

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩

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

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc. INVESTMENT WEEKLY

瑞邦金融 傳承之美

2023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
2023年及过往数年, SUNLIFE全国排行榜新人奖; 2018年前连续十年蝉联LONDON LIFE全国排行榜

瑞邦6月讲座主题
6月20日: 普通投资者如何避免被收割的命运? 提前规划加拿大遗产遗嘱设立资产屏障!

温哥华 | 10:30AM 联系电话: 778-889-8739 (CHRISTY)
萨省 | 11:30AM 联系电话: 306-881-3897 (FRANCIS)
安大略省 | 11:30PM 联系电话: 416-889-2999 (WENDY)

青少年基金会十年如一日的培养杰出人才, 优秀会员王正男创业项目获投资青睐 盈利满满

博富大平台, 专业人士及品牌在疫情时代拉动经济绽放异彩, 联手多位著名企业家大获成功轻松挣钱

多倫多版 第183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-A8



靠譜做人, 專業做事!

——專訪地產投資規劃師、舒適置業聯合創始人、副總裁 Jason Gao

Audemus Law Firm 皓律所
Legal Expertise you can rely on!
905.757.8777

貸款法
地產交接
民事訴訟

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

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)

Garry Shapiro
酒店·農場
商舖·辦公樓

www.garryshapiro.com

好运家具

LUCKY FURNITURE

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

- 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

I TALK, I DELIVER!
靠谱做人, 专业做事!

JASON GAO
Broker, FRI, CLHMS, CNHS, RCC
地产院士 / 地产投资规划师
商业地产投资分析师

416.877.6268
JasonGao.Toronto@gmail.com

Y. LIU LAW FIRM
律師事務所

Commercial Law
刑事訴訟
Estate Law
遺囑繼承
Real Estate Law
地產買賣
Corporate Law
公司法務
Family Law
婚姻調解
Immigration Law
移民留學
Business Law
商業訴訟

离吗? 以合为本!

Matrimonial Disputes

Wendy HU Paralegal
Margam Abdallaq 律師
Yan Liu 律師
Selina Zeng 律師
Nirmala Armstrong 律師

M & M FINANCIAL GROUP

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

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

OFFICE: 409-200 CONSUMMERS ROAD, TORONTO, ON M2J 4R4

Real One Realty Inc.
天合地產 Brokerage

Cameron Zhao
Sales Representative

Cell: 647-907-7318

Office: (905) 597-8511
Fax: (905) 597-8519
Email: camerondmz@gmail.com
Web: www.paulxiaoteam.com
Address: 15 Wertheim Cir, Unit 302
Richmond Hill, ON L3R 1A3

EXPRESS REALTY INC. 捷達地產

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

Office: 416-221-8838
www.expressrealtyinc.com
Add: 220 Duncan Mill Rd. Unit 109 Toronto On M3B 3J5

- 房屋買賣·投資、出租
- 物業管理·房地產投資
- 以房養房·養房防老

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc. 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

廣告荟萃助成功

詳情 416-901-9968
致電 647-825-6388

- ★ 加拿大地产院士 (FRI)
- ★ 加中地产投资总商会 理事 (CCRPA)
- ★ 国际商业投资分析师协会董事局 董事 加拿大中心区 2024
- ★ 认证国际商业投资分析师学员 (CCIM CANDIDATE)
- ★ 认证豪宅市场专家 (CLHMS)

2022年度顶尖经纪
2021年度百万经纪钻石大奖团队
2020/2021年度主席大奖

SMART SOLD 舒适置业
REALTY, BROKERAGE
275 Renfrew Road, Unit 209, Markham, ON L3R 0C8
Office: 647-564-4990 | Fax: 365-887-5300



2015 - 2023 Homelife Landmark 售房冠軍

- 2023 HOMELIFE 全加拿大排名 第 3 名
- 2022 HOMELIFE 全加拿大排名 第 8 名
- 2021 HOMELIFE 全加拿大排名 第 10 名

· 學區房豪宅買賣 · VIP樓花預售
· 裝修重建, 貸款一條龍服務



歡迎微信打碼联系



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



抢购价 \$108 万 8

新市新裝修獨立屋
新市 Leslie / Davis 热门生活位置新裝修 4+1 房 7 卫双车库独立屋出售! 背靠公园, 大片绿地, 172 呎超深占地! 超 2600 呎生活面积。德特加长车道可停 3 车。屋内大量重金升级, 共有两个洗衣房! 超开 Great Room 加多个天窗, 可直接步出宽敞后院。主层和二樓双主卧设计, 两个主人房均带五件现代化卫浴间, 包括按摩玻璃淋浴房, 均有内嵌式大衣柜。所有二樓房间均为套房, 包括书房! 6 个卫生间均升级为石英台面, 均带按摩玻璃淋浴房。完成地下室带第五件娱乐 / 活动空间, 带三件套卫浴间和独立洗衣房。朝东 172 呎超深后院, Fully Fenced, 物业举步多个公园和学校, 近医院和 Go Train, 公共交通便利!



抢购价 \$169 万 9

烈治文山 Mill Pond 豪宅区

烈治文山 Mill Pond 豪宅区 4+1 房 4 卫双车库独立屋! 50' x 110' 大占地, 后院朝南! 配有高级大型吊灯, 橡木铁艺楼梯。屋内多处重金升级, 主层和二樓木地板通铺, 主层和地下室加装 Pot Lights, 主层空间宽敞带办公室空间。开放式现代化厨房, 升级石英台面和瓷砖档板, 带 Valance Lights, 带大型早餐台, 搭配不锈钢内嵌式厨房电器, 厨房可直接步出开阔后院。二楼共 4 个房间, 均格局方正, 开间明亮。宽敞主卧带 5 件现代化卫浴间, 有按摩玻璃淋浴房, 有休息区域和大型步入式衣橱。完成地下室有 5 间卧室和 wet bar, 娱乐空间, 游戏空间和休闲空间。还有一个带储物空间的房间可以改造成第六间卧室。开阔朝南后院带大型储物 shed, 大片绿地, 赏心悦目。



抢购价 \$248 万 9

北约克 C14 区豪宅

北约克 Willowdale Ave / Cummer Ave 抢手热门地段 C14 区一年新 4+1 房 5 卫双车库私人订制豪宅出售! 闹中取静的顶级钥匙圈位置! 仍在 Tarion 保修期内。砖石外墙, 车道可停 2 车, 3364 呎带分门步出式地下室! 豪华入户 17 呎高, 全屋重金升级, 主层 10 呎, 客厅和餐厅均升级 Coloured Ceilings, 主层带书房。二楼共四个房间, 所有房间均为套房。独立分门走式地下室, 空间宽敞, 带地上大窗, 采光良好。建商将在夏天完成前院的景观美化工作。物业所在位置极具优势, 10 分钟步行至地铁站! 近购物, 公园, 学校和餐厅等等, 生活设施极其便利, 驱车至 Hwy401 和 Hwy404, 交通四通八达。



售价 \$308 万 8

北约克 Bathurst / Wilson 豪宅

一年新 4+1 房 6 卫私人订制双车库豪宅出售! 超现代装修风格, 约 4500 呎生活面积包括完成走出式地下室, 共两个厨房, 两套洗衣房。意外加装 Pot Light, 全铝加宽车道可停 3 辆车。入户 8 呎铁芯大门, 全屋内外重金升级! 全屋分布 wifi 控制内嵌 3D 立体环绕音箱, 木地板通铺, 加装饰灯, 厚玻璃橡木楼梯。主层 10 呎楼底, 带有超 1000 和 72 吋电视有壁面装饰板。开放式厨房带全套高端内嵌式不锈钢厨房电器, 大岛瀑布中央岛台连接早餐台, 瓷砖档板, 石英台面。主层可直接步出露台, 连接开阔后院。二楼 9 呎楼底, 带有大型天窗, 二楼共四间卧室, 所有房间全部为套房! 全屋所有卫生间均升级为石英台面, 完成步出式地下室 11 呎超高层底, 带有一个厨房, 一个开间房和三件现代化卫浴间。有独立洗衣房, 和大量开放式空间。



售价 \$238 万 8

东贵林占地 0.8 英亩独立屋

东贵林 Mt. Albert / Hwy404 热门居住位置 4+2 房 6 卫双车库独立屋出售! 旺中带静钥匙圈位置! 占地约 0.8 英亩, 超长车道可停 9 车。超 5000 呎居住面积分门完成走出式地下室。主层 9 呎楼底, 木地板通铺, 加装 Pot Lights, 现代化开放式厨房, 马赛克瓷砖档板, 大型中岛台连接早餐台, 全套不锈钢电器超玻璃玻璃窗后院大片绿色景观。二楼 4 个房间均格局方正, 宽敞明亮。超大主卧套房, 带大型步入式衣橱和现代化五件套卫生间。物业周围风景绝佳, pie 型开阔后院景色宜人, 美景如画。完成式走出式地下室, 带独立厨房和洗衣房, 大量开放式空间, 可做活动室, 办公室, 书房等等。物业所在位置优越, 举步社区活动中心, 大型室内滑冰场。驱车几分钟即可到 Costco, 购物十分方便。可快速驶入 Hwy404。



售价 \$279 万 9

北约克 Avenue / Lawrence

多伦多 C04 Bedford Park 豪宅区 Avenue / Lawrence 热门生活位置 4+1 房 5 卫双车库私人订制豪宅出售! 欧式石面外墙连室外射灯, 石砌车道可停 3 车。约 3500 呎生活面积, 包括完成走出式地下室。全屋木地板通铺, 加装 pot lights, 屋内多处重金升级, 主层 10 呎楼底, Crown Moulding / 高级线雕护墙板, 开放式现代化厨房, 主层可直接步出 deck, 连接开阔后院。二楼 9 呎楼底, 豪华主卧 10 呎 Tray Ceiling, 背景板升级格调墙体线条。所有卫生间均升级为石英台面, 干净整洁, 便于打扫。完成式走出式地下室 9 呎楼底, 带第五间房和三件套卫生间, 包括按摩玻璃淋浴房。大量开放式空间和开放式办公室空间。开阔后院带 stone Patio。



售价 \$249 万 9

万锦 Woodbine / Major Mac.

万锦中心 Woodbine & Major Mackenzie 热门生活位置 4 房 4 卫独立屋出售 159 x 182.76 Feet 大占地带独立双车库! 车道可停 3 车, 3600 余尺, 未完成的地下室, 50 呎高, 主层 9 呎楼底, 带大型书房 / 阅读室。屋内重金升级, 木地板通铺, 加装 Pot Lights, 开放式现代化厨房, 带两个步入式 Pantry 和全套不锈钢厨房电器。加装 Valance lights, 升级瓷砖档板和大石英台面, 客厅和餐厅均升级背景墙体线条。主层可直接步出后院大型露台, 开阔后院有大草坪和碎石小路可直接通往独立双车库。二楼共有 4 个房间, 宽敞主卧带按摩玻璃淋浴房和五件现代化卫浴间和步入式衣橱。所有卫生间均升级为石英台面。物业位置优越, 举步网红大教堂和多个公园, 周围环境优美, 举步学校, 驱车至 Costco 和 Hwy404, 生活设施健全便利, 交通十分快捷。



售价 \$79 万 9

新市 Leslie / Davis 商住两用物业

新市 Leslie / Davis 热门生活位置商住两用物业出售! 前铺 (商业部分) 便利店, 已经经营超过 35 年, 带地下室储物空间, 有两个卫生间, 门面和入口在 Main rd, 正对学校, 基本没有竞争, 周围学校, 居民区众多, 有大量稳定客源。现在租客还有 3 年 +5 年租约, 每月 \$2000 后厨 (后厨和楼上) 分门出入, 餐客一体开放式空间, 带现代化厨房和全套厨电。多大窗, 开间明亮。3 房 1 厅 1 卫, 加宽车道可停 5 车。物业所在位置十分优越, 举步多个学校和公园, 近社区活动中心, 大型医院, 周围大型商超等等, 生活教育十分便利。驱车可快速驶入 Hwy404, 连接 Hwy401, 交通四通八达, 快捷方便。绝对性价比正现金流物业, 是您投资 / 自主的好选择!



售价 \$173 万 9 千 9

列治文山 Bayview / 16 街

列治文山热门天文台名校区 Bayview / 16th 抢手地段五年新 4 房 4 卫豪华 Corner 半独立屋出售! 带 \$\$\$ 升级: 全屋硬木地板, 主层和二樓 9 呎楼底。现代化开放式厨房, 带超大瀑布式中央岛台连接早餐台, 石英台面, 瓷砖档板。全套内嵌式不锈钢电器, 带步入式 Pantry, 大量储物空间! 带定制特壁炉, 可以直步出大型露台, 景色宜人。三层共三间卧室, 所有卫生间均搭配石英台面。主卧带五件套现代化干湿分离卫浴间和步入式衣橱。一层豪华套房带三件套卫浴间和带小型厨房。完全满足小家庭或不方便爬楼的老人日常所需。可直接步出后院, 享受庭院风光。不仅如此, 一楼 IN LAW suite 带分门可做独立办公室场所或者牙医诊所等等。



暗盘价 \$628 万 8

Leslie / Lawrence

北约克豪宅区 Leslie / Lawrence, 10 年新 4+2 房 6 卫双车库私人订制豪宅出售 171' x 160' 大占地, 电动铁门, 石砌车道可停 6 车。两层高梯木旋转楼梯连气穹顶。近 6000 呎 + 完成走出式地下室。前院电动铁门和喷泉, 室内电梯, 朝东南后院带私家泳池连 Cabana 和平台, 二楼及地下室均配备洗衣房。主层 10 呎, 二楼及地下室 9 呎。全屋木地板通铺, 带室内电梯, 豪华尽显。二楼共四个大套房, 有 2 间配备 Sitting area, 格局方正, 开间明亮。超大主卧有宽敞休息区, 有大容量步入式衣橱 (内置 Organizer), 豪华 5 件套卫浴间包括按摩玻璃淋浴房和地毯。走出式地下室 9 呎楼底, 影院厅, 娱乐区, 健身房, 洗衣房, 桑拿房...



售价 \$218 万

Lake Scugog 湖边别墅

Port Perry 湖边现代风格 4+2 房 5 卫三车库滨湖别墅出售啦! 背靠 Lake Scugog, 81' x 227' 方正大占地, 83 呎宽湖岸线, 风光旖旎。地上 3300 呎 + 完成步出式地下室, 长车道可停至少 6 车。屋内空间开阔, 光线明亮, 装修高级考究。主层 10 呎, 楼上 9 呎楼底。后院超大木台, 有自己的码头和船屋船。



售价 \$88 万 8

密西沙加镇屋

密西沙加 Dixie / Burnhamthorpe 新裝修 4 房 3 卫双车库独立屋出售, 带完成地下室, 车道停 1 车。屋内重金升级, 全屋木地板通铺, 加装 Pot Lights, 开放式现代化厨房带早餐台, 加装 Valance Lighting 和瓷砖档板, 带全套不锈钢厨房电器, 石英台面。二楼共 4 个房间, 宽敞主卧带 3 件套现代化卫浴间, 可直接步出露台。所有卫生间均升级为石英台面和自带可调节灯光 LED 灯。带完成地下室, 带大型壁炉和多处大型壁龛。带大量开放式空间, 可做儿童游乐场等等。带大型步入式衣橱可改造成四个房间。超东开阔后院, 绿植众多, 春季景色美丽。举步大型公园 / 社区活动中心和图书馆。出门即公交站, 驱车可快速驶入 Hwy403, Hwy401 和 Hwy427。

楓華傳媒

財富舞臺 · 凝聚精彩

Fenghua Media

楓華傳媒集團 (Fenghua Media Group Inc.) 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。立足于加拿大第一大城市多倫多, 通過旗下第一品牌雜誌《投資周刊》、官方網站“加中資訊網”和“加中資訊網”微信公眾號以及 YouTube 等社交媒體群, 報網互動, 致力打造三位一體的全媒體傳播平臺, 將影響力擴展至安大略省、加國全境乃至輻射整個北美地區和中國內地市場。

與您攜手共創美好未來

416.901.9968 E-mail: ccfenghua@gmail.com / Web: ccpeople.ca | ccfenghuamedia.com
250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6



微信公眾號



ccpeople.ca

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 英迈投资 创始人

加中商业加油站协会 协会发起人

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



创造财富

让投资专才为您代劳

月月派息

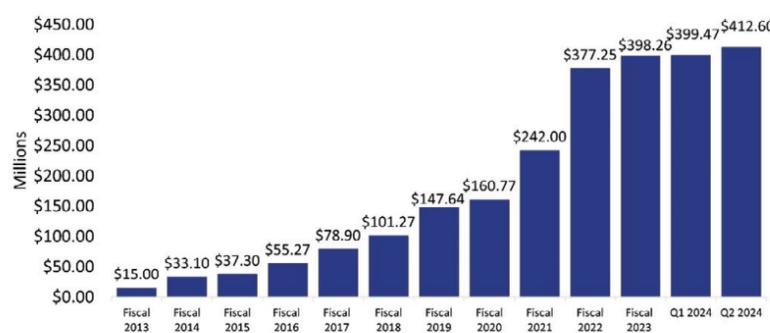
目标年收益率高至 **10**%*

景泰资本旗下的3个房屋抵押贷款基金，投资于以房地产作为抵押的贷款组合，每月派息一次，提供稳定而可观的现金流，保值增值，可通过RRSP或者TFSA账户持有。

景泰成立于2012年，发展到三个抵押贷款基金，资产管理规模已超过4.12亿加币

	成立日期	基金架构	投资策略	资产管理规模	目标回报
GCOM	2023年1月	开放式互惠基金信托	商业贷款	5221万加元	10% (单利) 10.47% (复利)
GREF	2021年6月	开放式互惠基金信托	民居贷款	1.45亿加元	7% (单利) 7.22% (复利)
GMIC	2012年10月	房地产抵押贷款投资公司	民居、商业贷款	2.14亿加元	8.75% (单利) 9.04% (复利)

资产管理规模



立即扫码，注册了解更多

景泰成立于2012年，是获得卑诗省金融服务管理机构（BCFSA）许可专门从事房屋贷款及其它相关资产管理的贷款经纪公司，有超过10年成功房贷投资经验，所管理资产近\$4亿加元，往绩斐然，有目共睹。

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

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

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

电话: 604-638-1580

电邮: info@gentaicapital.com

免费长途: 1-855-982-6699

电话: 905-597-6606



* This investment is only for investors by way of a prospectus exemption such as the Accredited Investor exemption. This is not a solicitation for sale or purchase of security, without the appropriate exemption documents being provided to perspective purchasers. The information enclosed is for informational purposes only and is not a solicitation as to any investment product. This information is inherently limited in scope and does not contain all of the applicable terms, conditions, limitations and exclusions of the investment described herein. The indicated rates of return are the target annual total returns. The performance data provided assumes reinvestment of distributions only and does not take into account sales, redemption, distribution or optional charges or income taxes payable by any security holder that would have reduced returns. Distribution is not guaranteed and is not covered by the Canada Deposit Insurance Corporation or by any other government deposit insurer. There can be no assurances that the full amount of an investment in this security will be returned to an investor. Past performance may not be repeated.



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



NU STREAM | JOHOME

2024



Walter L.K. Lui
President, Broker of Record

Wells Peng
Founder, CEO

Herman Yuan
SVP, Salesperson

NU STREAM

新时代 新风口 新平台 REAL ESTATE NEW ERA NEW WINDFALL NEW PLATFORM

新 趋势 · 精英 队长



虚位以待

微信客服



微信公众号



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

416.333.1111 admin@nustreamtoronto.com

NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

Main Office: 140 York Blvd, Richmond Hill, ON L4B 3J6 | Mississauga Office: 30 Eglinton Avenue W #401-#35, Mississauga, ON L5R 3E7



瑞邦資產管理公司

Respon Wealth Management Corp.

2023年榮膺資產管理行業世界權威組織百萬圓桌終身成就，
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优配置分解
- 家庭財富傳承稅務減免

瑞邦6月講座主題

6月20日：普通投資者如何避免被收割的命运？提前规划加拿大遺產遺囑設立資產屏障！

時間：1:30PM (多倫多)

講座形式：線上

報名電話：

溫哥華聯系電話：778-989-8739 (Christy)

薩省聯系電話：306-881-3897 (Francis)

多倫多聯系電話：416-889-2999 (Wendy)

respon.office@gmail.com



2024瑞邦金融慈善夜



總經理特魯多先生與廖子蔚總裁



2023 瑞邦杯溫哥華華人業餘高爾夫隊隊際公開賽

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

6月20日



歡迎掃碼報名

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，著有金融專著。業績傲視同儕，2018年前連續十年蟬聯加拿大London Life (倫敦人壽) 全國排行榜，2018年至今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，成就達84個國家同行世界頂端！

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

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

張裕榮 Edward Y.W. Cheung 律師

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

Headquarters

TORONTO OFFICE : 101 Sheppard Ave, East, Toronto ON, Canada M2N 3A3 Tel.: 416-889-8999/416-874-0180

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

高端定制 安心無憂 歐洲工匠 一流手藝

BENESTONE

摩石建築

Build for GTA Since 2002

自 2002 年起為大多地區翻建



Hoggs Hollow 超豪華全獨立 新开工
Yonge / York Mills Rd.
8000 呎, 电梯, 加热旋转车道.



北約克豪華全獨立 新开工
Bayview / York Mills Rd.
5000 呎, 电梯, 双空调, 加热车道



北約克豪華全獨立 新开工
Don Mills / Sheppard E.
4000 呎, Ravine, Walk Out 地下室.



萬景豪華全獨立 新开工
Hwy 7 / McCowan
豪華現代兩層全獨立, 約 4100 呎.



萬景豪華二層全獨立 新开工
Yonge St. / John St.,
豪華現代兩層全獨立, 約 4500 呎.



Keswick 豪華全獨立 新开工
Metro Rd., N. / Pollock Rd.
3700 呎, 4 房 4 廁, 面湖



York Mills 豪華全獨立 新开工
York Mills Rd. / Don Mills Rd.
10,000 呎, 4 房 4 廁, 电梯, 加热车道和地下室



Bedford Park 豪華全獨立 新开工
Yonge St. / Wilson Ave.
2200 呎, 3 房 3 廁, 鋁合金門窗, 現代風格



市中心豪華全獨立 新开工
Dundas St E. / Coxwell Ave.
豪華兩層全獨立, 約 1200 呎.



士嘉堡豪華全獨立 新开工
Kingston Rd/McCowan Rd
豪華兩層全獨立, 約 4300 呎.



北約克豪華全獨立 在建
Lawrence / Don mills,
豪華兩層全獨立, 約 4000 呎.



北約克豪華全獨立 新开工
Bayview / Sheppard
豪華兩層全獨立, 約 4300 呎



萬景豪華全獨立 新开工
Yonge / Steeles,
豪華現代兩層全獨立, 約 3600 呎.



密市豪華全獨立 在建
Hurontario St/Lakeshore Rd,
豪華兩層全獨立, 約 5000 呎.



北約克豪華全獨立 在建
Lawrence Ave/Bathurst St.,
豪華兩層全獨立, 約 4300 呎.



列之文山豪華全獨立 在建
Yonge/King Rd.,
豪華兩層全獨立, 約 5200 呎.



萬景豪華全獨立 在建
Markham Rd/Hwy7,
豪華現代兩層全獨立, 約 3500 呎.



士嘉堡豪華全獨立 在建
Midland Ave/Huntingwood Dr,
豪華兩層全獨立, 約 4200 呎.



列之文山豪華全獨立 在建
Bayview/Major Mac,
豪華兩層全獨立, 約 4000 呎.



列之文山豪華全獨立拆一建二
Yonge/King Rd,
豪華兩層全獨立, 每棟 4000 呎.



北約克豪華全獨立 完工
Yonge/Sheppard E.,
豪華兩層全獨立, 約 4000 呎.



