

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

manorlead.com 1 (416) 806-7768
GROUP INC. BROKERAGE

Hiring Agents
招聘房地產經紀
\$350/單

全球首个ChatGPT和
房地產結合AI平台

Download on the App Store
GET IT ON Google Play

15 Wertheim Crt. Unit 609, Richmond Hill, L4B 3H7

瑞邦金融 傳承之美

2022年榮膺资产管理行业世界权威组织顶级百万圆桌终身成就业绩达同行世界顶端
2022年及过往数年, SUNLIFE 全国排行榜新人业绩: 2018年前连续十年蝉联LONDON LIFE 全国排行榜

瑞邦 11月讲座主题

11月10日: 瑞邦金融 瑞邦的必争之地
11月22日: 瑞邦金融 瑞邦的必争之地

11月10日: 10:30AM 联系电话: 778-889-8739 (CHRISTY)
11月22日: 11:30AM 联系电话: 306-881-3897 (FRANCIS)

11月10日: 1:30PM 联系电话: 902-314-6962 (LINDA)
11月22日: 1:30PM 联系电话: 416-889-2999 (JULIE)

青少年基金十年如一日的培养杰出人才, 优秀会员王正勇创业项目投资青睞 盈利满满

博富大平台, 专业人士及品牌在疫情期间逆势增长, 联手著名设计师, 设计师团队荣获大奖, 成功轻松挣钱

多倫多版 第155期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 專業·前瞻·準確 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

▶▶ A6-A7

METRO DIRECTION Financial Inc. 建造金融

我願俯身為橋梁, 助君通往康庄道

——專訪邁達金融集團保險經紀王哲先生

思漫尼家居館

黑五專屬禮遇
Cimony {優惠前所未有}

VIP專屬 可享软装 優惠折扣
特價清倉 現代家具及软装
黑五狂歡 部分美式特價5折
精美好礼 消費\$1000以上

時間: 11月01日至11月28日
Unit L, 55 West Beaver Creek Rd, Richmond Hill, L4B 1K5

商業地產 律師事務所

Shapiro
Real Estate & Business Lawyers
蓋瑞·夏皮羅
高級地產商業律師

中文熱線
416-224-0808
轉 233 伊娃 (Eva)
www.garryshapiro.com

Glasstech Canada Expo for Glass Industry
Doors & Windows

November .6-7
The International Centre, Mississauga

加拿大第一个专业玻璃、门窗行业展览会
来自加拿大、中国、意大利、西班牙、美国、等国家的近70企业参展

多家新型门窗产品现场展示
各种玻璃、门窗配件任您选择
欢迎商务、建筑及承包、个人等前来参观

观众抽奖 赢 50-500\$ cash

www.glasstechcanada.ca info@glasstechmexico.com Tel: 5148036068

- 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 B7
- 房貸金融 B11
- 家居時尚 C2-C3

Paul Xiao (小宝)
顶尖經紀 ★★★★★
C: 647.295.3577
Paulxb@hotmail.com

提供所有房产买卖
及相关一条龙优质服务
您的满意就是我的荣幸!

加油站, Plaza, 商业土地买卖,
勘探, 设计, 报批, 建造, 经营

胡伟 Jansen Hu
C: 905.962.2121
微信号: huwei153360847
Email: huwei_jansen@hotmail.com

14年加拿大商业经验, 成功生意运作加持, 熟谙商业地产的谈判技巧

LUCKY Furniture 好运家具
WWW.LUCKYFURNITURE.COM

全多伦多 最划算! **50% off**

七天营业 24小时电话咨询
647.838.6666
营业时间: 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

Audemus 皓律所
LAW FIRM CORPORATION
Legal Expertise you can rely on!
905.757.8777

贷款法
地产交接
民事诉讼

Harold Wang 王皓
Barrister & Solicitor / Lead Counsel

Queena Zhang
Barrister & Solicitor / Counsel

Audemus Law Firm: Suite 301, 7500 Woodbine Ave., Markham, ON L3R 1A8

住宅贷款 Residential Mortgage
建筑贷款 Construction Loan
农场贷款 Farm/Land Mortgage
私人贷款 Private Loan

M & M FINANCIAL GROUP

Helen D. Zhao
Mortgage Agent
License#: M16001957
Brokerage#: 13197

Phone: (647) 296-5823
dongxiazhao@gmail.com
微信Wechat: 6472965823

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

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、廣告承製發行以及大型活動策劃實施等為一體的全方位傳媒經濟實體

加拿大楓華傳媒利用自己根據加國華社, 熟悉加中兩國的優勢, 通過第一品牌雜誌《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, 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
- 公司個人宣傳冊設計印刷
- 人物企業專訪
- 投資周刊廣告設計刊登
- 專題專訪視頻
- 微信公眾號廣告文章推送
- 大型活動推廣
- 加中資訊網廣告設計

我們還承接

- 專業視頻拍攝和制作, 為您提供全案策劃、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

MANORLEAD GROUP INC. BROKERAGE

RICHARD XIE, CLHMS
Broker of Record
C 647 613 8678
T 647 613 8568
E richard@manorlead.com

15 Wertheim Crt. Unit 609
Richmond Hill, ON L4B 3H7

MEhome 点击关注公众号

GRACE ZHANG
President
647-929-3240
您的加拿大房产投资专家

Real One Realty Inc.
Sales Representative

Cameron Zhao
Cell: 647-907-7318

Office: (905) 597-8511
Fax: (905) 597-8519
Email: cameronz@realone.com
Web: www.paulxiacteam.com
Address: 15 Wertheim Crt. Unit 302
Richmond Hill, ON L3R 1A3

楓華傳媒集團 Fenghua Media Group Inc.

投資周刊 INVESTMENT WEEKLY

業務內容推介 銅版彩色印刷
個人精準信息 設計精緻唯美

廣告益群助成功
詳情 416-901-9968
致電 647-825-6388

TEAM DAVID GUO

僅提供高質量住宅和大型商業地產服務

416.303.0305
Sales Representative

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

稀世珍品

Yonge/Sheppard
争相收藏地址



ADDINGTON
PARK
CONDOMINIUMS

盛大开盘，限时特惠，
欲购从速！

免费楼花转让
交房即可出租
开发费用封顶
\$5000 停车位优惠

延长付款计划

\$10,000 签约
5% 30天
5% 120天
5% 540天
5% 交房

9层
稀有小高层

173套
精品单元

3部
住户电梯

售楼中心：

268 Sheppard Ave West, North York, ON M2N 1N3

热线电话：416-224-0484

邮箱：sales@AddingtonParkCondos.com

网站：www.AddingtonParkCondos.com

精選房源 · 市場評估
買賣置業 · 精品樓宇

Lake Wilcox Towns

列治文山现代联排别墅
完美融合城市和郊区的别致景观
BAYVIEW AVE & STOUFFVILLE RD

Centralpark Homes

商業民居 買賣租賃



現正熱賣



NINA SUN
Sales Representative



JENNY WU
Broker, Vice President



NERO YANG
Sales Representative



LEO CHEN
Sales Representative



KANDEE WANG
Broker, General Manager



MARY HUANG
President, Broker, FRI

JW REALTY TEAM
647-896-1385
wu8961385@gmail.com



HAO HUANG
Sales Representative



TINA TENG
Real Estate Agent



KAREN YAU
Sales Representative



NING YIN
Sales Representative



KITTY YANG
Sales Representative



KIMIKO LU
Sales Representative



MAY LIU
Sales Representative



HELEN XIA
Sales Representative



COREY HUANG
Broker



YUHE ZHU
Sales Representative



JANE YANG
Sales Representative



HELEN LI
Broker



博 | 域 | 地 | 产 | 集 | 团
HC REALTY GROUP INC., BROKERAGE

博域地产

实力保证

白金通道

优先选盘

9206 Leslie St 2nd Floor, Richmond Hill, ON L4B 2N8 | TEL: 905.889.9969 | EMAIL: info@hcrealty.ca

景泰11周年庆全国巡回演讲 多伦多站

"在投资世界中，成功是计划和策略的结果。加入我们，探索投资成功的秘诀。"

主题概述

- 景泰如何制定卓越的风险管理策略
- 贷款组合的优化资产配置技巧
- 贷款投资实战案例分享
- 互动问答环节，深入讨论市场趋势和前瞻洞察

目标年收益率：10%
月月派息。



日期：11月18号 星期六（东部时间）

- 上午场 9:30 AM - 11:30 AM
- 下午场 1:30 PM - 3:30 PM

地点：Sheraton Hotel, Thornhill Ballroom
600 Hwy 7, Richmond Hill, ON L4B 1B2

咨询注册方法和了解更多信息，敬请扫描以下二维码或拨打多伦多分公司电话 905-597-6606。

温哥华总公司
#200-3600 No. 3 Road,
Richmond BC V6X 2C1

电话：604-638-1580

贷款部门
Unit 805, North Tower, International Trade Centre, 8400
West Road, Richmond BC V6X 0S7

电邮：info@gentaicapital.com

免费长途：1-855-982-6699

多伦多分公司
#228-505 Highway 7 E,
Thornhill, ON, L3T 7T1

电话：905-597-6606



2023 NU STREAM

新打法 新气象 新高度

培养20支销售过亿团队
团队合作与个体经纪灵活计划
高科技线上线下赋能 快速帮助经纪成长

加入新趋势地产



拥有加拿大东岸西岸及国内多家分行



获小米科技, IDG等一线风投机构投资



独家JOHOME APP赋能



专业移民团队赋能



免费VR, 高清照片, 免费楼书等多渠道支持

微信客服



416-333-1111

微信公众号



NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

十年加拿大商业经验 成功生意运作加持

905-962-2121

huwei_jansen@hotmail.com

huwei153360847



今天我正在经营, 建造加油站,
明天我帮你买卖你未来的加油站!



油站专家

胡伟

Wei (Jansen) Hu

Insight Capital Group 英冠投资 创始人

加中商业加油站协会 创会发起人

BA, Master of Financial Economics, Sale Representative

商业
加油站

Gas station

买卖
勘探
设计

报批
建造
经营

精通五大油站品牌

的商业策略, 熟稔商业地产的谈判技巧





邁達金融

选择比努力更重要 好平台是成功的一半

【历史悠久】

公司成立18年以业，以专业、全面、负责的服务著称

【资源平台化】

拥有保险、投资、教育基金等多种产品线，并代理市场绝大部分保险品牌，拥有4大保险公司Manulife/Sun Life/Canada Life/ Equitable Life的MGA总代理权。

公司长期注重资源积累，与税务专家、资深会计/律师事务所、换汇公司及贷款公司等建立长期合作关系，为您提供坚实的后援服务

【新人系统进阶】

公司定期组织LLQP考牌培训、CSC考证集训、新秀快速成长辅导班、税务系统培训等，集业内众多保险/投资/财税等精英为新人提供经验分享，为您的事业保驾护航

【精英顾问培训】

迈达始终坚持——信任源自专业，培养精英顾问将是未来竞争激烈市场中的核心竞争力，提供CFP/CLU/CFA考试集训营，让我们在奋斗的路上，与你同行



高端办公环境 为专业加分



定期举办各类活动 助力经纪获客



注重财、税等能力培养 打造专业财务顾问

请扫码联系我们：



虚位以待

全職意大利工地管理經理，歐洲一流工匠手藝

BENESTONE
BUILT LIKE ROCK

摩石建築
建如磐石



万景豪华二层全独立 新开工
Yonge St. / John St.,
豪华现代两层全独立，约 4500 呎。



Keswick 豪华全独立 新开工
Metro Rd., N. / Pollock Rd.
3700 呎，4 房 4 厕，面湖



York Mills 豪华全独立 新开工
York Mills Rd. / Don Mills Rd.
10,000 呎，4 房 4 厕，电梯，加热车道和地下室



Bedford Park 豪华全独立 新开工
Yonge St. / Wilson Ave.
2200 呎，3 房 3 厕，铝合金门窗，现代风格



市中心豪华全独立 新开工
Dundas St E. / Coxwell Ave.
豪华两层全独立，约 1200 呎。



士嘉堡豪华全独立 新开工
Kingston Rd/McCowan Rd
豪华两层全独立，约 4300 呎。



北约克豪华全独立 新开工
Bayview / Sheppard
豪华两层全独立，约 4300 呎



万景豪华全独立 新开工
Yonge / Steeles,
豪华现代两层全独立，约 3600 呎。



北约克豪华全独立 在建
Lawrence / Don mills,
豪华两层全独立，约 4000 呎。



密市豪华全独立 在建
Hurontario St/Lakeshore Rd,
豪华两层全独立，约 5000 呎。



北约克豪华全独立 在建
Lawrence Ave/Bathurst St.,
豪华两层全独立，约 4300 呎。



列之文山豪华全独立 在建
Bayview/Major Mac,
豪华两层全独立，约 4000 呎。



列之文山豪华全独立 在建
Yonge/King Rd.,
豪华两层全独立，约 5200 呎。



万景豪华全独立 在建
Markham Rd/Hwy7,
豪华现代两层全独立，约 3500 呎。



士嘉堡豪华全独立 在建
Midland Ave/Huntingwood Dr,
豪华两层全独立，约 4200 呎。



北约克豪华全独立 完工
Yonge / Finch Ave W.
4100 呎，4 房 4 厕，加热游泳池，邻靠公园



Keswick 湖边复式 完工
Keswick 湖边，
复式大平房完工。



士嘉堡两层全独立 完工
Sheppard / Kennedy,
两层全独立，4000 呎。



北约克两层全独立 完工
Avenue/Lawrence Ave.
两层全独立，约 3900 呎。



北约克豪华全独立 完工
Don Mills / Sheppard E.,
豪华两层全独立，约 3900 呎



北约克豪华全独立 完工
Yonge/Sheppard E.,
豪华两层全独立，约 4000 呎。



列之文山豪华全独立拆一建二
Yonge/King Rd,
豪华两层全独立，每栋 4000 呎。



Ajax 湖边两层全独立 完工
Ajax 湖边
两层全独立，3300 呎。

自建豪华和投资新房讲座
30 Leek Cres #102, Richmond Hill

7 个名额

2023 年 11 月 25 日 周六
2:00~4:00 pm
预定请电:
416-984-3988

www.benestone.com mmao@benestone.com

摩石建築為您建新房，比買新房更經濟實惠

投資·新聞

Investment & News



楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc.

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155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

聯邦空置稅申報期延長！ 五類加拿大人也需申報，否則被罰款！

封面故事 A6-A7

我願俯身為橋梁，助君通往康莊道 ——專訪邁達金融集團保險經紀王哲先生

新盤聚焦 B12-B13

多倫多 Sheppard 地鐵綫將迎來重大擴建計劃

焦點訪談 A4-A5

荒年，應該賣地還是買地（下）

深度報道 A10-A11

解密衰退的可能性：預測與實際的差異

行業動態 B16-B17

2023 加拿大青少年商業創意大賽火爆舉行！ 12月9日瑞邦慈善晚宴頒獎！



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

2015-2022 Homelife Landmark 售房冠軍



連續多年 HomeLife 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



Bay / Bloor 高級公寓

搶購價 \$128 萬 8

多倫多市中心 Bay / Bloor 絕佳位置著名 "U Condo" 2 房 2 衛豪華公寓出售！帶一車位 + Locker，東南角轉角，896 呎 + 277 呎大露台，光通採光盡收眼底，一樓海景，9 呎樓底，木地板通鋪，屋內空間開闊明亮，眾多落地大窗環繞，光線一流，開放式現代化廚房，帶大型中島台連接早餐台，升級石英台面，全套不銹鋼內嵌式廚房電器，瓷磚牆，使用舒活，落地景觀玻璃推門，直接步出兩個開闊露天平台，40 層超豪華，多倫多市中心地產界一覽無余，繁華城市，大樓所在地理位置優越！距離多倫多布魯街 (Bloor Street) 和約克維爾 (Yorkville) 的一些最好的購物場所僅幾步之遙，距離各種時尚咖啡館和餐館也僅幾步之遙。住在 U Condo 意味著靠近多倫多大學、皇后公園、安利中心、ROM、皇家音樂學院等。



Aurora 私人定制豪宅

售價 \$438 萬 8

Aurora 熱門地段 Bayview/Vandorf 私人訂製 5 房 6 衛 4 車庫豪宅出售！6295 呎帶完成地下室，車道可停至少 6 車，75' X 150' 大佔地，背靠大片綠地 Ravine，環境絕佳。全石外牆，豪華外觀設計，前門專業 garden design，鋪裝 Drive way，半包圍門廊，屋內木地板通鋪，光澤屋頂加裝 Pot Lights，帶豪華柚木旋轉樓梯，內置多個揚聲器主層 10 呎樓底，帶寬敞 office，開放式現代化廚房升級石英台面，瓷磚牆，帶大型中島台連接早餐台，全套高級不銹鋼內嵌式電器，隱藏式超大雙門冰箱，主層可直接步出寬敞後院，家庭房 15 呎樓底，二樓 9 呎樓底，共 5 個房間，均格局方正，開闊明亮，皆為套房，主臥帶五件豪華浴室和大型休閒房，可做 office。帶大型步出露台，後院 Ravine 風景一覽無余，足不出戶欣賞秋葉美景。帶完成地下室，9 呎樓底，空間開闊，多地大窗戶，明亮舒適。



列治文山 Yonge / Elgin Mills

售價 \$97 萬 9

列治文山 Yonge / Elgin Mills 3+1 房 2 衛單車庫邊鎮屋出售！Corner 大邊角尤如半獨立屋！1 車道可停 1 車，屋內多處升級！主層光滑層面加裝 Pot Lights，主層及樓上木地板通鋪，現代化廚房搭配全套不銹鋼廚房電器和白色鋼琴烤漆通鋪頂層，摩登瓷磚地板，升級石英台面。所有房間均格局方正，寬敞明亮，主臥有四件套浴室和步出式露台，並帶有木製特色裝飾風格辦公室空間，帶明亮窗戶完全可做第四睡房或開闢的兒童房！主層可直接通往朝南寬敞後院，被綠植包圍帶有大型木台。側面更有大片可供獨家使用的綠地，寬敞開闊，是絕佳的安靜隱居空間！物業所在地理位置十分優越，位於名校區，可入讀高排名的 St. Theresa of Lisieux Catholic H.S. 高中，周圍生活便利且交通方便。



Uxbridge 6 英畝 10 車庫豪宅

售價 \$399 萬 8

Uxbridge 約 6 英畝 398F.t x 660F.t 超大佔地豪宅出售，4+4 房 10 衛 10 車位，逾 8000 呎 (主層 + 地下室) 生活空間，\$\$\$ 升級，地下室 11' 层高，Walk-out，森林景觀，無盡綠野。



售價 \$428 萬 8

米湖 5.7 英畝度假村

5.7 英畝度假村佔地 500 Ft，湖岸綫 14 個停泊碼頭，可泊約 26 艘遊艇。目前擁有 12+4 度假屋，空間可再建 1 度假屋。目前擁有 11 個拖車許可位，空間仍可增加 4 個拖車位。度假村配套设施完善。室外游泳池，兒童遊樂區，充氣船和裝板的租借服務，沙灘排球場地.....



Leslie / York Mills

售價 \$159 萬 9

3+1 房 3 衛 4 車位半獨立屋，全屋木地板，加裝射燈，現代風壁爐花崗石牆，加高櫥櫃，中央島帶 Pantry，全套廚房家電。完成 1 房 1 衛地下室裝修，雙廚房雙洗衣房。近名校，醫院，高速。



列治文山 Leslie / Eglinton Mills

售價 \$195 萬

列治文山著名熱門區域 "Rouge Woods" 4+1 房 4 衛雙車庫獨立屋出售，擋風玻璃門廊，全磚外牆，超過 3300 呎生活空間連完成分門 W/O 地下室。物業主層罕見 12' 天窗，空間高挑，超大落地窗，採光甚佳。Crown Moulding 加裝射燈。全屋木地板，柚木樓梯。現代化開放式廚房，加高白色櫥櫃搭配全套不銹鋼電器。超大中央島台連接早餐台，黑色 Quartz 台面 / 后擋板低調大氣。主層可直接步出後院加高木台，連通寬闊後院，主臥帶步入式衣櫥和 5 件套現代化浴室。分門式完成地下室，格局開闊。加裝射燈，帶獨立廚房和三件套浴室，完全滿足一個小家庭的日常所需，不仅如此，洗衣房帶有兩套獨立的洗衣機和烘乾機，自主和出租皆宜。物業位置近多個超市和 Costco，生活快捷便利，名校區範圍，可入讀多所名校。驅車可快速駛入 Hwy404，連接 Hwy401，交通四通八達。



Leslie / Davis 上居下舖

售價 \$79 萬 9

前舖 (商業部分) 便利店，帶地下室儲物空間，有兩個衛生間。現每月 \$2000 租金。後居 (後面和樓上) 分門出入，3 房 1 廳 1 衛 1 廚，加長車道可停 5 車，現有租客每月 \$1600 租金。



旺市 Hwy 400 / Major Mac

暗盤價 \$119 萬 8

旺市 Hwy 400 / Major Mac 熱門居住區全新 3 房 4 衛單車庫獨立屋出售！超低管理費 \$108.11 每月，包括夏季除草 / 冬季除雪和垃圾清理。現代摩登外觀，三層樓高設計，碎石外牆，半包圍門廊，2212 呎 + 未完成的地下室。屋內空間開闊，眾多落地大窗，光線明亮。主層 10 呎樓底，通鋪木地板，Living Room 格局方正，採光絕佳。二樓 9 呎樓底，餐客一體開放式設計，現代化廚房帶大型中島台連接早餐台，櫥櫃和牆面白色 Quartz 台高亮顯。全套不銹鋼廚房電器完全滿足日常所需，使用舒活。雙面超大地玻璃窗，通透明亮，視野絕佳。可直接步出露台。三樓 9 尺樓底，共三個房間均帶衣櫥。主臥空間寬敞，帶大型步入式衣櫥和四件套現代化浴室。所有衛生間均為 Quartz 台面。



Yonge / Elgin Mills

暗盤價 \$87 萬

孟嘗閣長者公寓高层大單邊 2+1 房 2 衛單元，書房帶大窗，可做第三臥室，9 呎樓底，通鋪複合木地板，帶 1 車位和 1 儲物間。管理費包水費，煤氣費，高速無線網絡費，電視費，大廈內所有娛樂設施。



Lagoon City 湖邊獨立屋

售價 \$79 萬 9

臨湖 86' 呎水岸 4+1 房 3 衛 70 X 181F.t 超大佔地大平房，帶 70' 寬前院，181' 深大地塊，客升升級硬木地板，三房方正 + 陽光房，單車庫 + 長車道可停放 3 輛車或船。物業可分為 2 個單元 (3 房單元和 1 房單元)，舉步公園沙灘，超市，公路。



Muskoka 湖邊度假屋

售價 \$89 萬 8

2 房 1 衛度假屋，擁有 120 英尺海岸綫。私家碼頭直接連通湖泊，576 呎室內面積，車道可停 6 輛車或者船只。新建的 20'x20' 木台。前院的 Bunkie 房屋可作為額外的生活空間或第三臥房。目前每年收入超過 \$40000，Airbnb 生意絡繹不絕。

聯邦空置稅申報期延長!

