

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108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

封2-封4

RIFO 4TH ANNIVERSARY AWARDS DINNER

不忘初心 筑梦前行

2022 RIFO集團四周年慶暨頒獎晚宴 11月27日盛大舉行

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

12月8日 加拿大頂尖地產專家和財富專家在為您解析: 2023年經濟是風口還是虎口, 外國人限購政策出台後, 未來全加的房地產走勢將何去何從?

報名線上講座, 和頂尖理財顧問進行線上對一對一交流

溫哥華 || 10:30am 778-989-8739
多倫多 || 12:30pm 306-881-3897
安大略省 || 1:30pm 416-889-2999

DAVID GUO
BROKER · 頂尖經紀

僅提供高質量的住宅和大型商業地產服務

(416) 303030-5
dg@DavidGuoTeam.com

Real One Realty Inc.

- 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 | JO HOME

想做團隊 就来新趨勢地產

我們培养了
20支銷售過億團隊 8支銷售過2億團隊

微信客服 微信公眾號

416-333-1111

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

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



EMPEROR 英皇貸款集團
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



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



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



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 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

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

士加堡豪華全獨立新开工



Midland Ave/Huntingwood Dr, 豪華兩層全獨立, 約4200呎。

北約克豪華全獨立新开工



Lawrence Ave/Bathurst St, 豪華兩層全獨立, 約4300呎。

列之文山豪華全獨立新开工



Bayview/Major Mac, 豪華兩層全獨立, 約4000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

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。

北約克豪華全獨立完工



Yonge/Sheppard E., 豪華兩層全獨立, 約4000呎。

**自建豪華和
投資新房講座**

30 Leek Cres #102, Richmond Hill

2023年01月21日 周六

2:00~4:00 pm

預定請電:

416-984-3988

5 個名額

www.benestone.com mmao@benestone.com

摩石建築為您建新房，比買新房更經濟實惠





瑞邦資產管理公司

Respon Wealth Management Corp.

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

瑞邦金融專家推薦

如何持有鑽石資產，讓您成為財富贏家

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

資產講座要點

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

主題: 2023年開年三聯講
針對2023年加拿大稅務、
法律、地產走勢全方位解析

講座時間: 1月17日/18日/19日
1:30pm 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

曼省 431-554-2328

滑鐵盧 902-314-6962

respon.office@gmail.com



2022瑞邦金融慈善晚宴



總理特魯多先生與廖子蔚總裁



2022瑞邦杯華龍高爾夫隊際賽

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需上稅

- 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，累積稅務知識，2021年及連續數年 Best Life (永明人壽) 全國銀行榜的精英業務。2018年榮獲十年聯誼加拿大 London Life (倫敦人壽) 金牌銀行榜，並獲資產管理世界行業最高榮譽「精英獎章」(TOP table of MORT) 殊榮會員，業績達同行世界頂端！

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

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

張裕榮 Edward YW. Cheung 律師

曾任加拿大聯邦稅務局，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



一德地產

EASTIDE 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



LITIGATION LAWYERS

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



Y. LIU LAW FIRM

焱律師事務所

訴訟·移民 婚姻調解

Matrimonial Disputes

商业诉讼 Litigation 留学移民 Immigration 公司法务 Corporate Law 婚姻调解 Family Law

地产买卖 Real Estate 遗嘱继承 Estate Law 刑事诉讼 Criminal Law

P: 905.604.5521

E: lawyer@liuyan.ca

F: 905.604.5531

W: www.liuyan.ca

Toronto Office: 955 Bay St. Unit 1, Toronto M5S 2A2

Markham Office: 105 Main St. Unionville, Markham L3R 2G1



马律师
Maryam Abdulhaq

曾律师
Selina Zeng

焱律师
Yan Liu

哈雷律师
Khalid Arshad



RIFO年度樓花銷售冠軍——RIFO精英置業的Tony Song



RIFO年度租賃冠軍——RIFO加中置業的Bonnie Wang



RIFO年度商業銷售冠軍——RIFO加華置業的王飛



RIFO 2022年度鑽石大獎：
15名經紀獲得RIFO 2022年度鑽石大獎；



RIFO 2022年度白金大獎：
28名經紀獲得RIFO 2022年度白金大獎；

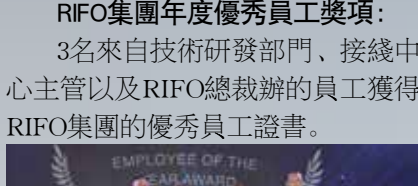
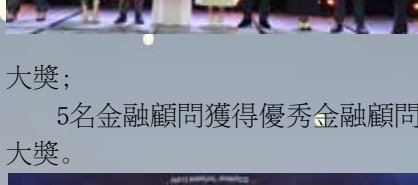


RIFO 2022年度總裁大獎：
36名經紀獲得RIFO 2022年度總裁大獎；

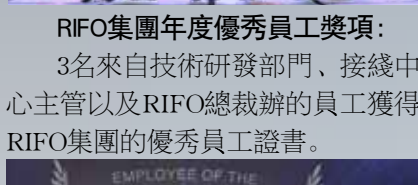


RIFO 2022年度Sales Achievement獎項：
63名經紀獲得RIFO 2022年度Sales Achievement頒獎。

RIFO Fintech Group的優秀貸款經紀以及金融顧問頒發獎項：
7名貸款經紀獲得優秀貸款經紀

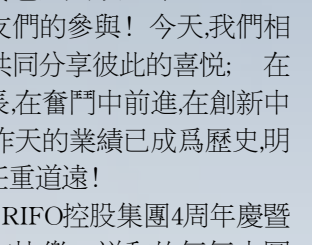
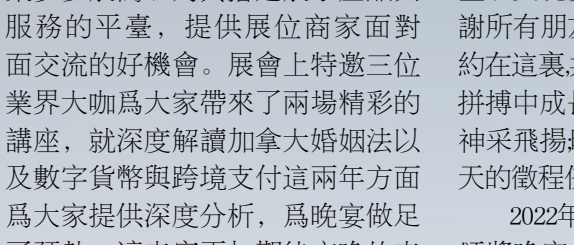
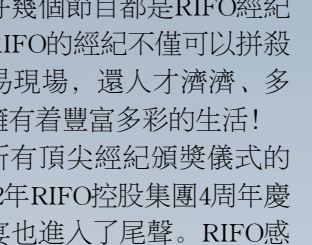
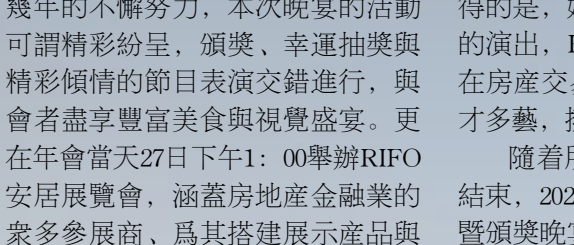


大獎：
5名金融顧問獲得優秀金融顧問大獎。



RIFO集團年度優秀員工獎項：

3名來自技術研發部門、接線中心主管以及RIFO總裁辦的員工獲得RIFO集團的優秀員工證書。



為答謝RIFO集團全體員工過去幾年的不懈努力，本次晚宴的活動可謂精彩紛呈，頒獎、幸運抽獎與精彩傾情的節目表演交錯進行，與會者盡享豐富美食與視覺盛宴。更在年會當天27日下午1:00舉辦RIFO安居展覽會，涵蓋房地產金融業的眾多參展商，為其搭建展示產品與服務的平臺，提供展位商家面對面交流的好機會。展會上特邀三位業界大咖為大家帶來了兩場精彩的講座，就深度解讀加拿大婚姻法以及數字貨幣與跨境支付這兩年方面為大家提供深度分析，為晚宴做足了預熱，讓來賓更加期待夜晚的來臨。

得的是，好幾個節目都是RIFO經紀的演出，RIFO的經紀不僅可以拼殺在房產交易現場，還人才濟濟、多才多藝，擁有着豐富多彩的生活！

隨着所有頂尖經紀頒獎儀式的結束，2022年RIFO控股集團4周年慶暨頒獎晚宴也進入了尾聲。RIFO感謝所有朋友們的參與！今天我們相約在這裏共同分享彼此的喜悅；在拼搏中成長在奮鬥中前進在創新中神采飛揚昨天的業績已成為歷史明天的徵程任重道遠！

2022年RIFO控股集團4周年慶暨頒獎晚宴在快樂、祥和的氣氛中圓滿結束！

晚宴中，無論是火爆熱烈的街舞表演，歡快奔放的小提琴演奏，還是柔美細膩的女聲獨唱，都給嘉賓們帶來了愉快的視聽享受，更難



不忘初心

2022 RIFO集團四周年慶暨頒獎典禮



本刊記者 梁曉敏 唐珊珊 採訪報道

2022年11月27日，RIFO控股集團（RIFO HOLDING GROUP）在萬錦希爾頓酒店隆重舉行“不忘初心，築夢前行”2022 RIFO集團四周年慶暨頒獎晚宴。本次晚宴，是RIFO控股集團携旗下所有公司盛勢推出，參加本次活動的不僅有RIFO控股集團、RIFO地產集團旗下的合伙人公司及眾多的房地產精英，還有相關行業領軍人士、各大銀行代表、著名開發商及各大媒體，齊聚一堂，共襄盛舉！



本次晚宴，賓朋滿座，規模宏大，是繼2019年RIFO集團成功舉行綫下千人頒獎盛宴及隨後兩年的綫上頒獎晚會之後，RIFO集團綫下年會盛勢回歸；本次晚宴，不僅成爲引領“2022年年會季”開門紅，也成爲大家共同見證RIFO集團高瞻遠矚、邁向新高度重要裏程碑的重要時刻！

晚上5點30分晚宴始于走紅毯入場。那一刻，所有人的目光聚焦于紅毯走廊，以最熱烈的掌聲和最激動的心情首先歡迎RIFO所有獲獎人員、各公司總裁、特邀嘉賓和特別贊助商走

紅毯邁入會場。

他們的風采今夜格外璀璨，長長的紅毯猶如一幅畫卷，象徵着“邁向巔峰，走向成功！”。



本次晚宴，不僅旨在觥籌交錯間創造更多交流機會，更是爲了嘉獎RIFO集團旗下包括地產及金融領域的所有經紀2022年度的辛勤付出和貢獻，在這榮耀綻放之夜，分享成功喜悅，爲彼此喝彩！

主持人郭然和Dr. Lena Ma宣布晚宴正式開始，奏加拿大國歌、中華人民共和國國歌。



2022年是不平凡的一年，整個世界都處于動蕩不安的局面，房產市場也遇到種種困難，但RIFO集團高瞻遠矚，RIFO員工砥礪前行，憑着高超的戰略戰術和每個人的努力，整個集團取得了跳躍性發展，邁向一個又一個裏程碑！

2022是具有挑戰的一年，也是爲了未來蟄伏的一年。RIFO的成長離不開所有伙伴們的堅持和努力。晚會伊始，大家共同觀賞了RIFO集團宣傳片，與大家一起回味過去這跌宕起伏

又盎然向上的一年，RIFO的迅猛發展以及旗下企業的精彩瞬間令人感動！



隨後，RIFO創始人及CEO吉小碩先生登臺致辭。首先歡迎和感謝所有嘉賓的到來，并對所有支持RIFO的全體同仁及其家人表達了最誠摯的感謝！

吉小碩先生在致辭中指出：整個集團秉承着“Live Better, Love More”爲企業使命，持續努力創新，團隊不斷擴大，業績節節攀升。RIFO以科技爲核心驅動力，以“家”爲服務中心，對傳統房地產銷售業務進行商業模式創新，通過提升產業鏈效能，在爲客戶“解決痛點、創造價值、增強體驗”的同時，形成以房地產交易和租賃、安居服務及房地產金融三駕齊驅的龐大產業鏈平臺。RIFO集團高瞻遠矚，憑戰略戰術已經取得了跳躍性發展。



RIFO集團于2022年2月成功推出了RIFO Agent App 2.0，該產品汲取了集團在北美地產行業多年寶貴實踐經驗，定義出房產交易標準流程，構建出交易管理及服務戰略平臺。該產

筑梦前行

頒獎晚宴 11月27日盛大舉行



品讓經紀們能够更高效、更專業地服務客戶，為客戶帶來更美好的感受。RIFO Agent App 2.0是目前在北美整個房地產行業當中最先進、最能幫助地產經紀促進交易的移動端軟件。

吉小碩指出：RIFO集團是一個充滿理想、激情和社會責任感的公司，如今RIFO控股集團通過現金加股權的併購方式，吸引了越來越多的經紀公司加入。展望未來，RIFO堅持以“Live Better, Love More”為企業使命，致力在三五年內打造成為銷售超千億美金、引



領北美的房地產安居生態科技平臺。RIFO以家為第一空間並作為服務主體，從而提供與房地產交易和租賃、智能家居及房地產金融相關的服務與產品，朝着更高更遠的目標邁進！感謝RIFO的每一位同仁在這不平凡的時期裏與RIFO一道“不忘初心，築夢前行”，才有了RIFO整體業務的行穩致遠。讓我們一起擁抱未來，讓天下的每一個人、每一個家庭都能“Live better and get more love!”

緊接着，晚會上進行了Perfect Living Investments LP以及RIFO Realty Trust Fund揭幕儀式，這是RIFO Fintech Group推出的兩個基金項目。RIFO集團高級副總裁及董事Robert Fotheringham，RIFO集團獨立董事、前SunLife執行副總裁兼首席財務官、前CI金融公司首席董事Paul Derksen先生，RIFO Fintech CEO蔣志誠先生，以及RIFO Fintech副總裁、RIFO Fintech高級副總裁兼合伙人、RIFO Mortgage Services總裁Sheryl Wang女士為兩個基金揭幕。

揭幕儀式後，大家觀看了集團各業務板塊的宣傳短片，並分別聆聽了RIFO Fintech Group CEO蔣志誠先生、RIFO集團高級副總裁及RIFO董事會董事Robert Fotheringham，以及RIFO控股集團聯合創始人、RIFO地產集團總裁、RIFO-加中置業集團總裁吉斌先生的致辭。

通過這些激動人心的短片與致辭，與會者進一步了解了過去一年公司在各方面取得的進展，並更深入地了解了公司戰略發展的方向，這極大增進了各位同仁的工作信心，激勵了大



家在新一年鬥志！

在吉斌先生精彩致辭之後，RIFO 2022頒獎晚宴進入到最激動人心的重磅時刻——頒獎環節。這是對RIFO優秀經紀及顧問們一年辛勤工作業績的肯定與激勵！

RIFO2022 年度大獎花落誰家？

RIFO2022年度總冠軍獎項：RIFO創始人及CEO吉小碩先生、加中地產投資總商會會長孫志峰為RIFO2022年度總冠軍Emily Zhang女士（RIFO加中置業）頒獎，她同時獲得價值\$1萬加元的墨西哥坎昆家庭旅行獎勵！



RIFO年度冠軍團隊獎項：MCG Team的Annie Mortezaie, Jhin Liu, Celine Zhang以及Team leader Michael Ji獲獎，他們獲得RIFO集團獎勵的價值\$1萬加元的市場營銷費，從而幫助他們的業績再上一層樓！



RIFO 2022年度排名集團頂尖前10名Top 10頂尖經紀大獎：



RIFO-加中置業的(Master's Trust) - Johnson Wang
RIFO-恒藝地產的(HomeArt Realty) - Beverly Wong
RIFO-精英置業的(Royal Elite Realty) - Jenny Liu
RIFO-加華置業的(Master's Choice) - Frank Wang
RIFO-加華置業的(Master's Choice) - Jing Huang
RIFO-加中置業的(Master's Trust) - Sam Zhuo
RIFO-精英置業的(Royal Elite Realty) - Merry Zheng

RIFO年度單項冠軍大獎：

RIFO年度賣房冠軍----RIFO-加中置業的Richard Tao



RIFO年度買房冠軍----RIFO-加中置業的Kary Yang



投資·新聞

Investment & News

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc.



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第108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

封面故事 封2-封4

“不忘初心，築夢前行”
2022 RIFO 集團四周年慶
暨頒獎晚宴 11月27日盛大舉行

焦點訪談 A4-A5

【即將生效】多倫多市即將實行空置稅，所有業主必須申報！違者重罰萬元！

特別策劃 A6-A7

地產投資者是如何成長起來的（上）

行業動態 A12-A13

成就與理想
CPAC 成立 30 周年慶典暨 2022 年度慈善晚宴成功舉辦

行業動態 A14-A15

加拿大皇家銀行已同意以 135 億美元現金收購跨國銀行匯豐銀行在加拿大的分支機構！

業界動態 B18-B19

加拿大兩大新福利 12 月 1 日生效！聯邦政府馬上還要發三筆錢！

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 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



最新! 加拿大全國大部分房市銷售回升! 明年春季或開始回調!

本刊訊

CREA主席吉爾·歐迪爾 (Jill Oudil) 表示: 在10月, 全國的銷售數量出現自去年冬利率開始上升以來首次增長。當然, 我們知道需求仍在, 因此, 隨着借貸成本和價格的調整, 一些人只是在等待。

加拿大RBC銀行經濟師羅伯特·霍格 (Robert Hogue) 在一份報告中寫道: 10月的月度房屋銷售增長, 可能表明市場在過去7個月下跌36%後, 已接近谷底, “加拿大房市可能正在進入周期性低迷的後期階段”。

豐業銀行經濟師法拉·奧姆蘭 (Farah Omran) 表示: 需要看的是, 最近的銷售增長是否會引發買家重返市場, 就像之前的銷售下跌讓他們遠離市場。

一樣。她提醒說, 房價下跌的轉折點, 通常滯後於銷售數量。

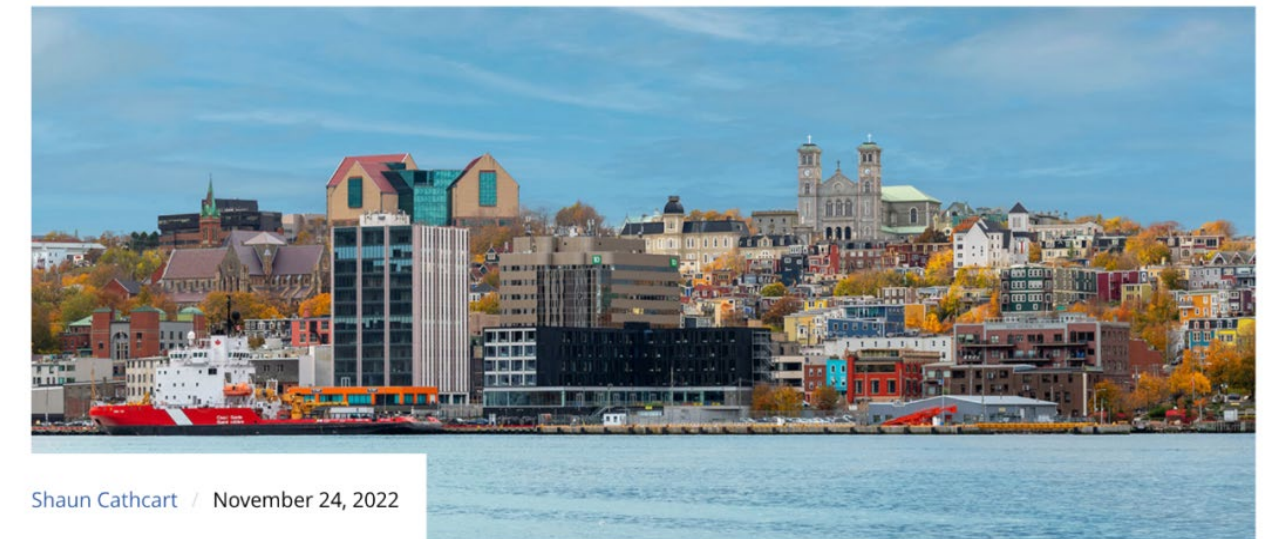
Desjardins的加拿大經濟高級主任蘭德爾·巴特利特 (Randall Bartlett) 在一份報告中寫道: “10月的住房數據讓我們謹慎樂觀地認為, 最壞的情況可能已經過去, 但調整仍會持續一段時間。”

Capital Economics表示: 目前的房市跡象令人鼓舞, 但現在說一切都已明朗化還為時尚早。房市不得不應對更高的利率。

決定利率未來走向的通脹, 在加拿大和美國都已看到緩解跡象。但滿地可銀行首席經濟師道格拉斯·波特 (Douglas Porter) 說, 世界其它地區的通脹在持續攀升。英國10月的通脹率高達11%, 歐洲至少有5個經濟體高于此水平, 比如荷蘭的通脹率到了16.8%的高位。

雖然總體通脹預期將在明年顯著放緩, 但通脹的持續時間將比許多人預期的要長。

來源: 多倫多君安地產



Shaun Cathcart / November 24, 2022

By The Numbers

Canadian Home Sales See Surprising Rise?