北約克豪華全獨立 完工
Yonge / Finch Ave W.
4100 呎, 4 房 4 廁, 加热游泳池, 邻靠公园



北約克豪華全獨立 完工
Don Mills / Sheppard E.,
豪華兩層全獨立, 約 3900 呎

自建豪華和投資新房講座
30 Leek Cres #102, Richmond Hill

9 个名額

2024 年 6 月 22 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



微信公眾號



加中資訊網

- 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183期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 A1 精彩·導讀 (Topic Introducing) 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

焦點訪談 A4-A5

2024年多倫多地產投資分析(下)

封面故事 A6-A8

靠譜做人，專業做事！

——專訪地產投資規劃師、舒適置業聯合創始人、副總裁 Jason Gao

開發商界 A9

IRCC 官宣，這九類移民申請加速： 境內申請人機會更多

行業動態 A12-A13

CIBC 堅稱：央行 2 周后一定會降息！ 利率明年跌回至 2.75%！

楓華特稿 A22-A23

2024 “卓越慈善之夜” 聯合國兒童基金會慈善晚會隆重舉行！

社區生活 C1

用琴鍵迎接夏天

——李德倫音樂基金會鋼琴獨奏音樂會將於 6 月 2 日舉行！

LITIGATION LAWYERS

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



Y. LIU LAW FIRM

焱律師事務所

想离吗？ 以合为奉

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
F: 905.604.5531

E: lawyer@liuyan.ca
W: www.liuyan.ca

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



Wendy HU
Paralegal

马律师
Maryam Abdulhaq

焱律师
Yan Liu

曾律师
Selina Zeng

Nirmala
Armstrong

加拿大統計局數據顯示：租金上漲趨緩

本刊訊

加拿大統計局 (Stat Can) 數據顯示，4月份消費者價格指數 (CPI) 中的租金部分大幅放緩。BMO在給投資者的一份研究報告中解釋說，月度變化並不是表明經濟即將放緩的唯一數據點，人口增長放緩和新供應的注入也被認為有助於進一步降低租金。

加拿大租金漲幅終於開始放緩

在經歷了有史以來最大的繁榮之一之後，加拿大的租金終於開始放緩。4月份CPI的租金部分上漲0.5%，目前價格比去年上漲8.2%。雖然還沒有止漲，但這是一個開始。

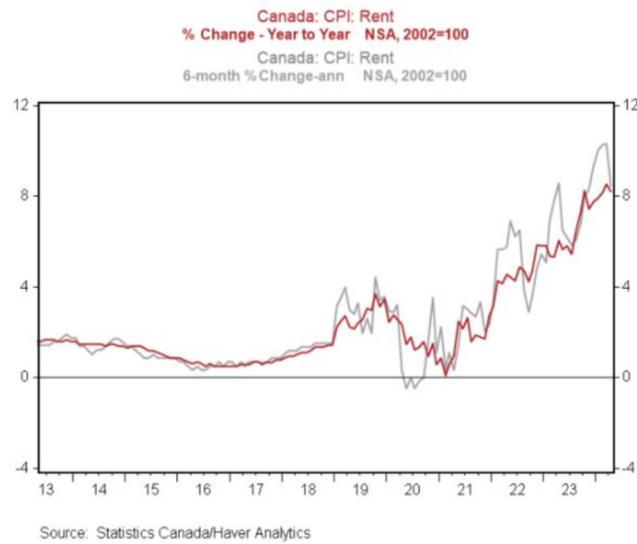
BMO的經濟學家雪莉·考希克 (Shelly Kaushik) 表示：“加拿大租房者可以鬆一口氣，因為通脹的最大推動因素似乎正在趨緩。儘管截至4月份租金通脹率仍高于8%，但自2021年移民回歸以來（且隨後幾年均有所上升），租金通脹率已從明顯的上升趨勢趨于穩定。”

加拿大租金價格剛剛低於

20世紀80年代以來的最高增長率增長雖然沒有太大變化，但該銀行正在綜合考慮一些數據點。租金年增長率比3月份下降0.3個百分點，當時已達到80年代中期以來的最高水平。雖然一個月並不是一種趨勢，但數據顯示6個月的年化增長率在此期間下降了2個百分點，略高于12個月的趨勢。如果跌破5月份數據，這是短期壓力釋放的第一個迹象，會導致經濟減速。

把純粹的定量數據點與人口減少和供應增加相結合。考希克解釋說：“未來還有更多樂觀的理由。預計從今年年底開始，人口增長將放緩至更易於控制的速度，從而限制需求。此外，隨着創紀錄的高建設率在中期內實現，供應量有望增加。”

她還認為這會轉化為通脹方面的好消息，央行多次提到住房成本是通脹問題，雖然仍處於高位，但快速減速肯定有助於緩和總體通脹。



大多倫多地區房地產總體引領全國趨勢，最近該地區的租賃市場突然降溫，租金略有下跌，且該地區的租賃空置率目前明顯高于大流行前。

華旗金融專注貸款20年，任何貸款需求，歡迎聯絡：416-855-4565，office@monest.ca

大批開發商暫停項目 4月份安省新房建設速度驟降37%

本刊訊

成本不僅會降低購房者的需求，較高的利率也會推高開發商的成本。

安省的新房建設速度已降低至2018年以來的最低水平，這使安省政府距離實現住房目標更加遙遠。

根據加拿大抵押貸款和住房公司 (CMHC) 報告的最新數據，4月份安省城市地區的新屋開工量比去年同期大幅下降了37%。

經濟學家認為，未來幾個月經濟放緩沒有好轉的迹象，因此新房建設可能在2024年面臨更嚴峻形勢。

CMHC安省南部首席經濟學家 Anthony Passarelli表示：“在今年剩餘時間裏，我們預計該省的新屋開工量將繼續呈下降趨勢，尤其是大多倫多地區。”

這並不是安省獨有的問題。道明經濟預測，全國新屋開工量將在今年剩餘時間內繼續下降，反映出多倫多等主要市場預售疲軟、建築成本上升和利率高昂的現狀。

上個月，安省開工建設了5,589套房屋，數量少于2018年以來的所有4月份的數據。

多位行業專家表示，利率是推動新建築放緩的主要因素。較高的貸款

大批開發商暫停項目

安省住宅建築商協會首席執行官 Scott Anderson表示：“有時人們會忘記，開發商還需要為這些大型項目融資。”

Anderson表示，利率上升削弱了開發商在2021年和2022年住房建設熱潮期間積累的樂觀情緒。

Anderson說：“以前看起來確實可行的項目現在可能不那麼可行。”

公寓市場分析公司Urbanation最近報告稱，大多倫多和漢密爾頓地區60個總計超過21,000套的新項目已被無限期擱置。

根據Urbanation的數據，2024年前三個月這兩個地區的新公寓銷量創下了自2009年初全球金融危機最嚴重時期以來的最低季度總額。

Urbanation的報告指出，“除了2009年初的短暫時期外，自1990年代末以來，新建公寓的銷售量從未如此低。”

“情況會變得更糟”

安省住宅建設委員會總裁兼首席執行官Richard Lyall表示，雖然利率上升是一個關鍵因素，但住房負擔能力危機已經醞釀了數十年。

Lyall在接受採訪時表示：“銷量大幅下降，開工率下降，住房供應量將會下降，而且情況會變得更糟。有時你必須先觸底，然後才能重新開始建設，而我們還沒有觸底。”

CMHC項目顯示，第一季度的施工進度使得安省城市地區到2024年的住房開工量僅為77,920套。這將比2023年下降15%，也是自2020年疫情開始以來的最低數量。

從全省範圍來看，下降的主要原因是多單元住宅建設的停滯。

根據CMHC的數據，安省4月份非獨立式住宅（包括多單元公寓、鎮屋等等）開工量為4,587套，比2023年同月下降41%。

上個月，獨立屋開工數量為1,002棟，較2023年4月的1,088棟略有下降。

儘管如此，這並不意味著單戶住宅建築行業是健康的。渥太華大學智能繁榮研究所智庫Mike Moffatt指出，今年第一季度，安省非多單元住房開工總數不到5,000套，這是本世紀

第三次出現這種情況。

安省政府3月份提出的預算預計2024年新屋開工量將少于安省上一年的開工量。

經濟衰退促使開發商和一些經濟學家敦促政府採取措施降低新建築的成本。

在上周的立法委員會聽證會上，Anderson提出了擔憂。“在住房危機中誰提高開發費和稅收？”Anderson問道。

多倫多兩居室公寓單元的開發費用總計68,500元。

與2023年4月相比，安省上個月新屋開工量下降，主要是由於多倫多和大多倫多地區下降了38%，這兩個地區通常占該省新屋開工量的一半以上。

安大略省第二大城市中心的新屋開工量下降幅度更大，渥太華4月份與2023年同月相比下降了58%，漢密爾頓下降了91%。

基奇納-滑鐵盧-劍橋、倫敦和溫莎等較小城市地區的開工量有所增加，這些地區的開工量合計超過1,200處，占全省總數的20%以上。

來源：加拿大房產投資

私人信貸市場資金過剩：投資機會前景光明



本刊訊

近年，私人信貸市場的迅速崛起帶來了一個令人意想不到的問題：手中的現金太多，但投資機會不足。

所謂的“幹火藥”——即承諾給私人信貸基金，但尚未被用於投資的資金，已達到創紀錄水平。

這部分原因在於收購公司的資本需求仍然不旺盛。此外，銀行的杠杆融資部門也在努力重新爭奪業務，導致私人信貸經理之間出現了激烈的競爭。

Achilles Management的負責人 Sachin Khajuria指出：

“私人信貸市場中資金供應過剩而需求不足的情況，一些私人信貸經理為了爭取交易開始競相提供更有利的條件，他們競相提高資金利用率，以吸引更多的借款人並贏得交易。”

為了贏得交易，私人信貸經理們開始提供更低價格，並放棄了一些關鍵的投資者保護措施。

最近幾周，貸款者提供了一些市場上最激進的融資條款。

例如，上個月一組私人信貸提供者為EQT AB收購供應鏈風險管理軟件提供商Avetta提供了一筆貸款，利率比SOFR高4.5個百分點，這在歷史上屬於最低之一。

儘管市場競爭激烈，部分機構仍採取了謹慎的措施，如HPS Investment Partners選擇限制其基金的資金流入，以便在面對不利的交易條件時有更大的靈活性。

然而，私人信貸市場的優勢依然顯著。

首先，私人信貸通常提供比傳統銀行貸款更高的回報，並且為企業提供了更靈活的融資選擇。

對於一些中小企業來說，這些資金至關重要，因為它們可能無法從傳統銀行獲得所需的資金。

總之，雖然私人信貸市場目前面臨挑戰，但其長期潛力依然強勁。

投資者不必對當前的市場環境感到恐懼，相反，應看到其在經濟中的獨特價值和未來的發展機會。

來源：中凱金融



A Branch of Sound Insurance Service Inc.

安泰保險

共創輝煌
保險新天
地台



宏泰金融集團

代理逾50多家

誠聘保險經紀

- 1 業內最佳佣金待遇与补贴
- 2 专业团队负责职业发展指导和培训
- 3 舒适，团结，有活力的工作环境
- 4 全面而有竞争力的保险合同
- 5 先进及高效的报价平台
- 6 支持创建团队发展

- ✓ 佣金高
- ✓ 培训好
- ✓ 支持强
- ✓ 产品多

APPLY NOW

416-738-4699, 416-818-1918

免费辅导

保險牌照考試

RIBO LLQP

可持雙牌

*多家主流保險公司頂級MGA
*全國9大省份均有分行

905-290-3388

汽車 房屋 商業 旅遊保險

人壽，重病，傷殘，健康保險，RRSP

Unit 210, 3190 Steeles Ave E, Markham, ON L3R1G9

2024年多倫多地產投資分析(下)

03、高利率的時候 不適合投資房產嗎?

目前的利率水平，與2008年時差不多。2008年4月時，3年期固定利率是7.2%，現在是5.3%左右。2008年時，多倫多市中心一臥室CONDO市價25萬，市場租金1372；目前一臥室CONDO市價為68萬，租金2450。16年來房價漲幅174%，租金漲幅80%。當年，在高利率時買入一臥室CONDO，首付5萬，即可鎖定當時的房價，等待房價和租金上漲。當時，5萬元投資的回報是多少我們并不知道，只知道投資成本很高。今天面臨的情況也一樣，所以說利率高的時候不適合投資房產，並沒有依據。2008年到現在，利率經歷了兩輪大幅下降，16年來的平均利率應該遠低於7%。今天要投資多倫多市的一居室CONDO，首付最低14萬，這筆投資的成本我們能算出來，但收益是多少并不清楚，更不知道利率走向，因此無法判斷這筆投資是否值得。如果你有14萬現金，現在考慮投資，需要考慮投資到房產中，股票中，還是保險中，需要比較的是機會成本，最終投資什麼，取決於哪項資產的機會成本最小。

地產投資，有別於其他投資的一點是借款能力。即使你認為投資房產機會成本最小，想把14萬現金投資到房產中，還需要銀行批准按揭貸款。地產投資是有門檻的，祇有滿足了貸款條件，才能用14萬元鎖定今天的房價，與租客共同承擔起貸款和其他開支。因此，今天的借款能力是能否進行地產投資的關鍵。銀行的貸款審批政策有一個原則，也可以說是一個盲點，即，你今天的收入水平，銀行認為可以持續30年。換句通俗的話說，就是如果今天能申請到按揭貸款，就能鎖定未來30年的收入，哪怕今天的年齡是64歲。地產投資的能力是有時效性的，此時的房價，以及此時的收入，決定了投資能力，過期不



候。人們普遍誤認為，房價高低，利率高低，決定了地產投資的時機，其實不然，是自己的收入決定了地產投資的時機。

目前，5年期加拿大政府債券收益率是3.7%左右。即，如果加拿大政府發行5年期國債，每年需要支付3.7%的回報給投資人。除非加拿大的國內生產總值GDP每年增長3.7%，否則加拿大財政部是無力支付這個收益率的。政府用什麼支付這個債券收益給投資人呢？有兩個方法，一是加稅，二是印錢。自由黨政府正在通過增加碳稅和提高資本利得應納稅比例來增稅，但抵制的聲音非常大。因此，印錢將是最可行的解決手段。很多人覺得加拿大的房價上漲速度遠超工資上漲速度，加拿大房價有泡沫，早晚會破裂，房價腰斬。這種想法忽略了貨幣貶值這個重要因素。房價每次大幅上漲，都是超發貨幣引起的，次貸危機後貨幣超發，房價大漲；疫情期間貨幣超發，房價大漲，都是因為在貨幣超發期間，有能力借款的家庭把貨幣存入了房子。貨幣超發停不下來，房價上漲就停不下來。房價上漲，與收入是否上漲沒有多少關係，與貨幣超發有直接關係。我在6年前的公眾號文章《房

產是家庭財富的分水嶺嗎？》一文中引用了韓國的一些數據，“韓國房地產在二戰之後經歷了4個上漲期，1965-1968年房價漲38.2%；1975-1979年漲33.4%；1988-1990漲16.3%；2002到2008漲22.8%”，這四次房價上漲，皆因貨幣超發，僅這四次上漲，就固化了韓國的房地產階級。房價不需要天天漲，但時刻要抓牢能夠漂在貨幣洪水之上的諾亞方舟，在加拿大，諾亞方舟就是房產。

最近在網上看到了一句話“現在的房價和租金都已經遠遠超出了收入水平。出租市場，多倫多附近，租給一戶，都是負現金流，這樣的投資已經沒有意義了。”這是對房產投資的一種誤解。分析一下巴菲特式投資理念。每年巴菲特股東大會，都是投資者的一次朝聖大會，但與會的伯克希爾公司股東們，從來沒有從巴菲特那裏拿到過分紅，也就是說，你投資巴菲特的伯克希爾公司，就意味着沒有現金流。是否值得投資，不能祇看現金流，一分錢紅利都不派發的伯克希爾股票，換手率極低，想買的人比想賣的人更多。在多倫多如果貸款80%，首付20%，房子租給一個家庭，負現金流是很正常的，5套

投資房，每年毛租金收入15萬，淨租金收入負1萬，也是很正常的。伯克希爾不派發紅利，就是不讓投資者早早地為投資收入納稅；地產投資也是，負現金流可以平衡一生的收入，因為可以降低當下的應納稅收入，這不是巴菲特的追隨者們或多倫多的地產投資者們傻，而是為了獲取更多的稅後投資回報。如此高利率的環境下，安省的租務政策也給很多房東帶來了困擾，但拋售房產的情況並沒有出現，說明地產投資，這種有門檻的投資，聚集了一批接受巴菲特式投資理念的投資者，他們理性，有遠見，有負現金流承受能力，對貨幣政策有着清醒的認知。順便說一句，巴菲特在今年的股東大會上說，他不擔心美國國債的總量，但提醒投資者注意貨幣貶值問題。美國10年期國債收益率4%，而美國不可能保持GDP每年增長4%，支付國債利息需要大量印鈔，必定導致貨幣貶值。巴菲特全資持股和部分持股的63家公司，都是現金洪水中的諾亞方舟，水漲，船高，祇有牢牢抓住這些資產，才不會被淹沒。洪水只會越來越大，洪水退了，就是通縮，經歷通縮的國家，物價雖然降了，但生活水平比物價降得更快。絕大多數

持有多套房房的投資者們，不追求落袋為安，一旦出售了房產，再投資的機會成本都大於長期持有房產，因此不到退休不會輕易賣房。

高利率時期，政府發行新債務的成本也高，國債收益率高於GDP的部分需要印鈔來還債，貨幣洪水就在不遠處等着我們。過去20年是這樣，未來20年也如此。所以我不相信加拿大房價會停滯20年的說法。利率不是投資房產的決定因素，其背後的邏輯雖然複雜，但不難理解。

04、本文涉及的 幾個經濟學概念

加拿大聯邦政府和多倫多市政府推出的各種政策，都是鼓勵低租金的政策，是在人為地幹預市場供需關係。在政府的努力下，市場資源會被政策激勵去建設多單元出租房，以及廉租房，同時，新建商品房的數量就會減少。這種宏觀調控行為，在經濟學裏被稱為“擠出效應”，會通過市場傳遞機制，導致另一種商品的稀缺。廉租房多了，商品房就少了，因為資源是有限的。政府擠占資源的領域，市場上的供需矛盾就會更大，具體拿多倫多來說，就是廉租房增加的同時，可出售的商品房會減少，導致商品房的房價上漲。

2023年以來，多倫多的分租情況惡化，出現了經濟學裏一種比較罕見的需求曲線。具體來說就是，當價格足夠高的時候，需求會轉變成供給，需求曲線在與縱軸的焦點處轉為供給曲線。例如，下雨天，你不想開車出門，想叫一輛UBER，打開應用時發現是每公里50加元的天價，於是決定取消要出門辦的事情，然後開着自己的車去UBER司機。這就是一種需求轉為供給的特殊曲線，祇有在價格足夠高時才出現。多倫多租金猛漲，一些本來自己住着都很擠的家庭，決定出租一個房間給更需要的人。

這種罕見的需求轉供給曲線，在多倫多租房市場出現了，說明租金漲幅之大，足夠把需求轉變為供給，多倫多依然是來加拿大的新居民追求美好生活的目的地。

有人建議地產投資者把“舊房”賣掉，買入沒有租控限制的“新房”，這可能不是一個好的建議。房東與房東是競爭關係，房東與租客是合作關係。房東之間的關係，在經濟學裏被稱為“非合作博弈”。即，房東之間不合作，而是競爭。房東與租客合作，則可以達到一種均衡。在經濟學中，這種均衡被稱為“納什均衡”，或“非合作博弈均衡”。聲稱“新房”不受租客限制，所以租金更高的人，需要深入學習博弈論，或增長實戰經驗。租客更喜歡有租控的房產，因此，“新房”并不受租客偏愛，這一點，無論從理論推演還是從實戰經驗，都可以得到證實。開發商與開發商之間也是非合作博弈，因此才會出現新房扎堆交房的現象，要想在短時間內達到納什均衡，買家需要付出代價。

經濟學在要不要講理想方面分兩派，一派是實證經濟學，一派是規範經濟學。實證經濟學從哲學角度來說是研究應然的，與理想無關；規範經濟學從哲學角度來說是研究應然的，有着強烈的理想主義。實證經濟學研究的是經濟活動實際是什麼樣；規範經濟學研究的是經濟活動應該什麼樣。在特總理和鄒市長眼裏，祇有規範經濟學，即，加拿大人應該都有房子住，而且租金還不能超過收入的三分之一。具體怎麼實現這個理想狀態，按照他們設計的方案走就行。讓我們大膽地假設一下，如果他倆繼續連任20年，20年後的加拿大會是這樣的：與德國今天的住房情況一樣，即，房屋自有率52%，有48%的家庭住在政府提供的廉租房裏，與德國不一樣的是，部分加拿大的家庭領着全民基本工資，不用

上班，精神空虛的時候可以吸一吸生物化學制品。實證經濟學有對錯之分，因為可以通過事實檢驗；規範經濟學沒有對錯，祇講理想，無法檢驗。一個人，既可以信奉實證經濟學，也可以同時信奉規範經濟學，一點都不違和。大衛李嘉圖就是這方面的典範，李嘉圖認為地主的收入太高了，建議政府給地主加稅，同時他自己買入了大量土地。我們也可以與特總理和鄒市長一道暢想加拿大住房的美好未來，同時買入房產。德國雖然房屋自有率祇有52%，但房價依然在上漲，因為努力買房的人希望擁有房地產財富。加拿大目前房屋自有率是66.7%，還有很大的下降空間。降低加拿大人房屋自有率，是特魯多政府住房計劃中雖然沒有明說，但却是必然的結果。好在我們已知德國的情況，即使降低房屋自有率，也不會導致房價下降。

結語：

多倫多房地產市場看似紛繁複雜難以理解，但依照經濟學思維模式分析之後，我們依然可以厘清頭緒。從經濟學最基本的供需關係，理想主義者介入市場的後果，以及市場博弈等樸素的原理出發，可以看出，市場，依然會主導房價和租金，多倫多未來20年與過去20年相比，不會有根本性變化。政府支持的廉租房不是多套房地產投資者的競爭者，多倫多一臥室CONDO租金2450元，而去排隊申請廉租房的家庭祇能負擔得起1500元的租金。機構投資者正在建設的多單元公寓是多套房地產投資者的直接競爭對手，但機構投資者的熱情將會被新的資本利得徵收範圍勸退，以前機構投資者資本利得的50%計入納稅收入，新財政案通過之後，這個比例漲到了66.7%。個人投資者享有資本利得收益25萬元50%納入應納稅收入的政策，相比機構投資者來說，家庭投資者稅後收益更大。目



著名房產專家 王紅雨

前多倫多樓花銷售市場非常慘淡，其中一個重要的原因就是多倫多市政府的撒沙子政策大大提高了建築成本，導致新房定價太高。多倫多市周邊的城市反而因此受益，很多開發商已從416區轉戰到了905區。416區新CONDO的供給在未來幾年裏會出現大幅減少的現象。對於多套房投資者來說，熬過今年的新房硬著陸，前面就是曙光。房產投資者，和持有巴菲特公司股票的股東一樣，應該是不依賴現金流生活的一批人。巴菲特公司的投資者無法通過資本虧損抵稅，祇能延稅，而多倫多的地產投資者不僅可以延稅，還能通過負的淨租金收入抵稅。大部分房產投資者，是有理性的價值投資者，清楚地知道貨幣貶值是無法避免的，儘管有時非常艱難，仍然長期持有抵抗貨幣貶值的資產來抵抗通貨膨脹。