五類加拿大人也需申報, 否則被罰款!



本刊訊

聯邦空置稅仍不為大眾熟知, 因此部分加拿大房主可能會因未按截止日期提交所需文件而面臨高額罰款。

全國各地的會計師表示, 新規定對某些加拿大公民或永久居民的房主施加了納稅義務。如果不按時報稅, 哪怕只是尋求免除, 可能會對受影響的房主處以5000元起的罰款。

五類加拿大人也需要報稅

加拿大特許專業會計師協會的稅務副總裁John Oakey表示, 加拿大人以信托或合伙方式持有住宅房產時, 必須提交納稅申報表。他說: “令人擔憂的是, 很多人不知道自己需要報稅。”

Kingston Ross Psnak LLP的特許專業會計師、稅務服務主管Hugh Neilson說, 受影響的人包括與成年子女共同簽署抵押貸款的加拿大人, 他們可能是為了幫助子女購房而獲得子女房產的所有權。

此外, 擁有年邁父母房屋所有權的成年子女也在範圍內, 這種安排通常是為了在父母去世後簡化財產轉移的過程。

根據加拿大注冊會計師協會網站上的文章, 另一種可能的情况是: 有人擁有精神障礙親屬使用的房產的所

有權。

此外, 擁有出租房產的夫妻可能也需要提交申報, 因為從法律角度來看, 他們可能被視為合伙關係。

聯邦政府一直將UHT稱為針對外國人的稅收措施, 這使得一些普通加拿大人容易忽視, 然而該法律實際上也包括對公民和永久居民的要求。

另一個問題是, 誰被視為信托或合伙持有財產, 並不總是明顯的。

例如, 考慮那些擁有成年子女房屋所有權的父母, 他們明白, 除了在孩子的指導下, 他們對該房產沒有發言權。Oakey說, 這種信托安排可能會觸發UHT規定的備案義務。但通常不要求家庭簽署一份信托聲明, 或以其他方式書面表達他們的意圖。即使加拿大人從未填寫過有關信托安排的文件, 他們也可能受到UHT的影響。

同樣, 合伙關係的定義也可能模糊不清。從法律角度來看, 當兩個或兩個以上的人為追求利潤而聯合投資時, 就構成了合伙關係。因此, 一對夫婦擁有出租房產, 可能無法立即弄清他們是合伙還是只是共同擁有房產。

Oakey說: “這兩者之間並沒有一條明確的分界線, 必須真正考慮實際情况, 才能做出判斷。”

鑒于UHT規則在某些情況下是否適用於加拿大人存在不確定性, 一些會計師建議客戶盡早申報, 以降低可能面臨高額罰款的風險。這是一種明智之舉, 但缺點是納稅人需要每年都提交UHT表格。

這些備案要求可能非常重要。Neilson指出, 房產權益上列出的每位業主, 包括夫妻, 都必須分別提交每處房產的申報。

在線查詢工具

此外, 加拿大稅務局網站今天發布了在線問答, 可協助確定你是否受到此稅法的影響以及是否需要申報。查詢鏈接: <https://www.canada.ca/en/services/taxes/excise-taxes-duties-and-levies/underused-housing-tax/who-file-pay.html#determine>

值得注意的是, 4月30日是提交申報表和支付前一年UHT稅款的最後期限。然而, 對於2022年, 即新規實施的第一年的申報和付款, 加拿大稅務局將免除罰款和利息, 並將截止日期延至2024年4月30日。

來源: 中凱金融

Lake Wilcox Towns

列治文山現代聯排別墅

完美融合城市和郊區的別致景觀

BAYVIEW AVE & STOUFFVILLE RD

3 MINS

Oak Ridges社區中心

3 MINS

Lake Wilcox & Bond Lake

5 MINS

HWY 404 & Gormley GO Station

7 MINS

DiamondBack 高爾夫球場

8 MINS

Richmond Green 高中 & TMS 私校

13 MINS

Mackenzie Health 醫院

現正热卖

博域地產 實力保證 白金通道 優先選盤

HC REALTY GROUP INC., BROKERAGE

荒年，應該賣地還是買地（下）

03 借雞生蛋還值得嗎？

陳志武教授在一篇關於債務的科普文章中提到，1800年的時候，咱大清和隔壁的印度都國庫充盈，大英和大美兩國一屁股饑荒，英國當時負債8.4億英鎊，美國負債7500萬美元。1800年，政府大舉負債的國家，目前無一例外都是發達國家，當時國庫中有盈餘的國家，現在也無一例外都是發展中國家，或欠發達國家。陳教授認為，在200多年前就敢這麼借錢花的國家，不想富都難。另外，政府借錢花，就得通過議會批准，窮政府本身就是個受制于民的政府，花的每一分錢都得向選民交代清楚。美國政府動不動就要關門，因為又花超了啊，議會需要討論討論，該不該再借錢給政府。美國是個家裏有雞，却滿世界地借雞的國家，借的越多，政府越受制于民，蛋也越多，越有膽量和能力借雞生蛋，其他國家也越相信美國不會賴賬。2021年到2022年，是美國財政赤字非常高的年度，但是美元在SWIFT國際清算系統中的占比從

39.38%提高到了46.46%，全球更加相信美國和美元了，傳說中的去美元化，至今仍然是傳說。

國家如此，家庭也一樣。由于工作關係，我有幸接觸到了很多地產投資者。囤房歷史越久，囤房數量越多的投資者，財務越是安全。美國政府今年發行的短期國債收益率都在5%以上，但美國政府並沒有因為利率高就不借錢了。成熟的地產投資者也一樣，利率高的時候，房價必然泡沫更小；利率低的時候，房價快速上漲，可選房源增多，都是地產投資者下場吸貨的機會。隨著加息見頂，人們對降息開始翹首以盼了，地產投資者都知道降息會導致市場火熱，壓抑太久的需求會被釋放出來，屆時會出現買家之間的競爭，快速推高房價。因此，長錢投資者並不願意在市場已經反轉，一房難求時下場。貔貅是毫不糾結于時機的，有能力的時候，毫不猶疑地吞下即可。越是家裏有雞的家庭，越是敢于借雞生蛋，蛋越多就越敢借，國家和家庭是同樣的邏輯。

高利率的時候，政府還敢借錢，說明國家有信心有能力償還，當然，政府可以印錢還債。對於家庭來說，家庭沒有印錢的能力，沒法像政府那樣靠印鈔還債，但可以搭政府的便車。次貸危機和疫情兩次大規模印錢，都推高了房價和股價，有房有股的家庭就搭上了政府的便車。加拿大政府在疫情期間擔保了500億的小企業貸款，是擔保，不是借出。2023年底這筆錢該歸還了，怎麼還呢？借款人如果在疫情期間借了4萬，今年年底之前歸還3萬，剩餘的1萬由政府買單，借款人不用還了；如果疫情期間小企業借了6萬，年底前還上4萬，其餘2萬政府買單。不還錢的企業，這筆貸款會從無息借款，轉成有息借款，但需要商業銀行批准。上述疫情期間發放的，政府擔保的無息貸款，被稱為“吸吧”CEBA貸款。款項是商業銀行借出的，由政府擔保，所以銀行沒有損失風險。從新聞上我們得知，過去兩年裏，很多小企業已經攜款破產了，這些

壞賬，以及上述承諾的減免，商業銀行會向作為擔保人的政府追討。政府要麼加稅，要麼繼續印錢填補這個窟窿。另外，加息以來，央行給商業銀行的存款利率越來越高，現在已高達5%，而央行疫情期間買入的債券收益率不到2%，這個巨大的利差，導致央行每天都在虧錢。去年開始，央行出現了建行的便車。加拿大央行已經迅速累積了45億虧損，這個數字是每天增長的，祇要不降息，虧損會按照目前的速度繼續擴大。以往，央行每年都是給財政部繳納利潤的，現在反過來了，而且財政部已經決定，央行的損失全部由財政部承擔。加拿大政府繼續印錢還債是大概率事件，因為加稅會導致選票流失。地產投資者雖然知道現在利率成本高，同時也非常清楚，這麼高的利率正在掏空政府的財政，疫情結束了，但後遺癥還在，還得治，藥不能停。

疫情最可怕的後遺癥，是福利依賴。加拿大有望成為地球上第一個提供UBI的國家。Universal Basic Income，全民基本收入，即，免勞動收入，在加拿大的群眾基礎太扎實了，不成為全球第一名，可惜了。另外，政府對廉價租房的要求也是有求必應，連連出臺重磅政策，迎合選民。因此，再度大規模超發貨幣，祇是時間問題。

除了對政府將繼續超發貨幣有信心之外，地產投資者繼續買入房產的另一個信心來源，就是加拿大的住房危機。過去30年累積的

住房矛盾，至少需要30年能得到緩解，任何快速解決問題的說法或做法，都是作秀。9月的文章《不要浪費加拿大住房危機》一文中，已經進行了詳盡分析，此處不再贅述。

信心來自于實力，而不是自大，豐年都賺不到錢的人，荒年就別想逆襲的事兒了。美國這樣的國家，加拿大的多套房投資者，之所以敢借錢，信心來自于實力。硬實力，最硬核的實力，就是借錢能力，不信你品品。

對待利率波動，查理芒格的經驗適用於所有人：能活100歲的人，要經歷利率從0到20%的波動，利率是0的時候，要知道如何抓住機會；利率是20%的時候，要知道如何挺過去。

04 荒年賣地還是買地

首先回答一個問題，2023年，以及明年，2024年，是你的荒年嗎？如果不是，就別跟風賣房了。

“農民，在荒年賣地，是爲了生存”，這句話就是說B的。對於祇有一套住房的B來說，遭遇高利率打擊的年景，就是荒年。在2020年到2021年期間，繞過銀行壓力測試，扛着高利率入場的家庭，很像次貸危機之前，美國採草莓的墨西哥籍小哥哥貸款買房的經歷，利率提高之後就現了原形，這樣的家庭最好是卸下自己無力承擔的債務，從而避免更大的傷害。

祇有一套自住且貸款餘額較高，是一個非常脆弱的狀態，容易出現被外力衝擊後，現金流斷裂的

情況。有些銀行的浮動利率祇要加息就提高月供，即使是固定利率，到期後，也會增加月供，無論是溫水煮青蛙還是開水煮青蛙，自住房債務較高的家庭，在高利率環境下都屬於被煮的狀態。擺脫困境的方法很簡單，但卻不容易：努力工作，誠實納稅，盡快降低自住房貸款餘額。

高利率環境下，想賣房也不容易，不祇是大房子不好賣，CONDO也不一定好賣。自住房貸款餘額超過家庭年收入5倍的家庭，要麼竭盡全力保月供，要麼趁早賣房。今年的多倫多CONDO市場，與2014年的市場一模一樣，都出現了“年不足，而月有餘”的局面：樓花集中交割，導致了短期的供過于求，樓花轉讓市場出現的嚴重踩踏情況，直接影響了二手房CONDO市場的成交價和成交量。2014至2015年，交割樓花的炒家，非常痛苦，不割肉是轉讓不出去的，10年前的事兒，人們已經忘記了。沒關係，歷時是最有耐心的老師，一次毒打記不住，就再打一次。當然，不用太悲觀，大家看看2016年和之後的CONDO房價就知道了，非常喜人的補漲。

荒年能接手土地的，不是一般的富農，而是有着長期積累的地主。貧富差距就是在光天化日之下，眼睁睁地拉開的。股市暴跌的時候，新聞說，市值蒸發了多少多少，那時候的買家就是巴菲特這樣的投資者，市值其實沒有蒸發，而是讓有眼光、有實力的投資者買走

了。任何時候，都會有人在逃命時甩賣資產，荒年的時候祇是逃命的人更多一些。這個世界，用財富衡量一個人的膽量，魄力，實力，眼光，遠見，智商，行動力，是有道理的。荒年買地的人，不僅救了農民的命，還積累了自己的財富。哈耶克說，商業是最大的公益；薛兆豐教授說，商業是最大的慈善。意思都一樣，荒年買地，就是公益，就是慈善，所以收獲一定豐厚。

A：是有自住房，且貸款付清的家庭

B：是有自住房，但尚未付清自住房貸款的家庭

C：是租房家庭

D：是有投資房的家庭

A&D：是有自住房，且自住房貸款付清了，同時持有投資房的家庭

B&D：是有自住房，但自住房貸款尚未付清，同時持有投資房的家庭。

A和A&D家庭，在當下的環境中占盡優勢，可以成為荒年買地的主角。B和B&D家庭，通過不懈的努力，有朝一日也會成為有能力在荒年買地的，對社會有益的投資者。

結語：

2023年加拿大經濟持續增長，且全年失業率都低于自然失業率6%，對於大多數加拿大人來說，這一年並不是荒年。本文所說的“荒年”，祇適用於部分償債能力出問題的家庭。假設加拿大今年全年降雨量平均500毫米，我們不能斷言今年夏天所有加拿大家庭的後院草坪都是綠的。一定有些家庭



著名房貸專家 程強

的降雨量祇有50毫米，草坪是枯黃的。因此，我們看着GDP去推斷每個家庭的財務情況時，會犯很大的錯誤。

如何度過荒年，每個家庭需要自己做出決策，從其他人身上找不到答案。你家該不該賣房子，其他人沒法給出答案。所有的建議都僅供參考。你的選擇構成了你自己的人生。如果別人的荒年，恰好是你的豐收年，荒年買地就是一個很好的選項。祇要活得足夠長壽，0到20%的利率都會經歷到，眼下的利率不至于尋死覓活，推卸責任。疫情結束了，我們還要為疫情後遺癥買單。祇有不停地奔跑，而且要跑得足夠快，足夠遠，才能擺脫危險，焦慮，和缺乏全感的負面情緒糾纏，給人生留出足夠的安全邊際。A和A&D家庭處在安全區，是因為不懈努力的結果，不是靠觀望等來的。希望讀者中奔跑着的“招財貓”們，都能早日成爲安全島上的貔貅。





我愿俯身为桥梁，助君通往康庄道

——專訪邁達金融集團保險經紀王哲先生

本刊記者 唐嫻嫻 採訪報道

在2023年初“邁達金融集團20周年慶典暨頒獎晚宴”和後續幾次獨家採訪報道中，筆者陸陸續續認識和深度了解了幾位邁達金融集團的精英，他們廣博精深的知識、優雅親切的談吐、獨辟蹊徑的見地以及那種一切為客戶着想的態度讓筆者深為欽佩。這次，記者有幸採訪邁達金融集團保險精英——王哲先生，他是Sunlife戰略合作伙伴（SPP）、Manulife 精英經紀（elite agent），並且是連續十年的MDRT成員。

撥打陌生電話，開啓保險之路

商學院畢業並且留校任教多年的王哲儒雅、親和而坦誠，語氣中有着教師職業特有的循循善誘，讓人很容易信服他所說的一切。2004年移民加

拿大後，有着國內金融行業豐富工作經驗的他很自然地開始接觸加拿大的金融業，經過了解，王哲發現加拿大的個人財富管理方面非常發達，而這些對於他來說，却十分陌生，但是他對這個行業產生了極其濃厚的興趣。機緣巧合，王哲有幸結識了邁達金融集團創始人Sally Lin女士，Sally邀請王哲加入邁達這個成立剛剛一年的公司，從此，王哲便與邁達一起，在多倫多的金融市場上共同成長，不斷走向成功。

王哲雖然在國內從事過多年金融工作，但加拿大豐富的金融產品、複雜的金融稅務規則還是讓他感到應接不暇。好在Sally等公司元老都是加拿大保險金融行業的老兵了，他們熱情而細致地向王哲介紹加拿大的保險金融產品種類、特性、運作方式等等。加拿大的保險項目豐富、市場成

熟、保險公司歷史悠久信譽良好、法律規範，無論是保險還是其他理財計劃都非常實際，通過系統學習令王哲在專業技能上更加羽翼豐滿，他感覺這個業務非常適合自己，於是一邊學習，一邊接觸客戶。

當時王哲剛剛踏入加拿大，可以說毫無脈，自己的保險之路應該從哪裏開始呢？

可以說王哲選擇了一個最直接也是最艱難的開局方式——撥打陌生電話，他每天來到公司，抱着黃頁打電話給陌生人。這個困難可想而知，經常一整天聽到的都是拒絕。一次次的拒絕沒有讓王哲灰心，而且依然保持良好心態，他會總結經驗，並且學習其他成功同事的電話技巧。王哲告訴記者：“我收到拒絕的回復覺得很正常，即使對方語氣不好我也能理解，畢竟我打擾了人家。我很感恩的是絕大部分人都是非常善良的，而且公司那些經驗豐富的同事也無私地幫助我，成為我堅強的後盾。”

功夫不負有心人，終於有一天，當王哲簡單介紹自己後，對方帶有幾分欣喜地說：“我正在了解保險，但不太懂，能不能見面仔細講講。”王哲非常開心，立刻約客戶詳細聊了起來。這個客人做餐館，經濟狀況一般，但感覺自己需要保險的呵護。王哲考慮到客戶的經濟狀況，向他推薦了短期保險項目。這個非常切合客戶的實際需求，客戶欣然簽單，而且非常感激王哲能夠完全站在自己角度推

薦保險。這是王哲最初的那一批客人之一，直到今天，這位客戶都是王哲的忠實客戶。

從這件事情，王哲看到了自己工作的意義，很多人其實是有保險需求的，但可能因為各種原因還沒有機會或時間去詳細了解，自己的電話可以在最適當的時候把客戶需要的保險送到他們身邊，從而幫助這些有需要的人獲得最適合自己的產品，讓他們的生活多了一份屏障。

周到細致服務，拓寬職業道路

局面漸漸打開了，但如何能夠讓更多客戶認識自己呢？王哲發現幫助客人報稅往往能夠更好地接觸客戶。於是，王哲開始努力學習報稅知識，多年金融行業從業經歷讓王哲明白，這項工作看上去不複雜，但其背後的稅務相關知識、財稅法律條規非常多，並且，最重要的是要知道如何把法律條款和客人需求之間緊密相連。學習目的一旦明確，王哲埋頭苦讀，進步飛速，很快，他就開始為客戶做專業報稅業務了。

王哲有着很好的溝通能力和很強的服務意識，他不是簡單為客戶報稅，而是會盡量了解客戶的收入狀況、家庭財務狀況、人口結構等等，這一方面可以盡量幫助客戶找到省稅方式，從而贏得客戶信任。另一方面，這也能夠給客戶做一個合理的家庭財富畫像，以便能為客人推薦最適合他們的保險、理財、投資項目。

有一次，一名移民多年的客戶找到王哲報稅。王哲通過仔細溝通，發現這位客戶日常需要照顧自己七十多歲的父親，這完全符合當時的Care Give這個項目，一年能省將近2000加元的稅款，客人聽了以後既驚訝又欣喜，他這個狀況好幾年了，但前面的報稅人員只是簡單收取了他的報稅資料，根本沒有提及這個省稅項目！王哲聽說這個情況後，立刻查詢客戶過去幾年的交稅情況，不僅省下了當年近2000元的稅款，還追回了前幾年一共8000多加元的稅款。王哲細致專業的服務讓客戶極為感動。

通過這件事情，王哲感受到良好

幾年的工作歷練，王哲感觸頗深：首先要有一顆完全為客戶着想的心，要能夠理解用戶、體諒用戶，祇有讓客戶感受到自己的真心，才能讓他們完全相信自己，把最重要的財務情況和理財需求告訴自己，這樣才能為客戶設計出最適合他們的理財方案。

王哲告訴記者：“保險理財顧問必須知識廣泛，可能我們某個類型的財務知識不如會計師精深，但我們需要涉獵各個方面的財務知識，不僅如此，我們更需要去理解客戶，了解他們的困難和想法，在必要的時候，幫助他們去尋找專業會計師。我們需要



的溝通真的是至關重要的，祇有詳細地了解客人家庭狀況和收入結構，才能夠很好地保護客戶。從此以後，無論是報稅、保險銷售還是其他工作，他都會更加主動地詢問客戶的各種情況，從而給客戶的服務會更加貼合客戶。

王哲不僅僅是簡單提供報稅服務和各種小建議，他還會為客戶提供稅務分析，並進行相關的投資建議，從最基礎的RRSP，RESP等開始，幫助客戶尤其是新移民了解加拿大的投資管理概念。他的熱情和專業讓客戶感覺很好，他們慢慢願意向王哲敞開心扉，告訴他自己的財務狀況和投資尋求。王哲在深入了解客戶家庭情況和財富狀況後，會將保險的重要性和最適合他們的保險項目介紹給客戶，在良好服務的基礎上，客戶更加信服王哲的專業介紹，王哲的客戶群得以不斷擴大。

王哲說：“我從一開始就不是去生硬地銷售保險，而是通過稅務規劃、家庭財產規劃等去全面服務於客戶，這樣是真正幫助客戶，保險銷售是建立在了解客戶家庭和財務狀況之上選擇最合適的去介紹，水到渠成，客戶非常接受。”

為了服務好客戶，王哲專門去稅務學校學習相關課程，由於他是帶著實際問題去學習的，效果非常好，業務水平不斷提高，漸漸小有名氣，越來越多的客戶推薦自己的朋友來報稅，這為王哲積累了大量的客戶基礎。

加拿大的保險公司成立了一百多年，信譽良好，而這種良好的信譽集中表現在了理賠這件事情上。一旦客戶需要理賠，保險經紀祇需要把所有資料收集齊遞交保險公司，一般半個月就能理賠結束，客戶就能收到錢。

