中心和學校。很快就要開工了。

開發商Flato表態，如果所有的審批到位，未來6到12個月內將開啓第1階段，人們能在兩到三年內開始搬進新家。

### 市民不滿擴張

本月早些時候，約克地議會已批准推進行一項增長計劃。在上周四的投票中，多數議員投票贊成指導未來30

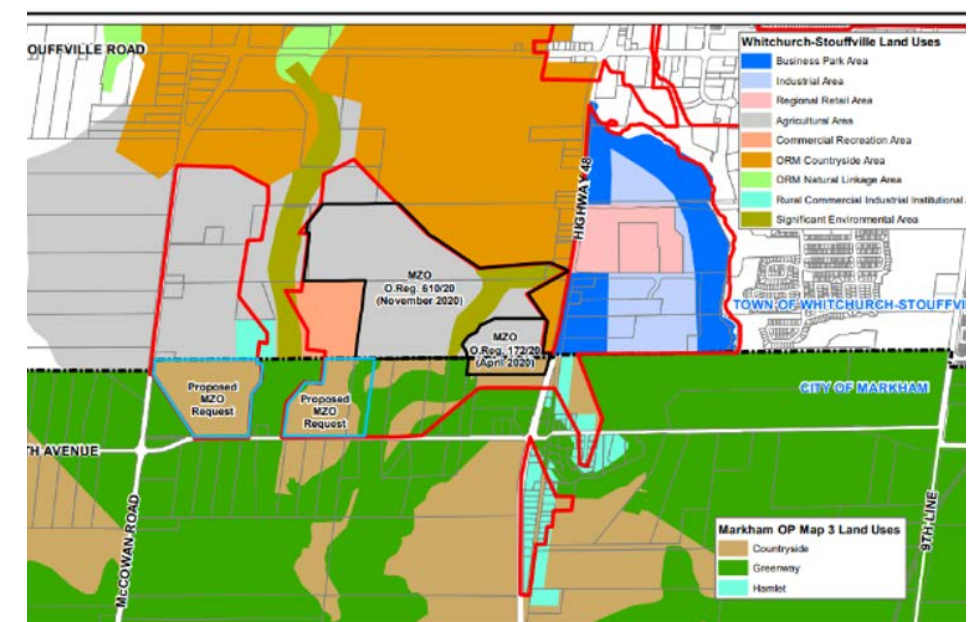


FIGURE 1 Location of Approved and Requested Minister's Zoning Orders by Flato Developments Inc.



年發展的約克區官方規劃(Regional Official Plan)。

這份官方規劃要求：到2041年，50%的增長限制在現有居住區。未來10年，55%的開發在居住區，剩餘的開發來自未開發的農田和農村地區的土地，比如新的Flato分區。

Stouffville鎮第三區市議員Hogo Kroon表示：

“混合住房計劃將會有一些專門為老年人建造的出租房和住房，成為非常適合居住的地區，這兩個地區對社區都很有益。”

雖然如此這些計劃似乎招來了市民的不滿，一些抗議者在約克區行政中心外舉牌。

雖然(MXO)的土地是允許開發的，但質疑聲直指鄰近的土地如果被超過4,500棟房屋居民區覆蓋，能否繼續運營日間營地、戶外教育和自然學校的農場。

抗議者認為，“這是一個非常不負責任的決定，開放更多的土地用於開發，吞食了綠帶，却没有解決社區面臨的關鍵問題，如氣候變化和住房負擔能力危機。”

(來源：我愛我家提供圖文)





# 加拿大國慶長周末好去處 享受節日 快樂出發

## 本刊訊

地點：Pioneer Queen, 333 Lake Shore Blvd East  
時間：2022年7月1日晚上7:30到11:30

當我們討論多倫多的夏季慶祝活動時，加拿大國慶日 Canada Day 是當仁不讓的最佳話題。

這是一個享受美食、好天氣、豐富活動、還有很棒的烟花的日子，就在這個周五。

隨着疫情的全面退場，今年多倫多的加拿大國慶日，豐富多彩的活動逐一回歸——從免費的戶外集市，到懷舊音樂會，再到熱鬧非凡的音樂節等等。

快樂和小墩一起看看這份多倫多 Canada Day 最佳活動的清單，這個長周末，我們快樂出發啦。

## Downsview Park 的 國慶日活動

一年一度的7月1日慶祝活動將重返 Downsview 公園，各種娛樂活動、兒童遊戲、充氣玩具、食品卡車等等，當然還有烟花！帶上毯子和你最好的朋友，一起來參加免費的加拿大國慶日慶祝活動和燈光秀吧！