On Tuesday, November 15, the Canadian Real Estate Association (CREA) released its national housing statistics for the month of October. Below, CREA's Senior Economist Shaun Cathcart provides an update on the current state of housing markets in Canada and explains what the data means for members:



Rickle Huang 黃希明 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 陳英達 Sales Rep. 416-779-2828 georgechan43@gmail.com www.georgechan.net

Real estate listing for #353-10 Capreol Crt. Toronto, \$649,000. Features: 745 Sq Ft + Balcony, East View, 2+Den, Bath, 2Beds, 1 Locker, Walk to Lab/Work & Transit Center.

Real estate listing for Leslie / Wellington, \$155 萬 8. Features: Aurora 高需求位置! 7年新豪華裝修的4房3衛獨立屋出售。

Real estate listing for Woodbine/Bloomington, \$438 萬. Features: 占地1.5英畝歐式5房7衛4車庫豪宅, 青翠森林, 10呎挑空大廳。

Real estate listing for Rossland / Westney Rd, 樓花轉讓 \$85 萬 8. Features: Alex 全新三方三層樓豪華裝修轉讓!

Real estate listing for Kennedy / Major Mack, 樓花轉讓 \$139 萬 9. Features: 位於 Kennedy Major Mack 特多名校區, 豪華裝修。

Real estate listing for Woodbine Ave/16th, \$98 萬 8. Features: 物業位於王府井廣場一樓, 南門右手邊第一層。

Real estate listing for Hwy7 / Leslie, \$67 萬 5. Features: 萬錦市全新 Leslie Hwy7 豪華公寓 1+1 房 1 廳。

Real estate listing for Bayview / Elgin Mills, 樓花轉讓 \$76 萬 9. Features: 位於北約克高尚住宅區 Bayview / Elgin Mills 威式 Condo 樓花。

Real estate listing for 餐館生意轉讓 - Vaughan, 轉讓 \$30 萬. Features: 位於 Hwy400 / Rutherford Rd 餐館中餐廳生意轉讓。

Real estate listing for 學校大樓出租 - McCowan/Lawrence. Features: 位於多倫多 Lawrence / McCowan 145' 273' 呎。

Real estate listing for Yonge 街美容店, \$6 萬 8. Features: 生意在 Yonge / Lawrence 交界, 地點極佳。

Real estate listing for Yonge/Tower Hill, \$159 萬 9. Features: 位於文島 Yonge/Tower Hill 高尚住宅區, 豪華裝修。

Real estate listing for Mid Level-39 Roehampton Ave Toronto, For Lease: \$2500. Features: Yonge / Eglinton 高尚住宅。

Real estate listing for 160 Alamo Heights Dr, Richmond Hill, For Lease: \$4000. Features: Yonge / Eglinton Mills 高尚住宅。

Real estate listing for 80 Silk Twist Dr, East Gwillimbury, For Lease: \$6000. Features: 全新裝修 855 呎, 2019 年新豪華裝修。

Real estate listing for #1319-120 Varna Dr Toronto, For Lease: \$2300. Features: Allen Rd / Hwy 401 高尚住宅。

提供專業的房屋貸款建議 專業售前家居美化

Advertisement for Cherry Huang, 流動房貸顧問, 416-347-6597, Cherry.huang@cibc.com. Includes CIBC logo.

Advertisement for Amy Li, 專業售前家居美化, 416-669-8322, amyle02@hotmail.com, rickle.ca.

【即將生效】多倫多市即將實行空置稅，所有業主必須申報！違者重罰萬元！

本刊訊

多倫多市政府正式宣布從2023年開始將對空置的多倫多市住宅徵收空置稅。這也是繼溫哥華之後加拿大第二個徵收空置稅的城市。



Vacant Home Tax

All residential property owners in Toronto will be required to submit a declaration of their property's occupancy status for the previous year. The deadline to declare a property's 2022 occupancy status is February 2, 2023. The online declaration portal will open in mid-December 2022.

An annual tax will be levied on vacant Toronto residences, payable beginning in 2023.

A property is considered vacant if it has been unoccupied for more than six months during the previous calendar year or is otherwise deemed to be vacant under the [bylaw](#).

The goal of the City of Toronto's Vacant Home Tax (VHT) is to increase the supply of housing by discouraging owners from leaving their residential properties unoccupied. Homeowners who choose to keep their properties vacant will be subject to this tax.

Revenues collected from the Vacant Home Tax will be allocated towards affordable housing initiatives.

法案細節

在多倫多新出臺的法例之下，多倫多的所有住宅業主都必須通過郵寄或者網上遞交



財產狀況申報	描述	需要繳納空置稅嗎？
作為房主的主要住所	作為房主，您在整個納稅年度中占用住宅物業六個月或更長時間。您可能只有一個主要住所。	不
作為許可占有者的主要住所	經註冊業主授權在整個納稅年度內占用住宅物業作為其主要住所六個月或更長時間的人。允許的占有者不是租戶或轉租戶。准許居住者可包括但不限於登記業主的家庭成員或朋友。	不
作為出租物業	由擁有至少 30 天期限的書面租賃協議的人占用的財產，以占用住宅財產作為其主要住所。該物業必須在一年中由一個或多個租戶占用六個月或更長時間。	不
符合條件的豁免空房	住宅業主可以宣布符合條件的豁免財產空房。請參閱豁免部分了解更多詳情。	不
空房或被視為/確定空房	房主可以通過其財產狀況聲明“宣布”財產空房。如果業主未能做出財產狀況聲明，則財產將被“視為”空房。已被選中進行審計或接受投訴通知或上訴審查的房產可以在審查完成後“確定”為空房。	是的



一份聲明，說明他們的房產上一年的入住狀況。即使他們居住在那裏。聲明必須由房主或代表房主行事的人作出。該聲明將確定空置房屋稅是否應繳納。

那什麼樣的情況才需要繳納空置稅呢？

在整個納稅年度內，自住房屋最多可以閒置六個月而無需繳納空置稅。

如何計算空置稅

多倫多所有在上一年申報、認定或確定空置超過6個月的住宅將被徵收當前價值評估(Current Value Assessment, CVA)的1%的空置房屋稅。例如，如果你的物業的CVA價值為\$1,000,000，則應繳稅款為\$10,000 (1% x \$1,000,000)。

的空置房屋稅金額將在違約的第一天和此後每個月的第一天以1.25%的利率計算利息。

如果拖欠付款，未繳金額將被添加到住宅物業的物業稅表中，並以與物業稅相同的方式徵收。

拒付支票處理/資金不足 (NSF) 費用



這項稅收是基於該房產上一年的居住狀況。例如，如果房子在2022年空置，空置稅將在2023年開始支付。

將適用於金融機構未兌現的所有付款。

延遲申報

如果您在2023年2月2日的申報截止日期前未進行財產狀況申報，將處以\$250的罰款。

您將有機會提交延遲申報，並且根據

違反法律的後果 逾期付款

祇要稅款或費用仍未支付，任何逾期

您的回復，您可能收到一份補充空置房屋稅通知。

未能作出聲明將導致您的財產被視為空置。一旦被視為空置，您的財產將被徵稅，您將收到一份空置稅通知。

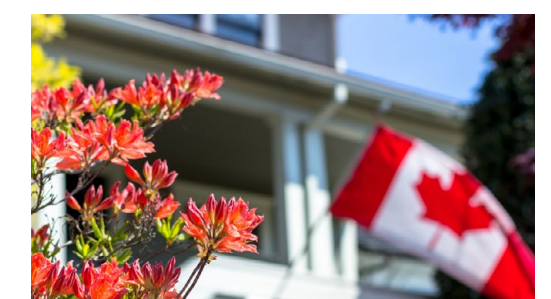
罰款

被判犯有以下任何罪行將被處以每項罪行\$250至\$10,000的罰款，包括：

- 未按規定作出聲明的。
- 在聲明中作出或同意作出虛假或欺騙性陳述。
- 更改、隱藏或處置任何記錄，以逃避納稅或匯款。
- 制作或同意制作虛假條目或遺漏信息。
- 故意以任何方式逃避或企圖逃避納稅。

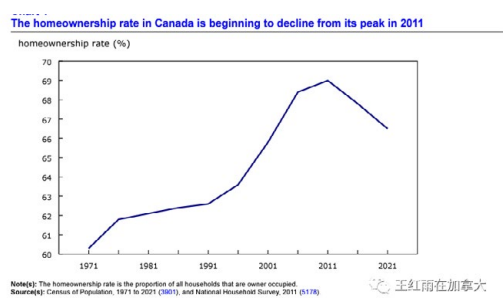
如果您不同意空置稅通知或補充評估，您可以提交投訴通知，讓市政府審查您的財產狀況。

來源：大鵬地產



地產投資者是如何成長起來的（上）

地產投資者，持有多套房的家庭，總給人一種神秘兮兮的感覺。人們一方面好奇，自己買一套房子都費勁，怎樣會有人同時持有多套房，這得多有錢啊？另一方面也替他們擔心，尤其是利率暴漲的時候，那麼多貸款，不得爆倉啊，還不拋售嗎？我最近看了一篇文章，作者認為現在最危險的是持有多套房的家庭，搞不好要破產，作者還擔心得比較具體，認為名下超過5套房的家庭最危險。我認為，有5套房的家庭，在遇到財務問題時，賣掉其中一套就應該能解決問題，而不需要賣5套，這麼簡單的數學問題難住了文章的作者。擁有10套房的家庭比擁有5套房的家庭財務更安全，擁有5套房的家庭比擁有1套房的家庭財務更安全，有房的比沒房的財務更安全，不應該是這個順序嗎？對我來說，難以理解的反而是替多套房家庭操碎了心的小編，怎麼會在百忙之中關心比自己財務健碩數倍的人群呢？比小編算法更清奇的還有社交媒體的作者，“房價6個月就跌出一個首付了”，大家也見過這種算法吧。今年2月房價高點時，GTA房價平均133.4萬，8月份平均房價110.7萬，如果首付20%，首付款金額相差4.43萬，這4.43萬能做首付買到房子嗎？對我來說，整天唱跌房地產的人太神秘了，不買房你那麼關心房地產和房產投資者幹嘛呢？多套房地產投資者對我來說反而没那么神秘，他們的成長歷程其實也很簡單：學會使用杠桿，忍別人所不能忍。



心理準備

有人能把上面兩道數學題，算成出如此人意料的结果，說明不是能力問題，而是心理問題。房產是一種能帶來租金收入的資產，人人都有權利獲得，利用房產投資來平衡一生的收入，與利用金融資產投資來平衡一生的收入沒有區別。如果把持有投資房視為一種邪惡，就會讓自己為這種歧視付出代價。《薛兆豐經濟學講義》中專門有一個章節論述歧視問題，結論很簡單，誰歧視，誰付出代價，沒有歧視的人，從有歧視的人身上受益。平視地產投資，把地產投資與其他投資平等對待，並比較收益和確定性就好。

地產投資的心理建設有三個內容：1.破除金融投資可以養老的迷信；2.如何不成為窮爸爸；3.房產投資可以平衡一生的收入。行為經濟學有一部代表作《助推》，講了一個行為設計的案例。雇主在員工入職的時候，當把每月繳存養老金比例作為默認選項寫在勞動合同中時，參與養老金計劃的員工比例就會大幅增加。相反，當主動問員工是否願意參與繳存養老金計劃時，自願參加的人就少了。《助推》的作者理查德泰勒，因其在行為經濟學上的發現和建議，獲得了諾貝爾經濟學獎。很多人默認自己是不需要為退休生活做準備的，需要用泰勒設計的套路才勉強肯把現有的收入勻一些給未來。我個人認為，泰勒的套路比人們不為退休做準備危害更大。這個套路裏的人們認為，既然繳存了退休金，退休賬戶裏資金的投資問題不該自己操心了，自己可以安然退休了，而事實並非如此。美國去年拍了一部紀錄片The Pension Gamble 已經有140萬人瀏覽過了，講的是肯塔基的公務員退休金被虧光了的故事，退休教師和消防員至今不知道去哪領退休金。加拿大的註冊退休金儲蓄計劃，RRSP，也沒有好到哪兒去，人們覺得放在這個稅盾裏的錢屬於“養兒防老”的錢，但不幸的是，很多人退休的時候才發現，兒子沒長大，有的還縮小了。制度設計的助推，把很多人推進了一個大坑：認為金融資產是養老金默認的、必選的資產；認為買入的金融資產都必定能升值；認為制度設計出的養老計劃足以養老，而自己無需額外努力了。從美國和加拿大的退休老人越活越艱難的實際情況來看，目前的養老金計劃，既不足夠，更不穩定，而且隨著預期壽命的延長越來越不靠譜。除了制度設計問題，金融資產本身也存在很大問題。明斯基提出了一個金融不穩定假說，在次貸危機時得到了驗證：資本主義的主要不穩定，體現在金融不穩定；經濟發展越是穩定，金融風險的累積越嚴重，金融奔潰的可能性越大，損失也越大。次貸危機之前，鮮人知道明斯基這個名字，是耶倫用了一個詞“明斯基時刻”，人們才開始查找當年明斯基說過啥。格林斯潘年代，被稱為“大穩健時期”沒有大的金融危機，而明斯基的理論則指出，越是平靜得久，金融風險爆發的可能性越大，破壞力也越強，大繁榮可以持續很多年，然後砰然爆炸，毀掉長期積累的金融資產。拉古拉邁拉詹曾在2005年杰克遜霍爾央行行長年會上，在衆多給格林斯潘唱贊歌的聲音中，刺耳地提出了與明斯基一樣的觀點，兩年後次貸危

機就爆發了。拉詹在回憶錄《我行我素》中論述了金融資產投資風險管理的這一問題，拉詹說，當市場順風順水的時候，基金經理會隱藏尾部風險，不斷追求高風險、高回報，“通過隱瞞貝塔風險的程度，將承擔貝塔風險產生的回報偽裝成阿爾法。”，貝塔在穩健的環境中越積越多，最終讓阿爾法功虧一簣。次貸危機就是這樣，金融市場隱瞞了房貸違約的可能性，並在杠桿上再加杠桿，甚至在違約保險上加杠桿，賭不會出現房貸違約，在這個過程中，所有人，金融從業者，養老金投資者都賺得益滿鉢滿，直到最後貸款違約潮爆發，炸毀了整個次貸債券市場。明斯基僅靠推理就得出美國金融市場要崩潰的預言，道理還特別簡單：太穩健了，投資經理就會追求高風險和高回報，在零和遊戲中所有人都賺錢是不可能的事兒，風險和損失祇是被推到了肥尾中，終有一天會被清算。明斯基把當代資本主義稱為“貨幣經理資本主義”，他認為資本主義的主人就是這些手握養老金的基金管理者，這些人是金融不穩定的製造者。“不穩定”對於養老這件事來說是不能接受的，最需要錢保命的時候，你崩潰了，這誰受得了啊。英國養老金，最近就在崩潰邊緣轉了一圈，其實這些老牌資本主義國家的各類養老金，都距離暴雷沒多遠，因為人們的壽命越來越長，養老金投資還經常虧損，要保證每個退休者人活着就有錢花，太難為基金經理們了。加拿大的國家養老金，CCP，因買入大量游輪股票在疫情爆發後大筆虧損；加拿大安省教師退休金大筆買入虛擬貨幣交易平台FTX股票，最近也暴雷上了財經頭條。繳存養老金的助推計劃，其實真正收益的是投資理財行業，一些資質不够却想以代客理財為生的庸才，蠶食了大量本該屬於投資者的退休財富，讓那些對自己的退休財富漠不關心的人，退休後陷入了更大的麻煩。房地產投資，相比金融資產投資回報的確定性更強，是金融不穩定風險的最重要逃生口，切不可因為歧視就把這個逃生口堵死。地產投資是非常本地化的一種投資，所以我們找不到一本通用教科書。《窮爸爸富爸爸》系列暢銷書，至今仍是最好的房地產投資指南，但每個人從中學到的經驗與心得有很大不同，我從中學到的最重要思想是，不要成為窮爸爸。升職加薪之後就換更大的自住房，扛更大的房貸，是窮爸爸的通用路徑，其結果就是一輩子熊瞎子掰包米，退休時祇有一套自住房，貸款還不一定還清了，然後指望靠社保和自己退休賬戶裏的投

資度過餘生。窮爸爸的結局讓人唏噓，但生活中90%的人仍然重複着窮爸爸的生活軌跡，不僅是財務上拮据，沒有安全感，情緒上也是憤世嫉俗和怨天尤人的。當代思想家們對窮爸爸的狀況做過很多分析和研究，但人們因為都太忙着效仿窮爸爸，而完全不了解這些思想家對窮爸爸生活的反思。馬爾庫塞把這種一條道走到黑的人稱為“單向度的人”；尼采把這些以泯然衆人為樂的人稱為“末人”，the last man；福柯則把這種未經思考，而盲從他人生活方式的人稱為“被社會規訓了的人”。如何不成為窮爸爸，比如何成為富爸爸更重要，正如蘇格拉底說的“未經反省的人生不值得過。”，認真反省窮爸爸的遭遇，能讓我們不重蹈覆轍。工業時代的生活方式，包括養老方式，看似合理，恰當，但却是一種被錯誤的知識和經驗規訓出來的，千篇一律的，而又非常虛無的教條式生活方式。富爸爸，則是典型的，打破常規，不服規訓，努力實踐不一樣人生的好榜樣。加拿大的房地產，有着很强的本地屬性。以大多倫多GTA為例，因為是就業機會最多的城市，所以吸引着人口不斷涌入。同時，大多倫多的房產也是吸納貨幣最好的資產。很多人混淆了貨幣超發和通貨膨脹。次貸危機之後，貨幣大量超發，但卻沒有通貨膨脹，超發的貨幣，在美國流入了股市，在加拿大流入了多倫多這樣大城市的房地產。所以，衡量貨幣購買力的標準並不是物價上漲了多少，而是房價上漲了多少。疫情以來，貨幣超發的更多了，所以房價的上漲幅度也更大，下圖顯示，直到今天，加拿大央行依然在大規模超發貨幣。房產沒能吸收的貨幣，流入了商品，導致了通貨膨脹。在加拿大，特別是多倫多，是先有房價通脹，後有商品通脹。目前的高利率阻止了房價的進一步通脹，但租金又通脹了，這說明，房產在加拿大是稀缺資源，人口的流入速度超過了新房的建成速度。高利率導致新預售受阻，為5年後新房的供給又挖了一個坑。加拿大嬰兒潮一代的人口正在進入退休期，需要大量的新移民補充勞動力，人口增加與住房緊張的矛盾讓房地產投資更顯魅力。

第一桶房

祇有心理建設是遠遠不够的，投資是一門實踐的藝術，從未虧損的人說明從未下場。網上有很多從未虧損過的人，他們在社交媒體上慶祝自己去去年和今年都沒買房，我預祝他們永遠都不虧損，永保不敗金身。我認識

很多疫情期間房子空置，或被降低租金，目前在高利率下苦苦支撐的投資者，這些人不嫌麻煩，不怕虧損，他們相信地產投資，相信留得房子在，不怕沒財燒。想知道地產投資者為什麼這麼隱忍嗎？那就要回顧一下他們來時的路了，分析一下第一桶房是怎麼來的。Chart 12: Canadian Homebuyers by Type. Source: Bank of Canada, TD Economics. Last observation: June 2021.

