

# 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

加中資訊網 楓華傳媒集團 投資周刊  
Fenghua Media Group Inc. INVESTMENT WEEKLY

YIFAN CHEN  
個人·家庭·公司  
保險規劃師  
LIFE INSURANCE BROKER  
647-869-5126  
代理多家保險公司產品

旅遊、医疗、超級簽證、人壽、重大疾病、傷殘、分紅保險

多倫多版 第193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



**深讀 | Walter Lui:**  
**40年磨一劍! 初心永駐, 歲月如歌**

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

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)  
www.garryshapiro.com

高端思漫尼家居館  
新品上市  
感謝厚愛 八周年感恩回饋

贈 \$888 禮品  
購買全屋家具

- 01 法式轻奢莫兰迪全屋系列
- 02 Ko水晶吊燈 - 八大款式
- 03 手绘陶瓷台燈、落地燈
- 04 高支棉床上用品系列
- 05 精緻地毯、裝飾畫、摆件、花艺、陶瓷餐具

活動時間: 2024.07.08 - 07.30  
電話: 647-400-6000  
地址: Unit 1, 55 West Beaver Creek Rd, Richmond Hill, L4B 1K5

- 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)  
頂尖經紀 ★★★★★  
C: 647.295.3577  
Paulxb@hotmail.com

提供所有房產買賣  
及相关一条龙优质服务  
您的滿意就是我的榮幸!

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

胡偉 Jansen Hu  
C: 905.962.2121  
微信號: huwei153360847  
Email: huwei\_jansen@hotmail.com

14年加拿大商業經驗, 成功生意運作加持, 熟練商業地產的談判技巧

好运家具  
LUCKY FURNITURE

647.838.6666  
營業時間: 10am - 8pm

士嘉堡分店: 3241 Kennedy Rd, ON M1V 2J8  
士嘉堡分店: 4271 Sheppard Ave E, ON M1S 1T6

Real One Realty Inc. Brokerage  
Cameron Zhao  
Sales Representative  
Cell: 647-907-7318  
Office: (905) 597-8511  
Fax: (905) 597-8519  
Email: cameroncmz@gmail.com  
Web: www.paulxiaoteam.com  
Address: 15 Wertheim Crt, Unit 302  
Richmond Hill, ON L3R 1A3

柳泉酒莊 WILLOW SPRINGS WINERY  
柳泉酒庄的黄金冰酒  
连续5年荣获金奖殊荣  
新年最佳礼品  
冰酒之王 柳泉酒庄  
5572 Bethesda Road, Stouffville | 905-642-9463 | willowspringswinery.com

Y. LIU LAW FIRM 嚴律師事務所  
Y. LIU LAW FIRM  
嚴律師事務所

离婚吗?  
以合为奉!

Marital Disputes

Wendy HU Paralegal  
Maryam Abdallah 马律師  
Yan Liu 炎律師  
Setina Zeng 曾律師  
Nirmala Armstrong

EXPRESS REALTY INC. 捷達地產  
Sam Liu 劉玉山  
Broker of Record  
Cell: 416.315.4777  
Email: samliu808@gmail.com

- 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

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

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 CONSUMERS ROAD, TORONTO, ON M2J 4R4

楓華傳媒集團 投資周刊 INVESTMENT WEEKLY  
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

加中資訊網 微信公眾號





# 高端思漫尼家居馆 新品上市

感谢厚爱 八周年感恩回馈

▶▶▶ 活动时间：2024.07.08 - 07.30

电话：647-400-6000

地址：Unit-1, 55 West Beaver Creek Rd,  
Richmond Hill, L4B 1K5



赠\$888礼品  
购买全屋家具

- 01 法式轻奢莫兰迪全屋系列
- 02 K9水晶吊灯 - 八大款式
- 03 手绘陶瓷台灯、落地灯
- 04 高支棉床上用品系列
- 05 精致地毯、装饰画、摆件、花艺、陶瓷餐具