地點：70 Canuck Ave, North York, ON M3K 2C5

時間：2022年7月1日下午4點到晚上10:30

## 在 Canada's Wonderland 歡度國慶

加拿大首屈一指的遊樂園 Wonderland 正在為我們國家的生日舉辦一場盛大的慶祝活動，包括現場音樂、正宗的加拿大美食（又名peameal bacon 和poutine galore）、街頭表演和史詩般的烟花表演。你可以乘坐 Wonderland 遊樂園裏全球聞名的過山車、在水上樂園嬉戲，同時開心享受加拿大國慶日的繁華與熱鬧。

地點：1 Canada's Wonderland Drive, Vaughan, ON L6A 1S6  
時間：2022年7月1日至17日

## 加拿大日烟花船派對

還有什麼比在水上派對遊艇上觀看烟花表演更好的國慶之夜呢？您將在魅力四射的安大略湖上航行整整三個小時，在游艇的舞池裏盡情跳舞、拍照、並在觀景臺欣賞美景——這將是一場與眾不同的加拿大日狂歡！

## Lavazza IncluCity Festival 拉瓦扎包容城市節

召集所有電影愛好者！今年夏天，多倫多歷史悠久的釀酒廠區 Distillery，將在星空下變成一個巨大的露天電影院。加拿大國慶日的晚上，您可以觀看一部獲獎的加拿大電影《Drinkwater》。

戶外劇院和露臺將沿着 Distillery 的 Trinity 街排列，一個新的創新劇院空間將為節日觀眾提供一個神奇的全新體驗。另外一些場館將配備舒適的沙發座椅和大型數字屏幕。

地點：Young Center for the Performing Arts, 50 Tank House Lane

時間：2022年7月1日

## 安大略廣場 Ontario Place 的國慶活動

這個國慶日長周末，安大略廣場有很多事情可以做。您可以在 IMAX Cinesphere 觀看免費電影，在全新的大型充氣水上樂園玩樂，在 Trillium Park 欣賞現場音樂和瑜伽、打沙灘排球、探索戶外藝術裝置等等。

地點：Ontario Place, 955 Lake Shore Blvd W, Toronto, ON M6K 3B9

時間：2022年7月1日至3日  
Electric Island 位於安大略廣場的多倫多西島節日空間，可舉辦各種音樂會和野餐系列活動，今年將慶祝其成立10周年。在這個加拿大國慶日周末，有精彩的音樂節，您可以在三個不同的舞臺上，觀看連續三場音樂表演。

地點：West Island, Lake Shore Blvd & Ontario Dr.

時間：2022年7月1日至2日

## 後街男孩：

### DNA 世界巡回演唱會

除了傳統的加拿大國慶日慶祝活動外，您還可以在 Backstreet Boys 後街男孩的音樂會上，獲得大量2000年代初期的懷舊之情。這支標誌性的男孩偶像樂隊，將在這個加拿大國慶



日周末，在Budweiser Stage 百威舞臺上連續演出兩場。

地點：Budweiser Stage, 909 Lake Shore Blvd W, Toronto, ON M6K 3L3

時間：2022年7月1日至2日

## Unidos Festival 統一節

多倫多最豐富多彩的露臺 RendezViews，將在這個加拿大國慶日長周末舉辦一場街區派對，將讓您感覺自己在邁阿密南海灘的海岸上聚會。

這項名為 Unidos Festival 的活動，是為期一天的音樂節，由當地和國際拉丁藝術家參加。組織者承諾，Unidos Festival 將“把所有文化融合在一起，在我們熱愛的城市中心，營造一種有趣和令人興奮的熱帶氛圍。”

地點：229 Richmond St West  
時間：2022年7月1日  
Toronto Bob Marley One Love Experience 沉浸式體驗

今年加拿大國慶日，多倫多將開啓一個全新的沉浸式體驗，這是對藝術、文化和雷鬼音樂先驅 Bob Marley 本人的一次致敬。多倫多的 Bob Marley 體驗將以前所未有的豐富紀念品和栩栩如生的牙買加森林氛圍為特色。

被描述為“獨特的多房間展覽”

的鮑勃馬利體驗，將擁有六個不同的巨大空間，每個空間都致力於音樂家生活和音樂遺產的不同篇章。

地點：1 Yonge St.