Year	First-time Homebuyers (LHS) (%)	Repeat Homebuyers (RHIS) (%)	Investors (RHIS) (%)
2015	55	40	5
2016	54	41	5
2017	53	42	5
2018	52	43	5
2019	51	44	5
2020	50	45	5
2021	48	46	6

油管頻道move smartly提供了兩個數據圖表，揭秘了最近幾年大多倫多地區地產投資者的行動軌跡。第一張圖顯示首次置業人數所占的比例正在逐年下降，這非常好理解，因為房價越來越貴，登上第一級臺階的難度越來越大，因此，需要更多可供出租的房子，投資者恰好填補了這個空缺，所以如圖所示，投資者和換房的人數所占的比例都在增長。第一張圖充分體現了馬太效應，或《道德經》中所說的，“人之道，損不足以奉有餘”，越不敢孤注一擲買房子的人，越沒有自住房，越是敢放手一搏買房的家庭，房產越多。第二章圖把投資者做了細分，從2006年到2020年這14年間，投資者的結構所發生的巨大變化，2006年時，買入後馬上賣出的炒家比例，高于買來出租和買了新自住房將原自住房出租的比例。到了2020年，炒家的比例大大低於買了自住房後留着原自住房出租的比例。這個轉折出現在2008-2009年，此後差距不斷擴大。這說明兩個問題：1.房價在2009年貨幣大規模超發之後起飛，炒房客需要投入的資金大幅增加，風險明顯提高，翻炒房產猶如火中取栗，炒家逐漸離場，投機客和裝修師傅已經退居二線；2.換自住房時留着原有自住房出租的做法被普遍使用，成為了2010年以來地產投資者獲得第一桶金的關鍵路徑。要想在首位城市擁有自己的房產，很多家庭需要掏空6個錢包，咬碎鋼牙，擠出最後一分錢做首付，申請到銀行可以批准的貸款極限金額，才能買下適合家庭規模的房產。這種情況，在任何年代，在任何發達國家的首位城市都是如此，沒什麼大驚小怪的，除非前浪已經幫你吃過這個苦了，否則，就為了自己，為了後浪，把這個苦果高高興與地



著名房貸專家 王紅雨

吞了吧。看看那些堅定不移的牆頭草就知道了，再等等，瞻前顧後，都會使這個苦果越來越難以下咽，直到想吃却再也吃不到了。其實，人這輩子買房祇需自己出一次首付，買了第一套房之後，以後買的所有房子，包括投資房，都是換的，不需要再出首付了。這句話值幾百萬加元，而且關乎在加拿大生活下去的幾代人的幸福，一定要記好。買下的第一套自住房A，就是你此生房地產投資的開始。當需要換自住房，買下一個自住房B的時候，不要賣掉A，而是要從A中加按出買B房的首付，再貸款買入B，留住A，搬去B做自住房。房產A就成了地產投資的第一桶房。窮爸爸和富爸爸的分水嶺就在于買自住房B的時候，是否出售了A。不出售A，更容易買B，這是很多人不理解的地方。之所以在買入B時還能保住A，是因為銀行在計算買B的借款能力時，把A視作為投資房，評估出A的市場租金，并用租金抵消了A的債務。以此類推，當買入房產C做自住房時，先加按A和B房的貸款，盡量多地套現，做C的首付，而C房的貸款越低越好。按照以上操作，通過搬家就可以累積出投資房的投資組合。銀行的借款公式是，自住房可以借到年收入的5倍；投資房可以借到年收入的5倍減自住房貸款餘額。這個公式決定了，自住房貸款的申請難度較低，對於收入有限的家庭，通過不斷搬家也是可以做地產投資的。在時間是T1的時候買入A，首付是自己出，在時間是T2的時候加按A，此時的A還是自住房，祇要房價漲了，家庭收入穩中有升，就可以加按提取現金。很多朋友問什麼時候適合加按，這個時間點T2是收入和房價決定的，能夠通過加按取出的現金足夠做買入B房的首付款時，加按的時機T2就到了。以此類推，T3時加按A和B房貸款，取出現金做首付買入C。由此可見，買房的時機，不是房價漲跌和利率高低決定的，買房的時機是自己的收入和當前房價是否支持加按，並買入下一套房產決定的。

Interest Rates

加拿大央行下周將第7次加息

本刊訊

央行預計要在下周宣布本年度第7次加息，經濟學家們預測這次的升息幅度以及它將帶來的影響。一份研究指出央行今年第7次加息將給兩類屋主帶來的影響最大。

據dailyhive報道，一份Ratehub.ca發布的研究報告指出，央行預計會在12月7日時宣布加息25個或50個百分點。

“那些沒有固定還款金額的浮動利率貸款者以及通過房屋淨值貸款(homeequitylineofcredit, HELOC)買房的人將最先感受到這次加息帶來的衝擊。”Ratehub.ca網站的CEO James Laird表示。“這些人的還款金額將立即被調整，這意味著他們將受到這次加息帶來的全部影響。”

今年春季以來，央行已經6次加息，最近的一次是在10月份，如今的利率已經上調到3.75%。央行表示，要進一步加息抗擊通脹。

Laird認為，再次加息將導致更多選擇每月固定還款金額的浮動貸款者達到“觸發利率”。他也指出，這類貸款者今年以來也許還沒有被要求增加還款額，但那些非固定還款金額的浮動利率貸款屋主將全盤接收這一年升息以來的所有影響。

Laird建議屋主在更新貸款時主要從三個方面進行考慮：



五年固定利率--這是對於那些認為通脹會長期持續或者家庭財務無法承受更高利率的人來說的一種正確選擇；

五年浮動利率--如果你認為央行預計很快就會暫停加息或者在2023年底至2024年期間因為經濟衰退而降低利率，那麼這會是一種選擇；

短期固定利率--這是一種類似於浮動利率的策略，因為它會在更短時間內更新貸款方案，對那些認為利率會在短期內下

調的貸款者來說也是一類方案。

如果加息 25 個百分點會怎麼樣？

根據加拿大地產協會CREA發布的報告，10月份全國平均房價為64萬4000元。按照這個標準來計算，若屋主選擇浮動貸款利率，來購買一套64萬4000元的房子，那麼在首付10%、貸款25年的情況下，以5年浮動利率4.75%來計算，此次加息25個基準點的話，每個月月供將達到3391元，這意味着此次加息後每個月要多還款84元，或者一年多還1008元。

如果升息 50 個百分點會怎麼樣？

若央行下周宣布加息50個基準點，那麼同樣情況下，浮動利率將調漲到5.25%，這類屋主的月供將漲到3561元，即每個月要多還款170元，或一年多還2040元。

來源：多倫多微生活



Concord King's Landing 買房送車位，聖誕看房抽大獎！把美好帶回家！

下個月就要到加拿大的聖誕季啦！聖誕節是加拿大最重要的節日，也是一年中為美好的時光！在這個重要的時節，Concord也將送上大禮，讓大家把這份特殊的美好帶回家！

從12月開始，我們將在Concord位於多倫多市中心和北約克的展銷中心舉辦為期12天的聖誕看房抽獎活動！預約看房就有機會抽中聖誕大禮，包括了名牌香水、居家用品，餐具以及電子產品等等。讓您過一個愉快的聖誕節！

今天，我們就先睹為快，一起分享幾個比較熱門推薦的戶型！

最重要的是，現在參加聖誕活動，除了抽獎，購房也有大優惠！特定的12套戶型，今年簽約時只需交付5%的訂金，臨時交房時再交付10%，剩下85%都可以在最終交房時才支付。此外，買家還將免費獲得價值不菲的帶有充電樁的停車位！

由於客觀條件和時間所限，價格及優惠以實際為準

最終解釋權由本公司所有

活動詳情：
活動時間：2022年12月1日-12月12日
*每次預約看房，都有一次參加活動的機會
*每位預約來賓有一次抽獎，有機會贏得12種大獎其中之一
*獲獎名單將在2022年12月12日之後公布
*獲獎者必須前往Concord多倫多市中心或北約克的展銷中心領獎

Concord 多倫多市中心展銷中心
地址：Concord Toronto Presentation Centre 88 Queens Wharf Rd, Toronto, ON
電話：416-813-0999

Concord 北約克展銷中心
地址：Concord Park Place Presentation Center 1001 Sheppard Ave E, North York, ON M2K 1C2
電話：416-813-2999

重磅! BC省擬頒布法律 巨額資產來路不明或將被罰沒



不明來源財富令

BC省擬出臺一項新法律，允許當局沒收豪宅和豪車，前提是擁有者無法解釋支付款項的來源

新州長戴維·埃比 (David Eby) 周末宣布，將出臺罰沒不明來源財富令，旨在打擊犯罪所得。

埃比周日表示，引入不明來源財富令，旨在消除有組織犯罪的利潤誘因。

該法規是BC省卡倫洗錢委員會推薦的工具，該委員會於今年夏天發布了調查結果，并于2019年受卑詩省政府委托起草了一份關於房地產洗錢的報告。

全球反腐敗倡導組織加拿大透明國際組織的執行董事詹姆士科恩表示，不明來源財富令的有效性將取決於新立法的制定方式。

他指出，出於對個人隱私和權力侵犯的擔憂，針對更高級別的犯罪，以采用沒收財產的民事訴訟，而不能將回應不明來源財富令而提供的信息用於刑事訴訟中。

卡倫委員會肯定會就如何推進這項工作提

供指導。那麼讓我們看看 BC政府會怎麼做，”科恩說，他的組織一直是

不明來源財富法規的倡導者。

卑詩省公民自由協會 (Civil Liberties Association, BCCLA) 反對不明原因的財富令，埃比在從政



Grace Zhang

總裁

您的加拿大投資專家



前曾擔任該協會的主席。

BCCLA 表示，它不贊成通過引入不明來源財富令、積極追求民事沒收、加強警務以及廣泛的信息收集和共享來對洗錢採取強硬措施。BCCLA 的 Stephen Chin 和 Jessica Magonet 寫道：“這些侵入性措施破壞了憲法權利，沒有經過充分測試，而且實施起來代價高昂。”

自2017年以來，英國等少數司法管轄區已經採取了此類措施，但收效不大，一些試圖奪取前蘇聯中亞國家居民擁有的倫敦豪宅的努力均告失敗。

Mehome獨家點評：公民的隱私權和財產權是受到法律保護的，法律賦予人們免受無理搜查和扣押的權利。BC省擬將頒布的不明來源財富令，其目的是為了打擊BC省越演愈烈的洗錢活動，但是往往政治的正確並不意味著法律的合規。西方實行三權分立，立法、司法和行政是三個獨立的個體，彼此獨立却又互相制衡。目的是為防止任何一方濫用權力。因此不明來源財富令，其合理性和可執行性都是值得政府反復推敲并商榷的。

來源: MEhome

FOTILE

905-604-8996 ca.fotileglobal.com

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

成就與理想

CPAC 成立 30 周年慶典暨 2022 年度慈善晚宴成功舉辦

【多倫多11月29日】加拿大中國專業人士協會 (CPAC) 成立三十周年慶典暨2022年度慈善晚宴11月27日在Sheraton Parkway Toronto North Hotel & Suites成功舉辦。四百多名商界、政界、社區領袖、各行業專業人士盛裝出席晚宴，共同回顧CPAC在過去的30年間，在服務移民社區、移民專業人士和青少年、倡導人權和正義等方面取得的成績，同時展望CPAC的未來發展目標與美好願景，並為CPAC基金會籌款，所籌集的資金將繼續用於CPAC研究、培訓和公共教育活動，支持其為提高反對種族主義的意識和促進種族平等、多元和包容方面的各項倡議和舉措。晚宴上還頒發了2022年度CPAC成就獎。加拿大癌癥納米學國家一級科學家鄭崗教授與世界級二胡大師高韶青先生喜獲2022年度CPAC專業成就獎；為史維會默默貢獻，追求公平、公義，現就讀于就讀于多倫多大學的碩士研究生陳辰喜獲2022年度CPAC青年成就獎。

加拿大三級政府及中國駐多倫多總領館特發賀信高度贊揚中國專業人士協會多年來積極為海外專業人士、新移民及其子女服務所做出的杰出貢獻。聯邦國會議員董哈麟(Han Dong)、蔣振宇(Paul Chiang)、陳聖源(Shaun Chen)、葉嘉麗(Jean Yip)、Anna Roberts、中華人民共和國駐多倫多副總領事程洪波、僑務領事藏利童、安省省議員柯文斌(Vincent Ke)、白必勤(Aris Babikian)、彭錦威(Billy Pang)、韋邱佩芳(Daisy Wai)、萬錦市副市長陳國治(Michael Chan)等嘉賓出席了籌款晚宴。

CPAC慈善晚宴作為多倫多社區的一個年度盛會已經舉辦了十幾年，一直獲得商界人士、社區組織、專業團體和CPAC會員的高度關注和廣泛參與，每年都吸引了四百多名嘉賓出席。作為大多倫多地區規模大、檔次高的移民專業人士年度社交活動之一，CPAC慈善晚宴為參會嘉賓搭建了與多倫多政界、商界及社區領袖進行交流的理想平臺，高朋滿座、美味佳肴、極具藝術水準的現場表演，也為商界人士提供了極好的招待客戶的機會。

此次晚宴的主題是“成就與理想”，在晚宴現場特別設置了CPAC 30周年圖片展，簡略的展示了協會三十年來在服務華人社區和移民專業人士、倡導和推動種族平等、多元和包容等方面竭誠奉獻、不斷追求的足跡和一個個裏

程碑。與往年一樣，“CPAC專業成就獎”再次成為慈善晚宴的亮點之一。此獎項于2009年設立，旨在表彰和慶祝那些來自世界各地的移民在加拿大取得的專業成就，並為社區樹立榜樣。自設立以來，在社區中的影響力日益增加。以“專業成就獎”為藍本的“青年成就獎”也將成為本次晚宴的另一個亮點，該獎項旨在鼓勵和表彰在工作、創業、研究創新、社區服務和社會進步等方面取得優異成績或做出杰出貢獻的29歲或以下的加拿大青年。

獲得2022年CPAC專業成就獎的有兩位杰出人士。第一位是加拿大多倫多大學醫學生物物理、生物醫學工程、醫學科學以及藥學教授，加拿大癌癥納米學國家一級科學家，瑪格麗特公主癌癥中心研究所資深科學家，副所長鄭崗教授。鄭崗實驗室發現的吡啶納米技術被加拿大腫瘤協會評定為2011年十大腫瘤研究突破性進展之一。另一位是世界級二胡大師、加拿大Gemini大獎提名演奏家、劇時代留琴二胡發明者高韶青先生。高先生集演奏、作曲、音樂制作、樂器改革為一身，其作品獲獎無數，是現代二胡音樂的杰出代表。

獲得2022 CPAC青年成就獎的是目前就讀于多倫多大學分子遺傳學系的碩士研究生陳辰。陳辰是一位獲得安大略省服務獎的優秀青年領袖，是加拿大亞洲二戰史實維護委員會(ALPHA Education)麥克馬斯特大學分部的主任。多年來她奉獻了大量時間做志願者工作，投身于多項不被重視但有意義的工作，尤其是為史維會的工作所做出的貢獻。

今年CPAC慈善晚宴上的節目表演也深受來賓們的喜愛，有四人英文歌曲和聲，愛爾蘭踢踏舞、墨西哥民族舞蹈，還有中國的武術表演，盡顯多元文化的精彩。

CPAC特別感謝TD Insurance連續多年擔任晚宴的主題贊助商，加拿大帝國商業銀行(CIBC)、安省註冊會計師協會(CPA Ontario)、匯豐銀行(HSBC)、豐業銀行(Scotiabank)和威氏金融集團公司(Shenglin Financial Group)擔任鉅金贊助商，以及眾多的捐助機構和人士的慷慨支持。CPAC同時特別呼籲有心人士可以繼續在線上<https://cpac-canada.ca/donate/>捐款，支持CPAC為提高反對種族主義的意識和促進種族平等、多元和包容方面的各項倡議和舉措。

加拿大中國專業人士協會 (CPAC) 簡介

加拿大中國專業人士協會是在加拿大聯邦政府註冊的非營利組織，擁有移民專業人士會員30,000多名，多年來以組織規範、制度健全、服務專業和代表性廣泛而備受加拿大社會各界矚目。成立30年來，CPAC秉承服務移民專業人士的宗旨，全方位提供專業培訓和就業與職業發展服務，并于近年逐漸致力於有關加拿大華人權益的研究、教育和培訓，努力促進加拿大社會的公平、多元與包容。



2022 CPAC “專業成就獎”與“青年成就獎”獲獎者與CPAC會長及晚宴共同主席合影
左起：2022 CPAC Gala共同主席、CPAC基金會理事張怡事(Adrian Cheung)、CPAC會長王體博士、2022CPAC專業成就獎獲獎者高韶青先生、2022CPAC專業成就獎獲獎者鄭崗教授、2022CPAC青年成就獎獲獎者陳辰、2022 CPAC Gala共同主席、CPAC副會長宋培思(Bess Song)



2022CPAC 慈善晚宴贊助商代表合影
左起：2022 CPAC Gala共同主席、CPAC副會長宋培思(Bess Song)、鉅金贊助商代表威氏金融集團公司(Shenglin Financial Group)總裁成生林、主題贊助商代表TD Insurance副總裁Anna Kavanagh、鉅金贊助商代表安省特許專業會計師協會(CPA Ontario)學生招募經理Carmen Jacques、CPAC會長王體博士、鉅金贊助商代表加拿大匯豐銀行(HSBC)國際、理財和個人銀行主管Sandip Choudhury、加拿大匯豐銀行(HSBC)安省分行主管郭劍民(David Kuo)、鉅金贊助商代表豐業銀行(Scotiabank)世嘉堡區域副總裁Devanand Ramsunair、鉅金贊助商代表加拿大帝國商業銀行(CIBC)亞洲區域副總裁Alex Fan、2022 CPAC Gala共同主席、CPAC基金會理事張怡事(Adrian Cheung)



CPAC與CPAC基金會到場晚宴的部分理事們與嘉賓們合影
第一排左起：聯邦國會議員Anna Roberts、安省省議員白必勤(Aris Babikian)、中華人民共和國駐多倫多總領事館副總領事程洪波、CPAC會長王體(Ti Wang)、聯邦國會議員葉嘉麗(Jean Yip)、聯邦國會議員董哈麟(Han Dong)

第二排左起：CPAC青年團Enlight執行總監Kiko Jing、CPAC執行總監時安迪(Andi Shi)、CPAC理事趙慧泉(Hugh Zhao)、CPAC副會長、財務長曹穎(Helen Cao)、晚宴共同主席、CPAC基金會理事張怡事(Adrian Cheung)、CPAC理事沈浩(Howard Shen)、CPAC基金會理事譚麗瓊(Lai-King Hum)、CPAC理事肖楚強(Eric Xiao)、CPAC副會長徐明蓉(Lynda Xu)、CPAC理事徐正公(Andrew Xu)、CPAC理事葉軍(Bill Ye)、CPAC理事宇賢(Lawrence Yu)



CPAC會長王體博士在晚宴上致辭



2022 CPAC Gala兩位共同主席：CPAC副會長宋培思(Bess Song)(左)與CPAC基金會理事張怡事(Adrian Cheung)(右)在晚宴上致辭



來自多倫多四人清唱組合Yonge Guns Quartet, The Yvonne Kelly Dance Academy, Mexican Folklorico "Tonatikuh", Wushu Ontario為晚宴帶來了精彩的演出



2022 CPAC 慈善晚宴是絕佳的社交平臺，左二為國會議員蔣振宇(Paul Chiang)來賓在CPAC30周年媒體牆前合影：國會議員陳聖源(Shaun Chen)(左中)給CPAC會長王體(右中)頒發賀信



來賓在CPAC30周年媒體牆前合影：彭錦威(Billy Pang)(中)給CPAC Gala兩位共同主席CPAC副會長宋培思(Bess Song)(左)與CPAC基金會理事張怡事(Adrian Cheung)(右)頒發賀信



