

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

瑞麥安家, 助你無憂安家

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

多倫多版 第092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-A9**

## 地產市場沉浮有期 諾亞方舟啟航待命

——專訪新趨勢多倫多地產諾亞團隊 (Noah Team)



**Noah Zhang**  
張斌  
FRI (地產院士), Broker

Becky Liang\* Richard Han\* Peter Zhang\* Lisa Zhou\* Leon Zhou\*  
Yoanna Jiang\* Maggie Zhao\* James Liu\* Joanna Gao\*

**30 FREE PREMIUM SOLUTIONS**  
項免費增值售房服務

**647.868.3989**  
TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM

**LUXKOO**

窗帘卷帘中文咨询  
Curtains and Blinds Stores et Rideaux

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

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

**TEAM DAVID GUO**

僅提供高質量住宅和大型商業地產服務

416.3030305  
Sales Representative  
Real One Realty Inc. Brokerage

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

**RE/MAX**

**MANNI XU 徐曼妮**  
Broker of Record / President  
MCNE, SRS, CLHMS, FRI

專業誠信 經驗豐富 積極高效

**416-418-7628**  
manni@mannixu.com  
http://www.mannixu.com

8901 Woodbine Ave, Unit 208A, Markham ON L3R 9Y4 Office: 416-491-4002

- 房產投資 A8—A11
- 業界動態 A12—A13
- 保險理財 A18
- 留學移民 A24
- 精品樓盤 B5
- 房貸金融 B11
- 家居時尚 C2—C3

新趨勢地產  
**NU STREAM | JOH HOME**

# 新趨勢地產 樓花轉讓部成立

微信客服 微信公眾號

**416-333-1111**

NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

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





**Rickle Huang**  
黄希明  
Broker of Record  
647-295-8322  
ricklehuang@gmail.com  
www.rickle.ca

# 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



**George Chan**  
陈英达  
Sales Rep.  
416-779-2828  
georgechan43@gmail.com  
www.georgechan.net

**#305- 25 Water Walk Dr. Markham**  
\$599,000  
Hwy 7/ Birchmount  
1+1Beds 1Bath  
659 S.F. + Open Balcony  
1 Parking  
Large Windows W/ South Exposure

**SOLD OVER ASKING 115% IN 3 DAYS!**

烈治文山热门地区一年新无管理费3+1房3卫镇屋。1800Sqft使用面积, 现代风格装饰装修, 8"入户大门, 主层和二樓均为9"。开放式厨房带中央岛, 石英台面, 全套电器设备, 二楼主卧装饰潮流有步入式衣橱/五件套卫浴。嵌入车库, 可主层直接步入。新屋地理位置优越, 紧邻Richmond公园/冰球馆/图书馆, 就近入读优质高中, 附近COSTCO, Candaian Tire 均在数分钟之内。

**34 Mozart Ave. Toronto**  
\$999,000  
Birchmount / Eglinton  
3+3 Bdrms  
45' x 114' Big Lot  
2600 sq.ft living space  
Bsmt W/ Separate Entrance  
Long Driveway 6 Cars  
Mins To DVP & Hwy401  
Close To Kennedy Subway

**SOLD OVER ASKING 110% IN 11 DAYS!**

**Leslie / Elgin Mills**

**520 - 33 Cox Blvd, Markham**  
\$898,000  
Warden/Hwy7  
2+1 Bed 2 Bath  
2 Parkings  
1 Locker  
Approx 1000sqft  
90sqft huge locker

**SOLD!**

**Lake Simcoe 湖畔上居下铺**

多伦多以北 Lake Simcoe 湖畔上居下铺物业, 近 5800 呎室内面积连双车库, 背靠树林小溪, 占地 1.3 亩, 前面大量停车位, 后院 Garden Shed, 举步湖边, 可重新发展, 并可做 Resort Commercial 用途。大占地 3+3 房 4 卫三车库独立屋, 物业背靠树林小溪, 步行至湖畔仅需 5 分钟, 停车场可泊 15 辆车。物业可以规划为商业用途, 可作 Gift Shop, Airbnb, Bed & Breakfast, Fishing & Snowmobile Shop.

**47 Stirling Cres. Markham**  
\$1,098,000  
Brimley / Denison  
High Demand Location  
4+2 Bdrms 4 Baths  
\$\$\$ Upgrades: Hardwood Flooring & Pot Lights Throughout  
Long Driveway Park 4 Cars  
Close To Park, TTC & Pacific Mall

**SOLD IN 9 DAYS! Over Asking 133%**

**Dundas / Spadina**

位于多伦多唐人街, 上居下铺物业。居住面积: 3750 尺; 商业面积 3930 尺, 共 7680 尺, 内含 18 个居住单位 +2 个商用单位。超 4% Cap Rate, 可用作 Redevelopment. \$\$\$ 升级, 超高人流。主层商用单位租约至 2025 年 3 月; 地下室商用单位为 Month to Month 租约; 大楼后有 4 个车位; 物业位置优越, 举步多伦多多/OCAD 大学, 公共交通。

**16 Macdonald Crt. Richmond Hill**  
\$1,888,000  
Bayview / Bloomington  
Detached Home With Double Car Garage  
Backing onto Ravine  
4780 Sq.Ft Living Space  
10 Ft. Ceilings on Main  
9 Ft. Ceiling on 2nd Floor  
Large Pie-Shaped Lot  
Close to Lake Wilcox Gold, Hwy404

**110% SOLD OVER ASKING!**

**Yonge / Eglinton**

Yonge / Eglinton 央街龙脉之上街铺出租, 50' Frontage 全玻璃大橱窗, 前身是 GAP 的旗舰店, 主层 4730 呎 (10 呎高, 洗手间), 二楼 1200 呎 (12 呎高), 400 Amp 电, 可改其他类型生意。

**#511 - 3 Gloucester St. Toronto**  
For Lease: \$3350  
Yonge / Wellesley St E  
2 Bed 2 Bath w/612 sf  
High 9' Ceiling  
South Exposure  
Direct Underground Access to Wellesley Subway Station

**LEASED EXCLUSIVELY In 1 Day!!**

**145 Wainscot Ave. Newmarket**  
For Lease: \$2980  
Yonge St / Davis  
3+1 Bed 4 Bath  
Semi-Detached  
3000 S.F. Living Space  
Huge Deck at Fenced Backyard  
Close To Upper Canada Mall, Market, Golf Course, Train

**LEASED OVER ASKING IN 3 DAYS!**

**College/Ossington**

物业地理位置优越, 位于多伦多市中心 College 和 Ossington 交界处; 位于小意大利的中心地带, 主层和地下室的商业单位租给长期稳定租户, 月租 \$3500, 租约期至 2023 年 9 月 14 日; 二楼有分门出入全新翻新的 3 房 1 卫 Residential 单位, 带中央空调, 露台, 月租 \$2500, 租约期至 2022 年 4 月 30 日, 随后会以 Month to Month 形式续约; Net Projected Operating Income 为 \$70,600.84

**47 Stirling Cres. Markham**  
\$1,098,000  
Brimley / Denison  
High Demand Location  
4+2 Bdrms 4 Baths  
\$\$\$ Upgrades: Hardwood Flooring & Pot Lights Throughout  
Long Driveway Park 4 Cars  
Close To Park, TTC & Pacific Mall

**SOLD IN 9 DAYS! Over Asking 133%**

**Dundas / Hwy 412**

Whitby 3 年新 4 卧 3 卫双车库独立屋, 分门出入地下室。全屋多窗, 光线敞亮。全屋均升级为硬木地板, 橡木楼梯。厨房加高厨柜连 Moulding 和 Valance, 全套不锈钢电器, 石英台面和大型中心岛。长车道可停 4 车, 近 Hwy412 和 401, 靠近公园、购物和公共交通。

**59 Mallery St, Richmond Hill**  
\$1,499,000  
Leslie/ Elgin Mills  
3+1Bed 3 Bath  
Freehold townhouse  
Steps to School Costco/Banks/Park

**SOLD!**

**145 Wainscot Ave. Newmarket**  
For Lease: \$2980  
Yonge St / Davis  
3+1 Bed 4 Bath  
Semi-Detached  
3000 S.F. Living Space  
Huge Deck at Fenced Backyard  
Close To Upper Canada Mall, Market, Golf Course, Train

**LEASED OVER ASKING IN 3 DAYS!**

**College/Ossington**

物业地理位置优越, 位于多伦多市中心 College 和 Ossington 交界处; 位于小意大利的中心地带, 主层和地下室的商业单位租给长期稳定租户, 月租 \$3500, 租约期至 2023 年 9 月 14 日; 二楼有分门出入全新翻新的 3 房 1 卫 Residential 单位, 带中央空调, 露台, 月租 \$2500, 租约期至 2022 年 4 月 30 日, 随后会以 Month to Month 形式续约; Net Projected Operating Income 为 \$70,600.84

**#511 - 3 Gloucester St. Toronto**  
For Lease: \$3350  
Yonge / Wellesley St E  
2 Bed 2 Bath w/612 sf  
High 9' Ceiling  
South Exposure  
Direct Underground Access to Wellesley Subway Station

**LEASED EXCLUSIVELY In 1 Day!!**

## 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







# 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



**Sam Liu**  
**劉玉山**



**EXPRESS REALTY INC.**  
BROKERAGE



**捷達地產 (Express Realty Inc.)**



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



www.expressrealtyinc.com  
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





# 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](mailto:mayliu77977@yahoo.com)



**Mary Huang**  
Broker / Vice President / FRI

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



**For Sale**  
**\$2,999,000**

北約克豪宅 164 Holmes Ave



**For Sale**  
**\$1,780,000**

27 Murdock Ave. Aurora



**For Sale**  
**\$599,000**

268 Buchanan Dr #702 W



**Sold**

East Gwillimbury



**Sold**

31 Roxanne Cres



**Sold**  
**Over Asking**

40 Corby Rd, Markham



**Sold**

25 Murdock Ave. Aurora



**Sold**

11 Fairburn Drive 餐廳鋪位



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

11-20 Crown Steel Dr



**餐廳生意出售**  
**Sold**

北約克 Yonge&Sheppard



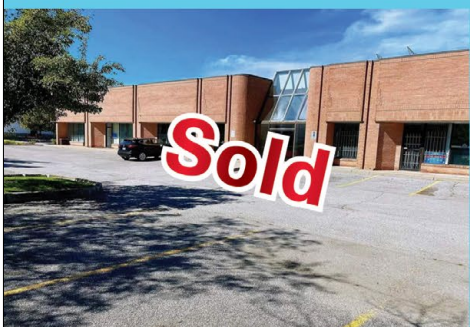
**Sold**  
**Only 4 days**

8-11 Fairburn Dr, Markham



**Sold**

280 Yorktech Unit 20



**Sold**

Markham



**Purchased**

Markham



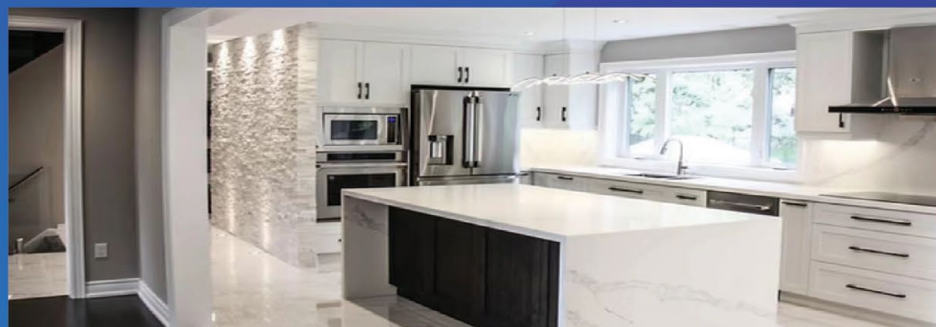
**Purchased**

Aurora



**Purchased**

Toronto



**TYSUN**  
DESIGN.  
RENOVATION.  
泰順設計裝修公司

TYSUN DESIGN - Better living  
专业.诚信.实惠.高效  
[tysundesign@gmail.com](mailto:tysundesign@gmail.com)  
(647) 262 1107

**Kimiko Lu**

Sales Representative

**647.886.6690**  
[kimikolv715@gmail.com](mailto:kimikolv715@gmail.com)





诚邀新老房地产经纪加盟



我爱我家

5i5j Realty Inc. Brokerage

EXPRESS 2

CONDOMINIUMS ON THE SUBWAY

600天  
仅支付15%

5分钟  
到达401高速

5分钟  
到达Sheppard  
& Yonge 中心

北约克  
理想方便的居住地  
Wilson Ave & Allen Rd



首次购房优惠政策

多伦多市政府和开发商合作，楼花有1:1订金无息贷款计划

\*提供楼花免息和无偿贷款。

\*提供\$25,000+购买价格的10% (最高\$50,000) 的预付金额

共计高达\$75,000。

\*两年内，只需支付总额10%的首付。



MALIBU

Life + Style | malibutoronto.com



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佳配置分解
- 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：9月15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

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

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

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

### 瑞邦財富管理團隊主要成員

廖子蔚 瑞邦總裁  
Winnie Hongwei Liao

三十年金融資產管理經驗，具有豐富的理論知識與實踐經驗，業績傲視同儕。2021年及過往數年 SunLife (永明人壽) 全國總行特約精英業績。2018年曾連續十年蟬聯加拿大London Life (倫敦人壽) 全國總行特約，管理資產管理世界行業最高榮譽頂級百萬圓桌 (TOP table of MORT) 終身會員，成就達同行世界頂端！

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

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

張裕榮 Edward 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年新稅法提出好的規避策略。現任專攻加拿大聯邦稅法律師，有30年以上從業經驗，是加拿大著名的稅務法律師之一。



歡迎掃碼報名

### Headquarters

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

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



英皇贷款, "贷" 你实现梦想

诚信服务, 值得信赖



Kelly Nie 聂小姐  
Business Development Manager

Rex Keh 郭先生  
Chief Operation Officer

Kenneth Mo  
毛先生

Alfred Wu 吴先生  
Chief Executive Officer

Daisy Dan 但小姐  
Mississauga Branch Manager

门店地址:

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

联系方式:

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

Wechat QR



**EMPEROR** 英皇贷款集团  
MORTGAGE GROUP

我们的业务:

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



专业团队

五大银行  
资深贷款经历



量身定制贷款方案

从前期准备  
到贷款成功获批  
全程一对一服务



诚信, 贴心的服务

竭诚为新老移民、非  
居民、稳定收入、低  
收入人士服务



放心, 快捷的原则

力保各大银行最低  
利率, 最短时间内  
保证放贷

门店地址:

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

联系方式:

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

扫描二维码添加英皇贷款客服微信,  
可获得精美小礼品一份。

Wechat QR





全職意大利工地管理經理，歐洲一流工匠手藝

**BENESTONE**  
摩石建築

**買地 設計 報批**  
**建房 住宅 商業**

**列之文山豪華全獨立新开工**



Yonge/King Rd., 豪華兩層全獨立, 約5200呎。

**北約克豪華全獨立已經开工**



Don Mills / Sheppard E. 豪華兩層全獨立, 約3900呎

**北約克豪華全獨立完工**



Yonge/Sheppard E., 豪華兩層全獨立, 約4000呎。

**列治文山豪華全獨立拆一建二在建**



Yonge/King Rd. 豪華兩層全獨立, 每棟4000呎。

**Ajax湖邊豪華兩層全獨立完工**



Ajax湖邊兩層全獨立, 3300呎。

**北約克豪華兩層全獨立完工**



Avenue/Lawrence Ave. 兩層全獨立, 約3900呎。

**合伙制投資  
建新房講座**

根據往年估算平均15%年回報率

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

**2022年08月21日 周日**

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

**預定請電:**

**416-984-3988**

**9** 個名額



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

摩石建築為您建新房，比買新房更經濟實惠



# 投資·新聞

## Investment & News



楓華傳媒集團  
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊  
INVESTMENT WEEKLY

# 財富舞臺·凝聚精彩

- 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



微信公眾號



加中資訊網

多倫多版 第092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

#### 新房開發費大漲 46%! 你買的樓花還好嗎?

### 封面故事 A6-A9

#### 地產市場沉浮有期 諾亞方舟啓航待命 ——專訪 RIFO 一德地產優秀地產經紀 Amanda Gao

### 深度報道 A10-A11

#### 【開學季租房】加價數百刀搶租不到? 多倫多租金下半年還要漲 15% 以上!

### 業界動態 A16

#### 2022 NPAC 養生美容沙龍圓滿成功!

### 楓華特稿 A22-A23

#### 文化中國 華星閃耀 ——夏夜舞動民族風，第十四屆華星閃耀仲夏夜圓滿落幕

### 時尚生活 C2-C3

#### 璀璨中華文化亮相萬錦於人村嘉年華



# 好运家具

WWW.LUCKYFURNITURE.COM



全多倫多 最划算!

# up to 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





# 7月市場報告：成交量雖下降47% 但平均房價已經回穩！馬上抄底

本刊訊 下降23%，而進入系統的新房源數量按年比則下降了4.1%

8月4日多倫多地產局（TRREB）公布了2022年7月的樓市報告，報告顯示今年7月的大多倫多地區（GTA）的房屋銷售數據正在被高昂的借貸成本繼續影響。大量買家和賣家都進入了一個觀望態度。

與一年前相比，2022年7月的市場狀況仍然更加平衡與健康。買家繼續受益於更多的選擇，價格的年增長率已經放緩。

### 7月房產重點關注數據

總成交量：4,912 ↓ 47.4%

總新上市數量：12,046 ↓ 4.1%

平均成交價：\$1,074,754 ↑ 1.2%

平均成交天數：19天 ↑ 35.7%

根據GTA REALTORS報告，2022年07月通過 TRREB 的 MLS系統實現了4,912 筆銷售額——同比去年7月大幅下降了47.4%。與本年5月對比

### 40年最高的通脹和加息

7月13日，加拿大央行正式宣布了本年度，也是自1990年以後幅度最大的一次加息，把Prime Rate推高到了自2018年以後的最高點 -4.7%。當然此舉是為了壓抑持續走高的通脹和對抗短期走高的能源價格。但是，加息對抗通脹將會是一把雙刃劍，對於整個加拿大經濟而言，央行盲目的加息不僅難以壓制這場由於國際大環境和過度放水帶來的技術性通脹，更為大量背負貸款的購房者帶來前所未有的壓力。

縱觀數據，加息和經濟下行讓大多地區的房產銷售總體上有個大幅度的下降，其中獨立屋（Detached）成交量為2,203套，按年比下降46.2%，半獨立屋（Semi-Detached）成交量



為474套，按年比下降45.3%，鎮屋（Townhouse）成交量為816套，按年比下降51.6%，公寓（Condo）成交量為1,365套，按年比下降47.5%

續租房。

### 公寓仍是投資熱門

在整個多倫多市的交易中，7月通過MLS系統總共成交1,833套物業，其中過半數成交單位為Condo，達到了963套，其中三分之一單位集中在多倫多區域平均交易價為\$744,092。

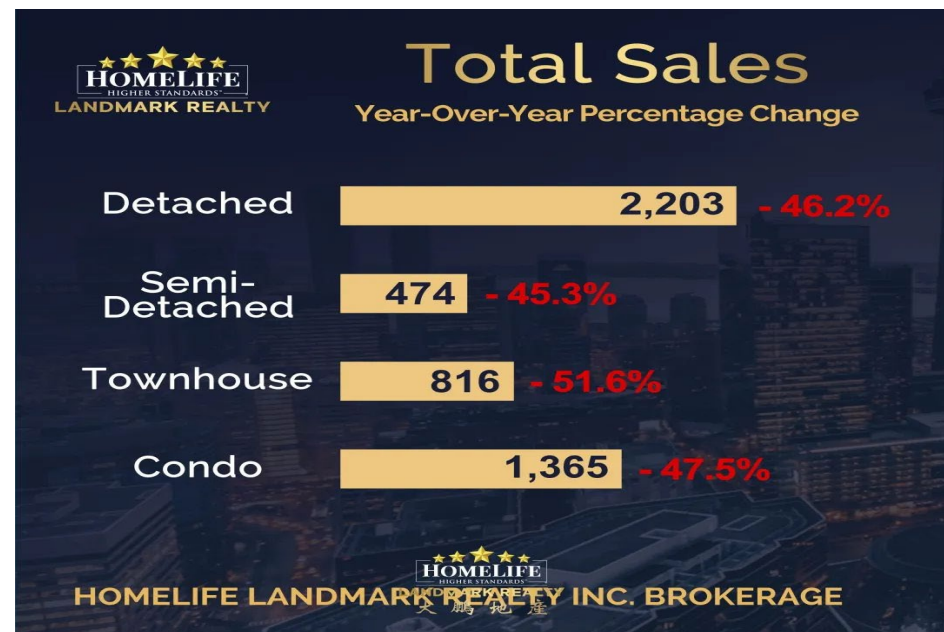
不過，好消息是今年第二季度的失業率達到歷史低位，這在長期中對房屋業會有推波助瀾。同時，由於地緣政治的影響，加國仍是大量亞洲、東歐移民的首選，作為加國第一大城市，多倫多也在不斷的迎來大量回流或者新登陸的移民。

當觀望房屋均價時，也有力的證明了筆者上述的論點。加息對於市場而言，祇能暫時的壓抑房市市場的火熱，房價由於高需求，原材料價格的大幅攀升和數量稀少，在短暫的回落後，總體價格仍有上漲空間。

與去年相比，獨立屋（Detached）成交量的價格同比下降近 3.1%，半獨立屋（Semi-Detached）的價格同比增長4.9%，鎮屋（Townhouse）的價格同比增長 6.3%，公寓（Condo）的價格同比增長 6.9%。

### 賣房嗎？等等再說

大環境的不斷變化和加拿大央行持續的鷹派作風為潛在的賣家/買家都帶來了非常大的不確定性。在7月，物業上市時間對比去年7月大幅上漲35.7%，新上市量也下降了4.1%。相對於租房市場的火爆，大量賣家擔心現在出售物業會出現虧損而轉向租房市場，而大量買家由於擔心繼續加息和市場繼續下行，也選擇保持現狀或繼