時間：2022年7月1日開始

## 多倫多戶外圖片展

星空下的露天電影季又回來了！在這個加拿大國慶日長周末，您可以在 Christie Pits 公園的電影節免費欣賞電影“A League of Their Own”。

多倫多戶外圖片展 (TOPS) 也將卷土重來，推出了一系列名為 Curtains Up! 的新展。展覽將向我們在疫情期間錯過的所有表演藝術家致以誠摯的謝意，從舞者到馬戲團、到音樂家等等。

地點：Christie Pits Park, 750 Bloor St W, Toronto, ON M6G 3K4  
時間：2022年7月3日

(參考英語新聞原文：<https://curiocity.com/things-to-do-on-canada-day-weekend-in-toronto/>)

一年一度的加拿大國慶日，如此豐富多彩的扎堆活動，如此美好的多倫多夏日，小伙伴们，暫時放下瑣事，我們一起衝啊。

無論您需要購買、出售還是租賃物業，Prompton 都將全力以赴，與您并肩，共同投資未來。

# 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

# 欢歌笑语颂多元

## ——新华会庆祝加拿大国庆暨多元文化日活动专题报导

### 本刊訊

加拿大新華人聯合會為慶祝加拿大建國155週年暨多元文化日于2022.6.27日在何伯釗劇院門前 Rosebank Park公園舉辦盛大的慶祝活動。

為了辦好這次慶祝活動，新華會會長組織老年部和各相關人員，歷時近半年就開始計劃、安排各類節目。會長明確提出要求內容要緊扣聯歡會主題，要將祖國五千年的中華文明在多元、包容的加拿大國土生根、開花、結果。在喜慶加拿大建國155週年暨多元的日子裏，為充分反映加國多元文化的融合本體，各分會聞風而動，精心準備各類節目，節目的形式多種多樣，採用的方式以新華會所屬各分會準備的節目為演出主體，邀請聯合其他兄弟社團共同辦好這臺聯歡會。充分反映我華人社團在這個多元社會的精神風貌。

下午1時許，聯歡會準時在

Rosebank Park公園草坪地舉辦，在專業樂隊指揮下唱起雄壯的加拿大國歌和中華人民共和國國歌，像征著我們海外華人熱愛祖國，熱愛多元的，包容的加拿大。新華會會員及外邀來參加會演的多倫多天津濱海合唱團、北美之聲舞蹈團、遠航藝術團等演員，再加上被精彩節目吸引過來的觀眾，足有八百人之多。

受邀參加慶祝活動的聯邦國會議員陳聖源先生、馬萬裏先生(助理 Sherry Jiao代表出席)、安省老年廳廳長趙成俊先生及多倫多市議員高雪莉女士、議員萬利高先生參加了本次空前的聯歡會。議員們先後祝詞并向新華會楊海峰會長送上賀信。

趙成俊廳長熱情洋溢地宣讀了賀信內容，贊揚加拿大華人團體在參與加拿大的建設以及繁榮加拿大的多元文化社會作出的重大貢獻，希望我們華人團體再接再勳，為在加各世界族裔作出表率，豐富開放，多元，包容的加拿大政治生態，讓加拿大真正成



為世界各民族和諧相處的多元社會。

新華會會長楊海峰代表新華會向與會貴賓及所有參加這次演出的兄弟社團和與會觀眾致以衷心的感謝與慰問，特別感謝政府議員們的光臨，對他們在百忙之中為華人社團參與加拿大多元文化的集會進行有力的支持表示由衷的感謝，并祝演出成功。

