

# 投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

**EMPEROR MORTGAGE GROUP 英皇貸款集團**

英皇貸款, "貸" 你實現夢想

100% 成功做到貸款的團隊

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

房屋貸款, 建築貸款, 商業貸款, 公務工程融資, 生意貸款, 私人貸款

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

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

**RE/MAX 瑞麥 ATRIUM HOME 安家**

Melinda Wu Broker of Record, FRI, CLHMS  
647.922.0020  
melinda.wu@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095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

**NUSTREAM | JOHOME**

“收到” “做到” 不放空  
密市 Roger 善舞龍

——專訪新趨勢多倫多地產密市 Roger 團隊

Mo Zhang  
張默  
Salesperson

30 FREE PREMIUM SOLUTIONS  
項免費增值售房服務

647.287.6266  
TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM

多倫多分部公眾號 密市經理微信號

**瑞邦資產管理公司 Respon Wealth Management Corp.**

9月15日：一年一度中國註冊資本規模最大  
律師合夥人聯手加拿大頂尖財富專家剖析  
2022-2023 CRS 稅務及海外資產  
高危重點專題講座

長按二維碼報名 | 獲取密碼  
ZOOM: 896 3106 8107  
9月15日(四)溫哥華時間10:30AM

報名線上講座, 和頂尖財務顧問進行線上對一交流  
溫哥華 || 10:30am 778-989-8739  
薩省 || 11:30am 306-881-3897  
安大略省 || 1:30pm 416-889-2999

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 徐曼妮**

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

**NUSTREAM | JOHOME**

# 想做團隊 就來新趨勢地產

我們培養了  
20支銷售過億團隊, 8支銷售過2億團隊

416-333-1111

NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE  
Main Office: 140 York Blvd, Richmond Hill, ON L4B 3J6 | Mississauga Office: Suite 22, 1100 Burnhamthorpe Rd W, Mississauga, ON L5C 4G4

# 2015-2021 Homelife Landmark 售房冠軍

連續多年HomeLife Landmark 總統主席大獎

- 學區房豪宅買賣 • VIP樓花預售
- 裝修重建, 貸款一條龍服務



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



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

**售價 \$218 萬 8**

**258 Holmes Ave, North York**

**\$2,499,000**

**SOLD!**

**Yonge/ Finch**

27' Lot  
Finished Basement  
Separate Entrance  
4+2 Bedroom  
5 Bathroom

**成功售賣**

**Dundas St. W / Sixth line**

奧克維爾 4 年新豪華升級 5+1 房 5 衛 3262 呎雙車庫獨立屋, 鐵藝玻璃大門, 全屋升級硬木地板, 加裝 Pot Light 無數, 開放式空間形成無主燈設計風格, Crown Moulding, 9' 呎層高, 分門地下室, 廚房升級櫥櫃, 超大中央島加石英早餐台, 不銹鋼廚具, 二樓主臥 9' Coffered Ceiling 加裝 LED Lighting, 衛生間帶五件套浴, 無框玻璃淋浴間, 次主臥裝飾書房, 空間寬大, 可布置休閒讀書區, 樓上共有五間臥室, 物業近購物廣場, 十多分鐘可至 Sheridan College, 距離高速 403, 407 不過十多分鐘。

**售價 \$6 萬 8**

**52 Spencer Ave, Markham**

**\$2,018,000**

**SOLD!**

4+2 Bed 6 Bath  
3055 sqft  
Finished Basement  
Separate Entrance  
Steps to Public  
Parks/Plaza/  
Schools

**成功售賣**

**Yonge 街美容店**

出售生意在 Yonge / Lawrence 交界處, 面向 Yonge 街, 人流暢旺, 收入穩定, 室內面積 855 呎, 2019 年全新重新裝修, 全屋灰白配色, 瓷磚地板, 落地玻璃門, 空間寬敞干淨整潔。地下室面積寬大, 超過 800 呎, 可以做辦公室或者員工休息間, 也可改做其他美容項目操作間。生意轉讓包括現有美容儀器, 家具, 大量車位, 2 名固定員工, 收銀系統; 賣家可做相關業培訓, 幫助買家簡單快速上手經營。買家可以自行選擇改做其他美容方面生意。

**售價 \$99 萬 9**

**#305- 25 Water Walk Dr. Markham**

**\$599,000**

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

Hwy 7/ Birchmount  
1+1 Beds 1 Bath  
659 S.F. + Open Balcony  
1 Parking  
Large Windows W/  
South Exposure

**成功售賣**

**Leslie / Elgin Mills**

烈治文山熱門地區一年新無管理費 3+1 房 3 衛屋。1800Sqft 使用面積, 現代風格裝飾裝修, 8 " 入口大門, 主層和二樓均為 9 "。開放式廚房帶中央島, 石英台面, 全套電器設備, 二樓主臥裝飾潮流有步入式衣櫥 / 五件套浴。嵌入式車庫, 可主層直接步入。新屋地理位置優越, 緊鄰 Richmond 公園 / 冰球場 / 圖書館, 就近入讀優質高中, 附近 COSTCO, Candaian Tire 均在數分鐘之內。

**售價 \$148 萬 8**

**34 Mozart Ave. Toronto**

**\$999,000**

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

Birchmount / Eglington  
3+3 Bdrm  
45' x 114' Big Lot  
2600 sq.ft living space  
Bsmt W/ Separate  
Entrance  
Long Driveway & Cars  
Mins To DVP & Hwy401  
Close To Kennedy Subway  
Parkway Lrt

**成功售賣**

**Lake Simcoe 湖畔上居下舖**

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

**售價 \$110 萬**

**47 Stirling Cres. Markham**

**\$1,098,000**

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

Brimley / Denison  
High Demand Location  
4+2 Bdrm 4 Baths  
\$\$\$ Upgrades: Hardwood  
Flooring & Pot Lights  
Throughout  
Long Driveway Park  
4 Cars  
Close To Park, TTC &  
Pacific Mall

**成功售賣**

**Hwy404 / St John's Sideroad**

Newmarket 紫金山庄 3 室 3 衛半獨立屋, 鐵藝玻璃大門, 主層 9 尺。全屋加裝射燈和硬木地板。鐵藝橡木樓梯, 大落地窗環繞, 現代化開放式廚房, 石英台面。超大主臥帶步入式衣櫥和 5 件套浴間, 所有浴室升級 Quartz 台面。

**售價 \$598 萬**

**16 Macdonald Crt. Richmond Hill**

**\$1,888,000**

**110% SOLD OVER ASKING!**

Bayview / Bloomington  
Detached Home With  
Double Car Garage  
Backing onto Ravine  
4780 Sq.Ft Living Space  
10 Ft.Ceilings on Main  
9 Ft.Ceilings on 2nd/Floor  
Large Pre-Shape Lot  
Close to Lake Wilcox  
Gold, Hwy404

**成功售賣**

**Dundas/ Spadina**

位於多倫多唐人街, 上居下舖物業。居住面積: 3750 尺; 商業面積 3930 尺, 共 7680 尺, 內含 18 個居住單位 +2 個商用單位。超 4% 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; 物業位置優越, 舉步多倫多 / OCAD 大學, 公共交通。

**售價 \$216 萬 8**

**102 Bellefair Ave. Toronto**

**\$2,998,000**

**SOLD IN 9 DAYS!**

Woodbine / Queen  
Brand New Custom Built Home  
4 Bedrooms & 5 Baths  
Contemporary Design  
Private Elevator  
Interlocking Driveway &  
Backyard  
Walk to woodbine Beach

**成功售賣**

**Woodbine Ave/16th**

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

**售價 \$109 萬 9**

**59 Mallery St, Richmond Hill**

**\$1,499,000**

**SOLD!**

Leslie / Elgin Mills  
3+1 Bed 3 Bath  
Freehold townhouse  
Steps to School  
Costco/Banks/Park

**成功售賣**

**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裝修的 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

**售價 \$109 萬 9**

**59 Mallery St, Richmond Hill**

**\$1,499,000**

**SOLD!**

Leslie / Elgin Mills  
3+1 Bed 3 Bath  
Freehold townhouse  
Steps to School  
Costco/Banks/Park

**成功售賣**

**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裝修的 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

**售價 \$216 萬 8**

**102 Bellefair Ave. Toronto**

**\$2,998,000**

**SOLD IN 9 DAYS!**

Woodbine / Queen  
Brand New Custom Built Home  
4 Bedrooms & 5 Baths  
Contemporary Design  
Private Elevator  
Interlocking Driveway &  
Backyard  
Walk to woodbine Beach

**成功售賣**

**Woodbine Ave/16th**

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

**售價 \$109 萬 9**

**59 Mallery St, Richmond Hill**

**\$1,499,000**

**SOLD!**

Leslie / Elgin Mills  
3+1 Bed 3 Bath  
Freehold townhouse  
Steps to School  
Costco/Banks/Park

**成功售賣**

**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裝修的 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

**售價 \$216 萬 8**

**102 Bellefair Ave. Toronto**

**\$2,998,000**

**SOLD IN 9 DAYS!**

Woodbine / Queen  
Brand New Custom Built Home  
4 Bedrooms & 5 Baths  
Contemporary Design  
Private Elevator  
Interlocking Driveway &  
Backyard  
Walk to woodbine Beach

**成功售賣**

**Woodbine Ave/16th**

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

## 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





# 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



經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



# 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)



**Sold**

84 Frank Kelly Dr



**For Sale**  
**\$3,290,000**

北約克豪宅 164 Holmes Ave



**For Sale**

135 Pond Dr, 202



**Sold**

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 餐廳舖位



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

11-20 Crown Steel Dr



**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)



密西沙加湖滨最大的社区开发

# Harbourwalk

## 第一期隆重推出



入住时间：预计2028年  
层数：2座19层 / 863间套房

- 加拿大顶级开发商-Tridel 倾力打造
- 密西沙加最大的湖滨开发项目，湖景村中心
- 周围有购物、餐饮和娱乐场所
- 附近的公园包括 Lakefront Promenade 公园, RK McMillan 公园和 Serson 公园

起始价

# \$70万余



扫码带您了解现场

**Grace Zhang**  
Broker of Record

# 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



# 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



**EMPEROR**  
MORTGAGE GROUP  
英皇貸款集團

ADVICE  
YOU CAN COUNT ON

英皇EMTG

小红书



## 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

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 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

联系方式:

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

Wechat QR



LITIGATION LAWYERS

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



Y. LIU LAW FIRM  
焱律师事务所

商业诉讼  
Litigation

移民留学  
Immigration

婚姻调解  
Family Law

公司法务  
Corporate Law

地产买卖  
Real Estate

遗嘱继承  
Estate Law

刑事诉讼  
Criminal Law



# 诉讼 移民 婚姻调解

*Matrimonial Disputes*



马律师  
Maryam Abdulhaq

曾律师  
Selina Zeng

焱律师  
Yan Liu

哈雷律师  
Khalid Arshad

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

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。

**自建豪華  
新房講座**

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

**2022年09月17日 周六**

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

**預定請電:**

**416-984-3988**

**7**  
个名額

[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095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 A2-A3

#### 加拿大啓動 20 億補助，推 "租購房產" 模式 (rent-to-own stream)

### 焦點訪談 A4-A5

#### 成功細中取，搶在房價起飛前進場！

### 封面故事 A6-A9

#### “收到” “做到” 不放空，密市 Roger 善舞龍 ——專訪新趨勢多倫多地產西部 Roger 團隊

### 業界動態 A20-A23

#### 球越長空 有北航相伴 ——第九屆綠色生命杯高校高爾夫球賽 8 月 28 日盛大舉行

### 投資通典 B1

#### 加拿大開展生意的幾種模式

### 社區生活 C1

#### 安省取消陽性強制隔離 5 天規定 不強制帶口罩，高風險場所除外



# 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

# 加拿大啟動 20 億補助，推「租購房產」模式 (rent-to-own stream)

本刊訊

8月30日，總理賈斯汀·杜魯多詳細介紹了聯邦花費20億元預算，要在加拿大各地創造更多可負擔住房的計劃。這筆開支包括在過去兩次聯邦預算中作出的承諾。

杜魯多說，這20億中的一部分將用于在加拿大建造1.7萬套新住房，其中大部分將是經濟適用房。他還宣布了在經濟適用房創新基金下的一個新的五年「租購房產」模式 (rent-to-own stream)。

從星期二開始，這一項目已經向有興趣參與的開發商開放申請。在2022年的聯邦預算中，為這一租購模式計劃撥款2億加元。

杜魯多在安大略省Kitchener的一個新聞發布會上說，該計劃還將幫助住房供應商開發和試點一個新的租購模式，旨在為加拿大人創造一條從租房到購買第一套住房的途徑。他說：“對於很多租房者來說，存錢買房越來越難。通過這項新計劃，我們將與住房提供者合作，幫助家庭從租房到擁有自己的房子。”

雖然自加拿大央行今年早些時候開始加息以來，加拿大住房市場已顯示出降溫的跡象，但杜魯多承認，飆升的租金一直是有購房議員人的障礙。他說：“對於很多租房者來說，存錢買房越來越難。”

經濟學家們經常認為，加拿大房地產負擔能力和住房所有權不斷惡化的原因，就是因為市場上房屋



供不應求。杜魯多也宣布通過住房創新基金的新支出也將用于建造10,800個住房單元，以幫助解決加拿大的供應缺口。

但他沒有給出這些房屋何時完工的時間表。

杜魯多30日還宣布，作為20億

元的一部分，聯邦政府的快速住房計劃 (RHI) 將在兩年內擴大，目前尚未開放申請。

在2022年的聯邦預算中，第三輪RHI計劃的支出為15億。在4月的時候，聯邦政府說這筆錢將支持6000個可負擔單位的建設，但今天

杜魯多却宣城估計只有4500個新的房屋建設。

根據聯邦政府的統計，RHI于2020年啟動，迄今已支持了超過10,000個房屋單位的建設，總共兩輪投入25億元的資金。

自由黨的聯邦預算在五年內預

留了101億元的支出，用于住房。副總理Chrystia Freeland本月早些時候說，渥太華將採取“必要的額外行動”來改善加拿大的住房可負擔性。

## Toronto Real Estate Dragon Team

# 大鵬龍團隊，您置業的最佳伙伴！

CIBC

**Queenie Tang 湯璇**  
貸款專家  
647.969.0168

**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

# 成功細中取，搶在房價起飛前進場！

最近不僅僅看到了幾篇關於加拿大央行即將停止加息的消息，在一些商業聚會上和一些銀行的財經分析師交流過，也有同樣的聲音，儘管目前我們看到的數據通脹率還是很高，央行的確說過要加息到把通脹率降到2%上下，的確從上個月的通脹數據看，央行僅僅

加息一兩次肯定是解決不了問題的，但是經濟問題肯定不僅僅看一個通脹數據，具體還要參考什麼，我不是經濟學家，無從解釋，但是無風不起浪，加息開始前也有很多人不相信一些風言風語，但後來證明這個世界上信息就是不對等。今天我們從下市場的數據看一下現在買

房的風險有多大。

我在這裏用兩種物業，三個地區作為參考，第一個是在大家比較熟悉的列治文山地區的紅河穀社區的獨棟別墅，第二類是市中心金融區公寓。第三個是多倫多東面的皮克靈地區的獨立別墅。



买楼花儿...当然要买

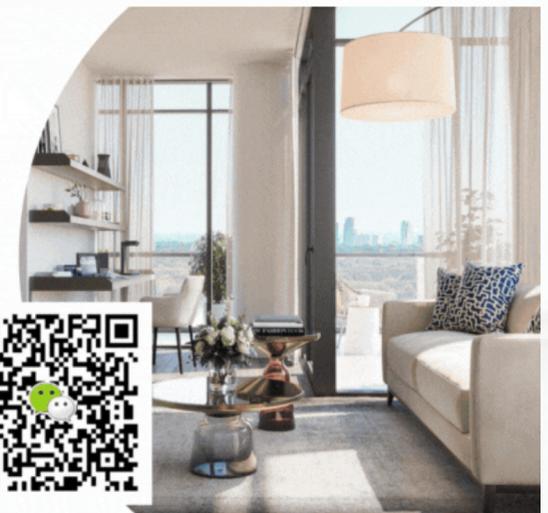


段晓东

Tom Duan  
Broker of Record

416-728-2133

NEW VISION  
CAPITAL REALTY



我們從今年的成交情況看到，這個地區價格在央行最早加息的時候已經做出反應，市場中位成交價比最高的時候下降了15%，從200萬調整到170萬上下，在這個價格已經持續了幾個月。

我們從今年的成交情況看到，中位成交價格從三月高峰的115萬調整到95萬，但是目前看還在最低點，之後的價格是否可以止跌回穩，要看一下9月和10月的成交情況。

Pickering地區，價格在二月高峰時獨立別墅中位售價為156萬，到目前調整到110萬，調整幅度為28%，相對市中心公寓或者列治文山地區，調整幅度還是比較大的，類似這樣的

區還有很多，基本集中在多倫多外圍地區。

另外一點要引起注意的是，各地區的放盤量明顯減少，某些社區市場上的在售房屋數量已經超底，這種情況下，只要少部分買家進入市場，就會產生無房可買的狀況，蝴蝶效應會導致這種狀況迅速轉向其它社區，因為普遍在售房源不足，很可能又會產生競價局面。

建議有需求的買家對目標社區密切關注，對一些價格最近幾個月變化不大的社區，建議現在就進場，說明賣家已經適應了利息上漲的資金影響，心理上消化了對加息的恐懼。目前的市場向下空間已經不大了，最多還有5-10%的下調空間，但是因為市場供求關係更