不僅如此，加拿大的保險公司充滿了人文關懷。當公司收到索賠申請時，他們能體諒所有來索賠的客戶都是在一定程度上遭遇了一些不幸，所以會專門安排能說客人母語的工作人員致電安慰，告訴客戶已經收到申請，索賠在處理中，不要着急，公司會盡快處理，理賠結束後保險公司也會專門致電告訴客戶一切都已經完成了，客戶很快就能在賬戶上看到理賠款項。“良言一句三冬暖”，這種電話會讓客人心裏非常安慰。

王哲的一個客戶是來自中國南方的普通家庭，在加拿大的收入并不是很高，也沒有很多積蓄，好在他們有很強的保險意識。王哲通過報稅認識他們，之後根據他們家庭的實際情況安排了家庭保險計劃。2020年疫情期間，先生不幸因病過世，這給這個原本并不富裕的家庭帶來巨大災難。王哲幫助他們做好了理賠，雖然在疫情期間，保險公司依舊處理迅速，讓他們很快就拿到賠付。這筆錢讓這個家庭迅速過渡財務困境，現在家裏唯一的孩子已經在大學就讀。

保險是一項非常偉大的發明，好的保險能真正保障購買者，人的一生活，很多事情是無法確定的，但當一

用保險，為生活添一道屏障！

王哲告訴記者，加拿大的保險行業非常成熟，各種產品都是非常優質的，可以說沒有不好的保險，祇有不合適的保險，那麼，怎麼能夠把保險產品和一個個需求及現狀都不同的客人一一建立聯繫呢？這就要求保險顧問必須深入了解客人的需求及現狀。而要深入了解，第一步需要建立信任

感，有了信任感後，還要善于引導客戶談出自己真正的需求。有了這些深入的了解，才能給客戶推薦合適的公司和適合的產品。這才是一個合格的保險經紀。這樣的互動才能讓客戶滿意，才能讓越來越多的客戶慕名而來。“我們要把保險產品融入客人的家庭之中”。

王哲感言，他之所以十幾年如一日地相信保險、推廣保險，乃是因為他在日常的工作中，真正看到了保險的價值。“保險真正的價值體現在理賠時！我們希望每個買保險的客戶都不需要索賠，但這個是無法避免的事情。加拿大保險公司索賠的信譽良好，手續簡單，能夠真正保護客戶。”

加拿大的保險公司成立了一百多年，信譽良好，而這種良好的信譽集中表現在了理賠這件事情上。一旦客戶需要理賠，保險經紀祇需要把所有資料收集齊遞交保險公司，一般半個月就能理賠結束，客戶就能收到錢。

不僅如此，加拿大的保險公司充滿了人文關懷。當公司收到索賠申請時，他們能體諒所有來索賠的客戶都是在一定程度上遭遇了一些不幸，所以會專門安排能說客人母語的工作人員致電安慰，告訴客戶已經收到申請，索賠在處理中，不要着急，公司會盡快處理，理賠結束後保險公司也會專門致電告訴客戶一切都已經完成了，客戶很快就能在賬戶上看到理賠款項。“良言一句三冬暖”，這種電話會讓客人心裏非常安慰。

王哲的一個客戶是來自中國南方的普通家庭，在加拿大的收入并不是很高，也沒有很多積蓄，好在他們有很強的保險意識。王哲通過報稅認識他們，之後根據他們家庭的實際情況安排了家庭保險計劃。2020年疫情期間，先生不幸因病過世，這給這個原本并不富裕的家庭帶來巨大災難。王哲幫助他們做好了理賠，雖然在疫情期間，保險公司依舊處理迅速，讓他們很快就拿到賠付。這筆錢讓這個家庭迅速過渡財務困境，現在家裏唯一的孩子已經在大學就讀。

王哲感嘆道，好的保險理財顧問就是一架橋樑，連接保險公司和客人，連接着客戶的現狀和他們的財富目標。當記者問到他將來的發展目標時，王哲沒有豪言壯語，但依然執著堅定地說道：“會一如既往地服務好每一位客戶，幫助做好財務規劃，為大家建立堅實的財富保障！”

言語雖然樸實，却代表着王哲一顆真誠的心，代表着他不斷精進業務，幫助更多的客戶實現財務目標！



“住家網花園屋” 樣板房隆重揭幕！

本刊訊

10月29日，Garden Housing在安大略省的萬錦市舉行了“住家網花園屋”樣板房盛大揭幕典禮。盡管輕風細雨時有，數百名當地業主和房地產專業人士依然興致高昂，紛紛前來參觀，親眼見證了這個多倫多房地產市場的寶藏——“花園屋”！現場簽約熱情高漲，事實證明“花園屋”正備受市場矚目，它不僅僅是一種房產產品，更是Garden Housing為滿足大多倫多地區住房需求所提供的真正解決方案。

“住家網花園屋”樣板房的揭幕典禮在Garden Housing的總部舉行，坐落於萬錦市的十四街，場地壯觀。首席執行官Ella Zhu女士滿懷熱情地歡迎所有出席的貴賓，同時，安大略省議員柯文彬先生，萬錦市副市長陳國治先生，列治文山副市長陳志輝先生和萬錦市市議員李思韻女士也應邀出席，並發表了激動人心的演講。典禮的高潮是壯觀的氣球釋放典禮，為慶典增添了喜慶氛圍。

“住家網花園屋” ——多倫多地產市場的新星



Garden Housing首席執行官Ella Zhu女士發表講話，她強調了Garden Housing的願景，該公司積極響應安大略省政府的2031年新增加150萬套住房計劃，旨在為大多倫多地區的業主提供現代時尚、且經濟實惠的“花園屋”房產解決方案。Garden Housing的解決方案

但各自擁有獨立居住空間的新型生活模式。

Ella Zhu女士還宣布了公司的新定位，即從地產經紀代理服務公司轉型為“花園屋”房產解決方案提供商。公司將全面退出二手房和樓花交易，專注於提供高質量的“花園屋”以及其他出租物業建設，將側重於租賃領域，為房東提供後續的租賃和物業托管等一系列服務。與此同時，Garden Housing積極尋求與其他地產經紀公司及經紀同行合作，共同推動“花園屋”房產產品的銷售和市場擴展，分享共同的利益。

“住家網花園屋”

有助於業主克服不斷攀升的房貸利率和高昂的住房價格，使他們能夠更好地利用後院，擴大住房空間。通過“花園屋”的擴建，業主不僅可以實現每月的現金流收入，以幫助應對即將到來的經濟挑戰，還提供更多居住面積，以滿足成年子女或年長父母與屋主同住，

——經濟實惠的首選

Garden Housing已獲得千萬級別的風險投資，具備強大的資金及團隊支持，全力研發新產品！通過優化生產和建造流程，採用現代化的“裝配式建築”方法，不僅縮短建設時間，還節約勞動力成本，目的是創造一個“每個家庭都能建得起”的“花園屋”物業產品。

“住家網花園屋”——零元購，實現您的夢想

這是Garden Housing的第二階段銷售，繼第一階段取得成功後，第二階段新增了兩款雙層戶

型，同時推出了“花園屋零元購”銷售計劃，使更多有意購買“花園屋”的人有機會實現他們的後院住宅夢想。第二階段的起售價為14.99萬元起，客戶即可擁有配備齊全、可立即入住的“花園屋”。從市政審批到交付現場鑰匙，Garden Housing將為每一位“花園屋”客戶提供全程專業服務，讓夢想不再遙不可及！

除了夢想，還有樂趣

在“住家網花園屋”樣板房的揭幕典禮中，所有參與者都首次親臨“住家網花園屋”的全新樣板房，親身體驗Garden Housing



提供的現代、經濟實惠的住房擴建解決方案。現場還設有超級幸運抽獎，所有簽署第二階段購房意向書的客戶都有機會贏得獎品，100%中獎，現場獎品包括冰箱、電爐、洗衣機等家電，總價值達數十萬加幣。

園屋”房產解決方案提供商，致力於改變多倫多地區的房地產市場，專注於提供現代、經濟實惠的住房擴建解決方案，為居民提供創新的替代方案，以應對高抵押貸款利率和高房價等挑戰。住家網提供的部分獎品圖片

關於 Garden Housing
Garden Housing是領先的“花

攝影：楓華傳媒集團 唐嫻嫻
部分圖片由主辦方提供



解密衰退的可能性：預測與實際的差异

一年多前，經濟衰退預測成為了焦點，最早的預測在2022年春季首次引起關注，甚至一年前就有人認為衰退即將來臨。不過2022年末和2023年初的衰退預測並不是因為央行的加息。儘管加息是可能導致衰退的原因之一，但由於加息的效果是滯後的，所以高利率的影響理論上還需要一段時間才會顯現。這導致未來幾個季度的不確定性增加。因此，儘管經濟表現出強大的韌性，但經濟衰退的陰影仍然籠罩着市場。

一年前關於經濟衰退的最有力的論據是，當時有太多同時出現的不利因素。高通脹不僅是緊縮貨幣政策的原因，它本身也對經濟增長產生了腐蝕性影響。戰爭損害了貿易活動，並提高了大眾商品價格，還有突然的能源衝擊。

供應鏈問題在當時影響巨大。北美的房價一度大幅下跌。這一系列的經濟問題從理論上講，足以引發一次經濟衰退。

那麼，為什麼沒有發生經濟衰退呢？因為經濟表現出了令人驚訝的韌性！

在2022年末和2023年上半年沒有發生衰退的主要原因是，許多不利因素逐漸被解決：

- 通貨膨脹下降減輕了對經濟增長的腐蝕效應。
- 供應鏈恢復
- 大量的新移民涌入，北美的房價在2023年初開始上升。
- 最近2次加拿大銀行的利息決定會議（9月和10月）都決定利息不變。
- 2024年利息下降的趨勢增大，市場穩定

期指日可待。

鑒於這些問題已經逐漸被解決，一次經濟衰退已經被成功的避免了。但投資者在目前的市場仍然需要保持警覺呢？主要原因在於自去年以來，各國央行持續提高利率。長期債券收益率也繼續上升。美國10年期國債收益率現在處於近十幾年來的最高水平。國債的收益率提升表明，高企的央行利率將會持續更長的時間。

在加拿大，通貨膨脹還是頑固的保持的目標之上，其中一個主要原因是住房成本的計算方法包括抵押貸款的利息。隨著抵押貸款利率的上升，這部分成本已經大幅上漲，產生了強烈的正向通貨膨脹衝擊，使得住房成本未能降低，儘管房價本身已經放緩。

根據RBC全球資產管理公司的推斷，國民生產總值在第三季度將再次下降，增長的阻力繼續積累。根據加拿大央行的第三季度業務展望調查，超過45%的企業認為，高利率對他們的業務影響僅僅是剛剛開始。很大可能，降息的時間表將會推遲，以確保高利率環境持續足夠長時間以達到通脹目標。

以上的經濟因素雖然使得市場還有一定的不確定性，但是過去這幾年的波動，反而凸顯了加拿大政治、經濟、金融、地產穩定的優勢。做為個人投資者，目前需要避開周期性的投資領域，因為波動將會持續。在這個時候，多分配投資到非周期性產品是一個明智的選擇。非周期性產品通常表現出相對穩定的現金流和更低的敏感度，最大的優勢是和一級市場，如股市，關聯性低很多，這在不確定的市場環境中顯得尤為重要。

景泰資本公司已經成功運營超過11年，我們的使命是無論市場如何波動，都要通過風險分散為投資者提供穩健的回報和可靠的現金流。在過去11年中，景泰已經經歷了多個不同的經濟階段，通過卓越的風險控制措施，為投資者提供了更為可觀的回報。

在未來的階段，高通貨膨脹和高利率可能導致投資者日常支出上升，經濟低迷可能導致周期性投資的波動不斷增加。然而，景泰推出的景泰民居抵押貸款基金（GREF）反而在這個時期逆勢上揚（下圖藍色部分），近一年內兩次提高了目標回報率，從6%提高到6.75%，再提高到7%！在風險控制上，所以貸款投資皆由優質的貸款物業作為抵押，同時嚴格把控好貸款價值比例。在未來，還有可能實現更高的回報，致力於在高利率和高支出的時代，為更多投資者創造穩健且可觀的現金流。

如果您希望了解更多有關景泰如何通過GREF解決您當前面臨的投資問題，歡迎致電905-597-6606或掃描二維碼聯繫我們專業的客戶經理，深入了解景泰資本的相關信息。

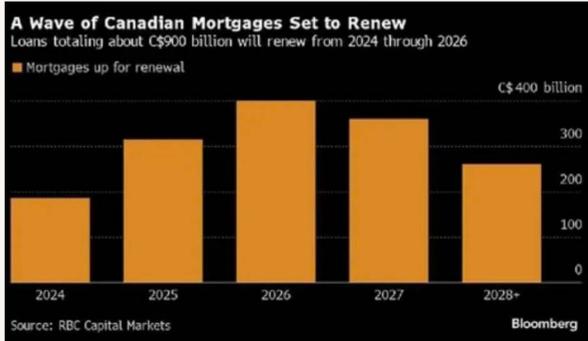
'Payment shock' coming for most Canadians with mortgages, RBC says

By 2026, when \$400-billion worth of mortgages are set to renew, increase in monthly payments could be as high as 48%



Published Oct 30, 2023 • Last updated 3 hours ago • 3 minute read

6 Comments



景泰11周年庆全国巡回演讲 多伦多站

"在投资世界中，成功是计划和策略的结果。加入我们，探索投资成功的秘诀。"

主题概述

- 景泰如何制定卓越的风险管理策略
- 贷款组合的优化资产配置技巧
- 贷款投资实战案例分享
- 互动问答环节，深入讨论市场趋势和前瞻洞察

目标年收益率：10% 月月派息。

日期：11月18日 星期六（东部时间）

- 上午场 9:30 AM - 11:30 AM
- 下午场 1:30 PM - 3:30 PM

地点：Sheraton Hotel, Thornhill Ballroom
600 Hwy 7, Richmond Hill, ON L4B 1B2

咨询注册方法和了解更多信息，敬请扫描以下二维码或拨打多伦多分公司电话 905-597-6606。

溫哥華分公司
#200-3600 No. 3 Road,
Richmond BC V6X 2C1
電話：604-638-1580

貸款部門
Unit 805, North Tower, International Trade Centre, 8400
West Road, Richmond BC V6X 0S7
傳真：info@gentaitrading.com

多倫多分公司
#228-505 Highway 7 E,
Thornhill, ON, L3T 7T1
電話：905-597-6606

*Disclaimer: The securities of the funds described here in the "Securities" will only be offered and sold to prospective investors who reside in Alberta, British Columbia and Ontario, and who meet certain eligibility criteria on a basis which is exempt from the prospectus requirements of applicable Canadian securities laws, and only by persons lawfully licensed to sell such Securities. The information herein is for informational purposes only and is not to be construed as investment advice or as a recommendation or a representation about the suitability or appropriateness of any product or service, or an offer to buy or sell, or the subscription of an offer to buy or sell, any Security, or to participate in any particular trading strategy in any other transaction. The information herein is intended solely for use and does not constitute all of the applicable terms, conditions, limitations and exclusions of the Funds described herein. The individual values of return are the target annual total return, which are not guaranteed. The projected performance data provided assumes reinvestment of distributions only and does not take into account fees, expenses, distribution or withdrawal charges or income taxes applicable to any security. Return that would have realized would not be guaranteed and are not covered by the Canada Deposit Insurance Corporation or by any other government deposit insurer. There can be no assurance that the full amount of an investment in any Security will be returned to an investor. Past performance may not be repeated. An offering memorandum for each fund containing important information relating to the Securities and of all the securities regulatory authorities in each of the jurisdictions where a distribution has occurred or will occur pursuant to the applicable offering memorandum. A copy of the applicable offering memorandum is required to be delivered to you at the same time or before you sign the agreement to purchase the applicable securities described in this document pursuant to the applicable offering memorandum. This document does not provide disclosure of all information required for an investor to make an informed investment decision. Investors should read the applicable offering memorandum for each fund, carefully the risk factors relating to each fund and the securities offered, before making an investment decision.

“2023 加拿大廚房衛浴博覽會” & “2023 加拿大石材瓷磚及石材加工技術博覽會” 順利舉辦!

本刊訊

由The EXPO HUT主辦的“2023加拿大廚房衛浴博覽會 (Kitchen + Bath Canada Exhibition + Conference)”及“2023加拿大石材瓷磚及石材加工技術博覽會(StoneTech Canada Expo)”于2023年10月25日至27日在多倫多議會中心Toronto Congress Centre圓滿舉行!

據主辦方The EXPO HUT展會項目經理Yiling Zhang介紹說,這兩個博覽會是加拿大唯一的廚房衛浴的專業博覽會,也是石材方面最重要的專業展會之一。今年有來自加拿大、意大利、德國、中國大陸及臺灣、美國、葡萄牙、印度、巴基斯坦、卡塔爾等超過8個國家和地區近百名參展商參加展覽。三天展覽吸引了很多專業建築、建材、設計及家裝行業專業客戶和消費者前往參觀學習。

各參展商現場展示的廚房及衛浴裝置、櫥櫃地板、家庭自動化

設施、管道裝置、洗手盆、通風設備、水過濾設備、照明裝置、各種天然石材、瓷磚、石材處理設備、設計及管理軟件等等最新的產品、技術及實際應用案例,向加拿大用戶展示了該領域的最新發展趨勢。

展會現場還有多場專業講座,來自相關領域的資深專家現場開講最新技術和設計潮流,為參展商和參觀者提供學習、交流和分享市場見解的理想平臺。

記者現場採訪了一些參展商,他們均表示很重視加拿大市場,並且高興有機會和客戶面對面交流,與同行一起切磋。

主辦方The EXPO HUT意大利地區代表Camilla Lanza告訴筆者,這次有不少意大利參展,因為這個展覽能夠讓他們和加拿大的商家和客戶面對面地交流,也能讓加拿大客戶實地了解來自意大利的產品和設計。

參展商AGL GRASS是一家加拿大人工草坪生產商,負責人告訴記者,他們從第一屆就參加了這個



展覽,在往屆的展覽中,他們獲得了不少訂單,他們相信本次展覽將會給他們帶來更多的業務機會。

Black Stone是一家位于渥太華的天然石材生產商,在業內頗受贊譽,他們以前主要供應渥太華和蒙特利爾市場,負責人告訴記者,他們正計劃開拓多倫多市場,這個展會為他們提供了良好的機會。

東鵬陶瓷是一家中國知名陶瓷生產上市公司,展會負責人告訴記

者,東鵬陶瓷現在開始重新開始挖掘北美市場,希望通過展會更好地了解這個市場,為北美市場帶來貼合市場的產品。東鵬陶瓷的展位獲得本次展會Best Booth Award。

RENDERTECH Studio 是一家建築軟件工作室,為房地產建造商、結構及室內設計師體哦那個3D可視化設計軟件,負責人告訴記者,這是他們第一次參展,看重的就是展會的專業性,參觀者都是

行業內人士,這極大有利於他們開展未來的業務。

葡萄牙這次組團參展,商會負責人告訴記者,她非常喜歡加拿大多元種族融合的文化氛圍,葡萄牙的參展商非常重視加拿大市場,看重這裏蓬勃發展的房地產行業,也希望讓更多加拿大客戶了解葡萄牙產品。



分紅式 / 穩健增值型保險, 一種重要的資產配置方式!



馬新明
Max Ma

資深專業精英理財顧問
最可信賴的分紅保險專家
環球百萬圓桌會 (MDRT)
終身會員
工商管理碩士 (MBA)
宏泰高級保險 經理
明盛金融 總經理

理財諮詢熱線
647-832-6780
Email: maxmafin678@gmail.com

專精保險理財
注重安全穩健

- 如何用分紅保險創造免稅退休金又不影響老年福利?
- 如何用分紅保險保護您的資產和最高效地傳承財富?
- 如何申報海外資產才使您購買大額保單無後顧之憂?
- 如何才能兼顧分紅保險的短線現金值和長期總回報?
- 如何利用額外付款來加快增值速度并使保單更安全?
- 如何在重病、傷殘等情況下保護您的保單繼續有效?

例一: 分紅式 (退休型) 保險 —— 保障兼積累豐厚免稅退休金!

41歲女性, 不吸煙。每年投 \$2.7 萬, 則立即擁有 \$100 萬保額。20年保證付清, 共投 \$54 萬 (可快付或短付)。

假定按分紅率 6.35% 不變測算, 則現金值和賠償額增長如下:

年齡	現金值	賠償額
65	120 萬	239 萬
75	208 萬	321 萬
85	336 萬	425 萬

假定按年分紅率 6.35% 不變, 貸款利率按 4.25% 不變, 若 65-84 歲採用保單抵押貸款方式用錢補充退休收入, 則每年可免稅使用約 \$9.5 萬, 且不影响老年福利。20年共可享用 \$190 萬。假定 85 歲身故則還可留下約 \$121 萬免稅資產給孩子 (已扣除貸款本金加利息)。若年老不幸患病也可使用保單裏的現金值以應急需! 且保單裏的資產全部免債權人追索。

例二: 分紅式 (財富積累型) 保險 —— 送給孩子的最佳終身禮物!