# 大多房市放緩，但公寓租賃市場進一步升溫！

本刊訊 比2021年7月的1,061,724元上漲1%，但比2022年6月的1,145,994元下降6%。

### 多倫多地產局：上月大多房市放緩加劇 7月銷售量與去年同期下降47%！

多倫多地產局8月4日發布月報告顯示：7月大多倫多地區房地產市場放緩加劇，7月份的銷售量比去年同期下降了47%，比今年6月份也下降了24%。各類房屋平均價環比下跌6%，但仍比去年同期增長1%。

多倫多地產局8月4日周四透露，上個月的轉售房屋銷售量4912套，幾乎是去年7月銷售量9339套的一半，這表明市場正在從2021年底的瘋狂變得緩和。

地產局和房地產經紀人將大部分放緩歸因於加拿大的基準利率在7月中旬上調1個百分點後，抵押貸款的成本增加，這是加拿大24年來最大的一次加息。

加息讓人們重新考慮他們的買房意圖。潛在買家和經紀人在等待秋季房價進一步下跌，而賣家則在等待市場再次對他們有利。

一些賣家開始撤牌終止出售，轉而利用火熱的租賃市場，空置率正在下降，房租價格也在上漲。

今年1月份市場火爆時大多倫多地區有380套公寓撤牌，但房地產公司Strata表示，6月份帶來有2,822套撤牌，增長了643%。

銷量放緩需要更長的時間才能體現在房價中。TRREB發現上個月的平均房價為1,074,754元，

綜合基準價格超過110萬元，同比上漲12.9%。上個月獨立屋價格同比下降3%至1,362,598元，而銷售量下降46%至2,203套。

半獨立式住宅的價格比去年7月上漲了近5%至1,077,750元，而銷售量下降了45%至474套。

鎮屋價格上漲6%至903,899元，銷售量下降52%至816套，公寓價格上漲7%至719,273元，銷售量下降48%至1,365套。

市場上的新房源數量也有所下降，上個月為12,046套，比一年前下降了4%。

### 近期大多倫多近300套上市公寓撤回交易 公寓租賃市場進一步升溫

在過去4天內，有數據統計顯示，大多倫多地區接近300套挂牌上市的公寓撤回交易。

數據顯示，在8月份，已經有275套公寓撤回出售。

現在一套挂牌公寓在市場上的平均時間是22天，而在二月份樓市高峰時期，平均每套公寓上市10天就會被售出。而在7月份，公寓的新房源數量較上一個月少了12%。“由於央行利息急劇提高，通脹也在高漲，加拿大經濟沒有放緩，我們進入了一段平靜

期，” Strata.ca創始人Robert Van Rhijn表示。

大多倫多公寓7月份的銷量比上個月降了24%，祇有1700個交易。一套公寓平均每平方米的價格是828元（一套月74萬5000元）。而在多倫多市中心，價格與六月份數字不相上下，差不多是每平方米1093元。

雖然公寓價格并未呈現快速下降，但是它已經比二月高峰時期降了13%。

買家在7月份所支付的購房價格大概會比叫價低0.8%，而在二月份的時候，售價平均要比叫價高出15%。這是自2020年12月以來，大多倫多地區樓市首次正式進入了買家市場，Van Rhijn指出。

與此截然相反的情況是，公寓租賃市場仍在進一步升溫。

7月份超過5700套公寓完成租房交易，大多倫多地區平均一套公寓的租金達到2707元，比2021年7月貴了超過400元。

“租房市場沒有要放緩的跡象，尤其是在9月份很多人都不想租一套公寓的時候，” Van Rhijn說道，“租房者之間面臨激烈競爭，這其中不僅有要租房的學生，還有那些無法買房的人。”

(來源：網絡綜合)

## 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



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



# 新房開發費大漲 46%！你買的樓花還好嗎？

開發費是市政當局為收回增長成本而收取的費用。

簡而言之，開發費用是基於增長應該支付增長的基本原則，用於幫助支付為新開發項目提供市政服務所需的基礎設施成本，例如道路、交通、供水和下水道基礎設施、社區中心以及消防和警察設施。

每當開發商建造新的預建公寓或商業地產時，他們有責任支付開發的住宅區所需的新基礎設施。但實際上支付這些費用的並不是開發商——羊毛出在羊身上，這些費用在交割時是由購房者來買單的。

下面表格的數據是2013年以來多倫多市新房城市開發費的數據。

我們看到這十年，對於一套兩室公寓，僅僅政府徵收的這一項費用就增加10萬加幣，還不包括教育附加費，公園及綠地補償費等等。城市建設開發費是在頒發建築許可證時收取的一次性費用。大家特別要注意，拿到建築開工許可證的動工才是真正的項目開工，有些建築商為了促銷或者安撫已經購買樓花的買家，做一些動工儀式，甚至擺上兩臺挖土機，請來媒體宣傳一下，但是沒有開工許可證，就意味着開發費用還會上漲，最終開發商祇有選擇取消項目或者再次要求購者加價，這兩年我們已經看到很多的買家因此蒙受損失。

## 什麼樣的項目目前容易取消

1. 如果你發現你的項目購買合同已經簽了4年以上，還沒有正式開工，你就需要追蹤一下了，和開發商了解一下目前的情況，比如在多

倫多湖濱東區的Lakeside 項目從2018年發售，到目前沒什麼進展，如果你買了這個項目要關注一下，因為如果到了2023年5月還不動工，僅僅一套兩室的單位開發費就增長了6萬多，還不算這期間建築材料，人工城北的上漲，原來的預售價格肯定是不能支持這個項目了。

2. 很多業內經驗少的開發商的項目，這些項目通常在多倫多四周的小城市，項目規模小，中低層住宅，因為項目體量小，對成本的上漲尤為敏感，本身就資歷淺的開發商在權衡盈虧和聲譽時，盈虧就會更重要，如果你買的是屬於這些項目，在目前地產形勢下，銷售如果沒達到銀行的要求，開發商也很難在幾個月內扭轉局面，項目就取消的可能就大增。

## 多倫多未來房價展望 需求，缺口

安大略省正面臨住房危機，迫切需要新的住房類型。為此，省長道格福特最近公布了一項計劃，在安大略省建造 150 萬套房屋，以幫助適應未來十年預計的人口涌入。僅多倫多就預計到 2041 年將有 430,000 人和 185,000 名員工。當然，每年建造 150,000 套房屋并非易事，實際上一定會有很大缺口，根據以往的數據，多倫多地區每年新房開工量就是4萬套到5萬套，這些年也一直沒有顯著增長。

## 政策因素

RBC銀行高級經濟學家霍格（Robert Hogue）RBC的分析師在加拿大金融時報的一份報告中談到，儘管到2022年年底，全國可能

會有240,000套完工。但是，加拿大人口最多的城市多倫多並沒有為此做什麼貢獻。如果與2015年至2019年的平均水平相比，其房屋開工量僅增加了1.4%（或500套）。其它大城市雖然低於全國平均水平（26%），但均高於多倫多：其中溫哥華為10.3%；卡爾加里為7.2%；埃德蒙頓也有4.1%。主要原因在於安省2017年自由黨執政時期發布的所謂“公平住房計劃”（Ontario's Fair Housing Plan），該計劃導致2018年至2019年間新建房屋量急劇下降。這也是一個導致多倫多的房價漲幅遠遠超出其他城市的原因。

## 非常狀況的發生

再有就是因為利率上漲造成的銷售進入冰封期，再加上城市開發費大幅上漲造成新房開工數下降。數據統計公司Urbanation上週發表數據說，未來一年會有一萬套新公寓被取消，而這些單位正常會在4-5年交付使用，再有目前由於利率升高，投資者入市意願很低，新房銷售緩慢，本來預計今年明年就可以完成銷售申請開工的項目也會推後，因此在4年後就是2026年開始市場因為這些因素會加劇供求的不平衡，價格一定會大幅增長，這點和2017年公寓價格爆發相似，所以投資人應該根據自己的資金狀況在市場上尋找機會提早布局。

## 目前二手房市場和新樓花市場現狀

我們看一下10年前的公寓市場情況，在10年前，多倫多公寓市場熱度和前兩年比是很一般的，基本就是溫開水。那時候市中心剛剛

买楼花儿...当然要买



段晓东  
Tom Duan  
Broker of Record

416-728-2133

NEW VISION  
CAPITAL REALTY



交接1-2年的公寓現房價格每平方尺650加幣，700-800平方尺的兩室公寓現房售價50萬或者略多一些。新房預售價格在每平方尺\$750加幣，一套兩室樓花價格是60萬。（MLS 顯示2013年市中心兩室新交接公寓成交價）

如果按照每年6%的增長，這個700平方尺的公寓目前價格應該為90萬，折合每平方尺為\$1,200加幣。（MLS 顯示2022年市中心兩室新交接公寓成交價）

新房價格如果比目前二手房價格高10%-15%為正常可接受範圍，因此理想樓花價格應該在每平方尺1500-1650加幣，或者700-800平方尺的兩室價位在100萬-110萬加幣，這樣的項目

價格完全具備獲利空間。

目前市場上，二手房在我上面分析的價位是有機會的，因此如果買家具備一次支付20%首款，並且有貸款能力，現房是最佳選擇。但是如果買家資金有限，祇能分期付款訂金，目前不能做按揭，祇能轉向樓花市場，而樓花的價格普遍比理想區間再高10%，基本都在每平方尺1800加幣以上，並且存在一些不確定因素，因此絕對需要具備經驗的專業人士來幫助。

有些買家擔心貸款利率高，影響收益率，其實大可不必過於擔心，一是目前房租大幅上漲，抵消了一部分利率上漲的成本，二是利率的變化是暫時的，不會一直上漲，而目前買到

價位低的房產，帶來的收益遠遠超出目前利率帶來的影響。

目前市場魚龍混雜，但是還是可以找到好的價值投資，具體房產的信息不在這裏過多介紹，感興趣的朋友可以按下面的方式聯系我索取。

喜歡我的文章請加我公眾號，專業地產觀察與心得分享。也歡迎討論各類地產問題。

微信ID：CAD4167282133 或者電郵：tomduanhomes@gmail.com



# 地產市場沉浮有期 諾亞方舟啟航待命

——專訪新趨勢多倫多地產諾亞團隊 (Noah Team)



**Noah Zhang**  
張斌  
FRI (地產院士), Broker



Becky Liang\* Richard Han\* Peter Zhang\* Lisa Zhou\* Leon Zhou\*  
Yoanna Jiang\* Maggie Zhao\* James Liu\* Joanna Gao\*

## 30 FREE PREMIUM SOLUTIONS

項免費增值售房服務

**647.868.3989**  
TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM



多倫多分部公眾號 區域經理微信號

© 2022 Nustream Realty (Canada) Inc. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of Nustream Realty (Canada) Inc. Brokerage.

本刊記者 採訪報道

諾亞方舟，是衆所周知的一艘拯救和保留了人類、物種的神舟，這個故事以宗教的形式流傳至今，讓那些信它的人得以躲過災難。

如今的世界不算太平，尤其是加拿大現今的地產市場，陰雲籠罩，市場低迷，所有人想的恐怕都是房價會跌到什麼程度。

多倫多地產界也有一個諾亞方舟，飄搖在市場大海中的你，有沒有興趣了解一下？說不定關鍵時刻也能救你一命呢。

諾亞隊長來得正是時候

這個地產諾亞團隊的隊長就是 Noah Zhang (張斌)，新趨勢地產衆多優秀團隊中的一只勁旅。

都說新趨勢各個團隊的隊長都是了不起的人物，這個Noah Zhang當然也不例外。

什麼地產院士、加中地產投資總商會頂尖經紀、新趨勢團隊業績總統大獎等，對於他來說都是標配。

2003年移民加拿大的Noah，在加拿大的主要工作經歷是在一家大型通訊公司做客服，2013年步入地產行業

之後，開始了進入了發展快車道，逐步成爲了多倫多華人地產經紀中的翹楚。

其實，他從退休的老隊長手中接過這個團隊才一年多，九名隊員中新舊各半，新隊員不少完全是地產新手。

對Noah來說，摸清隊員的情況和進行系統的培訓是第一要務。

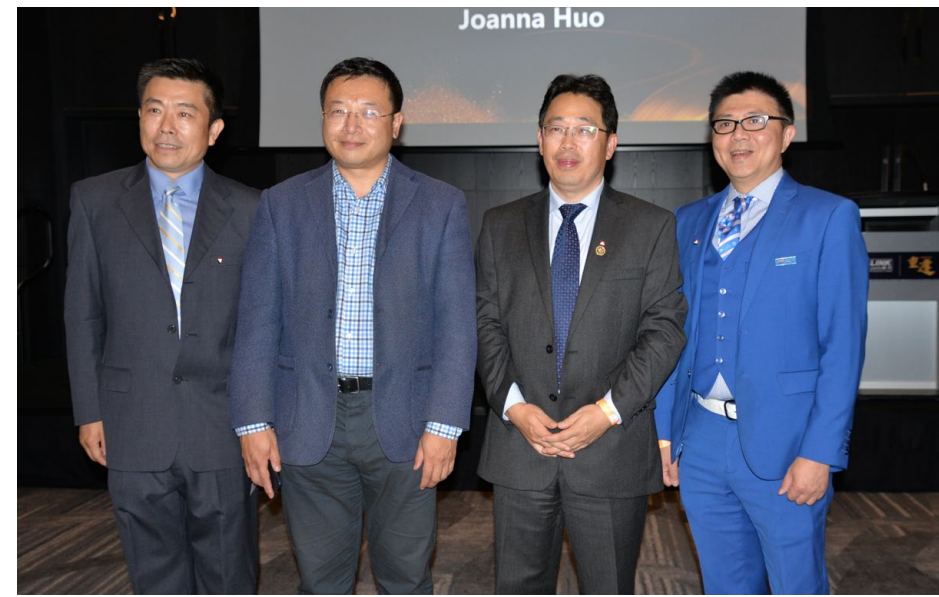
他認爲，地產是一項非常專業的工作，要想成爲一個合格的地產經紀，一定要愛這一行才行，愛才會願意投入時間去學習去服務。

Noah是一個對工作要求很高的

人，他堅信扎實的基礎，是一個地產經紀後期能快速發展的基石。

對於那些初出茅廬的經紀，Noah首先願意分享自己的經驗、時間，甚至客戶。讓新人更快地進入實戰，從看房、驗房的一線工作中汲取知識和經驗，這樣才有促進和進步的壓力。

有的新隊員也有不少客戶資源，但是初期缺乏服務意識或者方法不對，無法及時跟進和落實。Noah就手把手教給新隊員一些技巧，去適時了解客戶的需求，幫助客戶尋找解決方案，在服務的過程中把交易落在實處。這些看似簡單，却往往是考驗專



業程度的地方。

很多地產經紀在浪費這個牌照

在工作中，Noah逐漸發現大部分地產經紀觀念中的一個誤區，那就是主攻民宅掛牌銷售業務。

他認爲，地產經紀牌照賦予的業務範圍很廣，但絕大多數經紀把自己框定在很小的範圍之內，順風順水的時候做得很好，一旦某個領域的地產步入低穀，不少經紀也就沒飯吃了。

通俗地說，就是大家都不願意做或者怕商業地產項目，而更樂意賣房子，並且把這一套弄得滾瓜爛熟，對於商業地產却敬而遠之。

Noah認爲，商業地產周期長，對知識面和經驗要求更高，成單不易等，這都是實際情況。但是，作爲地產經紀，如果祇能做民宅地產，其抗風險能力就會弱很多。

這時候，諾亞方舟的避險神威就顯現出來了。

Noah爲了讓團隊更具生存能力，開始鼓勵隊員們掙脫思維禁錮，大膽涉足商業地產。當然，這決非是盲目涉足，因爲他們的隊長就是一個資深的商業地產經紀人。

作爲隊長，Noah把十幾年來練就的十八般武藝統統亮了出來，用自身七年多的商業地產經驗，來幫助隊員們打破商業地產難的錯覺。

他認爲，雖然商業地產交易周期長，難點多，但商業地產客戶都是有經驗的商人，懂得商業規律，不會像普通客戶那樣毫無基礎知識，那樣便

而會浪費更多時間和精力。

此外，商業地產客戶後續往往也有住宅地產需求，因此做商業地產的同時，往往也是在擴大優質客戶圈子，這一點是非常重要的。



尤其是在居民住宅市場低迷的時候，商業地產往往會悄悄走高，所謂東方不亮西方亮，地產經紀也充分利用好牌照所賦予的業務範圍，僅僅做一點，豈不是極大的浪費。

他認爲，無論是商業地產還是其他業務，祇要有人帶，做通了一點其他就會很容易，祇要專業過硬，成功是遲早的事情。

經過接手一年多的培訓和鍛煉，諾亞團隊自身服務範圍單一的短板得以解決，商業地產、樓花、買盤、租盤等業務的比例逐步加大，一個更具



抗風險能力的服務架構逐步成型，諾亞方舟已經開始乘風破浪了。接下來讓我們認識一下這艘方舟之上的部分船員吧。

祇關心你住的好不好的

Becky Liang

會講粵語的Becky本來就是廣東人，留學加拿大畢業之後一直從事銷售工作。開始僅僅是個房產投資人，懷上老二的時候在家沒事幹，就開始看書考牌，這不，孩子一出生她就拿到了地產經紀牌照，可謂雙喜臨門。

作爲銷售高手的Becky不憚與人打交道，憚的是遇不到人，這在加拿大很常見，認識陌生人的機率實在不多。

讓她慶幸的是，新趨勢地產有着很好推廣機制，比如和銀行合作，定期在銀行設立展臺，向銀行客戶介紹地產信息。雖說這種模式挺具有挑戰性，尬聊中遇知音，這對於Becky來說不算難，不少客戶還真的就是這樣聊來的。

這其中秘訣就是，Becky和人的交往中總是最關心“你住的好不好”。她總結道，其實很多人不知道自己什麼樣的房子，以及什麼房子適合自己。這個時候，就需要她來幫你參謀參謀。

比如一個溫哥華來多倫多讀書的學生找她買房，祇想買學校附近的。而Becky認爲他還有一年就畢業了，不能祇考慮現在方便，而是要想到以後工作交通的便利性，因此幫他在地鐵

給水排水也排憂的

Richard Han

給排水專業的Richard從事地產行業已經有六年了，無論是在以前在大學做老師，還是移民後從事工程測量等工作，他的日常就是圍着房子轉，尤其是從事地產之後，他的老專業運用的似乎更接地氣了一些。







比如，看房的時候他就會特別關注地下室滲水，或者其他漏水的迹象。要知道，水對房屋的傷害是巨大的，重則毀牆破地，輕則發霉生病。而加拿大的房屋擁有地下室和特殊的排水設計等特點，導致了污水倒灌、地下室滲水等特色問題。因此，他經常會給客戶提出一些處理意見。

還有一次，客戶賣房子順口說了句水費太高，不住人每月都要600多。

這個不正常的現象引起了Richard的注意，這樣的費用很反常，一家幾口人也用不了這麼多，何況常年無人的空房呢。

於是，他逐一排查終於發現地下室水管有一個漏水點，自來水直排地漏。因此平時也沒有對房屋造成損壞，所以才沒有被發現，祇不過浪費了房主大把銀子。

看來啊，沒事兒跟Richard“訴訴苦”，說不定就會有意外收穫。

在他看來，幾乎每個房屋的買賣合同都在上百萬加元，因此需要經紀的經驗、細心還耐心，這樣才不會出錯，才不會對客戶造成損失。

就像房子一樣，天天看着都挺好，其實每個角落都可能隱藏着小問題。交易也是如此，一切看着簡單，無論哪個環節出錯，都要付出高昂的代價。

### 團隊領導甘願被領導的 Leon Zhou

Leon毫不隱瞞自己是一個兼職地產經紀，因為這並不代表着他不够專業。



Leon的主業是一家大型企業人資源管理諮詢公司的項目經理，為世界知名公司管理層進行領導力培訓是該公司的強項，身為項目經理的Leon自然是擅長與人交流和協調、溝通。

這些長處幾乎可以打遍各個行業，而地產業尤為重要。讓客戶信任你，覺得把事情托付給你很靠譜，這應該是每筆交易的基礎。

習慣團隊作業的Leon在諾亞團隊中更是如魚得水，把自己的新鮮經驗傳授給新晉經紀，把團隊的操作流程總結成文案，這都是他的拿手好戲。

裏裏外外都是把好事的Leon依然不太滿足，他覺得地產這個行業涵蓋的知識面太廣，學要了解的東西太多。地產經紀入門門檻看似很低，但做一個合格的實則不易。沒人行以前他自認為地產方面知道的已經够多



了，之後才發現，真的還沒有人問。他很慶幸是諾亞團隊的一員，Noah隊長的經驗太豐富，地產方面幾乎沒有可以難倒他的問題，更重要的是他的熱心和很鐵不成鋼的勁頭，你想不成功都很難。身為項目經理的Leon，做起隊員也蠻適應的。

### 藏風聚氣得水為上的 James Liu

James 是這個團隊中的“老移民”，1999年就來到加拿大，和隊長Noah曾經都在加拿大一家主流的通訊公司共過事，幾經變換，最終又走進一個團隊。

樂觀的他認為，在加拿大生存不難，你祇要能拿到一個職業證書，活得都差不了。

的確如此，無論是會計證還是電工證，有證的人幹久了都挺滋潤。James除了地產經紀證之外，還多了一個電工證，你說他心裏能不踏實嗎？

關鍵是他還能讓客戶踏實，專業電工的眼睛，似乎一眼就能穿透牆壁，明察線路和房屋結構的絲毫問題。更重要的是，James還有一個絕活，那就是對風水的研究。

這個問題就深了去了，一般年輕人無論是不屑還是真不懂，年輕的經紀真的應付不了客戶的這個需求。沒有生活的歷練和知識的沉澱，跟客戶談風水是件很丟分的選擇。

此時，James在團隊中的重要性就體現出來了，姜還是老的辣，說風水，年輕人不服不行。

咱姑且不說這風水有沒有道理，

路衝這個知識產權已經被部分西人竊走了，而且不斷地發揚光大，有的大型建築商在設計時，也開始考慮户型設計和小區布局的風水問題。



加拿大挑一個房子本來就不易，要考慮的太多太多：位置、學區、高壓綫、鐵路線、洪泛區、停牌等，如果再加上風水因素，似乎更加大了交易的難度。

但James認為，即便增加難度，有潛在問題也要告訴客戶，不能讓客戶搬進去再後悔，這樣的經紀誰敢相信呢？誠實，在他心裏最重要。

### 把你的焦慮拋到車後的 Maggie Zhao

Maggie在Western大學讀的是心理學專業，心理學的應用範圍實際上



不僅僅限于醫療領域，反而是可以運用到各個職業，以及生活中的方方面面，能够幫助各種各樣的人。

于是她決定在地產這個行業上應用一下，因為她相信地產這個行業具有光明的前景。衣食住行作為人的基本需求，從心理學上來講是每個人幸

福感的基石，而“住”在其中扮演着相當重要的角色。

她從心理專業角度分析認為，對於大部分人來說房子一邊連着安全感，一邊連着焦慮，這包括對於金錢、未來和安全感本身的焦慮等。一個稱心如意的住所給人帶來的安全感也來自方方面面，比如，減少的通勤時間，家人的安心快樂，鄰裏的互相支持，朋友的知心相伴，資產的長期穩定及增長等，這都是離不開專業人士的幫助的。