加失調，這波房價調整完畢，下面又將迎來數年的上漲，與其到時候後悔錯失機會，不如早點買到手，坐收上漲的紅利。

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

NUSTREAM | JOHOME

# “收到” “做到” 不放空

## 密市 Roger 善舞龍

——專訪新趨勢多倫多地產西部 Roger 團隊

Ella Chen\* Guangli Wang\* June Liu\* Kevin Gan\* Hing Pang\* Nathan Zhu\*

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

647.287.6266  
TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM

Mo Zhang  
張默  
Salesperson

本刊記者 採訪報道

Roger，不僅僅是一個人名，在無線電通訊術裏還表示“收到”。

當一個人在對話裏和你說“Roger”，表示他已經領會了你的意思，而不是叫錯了你的名字。

但是，在新趨勢地產密市團隊中，Roger不單單意味着收到了你的信

息，還表示着一個強大的後援已經趕來。

Roger Zhang（張默）作為新趨勢地產密市Roger團隊的隊長，是每個隊員心中的大神。無所不知，無所不能，而且總是能準確理解隊員們每一個求助背後的含義。

當然，人不是萬能的，尤其是我們傳統的高等教育體系裏，從來沒有房產這個專業。因此，嚴格意義上

講，每一個地產從業者都是由外行轉變而來的。

於是，出現了地產經紀團隊，抱團取暖也好，共擔風險也好。地產團隊就像一個合成部隊，不分傳統的海陸空，不分炮兵、通信、工兵、步兵，按照市場需求把各種人才集結在一起，所形成的合成小隊，才更具生存能力和服務能力。

就像Roger團隊一樣，熟悉的不

僅僅是地產知識，更重要的是每一棟房子在他們眼裏就是透明的。因為，他們中的某一個人或多或少，都曾經是某些方面的專家，或者至少是親歷者。在幫助客人選房的同時，也在幫你解決問題，或者幹脆避開難題。

你所做的，可能就是像一個詩人，把遠方淡淡地一描，“家”就出來了。

#### 曾經鋪路搭橋 如今搭橋鋪路

渥太華卡爾頓大學土木工程系碩士畢業的Roger Zhang（張默），移民加拿大已經24年了。如果以十年一個臺階來計算的話，第一個十年他改行做了地產經紀，而第二個十年，他升級做了隊長——2019年1月擔任新趨勢GTA西部區域經理。感覺速度不快啊，但是真的加速了，估計也沒人敢跟他幹。

張默曾在世界500強TOTAL ELF任職項目工程師3年，在世界500強DB SCHENKER擔任客戶經理6年，張默以前從事的大跨度建築（如路橋）的結構監測分析項目2年，遠的來說比如著名的加拿大PEI島跨海大橋，薩省和卡爾加里等地的大型公共建築，近的比如士嘉堡購物中心雙層停車場的結構監測等。



在他移民第一個十年即將結束的時候，張默意識到應該轉換一下頻道了，他敏銳地意識到地產將會是下一個經濟熱點。2008年，他做出了這個選擇，事實證明他選對了。和他有着同樣選擇的華人不少，2010年的時候多倫多華人地產經紀明顯增多。

做了地產之後，張默才開始以專業的眼光審視自己住了十幾年的士嘉堡，覺得房子也換一換才能兌現升級，也發現密西沙加市是新家不錯的選擇。

那裏房子新，價格低於多倫多，離多倫多市中心也就半個小時。周邊幾個城市都有大量的土地等待開發，交通也十分便利。另外由于機場的存在，吸引了許多大公司就近落戶，也就意味着更多的就業機會，會吸引更多的新移民到此安家。更重要的是，密市是大多倫多地區第三大華人聚居區，坐擁九個華人超市，對華人經紀來說這個很重要。

於是，在2012年他就搬到密市，開始了他的密市淘金之旅。

2017年，張默從大鵬地產轉到新趨勢地產，Roger曾榮獲2017和2018年新趨勢地產公司總銷售前三名；2019年初，當他移民第二個十年開始的時候，張默從老隊長手中接過了重任，從一個經紀到帶領一個團隊，這一步走了十年，不扎實都不行啊。

回憶當時的狀況時，張默說隊裏很多新經紀，有的也不是全職，有的人抱着邊走邊看的心理做經紀，做事的時候就缺乏力度。

想做一番事業的張默就從團建着手，通過密集的集體活動讓團隊首先磨合起來，消除隊員之間的陌生感，培養更多的信任，也了解彼此的長處，這樣以後才能更好的互補。

團隊的力量很快就顯現出來，比如一個經紀單打獨鬥的時候，所有不熟悉的地方都是天大的困難。而這些天大的困難，在有些人的眼裏不過是小事一樁。再說了，做經紀有的時候



也是蠻辛苦的，有的時候像搬家公司，有的時候像門窗公司，有的時候像園藝公司，這些事情對於一個人來說難免過於沉重，而對於團隊來說，就像平時抬桌子一樣，兩人就是好使。一個人可以舞獅，而要舞起騰空的巨龍，則一定需要一個團隊。

三年過去了，當年的新經紀不僅老了许多，經驗也增添了幾分。更重

要的是隊員之間的配合更默契了，相互銜接替補，相互提高學習，讓團隊的業績在2021年比上年翻了一番。即便在加息利空的情況下，2022年上半年比上年同期業績仍實現翻番，不得不說這個Roger的確收到了。

張默帶領團隊業績斐然——張默2020年榮獲加中地產投資總商會頒發的頂尖經紀認證大獎；2021年，張默榮獲加拿大房地產協會院士稱號；2021年，Roger團隊榮獲新趨勢團隊業績鑽石獎和最佳業績增長團隊獎。

作為隊長，張默對每一個“Roger”輕鬆回答背後，都意味着一連串的忙碌。這可能占去的是他的休息時間，或者與親人共享的時光。幫別人就這麼有癮嗎？

張默的回答或許是許多中年人都曾有過的一點小心思，誰不想過過“官”癮啊？人到中年，經驗有了，知識有了，不教給別人慫得慌，如果恰巧又有領導才能，不組個團才叫奇怪。

就地產行業來說，積累的不僅僅是經驗，還包括客戶。一個口碑好的經紀，幹上十幾年一定是顧客盈門，

一定是忙不過來，一年你能做50單嗎？你還能天天看房，天天揭瓦嗎？

傳承，是水到渠成的事情。把業務分給新人，為他們鋪路搭橋，不僅僅是培養團隊，也是在將有限的經營模式無限地放大。而幫助每一位隊員的同時，又是在耳聽八方匯集更多的市場信息，對於一個地產老將來說，這點又何嘗不重要呢？



#### 三百六十行 “阿甘”正在賺

Kevin Gan（甘曉峰）總是戴着一頂小禮帽，這是在業界的標志形象。如果你臉皮夠厚，盯着他上看幾眼，真的會覺得他和電影《阿甘正傳》裏的男主角有可能是失散的兄弟。

阿甘從廣西到香港，從香港到多倫多，眼看就要到美國找到失散的兄弟了。然而，他却把腳步停在密西沙加。原因很簡單，阿甘只是天使，又不是傻子，密市這麼多人找他買房子，去美國找兄弟，難道是想分家產嗎？

從阿甘到加拿大的經歷來看，常人眼裏，他比電影裏苦多了。

雖說當年在大陸是做香港公司總代理，當時這可是個好差事。但移民到了加拿大之後，阿甘不得不在肉食





冷庫裏拿起了屠刀，然後轉到倉庫配貨，再上了一層樓開始為毛呸公寓樓做內裝。

給建築商做分包，這活兒按說不錯了，但阿甘却遭遇車禍了。在401上打了幾個滾之後，腰傷讓他不得不退出建築行業。於是，銷售回歸了他的生活，七年下來他銷售過冷暖氣設備、地板、門窗、屋頂等等，三百六十行阿甘幹過一半吧。你說家裏這值錢的東西沒有他不懂的，而且都是站在專業的制高點俯視社會。

關鍵，他還有着阿甘兄弟這天使般的面孔，這樣的人不做地產經紀，恐怕說不過去吧。

2014年，阿甘正式挂牌出山，在加拿大他最熟悉的就是房子了。從裝修Condo到住宅的方方面面，如果有他回答不了的問題，估計房子也該扒了重建了。

有的經紀是有牌，但自己家水管堵了都沒敏，阿甘顯然屬於另一類。客戶的房子經他一看缺陷舊藏不住了，經他一點方案就出來了，經他一說啥事都不愁了。

更關鍵的是，誰不願意跟阿甘聊聊呢？

最讓他難忘的是他剛做經紀時的第一個客戶，是一個留學生。八年過去了，這個學生的叔叔又找到阿甘，原因就是八年前就覺得阿甘人好。藏了八年都沒跟阿甘說過，真能忍。

June 是六月還是劉玥？

顯然，到了密市June就不再是六月，而是劉玥。

新趨勢地產密市 Roger 團隊的

June，是一個徹徹底底的新經紀。即便是在隊長的總結中提到過，有的隊員經過疫情的兩年都成了老經紀了，劉玥依然是個例外。



June (劉玥)

劉玥在2021的“六月”投身地產行業，她這個地產牌照可以說是在客戶的窮迫之下獲得的。復習考試的時候，已經被客戶盯上了，一個勁兒地要她帶着看農場。你說，還沒牌照呢，這事兒的確不好辦。

好在她已經加入Roger的團隊，不然連房子都沒賣過的劉玥，買賣農場更是別提了。有隊長在就是另外一個故事了，最終農場在她拿到牌照的時候順利成交。通過這一單，她對團隊的作用有了深刻的體會，同時對農場買賣也有了難得的經驗，即便是個新人，也是一個有故事的。

劉玥并非職場新手，她有自己的西洋參和海參生意，疫情之前也是忙

得不可開交。疫情改變了一切，把她原本對房子痴迷般的愛好，變成了職業。

俗話說生意都是通的，其本質都是一樣的。工科出身的劉玥，出國前在外企通訊公司做技術開發，對銷售技巧一竅不通，更多的是理工科思維模式。看似刻板却簡單明了，少了幾許華麗，却多了一份真誠。

原來的生意伙伴，看重的是劉玥的人品，而劉玥了解的是對方的需求，這樣就少了很多障礙，自然而然就成了客戶。所以說，劉玥是地產新人，但做起單來一點不含糊。

劉玥不在密市居住，住在Oakville，這也屬於Roger團隊的業務範圍。作為一個重視孩子教育的媽媽，劉玥對Oakville的教育、居住環境研究有加，她這個“外地人”恰恰成了隊員們的橡樹村安家參謀。

經紀愛動手誰也擋不住

學地質的Nathan Zhu（祝陽修），出國前以推銷火電設備為生，為了移民成了大齡留學生，學成之後改行成了工業電工，兜兜轉轉做了地產。

為了移民，Nathan的這條留學之路走得很成功，祇不過學有所成地成了一名工業電工，有點出乎他的計劃。一個在國內都是談火電項目的人，做工業電工似乎是有點玩大了。

然而，這也正是他移民之路的一部分。學習工業電工這幾年，讓Nathan動嘴少了，動手多了，家裏的工具也是越來越多，這一點已經越來越像加拿大人了。三年留學加上三年



Nathan Zhu (祝陽修)

工廠生涯，讓他看見什麼東西壞了都想修，大部分還都能修好，但這還不能讓他過癮。

市場銷售是一項專業工作，善于發現和總結客戶的需求，在關鍵時刻推客戶一把，是對許多有選擇障礙的人最大的幫助。做慣了銷售的人，即便是在動手解決一個機械問題的時候，考慮的角度也和一個職業修理工人員是不同的。

前者更容易從中發現商機，Nathan就是這樣一個市場人才。

成功地移民之後，Nathan決定重返市場銷售行業，而可選的路無外乎車、房和保險。相比之下，他更喜歡看房子，于是就這麼定了。

他的第一個客戶，居然是他自己買房子的時候認識的。當時對方和他都在看同一棟房子，愛聊的Nathan很快就發現她沒有經紀，這樣的人都不

幫，簡直是做經紀的恥辱。于是，他放下了為自己買房的事情，開始為對方忙碌起來。

結果當然不出意料，同樣是看房的她，就成了看房的他的第一個客戶，這就是一個市場專業人才的能耐。

善于市場推廣Nathan自然是團隊中其他隊員的好幫手，華人一般都羞于啓齒推銷產品，這就需要Nathan從心理和技巧上去幫助隊友。

同樣，客人們很多也是拿不定主意，又想投資又想自住，經常是以自住房的心態去看投資房，那自然是顧慮多多。這個時候都需要Nathan這樣的冷靜人，幫你出出主意。

比如有客戶看到屋裏踢腳線的板子壞了，就想放棄這個其他都很好的房子。對Nathan這樣的巧手來說，不就是換個踢腳嗎？多大的事兒。他一出手，客戶還能再說啥呢？

真的是藝多不壓身，你所經歷的都是未來需要的。

專心聽講 無心做單

Ella Chen 是經紀中的一個特例，不愛說話。

一問才知道人家是正牌中醫研究

生畢業，可惜中醫這個行業實在不適合年輕人。實際上中醫招生也不應該招應屆高中畢業生，學完也沒人敢相信。最好是招40歲以上的人上中醫學院，這樣一畢業就是老中醫，大家也會認可一些。

雖說Ella不愛說話，但還是具備中醫望聞問切的專業特質，所以說看人看事兒，還是有幾分真本事。

她對團隊的理解也比較特別，也是從中醫的角度來說的。比如中醫是經驗醫學，是一代一代傳下來的，重



Ella Chen

在經驗分享，而Roger團隊就有幾分中醫的道行。

這種基於經驗積累的傳遞模式，不在于個人成交多少，而在于學到的都是有用的實戰經驗，久而久之總會提升到一個新的認知階層。

如果說Ella是新經紀，就有點對不起她七年前就拿到的地產牌照。這麼多年了，就連親戚朋友都不知道她原來是個地產經紀。這一點可能和她的專業有關，總覺得成了老中醫才能有資格給人看病。

聽別人說，幫他人做，就是Ella樂此不疲的日常。她堅信，祇要堅持學習，一定會有快速成長的那一天。不過，再這麼學下去，她可能直接就是隊長了。

愛上這一行，團隊是學習的動力來源！

還有一位和Ella一樣低調的人，就是Guangli Wang了。

他曾在中國北京中央國家機關從事對外交往和國際合作工作，有在北京市地方國家機關從事國際合作業務工作背景和經驗，幫助過四大會計師事務所所在中國市場落地，有語言優勢和法律背景。



Guangli Wang

移民加拿大後，Guangli 從事中加高科技人才和項目服務工作，目前是國內一家機構駐多倫多辦事處負責人。

如今他愛上了房地產行業，上天入地無縫接軌。而且他深切感悟到團隊是學習的動力來源。

祇能說Roger團隊臥虎藏龍，時刻的回答都是“Roger”。

攝影: 梁曉敏 部分圖片由Roger團隊提供



# 雙向奔赴！今年 27.5 萬新移民已登陸加拿大 移民部宣布最新標準解決積壓！

事實證明，世界各地的申請人對移民加拿大意願強烈，加拿大移民部也想吸引世界各地的頂尖人才。

移民部長肖恩·弗雷澤 (Sean Fraser) 周三發表講話：

今年1-7月，已有超過27.5萬新移民登陸加拿大，其中中國移民超過2萬名。

移民部 (IRCC) 也正在增加人手，解決移民、留學申請等積壓問題，同時將為移民處理設定更高的標準。

### 每月 4 萬名新移民

2022年 1 月 1 日到 7 月 31

日的7個月時間，已經有大約有27.5萬名新移民登陸加拿大，這個數字比以往任何一年都快。

根據數據，現在每個月4萬名新移民登陸來到加拿大定居，其中包括3000多名中國移民。

而根據2022年上半年的報告，加拿大接納超過全球各國的23萬名新移民。

其中印度最多，中國排名為第2。

上半年接納大約19000名來自中國的移民。

包括中國大陸16500人

中國香港有近1800人

中國臺灣有620人



中國澳門10人  
學簽審理同比增加18%

2022年1-7月底，學簽的申請已經超過了這個數字，加拿大已經完成了36萬份學簽申請的處理，比2021年同期發發的學簽總數增加了約18%。

根據移民部數據，截止2021年12月，加拿大共有超過62萬份有效學生簽證，中國留學生有10.5萬。

工簽審理同比增加 300%

2022年1-7月底，加拿大還發發了34.9萬份工簽，而2021年同期僅發發了11.2萬份，增長超過300%！

在今年新發發的34.9萬份工簽中，有22萬份開放性工簽 (OWP)，開放新工簽允許持有人在加拿大任何省份從事幾乎任何工作。

這些簽證的發發意味着每天有

## 647-268-6688

**我爱我家**  
100 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



達1,700名新的技術工人能够來加拿大緩解勞動力短缺等問題。

### 加強解決審理積壓

根據最新數據顯示，截至7月31日，7月中旬積壓的申請數量從270萬下降到240萬。

移民局宣布，將在深秋之前僱傭超過1,250名新員工來加快審理，還公布了如何定義審理積壓的標準，未在其服務標準中處理的申請才會被計入審理積壓。

例如快速通道的服務標準是在六個月內處理永久居留申請。

根據移民局官網的數據顯示，目前正在處理的永久居留申請有639,500份，其中47%的申請可以在其服務標準內完成處理。

臨時居留申請有140萬份，其中41%的申請符合其服務標準。

公民申請有37.9萬份，其中65%的申請符合其服務標準。

為了讓人們了解到移民局在減少審理積壓方面取得的進展，移民局本次還表示將在官網發布移民申請處理的月度數據，並在未來幾周內分享更多相關信息。

找房買房，選專業的團隊，速度聯系我愛我家，了解最新市場動向！

(來源：我愛我家提供圖文)