經濟學家弗蘭克·奈特說，沒有不確定性，就沒有利潤。投資大師霍華德·馬克斯說，我們對歷史的回顧，以及對未來的預測，都是為了確定今天所處的位置，為今天的決定提供依據。現在有能力做地產投資却由於目前的高利率而猶豫不決或者對地產投資失去信心的人可以問一下自己，假如你能穿越回2008年高利率的時候，你會投資多倫多的地產嗎？



靠譜做人，專業做事！

——專訪地產投資規劃師、舒適置業聯合創始人、副總裁 Jason Gao

本報記者 梁曉敏 採訪報道

本期楓華傳媒集團《投資周刊》封面人物主人公是地產投資規劃師、舒適置業 (SMART SOLD REALTY BROKERAGE) 聯合創始人、副總裁 Jason Gao。

提起 Jason Gao，在加拿大多倫多地產業內耳熟能詳：2024年3月29日由舒適置業策劃和成功舉辦的多倫多首屆華裔地產經紀峰會極具影響力，峰會上 Jason 風采照人；作為加中地產投資總商會理事，在地產業內大型活動和慈善公益活動中，也常常看到 Jason 榮譽綻放，曾榮獲頂尖經紀榮譽表彰和地產院士稱號，尤其其他

是2022年 CCRPA Yee Hong Heroes Appreciation 頤康表彰地產商會百萬善款首批捐贈者之一，當時第一批35位 YEE HONG HEROES 慈善英雄為百萬善款項目捐獻了第一筆近十萬加元的善款，Jason 榮獲首批 YEE HONG HEROES 頤康慈善英雄證書；熟悉 Jason 的另一個途徑則是在大多倫多地區各個社區街巷經常會看到 Jason Gao Open House 插牌……點點滴滴中，便可窺見 Jason Gao 這位地產領軍人物，以其勤力專業精神和高尚風範與格局成就他的非凡人生！

記者曾參加舒適置業兩屆年度頒獎晚會，採訪中深深感悟到舒適置業快速發展的精髓，舒適置業每年都尋

求突破，追求更高更好更進步！日前記者如約走近舒適置業公司，傾聽舒適置業聯合創始人、副總裁 Jason Gao 分享他的地產從業精彩故事，分享與公司領導層團隊齊心協力共同打造舒適置業的輝煌篇章。

銘記初表格局遠大 凝心聚力譜寫華章

2022年11月，Jason Gao 與 Sue Zhang 這兩位地產業內精英強強聯手，聯合創辦舒適置業 (SMART SOLD REALTY BROKERAGE)。

談到為什麼做公司？Jason 坦言：“我和 Sue 聯合創辦舒適置業之前都各自有 Team 團隊，深知團隊優勢之所在。因為一個人再能幹一年也就服務幾百個客戶，做公司眾人拾柴火焰高，我們強練內功培訓好每個經紀，當公司發展到一兩百名以上經紀時我們就可以服務成千上萬客戶，這是毋庸置疑的事實。我們希望我們高品質的服務標準可以透過公司的經紀團隊來影響到整個行業，從而提升整體經紀行業的服務標準，更廣泛的提升服務質量，這就是我們做公司的初衷。”

談到公司管理與發展，Jason 興致勃勃地介紹道：公司管理層強強聯手，公司在不斷發展壯大。就在今年

公司年會前夕，業內頂尖經紀 Shanna Lu 加盟舒適置業擔任公司副總裁。公司經紀達62人，按去年增長模式，到今年年末突破百名指日可待！公司發展注重多元，我們也在學習一些西人地產公司做得好的方面，我們不僅僅局限于華裔地產經紀，也有其他族裔如韓國、俄羅斯、伊朗等，我們會招聘更多其他族裔經紀。很多人都在關注着舒適置業的成長，也歡迎更多志同道合的地產同仁加入舒適置業！

舒適置業提供整體一條龍地產服務，主打業務包括二手房買賣、樓花交易、商業地產和物業管理等，基本涵蓋了大部分市場服務訴求。公司整體目標明確，通過團隊作戰取得驕人業績，未來可期！

“舒適置業主要特色和強項就是做 Listing，公司擁有一整套非常成熟的做 Listing 體系。” Jason 介紹說，“我和 Sue 的業務重點都是做 Listing，深諳怎麼做？如何上量地做！根據第三方官方數據統計，公司自成立以來，舒適置業在 MLS 上的買賣金額 (Transaction Dollar Volumes) 位於整個 GTA 地產經紀公司的前 7.78%；買賣數量 (Transaction Number Volumes) 位於前 9.64%。就在舒適置業成立一年之際已正式躋身于全 GTA Top 8%！我們買房速度比平

均市場快28%，售出價格比平均售價高5.35%！舒適置業經紀們幫業主們平均每單多賣了五萬六千加幣。希望所有想做 Listing 的經紀加盟舒適置業，通過學習能夠更好地提升業務素質、提升業務量。”

Jason 強調指出，“我們希望把舒適置業打造成為有價值有發展潛力的地產公司，我們的價值就是給我們的經紀提供價值，經紀學到了就能更好地服務更多的客戶！更希望把我們公司的服務理念和工作體系傳達出去、發揚光大。

很多新經紀喜歡加盟到舒適置業，是因為我們有成體系的培訓。今年特別推出“百堂大課”培訓項目，每周兩到三次培訓雷打不動，邀請業內嘉賓和公司 Manager 進行密集培訓。百堂大課內容都是實戰分享、幹貨滿滿，而且舒適置業的培訓面向公司內外所有地產經紀。

據 Jason 介紹，公司計劃通過一年時間，通過百堂大課培訓體系，分享一系列精煉濃縮的實戰性總結，讓更多的經紀專業技能和服務品質得以提升，專業高效做事，也更能深入了解舒適置業。

明年百堂大課將開展第二輪，錯過的經紀明年還有機會參與學習。Jason 日前代理的豪宅 (6 Bernadotte Dr, Markham) 於5月9日上市後，Jason 將這個豪宅列入“百堂大課”第34講的培訓主題——豪宅品鑒，5月10日下午13:00pm-15:00pm，Jason 為前來參加 VIP Open House 活動的經紀們

“逆風翱翔，成就卓越”為核心主題，這是一場聚焦業內面向所有經紀的峰會，在業內產生很大的影響力！” Jason 總結說，“舒適置業舉辦本次峰會旨在通過舒適置業帶動整個行業，帶動其他的公司和更多的經紀一起共同提升！從行業角度，本次峰會打破公司的壁壘，弘揚正氣，共同往好的方向努力，調動各公司之間同行之間共同探討如何解決問題，如何讓經紀以更高效更好的服務品質服務客戶！我們最基本的共識就是：希望大家整體提高！互相促進！尤其希望能與更多有影響力的規模企業攜手并肩共同成長，在整個加拿大打造更大的影響力！”

幸運成功絕非偶然 厚積薄發百戰不殆

成功看似很幸運，事實上“幸運絕非偶然”。透過 Jason 學術背景和兢兢業業日夜打拼的從業精神，足以詮釋出他的成功秘笈。

Jason 是個理工男，2009年移民加拿大之前曾在國內新浪網等大公司做互聯網和手機軟件研發等工作，擁有十幾年 IT 背景經驗。在新浪網上班期間曾到英國攻讀碩士畢業，極具英文語言優勢，所以移民加拿大很快融入社會，發展自己喜歡的事業更是順風順水。

登陸加拿大之初，Jason 在 IT 行業很快應聘一份專業工作，在 DT、萬錦等 IT 公司做到經理職位。機緣巧合，由於對房產投資感興趣，工作之餘特



講豪宅！百堂大課系列培訓讓經紀們受益匪淺，一致認為非常接地氣，學以致用，遵循這些實戰經驗分享，成功率能顯著提高！

Jason 感言：因為知道和做到是兩件事情，很多人知道了但很難做到！我們公司還有更好的實戰培訓體系能夠為經紀提供具體的案例練習，Team 互相督促讓你做到！舒適置業具有專業凝聚力，這也正是公司成長速度較快、贏得市場和客戶認可的原因之一！

“舒適置業今年3月成功舉辦的多倫多首屆華裔地產經紀峰會，以

別喜歡研究房地產市場。做地產經紀之前曾有過幾次自住房、投資房買賣換房的經歷，也熱心幫助國內的朋友買房賣房。正是在朋友的點醒之下，Jason 順利考取地產經紀牌照，由於深諳互聯網營銷與運營的精髓，對他從事地產行業很有幫助。

因為熱愛所以痴迷。Jason 後來毅然辭掉那份令人羨慕的高薪工作全身心投入地產，勤力的 Jason 從一個新經紀快速成長為業內精英，取得每年100單以上的卓越業績，曾榮獲加中地產投資總商會頂尖經紀表彰、公司年度頒獎時更是屢獲殊榮！



業績卓越心懷感恩 學無止境專業做事

時光荏苒，Jason 在成功的光環中繼續砥礪前行，感恩感謝曾經的合作伙伴、團隊以及所在公司給予的幫助，無論身在何處都是一個成長的過程，如今他更珍惜和感激與聯合創始人、公司總裁 Sue Zhang 齊心協力做公司的合作機會。

Jason 感言：其實地產行業并不是按照“你幹多少年代表你做得多好”這樣的評估來論資排輩的，反而是做單量在一定程度上能夠標志着你的專業經驗與能力。比如我一年做100單，與每年做一二十單的老經紀相比，我做一年相當於其做五到八年的量，做的 Case 越多所遇到的客戶以及交易中需要解決的問題就更多，經驗積累會更多！憑借以往的積累和專業支撐，就能以平靜的心態去做好每一單。

正因如此，Jason 練就了如今非常自信的專業技能，無論遇到任何情況的 Case，都能做到泰然自若，房產交易過程中進行透徹分析，最終選擇一個更好的方案和辦法，確保每一單都得心應手讓客戶滿意！

“在房地產行業我還崇尚另一句話：你能承受越大的壓力，就能做到越高的水準！” Jason 說，“因為代理房源多、客戶多，特別是房價價值高的情況下，你所承受的壓力就會更大！而且時間就是金錢！比如我最新上市的一個房源，當天搬家保潔、第二天 Home Staging 拍照，之後迅速

安排上市。做房地產謹記時間就是機會！”

學無止境，學霸型的 Jason 一直在學習的路上從沒間斷過。一旦確定某一個方向在短期內就希望攻克，是他的特性！

他早已考取地產院士證書，尤其喜歡學習和研究商業地產，現在商業地產的比重越來越大，更想在商業方面深造。目前正準備拿下全球通用的 CCIM 認證國際商業地產分析師，據悉這是國際商業地產最頂級的認證，在美國影響也非常大！Jason 現在是 CCIM 學員，去年他完成了 CCIM 課程學習，朝九晚五的上課模式，相當於哈佛地產商學院學位級別的考試，很有挑戰和難度，考試非常嚴謹，預計今年10月他去美國完成最後一個考試。

Jason 感悟到 CCIM 確實學到很多東西，通過參加 CCIM 學習且運用到實踐中非常有效。最近他正在做的商業物業是一個3萬5千尺、1200萬的 Warehouse，這類大規模的物業，如何估價，怎樣跟對方談、跟自己的客戶談？就需要用一套業界公認的方法進行評估與談判，受益匪淺。

Jason 目前被聘請為2024年 CCIM Central Canada Board Director (CCIM 加拿大中國區理事會理事)。據介紹以前參與到這個 Board 的華人份額很少，非常感謝上一屆的 President Susan Wu，CCIM 和現任 President Michelle Leung, CCIM，積極幫助很多真正做商業地產的華人地產經紀進入到這個 Board 擁有學習和發展的



機會。

身為公司副總裁, Jason肩負着公司管理、培訓與招聘, 以及公司經紀的服務等重任, 同時這位地產投資規劃師還奔波忙碌在地產第一線, 走出了一條有口皆碑的專業軌跡! 主要活躍區域在多倫多、北約克、萬錦、列治文山、旺市東部等區域, 經常看到 Jason 插牌 Listing Open House, 堪稱非常活躍的市場達人。Jason 業務主要分兩大部分: 一是住宅買賣, 主要以 Listing 為主, 親自操盤的豪宅則更多, 同時也會根據客戶需求與團隊一起做房花樓花銷售。一是商業地產。Jason 自 2018 年開始做商業物業, 提供商業物業的買賣、出租、管理一條龍服務, 目前做商業地產越來越多。

衆所周知, 商業地產是更小的的一個圈層, 商業地產有很多是暗盤, 有很多 Deal 不是在 MLS 上成交的, 根本不在平臺上發布。Jason 說, “前段時間代理的一塊地 5 英畝就是一個暗盤, 叫價 1.2 億, 當時客戶希望值有點高, 所以現在降至叫價 7900 萬, 這是我個人代理的最大的一個暗盤。”

談到商業物業客戶的不同訴求和特別注意的專業事項, Jason 如數家珍般娓娓道來: 商業物業不僅僅是價格, 最重要的還有把未來的風險降到最低, 避免將來有坑——避坑!

如有的客戶需要買 Warehouse、飯店、Plaza、學校 Office, 首先要進行物業的估值、未來回報率與管理。再如目前市場上需求較大的羽毛球館、籃球館等娛樂型的物業, 挑高要够, 要有足够的 Parking, 另外 Zoning 必須允許。有些客戶要買中央廚房, 尤其涉及 Zoning; 有時幫助超市老板租幾萬尺的海外倉等商業物業。凡此種種都必須提前做好分析與調研。

系。我們畫成幾大塊進行分租, 現在大部分都租出去了, 如前幾天租出一個 15000 尺的室內兒童娛樂中心, 樓上租給一個年輕人網上游戲群體線下基地, 另外還有可以做旅遊、牙醫的 Office 等, 現在我們正在挑選比較適合的客戶。” Jason 興致勃勃地介紹說, “我們希望把這個樓打造成一個生活館, 明年有待於發展成爲網紅樓!”

正因爲 Jason 有強大的商業專業背景, 較大的商業物業交給專業的人士代理, 客戶非常放心。Jason 順利完成一單又一單商業地產交易, 贏得客戶的信賴, 好口碑相傳, 客戶慕名而來。

地產投資規劃師 贏得信賴贏得未來

“我的客戶中大部分是投資型客戶。我不僅爲客戶做房產買賣, 也一直爲自己不斷地投資獨立屋、半獨立、鎮屋、Condo 等, 自己有的物業在做 AIRBNB。” Jason 介紹說, “引用加拿大貸款專家王紅雨的一句話‘躬身入局’, 在投資不同的房產中會面臨不同的問題, 自己首先有一個體驗, 憑借自己的職業經驗, 中間更能區分哪些區域更適合做投資。”

Jason 給自己定義爲地產投資規劃師, 不負其名! 他不單單幫助客戶買一套房, 更多的是給一個家庭甚至一個大家庭的父母兄弟姐妹做地產投資規劃, 給客戶在地產投資方面做整體化布局。

Jason 說: “幾年前我已經開始做這件事, 目前已經有一批固定的家庭是我這類客戶, 通過給他們一些專業建議進行優化整合, 把之前投資較大、現金流不好物業賣掉, 投資現金流好、負債低的物業做重新組合。對

細微之處見精神。客戶越來越多, 後期管理也很重要! 舒適置業是一項重要業務就是物業管理。盡管從業務上講租房不是我們的盈利點, 但是我們一直強調服務與管理, 優質的服務方能贏得客戶的認可, 客戶還會繼續做更多的投資。

Jason 以其強大的專業魅力爲客戶排憂解難, 很多客戶慕名而來, 經過



Jason 的專業指引受益頗多。如目前有的客戶面臨多套房、還貸壓力的困擾之中, 找 Jason 諮詢該如何處理, 他了解情況之後會幫助客戶給出一個科學可行的方案, 在什麼時間點如何操作? 前幾天還有一個客戶找到 Jason 足聊了 1 個半小時, 客戶表示這些一直困擾的問題都好幾年了, 經過跟 Jason 交談豁然開朗, 學到很多, 終於知道自己應該怎樣往前走了。

擁有 IT 背景的他, 客戶來自不同的渠道, 賣房之後客戶慕名主動打電話的或者看到有到的是看到插牌打電話找來, 還有 Social Media 如微信平臺、Facebook、Instagram 上慕名而來的客戶也有很多。Jason 客戶群中講英語的客戶比例也非常高, 還有一個 7000 多萬物業客戶是意大利人。現在有一單剛剛完成交易的屋主是孟加拉人, 他的專業性感動了這位客戶, 客戶發自肺腑地說道: “我還有另一個物業要賣, 我兒子要買房, Jason, 以後我們全家人買賣房產都會找你。”

Jason 深有感觸地總結說: “無論是買房還是賣房, 一直強調服務, 要讓客人感受到整個過程中你是一切爲客戶着想, 而且做得到位、速度也要跟上, 客戶是能感受到的, 客戶會一直找專業的人!”

Jason 事業上的成功離不開他幸福美滿的家庭的助力, 他熱愛生活, 業餘愛好豐富, 喜歡旅遊喜歡玩。盡管地產業務繁忙, 每年也會抽時間陪女兒太太旅遊度假放鬆一番。他是雙板滑雪教練, 卡爾加里大山有他飛滑的身影; 今年夏天給女兒報了 8 周帆船! 女兒彈鋼琴十級, Jason 陪女兒學琴的同時自己還學起了大提琴。同時他也加入到搞藝術的圈層。在李德倫

音樂基金會 2024 年 1 月 6 日舉辦的《2024 中西匯粹新年音樂會》上, Jason 擔任指揮最後一個曲子。作爲地產經紀裏的指揮家, 他做啥像啥, Jason 做什麼事情都力求做得更好!

Jason 感言: 我挺喜歡身邊有很多不同愛好的朋友, 生活更加豐富多彩, 做地產壓力比較大, 有各種愛好, 平衡身心有利于健康!

最重要的是 Jason 對公益事業富有熱心, 平時常常參加社區公益活動! 疫情期間 Jason 協助女兒做了一次 Donation —— FOOD Bank, 在社區內很有影響力的一個公益活動, 募集了一千三百多件食品、租個大車將幾十箱物品送到 FOOD Bank。現在 Jason 和他太太也一直配合女兒堅持做 FOOD Bank, 每周五下午都要去北約克一個 FOOD Bank 整理物品和分發。Jason 認爲鼓勵孩子參與到志願者活動之中, 對孩子身心教育和價值觀的養成也深有意義。

Jason 表示: 公司的成長以及個人的成就感都是來源於社區, 最終還是要回饋社會, 希望能夠幫到更多人, 這才是更大的人生價值體現!

後記

Jason 非常喜歡現在的事業和生活狀態, 靠譜做人, 專業做事, 重要的是跟比較喜歡的合作夥伴一起工作, 那份幸福和開心溢於言表。盡管他每天都處於瘋狂的工作狀態之中, 平均每天工作十四五個小時, 時間排得滿滿的, 但是他非常感恩感謝現在有公司有團隊有助理協同作戰, 一切都在按部就班順利運轉中。Jason 說: 如今地產經紀已經不是單打獨鬥的行業, 團隊作戰會更強大! 我們相信團隊的力量!

“天將降大任於斯人也, 必先苦其心志, 勞其筋骨”, 舒適置業醞釀於市場蓬勃期, 誕生於市場低穀期, 以其頑強的生命力, 即將‘破繭成蝶’! 逐漸由一家初創型小型公司向有活力、有抱負的有規模型公司邁進! 讓我們衷心祝願舒適置業擁有更加輝煌美好的明天!

罕見小户型商業新盤獨家代理! 絕佳自用 + 投資良機! 抓緊私信我!



独家商业楼花 Commercial Precon Exclusive Sale

位于 Whitby 湖濱 Business Park 净高 22 英尺! 面積從 2,249 - 7,000 sqft. 2025 年底交付。
M1A Zoning, Multiple Industrial, Office & Retail, 羽毛球場等均可。

Co-op agent welcome! 歡迎查詢詳情!

專業買賣房、樓花銷售、物業管理、商業地產、高效靠譜、值得信賴! 請聯系我們爲您排憂解難! 免費設計最佳地產方案!

WHITBY BUSINESS PARK 2249sqft - 3347sqft Starting From: \$550/sqft

DEPOSIT STRUCTURE

Due on signing	5%
After 30 days	5%
After 90 days	5%
After 180 Days	5%
After 273 Days	5%



Unit Sizes
New Business condo development from 2,249 - 3,347 SQ FT



Features
100 Amps, 600 Volts per Unit; 22 ft clear height



Drive-In Door
10 ft x 14 ft Garage Door



Zoning
M1A Prestige Industrial, Industrial, Office & Retail Uses



JASON GAO
VP/BROKER/FRI/CLHMS

I TALK, I DELIVER!
416-877-6268

另類投資：房屋抵押貸款投資的潛力

隨著全球經濟的快速變化，傳統投資如股票和債券市場日益顯示出其局限性，包括回報的不確定性、風險所帶來的波動，直接影響到投資者的本金。在這種背景下，另類投資受到越來越多的關注，成為投資者尋求多元化投資組合和穩定收益的重要選擇。特別是房屋抵押貸款投資，因其獨特優勢而在另類投資領域中占據了一席之地。

另類投資指的是那些不同常規股票和債券市場範圍的投資形式。這些投資包括私人資產、對衝基金、房地產資產，和貸款投資等等。另類投資的核心優勢在於其能夠為投資組合提供非傳統的增長途徑和風險對衝特性。

另類投資的類型

· 私人資產：涵蓋私募股權、私人信貸和基礎設施等，這些通常涉及長期投資和較高的人門門檻。

· 對衝基金：通過非傳統策略如使用杠杆、賣空和衍生品在不同市場環境下尋求盈利，相對風險會較高。

· 房屋抵押貸款投資：房屋抵押貸款投資提供了與傳統金融市場波動性低相關的穩定收益來源。這種類型的貸款投資有實體物業作為抵押，安全性相對更高，由此產生的收益更為穩定，不受宏觀經濟波動的直接影響。

房屋抵押貸款投資主要涉及向物業持有者貸款，這些貸款通常以貸款物業作為抵押。貸款人定期還利息，再由資金池管理者定期派息給予投資者。相較於其他類型的投資，更簡單易懂的運作模式，透明度更高。

其主要優勢包括：

· 低相關性：與股票和債券市場相比，房屋抵押貸款投資的市場表現和回報不直接受市場波動的直接影響。

· 高收益潛力：相對於傳統債券提供更高的利率回報，尤其在當前全球利率環境中尤為有吸引力。

· 風險分散：通過投資多個不

同地區和不同類型的房地產抵押貸款，可以有效分散風險。

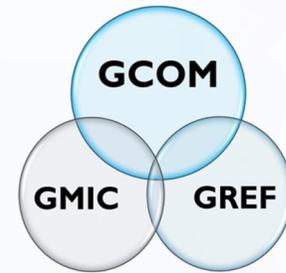
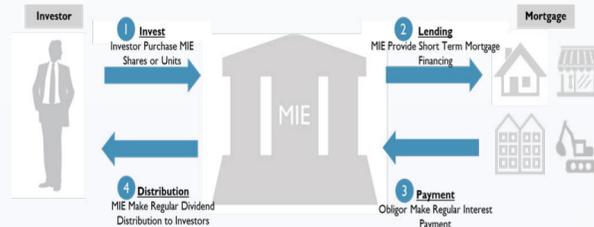
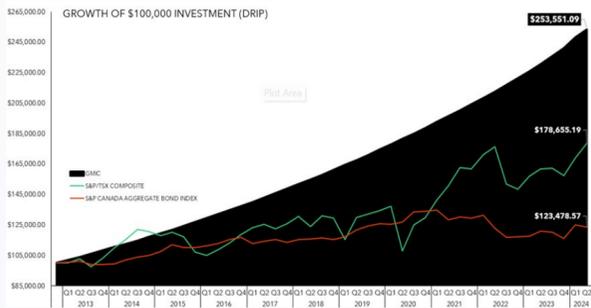
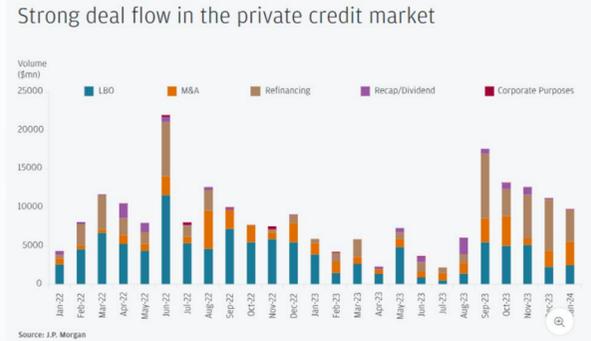
根據Preqin的預測，另類資產管理的全球市場值預計將顯著增長，其中房地產和抵押貸款投資領域的增長尤為明顯。這種增長受到高利率環境和投資者尋求更高非相關收益的需求推動，進一步吸引了更廣泛的投資者群體。