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

假定按分紅率 6.35% 不變測算, 則現金值和賠償額增長如下:

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

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

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

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

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

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品
宏泰集團總部: 3190 Steeles Ave. E. Suite 210, Markham; 密市分部: 425 Britannia Rd. E. Unit 129, Mississauga



在寒冷的季節裏，為您提供最精心的呵護——Ugene Cosmetic Clinic 盛大開幕

本刊訊

隨著季節的變換，多倫多的天氣逐漸轉冷，許多人的皮膚問題也隨之浮現。即使花費大量心思進行護膚，效果却往往不盡如人意。乾燥、細紋、色斑、敏感等問題在換季時尤為突出。那麼，如何在這樣的季節裏擁有穩定、淨透、嫩白的肌膚，成為眾人稱贊的焦點呢？

位於北約克的Ugene Cosmetic Clinic，是您在這個季節裏不能錯過的寶藏醫美診所。承襲了錦綉中華的仙尼醫美20多年的專業經驗，Ugene醫美在全新裝修後盛大開業。他們的使命是幫助每一位走進診所的客人“遇見更美好的自己”。

整個診所以淺藍和白色作為裝飾，潔淨而優雅，開業當天，眾多嘉賓盛裝出席，向Angela, Karen及所有員工獻上最美好的祝福。10點38分，吉時已到，開幕式正式舉行，象徵診所的藍白兩色氣球騰空而起，在大家歡聲笑語中，Ugene Cosmetic Clinic開啓了新篇章！

隨後，眾多嘉賓步入診所，享

受主人們提供的美食，並參觀診所，大家對這先進而雅致的環境贊不絕口！

地址：515 Wilson Ave., North York, ON M3H1V1

電話：416-633-8383

為了給客人提供更舒適的環境，Ugene醫美診所精心裝修，設備先進，專業醫療級別的設備齊全。他們秉持科學嚴謹的治療方案，確保每一位客人在輕鬆愉悅的氛圍中得到最有效的治療。此外，Ugene醫美所有操作的工作人員都是從業超過十年，並都擁有加拿大正規持證注射的執業證書，豐富的經驗和專業的技能，確保為每一位顧客提供最好的服務。診所致力於為廣大客戶提供醫療級別的美容服務，專注於微整形，皮膚管理，祛斑去痣，抗老抗衰，醫學半永久紋繡等多種服務。幾乎涵蓋了全方位的醫美需求，為每個顧客量身定制專屬的醫學美容療程。

因為強大的醫療背景，Ugene在注射類項目上有着極高的自信，我們所有的注射護士都是從業超過



十五年的接受過專業級別的培訓，和豐富的操作經驗。主打明星項目有水光針，prp facial, PRF 全臉內外輪廓固定，肉毒素注射，玻尿酸塑形等

水光針是一種通過微小創口將專業配方直接注入皮膚深層的美容療法。適合各種膚質，其成分能够深入肌膚底層，為肌膚提供充足的營養，促進膠原蛋白的生成，從而改善肌膚的彈性和緊致度。水光針還能够改善肌膚的暗沉、色斑等問題，讓肌膚重現光彩。Ugene的水光針是有專業的護士手打操作，能够最大程度的發揮效果，減少漏藥。

PRP自體細胞注射是一種利用自身血液制作的富含生長因子的自體血漿，通過微創的方式將其注入皮膚，從而喚醒肌膚的再生能力。這種方法具有顯著的抗老效果和促進膠原蛋白生成的作用。同時還可以修復受損的毛囊，刺激頭髮生長，並提供更飽滿、更健康的頭髮。

PRF 全臉內外輪廓固定

PR是PRP的第二代。PRF是一種純天然的治療方法，可以治療面部出現最早衰老迹象的區域，如眼窩、臉頰萎縮和頭皮上的頭髮恢復。收集的PRP含有血小板、纖維

蛋白和白細胞，有助於傷口愈合，膠原蛋白生成和改善彈性。

玻尿酸注射

Ugene的玻尿酸注射以自然審美為主的正規醫美，專業的手法和細致的技巧來幫助客戶展現獨特美麗。玻尿酸填充可以幫助面部塑性，達到理想的面部輪廓與飽滿度。

肉毒注射

肉毒素注射，是一種高人氣的除皺美容、回春技術。透過注射肉毒素裏的有效成分，能去除肌肉收縮導致的深層「表情紋」。由於肉毒素直接作用於肌肉組織，如果注射位置與注射劑量不合，會造成臉

部表情僵硬，因此需要技藝高超的醫生來進行微整注射。Ugene 專業的護士團隊擁有多年的注射經驗，可以精準掌控注射劑量。

祛斑去痣項目

Ugene的祛斑去痣項目有專業美容專家進行操作，一次付費終身托管。

為了讓廣大顧客能够更好地體驗到Ugene醫美的服務，我們還提供各種優惠活動和套餐服務。您可以根據自己的需求，選擇合適的套餐，既能享受高品質的醫美服務，又能獲得更多實惠。

在Ugene醫美，我們不僅關注您的肌膚問題，更關心您的整體感受。因此，我們致力於為您提供專

業、貼心的服務。從諮詢、預約到治療過程，我們的團隊都會全程陪伴您，為您解答疑問，消除顧慮，讓您在輕鬆愉快的氛圍中迎接美麗的蛻變。

走進Ugene醫美，讓我們一起

遇見更美好的自己！無論是想要改善肌膚問題，還是追求更加完美的容貌，Ugene醫美都能助您煥發青春光彩，讓您在這個冬天成為最耀眼的焦點！



宏泰金融 凱盛財富

誠意 招聘

招聘熱線電話（國、粵、英）：
416-818-1918
416-738-4699
905-307-8999
更多詳情可瀏覽：www.meritrust.ca

保險與基金雙牌理財經紀 (HLLQP, Mutual Fund)

團隊合作 強強聯手

條件要求

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

宏泰提供

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

優勢

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

備註

同一平臺，有效管理（凱盛基金）
產品眾多，競爭力強
採用業內最先進的管理平臺
公正、透明、快速、平行，參與式管理

聘業務經理

有牌，業績口碑好，
有工作能力，待遇優厚

保險考牌 (HLLQP) 互惠基金考牌 (IFSE)

每月開班，循環授課，有老師中英文輔導，助你通過

成就你的將來 共創錦綉前程

公司電話：905-307-8999

總部：3190 Steeles Ave E., Suite 210, Markham 密市中心：425 Britannia Rd E., Suite 129, Mississauga
全面代理：宏利金融 永明金融 加拿大人壽 國聯人壽 恒信保險等保險公司各類計劃

相遇即是美好

——2023 Hot MaMa Canada 慶功會暨頒發獎品儀式圓滿落幕！

本刊訊

相遇即是美好，Hot MaMa Canada、高端法式思漫尼家居館與世旗文化交流協會于10月28日在思漫尼家居館共同舉辦“2023Hot MaMa Canada 慶功會暨頒發獎品儀式”。

10月28日下午，陽光明媚秋色絢爛，思漫尼家居館內花團錦簇，處處洋溢着溫馨浪漫的節日氣氛。在這歡快地氣氛中，2023辣媽大賽的慶功會暨頒發獎品儀式拉開帷幕。

大賽獲獎的辣媽們盛裝出

席，整個家居館內衣鬢飄香，辣媽們美麗的容顏和思漫尼優雅的產品交相輝映，美不勝收。

Susan和她的組委會為獲得冠亞季軍及各單項獎的佳麗們頒獎，或美麗大方，或優雅知性，每一位獲獎辣媽由內而外散發着獨特的魅力。

為配合頒獎活動，思漫尼家居館還準備了精美禮品，在其樂融融的氣氛中，共有七位佳麗幸運的抽到了好禮。

參加頒獎活動前，有些獲獎者不明白為什麼選擇去家居館，來了之後，每一位辣媽紛紛表示



太喜歡了，每一款優雅的家具、每一盞精緻的臺燈，以及著名畫家左晉老師為莫蘭迪系列創作的系列油畫，無不散發着時尚優雅的藝術氣息。

高雅的法式格調與各位辣媽們的服飾及氣質搭配完美，讓各位佳麗們留連忘返，原定兩個小時的活動延續了四個小時，各位佳麗們爭相拍攝美照，每個場景

拍出來都美輪美奐！

思漫尼家居館為迎接大家的到來，精心布置展廳并準備了豐富的下午茶，大家歡聲笑語，相聚在一起共同度過了愉快的午後

時光！

攝影：楓華傳媒集團 唐嫻嫻
部分照片由主辦方提供



把房子賣掉買增額壽，到底值不值？



本刊訊

的增長速度遠遠高于工資的增長速度。

這就導致了一個問題，日積月累，依然看不到買房的希望。

最終導致的結果是，由于奮鬥的這個錨，跟現實脫軌了，大多數人都看不到希望，或者說看不到未來生活的預期了。大家都不幹了，不結婚不生娃不努力了。

而保障房的作用，就是作為一個錨。

這也注定了它的價格，不會出現太大的浮動，並且一定會低於當地工資的浮動。

因為它的作用是一個錨，是大家努力能夠到的一個目標。

如果你理解了保障房的核心作用，你就知道。

保障房本質上是“儲蓄+長租房”，投入一筆儲蓄，獲得房產使用權。

將來如果退出，可以返還之前提交的那部分儲蓄。

三、商品房回歸市場化，並且與普通人再無關係。

保障房的目的，是滿足大家生活的錨，解決大家的剛需問題。

那麼接下來，商品房大漲或者大跌，就跟普通人無關了。

要是商品房大跌了，對普通人來說，也是吃瓜心態。

就跟不炒股的，看着股市的一片綠，圖個樂呵。

要是商品房大漲了，跟普通人也沒啥關係。

因為保障房給你準備好了，已經滿足剛需了。

所以商品房回歸到商品，其實就是回歸到一個類似股市那樣的財富遊戲之中去。有可能大漲，也有可能大跌，盈虧自負。

不再加以幹預，讓市場來決定漲跌。

如果現在打算在一線或者新一線買房，一定要看清楚這個大趨勢。

每次房改，都是一次家庭財富的大洗牌。稍有一步決策錯誤，可能就會遺憾終身。

02 賣房買保險，是資產配置的新思路

如果三年前，有人建議你把房子賣掉去買保險，你肯定覺得他是個騙子，現在過去三年了，再回頭看看這個建議，你會覺得當初給你建議的那個人，對你來講是個貴人。話不多說，實例為證：

王先生，三年前聽信了一個賣保險的話，做了一個大膽的決定，他把自住以外的房子全部賣掉了，而且拿出了其中的400萬買了增額終身壽。現在來看，他當初這個決策非常非常明智，下面咱們就來細數一下：

1、當時這個房子，在相對的高位上。

如果不賣，結局可想而知了，如果出租，月租大概在5000-7000元左右，一年差不多84000元左右，而且有斷租和租金下調的可能。

2、5年後，他的這份增額壽開始

生息。

每年可以有16萬的利息，直到終身。而且增額壽帳戶裏面的錢，永遠高于400萬的本金。

3、把房子賣了，買增額壽，相當于把房子的租金翻倍，而且鎖定了房價永遠不會跌。

剛才說的這個例子，還是保險3.5時代，現在保險已經來到3.0時代了，還值不值得這樣做了呢？

我們來看一下3.0時代的優質增額終身壽：

同樣是400萬放進增額終身壽裏面：

第7年，每年可以有14萬的利息，直到終身，增額壽裏面的錢，永遠高于400萬的本金。

3.0時代，比3.5時代，回本的時間要慢一點，每年領取的金額要少一些，但是作為持續增長的財富配置來說，3.0的增額壽依然可以作為增值保值的首選。

總結

在不同的經濟周期內，理財思路必須要變，沒有任何一個財富密碼，可以讓你用10年、20年、30年，當經濟形勢發生變化的時候，你的思路不變，就是那個被洗掉財富的人了。

三年前，你覺得把房子賣掉換成保險，是個笑話，現在回過頭來看，可能可笑的人是自己。三年後的今天，房子在降，利率在降，保險雖然也從3.5降到3.0了，答案不言而喻，依然是最劃算的。

2023 首屆天合地產“牡丹杯”乒乓球團體錦標賽成功舉辦

本刊訊

加拿大東北商會聯盟于10月28日-29日在王府體育中心成功舉辦了備受期待的第一屆天合地產“牡丹杯”乒乓球團體錦標賽。這場令人激動的乒乓球錦標賽不僅讓運動員們在球臺上進行了激烈的競技，爭奪榮譽，還為觀眾帶來了一場充滿活力和體育精神的視覺盛宴。

首屆天合地產“牡丹杯”乒乓球團體錦標賽的比賽過程精彩紛呈，吸引了來自不同文化背景的選手。這場比賽成功地將人們聚集在一起，促進了多元文化的融合和友誼的建立。

比賽採用了精心設計的賽制，包括小組循環賽和淘汰賽，為觀眾呈現了一場嚴肅而令人興奮的競技體驗。不同級別的比賽規則增加了比賽的多樣性，為每位選手提供了機會，不僅展示個人技巧，還鍛煉團隊合作。

這次比賽得到了冠名贊助商天合地產以及鑽石贊助商陽光教育集團和王府體育中心的大力支持，他們的貢獻使這一體育盛事得以成功舉辦。

這場錦標賽不僅是一場乒乓球比賽，更是一次促進體育精神、團隊協作和生活方式的偉大活動。天合地產作為活動的冠名贊助商，不僅投入了大量精力，還積極支持了這一體育盛事的成功舉辦。

比賽吸引了來自各行各業的球隊，他們以頂尖的乒乓球技巧和團隊協作能力為觀眾帶來了一場激烈的競爭。比賽的精彩瞬間和緊張氛圍讓觀眾沉浸其中，為這一運動盛會增添了無限樂趣。

公猛男先生致開幕辭：

“女士們，先生們大家早上好。我們盼望和期待2個月的天合地產牡丹杯乒乓球團體錦標賽今天終於到來了。我代表主辦方東北商會聯盟對參賽運動員和各位嘉賓的到來表示熱烈的歡迎！”

“對支持天合地產牡丹杯乒乓球團體錦標賽的所有贊助商表示衷心的感謝！同時我也要對天合地產牡丹杯籌備組全體成員辛勤的工作表示感謝！感謝王府體育中心的支持！”

“感謝今天到場的每一位朋友。比賽馬上就要開始了，預祝大家賽出風格，賽出友誼，賽出水平取得好成績。再一次謝謝大家！”

比賽採用了精心設計的賽制，包括小組循環賽和淘汰賽，為觀眾呈現了一場嚴肅而令人興奮的競技體驗。不同級別的比賽規則也增加了比賽的多樣性，為每位選手提供了機會，不僅展示個人技巧，還鍛煉團隊合作。

在比賽中，天合地產的球隊也展現出強大的競技水平，與其他球隊一較高下。他們的精湛技巧和團隊合作贏得了觀眾的喝彩和尊敬。

比賽在王府體育中心的完美舉辦，為運動員和觀眾提供了一個理想的場地，使他們能夠全情投入到比賽和觀賞中。這一成功的活動得到了主辦方加拿大東北商會聯盟以及承辦方王府體育中心的大力支持。

我們要感謝牡丹杯冠名贊助商天合地產，以及牡丹杯鑽石贊助商陽光教育集團和王府體育中心的鼎力支持。此外，還要感謝各個球隊冠名贊助商，包括黑龍江總商會、天籟門窗、水博士、郝律師事務所、吉林協會吉林彩虹、安省理工學院、不見不散、思漫尼家居、舒適置業、大丫海運1隊、大丫海運2隊、天合地產的四支隊伍、以及168 SUSHI和NEXTWOOD。

參賽隊和冠名商介紹
天合地產一隊：徐意斌（隊長），樊星，George Guo，馬林，王天兵，Stephanie Bai（女）

天合地產二隊：郭默軒（隊長），李敦翰，陳玉珊（女），Louis Wong
天合地產三隊：武岳（隊長），陳大國，劉亞坤，餘煥倫，Annie Wang（女），張舒（女）

天合地產四隊：Yuco Chen（女，隊長），Tom Li，George Lin，Peter Zeng
大丫海運二隊：Frank Gao（隊長），Daya Hu，Tony Liang，Liu Laura（女），Kai Ma，Kingsley Wan

大丫海運一隊：Xiaoping Wang（女，隊長）Joseph Lam，Kevin Siu，Buqiu Xu，Xuewu Yang，Ming Yuan
安省理工隊：Charlie Ye（隊長），Chad Ye，Matt Fu，Xiyuan Jiang（女）

Nextwood 隊：Sergei Zagoskin（隊長），Yuwen Jiang，Kevin Yang，William Li，Olivia Zhao（女）
天籟門窗隊：于杰（隊長），黃暉（女），卜藍卿，Max Ji，Grewal Jordan

黑龍江總商會隊：Charlie Zhang（隊長），Nancy Lan（女），Jian Jiang，Qiyang Chen
舒適置業隊：Yu Liu（隊長），Grace Zeng（女），Nixon Qiu，Winter Zhang，Chuang Song，David Liu

水博士隊：Mike Zheng（隊長），Hannah Li（女），David Yu，Dawei Qiu，Jun Xiao，Hongbin Zhang
168 Sushi 隊：Jason Louie（隊長），Horan Guo（女），Emily Liu（女），Eric Wu，Chuyi Zhang

David Hao 律師事務所隊：Xinde Xia（隊長），Jianxin Chen，Ling Luo，Zhaowei Liang，Chunli Fu，

Wanfeng Zhang
“不見不散”隊：Jimmy Tran（隊長），Lanfang Li（女），Yunping Du，Bryan Ho-on，Tony Ye，Lexie Yu
思漫尼家居館隊：Yu Zhou（隊長，女），Yufei Cheng，Johnny Zhan，Yu Sun，Xin Zhao，George Gao
吉林協會隊：李國友（隊長），Lydia Li（女），馮德，沈輝
Courage 隊：Daniel Liu（隊長），Sherry Wang（女），Dick Gong，Jeffery Sun
BUPT 隊：Raymand Zhou（隊長），Suze Yang（女），Bill Shen，Qiang Hao，Chris Fan，Qijun Wang
Downtown Devil 隊：Kevin Yang（隊長），Ada Zhang（女），Supeng Cai，Anson Chan，Kevin Yin，Tony Sun
All Seasons 隊：Jack Yang（隊長），Yan Shen（女），Teddy Ramarosan，Ronhao Chen，Zenggang Yang
Avatar 隊：Louisa Hu（女，隊長），Daniel Huang，Siva Narayanabhatla，Zakria Rahime，Pedram Sadeghi
Flying Tiger 隊：Mark Pang（隊長），Christina Li（女），William Felicio，Fred Catarelli，Alexander Melnik，Chan Bu
Forester 隊：David Wu（隊長），Dona Mak（女），Liza Tsui（女），Paul Chau，David Chou，Alex Lam
Jilin Rainbow 隊：Michael Chen（隊長），Qi Sun（女），Bin Ren（女），Bin Shen，Rohan Lewis
Six 隊：Mi Sun（女，隊長），Xiaoyu Luan（女），Jessie Huang（女），Likun HUang，Yurong Huang，Ian Tsai
Fantastic Six 隊：Kingsley Zhang（隊長），Shana Chen（女），Chuhan Liang（女），Xinyu Liao（女），Daniel Liang，Lucas Chen
Li's Power Pong 隊：Henry Li（隊長），Xihan Li（女），Jeffrey Li
Zachary Li Shawn Li
Play for Fun 隊：Michael Gong（隊長），Brenda Liu（女），Shuling Zhou（女），Sean Liao，Ricky Weng，Areon Wu
Micro-Headline 隊：Jeff Zeng（隊



Wanfeng Zhang
“不見不散”隊：Jimmy Tran（隊長），Lanfang Li（女），Yunping Du，Bryan Ho-on，Tony Ye，Lexie Yu
思漫尼家居館隊：Yu Zhou（隊長，女），Yufei Cheng，Johnny Zhan，Yu Sun，Xin Zhao，George Gao
吉林協會隊：李國友（隊長），Lydia Li（女），馮德，沈輝
Courage 隊：Daniel Liu（隊長），Sherry Wang（女），Dick Gong，Jeffery Sun
BUPT 隊：Raymand Zhou（隊長），Suze Yang（女），Bill Shen，Qiang Hao，Chris Fan，Qijun Wang
Downtown Devil 隊：Kevin Yang（隊長），Ada Zhang（女），Supeng Cai，Anson Chan，Kevin Yin，Tony Sun
All Seasons 隊：Jack Yang（隊長），Yan Shen（女），Teddy Ramarosan，Ronhao Chen，Zenggang Yang
Avatar 隊：Louisa Hu（女，隊長），Daniel Huang，Siva Narayanabhatla，Zakria Rahime，Pedram Sadeghi
Flying Tiger 隊：Mark Pang（隊長），Christina Li（女），William Felicio，Fred Catarelli，Alexander Melnik，Chan Bu
Forester 隊：David Wu（隊長），Dona Mak（女），Liza Tsui（女），Paul Chau，David Chou，Alex Lam
Jilin Rainbow 隊：Michael Chen（隊長），Qi Sun（女），Bin Ren（女），Bin Shen，Rohan Lewis
Six 隊：Mi Sun（女，隊長），Xiaoyu Luan（女），Jessie Huang（女），Likun HUang，Yurong Huang，Ian Tsai
Fantastic Six 隊：Kingsley Zhang（隊長），Shana Chen（女），Chuhan Liang（女），Xinyu Liao（女），Daniel Liang，Lucas Chen
Li's Power Pong 隊：Henry Li（隊長），Xihan Li（女），Jeffrey Li
Zachary Li Shawn Li
Play for Fun 隊：Michael Gong（隊長），Brenda Liu（女），Shuling Zhou（女），Sean Liao，Ricky Weng，Areon Wu
Micro-Headline 隊：Jeff Zeng（隊

長），Monica Du（女），Jack Cheung，Eric Guo，Nei Chen，Aaron Li
NICR 隊：Eric Li（隊長），Jill Jiang（女），Ron Burdo，Suhaan Gulati，Harnoor Singh
No Name 隊：Zijian Lu（隊長），Yi Lu（女），Sam Ng，Bill Li，Siddhant Rawal
加拿大東北商會聯盟旨在促進跨文化交流與合作，通過這場首屆“牡丹杯”乒乓球團體錦標賽，他們成功地實現了這一願景。這項比賽不僅連接了乒乓球愛好者，還為加拿大多元文化的發展注入新的活力。

這場比賽的圓滿結束是對組織者、參賽選手以及所有支持者的共同努力的肯定。它為加拿大的乒乓球運動打下了堅實的基礎，也為未來的比賽和活動鋪平了道路。通過體育，參與者和觀眾共同創造了一個更加美好的未來，這正是這場首屆“牡丹杯”乒乓球團體錦標賽的核心精神。

比賽獲獎球隊
甲級組：
第一名：Nextwood 隊
第二名：天籟門窗隊
并列第三名：天合地產一隊、安省理工隊。
并列第五名：NICR隊，思漫尼家居館隊，大丫海運一隊，阿凡達隊。

乙級組：
第一名：黑龍江總商會隊
第二名：168壽司隊
并列第三名：天合地產二隊、飛虎隊。
丙級組：
第一名：四季隊
第二名：六隊
并列第三名：市中心魔鬼隊和郝律師事務所隊。

級組：
第一名：林務員隊
第二名：不見不散隊
并列第三名：舒適置業隊，天合地產四隊。
這場“牡丹杯”乒乓球團體錦標賽不僅帶來了精彩的比賽，還傳遞了團隊合作、競技精神和健康生活方式的信息。我們期待着未來的錦標賽，繼續激發體育熱情和團隊協作。



NU STREAM | 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

新趋势地产精英团队

服务大多伦多各地区

 David R. Tao Salesperson	 Flora Qu Broker	 Noah Zhang Broker	 Robin Yang Broker	 Rhino Zhai Broker	 Fiona Mu Salesperson	 Lesley Li Salesperson	 James Liu Salesperson
---------------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-----------------------------	------------------------------	------------------------------

楼花团队

 Leo Mao Salesperson	 Stephen Liu Broker	 Jerry Ou Broker
----------------------------	---------------------------	------------------------

[更多暗盘, 请咨询新趋势经纪]

让天下沒有难卖的房

 9 Sherrick Dr, Whitchurch-Stouffville Asking: \$5,880,000	 218 Pleasant Ave, Toronto Asking: \$3,390,000	 26 Liebeck Cres, Markham Asking: \$2,880,000	 135 Lawford Rd, Vaughan Asking: \$2,388,000	 180 University Ave E 2609, Toronto Asking: \$2,238,000
 24 Rouge St, Markham Asking: \$1,990,000	 30 Inn On The Park Dr 423, Toronto Asking: \$1,619,000	 19 Criscione Dr, Vaughan Asking: \$1,499,000	 7191 Yonge St E 1009, Markham Asking: \$1,428,000	 66 Ardwell Cres, Vaughan Asking: \$1,385,000
 40 Rakewood Cres, Toronto Asking: \$1,326,000	 4 Jadite St, Whitby Asking: \$1,299,000	 2728 Peter Matthews Dr, Pickering Asking: \$1,229,000	 118 Moneypenny Pl, Vaughan Asking: \$1,180,000	 7191 Yonge St E 1011, Markham Asking: \$1,100,000
 11 Wellesley St W 3208, Toronto Asking: \$1,048,000	 7191 Yonge St E 1010, Markham Asking: \$994,000	 141 Thoms Cres N, Newmarket Asking: \$973,000	 220 Burnhamthorpe Rd 106, Mississauga Asking: \$958,000	And More ...