**FOTILE**

905-604-8996      ca.fotileglobal.com

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

# 扬帆起航！2022年女仕界 Grand Impact 大奖开幕！ 首届华裔女性创业者盛会 SHE-Festival 圆满落幕！

本刊訊

8月27日，在多倫多Reference Library，女仕界面向媒體和公眾召開了2022年Grand Impact新聞發布會，正式拉開了華裔女性年度最大的盛典Grand Impact Award的序幕。

整個發布會，由女仕界的首席公共關係總監Ashleigh Au主持，她說“女仕界以及母公司Shelebration Tech Inc有着良好的社會口碑，在華裔社區擁有非常正面的影響力。歷屆Grand Impact Award都獲得非常好的社會反響。我在北美和中國從事PR多年，女仕界是罕有的極少有重大社會危機事件的企業。這是非常讓我欣慰的地方。”

“去年的Grand Impact邀請到大統華超市的創始人Cindy Lee，以及眾多有影響力的企業家和職場人士。2022年的Grand Impact的籌備工作，我們從3月份就緊鑼密鼓地進行着，將會在美麗的Aga Khan Museum舉行，期待各位的支持和光臨。”

接着，女仕界首席運營官Lisa Wang向參加新聞發布會的各界媒體和朋友们，介紹了女仕界的發展以及Shelebration的整體戰略布局：

Shelebration是專注于全球女性成長的科技企業，她作為女仕界的母公司，在科技、金融、資源整合等方面給與了女仕界全面的支撐，給發展7年多的女仕界注入了新的生機和活力。Shelebration旗下除了女仕界，還有專注于女性社交平臺的SheApp，專注于大數據管理和分析的She數據管理系統。

現如今，Shelebration已形成Ms.CEO



Club、Milestone Club、女仕界學院、She Festival、Marketing Service、Grand Impact七大拳頭產品。

女仕界發展7年有餘，始終初心不變，我們堅持搭建一個華裔女性能“彼此成就，共同成長”的平臺。在此理念的指引下，我們也堅持做公益服務，聯合創始人兼CEO Sherry Zhang是關注鄉村女性教育公益平臺EGRC的安省主席，我們的員工、CEO Club的成員都是EGRC的忠實支持者，女仕界每年也多次舉辦各種活動支持到EGRC的籌款和發展。每周一，女仕愛讀書頻道準時在綫做讀書研討；每周五，Shelebration的兩位創始人Sherry Zhang和Vera Tsui堅持在全球38個在綫社群做有價值的分享。

Lisa充滿着對女仕界的熱愛和感恩，她說“我期待用自己過去多年在世界500強的經

驗，能建立女仕界規範化的發展根基和搭建堅實的人才結構，有力地支撐到女仕界的快速發展。”

說到女仕界的發展，Shelebration和女仕界首席市場營銷官Vera Tsui非常感謝各界對女仕界的支持，讓我們在短短的7年取得了非常好的市場反饋和正向的社會口碑。

她說“為了更好地服務于華裔女性社區，我們吸納投資，投入很大精力成立Shelebration Tech Inc，希望在科技的加持下，搭建一個讓全球華裔女性能“Be You, Be Seen, Be Shelebrated”的平臺。

Vera是一個骨子裏就充滿創業基因的女性，她說“我二十幾歲畢業，就開始創辦自己的教育企業，把學校做成連鎖；來加拿大之後，繼續創業，非常有緣遇到女仕界，女仕界仿佛就是我的“真命天子”，我就決心為這份



事業奉獻自己的精力。”

最後，女仕界聯合創始人Sherry Zhang宣布2022年Grand Impact Award正式啓動以及現場公布了今年的七大獎項：Shelebration終身成就獎、女仕界年度大獎、卓越創業女性大獎、卓越職場女性大獎、最有社會影響力大獎、杰出青年女性大獎、最受讀者歡迎大獎。

Sherry說“女仕界在過去幾年，共訪談了400多位各行各業優秀的女性，我們通過我們的平臺，把她們的人生經歷和故事講出來，激勵更多女性成長。在過去一年，我們寫了50多位女性的故事，今年的Grand Impact的提名者，就是來自去年的被訪談者們。她們每個人都非常地優秀，各有各的卓越，我們會有專門的評審委員會來甄選，也歡迎大家積極參與到對他們的評選和投票中來。”

女仕界，自誕生起，就是屬於你我她，是

我們共同的女仕界！讓我們拭目以待2022年這場“揚帆起航”的Grand Impact Award盛典吧！

如你對女仕界2022年Grand Impact Award感興趣，可以聯系女仕界業務拓展總監鍾雯垂詢冠名、贊助、合作、門票以及志願者等相關事宜。

首屆華裔女性創業者盛會SHE-Festival圓滿落幕！

8月27日、28日，首屆華裔女性創業者盛會SHE - Festival在Toronto Reference Library順利舉辦，成功助力海外華裔女企業家們的創業發展和品牌國際化。

本次展會共有30個女性創業者企業參展，其中三分之一來自女仕界Ms.CEO Club會員，令人驚喜的是，除華裔公司報名參展外，也有其他族裔的公司看好這次展會，報名

參展。

除了展商們的大力支持和好評，我們也收到了來逛展的小伙伴們的積極反饋，大家表示，這次逛展不僅享受到了商家的優惠力度，參加了高質量的講座，還有驚喜中獎的。

最後，感謝所有給力的媒體朋友，因為你們的報道，讓這次展會有了更大的影響力；也感謝所有可愛的志願者，沒有你們的無私奉獻，這次展會不可能進行得如此順利，讓我們未來繼續攜手共進，彼此成就，共同成長。

第一屆SHE-Festival的圓滿收官和大家的積極反饋給了我們很大的信心，我們將汲取成功的經驗，調整不足的地方，努力將下一屆SHE-Festival辦得更好更精彩，與華裔女性們共同成長，共創未來。

女仕界在未來也將陸續推出各種大型活動，想與我們合作洽談的企業們歡迎與我們的活動總監Jinwen聯系哦。

對了對了，友情提醒，我們9月3號還會從所有線上RSVP的朋友中抽出幾個終極大獎，如果還想參加綫上展商的好禮贈送，還可以掃碼登記參加哦！

請大家關注我們9月3號之後的社交媒體賬號的開獎信息哦，看看你會不會是那個幸運兒！！

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏 部分圖片由女仕界提供  
來源：女仕界提供



# 多倫多亞太風味嘉年華 暢享視聽娛樂美食盛宴



本刊訊

了不小的壓力。我們在9月至11日為長者安排一系列的身心健康講座。活動費用全免，講座後長者更可以收到禮物福袋一個！”

一如以往，“多倫多亞太風味嘉年華”是一個免費入場、盡享吃喝玩樂的嘉年華會，特設一個大型美食區及臺上目不暇及的精彩表演，以歡樂滿載的表演方式慶祝多元文化。我們希望能夠展現亞裔文化的多元化，讓加拿大人欣賞到加拿大亞裔社區的美好一面。

“多倫多亞太風味嘉年華”的美食攤位有各式地道的亞太風味美食，包括韓國、日本、中國、印度、菲律賓、等，讓您解放味蕾。一連三天的活動從9月9日下午5時開始。星期六早上11時半起便有多元文化表演。當晚7時舉行開幕典禮然後傍晚8時的“亞太風情星光夜”，將有目不暇給的歌舞表演。今年亦有幸請到特別表演嘉賓，香港著名紅歌星張崇基為大家獻唱。最後，10時更有大家期待的20分鐘大型烟花匯演。不容錯過！星期日從早上11時至下午6時開放，并有精彩表演。

會長張小惠同時宣佈舉辦由多倫多市政府支持的第三屆“多倫多亞太美食節”。參與活動的食肆將會提供分別定價\$10、\$20及\$30的特式菜單。

今年“多倫多亞太美食節”與五位當地亞裔藝術家合作，他們創作藝術繪畫來表達多倫多的景色和美食文化。他們的設計也將印在明信片上，并會分發給參與的食肆。食客可親臨參與餐廳領取！本次活動將於9月10日至25日持續兩週。詳情請參閱網址：AsialiciousTO.com

“多倫多亞太風味嘉年華”舉辦日期為2022年9月9日(星期五)下午5時至11時、10日(星期六)早上11時至晚上11時、11日(星期日)早上11時至下午6時，免費入場。活力商場 (Woodside Square) 地址是：1571 Sandhurst Circle, Scarborough (Finch Ave. East 夾McCowan Rd.)。詳情請參閱網址：AsialiciousCarnival.com

有關活動詳情請聯絡：info@asialiciousTO.com

多倫多亞裔聯盟協會簡介  
多倫多亞裔聯盟協會(FACT)是一個註冊非牟利組織。協會成立的其中一個目標，就是以加拿大亞裔族群這獨特的身份優勢，將社區團結起來。透過舉辦各項不同活動，促進不同族裔之間的文化交流，透過相互瞭解和幫助，令社區更團結強大，一同守護和傳承共融和諧這美好的價值觀。

(攝影：Mary Ma)



# 漲工資也沒用！加拿大統計局顯示 工資上漲遠遠落後于通貨膨脹

本刊訊

加拿大統計局最近的一份報告顯示，2022年6月期間加拿大人的平均每周收入與去年同期相比增長了3.5%。但鑒于目前的通貨膨脹，對大部分的加拿大人來說，根本無濟于事。

據CTV新聞報道，該國目前的通貨膨脹率為7.6%。儘管這個數字已經低于此前的8.1%（這也是近40年來的最高水平）但生活成本仍然居高不下，尤其是在建築和醫療保健等某些行業。

來自StatCan的數據顯示，全國23個主流行業中只有5個行業6月份的平均周收入高于當前的通貨膨脹率。

加拿大的價格壓力開始蔓延到不同行業，因為該國經濟需求過剩，主要還是因為沒有足够的商品和服務來滿足完全重新開放經濟中不斷增長的

需求。  
加拿大央行行長蒂夫·麥克萊姆 (Tiff Macklem) 在最近于渥太華舉行的貨幣政策報告新聞發布會上說：“雇主找不到足够的工人，他們只能再度提高工資以吸引和留住員工。”

根據StatCan的數據，自2021年6月以來，加拿大人平均每周收入呈上升趨勢，這可能是工資變化和每周平均工作時間等多種因素的結果。

平均工資增長是未來幾個月可能繼續的趨勢。根據加拿大獨立企業聯合會(CFIB) 6月份的一份報告，預計雇主將在明年將平均工資提高3.7%。

不過祇要通脹仍然嚴重，對於普通加拿大人來說，工資增長并没有真正改善生活上的困境。

(來源：加國君)



## 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

備注

同一平臺，有效管理 (凱盛基金)  
產品眾多，競爭力強  
采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

# 新趨勢地產 NUSTREAM | JOHOME

## 让天下沒有难卖的房

### 416.333.1111



12 Plus 免費服務 + 18 Plus 免費推廣渠道

# 新趨勢地產精英團隊

## 服务大多伦多各大地区



Flora Qu Broker, Mo Zhang Salesperson, David R. Tao Salesperson, Noah Zhang Broker, Jing Ma Salesperson, Robin Yang Broker, Nelson Zhao Broker, Rhino Zhai Broker, Fiona Mu Salesperson, Lesley Li Salesperson

# 新趨勢地產 樓花團隊



Leo Mao Salesperson, Stephen Liu Broker, Jerry Ou Broker

[ 更多暗盤, 請諮詢新趨勢經紀 ]

# 新趨勢地產部分在售房源

Detached Listing	 12 Victoria St, Markham Asking: \$2,698,000	 3 Lawndale Rd, Toronto Asking: \$2,350,000	 7325 Meo Blvd, Windsor Asking: \$1,790,000	 47 Port Rush Tr, Markham Asking: \$1,698,000	 83 Searle Ave, Toronto Asking: \$1,648,800	
	 545 Yorkminster Cres, Mississauga Asking: \$1,498,000	 5332 Riverside Dr E, Windsor Asking: \$1,399,000	 52 Devins Dr, Aurora Asking: \$1,389,000	 265 Dock Rd, Barrie Asking: \$1,298,000	 55 Dunning Ave, Aurora Asking: \$1,289,000	
	 15 Hawkshead Cres, Toronto Asking: \$1,080,000	 3973 Longo Circ, Mississauga Asking: \$999,990	 467 Josephine Ave, Windsor Asking: \$989,000	 28 Black Rd, Seguin Asking: \$749,900	 28 Black Rd, Seguin Asking: \$749,900	
	 200 McEvin Ave 75, Toronto Asking: \$658,000	 7 Grenville St 715, Toronto Asking: \$980,000	 121 McMahon Dr 3508, Toronto Asking: \$969,000	 56 Annie Craig Dr 404, Toronto Asking: \$820,000	 75 Weldrick Rd E312, Richmond Hill Asking: \$728,000	
Business Listing	 80 Queens Wharf Rd 1501, Toronto Asking: \$648,000	 3695 Kaneff Cres 1506, Mississauga Asking: \$588,000	Condo Apt Listing	 21 Iceboat Terr 1707, Toronto Asking: \$679,000	 80 Alton Towers Circ 1408, Toronto Asking: \$658,000	
	 730 Yonge St 2, Toronto Asking: \$360,000	 444 Holland St W3, Bradford West Gwillimbury Asking: \$298,000		 9101 Highway 11 S, Huntsville Asking: \$3,750,000	 15 Connie Cres, Vaughan Asking: \$585,000	 5304 Dundas St W, Toronto Asking: \$518,000
	 776 Dundas St E2, Mississauga Asking: \$238,000	 9699 Jane St 32, Vaughan Asking: \$176,000		 263 Dunn Ave Main, Toronto Asking: \$99,999	And More ...	
	 Verde Condo (Don Mills/Sheppard E) Asking: \$429,990	 Abeja District (Jane St/Rutherford Rd) Asking: \$729,000		 K Square (Kennedy Rd/Highway 401) Asking: \$575,000		 Elgin East (Bayview/Elgin Mills) Asking: \$838,000
 Auberge On the Park (Leslie St/Eglinton Ave E) Asking: \$600,000	 One Yonge (Yonge/Queens Quay) Asking: \$819,000	 Rodeo Drive Condos (Lawrence Ave/Don Mills Rd) Asking: \$720,000	 Empire Phoenix (The Queensway/Park Lawn Rd) Asking: \$589,000	 ME3 Condos (Markham Rd/Ellesmere Rd) Asking: \$599,990		
 Mirabella Luxury (Winderere Ave/Lake Shore Blvd W) Asking: \$539,000	And More ...					

# 新趨勢地產近期樓花轉讓房源

 Verde Condo (Don Mills/Sheppard E) Asking: \$429,990	 Abeja District (Jane St/Rutherford Rd) Asking: \$729,000	 K Square (Kennedy Rd/Highway 401) Asking: \$575,000	 Elgin East (Bayview/Elgin Mills) Asking: \$838,000	 E2 Condos (Yonge/Eglinton) Asking: \$1,180,000	 Mirabella Luxury (Winderere Ave/Lake Shore Blvd W) Asking: \$539,000
 Auberge On the Park (Leslie St/Eglinton Ave E) Asking: \$600,000	 One Yonge (Yonge/Queens Quay) Asking: \$819,000	 Rodeo Drive Condos (Lawrence Ave/Don Mills Rd) Asking: \$720,000	 Empire Phoenix (The Queensway/Park Lawn Rd) Asking: \$589,000	 ME3 Condos (Markham Rd/Ellesmere Rd) Asking: \$599,990	And More ...