在不斷變化的全球投資環境中，房屋抵押貸款投資作為一種受到越來越多關注的另類投資方式，提供了一種穩健的投資選擇，能夠幫助投資者在面對市場不確定性時保持投資組合的穩定和收益的持續性。因此，對於那些尋求在多元化投資中尋找穩定而可靠收益來源的

投資者而言，理解並利用房屋抵押貸款投資的優勢，將是優化其投資組合和實現財務目標的關鍵策略。

景泰資本作為房地產抵押貸款投資領域的翹楚已經穩健運營超過11年，目前資產管理量已經突破4億，以分散風險、為投資者提供穩定回報和現金流為目標。在過去一段時間的高利率環境下，景泰也成功抓住機會，為投資者帶來高于過往平均的收益，最高為投資者創造10.47%的年復利回報！

我們致力於為投資者提供個性化的投資解決方案，深知每位投資者的風險偏好和投資目標各不相同。景泰向投資者提供房屋抵押貸款基金（GMIC）、景泰民居抵押貸款基金（GREF）和景泰商業抵押貸款基金（GCOM）三款各有不同的基金。投資者可以通過將資金分配到不同類型的基金中，從而實現資產多元化。



如果您想了解更多關於景泰如何幫助您達到投資目標的信息，對於我們公司和產品感興趣的朋友，歡迎聯繫我們的銷售代表或致電 604-638-1580 諮詢更多詳情。

景泰資產管理有限公司
#200-3600 No.3 Road, Richmond, BC, Canada, V6X 2C1
聯繫電話: 604-638-1580
Toll-Free: 1-855-982-6699
官方網站: www.gentaicapital.com
景泰 Genta Capital Corporation
掃描二維碼關注公眾號

创造财富 让投资专才为您代劳

月月派息

目标年收益率高至 10%*

景泰资本旗下的3个房屋抵押贷款基金，投资于以房地产作为抵押的贷款组合，每月派息一次，提供稳定而可观的现金流，保值增值，可通过RRSP或者TFSA账户持有。

景泰成立于2012年，发展到三个抵押贷款基金，资产管理规模已超过4.12亿加币

基金名称	基金类型	投资领域	资产规模 (加元)	目标收益率
GCOM	开放式互惠基金信托	商业贷款	52.17亿加元	10% (目标) 10.47% (实际)
GREF	开放式互惠基金信托	民居贷款	1.45亿加元	7% (目标) 7.22% (实际)
GMIC	房地产抵押贷款投资公司	民居、商业贷款	2.14亿加元	8.75% (目标) 9.04% (实际)

立即扫码，注册了解更多

景泰成立于2012年，是获得卑诗省金融服务管理机构（BCFSA）许可专门从事房屋贷款及其它相关资产管理的贷款经纪公司，有超过10年成功房贷投资经验，所管理资产近\$4亿加元，往绩斐然，有目共睹。

<p>温哥华总公司 #200-3600 No. 3 Road, Richmond BC V6X 2C1 电话: 604-638-1580</p>	<p>贷款部门 Unit 805, North Tower, International Trade Centre, 8400 West Road, Richmond BC V6X 0S7 电邮: info@gentaicapital.com</p>	<p>多伦多分公司 #228-505 Highway 7 E, Thornhill, ON, L3T 7T1 电话: 905-597-6606</p>
--	---	---

* This investment is only for investors by way of a prospectus exemption such as the Accredited Investor exemption. This is not a solicitation for sale or purchase of security, without the appropriate exemption documents being provided to prospective purchasers. The information enclosed is for informational purposes only and is not a solicitation as to any investment product. This information is inherently limited in scope and does not contain all of the applicable terms, conditions, limitations and exclusions of the investment described herein. The indicated rates of return are the target annual total returns. The performance data provided assumes reinvestment of distributions only and does not take into account sales, redemption, distribution or optional charges or income taxes payable by any security holder that would have reduced returns. Distribution is not guaranteed and is not covered by the Canada Deposit Insurance Corporation or by any other government deposit insurer. There can be no assurances that the full amount of an investment in this security will be returned to an investor. Past performance may not be repeated.

CIBC 堅稱：央行 2 周後一定會降息！利率明年跌回至 2.75%！



本刊訊

6月5日，將是加拿大央行2024年度第四次議息會議。

繼RBC、BMO和National等主要商業紛紛預測將會在本次議息會議上降息外，CIBC今天也降息的預測。

據加拿大《環球郵報》報道，CIBC副首席經濟學家預測央行將於2周後6月5日開始降息，到明年將會大幅下調2.25%，政策利率將從目前的5%跌回至2.75%，重回2時代。而獨立屋和公寓的房價差距將會拉開。

今年年初，加拿大帝國商業銀行（CIBC）副首席經濟學家本杰明·塔爾（Benjamin Tal）曾大膽預測，加拿大央行不會像市場預期的那樣在春季降息。事實證明，他的大膽預測是正確的。

加拿大央行6月5日將再次議息，《環球郵報》（The Globe and Mail）採訪了塔爾先生，了解他對經濟增長及其主要驅動因素的預測。

首先的問題是通脹，尤其是扣

除住房在內的服務業通脹，是否已經降溫到足以保證 6 月份降息的程度？塔爾先生稱，加拿大央行的通脹目標是 CPI 介於 1% 到 3% 之間，姑且稱之為 2%，但是，央行關注的是核心通脹，即去除能源和食品的影響的CPI。塔爾說：“讓我們看看這些通脹數字，然後回到‘通脹是否足夠低？’這個問題，我的答案是絕對的。”“趨勢是存在的，此外，影響通脹的最重要因素之一是抵押貸款的利息支付。如果不考慮抵押貸款的利息支付，核心通脹已經低於目標水平。”

塔爾先生還稱，如果加拿大央行是一臺人工智能的機器，最後的50個基點就不會加，早在 50 個基點前就會停止加息，即最高加至 4.5%，2023年中的兩次加息不會存在。美聯儲和加拿大央行之間的差距現在是 25 個基點。通常，這個差距是 75 到 100 個基點，因為加拿大的貨幣政策更有效。由於加拿大的抵押貸款結構不同，我們有五年期抵押貸款，而美國有 30 年期抵押貸款，而且我們的杠杆率也

更高。因此，加拿大央行不必像美聯儲那樣提高利率就能達到同樣的水平。換言之，加拿大與美國利率差距是75至100基點，現在只是25基點，兩者差距少了50至75基點。因此，要麼是美聯儲的加息幅度過低，要麼是加拿大央行的加息幅度沒有過低，這意味着是加拿大央行已經加息幅度過高了。所以，塔爾先生對問題的簡短回答是肯定的，即通脹率已經低到足以證明降息是合理的，塔爾先生認為第一次降息將在 6 月份。塔爾認為現在的說法是，就通脹數字、勞動力市場和 GDP 而言，市場已經足夠疲軟。塔爾說：“我們正處於衰退之中。我們正處於人均衰退之中。事實上，如果你看看人均 GDP，你會發現它是負增長，而且接近我們在 1991 年衰退和 2008 年衰退中看到的增長率。”“我們需要看到人均 GDP 上升，因為這是衡量生活水平的最終標準。”

回顧：加拿大生活水平遭遇 40 年來最嚴重下滑，人均GDP比2019年還差。塔爾預測，在加拿大，今年預計降息 100 個基點，明年預計降息 125 個基點，但他認為美聯儲今年只會在 9 月和 12 月降息兩次。塔爾說：“那麼，讓我們來談談加拿大，央行隔夜利率目前為 5%。我們預計到 2025 年底，這一利率將跌回 2.75% 或 3%。”

至於加元匯率，是否已經看到貶值的最壞情況呢？

塔爾表示，匯率市場是一種前瞻性機制，因此市場現在預期加拿大

至於多倫多市區與衛星城市或郊區的房地產市場，塔爾表示，毫無疑問，過去幾年，我們看到郊區的增長非常強勁，這反映了在家辦公的環境。塔爾稱，城市房價已經變得完全負擔不起，人們將不得

不遷移到衛星地區，而衛星地區的需求增長將強勁。塔爾認為核心城市和衛星城市之間的價格差距將會縮小。

降息對於加拿大潛在購房者一定是好消息嗎？

臨近6月，各路專家都紛紛預測加拿大央行是否會在近期宣布降息，很多購房者也在等待着降息後入場，但降息對於潛在購房者一定是好消息嗎？其實雖然央行尚未有動作，加拿大的抵押貸款利率已經開始呈下降趨勢，但令人遺憾的是，由於包括多倫多在內的大多數城市的負擔能力狀況在整個四月份持續惡化，加拿大潛在購房者的壓力幾乎沒有得到任何緩解，很多城

市對於收入的要求更高了。Ratehub.ca 最新的負擔能力分析描繪了加拿大當前房地產市場的黯淡景象，發現由於房價上漲，上個月加拿大13個主要市場中有10個市場獲得抵押貸款的資格變得更加困難。該報告根據2024年4月和2024年3月的房地產數據，分析了加拿大主要城市購買平均住房所需的最低年收入，同時還考慮了抵押貸款利率和抵押貸款壓力測試對購房所需收入的影響。研究顯示，3月至4月期間，平均五年期固定抵押貸款利率略有下降，從5.62%降至5.5%。平均抵押貸款壓力測試（要求

借款者證明他們有能力以比貸款人提供的利率高 2% 或更高的利率承擔抵押貸款）也為 7.5%。Ratehub.ca 聯合首席執行官詹姆斯·萊爾德（James Laird）表示：“影響住房負擔能力的兩個關鍵變量，即房價和利率，正朝着相反的方向發展。在我們研究的13個城市中，有12個城市的利率下降，房價上漲。儘管利率下降，但房價的上漲足以導致13個城市中有10個城市的負擔能力惡化。”

收集數據基於首付 20%、25 年攤銷、每年\$4,000的財產稅和每月\$150 的供暖費的抵押貸款。平均房價來自於 CREA MLS 房價指數（HPI）。

特別是在多倫多，2024年3月的平均房價為\$1,113,600，2024年4月為 \$1,128,100，變化了 \$14,500，這是加拿大除哈利法克斯之外的第二高漲幅。

研究還發現，3月份在多倫多購買一套普通房屋所需的收入為 \$217,500，4月份這一數字增至驚人的\$218,050。

另據由Urbanation和Rentals.ca 聯合發布的報告顯示除安省外，加國其它省房租均錄得環比和同比增長。今年4月，加拿大平均房租要價同比上漲9.3%，這是今年首次錄得租金環比上漲。

來源：Mehome、華旗金融等網綜

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）。若年老不幸患重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. Suite210, Markham; 密市分部：425 Britannia Rd. E. Unit 129, Mississauga

請掃碼加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



遠見控股集團與美國 ABB-FG 集團聯手打造加拿大首家數字科技大廈

本刊訊 科技大廈的誕生。

2024年5月19日，遠見控股集團CEO陳忠與美國ABB-FG集團董事西蒙·鄧 (Simon Tang) 在多倫多遠見大廈成功舉行了一次具有里程碑意義的簽約儀式。

雙方簽署了一份合作協議，宣布雙方共同合作將遠見位於 Moatfield Drive 的95至105號的兩棟大樓轉型升級為“GV數字科技大廈”，這標誌着加拿大首家數字

美國ABB-FG集團使用最前沿的數字化技術及專業的證券化法律，將各類現實世界資產 (RWA)，在最可靠的公鏈及通證平臺支持下，完成美國證監會Reg.D/S/A+ 注册登記，指定在全球各大知名的數字資產交易所 (ATS) 進行無間斷的交易。ABB-FG將95-105# 數字化和證券化後，在ATS進行全球交易，將大大提升該物業的價值。



同時，對快速提升遠見自身的經濟增長，實現遠見產業的互聯網化、數字化和智能化，降低產業成本、提高用戶體驗和增加產業收入也產生巨大的作用，遠見也將成為加拿大數字經濟的先鋒。

此外，遠見控股集團計劃在95-105#空地多倫多市政府申請規劃，計劃擴建3棟建築物，打造一個總建築面積150萬平方英尺，共5棟大樓渾然一體及功能相得益彰的數字科技綜合體，形成多倫多數字經濟城市名片，為推動加拿大數字經濟發展和產業升級新模式做

出貢獻。

在第四次工業革命背景下，數字科技將重塑全球經濟和產業格局，成為大國和企業競爭的戰略制高點，它是全球經濟發展的關鍵引擎，同時，也是生物、能源、新材料、人工智能等領域創新突破的關鍵加速器。

遠見未來以生物科技、新能源和抗衰老新產品三大產業為核心，相信遠見這次地產物業的轉型升級對遠見未來三大產業的發展影響巨大。

楓華傳媒集團 梁曉敏 攝影報道



加拿大銀監局預警房貸續約，列為最大風險！

有人月供將大漲 60%！更新房貸利率時，選浮動還是固定？

本刊訊

的違約率。

加拿大銀監局預警房貸續約，列為最大風險！

加拿大最高銀行監管機構表示，明年加拿大金融領域最大的風險是房地產擔保貸款和抵押貸款風險。

“我們預計，較高的利率和市場波動將導致借貸成本持續上升、抵押貸款續期/再融資風險增加、消費者支出和企業投資減少。”負責監管全國銀行的金融機構監管辦公室 (OSFI) 5月22日在一份聲明中說。

“有迹象表明，較高的房貸支出正在占據一些家庭收入的較大部分，導致無力償還其他貸款和債務的借款人數量增加。”

與加拿大央行本月初些時候的金融穩定性評估相呼應，OSFI 的觀察清單將家庭債務上升與批發信貸風險以及資金和流動性風險并列。

抵押貸款續約懸崖

OSFI 表示，截至 2024 年 2 月，76% 的未償抵押貸款將在 2026 年底到期，並警告在此期間更新抵押貸款的加拿大房主可能面臨付款衝擊。

OSFI 表示：“對於那些在 2020 年至 2022 年利率較低時借貸抵押貸款的房主來說，這種支付衝擊將最為顯著。那些槓桿率較高、抵押貸款利率浮動但付款方式固定的家庭將更強烈地感受到這種衝擊。”

該監管機構表示，付款增加將導致更多的住宅抵押貸款出現拖欠或違約，因為由於續約或產品類型（如浮動利率抵押貸款）而導致付款增加的抵押貸款已經顯示出更高

OSFI 表示：“如果住宅房地產市場疲軟，這可能會導致更高的違約率和更低的回收率，從而增加機構的信貸損失。”

固定付款的浮動利率抵押貸款 (VRMFP) 約占加拿大未償還住宅抵押貸款的 15%，是監管機構特別關注的問題，因為其中一些抵押貸款是負攤銷的，這意味著抵押貸款付款不再能支付全部利息成本或本金。

“在這種情況下，貸款機構會通過增加剩餘的未償本金來彌補虧空。”OSFI 表示：“雖然大多數機構將不足部分報告為延長的攤還期，但合同規定的抵押貸款期限不會改變，除非抵押貸款進行了再融資。”

監管機構表示：“這意味着，未投保風險抵押貸款計劃的借款人將需要解決更高的未償還本金餘額，因此，有可能遭受重大的付款衝擊。”監管機構還補充說，這些借款人可以選擇一次性支付大筆款項，或者忍受抵押貸款每月付款的大幅增加，以恢復到原來的合同期限。

“另外，如果情況允許，借款人也可以對現有抵押貸款進行再融資，但這可能無法消除每月付款增加的情況，”OSFI 說，並補充說，如果抵押貸款利率保持較高水平，這些解決方案將給許多家庭帶來財務壓力。

加拿大央行本月初些時候的報告指出，在未來幾年內，一些房主將面臨抵押貸款續期的壓力，屆時月供將增加多達 60%。

自央行於 2022 年 3 月啓動一系列加息措施以來，約有一半的未償還抵押貸款的月供已經增加，而在未來兩年半年內續期的借款人



將面臨更大的月供增幅。報告顯示，2025 年和 2026 年的續貸月供中位數增幅將分別超過 20% 和 30%。對於固定付款的浮動利率抵押貸款，2026 年的增幅中位數將超過 60%。

到 2023 年底，超過三分之一的新抵押貸款的償債率超過 25%，是 2019 年的兩倍。

根據加拿大央行的數據，到目前為止，加拿大的大型金融機構經受住了借款人壓力上升的考驗，但小型金融機構和主要以抵押貸款為主的金融機構的信貸拖欠急劇上升。

商業房地產風險

在周三的報告中，OSFI 還指出了企業信貸和商業房地產的風險問題，尤其是建築和開發以及寫字樓領域的壓力不斷增加。

監管機構表示：“雖然市場和核心資金流動性來源是可用的，但之前的經濟衰退和壓力事件表明，這些條件可能會迅速發生變化。”OSFI 還觀察到，隨著存款競爭的加劇，投資者和儲戶的行為也發生了顯著變化。監管機構警告說，“這可能會吸引存款離開傳統

的儲蓄賬戶。”

報告稱，較高的利率、通貨膨脹和需求下降使商業房地產市場承受壓力，預計挑戰將延續至 2024 年和 2025 年。

OSFI 表示：“CRE 市場中的寫字樓細分市場正面臨着更多的變化，這些變化與向混合工作環境的轉變有關，導致空置率上升和資產價值下降，”OSFI 補充說，質量較低的寫字樓面臨着更嚴重的風險，而質量較高的舊物業也經歷了對辦公空間需求減少的壓力。

與此同時，由於開發商面臨不利的經濟條件，建築市場繼續顯示出放緩的迹象。此外，有迹象表明，工業部門在經歷了一段時期的強勁增長後，正面臨逆風，OSFI 表示。

監管機構表示：“由於借貸和運營成本上升，導致盈利能力下降，企業和商業信貸狀況有所減弱。”“加拿大企業破產的趨勢繼續高於疫情前的水平。高槓桿借款人仍然特別容易受到再融資挑戰的影響。”

流動性危險

作為對加拿大央行本月金融穩

定報告的另一次呼應，OSFI 指出了市場上的流動性風險，因為預計全球利率將在某個時候下降。

OSFI 警告說：“利率變動……影響機構為流動性而持有的優質資產的估值，並可能降低市場在壓力時期提供流動性和促進市場穩定的能力。”

該監管機構表示，對於依賴證券化作為主要資金來源的機構來說，不斷變化的條件可能引發流動性風險。

“嚴重的信用惡化也可能對受影響機構獲得批發資金產生負面影響。”

監管機構還指出了盤中流動性風險，盤中流動性是指機構在營業日內支付款項和清償債務的能力。

OSFI 表示：“風險的真實時性可能會加劇受影響機構的流動性壓力，阻礙支付系統的平穩運行。”“當市場參與者之間的抵押品調用因市場波動或特定機構事件而突然增加時，也可能引發流動性衝擊。”

去年，OSFI 將房地產市場下滑風險列為金融體系面臨的最大風險。流動性和資金風險以及商業房



地產市場的風險也在去年的名單上。

更新房貸利率時，選浮動還是固定？

2020 年以低於 2% 的利率貸款的房主將需要續簽，隨著加拿大經濟的變化，超低利率的日子已經一去不復返了。

市場發生了怎樣的變化？

令人難以置信！2020 年當時最低的五年期固定利率約為 1.3%。過去 18 個月左右的時間裏，利率有所上升，對於 50W 的抵押貸款，五年期固定利率為 1.5%，每月還款額為 25 年攤銷期為 1,998 元。如果我們提高到 5%，那麼現在的付款額將為 2,908 元。這相當於每年額外增加 12,000 元。

可以延長當前的貸款期嗎？

銀行不會那麼好，因為他們會損失很多錢！利率基於債券收益率，如果利率上升，這些資金成本就會上升。

現在貸款即將到期，銀行會說你的舊期限已經完成，你將根據當

天的市場狀況獲得另一個期限和利率。

您可以更換貸方嗎？

房主可以自由地尋找新的貸款機構，以尋求更好的利率或條款，祇有在提前取消合同的情況下才會被收取罰款。如果好奇，可以了解提前取消合同的處罰金額，並將其與通過更換貸方可以節省多少錢進行比較。在某些情況下從長遠來看這是值得的。

當前的貸方可能會為您提供較好的利率來保留您，但為了吸引您，也可能會有新的銀行提出幫您支付部分或全部罰款，這是根據情況而定，記得先問一下就不會虧了！

一般來說，當客戶向銀行提供 20 W 的貸款時，這祇是一筆，銀行會着眼于更大的前景：抵押貸款經紀人一年會為他們帶來許多抵押貸款，因此銀行會給他們利率折扣！即使您打算繼續使用當前的貸款機構，也建議您聯繫貸款經紀，讓其代表您貨比三家。抵押貸款經紀人與至少十幾家貸款機構合作，可以搜索市場並讓房主知道他們的銀行是否給他們提供了良好的報價。

每兩周付款與每月付款相比有何好處？

雖然您可以通過延長抵押貸款攤銷來減輕高利率的負擔，但從長遠來看，您將支付更多的利息。不過，還有其他方法可以還清貸款，並在抵押貸款期限內支付更少的費用。如果你每兩周支付一次，利息會在支付前兩周累積，如果你每月支付，利息在支付前會累積一個月。每兩周支付一次並不會節省很多錢。

根據貸款的規模，每年節省的差額可能不到 10 元。然而，增加每兩周一次的加速付款可以節省大量資金。例如，如果您的抵押貸款付款額為每兩周 500 元，並且您另外添加 50 元作為加速付款，則該金額將直接轉入您的資本。最初的 500 元用於支付一部分資本和一部分利息。這 50 元將 100% 用於資本，這樣可以更快地償還抵押貸款並減少攤銷。如果您一開始採用 25 年攤銷法并每兩周付款一次，那麼您將在 25 年內完成，加速付款可讓您在大約 21 年內還清。

應該從固定利率改為浮動利率嗎？

您並不孤單！大部分人不確定抵押貸款該採用固定利率或浮動利率。通常情況下，客戶會選擇浮動利率，因為它一開始就低於固定利率，但如今浮動利率比五年期固定利率高出 1% 以上，所以人們確實處於困境。他們在接受浮動利率時知道自己現在正在損失大量資金，但希望利率能下降到足以首先實現收支平衡，然後收回所有損失。許多房主選擇三年固定期限而不是五年，並希望從未來較低的利率中受益。如果您決定改變主意採用浮動利率，大多數貸方都會提供一次性免費更改服務。

生活成本上升，這給人們帶來了更大的經濟負擔...2020 年時，人們沒有考慮太多，很多人都在借最大的錢來購買自己的房子。但現在，你一定要做好預算，並為可能出現的任何情況留出緩衝！