慶祝會上，各分會上演了精心準備數月的節目，有歌唱、舞蹈，京歌，太極，民族歌舞，交誼舞以及樂器表演，型體、模特走秀等令人賞心悅目的表演，觀眾們看得津津有味而又欲罷不能。

受邀參加演出的各兄弟社團個個都拿出看家節目，在現場展示自己的風采，鮮艷奪目的服飾，精湛的演技都使人耳目一新，大飽眼福。

演出現場的歡歌笑語吸引了公園無數遊客，駐足欣賞這場音樂盛宴，四周的高樓大廈的住戶，也被這悅耳的琴聲牽引，紛紛跑下樓加入了觀眾的行列，形成了內坐外立的圓形人

圈，場面十分有趣且壯觀。更為奇特有一巴基斯坦老外，主動找主辦方的負責人，聲稱自己也有演出團隊，可以跟他一起合作進行跨國演出，并與楊會長互留了聯絡方式，可見音樂的魅力，早已打破了族裔的隔離，加拿大多元、包容的國策早已深入人心，就連蒼天也愛憐新華人，整一下午的時間頭頂的彩雲將七月的驕陽隔離在九霄雲外，使演員和觀眾免受烈日炙熱之苦，陣陣和風送來了大自然的鳥語花香，沁人心脾使人心曠神怡。

演員們在白雲下歌唱。在綠茵上起舞。觀眾們一邊享受著新華會為大家準備的簡易午餐，一邊觀賞著美妙絕倫的演出，好一派人間仙境。

在導演和節目主持人以及音響師、催場員的辛勤付出下，二十幾個節目有序推出，下午4時許，所有演出節目順利完成演出，為新華會在後疫情期間第一次舉辦大型的線下演出畫上了一個完整的句號。

(作者：李瑞宏)



## 4 個技巧，輕鬆穿出優雅風

五年前，剛成爲一名時尚編輯，就開始關注 Jenny Walton 的穿搭。

優雅復古，又有強烈的個人風格。隱約之中，還有赫本女神的影子。

難得的是，Jenny 這麼多年，一直狀態絕佳、高產不變。在保持個人風格的同時，穿搭常新。

### 夏天的黑色也不沉悶

印象中的夏天是很少出現黑色的。有不太相符的厚重，給人沉悶的感覺。

但看了 Jenny Walton 的穿搭，好像幡然醒悟過來。

夏天是可以穿黑色的，祇要場合和穿搭契合。夏天的黑色也可以優雅靈動。

Jenny 的夏日小黑裙傾向於大面積的露膚。

可以是肩膀、或腿部肌膚。輕盈又很有高級感。

同時，搭配大面積的珍珠飾品。珍珠的光澤和點亮了整體的造型。讓穿搭吸睛的同時，也富有層次。

### 吊帶裙也可以正式



夏天最愛穿的就是吊帶裙了。慵懶之中又透露性感，一件就可以吸引全場目光。

但很多姑娘會困擾自己的吊帶裙穿起來像睡衣。少了精緻的感覺，不能穿去正式的場合。

可以學習 Jenny Walton，在款式和材質上做文章。

Jenny Walton 的吊帶裙多半是誇張的裙擺，大裙擺加上硬挺的面料，就會給人隆重的印象。

再搭配誇張一點的配飾，就能將吊帶裙和性感慵懶與優雅兼備。

### 復古配色是關鍵



Jenny Walton 雖然整體的復古風，但服裝的款式都會比較摩登現代，所以不會有太濃的年代感。

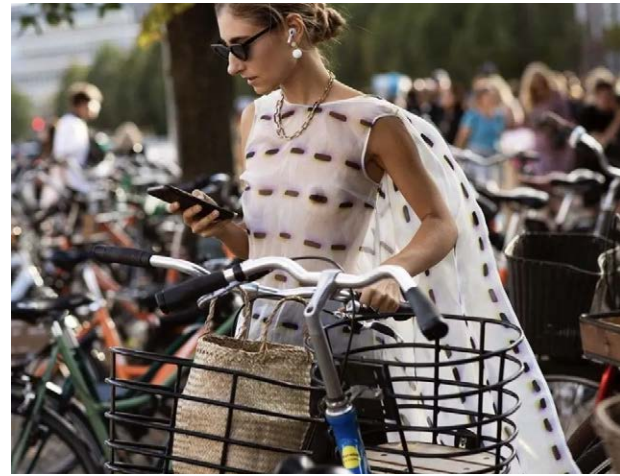
爲了保持這種復古但不突兀的風格，她通常會利用復古配色的單品搭配比較流行的款式，穿出時尚效果。