楼花及转让

 LSQ 2 CONDOS PLEASE CONTACT US	 LILY AT CROSSTOWN PLEASE CONTACT US	 Q TOWER CONDOS PLEASE CONTACT US	 JOYA CONDOS PLEASE CONTACT US	 THE UNIONVILLE PLEASE CONTACT US
 GARDEN DISTRICT CONDOS Asking: \$819,900	 AXIS 411 CHURCH CONDOS Asking: \$725,000	 RIVERSIDE SQUARE CONDOS Asking: \$789,900	 PRIME CONDOS Asking: \$730,000	And More ...

[更多暗盘, 请咨询新趋势经纪]

加拿大保持每年 50 萬移民目標，不會削減移民數量！

全球急招醫療和建築移民！加拿大移民公布《加拿大未來的移民體系》報告！

本刊訊

全球急招醫療及建築移民！打擊留學欺詐！提高新移民服務設施 加拿大移民公布《加拿大未來的移民體系》報告

本週二（10月31日），加拿大移民部長通過現場直播公布了《加拿大未來的移民體系》報告。該報告旨在改善加拿大移民制度，使未來的移民制度更加靈活，更好地滿足加拿大和新移民的需求。

根據2021年人口普查報告，加拿大近四分之一的人（23%）是移民，預計在2036年突破30%。

以往，加拿大每年吸收的新移民人數不過二三十萬，但從2021年開始就逐步攀升。2024年時，加拿大預計會有45.1萬新移民登陸；到



2025年的時候，數字更是會達到50萬！

為解決人口老化而造成的勞動力缺少，加拿大數十年以來不遺餘力地堅持着接受移民的國策。然後大量地接收新移民却没有得到民眾的認可。其主要原因在於：其一：過多有購買力的移民會讓本就難以負擔的住房市場雪上加霜、物價繼續飛漲，行業的競爭更加激烈，擠壓本地人生存空間。其二：由於低門檻移民過低，教育質量和民眾意識普遍不高，從而導致加拿大整體生活質量的下降。其三：新移民登陸後，由於沒有完善的服務設施，從而使新移民的生活難以順利的展開。

此次移民部長在其最新公布的報告中，就解決上述問題提出了綱

領性文件。

根據加拿大移民部長馬克·米勒今天宣布的改善計劃，今後加拿大移民制度將進行以下改善：

第一，堅持以人為本：審查服務標準，以減少等待時間；

繼續推進數字化方式，實現移民系統現代化。方便申請人實時跟蹤申請情況；

增強隨行家庭成員的移民體驗；

建立一個由具有移民經驗的新移民組成的諮詢機構，從不同的角度為加拿大移民系統提供建議；

解決原住民面臨的跨境複雜性和移民挑戰；

第二，實現更加全面、協調的移民增長計劃：

與各省份和地區合作，將住房、醫療保健和基建納入到新移民支持服務規劃中。移民部長特別指出，住房緊縮是過去30-40年來一直存在的問題，與移民關係不大，而更重要的是需要招聘10萬名熟練建築工人來建造更多房屋；

繼續貫徹法語移民戰略，擴大法語少數群體社區的人口比重；

繼續支持偏遠小鎮吸引新移民：移民局將尋求使農村和北部移民試點（RNIP）永久化，包括評

估擴展到更多社區、特別關注法語社區等；

建立更加迅速、公平的全球人道主義系統，更好地應對人道主義危機；

第三，2023年第二季度的職位空缺為780,200個，移民部長重申，移民計劃和移民系統需要與勞動力市場保持一致，包括：

推進科技人才移民戰略、繼續改進聯邦創業移民計劃等，吸引和留住頂尖人才；

通過省提名優先職業邀請、快速通道定向職業邀請等等，吸引新移民來幫助實現建築和醫療保健等關鍵領域的用工難；

提高外國證書的認可度，讓更多新移民能夠運用他們的技能；

設立首席國際人才官職位，以更有效率地將移民計劃與勞動力市場結合起來；

第四，加強與依賴移民的雇主和機構的合作伙伴關係，同時解決欺詐問題、加強對學生和工人的保護，比如：

進行畢業工簽改革，與加拿大需求保持一致。同時要求驗證錄取通知書、引入新的“認可機構”框架，從而加速高等院校學簽審理。詳情可點擊查看《移民部長宣布加拿大留學新政以保護留學生權

益）；

實施認可雇主試點，加強對外國勞工的保護；

第五，關於快速通道EE系統移民積分制度

移民部長回應道，CRS加分是加拿大可能探索的“六到七種”選項之一。這表明未來可能會進一步改革移民積分制度。

今天公布的改善加拿大移民制度的報告，實際上也可以看作公布2024-2026年移民水平計劃之前的吹風會。

移民部長剛剛透露，移民局可能會進一步提高移民水平。根據去年宣布的未來三年計劃，2024年的移民目標是48.5萬人，具體會不會有變化，讓我們一起期待馬上要公布的消息吧！

加拿大保持每年 50 萬移民目標，不會削減移民數量！

根據聯邦移民部長馬克·米勒（Marc Miller）周三向議會提出的計劃，加拿大不會削減移民水平，並計劃從2026年開始將每年新移民目標穩定在50萬人。

移民水平計劃為加拿大計劃在經濟、人道主義和家庭團聚方面歡迎多少永久居民制定了指導方針和目標。

最新計劃保持了之前設定的目

標，即在2024年迎接48.5萬名新的永久居民，以及在2025年迎接50萬名新的永久居民。到2026年，這一數字將保持在50萬人，並將“穩定”，Miller表示這是為了“為成功融入提供時間”，以及實現“可持續的人口增長”。

據環球新聞報道，該計劃提交後，米勒在渥太華對記者表示：“這些移民水平使我們能夠引進所需的技能和人才，以填補勞動力缺口，確保加拿大的經濟繁榮，幫助家庭團聚，並在難民安置方面保持領先地位。”

新的目標出臺之際，根據Enviroics研究所的一項新調查以及Ipsos為環球新聞在本月早些時候進行的民意調查結果，越來越多的加拿大人似乎認為加拿大的移民數量太多，這是由於對生活成本危機的擔憂。

Enviroics調查顯示，44%的加拿大人同意“總體而言，加拿大移民過多”的說法，而持不同意見的人為51%。

這種對移民的看法與去年的結果相比發生了重大轉變，當時只有27%的人表示移民過多，而不同意的人數創歷史新高，高達69%。

本週早些時候，當被問及在全國範圍的住房危機中是否可以考慮削減移民目標時，米勒告訴記者，“據我所知，降低移民數量是沒有



意義的。”

“這並不是人們反移民，而是希望政府統一行動。我從工業界聽到的是需要專業工人。人們明確表示移民需要更有組織性和結構性，”他繼續說道。

周二，米勒在渥太華發布了戰略移民審查報告，報告稱加拿大未來幾年的移民戰略將側重於使移民政策與加拿大的勞動力需求保持一致。

該戰略審查為加拿大的移民戰略制定了路線圖，稱加拿大需要吸引跨領域的全球人才來填補勞動力短缺。它概述了需要“設立首席國際人才官（CITO）的新角色，以使加拿大的移民政策與長期技能和勞動力戰略保持一致。”

CITO將負責評估加拿大經濟

未來需要哪些技能，並確保移民戰略符合這些需求。

報告稱，加拿大必須重點關注“通過快速入境中專門的基於類別的抽籤，將能夠幫助緩解住房和醫療保健等關鍵領域的社會壓力的工人帶到加拿大。”

上周，米勒向媒體表示，他打算限制加拿大國際學生的入學人數，稱這就像“用錘子做手術”。

相反，他宣布了對國際學生計劃的多項改革，以制止欺詐事件，並表示希望花一年時間與各省一起解決這個問題。但如果這些努力沒有帶來改變，設定移民人數上限的想法可能會重新審議。

來源：Mehome、加拿大星星生活等網綜

加拿大移民部長宣布新規打擊留學生欺詐行爲，調整錄取及畢業工簽！

本刊訊

IRCC 特別工作組調查發現，教育機構向約 300 名來自印度的國際學生提供了經過篡改的加拿大大學錄取通知書。

IRCC 調查研究了這些面臨驅逐出境的學生是否被欺騙，或者他們是否為移民欺詐的同謀。

調查結果顯示，在接受審查的 103 起案件中，有 40 名非真正的學生似乎參與了該計劃，而其餘的 63 人則是該計劃的受害者。

米勒在接受採訪時表示，聯邦政府對錄取通知書進行認證的幹預措施將是“遏制欺詐行爲的第一筆重要舉措”。他表示，現有的保障措施已被證明是不夠的。

此外，聯邦政府將於 2024 年秋季學期為加拿大高等教育機構 (DLI) 推行新的“認可機構制度”。根據即定的標準對學院和大學進行審查，以便更快地處理來自受信任機構的學習許可申請。

DLI 是指省和地區政府批准歡迎的學院、大學和其他教育機構國際

BREAKING: Canada announces new measures to strengthen international student integrity



學生。該制度將為國際學生的服務、支持和成果設定更高的標準。這一想法背後的基本原理是，符合某些 IRCC 誠信標準的 DLI 將有資格獲得某些福利，例如 IRCC 優先處理學習許可申請。

任為大學頒發許可證，米勒表示，他將在明年監督他們對不符合標準的機構採取的措施。

加拿大今年將接待 90 萬名國際學生

加拿大是國際學生的主要目的地。2022 年，它迎來了來自 184 個國家的創紀錄的 551,405 名國際學生。截至 2022 年底，持有有效加拿大學習許可的國際學生有 807,750 人，再創歷史新高。過去 15 年，加拿大的國際學生人數增加了四倍。

2022 年，新國際學生的最大來源國是印度 (226,450 名學生)、中國 (52,165 名學生) 和菲律賓 (23,280 名學生)。主要目的地是安大略省 (411,000 名學生) 和 BC 省 (164,000 名學生)。

米勒表示，加拿大有望在 2023 年接收約 90 萬名國際學生。

加拿大政府繼續發放大量學習許可。2023 年 1 月至 6 月期間，IRCC 發放了超過 28 萬份新學習許可，與 2022 年同期相比增加了 77%。

米勒表示，國際學生“對這個國家及其未來具有內在價值”。國際學生比加拿大學生支付更高的學費。據 IRCC 稱，國際學生每年向經濟注入超過 220 億加元，過了加拿大的木材出口額。

來源：SuperLife

10 月 27 日，加拿大移民、難民和公民部 (IRCC) 部長馬克·米勒 (Marc Miller) 宣布了加拿大國際學生計劃改革新政：

從 2023 年 12 月 1 日開始，招收國際學生的加拿大大學和學院必須在頒發學習許可之前直接與移民官員核實每位申請人的錄取通知書。

這一新的、更好的驗證流程的主要目標是保護潛在學生免受錄取通知書欺詐，並幫助他們避免今年早些時候一些學生在進行欺詐查詢時遇到的類似問題。

此外，它將保證學習許可的發放僅限於真實的錄取通知書。

新政將打擊國際學生欺詐行爲

今年 6 月，移民部成立了一個特別工作組，調查一項可追溯到 2017 年的計劃，該計劃中移民代理簽發虛假錄取通知書，以吸引國際學生進入加拿大。



地產·理財

Realty & Finance



財富舞臺·凝聚精彩



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

加拿大私貸市場蒸蒸日上，RBC 警告：利率需大幅下降以應對“付款衝擊”！

本刊訊

加拿大皇家銀行(RBC)表示，加拿大60%的抵押貸款將在未來三年內更新，除非利率大幅下降，否則房主將面臨“付款衝擊”。

與此同時，加通社報導稱，隨着貸款要求更加嚴格，更多房主轉向私人抵押貸款市場。為此，經紀們提醒房主，要有一個最終擺脫貸款的計劃，否則可能陷入債務陷阱，導致被迫出售房產。

RBC 資本市場分析師 Darko Mihelic 在周一的一份報告中表示，到 2026 年，價值 \$4000 億元的抵押貸款將進行續簽，其中包括很大一部分所謂的負擔銷貸款，按加權平均計算，每月還款額的增幅可能高達 48%。

利率需大幅下降 以避免信貸損失

他認為：“未來三年內將有大量抵押貸款到期，並且“付款衝擊”(續訂時付款的增加)可能會很大，會對加拿大銀行構成尾部風險。除非利率大幅下降，否則我們認為信貸損失將不可避免地上升，或許在 2025 年及以後會大幅上升。”

報告稱，如果加央行目前為 5% 的隔夜利率下降 100 個基點，那麼 2024 年和 2025 年的支付衝擊將減少至約 22% 或 23%。

但 2026 年的更新隊列可能會面臨最大的挑戰。屆時，很大一部分每月固定還款額的浮動利率抵押貸款將被更新。

隨着利率上升，這些借款人繼續每月支付相同的還款額，但在許多情況下，現在每月只支付利息，延長了他們還清貸款所需的時間，也稱為負擔銷。當他們續約時，他們將面臨更高的每月付款。

Mihelic 寫道：“如果利率不下

降，浮動利率抵押貸款人將面臨巨大的還款衝擊，該比例到 2026 年可能高達 84%。”

為了將整個浮動利率群體的支付衝擊降低至 20%，加央行的隔夜利率需要在 2026 年 7 月之前降至 0.25%，Mihelic 表示，這顯然是一個不合理的預期。

經紀人警告：私貸有風險，需謹慎

另一方面，因為貸款越來越嚴格，更多的房主放棄傳統貸款方式，從而選擇私貸。

有抵押貸款經紀人表示說：“解除私人貸款是非常困難的。如果不做計劃，或者至少承認這些困難並列入風險判斷，你可能餘生都要還債，永遠無法擁有自己的房子。

雖然私人貸款在某些情況下是適當或必要的，但抵押貸款行業認為不到萬不得已，不要找他們。

私貸是一種短期房貸，通常基於房價和淨值，為期一年。它由富人或一群投資者提供資金，而不是銀行或信用合作社等金融機構。加拿大私貸機構包括 Capital Direct 和 Alpine credit。

那些因為信用評分低或無法獲得傳統貸款的房主或買家，私貸可以成為一條財務生命線，但是與私貸相關的費用和利率遠高於銀行或信用合作社。

根據利率比較網站 Ratehub.ca 的數據，私貸利率在 10% 至 18% 之間，具體取決於房產價值和借款人的信用風險等因素。相比之下，大銀行的貸款利率約為 6% 或 7%。私貸的月供通常也只是支付利息。

Biderman 說，私貸有時候是好的權宜之計，但是如果用它來維持你負擔不起的房子時，你的現金流一直



是負的，它最終會吞噬你的資產。他指出，“這種類型的私貸沒有‘好處’，如果是為了不賣房子，它只會推遲出售房子。”

Tribe Financial Group 聯合創始人兼首席執行官 Frances Hinojosa 表示，她會“按需”使用私貸。私貸只占她業務的一小部分，因為其潛在的陷阱會很嚴重。

由於房價飆升和最近的借貸成本飆升，私貸市場多年來一直蓬勃發展。

私貸數量攀升

安省金融服務監管局的最新數據顯示，去年私貸佔全省所有中介抵押貸款的 11.7%，而 2014 年這一比例為 8.4%。數據顯示，去年安省私貸的金額為 \$259 億元，比 2014 年的 \$91 億元增加了一倍多。

Hinojosa 說：“在這個不確定的時期，私貸變成一種越來越普遍的產品，消費者為了負擔得起他們目前的狀況而傾向於這種產品。”有些購房

者甚至將私貸機構視為他們進入房市的唯一選擇。

她還注意到越來越多的房主之前已經有私貸，但沒有適當的退出策略，現在無法支付更高的月供，也沒有其他適當的融資選擇。

所謂的退出策略是指借款人如何從私貸轉回傳統貸款機構。這涉及再融資、用現金償還貸款或直接出售房產。

Bideman 說，目前持有私貸的房主應該看看他們貸款的最初原因和理由，退出策略是什麼以及是否仍然可行。

他說：“如果退出計劃不再可行，或者沒有退出計劃，或者不確定自己的處境，你應該與專業人士談談，檢查你的到期日，了解你物業的價值，找到你的貸款文件，仔細閱讀。”

他說，否則後果會是可怕的，包括被迫出售房產、房屋淨值迅速縮水或無法再融資。

來源：舒適置業

在多倫多買房更難了！

TD 預測：房價會再跌！但明年這時候要反彈！



本刊訊

一份在10月26日新公布的報告顯示，在多倫多買房的難度更高了。多倫多的平均房價遠遠超過平均家庭所能承受的範圍。

另外，TD Economis新報告的預測，加拿大房屋銷售和平均價格將在未來幾個月內下降，但到明年第二季度將會反彈。

據blogTO 報道，在這份RATESDOTCA的報告中指出，MLS顯示，多倫多平均房價如今為116萬3700加元。報告稱，統計出的多倫多典型家庭的中位平均收入為9萬3006加元。

文章指出，要進入多倫多房地產

市場可能非常困難，尤其是加拿大政府最近發布的一份報告顯示，在2016年至2021年期間建造的多倫多公寓中，有56.7%（即37580個單位）由投資者擁有。

與多倫多一樣，在加拿大各地，平均收入也遠低於房屋的平均價格，因為房價比典型家庭負擔得起的價格高出141%。

“高通貨膨脹和購買力下降，加上高房價和借貸成本，讓許多加拿大人想知道，擁有房屋的夢想是否永遠無法實現，”報告中寫道。

加拿大住房抵押公司的副首席經濟學家Aled ab Iorwerth表示，人口增長、收入增加和低利率吸引了許多專

業人士來到加拿大的主要城市，包括多倫多。

“但是現在，隨着需求的增加，這些城市在增加住房供應方面相當緩慢，”他說道。

為了幫助市場，他提出，希望所有政府和私人方面採取“全員參與”的方法。

在TD Economis所做的預測報告中，經濟學家Rishi Sondhi表示，高利率的影響仍在持續，這可能會導致房屋銷量和價格分別比2023年第三季度水平下降10%和5%，並且到明年第一季度末，價格將會更低。

因為失業率上升，核心通脹率逐漸降至央行的2%目標，報告作出了加

拿大按央行可能會在明年春季降低其關鍵利率的假設，並與此為基礎，預測樓市在後續會有所復蘇。

周三，央行將其關鍵利率保持在5%不變，但在短期內通脹保持高位的預測中沒有排除未來加息的可能性。

Sondhi表示，這將給過度負擔的房主在續簽抵押貸款時帶來風險，並推高房屋的上市供應量。

TD報告稱，由於大多數省份的負擔能力問題仍然存在，加拿大房屋銷售有可能要到2025年才能持續超過疫情前的水平。

來源：舒適置業

首屆加拿大國際玻璃展、國際門窗展

將於11月6-7日在多倫多舉行

本刊訊

業專業技術研究會，有來自歐洲、墨西哥、加拿大的相關專家為大家展示行業相關技術。

第一屆加拿大國際玻璃展、國際門窗展 /Glasstech Canada, Doors and Windows Canada將於2023年11月6-7日，在多倫多的The International Centre舉辦，本展會是專業玻璃、門窗相關行業產業鏈展覽會，目前有來自加拿大、美國、意大利、西班牙、法國、中國、印度等國家的近70家企業參展，參展產品涉及各種玻璃深加工機械、生產機械、lifting machinery, 玻璃五金配件、門窗配件、門窗成品，各種建築玻璃成品，運輸、倉儲與服務等全產業鏈。

展會同期舉辦玻璃、門窗幕牆行

業專業技術研究會，有來自歐洲、墨西哥、加拿大的相關專家為大家展示行業相關技術。

加拿大玻璃門窗展，期待行業相關企業、及法律服務、金融服務等企業定購展位參展，同時期待相關行業企業、分銷商、服務商、建築設計師、建築承包商等相關企業及專業人士前來觀展。

詳情請瀏覽官方展會網站：www.glasstechcanada.ca

定展及贊助支持合作諮詢：
5148046068 聯系人：田柳慈



新盤上市!

旺市另一個全新 TC5 高層一房單位出售!

新盤上市! 旺市另一個全新TC5高層一房單位出售, 南向無遮擋, 可遠眺至CN Tower! 另一個Tc4單元現在約看不斷, 歡迎繼續預約看房, 地址: 3701-7890 Jane St, Vaughan.
PS: This is not an assignment sale.



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



2年新 Condo 出售! 投資的好選擇!