來源: 溫哥華、多倫多君安地產等網綜

您知道麼？探親保險要在入境加拿大前買好！

本刊訊

探親保險什麼時候買最合適？專家建議！探親保險要在入境加拿大前買好！

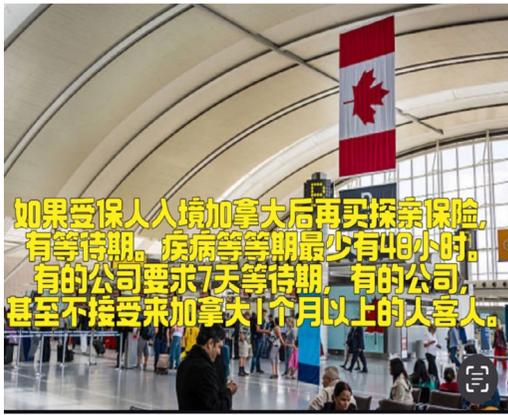
探親保險在入境加拿大前買好，有兩大好處：

1、受保人上到來加拿大的飛機上，保險就生效了，關於疾病沒有等待期。

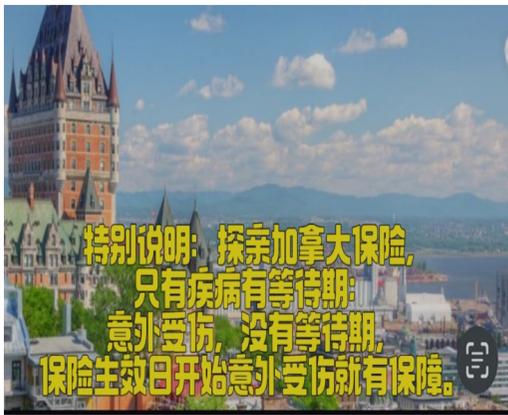
2、如果受保人入境加拿大後再買保險，關於疾病有等待期。比如，有的公司規定：等待期從保險生效日的第二天凌晨開始，最少48小時內生的病不受保。有的公司要求7天等待期。有的公司甚至不接來加拿大1個月以上的人買探親保險。

特別說明：探親加拿大保險，祇有疾病有等待期；意外受傷，沒有等待期，保險生效日就開始受保。

詳細情況，請聯系Michelle Li 李女士——



如果受保人入境加拿大后再买探親保險，有等待期。疾病等等期最少有48小時。有的公司要求7天等待期，有的公司，甚至不接來加拿大1個月以上的人買。



特別說明：探親加拿大保險，只有疾病有等待期；意外受傷，沒有等待期，保險生效日開始意外受傷就有保障。



探親保險，最好在入境加拿大之前買好



受保人入境加拿大之前，買好探親保險，上到來加拿大的飛機上，保險就生效了。

✓ 探親旅遊保險
 ✓ 汽車房屋保險
 ✓ 人壽大病保險
 ✓ 教育退休基金

416-277-5908
 WWW.QT8.CA
 招聘保險經紀

Michelle Li
李素貞
 金泰金融總裁 環球百萬圓桌會員
 精通各類保險 22年保險銷售經驗

南湖醫院慶祝百歲生日 大自然商場跑步活動籌款 45 萬加元

本刊訊

“很高興看到今年的活動取得傲人成績。多年來我們獲得社區的大力支持，這項持續十餘年的合作是商場回饋社區的重要方式，大家共同創造的積極影響也讓我們每年備受鼓舞。”

在 2024 年南湖大自然商場跑步籌款活動中，南湖醫院總裁兼首席執行官 Paul Woods 醫學博士向 1,350 多名參與者及其親友團發表感言：“100 年來，南湖堅持通過先進的護理方式打造健康社區。任時光荏苒，南湖為社區提供健康支持的服務經受住了時間的考驗。”

本次活動的籌款環節在 2024 年 5 月 3 日結束，共計籌款 45 萬加元——創活動有史以來的最高金額。

4 月 28 日，人群齊聚新市 (Newmarket) 老年人聚會中心，參加南湖最大規模的年度社區籌款活動，沿 Davis Drive 大道經醫院環行五公裏。此項活動始於 Bob Hartwell 挑戰賽，現已迎來第 22 屆，社區各年齡段的居民始終積極參與其中。

大自然商場已經連續第 12 年以冠名贊助商的身份參與本次活動，商場首席執行官 Joe D'Addario 表示：

企業和商業團隊挑戰賽獲勝者：Magna 團隊

社區親友挑戰賽獲勝者：天使媽媽小分隊

學校挑戰賽獲勝者：Aurora Montessori 學校狼群跑者

市長挑戰賽獲勝者：Aurora 團隊

醫院家庭挑戰賽獲勝者：Fun-Raisers

活動在 2022 年增設了第六大獎項——社區精神獎，授予人均參與人數最多的城市。今年這一獎項的獲勝者是新市。

除大自然商場之外，南湖還要特別感謝對活動成功作出重大貢獻的



贊助商：Magna 國際（社區和志願者贊助商及南湖長期合作伙伴）、Upper Canada 購物中心、BUNN、Boland Romaine 有限公司、GEM 健康護理服務中心、Highland GM、運動醫學卓越中心、telMAX、The Bakerfield、Chartwell 退休公寓、21 世紀遺產集團有限公司、Print Graphics 和 Upper Canada Signs。

關於南湖基金會
南湖基金會成立於 1980 年，已籌集資金超過 2.34 億加元，用於支持南湖地區健康中心。南湖基金會將與我們的社區成員、志願者、南湖家庭和熱心捐助者合作，繼續滿足本院最迫切的需求，包括提供救生醫療設備與技術、基礎設施升級和擴建、患者計劃和員工教育等，一切都是為了實現家門口為患者和家人提供前沿護理的目標。了解更多信息，請訪問：www.southlakefoundation.ca

今年活動籌集的資金，將用於購
來源：主辦方提供圖文

DIY4Youth 首次公眾亮相暨首屆 DIY4Youth 國際黑客鬆大賽頒獎儀式

本刊訊

生Sophie Li、Manu Xia、Legend Wang、Frederick Zhang共同發起成立的加拿大聯邦注册的非盈利公益組織，組織致力於通過提供免費且易于訪問的AI服務和培訓，來賦能青少年創業者，激勵他們的創新精神、幫助成長、培養未來的科技領袖。組織的目標是讓每一位青少年都能平等地探索人工智能，掌握創造未來的關鍵技能，激發青少年的創造力，並幫助青少年將他們的創意轉化為能夠改變世界的具有

2024年5月20日下午，DIY4Youth AI創業工作坊在多倫多北約克舉辦了首次公眾亮相新聞發布會暨首屆DIY4Youth國際黑客鬆大賽頒獎儀式。

會議有人工智能領域的科技專家、媒體、部分學生和家長近70人出席，共同見證這一重要時刻。

DIY4Youth AI創業工作坊(簡稱DIY4Youth)是由四位中學



深遠影響的解決方案。

會上DIY4Youth幾位聯合創始人Sophie、Legend、Manu分別闡述了組織成立的使命和願景，介紹了二個多月以來為青少年提供的系列培訓workshop和順利且成功舉辦的首屆DIY4Youth國際黑客鬆大賽。感謝專家Ling老師的專業指導和幫助，感謝各位青少年朋友們的積極參與和熱情，感謝幕後給與大力支持和幫助的朋友們。

會上還榮幸邀請到人工智能專家Sunny Shi教授做了題為

Embrace AI的主題演講，她鼓勵青少年朋友熱情擁抱AI，利用好AI這個工具，創造美好生活。

首屆DIY4Youth國際黑客鬆大賽在今日新聞發布會前兩天在線開幕，開幕式上榮幸邀請到滑鐵盧大學工程學博士、華裔成功企業家、SSIMWAVE創始人曾凱先生做了面向青少年朋友的主題為Build a successful AI startup的演講。

曾博士寄語每一位參賽選手利用好本次賽事提供的學習機會，享受比賽，並從此次賽事開始接

納AI，學習AI，利用AI，擁抱未來！與會的青少年朋友被激勵和鼓舞，投入更大的熱情參與此次黑客鬆比賽。

首屆DIY4Youth共吸引15個國家的128位學生參加，參賽選手們在會上展示了各自的創意作品，作品不僅呈現了他們無比的創新能力更體現了他們強大的團隊合作精神。這些作品經過專家裁判團嚴格評審，共評出了多個獎項：

黑客組金獎：IPHD-1隊，

隊員分別是Kaelen、Zachary和Jasper；黑客組銀獎：IPHD-2隊和ONHD-1隊

入門級金獎：ONND-8隊，隊員分別是Andrew、Frederick和Riley；入門級銀獎：IPND-3隊和IPND-4隊；入門級銅獎：ONND-3隊，IPND-5隊和ONND-1隊。

會上，裁判代表Shi教授和西安大略大學機器人研究專家陳鵬博士為獲獎學生頒獎，並對他們的創



意和努力表示高度贊賞。

活動最後，全體與會者合影留念，記錄下這一重要時刻。至此，首屆DIY4Youth國際黑客鬆大賽頒獎儀式暨首次公眾亮相新聞發布會在熱烈的掌聲中圓滿結束。

參加的青少年朋友們紛紛表示活動很有趣，學到了新的具有挑戰性的東西，交到了志趣相投的朋友，迫不及待希望參加下一次這樣的活動，家長們更是表示本次活動把孩子的學習積極性和熱情調動起來了，非常專心投入到他們的創意項目，期待DIY4Youth在未來能夠

繼續為青少年提供更多創新和成長的機會。

特別感謝MGI創始人陶珊女士及其合伙人、INNO-QUARK創新社群發起人陳飛博士對DIY4Youth活動的大力支持和友情贊助，感謝裁判團代表密西根大學安娜堡分校Leo Liu和賓夕法尼亞大學Andrew Mao的支持，感謝所有義工們的付出和無私奉獻！

歡迎大家關注瀏覽DIY4Youth的網站：<https://www.diy4youth.org/>，了解DIY4Youth成長動態。

楓華傳媒集團 梁曉敏 攝影報道

2024 “卓越慈善之夜” 聯合國兒童基金會慈善晚會隆重舉行！

本刊訊

加元。加拿大總理賈斯廷·特魯多 (Justin Trudeau)、聯邦參議員胡子修 (Victor Oh)、聯邦國會議員兼國際貿易部長伍鳳儀 (Mary Ng)、聯邦國會議員陳聖源 (Shaun Chen)、安省議員韋邱佩芳 (Daisy Wai)、安省議員彭錦輝 (Bill Pang)、萬錦市長薛家平 (Frank Scarpitti)、約克區議員李國賢 (Joe Li)、約克區議員何胡景 (Alan Ho)、萬錦市議員李思韻 (Isa Lee) 等發來賀信。

2024年5月18日，一年一度的加拿大華人卓越學生會 (Canadian Chinese Merit Student Council) 和卓越教育 | 卓越高中 (Merit Education | Merit College) 舉辦的“卓越慈善之夜”為聯合國兒童基金會慈善籌款晚會在多倫多新動力演播廳隆重舉行！

今年活動的主題是“為加沙地區兒童募捐”。晚會從晚上6:30正式開始到9:30，在隆重的慈善頒獎和捐贈典禮儀式後圓滿結束，共籌得善款超過\$20,000加元，全部捐給聯合國兒童基金會，幫助在加沙地區提供緊急援助，包括即時社會心理支持、安全飲用水和衛生服務、建設臨時學習空間等，以確保兒童能夠盡快恢復學習。同時，卓越教育及卓越高中還向多倫多大學卓越高中獎學金繼續捐贈\$2,500加元，用於獎勵領導力和學業優異的卓越畢業學生，以及向萬錦多福醫院基金會 (Markham Stouffville Hospital Foundation) 捐獻\$1,500

加元。加拿大總理賈斯廷·特魯多 (Justin Trudeau)、聯邦參議員胡子修 (Victor Oh)、聯邦國會議員兼國際貿易部長伍鳳儀 (Mary Ng)、聯邦國會議員陳聖源 (Shaun Chen)、安省議員韋邱佩芳 (Daisy Wai)、安省議員彭錦輝 (Bill Pang)、萬錦市長薛家平 (Frank Scarpitti)、約克區議員李國賢 (Joe Li)、約克區議員何胡景 (Alan Ho)、萬錦市議員李思韻 (Isa Lee) 等發來賀信。

加拿大聯合國兒童基金會 (UNICEF Canada) 代表，高級發展官 Joon Oh、萬錦市長薛家平 (Frank Scarpitti)、約克區議員李國賢 (Joe Li)、萬錦市議員李思韻 (Isa Lee)、多倫多大學代表，大型捐贈副總監 (Associate Director of Major Gifts) Jennifer Lo 和士嘉堡校區高級發展官 Monica Gutierrez、約克大學舒立克商學院 (Schulich School of Business) 教授，金融



碩士課程及金融工程課程主任操敏 (Melanie Cao)、萬錦多福醫院基金會 (Markham Stouffville Hospital Foundation) 高級發展官 Sandra Tam 等大學代表、社區領袖、愛心企業家、藝術家、記者、家長、參加表演和義工的學生以及歷屆校友等約150人參加了這次活動。

從下午3點半開始，卓越學生會組委會主席、晚會主持人、節目表演者和學生義工等就已經到達演播廳開始布置會場和慈善藝術展，進行節目彩排等準備工作。5點半左右，出席晚會的嘉賓、家長和同學們陸續進入會場。在晚會正式開始前，人們圍在慈善藝術展臺前，觀賞并競拍心儀畫作。

晚上6點半，慈善晚會正式開始。

首先，兩位12年級并即將分別成為多倫多大學工程科學

(Engineering Science) 和計算機科學 (Computer Science) 專業的學生、慈善晚會共同主席、卓越學生會聯席會長 Jade Chang 和 Oliver Huo 同學代表活動主辦方加拿大華人卓越學生會 (Canadian Chinese Merit Student Council) 和卓越教育 (Merit Education) 致辭，歡迎各位嘉賓、家長、同學和朋友们蒞臨晚會。

他們在致辭中介紹到，“作為一所在培養未來全球公民的學校，卓越教育大力推動學生的慈善和志願者活動。卓越學生會由來自大多倫多、溫哥華、渥太華等地區30多所高中的學生組成。我們的學生舉辦了許多慈善籌款活動，并積極參與當地及國際公益活動。”

他們希望通過這些活動培養學生的社會責任感和領導能力。通過卓越學生們堅定不移的奉獻精神，他們在過去16年裏共籌集了30多萬

加元，用於幫助非洲、中東、東南亞、中國甚至加拿大的兒童和他們的家人。例如，他們為中國汶川地震、日本海嘯、菲律賓霍亂、非洲颶風、尼泊爾地震等救災工作做出了貢獻；幫助建立中國農工學校，為非洲缺水兒童捐贈水泵，為中東戰亂地區娃娃兵提供返回校園援助，為敘利亞難民兒童提供教育支援。他們還前往中國農村貧困地區的學校進行支教，為全球受 COVID-19 大流行影響的兒童和家庭、中國和加拿大的醫院和養老院以及在加拿大的海外留學生籌集資金并捐贈個人防護設備和用品。去年，他們還為救護土耳其和敘利亞地震災區的兒童發起慈善捐款。此外，卓越教育還在多倫多大學設立了卓越教育和卓越高中獎學金，并向萬錦市多福醫院基金會等捐款。

作為晚會主旨發言，加拿大聯合國兒童基金會 (UNICEF Canada) 代表，高級發展官 Joon Oh 介紹說，聯合國兒童基金會目前正在提供緊急援助幫助加沙兒

童，包括即時社會心理支持、安全飲用水與衛生服務，以及建設臨時學習空間，以確保兒童能夠盡快恢復學習。

晚會上，Sherry Kwong 的中提琴獨奏《小夜曲 (Serenade)》和《音樂之神 (God of Music)》、Zhengyi Wu 的女聲獨唱《輕輕殺了我 (Killing Me Softly)》、Katherine Fang 的獨舞《走鋼絲 (Tightrope)》、Johnny Weng 的男聲獨唱《原來的樣子 (The Way You Are)》、Maggie Zhao 的女聲獨唱《像你這樣的人 (Someone Like You)》、Stephen Zhao 的武術表演、Nanami 的女聲獨唱《天下無雙 (Unparalleled in the World)》、Karen Kuang、Oliver Lin、Yujia Shen、Annie Wang 的中國民族歌舞《左手指月》以及卓越學生火花合唱團 (Merit Spark) 的小合唱《你是我的朋友 (You've Got a Friend in Me)》等個人和集體表演的精美的歌舞和樂器演奏節目，為嘉賓和



觀眾奉獻上了一場精彩的愛心視聽盛宴！

現場還舉行了由中國美術家協會會員、安大略藝術家協會會員、加拿大油畫學會會長著名畫家蔡葵老師，國家一級美術師、四川省人民政府文史研究館館員、著名畫家廖淑先老師和 WeArts 藝術學校學生們的藝術作品的慈善拍賣并設幸運抽獎等精彩紛呈的環節。

在“卓越慈善之夜”聯合國兒童基金會慈善晚會上，最大限度地籌款成為每位學子心中的念想！不過，假若您稍稍注意，除了被孩子們的愛心與善心感動，您還會被他們的驚人天賦所震撼。作為慈善藝術展的愛心義工，小小年紀的 Carson Xu 與 Athena Quan 同學借助自己的畫筆，為該活動成功籌集到了一大筆資金。正如 Carson Xu 所說，“參與到 UNICEF 卓越愛心大使行動中來，不僅是一次幫助他人的機會，也是一次自我成長的旅程。”

孩子們也十分感恩華人社區，感恩在加拿大的生活與學習。Jade Chang 表示，“通過給予不僅可以幫助有需要的人，還可以豐富我們

自身，讓我們看到自己的幸福，并拉近與社區的距離。”陸校長也強調了教育的力量和社區參與的重要性，并希望吸引更多的華人青少年參與。他說，“十多年來，我們通過這樣的活動，不僅幫助了需要的兒童，也培養了學生們的全球意識和社會責任感。”這一切不正是卓越教育的崇高宗旨所彰顯嗎？“注重潛能開發，倡導素質教育，培養卓越人才。(Bridging to the future)”

最後，晚會舉行了隆重的頒獎儀式，由萬錦市市長、聯合國兒童基金會和多倫多大學代表分別向獲獎學生們頒發了本年度的卓越義工獎、卓越愛心大使金、銀、銅獎，以及聯合國兒童基金會社區冠軍 (UNICEF Community Champion) 獎。并在給聯合國兒童基金會、多倫多大學獎學金基金和萬錦多福醫院基金會的慈善募捐支票捐贈儀式及與會嘉賓、家長和同學們的紀念合影中圓滿落下帷幕。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏
部分圖片攝影：星星生活 捷克佳



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

多倫多版 第183期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 B1 投資通典 Investment Encyclopedia

投資周刊數字報 cpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

2024 年加拿大大學排名！意料之外！

加拿大最熱門的專業有哪些？



本刊訊

業也是一個熱門選擇。

研究報告指出：“心理學學位將為心理學家、社會工作者、人力資源專家等職業道路提供一個堅實的開端。此類職業的年收入高達55,000英鎊（近\$10萬加元），因此極具說服力。”

根據 2023 年報告，護理、工商管理和法律是全球最受歡迎的學位。“這三個專業可能會吸引大量學生，因為它們實用性強、需求量大，而且能提供多樣化的職業機會。”

但在加拿大是什麼情況呢？研究發現，加拿大人搜索最多的最熱門的專業是心理學，其次是計算機科學以及商業學位。

雖然計算機科學和商業學位對許多人來說可能是顯而易見的，因為它們需求量大，而且通常能獲得高薪，但心理學專業可能會讓一些人大大吃一驚。報告還發現，在英國，心理學專

對加拿大各所大學進行的調查和收集的數據，包括向大學權威教授和高級管理人員，以及全國各地的商界人士，詢問他們對大學教學質量和創新的看法。

評估標準包括學生情況和班級數量，師資力量，研究經費和運行預算，學生獎學金和學生服務占預算比例，圖書館的規模和藏書量以及學校

的聲譽。

麥考林將加拿大所有大學分為了三類進行排名，包括醫學院和博士類大學（Medical Doctoral）、綜合類大學（Comprehensive Universities）和基礎類大學（Primarily Undergraduate）。

來源：多倫多微生活

Canada's Best Schools 2024

The top-ranking universities



Canada's Best Comprehensive Universities: Rankings 2024



Canada's Best Primarily Undergraduate Universities: Rankings 2024



Canada's Best Medical Doctoral Universities: Rankings 2024

安省和加拿大最佳城市：

犯罪率低壽命長醫生資源多！



本刊訊

提高。在榜單上，魁北克省佔據了大部分，安省也有多個城市進入了前十名。不出所料，多倫多沒有進入榜單。

安省最佳工作生活平衡城市

以下10個城市在工作與生活平衡方面被評為安省最佳：

- Burlington
- Aurora
- Newmarket
- Caledon
- Oakville
- Halton Hills
- Milton
- Ottawa
- Vaughan
- Mississauga

伯靈頓在安省名列前茅，在工作與生活平衡方面也名列全國前茅，93%的居民對生活滿意度高。這也許得益於這座城市也是加拿大犯罪率最低的城市之一。

Aurora和Newmarket也列入加拿大十大城市，在預期壽命和醫療專業

人員與人口的比例方面得分高。Rogobete補充說：“伯靈頓、Aurora和Newmarket在遠程工作機會、心理健康指標、預期壽命以及整體生活質量等指標上得分較高。”

Caledon去年被評為加拿大最幸福的城市，這次險些掉出前十名。該市擁有較低的犯罪率和加拿大第二高的家庭稅後收入中位數，同時也是加拿大最綠色的城市之一。

多倫多市在全國排名第49位，在不平等、通勤時間、生活成本、住房負擔能力和就業方面都是全國最差的城市之一。此外，在加拿大100個城市中，安省薩尼亞（Sarnia）在工作與生活整體平衡方面排名最差。

加拿大最佳工作生活平衡城市

以下10個城市在工作與生活平衡方面被評為加拿大最佳：

- Lévis, QC
- Quebec City, QC
- District of North Vancouver, BC
- Burlington, ON
- Blainville, QC
- Aurora, ON

- Trois-Rivières, QC
- Laval, QC
- Granby, QC
- Newmarket, ON

魁北克省在榜單上佔據主導地位，前十名中有一半以上的城市來自魁省，幾乎所有魁省城市都在整體排名的前三分之一。

北溫哥華市在健康和幸福方面得分最高，其次是安省的Aurora和Newmarket。

同時，魁北克人在管理工作強度方面表現突出，在這一類別中，Levis、魁北克市和加蒂諾名列前茅。

新布倫瑞克省的弗雷頓（Fredericton）和紐芬蘭省的聖約翰斯（St. John's）在宜居方面得分最高，這得益於那裏良好的空氣質量和綠化。

Rogobete指出：“我們的排名可以為那些考慮搬家的人提供有用的資源，它突出了那些有更多機會在職業和個人生活之間找到平衡的城市。不過，搬家的決定是多方面的，應該考慮到就業前景和住房負擔能力等因素。”

來源：51.ca

據調查：72% 的加拿大人在降息之前不會買房



本刊訊

約率上升的人尤其如此。投資者也是。

眾所周知，加拿大的大批購房者隨時準備入市，就等一件事：加拿大央行下調利率。

益普索(Ipsos)在蒙特利爾銀行(BMO)進行的一項民意調查給出一個嚴峻的數字：72%的加拿大人在降息之前不會買房。

買家捂着錢包有兩個主要原因：首先，人們需要更低的利率通過壓力測試，借款人要證明可以在比合同利率高出200個基點的利率下支付月供。

利率每降一個百分點，購買力就會提高8%以上。根據加拿大的平均房價，人們的最高購房預算就會增加5萬多元。

其次，更多買家需要相信回到市場是安全的。那些認為經濟衰退和通

理財顧問Robert McLister指出，總有一部分購房者感到焦慮，其中一些風險是合理的。不過，降息將在很大程度上抵消這種擔憂。

與此同時，政府在住房建設方面的努力正在推進，不能指望幾個季度內會有進展。根據CMHC的最新數據，我們祇建造了滿足長期需求所需房屋的一半。

推動房屋需求增長的是工資不斷上漲的事實。自疫情以來，平均周薪按年增長約4.4%。當然，如果經濟像許多人預期的那樣下滑，失業人數增加，但這種情況不會持續數年，失業對租房者的影響將不成比例地超過購房者。