比如藍色的印花短袖，孔雀藍的色彩滿滿的復古風。但搭配了短裙，又有元氣和活力。

還有復古綠和復古藍的搭配，也是利用這個巧

思，讓造型優雅的同時不會不合時宜。

### 光澤感是優雅的法寶



嬌小的女生通常穿搭總會可愛有餘、氣場不足。Jenny 其實屬於小個子博主，但她很會利用光澤感，給氣場加分。

Jenny 擅長選擇質感硬挺且有一定光澤感的面料。

在陽光或燈光下，都會有淡淡的光澤，優雅又高級。

配飾上，她也大多使用珍珠。這種低調淡淡的光澤，一直是她的風格之一，也是她穿搭質感的保證。

除了穿搭，Jenny 的造型中最加分的就是她一直以來的好狀態。總是緊致的肌肉線條，和臉上時刻洋溢的笑容，也是美麗的武器。

從這些細節中，其實也能看到她積極的態度和自律的生活。能幾年如一日的優雅下去，自然無懼時光。

(來源：時尚臨風)

# 家庭拥有多少钱，才算有钱人？ 专家：5 个条件，满足一条就是了， 最后一条最实用 .....

### 本刊訊

負債表2020》裏給出了一組數據，2019年社會淨財富爲675.5萬億元，其中居民財富占比爲76%，達到512.6萬億元，居民人均財富約36.6萬元。

2022年1月17日，國務院新聞辦舉行新聞發布會，國家統計局發布2021年中國經濟“成績單”。初步核算，2021年全年國內生產總值1143670億元，按不變價格計算，比上年增長8.1%，兩年平均增長5.1%。

中國經濟總量突破110萬億元，人均GDP達到了80976元，折算爲12551美元，人均可支配收入3.51萬元，共有16城2021年居民人均可支配收入超過6萬元大關。

人均收入最高的十大城市分別是上海、北京、深圳、廣州、蘇州、杭州、南京、寧波、廈門和無錫。上海、北京、深圳三城超過7萬元，蘇州、杭州緊追廣州。

在這亮眼的成績單背後，彰顯了我國綜合國力進一步增強，也意味着我國社會生產力和人民生活水平進一步提高。

根據央行公布的數據表明，2021年人民幣存款增加19.68萬億元，同比增加323億元。截至12月末，人民幣存款餘額232.25萬億元。5個省會人均存款超10萬，按照如今14.1億的社會總人口計算，人均存款已經超過7萬元。顯然，“儲蓄大國”已經成爲我國的標籤之一。

而根據胡潤研究院此前發布的全球富豪榜顯示，截至2021年1月15日，全球財富超過10億美元的企業家共有3228人。其中，上榜的中國企業家人數高達1058人，約占上榜總數的32.7%。要知道，榜單上祇有696位美國企業家。可見，中國富豪在全球富豪排行榜上也是名列前茅。

那麼問題來了，對於大多數普通家庭來說，怎樣才算是富裕家庭呢？專家表示其實有6個參考標準，祇要滿足了其中一個都可以算是有錢人。

### 一、資產超過 600 萬

在中國，家庭資產超過1億元人民幣的家庭約爲130萬戶，家庭資產達到千萬人民幣的戶數約202萬戶。

根據胡潤研究院發布了《2020胡潤財富報告》。胡潤將擁有600萬資產以上的家庭稱之爲“富裕家庭”，1000萬資產以上的家庭爲“高淨值家庭”，1億資產以上的家庭爲“超高淨值家庭”，3000萬美金以上的家庭爲“國際超高淨值家庭”。