莫兰迪晚餐桌系列



璀璨水晶吊灯



手绘陶瓷台灯



莫兰迪早餐桌系列



高支棉床上用品



莫兰迪King床系列

**思漫尼，让生活成为艺术，让家成为心灵的归宿。**

走进思漫尼家居馆，邂逅轻奢法式莫兰迪的浪漫风情。璀璨水晶吊灯，照亮优雅生活；手绘陶瓷台灯，点亮艺术的角落；高支棉床上用品，给您每夜温柔拥抱。还有众多精美软装，为您精心装点梦想家园。



咨询热线

**647 400 6000**

Unit-1, 55 West Beaver Creek Rd  
Richmond Hill, ON L4B 1K5

公众号 · 加拿大世旗

# 创造财富

## 让投资专才为您代劳

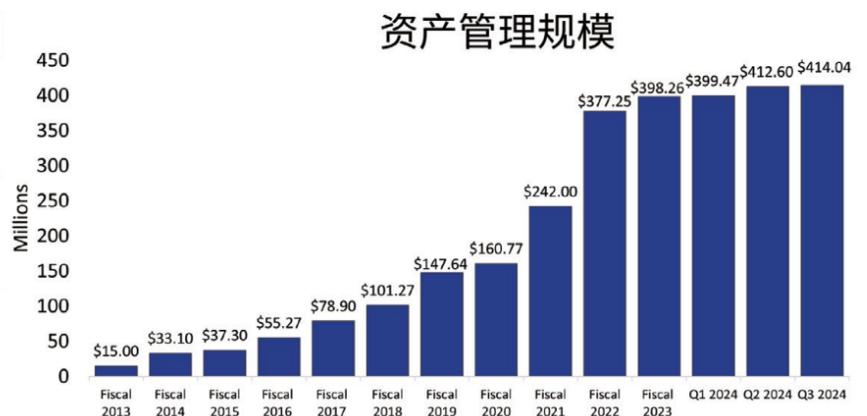
# 月月派息

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。

目标年收益  
收益率高至 **10%**\*

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4.14亿加币。

	成立日期	基金架构	投资策略	资产管理规模	TTM回报率
<b>GCOM</b>	2023年1月17日	开放式互惠基金信托	商业贷款	5426万加元	10.94%
<b>GREF</b>	2021年6月1日	开放式互惠基金信托	民居贷款	1.44亿加元	7.76%
<b>GMIC</b>	2012年10月16日	房地产抵押贷款投资公司	民居、商业贷款	2.14亿加元	9.82%



立即扫码，注册了解更多

景泰资本有限公司，加拿大另类投资管理者：亮眼的历史业绩展示以投资者资金安全为前提，提供稳定现金流。

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.



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

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



微信公众号



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

# 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





# 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

#### 青基会 9月講座主題

9月21日: 创业是一种习惯, 需要从小培养! 2024青少年商业创意大赛线上大师课第四讲-- "竞争市场分析报告"

时间: 1:30PM (多伦多)

講座形式: 线上/线下

#### 報名電話:

溫哥華联系电话: 778-989-8739 (Christy)  
薩省联系电话: 306-881-3897 (Francis)  
多倫多联系电话: 416-889-2999 (Wendy)

respon.office@gmail.com



2024瑞邦龍年春節元宵晚會



2024瑞邦金融慈善夜



2024 瑞邦杯溫哥華華業余高爾夫慈善隊際邀請賽

### 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

9月21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歷, 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

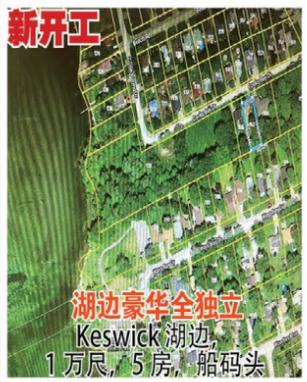
高端定制 安心無憂 歐洲工匠 一流手藝

**BENESTONE**

Build for GTA Since 2002

**摩石建築**

自 2002 年起為大多地區翻建



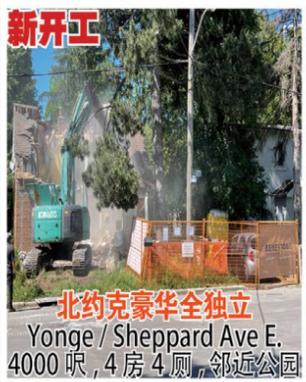
**新开工**  
**湖边豪华全独立**  
 Keswick 湖边,  
 1 万尺, 5 房, 船码头