安省省議員柯文斌(Vincent Ke)(右三)與社區領袖們合影



萬錦市副市長陳國治(Michael Chan)(左三)與CPAC理事及社區領袖們合影



多倫多市議員Nick Mantas助理Linda Zhu(左三)給CPAC會長王體(右二)頒發賀信



CPAC30周年圖片展：省議員韋邱佩芳(Daisy Wai)在參觀圖片展



方太廚具服務經理Raymond Leung為其捐獻的禮品抽獎

來源：CPAC

加拿大皇家銀行已同意以 135 億美元現金收購跨國銀行 匯豐銀行在加拿大的分支機構！

本報訊 加拿大皇家銀行已同意以 135 億美元現金收購跨國銀行匯豐銀行在加拿大的分支機構！

RBC銀行同意以135億加元，現金收購匯豐銀行（HSBC）的加拿大分行，從而擴大其商業客戶名單並擴大其在西海岸的零售業務。RBC銀行在一份聲明中表示，該交易預計將於2023年底完成，但需獲得監管部門的批准。

RBC銀行將收購加拿大匯豐銀行的全部股份，後者從6月30日起的收益將歸入RBC銀行。RBC銀行表示，收購價格是加拿大匯豐銀行

2024年調整後收益14 億加元的9.4倍。

RBC銀行首席執行官Dave McKay在聲明中說：“加拿大匯豐銀行提供了在我們最了解的市場中增加互補業務和客戶群的機會，並且鑒於我們的財務實力和屢獲殊榮的服務，我們可以在這些市場上提供豐厚的回報和客戶價值。這也讓我們成為具有國際需求的商業客戶、加拿大新移民以及需要全球銀行業務和財富管理能力的富裕客戶的首選銀行。”

由於加拿大銀行業的合併一直受到監管機構的阻撓，所以此前加拿大銀行近年來將擴張努力集中在美國。BMO銀行在去年12月，

以163億美元收購法國巴黎銀行旗下的西部銀行，以擴大其在美國西部的業務。今年2月，TD銀行以 134 億美元，收購 First Horizon Corp.，擴大其在東南部的足跡。

此次收購使RBC銀行增加了約130家分行，其中約45家位於西海岸的卑詩省。同時，RBC以後還獲得了重要的國際商業銀行業務特許經營權。

匯豐集團首席執行官諾埃爾奎因在一份聲明中表示“這筆交易對雙方都具有戰略意義，加拿大皇家銀行將把業務提升到一個新的水平，我們的集團戰略沒有改變，完成這項交易

將騰出更多資金用於投資發展我們的核心業務並回報股東。”

總部位於英國的匯豐銀行的加拿大子公司今年一直在出售，因為母公司一直面臨來自其最大股東中國平安保險集團的壓力，要求提高回報率。

這筆超過 130 億美元的交易價格使加拿

大銀行收購另一家加拿大銀行的交易成為有史以來最昂貴的交易，盡管所謂的“五巨頭”通常在外國收購上花費的錢比這多。

匯豐銀行自 1981 年起在加拿大開展業務，目前擁有約 130 家分行和 4,200 名員工。

根據其最新的季度報告，加拿大匯豐銀行

截至 6 月底擁有價值 1250 億美元的資產，今年上半年的營業收入超過 11 億美元。匯豐銀行擁有加拿大所有銀行存款和抵押貸款的大約百分之二。

該交易預計將於明年完成，等待監管機構和股東的批准。

來源：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

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
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

美加高明同鄉聯誼會成立典禮 暨第一屆理監事就職典禮舉辦圓滿結束！



本刊訊

美加高明同鄉聯誼會於2022年11月26日舉辦了成立典禮暨第一屆理監事就職典禮，大家共聚一堂見證了這三地的盛大盛事。

就職典禮分別在加拿大多倫多、美國紐約和中國高明三地同時舉辦。來自世界各地的美加高明同鄉聯誼會會員及加拿大三級政府政要、多倫多本地社區僑領、媒體代表參加了多倫多的會場。線上還有來自佛山市僑聯領導、高明區領導、及高明、多倫多、紐約三地的數百名鄉親在綫出席。美加高明同鄉聯誼會收到了加拿大聯邦參議員胡子修、聯邦國會議員蔣振宇、陳聖源、葉嘉麗、安省議員彭錦威、區域議員何胡景、萬錦市議員劉肇麟、多倫多市議員Nick發來的賀信。



在雄壯的兩國國歌聲中，晚會正式拉開了序幕，為獅子點睛的嘉賓有美加高明同鄉聯誼會加拿大分會創會會長陸炳雄、安省議員白必勤、列治文山副市長、約克區域議員陳志輝、萬錦市市議員楊綺清、列治文山市議員邵浩然、聯邦國會議員陳聖源的代表

Aaron Shang、安省省議員彭錦威代表劉兆果、多倫多市議員萬利高助理Linda Zhu、原省議員和原加拿大多元文化及公民部長Tony Ruprecht Ph.D、羅馬尼亞駐多倫多領事 Ms. Oana Gherkha、阿爾巴尼亞駐多倫多領事Mr. Genc Triana。



首先由美加高明同鄉聯誼會多倫多分會創始會長陸炳雄致辭：“美加高明同鄉聯誼會是由旅美國和加拿大的高明鄉親自願組成的聯合性、非盈利性華人華僑社團。聯誼會創會宗旨是守望相助，維護權益，聯誼交友，共促發展，聯絡高明籍華人華僑，促進鄉親與家鄉高明的聯繫與互動。

佛山市高明區，位於廣東省中部、珠江三角西翼、是珠江、西江交匯的重要節點。全區總面積938平方公里，常住人口47.20萬。是以電子電器、紡織服裝、食品飲料等為支柱產業的佛山西部經濟新中心。漢元鼎六年（公元前111年）置兵高明寨，“高明”由此得名。作為國家發展戰略的粵港澳灣區正加快建設，珠三角新幹綫機場加快規劃建設，為高明加快打造

成為粵港澳灣區西部樞紐城市提供了重大機遇；一大批基礎設施項目、優質產業項目相繼啟動建設，為推動全區高質量發展奠定了堅實基礎，也為海內外鄉親參與家鄉建設、實現合作共贏提供了重大契機。美加高明同鄉聯誼會成立後，將使得美國、加拿大的高明同鄉有一個溝通聯絡的平臺，以實現為三地的僑鄉們服務，擔當橋樑紐帶的作用。同時，也為海外留學生和回鄉的華僑提供幫助。最後，我代表主辦方再次感謝大家的光臨。”

美國美加高明聯誼會創會會長謝偉文致辭，中國佛山市僑聯蔡國雄主席致辭致辭，隨後三地共同觀看了高明的視頻。



安省省議員白必勤、列治文山副市長、約克區域議員陳志輝、萬錦市市議員楊綺清、列治文山市議員邵浩然、多倫多市議員Nick助理Linda等人發言致辭。在各級政府和嘉賓的見證下，



中國高明宣讀美加高明同鄉聯誼會就職名單，并上臺宣誓，宣誓結束後不同的三地進行了成立揭牌儀式，在嘉賓的共同見證下美加高明同鄉聯誼會正式成立。

美加高明同鄉聯誼會首次採用線上和綫下一起的形式舉辦了這場盛大晚會，同時也按手印啓動了留學生服務站，意旨是為留學生提供全方位的服務。

第一屆理監事會
名譽會長：陳文澤、李燕生、何偉明、胡穎華、歐志文、伍世昌

顧問：
關庭蔭、區子安、嚴志峰、夏中建、黃燦文、羅志昌、譚偉雄、仲建成、鄭天成、冼兆芬、梁偉初、謝仲飛

法律顧問：董婧琨
創會會長：
加拿大分會：陸炳雄

美國分會：謝偉文
副會長：
加拿大分會：

林桂泉、陸炳華、曾仕興、關桂南、杜啓峰、周文君、何曉、何定國

美國分會：
謝琳、李學釗、左芳、劉施、劉振強、胡鏡湖、譚海明、張小杰、陳均榮、李翠明、利庭健、謝錫奎、林瑞杰、關偉濤

監事長：梁廣

秘書長：

加拿大分會：林桂泉

美國分會：劉施

副秘書長：

加拿大分會：任耀雄、關佩華、周文君、陸兆儀

美國分會：黃碧琦、左芳、譚海明

理事：

加拿大分會：

FIONA WU、KEN YE、REBECCA、朱海冰、任耀雄、關佩華、關健興、阮建忠、嚴劍梅、杜慶文、吳芳芳、岑沛源、岑沛濱、何俊斌、何梅英、餘石賢、陸兆儀、林江華、袁子侯、黃暉、梁俊健、梁錦滔、譚玉棠、楊世佳、蘇美玉、陸譽曦、陸濬文

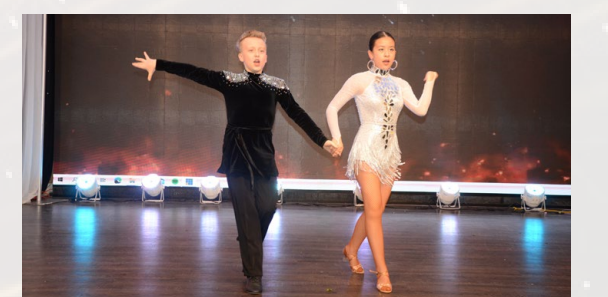
美國分會：

ALLEN HU、CHRIS、HELEN、ISABELLA、JOHNNT TAN、KAREN、KEVIN、MOFENG、王惠群、區偉斌、區坤、區佩珍、甘啓堅、劉強、關玉燕、關鎮熙、麥少金、蘇浩深、李柏滔、李劍華、李海英、楊飛宇、楊飛倩、楊飛豪、楊蘭、利民強、利庭健、何潔雲、何獻輝、歐靜安、歐嘉華、羅小霞、羅廣清、羅廣雄、羅月霞、羅永強、羅海強、羅彩霞、冼燕玲、胡麗施、胡麗美、莫結玲、黃仕林、黃仕明、黃兆欽、黃聲揚、黃坤燦、溫小蘭、譚偉航、譚青平、黎結雄、潘愛玲、奉倩倩、李鈞耀、馮奕龍。

多倫多的晚會有熱情奔放的拉丁舞、有Janelle Yausif的女生獨唱，姜曉的演唱，再一

次體現了加拿大的多元文化，美國也演出了精彩的節目，中國文化元素的舞蹈也吸引了在場嘉賓的目光。

最後在三地共同合唱《明天會更好》的歌聲中，圓滿地完成了美加同鄉聯誼會的成立典禮。



攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏

加拿大養老金怎麼領？何時領？領多少？



加拿大是高福利國家，一個重要的指標就是它的養老金制度，對於很多新移民來說，對於加拿大養老政策還不是很清楚，今天就通過本文將加拿大養老金進行詳細的講解。

加拿大為國民一共設計了三重養老的保障計劃，分別是養老金計劃(OAS)、退休金計劃(CPP)和注册退休儲蓄計劃(RRSP)。三個不同的養老計劃，擁有三種不同的申請方式，並且領取的金額也有一定的差異。

一、養老金計劃(OAS) + 三項津貼

加拿大的養老金計劃和有沒有工作沒多大關係，即便沒有工作，達到一定年齡後也是能夠領取養老金的。同時它還有三項額外的補助津貼，分別是：

- 獲得批准的養老金申請人可以根據自己的婚姻和收入狀況自動被批准領取收入補助(GIS)，主要是針對低收入群體的補貼

- 申請者在60-64歲之間，其配偶領取養老金並且滿足GIS的標準，可以獲得額外的津貼。

- 幸存者津貼主要是針對60-64間的寡婦/鰥夫，達到標準就可以領取額外的津貼。

在加拿大境內/境外申請養老金需要滿足的資格：

- 申請者的年齡必須達到65歲及以上。

- 獲得養老金的申請者必須獲得加拿大的公民或者合法居民。/出國前是加拿大的合法居民和公民。

- 申請者從成年至今，必須在境內居住滿10年及以上。/境外者的居住時間要達到20年。

最早申請領取加拿大養老金的時間是64歲生日過後1個月申請，也就是提前11個月。若延遲申請，每延遲一個月，今後得到的養老金可提高0.6%，最遲可延遲60個月(五年)。目前養老金每月最高可領取613.53加元。關於GIS會隨領取人每年應納稅所得額的提高而降低，其額度與領取人的婚姻狀況也有關係。一般達到年齡後OAS會自動發放通知，不需要申請。

二、退休金計劃(CPP)

退休金計劃就是讓上班族平時的工作收入貢獻一定比例到養老金池中，加拿大2019年的比例是5.1%，2020年上漲為5.25%，後續可能還會上漲。等待退休之後，根據當初貢獻金額的大小發放養老金，一般自雇人士需要承擔全部的供款，2020年的比例為10.5%。

申請人申請的條件：

- 申請者的年齡必須達到60歲及以上。

- 至少要向退休金供款一次。

退休金領取的金額與供款年數以及每年交的額度有關，所以要當看天繳納的實際情況是什麼樣的。標準申

領的年齡其實是65歲，但可以提前到60歲，也可以推遲到70歲。多提前一個月，金額會少0.6%，最多可以達到36%。延遲一個月金額會多0.7%，最多達到42%。

退休金是必須要申請了，CPP是不會主動進行發放的。一般在網上申請1-2周就會有回復，不過等待的時間可能需要120天左右。具體申請方式和養老金是差不多的，可以根據官方的步驟一步一步操作。

三、注册退休儲蓄計劃(RRSP)

這個養老金計劃並不是強制性的，而是自願設立賬戶或者儲蓄進行投資，通常投入這個賬戶的資金可以從當年的應納稅收入中扣除，暫時不會被徵稅，一直到退休之後從這個賬戶中領取金額才會再納稅。



册退休儲蓄計劃也是有一定好處的，主要是加拿大政府為了鼓勵居民為退休之後的生活儲蓄資金，對於個人來說，也起到了延遲交稅的目的，其實一定程度上也起到了減稅的目的。它的開戶方式也比較簡單，祇要擁有主動收入，並且在加拿大報過稅，都可以開設賬戶。如果年齡達到71歲，就不能向該賬戶進行投錢。

以上就是加拿大的三種養老金計劃，各有各的好處優勢，相對來說能夠給大多數人帶來老年生活的基本保障。

如果您希望在加拿大養老，但又對它的政策、制度不是很了解，可以與我們聯繫，或者在底下留下您的聯繫方式，關於您的具體問題，我們會詳細解答。

來源：Mehome

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

RIFO 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%

楓華傳媒集團 Fenghua Media Group Inc.

投資周刊 INVESTMENT WEEKLY

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

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

加中資訊網 微信公眾號 加中資訊網 ccpeople.ca



重磅消息

新趨勢集團CEO WELLS PENG 空降多倫多

全力开拓多倫多市場



新趨勢地產NU Stream Realty成立於2016年，總部位於加拿大溫哥華，強調以團隊服務客戶、互聯網等賦能助力經紀，在溫哥華市場取得了絕對的市場領先地位。5年中有4年的大溫哥華地產局團隊排名第一均落入該公司囊中，更令人稱奇的是，排名前10中，該公司經常有占據4席的霸榜之舉。



Wells Peng也表示，已發現了多倫多公司存在的諸多問題，將建立各個深化改革專題小組，真正落地的解決這些問題，以多年來的成功經驗重組公司，相信在大多這塊寶地，必將取得比溫哥華更大的成功。



該公司創始人兼CEO Wells Peng彭巍表示，多倫多市場非常巨大，遠大於溫哥華市場，為了強化公司的競爭優勢，將溫哥華的成功經驗复制到多倫多，適應多倫多的行業情況，公司高層決定，Wells Peng派駐到多倫多，直接領導多倫多的業務發展，與多倫多公司的經紀同事共同戰鬥。



新趨勢地產部分在售房源

Detached Listing	 Asking: \$2,990,000	 Asking: \$2,659,000	 Asking: \$2,590,000	 Asking: \$2,490,000	 Asking: \$2,290,000	
	 Asking: \$2,280,000	 Asking: \$1,790,000	 Asking: \$1,558,000	 Asking: \$1,399,000	 Asking: \$1,289,000	 Asking: \$1,280,000
Condo Apt Listing	 Asking: \$1,188,000	 Asking: \$1,099,000	 Asking: \$999,000	 Asking: \$935,000	 Asking: \$769,000	 Asking: \$688,000
	 Asking: \$640,000	 Asking: \$399,000	Business Listing		 Asking: \$988,000	 Asking: \$876,000
Business Listing	 Asking: \$620,000	 Asking: \$569,000	 Asking: \$469,000	 Asking: \$3,750,000	 Asking: \$298,000.00	And More ...
	 Asking: \$238,000	 Asking: \$199,900	 Asking: \$196,000	 Asking: \$176,000	 Asking: \$8,000	

新趨勢地產近期樓花轉讓房源

 Asking: \$689,000	 Asking: \$700,000	 Asking: \$1,100,000	 Asking: \$1,600,000	 Asking: \$599,990	 Asking: \$580,000
 Asking: \$538,600	 Asking: \$880,000	 Asking: \$800,000	 Asking: \$429,990	 Asking: \$957,000	And More ...

[更多暗盤, 請諮詢新趨勢經紀]

加拿大銀行紛紛動用減壓工具幫房主！

加拿大央行連續不斷加息，讓幾家主要貸款業務的銀行都緊張了。借抵押貸款的房主們，可能無法跟上利率快速上升，也可能因觸發利率而月供暴增，貸主們怕引起違約潮。

現在，加拿大的銀行紛紛試圖通過延長抵押貸款分期償還，以及在某些情況下將未付金額加到貸款本金上來減輕房主負擔。

本刊訊

2. 要求一次性預付抵押貸款 (lump-sum pre-payment) ,

3. 允許借款人根據銀行和房貸保險公司制定的規則，在一段時間內負攤銷 (negative amortization) 或反向攤銷 (reverse amortization) 。

前兩個大家可能還比較熟悉，第三個負攤銷或反向攤銷可能很少聽說。

當抵押貸款還款額不足以支付到期利息

有更多的未償餘額。

卡爾加里 True North Mortgage 的首席執行官 Dan Eisner 表示：“每家銀行選擇的處理方式都略有不同，”他指出，延長還款期是解決觸發利率問題的一種方式。

“如果借款人舉手聲稱他們面臨財務困難，作為貸方，我們可以延長他們的攤銷期以



降低還款額。”

另一位行業觀察人士表示，盡管目前還沒有公開數據，但方法中包含反向攤銷是“合理的”。但這可能會增加貸方和借款人雙方風險，因為貸款餘額實際上在增長，並且在房地產價值下降的時候可能是一個特別令人擔憂的發展。

TD銀行 (Toronto-Dominion Bank) 在其網站上表示，利率上升可能會使客戶處於“未付利息却增加抵押貸款欠款”的境地。不過，根據該網站，借款人最終將不得不調整還款額、進行預付款或轉換為固定利率抵押貸款。

當借款人無法繼續支付抵押貸款的本金和利息時，就會引發違約風險。

但行業觀察人士表示，加拿大抵押貸款和住房公司 (CMHC) 和 Sagen (前身為 Genworth Canada) 等抵押貸款保險公司允許銀行迅速採取行動未經客戶同意，根據需要與個別客戶商洽。

前兩天，TD和CIBC銀行都紛紛採取了行動，允許借款人將利息成本轉移到抵押貸款的本金上，以幫助他們應對利率飆升的影響。

例如，CMHC 允許高達原始貸款金額 105% 的負攤銷。對於未投保的抵押貸款，受聯邦監管的貸方在金融機構監管辦公室批准後制定自己的政策。

“對於沒有保險的抵押貸款，OSFI 沒有為允許負攤銷的金融機構設定具體的攤銷上限，”聯邦銀行監管發言人 Carole Saindon 說。“然而，我們確實預計所採取的行動將保持在銀行的風險偏好範圍內。”

Saindon 在一封電子郵件聲明中表示，OSFI 正在“與聯邦監管的金融機構持續合作，以評估他們正在考慮採取的行動的影響”，以應對借款人達到可變抵押貸款觸發利率的問題。

他說：“如果一家大銀行宣布某種形式的自動攤銷延期，預計每個貸方都會提供自動延期。”

CMHC 在一份聲明中表示，獲得批准的貸方可以在沒有抵押貸款保險公司批准的情況下自行決定與客戶“靈活地做出特殊安排”，但前提是他們必須對借款人的“獨特財務狀況”進行書面分析。