由於這些原因，一些買家在他們

認為時機好的時候買進。儘管全國庫存恢復到4.22個月，是自2020年3月以來的最高水平，但平均房價連續五個月上漲。平均價格可能有誤導，人們購買的房屋類型不同，會影響計算結果，但這通常是更準確的基準價格的良好領先指標。

未來房價走勢

就連房地產中介、央行和房地產公司也無法準確預測未來的房價走勢。不過，以下幾點是值得關注的：

由於源源不斷的移民，家庭增長將繼續快速增長；

核心通脹可能會繼續放緩，從而使抵押貸款利率在年底前回落；

鑒於高利率、低樓花預售、市政法規和建築成本，住房供應將繼續落後於家庭增長；

收入可能會繼續高于通貨膨脹；強勁的股市和企業利潤可以保持財富效應，增加買家的銀行賬戶。

同時，抑制房價的因素有：違約率將繼續上升，但比長期平均水平低46%；

失業率將繼續攀升，但對購房者的影響小於對租房者的影響；

較低的利率將吸引房屋賣家；再通脹仍然是抵押貸款利率的一個風險。

McLister認為，牛市最終會占上風。加拿大長期的供需失衡、不斷下降的抵押貸款利率以及加拿大人對房主近乎宗教信仰式追捧，都可能繼續刺激買家。所以，大多數市場不會看到房價大幅下跌。

來源：這就是多倫多

IRCC 官宣，這九類移民申請加速：境內申請人機會更多



本刊訊

對於上面未列出的其他類型申請，移民部仍將使用基於過去6個月IRCC處理80%申請所需的時間，對於永久居留項目是8或16周。

移民部長馬克·米勒之前表示將恢復境內CEC抽籤，優先考慮境內的永居申請以控制加拿大臨時居民人口數量。已經作為臨時居民在加拿大的外國公民將獲得更多的機會！

所以，盡早開始規劃，早入境才是硬道理！如果LMIA申請成功，有以下幾點好處：

- 可以幫助外籍人士獲得新工簽(封閉式工簽closed work permit)；
- 可以幫助外籍人士續現有的工簽(比如申請人目前持有開放式工簽open work permit，但該工簽即將過期)；
- 可以幫助申請人獲得聯邦快速通道(EE)加分50或者200分。

LMIA 申請要求

LMIA需要由雇主方提出申請，所以要求也多在雇主身上。

想要獲得LMIA，雇主必須向加拿大人力資源部證明以下幾點：

僱傭海外人員不會對加拿大的勞動市場造成負面影響(如：造成本地人失業)；

經過4周的盡職招聘，沒有一個加拿大本地人能夠勝任這份工作，即無人應聘或投遞簡歷的加拿大人都不符合工作的要求；

雇主承諾按照規定支付海外人員工資並且給予相應福利。

LMIA 申請流程

- 申請LMIA分為四個大致階段：
- 1: 確定公司用人需求
 - 2: 就空缺崗位進行招聘
 - 3: 申請LMIA
 - 4: LMIA獲批
- 需要注意的是，申請LMIA并不需

要申請人做什麼，一般都是由雇主和委託顧問負責。

申請人得到LMIA後才能向移民局遞交工簽申請。

大量現成火爆職位來了！！

BC建材貿易公司: 1500w加幣銷售額，35個全職，稀缺高管總經理00類批文 noc00014，有高管工作經驗的EE直接 200分！半年拿PR！

稀缺溫哥華現成LMIA批文：Graphic Designer設計師 可走BC省提名科技類通道！可EE加分！就1個名額！需要快速移民的諮詢！

BC省現成崗位：適合金融背景和具有工作經驗的朋友 恭喜noc11101 財務分析師lmia獲批！EE直接 50分！

BC省現成崗位：5個新鮮出爐的幼教助理(ECEA) 現成LMIA！BCPNP唯一低分通道沒有之一！有真實工作牌照已經獲批的客戶帶簡歷來問，先到先得！

來源：海外e家

優越的地理位置! 歡迎來到

Yorkdale-Glen 社區令人驚嘆的定制現代住宅!

步行即可到達Yorkdale 購物中心! 超過 4500 平方英尺。生活空間。加上專業的成品地下室, 帶有額外的完整廚房和套間臥室和步入式入口。高聳的10 +英尺格子天花板在主樓和開放式概念客廳和餐廳使其非常明亮和寬敞! 頂級工程實木地板覆蓋大多數區域。現代設計的廚房, 配有美食廚房島/大理石臺面。4間

寬敞的臥室, 帶連接浴室和衣櫃, 巨大的主臥室, 配有水療式6件套間和內置收納盒, 并可走到陽臺。額外的陽光房提供更多空間。靠近 401 號高速公路和著名的購物中心和所有設施! 千萬不要錯過!!



Paul Xiao
小寶
頂尖經紀

647.295.3577
Paulxb@hotmail.com



TRENTON GAS STATION



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



\$248K+
WASH



\$55K+
RENT



\$400K+
GAS



\$550K+
CONVENIENCE

EST.
\$1M+
GROSS PROFIT



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個投幣自動洗車房(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兩倍, 暴增的原因是度假旅游人口激

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

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	8,050,000	8,452,500	8,875,125
Sales - Convenience Store	2,100,000	2,205,000	2,315,250
Car Wash Revenue	280,000	294,000	308,700
Rental Income	55,000	73,879	74,557
Total Revenue	10,485,000	11,025,379	11,573,632
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

Jason 帶您品鑒豪宅

——豪宅 6 Bernadotte Dr. Markham Agent VIP Open House 側記

今年，舒適置業獨家推出的“百堂大課”培訓計劃，已經按部就班進行到第34講，這一講的主題是“Jason Gao和John Qian主講《豪宅品鑒》之一，現場講豪宅！上半場：時間是5月10日周五下午13:00pm-15:00pm，地點：6 Bernadotte Dr, Markham；下半場：時間是5月10日周五下午15:00pm-17:00pm，地點：41 Charfield Dr, North York。

5月10日下午，記者如約採訪上半場——舒適置業聯合創始人、副總裁Jason Gao現場講解這套豪宅——6 Bernadotte Dr, Markham。

這座位於萬錦“跑馬

徑”Cachet Country Club 1.09英畝地塊歐式風格豪宅——6 Bernadotte Dr. Markham，價格：\$5,588,000，MLS#: N8320732。

當驅車逐漸駛近這套豪宅時，已初步領略到這套歐式豪華物業坐落於如此美麗的高檔的社區中！

當日前來參觀的VIP經紀眾多，豪宅門前車水馬龍，門口設置着醒目的Jason Gao Listing Open House插排。

豪宅門前與後院草坪茵茵、桃花盛開。

首先Jason向大家介紹說：“這棟府邸坐落於素有萬錦“跑馬徑”之稱的 Cachet Country Club



中心地帶！周邊鄰居都是同類型1-2英畝左右的大地塊，是萬錦市首屈一指的尊貴社區。

這個地塊面寬165英尺，深度266英尺，是該社區難得的地形方正、規整，地勢平坦的優質地塊！安靜小街，感應式遙控院門！盡顯尊貴風範！

加上多年來專業的園林團隊打理，房前屋後各個季節色彩繽紛，後院的私家游泳池更猶如一塊碧玉成為這個仙境般家園的點睛之筆！

據Jason介紹，這個府邸因為其豐富的文化內涵及花園般的庭院，曾經被好萊塢等多部電影電視劇作為取景地，也是風靡一時的網紅呢！

首先，Jason Gao帶領經紀們步入豪宅，一邊欣賞一邊講解。整套豪宅其“結合古典與現代，兼顧便利與私密”的賣點與特色，在Jason的詳細介紹中盡收眼底，對每個細節了解更加透徹！

據Jason介紹，這棟豪宅的主



體是個性化定制雙層歐式風格建築，7,800英尺使用面積，6+1房，地上面積6,054英尺，一樓除溫馨的會客廳、家庭廳、典雅的餐廳、寬敞的廚房以外，還有安靜的書房和明亮的陽光房區間！更值得稱道的是一樓還有一個獨立套房，特別適合年長的人居住生活！

二樓配有5個臥室，3個衛生間均為近期升級，其中兩個都有低熱

配置，明亮舒適！主臥更是嵌有來自多倫多老城區的百年文化磚，古典與現代的完美結合，打造出非凡的生活韻味！

目前地下室依然保持着當年的樸實與溫馨，Walk-out地下室，步出式大門直通後院，完全沒有“地下室”的感覺！

超大活動及娛樂空間：家庭影院、娛樂區、健身區樣樣齊全！而

且還專門配備有獨立保姆/客用套房（含獨立廚房），包括臥室、客廳、廚房、餐廳，能為這樣的家庭做服務簡直不要太幸福！

參觀完豪宅室內，大家來到豪宅風景宜人的後花園，湛藍色的游泳池與美麗的桃花綠樹交相呼應，格外搶鏡，美不勝收！

楓華傳媒集團 梁曉敏 攝影報道
部分圖片由 Jason Gao 提供





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

2015-2023 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	 Amy Le 416-669-8322	 Eric Gao 647-975-8885	 Alan Zou 905-325-3608
--	--	--	--	--	--	--

www.rickle.ca

**挥泪亏本! 北約克 2房2卫全新公寓, 包1车位!
举步地铁 / 近 Yorkdale, 樓花转让 仅 \$59 万 9 !!**

【名稱】Nordic Condos
【路口】Wilson Ave/ Allan Rd
【位置】500 Wilson Ave, Toronto
【面積】562 呎 + 陽臺
【臥室】2【浴室】2
【車位】1【交房日期】2024/06/17
北約克 Wilson / Allan 近地鐵 2房2衛全新
Condo 轉樓花! 包1車位!
全屋 Smooth Ceiling, 復合木地板。臥室配有
玻璃推拉門, 照顧室內光線與日常景觀。廚房石英臺
面, 現代櫥櫃, 帶單把手水龍頭的不銹鋼台下式水槽,
Back splash, LED under valance lighting, 全套不
銹鋼廚房電器。
衛生間帶標準衛浴配置, 玻璃淋浴間, 石英臺面。
主衛帶浴缸設計, 配備洗衣機和烘乾機。
單位滿足小家庭人士上車需求。購物往西不遠就
是 Costco 購物廣場, 附近有 Best Buy, LCBO 等超市。
往南不遠就是 Yorkdale, 裏面有電影院, Hudson's
Bay 以及各大品牌店。舉步公車 / 地鐵, 近 401 高速,
交通出行十分快捷。



**Yonge / Finch 地鐵盤! Plaza On Yonge 2房2卫高层樓花转让!
西南 corner 位, 帶車位! 舉步 TTC/ 名校! 亏本转让 \$99 万 8!!**



【名稱】Plaza on Yonge
【路口】Yonge/Finch
【位置】5858 Yonge St, North York
【面積】620 呎【朝向】西南轉角位
【臥室】2【浴室】2 (均帶洗浴)
【管理費】\$0.69/sqft
【交房日期】2025 年
樓花轉讓 Yonge+Finch 至尊地段 2房2衛高層單位,
西南角, 10 呎樓底, 開放式格局, 落地大窗光線明亮通透。
帶 1 車位!
全屋通鋪木地板, 現代化餐客一體式開放式格局, 摩
登廚房搭配全套高級不銹鋼內嵌式電器。
主臥房帶現代化三件套衛浴間, 大型西向開放式陽臺。
盡情俯瞰欣賞美麗的城市景觀。
現在虧本轉讓, 千萬別錯過!!

**加拿大 4 月通脹降至 2.7%,
央行 6 月降息有望! 買房大戰一觸即發!**



本期刊 加拿大帝國商業銀行 (CIBC) 經濟執行董事安德魯·格蘭瑟姆 (Andrew Grantham) 說, 這些數據為加拿大央行開始降息 “提供了明確的信息”。

早在4月份, 加拿大央行行長就表示對通脹持續下降表示滿意, 但是需要更多的數據支持, 現在又過去了2個月, 通脹率持續下降, 並且數月維持在央行理想的2%-3%區間。

安德魯·格蘭瑟姆預測央行在6月5日的議會議上就會開始下調利率。

加拿大商會 (Canadian Chamber of Commerce) 高級經濟學家安德魯·迪卡普亞 (Andrew DiCapua) 表示, 周二的數據應該會讓加拿大央行對通脹穩定更有信心。

“6 月份降息正在成為主流想法。”

加拿大 RSM 公司的經濟學家 Tu Nguyen 說, 6 月份降息現在是 “毫無疑問的”。

凱投宏觀 (Capital Economics) 北美經濟學家奧利維亞·克羅斯 (Olivia Cross) 也持同樣的觀點, 他表示6月降息是大概率事件, 但也不排除央行將降息決定推遲到7月底下一次會議的可能性。

現在, 由房貸引領的居住開銷已經成為導致加拿大通脹數字高漲的主要因素, 皆是由于連續10次加息導致房貸成本大幅提高。

4月加拿大雜貨年通脹率只同比增加了1.4%, 已經遠遠低於央行2%的通脹目標。

所以, 降息有助於繼續降低加拿大的通脹率。

雖然對究竟是6月還是7月降息還有顯著的分歧, 但市場已經普遍認為今年夏季一定會降息。

市場的隱含概率目前顯示, 加拿大央行在6月5日的下一次政策會議上下調關鍵貸款利率的可能性約為53%。在最新通脹數據公布前, 這一概率徘徊在40%左右。

加拿大將在7月降息的概率則從75%上升到85%。

降息對於很多背負着浮動利率的房主來說, 無疑是好消息, 每月的還款壓力終於可以減輕了。

不過, 利率的降低往往意味着房屋價格可能出現上漲, 這對想買房的人來說可是既喜又憂。雖然可能更容易貸到款, 但總付款可能要增加。

去年6月央行意外加息後, 加拿大房地產市場就呈現出整體低迷的狀態, 溫哥華的房市也曾一蹶不振, 買賣數量大幅度下降。

近期, 在降息預期的帶動下, 作為加拿大房地產市場領頭人的大溫房地產市場已經出現了復蘇的景象。

首先是房源數量大幅增加, 據BC地產協會的數據, 4月二手房新掛牌量是自2021年以來增幅最快的一個月。街頭賣房的牌子隨處可見, 市場已經準備好了充足的貨源。

2024年截至4月, BC省的房屋銷售總額比去年同期增長9.5%。4月MLS住宅挂牌均價上漲1.4%。

另一方面, 看房人群也不斷增長。大溫地產經紀方寧Nicole Fang表示, 最近熱門地段的房源, 周末開放日有20-30組客人光顧是普遍現象。

買賣雙方呈現出焦灼的狀態, 房屋挂牌價普遍升高, 但買家之前不願意輕易出手。

但隨着加息到來, 一些抑制了一年的剛需買家希望盡快落實, 可能會迎來一波買房大戰。

很多買家擔心房價將隨着利率的下降開始一波瘋狂上漲的周期。位列加拿大五大銀行的RBC和CIBC分析師都表示明年加拿大利率均將顯著下降。

曾經成功預測加拿大央行加息步伐的CIBC副首席經濟學家本杰明·塔爾 (Benjamin Tal) 預計加拿大央行今年將降息100個基點, 即1%, 而明年預計降息125個基點, 即1.25%。按照他的預測, 到2025年底, 加拿大政策利率將降至2.75%或3%。

RBC經濟學家Carrie Freestone也表示, 到2025年第三季度, 加拿大央行利率將下降2個百分點。

到2025年, 加拿大二手房銷量將上漲16.1%, 房價將上漲3.1%。

來源: Mehomo、加西周末等網綜

如何用 JLTD 分紅保險

來使退休收入最大化并高效地傳承財富？

“補充退休收入”的功能是分紅式保險的延稅投資和財富增值功能的衍生！很多人之所以願意購買分紅式保險，其主要原因就是看重分紅保單中不斷增長的現金值將來可用作退休收入的補充，而且回報非常安全穩健，且不需要自己操心；“免稅傳承財富”的功能則是人壽保險的另一個重要功能。通過人壽保險來傳承財富具有三個特點和優勢，即絕對的確定性、可靠的增值性和傳承的高效性。其中所提到的高效性主要是從稅務效果上來說的，因為按照加拿大相關法律的規定，所有人壽保險的身故賠償金都是免稅的，從而使得人壽保險成爲一種最具稅務優惠的高效的財富傳承手段。

如果夫妻兩人購買分紅保險的目的主要是爲了將來補充退休收入的需要，那麼，他們怎樣才能讓兩人都在世時的退休收入最大化呢？下面，讓我們以一個例子來說明吧：夫妻兩人都42歲，標準身體等級，購買Sun Life的20年保證付清的分紅式保險Sun Par Protector（假定分紅率按6.25%保持不變），假定將來實際付款也是20年。如果夫妻兩人各買一份\$80萬的保單，則先生和太太的年保費分別爲\$25,569和\$24,473。夫妻年總保費爲\$50,042。20年共投入約\$100萬。假定夫妻兩人都從67歲開始採用保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，一直用到86歲，則兩人每年從兩份保單中一共可免稅使用約\$15.7萬，20年共使用\$314萬，假定二人87歲同年身故，則還可留下約\$166萬的免稅資產給孩子，產出/投入比爲： $(314+166)/100=4.8$ 倍；但如果將每年完全相同的投入即\$50,042用于購買夫妻聯名的二人都身故後才能獲賠保額的聯合保險JLTD（選用完全相同的分紅保險類型），則可購買到的基本保額爲\$192萬。同樣，夫妻兩人從67歲開始採用保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，一直用到86歲，則兩人每年可從這份JLTD分紅保單中可免稅使用\$17萬，20年共使用\$340萬，假定87歲身故，則還可留下約\$268萬的免稅資產給孩子，產出/投入之比爲： $(340+268)/100=6.1$ 倍。從這個例子可以看出：購買一份JLTD分紅保險，相對於購買兩份Single（單一）的分紅保險，在投入完全相同的情況下，可以使夫妻將來的退休收入顯著增多，實現夫妻都在世時的退休收入最大化，而且，將來留給孩子的免稅資產也將大爲增加，從而可大大地提高保單的產出/投



入比！特別是對於兩人年齡相近、又沒有通過保險來進行互相保護的需要了的夫妻來說，購買一份JLTD分紅保單相對於兩份單一的分紅保單來說就有優勢了！

如果一個投保人購買保險的目的就是爲了財富傳承，祇要被保人的年紀不是很大，而且是按照平均壽命來測算，那麼，選擇分紅式保險（W.L）一般要比另一類終身保險U.L的傳承效率高出很多（這裏指祇付基本保費的U.L），這是因爲即使在祇付基本保費的情況下，分紅保險的總保額都會隨着時間的推移而不斷增長的，被保人活得越長，賠償額就漲得越大，財富傳承的效率也就越高。

如果夫妻兩人想同時購買分紅式保險來進行財富的免稅傳承，那麼，購買一份JLTD聯合保險又要比購買兩份單一保險的傳承效率高出很多。請看下面的例子：夫妻兩人都是47歲，標準身體等級，想購買基本保額爲\$100萬的分紅保險以用於將來傳承一筆免稅財富給孩子，并用作將來投資型房產等資產所產生的一次性增值稅“炸彈”的處置，希望能在10年之內保證付清。現以購買Manulife的分紅保險Manulife Par爲例來加以比較和說明，選擇10年保證付清的計劃，并假定分紅率按6%保持不變：如果夫妻每人分別購買\$50萬，則先生和太太的年基本保費分別爲\$37,348和\$35,896，每年總付保費爲\$73,244，10年的總保費爲\$73.2萬。假定兩人都87歲身故，則兩份保單的賠償額分別爲：\$201萬和\$196萬，總賠償額爲：\$201+\$196=\$397萬，兩份分紅保單的財富傳承總效率爲：397/73.2=5.4倍；但如果夫妻兩人合起來購買一份\$100萬保額的JLTD分紅式保險，同樣選擇10年保證付清的計劃，則總基本保費投入

爲：\$63,792×10=\$63.8萬。假定夫妻二人87歲同年身故，則可以傳承的免稅資產（即那時的總身故賠償額）爲：\$417萬，財富的傳承效率爲：417/63.8=6.5倍！從如上例子可以看出，在購買完全相同的基本保額的情況下，通過將兩份單一的分紅保險改成一一份JLTD聯合保險，在使得總的基本保費投入大大減少的同時，將來的總賠償額反而還提高了，從而可大幅度地提升分紅保單的財富傳承總效率！

總之，JLTD分紅保險適合于那些祇希望將來夫妻二人都在世時的退休收入最大化、或財富傳承效率最高化的投保人，或者祇是想將分紅保單用作將來解決最終的增值稅“炸彈”的投保人，特別是保人年紀偏大或一方身體有些問題的情況，因爲JLTD可以將被保人的平均保險年齡降低10歲左右，同時，由于概率論的原理，JLTD還可以淡化或抵消一方被保人的身體不利因素。但由于JLTD的賠償額是祇有二人都身故後才能賠出來的，因此，它不太適合于以下幾種被保人：夫妻需要一份終身保險來進行互保，而他們目前還沒有足夠的此類互保的人壽保險；或者，夫妻是沒有孩子的DINK一族；或者，夫妻關係不是很好，隨時都有分道揚鑣的可能，等等。

（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，也歡迎與作者聯系面談：資深專業理財顧問、環球百萬圓桌會MDRT終身會員、宏泰集團高級保險理財經理、明盛金融總經理馬新明 MAX MA，電話：647-832-6780。Email: maxmafin678@gmail.com；更多文章請瀏覽他的保險理財博客：www.msunfinancial.com/blog，或關注他的微信公眾號：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

難題！房貸利率更新，選浮動還是固定？



本刊訊

您可以更換貸方嗎？

2020年以低於2%的利率貸款的房主將需要續簽，隨着加拿大經濟的變化，超低利率的日子已經一去不復返了。

市場發生了怎樣的變化？

令人難以置信！2020年當時最低的五年期固定利率約爲1.3%。過去18個月左右的時間裏，利率有所上升，對於50W的抵押貸款，五年期固定利率爲1.5%，每月還款額爲25年攤銷期爲1,998元。如果我們提高到5%，那麼現在的付款額將爲2,908元。這相當於每年額外增加12,000元。

可以延長當前的貸款期嗎？

銀行不會那麼好，因爲他們會損失很多錢！利率基于債券收益率，如果利率上升，這些資金成本就會上升。現在貸款即將到期，銀行會說你的舊期限已經完成，你將根據當天的市場狀況獲得另一個期限和利率。

每2周付款與每月付款相比有何好處？

房主可以自由地尋找新的貸款機構，以尋求更好的利率或條款，祇有在提前取消合同的情況下才會被收取罰款。如果好奇，可以了解提前取消合同的處罰金額，并將其與通過更換貸方可以節省多少錢進行比較。在某些情況下從長遠來看這是值得的。

當前的貸方可能會爲您提供較好的利率來保留您，但爲了吸引您，也可能會有新的銀行提出幫您支付部分或全部罰款，這是根據情況而定，記得先問一下就不會虧了！

一般來說，當客戶向銀行提供20W的貸款時，這祇是一筆，銀行會着眼于更大的前景：抵押貸款經紀人一年會爲他們帶來許多抵押貸款，因此銀行會給他們利率折扣！即使您打算繼續使用當前的貸款機構，也建議您聯系貸款經紀，讓其代表您貨比三家。抵押貸款經紀人與至少十幾家貸款機構合作，可以搜索市場并讓房主知道他們的銀行是否給他們提供了良好的報價。