她認為，如果把買房看成是買一張去未來的車票，買票當下可能會有一些不滿意，覺得自己祇能買到一張坐票甚至站票。但重要的是你已經上車了，在車上交換座位，比在車開動後想追車補票容易多了。

所以她認為最好的時機，並不是外界條件全都完美的時候，而是你準備好的時候！

這個準備不僅僅是財務方面的準備，更是每個人心態的準備，對未來生活的期待、對安全感的建立、對自

己風險承受能力的把握、對房地產整體的信心等等。

Maggie 作為旅途中的小伙伴，用充足的信息和專業的服務，讓客戶的買房之路少一點焦慮，多一點安全感。

### 關於錢的問題全都知道的 Yoanna Jiang



Yoanna在從事地產之前，曾經有過15年金融從業經驗，因此，熟悉外匯、信貸等業務，她同時也是註冊會計師。

Yoanna也是一位房產投資人，擁有多國房產投資經驗，對加拿大稅務、移民等相關政策特別熟悉，而這些方面的知識都關系着地產投資的成敗。

加入新趨勢諾亞團隊後，Yoanna在地產方面的專業知識進一步得以豐富，同時也有機會將以往所擁有的知識相結合，又增加了對大多倫多地區教育資源配置的深入了解，讓她如虎添翼。

入行第一年就任二手房及樓花銷售上取得不俗戰績，獲得新趨勢地產公司“Top Team Producer”的榮譽稱號。

(圖片攝影：梁曉敏/  
部分圖片由客戶本人提供)





# 【開學季租房】加價數百刀搶租不到? 多倫多租金下半年還要漲 15% 以上!

上周的7月多倫多地產局報告稱，多倫多房屋銷量創下了近10年新低，但房市依然存在激烈的競爭，只是轉戰到了租房市場。

前期我們也陸續報道過多倫多的各種租房搶房大戰，還有1個月的開學季倒計時，目前進入8月的戰況如何，一起來了解。

## 多大附近租不到房

近日，22歲的多倫多大學工程系學生Fahd Mobada在媒體採訪時

抱怨：

在多倫多居住多年從來沒有像現在這樣遇到租房的問題！

今年6月份和室友申請了近10套兩居室的出租房，盡管信用評分、儲蓄和推薦信都很好，甚至加價數百刀，但房東還是選擇了那些出價更高的候選人。

近日，多倫多一位房產經紀剛剛將一套閣樓公寓賣給了一位投資者，該投資者希望能够在交房後的幾天內將其出租，果然列出這



套房子後，一瞬間立馬收到了一堆offer。

“多倫多的租房市場已瘋！市中心靠近多倫多大學的2室已經漲到\$6700/月，中國留學生加\$200+預付1年租不到！”

前不久的這條新聞，也被很多媒體瘋轉過。

的確，租金飛漲，房東還要求預付幾個月的租金，甚至讓租客競價，看誰會支付更多的現象已經在多倫多比比皆是。

## 多倫多同比漲幅 18.5%!

根據Rentals.ca的最新數據顯示：加拿大一居室公寓的平均租金較年初上漲13.7%，其中多倫多和溫哥華的租金同比上漲18.5%和19.2%。

另外，加拿大房地產協會的數據顯示，借貸成本的快速上漲令房地產市場降溫，加拿大的平均房價

較2月的峰值下降了18.5%。

但價格走軟似乎對潛在買家沒有幫助，由於貸款利率上漲，他們無法獲得貸款，反過來又推高了租金需求。

## 下半年繼續漲 15%

激進的加息舉措暫時冷卻了房屋買賣和房價的下跌，同時加速了許多人重新考慮他們的住房計劃轉而租房，加上開學季前回歸的留學生租客越來越多，租房困難的情況不會很快得到改善。

皇家地產公司 (Royal LePage) 加拿大房地產中心的聯合創始人Simeon Papailias說：

“租房需求太強勁了！並且隨着每次加息對市場的衝擊，這個軌跡只會成倍地惡化。預計，9月下旬的租金將再次跳漲。下半年的租金仍會繼續上漲15%以上，價格可能會在年底回落，但在短期內，在

647-268-6688

我爱我家  
100 Realty Inc. Brokerage

陪你发现心中的家

樓花買家 | 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



未來30天內，可能會看到價格再次上升！”

如何才能平衡租金，很明顯祇有大量增加房屋供應，特別是在GTA地區，庫存出現問題，買家沒有太多的選擇，導致了租房風暴的到來。

## 住房需求其實沒變

更高的利率並沒有破壞對住房的需求，它祇是將需求從購買轉向了租房。不斷增加的移民和大流行後返回市中心等多個因素，都將進一步增加人們對城市公寓的需求。

加拿大某房地產公司總裁表

示，要供應受到限制，租房者和買家之間的需求就會急劇下降，這取決於房價高低。從買房到租房的瘋狂需求的轉變，清楚的表明了加拿大住房的一個問題：根本不夠！

租房網站的工作人員認為，造成了這種令人難以置信的競爭，不僅僅是利率將買家推入租賃市場並導致租金上漲。正在搬回城市中心的人們，就像18個月前的大流行期間那樣，又成爲了一個全新的租房者群體。

買房找房，速度联系我愛我家！

FOTILE

905-604-8996 ca.fotileglobal.com

RANGE HOODS • COOKTOPS • IN-SINK DISHWASHER • GAS RANGE  
STEAM OVENS • CONVECTION OVENS • COUNTERTOP OVENS





# “文化傳承 體驗人生”

## ——番茄文化館舉行記者招待會宣布將於8月14日盛大開幕

本刊訊

「番茄文化館」由番茄商城總裁 Jade Law女士創辦，出席是次記者的嘉賓，包括活動倡議番茄文化館代表、多倫多象棋會代表、媒體合作伙伴新動力電視傳媒集團代表，一眾義工等出席現身支持，場面熱鬧。

此外，為弘揚中國文化，番茄商城在會上更是宣布與新動力傳媒集團成為戰略性合作伙伴，隨即新動力 CEO Patrick 和新動力企業家俱樂部發起人 Jame Wang 為 Jade 頒發新動力企業家俱樂部榮譽勳章，期待未來共同開展不同的文化主題活動，分享中國5000多年文化的故事。

是次開幕式策劃及籌備由熱心推動中國傳統文化的番茄商城及一個推廣「文化承傳」的組織合作促成，但更重要的是有賴背後一班支持是次項目理念的義工朋友。他們在活動各個部分，無論整個項目的品牌推廣、文字創作、社交媒體平臺等均著力參加，更邀請文化界的代表拍片支持。如果沒有他們因感動而行動，活動就不能順利推出。

記者互動問答環節 大家都踴躍提問

問：番茄文化館籌辦活動，活動經費資金來源從哪來？

答：除番茄商城全力支持外，還需透過一群對中國傳統文化有情懷的政商界的支持和推廣，為文化產業出一分力，歡迎各位想在文化館舉辦文化活動的人士與文化館負責人預約！



問：番茄文化館的前景是什麼，如何利用各自的資源在加拿大將中國文化傳承下去？

答：番茄文化館的理念是要把中華文化傳承給我們下一代，前景靠的是我們所有人的共同努力鋪墊出來的，真正能帶動我去成立番茄文化館是從鄭月秋老師的演唱會上，有2個在北美長大5歲的小男孩小女孩，一句中文都不會，卻能將中文歌唱的非常好，我們作為中華炎黃子孫，如何將這些傳統文化透過不同媒介滲透在我們下一代的血液裏，讓他們知道他們

問：番茄文化館和�備由熱心推動中國傳統文化的番茄商城及一個推廣「文化承傳」的組織合作促成，但更重要的是有賴背後一班支持是次項目理念的義工朋友。他們在活動各個部分，無論整個項目的品牌推廣、文字創作、社交媒體平臺等均著力參加，更邀請文化界的代表拍片支持。如果沒有他們因感動而行動，活動就不能順利推出。

問：番茄文化館和�備由熱心推動中國傳統文化的番茄商城及一個推廣「文化承傳」的組織合作促成，但更重要的是有賴背後一班支持是次項目理念的義工朋友。他們在活動各個部分，無論整個項目的品牌推廣、文字創作、社交媒體平臺等均著力參加，更邀請文化界的代表拍片支持。如果沒有他們因感動而行動，活動就不能順利推出。

問：番茄文化館和�備由熱心推動中國傳統文化的番茄商城及一個推廣「文化承傳」的組織合作促成，但更重要的是有賴背後一班支持是次項目理念的義工朋友。他們在活動各個部分，無論整個項目的品牌推廣、文字創作、社交媒體平臺等均著力參加，更邀請文化界的代表拍片支持。如果沒有他們因感動而行動，活動就不能順利推出。

的根是在中國，都是中華兒女，這就是我們的前景，希望未來的每個在加拿大出生的華裔都帶有中華文化的意識！

### 番茄商城

番茄商城是服務於加拿大華人居民、中國留學生、本地商家集商品購物、本地生活、同城物流、智慧支付為一體的綜合服務平臺。

番茄商城是一個讓你足不出戶，躺著就能淘到各種新鮮蔬菜水果，零食飲品，美妝護膚的網上超市。裏面匯聚了大量的優質商品，商品種類豐富齊全，餐飲，美妝，百貨等等全都可以買到，我們致力於為用戶帶來滿意的購物體驗，讓您輕鬆解決出門買菜的問題，幫助您節省出門買菜的時間。

番茄商城成功打造了自營的線上“生鮮超市”。支持信用卡，Paypal，微信，支付寶，等多種支付方式。平臺自營無加價，商品高質量保證，自建物流配送，承諾24小時必達。詳情請瀏覽網頁www.hellotomato.ca。

(攝影：梁曉敏)

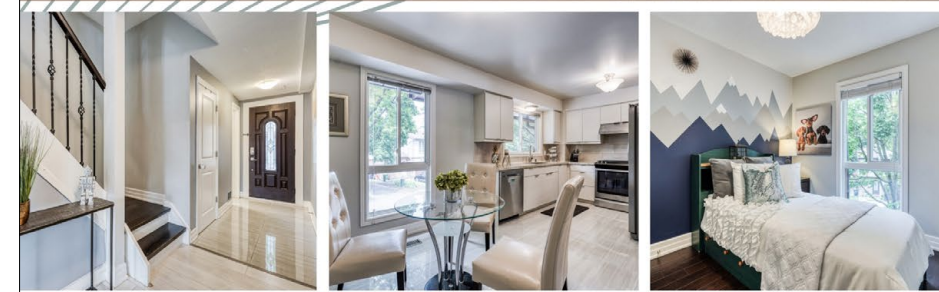
## HomeArt Realty 恆藝地產集團



17 Snapdragon Dr., North York



237 Greer Rd., North York



物業位置極為方便，直達 404 / 401 公路及地鐵站只需幾分鐘，鄰近著名大型商場及 IKEA 傢俬超級城，社區中心、學校、各大銀行、醫療中心、大型中西超級市場、多國餐廳美食、休憩公園，應有盡有。  
半獨立房屋型設計，總面積超過 2,000 呎，擁有單車庫及戶外平台連優雅後花園，全屋獨立三間睡房及三間衛生間，份感舒適休閒的生活空間。叫價 \$899,000

新盤隆重推介，對位於 North York 地段，直達 401 公路只需五分鐘車程，步行到地鐵站只需數分鐘，鄰近名學區，家長心水之選，還有西人連鎖超市、匯集中西日美食餐廳、市區滑雪場，高爾夫球場等... 配套確實應有盡有。房屋為單車庫獨立屋，擁有三間獨立睡房及兩獨立衛生間，地庫完整裝修且有分門出入，全屋感覺富時尚高雅。叫價 \$1,689,000



Louis Huang

Sales Representative  
Certified Staging Consultant

416-917-9900

Louishuang@gmail.com 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



# 加拿大失業率仍處歷史低點 就業崗位數連續兩月下降！ 全球十佳宜居城市公布：北美三大城市上榜！全在加拿大！

本刊訊 崗位數累計流失7.4萬個，跌幅為0.4%。

加拿大失業率仍處歷史低點 就業崗位數連續兩月下降！

加拿大統計局8月5日發布7月份勞動力調查數據。該國失業率與6月份持平，就業崗位數則出現連續第二個月下降。

加拿大7月份就業崗位數減少約3.1萬個。自5月以來，就業

7月的公共部門雇員崗位就業數減少5.1萬個，但自雇崗位增加3.4萬個。商品生產部門就業崗位數增加約2.3萬個，但服務生產部門就業崗位減少約5.3萬個，流失主要見於批發和零售業、醫療保健和社會援助，以及教育服務業等。25歲至54歲的核心年齡段以及



年長女性的就業數略有下降；年長男性就業數則增長1.4%。整體核心年齡段的勞動力參與率則從今年3月創下的88.6%的歷史高位繼續回落，降至7月的87.9%。

7月份加拿大的失業人口穩定在約100萬，失業率則維持在4.9%的歷史低點。長期失業數減少12.2%，實現連續3個月下降。

同時，隨著新冠疫情有所反彈，大部分時間居家辦公的就業者比例小幅上升0.4個百分點，至24.2%。

加統計局指出，幾乎沒有迹象表明近幾個月的勞動力市場緊張狀態導致就業者自願離職或“跳槽”的可能性增加。

雖然目前加拿大正處於高通脹背景下，但兼職多重工作的情形并未出現上揚，仍與疫情前水平相若。就業者因疾病或殘疾而缺勤的比例也未出現明顯上升。但在醫療保健部門，護士的勞動力需求仍嚴

重不能滿足。逾五分之一的護士需帶薪加班。

全球十佳宜居城市公布：北美三大城市上榜！全在加拿大！

最近《福布斯》發布了2022年全球十佳宜居城市名單，加拿大的三個城市卡爾加里、溫哥華和多倫多擊敗了包括美國和英國所有城市在內的許多知名城市入選十佳，奧地利維也納位居第一。

據《福布斯》報道，多倫多的總體評分為95.4分（滿分100分），在醫療保健、教育和文化方面得分最高。

評比認為，真正讓這座城市熠熠生輝的是這座城市極其多元文化的人口——食物、語言、活動和習俗，共同創造了一種令人陶醉、有文化和熱情的氛圍，使城市成為適合搬遷宜居的地方。同時還贊揚了多倫多城市的基礎設施和清晰的天際線。

據悉福布斯的排名基於經濟學

人智庫的2022年全球宜居指數。加拿大的表現并不令人意外，溫哥華和卡爾加里也位列最宜居城市前10名，卡爾加里與蘇黎世一起并列第三，溫哥華排名第五。多倫多最近還被Time Out

評為全球最佳城市之一，并被Quacquarelli Symonds (QS) 2023評為最適合學生的城市之一。以下是全球最適合居住的10個城市：  
1. 奧地利維也納

2. 丹麥哥本哈根  
3. 瑞士蘇黎世和加拿大卡爾加里  
4. 荷蘭阿姆斯特丹  
5. 加拿大溫哥華  
6. 瑞士日內瓦  
7. 德國法蘭克福

8. 加拿大多倫多  
9. 荷蘭阿姆斯特丹  
10. 日本大阪和澳大利亞墨爾本  
(來源：多倫多熱訊、51.ca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



# 2022 NPAC 養生美容沙龍圓滿成功!

本刊訊

無論是封疆大吏還是平頭百姓，待客之道都少不了“茶”。在一起喝酒的可以是敵人，但在一起喝茶的一定是朋友。我們常見酒肉鬥毆，却未見茶人打架。鬥轉 星移，時過境遷，中國人喝茶喝出了感覺，這就是茶藝。

中國人喝茶喝出了文化就是茶道。NPAC協會特別聘請擁有中國茶藝師資格的資深中國茶道專家介紹中國的茶藝以及中國茶道。使人們對中華博大精深的茶文化有深入的了解。很多來賓表示願意學習中國茶道，不僅對人們的健康有益，而且能弘揚中華文化。

在中國傳統文化中，“琴棋書畫”歷來被視為文人雅士修身養性的必由之徑。古琴對古人來說，不但是樂器，也是抒懷寄情之物。古琴是我國最古老的彈撥樂器，是國樂之精粹。古琴的歷史非常悠久，在數千年的歷史長河中，古琴融合了人們智慧的結晶，表現着華夏兒女對美好事物的贊頌與追求。

古時有俞伯牙摔琴謝知音的故事廣為流傳，伯牙也是憑借一把古琴以及一首《高山流水》的古曲與子期相遇相識最後成為知音。在中華歷史長河中，古琴成為了文人墨客以及高雅人士喜愛的樂器，古琴成爲了一種濃縮了中國傳統文化內涵的藝術形式，是傳統高雅藝術的典型代表，深刻影響了中國傳統文化的各個方面，其

意義與價值遠遠超出了一般的傳統音樂。

此次NPAC 協會也特別聘請了資深專業的古琴演奏專家來介紹中華古曲、古曲以及基本的演奏方法。使聽衆耳目一新，收益匪淺。

很多來賓希望NPAC 協會舉辦《古琴演奏培訓班》，希望能學習古琴演奏，陶冶情操，清心養生。

隨着加拿大華人的生活水平以及社會地位的不斷提高，華人逐漸進入主流社會，遊艇運動以及文化逐漸進入部分華裔中高階層的視野，很多家庭開始有意識學習遊艇駕駛甚至購買的中級或高級別的遊艇。

很多的朋友聚會、生日或節日派對都在遊艇上舉行，甚至很多商業談判也借助與遊艇的方式在輕鬆和諧的環境下達成商業合作共識。所以遊艇文化將成爲華人社區未來5-10年的熱點。

NPAC 協會特別聘請加拿大港務局唯一批準的有色人種的遊艇考官，就加拿大遊艇文化以及如何考到在北美的機動船駕駛牌照流程和所需要掌握的最基本的技術進行了講解，NPAC 協會將提供兩天遊艇出海駕駛



加中资讯网



加中资讯网

以及遊艇實際操作駕駛和理論考試，幫助更多華人獲得遊艇牌照。

據NPAC總裁 Jason Wang介紹，NPAC 協會還會推出從喬治亞灣到Niagara Lake 以及從喬治亞灣到千島湖的遊艇之旅。歡迎更多朋友參加我們的遊艇活動。

通過近三個多小時的沙龍，大家對美容、養生、茶道、古琴以及北美遊艇文化有了深入的認識，開拓了眼界、結交了朋友、對北美以及中國文化有了更加深入的了解。

很多人希望NPAC協會能多多舉辦此類活動，讓更多人、家庭、企業能參與進來，爲促進和諧的加拿大社會，發展友好的中加文化作出應有的貢獻。

NPAC協會將準備在不久的將來再活動舉辦一次此類活動，同時所有想報名參加“北美遊艇出海訓練和船牌組”、“美容化妝美甲培訓組”、“中醫養生活動組”、“中國茶藝與茶道培訓組”，“中華古琴初學班培訓組”朋友們歡迎報名參加。聯繫電話：416-551-6938; 905-758-1028。

(攝影: 梁曉敏 部分圖片由NPAC提供)

# Angel Wang: 音樂天使在人間

本刊訊

一群金發碧眼手持各式西洋樂器的音樂家們環繞在一位手持小提琴的東方女性周圍笑逐顏開，一襲精美的拖地美人魚紅裙與周遭色彩的強烈反差，讓站在C位的她更是充滿自信並愈顯突出。

她，就是加拿大皇家天使交響樂團的創始人兼首席小提琴Angel Wang (王玉霞)，人們更喜歡直呼她爲Angel，因爲人琴合一的她有着如同天使般的姣美和氣質。今年9月17日，一場名爲“冬之戀·華爾茲”交響音樂會即將在著名的音樂廳Koerner Hall盛大上演，她和她的團隊正在爲這場演出緊張籌備。圖片即將舉行的2022“冬之戀·華爾茲”交響音樂會熟悉多倫多舞臺的音樂愛好者對Angel并不陌生，這位在加拿大皇家音樂學院擔任教職的小提琴演奏家先後舉辦天使音樂之旅“維也納-北京-好萊塢”，“巴赫-北京-百老匯”，她還先後擔任世界級鋼琴大師理查德·克萊德曼北美巡迴首席小提琴，爵士樂女王小野麗莎北美巡迴首席小提琴。

更令人羨慕的是，2019年5月，Angel率領由她一手創建的加拿大皇家天使交響樂團應邀赴中國北京參加“相約北京”國際音樂節，專場音樂會的演出獲得巨大成功，場面空前火爆。“樂隊成員也樂瘋了，”她回憶起來仍難掩興奮。

Angel說，受中國政府邀請並出資赴華參加音樂節對皇家天使交響樂團來說是莫大的榮耀，對她個人來說更是值得驕傲一生，因爲此前祇有上世紀70年代應邀訪華的多倫多交響樂團等少數藝術團體享受過這等高規格的待遇。

鑒於加拿大皇家天使交響樂團近年來成績斐然的靚麗表現，僅在2022年，樂團便連續三次獲得聯邦政府的資金支持，這在衆多的藝術團體中非常罕見。“雖然每筆的金額不高，多是象徵性的，但這可以認爲是官方給予的榮譽，也是對多年辛勤工作的認可，”她說。

Angel介紹說，其中的一筆政府資助是爲天使交響樂團量身定做特別創作一首曲目，由加拿大華裔作曲家Alice Ping Yee Ho操刀，這首以飛天的鳳凰契合天使寓意的音樂作品預期待將在2023年首發。