CIBC CAPITAL MARKETS 首席經濟學家兼策略師 Robert McLister 表示，觸發大額還款成為問題的程度將取決於加拿大央行的行動。

如果隔夜利率僅再攀升 50 至 75 個基點，正如債券市場所暗示的那樣，“我們將相對毫無損地走出困境，”他說。“如果利率在明年年底前回落，情況尤其如此。”

然而，如果央行的利率超過 5%，我們可能會遇到意想不到的欠款問題，”他說。“在那種情況下，看到政府宣布某種措施來幫助陷入困境的借款人，我不會感到震驚。”



他們可以做到這一點的一種方法是正式允許債務比率高的借款人的攤銷期限延長至 40 年，McLister 表示抵押貸款違約保險公司支持這種做法。

McLister 計算出，在加拿大 600 萬有抵押貸款的家庭中，約有 16.6% 的家庭很容易達到觸發利率。

“換句話說，如果利率足夠高，將近一百萬個家庭可能會被觸發利率影響，”他說。“但可能祇有不到四分之一的人會經歷反向攤銷，即應計利息附加在本金上。其餘的將由貸方增加每月還款額，以確保支付所欠利息。”

他表示，根據加拿大銀行的數據，其中還有一部分 (可能是 1/5) 可能容易受到時期利率大幅上漲的影響，“而在這些人中，祇有個位數的百分比會以歷史為指導違約。”

他說，“但這對經濟來說不會是無痛的，而且並非設計如此。畢竟，加拿大央行提高利率的目的是減緩經濟增長，從而降低通脹。

“假設利率保持高位，這為這些銀行及其客戶提供了時間來準備更高的未來付款，”霍爾頓說。“這是 2025/2026 年最低利率 (五年期) 抵押貸款續約時需要監測的事情。”

豐業銀行 (Bank of Nova Scotia) 的一位發言人 Andrew Garas 表示，該公司的抵押貸款旨在幫助借款人“在抵押貸款的整個生命週期內按計劃償還本金。”

該銀行會在最優惠利率上升和付款方式發生變化時向客戶發送信函，並補充說，隨著時間的推移，借款人可能會支付更少的利息，因為從來沒有一個點是他們祇支付利息。

“我們與每個客戶單獨合作，以了解他們的獨特需求，”Garas 說。

國家銀行 (National Bank) 發言人 Alexandre Guay 表示，銀行“主動”接觸“可能更容易檢查自己情況”的客戶，並盡一切努力與所有受影響的客戶保持聯繫，讓他們了解變化並提供建議。

來源：SUPERLIFE

FINANCIAL POST Sign In

Real Estate / Mortgages

Banks seek workarounds to avoid mortgage default for struggling variable-rate borrowers

But tools that stave off trouble in the short term may have longer-term consequences

Barbara Shecter

Nov 25, 2022 • 7 hours ago • 6 minute read

22 Comments

不過，專家就警告，這些工具可以在短期內避免違約期限，但可能會帶來長期的後果：越還債越多！

據財經郵報報道，在將隔夜利率從年初的接近零提高到 3.75% 之後，加拿大銀行本周表示，大約 50% 的浮動利率、固定還款抵押貸款的借款人已經達到了觸發利率。

在這種情況下，設定的每月還款額僅包括利息，而還款并未支付入本金。據央行稱，有近 13% 的加拿大抵押貸款受到影響。

聯邦法規規定抵押貸款必須分期償還。這意味著借款人必須償還本金，但一旦達到觸發利率閾值 (trigger-rate)，貸方有三種選擇：

1. 提高每月還款額，



時，就會出現負攤銷或反向攤銷，超出的部分將添加到所欠貸款的本金中，也就是說本金反而更多了。這一操作可能會使房主在續房貸時

加拿大移民部：16 個新的職業類別 被納入快速通道計劃



本刊訊

民現在有資格申請快速通道移民：

- 工資單管理員 (payroll administrators)
- 牙科助理和牙科實驗室助理 (dental assistants and dental laboratory assistants)
- 護士助理、護理員和病人服務助理 (nurse aides, orderlies and patient service associates)
- 藥房技術助理和藥房助理 (pharmacy technical assistants and pharmacy assistants)
- 小學和中學教師助理 (elementary and secondary school teacher assistants)

- 地方治安人員和法警 (sheriffs and bailiffs)
- 懲教人員 (correctional service officers)
- 市政執法人員和其他監管人員 (by-law enforcement and other regulatory officers)
- 美容師、電療師和相關職業 (estheticians, electrologists and related occupations)
- 住宅和商業安裝人員和服務人員 (residential and commercial installers and servicers)
- 滅蟲人員和熏蒸驅蟲員 (pest controllers and fumigators)

- 其他修理及服務人員 (other repairers and servicers)
- 運輸卡車司機 (transport truck drivers)
- 公共汽車司機、地鐵司機和其他公共交通運營人員 (bus drivers, subway operators and other transit operators)
- 重型設備操作員 (heavy equipment operators)
- 飛機裝配工和飛機裝配檢查員 (aircraft assemblers and aircraft assembly inspectors)

來源：博瑞集團



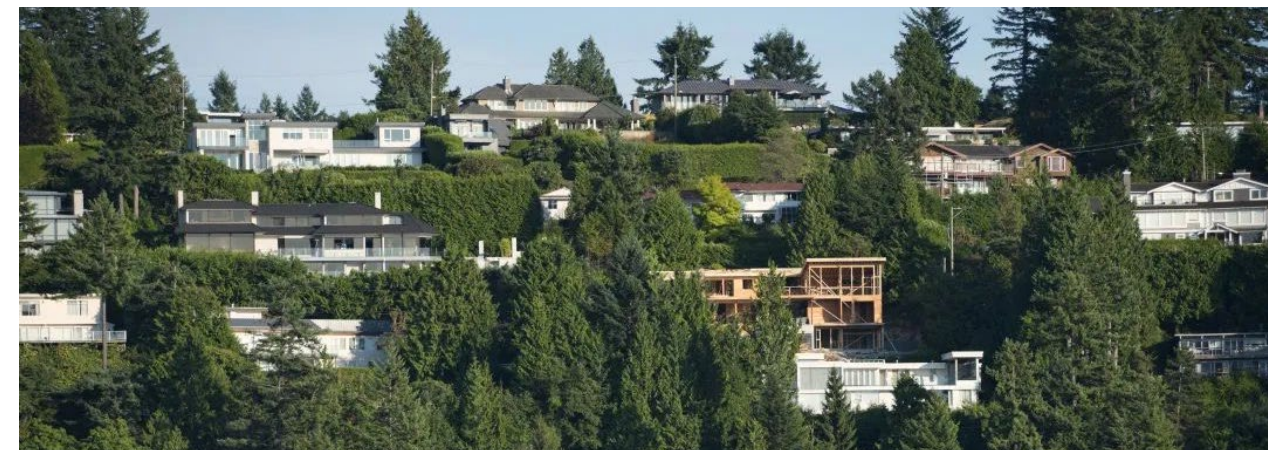
地產·理財 Realty & Finance



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 TOP20 富人區揭曉： 前三名全在多倫多



排名	社區名稱	省份	平均家庭淨資產	平均家庭年收入
1.	Sunnybrook	Toronto, Ontario	22,709,428元	289,434元
2.	York Mills-Windfields	Toronto, Ontario	20,944,385元	869,581元
3.	Bridle Path	Toronto, Ontario	19,729,09元	1,101,171元
4.	Shaughnessy Heights	Vancouver, British Columbia	13,811,849元	
5.	Kerrisdale	Vancouver, British Columbia	12,850,938元	1,153,529元
6.	Forest Hill North	Toronto, Ontario	11,671,220元	1,225,267元
7.	Forest Hill South & UCC	Toronto, Ontario	11,530,848元	635,051元
8.	Summit Park	Westmount, Montreal, Quebec	10,895,782元	968,212元
9.	Kerrisdale Park	Vancouver, British Columbia	10,869,273元	762,466元
10.	Sunnyside & Edgehill	Westmount, Montreal, Quebec	10,511,187元	552,038元
11.	Lexington Avenue	Westmount, Montreal, Quebec	10,476,422元	642,960元
12.	Sunnyside Avenue	Westmount, Montreal, Quebec	9,349,716元	363,271元
13.	Shaughnessy (North)	Vancouver, British Columbia	9,087,452元	371,510元
14.	Westmount	West Vancouver, British Columbia	8,956,821元	393,746元
15.	Britannia	Calgary, Alberta	7,984,224元	1,334,970元
16.	Upper Mount Royal	(North), Calgary, Alberta	7,720,307元	1,266,518元
17.	Elbow Park	Calgary, Alberta	7,611,156元	479,285元
18.	King George Park	Westmount, Montreal, Quebec	7,574,692元	534,971元
19.	Upper Mount Royal	(South), Calgary, Alberta	7,542,402元	609,395元
20.	Roxboro	Calgary, Alberta	7,368,972元	810,847元

來源：多倫多微生活

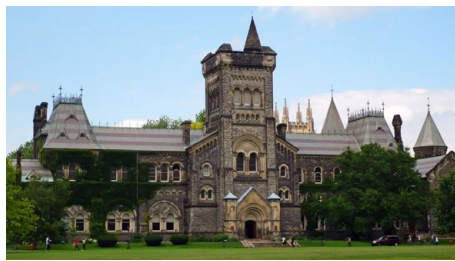
为什么加拿大留学生都“扎堆”安省？



本刊訊 設在安大略省；強勁的經濟為高校畢業生提供充分的就業機會。

提到加拿大留學這件事，如果安省稱第二，無人敢稱第一……為什麼留學生都“扎堆”安省呢？

1、匯聚加拿大頂尖名校



要說安省是加拿大教育界的老大一點不誇張，靠質量過硬出名的加拿大教育系統中，安省就是皇冠上的那顆珍珠。加拿大70%的大學都集中在安省，而且不光勝在數量多，隨手拎出哪個也都是各具特色。

加拿大排名top10大學中，有6所位於安省，包括多倫多大學、麥克馬斯特大學、滑鐵盧大學、西安大略大學、皇后大學。其他還有渥太華大學、約克大學、瑞爾森大學、卡爾頓大學等等。

2、工作機會更多

安大略省政治、經濟實力居加拿大之冠，擁有政治中心渥太華與金融中心多倫多。1,000多家跨國公司總部

3、氣候分明



實話實說，加拿大的冬天很冷，尤其是安省的一些地區，冬季會特別冷。不光如此，一年的其他季節也還是會有極端天氣出現的，夏天安省的中部地區會毫無徵兆地燥熱起來；多倫多7月份的平均溫度在17-27°之間，如果你比較喜歡分明的四季，就來這裏吧！

4、地下城-PATH 步行街

安省有時候還挺冷的，但是在多倫多的話根本就不用怕，因為這裏有地下城-PATH步行街，這是全世界最長的地下人行通道，全長30千米，有各式的商店、電影院和其他的服務。

這條PATH還連接很多有名酒店、政府大樓、地鐵站和辦公樓，簡直是不要太方便哦。另外，多倫多的出行也是非常方便，無論是走路、開車還是

5、多樣性，體驗不同文化



加拿大作為一個移民國家，安省提倡多元文化融合，尤其吸引移民與國際學生；安省大學對多元文化包容性強，人們來自世界上200多個國家，說160多種語言。在讀留學生人數位居加拿大首位，留學生找到自己國家來的小伙伴是很容易的，還能同時體驗不同的文化。

6、學藝術的好去處

對學藝術的同學來說印象中美就是紐約、聖達非和舊金山最為有名，但是大家不要忽視了安省其實文化非常繁榮的地方，多倫多有70多個電影節和百老匯音樂節，200多個藝術展和歷史博物館。

多倫多還是全北美第三大的電影制作中心，除了多倫多之外，因為迅速崛起的漢密爾頓也因為科技創新成為越來越重要的學生城市。

7、申請加拿大移民

喜歡加拿大的學習生活，也想留在加拿大？是的，你完全有機會。安省畢業生可以通過省提名項目 Provincial Nominee Program來申請加拿大永久居民身份。

意思也就是有job offer的本科畢業生、有或者沒有job offer的碩士畢業生，都可以通過安省的這個項目申請成為永久居民。申請需要申請費，但是加拿大留學生的身份是可以打工的，所以不用擔心太多。

來源：百利天下加拿大留學



Michael Wang
416.893.2060
QR code

緊接上文，地產投資人想要把投資做的風生水起，一路順風，那就需要建立自己的一套特殊的符合自身財力和決斷特點的投資方法。如果我們稍微留意一下歷史上成功的名人，特別是軍事天才的成功案例，我們不難發現，他們的成功都有其自身的特點。從隆美爾的裝甲閃電戰，霍去病直搗黃龍府的快速突擊，再到毛澤東運用運動戰擊潰敵軍的戰術，我們可以看出，無論這些人的戰爭計謀如何隨著每場戰役的情況變化而變化，其核心思想都沒有變過。朝鮮戰爭中，美軍卻沒有變過。朝鮮戰爭中，美軍卻沒有變過。朝鮮戰爭中，美軍卻沒有變過。

但是，這些軍事奇才的主導思想一直貫穿其軍事生涯的始終，而且往往大獲全勝。所以說，作為投資人，我們不需要知道多少奇門遁甲，也不需要掌握什麼投資的特殊技巧，我們只需要把握住自己一兩個獨特的理念和投資方法，無限地復制自己成功的模板，不用多久，你的地產金庫就會讓你應接不暇。到時候不是你願不願意投資的問題，而是你應當何時收手的問題。大家都知道程咬金的三板斧。千萬別小看他這三招，多少英雄豪杰死於他的鋒利斧頭之下。程咬金其實也是在復制一種模式，一種快、準、狠的戰鬥模式。

既然三板斧就可以當開國上將，那麼我們地產投資人的三板斧應當是什麼呢？我總結了一下，供讀者參考：

2) 放棄華而不實的投資願景，收集那些最原始的社區信息，而不是立刻接受市場上廣為流傳的

大多地區房產綜合評述

把地产投资做成麦当劳的连锁模式(二)



消息。查理·芒格曾這樣勸誡投資人：盡量別犯愚蠢的錯誤，而不是盡量表現得很聰明，擁有長期優勢的投資者正是憑藉這點獲得了難以想象的收益。投資人需要知道的是：某個投資信息流傳越廣，流傳的時間越久，其內在價值就越小。在戰場上，你把自己的意圖告訴對手，你的勝算幾乎就是零了。商場上，一個非常有價值的商機，越多的人知道，你擠進去分一杯羹的機會就越小。真正讓投資人賺到大錢的物業，很多是靠自己或者有經驗的投資人帶領着一小部分人去發現的。所謂：鬼子進村，打槍的不要！就是這個道理。你把所有人都叫醒了，天也就亮了。太陽升起來了，誰都看得見了。要投資就要在黎明前的黑夜裏，在大眾的睡夢之中，即使有人半夜醒了，也是看不明白的時候。快速地收購白菜價的物業，這是你三板斧最快的那一把。

馬雲說過：“雞叫了天會亮，雞不叫天還是會亮的，天亮不亮雞說了不算。問題是天亮了，誰醒了？看見了吧，即使雞叫了三遍，還是會有人看不明白。但是，看明白的趁着天亮就會動手了。所以，投資人要先知先覺。都說周扒皮黑心腸，我倒覺得從另一種角度來講，他是一個勤奮的地主，也是一個擁有土地的投資人。機會不會等着你睡醒了才珊珊來遲。機會往往是你在你手忙腳亂的時刻降臨人世，就看你是否可以拋棄一切雜

念，放下手裏一切同投資無關緊要的事物，一頭撲向投資機會。有讀者一定會問，憑什麼讓投資人下決心，在大眾都不認可的時候？這就是你收集的原始信息起到的關鍵作用。大家都不知道的事情，或者并不相信的事實，就是地產投資人獲取最大利潤的不二法則。賭桌上的老千們把把都贏，逢賭必勝，靠的就是他們知道自己手裏的牌，以及對手的牌。這等子說在打明牌了。投資人要做的就是自己清清楚楚，別人糊裏糊塗，都明白了，那就是老千了，這牌就沒法子玩了。

3) 百分百成功的把握在地產投資裏是不存在的，投資人要做的就是把這種危險性降到最低。如何才能避免失敗？這是一個千古的話題，誰要是答案，誰就會近乎于神。我個人覺得在地產投資上，祇有一種方法可以避免失敗，但也不是百分之百。這個方法就是：認準了一個社區之後，祇購買其中有價值的價格比較低的物業。請注意這句話的形容詞，並不是說買價格低就會穩妥，前提是有價值。在投資人資金不足，初次涉獵某個社區的時候，這種方法比較實用。經過我多年的實踐經驗，在社區上漲的初期，由於趨勢并不明朗，投資人完全可以購買一些價格便宜的物業，這些房產其實到了社區地產大幅升值的時間，漲幅更是會非常驚人，因為兩個字“便宜”，受眾比起社區的豪宅來講，要多得多。

這種方法同國內改革開放初期抱着石頭過河，先開發幾個試驗區，再大規模推廣，思維方式是一樣的。我不認同一種說法：所謂分散投資是分散風險的最好方法。我認同巴菲特的觀念：分散投資是無知者的自我保護方法；如果你有40個妻子，你不會對於其中任何一個有非常清楚的了解。對於一個非常清楚自己在做什麼的股票投資人來講，你讓他放棄最好的公司，去購買排名第100名的公司股票，這是不可能的。

當社區的物業價值被社會上一部分人看好之後，請不要猶豫，立即購買那些價格比較昂貴，物業非常有特點的房產。這個時候，我非常鼓勵投資人關心報紙，網絡裏有關這個社區的新聞，而不是在剛開始投資的時候。這個時間點的每一個正面新聞都是對於你投資的正面回報。所以說，關心大眾的新聞沒有錯，錯在你何時關心的問題上。

您想讓您的物業賣出高價嗎？您想買到適合自己的物業嗎？請聯系Michael Wang。

Michael Wang擁有美國碩士學位，美加兩地15年房地產買賣、投資和物業管理經驗Michael 以其廣博精深的專業知識，超強的談判能力，緊密的團隊協作，助您高價快速賣房，超值無憂買房。歡迎致電Michael Wang (416) 893-2060。

廣博精深的專業知識，超強的談判能力，緊密的團隊協作，助您高價快速賣房，超值無憂買房！

電話：(416) 893-2060, (416) 391-3232

萬錦 First Markham Place 對面



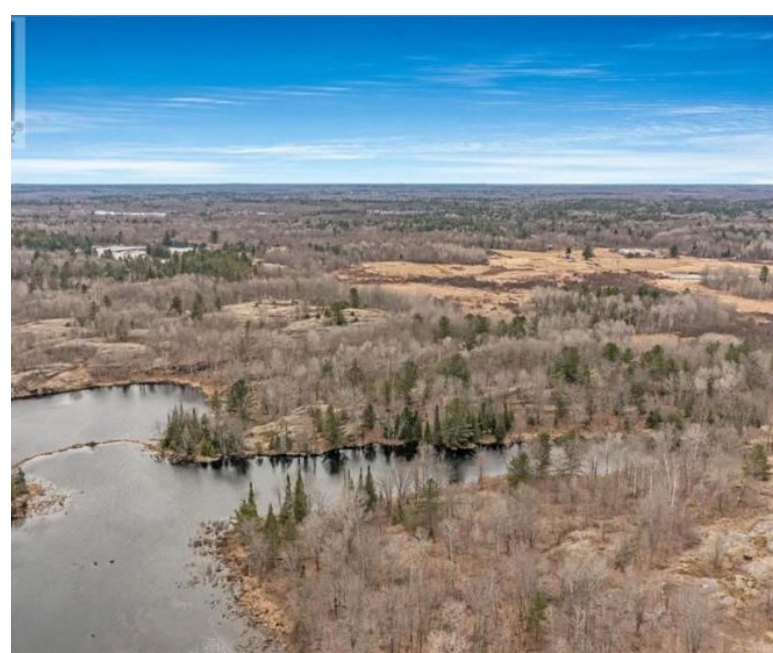
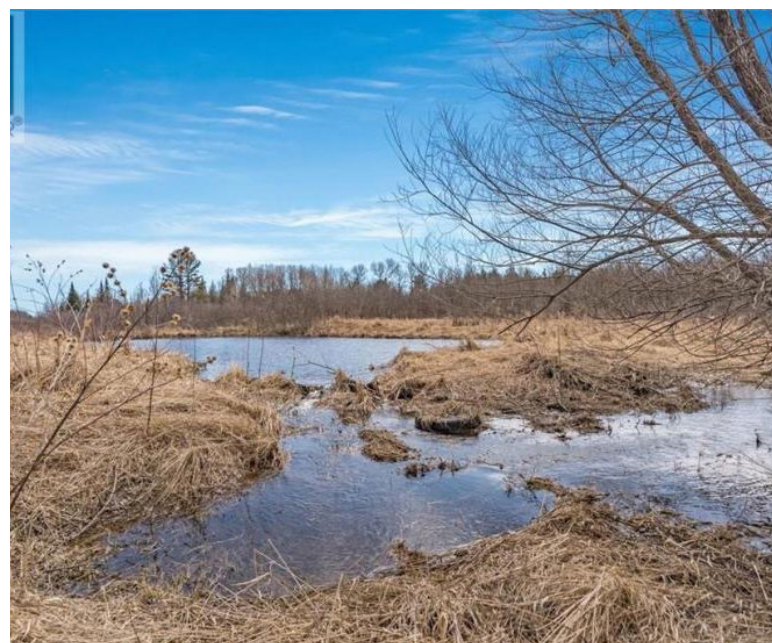
曲徑幽深的街道，背靠峽穀，最近裝修過的獨立屋，4+1 臥室，5 衛浴，寬敞明亮大氣，小區安靜，交通極為方便，是出門鬧市，回家幽靜的難得一見的社區物業。