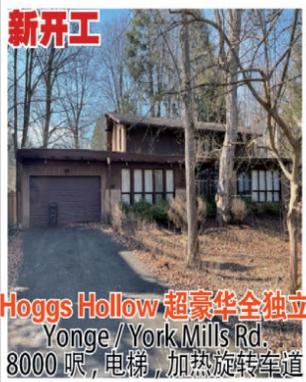
**新开工**  
**北约克豪华半独立**  
 Bayview / Sheppard Ave. E.  
 2400 尺, 4 房 4 厕, 电梯,  
 双车房, 屋顶花园



**新开工**  
**Bowmanville 豪华全独立**  
 King St. E. / Liberty St. S.,  
 3300 尺, 3 房 3 厕, 双车房



**新开工**  
**北约克豪华全独立**  
 Yonge / Sheppard Ave E.  
 4000 尺, 4 房 4 厕, 邻近公园



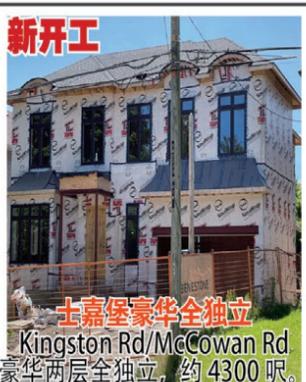
**新开工**  
**Hoggs Hollow 超豪华全独立**  
 Yonge / York Mills Rd.  
 8000 尺, 电梯, 加热旋转车道



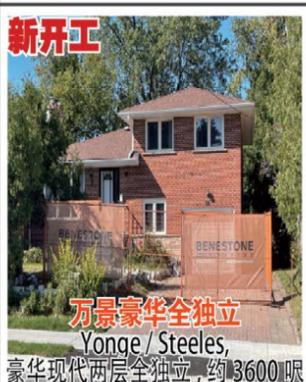
**新开工**  
**北约克豪华全独立**  
 Bayview / York Mills Rd.  
 5000 尺, 电梯, 双空调, 加热车道



**新开工**  
**北约克豪华全独立**  
 Don Mills / Sheppard E.  
 4000 尺, Ravine, Walk Out 地下室



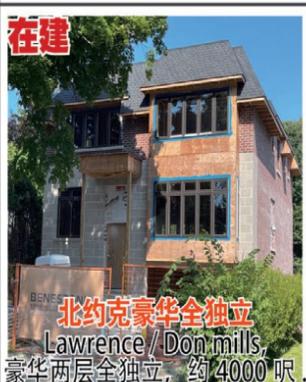
**新开工**  
**万景豪华全独立**  
 Hwy 7 / McCowan  
 豪华现代两层全独立, 约 4100 尺



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



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



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



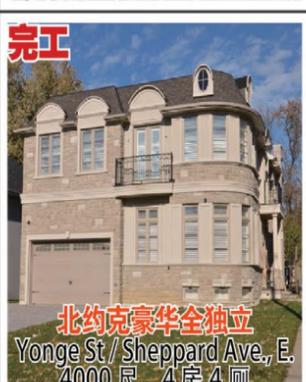
**新开工**  
**Bedford Park 豪华全独立**  
 Yonge St. / Wilson Ave.  
 2200 尺, 3 房 3 厕,  
 铝合金门窗, 现代风格