這位當年從內蒙古烏蘭察布走出的小姑娘，如今小有成就并獲官方青睞，還不斷出現在世界頂級的音樂殿堂之上，回憶往事，Angel爲藝術所付出的努力和艱辛令她感慨萬分。

祖籍山西太原的Angel出生于內蒙古，她的父母都是事業有成的人士，特別是身爲工程師的父親更是多才多藝，喜歡吹拉彈唱，是一個能演奏多種樂器的音樂愛好者。在父親的啓蒙下，Angel在5歲便開始學二胡，7歲學小提琴，小提琴也是她父親最爲喜愛的樂器。

得益于父親和當地專業人士的指導教學，Angel後來進入呼和浩特藝術學校，再後來考入天津音樂學院小提琴專業，師從張國華教授，進行更爲專業系統的學習與深造。

但她的藝術人生并没有就此止步，懷揣夢想的Angel遠渡重洋，成爲加拿大皇家音樂學院(RCM)兩位在音樂界享有盛譽的小提琴指導老師Atis Banks和Mark Fewer的弟子。更爲幸運的是，在老師的舉薦下，她在2001年以優異成績畢業當年便留校任教至今，成爲RCM鮮見的華人專業教師。

憶及當初，Angel說，從踏上多倫多的第一天起，她就被這座充滿多元文化氛圍國際大都市的迷人魅力所吸引，完全没有异鄉人在异鄉的感覺，特別令人心情舒暢。在進入RCM的那一刻，她更是發自內心地認定，自己就屬於這裏，驛動的心也終於在此平息。

在加拿大皇家音樂學院教學之餘，Angel還相繼與一些本地的樂團、歌劇院和制作公司等合作，如皇家歌劇院交響樂團，多倫多交響樂團，奧沙華交響樂團，Mirvish制作公司《音樂之聲》音樂劇在Princess of Wales劇場的樂團駐場小提琴手，以及寶頓歌劇院樂隊首席等。她是加拿大最大的古典音樂比賽之一Kiwani音樂節的評委，還參與多倫多數間錄音制作公司的錄音工作。

與此同時，Angel也積極活躍在華人社區舞臺，如新時代電視舉行的“四海同春”，中國文化部主辦的“五洲同春”等，并擔任多倫多歌曲創作大賽，大多倫多中華文化中心多倫多鋼琴及小提琴比賽，以及葉氏音樂節的評委。

作爲一位成功的小提琴演奏家和專業教師，Angel說，傳承中國音樂，發揚光大自己民族的文化是海外華人義不容辭的責任。她一直有志於從事中加兩國的藝術交流，幾經努力，終於在2016年發起成立非牟利慈善機構加拿大中華藝術傳播聯合會以及加拿大皇家天使交響樂團，這是旨在匯聚業內優秀的藝術家，爲文化藝術及音樂教育打造一個全新的平臺。

在加拿大皇家天使交響樂團的40多位成員中，可謂名家薈萃，樂團指揮和編曲是曾獲Gemini獎殊榮，蜚聲國際的作曲家和指揮家Claudio Vena，樂隊坐鎮的首席小提琴家是國際知名小提琴家也是皇家音樂學院副校長Barry Shiffman，首席大提琴是皇家歌劇院的Paul Winder。

Angel說，組成這個別具一格交響樂團的班底都是業內非常出色的演奏家，自己的演奏水平得到他們的認可以及彼此的愉快合作是樂團發展前行的動力。而樂團成員的水平越高，自己才能發揮的更加出色，相得益彰。

人們常說曲高和寡，一路所學以及多年的舞臺演奏與專業教學經驗，令Angel深知音樂發燒友與音樂愛好者的區別。古典音樂有其獨特的魅力和受衆群，但現在的演出需要適應當今的市場需求，需要完美把握一個平衡度。她說，荷蘭指揮和小提琴家安德烈·瑞歐(André Rieu)就是成功的案例。

爲使得音樂會不沉悶，能讓觀衆能產生共鳴與互動，Angel在每次音樂會的曲目選擇和編排上頗費心思，需要投入大量的時間進行研究，既要經典雋永，又要通俗易懂，還要將中國傳統音樂與西方古典音樂完美結合。

她說，在一次演出中，當《教父》主題音樂響起，有觀衆動情眼淚，這說明音樂觸動到某些人在成長過程中的生活記憶片段。如果是柴可夫斯基D大調小提琴協奏曲，觀衆可能就難以產生共鳴。

“努力打造自己的獨特風格的確不是一件容易的事，曲目都是經典作品的精華，是挑選又挑選，推敲再推敲，然後專門改編，力圖讓音樂會精彩紛呈，” Angel 說，“好在擅長編曲的指揮爲樂團帶來更大的自由度。”

比如在此前她的天使音樂之旅“維也納-北京-



好萊塢”和“巴赫-北京-百老匯”專場音樂會中，既有春天奏鳴曲，卡門變奏曲，也有中國家喻戶曉的樂曲，還有電影《教父》，《一步之遙》，《西區故事》主題曲等。曲目從17世紀的巴洛克音樂，19世紀的威爾第歌劇，東方琴音，南美探戈到好萊塢經典旋律，爲觀衆呈獻了一場跨越時空，跨越國度，跨越風格的視聽盛宴。

即將在今年9月舉行的“冬之戀·華爾茲”交響音樂會天使交響樂團的一個大型演出。Angel說，她特別想制作一場維也納新年音樂會風格的音樂會，曲目的挑選面臨同樣的困境，既要避免過於大衆化，又要自然連成一條綫，綫中交織穿插和華爾茲以及和中國有關的音樂，頗爲燒腦。

在音樂會上大花心思的除曲目外，還有絢麗多彩的舞臺的設計，以及大屏幕背投畫面與曲目的交相呼應，這些將會爲觀衆帶來更強的視覺衝擊力。她說：“我希望天使交響樂團能够在中西薈萃和視覺影像的融合上豎立一個特色鮮明的旗幟，讓這個品牌更加突出。”

業內人士對於Angel的小提琴演奏評價極高。鋼琴大師理查德·克萊德曼說，Angel天賦異稟，專業水平和敬業精神非常出色，她在舞臺上有極大的潛質，應該走向世界。著名指揮家Claudio Vena和皇家音樂學院副校長Barry Shiffman稱她是一位有才華有激情的小提琴演奏家。

但Angel却低調謙遜地認爲，音樂大師和名家的評價充滿溢美之詞，雖然有些誇張，但却很激勵，自己也從來都不會因此而自滿，不會把自己定位爲頂級演奏家，“因爲人外有人天外有天”。

特別是她繼2016年多倫多站，以及2017至2019年連續三年作爲音樂會小提琴首席與克萊德曼在北美多座城市巡迴，耳濡目染，近距離感受大師對音樂的深刻理解，對藝術的嚴謹追求，對人生的豁朗態度，“是一個難以企及的高度和境界，這是終身要修的一門課。”

“沒有夢想，永遠做不成事情，敢去夢想，敢去成就，祇要肯付出，就有可能成功。”Angel一直在她稱之爲天使之旅的音樂夢想中一路奔襲。她說，能够走到今天都是自己一點點努力而獲得，成績令人欣慰，自己也非常感恩。

“作爲一個專業的小提琴家，每天我都會在琴房裏扎實實練琴，因爲音樂是我生命的一部分，如果人生能够選擇，下輩子還是選小提琴。”

(來源: 主辦方提供圖文)



# 購買分紅保險，您是否應做額外付款？



分紅式保險的基本保費中已含有投資，但除了基本保費之外，還有一個“額外付款額度”可供使用，投保人每年多投入到保單中的錢祇要不超過這個額度，則其投資增值就是延稅的。

不同公司的分紅保險所給的額外付款額度的大小是不一樣的；同一公司的不同分紅保險類別的額度也相差很大，以Sun Life的分紅保險為例：Life Pay的額外付款空間最大，一般是其基本保費的1.6-1.8倍；20Pay的額外付款空間較少，一般是基本保費的60-75%；10Pay的額外付款空間最少（為零），這是因為10Pay的基本保費已很大，已接近20Pay的兩倍了，不再給投保人額外的延稅投資空間是符合常理的（但Manulife的10Pay分紅保險比較特別，它可通過適當處置來獲取一個額外付款空間，詳情可來電諮詢）。

必要時往分紅保單中做額外付款主要有如下幾點好處：

一是可加快付款速度，縮短付款年限，并使保單更安全。

以一個42歲的女性購買\$100萬基本保額的20Pay的Sun Life分紅保險為例，若按6%的年分紅率不變測算，則在祇付基本保費的情況下至少需要付13年（即從第14年到第20年可用保單本身的分紅來支付）；而在每年付基本保費再加最大額外付款的情況下，則祇需付7年即可（即從第8年開始就可用保

單本身的分紅來支付）。通過每年做最大額外付款，可以將付款年數減少6年，還可以使保單更安全！

二是可以加速投資回報，并可提高保單的總體回報率。

如果方案一是既付基本保費又做額外付款，但付款年數短；方案二是祇付基本保費但付款年數長，二種方案的總付款額基本相同或前者略低於後者，那麼，到底哪種方案的保單價值更高也更快呢？還是以上述例子為例，方案一：每年既付基本保費又加最大額外付款，連付10年，總付款額為： $(30375+22320) \times 10 = \$52.7$ 萬；方案二：祇付基本保費，連付18年，總保費為： $30375 \times 18 = \$54.7$ 萬。假定按6%的分紅率不變測算，則二個方案在第5年、10年、20年、30年、40年和第45年的總現金值（單位：\$萬）分別為（方案一/方案二）： $14/2.3$ 、 $47/19$ 、 $88/74$ 、 $161/139$ 、 $282/244$ 、 $364/315$ ；總賠償額分別為： $146/106$ 、 $200/119$ 、 $182/154$ 、 $260/222$ 、 $370/318$ 、 $442/381$ 。方案一的總投入比方案二少\$2萬，但無論是總現金值還是總賠償額都要比方案二高不少，而且回報增值更快速！

三是可以讓保單在付款方面更加靈活和安全。

在資金充裕時既付基本保費也加額外付款；在資金較緊時祇付基本保費；在資金更緊時也可暫停付款，自動以現金值為依托采用Policy Loan的

形式來支付，等資金較鬆時再補付，這樣，就可使付款更靈活，保單更安全！當然，額外付款也有缺點，例如：若不做額外付款，用同樣的錢本來可以買到更多的基本保額。基本保額是立馬就有的；而以額外付款買到的一次性付清型的增額保額（即Paid-up Addition）則是逐年增長的。

那麼，到底是否應做額外付款呢？也要因人而異：如果您現在有充裕資金無處可投，或者您年紀偏大了需要加快付款，而且您又很看重額外付款的上述優點，那麼，您就應該盡量多做額外付款；如果您目前除了付基本保費之外並無多餘資金，或者您就是願付更長時間，而且對每年基本保費的付款有充分的保證，不需擔心將來斷供的問題；又或者您需要在每年相同投入的情況下所獲得的基本保額更大，那麼，您就不應該做額外付款，每年祇付基本保費即可。

（本文僅供參考，不構成建議。具體請諮詢合格的專業人員，也歡迎與本文作者聯系。馬新明Max Ma為資深專業保險理財顧問，環球百萬圓桌會終身會員，對分紅式保險進行過長期、系統和深入的研究，並具有豐富的實操經驗。電話：647-832-6780；Email: maxmafin678@gmail.com；更多相關文章請瀏覽他的專業博客www.msunfinancial.com/blog，或關注他的公眾號：MaxMa-Canada，或加其微信：max）

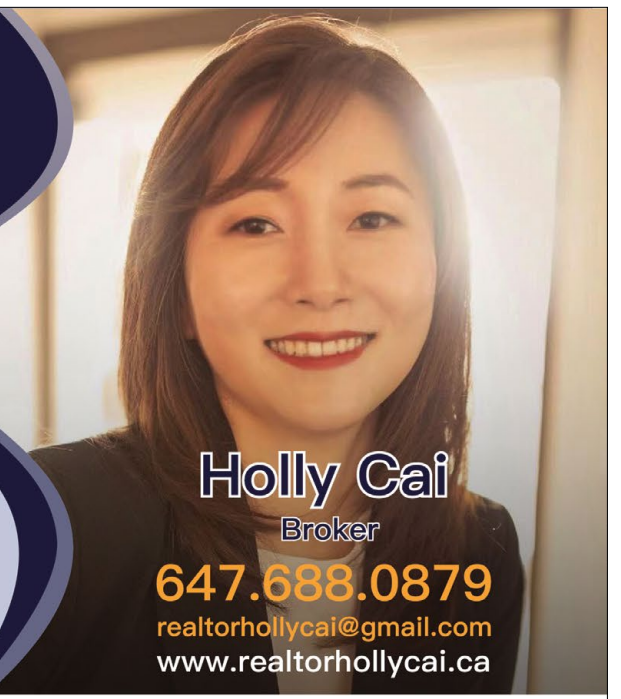
擅長市場趨勢，數據分析

## 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，瑜伽室等

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  
 reatorhollycai@gmail.com  
 www.reatorhollycai.ca



## 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

**Christina Tao**  
 Broker/Mc.Degree  
 juicetao@hotmail.com  
 647.881.0186



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

THE LEADING HOME SOLUTION SERVICE TECHNOLOGY PLATFORM



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

MASTER'S TRUST REALTY INC., BROKERAGE  
 加中置業地產  
 3190 Steeles Ave East #120  
 Markham, ON L3R 1G9  
 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%**



头条

# 新趋势地产 楼花转让部成立!



市场调控、房市软着陆，多伦多的房地产市场似乎不似现在的天气这般火热，它正在经历“夏季下滑”。低迷的市场环境让越来越多的地产经纪、买家卖家“另谋出路”。不少人纷纷将目光转向了楼花转让这一板块。

近期，由于转让业务的咨询逐渐增多，这让很多新老二手房买卖经纪对该业务无从下手。新趋势地产多伦多公司决定成立转让部，目的是为了给大家提供更好的一站式的转让服务，开辟另一条业务渠道。

## 谁将挑此大梁?

公司特决定委任犀牛 (Rhino Zhai) 队长负责该部门相关事宜。犀牛队长入行十余年，有丰富的从业经验及社会资源。洞悉市场瞬息变化规则，对GTA房地产市场有敏锐的眼光及独特的见解，且有着多年的转让经验和突出的业绩，今年已经转让各类房源十余套，部门成立后转让部会搜罗市面上的各类转让信息。



Rhino擅长市场定位和营销，是多伦多地产行业知名的新媒体博主，已发表500余篇原创文章，除有多年楼花转让的经验以外，他独有的有效推广渠道和社交媒体宣传的渠道，可以帮助更多有志于楼花转让业务的业内朋友。

## 为什么要成立楼花转让部?



楼花转让，英文为Assignment，它也是房地产交易中经常出现的情况。

由于楼花交房期较长，原始买家的家庭情况或经济情况可能在交房前发生一些改变，或者由于其他的某一些原因，导致买家想放弃拥有某个单位。

为避免违反房屋买卖合同而产生高额的经济损失，原始买家可能会在交房前考虑将物业转让给另外一个买家。在不改变房屋原始买卖合同细节的情况下完成合法的房屋转让。

当然也不乏一些投资者在多伦多购买公寓楼花升值后，转让赚取中间的差价。

很多深耕多伦多地产行业的朋友熟知多伦多购买全新楼花和二手房的过程，但对于楼花转让却并不是非常了解。为避免让买家卖家“踩坑”，同时让也为我们的经纪开辟一条安全、可靠的业务渠道，新趋势地产楼花转让部应运而生。

楼花转让部门成立后会搜罗市面上的各类转让信息，通过新趋势地产独家的Johome APP楼花转让平台与经纪共享。Johome APP是全球最多华人使用的买卖平台。目前JOHOME在加拿大以及中国拥有累计超过130万高端精准用户，900万访问客户，日均浏览量1万+，并和当地地产局官方数据对接。每月IP流量近30万，Pageview近300万。新趋势地产将利用公司资源全力支持楼花转让部。

## Nu Stream / 关于我们

2015年年底，新趋势地产绽放于加拿大西部，总部位于温哥华，并于2016年7月成立了多伦多分公司，2017年底，新趋势地产完成了一轮具有战略意义的融资。2018年10月，在小米、IDG等知名创投继续联手注资之后，完成了对房地产互联网新星——温房网Vanfun.com的收购，为新趋势的全球布局战略插上翅膀，开启互联网房产时代。

迄今为止，新趋势已分布于加拿大温哥华、本那比、多伦多、密西沙加、温莎、巴里、中国上海、广州、北京等城市，其他区域正在陆续开展中，边界不断扩展覆盖全球。

楼花买卖是多伦多房地产市场交易中一个非常活跃而又重要的组成部分，很多地产经纪非常热衷于推广和销售楼花，不像二手房买卖，对于楼花的销售，很多时候经纪足不出户，就可以做成几笔生意，因此很多经纪都非常喜欢楼花的销售。同时在某些情况下，转让的楼花的确性价比更高，选择的空间更大，时间上也更自由。

我们立志成为加拿大华人地产公司中的翘楚，始终坚持以通过互联网高科技为中心，不断赋能经纪，帮助地产经纪提高自己的销售业绩的同时我们奋斗、创新、不忘初心，更好地为广大卖家买家服务，开启地产领域新高度。

欢迎广大的  
经纪朋友和投资者  
与我们联系合作!



新趋势地产  
NUSTREAM | JOHOME  
让天下没有难卖的房  
416.333.1111



12 Plus 免費服務 + 18 Plus 免費推廣渠道



# 文化中國 華星閃耀

## ——夏夜舞動民族風，第十四屆華星閃耀仲夏夜圓滿落幕

本刊訊

多倫多璀璨夏夜文化生活的一顆明珠——多倫多華星藝術團的“文化中國 華星閃耀”——夏夜舞動民族風——大型舞蹈專場晚會於8月7日晚7:30在列治文山演藝中心大劇院與觀眾朋友們重新歡聚舞臺。這個萬眾矚目的品牌晚會是繼疫情以來停辦兩年的第十四屆華星閃耀仲夏夜！華星藝術團全體師生團員以及各合作藝術團體的隊員們傾盡一腔熱情和滿腔豪情在兩位資深藝術家的專業指導和嚴格訓練下，緊鑼密鼓籌備數月，在觀眾朋友們和各方嘉賓代表們的歡呼與掌聲中華麗落下帷幕。

本次晚會參演工作人員200多位，觀眾朋友們數以百計，列治文山演藝中心大劇院座無虛席。到現場觀賞嘉賓包括加拿大聯邦國會議員馬萬裏先生，列治文山經貿委員會主席、市議員陳志輝先生、多倫多市議員Nick Mantas，以及晚會主席陳丙丁律師。

開場舞“萬疆”以熱情奔放的舞姿，打開了壯闊的山海畫卷，更徐徐拉開了晚會的瑰麗帷幕。維也納藝術中心的大合唱“梅花三弄”氣勢磅礴，蕩氣回腸。傣族舞“水之靈”輕盈活潑、歡快靈動。

墨舞舞者們以綢、拿扇作筆，以舞描摹，展現了太極丹青與舞蹈完美糅合的悠遠含蓄，古雅端莊。紅楓晚霞隊員平均年齡超過60，但是她們依然翩躚起舞，給我們帶來的“我的九寨”優美快樂。“盛世”婀娜隆重。

藝術團兒童組歡樂的Uptown Fun增添了晚會的歡樂氣氛，少年組深情的Someone You

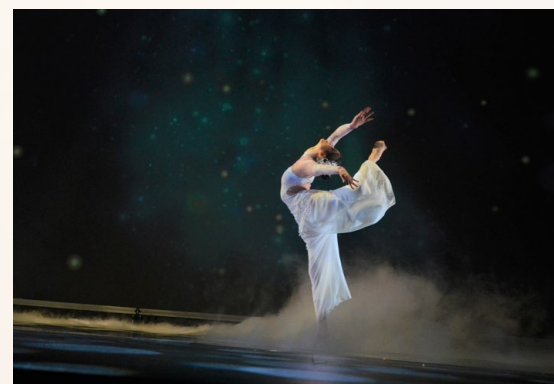


Loved讓我們看到了華星藝術團下一代佼佼者的成長。

清雅旗袍舞“如燕”宛如一襲清風把含蓄意蘊的古韻美通過美麗的舞姿無聲傳遞，“山

上雪”獨舞演員高超的舞蹈技巧融合美秒的音樂旋律和舞蹈編排，觀眾朋友們更是直呼欲罷不能。

晚會上半場在著名歌唱家陳琳及其藝術團



隊嘹亮高亢的歌聲中進入小高潮。

在糅合了古風、爵士和現代多種元素的舞蹈“霍元甲”輕捷明快的旋律和熱烈奔放的舞姿中晚會進入中場休息。

晚會的下半場更是精彩紛呈，高潮迭起。

當下半場的帷幕緩緩升起的那一刻，呈现在觀眾朋友們眼前的是那畫中的“青綠”們，雲鬢高聳、水袖長曳、朱唇遠山眉。他們從畫中展卷走來，熠熠生姿在多倫多華星的舞臺上。

“花兒為什麼這樣紅”以維吾爾族舞蹈特有的嫵媚綉麗給花兒賦予了新生命，如火一樣熱情的舞姿、如風一樣的旋轉，帶給觀眾完全不一樣的體驗。古典舞“雙飛燕”、“峨眉金頂”婉約翩躚，畫面唯美。

藝術團青年組的“隔越時空的對話”展現了一批青年舞者的蓬勃活力和青春洋溢。蒙古

舞“額爾古納河”展現了浪漫、唯美的蒙古族女子形象，靜謐而不失雄偉，柔美而不失大氣。傣族舞蹈“吉祥”美輪美奐。

著名男高音歌唱家Romulo Delgado以中文深情演唱的“我愛你中國”更是迎來觀眾朋友們掌聲雷動，宛轉悠揚的歌聲宛如天籟，燃爆全場。藏族舞串燒“高原三部曲”帶來青春與



熱情，晚會在熱鬧談話、活靈活現的“唐宮夜宴”中圓滿落幕。

華星藝術團的夏夜舞動民族風再一次以高水平的藝術展現力，精美的舞美編排、燈光音效超強團隊的支持成功展示了藝術團的活力與生命力，又一次毫無保留地讓一眾國際友人們領略和感受到了中華文化的博大精深和無窮魅力，為促進中華文化在海外的傳播和推廣再添絢爛篇章。

(攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏)





# 地產·理財

## Realty & Finance



楓華傳媒集團  
Fenghua Media Group Inc.