應該從固定利率改爲浮動利率嗎？

雖然您可以通過延長抵押貸款攤銷來減輕高利率的負擔，但從長遠來看，您將支付更多的利息。不過，還有其他方法可以還清貸款，并在抵押貸款期限內支付更少的費用。如果你每兩周支付一次，利息會在支付前兩周累積，如果你每月支付，利息在支付前會累積一個月。每兩周支付一次并不會節省很多錢。

根據貸款的規模，每年節省的差額可能不到10元。然而，增加每兩周一次的加速付款可以節省大量資金。例如，如果您的抵押貸款付款額爲每兩周500元，并且您另外添加50元作爲加速付款，則該金額將直接轉入您的資本。最初的500元用于支付一部分資本和一部分利息。這50元將100%用于資本，這樣可以更快地償還抵押貸款并減少攤銷。如果您一開始採用25年攤銷法并每兩周付款一次，那麼您將在25年內完成，加速付款可讓您在大約21年內還清。

您并不孤單！大部分人不確定抵押貸款該采用固定利率或浮動利率。通常情況下，客戶會選擇浮動利率，因爲它一開始就低于固定利率，但如今浮動利率比五年期固定利率高出1%以上，所以人們確實處于困境。他們在接受浮動利率時知道自己現在正在損失大量資金，但希望利率能下降到足以首先實現收支平衡，然後收回所有損失。許多房主選擇三年固定期限而不是五年，并希望從未來較低的利率中受益。如果您決定改變主意采用浮動利率，大多數貸方都會提供一次性免費更改服務。

生活成本上升，這給人們帶來了更大的經濟負擔...2020年時，人們沒有考慮太多，很多人都在借最大的錢來購買自己的房子。但現在，你定要做好預算，并爲可能出現的任何情況留出緩衝！

來源：多倫多君安地產

安省中學排名剛剛出爐，華人區名校霸榜！

St Robert 第 4，特魯多、漁人村躋身前 12

本刊訊 省大多數公立、天主教中學。

根據最新數據，滿分的是一所位於賓頓的印度錫克教私校 Khalsa Community School 社區學校，第二名是位於安省 Gloucester 小鎮的 Colonel By 中學 (9.5分)，第三是多倫多一間 Ursula Franklin Academy 中學 (9.3分)。

該成績單基於安大略省教育質量和問責辦公室 (EQAO) 主持的全省統考成績計算出的八項學術指標，按照滿分爲 10 分的排名系統比較了該



特 (St Robert CHS) 天主教中學、St. Augustinian CHS 天主教中學以及安省倫敦的 London Central 中學以 9.2 分成績并列第四名。

如果把畢業生考上名牌大學專業的概率也計算在內的話，前 3 名的學校根本無法與 St Robert 比較，該校設有 IB 課程，每年很多學生獲得加拿大名校高分專業的 offer。

第 7 名是多倫多 North Toronto CI 以 9.1 分上榜。

以 9 分并列第 8 位的有 4 所，其中包括列治文山的 St. Theresa of Lisieux CHS 天主教中學，奧克維爾 Oakville Trafalgar 中學，渥太華 Earl of March 中學、安省 Pembroke 小鎮 L'Equinoxe 中學。

并列 12 名的有三所中學，其中有 2 所又是位於萬錦華人區的中學，包括特魯多中學和漁人村中學，以 8.9 分并列 12 位。

萬錦 Bur Oak 中學則以 8.8 分并列 15 位。

位於萬錦東面的 Bill Hogarth 中學以 8.7 分并列第 19 位。

灣景中學 (Bayview S.S.)、列治文山中學以及萬錦 Markville 中學得分 8.5 分，并列排在 26 名。

多倫多華人區最好是愛靜閣中學 (Agin-court)、和萬錦 Bill Crother 體校、Father Michael McGivney 天主教中學得分 8.3 分，并列 41 位

另外，萬錦 Milliken Mills 中學以 8.2 分排在 52 位，Newmarket 新市中學 8 分排 66 位。

多倫多北約克華人名校 A.Y. Jackson 中學、Earl Haig 中學、萬錦中學以 7.9 分并列 77 位。

列治文山 Alexander MacKenzie 中學 7.8 分排 87 位。

看完安省排名前 100 的中學榜單後，是不是發現華人區的所有中學基本上榜，特別是萬錦。

“我們的成績單爲家長提供了他們在其他地方無法輕易獲得的信息，包括他們孩子的學校表現以及與安大略省其他學校的比較情況，” 研究合著者 Peter Cowley 說道。

“學校排名如何，或者學生可能面臨什麼挑戰，都無關緊要。證據很明顯顯示，所有類型的學校都有改進的空間。”

菲莎研究所已經於三月份發布了安大略省近 3,000 所小學學業成績的年度成績單，但華人區成績就出現大倒退，不但滿分 13 所小學竟然沒有一所是華人區小學，排在 TOP 100 的也很少看到華人區小學。

不過，今天公布安省中學的排名就厲害了，萬錦華人區中學這次真的贏麻了，華人家長開心了。

具體排名鏈接：<https://www.compareschoolrankings.org/>

來源：超級生活

York Mills	8.3	41/689	Toronto
A.Y. Jackson	8.2	52/689	Kanata
Aurora	8.2	52/689	Aurora
Blessed Trinity	8.2	52/689	Grimby
Milliken Mills	8.2	52/689	Kingston
Riverside	8.2	52/689	Toronto
St. David	8.2	52/689	Waterloo
St. Thomas of Villanova	8.2	52/689	LaSalle
Garth Webb	8.1	60/689	Oakville
Maple	8.1	60/689	Maple
Sir Winston Churchill	8.1	60/689	St Catharines
St. Joseph's	8.1	60/689	Toronto
Thornlea	8.1	60/689	Thornhill
West Carleton	8.1	60/689	Dunrobin
Bishop Allen	8	66/689	Toronto
Holy Name of Mary	8	66/689	Brampton
Marie-Rivier	8	66/689	Kingston
Mary Ward	8	66/689	Toronto
Newmarket	8	66/689	Newmarket
Oakridge	8	66/689	London
St. Mark	8	66/689	Manotick
St. Paul	8	66/689	Mississauga
Stephen Lewis	8	66/689	Thornhill
Thomas A. Blakelock	8	66/689	Oakville
Uxbridge	8	66/689	Uxbridge

Centennial	8.6	22/689	Guelph
Etobicoke-Arts	8.6	22/689	Toronto
Malvern	8.6	22/689	Toronto
Merivale	8.6	22/689	Nepean
Abbey Park	8.5	26/689	Oakville
All Saints	8.5	26/689	Kanata
Anne-Gabriel	8.5	26/689	Brockville
Bayview	8.5	26/689	Richmond Hill
Bloor	8.5	26/689	Toronto
Dr. G.W. Williams	8.5	26/689	Aurora
Humberstone	8.5	26/689	Toronto
Markville	8.5	26/689	Markham
Richmond Hill	8.5	26/689	Richmond Hill
Toronto Ouest	8.5	26/689	Toronto
Donald A. Wilson	8.4	36/689	Whitby
Nesane	8.4	36/689	Ottawa
Sir John A. Macdonald	8.4	36/689	Waterloo
St. Joseph	8.4	36/689	Nepean
William Lyon Mackenzie	8.4	36/689	Toronto
Agin-court	8.3	41/689	Toronto
Bill Crothers	8.3	41/689	Unionville
Eden	8.3	41/689	St Catharines
Father Michael McGivney	8.3	41/689	Markham
Guelph	8.3	41/689	Guelph
Harbord	8.3	41/689	Toronto
Lisgar	8.3	41/689	Ottawa
Rosedale Heights-Arts	8.3	41/689	Toronto

A.Y. Jackson	7.9	77/689	Toronto
Aldershot	7.9	77/689	Burlington
Bishop Macdonell	7.9	77/689	Guelph
Earl Haig	7.9	77/689	Toronto
John McCrae	7.9	77/689	Nepean
Markham	7.9	77/689	Markham
Holts Dame	7.9	77/689	Toronto
Sinclair	7.9	77/689	Whitby
Westmount	7.9	77/689	Thornhill
White Oaks	7.9	77/689	Oakville
Alexander MacKenzie	7.8	87/689	Richmond Hill
Burlington Central	7.8	87/689	Burlington
College Francais	7.8	87/689	Toronto
Cornus Christi	7.8	87/689	Burlington
Dunbarton	7.8	87/689	Pickering
Father John Redmond	7.8	87/689	Toronto
Jordan Christian	7.8	87/689	Jordan Station
Lockertv	7.8	87/689	Sudbury
Lonsfields Davidson Heights	7.8	87/689	Nepean
Marc-Garneau	7.8	87/689	Trenton
Mother Teresa	7.8	87/689	London
Père-René-de-Gallinée	7.8	87/689	Cambridge
St. Francis Xavier	7.8	87/689	Gloucester
Tecumseh Vista	7.8	87/689	Tecumseh

在加拿大爲什麼要注冊公司？如何注冊？



本刊訊

是向您緊閉的。政府的扶持項目，也是祇給特定的企業形態的。

想做大、做强，沒有個企業就像沒有穿盔甲的戰士在戰場上裸奔。沒有加拿大身份，可以在加拿大注冊登記公司嗎？

可以！政府在鼓勵經濟發展，讓全民參與振興經濟。

不怕您想做事，就怕您想騙平。

如何注冊加拿大本地公司？

在加拿大應當如何注冊加拿大本地公司，取決於您要在加拿大的哪個省份運行您的公司，加拿大是聯邦省制的法律制度，各個省份以及聯邦政府都對自己管轄權範圍內的公司注冊有大同小異的法律規定。

如果您有在中國注冊登記有限責任公司的經驗，那麼您會發現，加拿大的公司登記注冊制度相比於國內的登記程序，還是簡單得多的。

具體實施起來，您應當先諮詢當地的會計師或者律師，了解清楚您具體要做的什麼事情，再啓動公司的注冊登記法律程序。

能否講講安大略省的注冊公司登記制度？

在安大略省，如果您需要注冊一

家企業，您首先要確定：

是否需要注冊有限責任公司
公司的股東是哪位或哪幾位
董事會的成員
其他具體事務

注冊有限責任公司的成本和維護費用相對較高，包括注冊登記的官方收費、律師費、初始稅務登記、網站設計等，您需要準備至少 3000 加元的預算。如果您就是一個人的初創階段，很多人也會選擇：

· 個人獨資無限連帶責任的個人持有公司，或

· 與其他人注冊個人合夥企業

最大的區別就在於：您是否用您的全部個人財產做未來公司債務的責任擔保？

如果您希望對公司承擔的是有限責任，那麼，有限責任公司是您唯一的选择了。

公司是屬於誰的？

當然是屬於：股東的。

一個公司的決策層是公司的董事會，公司的董事會可不是公司的所有權人。

創辦一家公司需要幾個人？

一人有限公司在加拿大，和中國

的公司法律制度有一定的實質區別。加拿大的一人有限責任公司，僅僅以這一股東對公司的實際注冊登記的注冊資本金（登記在冊的出資額）對公司未來的經營承擔法律責任。所以，加拿大一個人持有的有限責任公司還是非常普及的。

一人持有的公司仍然可以聘請自己之外的人士作爲自己的董事會成員來管理公司的經營。公司是股東的，而董事會就是公司的大腦。公司的大腦，肯定不能自己人跟自己人打起來。所以啊，董事會的成員要單數：

1、3、5、7…… 否則在出現投票決議的時候，出了個平手就麻煩了。當然，公司肯定要有自己的公司憲章來確定：出現平手或者決策困境時候，誰有最終的拍板權。

需要請律師嗎？

聘請律師最主要的作用是關於公司架構以及公司法律文件的擬定。頭沒開好，企業如何能夠健康成長？大家都知道，有規劃和沒有規劃的行爲，在實現最終的目標上，二者選哪個，那選用問嗎？

來源：焱律師事務所提供圖文

普通投資者如何避免被收割的命運? 提前規劃加拿大遺產遺囑設立資產屏障

遺產規劃究竟是什麼?

您知道嗎? 超過一半的加拿大人沒有遺囑。對於年輕的加拿大人(18-34歲), 這個數字躍升至70%, 對於35-54歲的人來說, 這個數字為66%。更令人驚訝的是, 幾乎60%的加拿大人認為他們已經進行了良好的遺產規劃。許多擁有遺囑的加拿大人只是在表面上涉及了全面的遺產規劃。那麼, 遺產規劃究竟是什麼呢? 無論您的年齡或財務狀況如何, 遺產規劃的一個關鍵目的是幫助確保您的所有最終願望都能夠以最具稅收效益的方式得以實現, 並最大化您的遺產價值。而遺囑祇是一個開始...

打拚積累的財富被收割?

每個人都需要遺產規劃。這是保護你的辛辛苦苦打積累的財富、高效地傳承你的物質財產、並按照你的意願進行稅務合規的最有效方式。如果沒有規劃, 那麼人死之後也許繳的是他這一生最多的稅...

而2024年聯邦預算案提出的資本利得稅率增加引起許多討論和加拿大人的擔憂, 尤其是對於擁有潛在資本收益的資本財產的加拿大人。目前, 資本利得的50%被納入計算您的收入中。這個百分比被稱為資本利得稅率。加拿大最近公布的2024年聯邦預算案提議將資本利得稅率從50%提高至



66.67%。根據新政策, 投資收入達到25萬加元以上的個人將面臨着稅率的大幅上漲, 從目前的55%直逼近67%。鑒於稅收效率在財富積累中起着關鍵作用, 您可能想知道這一變化對您的影響。

在加拿大, 當一個人去世時, 他名下的資產將被視為已售出, 如有增值則需要交稅。加拿大稅法規定, 死亡時一個人的資產視為售出。這意味着, 死亡後需要清算名下的資產, 如有增值部分則視為實

際實現並需要申報交稅。不僅僅是房子, 他所有的資產, 包括金融資產、RRSP等都要視同賣出。祇有必須繳納完所有稅款繼承人才能夠合法繼承。而按照新的預算提案, 你有可能交更多的稅!

如果您通過在遺囑中正確規劃您的財產, 您可以最大限度地減少遺產稅的影響。您可以通過與律師或財務顧問合作來確保您的遺囑符合加拿大的遺產稅法。

政府的目標直指最富有的

0.13%人, 他們將通過增加資本利得的包含率來提高稅收, 以實現更加公平的財政分配。這一次, 政府可謂是下了重手!

以下是自1972年引入資本利得稅以來資本利得稅率的變化概況:

根據新政策, 如果一個人的投資收入恰好為25萬加元, 他需要繳納的稅款將從12.5萬加元飆升至驚人的15.8萬加元! 這一稅率適用於2024年6月25日及以後實現

的收益。新政策預計將影響全國約12%的公司和年收入在142萬加元上下的加拿大人。而另一類人群, 即有房族, 也可能會被這次的“新政策”所觸及。值得注意的是, 儘管新稅率適用於投資房地產的收益, 但對於出售自住房所得的收益並不適用。這意味着, 對於那些有投資房的人來說, 政府將收走他們高達67%的投資利潤。

如何提前規劃?

制定一份全面的遺囑, 考是良好遺產規劃的重要起點。以下是一些最重要的考慮因素:

資產和財物清單: 這應包括所有房產、貴重物品、金融賬戶、投資(包括RRSP、TFSA等)以及您打算傳給他人的任何財物。

受益人: 在命名將接收您禮物和財產的人時要小心, 確保沒有人被遺漏。還要包括如果有人有在您之前去世, 對其禮物的處理細節。

執行人: 重要的是要命名一個您可以信任、願意並且有能力按照遺囑中規定的方式執行您的願望的執行人。最好是命名一個居住在您所在省份的人, 最好是附近的(至少是加拿大居民)。此外, 您還應該明確規定您期望您的執行人代表您做些什麼。

對您的子女和寵物的照顧: 如果存活的父母或雙親都去世了, 您

會希望留下說明, 告訴您如何希望您的依賴子女和寵物被照顧。理想情況下, 您應該在將潛在監護人納入遺囑之前獲得他們的同意, 並且您可能還希望包括一筆財政款項來支付未來的撫養費用。在這種情況下, 您可能還需要向一位受托人提供指示, 該受托人將管理資金以供您子女的撫養。

線上資產: 您可能還想包括對您的數字資產管理的說明。這些可能包括社交媒體賬戶、加密貨幣和獎勵積分。

您的最後遺願: 這是您留下您想要的葬禮形式以及您是否希望被埋葬或火化等細節的地方。

遺產規劃應該是任何財務規劃的重要組成部分。將您的遺產規劃與您的整體財務狀況相結合至關重要, 以確保您的所有資產都按照您的意願分配。良好的遺產規劃的目的是:

避免家庭成員和其他受益人之間的衝突或法律問題。

確保您的財產、金錢和財物按照您的意願分配。

支持您選擇的慈善機構。

確保您的債務和稅款得到解決。

確保您的所有願望都得到知曉。

減輕您親人的壓力和支出。

通過將遺產規劃整合到您的財

務計劃中, 您還可以幫助確保您的遺產規劃盡可能地稅收有效。制定一份全面的遺產遺囑規劃並不簡單, 還有許多注意事項, 所以一定要諮詢專家來指定方案才能事半功倍。我們邀請到加拿大頂級資產規劃師以及加拿大金牌律師教您如何評估您的財務需求、目標和稅務狀況。報名講座多方位了解資產配置的哲學!

敬請關注06月20日的講座: 博富科技平臺

特邀加拿大金牌律師Crystal Jin, 手把手教你具體操作遺產遺囑的細節

ZOOM: 819 2650 2812
06月20日 周四

報名06月20日 10:30am(溫哥華時間)的線上講座, 和頂尖財稅顧問進行線上一對一交談

· 溫哥華 | 10:30am 聯系電話: 778-989-8739 (Christy)

· 薩省 | 11:30am 聯系電話: 306-881-3897 (Francis)

· 安大略省 | 1:30pm 聯系電話: 416-889-2999 (Wendy)

博富科技 - 簡介
博富科技總部位于加拿大安大略省, 于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, 更能在私下成為莫逆之交。

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, 2024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 2023 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

加拿大華夏館成功舉行“花朝節暨母親節”慶典

本刊訊

萬錦市議員楊綺清女士，中國駐多倫多總領館文化領事王彥軍先生和副領事周榮程女士，加拿大華人同鄉總會副主席沈謝元女士，以及贊助商代表焱律師事務所焱律師等。

五月的萬錦市於人村，正是陽光明媚、春暖花開，人來人往，春意盎然。加拿大華夏館在這裏舉辦第四屆“花朝節暨母親節”慶典。

上百位熱心於華夏傳統文化的華人華僑們，在經過了一段時間的積極緊張地準備後，終於把中國最傳統的、最喜慶的、與自然環境聯繫緊密的節日，在具有“歐洲風格”的旅遊小鎮，呈現給不同民族的觀眾們。為母親節，也為加拿大亞裔文化月增添一道亮麗的華夏文化色彩。讓到場的每個人度過了一個特別的節日。

受邀參加這個慶典的嘉賓有：

到場的嘉賓們分別發表了熱情洋溢的講話。首先講話的是當地議員楊綺清女士。她表示，華夏文化源遠流長，我們了解和學習這方面的知識意義重大。她說她在現場剛剛學習到：在中國有十二種花，分別代表一年中的十二月。這對她來說很有趣，也是一個新的知識。

接着講話的是中國駐多倫多總領館文化領事王彥軍，他簡要介紹了漢服的特點和發展歷史，強調漢



服借鑒了其他民族服飾的風格，並強調了漢服具備的文化包容性。

沈謝元副主席是華夏館的老朋友，她在講話中提到她在2018年就參加過華夏館的花朝節活動，至今記憶猶新。她認為堅持傳揚華夏文化是一件有意義但也不易的事情。

著名律師焱律師也代表贊助商發言。她表示很高興看到具有千年

歷史的花朝節，第一次來到這個具體百年歷史的“歐洲小鎮”萬錦市於人村。焱律師也向在場的所有母親致以“母親節”的節日問候。焱律師也向在場的所有母親致以“母親節”的節日問候。

最後發表講話的是加拿大華夏文化傳承協會會長林聖奇，他說：今天我們在一起辦三件事，它們分

別是：慶祝花朝節、母親節和加拿大亞裔文化月。

四重感恩是：

首先，感恩大地母親，滋養萬物生命。“花朝節”是慶祝春暖花開的節日。

其次，感恩天下母親，辛苦養育操勞。“母親節”是感恩母親的方式之一。

再次，感恩祖國母親，文化絢麗多彩。既有美麗的外表，又有深刻的內涵。

最後，感恩加拿大的多元文化，五月是加拿大亞裔文化月，讓我們再一次盡情分享華夏文化的魅力和博大精深。他對所有到場和參

與合作的個人和團體表示感謝。

慶典還收到來自祖國的祝賀，這是中國國內最大的漢服社團之一，它成功地舉辦十餘次世界性的“中華禮樂大會”。以下是鄭煒會長發來的祝賀詞：

福建省漢服文化促進會、福建漢服天下祝賀加拿大華夏文化傳承協會舉辦花朝節及亞裔文化月活動圓滿成功，豈曰無衣，與子同袍，希望漢服之花在加拿大綻放！

加拿大的春天來得遲，但花朝節猶如一道陽光，無疑給當地的人們留下了深刻而難忘、溫暖而美好的印象！

鳴謝(贊助個人或單位):露露



寶貝, Linda Liang, SQL, 夢福星 祥德齋, 王府井停車場花南, Zoey, 焱律師事務所, 嘉嘉, Sunny Flower, Jong Young Flower Market, 金玲, 金玉, Lily, sally (夏若寒) Winnie (邱麗蘭女士), .Winnie (永梨兒), Emily fun,

Ada Cheng, Elisa, Michelle Xiao,

楓華傳媒集團 梁曉敏 攝影報道 部分圖片由焱律師事務所提供



一支加拿大高中籃球隊

為何能獲得多家中國權威媒體的關注？

本刊訊

多倫多一位事業有成的華人企業家，涉足建築裝修、園藝景觀、教育公益等多個領域。他也是籃球運動的狂熱愛好者。他說，協會是以文化交流為載體促進國際特別是加中經貿的發展。

籃球是張義戈的最愛，多倫多皇冠高中男籃是加拿大頂級球隊，他認為將其帶到中國進行交流是一個很好的契機，因為優秀球隊成功的背後是完善的訓練體制和成熟的教育理念，相信對中國青少年籃球運動的普及和發展具有很好的借鑒意義。

張義戈表示，他希望通過這次代表加拿大青少年籃球最高水平的皇冠高中男籃中國之行，促進兩國青少年之間的文化體育交流，加深民間層面的友誼和理解，助力加中關係的發展。

皇冠高中的球員們更是收穫滿滿，因為其中絕大多數人的主要活動範圍僅限於北美大陸，這次是他們首次到訪神秘的東方大國。對一些人來說，前往遙遠的中國，可能是他們一生僅有一次的旅行，他們因此而無比珍惜。

在中方團隊的精心接待和安排下，球員們不但參觀故宮、長城八達嶺等著名中國地標，還游走大柵欄、秀水街等充滿喧鬧和活力的商業街區，球員們還品嚐了遍布街頭巷尾的小吃和歷史悠久的宮廷御膳，從舌尖上進一步感受中國。

張義戈說，中國擁有悠久的歷史，文化遺產更是博大精深，很多外國人通過電影電視了解到的只是其中非常有限的一部分，如今這些球員親身感受豐富多彩的中國直呼神奇。

此次中國行的贊助商是加拿大國際文化經貿交流協會，會長張義戈是



“一個孩子背後是一個家庭，由點及面，以他們獨有的角度、跨文化的宣傳會產生意想不到的效果。”

作為加拿大華人社區的一員，張義戈說，文化交流需要社會各階層的關注，特別是加中文化體育交流。他希望能有更多形式各異的民間交流，促進民心的交融，這也是協會的目標之一。