叫價僅 280 多萬 歡迎約看



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

北邊小鎮 Kawartha Lakes 上千英畝多用途農場



新盤已上市, 位于北边小鎮Kawartha Lakes上千英畝的多用途农场, 可做农垦, 建高尔夫球场等大型开发所用, 该农场距离大多地区仅1.5小时车程左右, 一共717+400=1117 Acres, 一望无际, 价格公道! 卖家诚意出售, 绝对是超级地良机! 欢迎联系我看地。



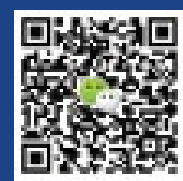
Paul Xiao
小寶
頂尖經紀
647.295.3577
Paulxb@hotmail.com



ABOVE | 密西沙加全新輕軌上蓋的雙子樓, 最低僅 40 餘萬起! 性價比之王



Justin Yao
藥晉
647-973-9821



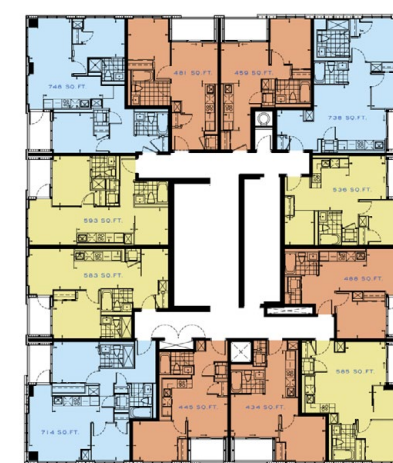
密西全新輕軌盤馬上登陸

自從聯邦不斷宣布在Mississauga增加對公共交通的投資後, 密西的輕軌建設也變得如火如荼。而現在, 全新輕軌站上盤, ABOVE Condos即將上綫。

項目細節

地址: 30 Bristol Rd E, Mississauga
樓高: 24和17層
總單位數: 579個, 其中第一期將發布約400個單位
平均尺價: \$1,100 (Podium戶型)
\$1,250 (Tower戶型)
戶型: 一房 - 二加一房戶型
交付日期: 2026年夏天
開發商: RioCan Living & Marlin Spring

Typical Floors



該樓有着超過四萬尺的公共設施, 保證你在



最適合你的樓, 有着最適合的設施, 健身房, 會議室, 火爐天臺等等。住在安省最現代化的城市當然要享受最現代的生活。入門極簡設計的門廳, 更符合年輕一代的審美, 輕奢的設計, 也讓品味盡現。



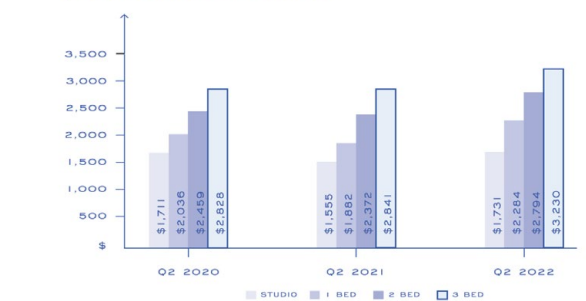
社區一覽

Above Condo坐落在Mississauga的Huronario商業帶上, 樓下就是即將在未來建成的Bristol Station, 不僅離高速401/403近, 附近的公共交通也是一應俱全, Miway或者zumba都都在一步之遙。同時, Above的位置離Mississauga市中心Square

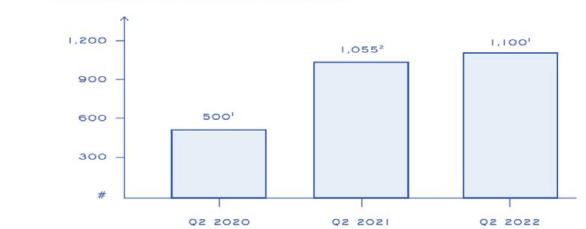
One商圈也是5分鐘左右車程, 交通指數非常高和生活非常便利。

眾所周知, 教育乃是第一生產力。Mississauga有兩所安省兩所著名大學, 15分鐘可至UTM大學, 而10分鐘即可到達Sheridan College。學生租房需求極

recent average lease value for 1, 2, 3 bedroom condos



number of condo rentals



大, 并且附近租金正水漲船高。

開發商簡介

RioCan Living是加拿大領先的公寓住宅開發商和建造商, 擁有三十多年的豐富經驗。迄今為止, RioCan Living集團公司負責開發的單位超過85,000套。公司專注於客戶服務, 創新, 環境可持續性設計, 施工績效和企業管理。

Marlin Spring 在GTA的多個黃金地區擁有多元化的開發組合, 包括低、中、高層和商住混合用途項目。從精品公寓到城市各處的聯排別墅開發項目, 他們擁有滿足每個人需求的產品。



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

大多倫多地區 ESSO 加油站帶 Tim Hortons



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

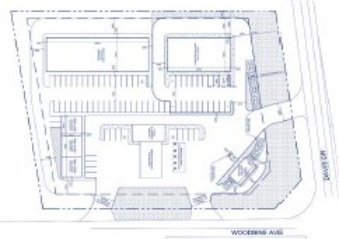
物業



東桂林Esso加油站位於繁忙的主干道Woodbine大道上。憑借該地段的大型物業規模, 後期開發潛力巨大。10個固定式燃油泵配備了最新的高速柴油槍, 全新的燃油儲存罐以及燃油管線。可以幫助您輕鬆對應任何高峰時段的加油需求。憑借加拿大國民品牌Tim Hortons的影響力於他配備的Drive-Thru特點, 大量消費者被吸引至此。

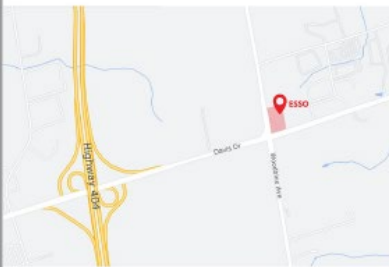
本物業還擁有一家工藝的便利店, 每一位光臨本站的客戶都可以滿足他們的基本需求。ATM, 投幣(支持快捷刷卡)式取車可以滿足任何一位客戶對於一個加油站的期待。

本物業的潛力不至於物業本身, 更是其所在地點的周邊發展。周邊正在開發的物業包含, 商業廣場, 辦公樓, 餐飲等等。周圍更是有許多正在開發的住宅項目(超過千所新住宅)。這將給地區帶來更多居民以及強勁的經濟增長。



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幫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。這個地點是工廠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。多元且高階的經濟模式保證了居民的購買力於消費力。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。每年油星利潤預計超過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 Hortons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。關於後期可開發的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
	\$	\$	\$
Revenue			
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 Hortons's Rent	125,600	131,880	138,474
Total Revenue	11,585,600	12,164,880	12,773,124
Expense			
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
Project Profit	1,016,060	1,066,863	1,120,206

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

士加堡豪華全獨立新开工



Midland Ave/Huntingwood Dr, 豪華兩層全獨立, 約4200呎。



北約克豪華全獨立新开工



Lawrence Ave/Bathurst St, 豪華兩層全獨立, 約4300呎。



列之文山豪華全獨立新开工



Bayview/Major Mac, 豪華兩層全獨立, 約4000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



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。



北約克豪華全獨立完工



Yonge/Sheppard E., 豪華兩層全獨立, 約4000呎。



自建豪華和 投資新房講座

30 Leek Cres #102, Richmond Hill

2023年01月21日 周六

2:00~4:00 pm

預定請電:

416-984-3988

5
個名額



www.benestone.com mmao@benestone.com

摩石建築為您建新房, 比買新房更經濟實惠




Rickle Huang
Broker of Record
Homelife Landmark RH Realty
647-295-8322
ricklehuang@gmail.com

2015-2021 Homelife Landmark

售房冠軍

連續10多年HOMELIFE LANDMARK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

 Simon Wong 647-988-9903	 Hannah Cao 647-328-2158	 Levant Hui 647-975-1880	 Roger Li 647-465-5918	 Eric Gao 647-975-8885	 Christine Griffin 647-282-6293	 Alan Zou 905-325-3608
--	--	--	--	--	--	--

www.rickle.ca

Kennedy / Major Mack. - Angus Glen 双车库单边镇屋, 楼花转让捡漏价 \$139 万 9

位于 Kennedy/ Major Mack. 特魯多名校豪宅區, 由著名建商 Kylemore 開發的 Brownstones At Angus Glen, 四面環繞鬱鬱蔥蔥的高爾夫球場和樹林。目前單位主體框架已接近完成, 交房有保證。

單位為 1730 呎 3 房 3 衛的單邊鎮屋, 雙車庫無管理費, 三面采光, 如同半獨立屋。後院朝西, 為社區綠化園藝區。

主層 10 尺高, 二樓 9 尺高, 明亮多窗, 實木地板, 廚房大理石臺面, 超豪華廚房電器 冰箱 + 爐頭。

舉步 Angus Glen 社區中心, 內有游泳館圖書館籃球場冰球場, 興趣活動無數, 是家庭成員學習娛樂健身不可或缺的好去處。近大統華、豐泰、COSTCO、Walmart 和 Markville Mall 等。數分鐘至高速 Hwy404 和 407, Unionville Go 火車站。無管理費



Warden/Hwy7 1+1 高級公寓, 17 樓高层包車位, 入讀名校 Unionville 中學, 樓花转让价 \$72 万 9



VENDÔME

1L+1_BF
SOUTH TOWER: 18R+0 - 648SF



項目位置萬錦市 Hwy7/Warden 交界處: 1+1 房 1 衛朝北單位, 連 1 個車位, 室內面積 648 呎, 全屋木地板, 廚房有石英石臺面, 不銹鋼電器; 衛浴有無框淋浴間; 物業設施齊全, 有 24 小時禮賓部, 健身房, 娛樂室, Guest Suite, 按摩池, 燒烤場, 圖書館, 兒童遊樂室, 派對房, 寵物美容等等。



樓花转让: Bayview / Elgin Mills 2 房 3 卫 End Unit -Condo Townhouse, 转让价 \$76 万 9

列治文山高需求位置 Bayview / Elgin Mills 現代式 Condo 鎮屋樓花, 目前已經完成整體及外觀建設。

2 房 3 衛朝西向單位, End unit, 面向綠地。近 1000 呎室內面積 + 128 呎室外露臺。盡可享受戶外月夜星光或與朋友 BBQ。主層 10 呎, 樓下 9 呎, 光滑天頂, LVT 地板, 廚房現代廚櫃帶 Valance Lighting, Quartz 櫃臺和 嵌入式廚房電器。主臥套間無框玻璃淋浴間, 石英臺面。

附近靠近 Richmond Green Park, Costco 和 Hwy404。附近大多為烈治文山名校, 如 Bayview S.S., Richmond Hill H.S., Richmond Green S.S. 是非常難得的生活交通均便利舒適的樓盤。



年度大盤【8 Elm】初冬大酬賓!

如果2022你祇能投資一處房產, 這絕對是不二之選! 地處核心之心, 1分鐘到學校上課, 2分鐘到公司上班, 到伊頓購物, 進入地下城趕地鐵! 更多內部保留單位限時放出, 不是優先輪次, 但却

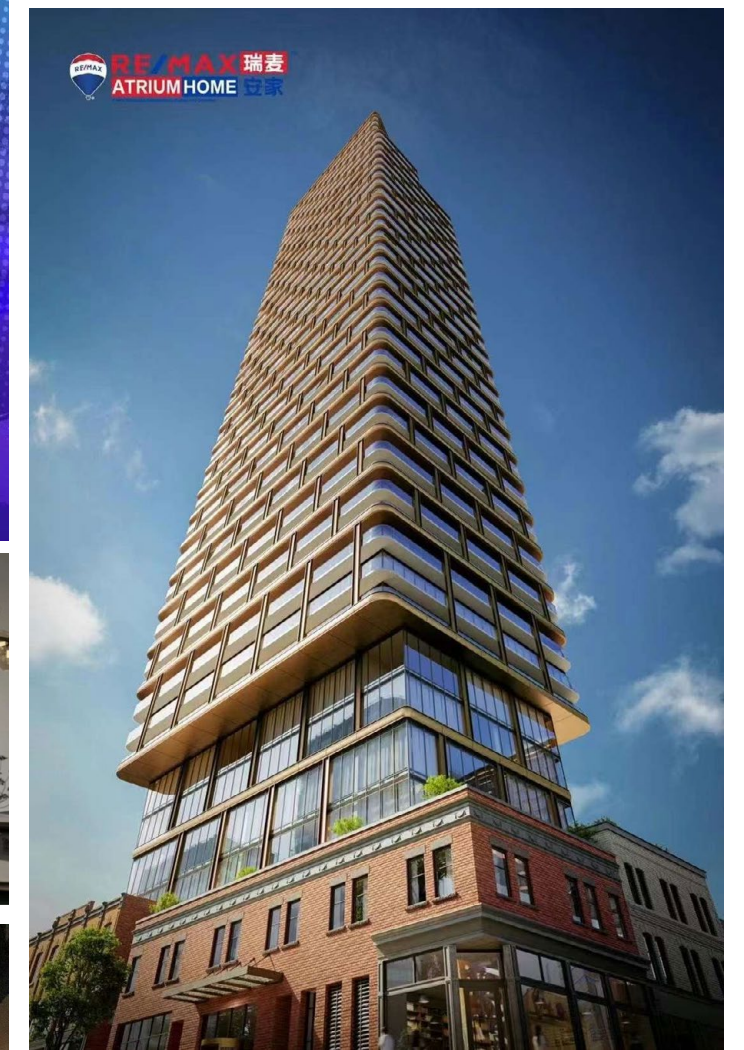
是更好的戶型選擇, 不可錯過! 這是經紀自己都會保留的好項目! 滿足了所有必要條件: 優質開發商在核心位置推出的唯美項目!



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 / 房產投資
房屋價值評估 / 物業管理
647.922.0020
melinda.wu@atriumhomerealty.com




RE/MAX 瑞泰 ATRIUM HOME 安家
2022 8 ELM 盛大开盘
OCCUPANCY SPRING 2027
步行指數 99 交通指數 100 騎車指數 94
瑞泰安家 實力保證 | 內部拿盤 · 火熱銷售中




RE/MAX 瑞泰 ATRIUM HOME 安家
2022 INTERNAL ALLOCATION 8 ELM
RSVP NOW FOR VIP ACCESS PRICING AND INCENTIVES



聘

- 七大公司高管面授機宜
- 十二名資深經理隨時電話答疑
- 七天全天候系統訓練營
- 四個團隊導師手把手教學

潤飛地產誠邀各位精英加盟

RIFE REALTY INC., BROKERAGE 潤飛地產直屬RIFO集團, 立足于整個北美房產交易市場, 匯聚各路地產精英, 以團隊合作見長, 業務主要覆蓋全部大多倫多地區, 是GTA人均銷售額最高的地產公司之一。現有經典豪宅團隊 (Lux-ePro Team), 售房團隊 (SoldPro Team), 租房團隊 (EzRental Team), 翻建定制團隊 (Custom Made & Reno Team), 業務範圍涉及二手房交易、樓花買賣、豪宅交易、商業地產貿易、房屋翻建、房屋租賃等。多個精英團隊等著你, 誠邀各位精英加盟! 期待有你加入!

★ Luxepro 經典豪宅團隊 ★ Derrick Peng ☎ 647.858.3030

潤飛地產Luxepro經典豪宅團隊, 長期專注於多倫多高端豪宅市場的耕耘, 擁有海量豪宅買賣暗盤, 最強售後服務團隊幫助客戶將整個交易過程化繁為簡, 為您解決豪宅買賣及安居服務的一切難題! 豪宅買賣就找Luxepro經典豪宅團隊。



首席執行官 / CEO
加拿大地產院士 / FRI
工商管理碩士 / MBA
認證豪宅營銷專家 / CLHMS
Broker



Luxepro Team Leader



Broker of Record
SoldPro Team Leader

Lei Zhang ☎ 647.920.7018 ★ SoldPro 售房團隊 ★



SoldPro團隊是RIFO集團最早專業化售房團隊, 也是RIFO地產板塊示範團隊。我們的四大寶, 包括標準化售房流程、精準估價分析、線上線下推廣、售前售後完善跟蹤服務體系等。我們的宗旨是: 幫助我們的客戶, 低買高賣, 省心省力, 利潤最大化。誠邀您的委託!

★ EzRental 租房團隊 ★ Nina Au ☎ 647.804.2886

潤飛地產EzRental租房團隊, 竭誠為客戶提供全方位的出租、招租以及房屋管理服務, 為房東和租戶解決一切專業問題; 為您帶來最專業的建議, 最省心的體驗; 更擁有海量資源, 讓租房如此簡單!