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



**新开工**  
**士嘉堡豪华全独立**  
 Kingston Rd / McCowan Rd.  
 豪华两层全独立, 约 4300 尺



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



**在建**  
**北约克豪华全独立**  
 Bayview / Sheppard  
 豪华两层全独立, 约 4300 尺



**在建**  
**北约克豪华全独立**  
 Lawrence / Don Mills  
 豪华两层全独立, 约 4000 尺



**在建**  
**密市豪华全独立**  
 Hurontario St / Lakeshore Rd.  
 豪华两层全独立, 约 5000 尺



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



**在建**  
**万景豪华全独立**  
 Markham Rd / Hwy 7  
 豪华现代两层全独立, 约 3500 尺



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



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



**在建**  
**士嘉堡豪华全独立**  
 Midland Ave / Huntingwood Dr.  
 豪华两层全独立, 约 4200 尺



**完工**  
**北约克豪华全立**  
 Yonge / Finch Ave W.  
 4100 平方尺, 4 房 4 厕,  
 加热游泳池, 邻近公园



**完工**  
**Ajax 湖边两层全独立**  
 Ajax 湖边  
 两层全独立, 3300 尺



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



**完工**  
**Keswick 湖边复式**  
 Keswick 湖边,  
 复式大平房完工

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

**7** 个名额

2024 年 8 月 24 日 周六  
 2:00~4:00 pm  
 预定请电:  
**416-984-3988**

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

摩石建築為您建新房, 比買新房更經濟實惠

# 投資·新聞

Investment & News



楓華傳媒集團  
Fenghua Media Group Inc.



## 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193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

#### 預計 9 月可能再次降息 今年再降 50 個基點

### 焦點訪談 A4-A5

#### 公寓銷量大跌但房價依然堅挺！ 多倫多公寓租金創三年新低！ 然而這個區却逆勢上漲！

### 封面故事 A6-A7

#### 深讀 | Walter Lui: 40 年磨一劍！初心永駐，歲月如歌

### 業界動態 A8

#### 加拿大新政出臺： 貸款還款期增至 30 年！這些人將受益！

### 楓華特稿 A22-A23

#### 專家揭秘：加拿大央行降息驚喜不足， 房市反應為何如此冷漠？

### 留學移民 A24

#### 留學大震蕩！ 加拿大移民局出新規，留學生申請受限！

# 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。

微信公眾號

ccpeople.ca

楓華傳媒集團  
Fenghua Media Group Inc.

### 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

# 預計 9 月可能再次降息 今年再降 50 個基點



本刊訊

### 預計 9 月可能再次降息 今年再降 50 個基點

加拿大央行行長表示，未來可能會繼續降息，以應對通脹壓力下降的趨勢。預計9月可能再次降息，可能會在今年再降50個基點。降息有助於潛在購房者更容易負擔按揭貸款，推動更多人進入市場。有按揭貸款續約的加拿大人可以利用這個機會，鎖定更低的利率。考慮可變利率按揭貸款的人來說，如果相信央行會繼續降息，選擇可變利率可能會帶來更大的回報。

**家警告仍將抑制支出和住房市場**  
加拿大央行將基準隔夜拆借利率下調至4.5%，住房市場也陷入停滯，潛在買家在等待更多的降息。隨著經濟放緩和通脹下降，央行採取相反的措施，通過降息刺激增長。根據貨幣政策報告，預計2024年下半年經濟增長將得到出口和消費者支出的推動。央行意識到GDP增長可能強勁，但這不會阻止進一步的降息。

### 加拿大 6 月降息 推動房屋銷售小幅增長

加爾各里和埃德蒙頓小幅上升了0.1%。按年計算，該指數逆勢而上。卡爾加里房價同比增長近9%，埃德蒙頓房價同比增長約7%。這兩座城市在

這一指標上領先於其他主要城市，而溫哥華房價指數也上升了0.5%，蒙特利爾房價則上漲近5%。

### 蒙特利爾地區 房地產市場勢頭增強

蒙特利爾地區房地產市場在2月份延續了1月份的增長勢頭。我們估計上月房屋轉售量環比增加了8%，接近1月份錄得的9.4%的增幅。儘管復蘇仍有很長的路要走——市場活動仍比疫情前水平低25%以上——但我們認為，這將是一個逐漸且不均勻的過程。市場可能已經觸底，平衡且略顯緊張的供需狀況緩解了秋季導致價格略微下跌的下行壓力。