作為皇冠高中男籃中國行的主要策劃人朱江是前中國八一男籃主力隊員，妻子是原中國女排國手潘文莉。朱江在中國體育界特別是籃球圈有雄厚的人脈，因為很多當年的隊友、球友、戰友至今仍活躍在一線並擔任要職，因此校方聯繫和安排中國各地的賽事便由他牽頭。

此次朱江還同時作為隨隊家長一同前往，因為他的愛子朱勃翰正在子承父業，是一位正在崛起的籃壇新星，也是中國籃協希望歸化的海外球員之一。朱勃翰曾進入加拿大國家青少年隊NCAA參賽的45人大名單，以及安省U17隊，但今年因傷錯過選拔。

皇冠高中男籃中國行期間，朱勃翰因傷不得不拄著雙拐作為板凳隊員觀賞比賽。不過，朱江說，兒子的體能正在恢復之中，將會力爭進入NCAA-D1。

值得一提的是皇冠高中男籃在蘭州與蘭州二中混編隊的公開賽，吸引諸多當地媒體和網紅前往現場，抖音、快手、微信視頻號出現海量報道，引起當地的轟動。

中國的青少年在現場看到了北美青少年籃球運動員熱情奔放，積極進取的風采，以及無處不在的團隊精

神。中間還安排有扣籃大賽和3分球大賽，朱江以NBA風格主持扣籃大賽更是獲得現場1800名觀眾的熱烈喝彩。

在蘭州期間，朱江還為蘭州二中的應屆畢業生進行了即興演講，講述自己從職業運動員跨入商界的經歷，以及自己兩個孩子的成長史。

作為曾經的職業球員，朱江興趣廣泛，面對即將高考的莘莘學子，他指出貴在堅持，不能因為學習而放棄音樂、藝術、體育的興趣愛好。高考是人生的第一個大坎，但並不是唯一的目標和終點。他說，人生路漫漫，但自己喜歡的事情就一定要堅持。

朱江以他的兩個孩子為例，如今他們在學業優秀的同時都對體育有濃厚的興趣，女兒熱愛排球，12年級時也沒有放棄任何一場訓練和比賽，最終進入到心儀的大學。兒子堅持不懈訓練刻苦，更是信心滿滿準備在籃球場上有所作為。

皇冠高中男籃在蘭州期間還舉辦不少公益性活動，共同訓練之外還舉辦青訓研討交流會。

朱江在研討會上說，自己和兩個孩子先後經歷了中國和北美兩種不同體制下體育訓練的完整閉環，對此有深刻的感悟。他認為各有所長，目前國內提倡的“體教融合”是促進青少年全面健康發展的正確方向，對孩子們的成長將產生積極而深遠的影響。

據介紹，校方準備下一次前往中國的南方城市進行公開比賽，並進行免費青訓與講課活動，同時開展游學與交換生互訪等學術交流活動。期待加拿大皇冠中學籃球隊再次訪問中國！

遠赴中國進行友好交流訪問的加拿大皇冠中學籃球隊日前以四戰全勝的戰績返回多倫多，他們不但為中國青少年和籃球界帶來了一股清新的氣息與活力，隊員們更是收穫頗豐，滿載對中國的美好記憶踏上歸途。

加拿大皇冠中學高中男子籃球隊實力不俗，它是安省學校籃球協會（OSBA）23及24年度連續兩屆衛冕冠軍，代表加拿大青少年籃球的最高水平。隊員中有4人進入美國大學籃球聯盟一級聯賽NCAA-D1，兩人進入NCAA-D2，還有2名是加拿大國家青少年隊成員。

皇冠男籃中國行期間，先後到訪甘肅蘭州和首都北京，分別與蘭州第二中學和西北師範大學混編隊，中國高中籃壇勁旅清華附中男籃，著名的北京體育大學校隊以及首鋼青年隊進行比賽交流。

皇冠隊員雖然年齡偏小，多是17-18歲，最小的僅14歲，但從身體狀況、技戰術水平等方面并不落下風，最終以全勝的戰績完美收官。

中國新華社、央視CCTV5、北京電視臺BTV以及多家甘肅及蘭州多家新聞媒體紛紛對加拿大這支高中籃球隊進行報道，此次皇冠男籃中國行不僅是一場體育競技的盛宴，更是一次深層次的文化交流。集訪問交流公益於一體的這一活動不但營造出充滿活力的文化氛圍，還提供了相互借鑒開拓創新思路的機會，更為加中青少年的友誼再添新彩。

此次中國行的贊助商是加拿大國際文化經貿交流協會，會長張義戈是



加拿大頒布最新公民法修正案



本刊訊

5月23日，加拿大加拿大移民、難民和公民部（IRCC）頒布了編號為C-71號的《公民法》修正案。修正案對出生在境外的加拿大公民身份衡量標準做出了界定，具有不同尋常的意義。

此前，加拿大公民可以將身份傳給出生在加拿大境外的孩子。但是第二代（即出生在境外的加拿大公民）不能將身份傳給自己在加拿大境外出生的孩子。

2023年12月19日，安大略省高等法院宣布，對在國外出生的第一代人的限制違憲。加拿大政府也同意對此進行修正，因此出臺了C71號的修正案。C71法案將：

自動補救任何已經出生的人的身

份，如果沒有第一代限制，這些人本可以成為公民

建立一個新的血統公民身份框架，允許基於與加拿大的密切聯繫的第一代以外的入獲得公民身份

實質性聯繫測試

C-71 法案將允許出生在國外且與加拿大有密切聯繫的加拿大父母將公民身份傳給出生在國外的子女，即使他們已經是第一代。該法案還將為他們出生在國外并被收養的子女直接授予公民身份，即使他們已經是第一代。

為了證明與加拿大有實質性聯繫，在國外出生的加拿大父母必須在孩子出生或收養前在加拿大累計實際居住 1,095 天。

來源：cicvisa



加拿大最火專業曝光：不是計算機、商科而是它！ 平均年薪高達 20 萬！



本刊訊

雖然計算機科學和商科對許多人來說可能是理所當然的熱門專業，因為它們很受歡迎並且通常能獲得高薪，但心理學對一些人來說可能會令人驚訝。

該報告還發現心理學在英國也是一個受歡迎的選擇。

研究報告稱：“心理學學位將為心理學家、社會工作者、人力資源專家等職業道路提供堅實的開端。此類職業的年收入高達55,000英鎊，因此極具說服力。”

根據多個求職網站的數據，在加拿大從事心理學職業可以為您帶來平均年薪約\$103,500元至\$207,700元，具體取決於您的經驗和職位。

如果您不喜歡擠滿人的教室並且想要一個更實用、更安靜的學習環境，您還可以根據這些數據來選擇您想要避免的課程。

如果您正在考慮留學加拿大，但不確定要攻讀哪個學位和專業，這份報告可能會給你一些啟發。

波特馬克大學（University of Potomac）通過Google搜索對全球181個學位和專業進行了梳理，並創建了一張地圖，突出顯示了每個國家搜索次數最多的專業。

根據2023年報告，護理、工商管理 and 法律是全球最受歡迎的學位。

報告中寫道：“這三個項目由於其實用性和需求性，以及它們可以提供的多樣化職業機會，可能會吸引大量學生。”

但加拿大呢？研究發現，加拿大人正在熱門涌入心理學、計算機科學和商業的學習中。



社區·生活 Community & Life



財富舞臺·凝聚精彩



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

用琴鍵迎接夏天

——李德倫音樂基金會鋼琴獨奏音樂會將於 6 月 2 日舉行！

本刊訊

李德倫音樂基金會將於6月2日舉辦鋼琴獨奏音樂會，這場音樂會也是為李德倫音樂基金會籌款的音樂會。

擔任獨奏的是加拿大鋼琴家 Leonard Gilbert 祖恩。

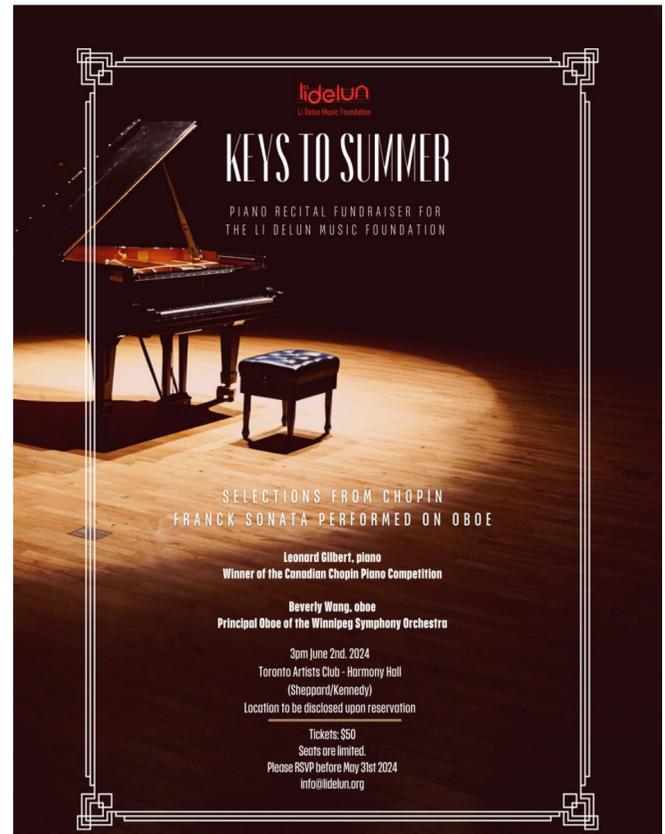
Leonard 曾獲加拿大第三屆肖邦鋼琴比賽第一名，并獲Steinway 鋼琴青年藝術家稱號，多次在加拿大境內外的鋼琴比賽獲獎。他獲 Indiana 大學多項最高獎學金學習鋼琴演奏專業，師從國際鋼琴大師Menahem Pressler，畢業後又讀法學院，法學院畢業後成為執業律師。

作為律師和鋼琴家雙重身份的 Leonard，雖然律師工作非常繁忙和

辛苦，但他從來沒有停止過鋼琴的演奏，每年都舉辦鋼琴獨奏音樂會或室內音樂會及參加一些公益的音樂會演出。他離不開音樂，音樂成為他緊張繁忙工作不可缺少的調劑劑，舒緩減壓劑和精神食糧。

為幫助李德倫音樂基金會籌款，Leonard將這次的音樂會全部收入捐獻給李德倫音樂基金會。

Leonard 在Earl Haig 讀高中時，鋼琴演奏就出類拔萃，多次在加拿大全國比賽CMC 獲第一名，經常有演奏的機會，同時他學校的各門功課都非常好。現在不少小學中學學生學習音樂，樂器演奏。Leonard 再次作出了榜樣：學習音樂不會影響學習，對學生的全面健康地成長有更好地推動，



終身受益。

音樂會前半場是全部肖邦作品：夜曲、圓舞曲、敘事曲、波蘭舞曲；後半場是法國作曲家Cesar Frank 創作的A major小提琴奏鳴曲，由雙簧管和鋼琴演奏。

Beverly Wang 演奏雙簧管，她是Winnipeg 交響樂團雙簧管首席。Cesar Frank 的這部小提琴奏鳴曲，是Frank 的作品演奏最多，也是所有小提琴奏鳴曲演奏最多的一部，還被改編成大提琴演奏。用雙簧管演奏將給我們帶來新的感受。

音樂會時間：
Sunday June 2nd, 2024 3pm
地點：
Toronto Artists Club - Harmony

Hall (Kennedy / Sheppard)
音樂廳是在私人會所，待購票後會將詳細地址發送。

票價：\$50.00
購票及諮詢：
info@lidelun.org, 416-490-7962, 微信: tykr57

歡迎大家出席欣賞音樂并支持李德倫音樂基金會！！

李德倫音樂基金會 Li Delun Music Foundation

Leonard 在《2013中西匯粹新年音樂會》上演Rachmaninoff 第二鋼琴協奏曲第三樂章視頻，指揮景煥：
http://youtu.be/mpu0lxtetM

來源：李德倫音樂基金會提供圖文

這個風格太適合夏天了，高級又氣質！

本刊訊

Rutherford也穿着Dior的白色套裝，不鬆不緊，精確的裁剪，簡約的風格，處處透露着低調的奢華。

也許，老錢風的本質與“錢”有關。

但老錢們對生活講究的情調，對穿着的審美情致，對工作與人生的態度，才是值得普通人學習的智慧。

如果從這些方面來重新走進老錢風，我們能收獲的，不止有好看得體的外觀，也有塑造內心風景的方式。

1. 極簡極奢風

浮躁的信息時代，我們更需要像老錢一樣，不事張揚，選擇低調的生活方式，把心力放在打磨自己上。

體現在衣着上，極簡却貼自己的質感穿着，契合“向內而生”的生活理念。

到了夏季，幹淨，清爽，氣質優雅的白色系就成爲了最能代表這種風格的色調。

Dior、Valentino、FENDI也都構築起夏日白色系穿搭。

被奉爲行走的老錢風——Kelly

2. 城市度假風

城市與鄉野自然，常常是讓現代人左右搖擺的兩處聖地，但老錢們已經掌握了life-work balance的尺度，游刃有餘。

同樣體現在穿着上，便是城市度假風。還是襯衫，西裝，却不再那麼硬挺，呆板，用鬆弛的廓形和搭配去除“班味”，却也能得體的走進辦公室。

到了假日，這些衣服也能出現在放鬆的場合。

除此之外，一條條讓人感到放鬆，心緒愉悅，寧靜的度假感長裙，也總在夏日衣櫥裏有一席之地。

穿着的場合也不止在假日，因爲就在城市的轉角，也有許多讓人用來卸下疲累的去處。

3. 網球老錢風

網球老錢風



信奉長期主義的老錢們，願意投資健康，也喜歡在運動中分泌多巴胺，產生快樂的情緒。

老錢們鐘情的網球運動，也將一股網球老錢風穿搭掀起。

Ralph Lauren、Lacoste、還有MIU MIU等品牌都有各自對網球老錢風的演繹。

百褶裙，Polo衫，絞花羊絨衫，都從網球場走進生活，用來打造活力與優雅并存的網球運動風。

裙子的長短，鞋子的正式程度，決定了網球風是活力感更強還是優雅感更強，不同年齡都能找到適合自己的單品，穿出恰到好處的活力。

4. 鬆弛棉麻風

天然面料帶來的親膚適宜，是老錢們取悅自己的穿着理念。到了夏日，不得不提的必須是棉麻。

貼近自然的材質，自然的肌理，

也以自然的狀態帶來療愈力，既能清爽透氣，也安撫內心。

即便是正式的馬甲，西裝褲，也會因爲棉麻自然的褶皺，輕薄的面料變得鬆弛感十足，不再嚴肅沉悶。

如果生活已經够繁忙勞累，不妨試着將棉麻長裙，棉麻襯衫等基礎款單品和彩色系單品，換成棉麻材質。

從春夏到早秋，爲身心減負，賦予生活另外一種雅致。

從表及裏，風格的流行并不在于簡單的單品組合搭配，更重要的衣着的內核，傳遞的精神。

迷戀老錢風，也并不用感到羞耻，人人都有追求更好生活的權利。

那麼，首先，就從穿得更好開始。

今年夏天，你還喜歡老錢風嗎？

來源：時尚臨風

加拿大政府公布全國打擊汽車盜竊行動計劃

本刊訊

今天，加拿大副總理兼財政部長方慧蘭（Chrystia Freeland）閣下、公共安全、民主機制和內政部長多米尼克·勒布朗（Dominic LeBlanc）閣下、司法部長及總檢察長阿裏夫·維拉尼（Arif Virani）閣下、創新、科學和工業部長商鵬飛（Fran.cois-Philippe Champagne）閣下以及交通部長及魁北克專員巴布羅·羅德里格斯（Pablo Rodriguez）閣下宣布發布《全國打擊汽車盜竊行動計劃》。

該行動計劃的重點是瓦解、摧毀和起訴參與汽車盜竊的有組織犯罪團伙。它確定了聯邦、省和地區政府及其合作伙伴可根據各自的作用、優先事項和責任實施的各種措施和倡議。它建立在加拿大政府今年 2 月召開的全國打擊汽車盜竊峰會和最近采取的執法行動的基礎上，這些行動已導致數百輛被盜車輛被扣押。

汽車盜竊是一個復雜的問題，需要制造商、保險公司、托運人、執法機構和政府共同努力解決。每個合作伙伴都要發揮作用。政府認識到汽車盜竊的影響，正在聯邦授權範圍內在以下方面採取立即行動：

1. 立法和監管方面的變化，包括對《刑法典》的擬議修訂，以對與暴力、有組織犯罪和洗錢有關的汽車盜竊行爲實施更嚴厲的處罰；針對擁有和傳播爲汽車盜竊提供便利的設備的新罪行；在有證據表明罪犯涉及未滿 18 歲的人實施犯罪時，適用於量刑的新加重處罰因素；以及對《無線電通信法》的修改，以監管用于盜竊汽車的設備。政府已經啓動了一項諮詢活動，以收集與使用無線設備盜竊汽車有關的信息。此外，加拿大交通部將審查與防盜相關的《機動車輛安全條例》並使之現代化，以確保這些條例考慮到威懾和預防汽車盜竊的技術進步。

2. 在已經開展的共同努力的基礎上，加強市、省、聯邦和國際警察及海關官員之間的情報/信息共享，以支持刑事調查、指控和起訴。這包括加拿大政府通過建立全國政府間汽車盜竊問題工作組發揮領導作用，以協調行動、監測進展和探索新舉措。保持密切的關係以共享信息，將使加拿大邊防檢查局能够繼續對警方移交的 100% 案件採取行動，同時還能根據自己的情報進行搜查。

3. 通過提高加拿大邊境服務局（CBSA）的能力和整合新的目標工



具，改進幹預措施，使更多的海運集裝箱得到檢查。提高我們鎖定和搜查海運集裝箱的能力將有助於在被盜車輛離境前將其攔截。

《全國打擊汽車盜竊行動計劃》將不斷得到審查和更新，以應對這一不斷變化的犯罪趨勢。

加拿大政府將繼續與合作伙伴合作，加大偷車難度；加大將被盜車輛運往港口的難度；鎖定并起訴偷車罪犯；追回港口和鐵路貨場的被盜車輛。

引述

“我們的社區必須是人們感到安全的地方，是他們願意生活、工作和養家糊口的地方。我們正在採取行動，因爲家庭安全的社區、企業家願意開店的社區以及人們願意投資未來的社區，是爲加拿大人開啓更公平未來的關鍵。”

—副總理兼財政部長方慧蘭（Chrystia Freeland）閣下

“正如二月份召開的全國打擊汽車盜竊峰會所強調的那樣，汽車盜竊是一個復雜的問題，需要每個人都拿出解決方案。我們今天發布的《全國打擊汽車盜竊行動計劃》發出了一個明確的信息 我們的政府以及國家執法機構將利用一切可以利用的工具來打擊汽車盜竊行爲。”

—公共安全、民主機制和內政部長多米尼克·勒布朗（Dominic LeBlanc）閣下

“汽車盜竊不僅會讓人們擔心自己的腰包，還會讓人們對社區充滿不安感。我們知道，汽車盜竊案越來越多，而且在某些地區，這些犯罪變得更加暴力。我們致力於確保對這些犯罪的處罰能够反映其嚴重性。正因如此，我們推進了對《刑法典》的修

改，爲執法部門和檢察官提供了更有力的新工具。”

—司法部長及總檢察長阿裏夫·維拉尼（Arif Virani）閣下

“打擊汽車盜竊需要各級政府、行業領袖和執法部門的通力合作。通過這項國家行動計劃，我們將與合作伙伴攜手合作，利用我們所掌握的一切手段來減少我們社區的汽車盜竊案件。”

—創新、科學和工業部長商鵬飛（Fran.cois-Philippe Champagne）閣下

“打擊汽車盜竊需要全員參與。這正是我們與合作伙伴正在做的事情。2024 年預算和今天行動計劃中概述的步驟將有助於保護加拿大人免遭汽車盜竊。”

—交通部長及魁北克專員巴布羅·羅德里格斯（Pablo Rodriguez）閣下

“包括奧克維爾在內的安大略省各社區都受到了汽車盜竊案激增的嚴重影響。今天，我們正在採取更多具體步驟來打擊這一現象，其中包括：立法和監管改革、情報共享、檢查貨運集裝箱等。我們將始終把加拿大人的安全和福祉放在首位。”

—庫務委員會主席安妮塔·阿南德（Anita Anand）閣下

“汽車盜竊是布蘭普頓社區乃至整個加拿大都非常關注的問題。我們已經開始看到當局和各級政府之間協調的成果，但我們知道我們需要加倍努力。在全國峰會工作的基礎上，我們的《全國打擊汽車盜竊行動計劃》採取了全面的方法來解決這一問題，並立即實施行動，如引入更嚴厲的懲罰措施、改善信息共享和加強實地幹預。在追究參與汽車盜竊的有組織犯罪團伙的責任之前，我們不會停止行

動。”

—多元、包容和殘疾人事務部長卡瑪爾·凱拉（Kamal Khara）閣下

事實簡要

加拿大政府一直在就汽車盜竊問題與業界和其他利益相關方進行接觸，其中包括港務局、鐵路和航運公司以及汽車和保險行業，這是我們打擊這種犯罪的集體努力的一部分。

對汽車盜竊的調查由當地警方領導。加拿大皇家騎警（RCMP）、安大略省警察、魁北克省保安局（S.reté du Québec）和加拿大邊境服務管理局（CBSA）正在組成綜合工作隊，共同打擊有組織犯罪，包括那些參與盜竊車輛的團伙。

迄今爲止，加拿大邊防局已于 2024 年在貨場和港口攔截了 1,205 輛被盜車輛。

目前，《刑法典》中有針對機動車輛盜竊犯罪各個階段的規定。這包括實際盜竊前的犯罪、實際盜竊、擁有和販運被盜車輛以及針對犯罪所得的措施。它還包括針對有組織犯罪的條款和針對盜竊或劫車過程中暴力行爲（如攻擊或使用武器）的罪行。C-69 法案，即《2024 年聯邦預算執行法案》第 1 號中提出的《刑法典》修正案將爲執法部門和檢察官提供更多工具來解決汽車盜竊問題。

據信，跨國有組織犯罪集團參與了從加拿大出口被盜車輛的活動，然而，大多數車輛盜竊案涉及的都是威脅程度較低的團伙，其中以街頭暴力團伙最爲猖獗。

大多數被盜車輛出口的目的是非洲和中東。有些被盜車輛還留在加拿大，使其他犯罪分子得以利用這些車輛實施犯罪，并在犯罪後被銷毀。

源自：加拿大公共安全部

加拿大買 Costco 商品不用辦卡了

老會員最高打 8 折

本刊訊

Eats, 非會員也可以購買Costco店內的東西啦。

無論您是想補充家居必需品、購買派對用品，還是購買行李箱、吸塵器和藍牙揚聲器等用品，祇需操作手機，Costco產品就能很快送貨上門。

Uber雜貨和零售合作總監Beryl Sanders在該公司年度產品展示會Go-

Get上表示：“我們知道，消費者渴望購買Costco提供的優惠的優質名牌商品。”

“所以現在你可以通過Uber Eats從Costco訂購你需要的東西。”

非Costco會員也可以訂購產品。但是，如果您已經擁有Costco會員資格，則可以輸入您的會員編號，以便在訂

單上節省15%至20%的費用。

此外，在接下來的幾個月內，Costco會員將能夠以20%的折扣購買Uber Eats的年費會員Uber One，享受額外優惠和0元配送費。

繼2021年在美國德克薩斯州試點成功合作之後，Costco也在美國、墨西哥和日本推出了Uber Eats服務。

對於Costco愛好者來說，一個重大好消息來了：很快，您就可以在家中更輕鬆、簡便地獲得您喜愛的Costco產品了。

Costco將於本月在加拿大各地與Uber Eats攜手合作。通過Uber