FOR SALE



HC REALTY GROUP INC. BROKERAGE

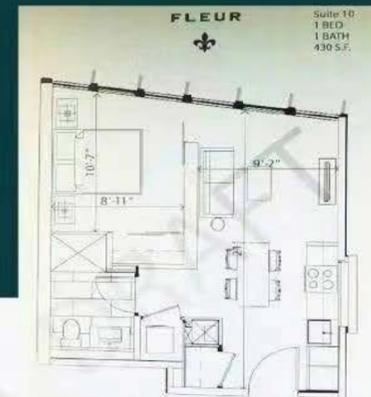
MARY HUANG
BROKER, FRI
VICE PRESIDENT

(416) 816-8685
le_huang@yahoo.com

ASKING PRICE
\$649,000

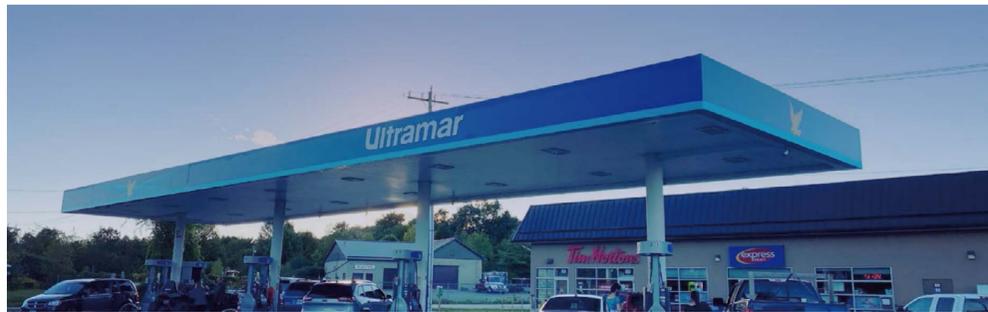
BEDROOM 1 BATHROOM 1 LOCKER 1 EXPOSURE NORTH

MLS#: C7256734 ADDRESS: 60 Shuter St #1810 Toronto, ON, M5B 1A8



1房1卫, 5分鐘步行到Eaton Centre, 9分鐘步行到Metropolitan University, 12分鐘步行到George Brown, 誠意出售\$649,000, 請联系Mary(416)8168685

TRENTON GAS STATION



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

EST. \$1M+ GROSS PROFIT



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

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。

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
REVENUE				
Sales - Gas	\$	\$	\$	\$
Sales - Convenience Store	8,050,000	8,452,500	8,875,125	
Car Wash Revenue	2,100,000	2,205,000	2,315,250	
Rental Income	280,000	294,000	308,700	
Total Revenue	10,485,000	11,025,379	11,573,632	
EXPENSE				
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	

物業

Ultramar加油站項目位於Trenton這是一條連接401高速公路與城區的主要街道。本物業總佔地面積2.3 acres。項目包含4個汽油泵（10把油槍）和2個高速柴油泵及現代超大油站頂棚。全自動無接觸洗車房以及3個投幣手動洗車房（包含兩個卡車洗車房），Tim Hortons咖啡店及drive-thru, Propane refill station, ATM取款機，投幣自助吸塵。完善的配套設施和穩定的收入來源帶給這個物業無限的潛力。

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，暴增的原因是度假旅遊人口激

位置

Trenton市位於安大略省多倫多東部約120公里（1小時10分鐘車程）。加油站位於安大略省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。本站位於距離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。

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

Groundbreaking Event

Introducing the Grand Ridge North by @sunnycommunities an exclusive collection of 27 town, and single-family homes.

Located at Taunton Road E. and Harmony Rd N. in Oshawa's beautiful north end, Grand Ridge North is on the doorstep of gorgeous countryside and plenty of urban amenities. In addition to big box stores and

a wide selection of shopping and dining, Grand Ridge North is also within 30 minutes of several golf courses, two ski resorts, and several stunning conservation areas.

Contact Kandee For more information on Grand Ridge North





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

2015-2022 Homelife Landmark



售房冠軍



连续10多年HOMELIFE LANDMARK主席大奖

- 學區房豪宅買賣 • VIP樓花預售
- 裝修重建，貸款一條龍服務



Simon Wang
647-988-9903



Hannah Cao
647-328-2158



Levant Hui
647-975-1880



Roger Li
647-465-5918



Amy Le
416-669-8322



Eric Gao
647-975-8885



Alan Zou
905-325-3608



www.rickle.ca

市中心 Bay/Bloor 高层 2房2卫 Condo 出售!

近 900 呎东南角 + 277 呎双大阳台，举步地铁 / 多伦多大学，包 Locker / 车位
抢购价 \$128 万 8

- 【地址】
#4002-1080 Bay St. Toronto Ontario M5S 0A5
- 【路口】 Bay / Bloor
- 【卧室】 2
- 【浴室】 2
- 【Locker】 1
- 【车位】 1 车位
- 【管理费】 \$732.41/月
- 【地稅】 \$4,943.76 / 2023

明亮，众多落地大窗环绕，光线一流。开放式现代化厨房，带大型中岛台连接早餐台，升级石英台面，全套不锈钢内嵌式厨房电器，瓷档挡板，使用舒适。落地景观玻璃推拉门，直接步出两个开阔露天阳台！

40层超高层，多伦多市中心绝美风景一览无余，繁华城市景观。

五星级便利设施：24小时礼宾服务、健身房、派对室、屋顶露台和花园、瑜伽馆、图书馆、台球室等！

大楼所在位置地理位置优越！距离多伦多布洛尔街 (Bloor Street) 和约克维尔 (Yorkville) 的一些最好的购物场所仅几步之遥，距离各种时尚咖啡馆和餐馆也仅几步之遥。住在 U Condo 意味着靠近多伦多大学、皇后公园、宏利中心、ROM、皇家音乐学院等。



多伦多市中心 Bay / Bloor 绝佳位置著名 "U Condo" 2房2卫高层豪华公寓出售啦！带一车位一Locker，东南角转角单元，896呎+277呎超大双阳台，无遮挡景观尽收眼底，一线湖景。

9呎楼底，木地板通铺，屋内空间开阔

Lagoon City 湖畔 86 '河岸 70' x181 '占地 4+1 房大平层独立屋
售价 \$79 万 9



- 【地址】 2 Willow Cres Ramara Ontario L0K 1B0
- 【Dir/Cross】 Brechin - Lake Simcoe
- 【房屋类型】 Bungalow
- 【占地】 70 x 181 Feet
- 【卧室】 4+1
- 【浴室】 3
- 【车位】 3+1
- 【地稅】 \$4,363.00 / 2023
- Lagoon City 临湖 86' 呎水岸 4+1 房 3 卫 70 X 181F.1 超大占地大平房出售!!
- 4 卧室+太阳房 (主人套房) 大平层独立屋，带 70' 宽前院，181' 深大地块，餐客一体开放式概念布局，升级硬木地板，落地玻璃推拉门可步出

景观阳光房 (可做其他用途)，后院景观与水岸风光尽收眼底。

三卧室均带明亮窗，复合木地板，衣橱。主卫三件套，升级为石英洗湑台，玻璃沐浴间。后院 Deck，自带私家码头，直接通往 Lake Simcoe。厨房标准橱柜，全套电器，后挡板，下沉式水槽..... 一应俱全。

单车库+长车道可停放 3 辆车或船。可分为 2 个单元 (3 房单元和 1 房单元)。物业带空调。

步行可通往附近公园和湖边。靠近码头，距离 Foodland 超市仅几分钟路程。

物业可作自住休闲度假屋，亦可出租获取收益，经营得当将有不错的回报!!

LITIGATION LAWYERS | Real Estate - Commercial/Corporate
Family Law - Will and Estate



- 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

Y. LIU LAW FIRM
焱律师事务所



离吗?

以合为奉!

Matrimonial Disputes



Wendy HU
Paralegal

马律师
Maryam Abdulhaq

焱律师
Yan Liu

曾律师
Selina Zeng

Nirmala
Armstrong

P: 905.604.5521 E: lawyer@liuyan.ca
P: 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

可安穩產生終身退休收入的 二種常用方式的比較



為防止人生的第三大風險即“活得長、無錢可用”的風險，我們必須提前規劃和布局合適的方案。能為將來產生終身退休收入的方式有很多種，但在目前高利率環境下，在有一筆閒錢可做一次性投入和安排的情況下，最安穩、最常用的方式有二種：一是終身年金，二是Term年金加紅退休型保險的組合，其中，又尤以第二種方式更常用也更有效！讓我們舉例來說明。成先生夫婦今年都55歲，現手上一共有\$100萬閒錢不想再做任何風險和不確定性的投資，問應如何妥善安排才能在安全穩健前提下為他們產生一個終身不斷的收入以確保他們無論活到多少歲都能有錢可用？以下就是針對他們的要求為他們展示的二種計劃：

Plan1: 趁目前利率高點用這\$100萬購買一個終身年金(Life Annuity)。年金的回報與利率成正相關：在其它條件相同的情況下，在目前高利率時期投入相同本金購買年金，可比平時獲得更高的保證收入(詳見我另一篇文章：《為什麼說高利率時代是購買年金的好時機?》)。以Sun Life的終身年金(選擇20年保證收入)為例，假定成先生夫婦現在購買，65歲開始領用年金收入，則每年可用\$8.6萬，直到終身。假定都活到90歲，則終身共可享用的年金收入為：\$8.6*26年=\$224萬。他們若還沒領够20年就身故，保險公司也會補够20年的年金收入，將沒領够的餘額一次性發給受益人。20年的保證總收入為：\$8.6*20年=\$172萬。也就是說，無論發生任何情況，他們一次性投入的\$100萬都不會虧本，至少有\$72萬的回報，這就是絕對的安全和穩健；活得越長，拿

得越多，總回報就越高，這就是絕對的確定和安心！

Plan2: 先用這\$100萬購買一個10年保證收入的Term10年金，與此相對應同時購買一份10年保證付清的分紅保險，再用每年的年金收入來支付這份保單的年保費。65歲開始以這份分紅保單為依托來產生一份終身不斷的收入。以購買Sun Life的Term10年金為例，他們一次性投入\$100萬，可產生的10年保證收入為約\$11.9萬/年，用這個年金收入作為年保費來購買一份10Pay的分紅退休型保險(以Sun Life Par Accumulator為例)，可買到的基本保額為\$172萬，總保額逐年增長；保單中的現金值第一年就回本71%，然後回本比例越來越高并逐漸超越本金。分紅保險偏保守的投資結構和進行了平滑處理的緣故，使得它的回報非常安全和穩健！而保費的支付又通過Term10年金獲得了絕對的保證，所以，Plan2也是非常安全和穩妥的。年金的缺點是把本金鎖定了，但通過購買即時收入型的T10年金很快又把本金逐年變成了年金收入，再把年金收入及時投入到分紅保單裏又把它變成了隨時可動用的現金值，同時還擁有一個不斷增長的人壽保額！假定分紅率按6.25%不變，貸款年利率按5%不變，他們若從65歲開始採用保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，一直到90歲，則每年可免稅享用\$7.8萬，26年共可使用\$203萬，假定90歲身故，則還可留下約\$153萬的免稅資產給孩子(已減除貸款本金加利息)，總拿回額為：203+153=\$356萬。相對比上述的Plan1，雖然表面上看Plan2的可用退休收入少了\$0.8萬，但Plan2的“收入”

完全是免稅使用的，所以實際用錢要比Plan1高，且不影響老年福利；而Plan1的收入中相當于“利息回報”的部分則需算作應稅收入；同時Plan2還有\$153萬的免稅資產留給孩子。

比較來看，Plan2的綜合效益要比Plan1好很多！同時，Plan2所投入的\$100萬本金雖然也被鎖定，但又逐漸被盤活，最終被轉化成不斷增長的現金值，可為成先生夫婦的一生包括早期提供必要的資金周轉！另外，在退休收入的使用方面，Plan2也要比Plan1靈活很多！說到這裏，可能有人會問：如果他們90歲後還健在，一直活下去(比如活到100歲)，那又該怎麼辦？Plan1作為終身年金，活到任何年齡都保證拿錢且收入不變；而對於Plan2來說，祇要將來任何一年累積的貸款本金加利息之和不過當年累積的現金值的90%，那麼，這樣的免稅退休收入就可一直延續下去！所以，它也是一個終身不斷的永續收入。若超過這個指標，則需採取一定的措施才可繼續用錢。詳情請來電諮詢。

(本文僅供參考，不構成具體建議。具體請諮詢合格的專業人員，也歡迎與本文作者聯系。馬新明Max Ma為資深專業理財顧問，高級保險理財經理，環球百萬圓桌會終身會員，對分紅式保險進行過長期、系統和深入的研究，并具有豐富的實操經驗。

電話：647-832-6780；Email：maxmafin678@gmail.com；更多相關文章請瀏覽www.msunfinancial.com/blog，或關注他的公眾號：MaxMa-Canada，或加其微信：maxma678)



馬新明
Max Ma

資深專業精英理財顧問
最可信賴的分紅保險專家
環球百萬圓桌會(MDRT)終身會員
工商管理碩士(MBA)
宏泰高級保險經理
明盛金融 總經理

647-832-6780
Email: maxmafin678@gmail.com

加拿大央行行長表示，央行或在通脹 回到目標之前降息！經濟數據連續三個月持平！



本刊訊

……我們和加拿大人一樣期待利率回到中性水平。但現在我們的首要任務是降低通脹，”她說。

近期通脹前景好壞參半。利率上升導致經濟放緩，并拖累一系列商品和服務的通脹。然而，在住房成本不斷上漲，油價不斷上漲的情況下，央行上週警告通脹風險正在增加。

委員會會議重點關注住房負擔能力以及政府支出在加劇通脹方面的作用。Macklem認為，住房負擔能力仍然是一個問題。

“低利率時我們遇到供應問題，高利率時我們也遇到供應問題。我們不會用利率來解決住房短缺問題，”他表示。

委員會的保守黨成員多次詢問Macklem政府支出是否加劇了通貨膨脹。他表示，過去一年聯邦和省政府的支出并不是通脹的推動因素。不過，他表示，根據當前的預算計劃，明年的財政政策可能與貨幣政策背道而馳。

“根據我們的估計，過去一年，聯邦和省各級政府支出增長了不到2%，因此並沒有妨礙通脹下降，”他表示。

經濟數據連續三個月持平 專家：2024年將會明顯衰退！

由于經濟降溫和通脹放緩的迹

象，加拿大央行10月25日周三將基準利率維持在5.0%不變。目前關鍵利率為5%，是2001年以來的最高水平。

依照加拿大央行2023年加息時間表，本年度最後一次加息會議將會在12月6日進行，那麼從目前狀況看，本年度再次加息的可能性有多大呢？

自2022年3月以來，央行迅速將隔夜利率目標(抵押貸款等其他貸款利率的基準)提高了4.75個百分點。

這樣做是為了抑制猖獗的通貨膨脹，提高企業和消費者的借貸成本，并限制加拿大人的消費能力，因為更多的錢用于償還債務。

自去年創下40多年來的高點以來，總體通脹率已顯着降溫，9月份通脹率為3.8%，仍高于加拿大央行2%的目標。央行官員擔心通脹下降可能會停滯在目標之上，這可能需要提高利率才能完全消除物價壓力。

但經濟學家指出，近期經濟放緩以及企業進一步降溫的預期是未來幾個月價格壓力將繼續緩解的原因，而無需進一步加息。

而經濟數據也證明了這一點。周二(10月31日)，加拿大統計局報告稱，初步數據顯示9月份國內生產總值沒有變化。自7月以來，產出連續三個月持平，繼4月至6月期間下降0.2%

後，表明該季度產出年率下降0.1%。儘管第三季度數據可能會被修正，但增速遠低于加拿大央行本月早些時候預測的0.8%的增長速度，與第二季度相比幾乎沒有回升。

加拿大經濟似乎已進入技術性衰退，預計第三季度將出現小幅收縮，這也強化了結束加息的理由。

加拿大統計局還報告稱，8月份GDP持平，低于彭博經濟學家調查中0.1%增長的中值預期。

周二的報告支持了央行的觀點，即過去的加息正在對經濟產生影響，減緩需求并讓供應迎頭趕上。隨着經濟目前接近平衡，價格壓力預計將進一步逐漸緩解，為政策制定者留下更多觀望空間。

Desjardins經濟學家Tiago Figueiredo表示：“經濟是否已經陷入衰退并不重要，重要的是貨幣政策的滯後影響可能會嚴重抑制未來的經濟活動。因此，我們預計經濟將在2024年更明顯地進入衰退。這一數據再次證實了我們的觀點，即加拿大央行已經結束了本周期的加息。”

貨幣市場認為央行在12月份宣布下一次政策時加息的可能性為11%。

來源：Mehome、多倫多微生活等網絡綜合

多倫多 Sheppard 地鐵綫將迎來重大擴建計劃

根據 BlogTO 本周的最新報道，多倫多最短的地鐵綫，Sheppard 綫即 4 號綫，即將迎來一項重大擴建計劃！

這條被戲稱為“stubway”的縮短型快速交通綫，已經運營超過 20 年，以其有限的覆蓋範圍而聞名，也因為其在多倫多交通網絡中乘客數量未及末座而備受詬病。

4號綫乘客數量不多的現狀，常常被歸因於

其有限的覆蓋範圍，主要集中在北約克。

然而，這座運行已經 20 年的地鐵綫，即將迎來一項備受期待的擴建計劃。

永遠可以相信，多倫多地鐵沿綫，是城市發展最快的地方

Metrolinx 為 4 號綫延伸積極定調

最近，在 Metrolinx 的官方網站上，新

增了一篇關於 Sheppard 地鐵綫延伸計劃的詳細信息，具體頁面請參見 <https://www.metrolinx.com/en/projects-and-programs/sheppard-extension>。

文章稱，“Metrolinx 目前正在研究各種選擇，並積極尋求社區的意見，以將快速交通綫路延伸至 Sheppard 大道的東西兩側。”

作為大多倫多的交通主管機構，Metrolinx 表示，“Sheppard 地鐵綫延伸，將改善多倫多北端的交通聯繫，使人們更加便捷快速地在多倫多和大多倫多地區（GTA）之間通勤。”

沿綫連接多個 GO 車站和 LRT 輕軌

Sheppard 綫延伸的地圖，包括從現有終點站 Sheppard-Yonge 向西延伸，以及向東延伸至屬於規劃中 Scarborough 地鐵延伸項目的 Sheppard-McCowan 站。

在此過程中，它將與多達三個 GO 車站相連接，為這條綫路提供了多模式的連接，將進一步提高乘坐率。

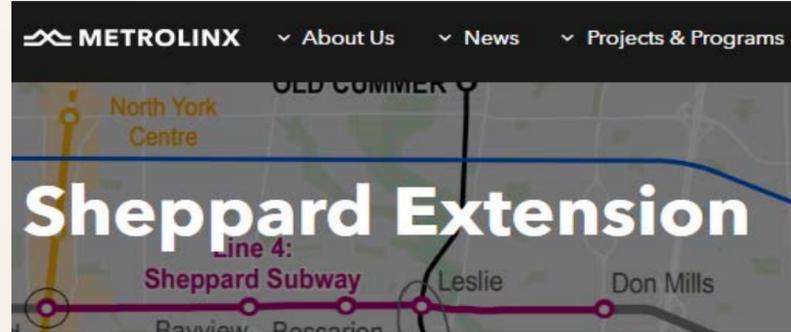
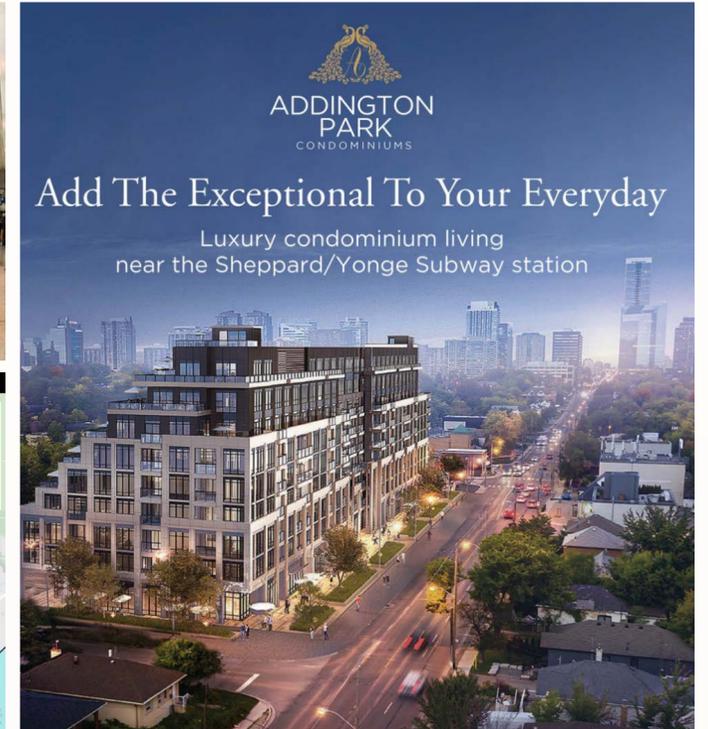
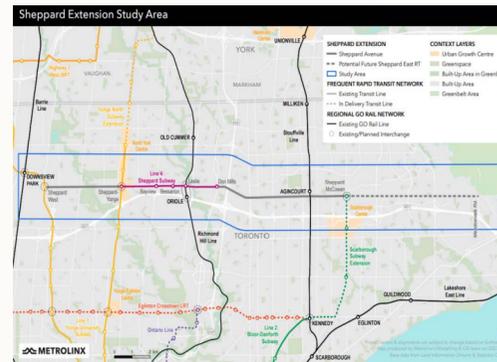
地圖還註明了潛在的未來 Sheppard East LRT，它將從地鐵擬議的東部終點站，一直延伸到 Scarborough 北部，直抵 Meadowvale Road。

4 號綫擴建將大幅提升乘坐率

這樣的擴建，將實現多倫多 TTC 地鐵網絡中長期設想的一環：將 Line 1 地鐵的西部分支，與 Line 2 未來的終點站 Scarborough 連接起來；並將 4 號綫的長度增加一倍以上，此舉將有望大幅提高原先相對較低的乘坐率。

4號綫的擴建，將意味着現有終點站的變化，包括有望激活長時間未使用的 Sheppard-Yonge 地鐵站的中央月臺。

這將為多倫多市帶來一個嶄新的交通網絡，也為沿 Sheppard 西向地鐵沿綫的高級公



寓樓盤提供了更多機會。

Yonge/Sheppard 西向未來可期

Metrolinx 的 Sheppard 地鐵綫路延伸方案，目前正處於該交通機構項目規劃和開發過程的初期階段，被稱為初始業務案（IBC）。

這個 IBC 過程將審查潛在項目，以確定它如何解決問題和/或機會，同時將選擇一個最具可行性和適合日後進一步完善的首選方案。

Addington Park 高級公寓，正位于地鐵 4

號綫 Yonge 街向西的第一站 Senlac 站，首當其衝，盡享多倫多城市交通發展的紅利。

讓我們共同期待這一激動人心的發展，為城市的未來開辟新的篇章，完美體驗 Yonge/Sheppard 日漸凸顯優越的生活方式。

“越是大部分人的信心低穀，越是小部分人的投資好時機。

在多倫多這座國際大都市，把信心交給城市發展藍圖和規劃，make your smart choice，讓時間來證明我們的正確！”