值得注意的是，2020年“富裕家庭”數量首次突破了500萬戶，達到了501萬戶，同比增長1.4%。

據統計，我國富裕家庭的總資產已經高達146萬億元，比我國GDP還要高不少。可以看出這501萬戶家庭加起來絕對是富可敵國。

### 二、存款超過 73 萬元

社科院在2021年2月26日發布的《中國國家資產

負債表2020》裏給出了一組數據，2019年社會淨財富爲675.5萬億元，其中居民財富占比爲76%，達到512.6萬億元，居民人均財富約36.6萬元。

而現階段，城市中的家庭基本上是夫妻雙方共同掙錢，一邊供養父母和撫養孩子。祇要個人存款達到了36.6萬元，就可以被稱爲有錢人了。如果按照夫妻兩人攢錢來計算，能存下73.2萬元現金，就邁入了“相對較高”的水平。

### 三、固定資產超過 100 萬

在全國家庭人均財富中，房地產淨值占比爲65.99%。在城鎮家庭人均財富中，房產淨值占人均財富的比重爲68.68%，而在農村家庭中，財產淨值占人均財富的比重爲55.08%。

咱們不說一線城市北上廣深，就拿一般二線城市來說，如果你的家中有一套100萬元房產，采用按揭貸款方式償債，首付款應該爲30萬元-50萬元。在5.88%利率的情況下，月供應該在4500元-5000元之間。

30萬元雖然是首付款，但這其實是家庭的淨資產。另外還有40萬元現金價值。那麼總計=30萬元+月供4500元+40萬元。房貸也會隨着時間的推移變成資產。5年之後的總數值爲97萬元。這個比例已經遠超平均水平了。

### 四、家庭月收入超過 1.4 萬元

根據智聯招聘發布的2019年薪資數據顯示，在所有求職者中，月薪7000元以上的人比例祇有3%左右，根據二八定律，即祇要月薪7000元以上，如果夫妻二人都能達到這個標準就是1.4萬元，屬於高收入家庭。所以，即使這樣的家庭在城裏沒有房子，也沒有積蓄，但這樣的家庭也屬於富裕家庭。

那麼，現階段有多少人能月入7000多元呢？據公開數據顯示，我國有約8.4億人處於就職和工作狀態。按3.07%計算，月收入超過7000元的祇有2400萬人。

### 五、保單的保額足夠化解風險

日本電視劇《愛的代價》中有一句讓人印象深刻的臺詞：保險是一定會中獎的彩票。

仔細想想這句話太有哲理了，就拿疾病這事來說，人早晚有一天會得病，運氣好四五十歲沒病沒災的，那到了七八十歲呢？就算躲得過意外和疾病，養老我們能回避得了嗎？

我們需要明白一個道理就是任何風險都需要用錢去解決，你準備好這筆錢了嗎？

我們都知道保險是金融杠杆工具，意思就是用較少的保費撬動大保額，我們常說能用錢解決的都不是大問題，但對於常人來說，缺的就是錢，如何快速擁有一筆救命的錢呢，無外乎兩種方式：

● 買彩票：一等獎中獎率千萬分之一，你能確定你有這個運氣嗎？

● 買保險：以小博大，當你遇到重大疾病時肯定能拿到的救命錢！

金融圈流傳這樣一句話：“富人愛買保險，窮人愛買彩票”！窮人爲什麼愛買彩票，因爲它可以使人一夜暴富。窮人太想改變命運了，總想着萬一我中獎的小概率事件，而不去思考萬一我發生意外或疾病這種大概率事件，熱衷於這種毫無希望的賭博。

富人爲什麼買保險，他們需要通過保險保障把極端不確定性的風險覆蓋住，然後再去積極的投資和開創事業。

彩票和保險，其實反映了窮人和富人兩種不同的財富觀。前者是對財富充滿了不切實際的幻想，後者則是在立足現實基礎上去實踐創富理想。

那麼，窮人和富人誰更需要保險？在回答這個問題之前，先來做一個“晦氣”的假設，如果一個富人和一個窮人同時得了重病，他們分別會面對怎樣的情形？富人，他可能會對醫生說：給我用最好的藥，最先進的儀器，祇要能治好，不差錢。窮人，他可能會對醫生說：拜托，能不能別用自費藥，家裏已經沒錢了，不能再拖累家人...