### 買房還是租房？沒有絕對答案， 但購房者通常更有優勢

從長遠來看，購房者通常在財務上比租房者更有優勢，因為購房意味着強制儲蓄，這些儲蓄會隨着時間的推移累積成一筆可觀的資金。在人口和經濟增長的市場中，房價通常會隨時間上漲，帶來更多的資本增值。但年輕人尤其是千禧一代，由於職業生涯可能會帶他們到不同的城市或國家，租房可能更適合他們。而在蒙特利爾，租房更為合理；在卡爾加里，買房則更明智。因此，買房還是租房的最佳答案是“視情況而定”。

來源: RHE加中房地產家居博覽會

加拿大央行降息至 4.5%，經濟學

# 利率下調，房貸該選浮動還是固定？

本刊訊

隨着加拿大央行最新一次降息，大多數貸款機構將其浮動利率下調了0.25%。《金融郵報》理財專欄作者 Robert McLister 指出，這意味着領先的浮動利率現在僅比最低的固定利率高出86個基點，而在3月份這一差距超過150個基點。

再加上對加拿大央行進一步降息的預期，這將吸引更多的借款人冒險選擇浮動利率。

然而，McLister認為，利率差距需要進一步縮小，才会有大量的借款人加入浮動利率的行列。他認為，還需很長時間才能達到2022年浮動利率占市場份額57%的水平。

對於那些無法承受利率風險的人來說，現在受保的五年期固定利率最低為4.44%。與此同時，無保險的五年期固定利率終於突破了5%的門檻，現在為4.99%。

固定利率領域的最佳選擇仍然是三年期固定利率，尤其是當你能找到4.99%或更低的利率時。在利率模型

中，三年期固定利率的表現不如浮動利率，但許多人更喜歡在2027年之前保持一定的確定性。

來源: 這就是多倫多





安泰保險  
A Branch of Sound Insurance Service Inc.

共創輝煌  
保險新天地



宏泰金融集團

代理逾**50**多家

誠聘保險經紀

- 1 業內最佳佣金待遇與補貼
- 2 專業團隊負責職業發展指導和培訓
- 3 舒適，團結，有活力的工作環境
- 4 全面而有競爭力的保險公司合同
- 5 先進及高效的報價平台
- 6 支持創建團隊發展

- ✓ 佣金高
- ✓ 支持強
- ✓ 培訓好
- ✓ 產品多

**APPLY NOW**

免費輔導  
保險牌照考試

**RIBO LLQP**  
可持雙牌

905-290-3388

汽車 房屋 商業 旅遊保險

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

416-738-4699, 416-818-1918

\*多家主流保險公司頂級MGA  
\*全國9大省份均有分行

人壽，重病，傷殘，健康保險，RRSP

## 公寓銷量大跌但房價依然堅挺！

# 多倫多公寓租金創三年新低！然而這個區卻逆勢上漲！

### 公寓銷量大跌 但房價依然堅挺！

今年第二季度，多倫多公寓銷量下降了近 20%，因為高利率繼續對市場造成壓力。

多倫多地區房地產委員會 (TRREB) 發布的新數據顯示，4 月、5 月和 6 月僅有 5,474 套

本刊訊

公寓易手，而去年同期為 6,824 套。

就在一周前，房地產研究公司 Urbanation 發布了一份報告，稱由於“建築開工量急劇下降”，今年上半年新公寓銷量跌至 27 年來的最低水平。

“公寓市場對利率非常敏感，因為這一領域是購房的傳統切入點。由於過去一年每月還款額居高

不下，平均租金小幅下降，許多潛在買家仍持觀望態度，” TRREB 總裁 Jennifer Pearce 在一份新聞稿中表示。“然而，明年，隨著負擔能力的改善，越來越多的首次購房者將進入公寓市場。”