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

# 與留學生有關的加美英澳最新新政！

本刊訊

“最有可能成功”的加拿大移民。加拿大移民部應該允許各省自主招聘工人，並為他們提供當地的好工作。

## 留學

留學生好消息！加拿大將對特定人群提供開放工簽

據加拿大政府官網8月2日通告，加拿大政府認識到國際留學生給加拿大帶來的巨大社會、文化和經濟利益。加拿大移民部（IRCC）開始為持有過期或即將過期的畢業工簽持有者——前國際留學生，申請成為永居的臨時居民，實施新措施，具體為，為持有過期或即將過期的畢業工簽持有者，提供開放工簽（open work permits）。在2021年9月20日至2022年12月31日之間，畢業工簽已經過期或即將過期的外國公民，將有機會通過延長工簽時間，或者申請新的開放工簽，以在加拿大再工作18個月。在等待延長或新申請工簽時，仍在加拿大的人也將有權利在臨時期間工作。

加拿大四大省份同時向聯邦政府要新移民審批權

近日，加拿大安省在內的四大省份（安省，阿爾伯特省，薩斯卡通省，曼尼托巴省），聯名寫信給特魯多聯邦政府，允許他們的省份選擇更多“具備他們最需要的技能”的移民。

這幾個省移民廳長表示，加拿大需要採取更多措施來吸引和留住工人，尤其是技術工人。他們認為，省政府是最了解當地經濟的，可以選擇

加拿大移民局將在2022年11月有重大變革

2022年11月，加拿大移民局將採用全新的六類TEER職業代碼取代目前的5類系統。TEER是Training, Education, Experience and Responsibilities（培訓、教育、經驗、責任）的縮寫，代表篩選和分類移民申請者的不同指標。

2022海外應屆留學生就業競爭力報告出爐

近日，獵聘大數據研究院推出了《2022海外應屆留學生就業競爭力洞察報告》。其中，國內外應屆生的競爭力指數排序大致是：海外QS 100 > 海外非QS 100 ≈ 國內985/211 > 國內非985/211。最偏好留學生的五大行業是金融、文教傳媒、電子通信、制藥醫療和互聯網。

托福考試出分時間縮短至最快4天  
TOEFL托福考試官方近日消息，為了幫助同學們更快斬獲理想成績，托福iBT考試出分時間，已正式縮短至4-8天，無論參加考場版/家庭版托福考試，考試結束最快僅需4天出分。

美國多所大學恢復GRE成績要求  
美國高校近日公布了最新研究生



申請政策，部分學校將GRE成績恢復為申請必選項。包括南加州大學、紐約大學、約翰·霍普金斯布朗大學、卡內基梅隆大學、賓夕法尼亞大學、聖路易斯華盛頓大學、康奈爾大學等部分專業。

英國大學幸福指數排名揭曉  
近日，NSS發布英國大學2022年滿意度調查結果！根據調查結果顯示，2022年學生對英國大學的課程滿意度為80%。今年綜合滿意度排名第一的還是聖安德魯斯大學（89%），牛津、劍橋大學沒有參與排名。其他QS世界排名TOP100英國大學綜合滿意度為：帝國理工學院（82%）、華威大學（81%）、倫敦政治經濟學院（81%）、格拉斯哥大學（80%）、南安普頓大學（79%）、謝菲爾德大學（78%）、倫敦大學學院（78%）、愛丁堡大學（73%）、曼徹斯特大學（71%）、倫敦國王學院（71%）。

澳洲移民局宣布：三類簽證成優先級  
澳洲移民、公民和多元文化事務部長Andrew Giles近日發表聲明稱，政府將採取行動，加快簽證審理速度。當前正優先處理關鍵的海外簽證申請，包括臨時技術簽證、學生簽證、遊客簽證。以便更多的人能夠前往澳大利亞，為經濟增長做出貢獻，並幫助解決勞動力短缺問題。

澳洲大學畢業生就業報告

（來源：加申匯）

# 早買早解脫！安省推新法加快房屋建設，多倫多新房價格將“上天”，更多樓盤交房困難！

本刊訊

來自Cp24最新的消息：安省8月10日提出法案，賦予大城市領導人所謂的強勢市長權力，以加快住房建設。具體數量和怎麼實施還未公布詳細內容。

據悉，省長福特在施政報告中表示，強有力的市長制度將讓市政領導人縮短開發時間，規範流程，並解決當地增加住房供應的障礙，將會計劃在多倫多和渥太華建立一個“強勢市長”體系，並考慮將其推廣到其他城市。

省市政事務和住房廳長克拉克（Steve Clark）提出這一法案將給市政當局提供更多工具。

## 房屋量供應不足

這也是個老生常談的話題，一直以來，安省、阿爾伯塔省和曼尼托巴省是加拿大面臨最大住房短缺的省

份。全國平均水平是每1,000人有425套住房，祇有這3個省份是人均住房少于全國平均水平的省份。其中由于安省的規模，安省的住房短缺問題尤為突出。

多倫多擁有超過650萬人口，但市場上流通的出售房屋僅有約3200套。

最近幾個月的地產局報告也在陸續指出，今年以來明顯出現庫存不足，房屋供不應求，多倫多房屋供應量緊缺也是導致房屋銷量下滑的因素，而2021年多倫多房屋銷量很好的主要原因是在於積壓很多。

## 開發費上漲

前期我們也報道過早在7月多倫多市議會投票就決定，對開發商一個新的收費框架即將實施，也就是說新住宅建築的開發費用將上漲46%，這個改革將在2年內完成。

最近，這一新政又被再次提出，



遭到了安省住宅建設委員會的反對但無能為力。

按照以往，開發費用是在頒發建築許可證時收取的，用於資助支持不斷增長的人口所需的基礎設施，包括交通、道路和住房。

按照新的收費框架，不同房型的開發費將會帶來以下改變：

建造獨立式或半獨立式住宅，將在目前\$93,978加幣的開發費基礎上，額外支付\$43,062加幣。

建造兩間或更多臥室condo，將從\$77,679加幣的基礎上，再漲\$35,592加幣。

建造兩間或更多臥室apartment，將在\$55,012加幣上再漲\$25,206加幣。

一份市府工作人員的報告稱：未來20年計劃中的670億加幣資本項目中，約有22%將通過新設的開發費收回。

該市表示，它採取了一種平衡的

方法，將漲幅分為2023年5月和2024年5月兩次，並免除了建造出租房和包容性分區住房單元的費用增加。

安省住宅建設委員會主席Richard Lyall明確表示，這一增長可能會使目前正在籌備的許多住房項目遇到經濟困難，必將導致更多項目被迫取消。

目前，開發商已經面臨著高昂的建築成本和技术勞工的短缺。多倫多市的包容性分區政策，要求開發商在公交站附近的新項目中提供可負擔住房單元，這已經迫使開發商通過提高剩餘住房單元的價格來補貼這些可負擔單元。

如果此時市政大幅增加開發費，將使得已經很高的住房成本繼續膨脹，最終是購房者和租房者為此買單，然後真正的面臨住房負擔能力的危機。

（來源：我愛我家提供圖文）





# 數據解惑！到底租房好還是買房好？

現在房市適合租還是買呢？這是許多多倫多居民津津樂道的話題。隨着央行加息導致的GTA房地產市場不穩定，真的租比買更好嗎？答案未必。

根據房產調研團隊Zocasa，昨日發布的數據分析顯示，“隨着今年利率繼續上升，許多人決定從購買房產轉向租屋。”

“不過租客也別高興太早，根據 TorontoRentals.com大多倫多地區(GTA) 租金報告表示，GTA 的平均租金價格每年上漲 19%。”

即使利率使買家更難在多倫多購房，但這些房屋的平均售價實際上在GTA 的許多地區已經連續下降幾個月了。

隨着房價從2月份的歷史高位回落，平均租金價格飛漲，某些地區的人們此時買房比租房劃算。

所以哪些地區適合租？哪些地區適合購買呢？

Zocasa專門對公寓租賃進行調查，將各地區公寓的每月平均租金與公寓的平均每月貸款進行對比，以首

付為20%，30年攤銷和5年4.49%固定利率進行對比。

研究表明，情況因地區而異。如果手頭已經有首付，密西沙加和奧沙瓦買房比租貸每個月成本更低。

六七月份密西沙加公寓的平均租金為 2,820 加幣。而根據調查，該地區公寓的平均售價，使用上述貸款利率并平攤成每個月月供，將便宜約 10%為 2,531 加幣。

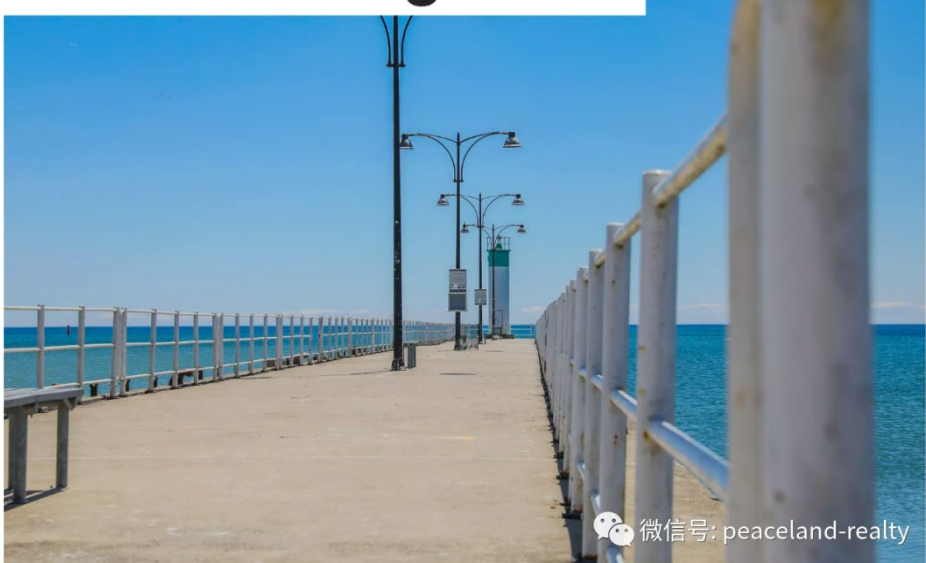
奧沙瓦的租金和抵押貸款價格之間的差距甚至更大，公寓平均租金為 1,787 加幣，目前的公寓平均價格 379,510 加幣，因此每個月月供為 1,529 加幣，相差超過 14%。

Zocasa表示，“對於布蘭普頓和多倫多來說，價格差異相對較小，而且隨着租金價格預計將繼續上漲，在這些城市購買可能會帶來長期儲蓄。”

“另一方面，在奧克維爾房產售價遠高於當地租金，這可能是由於購買該市公寓的需求所致。”

(多倫多君安地產)

## Here are the cities near Toronto where it's smarter to buy than rent a home right now



Average Rent of Condo Apartments in Toronto and the GTA Compared to Average Monthly Mortgage Payments

CITY	AVG RENT FOR CONDO APARTMENTS PER MONTH	AVG PRICE FOR CONDO APARTMENTS	AVG MONTHLY MORTGAGE PAYMENTS FOR CONDO APARTMENTS	PRICE DIFFERENCE TO OWN
BRAMPTON	\$2,062	\$561,538	\$2,262	+9.7%
HAMILTON	\$1,839	\$524,611	\$2,114	+15%
MISSISSAUGA	\$2,820	\$628,116	\$2,531	-10.2%
MARKHAM	\$2,469	\$707,776	\$2,852	+15.5%
OAKVILLE	\$2,384	\$938,359	\$3,781	+59%
OSHAWA	\$1,787	\$379,510	\$1,529	-14.4%
RICHMOND HILL	\$2,212	\$657,752	\$2,650	+20%
TORONTO	\$2,748	\$744,092	\$2,998	+9%
VAUGHAN	\$2,224	\$690,996	\$2,784	+25%

Methodology: Average rent for condo apartments courtesy of TorontoRentals.com Toronto GTA July Rent Report 2022 and Rentals.ca. The average price of condo apartments is sourced from TRREB. The average monthly mortgage payments were calculated using RateHub.co's Mortgage Payment Calculator, assuming a 20% down payment, 30-year amortization, and a 5-year fixed interest rate of 4.49%.

Zocasa is a full-service brokerage that offers advanced online search tools to empower Canadians with the data and expertise they need to make more successful real estate decisions. View real estate listings at Zocasa.com or download our iOS/Android app. 微信号: peaceland-realty

## 大多地區房產綜合評述

### 为什么有些投资没有效益 (二)



Michael Wang  
416.893.2060



緊接上文，不少投資人沒有明白的是，市場裏一直有一種聲音，叫做市場雜音，而且這種雜音的音量超過了市場裏的理性的聲音。這就有點像大洋裏面航行的潛艇，要找到潛艇的潛艇，偵搜人員需要辨別大洋背景音同潛艇的噪聲，祇有這樣才能發現航行的潛艇。航行中的潛艇就是投資人需要找到的投資目標。但是她發出的聲音是混在整個大洋背景音之中的。如何分辨就需要你有聲納這種探測設備。如果你的聲納不夠先進，那麼你就很可能把鯨魚發出的聲音當做了潛艇的噪聲。你的高級聲納其實就是地產裏的投資觀念。你的觀念越清晰，分析市場越透徹，你就越能夠抓住真正的“投資潛艇”。反之，你無法區分大洋的聲音，還誤以為海豚音就是潛艇發出的，那麼你就會走入歧途。

那麼為什麼有些投資人沒有先進的聲納體系？這就是我們要講的第三條：

3) 用大眾化的思維迎合自己的判斷。我通過多年的觀察發現，有些人并不是沒有自己的投資思維，你也不能說他們的投資思路就是錯的。但是這批人並不願意改變自己的思路。他們也願意去聽一聽不同的投資思維方式。但是，他們更願意聽到同自己思路一致的思考方式，從而證明自己的判斷沒有錯誤。

美國之所以是一個超級大國，這同他們智庫裏面的智囊團密不可分。這批人就是有着批判思維的一群人，從美國建國一路走到今天，美國的成功同糾纏有着密切聯繫。一個國家尚且如此，就不必說個人

死抱着自己的觀點那點事了。二戰之初，美國人拼了命的賣戰爭的原材料給日本，從中分到了不少利益。美國敢于冒着道德風險從事這種軍火生意，是他們沒有把道德和利益混為一談。不能不說美國人當時做的很成功。

作為投資人，我們最忌諱的就是把市場雜音同理性的聲音混為一談。往往理性的有頭腦的聲音是微弱的，大眾化的聲音往往是最強音。最近有文章分析杜蘭郡核電站對於社區的影響。其實這是一直以來的公眾聲音的放大版。如果你接觸過核電站裏面工作人員，而且是接近十位核安全專家，那麼你就會知道擔心是多餘的。不僅如此，光我們認識的就有3個核電專家在跟我們投資杜蘭郡的房產。如果危險如此巨大，我相信這些專家不會傻到拿自己的銀子開玩笑的。但是我們不能忽視風險的存在，不過如果誇大了風險，那麼投資就跟你絕緣了。看一看杜蘭郡過去一年的房產走勢吧，六十多萬當地居民，外加蜂擁而至的中產以上的人群，你不難看出這裏未來的圖景。如果切爾諾貝利的事件在安省發生，那麼整個大多地區將會是無人區，不僅僅是杜蘭郡。徹底的解決方案擺在那裏：搬離安省，去一個沒有核電站的省份。但是，溫哥華有地震，而且被預告會有世紀大地震，可是我沒看到溫哥華的房產跌價，搶的一場糊塗是最好的解釋名詞。

從上面舉的例子就說明了一個問題，投資人要拿到最真實的市場調研報告。作為地產投資人，你要問自己幾個問題：這個社區的居住人口素質是什麼樣的；這個社區的人口家庭收入情況；這個社區犯罪頻發的地點在哪裏；這個社區的危機是什麼；這個社區居民為何看好或者看淡這個社區；什麼樣的家庭在進入這個社區；什麼樣的家庭在搬離這個社區；原因是什麼；市政府長期和近期的規劃是什麼；為何如此規劃；規劃在多少年之內可以完成；市長被更換之後，計劃是否可以被一直堅持下去；這些計劃真的能夠帶來移民嗎；什麼原因會讓



外來者選擇這個社區……等等。我覺得這就是潛艇的真實噪音。沒有對於這些問題的回答，投資人就是瞎子摸象。就如同一個聲納兵被扔到了海裏，抓着海豚不放手，非說是找到了核潛艇。

我敢打賭，大眾能夠回答上述問題的50%就已經是神操作了。很多時候連30%都沒有。那麼我們是否要跟着大眾閉着眼睛去摸“投資大象”？用大眾的判斷去澄清自己的思路？用表面的沒有深入調查的報告作為自己投資的指路明燈？答案很明顯了，不用我再耗費筆墨了。

4) 用普通人的心裏去揣測市場的走向。這也是不少投資人的錯誤。現在市場變淡了，其實早在2個多月以前我在房東群的採訪裏就說過，市場必然下跌，市場不可能一個月漲5-10萬，一直漲个不停。但是有例外，那些還沒有漲够的投資窪地的社區還會繼續。這就像酒桌上第一個舉杯的老大常說的：我先幹了，大家隨意。其實大部分人喝不了幾口，酒仙畢竟是少數。投資窪地也沒幾個，可是喝趴下的確有不少。我們作為投資人不能去投資那些沒有前途，一喝就倒的社區，我們要投千杯不醉，萬杯才換盞的酒仙。

不少人往往一看到處都搶offer，心裏那個急呀，呼天搶地往上衝，不管三七二十一先拿一套再說。市場一旦冷卻，心裏那個後悔

呀，恨不能把還沒交接物業立刻就賣了。這是什麼心態？這是大眾的心態。不用嘲笑，很多人都有。但是投資人的心態應該是什麼呢？投資人應該就是《潛伏》裏面的餘則成。不動聲色，還把活都幹完了。

2017年我帶着客戶投資了不少物業，市場下跌了，可是我們的物業可沒有下跌。相反，聽了我的分析覺得有道理的客戶在2018和2019年持續買進，現在已經在數鈔票了。最有意思的是去年12月份買進的物業現在已經賺了50萬，這還是說的比較謙虛的數字。

為什麼會是這樣？拋開普通人的心態，因為普通人不是投資人。普通人必須頭腦轉換成投資人的思維方式才是投資人。請巴菲特吃飯的午餐卷據說幾百萬，這些請吃飯的不是在吃飯，是在把巴菲特的投資理念為己所用。開出了幾百萬的支票，回報要高達幾個億才有意思，否則這頓飯就白吃了。一般人如果稍微聽一聽理性的聲音，就不會在投資路上摔跟頭了。而且很多時候是免費的。你的回報是無窮大，因為分母是零。

未完待續……

你想讓你的物業賣出高價嗎？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。

**君安集團**

关注我们

君安集團下轄Royal LePage君安地產和Powerland Realty超越地產兩家地產公司，是加拿大大多倫多地區地產經紀行業領軍企業之一，也是最受客戶尊敬的企业之一。我們的團隊擁有过硬的業務素質，優質的業務素養，良好的客戶服務水平，以及上乘的市場口碑。加入君安，不僅讓您快速拿到牌照，還可助您快速成才。

微信号: peaceland-realty

**RIGHT AT HOME**

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，有戰略有戰術的Michael老師，助你成為妥妥的贏家！

本期共四次課程包括：

- 20% 理論 + 30% 案例分享 + 50% 實踐技能
- 避坑指南：地產投資中最容易犯的戰略性失誤
- 正確選擇：如何做到挑中就升值，永遠提前別人三步
- 投資策略：將手把手教你尋找好的Deal 開始
- 實踐PK：如何操作才能讓你一直是贏家

**你將贏得：**

- 投資策略
- 避坑指南
- 正確選擇
- 全套實踐

開課時間：**7.18起** 每周一晚7點

原價 \$598 優惠價 **538\$**

6.25前早鳥價10%

為學與免費提供 獎勵課程中 POWER TEAM 贈送

道法術器盡在Michael老師

房產投資課堂！虛席以待，掃碼等你來



## 新盤上市——北約克頂級學區豪宅房墅



房間: +office +分門車庫/衛  
面積: ~4000 Sf + 1500 Sf  
Lot:160尺潮深  
主層10尺、主套10尺、雙主人浴室  
Dual shower spa件套, 特大主衛浴間  
有最好學校Earl Haig Secondary School。

### 社區生活

社區附近超市及Plaza繁多, 陽光超市, No Frills, Food Basic, J Town等華人西人日本超市任君選擇; 除此之外圖書館、銀行、加油站、各種特色食肆、店舖應有盡有, 滿足居民的日常生活需求; 社區附近有2個社區中心Cummer Park和Seneca Village, 內有大型游泳池、籃球場、溜冰場、健身

Willdowdale社區, 數年新2車房獨立屋【加料豪華】叫價\$299.9萬, 不搶。直連式車庫, 可泊Limo/加長版/露營房車, 一體化廚房電器, 混凝土石砌涼庭+嵌入式BBQ……位于北約克的全新高質量定制豪宅社區! 164 Holmes Ave, North York.投資自住兩相宜, 歡迎聯繫我647881018



## Oakville 大型高尚獨立屋 + 鎮屋社區

限時優惠高達3萬高設計禮包, 140餘萬起, 聯繫我了解更多獨家優惠!



## Muskoka 蜜月湖 cottage

夏日避暑和美景盡收眼底Muskoka有名蜜月湖, 我有一個cottage, 旁邊就是游泳池, 還有5分鐘到漂亮湖邊, 可以玩船, 歡迎找我訂購, 熱綫6478810186!

## 如何擁有投資的第一桶金

幾乎每個人都想要學理財, 都想實現財務寬鬆, 于是都試圖尋找高收益的投資渠道。

我曾跟一個女孩兒說: 假如你有五十萬, 你把這五十萬放在一個好的安全的項目裏, 也就是說你給你的錢找到一個好工作, 你家就等于又多了一個不吃不喝, 替你賺錢還不惹你生氣的人工作, 你的生活品質就會大幅度提高……

她笑了: 我到哪裏找到第一桶金呢?

怎樣攢下“第一桶金”?