[ 更多暗盤, 請諮詢新趨勢經紀 ]

# CIBC 銀行：加拿大央行 9 月后或暫停加息！



CIBC 預測，預計加拿大央行在9月7日加息75個基點之後，可能會暫停加息。

加拿大央行即將在9月做出的利率決定會是央行當前加息週期的最後一次加息嗎？加拿大帝國商業銀行（CIBC）的至少一位分析師似乎是這麼認為的。

CIBC 董事總經理兼固定收益主管 Ian Pollick 在8月22日的一份報告中表示，他的團隊懷疑央行加息的步伐轉變即將到來，並預測央行將在9月7日加息75個基點後暫停加息週期，這將使央行基準利率升至3.25%，與央行此前的指引一致，即基準利率可能升至中性水平2%至3%之間——這個利率既不會幫助也不會阻礙經濟增長。

Pollick 補充說，如果他的團隊是正確的，那麼下一次靴子落地將是10月會發生的事情，因為市場預計到第四季度將出現一系列50個基點的加息。

Pollick 在給客戶的報告中說，我們預計9月份的央行聲明將傾向於依賴數據，而不是像7月份的聲明那樣直接暗示利率將進一步上升。出於這個原因，如果我們認為的央行在第四季度進入加息期是正確的，那麼市場敏感性很可能會從央行的信號轉

向數據——主要是通脹，但通脹增長的可能性較小。

儘管市場優先事項發生了變化，但 Pollick 進一步認為，這對收益率曲線變化的影響微乎其微。

加拿大央行今年的加息路徑相對激進，旨在遏制通脹。儘管央行在1月份繼續加息，這在當時引起了經濟學家的困惑和批評，但在隨後的會議上央行繼續進行了一系列大幅加息。直到3月2日，央行才加息25個基點，將基準利率提高至0.5%。這也是自2018年以來的首次加息，並且是在擔心俄羅斯入侵烏克蘭對經濟造成影響的情況下提出的。

加拿大央行當時在一份聲明中表示，俄羅斯無端入侵烏克蘭是一個主要的新不確定性來源，石油和其他大宗商品的價格會大幅上漲。這將加劇全球通脹，對信心的負面影響和新的供應中斷可能會影響全球增長。

全球供應鏈混亂、中國今年推行的 COVID-19 清零政策以及聯邦政府的高支出會進一步助長通脹，在努力控制通脹的過程中困擾著央行。

加拿大央行行長 Tiff Macklem 在4月下旬承認，央行誤判了通脹，並承諾將採取更“有力”的行動

來降低通脹。最近，隨著7月份通脹率從8.1%下降到7.6%，Macklem 表示，加拿大央行還有更多工作要做，才能將通脹率降至接近2%。

除了7月中旬為配合美聯儲75個基點的加息外，央行總共進行了四次小幅加息。

下一次加息可能帶來的基準利率在哪裏還懸而未決，但在大多數情況下，經濟學家預測加息幅度在50到75個基點之間，大多數人似乎同意央行不會再一次加息100個基點。

7月，加拿大會議委員會經濟學家 Kiefer Van Mulligen 對7月CPI數據是否標志著加拿大通脹上升已經結束的問題提出了質疑，但指出，要影響加拿大央行的決策還需要多一個月的好消息。

Van Mulligen 說，總體CPI可能已經下降，但在達到銀行通脹目標範圍之前還有很長的路要走，因為影響通脹的夏天還沒有結束。

來源於“保險名家”，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

擅長市場趨勢，數據分析

## 值得您信賴的專業地產經紀

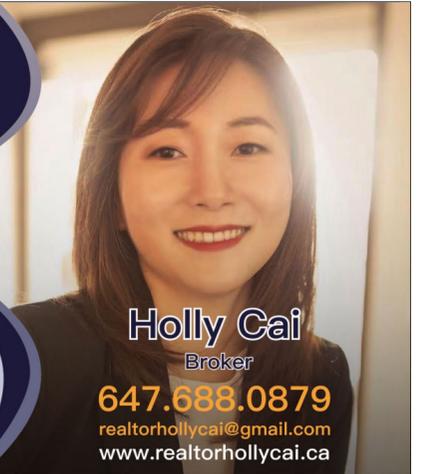


### The Rosedale On Bloor 樓花轉讓

- 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分鐘步行至多大多
- 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



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



Holly Cai  
Broker

647.688.0879  
realtorhollycai@gmail.com  
www.realtorhollycai.ca



THE LEADING HOME SOLUTION SERVICE TECHNOLOGY PLATFORM



MASTER'S TRUST REALTY INC., BROKERAGE  
加中置業地產

3190 Steeles Ave East #120  
Markham, ON L3R1G9  
905.940.8996 905.604.7661



Jane Wang

Sales Representative  
416.831.2235  
janehuawang@yahoo.com



原深證交所紅馬甲，今專業的地產經紀，用獨到的眼光，找到你滿意的住所和生意！



Richmond Hill bond lake 半獨立屋 sold over price \$113%



## 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、工廠和加油站暗盤資源，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

Eastside 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



# 球越長空，有北航相伴

## ——第九屆綠色生命杯高校高爾夫球賽 8月28日盛大舉行



### 球越長空，有北航相伴！

第九屆綠色生命杯高校高爾夫球賽2022年8月28日上午在 Cardinal Golf Club (地址：Cardinal Golf Club: 2740 Davis Dr. W, King, ON L7B 0G7) 盛大舉行。據本屆高校杯主辦方負責人、北航校友會副會長吳永恒介紹，本屆比賽有來自近六十所高校畢業生312名球員參加比賽。比賽結束當晚在球場會所二樓舉行了頒獎晚宴。

安省前省內閣廳長陳國治，加中地產投資總商會會長、萬錦市第二區市議員候選人

本刊訊

孫志峰 (Steven Sun)、瑞邦金融集團總裁廖子蔚、安泊金融集團總裁宋鎰、綠色生命養老院集團董事長劉建軍 (Bob Liu)、鯤鵬國際集團總裁、萬錦市約克區域議員候選人孫曉明 (Sophia Sun) 等嘉賓出席。

### “人間總有一兩風，填我十萬八千夢”

今天的故事，從夢想說起。40歲、50歲、60歲，還可以擁有夢想麼？

大部分北美的華人高球手都是人到中年才開始學球，其中的辛苦，祇有學球的人才能體會。有人在每個不下雪的日子打球，有人研究可以打到八十歲的打法，有人冬天

飛到美國的球場。

其中幾個執着於高球的曾經的高校學子，在2014年，帶着對高球的熱愛和夢想，發起了加拿大高校高爾夫球賽。每一屆的高校杯，都由一所高校主辦，從人員場次的安排，贊助商的篩選，到頒獎晚宴的排演，每一個環節，每一所高校的高球人都盡心盡力的準備。能聚在一起八年的朋友不多，能堅持八年的活動更少。如果沒有共同的夢想，如果不是一群追夢人，誰又能連續九個年頭，在加拿大寶貴的夏天，守一場比賽的約定呢？



### 所愛隔山海，山海皆可平。

2022年是高校杯的第九年，由北航舉辦，北航人秉承“德才兼備 知行合一”的校訓，在主辦方總指揮Henry(吳永恒)以及工作組核心領導施清和Bob Liu帶領下，解決了一個又一個的難題，最終確定了62支參賽隊伍的312名選手名單。

在北航接到任務時，就選出了工作組委會的人員，開始分工、找贊助商。北航定下了舉辦目前為止最大規模的賽事的目標，所

以如何統籌安排如此龐大的球賽隊伍，是很大的難題。在和業界專家確定出賽制規則之後，組委會聯系各大高校，統計參賽人數，之後陸續根據各賽隊的人員變動，不斷的對場次、人數進行調整。如此龐大規模的賽事，最終毫無差錯地安排妥當。

為了確保比賽當天賽事的流暢，7月，北大和北航的球賽也在Red Crest 賽場舉辦，北航主辦方實地考察場地，也在同一天，舉辦了2022年高校杯的啓動儀式。高校杯的發

起人、曾經的和未來的主辦方坐在一起，感慨良多。這樣一群執着樂觀而不畏艱難的人在一起，做什麼事情不能成功呢？

在比賽開始前的一個月，工作組每周舉辦例會，大家討論具體的流程和人員安排。有的工作組成員住得很遠，也堅持參加例會。也有更多的志願者，加入了工作組，主動承擔起一部分職責，為比賽的順利進行鋪好路。很多工作人員，也同時是北航的參賽選手，每次的例會，也會安排在球場，方便



大家在例會之前，集體練球。北航的球隊，從最初的三五人，壯大到本次賽事的11人，有更多熱愛高球的北航人，加入到隊伍中。

本屆高校杯主辦方負責人、北航校友會副會長吳永恆及組委會施清副會長表示：通過這次比賽的準備過程，大大提高了北航校友打高爾夫球的熱情。普及和帶動了很多校友，這是長線的效應。

北航的隊伍，是高校杯眾多隊伍的一個縮影：每一個學校都在高校杯的推動下，招募了更多各個年齡層的新鮮力量，還有從美國和其它省份慕名而來的校友作為外援。本次比賽中，符合參加A組團體競逐的17隊，B組24隊。其餘人數不足的學校代表，參加了單人或者雙人比賽。其中雙人冠軍就是在後者中產生的。星星之火，可以燎原。相信各個球隊都會不斷壯大，精煉球技，再創輝煌。

### 恰同學少年，風華正茂；書生意氣，揮斥方遒。

2022年8月27日晚6點，一部分志願者趕到了場地裏，把印好的各個高校的校旗和贊助商廣告牌插在球場。8月28日清晨七點，志願者們就陸續陸續到了場地，準備簽到臺，分發物料，整理300多個球員的禮品袋，安排人員具體工作。

2022年8月28日早晨9點半，第一個球員

簽到。11點，推杆賽開始。12點，所有人集體合影。1點，球員出發。比賽程序有條不紊地進行。

在這屆比賽裏，北航獨樹一幟的開發了淨杆獎。規則是在比賽期間，隨機抽取三四五杆洞兩個計算差點，由電腦設置方程式得到淨杆數，以此排名。這個獎項設立了男子個人淨杆前六名，女子淨杆前三名和雙打淨杆前三名。這個創新的獎項，提高了比賽的趣味性，讓更多高球新手也可以有得獎的機會，享受高球的樂趣。

楓華傳媒集團總裁梁曉敏參加採訪報道，楓華傳媒集團《投資周刊》、“加中資訊網”報網互動重磅宣傳報道本屆比賽盛事。現場也請來了幾位重量級的攝影師，抓拍了球員們“皎如玉樹臨風前”的颯爽身姿。這些照片，在賽後也受到了每位球員的贊嘆和感謝。在整場比賽中，微頭條的媒體對比賽進行了實時報道，可以讓不在現場的人和球員一起見證球員揮杆的瞬間，或激動，或遺憾。

在現場的我們也感受到了高球的包容性。球員的性別、年齡跨度很大，很多球員帶著年幼的孩子來感受比賽的氣氛，小小少年們用做志願者的方式，積極參與到球賽中來。

少年易老學難成，一寸光陰不可輕。很難想象小孩子可以在球場上呆上六七

個小時，熱愛就是這樣培養的吧。期待高校杯的小朋友們早日青出于藍。

比賽中也出了一些小插曲。在East Wing，由于一些球隊的斟酌時間過長，導致時間的拖延。巡場及時到位提醒，保證了比賽的按時完成。在這樣大的賽事中，即使排練了很多遍，也難免突發狀況，這考驗了主辦方的臨場協調能力，也為下一次的比賽預留了提高完善的空間。更高，更強，是體育精神永恒不變的追求。

### 鳳簫聲動，玉壺光轉，一夜魚龍舞。

晚宴開始，打了一場硬仗的球員們和操勞了一天的工作人員從球場的各個角落歸來，齊聚餐廳，舉行愉快的頒獎晚宴！

主辦方請出了贊助商，感謝他們的慷慨相助，讓大家能每年聚在一起。我們也衷心的感謝每一個抽獎環節的贊助商；聚沙成塔，積水成淵，厚積薄發，是每一個高球人的信仰。

北航工作組的電腦高手，採用了比賽結果的實時錄入，自動計算排名，提高了比賽結果的統計效率，也為接下來的比賽提供了自動化模板。

值得關注的是，北航徹底了“知行合一”的校訓，奪得了大賽男子單人組的冠軍和團體賽的第二名，是“上馬擊狂胡，下馬寫軍書”的當代團隊範例。



比賽的結果，有的在意料之中，有的是大家眼中的黑馬。

獲得男子單人賽前三名的是北航的吳永恆（74杆），川大的黃志勇（75杆）和吉大的康熙龍（76杆）。

女子組單人前三名是清華的王梅（78杆），中國地質大學的Shirley Wu(82杆)和人大趙艷（85杆）。

雙打的冠軍是沈陽工業大學Bo Yin/Shixiong Tong，亞軍是湖南大學的Leo Dai/Shu Wang，季軍是西交大的Yong Deng/Fang Huang。

獲得A組團體獎的冠軍是華中科技大學，亞軍是北航，季軍由上海大學奪取。

B組團體獎的冠軍是四川大學。上海海事大學緊隨其後，獲得亞軍。季軍由昆明理工大學獲得。

最新的淨杆賽的結果是：

男子前六名是：天津大學的Jie Wen，深圳大學的Bryan Chen，天津大學的楊傳才，北京大學的李嚴冬，華中科技大学的鄧集峰，浙大的游勤。

女子前三名是：廣東外語藝術職業學院的Sandy Liu，復旦大學的桂萍，西北工業大學的王叔霞；

雙人淨杆前三名是：湖南大學、華中科技大學、昆明理工大學  
恭喜在淨杆賽獲獎的高校球隊。

“今日樂相樂，別後莫相忘。”

觥籌交錯間，排名結果不重要，美味佳肴不重要，多年球場上的相識知己能聚在一起，宛若少年，珍重情誼，千金難換和差一杆的對手，約一場球，下周又有

了期待。

各隊長的軍狀令是培養女球員，改善男女比例嚴重失調的現狀。

據緊來自美國的球友的手，說聲珍重，明年再見。

主辦方的火炬傳遞到了上海交大的手中。我們期待下一屆更多的驚喜。

見或不見，球場就在那裏，夢想就在那裏！

“報答春光知有處，應須美酒送生涯。”

一次成功的賽事，離不開主辦方的親歷親為，離不開每所高校的全力配合，更離不開贊助商的慷慨相助。高校杯在此再次誠心感謝每一位贊助商的鼎力相助：

冠軍贊助：

綠色生命養老集團  
一杆進洞獎：

瑞邦金融集團  
獲獎者汽車選購，Toronto Honda (

Wyson Zhang)  
首席贊助：

安泊金融， Amber  
鑽石贊助：

諾昇金融 Royalsense Financial (Gordon, 施清)

Stanford International College  
黃金贊助：

Northwood Mortgage, Joanna Li  
牙醫診所， Dr. Miranda Li

航鷹獎：  
書茗鈺醫， La Royal Ai+TCM

Wellness，運動損傷康復與抗老專家  
室內培訓：

So Golf Academy

運動飲料：  
Flow Hydration ( Bernard, 何軍)

選手球帽：  
RIFO 一德地產

精美點心：  
乙龍天 SkyviewFusionCuisine.online

最遠距離獎：  
華夏良子 George

球洞贊助：  
Dawn InfoTek Inc.

Bahaku Financial

Waycred Logistics

Hubert

方智福

尹寧

晚宴抽獎：  
So Golf Academy

華夏良子SPA

Home Range 高爾夫練習球網

WS酒間農

Next Golf

Madawaska Lodge, 新龍門客棧度假連

鎖

百萬酒業 萬總

陽光超市 陳總

特別贊助：  
報名分組及電腦計分 Martin Wei

高爾夫球賽贊助方案 高超

撰文：Jill 徐佳, Henry 吳永恆

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏

部分圖片由主辦方提供

# 《加拿大留學報告》發布 這幾所學校被中國留學生瘋搶



## 本刊訊

### 學生水平恢復至疫情前

加拿大移民局(IRCC)公布的數據顯示，2021年加拿大在讀國際學生人數為621565人，已逐漸恢復到2019年的水平。其中，中國內地留學生為105265人，占比為16.94%。

2021年國際學生主要集中在安大略省(292,240人)、英屬哥倫比亞省(134,860人)以及魁北克省(90,800人)。這與安大略省與英屬哥倫比亞省這兩個省份教育資源豐富，駐紮多所世界知名大學有關。值得注意的是，由於魁北克省移民政策相對成熟，對希望留在加拿大發展的留學生具有一定吸引力，相對於2019年，2021年的國際學生人數增加了3030人。

2021年加拿大留學申請占比仍然以本碩博為主，其中最高的是本科，達到46%；碩博申請比重相差不大，有42%，學院申請僅有5%，但呈微幅增長的態勢。

加拿大大學按照不同的培養目的，主要分為醫博類(醫學博士類)、綜合類與基礎類大學。

### 醫博類大學

大學規模普遍比較大，提供廣泛的研究課程及醫學院課程，提供本科學士、碩士及博士學位。

### 綜合類大學

大學規模上較醫博類大學次之，一般沒有醫學院，頒授本科學士學位及碩士學位，部分大學可授予博士學位。

### 基礎類大學

大學規模小而精，以本科課程為主，少部分基礎類大學也可頒授碩士或博士學位。

### 醫博類大學為中國學生首選

加拿大高校官網數據顯示，2021年醫博類TOP3名校一麥吉爾大學、多倫多大學、英屬哥倫比亞大學的中國內地本研在讀學生數分別為2937人、15671人、6385人。

2021-2022年本科階段，超過一半學生選擇醫博類大學，其中申請醫博類TOP3名校麥吉爾大學、多倫多大學、英屬哥倫比亞大學占比高達31%。申請排名中多倫多大學位列第一(17%)，其次是英屬哥倫比亞大學(10%)與韋仕敦大學(8%)。

碩士階段，醫博類TOP3名校麥吉爾大學、多倫多大學以及英屬哥倫比亞大學依然是選擇熱門，三所學校申請占比達到22%。

而多倫多大學(10%)、韋仕敦大學(9%)、英屬哥倫比亞大學(8%)則為碩士申請前三位。

### 申請熱門十大專業

加拿大移民局官網披露，2019至2021年期間，在加拿大學習簽證的專業分布中，商務管理占比(26%)最高，其次是計算機、IT(12%)與應用科學(8%)。

2020-2022年加拿大本科申請十大專業為：  
數學  
工商管理  
泛管理類  
藝術  
泛理科類

2020-2022年加拿大碩士申請十大專業為：  
工商管理  
金融  
教育學  
經濟學

泛管理類  
數據科學  
會計  
土木工程  
統計

### 錄取成績

數據顯示，2019-2022年加拿大醫博類大學本科錄取學生中，GPA“86分及以上”占比超過一半；綜合類大學與其他院校錄取學生中，GPA一半以上集中在“76至85分”。