加拿大央行在 2022 年 3 月至 2023 年 7 月期間 10 次加息，將其關鍵隔夜貸款利率從歷史低點 0.25% 一路升至 5%。

目前，央行已連續兩次降息，並暗示紙要通脹繼續放緩，就會進一步降息。

TRREB 在其報告中指出，GTA 公寓挂牌量在第二季度激增 36.5%，導致庫存水平“升高”。然而，房產售價仍然堅挺。

TRREB 數據顯示，第二季度平均公寓售價為 729,005 元，僅比 2023 年同期下降 1.2%。

TRREB 首席市場分析師 Jason Mercer 在一份新聞稿中表示：“儘管過去一年公寓市場的供應量大大增加，但售價仍然相對平穩，尤其是在多倫多。” “這表明賣家對掛牌價格的把握相對堅定。這可能是由於市場狀況有所改善，因為今年和明年借貸成本將繼續走低。”

6 月份，大多倫多地區所有房產類型的房屋平均售價為 1,162,167 加元。這一價格低於 2022 年 2 月的峰值 1,334,062 加元，當時是加拿大央行開始加息週期之前的價格。

### 多倫多公寓租金創三年新低！ 然而這個區卻逆勢上漲！

多倫多的房地產市場為租房者提供了難得的喘息機會，平均租金三年來引來首次下降。

據房地產諮詢和市場研究公司 Urbanation Inc. 稱，第二季度平均公寓租金同比下降 1.2%，這是自 2021 年新冠疫情爆發以來首次出現年度下降。然而，Urbanation 警告稱，這種緩解可能不會持續很長時間。

該公司的最新報告顯示，多倫多目前的平均公寓租金為每平方英尺 3.97 元，相當於一套典型的 686 平方英尺的公寓每月 2,723 元。單間公寓的跌幅最大，一套典型的 395 平方英尺的公寓租金下降 3.9% 至 2,047 元。一



居室公寓緊隨其後，下降 1.8% 至 591 平方英尺的公寓租金 2,450 元。兩居室租金下降 0.9%，平均 889 平方英尺租金為 3,143 元，而三居室公寓相對穩定，僅下降 0.6%，至 1,041 平方英尺租金為 3,988 元。

905 地區是唯一一個租金上漲的地區，719 平方英尺公寓租金上漲 2.0%，至 2,610 元。相比之下，多倫多市 674 平方英尺公寓的平均租金下降 2.1%，至 2,765 元。

儘管租金下降，但對租賃單位

的需求仍然很高。多倫多第二季度的公寓租賃交易量創歷史新高，達到 16,169 筆，比上一年增長了 29%。通常，高需求會給價格帶來上行壓力，但由於房源激增（公寓總數增長 47%；新注冊公寓增長 82%），租金有所下降。

Urbanation 總裁 Shaun Hildebrand 指出，目前租金走軟是由於公寓完工量暫時飆升，他表示，隨著新公寓銷售和建築活動的下降，這一趨勢將逐漸消退。

第二季度，1,558 套專用出租房開工建設，較去年增長 43%。

開工總數為 3,131 套，同比增長 13%，較 2022 年初增長 190%，但仍比 2021 年上半年低 32%。

同期，多倫多有 23,376 套專用出租房正在建設中，另有 159,176 套擬建，包括 67,431 套已獲批准的單元。

不過，希爾德布蘭德認為，建築水平將無法滿足未來的需求，從而導致租金再次上漲。

“儘管最近租賃建築有所改善，但租賃開工水平仍然太低，無法跟上長期需求，”他說。

來源：Mehome



# 深讀 | Walter Lui: 40年磨一劍！初心永駐，歲月如歌

## 本刊訊

在房地產領域持續四十年的職業生涯中，Walter L.K. Lui一直秉承着“追求卓越 - 引領風範”的座右銘。作為多倫多Nu Stream Realty的總裁兼記錄經紀人，Walter不僅為公司樹立了高標準，更是通過自己的行動為團隊樹立了榜樣。