Broker
EzRental Team Leader

Scott Gu ☎ 416.319.1975 ★ 翻建定制團隊 ★



Broker
翻建團隊 Team Leader

翻建定制團隊秉承客戶至上的服務理念, 以敬業的精神、專業的技能和服務, 為客戶提供房產翻建的最佳解決方案。我們所有成員都具備10年以上的本地經驗, 從設計, 報批, 到項目實施管理。我們的承諾是“您給我一個老破小, 我還您一個高大上”。

RIFE REALTY INC. BROKERAGE ☎ 905.477.8181 ☎ 905.477.1828
7030 Woodbine Ave, Suite 906, Markam, ON L3R 1A2



英皇貸款集團 "貸" 您實現夢想



Kenneth Mo
647.395.3422
kenneth.mo@emtg.ca



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

公司簡介:

英皇貸款集團是加拿大安大略省行業領先的專業金融貸款公司, 在國內外金融貸款行業擁有多年經驗。由多位資深貸款精英組成, 擁有20年貸款經驗, 直接與各大銀行、金融機構對話, 同時也操作特殊的貸款申請。例如低收入、自僱和被評估為信用低的新、老移民, 都可以通過英皇貸款集團拿到各大銀行或小銀行的貸款。可以說, 英皇貸款集團擁有100%可以幫您拿到貸款的團隊。他們洞悉政策變化與地產動態, 以專業高效的實力, 用心盡力的態度, 在行業內獲得良好口碑。

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

英皇貸款通過與專業律師的合作, 每年為不同客戶成功申請超過八百筆住

宅及商業貸款業務, 平均每年貸款金額達到4.5億加元, 為眾多新、老移民實現了在加國安居樂業的夢想。

門店地址:

- Head Office:
3100 Steeles Ave E., Unit 200, Markham
- Markham Branch:
9390 Woodbine Avenue, Unit 11T5P5, 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

聯繫方式:

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

多倫多業主 2023 年初開始 不僅要繳納空置稅，而且還面臨上漲可能！



從2023年初開始，多倫多業主將為其空置房產繳納 1% 的稅款，而且還面臨上漲的可能。

消息一出，立刻引起房主的擔憂。幾年來，加拿大房地產市場不僅房價飆升，房源也嚴重短缺。為促進房主將空置房產投放到租賃市場，2020 年12月多倫多市政府投票決定向房主徵收空置稅，並將於 2023 年開始繳納實施。

如果房主的房產不是他們的主要住所，并在上一空置時間超過6個月，那麼該房主將被徵收空置稅，稅款為其房屋當前評估價值(Current Value Assessment, CVA)的 1%。

例如，一處空置物業當前價值評估為100萬加元，那麼該業主應繳1萬加元的稅款 (1% x \$1,000,000)。

當前，多倫多空置房屋的數量遠遠超過住房存量的 1%，大概有 6,500 至 9,600 套房產面臨徵稅，按1% 的稅款計算，政府每年可籌集 5500 萬

至 6600 萬加元。

那麼，多倫多市政府將如何追蹤確認哪些屬於空置的房屋呢？

隨後市政府還將推出更多說明，目前多倫多業主每年必須申報其房產狀況，根據這些強制性的自我報告聲明，政府確定該房主是否應該繳納空置稅。

空置稅基于上一年房產的居住狀況而定，如果被確認為空置房，則在下一年繳納稅款。例如，如果房產在2022年被認定為空置，那麼在2023年繳納空置稅。

申報：2022年12 月中旬，市政府將開放在線申報網站，房主有不到兩個月的時間進行申報。

豁免：當然也有豁免情況，即在房屋的維修、翻新和業主死亡的情況下，可得到豁免。

處罰：在與多倫多市法律服務部門協商後，違規處罰將根據違規的嚴重程度和頻率逐步升級。對於違反空

置稅政策的房主，將被處以 250 至 10,000 加元的罰款。

凡未能在截止日期2023 年 2 月 2 日之前提交申報的業主，其房產將被判定為空置房產，並需繳納稅款。

另外有更改、隱藏房產記錄和聲明，制做房產虛假信息等，以任何方式逃避繳納空置稅者都將面臨處罰。

對於逾期或拖欠付款者，稅款將在違約的第一天和之後每月的第一天，以1.25%計息。

還有人表示，強制房主自我報告的方式一定會出現提交虛假報告的人。

多倫多徵收空置稅，以溫哥華為樣本。自 2017 年，溫哥華實施空置稅以來大獲成功。

2017 年至 2020 年間，實施空置稅使溫哥華的空置房屋減少了 26%，政府獲得近 9000 萬加元的稅收。

隨着時間的推移，一些空置房產還被啓用。2018 年溫哥華1,989 處空



徵收空置稅的做法立刻遭到了一些市民人的強烈反對，來自金融郵報消息，多倫多經紀公司 Realosophy Realty總裁約翰·帕薩里斯在其社交媒體上，公開反對這項稅收實施，并稱其為“浪費時間和金錢”。

據多倫多市政府2021 年 11 月報告顯示，政府監管、審計空置稅的上繳工作需要 310 萬加元的運營預算，其中包括 25 名工作人員的工資。

置房產中，有 41% 的房產在2019 年被啓用。

2019 年溫哥華空置房屋為6,025 套，占住房存量的 3.1%。

值得關注的是，溫哥華的空置稅正在逐步增加。今年早些時候，溫哥華市議會投票決定將空置稅提高到 5%。

對此，消息人士指出如果多倫多繼續追隨溫哥華徵收空置稅的步伐，

TORONTO

REAL ESTATE NEWS

Toronto Vacant Home Tax Raises Questions Over Implementation

帕薩里斯表示，之前多倫多市政府在監督 Airbnb 政策的時候就掌控得不好，因此無法想象此次徵收空置稅會有什麼不同。

很可能不會長期保持在 1% 的水平。
來源：領峯地產



不強制漲月供對貸款人意味着什麼



自從利率不斷上升以來，已經有不少持有浮動利率的貸款人收到了銀行調整月供的通知，但最近有知名大銀行發出通知：不強制漲月供。這種方式確實可以讓供款人在短期內有喘息之機，但長期來說，會導致貸款額上升，總體債務增加，可能會影響貸款到期的續約。

說起房貸利率上漲，就不得不提及在浮動貸款合同中會被提及2個重要點：Prime Rate 和 Trigger Rate。

過去大家對 Prime Rate 了解和關注

比較多，這是浮動利率的計算基礎，所有的浮動利率貸款都是約定以此為基礎的固百分比增減，央行一旦加息，Prime Rate 就會隨之上漲。

但其實不是每次 Prime 改變，月供就一定會變化的。導致月供變化的通常是過去大家不常注意的 Trigger Rate，這是指浮動利率漲到每個月的月供不足以支付利息的時候。這個數值祇出現在 Conventional Variable Rate 的貸款裏。

在加拿大的五大行裏面，

Scotiabank 採取的是 Adjustable 利率，也就是月供一直跟利率掛鉤，祇要 Prime Rate 利率變動，月供就會變化，也就沒有 Trigger Rate。

對於大多數銀行來說，通常一旦觸發 Trigger Rate 有 2 種解決方案：
· 提高月供：不同銀行的規定不同，有的是本息同比提高，有的祇收提高後月供的利息，比如 RBC 會要求支付當下利率的利息和 1\$ 本金。

· 一次性選擇一筆錢 (Lump Sum Payment)，不同銀行也有不同的規

定，有些銀行可以多次還錢，有的則祇允許一年一次。

現在 TD、CIBC 和 BMO 給出的第三個選擇是到達 Trigger Rate 後保持月供不變，利息的差額增加累計到本金上。這樣利息持續累計，貸款人的欠款額會增加，還款期會被拉長。

其實利息也不是可以無限期累加的，當累積的欠款到達了最初貸款額時，就會觸發 Trigger Point (有些銀行會在最初貸款額上額外給 5% 額度，但通常 LTV 不能超過 80%)，一旦觸發 Trigger Point 還是會被要求增加月供或一次性還一部分錢。

在沒觸發 Trigger Point 前，把利息差額增加到本金上，確實可以使借款人的月供暫時不變，短期內壓力不會變大。但如果尚未觸發 Trigger Point 就到期需要 renew，月供還是會上漲，甚至可能會因為貸款額增加影響 Renew。

一旦收到了銀行關於 Trigger Rate 的通知後，一定要全面衡量自己的財務情況，做出最有利的選擇。

來源：華旗金融。



2023年經濟是風口還是虎口， 未來全加的房地產走勢何去何從？

【2023年經濟形勢何去何從】 蕭條還是復蘇？

我們大多數人都知道，做投資，最重要的是我們在做出任何決定之前進行研究。畢竟，我們不想在當時聽起來不錯的事情上賠錢。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，公司面臨材料、能源和勞動力成本上升，而消費者需求放緩限制了它們提價的能力，越來越多的專家擔心經濟的下滑可能會導致過高負債的家庭走向破產。

儘管未來幾年的利潤預期一直在下降，但本季度未達標的數量和幅度表明分析師仍然過於樂觀。匯豐控股私人銀行和財富部全球首席投資官威廉·塞爾斯表示，目前的通脹和經濟增長前景表明，美國

2023年的盈利不會增長。分析師預計增長6%，但“估計仍然過於樂觀。”

國際貨幣基金組織預測，明年全球增長將放緩至2.7%，比7月份的預測低0.2個百分點，並預計2023年對全球數百萬萬人來說將是一場衰退。國際貨幣基金組織在周二發布的《世界經濟展望》中表示，除了全球金融危機和Covid-19大流行的高峰，這是“自2001年以來最疲軟的增長狀況”。它對今年的國內生產總值估計保持穩定在3.2%，低於2021年的6%。報告稱：“最糟糕的情況尚未到來，對許多人來說，2023年將感覺像是一場衰退，”這與聯合國、世界銀行和許多全球首席執行官的警告相呼應。

【自由落體式的房地產市場】 進退兩難的局勢

近期一個警告信號擊中了北美經濟中最大的部分之一：房地產市場。

根據Mortgage News Daily的最新數據，現有房屋銷售的急劇放緩是由抵押貸款利率飆升推動的，平均30年固定利率超過7.3%。沒有跡象表明利率會在短期內走低，因為美聯儲正準備在11月和12月再加息兩次75個基點。經濟學家伊恩·謝潑德森(Ian Shepherdson)表示，這一切都是災難的根源，最終可能導致房價下跌20%。

許多在高位購入的投資者不得不面對貸款成本增加的進退兩難的局面。這讓大部分房產投資人，在經濟不景氣的情況下，不得不背負高額房貸，更不用提更多的負現金流了。因為利率不降，越來越多的投資者就會被迫拋售，從而進一步降低房價。更值得注意的是，售賣還會帶來高額的房產增值稅。我們能做的，祇有提前規劃，防患於未然；才不至於讓自己身現泥潭却無法自救。

你真的準備好了嗎？房地產市場的回落可能僅僅是寒冬的開始。通過合理合法的手段來為家庭

增加現金流，合理避稅是助力資產積累增值的必要手段。

敬請關注12月08日的講座：博富科技平臺

特邀全加拿大Remax頂尖地產專家

Yi Wei Mao 總裁，共同探討房地產走勢

ZOOM: 872 1545 2434
12月8日 周四

報名12月08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 | 12:30pm 聯系電話：306-881-3897 (Francis)

· 曼省 | 12:30pm 聯系電話：431-554-2328 (Mo)

· 滑鐵盧地區 | 1:30pm 聯系電話：902-314-6962 (Linda)

· 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，更能在私下成爲莫逆之交。

12月08日專題講座：溫哥華時間10:30am

演講嘉賓

1. 全加拿大Remax頂尖地產專家（加拿大排名#11，全球排名第#26），榮獲Remax總裁和Remax泰坦俱樂部大獎。20多年來，經手住宅和商業地產交易近幾十億。專為客戶提供一流的專業服務以及卓越的工匠精神，深得客戶推薦。

Yi Wei Mao 總裁

Benstone魔石建築公司

2. 世界資產管理領域業績頂規劃師，連續多年蟬聯多家加拿大大型金融機構全國排行榜的驕人業績。榮獲資產管理行業世界頂級百萬圓桌終生會員榮譽。尤其在疫情特殊時期，依然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！

廖子蔚總裁

瑞邦資產管理公司

博富科技專家團隊打造更多專題講座：

什麼樣情況下，加拿大移民需要申報海外資產？哪些不需要申報？

曾經的寧波首富熊續強曾以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，他將面臨破產重整的局面。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？你沒有申報？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爲被充公的賊贓！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。

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，成就達同行世界頂端！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



選擇是一種能力



Halen D. Zhao
647.296.5823
dongxi Zhao@gmail.com




央行在不斷瘋狂加息，抵制通脹效果微弱，民衆的心情隨着市場的灰暗低落而黯然神傷，甚至不知道如何面對才能讓生活保持井井有條。

如果一個人在任何狀態下都想着「一件事——賺錢·賺錢·賺錢」，那就會失去智慧和思想，掙錢重要，思考也重要，如果他/她一門心思都在錢上，他/她也就不太可能有思想了，選擇的祇是麻木生存。

在一定的社會生活狀態下清醒中思考，理智中判斷，精準中選擇很重要，有人跟我半開玩笑地說，她有三天賺不到錢就失魂落魄，失魂落魄了哪還有什麼思想和判斷？給自己思考的時間就會避免失魂落魄，人怎麼可以丟了魂魄？

判斷並理智選擇準確地講是一種能力，是認識事物的能力。就像咱們好多人，能跑，但是不知道該往哪兒跑。能跑，是一種能力，知道該往哪兒跑更是一種能力，咱們好多人都是跑了半天跑錯了，白跑。人家知道方向的不用跑，慢慢悠悠都會比咱們先到達。也就是說知道方向很重要，一個沒有判斷力，不知道方向的人，跑不如走，走還不如原地踏步，原地踏步還有消耗，還不如不動，大家都說條條大路通羅馬，但是選擇走直路還是彎路，還是壓根就背道而馳了這就直接決定了你能否到達羅馬甚至決定了有生之年和羅馬有沒有緣。這個道理誰都懂。

每個人的活法不一樣，有人靠鼓

勵，有人靠自律，有人靠指引，有人靠信任……比如不是人人都能認清投資的準確方向的，但有一點很重要，人需要在前思後想後有個思想支撐。生活着的過程就是尋找心理支撐的過程，在選擇上，旗鼓相當的隊友很重要，旗鼓相當指的是財力，智力，三觀等的對等，大家通常講的豬隊友其實就是說有靈魂的和沒靈魂的人，有夢想和沒有夢想的人，勤奮的和懶惰的人不能成爲隊友，共同創業，千萬不要把合作理解成爾虞我詐，合作不是你死我活，是利益的趨同和妥協，在趨同中共進，在妥協中統一思想。

每個人都活在自己的態度裏按自己的標準衡量各種合作關係這沒毛病，什麼關係承載什麼內容，核定多少擔當。有人要錢不要命，有人要心安不要命，有人連橫穿個馬路都可以不要命，形形色色……

你、我、世上所有的人，祇要人性沒有發生質變，就都是人的那點事，祇是隨着條件的變化以什麼形態呈現而已，已有的日後必有，已行的日後必行。知道的多，大驚小怪就少，心態就平和。

人天生就是社會性動物，他的思想、行爲或多或少會被他人或社會所影響。正所謂，近朱者赤，近墨者黑。人活一世，和誰在一起，真的很重要。與鳳凰同飛，必是俊鳥；與虎狼同行，必是猛獸。和什麼樣的人交往，選擇與誰同行，無形中會影響，甚至改變我們的一生。在通往未來的道路上，我們與誰結伴同行，也是一個選擇的過程。

餘生漫長，千萬不要和心窮的人走得最近。心窮，才是真窮，內心豐盈，精神富足，人生才有趣。



加國五台山明年開放 佛教聖地引入節能新科技

本刊訊 加拿大佛教會會長、加國五台山住持達義大和尚近日宣佈，加國五台山承蒙社會各界善信鼎力支持，歷經十幾年不斷努力，終將完成第一期工程，並訂於2023年正式對外開放。屆時加國五台山將不僅僅是一座全新的佛教花園，更是中國千年唐朝文化的完美體現，也是中西文化交融的結晶。

達義大和尚說，創建加拿大佛教四大名山不僅是在傳播社會正能量，也為華人子孫後代在北美營造中華文化歸屬感，意義深遠。

為使加國五台山緊跟科技進步和節能環保步伐，五台山引入由超容儲能系統（Super capacity energy storage module）定制的超容光儲一體燈，全天可捕捉自然光，節能環保。計劃安裝在五台山菩提大道、五方文殊菩薩聖像和靈泉湖周圍及全山景觀。

因五台山為金色世界，故採用金色蓮花設計。燈具造型優美大氣，設計方案來自佛教中「地湧金蓮」的典故。地湧金蓮被佛教寺院定為「五樹六花」之一。相傳在佛祖釋迦牟尼誕生之時，每走一步足下都會盛開一朵金光燦爛的蓮花，那就是地湧金蓮，意喻佛光普照。因此在信眾心中，地湧金蓮代表世界上最神聖的植物。

達義大和尚說，我們共同發願，用現代節能新技術照亮寺院，點亮每個人心中的明燈。並將金色蓮花燈命名為「智慧光明燈」。

興建加國五台山是弘法利生的千秋功業，在加國五台山供燈相比平常供燈更為殊勝。為使大眾廣種福田，即日起，加國五台山啟動五台山「智慧光明燈」功德善捐行動。

來源：湛山精捨提供圖文

點燃智慧光明燈 照亮加國五台山

願除輪回無明本
三昧化現大光明
濟涼不共大智光
淨法界空淨來
供與一切佛菩薩
清淨無染之光輝
無味無煙無垢塵
消除無明如日月

「燈」供養是佛教十供養之一。《華嚴經》中雲「慧燈可以破諸暗」。興建加國五台山是弘法利生的千秋功業，凡參與者必有無量功德福報。在加國五台山供燈相比平常供燈更為殊勝。能夠在五台山點燃一盞智慧光明燈的功德無量殊勝，果報福德無量無邊。

即日起，五台山智慧光明燈開放功德捐獻。2023年五台山將對公眾開放，善信所捐智慧光明燈屆時將在五台聖境光照世人。請積極參與到照亮五台、點亮心燈的結緣活動中，福德延綿子孫，功德千秋萬代。

加國五台山智慧光明燈功德金說明如下：

- 1、高6米，每盞燈功德金加幣4800元（包含地基及安裝費），合家獨供4800元，刻功德芳名10個名字。也可以10家人合供，每份480元，刻名每家一個人代表合家。
- 2、高3.5米，每盞燈功德金加幣3800元（包含地基及安裝費），合家獨供3800元，刻功德芳名10個名字。也可以10家人合供，每份380元，刻名每家一個人代表合家。

詳情請洽：加拿大佛教會湛山精舍 香油台
電話：905-886-6481(直線)
或905-886-1522 ext.234、233
地址：7254 Bayview Ave., Thornhill, ON. L3T 2R6

功德芳名牌



加拿大兩大新福利 12月1日生效! 聯邦政府馬上還要發三筆錢!

本刊訊

今天是2022年最後一個月的第一天。加拿大政府史上第一個牙醫福利計劃 (Canada Dental Benefit) 從今天12月1日起可以申請了。受聯邦監管的私營部門雇員從今天開始也將累積每年最多 10 天的帶薪病假。此外, 接下來加拿大政府還馬上要發3筆錢:

- 一, 12月12日開始發放的一次性租金補貼 (Canada Housing Benefit);
- 二, 2023年1月會發放年度最後一筆氣候補助金 (CIAP), 而下一年度的補助金額也宣布了! 各省的福利金都會漲;
- 三, 上週剛宣布的就業保險疾病津貼 (EI) 福利從 15 周延長至 26 周, 每月最高可以領\$2765。從12月18日起生效。

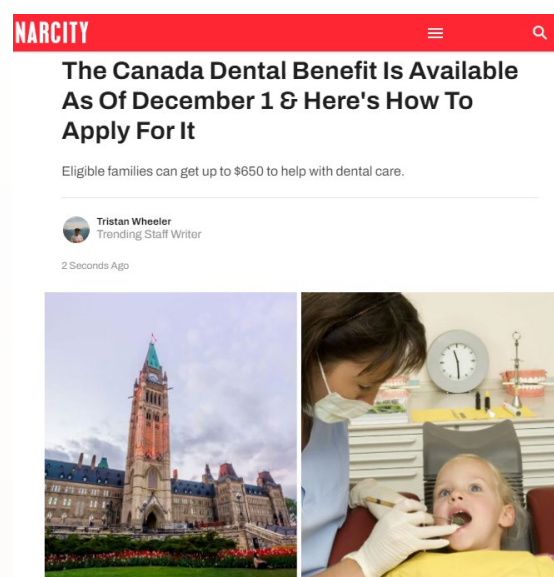
全民牙醫福利計劃

從今天開始, 符合條件的加拿大公民可以通過加拿大稅務局CRA申請獲得資助。這是有史以來首個聯邦牙科保健計劃的第一步。福利將提供給 12 歲以下且家庭年收入低於 \$90,000 的兒童。但之後會擴展到更廣泛的人群。根據政府的說法, 這項福利將為每個孩子每年提供高達 \$650 的補助, 具體取決於家庭收入。

舉例來說:

- 如果家庭的調整後淨收入低於 \$70,000, 每個孩子將獲得 \$650;
- 如果家庭的調整後淨收入在 \$70,000 至 \$79,999 之間, 每個孩子將獲得 \$390;
- 如果家庭的調整後淨收入在 \$80,000 至 \$89,999 之間, 則將為每個孩子提供 \$260。

牙科保健的第一階段將為符合條件的父母



或監護人提供“直接、預付的免稅款項以支付牙科費用”。

提供的款項可以讓家長支付基本牙科護理 (檢查、清潔、X 光和補牙) 所需資金的“最佳標準”。

這種臨時牙科福利僅適用於兩個時期, 父母或看護人最多可為每個符合條件的孩子獲得兩次付款。

第一個期間涵蓋追溯至 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日的費用。

第二個期間將涵蓋孩子在 2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期間接受的牙科服務。

如果孩子的牙科護理費用超過 \$650, 而父母或監護人只申請了一個福利期, 他們可能符合額外付款的標準。

如何申請?