加拿大本科錄取雅思成績主要在“6分以上”，其中醫博類大學近八成錄取學生位於此區間；托福成績醫博類大學六成在“94分以上”，綜合類大學與其他院校五成左右集中在“60-93分”。

2019-2022年加拿大醫博類大學碩士錄取學生中，近四成GPA在“86分及以上”，綜合類大學與其他院校一半以上集中在“76至85分”；

加拿大碩士錄取雅思成績主要在“6分以上”，其中醫博類大學九成以上錄取學生位於此區間；托福成績醫博類大學近八成在“94分以上”，綜合類大學這一分值占比在六成以上。

(來源：華楓移民)

# 地產·理財

## Realty & Finance



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

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

## 加拿大開展生意的幾種模式

在加拿大經營生意首先要確定以什麼樣的模式來經營。在加拿大小生意通常以個體經營 Sole Proprietorship, 合伙人制 Partnership和有限公司 Corporation 這三種模式來經營。

### 個體經營 - Sole Proprietorship

就是我們通常說的自雇，在中國也被稱為個體工商戶。這是最簡單的經營模式，通常是不需要註冊的，以個人的名字運營。連續4個季度收入超過3萬，並且經營的是需要徵收GST/HST的商品和服務，就需要到稅局申請一個HST 號碼。如果是在安省，也可以到安省政府註冊一個business name作為生意的運營名字。所有收入和支出都在個人稅T1的T2125 Statement of Business or Professional Activities上申報。

自雇的優點：  
運作簡單，無需註冊，費用低，無需專門銀行賬戶

稅務和會計事務簡單，無需單獨申報  
100% 的生意所有權，生意盈利可以隨意支配

自雇的缺點：  
無限責任。生意是在個人名下運營，和個人資產沒有法律上的分離，生意運營中產生的債務和法律訴訟都可能追溯到個人名下的資產包括個人名下登記的不動產和金融資產。

有限生命期。經營者去世後生意就自動消失，無法延續。  
稅務靈活性低。所有收入都要在當年的個人稅中申報，沒有延稅的空間。  
規模有限，無法引入外部投資人，難以快速增長。

### 合伙人制 Partnership

合伙人制是由兩個或兩個以上的法人共同出資或貢獻技術，勞動等形式組成合伙人實體共同經營。合伙人之間通過共同商定的合伙人協議來分配收入或承擔虧損。合伙人制中的合伙人 partner可以是個人、公司或信托。

需要強調的是，合伙經營不是一個單獨的法律實體和納稅實體，不能單獨申報所得稅。對於商品和服務稅GST/HST 來說，對於連續4個季度總收入超過3萬的合伙，可以以合伙作為一個“實體”申報GST/HST Return。合伙經營的盈利和虧損都要按照合伙人協議中規定的比例分配到每一個合伙人名下。但是對於合伙總收入加上總費用超過200萬的，或合伙總資產超過500萬的，需要每年填報T5013。  
合伙又可以細分為普通合伙人制 General

partnership, 有限合伙人制 Limited Partnership, 有限責任合伙人制 Limited Liability Partnership三大類。普通合伙人制是無限責任，所有合伙人一起承擔共同的責任。有限合伙人制，通常有一個普通合伙人承擔無限責任，其他有限合伙人按出資比例承擔有限的責任，有限合伙人通常祇出資不參與生意的日常經營。有限責任合伙人制，每個合伙人祇對自己的工作職責範圍內的事情負責，通常律師事務所，醫生診所，會計師事務所，建築師事務所等專業人士都是使用有限責任合伙人制共同經營。

合伙人制的優點：  
經營形式靈活合伙人可以是個人，也可以是公司或是信托  
註冊手續簡單，小的普通合伙經營甚至不需要注冊

可以集中合伙人的資金技術等做到優勢互補

合伙人制的缺點：  
對於普通合伙人來說，要承擔無限責任  
有限生命，當一個合伙人去世破產或者退出後，這個合伙經營就自動結束  
每一個普通合伙人都可以代表公司簽署合同，其他普通合伙人也要承擔全部的責任。

### 有限公司 Corporation

有限公司是聯邦公司法或者省公司法下註冊成立的單獨的法人和納稅實體。在有限公司當中，股東個人和公司在法律上是兩個法人，因此個人不需要對公司的債務，法律訴訟或行為承擔個人責任，所以也被稱為有限責任公司。有限責任公司必須在公司名字後面加上相應的法律後綴名，比如Ltd., Inc., Corp., Limited, Corporation, Professional Corporation等。

在加拿大有限公司根據註冊成立的在加拿大有限公司根據註冊成立的法律框架不同分為聯邦公司和省公司。聯邦公司是在聯邦公司法下成立的，可以在全加拿大開設辦公室，經營生意。聯邦公司也需要在有經營場所的省份進行額外的注冊，有的省份注冊是免費的，比如安省；其他的省份注冊可能會有額外的費用，比如BC省，馬尼托巴等都有額外費用。省公司是在各省的公司法下成立的，通常經營場所祇限定于注冊的省份。

另外還有一類比較特殊的公司，就是Professional Corporation。律師，醫生，會計師，建築師等專業人士成立的公司都是Professional Corporation。這一類公司的股東必須是相應行業的持牌專業人士，並且在公司注冊成立之前，先要得到所在省份專業協會的批准。此類公司的經營業務範圍也受到嚴格限制，祇能從事專業協會規定的業務。



有限公司的優點：  
有限責任。股東的責任僅限于股東投入公司的資本。公司的債務和法律訴訟不會波及股東個人的財產。

無限生命。公司不會因為股東去世或者是退出而消失。

融資方便，有利于快速發展。有限公司都是股份制，可以方便地通過發行股份引入外部投資者，從而實現公司跨越式發展。

買賣方便。有限公司結構特性使得股東可以更方便通過出售股份的方式轉讓自己的生意。

稅務優惠。加拿大人控股的公司CCPC，50萬以內的主動經營收入可以享受小企業優惠稅率（目前安省小企業優惠稅率是12.2%）。另外公司是單獨的納稅實體，單獨報稅，稅務規劃的空間和彈性更大。

有限公司的缺點：  
注冊程序復雜，費用高。  
有限公司是單獨的納稅實體，需要單獨報稅，並且稅務相對復雜，財務費用高。  
有限公司在記賬，稅務申報，法律合規方面要求較高，管理成本高。

### 如何選擇自己的經營模式？

通常如果生意很小，收入不高，風險也不高，可以選擇個體經營模式，比如小的便利店，零售店等。如果有合伙人一起經營，也可以考慮合伙人制。如果是律師，醫生，建築師等專業人士，最好採用有限責任合伙人制或注冊 professional corporation。如果生意有一定規模或者預期將來生意會上一定期限，收入也相對比較高，或者是從事的行業風險較高，最好採用有限公司形式經營。這也是大多數人採用的經營方式。我們將在後面的文章中詳細介紹有限公司的注冊和注冊後需要注意的事項，敬請關注我們的公眾號。

(來源：AYL CPA 特許專業會計師事務所)

# Orillia 市中心便利店咖啡店一起賣 祇要 \$4 萬，含所有設備，開門就可以做生意



**Robert Weng**  
647.300.6688  
robertweng@live.ca



專業地產經紀，  
助您安居樂業！



**Michael Wang**  
416.893.2060



## 大多地區房產綜合評述

### 为什么有些投资没有效益 (五)



緊接上文，有些讀者一定會說，別跟我說什麼戰略，戰術，這些玄了吧唧的玩意兒。直接告訴我去哪裏投資。可是，問題來了，你告訴了他應該去哪裏投資，他的問題也接踵而至：真的嗎？我怎麼不信？你在忽悠我嗎？我得想一想，問問我的朋友，我以前的經紀人，我的父母，我的……然後就沒有下文了。其實這就回到了問題的原點：你的戰略在哪裏？這個問題是無法回避的。你不去理會的直接結果就是，你並不知道誰告訴你的投資方法和投資目標符合你的人生目標，並且能夠實現。因為你沒有目標。

人從生下來就開始做選擇題，也就是不斷地選擇，不斷地修正自己的世界觀，自己的人生目標。到了30而立，40而不惑的時候，你還不知道自己怎麼過下半輩子，那麼你的問題就大了。有人說婚姻是人生最大的選擇。這句話是對的。我的客戶裏，夫妻雙方的目標，人生觀基本一致的，其投資決策和行動力也非常強勁；反之，往往就沒有結果了。

偉大的投資家都對於他們自己的想法懷有絕對的信心，即使是在面對批評的時候。巴菲特堅持不投身瘋狂的網絡熱潮，盡管人們公開批評他忽略科技股。當其他人都放棄了價值投資的時候，巴菲特依然巋然不動。《巴倫周刊》為此把他做成了封面人物，標題是“沃倫，你哪兒出錯了？”當然，事後這進一步證明了巴菲特的智慧，《巴倫周刊》則變成了完美的反面教材。

地產投資最關鍵的不是堅持，而是你對於地產投資能夠致富這個樸素觀念的絕對相信，甚至上升到了信念這一高度。有了信念，你才會去堅持，否則你很難堅持下去。巴菲特的

價值投資理念已經深入到了他的毛孔裏面。外人的說教無法改變他的信仰，所以他成功了。  
9) 為何有些人地產投資失敗了？因為他們在投機，也就是沒有戰略。你的地

產投資是投機還是投資，這關係到你的戰術原則問題。大家都知道戰場上的狙擊手，他們要不是趴在原地不動，呆上幾個小時，要不然就打一槍換一個地方。他們是戰場上的投機者，如果運氣好，遇到幾個傻瓜，今天就能幹掉對手；如果運氣差，可能一個敵人也打不倒。而配合整個戰爭行動的穿插部隊，他們不在乎路上消滅多少敵人，他們祇有一個目的，封死敵人的退路，把敵人切割成小塊，分而殲之。從消滅敵人的數量來看，穿插部隊所消滅的敵人有生力量要遠遠大於狙擊手。可是，這需要穿插部隊領會戰略意圖，不計較一時的得失，完成戰略包抄。狙擊手可就不能這樣想了，但是他們往往給敵人造成巨大的心理壓力。

戰場上斯大林表彰過狙擊手，因為他知道，狙擊手給敵人心理上的打擊是無與倫比的。這同地產投資有着非常類似的效果。我們往往聽到某某人買了什麼樣的房子，一年賺翻了。這個消息被無限放大，到了神乎其神的地步。而真正賺到最大利益的一群投資者，往往是消聲無息的。他們要完成一個特殊的使命。也就是：完成整個人生過程的戰略投資的戰術動作。看看著名的投資專家對於投資和投機的解讀吧。

按照凱恩斯的觀點：“投資是對資產在其整個生命期內的收益進行預測的一項活動；而投機是預測市場心理的一項活動。”你應該明白高換手率的投資會增加你的投資成本而低換手率的投資會增加你潛在的收益；沃倫·巴菲特和查理·蒙格從他們的先行者身上獲取了大量的智慧，查理曾經說過：“有些人頑固地拒絕學習，這真是令人匪夷所思的事情。”巴菲特補充道：“更令人感到驚訝的是當學習對他們自身大有好處的情況下他們還是拒絕學習。”巴菲特然後用若有所思地語氣說：“對思考或改變總是存在着巨大的抵抗力。我曾引用過伯特蘭·羅素(Bertrand Russell)的一句話，即‘多數人寧願死也不願動腦子，許多人後來就真的死了。’從金融學的角度看，這句話真是千萬萬確。”

具體到了地產投資，投資人的投資動機直接決定了他們的投資動作。完成投資戰略的戰術行動，是成功的地產投資人的正確抉擇。我認識一位地產投資人，他祇投資半獨立屋。某個小區的半獨立屋，很多是他擁有的。這位投資人用盡了人生三十幾年的時間，完成了他整個地產投資的戰略包抄。控制了小區內部的半獨立屋的價格。他才是小區內的地產“大佬”。如果你不經意遇到他，你不會意識到這位老者是一個擁有幾十套住宅的富豪。不少人會問，為何我們要像這個人學習，或許我這輩子也搞不到三套房，為何還要想幾十套，還要什麼投資戰略？我們先人已經回

答了這個疑問：“不謀萬世者，不足謀一時；不謀全局者，不足謀一域。”如果你沒有野心，不用說三套，可能第二套投資房都買不到。我見過腰纏萬貫的人，就是猶豫不決，最後活脫脫把機會熬成了遺憾；也有人偏聽偏信，把垃圾當寶貝，最後離場的時候發誓再也不投資了。  
下面這一段文字是我2018年初寫的，回過頭來看，那時候的投資者現在已經在喝馮功酒了。那時候猶豫不決的人，其實在2008年的時候也猶豫不決。機會不會給看不懂的人，也不會給判斷錯誤的人。

“逆勢而為，抓住空檔，排除幹擾，直奔主題。都說安省的打壓房市的策略讓不少人開始駐足觀望了。我認為，這些政策無一例外，都是針對投機者的。而對於長線投資者來講，現在是非常難得的市場喘息的空檔期。誰能夠抓住這短暫的時機，誰就有可能抓住機會。等到大眾又一次從夢幻中醒來的時候，你又賺到了。去年底，就在大家討論貸款政策的壓力測試的時候，我的一些客戶抓緊機會一把拿下一些投資物業。時隔一個多月，漲幅達到了30%以上。你能說這不是戰術成功的結果嗎。市場是由大多數人決定的，同時又是由少數人在賺錢的。因為少數人看明白了多數人沒看明白的市場，而多數人不相信少數人的遠見。”

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。

**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，有戰略有戰術的 Michael 老師，助您成為妥妥的贏家！

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：將手把手教你從尋找好的 Deal 開始
- 實踐 PK：如何操作才能讓你一直是贏家

**道法術器盡在 Michael 老師**

**房產投資課堂！虛席以待，掃碼等你來**

**從扑朔迷離到步步為贏**

让你的投资赢过80%的地产投资人

主讲人：Michael Wang 老師

具有十六年以上經驗的房地產投資人  
曾幫助數百位投資者實現投資夢想

你将贏得：

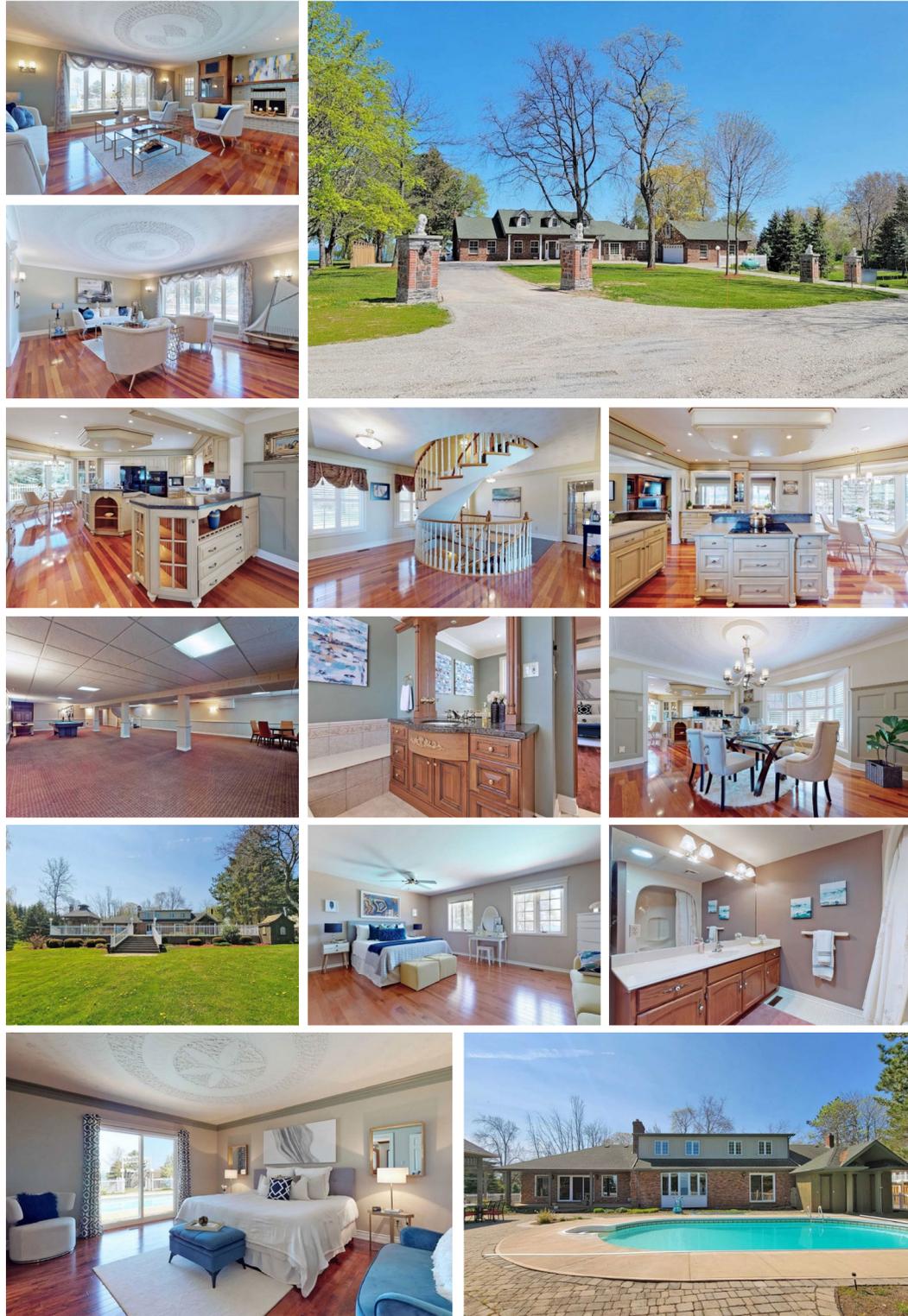
- 投資策略
- 避坑指南
- 正確選擇
- 全套實踐

開課時間：7.18 起 每周一晚7點

原價 \$598 現價 \$388

6.25 前早鳥價 10% 538\$

# 新盤上市，歡迎繼續關注這間 充滿意式古典風格的大地湖景洋房別墅




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



新盤上市，歡迎繼續關注這間充滿意式古典風格的大地湖景洋房別墅，座落于美麗的安大略湖畔！現住有高端的短租客戶，產生着可觀的租金收入。共有7室6浴，2外接車庫和8車道停車位。帶有加熱的地下游泳池，定制設計廚房，歐洲風格的櫥櫃。幾分鐘就可到達歷史古城尼亞加拉湖。不要錯過它！