“越是大部分人的信心低穀，越是小部分人的投資好時機。

在多倫多這座國際大都市，把信心交給城市發展藍圖和規劃，make your smart choice，讓時間來證明我們的正確！”

選擇 Addington Park 高級公寓，就是選擇對未來的信心。

來源：Addington Developments

Techblazers Richmond Hill 學習中心 成功舉辦了萬聖節主題活動暨開幕剪彩儀式！

本刊訊 業務升級理念。Techblazer的全新教學中心擁有更寬敞的教室，增加了更突出孩子職業規劃的個性化定制客戶，並推出全新的會員制度，為學員提供更好的教學體驗。

10月29日，Techblazers Richmond Hill 學習中心在Richmond Hill新總部大樓成功舉辦了萬聖節主題活動暨開幕剪彩儀式。

該活動邀請了超過100位學生出席，到場人數超過200個。小朋友們在不同的體驗區中現場制作了機器人，體驗3D打印，同時還有豐富多彩的藝術、插畫和繪畫活動。

Techblazer的聯合創始人June Jiao上臺致辭，介紹了Techblazer的品牌歷史和在AI時代下全新的

升級，Techblazers與加拿大一流的大學、頂級私校、企業孵化機構和融資機構合作，結合商界、政界和學界，旨在共同助力孩子們邁向夢想之路。Tony也介紹了Techblazers會員的福利以及試營業期間的最大優惠。

與以往的課程包模式不同，Techblazers全新打造了會員社區。在試營業期間，儲值一定數額即可成為會員，無需支付第一年的年費，儲值金額可用于任何課程，比賽培訓，和所有的增值服務。常規包括了常規機器人、編程、3D設計課程，比賽培訓包括了FLL，VEX IQ，VEX，FRC，以及全球



此處新址落成將是一個全新的

編程競賽。除此以外，所有會員還可享受線上線下講座、交友聯誼、生日派對的贈與或折扣、圓桌會議、分享比賽、升學等經驗和策略，美國名校夏令營，以及針對VVIP的全方位的服務。

在現場超過200位嘉賓的見證下，學習中心的創始團隊一起上臺剪彩并合影留念。現場還特意準備了驚喜蛋糕，June Jiao和Tony Qian兩位代表Techblazer全體成員一起開啓全新的篇章。

Techblazers為能與孩子們在AI時代一同踏上這個令人激動旅程感到興奮，成為他們追求知識、創新和個人成長的伙伴。

Techblazers誠邀同學們加入這個充滿活力的冒險，共同助力今天的夢想家成為明天的創新者。

關注全新升級的品牌Techblazers，請關注Techblazers.ca。也可以預約參觀超過萬尺的場地，地址為Richmond Hill的500 Hwy 7, Third floor。

儀式結束後，June Jiao和Tony Qian接受了楓華傳媒集團記者採訪，他們向記者介紹說，Techblazers有不同類型、不同級別的課程，適合4-18歲的孩子參加。老師會根據孩子的興趣和年紀匹配不同班級，在這個過程中引導孩子

發現新的興趣點，一點點進步，就像打遊戲一樣，一步步地打怪通關，這往往是孩子們興趣盎然。到了小學階段五六年級，就可以開始嘗試參加國際機器人大賽。

針對高中生，Techblazers會着重培養孩子們在商業和STEM方面的能力，輔導他們參加機器人、編程、商賽等等，甚至一些國際科創大賽等重要賽事，或者到MIT等頂尖高校參加一些研發活動，這些都能極大幫助孩子們的發展，並有助於他們的大學申請。

攝影：楓華傳媒集團 唐珊珊



2023 加拿大青少年商業創意大賽火爆舉行! 12月9日瑞邦慈善晚宴頒獎!

本刊訊 2023年度加拿大青少年商業創意大賽再燃戰火, 經過近一年的初賽、復賽以及商業大賽培訓, 加拿大青少年基金會商業創意大賽總決賽于10月22日在瑞邦金融集團辦公大樓成功舉辦。比賽結果將在12月9日舉行的瑞邦大型慈善晚宴上公布, 並且頒獎。

加拿大聯邦國會議員陳聖源、聯合國兒童基金會加拿大分部發展副總裁Erin Baier、瑞邦資產管理公司董事長李洪、瑞邦資產管理公司總裁廖子蔚等嘉賓出席并致辭。

經過層層選拔, 多名選手入圍總決賽。小選手們以其出色的構思和設想, 用科學的思維所做的商業創意, 得到了專家評委們的肯定和贊譽。比賽總會場設在多倫多的瑞邦大樓, 分會場設在溫哥華。

加拿大青少年基金會(CYFA)成立於2013年, 是一家註冊的加拿大非營利組織, 旨在鼓

勵、教育和激勵青少年發揮最大潛力。我們很榮幸每年在全國範圍內為600多位雄心勃勃的青少年提供各種各樣的支持和機會。

從已經畢業的CYFA會員上所得的回饋就可以看出, CYFA因可以為會員們提供的平臺和機會引以自豪。他們的活動旨在幫助年輕人克服追求夢想時可能遇到的任何障礙和挑戰。他們將共同努力, 確保CYFA始終保持強烈的社區意識, 並支持我們的會員蓬勃發展, 無論他們選擇追求哪個領域。

經過近十年的艱苦努力和發展, CYFA幫助會員在各個方面取得了杰出的成就, 得到了享有聲望的聯合國兒童基金會的長年支持。CYFA UNICEF慈善大使協同各成員們, 每年都會舉辦慈善晚宴, 贊助並幫助更多的孩子。CYFA很自豪可以為會員們提供機會, 這包括通過我們的年度商業計劃競賽提供的指導, 創業經驗以及高薪職位(如國會辦公室, 著名的金融機構



和投資銀行)。歷屆多倫多、溫哥華、薩省、曼省、愛德華王子島等地的CYFA會員, 很多已被哈佛大學、紐約大學、麻省理工學院、約翰霍普金斯大學等世界知名大專院校錄取。更值得一提的是, 他們中的一些人繼續創辦并經營自己的成功公司, 籌集了數百萬的風險投資並實現了他們的創業夢想。

眾所周知, 每年的CYFA商業計劃書競賽是CYFA最令人矚目的大型活動之一。從一開始, 比賽就吸引了加拿大各地最具創意, 才華橫溢和最具創新性的參與者。以前的獲獎者繼續將他們的商業計劃書建立到成功運營的公司中, 這些公司每年賺取并吸引數百萬的風險投資。創業精神是經濟增長的最大推動力之一, 創業思維需要從小培養。我們很高興看到 CYFA 社區中有如此多的不同年齡層次的成員通過我們的“有目的的計劃”競賽參與體驗創業精神。毫無疑問, 你們將成為我們明天有前途的領導者

和變革者。

CYFA人才輩出, Jane是CYFA 董事會的董事, 她也是PeerOne 的創始人和 CEO, 高中生可以在這裏與頂尖大學的本科生進行一對一的交流。Jane幫助許多 CYFA 成員獲得常春藤盟校、紐約大學、約翰霍普金斯大學等錄取。她是歷屆青基會成員的好朋友, 好姐姐, 好老師, 在業餘時間, 她喜歡將時間和精力奉獻給青少年教育, 同時她也是兒童基金會婦女組織的成員。

又例如9年前的青基會會員, 現在成功創業的王正南, 不但已獲得風投基金的投資, 其項目在3D應用方面更是得到世界認可。

還有前任青基會會長Kaitlyn Li, 博富科技CEO, 榮獲2020年加拿大洲際小姐, 她在埃及與73個國家的對戰中贏得2021世界洲際小姐第四名, 以及贏得Miss intercontinental Power of Beauty2021。2022年10月14日,

Kaitlyn Li 作為評委出席了環球洲際小姐50周年埃及總決賽。很多青少年通過青基會提供的無數精彩活動和平臺, 在著名公司、社團、議員辦公室進行社會實踐的機會, 以及競選省級優秀義工提名的機會, 成功培養了無數杰出人才, 創造了一個又一個成功的案例。

本屆評委陣容強大, 很榮幸邀請到5名杰出, 有成就且知識淵博的評委。每個評委的背景略有不同, 這將有助於避免無意識的文化偏見, 確保每個參與者的價值最大化觀點的多樣性。

他們是: 溫莎大學奧黛特商學院教授、管理區主任馬振中博士; Harbhour 公司首席運營官兼聯合創始人Alexander Strezos先生, 他創建了新的資產類別在CPG和保健產品領域, 公司并將於2024年第一季度上市; 畢馬威會計事務所多倫多地區的商法律師Bobby Wang先生, 他也是GTA亞洲業務負責人; Joel Lehrer先生

擁有 CPA, CMA, MBA等多個學位及資質, 他曾經在CIBC銀行工作過, 是一位經驗豐富資深的教育家; Jane Li是CYFA的董事會董事, 也是PeerOne的創始人和首席執行官, 今年以及過往每年的大師公開課都是Jane的精心安排和策劃。

在歡迎第一個參賽選手上臺之前, 主持人首先介紹這麼多年默默在背後支持該活動的贊助商——瑞邦資產管理公司, 總部設在多倫多, 也就是今天參賽的這個地方, 專業從事家財財富傳承、資產規劃、稅務策劃等。

公司總裁廖子蔚女士, 30年金融管理經歷, 2023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。

她還是一位熱情的慈善家, 她影響着包括CYFA在內的每個社



區。如果沒有我們的合作伙伴和贊助商, 尤其是瑞邦資產管理公司和廖子蔚女士的不間斷支持, CYFA 也不會有今天。

加拿大青少年商業創意大賽以英文為比賽語言, 每位參賽者有5到10分鐘的時間提交商業創意演講, 然後評委再為每位選手做5分鐘的點評并打分, 最後將評選出本

屆大賽獲獎選手。比賽結果將在12月9日舉行的瑞邦大型慈善晚宴上公布, 并頒獎。選手們的角逐激烈, 觀眾對參賽者展示的創造力和創新感到震撼, 不管評委的決定如何, 每位參賽選手都是贏家, 明年再見!

圖片攝影: 李海濤
部分照片由主辦方提供



青春有夢恒久遠，華章成冊永流傳

——周建成·TQC 建築首屆加拿大“高校杯”《我的青春 我的夢》全球徵文集正式出版

本刊訊

把本次如火如荼的徵文活動推向了高潮。

青春蕩漾，夢想閃耀。青春有夢，夢想有力。如果把人生看作四季，繁花似錦的五月恰如最美的青春年華，碩果飄香的十月好似成熟的金色歲月。歷經五個月的春華秋實，一群有情懷、有夢想、甘願奉獻的熱心人士聚集在一起，向青春致敬，共同見證了極富特色的《我的青春 我的夢》徵文集的誕生。

2023年10月29日，由加拿大高校文學社和加中經貿文化交流協會（CCEA）共同主辦的“周建成·TQC建築首屆加拿大‘高校杯’《我的青春 我的夢》文學作品全球徵文活動文集”正式出版新聞發布會在多倫多隆重舉行，出席盛會的有在多倫多的部分作者，特邀嘉賓、記者媒體及社區朋友等近百人。

新聞發布會由社區著名主持人、CCEA副會長韓笑博士和加拿大高校文學社理事陳剛共同主持。這次新聞發布會不僅是為慶祝文學的力量，更是為頌揚那些為夢想奮鬥的年輕或者曾經年輕的心靈，這是一份獻給青春的禮贊，一個致敬夢想的時刻。

這本凝聚了來自世界各地76位作者心血的作品，作者的年齡段從40-90歲，橫跨半個世紀，每一篇文章都是一顆閃爍的星辰，每一個夢想都是一縷醉人的清風。

主辦方加拿大高校文學社社長楊海軍（原野）先生發表了熱情洋溢的致辭。他說這次以青春夢想為主題的開創性的全球徵文活動得到了廣大文學愛好者的普遍關注，廣泛讚許和積極響應，以知名作家孫博、凌鼎年、劉荒田、岩波、龐進、萬沐為代表的作者投稿力作，

這次徵文活動是繼和加中經貿文化交流協會（CCEA）成功聯合舉辦“直面疫情 迎接明天”徵文活動之後的又一次珠聯璧合的佳作。入選文集的作品，或長篇大論，或短小精悍；或開門見山，或娓娓道來；或雋永秀麗，或行若流水；栩栩如生的文字從不同的角度和側面反映了絢麗多姿的精彩人生和生生不息的個人追求。如一幅幅生動的畫面展現在讀者面前。由楊鴻主編設計的文集版面大方自然，布局合理，封面上燦爛的陽光、遼闊的大海和天空充分表達了“海闊憑魚躍，天高任鳥飛”人生奮鬥的主旋律。

楊社長感謝TQC建築集團總裁周建成博士和兄弟姊妹社團、媒體朋友、編委老師及義工們，並表示大家真心誠意、無微不至的關心和支助，使本次徵文活動充滿了青春的活力和陽光的力量。本次新書發布會恰逢文學社成立八周年暨第一屆理事會成立二周年，這部精美的沉甸甸的徵文文集就是一件厚實的生日禮物。祝願她作為文學世界裏的一股清流和文友們攜手同行，寧靜致遠，地久天長。

共同主辦方加中經貿文化交流協會（CCEA）執行會長曾誠先生說，看着這本充滿油墨香的精美文集，感慨萬千。徵文集的正式出版是個里程碑，這是繼2021年《直面疫情 迎接明天》抗疫紀實徵文成功的基礎上，新的突破和提升。

曾會長首先感謝聯合主辦方——加拿大高校文學社團隊和CCEA同仁的辛勞與付出。特別感謝全體作者的傾情奉獻和參與。每位作者都寫出了自己的火熱青春和激情夢想，真實感人，文采飛揚，故事凝



加中资讯网

練，給後來人留下了寶貴的精神財富，為弘揚五千年的優秀中華文化貢獻自己的一份智慧。這本徵文集是一部極具代表性一代人的青春之歌，將成為我們永恆的見證，留下時代的印記。

曾會長也感謝TQC建築集團董事長周建成博士的獨家冠名贊助為活動的成功打下了堅實的基礎。他特別感謝全體編委的兢兢業業，嚴謹認真的專業態度；感謝各協辦單位領導親自到場支持和宣傳，極大地促進了《我的青春 我的夢》的傳播向深度、廣度和力度發展。

《我的青春 我的夢》冠名贊助商周建成博士不僅是一個成功的企業家，更是一個充滿人文關懷、有理想、有抱負、有情懷且才華橫溢的儒雅學者。言為心聲，他為本書做的序，讓我們感受到他對傳承中華文化從物質和精神層面上所做的堅持和努力。親臨發布會現場的他對自己有機會參與到這本書的出版過程深感榮幸，對本書的出版表示熱烈的祝賀，感謝和致敬本書的創作者、編輯者及幕後默默奉獻的義工們。

周總說在加華人社區出現了很多有情懷的人，在加國這片土地上拼搏奮鬥，為多元文化做貢獻，但

能够把這種活動變成文字傳承下來是加拿大高校文學社的獨舉。優秀文化能激勵一代又一代的人。從兩年前和文學社的合作開始，猶如在黑暗中點燃了一盞明燈，通過這個主題，給了我無盡的熏陶和激勵，出版這本書是一件非常有意義的事。青春是蓬勃的生機和活力，我們致敬了青春。下一回，是否該寫我們的“新家園，新人生”？我期望和高校文學社繼續合作，共創美好未來。祝大家筆耕不輟，碩果累累！

《我的青春 我的夢》主編楊鴻會長感謝周總和加中經貿文化交流協會同仁的鼎力支持，感謝編輯團隊的辛勤工作和辛苦付出，感謝書法家龐進老師題寫書名。感謝76位作者分享了不同的青春故事。作者中不乏耄耋之人，年紀最大的作者是90歲的老人，相信每一位讀到這本書的人或多或少都會被感動。青春話題永遠不會過時，歡迎大家加入加拿大高校文學社，一起做“文青”。

加拿大高校文學社成立以來得到了華人社區的廣泛支持。加拿大中國專業人士協會（CPAC）會長王體博士也是本書的作者之一。他說這本記錄了很多人青春之夢的文

集，體現了一代人的生活經歷和閱歷。我的夢在哪裏開始，雖然已經記不清，但我的夢同樣有美麗和動人之處，這是我的成長過程，我用拙筆寫了下來，就像一朵小小的浪花，一縷細細的光綫，非常珍貴。

加拿大中國高校校友會聯合會（CCAA）理事長賈正杰博士，會長趙長春博士，第一副會長兼秘書長柳元宗先生應邀一起上臺發言。賈理事長說非常榮幸能來慶賀新書發行，感謝周總的努力和付出，感謝楊社長的鼓勵和支持，我是理工科畢業生，很多年不寫了，這次以“逐夢人生”為題，分享了我近半個世紀的人生經歷。這本書將會載入史冊，留下劃痕。這個劃痕其實就是華人走過的印迹，可稱“華痕”，非常珍貴。賈正杰博士的“華痕”說，引起了在場很多人的共鳴，龍鳳文化研究學者龐進老師接着說，痕像龍，華痕文學也可以稱為華龍文學。

趙長春會長說原野社長帶領大家堅持不懈建設文社八年努力不容易，始終緊跟時代脈搏。作為作者，他在這本書裏擬一封“寫給父親的信”記錄了自己懵懂的青春，

雖然是虛構的，但每句話都真實。

柳元宗秘書長感謝周總和楊社長的邀請，讓自己能和近百名作者把夢想分享。看到這本原裝精美、厚重、有龐進老師題寫的飄逸靈動的書名，感到非常震撼。作為一個理工男和半個文青，在文學的殿堂門口徘徊多年，喜歡讀但很少寫。感謝原野對我的督促，才有了這次創作機會。

談到青春夢，加中高校商盟（CCABA）馮建德執行長深有感觸，他說生活在小縣城的小時候沒見過工程師，覺得工程師很厲害，想自己長大了也做個工程師，如今夢想實現了。下一個夢又不斷出現，夢也在不停變化。本書包含了許多人的夢，這是一件創紀錄的事。

北美華人健康協會秘書長曹穎老師受會長王培忠教授的委托，向主辦方表示熱烈祝賀，感謝主辦方為所有文學追夢者提供了展示才華，舒展情懷的平臺，祝願所有心懷夢想，追求“華痕”的人在今後文學路上寫出更多更好的作品。

加拿大中國專業婦女協會會長梁梅英說，愛拼才會贏，追夢必成

真。為本書題寫書名的龍鳳文化研究會會長龐進老師把加拿大高校文學社比喻成一條優雅騰飛的龍，在原野社長和他的團隊帶領下，這條龍會飛得更高、更遠、更精彩、更燦爛更輝煌，願大家都能為華龍文學爭光添彩做貢獻。

加中筆會會長，知名作家孫博說，青春從來不會打烊，文學永遠沒有退休。

高校校友合唱團李建國會長說，文學和藝術不分家。感謝楊社長帶了好頭，通過文字的形式把青春和夢想留存下來。

世界華文微型小說研究會會長凌鼎年在長江入海口發來了賀信，願大家不斷有新的靈感，新的火花產生。

北美文化發展促進會會長、陝西省書法研究中心主任、知名書法家張西望老師特意揮毫潑墨寫下三幅書法作品贈予主辦方。條幅上書“卷裏有詩皆錦綉，人間無價是文章”，楊社長和曾誠會長接受墨寶。兩幅長卷《岳陽樓記》和《春江花月夜》周建成會長和黃智勇理事長接受墨寶。

隨後，主編楊鴻和編委會成員馮文侶、龐進、孫瑞祥、劉俊民、李衛萍、張清、原野都分別談了編輯時的感想和體會，能在第一時間讀到作者們的文章，很榮幸也很感動。

作者代表、時評人作家萬沐老師分享了他的創作感受。他說通過這本文集讀到了許多青春的故事，知道孫博怎樣把漂亮的太太娶回家。夢的色彩多姿多彩，平面的人都變成了色彩豐富的人。現在高校文學社有400多人，原野社長在華人社區發起了一場文化運動，周建成博士贊助文學事業剛剛起步，路

漫漫其修遠兮。物質生活豐富後，人文關懷精神層面也在追求更高品質，寫作有減壓的作用。願我們都永葆青春，革命人永遠是年輕。

新聞發布會的場地友情贊助負責人Aero Future Canada CEO Judy Xie女士應邀發言。

加拿大華人同鄉會聯合總會執行主席邢紀元在繁忙的行程中專程趕來出席。

感謝各位媒體朋友們的親臨，特別是 OMNITV 主播Jie Yang 專門安排攝像團隊來支持。太平洋藝訊的Susan Qi也專程趕來攝像。

這次新聞發布會同時也是一次群英大會大薈萃，活動的成功舉行為這次全球徵文畫上了一個圓滿的句號。青春集結，夢想騰飛，文字恒久遠，文集永流傳。在這個特殊的深秋，富有激情的時刻，我們一起感受青春似火，夢想如星的美好交織，因為“我的青春我的夢”是我們心中永不熄滅的燭光，也是我們未來共同前行的指路明燈。願這本文集激勵更多的文學愛好者去追逐自己的夢想，願我們的青春之歌永遠傳唱。

本次籌備組義工：
主持：韓笑 陳剛
技術支持：王曉鳴
接待：李彬彬 岳紅
攝影：楊鴻 周全
茶點、現場布置：王月祥 張清
海報組：楊鴻
場地組：黃智勇
PPT流程：曾誠
宣傳報道：衛平
統籌：原野 曾誠

來源：加拿大高校文學社
加中經貿文化交流協會



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，全力助力客戶發展

多倫多版 第155期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

C1 社區生活 Community & Life 投資周刊數字報 cpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