理財世界, 復利威力巨大, 但本金才是敲門磚。

1) 五十二周存錢法

對於沒有物業的年輕人可以試一下52周存錢法, 全名是52周階梯式存錢法, 實操性很強。具體做法是, 存錢的人要在一年52周內, 每周比前一周多存\$100元。一直到第52周。

這樣一年下來會有多少錢呢? \$137,800元。雖然起始金額祇有100元, 但一年下來能存下近14萬元。

當然, 起始金額和遞增數額也可以根據個人實際情況修正。如從100元起存, 一年下來能存下18460元; 也可以從



10元起存, 每周多存20元, 這樣最後一周需要存1030元, 52周一共可以存27040元。

也可以反着來, 先存大金額, 每周減少, 這樣攢錢的總金額還是越來越多, 但攢錢壓力越來越小。

52周存錢法, 也就是52個小目標, 完成目標的先後順序不重要, 重要的是要在規定時間內完成。有興趣嘗試52周存錢法的都可以制作存錢挑戰表, 每存一筆就在對應的“完成”空格裏打鉤, 以示鼓勵。其實在存到五萬時, 你就可以進入理財門坎兒了, 這個五萬又

可以給你每月帶來400-500的收入, 12張存單的循環期限是一年, 如果想要獲取更高收益, 也可以將循環期限拉長至兩年或三年, 以年份類推。

2) 嘗試從物業裏套錢

對於名下有物業的中年人, 第一桶金來的會更加容易, 給現有物業做一個refinancing, 第一桶金就來了, 按年回報率10%計算, 叁拾萬每月是三千, 五十萬每月是五千, 以此類推……, 這樣的現金流就一定會有有效的提高你的生活品質。



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



## 【Park Place】

# 奢華的生活方式, 旺市投資的明智之舉!



**Justin Yao**  
藥晉  
647-973-9821



**PARK PLACE**  
VMC的大型社區  
兩棟雙子樓  
即將開售

Address: 3320 Hwy 7, Vaughan

【樓層高度】48 and 56 層  
【發售日期】2022年5月

這兩座塔樓由 Hariri Pontarini Architects 設計, 將包含 1,100 多個住宅單元, 底部有超過 10,000 平方英尺的零售空間。南塔樓高 56 層, 北塔樓高 48 層, 均位于相連的 3 層裙樓之上。鑒于它們毗鄰公園和 7 號高速公路走廊的位置, 這些塔將提供整個 GTA 的不間斷景觀。

在地面層, 一個寬敞的零售廣場和廣闊的公共領域將開發與周圍環境融為一體, 格子架沿着場地的邊緣, 創造了一個私密的聚會空間。“我們通過合并一個公共廣場來軟化從街道到建築物的門檻, 該廣場在視覺上與中央公園相連, 并與高架遮陽棚架接壤。VMC中心公園提供令人難以置信的 40,000 平方英尺的室內和室外設

【項目名稱】Park Place  
【項目地址】3320 Hwy 7, Vaughan

【價格】60萬起售  
【開發商】Smart Living

施, 讓居民可以輕鬆沉浸在幸福生活中。

Park Place 的套房面積從 470 到超過 1,100 平方英尺不等, 提供從一張床到三張床的豪華布局。此外, 這些建築將是智能的, 具有特殊功能, 包括非接觸式入口、智能恆溫器、應用程序集成和公共區域可用的 Wi-Fi。

公寓的設施包括大型休息室和遊戲室、還配有專用瑜伽和健康中心的健身區、自行車裝配室和放滿了帶大量綠色植物的大型戶外露臺、充足的座位空間和戶外烹飪區。

### 為多倫多投資未來

地鐵近在咫尺  
3 MIN  
步行即達

VMC有着全城最令人羨慕的地理位置, 也是旺市最大力投資的社區, 整個社區將會有超過20個項目落成, 為旺市帶來超過5萬到9萬的常住人口。配套這個社區的旺市最大型的地鐵站Vaughan Metropolitan Centre。旁邊超市, 銀行, 五金店等等也是應有盡有。讓你無需有車可以盡情享受。

而另外吸引年輕投資者的一個原因是, 更多的大型公司正在往旺市遷移, 現在已知的就有四大會計師行中的兩個。而旺市另外一個領先的行業就是建築業, 熟悉加拿大建築業的朋

友不會不知道, 超過500家建築企業的總部都落腳于旺市。

根據加拿大統計局的數據統計, 旺市人口裏有33%擁有大學學歷, 而80%的人口在55歲以下。這也讓旺市的競爭力再上一層。

作為GTA地區的中心地段, 旺市一直是鏈接安省北部和安省南部的重要橋樑, 高速極為方便, 無論是400還是407還是427, 都讓出行極其方便。而更不用說地鐵和鐵路系統, 祇需25分鐘地鐵, 輕鬆到達多倫多Downtown。

### 開發商介紹

SmartCentres Real Estate Investment Trust 成立于 1989 年, 是加拿大最大的完全整合型房地產投資信託基金之一, 擁有一流的投資組合, 在全國各地的社區擁有 174 處戰略位置的房產。SmartCentres 擁有 113 億美元的資產, 在加拿大 3,500 英畝的自有土地上擁有 3,410 萬平方英尺的創收價值導向型零售空間, 入住率達 97.6%。

SmartCentres 繼續專注于通過在其現有零售物業上規劃和開發完整、連接、混合用途的社區來改善加拿大人的生活。512 項目是一項公開宣布的 152 億美元的強化計劃 (SmartCentres 的份額為 98 億美元), 代表了房地產投資信託基金當前的主要發展重點。



## 高爾夫球場邊的豪宅，詩意栖居



清晨，鳥兒的鳴叫喚醒了沉睡中的您，睜開眼睛，絲絲縷縷金色的陽光從寬大窗口的窗簾縫隙裏逸入房中，乳色的牆壁上蕩漾着光輝，胡桃木地板泛出如蜜一般的金棕色。

披上晨縷，推開窗戶，映入眼簾的是一片初夏的碧綠，在陽光的照耀下，春湖高爾夫球場宛如一塊柔軟的綉毯，點點鮮花、灌木與湖泊是最巧手的工匠在綉毯上點綴的圖案，順着那片碧綠一直望向遠處，視野的盡頭，是比碧綠還要深邃而遼闊的蔚藍。

深深地呼吸，滿是溫暖而香甜的氣息，小草與樹葉的清新，一叢叢繁花的靄鬱，再混合一絲絲泥土的氣息，這是夏天的味道，是生命勃發的氣息，也是世間最美好的芬芳。

喚醒您的鳥兒仍然在歡快地鳴叫，在花叢與樹枝間跳躍，陽光照在它們的羽翼上，閃爍着有如天使般的光亮，這一刻，他們就是聯通着天與地的精靈。

傍晚，太陽漸漸落到地平線底下，那一片光輝慢慢退為淡紅，坐在後院寬大的沙發上，看着天空從青色漸漸變成鴨蛋一般的湖綠色，孩子們在池塘中歡快地戲水，那份喧鬧驅散了暮色中那一點點寂寥，幾個知心好友坐在一起，一起品味陳年好酒，笑談人生，這一份愜意，驅散了一天的疲倦，讓夜變得旖旎而深情。

也許，我們人生忙碌而充實，但在這溫馨的家中，我們依然可以詩意地栖居。

### 概述

12399 McCowan Road 坐落在風景優美的Stouffville，占地超一英畝，罕見尊貴府邸，私人定制物業，典雅別致，品質非凡，寧靜小街深處，豪宅後院就是加拿大最大的私人高爾夫球場——春湖高爾夫球場。

層層綠意包圍，讓人仿佛置身在森林中，與鳥語花香相伴，每一天的朝暉夕陰中，平淡的日子也過成了詩，隱隱有了珠玉的光芒，彌足珍貴。

雖然置身鄉間，這裏的生活却很便利，周圍娛樂設施齊全，無論是揮杆球場，策馬揚鞭，冰上爭雄，還是在靜謐的湖邊垂釣，又或是在酒廠與農場中駐足品嚐，生活安逸寧靜，却豐富多彩。主要購物地點和交通幹道也非常方便到達。

豪宅擁有大約 9000 多平方英尺的生活空間，5 間臥室、6 間浴室和一個全裝

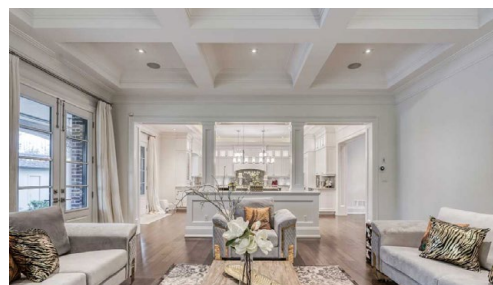
修的地暖地下樓層。

這座令人驚嘆的住宅設計完美，輕奢的現代法式風格，簡約精緻，用料講究，做工精良。硬木地板、定制胡桃木櫥櫃、大理石臺面、高端Thermador 電器等彰顯生活品質。

房屋空間分配合理，擁有不同區域，充分契合您每一個需求，例如：主廚房、戶外廚房、管家廚房、酒室、健身房、娛樂設施、帶蒸汽淋浴的浴室、帶曲棍球場的遊戲室、籃球場、帶水療中心的鹽水游泳池、帶戶外淋浴的小屋、吧臺和休息區等等。

### 內部裝飾 Interior

20 x 20 英尺的開放式概念的主廳，與餐廳相連。胡桃木硬木地板，11 英尺高的法式格子天花板，和 80 英寸的流線形大理石條裝飾的壁爐，精緻中帶着低調的奢華。通過兩扇法式落地長窗，可方便地進入涼廊和後院娛樂區，良好的采光讓房間充滿自然陽光。



與主廳相鄰的是會讓最頂級的廚師都艷羨不已的主廚房。Hardrock定制櫥櫃不僅造型優雅，做工精緻，更是完美契合房型。操作臺和10 x 6英尺的胡桃木島臺均採用大理石臺面，帶給使用者最極致的體驗。

廚房內採用了最優質的用具：Hardrock定制櫥櫃  
CaBano管道裝置和水槽  
60" Thermador 冰箱和冰櫃  
48" Thermador 不銹鋼 Gas Pro 雙燃料系列  
24" 不銹鋼吧臺冰箱  
24" DCS 不銹鋼鍋洗碗機  
24" Thermador 不銹鋼洗碗機  
24" Thermador不銹鋼內置 Espresso 機器  
30" Thermador 不銹鋼內置專業蒸汽烤  
30" 夏普不銹鋼內置微波爐  
除了主廚房，豪宅內還設有管家廚房。

書房採用胡桃木地板和皇冠造型天花板，通過兩扇大門，直通前院花園。樓梯間採用了造型簡約優美的鐵藝扶手；30英尺的天窗裝飾有造型優美，布局合理的LED燈。

寬敞的主臥也是採用了胡桃木地板和皇冠造型的天花板，並設有布局合理

的步入式定制衣帽間，以及造型簡約的壁爐。穿過兩扇法式門即可通往 800 平方英尺的露臺，讓您盡情俯瞰後院景觀、池塘和高爾夫球場。

主衛是大理石地板，雙水槽設計，並配有化妝臺。

出到後院，首先是一個800平方英尺的大陽臺，設有後院廚房和用餐區。配備不銹鋼皇冠 Verity 電器、木火披薩烤箱、帶凱撒石臺面的內置不銹鋼櫥櫃和帶凱撒石臺面的 7 英尺 3 門冰箱。讓您在徐徐夏風中，或與朋友把酒言歡，或獨自盡享夏日的燦爛與靜謐。

小屋就在泳池邊上，配備齊全的吧臺、帶電視的休息區、更衣室、戶外淋浴間，讓您和家人能更享受在一起嬉鬧的溫馨時光。

### 周邊娛樂設施

Spring Lake Golf Club  
Burd's Family Fishing  
Pause Awhile Equestrian Centre  
Treetop Trekking  
Apple Wood Farm

### 生活購物和交通

5分鐘車程內可達：Walmart / Longos / Canadian Tire / Spring Lake 高爾夫球場 / Burd's家庭釣魚場 / Pause Awhile馬術中心 / Stouffville冰棍球館

10分鐘車程內可達：Stouffville小鎮 / Costco / Home Depot / Markville Mall / Hwy 404

15分鐘車程內可達：T & T Supermarket / Hwy 407

### 社區介紹

史托維爾Whitchurch-Stouffville位于安省約克區(York Region)東部，緊鄰Aurora和萬錦市，是一個占地206.4平方公里的鎮級行政區域。總面積比Aurora, NewMarket和Richmond Hill加起來還要大，人口却不到5萬。

小鎮在萬錦市正北，具體位置是19街以北，404高速以東，第十大道以西，Davis Drive以南。駕車從404高速北上，過萬錦市，在史托維爾出口下，再東行，即可到達這裏。

這是一個靜謐而美麗的小鎮，轄區內森林、湖泊、峽穀、馬術場、農場、高爾夫球場等縱橫其中，緊鄰鬧市却獨享寧靜，頗有一番世外桃源的感覺。

### 人口統計分析

Whitchurch-Stouffville是以加拿大當地人為主的小鎮，該社區主要人群為以英語為母語的本地人 (85.25%)，華人移民占0.85%。此外，也有其他少數族裔，生活安定平和又不乏多樣性。



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



**Kimiko Lu**  
Sales Representative  
647.886.6690  
kimikolv715@gmail.com



## 加拿大 2.5 萬人破產！三大行業最難！



### 本刊訊

不過仍低于2019年的水平。

此外，利率正在快速上升，這對一些人的財務狀況是一個衝擊。

據金融郵報報道，破產行業組織稱，由於利率攀升和通脹壓力加劇了經濟的不確定性，加拿大企業和消費者的破產數量正在上升。

加拿大破產和重組專業人士協會(CAIRP)表示，2022年上半年企業破產個案上升了26.3%。今年1月到6月，有1603家企業申請破產。

消費者也面臨着壓力。CAIRP的數據顯示，第二季度共有25,266宗破產案件，較去年同期增長10.5%，較上一季度增長9.2%，為兩年來的“最高數量”。數字與2020年相比增長了32%。

CAIRP表示，破產個案的增加與通脹及利率上升有直接關係。

CAIRP副主席André Bolduc在新聞發布會上說：“生活成本的上漲對家庭預算產生了直接影響。與此同時，利率上升和債務持有成本的增加，正在產生漸進但顯著的影響。”

情況預計會變得更糟。CAIRP表示，在疫情期間，由於政府的充分支持，加拿大的財政狀況得以維持，消費者破產率下降了40%。但現在，這種財政援助已經消失，破產開始反彈，

(HELOC)還是信用卡消費——都是在火上澆油。”

### 三大行業最難

通脹和利率上升也在損害企業的資產負債表，對那些尚未完全從疫情損失中恢復的商家來說尤其痛苦。CAIRP說，未來幾個月企業破產可能會增加，一些行業受到的影響比其他行業更大，包括建築、運輸和倉儲。

CAIRP主席Jean-Daniel Breton在新聞稿中表示：“展望未來，受成本波動和供應鏈壓力影響，以及商業和消費者信心變化最大的行業的企業，

將最為脆弱。”

另一方面，破產案例增加不一定是壞事。CAIRP說，資不償債實際上說明一個公司在關注這個問題，可以幫助他們最終避免破產。

Breton說：“這意味着企業正在採取積極措施，使自己的財務狀況更加穩定。”

“陷入困境的企業越早尋求持牌破產受托人的幫助，它們可能獲得的重組選擇就越多。”

(來源：51.ca)







**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

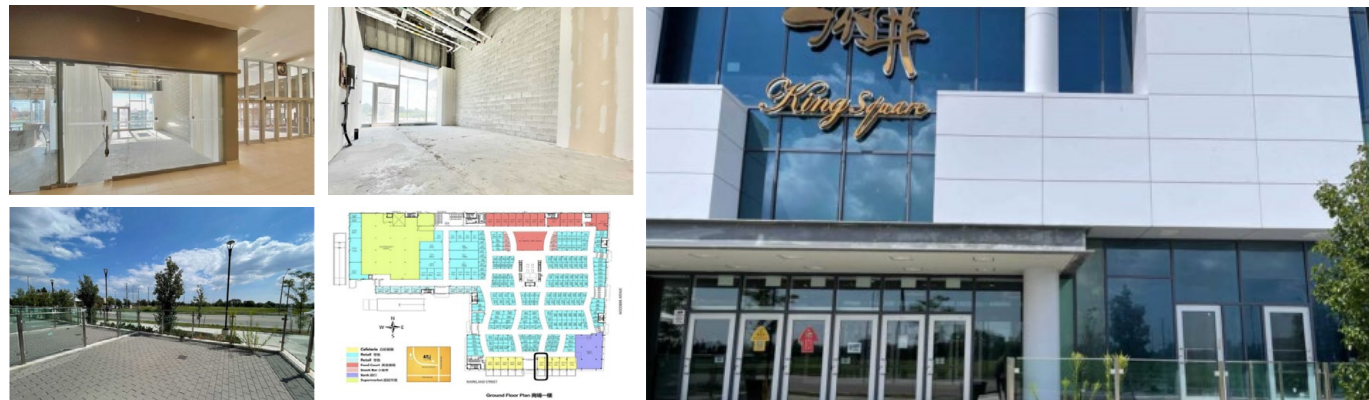
- 學區房豪宅買賣
- VIP樓花預售
- 裝修重建, 貸款一條龍服務



“万锦”王府井”购物中心, 南门主入口第一间 Cafe 商铺 822 呎, 300 余呎 Patio

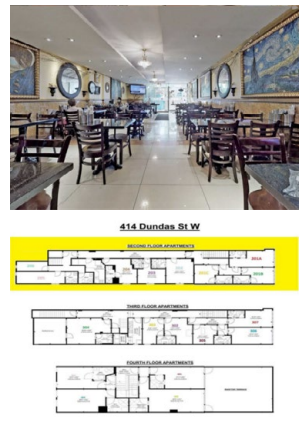
售價 \$109 萬 9

物業位于王府井廣場一樓, 南門進門右手第一間, 面積822。業主花費3萬多升級水電, 污水處理, 通風及其他。在大樓規劃上祇有10間可作Cafeteria (咖啡、奶茶、甜品店等餐飲生意)。未來王府井廣場人流量龐大, 商舖眾多, 物業又是進門第一間 Corner位, 落地大玻璃窗+室外自用約300 Patio, 室內室外都能被顧客看到, 相信會客似雲來, 生意蒸蒸日上。



市中心 Dundas/Spadina 上居下鋪物業出售, 年淨收入超 \$31 萬, 舉步多所大學 / 街車 / TTC

暗盤價 \$598 萬



位于多倫多唐人街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個車位; 物業位置優越, 舉步多倫多/OCAD大學, 公共交通十分便利快捷。

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

暗盤價 \$216 萬 8

物業地理位置優越, 位于多倫多市中心College和Ossington 交界處; 位于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

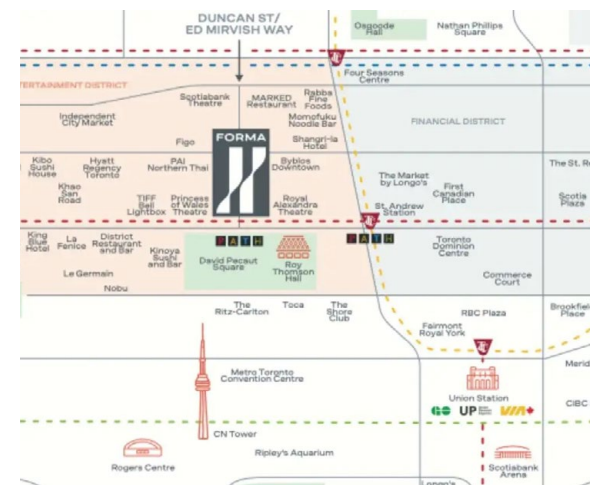


# FORMA CONDO

——書寫城市傳奇篇章, 成就居者非凡之境



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



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  
地鐵交通, 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傑作

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傑作。  
Forma位于多倫多娛樂和金融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



**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

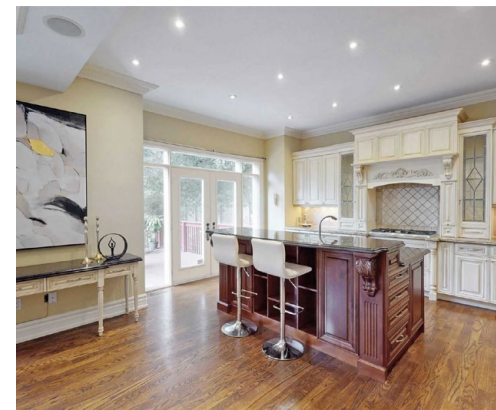
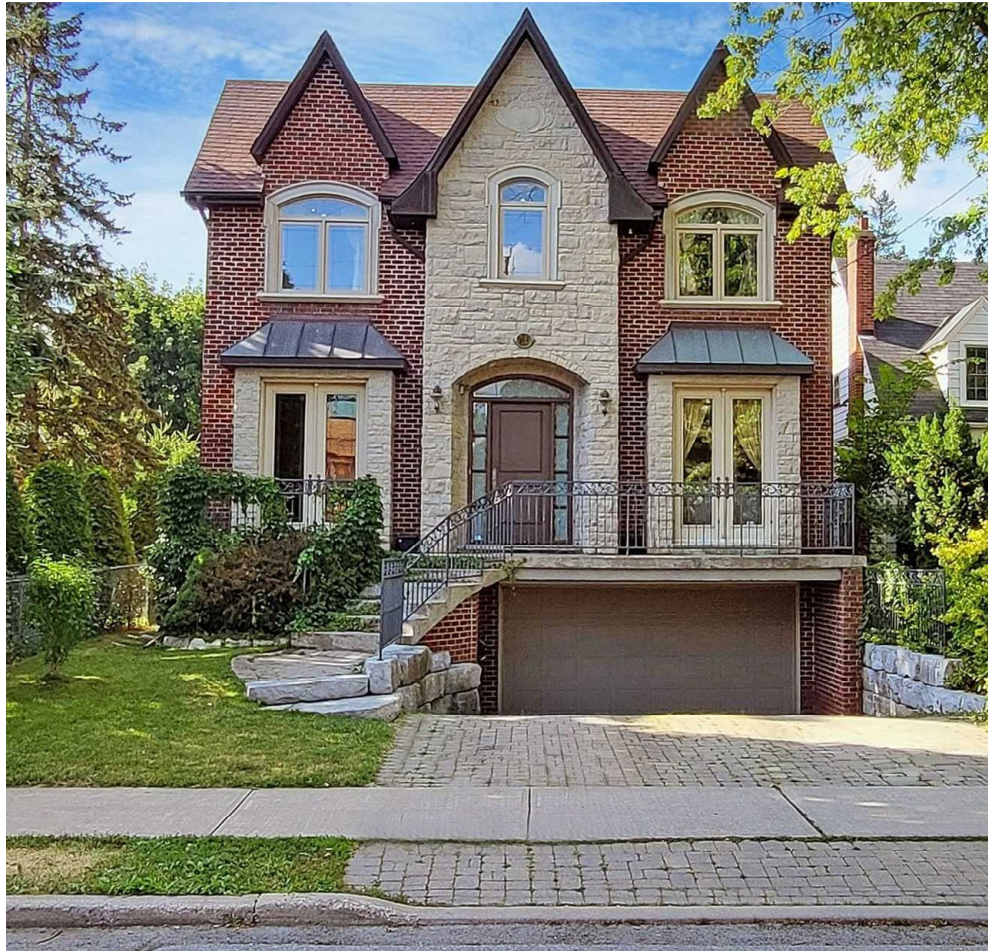
647.961.3999  
微信號: dian118811





# 【北約克豪宅現已上市】

## 164 Holmes Ave



**Mary Huang**

Broker  
Vice President  
FRI

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



高級私人定制, 位于旺中帶靜美麗的Willowdale社區, 法式藝術精美設計, 高端用料的石料, 為你打造一個奢華高品位的居所。

# 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歷
- 量身定制貸款方案  
從前期準備, 到貸款成功獲批, 全程一對一服務
- 誠信、貼心的服務  
竭誠為新老移民、非居民、穩定收入、低收入人士服務
- 放心、快捷的原則  
力保各大銀行最低利率, 最短時間內保證放貸

### 我們的業務:

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

### 公司簡介:

英皇貸款集團是加拿大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項經驗。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。并與加拿大五大銀行和小銀行、金融機構有着良好的合作關係, 為您推薦對您來說利率最佳、最適合的銀行。不僅有貸款經營指定貸款計劃, 英皇貸款集團擁有專業客服以跟進每個案例, 力求做到“凡事有交代、件件有着落、事事有回音”。確保客戶在最短的時間內申請到最優惠的利率和最高的貸款額度, 幫助客戶實現置業、投資和創業的夢想!