# 316 Junction | Junction Triangle 的 最新高層項目，售價 50 余萬起！




**Justin Yao**  
藥晉  
647-973-9821



Marlin Spring  
NEW HOME  
Junction Triangle

**城市設計**  
Junction Triangle作為多倫多西邊社區，雖然交通便利，生活方便，但是一直缺少一個像樣的新樓盤而現在316 Junction來了嗎！

**交通最便利之地  
東南西北處處通**  
316 Junction處於整個GTA的一個中間位置，附近有地鐵，UP Express，電車，Go Station，可以說是無所不至。  
在家門口，繁華Dupont St上有多條經過的TTC巴士線路，通過巴士10

分鐘便可到達Dupont地鐵站，如果要往西走，也可搭乘直達巴士在8分鐘到達繁華的Dundas West站，在這裏可換乘電車或者Go Bus通往其他區域。  
另外，西部最重要和多倫多通往機場的快線UP Express也在316 Junction附近，通過該線，從這裏出發，無需再擔心堵車，20分鐘即可到達機場。

**騎車  
在多倫多騎單車才是王道**  
如果你是無車一族，那麼恭喜你316 Junction會非常的適合你，在這個騎行指數接近滿分的區域，騎單車將會為生活帶來前所未有的便利，隨街而設的單車徑為騎行一族帶來了安全 (West Toronto Path)。

## Connected to the City

Minutes from Dundas West TTC Subway, the Up Express, and Bloor GO Station, 316 has you connected to Toronto.  
**Condominiums Coming Soon to the Junction Triangle.**



而在單車徑的加持下，居民可以快速的通往該區域的各種設施，比如10分鐘騎行距離就可以到達多倫多市內的最大綠地High Park，而騎車5分鐘，可到附近繁華的商業街道Roncesvalles Village，在這裏不僅有大量的手工點心店，還有多間馳名加拿大的手工啤酒酒店，每逢周末就吸引着無數潮人此地。

## 開發商簡介

Marlin Spring 是一家完全整合的房地產公司，戰略性地收購、開發、建造和重新定位整個北美的資產。  
通過其投資組合公司，Marlin Spring 專注於三個核心戰略：安大略



# 跑馬徑法式豪宅，驚艷亮相！！



人們會選擇怎樣的居住空間，怎樣的度過時間與他們的生活態度以及精神向往有極大的關係。

縱觀歷史長河，古往今來，多少名流雅士喜愛臨水而居，擇水而憩。而山穀與河流相交映的住所，不僅象徵着尊貴，而在美學裏，山與水，也衍生出了很多精神內涵。

一德地產榮譽代理多倫多尊貴社區 Hogg's Hollow 「豪歌空穀」豪宅，它坐落於綠蔭環抱的加拿大頂級社區C12跑馬徑內，一流社區，配置加上頂級公校私校資源，您一定不能錯過。

接下來就讓我們來看看它的詳細資料吧：

## 概况

### INTRODUCTION

這座豪華宅邸坐落於49 Plymbridge Rd. 占地半英畝，寬86英尺，深175英尺。一共有6個套間以及9個衛生間，擁有富麗堂皇的大廳，圖書館式的書房，和寬敞大氣的廚房。

建築設計精美，用料講究，石漆以法式浪漫，華麗氣質為主綫，全部門窗均為私人訂制，優雅精緻，體現出主人對品味的追求。

外牆以考究石料貼片，綫條鮮明，凹凸有致。厚重的門庭，展現出莊重，內斂的貴族氣息。室內回廊採用暖黃色拼接花紋高級大理石地磚，牆體採用金加洗白處理的主色調，色彩搭配流暢典雅，視覺上能夠感覺到超凡脫俗的張力體現。

## 內部

### INTERIOR

步入玄關，優雅大氣的氣息撲面而來，主廳採用靈動不對稱性設計，中心是超高鏤空穹頂，綫性布局，空間功能劃分合理。

大廳右翼為豪宅會客廳和宴會廳，雍容華貴，配有華麗枝形吊燈和雕花屋頂。

位於大廳旁側的書房一定是此住宅的點睛之筆，深色實木coffer ceiling，沉穩大氣。落地大窗，一覽無餘，在處理完繁忙的事務之餘，欣賞後院如畫風景，令人神清氣爽，安閑自得。

廚房採用Miele全套高級電器設備，定制櫥櫃，早餐廳擁有環繞大窗。試想在陽光明媚的晨光中和家人一起共進早餐，是多麼溫暖的一幅畫面呀！

臥室空間沉穩安靜，軟裝陳設與硬裝部分相輔相成，以和諧統一的內涵展現出雅致，高貴的氛圍。寬敞的沐浴空間，讓主人在一天的忙碌之後可以得到身心的完全放鬆與享受。

## 後院

### GARDEN

175英尺深邃後院，常青樹木屹立其中，前後院花草均由專業園林師精心打造，春夏秋季繁花似錦，競相開放。室外游泳池下沉式設計，專業溫控和過濾系統，無論是家人嬉戲放鬆還是舉辦泳池派對，令人無比心動。

後院直接面對Don Valley River，可以眺望無盡河水，這樣坐落於山穀河流之中的豪宅在多倫多市區非常難得。

青山看不厭，流水趣何長。中國人對於水的喜愛之情自然不用多說，它與“家”“財”“仕”都有着隱晦的關



聯。相信這樣的一處前朝幽幽山穀，後擁潺潺流水的住宅，一定會給主人帶來無盡的富足和平安。

另外一方面，從私藏一方自然景色的角度來說，此處住宅也有着它獨特的，不可替代的價值。加拿大人對隱私的重視在這套豪宅中完全體現！庭院深深，隱密在鬧市裏的一片屬於自己和家人的天地。

## 社區

### NEIGHBOURHOOD

相對於大名鼎鼎的富豪社區跑馬徑，豪歌空穀HOGG'S HOLLOW也是加拿大首屈一指的尊貴社區，毫不遜色。兩個社區比較而言，跑馬徑雍容華貴，富麗堂皇，豪歌空穀低調奢華，穩重內斂。居住在此的多為醫生，商人，律師和政客。

附近頂級私校包括加拿大排名前五的頂級私校Havergal College，具有百年歷史的Crescent School男子私校，著名法語學校Toronto French School，和安省小學排名前十的Armour Heights公立學校。跑馬徑內有精英雲集的著名豪宅區私人會所Granite Club，以及加拿大頂級高爾夫私人俱樂部Rosedale Golf Club。

豪歌空穀社區距離多倫多市中心僅有20分鐘的路程，社區周邊遍布高檔餐飲娛樂及高級購物中心，例如Bayview Village, CF Shops at Don Mills等，滿足您出行，娛樂，購物的各種需求！

如果您是一個安靜的人  
那這樣的臨水居所一定不會讓您失望

試想着在晨起朝陽下和美麗的水景邊

坐在院子裏，有那麼一個人和你一起

眺望河水悠悠，靜觀人世紛擾  
進享繁華，退享自然，安靜而幸福



## 瑞門

RIFO 一德地產公司總裁  
President | FRI

416.876.8999  
Rayhouseteam@gmail.com



專業規劃五至  
十年地產投資

不動產回報目  
標高于平均值



# 我不信，您隨意



今天在朋友圈看到有個視頻說道：魯迅先生說過：人祇要有錢，煩惱就會減掉90%以上，情商和智商也會提高，更不會亂發火。

——但錢從哪來呢，魯迅不肯說……

魯迅先生說過這話嗎？周迅說的吧？

錢從哪裏來呢？這個最重要的事情無論是魯迅還是周迅不是不肯說，是無從說起吧？

還是我說吧：錢不會是大風吹來或者走路就能撿來的，要敬業，要努力，要思考，要堅持……都做到了，賺到了錢，智商會提高；如果用賺來的錢平衡了生活中諸多的困難，情商會提高；因為賺錢過程中智商情商都得以提高，于是就有了快樂的能力，煩惱會減掉很

多……，順序應該是這樣說才勉強能夠說服我。

有了錢除了解決了沒錢的煩惱，其他煩惱都解決不了，比如：錢能買順從，買不了理解，錢能買笑容綻放，但買不了真情流露，錢能買來權威，但買不來敬重，錢能買來高級名床，但買不了優質睡眠……

很多人有錢後想要名，有名後想要權，有權之後還想有勢。這些都有了，還想身體永遠健康。甚至還有更多匪夷所思的欲望。

欲望不止，心就無法安定，一顆躁動不安的心怎麼可能會沒有煩惱，就好像總是有風在吹，湖面就一定不會不斷波浪洶湧。風平方可浪靜。

我認為：煩惱和錢沒關係，和變化有關係：

一個人如果能夠接受并坦然面對變化，煩惱就少，起碼煩惱不會摧毀他。人一旦不能坦然接受變化，煩惱就會無休無止。比如：有人能做到淡定的觀望着房地產市場的起起伏伏不患得患失，就不會有煩惱和恐慌。否則，煩惱叢生，不得安寧……

綜上所述：錢雖然不能解決生活的全部煩惱問題，但錢可以讓您的生活變得有序，不至於慌亂，俗話說：一毛錢能難倒英雄漢，好在我們的資金隨時可以幫您渡過難關，繞過困境，適逢我們公司有大量資金回籠，需要資金周轉，樓花交割或者想在低迷的房產市場中撿漏的客戶隨時來聯繫我們：647-296-5823



**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



### Yonge/ Lawrence 美容店 (美睫紋眉) 生意轉讓, 人流興旺, 收入穩定, 售價 \$6 萬 8



出售生意地點位於多倫多市中心熱鬧街區 Yonge / Lawrence 交界處, 面朝 Yonge 街, 人流暢旺, 收入穩定。室內面積 855 呎, 2019 年全新重金裝修, 全屋灰白配色, 瓷磚地板, 落地玻璃門。地下室面積寬大, 超過 800 呎, 可以做辦公室或者員工休息間, 也可改做其他美容項目操作間。

生意轉讓包擴現有美容儀器, 家具, 大量車位, 2 名固定員工, 收銀系統; 賣家可做相關營業培訓, 幫助買家簡單快速上手經營。買家也可以自行選擇改做其他美容方面生意。租約至 2024 年 5 月 31 日結束, 該生意店面位置優越, 流量大, 附近密集居民區, 臨近多個商超, 近約課大學 Glendon 校區; 交通便利發達, 舉步 Lawrence 地鐵站, 門口眾多公車路線, 後院大量車位方便顧客停車。



### 烈治文山三年半新 5 房獨立屋, 主層 10 呎, 二樓 9 呎, 背靠 Ravine, W/O 地下室, 售價 \$264 萬 9



Richmond Green 中學名校區, 三年半新 5 房 4 衛雙車庫豪宅, 室內面積 3535 呎, 步出式地下室, 背靠森林, 後院朝南。現代外觀設計, 磚石外牆; \$\$\$ 升級, 主層實木地板, 開放式布局, 主層 10 呎, 二樓 9 呎, 走出式地下室。流行大窗。鐵藝木樓梯, 射燈, 水晶吊燈。

二樓 5 睡房, 主臥步入式衣帽間, 5 件套衛浴連玻璃淋浴間, 雙洗手臺。俯瞰後院無遮擋 Ravine 美景。後院背靠 Ravine, 主層步出陽臺欣賞四季美景。走出式地下室更是一大優點。物業舉步公園學校, 近社區中心及 Costco。數分鐘至 404 高速, 生活方便, 交通快捷。



### 奧克維爾 Oakville 4 年新約 3300 呎 5+ office 房 5 衛雙車庫獨立屋, \$\$\$ 豪華升級, 搶購價 \$179 萬 9



奧克維爾 4 年新豪華升級 5+1 房 5 衛 3262 呎雙車庫獨立屋全新裝修。磚石外牆, 鐵藝玻璃雙大門, 全屋升級硬木地板, Crown Moulding, 9' 呎層高, 分門出入地下室。廚房升級玻璃櫥櫃, 超大中央島與早餐臺全石英臺面。橡木鐵藝樓梯, 樓上共有五間臥室: 主臥 9' Coffered Ceiling 加裝 LED Lighting, 衛生間帶五件套衛浴, 無框超現代化玻璃淋浴間。次主臥空間寬大, 可布置休閒讀書區。所有衛生間均為石英臺面, 房間大窗戶, 寬敞光猛。

物業近購物廣場, 十多分鐘可至 Sheridan College。距離高速 403, 407 不過十多分鐘。奧克維爾一直以來以學區, 環境以及未來發展潛力為大眾認可, 是萬眾矚目的區域。



### 烈治文山 Leslie/ Elgin Mills 無管理費 3+1 房 3 衛鎮屋, 入讀 Richmond Green S.S. 售價 \$148 萬 8



烈治文山熱門地區一年新無管理費 3+1 房 3 衛鎮屋。1800 呎使用面積, 現代風格裝飾裝修, 8 " 入戶大門, 主層和二樓均為 9 ", 主層硬木地板, 橡木樓梯, 開放式廚房, 大中央島, 石英臺面, 全套不銹鋼電器設備。主層帶落地玻璃門, 步出後院。二樓主臥裝飾潮流, 帶步入式衣櫥, 五件套衛浴。二樓帶書房。嵌入式車庫, 可主層直接步入。

新屋地理位置優越, 無論是交通或是學校, 超市, 社區活動均十分方便。緊鄰 Richmond 公園和冰球館, 圖書館, 就近入讀優質高中 Richmond Green S.S. 附近 Costco, Canadian Tire 均在數分鐘之內。

物業為初置業者提供了全方位生活服務, 是不可多得的熱門搶手物業。



# Nahid Harbour Oshawa 湖濱新地標



**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



**崔典**  
**Dian Cui**  
工程師 地產投資顧問  
地產經紀職業培訓師  
海外資產配置高級顧問  
647.961.3999  
微信號: dian118811



RE/MAX 瑞麥 ATRIUM HOME 安家

NAHID HARBOUR

# Oshawa 湖濱地標大盤

NAHID HARBOUR

- 位於奧沙瓦湖濱黃金地段
- 驅車短途可達 401 及奧沙瓦社區中心
- 4 分鐘車程驅車前往 OSHAWA GO
- 9 分鐘或可達奧沙瓦 DOWNTOWN
- 近安大略理工大學 (UOIT) 和杜蘭學院

瑞麥安家 實力保證 | 內部拿盤 · 火熱銷售中

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

Oshawa 湖濱新地標, 安大略湖沿岸, 為所有居民提供獨家的湖濱生活體驗。位於奧沙瓦湖濱黃金地段, 驅車短途可達 401 及奧沙瓦社區中心, 4 分鐘車程驅車前往奧沙, 9 分鐘或可達奧沙瓦市中心, 近安大略理工大學 (UOIT) 和倫學院。

# 【北約克豪宅現已上市】

## 164 Holmes Ave. 叫價 3,299,000



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

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

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

### 門店地址:

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



**Kenneth Mo**  
647.395.3422  
kenneth.mo@emtq.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@emtq.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



## 公寓樓花轉讓基本指南



讓我們一起回顧一下上期的內容: 轉讓人是來自建築商/開發商的單位的原始買方, 而受讓人則是來自轉讓人的買賣協議的買方。那這一期就詳談一下公寓樓花轉讓的雙方的基本需求。

### 轉讓人

1. 建築商/開發商是否允許轉讓原始的購買協議
2. 建築商/開發商是否允許通過MLS®、獨家或私下營銷轉讓原始購買協議
3. 建造方可以要求轉讓方和受讓人簽署建築商同意書或建築商的轉讓協議, 並且可能需要受讓人證明能夠獲得貸款
4. 轉讓人負責法律費用支出, 建造商同意轉讓費用, 和房地產佣金
5. 受讓人可能需要在入住時將轉讓人已經支付給建築商的定金更或者加上利息支付給轉讓人
6. 向受讓人提供原始買賣協議及所有相關文件
7. 如果受讓人未完成購買, 轉讓人對建造者的義務通常不會被解除

8. 轉讓人應將開發商通知的日期變更或其他變更發送告知給受讓人

### 受讓人

1. 簽訂轉讓協議
2. 取得原始購銷協議正本及相關文件, 聘請專業律師進行仔細審查
3. 受讓人可能需要在入住時通常將6-12張寫上日期的支票交付給開發商以支付最終剩餘訂金, 和入住費用, 其包括預估的物業稅, 物業費, 和購買價格上產生的利息。
4. 受讓人在最終交接時可能需要向建造方支付以下費用:
  - a. 預估兩年的物業稅
  - b. 水電氣表的安裝和連接費, 每個儀表約 500 至 700 加元
  - c. 開發費用/費, 大概幾千加元
  - d. Tarion 新房保費, 範圍從600美元至 1,900 加元, 請參閱 Tarion 網站上的收費項目
  - e. 解除建築商的抵押貸款, 每筆抵押貸款約200-300 加元
  - f. 建築商律師的律師協會費用約70 加元

- g. 補償建造商處理轉讓人的存款支票費用, 約 250 加元
  - h. 用做儲備金的兩個月的人住費
  - i. 協議中規定的其他款項金額
- 注意, 這些費用通常不可以貸款
5. 受讓人還需負責以下附加費用:
- a) 法律費用和支出
  - b) 土地轉讓稅 (省級和市級)
  - c) GST/HST 回扣
  - d) 市政稅
- 關於實際具體稅項影響請諮詢專業律師/會計師
6. 受讓人佔用單位和所有適用的財務義務
  7. 公寓註冊後, 最終交接時建造商將所有權轉讓給受讓人, 受讓人將余額支付給建造商, 受讓人可能還需支付任何仍欠轉讓人的款項視轉讓條款而定

希望大家的樓花轉讓交接都順順利利!