2023 年湛山精捨

觀音菩薩出家法會功德圓滿

本刊訊

2023年10月31日至11月2日（農曆九月十七至十九），加拿大佛教會湛山精捨連續三天舉辦觀音菩薩出家法會，大眾齊聚湛山，禮佛上香，法會莊嚴，因緣殊勝。

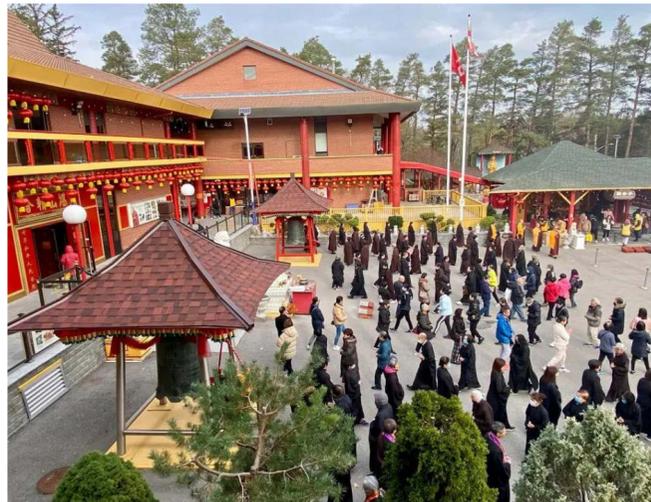
自隋唐以來，民間逐漸形成了廣泛的觀音菩薩信仰，並形成了以敬奉觀音為主的三個佛教節日，農曆二月十九日為觀音菩薩聖誕日，農曆六月十九日為觀音菩薩成道日，農曆九月十九日為觀音菩薩出家日。

觀音菩薩出家法會期間，數百位信眾前來參加法會，禮拜普度眾生的觀世音菩薩。10月31日和11月1日，大眾在法師們的帶領下，在大殿禮拜

《大悲寶懺》，將多生多世的業障懺除，不僅為自己修行，也將拜懺功德回向給眾生，希望眾生離苦得樂。

11月2日觀音菩薩出家日，法會進入高潮，僧眾齊誦《觀世音菩薩普門品》，隨文入觀，與佛相印。《普門品》中記載了觀世音菩薩諸多普度眾生的善行，經常念誦《普門品》可開啓智慧，對於佛法修行和認知世界更加清晰，也可激發人的善良本心，改變精神面貌，從而懂得助人，多結善緣。

“觀音”是佛教的四大菩薩之一，有着“千處祈求千處現，苦海常作渡人舟”的慈悲心腸。如果人們遇難，祇要稱她的名字，便會前來救



助。加拿大佛教會會長、湛山精捨住持達義和尚曾經開示，觀音菩薩在娑婆世界與眾生特別有緣，無論你信佛與否，無不知曉“家家彌陀，戶戶觀音”，這就是觀音菩薩慈悲的影響力。現代人在修學佛法時，要將佛法融入到日常生活中，日日修觀音，不僅要感恩觀世音菩薩，更要學習觀世音菩薩，成為觀世音菩薩。

2023年湛山精捨觀音菩薩出家法會連續三天，雖然不是周末休息日，但前來湛山禮拜觀音菩薩的信眾絡繹不絕，寺廟內梵唄悠揚，香烟繚繞，圓滿殊勝。

湛山相關活動可諮詢湛山精捨香

油壺或點擊 www.ChamShanTemple.org 查詢

電話：905-886-6481, 905-886-1522 內綫234 或 290

地址：7254 Bayview Ave., Thornhill, ON L3T 2R6

加國五臺山網址：
www.thebuddhistgarden.com

溫哥華華福慧寺相關活動可諮詢
電話：604-430-8115, 236-881-2323

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

歐洲旅游不再說走就走！

加拿大護照必須獲得授權才能前往！



本刊訊

2025 年春季投入運行”。

希望前往歐洲國家旅行的加拿大人很快將需要付費才能訪問。

在上周的新聞稿中，歐盟（EU）表示，其新的免簽證系統——歐洲旅行信息授權系統（ETIAS）的啓動日期已再次推遲。

該計劃旨在追蹤來自 63 個非歐盟國家但無需簽證即可進入歐洲的遊客，主要是出于安全目的。

該網站寫道：“為了減少程序和等待時間，並解決安全問題，歐盟委員會（EC）提出了一個解決方案——ETIAS。”

該電子系統將檢測一個人是否對歐盟國家的安全構成威脅，從而導致被拒絕入境。

據歐盟稱，ETIAS 將“準備于

來自加拿大、美國和英國的旅行者祇是需要獲得 ETIAS 授權的幾個國家/地區。

自2018年首次宣布以來，這并不是新系統第一次被推遲。ETIAS 原本計劃于2021年實施。

首次報道時，歐盟委員會（EC）表示該系統將於2023年5月全面投入運行。

2023年1月，歐盟委員會將其推遲至2023年11月。

它如何運作以及歐洲哪些國家需要它

幸運的是，申請并不需要花費大量的時間。每個申請預計費用為 7 歐元（約 9.50 加元）。祇有 18 歲以上的成年人才需要申請，18 歲以下的人

無需支付任何費用。

該申請將要求提供個人數據和旅行證件，例如護照和您打算訪問的第一個歐盟國家。

這些歐洲國家/地區將要求免簽證旅客獲得 ETIAS 旅行授權。

該應用程序還將詢問有關犯罪記錄、衝突地區存在以及離開任何歐盟國家的命令的問題。

如果您的申請表正確且没有被標記為安全風險，您將獲得批准。據該網站稱，該過程預計祇需幾分鐘即可完成。

但是，如果 ETIAS 在您的申請中發現存在風險，則會自動處理大約四天或最多兩周的時間。

一旦您獲得 ETIAS 授權，其有效期為三年或直至您的護照到期，以先到者為準。

您的 ETIAS 申請可能會因其網站上列出的原因而被拒絕。

歐盟國家并不是唯一對外國人實施免簽證入境要求的國家。

加拿大多年來一直有一個類似的系統，稱為電子旅行授權（ETA），祇需 7 加元。

美國也有類似的設置，稱為旅行授權電子系統（ESTA）。

以下是需要 ETIAS 批准的國家/地區的完整列表。歐盟委員會指出，在該系統啓動之前，可能會有更多國家/地區添加到該列表中。

請留意更新，以便您可以為未來的歐洲旅行預算這筆費用！

來源：多倫多華人社區

大衣 + 牛仔褲，放鬆穿最時髦！

本刊訊

這樣對身材沒有刻意要求的長大衣，與闊腿牛仔褲組合，不經意間的幹練瀟灑，更通勤也更有範兒。

就像Hailey Bieber的街拍LOOK，身穿一件來自Saint Laurent的人字紋大衣，搭配復古深灰色的牛仔褲，隨性鬆弛的氛圍感不由而發。

建議選擇長度在小腿之間的大衣，小個子也能穿出新時髦，敞開穿，祇要看得出內搭的比例，層次、協調感也統統在綫。

大衣 + 牛仔褲

褲子“短”一分更顯瘦！

難免你也會有擔心臃腫的時刻，有了大衣為你保暖御寒的貼心，若穿出顯瘦的感覺，牛仔褲“短”一分露出腳踝，全身視覺便是高挑纖細的存在。

短一分的牛仔褲，給腿部提供了足夠的想象空間。

尤其在鞋子部分，短靴撐起了大半的優雅時髦。

就如大衣+九分牛仔褲的配搭思路裏，踝靴成爲了年年穿年年都經典的標配。

一雙高跟踝靴，讓小個子顯高不止一點點，在步履間更多了份堅定與自信。

大衣搭配短一分的窄腳牛仔褲，

在穿衣厚重的秋冬季，越是懂得兼顧體面和溫暖，周身所流露的氣場氣質，越經受得住歲月的考量。

而秋冬那股復古瀟灑的勁兒，莫過于穿大衣配牛仔褲的女人。

將自己裹進厚實的大衣，那獨一份的安全感，在任何時刻都無所畏懼。

也許，那些我們最常用的單品，每個季節輪回時再穿，都會讓你再多讀懂自己一次。

就像大衣配牛仔褲那樣，成就了永不過時的經典，都有着訴不盡道不完的故事。

大衣 + 牛仔褲

衣擺“長”一點更鬆弛！

大衣與牛仔褲，若想穿出鬆弛感，越漫不經心反而越有味道，長大衣兼具風度與溫度的氣質，怎麼穿都很愛。

舒淇今年在雜誌大片中的LOOK，也是“以長爲美”的風範，長大衣的趨勢今年非常明顯。

衣擺偏長的大衣版型，並不是爲高個子而量身定制的，更多的是塑造風格的體現，在步伐中略見一股隨性的時髦。



如果穿上一雙特立獨行的馬丁靴，中性氣質亦能瞬間被放大。

短一分的牛仔褲配長靴也很便捷，套在褲子以外，給靴子和褲子都留有了可活動的空間，穿出毫不費力的瀟灑氣質。

如果想要穿得更青春減齡，大衣+牛仔褲，搭配運動鞋也不失爲最優選。

混搭出更多的視覺層次感，那種不受束縛解放雙腳的隨性自由，那種返璞歸真的放鬆狀態，或許祇有一雙運動鞋能給你。

極具慵懶氛圍的樂福鞋，與大衣+牛仔褲互相成就。

短一分的牛仔褲配樂福鞋，給秋冬的穿搭釋放了些許的厚重感，它們的復古氣息統一，平平無奇却將老錢的質感凸顯得淋漓盡致。

就如楊采鈺今年的大衣穿搭，內搭一套牛仔套裝，藍+棕的經典配色，再搭一雙棕色樂福鞋，高級又復古。

大衣 + 牛仔褲 搭對包包更時髦！

一件恰到好處的配飾，也是秋冬表達風格與自我的方式。

尤其在厚重大衣的庇護下，大衣與包包總需要一些平衡，它直接決定了80%的時髦。

大號的包包，若想搭出意料之中

的鬆弛氛圍，選擇腋下包的長度再適合不過。

中號的包包，手提更有氣場。就像今年時髦女士的大衣+牛仔褲，都很熱衷手提中號包的形式，恰到好處在手腕間的可控感，着實有種知識分子的風格味道。

小號的包包，手提或斜跨亦合適。

Carey Mulligan之前現身新電影宣傳時，穿的就是一組大衣+牛仔褲的搭配，小包用作手提，既不會顯得臃腫，又突顯了低調大氣的時髦品位。

楊采鈺穿大衣+牛仔褲，也很愛搭配小包，斜跨至腰部位置，視覺上精緻又立體。

大衣+牛仔褲，兩件最常見也最基礎的單品，容易被遺忘，也容易被忽略，但其在時尚圈裏經典了一次又一次。

即使放在衣櫃多年，此刻再拿出來穿，仍然有不一樣的心境與情懷。

大衣與牛仔褲的組合，就像是心照不宣的老友，互相陪伴走過數不清的歲月。

就如在生活中我們，不必刻意的去合群，相同審美的人自然會相互吸引。

來源：時尚臨風

珍珠花名冊來啦！常見的基本都在這裏了

本刊訊

有時髦精表示，在購買珍珠的時候，看到了維納斯、鳳凰、藍玫瑰等讓人眼花繚亂的珍珠名字，到底它們都代表了什麼意思？

其實，這些名字就像紅寶石的鴿血紅一樣，是寶石鑑定機構對珍珠做品質評級後給出的商業稱呼。

今天，我們就一起來看看，如今市面上比較熱門的珍珠藝名吧。

不過在正文開始之前，小編還想多說幾句：這些藝名認證都是鑑定機構的商業行爲，大家不要過度追求一些帶藝名的珍珠，而錯過了你可能真正在追求的好珍珠。而且在同等品質下，有藝名的珍珠，一定會更貴。

這就好比：人世間有很多美女，但祇有參加了港姐評選并獲取名次的才能被稱爲港姐。港姐基本都是美女，但美女不一定都有港姐頭銜。

南洋白珠（澳白）

南洋白色珍珠，指的是南太平洋海域中由大珠母貝孕育而成的白色系海水珍珠。我們常說的澳洲白珠，就屬於南洋白珠的一種。

南洋白珠的直徑大小一般在9毫米以上，較大的可以達到18毫米，最頂級的可以達到20毫米以上。澳洲白珠純淨、色白，致密細膩。

其中，對於品質比較好的南洋白珠，會從鑑定機構獲得以下美稱，并擁有相應的證書。

1 維納斯

維納斯是羅馬神話中愛與美的女神，她和珍珠一樣從海洋中誕生，光滑如大理石般的皮膚散發着柔和的光澤，是永恒之美的象徵。真科研（真珠科學研究所）和吉爾德（GUILD）這兩個鑑定機構，以這位女神的名字，將各方面都是最高等級的南洋白珠，評爲維納斯。

能被叫做維納斯的南洋白珠，要滿足珠層厚度大于1毫米、正圓、最強光澤、無瑕或極微瑕、中等至強的伴彩。

2 鳳凰

品質僅次于維納斯的南洋白珠，

3 茶金

在真科研的評級標準裏，它將綜合品質最好的南洋金珠，稱爲茶金，以描述它那猶如海上落日凝結而成的濃鬱顏色。

4 鈎金

吉爾德將顏色飽和度中等，呈現出中等黃色至橙色的高品質南洋金珠，稱爲鈎金。

5 香檳金

比維納斯，鳳凰在圓度、伴彩、瑕疵度上，都相應地放寬了條件，但仍需要滿足珠層大于1毫米，同時擁有最強珠光的條件。

被稱爲鳳凰。

簡單理解，鳳凰就是除了維納斯外，綜合品質最好的南洋白珠。根據我們的實際經驗，鳳凰在珠光上不一定比維納斯差，但往往瑕比維納斯略多一點，它也因此性價比更高，因爲我們可以通過鑲嵌，將珍珠表皮的瑕適當遮蓋。

二 南洋金珠

南洋金珠產于金唇貝，常規尺寸在8至18毫米之間，其中10至11毫米的南洋金珠占總產量的65%至70%。

南洋金珠顏色跨度非常大，從如香檳一般的淡金色到黃金一般的濃金色都有。

1 茶金

在真科研的評級標準裏，它將綜合品質最好的南洋金珠，稱爲茶金，以描述它那猶如海上落日凝結而成的濃鬱顏色。

值得注意的是，茶金是結合了南洋金珠的珠層、珠光、瑕疵度、圓度、伴彩等一系列標準綜合評定的結果，并不代表它是金色最濃的南洋金珠。

2 月亮彩虹

真科研將品質僅次于茶金的南洋金珠，稱爲月亮彩虹。據說取這個名字源自傳說中滿月之夜會出現的金色珍珠。

3 赤金

在吉爾德的南洋金珠評級體系裏，將品質最高的南洋金珠，稱爲赤金。

能達到赤金的珍珠，擁有如黃金般濃鬱明亮純正的顏色，接近正圓的圓度、表面少瑕至無瑕，極強的光澤，以及從亮黃色到橘色範圍的濃金色。

4 鈎金

吉爾德將顏色飽和度中等，呈現出中等黃色至橙色的高品質南洋金珠，稱爲鈎金。

5 香檳金

比維納斯，鳳凰在圓度、伴彩、瑕疵度上，都相應地放寬了條件，但仍需要滿足珠層大于1毫米，同時擁有最強珠光的條件。



吉爾德將顏色較淺、呈現出暖黃或橙色的高品質南洋金珠，稱爲香檳金。

6 四季彩

真科研將擁有2個色系以上的高品質漸變混彩珍珠項鍊，評爲四季彩。

比較常見的有從白色過渡到黃色、白色過渡到黑色等，不局限于珍珠的品種。

三 大溪地珍珠

大溪地珍珠是由黑蝶貝孕育的海水珍珠，名字來源于大溪地島，在20世紀70年代首次被引入市場後，便以它那五彩斑斕的迷人黑色驚艷了世界。

大溪地珍珠的常見大小從8毫米至16毫米不等，但大約有6成以上黑珍珠的大小不超過11毫米，在某些特殊情況下，黑珍珠甚至可以達到18毫米至21毫米，非常罕見。

大溪地珍珠豐富的顏色是體色和伴色共同作用的結果。體色就是珍珠本身的顏色，常見從淺灰色到黑色，除此之外還有棕色和黃綠色。伴色是由珍珠表面與內部對光的反射、干涉等綜合作用形成的，其疊加在珍珠本色之上。

大溪地黑珍珠的伴色非常豐富，有光彩奪目的孔雀綠色、幽深神秘的藍色、別具貴族風範的紫色、充滿生機的開心果色等。這些伴色有時候單獨出現，有時候會同時出現在一顆珍珠上。當珍珠表面出現兩種或兩種以上的伴色時，稱爲暈彩。

1 拉貢

真科研將符合其最高質量標準的綠色大溪地珍珠，評爲“拉貢”，名稱源自南太平洋潟湖的迷人色彩。

能評爲拉貢的大溪地珍珠，需要滿足強光、微瑕、正圓、珠層大于0.8

毫米等諸多標準，但它并不一定是顏色最綠的，可以說是黑中帶綠。

和真科研的評級標準不同，吉爾德將擁有最高品質的深灰色到黑色大溪地珍珠，評爲拉貢。

2 孔雀綠

真科研將擁有黃色、紅色、紫色、綠色等鮮艷伴色的大溪地黑珍珠，稱爲孔雀綠，宛若孔雀展翅時的鮮艷色彩。

吉爾德的劃分則更細一些，同時擁有紅色和綠色伴色的大溪地黑珍珠，被評爲孔雀；以綠色伴彩爲主的大溪地黑珍珠，則才能被評爲孔雀綠。

3 鉑金灰

真科研和吉爾德，將擁有最高品質的灰色體色珍珠，評爲“鉑金灰”。鉑金灰通常會帶有淺藍色、淺粉色、淺紫色等伴色。

4 海洋藍（Ocean Blue）

真科研將品質僅次于鉑金灰且擁有明顯藍色伴色的灰色珍珠，評爲Ocean Blue。

5 開心果

吉爾德將高品質、體色如開心果般黃綠色的大溪地珍珠，評爲開心果。

6 黑蝶皇後

真科研將擁有最高綜合品質的混彩大溪地珍珠項鍊，評爲黑蝶皇後。

7 南太平洋漂洋珍珠

真科研將品質僅次于黑蝶皇後、同時擁有最強光澤的混彩大溪地珍珠項鍊，評爲南太平洋漂洋珍珠。

10 莫蘭迪

吉爾德將擁有三種顏色以上伴彩、且光澤強度爲中等以上的大溪地珍珠評爲莫蘭迪混彩。

來源：珠寶課

打破地產新人困境，奏響成功之路樂章！

一起來搭乘這艘“諾亞方舟”，帶你抵達成功的彼岸

本刊訊 中的一員，他的隊長地位可不是浪得虛名。

“諾亞方舟”的故事告訴人們，當世界陷入深重災難之時，人類需要一個安全的避難所。而如今的加拿大房地產市場，也正經歷着風雲變幻，充滿着不確定性和擔憂。

許多新獲得執照的房地產經紀人在這樣的環境下感到迷茫，不知道如何進入市場，如何幫助客戶買賣房產。

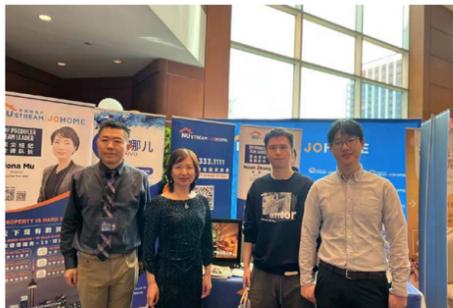
在多倫多的房地產領域，存在着支類似“諾亞方舟”的團隊，他們擁有獨一無二的洞察力和豐富的經驗，深刻了解市場的脈搏，能夠把握未來的趨勢。他們擁有特殊的策略和技能，可以在市場波動中應對風險，不論你是剛剛入行還是經驗豐富但遇到困難的老手，他們都能為你提供專業的建議和支持。

這個團隊由Noah Zhang（張斌）帶領，作為新趨勢地產眾多卓越團隊

眾所周知，新趨勢各個團隊的隊長都是杰出的人物，Noah Zhang也不例外。他不僅擁有地產院士的頭銜，更是加中地產投資總商會頂尖經紀，曾榮獲新趨勢團隊業績總統大獎等殊榮。這些閃耀的成就，無疑標志着他在地產領域的杰出表現。

Noah于2003年移民加拿大，主要工作經歷是在一家大型通訊公司擔任客服。直到2013年，他踏入地產領域，並迅速嶄露頭角，逐漸成為多倫多華人地產經紀中的杰出人物。

他接手這支團隊以有兩年有餘，其中有不少人已經從什麼都不懂的地產新人成長為可以獨立成單的地產老手。對Noah來說，了解隊員情況並進行系統培訓是首要任務。他堅信地產工作需要專業知識和投入時間，祇有對這個行業充滿熱情的人才能成功。



Noah是一個非常要求自己的人，他認為堅實的基礎是地產經紀迅速發展的關鍵。對於新人，他願意分享經驗、時間，甚至客戶資源。他鼓勵新隊員盡早投入實戰，通過看房和驗房等一綫工作積累知識和經驗，以激勵他們不斷進步。

有些新隊員可能擁有客戶資源，但缺乏服務意識或採取錯誤方法，無法及時跟進和完成交易。Noah會親自教授技巧，幫助他們了解客戶需求，尋找解決方案，並確保交易得以順利完成。這些看似簡單的步驟經常是考驗專業程度的關鍵。

Noah逐漸發現了許多地產經紀的誤區，他指出大多數經紀局限自己的業務範圍，主要從事住宅掛牌銷售業務。他認為地產經紀的牌照涵蓋廣泛，應該充分利用，而不僅僅依賴住宅銷售。因此，他鼓勵團隊成員積極涉足商業地產領域，認為商業地產交易雖然複雜，但客戶通常更具經驗，

這有助於擴大優質客戶圈子。

特別是在居民住宅市場低迷時，商業地產往往是一個有利可圖的領域。他認為，祇要具備扎實的專業知識，成功遲早會到來。通過兩年多的培訓和鍛煉，諾亞方舟的團隊成功拓展了服務範圍，包括商業地產、樓花、買盤、租盤等，建立了更具抗風險能力的服務體系，使他們能夠勇敢應對市場的波動。

在Noah的帶領下，這支隊伍如同一支默契的樂隊，每個人都有自己的獨特才華，却能夠緊密合作，奏響最動人的樂章。正是因為有了Noah Zhang這樣一位杰出的隊長，這支團隊才能在激烈的地產競爭中脫穎而出，成為業界的矚目焦點。

如果你渴望在地產行業中大展身手，懷揣着雄心壯志，願意全情投入，請撥打電話416-333-1111或者投遞簡歷到：hr@nustreamtoronto.com 我們熱忱歡迎你的加入！