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

### 門店地址:

- Head Office:  
3100 Steeles Ave E., Unit 200, Markham
- Markham Branch:  
9390 Woodbine Avenue, Unit 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.ca  
Telephone number: (905)604-5850  
Fax number: (905)604-2772



**Kenneth Mo**  
647.395.3422  
kenneth.mo@emtgc.ca



## 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



專業團隊  
五大銀行  
資深貸款經歷



量身定制貸款方案  
從前期準備  
到貸款成功獲批  
全程一對一服務



誠信, 貼心的服務  
竭誠為新老移民、非  
居民、穩定收入、低  
收入人士服務



放心, 快捷的原則  
力保各大銀行最低  
利率, 最短時間內  
保證放貸

### 門店地址:

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

### 聯系方式:

E-mail: info@emtgc.ca  
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





## North York 新盤隆重推介



新盤隆重推介, 對位於 North York 地段, 直達 401 公路只需五分鐘車程, 步行到地鐵站只需數分鐘, 鄰近名學區, 家長心水之選, 還有西人連鎖超市、匯集中西日美食餐廳、市區滑

雪場, 高爾夫球場等... 配套確實應有盡有。房屋為單車庫獨立屋, 擁有一間獨立睡房及兩獨立衛生間, 地庫完整裝修且有分門出入, 全屋感覺富時尚高雅。叫價 \$1,689,000



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



## 如何成爲 Home Staging 認證顧問



Home Staging 认证培训课程, 现正接受报名。  
课程为期: 两天理论课堂及一天实践展示课堂  
课程用语: 广东话授课  
课堂地点: 2700 14 Ave, Markham  
课程原价: \$ 698  
暑期优惠价: \$ 349

课程将于 8月29日至30日 (下午三时至八时, 并提供茶点招待) 及 8月31日 (上午十一时至下午六时, 并提供当天午餐)  
报名从速, (名额限量 30 人, 额满即止)

课程特点:

在这 Home Staging 认证课程中, 学员将会学习有关家居佈置的重要原则和循序渐进的实践技巧, 有助学员安排楼房销售的前期准备工作并且可成为专业家居佈置师的职业。您将学会如何执行家庭佈置以及如何创立家居佈置的业务, 并且将成为一名出色的房地产经纪人的。

课程星级导师 Arthur Yu  
查询热线: 416-720 0001  
报名电邮: ArtsyStaging@rogers.com

## 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  
**【佔地面積】** 20 \* 114Feet  
**【車位數量】** 1外接式車庫+1車道停車位  
**【物業售價】** \$179萬

該精品物業5月19日(周四)剛剛全新上市。它位於東約克的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。

主臥和兩個次臥位於獨立屋二層, 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於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

行5分鐘即可到達Pape地鐵站。通過地鐵線, 即可通達多倫多各主要區域及大學等。自行駕車, 去往多倫多金融和娛樂區, 也在十分鐘到十五分鐘車程內。

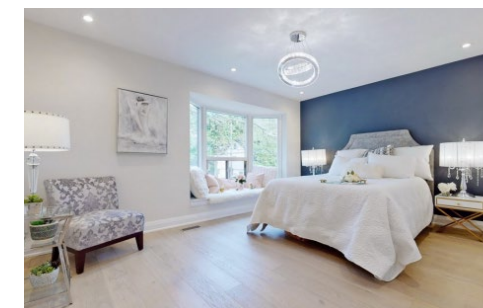
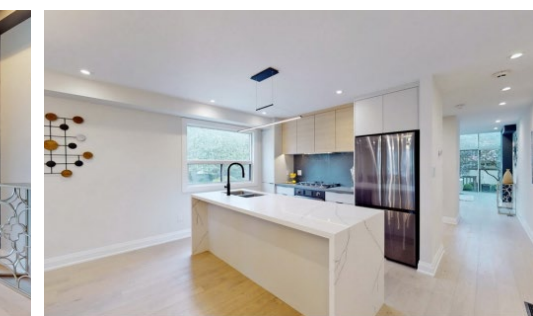
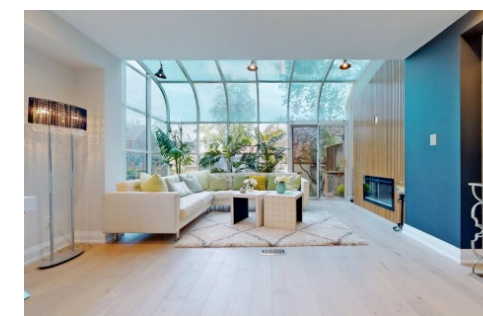
東約克區的大部分購物地點位於主要的南北幹道, 包括Pape, Donlands, Greenwood, Coxwell和Woodbine Avenues。該精品物業緊鄰的Danforth大街沿線則集中了豐富多彩的水果市場, 面包店, 咖啡店, 服裝和配飾商店以及多倫多最受歡迎的希臘餐廳, 其中每年在這裏舉辦的Danforth 美食節是加拿大最大的主題美食節慶活動。

該房產所在的區域也是眾多學校的所在地。其中最著名氣的當屬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。

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



**Manni Xu**  
徐蔓妮

**Broker of Record**  
416.418.7628

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





# 大多倫多地區

## ESSO 加油站帶 Tim Hortons



Jansen Hu

胡偉

905.962.2121

Email: huwei\_jansen@hotmail.com



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



6% Tim Hortons 租金收入

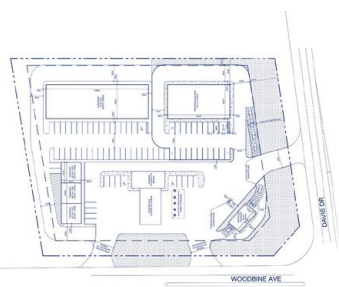
- ▶ 大多倫多地區繁忙路口
- ▶ 帶加拿大國民品牌Tim Hortons
- ▶ 全新升級儲油設備
- ▶ 正在規劃的開發項目(免接觸汽車房, 倉庫, 零售商業空間)
- ▶ 高回報

### 物業



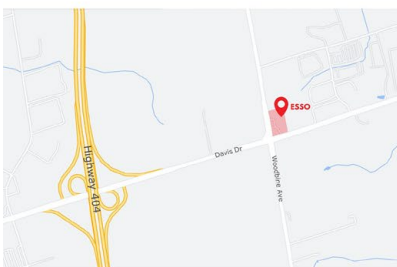
東桂林Esso加油站位於繁忙的主干道Woodbine大道上。凭借该地段的大型物業規模, 后期开发潜力巨大。10个固定式燃油泵配备了最新的高速柴油枪, 全新的燃油儲存罐以及燃油管線。可以帮助您轻松对应任何高峰时段的加油需求。凭借加拿大国民品牌Tim Horton的影响, 于他配备的Drive-Thru特点, 大量消费者被吸引至此。

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



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

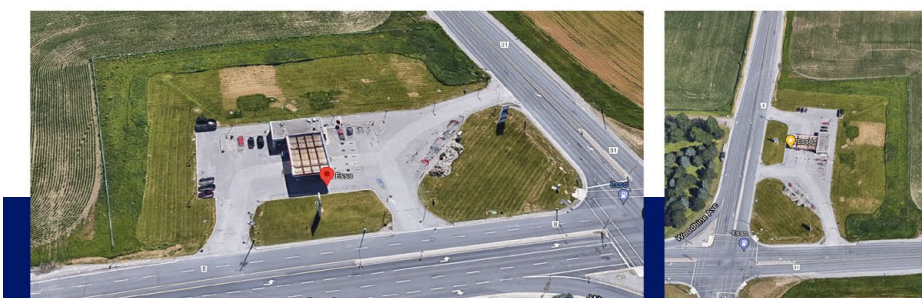
### 地點



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

### 社區

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



### 利潤

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

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

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

#### PROJECTED STATEMENT OF INCOME THREE YEARS (2022-2024)

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

# 暑期燃情巨獻 My Mulan: 與愛“童”在, 為愛發光!

### 本刊訊

My Mulan主辦方加拿大木蘭文化促進協會、加拿大國際舞蹈文化協會、制作出品方木蘭文化傳媒公司及Lindance舞蹈藝術學院, 於2022年8月2日在新動力演播大廳舉行新聞發布會, 通過線上線下同時向媒體及大眾宣布, 北美首部以木蘭為題材的大型原創勵志舞劇《My Mulan》將在8月12日和13日回歸大多倫多文化中心何伯劍劇場舞臺。

本次演出, 中加知名舞劇頂流將首度聯袂主演, 多族裔舞者多舞種同臺演繹別樣木蘭故事。同時, 本次演出部分票務收入將捐贈給Scout Canada加拿大童軍, 讓My Mulan帶領我們續寫愛的傳奇!

My Mulan 新聞發布會: <https://youtu.be/QyHJiyND0Sk>  
<https://youtu.be/QtHJiyND0Sk>



### 木蘭花開 與你相遇

My Mulan總導演總策劃, 加拿大木蘭文化促進協會主席、Lindance舞蹈藝術學院的院長李林表示, 這是一部尋找精神力量、穿越古今、橫貫東西的勵志舞劇, 希望大家能通過Mulan的愛、勇、信的精神, 從這部舞劇中體會可以穿越古今中西、恒久不變的愛的力量!

My Mulan自首演就得到加拿大三級政府政要的鼎力支持。此次, 國會議員陳聖源 (Shaun Chen) 委派助理Julie送上祝賀與支持!

安省議員柯文彬出席的新聞發布會, 高度肯定My Mulan舞劇作為倡導多元文化藝術的典範, 感謝主創團隊及劇組演員的辛苦付出。首演就來觀看舞劇的柯文彬議員也是My Mulan的粉絲, 這次演出特意自己買票帶家人和朋友來觀看, 用行動支持!

多倫多市議員萬利高 (Nick Mantas) 出席新聞發布會并鼓勵大眾在這個暑假舉家重返劇場, 感受My Mulan的現場藝術魅力。此外, 參議院胡子修、萬錦市長薛家坪 (Markham Mayor Scarapitti) 多倫多市議員Shelly Carrol、萬錦市市議員楊綺清紛紛發來賀信。

### 老吾老, 以及人之老 幼吾幼, 以及人之幼

My Mulan是飽含溫度的演出。在疫情最嚴重的時候, 社區長者受到衝擊最嚴重的群體。老吾老, 以及人之老。盡管原創舞劇耗費巨資打造, 劇組成員依然心系社區, 盡最大努力演出、賣票、籌款, 以將演出的部分票款捐助給頤康基金會, 支持長者的安康。此次新聞發布會現場, 木蘭文化促進協會理事、知名詩人李虛白先生代表協會及主創團隊向頤康基金會捐助善款, 支持頤康更好地守護長者健康福祉!

老吾老, 以及人之老; 幼吾幼, 以及人之幼。在關懷長者的同時, My Mulan更心系下一代的健康

成長。暑期檔My Mulan的舞臺回歸, 志在引導孩子們將勇氣、自信、堅持、責任與愛這些中華優良品質與精神傳承下去。為此, My Mulan劇組承諾將一如即往地回饋社區, 捐出今年部分票款收入特別支持Scout Canada 加拿大童軍。現在購票輸入優惠碼“SCOUTSCANADA”即可享受5%特別優惠。

### 匠心巨制 鏈接古今中西

一部優美舞劇的完美呈現離不開主創團隊夜以繼日的精雕細琢, 主創團隊藝術總監方虹、執行導演劉麗麗、音樂作曲之一Harlin Sun以及多倫多知名舞編導演Dwayne Gulston 和Kiana Smith出席新聞發布會時表示: “非常高興看到《My Mulan》八月暑期檔再次與廣大觀眾見面, 這次的表演有全明星陣容擔綱主演, 海選了多族裔的優秀舞者傾力加盟, 力求為更多元的舞臺表演精益求精, 再創精彩, 讓木蘭走進每一位觀眾的心裏, 讓大家在劇場裏感受前所未有的激情和溫度!”

為了呈現最美的《My Mulan》, 本次暑期檔由舞蹈全明星主演陣容擔綱主演, 絕對會為大家帶來一場視覺盛宴。本劇的核心人物之一木蘭, 由眾人心目中的舞蹈旗袍女神周麗君飾演, 她親臨新聞發布會現場時表示, 憑着對木蘭的摯愛, 她將通過舞蹈給大家呈現一個不一樣的Mulan。

另一位重磅加盟的優秀男主演, 擁有雕塑般身材, 不僅是顏值擔當, 舞藝也同樣一流。Mr. Kealan McLaughlin 畢業於加拿大國家芭蕾舞學院, 是加拿大Alberta芭蕾舞團首席, 曾出演過奧涅金、胡桃夾子、灰姑娘、羅密歐與朱麗葉等多部名劇的主演。他即將出演忠肝義膽的將軍, 第二次與My Mulan團隊合作。新聞發布會上, 他盛贊團隊每一位成員的不懈努力, 更期待與優秀舞蹈家周麗君的合作, 讓木蘭光彩綻放大多舞臺!

木蘭是我們的, 更是世界的! 加拿大多族裔媒體協會(簡稱CUMA)秘書長、來自西語社區的資深媒體人Byron以及南亞裔媒體記者代表多元媒體, 表示願意發揚團結多元族裔的媒體力量, 讓加拿大更多族裔的觀眾了解My Mulan, 走進劇場感受這份世界共通的愛!

以舞傳情、回饋社區, My Mulan舞動的不僅僅是一個古老的中國故事, 更是一個女性堅韌善良、獨立進取的世界故事! My Mulan本次重歸舞臺得到眾多贊助商的鼎力支持。懷着對多元文化和表演藝術創作的熱忱, 以及對女性成長的鼓勵, 加拿大豐業銀行Scotiabank 選擇支持My Mulan, 希望更多女性和新移民能像Mulan一樣, 勇敢追求人生新舞臺、舞出自己的精彩!

My Mulan以歌咏志、以舞為媒。本劇橫貫古今中西, 并非祇為描寫千年以前女英雄的故事, 而是想立足于現在, 特別關注其對現代社會的影響。每一個人心中都有一個木蘭。中文博客“檸檬變成檸檬水”聯合創辦人Poy Zhong女士及其聯合創辦人俞驊被李林老師對藝術的執着和熱愛所打動, 希望助力My Mulan讓更多人看到, 並且一直演下去!

歷史照亮的不是過去, 木蘭精神也是現代社會, 特別是我們下一代, 需要和值得追求的時代精神! 抱有同樣願景的慧慧家教育平臺、專業中文在綫教育平臺LingoAce、優異教育對My Mulan大力支持, 助力我們的孩子像木蘭一樣綻放、走向全世界!

同時, 所有買票的觀眾朋友, 掃描票面上的二維

碼, 將免費獲得LingoAce 全球科技型教育公司提供的免費精品試聽課!

不僅資金贊助更重金買票支持的DTS 優先物流負責人Maggie也現身新聞發布會, 市場營銷總監Joshua致辭, 并帶着團隊成員為My Mulan加油打氣!

My Mulan在2019年的首演獲得了巨大的成功和熱烈的社會反響。作為精益求精的原創劇目, 本劇所有音樂、舞蹈編導及服裝舞美等均為原創, 投入巨大。特別在服裝方面, 每次都精益求精, 力求更加亮眼。贊助并負責本次部分現代服裝設計的Fox Styling創辦人Fay Fan分享了從My Mulan的一名普通觀眾, 因木蘭精神感召加入創作團隊的心路歷程, 希望從服裝造型方面助力My Mulan更上一層樓!

此外, My Mulan從籌備到上映到重歸舞臺, 特別感謝一路以來各界愛心人士以各種形式對舞劇的支持和幫助: 新麗門窗、MY MULAN法律顧問羅水律師、QH Renovation and Construction、GE Appraisal and Consulting Services、李文強地產經紀、小月牙醫、Wander on Paper活字印刷, 以及社區合作伙伴The O Six、多倫多媽媽部落, 表演支持單位Dance Dream、李文啓武術學校, 大家繼續攜手與愛同行, 一同找尋驅散黑暗的生命力量! 期待8月12日和13日在何伯劍劇院的舞臺上, 可愛的木蘭朵朵開!

My Mulan把最古老和最現代的融於一體, 讓不同時空之間的人物對話, 就像我們中華文明, 生



生不息。特別感謝Wander on Paper活字印刷對My Mulan的大力支持, 所有來看演出的觀眾朋友都將獲得一份他們提供的驚喜伴手禮。

### 傳承, 是每一代人的使命

My Mulan 絕對是值得刷一刷再刷的勵志好劇, 因為傳承, 是每一代人的使命。今年是My Mulan四歲生日, 主創人員和木蘭家族以及所有來賓一起將喜上定制蛋糕搬上舞臺, 在熟悉的木蘭辭中, 共同祝福My Mulan茁壯成長, 將木蘭精神帶到更遠、更大的舞臺!

最後, 強大的主創團隊背後還有一位最重要的人物就是本劇的制作人兼編劇胡旭先生。

他說, 從支持李林導演一個人的夢想到支持一群人共同的夢想, 他為舞劇付出了巨大的心血。他感謝所有贊助商、合作機構和多元媒體的支持, 希望我們的青年一代可以因為My Mulan走進劇場, 讓木蘭精神賦予她們強大的內核, 去勇敢面對時代的變遷與考驗。願孩子們能夠發現愛、學會勇敢, 找到那個獨一無二的自己!

這個暑假讓我們攜手與愛同行, 與愛“童”在! 一起收獲一份珍貴的成長禮物!