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

## 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

利, 中小學校眾多。優美的自然風景讓這裏令人向往。向幾分鐘車程即可到達多倫多最有名的Don River保護區, 茂密的樹林、幽深的步行小徑、潺潺的小河流水, 讓人體會到鬧市之中的自然風情; Riverdale Park也在該物業西南方向的數分鐘車程內, 除了優美的自然風光之外, 位於該公園附近的Riverdale農場也是很吸引人的好處。該農場復制20世紀初的安大略省農場生活, 有超過7英畝的綠地, 裏面有牛, 馬, 羊, 山羊, 豬, 雞和其他溫順的農場動物, 遊客可以沿路游玩觀看。該獨立屋向南10分鐘還可到達五大湖之一的安大略湖, 萬裏晴空之時, 携家人朋友一游, 潔淨碧藍的湖水與細膩柔軟的沙灘, 頓顯優美愜意的生活之美。

該物業所在位置交通極為便捷, 步行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。其中最有名氣的當屬Pape Avenue Junior Public School。該小學在菲沙排名中名列第27名(27/3064), 該學校坐落於Pape和Langley大街路口的拐角處。學校始於1899年10月4日。學生最初由英國後裔組成, 如今Pape Avenue學校的學生包含了不同的文化、語言和社會背景。學校現約有330名學生, 其中中文和英文語言背景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

# TRENTON GAS STATION



- \$248K+ WASH
- \$55K+ RENT
- \$400K+ GAS
- \$550K+ CONVENIENCE

EST. **\$1M+**  
GROSS PROFIT



增。這裏是多倫多至加拿大東部重要城市如蒙特利爾、渥太華等的必經之路。

Trenton擁有加拿大特倫敦空軍基地。又稱八翼基地，是加拿大皇家空軍的一座主要空軍基地。本基地在役軍人以及家屬大約有16000名。那一年直接和非直接在當地的花銷約為8億加元，不難看出這個軍事基地為當地提供了大量就業機會屬於高收入城市。在役軍人，飛機維修師，家屬等這都為這座城市帶來了高收入居民。

## 位置

Trenton市位于安大略省多倫多東部約120公里(1小時10分鐘車程)。加油站位于安大略省Trenton的110 County路上，這是一條連接401高速公路與城區的必經之路。本站位于距離401高速入口僅百米。油站對面就是夏季釣魚聖地，Trent River。油站周邊有多家大型工廠，運輸公司和居民社區/酒店，給本站帶來了穩定客源。

## 社區

Trenton 屬於Quinte West市，根據2016 人口普查數據。本市有人口43,577。夏天的人口約是平常人口的四倍，暴增的原因是度假人口激

## 利潤

加油站預計每年銷售量750萬升，每升油利潤4分，附加每升油近1.2分cross lease，每年油銷售毛利可超40萬。便利店預計年銷售額210萬，毛

利預計55萬，非接觸式自動洗車場和手動投幣洗車預計年銷售額28萬。Tim Hortons每年租金總計約5.5萬加TMI。加油站整體全年預計毛利超100萬。抓住一處擁有絕對潛力的物業不僅僅是一個良好的投資決定更是一個擁有時代相傳生意的難得機會。

## PROJECTED STATEMENT OF INCOME

3 Years (2022 - 2024)	2022	2023	2024
<b>REVENUE</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Sales - Gas	8,050,000	8,452,500	8,875,125
Sales - Convenience Store	2,100,000	2,205,000	2,315,250
Car Wash Revenue	280,000	294,000	308,700
Rental Income	55,000	73,879	74,557
Total Revenue	10,485,000	11,025,379	11,573,632
<b>EXPENSE</b>			
Cost of Goods Sold - Gas	7,526,750	7,903,088	8,298,242
Cost of Goods Sold - Convenience	1,533,000	1,587,600	1,666,980
Salaries and Wages	168,630	168,630	168,630
Vehicle Expenses	5,251	5,382	5,544
Bank & Credit Card Charges	143,000	143,000	143,000
Property Taxes	31,500	31,500	31,500
Insurance	8,785	9,136	9,593
Professional Fees	2,650	2,756	2,894
Office and General	2,200	2,288	2,402
Utilities	45,900	45,900	45,900
Carwash Supplies	32,000	32,000	32,000
Telephone Charges	1,800	1,872	1,966
Repairs and Maintenance	5,450	5,559	5,670
Total Expense	9,506,916	9,938,711	10,414,321



**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

# 張祖平國際攝影藝術作品選《楓·正紅》 加拿大首發式暨攝影作品展將於9月9日舉行

由加拿大多倫多小眾俱樂部和加拿大美洲電視臺聯合主辦的張祖平國際攝影藝術作品選《楓·正紅》加拿大首發式暨攝影作品展將於9月9日舉行開幕式。展出具體時間: 攝影展 2022年9月1日-9日 10a.m - 6p.m, 展出地點: 楓葉之國藝術館 ICANARTSINC., 具體地址: 650 STOUFFVILLEROAD, RICHMONDHILL ON, L4E 3P5。

張祖平介紹說: “新書首發儀式及簽售會時間: 2022年9月9日(星期五)2:00pm - 6:00pm, 歡迎正裝出席, 百幅佳作觀賞、大師當場作畫、高檔精美禮品、典雅輕餐酒會、肖像攝影優惠。9月9日的張祖平國際攝影藝術作品選《楓·正紅》攝影藝術作品首展日酒會VIP票一共祇有100張, 票價\$100加幣, 現正在預售中! 已經有很多被預定了, 歡迎聯系本人及小眾俱樂部購買, 首展日禮物超值。期待蒞臨, 不勝榮幸!”

張祖平藝術簡介: 張祖平, 中國遼寧省本溪市人, 旅加著名攝影家, 國際攝影家聯盟會員(GPU)、國際影藝聯盟會員(FIAP)、英國皇家攝影家學會會員(RPS)、加拿大IPF國際攝影師聯盟顧問, 2017年被授予“加拿大建國150周年先鋒攝影師”勳章, 同年被英國皇家攝影家學會推薦參加《第五屆世界攝影大會》被授予“世界優秀攝影師”稱號。2021年以來多次在國際攝影大賽中獲得金獎及金像獎、銀、銅及勳帶獎。

據悉, 首發式上, 公益及慈善捐款——張祖平部分作品拍賣, 所得款項捐贈《華人博物館》、安省殘疾人協會、加拿大帕金森基金。

## 主題廣告詞:

- 品世界名酒
- 喝頂級香茗
- 嘗法式甜品
- 賞祖平鏡像
- 現場還有著名畫家作畫, 攝影作品拍賣, 歡迎前來參觀和收藏攝影作品。

## 新書首發儀式及簽售會主要內容:

- 一、2p.m-2:40p.m 新書發布會 主持人: 中文王慧、英文陳丹蕾
- 二、2:50pm-3:30pm 張祖平攝影藝術研討會 研討會地點在展廳二樓會議廳 VIP 人員參加, 每人簡短發言。
- 三、3:40p.m-6p.m 參觀攝影展 繪畫大師劉任求和加拿大“七人畫派”傳人簡森
- 四、3:40p.m-6p.m 輕餐酒會 (高檔法式甜品、尊貴的幻影溪葡萄酒、茶中愛馬仕 TWGTea 的茶) 席間大提琴演奏: 演奏者賀子瀟 (大提琴手 多倫多大學作曲專業在讀博士)

## 冠名贊助:

- Toucan Quality Flooring Plancher de Qualite Triforest Inc.
- 地板批發公司 <https://triforestflooring.com/>
- 黃金贊助:

冠名贊助: Toucan Quality Flooring Plancher de Qualite

張祖平攝影作品首展日酒會  
Zuping Zhang Photography Album  
Launch Ceremony & Wine Tasting

星期五 九月九日 下午 2:00-6:00  
Friday, September 9th 2pm-6pm

Location 地址: ICAN ARTS INC  
650 STOUFFVILLE RODA, RICHMOND HILL

Ticket 票價: \$100

EACH TICKET COVERS RED, WHITE AND WINE TASTING, FRENCH STYLE DESSERTS, AND ONE GUARANTEED PRIZE - PHOTOGRAPHY ALBUM, A BOTTLE OF WINE, OR A SET OF SILKSCARF.

票價包括各種葡萄酒、冰酒品嘗附加其中一件獎品(攝影作品集, 葡萄酒, 或定制攝影作品絲巾)

品世界名酒 | 喝頂級香茗 | 嘗法式甜品

TWG Tea <https://twgtea.com/>  
安泊金融 <https://amberfinancial.com/en/about>

方)一份; 3、幻影溪的酒一瓶; 4、TWG Tea 茶一套; 5、藍冰酒或 Vegan 紅酒一瓶。

友情贊助:  
法式甜品 <https://www.patisserielacigogne.com>  
楓葉之國藝術館 [www.icanart.com](http://www.icanart.com)  
摩石建築公司 <http://benestone.com/>  
綠色生命養老集團

媒體支持:  
今日頭條、北美微頭條、《鳳凰衛視》、《國際藝術新聞網》、輕鬆加拿大、楓華傳媒集團(《投資周刊》、加中資訊網)、中文熱點、我愛活動網、華藝傳媒新聞網、世界華文媒體、加拿大小象傳媒等。

現場嘉賓均獲贈以下禮品之一: 1、張祖平精美攝影集一冊; 2、張祖平攝影作品定制絲巾(一套 2

來源: 張祖平提供

# 加拿大河南同鄉會、河南商會 2022 多倫多夏季野餐會 8 月 28 日盛大舉行



本刊訊

籍老鄉在野餐會上親情為大家免費提供了美味可口的現場燒烤，羊肉串，牛肉串。現場排隊一度供不應求，大家好不快活。網上賣得火爆的開封府親友團免費提供的燒雞和油潑面，老板蔓莎說是為了回饋老鄉們平時對她生意的照顧。老時光飯店免費提供的河南瀘面更是獲得老鄉的交口稱贊。

除美食外，在野餐會上，加拿大河南同鄉會組織草地排球、羽毛球和撥河比賽，並成立河南同鄉排球隊、羽毛球隊、乒乓球隊以及武術隊。同時，在野餐會上還有歌舞、樂器表演並成立河南同鄉歌舞團、合唱團，歡迎鄉親們積極參與、踴躍報名。此外，在野餐會上，原河南醫學院在多倫多的博士和醫師們組成醫療小分隊為河南鄉親免費義診。大家在品嚐美食的同時，度過一個美好和愉快的夏日。有興趣參加同鄉會的老鄉們可以掃下面二維碼。

來源：加拿大河南同鄉會、河南商會提供圖文



# 第八期《快樂唱歌益智養生活動》 在 Oakview Terrace 皇家庄園圓滿舉行

本刊訊

8月28日周日晚6:00-7:30 pm 在 Oakview Terrace 皇家庄園順利舉辦了第八期《快樂唱歌益智養生活動》。這次活動以線上線下同步進行，久違的線下活動引起了更多朋友的加入，讓此次活動更多姿多彩。

會務為滿足 Zoom & 演播現場學唱歌同時進行的挑戰採用創新的登記方式有條不紊的忙碌着

焱律師為 Choral singing for seniors 捐贈定制120塊新品蛋糕供老年朋友品嘗

本期則請到了著名的聲樂老師：苗苗老師 以及 舞蹈老師小邱來為大家進行唱歌和跳舞的教學。

在上半程，則是由小邱老師教大家跳舞走位，並通過有助於大家健康的方式進行改編。

小邱老師對於每一個舞蹈的教學都是盡心盡力的。她將複雜的部分進行一小部分一小部分的拆分，讓大家能夠易懂易會。為的是讓大家能在課後可以隨時的進行練習。在課上，所有人跟隨着小邱老師的節奏擺動着。“左腳，右腳，好叻，再來一次，左

邊的手擺擺，右邊的手再擺擺。注意大家做的時候不要傷着自己哦！”隨着小邱老師的口號和提示，大家也沉浸其中，跳得不亦樂乎。

在下半程，是由RCM註冊教授，中國音樂家協會會員苗苗老師跟大家一起練習歌曲《可可托海的牧羊人》《南屏晚鐘》，並通過理論的支撐來告訴大家如何通過唱歌的發聲技巧來鍛煉自己的聲帶並有節奏的進行呼吸運動，并一一指出大家所遇到的困難并告知相應解決辦法。

王苗苗老師現場教學如何通過唱歌的發聲技巧來鍛煉自己的聲帶

《快樂唱歌益智養生》現場氣氛開心快樂，大家贊不絕口，被稱作是一生中飛來的快樂

苗苗老師還教大家如何說唱。大家也都很認真的學習着所教授的曲目《畫你》及《最遠的你是我最接近的愛》。課後，大家不僅學會唱這首曲子還能舒緩情緒，增加免疫力和快樂養生。

中場休息時，會場為大家烹飪美味食品，供參與活動的老年人們享用。



錦添食品章總免費為活動提供\$800 親帶六盒剛出爐的月餅為快樂歌唱活動送上中秋祝福

Jeff Zhang代表皇家庄園麗總為此活動敬贈5瓶高級冰酒，并祝活動圓滿成功。

方太厨電產品部經理 Vincent (ah Son)送上方太厨電對中老年餐飲的關愛

加拿大知名愛心企業為《快樂唱歌益智養生》活動提供贈品祝大家開心健康

朗迪酒庄所提供一天一夜的貴賓住宿體驗+免費品酒 & LCBO價值26加元的郎迪白葡萄酒10瓶、錦添食品

為大家特別贊助價值\$800刀的美味食品，親帶六盒剛出爐的月餅為快樂歌唱活動送上中秋祝福。章律師事務所為大家提供120塊新品蛋糕及2瓶高檔保溫杯、方太厨電提供的厨夫人砂鍋3個及高檔保溫杯5瓶、皇家庄園麗總提供活動5瓶高級冰酒、太平洋迅捷旅游贈送50頂旅游太陽帽、方太厨電2位大厨携3套小方盒專為中老年朋友蒸烤適合中老人口味的【錦添食品】。

最後，活動在一片祥和和圓滿結束，此次活動是由聯邦政府指定的輕鬆傳媒聯合各社團共同舉辦這一次的益智養生公益活動。活動得到了眾多愛心團體和組織的支持與肯定。

# 2022-2023 CRS 稅務及海外資產高危機問題:

## 一年一度中國注冊資本最大律師合伙人聯手加拿大頂尖財富專家剖析

### 中國頂尖律師團隊教你如何申報海外資產 高效資金周轉, 實現稅務規避

加拿大銀行上個月再次宣布將利率上調至2.5%, 這是過去24年來最大漲幅, 而這究竟意味著什麼呢? 利率、抵押貸款利率和通脹率多得多的周期正在開始...不可否認, 更高的抵押貸款利率將壓低房價, 因為一旦抵押貸款利率上升, 祇有最高收入的家庭才能負擔得起今天的價格。在經濟收緊政策下, 你的海外賬戶還好麼?

隨着通貨膨脹的加劇, 央行的加息, 股市的跳水, 失業率的增加, 越來越多的家庭擔心經濟的下滑可能會導致過高負債的家庭走向破產, 而這也導致不少移民考慮到資金周轉的問題。世界各國已經逐步實施了有關稅務信息自動交換的國際標準, 並通過CRS 信息交換, 全球獲得了1070億歐元的額外稅收收入。擁有境外資產配置或進行跨境投資的個人應盡早梳理現有資產配置及架構, 了解自己的稅收居民身份及相關稅務合規和外匯現狀, 並評估可能存在的稅務風險, 並從長遠角度分析不同投資架構模式下的CRS及稅務影響, 早做規劃! 9月15日博富科技財富論壇的律師團隊將會親臨直播現場, 為大家深度剖析更安全規避海外資產稅收的方法, 掃描下文二維碼即可報名。

### 全球徵稅 CRS 是不可忽略的議題

目前加拿大的兩家大銀行已經調整了基準利率, 皇家銀行和道明銀行截至周四上午將其最優惠貸款

利率從 3.7% 提高到 4.7%。加拿大宏利銀行今年四月份的一項民調顯示, 如果房貸利率進一步上升, 有18%正在還房貸的人將考慮賣房。

隨着我們所看到的所有全球動蕩, 以及美聯儲在通脹飆升的情況下, 全球徵稅CRS 系統也在不斷完善中。

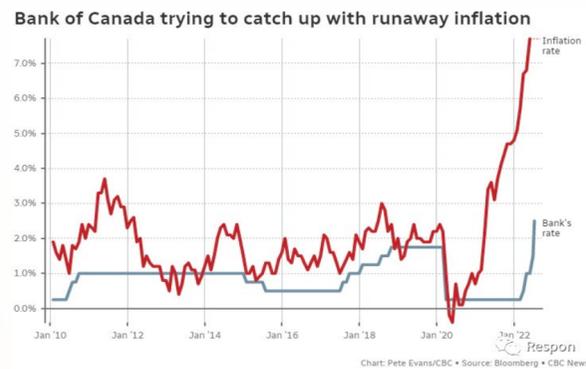
目前, 已有100多個國家或地區承諾加入CRS體系進行金融涉稅信息互換。隨着金融賬戶涉稅信息交換範圍的擴大, CRS對金融機構合規管理、企業或個人的境外投資及金融資產管理將產生巨大影響。加拿大稅務局可以通過一筆匯款, 查到你過去10年的海外資產和收入, 以及是否有申報...