申請人將有兩種訪問在綫門戶的選擇: 通過他們的 CRA稅局官網上“我的賬戶” (My Account) 或通過他們的Service Canada賬戶。

對那些無法訪問在綫系統的人, CRA 正在設立一條專門的牙科福利電話熱線來接收申請。

無論哪種方式, 申請者都必須做出一系列證明以確定資格, 並回答安全問題以驗證其身份。

提出申請的父母或監護人必須確認

- 他們的孩子無法獲得私人牙科保健保險;
- 他們將必須對牙科護理自付費用, 而且將使用該福利支付; 和
- 他們要明白, 如果有必要, 他們將需要提供收據以核實發生的自付費用。

申請網址: <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/child-family-benefits/dental-benefit/how-apply.html>

10天帶薪病假

加拿大政府在《加拿大勞動法》中引入了 10 天帶薪病假, 以更好地保護工人、工作和家庭。

11月25日, 勞工部長 Seamus O' Regan Jr. 宣布, 受聯邦監管的私營部門雇員從2022年12月1日開始, 將累積每年最多 10 天的帶薪病假。雇員可享受的最長無薪病假時間也將從 17 周增加到 27 周。

10天帶薪病假的最終規定已在政府官網 Canada.ca 上公布。這是對《加拿大勞工法》的永久性修改, 將改善受聯邦監管的私營部門近 100 萬工人的工作條件。

據政府表示, 獲得帶薪病假不僅照顧到員工的健康。而且也有望減少工人帶病上班的天數, 減少疾病傳播, 並幫助工人更快康復。

租金補貼

從12月12日開始, 加拿大政府向符合資格

的人發放一項名為“加拿大住房福利”的 \$500 加元一次性租金補貼。目前官網還沒開放 (12 日開放), 但已經公布了細則。

網址: <https://www.canada.ca/en/services/taxes/child-and-family-benefits/top-up-canada-housing-benefit/who-apply.html>

這筆錢旨在幫助低收入租房者支付租金。如果收入和支付的租金符合條件, 就可以領 \$500 加幣的一次性免稅付款。

要申請這筆由加拿大稅務局 (CRA) 發放的一次性付款, 需要符合以下條件:

出生于 2007 年 12 月 1 日或之前 (2022 年 12 月 1 日至至少年滿 15 歲)

2022 年 12 月 1 日您的主要居所在加拿大出于稅收目的, 在 2022 年是加拿大居民已提交 2021 年所得稅申報表或收入報表 (如果有配偶或同居伴侶, 他們已提交 2021 年所得稅申報表或收入報表)

2021 年, 您的調整後家庭淨收入為:

- 家庭 \$35,000 或以下
- 個人 20,000 或以下

您支付的 2022 年符合條件的租金: 在 2022 日歷年支付任何符合條件的主要住所的租金至少等於您 2021 年調整後家庭淨收入的 30%

政府還給了個網上計算器, 可以計算收入和租金的比例是否符合要求: <https://www.canada.ca/en/services/taxes/child-and-family-benefits/top-up-canada-housing-benefit/who-apply/estimate-income-rent.html>

氣候補貼

加拿大聯邦政府在下個月會發出另一輪加拿大碳稅補貼 (Climate Action Incentive Payment, 簡稱CAIP), 2023年1月安省人會領到一筆錢。

這是聯邦政府的碳價補貼, 將以支票/存款形式派發。主要為了幫助大家面對油價等碳稅相關開支增長。

安省的一個典型的四口之家2022年度能拿到的補貼為 \$745加幣。之前的幾筆已經發放, 而下個月的這筆是最後一筆:

安省金額如下:

- 個人 \$93.25
- 配偶或同居伴侶 \$46.50
- 每位 18 歲以下兒童 \$23.35
- 單親家庭的第一個孩子 46.50

此外, 農村和小社區的家庭有資格獲得額外的 10%。

居民無需申請CAIP, 加拿大稅務局 (CRA) 將根據家庭或個人所得稅和福利回報, 來確定并把錢打給家庭中某成員的賬戶。

好消息是, 上個月, 加拿大政府宣布住在安大略省、阿爾伯塔省、薩斯喀徹溫省和馬尼托巴省的居民, 下一個年度補貼付款將增加! 既從 2023 年 4 月開始, 發的錢更多了。

2023 年加拿大將獲得多少氣候行動獎勵金?

對於一個四口之家, 加拿大人每筆付款可獲得 \$240 至 \$386 加元, 具體取決於他們居住的省份——全年總計 \$960 至 \$1,544 加元。

對於多倫多 (安省) 的居民來說, 除了1月有一筆錢之外, 下一年度的4筆款項將於2023年4月, 7月, 10月和2024年1月發放。

安省下年度金額如下:

- 個人 \$488
- 配偶或同居伴侶 \$244
- 每位 18 歲以下兒童 \$122

如果是4口之家, 總共可以領\$976, 每筆付款為\$244。

EI 福利金

加拿大就業部長11月25日宣布, 聯邦政府將把就業保險 (EI) 疾病津貼福利從 15 周延長至 26 周。

新規定從 12 月 18 日開始實施, 申請領取 EI 的人將有資格獲得更豐厚的福利。

聯邦政府在新聞稿中稱, 面臨疾病或受傷的加拿大人需要有信心, 因為他們在康復過程中會得到支持, 並且他們的工作會受到保護。

符合條件並在 2022 年 12 月 18 日或之後提出新申請的個人, 如果生病並且需要這段時間康復, 將能夠獲得最多 26 周的 EI 疾病津貼。

Federal government to extend EI sickness benefits from 15 to 26 weeks

Workers applying for EI will be eligible for the more generous benefits starting Dec. 18



EI 疾病津貼按申請人平均每周可參保收入的 55% 支付, 2022 年的最高津貼額為 638 元。

換言之, 半年26周最多將可領\$16,588加元, 每月\$2765加元。

加拿大一系列福利生效, 你有資格領嗎?。

來源: SUPERLIFE

全球大學就業力排名，加拿大這5所大學厲害了！



本刊訊

所大學進入本次榜單，排名第5，較上一年上升一位，表現進步，可喜可賀。

2022年度全球大學就業力排名重磅發布！該排名由人力資源諮詢公司Emerging編制，泰晤士高等教育(Times Higher Education, THE)獨家發布，展示了在頂級公司的招聘人員眼中，哪些大學在提升學生就業力和對於工作場合的準備程度上具有最佳的表現。

本次排名由來自24個國家和地區的超過10,000名管理者參與投票，他們每年在全世界內招聘超過80萬個面向應屆生的全職和大學實習職位。參與投票的管理者都有5年以上的工作經驗，每人每年都招聘或管理超過5名畢業生，其中有2/3的管理者在500人以上的大型企業中工作，行業涵蓋了大部分經濟領域。他們需要在全世界超過1000所大學中，選出最多15所畢業生工作表現最佳的大學。

今年一共有250所大學上榜。美國在榜單上保持領先，共有55所大學。其次是法國，共有18所院校上榜。德國(17所)和英國(14所)上榜數量排在第三和第四。中國及加拿大并列第5，共有11所大學入選。

為了衡量就業力，排名主要關注6項就業能力的主要驅動力：

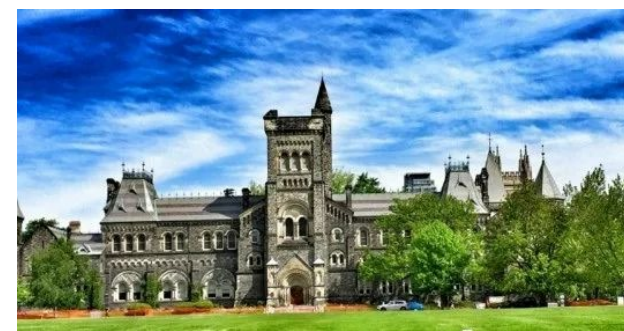
- Academic Performance 學術表現
- Specialization 專業化
- Work Expertise 工作專長
- Graduate Skills 畢業生技能
- Digital Performance 數字化表現
- Internationality 國際性

Emerging諮詢公司的主管合伙人Sandrine Belloc評價道：“Emerging的研究一直表明，聲譽、學術成就和就業能力是雇主評估一所大學時的三個基本要素。

加拿大高校表現如何？

加拿大上年祇有9所學校上榜，今年一共有11

11所學校中，有5所大學進入世界前100，其中以多倫多大學排名最高，位列世界第11位，較上年榜單提升了1位。不列顛哥倫比亞大學(UBC)排名全球第36位，但就比2021年下跌了10位。



位居世界前100的加拿大院校：

- 多倫多大學：第11名
- 麥吉爾大學：第29名
- 不列顛哥倫比亞大學：第36名
- 蒙特利爾高等商學院：第63名
- 麥克馬斯特大學：第81名
- 另外上榜的其他6所加拿大高校分別是：
- 阿爾伯特大學：第172名
- 渥太華大學：第175名
- 維多利亞大學：第183名
- 滑鐵盧大學：第191名
- 多倫多都會大學(懷雅遜大學)：第192名
- 魁北克大學：第196名

2022年度全球大學就業力排名 Top 10

- 10. 耶魯大學 | Yale University
- 9. 普林斯頓大學 | Princeton University
- 8. 新加坡國立大學 | National University of Singapore
- 7. 東京大學 | The University of Tokyo

- 6. 牛津大學 | University of Oxford
- 5. 斯坦福大學 | Stanford University
- 4. 劍橋大學 | University of Cambridge
- 3. 哈佛大學 | Harvard University
- 2. 加州理工學院 | California Institute of Technology (Caltech)
- 1. 麻省理工學院 | Massachusetts Institute of Technology (MIT)Image

2022年度全球大學就業力排名完整榜單



2022年度 Emerging 全球大學就業力排名 1-50位

就業力排名 2022	就業力排名 2021	大學英文名	大學中文名	國家/地區
1	1	Massachusetts Institute of Technology	麻省理工學院	美國
2	2	California Institute of Technology	加州理工學院	美國
3	3	Harvard University	哈佛大學	美國
4	4	University of Cambridge	劍橋大學	英國
5	5	Stanford University	斯坦福大學	美國
6	8	University of Oxford	牛津大學	英國
7	6	The University of Tokyo	東京大學	日本
8	9	National University of Singapore	新加坡國立大學	新加坡
9	10	Princeton University	普林斯頓大學	美國
10	7	Yale University	耶魯大學	美國
11	12	University of Toronto	多倫多大學	加拿大
12	13	Technical University of Munich	慕尼黑工業大學	德國
13	16	Columbia University	哥倫比亞大學	美國
14	15	Peking University	北京大學	中國大陸
15	11	ETH Zurich	蘇黎世聯邦理工學院	瑞士
16	18	Imperial College London	帝國理工學院	英國
17	17	New York University	紐約大學	美國
18	22	CentraleSupélec - Paris Saclay University	巴黎薩克雷大學 中央理工-高等電力學院	法國
19	19	IE University	IE大學	西班牙
20	21	Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne	洛桑聯邦理工學院	瑞士
21	32	University of California, Berkeley	加州大學伯克利分校	美國
22	36	Boston University	波士頓大學	美國
23	25	HEC Paris	巴黎HEC商學院	法國
24	48	Carnegie Mellon University	卡內基梅隆大學	美國
25	35	London School of Economics and Political Science	倫敦政治經濟學院	英國
26	34	Duke University	杜克大學	美國
27	37	Tsinghua University	清華大學	中國大陸
28	27	Indian Institute of Technology Delhi	印度理工學院德里分校	印度
29	29	McGill University	麥吉爾大學	加拿大
30	23	Hong Kong University of Science and Technology	香港科技大學	中國香港
31	24	Tokyo Institute of Technology	東京工業大學	日本
32	28	Nanyang Technological University, Singapore	南洋理工大學	新加坡
33	30	Ecole Polytechnique	巴黎綜合理工學院	法國
34	88	Arizona State University	亞利桑那州立大學	美國
35	20	Australian National University	澳大利亞國立大學	澳大利亞
36	26	University of British Columbia	不列顛哥倫比亞大學	加拿大
37	41	University of Navarra	納瓦拉大學	西班牙
38	14	Johns Hopkins University	約翰斯·霍普金斯大學	美國
39	39	Erasmus University Rotterdam	鹿特丹伊拉斯莫斯大學	荷蘭
40	73	Techion - Israel Institute of Technology	以色列理工學院	以色列
41	38	EM LYON Business School	里昂商學院	法國
42	43	Kyoto University	京都大學	日本
43	31	Shanghai Jiao Tong University	上海交通大學	中國大陸
43	53	KU Leuven - Catholic University of Leuven	荷語魯汶大學	比利時
43	52	University of Melbourne	墨爾本大學	澳大利亞
46	63	Georgia Institute of Technology	佐治亞理工學院	美國
47	45	University of Hong Kong	香港大學	中國香港
48	42	Humboldt University of Berlin	柏林洪堡大學	德國
49	74	London Business School	倫敦商學院	英國
50	40	Mines ParisTech - PSL Université	巴黎文理研究大學-國立巴黎高等礦業學校	法國

來源：瑞邦金融

社區·生活 Community & Life

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

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

微信公眾號 加中資訊網

十大 SPA 勝地，熨帖這個冬天（下）

本刊訊

古鬆 SPA

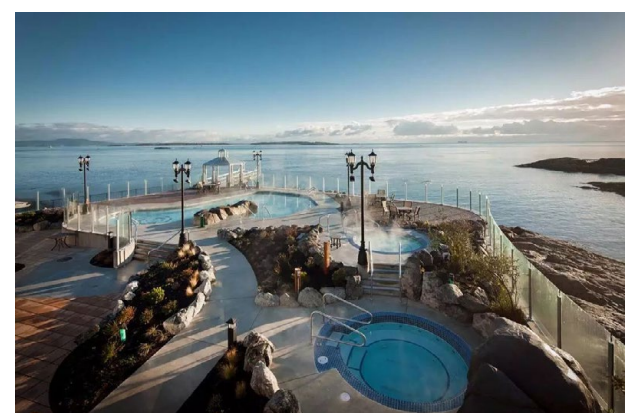
聽名字就知道這裏是一處世外桃源般的存在——坐落于加拿大西海岸的雨林邊緣，在這裏可以欣賞到無與倫比的太平洋美景。附近還有一座叫作托菲諾(Tofino)的小鎮，是喜愛滑水、衝浪者的天堂。在激烈刺激的運動過後，來到古鬆SPA，一邊傾聽著太平洋潮汐的輕語，一邊享受著理療師手法純熟的按摩，簡直是完美假期的模板！



古鬆SPA設有四個單人水療室和兩個并排的水療室：雨林天堂和雪鬆靜室，光是聽名字就是一種美的享受。除了傳統的按摩，這裏還提供極具當地特色的服務——由古老的第一民族流傳下來的特殊療法(First Nations-inspired awakening treatment)，讓你徹底放鬆下來，舒緩身心，喚醒潛在的活力。除此之外，這裏的瑜伽課程也是一等一的哦。

橡樹灣海灘 SPA

這裏，是維多利亞(Victoria)僅有的一處海灘SPA。這裏離大海真的很近很近——近到你浸泡在SPA池中，大海就在離你不到100米的地方。陽光，沙灘，海浪的纏綿呢喃，還有拂面的輕柔海風，原來SPA假期還可以這樣度過。



在盡享海洋的溫柔的同時，不要忘記體驗一下這裏的專業理療服務——這家SPA專注於可以對人們的健康產生長久的積極影響的各式療法。就離海近的優勢，這裏還會在SPA浴中加入特殊的海草，以達到放鬆、舒緩的效果。此外，這裏還提供20種以上的面部護理，不妨選一種嘗試一下。

福克斯港高爾夫 SPA 度假村

白天在一望無際的平整綠茵上揮舞高爾夫球杆，累了，則前往SPA，享受舒適的組織按摩——對高爾夫愛好者來說，這家SPA度假村真是再合適不過了。坐落于加拿大東海岸的新斯科舍省，這裏的自然景觀同樣出類拔萃，可以俯瞰諾森伯蘭海峽(Northumberland Strait)的壯觀景色。但即使你不是資深的高爾夫發燒友，你同樣可以在這裏找到你感興趣的東西。



這裏提供全方位的SPA水療服務，從傳統的泥漿療法到新式的瑞士細胞療法，你總能找到合適自己的一種，讓自己迅速重新變得元氣滿滿。此外，這裏還提供多種適合各種人群的度假套餐，如適合情侶們的“浪漫之旅”(Romance Escape)或適合闺蜜聚會的“闺蜜小聚”(Girlfriend Getaway)，想和親密的人們一起度假的話，可以把這裏列入心願單哦。

極光 SPA 度假村

以為你已經解鎖了SPA的所有姿勢？育空(Yukon)的極光SPA度假村告訴你，還沒有！在寒冷的冬夜，全身浸泡在溫暖流動的SPA水中，仰頭看着極光的輕歌曼舞……對，這不是夢，在極光SPA度假村，就是有這種厲害的操作！



育空的極光SPA度假村是全球僅有的幾處可以一邊泡SPA一邊看極光的絕妙所在。這處小小的世外天堂坐落在育空河畔，為雪山和森林所環抱，距育空首府懷特沃希市(Whitehorse)僅有約20分鐘的車程。享受一場雪地星光中的芬蘭浴，在休息室中悠閒地度過一段時光，來一次按摩，或祇是靜靜地泡在溫暖的室外按摩浴缸裏。然後，把自己裹進溫暖柔軟的毯子裏，對天空大聲呼喊：“請開始你的表演！”幸運的話，就可以召喚出極光哦。

泰爾米亞北歐式自然 SPA

在馬尼托巴省(Manitoba)度過了充實愉快的旅程後，在歸程之前，不妨來這家SPA洗去一身的旅途疲憊吧！這裏距離馬尼托巴首府溫尼伯(Winnipeg)市中心僅20分鐘車程，其水療方式和按摩手法來自北歐的斯堪的納維亞半島，是放鬆身心，擺脫疲勞的絕佳場所。



在美麗的自然景觀環繞下，這裏有三個室外SPA池、四個桑拿房、一個去角質室、一間餐館和數不清的休息區，無論是在SPA池裏裹着溫暖的水流漂浮，還是去桑拿房裏蒸上一會兒，出一身暢爽淋漓的大汗，都是合適的選擇。



值得一提的是這裏的SPA水，這家SPA對其水質的要求達到了苛刻的地步：專業的水質監測人員每隔三小時就會手動檢測水質，供水系統每隔半小時就會進行一次徹底過濾，電腦系統每時每刻都在對水質進行自動監測。一旦水質有一點不達標之處，SPA池就會關閉，工作人員會迅速解決水質不佳的問題。如果你是苛刻的精致生活主義者，這裏絕對會符合你的要求。

來源：加拿大旅游局

圣诞节最具艺术气息的礼物哪里买？
四月阳光艺术馆最新推出的衍生艺术品，
小众高级有质感，清新脱俗又实用！
让懂得送礼的您显得与众不同！

油画丝巾【热销】

售价：\$99

(十条以上享受优惠价)

产品说明：

多种款式可供选择

内含：丝巾、包装、手提袋，介绍卡，
画家介绍及卡片



不得不說絲巾裱出來質感真的太好了，光澤色澤細膩，非常吸睛！超級出彩！絕對不輸壁畫！

它不僅僅是一件藝術品，也是一件時尚單品！！
油畫絲巾作為搭配神器，輕巧實用。出門必備單品，讓你的穿搭畫龍點睛。不同風格的服飾也是能輕鬆搭配。高雅又富有藝術氣息。



時下最流行的軟裝元素就是把絲巾裝裱成畫，掛在牆上絕美，又非常提升檔次。

比如愛馬仕的絲巾，有人購買愛馬仕絲巾不是為了佩戴，而是用畫框裱起來裝飾家居，來彰顯自己獨一無二的品味。

四月陽光藝術館的，由畫家原作精品衍生出來的每一條絲巾，都是一幅名畫，一個獨特藝術品，極具觀賞和收藏價值。



油画印花T恤衫

售价：\$59

均码、黑白两色



油画印花帆布包

售价：\$59



油画马克杯和瓷盘可定制
售价：\$108 (套)