(攝影: 梁曉敏)



# 2022 FAB 發鏈原力社區種子項目 在多倫多正式啓動

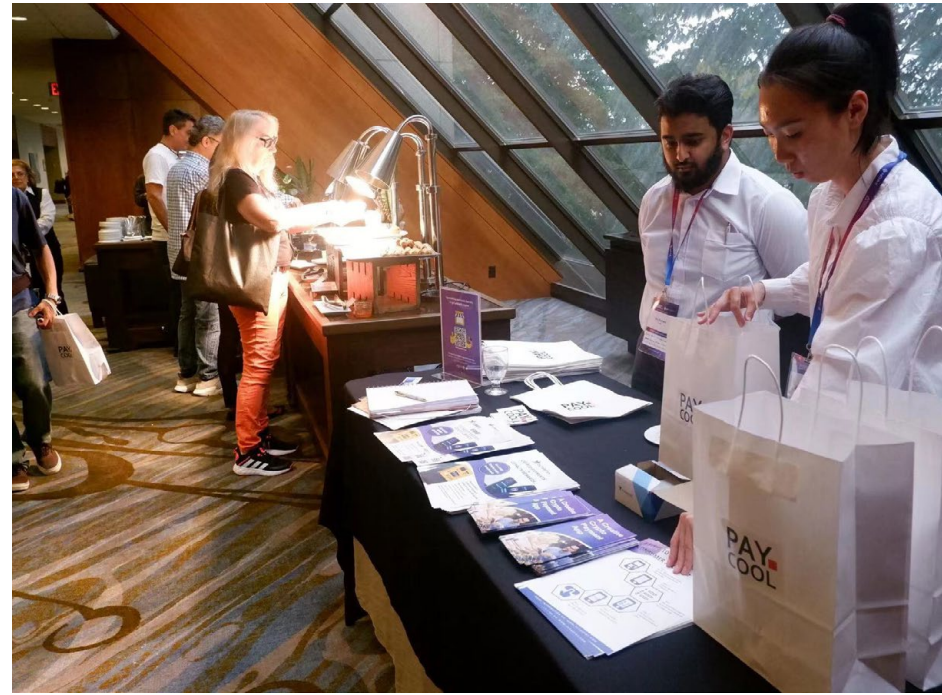
本刊訊 原力社區種子項目推出的新功能，以及成為7StarPay推薦網絡的一部分的經濟利益。

2022年8月9日-多倫多，作為加拿大加密貨幣周的一部分，FAB在Westin Harbour Castle成功舉辦了一次有趣且內容豐富的加密貨幣活動。本次活動作為官方啓動儀式，旨在慶祝建立在Fast Access Blockchain上的原力社區種子項目的正式啓動。參會的加密貨幣粉絲、交易員、愛好者和投資者了解了由Fast Access Blockchain、eXchangily、7StarPay/Pay.cool組成的FAB生態系統，也了解到Biswap 項目計劃於8月18日啓動。參會者也有機會與區塊鏈技術、加密貨幣、NFTs和遊戲空間的一些頂級領導人進行交流。

我們的發言人FAB總裁及聯合創始人Paul Liu和eXchangily首席執行官Dora Tang詳細講解了FAB生態系統，

**原力種子**  
原力社區種子項目推出的新功能之一，持有FAB幣和EXG代幣的用戶可以用他們的FAB幣和EXG代幣來抵押SEED代幣。所有FAB幣的新老持有者都可以參與活動並獲得種子(SEED)。目前，鎖倉10,000個FAB幣可以獲得1個種子，鎖倉200,000個EXG可以獲得1個種子。用戶至少可以鎖定100個FAB和2000個EXG，祇要達到最低金額要求，用戶可以隨意調整其鎖倉金額。有興趣參與活動的用戶請訪問exchanigly.com並點擊社區頁面，用戶可以選擇FAB或EXG來押注，以及押注的數量。

種子發行的總供應量為10,000個



代幣，計劃於8月18日在biswap.com推出。SEED可用于區塊鏈遊戲和FAB生態系統的其他應用，用戶有望以此獲得更多的收入來源。

聯繫我們：  
想要了解我們的最新活動更新和最新資訊的用戶，可以在我們的社交媒體網站上關注我們：  
1) Fabcoin.獲取FAB官方網站

和白皮書  
2) exchangily.com，滿足您的加密貨幣和數字資產交易需求  
3) 7starpay.com了解如何將您的消費變成投資  
4) collectiongala.com購買、出售和探索NFTs  
5) Blog.exchangily.com億幣交易所博客，提供更多操作指南和說明信息



# 孫昌茵 油畫作品榮獲參展、入選加拿大 藝術家聯合會首屆國際具象在线藝術大賽



《女時裝設計師》——孫昌茵



孫昌茵畫家將設計師人物與人體模特模型外在的客觀形象進行具體的形態描繪，細膩的場景以及傳神的人物表情細節等都在孫昌茵畫家的畫筆中栩栩如生，畫作中，雖沒有時裝作品，但托腮而坐的設計師，微微一笑的表情和隨心揮灑在漫天中的手稿似乎都暗示了設計師即將噴涌而出的創作靈感。

在題材選擇、形式原則和技法運用等方面孫昌茵畫家嘗試着用極強的現代藝術語言和多樣化的傳統藝術樣式來表達當代人的精神狀態。豐富了具象藝術的繪畫特徵。

畫中人隨意擺放的雙手，看似愜意慵懶的眼神，却又特立獨行的風格。側臉回眸，脂若凝玉；飄逸出群，隱約仙氣，正是最美的角度。孔雀藍毯子襲地，鋪滿樓階；黑衣清簡，搭配上天鵝頸，添却幾分嫵媚。馮玉薇老師正是以自己的女兒喬喬作為摹寫對象，恰如其分的利用了光線

明暗的對比，浮動出一幅靜謐安嫻的感覺。

馮玉薇畫家的具象作品精美和肖像畫作同樣令人難忘，她將人物表情作細致深刻的描繪，對作品的情感投入喚起一種永恒感及現實感，人物的神韻與心情都吸引觀衆想更深入地了解這幅畫背後故事的意涵。

孫昌茵油畫作品《女時裝設計師》、馮玉薇油畫《坐在樓梯上的喬喬》榮獲參展、入選加拿大藝術家聯合會首屆國際具象在綫藝術大賽。這也是該展覽歷史上第一次綫上展覽。參展的藝術作品必須是“獨一無二”，這意味着創作技術保證了每一件作品的獨特性。

參賽作品將根據作品所描繪主題和創造性和獨創性，藝術家作品對觀衆的解釋和主題的清晰度，整體設計的質量和效果等多維的藝術表現元素進行評判。

《女時裝設計師》、《坐在樓梯

級上的喬喬》作品將在四月陽光藝術館油畫畫展展出，歡迎大家預約到場參觀、品鑒。

另外：四月陽光藝術館官方網頁已經上綫，歡迎大家復制下方鏈接瀏覽更多精美畫作及周邊產品。

<https://yiziartgallery.com/>

聯系人：April Sun (四月陽光)  
電話：647-522-8822  
地址：12 Doncrest Rd,  
Richmond Hill, ON L4B 1A2  
Bayview&Highway7東北角(黃金商場西側)  
By Appointment Only (請提前預約)

四月陽光藝術館

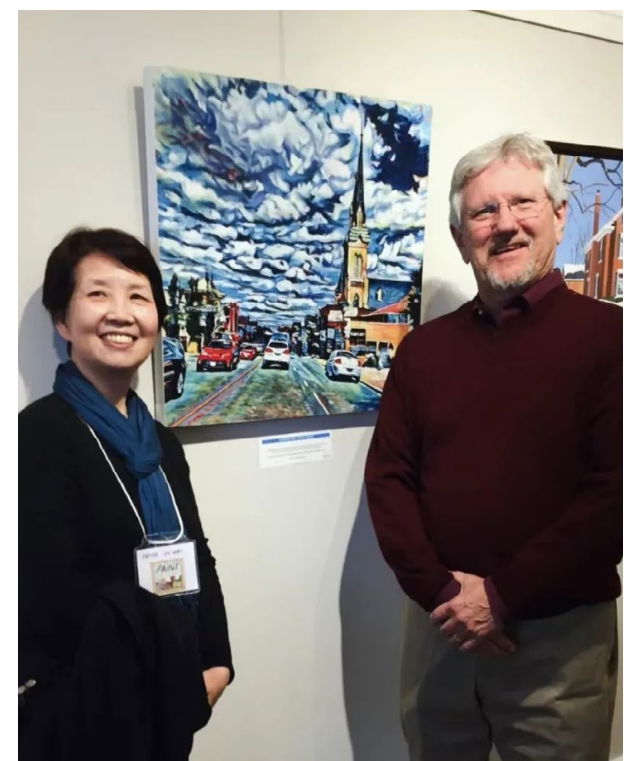
與大多數商業展館不同的是，四月陽光藝術館是由兩位藝術家的愛女April Sun傾情打造的，所謂藝術来源于生活，這些富有生命力和情感的藝

術品是多年來，兩位老藝術家堅持以自己的生活閱歷為素材，加上廣泛的視角、扎實的功夫、以多樣的繪畫原材料和形式，共同參與為至親至愛的親人，朋友們創作了無以計數的珍貴畫作，傾注了夫妻二人的真實情感和心血，每一幅作品都值得細細品味和揣摩其創作靈感。

Welcome to Yizi Art Gallery  
關注四月陽光  
發現更多精彩



《喬喬》——馮玉薇





# 2022 瑞邦博富高爾夫城際杯友誼賽在班夫國家森林公園完美謝幕！



新冠疫情影響了世界，也影響了每個人的生活，我們在此祝願每個人在這後疫情時期平安！健康！保持心情愉快！

### 行業領頭羊 瑞邦金融

作為加拿大財富規劃的領頭羊企業，瑞邦金融二十多年來一直重點服務於加拿大的華人投資移民、高資產家庭，業績顯赫，十餘年來，一直位於加拿大同行榜首。

在全國的高爾夫球界，瑞邦的城際杯、隊際杯賽也已經成為高球界一項著名賽事和

公益活動。瑞邦長期帶領着特別是以華人社區為重點的移民們，從溫哥華、多倫多、薩斯卡通、卡爾加里等等大城市舉辦各類高球比賽，豐富華人業餘生活外，也為華人搭建了商業與文化的交流互動的平臺，更為華人社區做出了巨大的貢獻！其中瑞邦的客戶更是樂在其中，受益無窮！

### 2022年 高球精英 嶄露頭角

疫情歷經三年，2022年瑞邦再次攜手更多心懷夢想、想創造社會價值的企業家們，重啟高爾夫球賽：5月22日由瑞邦博富隊、瑞邦華龍隊、瑞邦白石隊、瑞邦VCL隊、瑞邦

龍旗隊等共計8支球隊組成的100餘位高球精英，在溫哥華位於列治文的Mayfair Lakes高爾夫球場展開了溫哥華隊際賽。

6月18日在多倫多聚集了150多位高球精英們，在加拿大最大的高爾夫球場Cardinal Golf Club，進行了一場痛快淋漓的激戰。

瑞邦還冠名贊助了華聯會的高球比賽以及8月28日在多倫多舉辦的“綠色生命”的高球比賽。瑞邦金融這些年來在加拿大全國各地對高爾夫運動的贊助與推廣，為華人社區活動開辟了新路徑，組織團結了更多華人移民在高爾夫球場上切磋球技，增進友誼，強身健體的同時，又多了一個商業及文化交流

的互通平臺。

### 精彩活動 仍在繼續

近期一些小型城市間的高端交流友誼賽事仍然在進行。2022年8月4日，瑞邦博富城際杯友誼賽在美麗的班夫國家森林公園完美謝幕！此次小型高端高爾夫球賽，聚集了一批各大城市的企業家精英，在風景如畫的Stewart Creek Golf球場進行一場友誼比賽。

當天晚上瑞邦金融在班夫Canmore Coast

Hotel宴請此次所有參加活動的賓客們，以表彰在這次比賽中拔得頭籌的選手們，並為此設立了男女一二三名的獎項。來自溫哥華、多倫多、薩斯卡通、卡爾加里以及中國內地的賓客歡聚一堂。

席間瑞邦金融董事長李洪先生、博富球會卡爾加里會長張鑫先生、卡爾加里高爾夫協會會長Mr. David Yu、瑞邦VCL女隊隊長天水女士、博富球會溫哥華會長周碩先生以及瑞邦資產管理公司總裁廖子蔚女士紛紛上

臺講話，感謝各路精英能參加此次活動的同時，也感謝主辦方組織這場高端人士的小型賽事。

大家都感慨：能參加集度假、運動、美食為一體的活動，並能呼朋喚友，與賓朋聚在一起談笑風生，是多麼幸福的事情啊！我們應該更加珍惜當下生活的美好！除了要有健康的身體，還要懂得做好財富規劃以及傳承，讓我們華人在加拿大代代傳承、生活過得更精彩！





# 加拿大稅務局重大變化！

## CRA 利率大幅上調！幾乎所有人都有影響！



本刊訊 二次上調規定稅利率。

實際上存在三種規定稅利率：基本稅利率、退稅利率和欠稅利率。

“基本稅利率”將於 10月1日上調至 3%。適用於員工和股東的應稅福利、低息貸款和其他關聯方交易。

“退稅利率”比基本稅利率高出 2%。這意味着如果 CRA欠你錢，稅務局將從 10月1日起支付你 5%的利息。

“欠稅利率”比基本稅利率高出 4%，這意味着如果你欠 CRA的錢，你將從 10月1日起支付稅務局 7%的利息。適用於所有稅收債務、罰款、分期付款不足和未繳所得稅、加拿大退休金計劃繳款和就業保險費 EI。

### 規定的稅利率

規定的稅利率是按季度設定的，並與加拿大政府三個月短期國庫券的收益率直接掛鉤，具有滯後性。

這個計算是基於《所得稅條例》中的一個公式。

為了計算下一季度（2022年10月1日至12月31日）的利率，我們查看當前季度（7月）的第一個月，並取三個月國庫券收益率的平均值，即 2.1962%（7月7日）和 2.6959%（7月21日）。該平均值為 2.44605%，四捨五入後，我們得到 2022年第四季度新規定稅利率的 3%。

這是自 2020年7月1日至2022年6月30日期間創下 1%的歷史低點以來，第

### 稅收債務

CRA規定的 7%欠稅利率是懲罰性的，對欠稅數額收取的利息是不可抵扣的。

對於處於最高稅率 54%的人來說，這意味着你必須找到一種有保障的、稅前回報率超過 15%的投資，還是償還稅收債務更好。

因此，建議是如果你有 CRA欠款的話，要盡快還清。

### 設置收入分配策略

夫妻之間可以采取收入分配策略（income splitting），意思是說，一方的工資比另一方高，可以用這個策略將收入分出去，讓對方報稅。但是，收入分配的同時需要寫一個 primary notes，這個會產生利息，將要從 2%增長到 3%。

如果你在 9月30日這個之前使用了這個策略，可以依然保持 2%的利息。

具體做法可以查詢會計師或投資經紀。

### 退稅單狀態

到目前為止，CRA 在 2022年

稅收季節已經處理了 2910 萬份退稅單。

其中有 1690 萬份處於退稅狀態，退稅總金額為 347 億加元。而欠款方有 740 萬份，欠稅款的總金額為 518 億。剩下的 480 萬人是零狀態，也就是沒有欠款或退款。（回顧：CRA狂發錢！過半加拿大人都拿到退稅！平均每人領\$2053）

大部分報稅人可能不是欠稅，就是要被退稅，而 CRA利率大幅上調會影響到幾乎所有人。

（來源：由瑞邦金融轉自“薩省微生活”）



# 社區·生活

Community & Life



楓華傳媒集團  
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊 財富舞臺·凝聚精彩



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

## 安省出臺便民新政： 更新車牌、駕照、健康卡將更容易！



本刊訊

省照片卡（Ontario Photo Card），同時年滿16歲。

安省政府在8月8日宣布，會推出一項新的操作辦法，讓居民們能更方便及時地更新汽車牌照、駕照、健康卡等證件。

從現在開始，民眾不但可以上網更新駕照、健康卡、汽車牌照等，還可以在網上設置電子提醒，以便自己能及時收到需要更新證件的通知。

省府表示，現在居民可以自己選擇接收提醒的方式，包括電子郵件、短信或者電話，也可以同時選擇以上幾種方式來獲得通知。設置好後，你將收到兩次提醒，一次是證件過期的60天前，第二次是30天前。

若需要設置電子提醒，居民需要有完整的駕照（例如G牌、M牌或者GM牌）、綠色帶照片的健康卡或者安

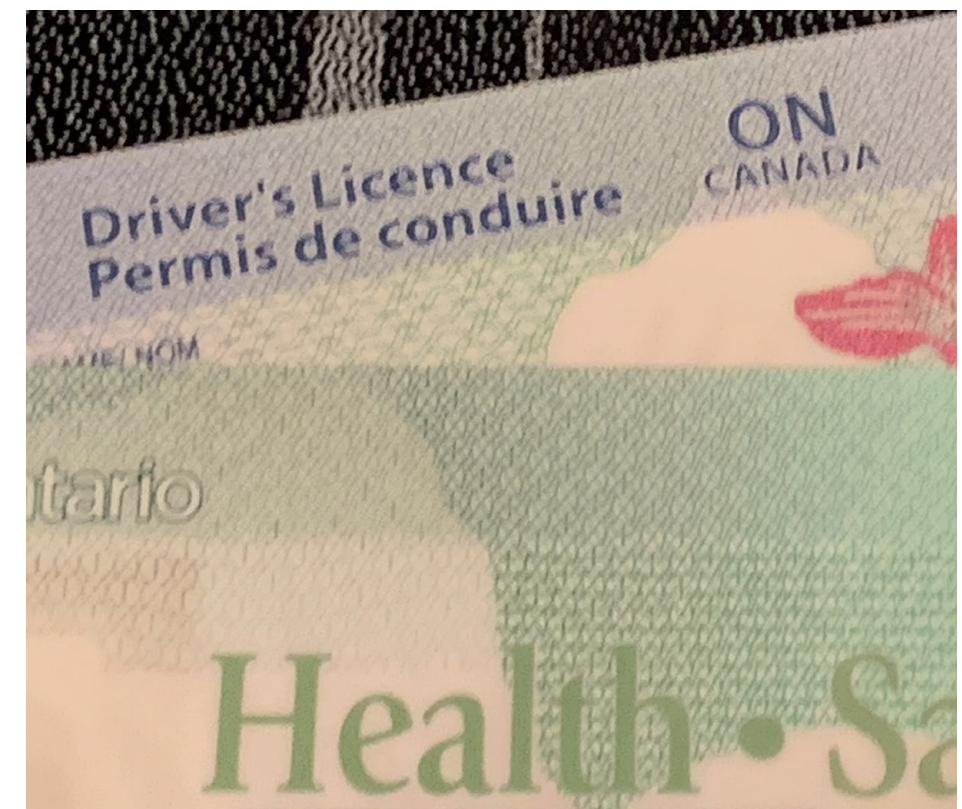
“我們正在不斷努力改善政府的服務，希望給居民和企業的生活帶來更多便利。”安省公共和企業服務廳廳長Kaleed Rasheed表示。

這些電子提醒能幫助人們及時更新身份證件，這樣人們就能繼續使用重要的服務，同時避免被處高額罰金。

現在民眾可以登錄Ontario.ca網站，在網上更新汽車牌照、駕駛執照、健康卡和安省照片卡。

若需要設置電子提醒，民眾可登錄安省政府的設置平臺或致電1-800-387-3445給安省服務處（Service Ontario）。

（來源：51.ca）





# 璀璨中華文化亮相萬錦於人村嘉年華

## 本刊訊

有想過華裔將馬面裙在萬錦市地標 Main St Unionville 於人村上展示嗎? 由 Main St International 和焱律師事務所聯合主辦, 思茹梅若雪協辦, 焱律師事務所冠名的 POP CULTURE FEST 2022 首屆萬錦於人村夏季流行文化節 (“MAIN STREET SUMMER FESTIVAL”) 于2022年8月5日至7日, 酷炫登場!

本次活動歷時三日(8月5日-7日), 將中國文化表演與西方文化緊密結合, 為加拿大主流社區送上夏日裏最熱的文化大餐。可謂是: 眉黛春山, 秋水剪瞳, 眉梢眼角說不盡的風情無限! 把我們傳統古典韵味凸顯得淋漓盡致!

8月5日 7PM-10PM “七夕 - 後來遇見TA” —— 相親恨晚, 相約今晚! 地址: Honey Honey Cakery @ 158 Main St. Unionville, Markham ON. L3R 2G9;

8月6日 2PM-5PM <All Pop Dance & Random Play Dance Challenge > North American Pop, C-pop, K-pop, All pop! 一起聞歌起舞, 接受我們的舞蹈challenge吧! 這裏有愛奇藝北美提供的限量明星周邊等你来贏取! 感謝協辦方Star Dance Center! 地址: The Millennium Bandstand, Unionville, Markham ON. L3R 2G9 於人村街心廣場; 8月6日 7PM-9PM <Garden Music Concert - West Meets East> 音樂無國界! 地址: The Millennium Bandstand, Unionville, Markham ON. L3R 2G9於人村街心廣場。當東方樂器遇上西方樂器, 會碰撞出怎樣的火花?!



8月7日 5PM-9PM <HeartBeat Formula - Game Night with Crush> 心動方程式: 探覓遊戲! Love is a game, wanna play? 用年輕人的方式破解心動的方程式吧! 感謝協辦方探覓! 地址: Honey Honey Cakery @ 158 Main St. Unionville, Markham ON. L3R 2G9

活動上有好多好多小浪漫, 小情懷, 小邂逅……與你一同分享  
有各年齡段的社交活動: 讓你邂逅對的她/他



我們有中西合璧的音樂會  
鋼琴與古琴, 為你的傍晚彈奏  
我們有各種Pop Dance, 以及舞蹈挑戰  
用舞蹈碰撞激情-邀請你來參與挑戰  
我們有中式photobooth  
如果你漢服炸街, 那就給你打卡的角落  
“七”待已久  
“夕”望是你; 歡喜是你; 喜歡是你; 我想見你; 不遠萬裏; 往後餘生; 萬般皆你!  
“牽牛織女, 莫是離中。  
甚雲兒晴, 雲兒雨, 雲兒風。”  
這個七夕不如點起花燈,  
彈起古琴, 穿起漢服

用舞蹈說話, 用音樂說話  
讓中式浪漫, 伴着梅花的香氣  
布滿Unionville小街

玫瑰紅酒巧克力, 好像是西式情人節的標配:

來自東方的我們, 骨子裏却深埋着與西式熱情不太一樣的內斂浪漫  
桂花樹下  
身着漢服的你, 邂逅了街邊提着燈籠的她  
耳邊的古琴聲訴着相見恨晚

兩場七夕相會活動: 8月5日 7PM-10PM 35+歲; 8月7日 5PM-9PM 18-35歲。地點: 158 Main St. Unionville, Markham.  
這個夏天, 希望你沒有錯過於人村夏季嘉



年華! 中西方音樂文化相聚萬錦於人村街心廣場, 秀才藝, 展歌喉! 讓驛動的心, 狂野的你, 相約於人村!

(攝影: 梁曉敏 部分圖片由焱律師事務所提供)





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



持續的疫情正在衝擊加拿大的經濟！  
但據民調顯示，加拿大人對房地產市場的信心仍繼續高漲！

今年4月財政部長 Chrystia Freeland發推文稱：  
“住房是人類的基本需求，我們需要確保在加拿大的每個人都有安全的家。”

基于這些，安省和多倫多市政府也一起發力了！最新的首付援助計劃將提供給首套房購買者分期祇付兩個5%，你就可以拿下心儀的樓花公寓！

就這一點已經秒殺之前所有的樓花購買要求！  
如果你是第一次購房，恭喜你！  
千萬別錯過這個優惠福利！  
首付援助計劃的具體細節：

\*多倫多市政府和一開發商合作，樓花有1:1訂金無息貸款計劃。

\*為你的樓花公寓提供免息和無償貸款。  
\*為你提供\$25,000+購買價格的10%（最高\$50,000）的預付金額共計高達\$75,000。

\*兩年內，你祇需支付總額10%的首付。  
是的你沒看錯，10%的首付既可擁有自己的房子成為多倫多的買房一族！

也就是說，如果你符合條件申請這個項目，你將有一個專屬的付款方式，大大減少了在施工前需要支付的預付定金等金額。

坐不住了！哪個樓花可以享受這個專屬福利啊？  
為大家揭曉答案！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，如果你沒聽說過 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，即使最近出現了許多新的開發項目，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

**我爱我家**  
Big 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