試圖通過申報海外資產來進行資金周轉的議題不容忽視, 特別是當下市場正處於一些危險時期。我們又該如何高效配置資產, 讓手裏的錢發揮最大的價值呢? 如果你想了解更多千萬。

對高淨值家庭而言, 學會運用資本作為財富傳承的重要工作, 需要被充分重視和利用起來。合理分散風險的同時, 實現財富增值才不會被套牢。歡迎掃後文二維碼, 報名9月15日講座, 掌握財富密碼! 報名講座 獨家傳授

### 2022 博富科技財富論壇 9月盛大開啓!

上圖是去年【博富科技財富論壇】的精彩瞬間, 超300位在線觀眾和加拿大著名會計師, 財富資產管理高端規劃師, 專業律師領袖共同就現狀與機遇, 影響與應對, 財經趨勢和稅務策劃等大家關心的問題發表了見解。9月15日2022年第



一場論壇論壇已經蓄勢待發! 歡迎通過後文二維碼報名參加獲取入場密碼。人數有限, 抓緊報名! 中加頂尖律師教你如何規避海外資產配置及稅務籌劃的操作陷阱?

2022年9月15日  
ZOOM 直播間  
ZOOM: 896 3106 8107

9月15日 周四  
報名9月15日 10:30am(溫哥華時間)的線上講座, 和頂尖財稅顧問進行線上一對一交談

- 溫哥華 | 10:30am 聯系電話: 778-989-8739 (Christy)
- 薩省 | 11:30am 聯系電話: 306-881-3897 (Francis)
- 安大略省 | 1:30pm 聯系電話: 416-889-2999 (Julie)

### 博富科技 - 簡介

博富科技總部位於加拿大安大略省, 於2021年在全加拿大各地推廣, 作為集各行業專業人士(律師, 會計師, 基金經理, 移民律師, 保險經紀, 地產經紀, 營養

師, 歌唱舞蹈等..) 與高淨值客戶為一體的高品質社區, 通過得天獨厚的人脈網絡以及高端活動, 不僅幫助會員加深相互間的了解, 還能夠為其提供一站式的專業服務, 堪稱專業人員的“UBER”平臺! 會員與會員間不僅在商場上互通有無, 強強聯手, 共享客戶資源, 更能在私下成為莫逆之交。

9月15日資產配置專題講座:  
溫哥華時間10:30am  
演講嘉賓  
1. 來自中國的注冊資本規模最大的律師事務所的合伙人律師:

- 劉莉律師  
中聞律師事務所  
· 目前CRS在中加兩地海外資產管理情況?  
· 中國遺產及加拿大海外資產貨幣兌換?  
· 出入境相關政策?  
· 如何繼承父母國內的財產?

4. 加拿大金牌律師:  
Crystal Jin  
LLM, MBA

· 夫妻財產的最終分配與同居的分割在辦理上的陷阱有哪些?  
· 如何規避婚姻變化帶來的家庭財富流失?  
· 再婚家庭怎樣確保親生子女權益?  
· 怎樣合理規劃晚年生活, 實現健康財富無憂?

3. 加拿大多倫多地區高端金牌會計師:  
郭珉會計師  
加拿大通用會計師, CPA  
· 加拿大稅務局花6億專項資金查海外資產, 重點查哪一方面? 應該如何應對?

· 自住房出售取得的收益免稅條件, 投資房轉自住房要報稅嗎? 怎樣申請租房作為自住房享受增值免稅?  
· 海外資產的申報, 如何最大限度將資產零稅負轉入加拿大?  
· 個人節稅的工具: RRSP&TFSA&保險, 各自的省稅功能及缺陷。  
· 私人控股公司如何實現增值零稅負, 享有近90萬增值的免稅額?

· 疫情期間的各項政府補貼應如何報稅?  
2. 世界資產管理領域業績頂級規劃師-Winnie Hong Wei Liao:  
廖蔚總裁  
瑞邦資產管理公司  
· 財富結構中的個人與家庭部分的配置比例多少恰當?  
· 如何規避雙親把親生子女變成稅務詐騙?  
· 隱私資產及傳說中的現金值如何當活期賬戶使用?

· 控股公司, 家庭信托及海外資產的轉移, 如何實現“0”費用?  
· RRSP如何運用其中的資本, 一筆錢套取兩筆的價值?  
ZOOM: 896 3106 8107  
9月15日 周四

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

500萬國內轉帳到海外購置的房產被充公?  
BC省高級法院審結了一起“華人洗錢案”: A先生兩棟總估值近300萬加元的房產被政府充公, 另有6.7萬加元現金被沒收...據悉這位A先生祇是把國內等值500多萬加元的資產在2015年分批轉移至BC省, 用於購置房產和生活所需。

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

把手教你海外資產配置與重組的秘訣!  
謝絕保險經紀, 銀行, 會計專業人士參加。  
ZOOM: 896 3106 8107  
9月15日 周四

Respon Wealth  
瑞邦資產管理公司  
瑞邦資產管理公司, 總部設在多倫多, 擁有自建大樓, 專業從事家族財富傳承、資產規劃、稅務策劃等, 在加拿大五個省擁有近十個分支機構。瑞邦資產管理公司廖子

蔚總裁 (Winnie Hong Wei Liao), 三十年金融管理經歷, 2021年以及過往的數年 有着SunLife (永明人壽) 全國排行榜的驕人業績; 榮獲資產管理世界行業最高榮譽頂級百萬圓桌 (TOP table of MDRT) 終生會員; 2018年前連續十年蟬聯加拿大 London Life (倫敦人壽) 全國排行榜, 成就遠同行世界頂端! 尤其在 2021年疫情特殊時期, 引領瑞邦資產團隊業績保持加拿大大型金融機構同行業排行榜!

(來源: 瑞邦金融提供圖文)



## 如何像袁泉一樣，穿出高級知性美？

袁泉，大抵就是從亦舒書中走出來的智慧女性標杆，借用師太的句子，她有“一副不含糊的事業女性模樣”。

近幾年，袁泉對高知型女性的刻畫尤其讓人印象深刻。

相信很多人是從《我的前半生》裏的唐晶認識袁泉的吧，作為一個職場女強人她剛柔并濟，面對戀人自信也果敢，對待朋友又慷慨無私，活出了很多人理想的樣子。

哪怕是在《流金歲月》裏不是主角的小姨，一出場就能牢牢吸引住大家的眼光，人到中年也恣意瀟灑，姿態極美，迷人氣質絲毫不遜色于主角。

最近熱播的《玫瑰之戰》，袁泉飾演的全職太太顧念重回職場，依然是獨立的智慧女性。

作為一名專業度極高的演員，袁泉的每個角色完成度都很高，曾三次獲得金雞獎最佳女配角，兩次獲得百花獎最佳女配角。

上個月，還憑借《中國醫生》中飾演的重慶醫學科主任文婷，斬獲了36屆百花影後。

無論作品中還是生活中，袁泉都能讓人和智慧女性聯系起來。

而她的衣着也和她本人的氣質相近，看似簡單的款式，却剪裁精良，細節考究，蘊含着見過世面之後的大智慧，不用爭搶就是引人入勝的好風景。



景，時刻為自己的演藝生涯提氣。

### 智美女性的衣櫥

#### 以簡約質感構築永恆的風格

縱觀整個演藝圈，像袁泉這樣以文化底蘊、知識和智識作為底色，加上敬業和專業的態度支撐起每個角色的智美女星，也越來越多了。

智美，無關年齡，隨着閱歷的沉澱愈發閃耀。

#### 惠英紅

就像惠英紅、劉敏濤、鄔君梅，因為永不褪色，與日俱增的智慧帶來內心的篤定和從容，直到有一天她們收穫屬於自己的鮮花和掌聲。

智美，無懼年齡，因為擁有面對變化的底氣。

就像薛凱琪、張儀，敢于在成長路上不斷挑戰自己和超越自己，走上更大更耀眼的舞臺。

即使她們年歲增長，也不會擔心什麼，因為智美鍍上的幾分魅力，幾分美麗，幾分迷人，就是最大的底氣。

智美女性相信衣着是內心的外觀。

她們的舉手投足、衣着品味都和內心高度契合，她們都偏愛剪裁簡約、顏色幹淨、廓形利落、微妙細節都流露着質感的衣服。

就像上面這些圖片中，她們和袁泉一樣沒有盲從潮流，都穿上了與自

己理念契合，主張“智慧彰顯美麗”的NEXY.CO (奈蔻)。

袁泉演繹NEXY.CO (奈蔻) 思想分員大片

想想在我們身邊，也不乏這樣讓人欣賞的智美女性吧。她們有見識、有品位、在自己的圈子內有影響力，有高收入或高成就，她們對生活、衣着的選擇上有高雅的品位和考究的細節。

這些讓我們欣賞的女性，也像NEXY.CO (奈蔻) 選擇的品牌代言人袁泉一樣，是我們心之向往的智美人生偶像。

### NEXY.CO 經典單品

為智美人生加持能量、定格高光

如果你一直在創造屬於自己的智美人生，但很難在國內找到和你氣質相投的高品質服裝，那麼別錯過簡約質感又獨具匠心的NEXY.CO (奈蔻)。

NEXY.CO (奈蔻) 提供以時尚職場為主的多場合服飾，以“知性、



簡約、智美”的品牌風格，令着裝者由內而外彰顯美麗，別具一格綻放品位。

智美女性在職場拼搏，注定離不開西服套裝，就像袁泉身上這套NEXY.CO (奈蔻) 經典  $\pi$  suit。

很喜歡NEXY.CO (奈蔻) 對它的智美解讀：

“掀開突顯女性柔美線條的S時代，揭過強調女性極致比例的X時代，開啓女性剛柔并濟，智美兼具的  $\pi$  時代。”

這件“ $\pi$ 時代”的西裝，就像數字  $\pi$  一樣精確精細，穿上身塑造出女



性優雅得體又獨當一面的氣質。

就像數字  $\pi$  一樣擁有無限可能，用智慧造就自己的永恆美麗。

以經典款  $\pi$  suit 形成的強大西裝矩陣，為智美女性提供了豐富多樣的選擇，代言人袁泉也嘗試了更具藝術氣息的莫奈睡蓮印花，這也是NEXY.CO與紐約大都會藝術博物館的聯名款，這些新穎的設計，為經典西裝創造了更多可能性，也體現智美的多維度時尚表達。

總之， $\pi$  套裝的無限可能也體現在它豐富多變的樣式，喜歡帶有細節個性的款式，可以選擇大氣的圖案款。

喜歡簡約的純色款式，也有很多顏色可供選擇，極簡的黑白灰，雅致的淡彩色，都值得在智美女性的衣櫥裏擁有一席之地。的線條，所以在穿直筒半裙的時候，可以把上衣擺束進裙腰裏，展現被直筒半裙修飾後的傲人曲線。

(來源：時尚臨風)

## 完美收官！青商與您相約明年再見！

# 2022 “Neverland” 夢幻島 海外華人學生音樂節圓滿落幕！

2022年8月28日晚，萬眾期待的NEVERLAND第一屆音樂節在多倫多佔地面積最大最奢華的夜店Rebel圓滿落幕。本次音樂盛會由UTSCSSA主辦，加拿大青商俱樂部，InsMax+ Beauty Lounge, adnanmedia聯合主辦，并大約吸引了各個高校上千名多倫多華人留學生到場。

本屆音樂節邀請了集結了多家知名舞團工作室，人氣Rapper，中國好聲音冠軍歌手等出色的表演者們為觀眾帶來共12組包含不同風格的音樂和舞蹈表演。欣賞完精彩的歌舞表演後，由多位著名DJ將現場氣氛推向新的高潮，DJ們一邊表演一邊在場觀眾交流互動，場下的尖叫聲不絕于耳，大家的情緒亦越燒越旺，場上場下完全融為一體，聲浪、人浪融合，置身其中，所有人伸出雙手，觸摸心靈，召喚快樂、飛揚青春！音樂節的最後在觀眾的歡呼聲中閉幕。

首屆NEVERLAND音樂節震撼了整個夜晚，點燃了同學們的激情，讓同學們在音樂中得到了快樂和享受！也因為留學生們的到來給加拿大青商俱樂部注入了一大批年輕的，活力四射的新鮮血液。

我們不僅為在加拿大的年輕創業者和青年企業家搭建共創、共贏的共享平臺，為創業激情提供動力。俱樂部還會通過年輕一代最喜歡的方式—娛樂從而搭建年輕企業家與來自各個領域的商業專家之間的溝通橋樑，幫助青年創業開發社會資源，構建人際網絡，共享政策資訊，開拓商機，促進年輕企業家之間的交流和溝通！



### 成就夢想 盡在青商



## 世界青商俱樂部

世界青商大會(WORLD YOUTH BUSINESS CONFERENCE)，是在中華人民共和國發起，由世界青商俱樂部、中國對外貿易經濟合作企業協會共同主辦，中國人口福利基金會公益支持的世界青年商業盛會。世界青商大會的建立，旨在為世界各國青年企業家和創業者搭建共創、共贏的國際合作平台，推動構建經濟全球化背景下的青商命運共同體。



加拿大青商俱樂部  
Canada Youth Business Club

## 加拿大青商俱樂部

加拿大青商俱樂部 (Canada Youth Business Club) 是在加拿大成立的，是世界青商俱樂部第一個海外會員國，為鼓勵和支持青年自主創業而成立的組織。我們為在加拿大的年輕創業者和青年企業家搭建共創、共贏的共享平台，為創業激情提供動力。我們為會員提供圍繞創業而進行的一系列服務，如創業輔導、法律稅務市場諮詢、商業計劃制定講座、創業基金申請、融資申請幫助等。俱樂部將搭建年輕企業家與來自各個領域的商業專家之間的溝通橋樑，幫助青年創業者開發社會資源，構建人際網絡，共享政策資訊，開拓商機，促進年輕企業家之間的交流和溝通。

# 延續日出和日落 不一樣的家園 | 湖濱公寓 Harbourwalk 萬眾期盼即將啓航！



這裏是坐落在密西沙加的湖濱湖景村  
Lakeview Village  
占地177英畝 充滿活力  
加拿大最具變革性的全新規劃社區  
加拿大湖上最長的Pier碼頭  
大佬級開發商 Tridel 牽頭  
六大頂尖開發商聯合打造  
湖濱社區豪華公寓 Harbourwalk 第一期  
即將到來！

Harbourwalk at Lakeview Village  
不一樣的家園



與57,000 平尺的歐式庭院相連  
安大略湖正席之位，坐擁千畝湖景  
提升21 世紀前所未有的水平  
至尊便利 隨手可得  
位于Lakeview Village的中心湖景廣場  
兩側餐廳、商店、藝術和文化中心  
前往海濱，公園，聽音樂會，享湖畔野餐  
Harbourwalk額外配置  
豪華樓中外湖景泳池、室內Spa，2個健身房

地處C位 連接兩地  
毗鄰多倫多和密西沙加兩大GO 火車站  
湖濱大道連接多倫多和哈密爾頓！  
輕鬆直上QEW高速  
12分鐘到多倫多大學密市分校  
12分鐘到多倫多皮爾遜國際機場  
20分鐘到多倫多市中心  
25分鐘到尼亞加拉瀑布

就業潛力 未來社區  
將成為加拿大最大的創新和研究中心  
現代的辦公空間、會議中心和酒店  
遍布領先的科技公司和跨國公司



創造超過9000工作崗位！

Harbourwalk公寓詳情  
【開發商】Tridel  
【建築商】Architects Alliance  
【室內設計】II BY IV Interior Design  
【地址】1300 Lakeshore Road East,  
Mississauga  
【房型】1室-3+Den單元  
【樓層】兩幢樓，每幢19層



【單元】433單元\430單元\863單元  
【面積】579-2000平方尺  
【交樓日期】預計2028年

我愛我家團隊獨家參觀Harbourwalk項目  
Tridel首次曝光第一期Harbourwalk  
傾情介紹該樓盤公寓  
延伸湖上奢華生活  
日出和日落的無盡視野  
20000人將會入住此地  
所有人第一次住在湖景村的機會  
家庭、學生至尊首選！

Harbourwalk更多詳情，一手資訊，速度聯系我  
愛我家，了解最新市場動向！

647-268-6688

我愛我家  
Big Realty Inc. Brokerage  
陪你发现心中的家  
樓花買賣 商業物業 物業管理  
二手交易 地產開發 經紀培訓  
V-VIP價格 | 開發商內部選盤

Grace Zhang  
國語 | 粵語 | ENGLISH