那麼，我們是不是可以得出答案，窮人更需要保險？保險，究其本質是用小錢撬動大保額的金融工具，因爲窮人沒錢，更需要這種以小博大的方式，打個比方，你今天買了100萬的保額，明天你就有百萬身價了，是不是比買彩票靠譜得多。

富人需不需要保障？可能有人說他們家產萬貫，生病住院對他們來說完全不值得一提。但是，你可曾想過，富人根本就沒想用自己的錢來應對風險。而且越是富裕，越是對醫療品質、醫療體驗有高要求。同時，他們還比窮人多了一些財富保值增值的焦灼感。所以，他們也有保險需求，而且理論上會更多。

所以，不管是窮人還是富人都需要保險這種金融工具，保險就是“保”和“守”，保住你的賺錢能力，守住已經賺到的財富！合理運用才是大智慧。

祇有擁有了保險的人生才是安穩的人生，擁有了保險的人生才是無懼風雨的人生，才是手裏有糧心裏不慌的人生。

所以，朋友們，不要羨慕他人有多少錢，從現在做起，努力賺錢，並且給自己一份保障，祇有擁有保障以後才有面對困難的勇氣，才能給你愛的人和愛你的人帶來安全感。

(資訊來源于“V保險”，由瑞邦資產管理公司轉載，版權歸原作者，文中觀點不代表本公司立場)



# 【The Greenwich】追尋一綫的體驗

## “多倫多後花園” Oakville 最具活力的新生活杰作！



Oakville 的高級公寓 The Greenwich Condos，憑借雕塑般的建築風格和絕佳位置，展現城市和大自然的杰作！

又將是一個萬人爭搶的世紀火盤，價格僅從\$60多萬起！

### 經濟發達交通無敵

Greenwich 高級公寓，位于被譽為“多倫多後花園”的風情城市 Oakville，經濟發達，風景宜人，擁有超長湖景綫！

近 403 和 407 號高速公路，多條高速交匯之處

幾分鐘到 Oakville 市中心

幾分鐘到達 Oakville Place 購物中心

幾分鐘到達 Oakville GO 站、Uptown Core Transit Hub 以及核心交通樞紐

地址：3240 Trafalgar Rd  
Oakville, ON L6H 7B9

### 加拿大“最宜居之城”

Oakville 曾被加拿大 Moneysense 雜



志評為“最宜居生活地區 No.1”，連續多年榮登榜首！

這裏遍布公園、Trail、草地，圖書館，環境宜人，森林覆蓋率達到 27.8%！

擁有安大略湖海濱兩座美麗的天然良港！

這裏擁有加拿大最好的公校私校教育資源，小學/高中在安省排名前列，這裏全是“好學區”！

地處 Oakville 這個富裕的湖畔城市，Greenwich 公寓將打開了通往 Oakville 各個領域的門戶！

它靠近商店、餐館、學校、超市，shopping mall，銀行，也可散步到公園，時尚和美景兼得，城市和大



自然您都觸手可及！

### 極簡北歐風

總共 19 層的 Greenwich 公寓黑金為主的北歐極簡主義裝飾高貴奢華却不浮誇的彰顯富有靈感的套房設計和遠眺出去的綠地美景

豪華時尚的城市感和鄉村大自然的愜意隨時切換！

### 50 年資質開發商

50 年歷史的家族企業，以創新設計為導向，重新定義了房屋建築行。

在 GTA 西區乃至整個安省南部到處都可以看到 Branthaven Homes 為客戶精心設計并建造的獨立屋住宅、聯

排別墅以及大規模整體規劃社區及共管公寓等。

提供個性、實用、建築質量高且維護成本低的房屋，同時進一步模糊城市與郊區之間的界限，以生活為中心設計和以目標為導向發展。

即將開盤

為您提供您想追尋的所有一綫體驗！

Greenwich — Oakville 上城最具活力的新公寓住宅！

联系我愛我家，鎖定第一批拿盤！



647-268-6688

我爱我家  
SISJ Realty Inc. Brokerage  
陪你发现心中的家

樓花买卖 | 商业物业 | 物业管理  
二手交易 | 地产开发 | 经纪培训  
V-VIP 价格 | 开发商内部选盘

Grace Zhang  
国语 | 粤语 | ENGLISH