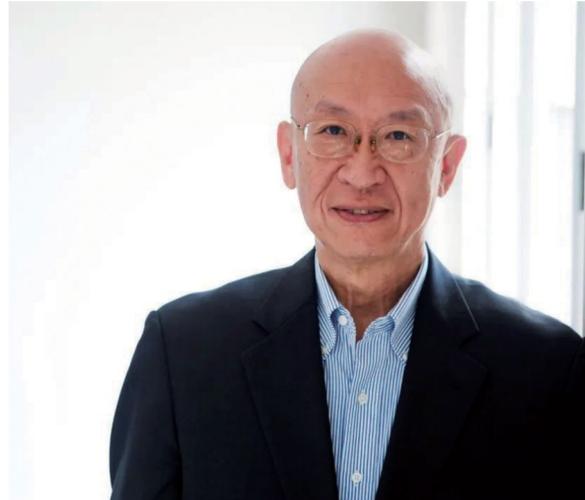
Walter Lui, CCIM, 不僅是商業房地產領域的資深權威，還持有加拿大安大略省的房地產經紀執照。

他榮獲的眾多資格證書，如國際房地產專家、認證物業管理師、房地產學院院士、老年房地產專家

以及認證房地產專家等，不僅凸顯了他在房地產行業的專業知識的深度與廣度，更是其卓越能力的明證。Walter Lui在房地產界的聲譽如同他的成就一樣，均聲名顯赫。他的專業路徑不僅是一段成功的歷程，更是對卓越與完美追求的不懈證明。

在20世紀70年代初，Walter從香港移民加拿大，繼而在完成高中學業後，畢業于聲譽卓著的多倫多大學。他的職業旅程始於一家保險公司的投資部門，精於處理債券、股票和貨幣市場的複雜事務。

1984年，他決定轉行進入房地產行業，自此在這一領域找到了自己的真正熱情，從未回頭。自此之



2008年

房地產經紀執照：1990年  
房地產銷售代表執照：1984年

在領導和委員會角色方面，并在多個關鍵時期擔任CCIM學會大使、治理委員會成員、基金會司庫和大使以及加拿大房地產學會全國董事會成員。

在2024年，Walter Lui榮獲了CCIM學會的終身會員資格，這是對他在商業房地產領域長期奉獻和杰出成就的極高認可。CCIM資格被視為業內最負盛名的認證之一，象徵着在投資分析、市場分析及談判技巧方面的專業水準。這一榮譽不僅突顯了Walter的專業卓越

和領導力，也反映了他對整個房地產行業產生的深遠影響。

從一位剛到加拿大的新移民，到成為行業內受人尊敬的領導者，Walter Lui的職業歷程為同行和後來者樹立了激勵人心的榜樣。

他的職業生涯證明了，在通往職業成功的道路上，持續的努力、深厚的專業知識及不斷的學習是至關重要的。

Walter的故事不僅講述了個人的成就，更是對專業精神和終身學習價值的生動詮釋。

加入新趨勢，一起努力進步吧！讓我們共同追求卓越，探索更多可能性，攜手前行。



後，Walter在房地產銷售、租賃和管理各方面不斷攀登新高，成就了覆蓋商業和住宅領域的廣泛業務網絡。在過去的四十中，他以無與倫比的情緒和專業知識，在房地產界建立了不朽的地位。

在專業認證和資格方面，Walter擁有如下榮譽：

國際房地產專家 (CIPS) : 2017年

CCIM JWLI畢業生：2014年  
認證物業管理師 (CPM) : 2013年

房地產管理學會 (IREM) 會員：2012年

認證商業投資會員 (CCIM) : 2011年

房地產學院院士 (FRI) : 2008年

認證房地產專家 (CRES) :



“CCIM stands for Certified Commercial Investment Member, recognized global leaders in Commercial Investment Real Estate. I received my CCIM pin in 2011. By wearing the pin it represents that I have completed advanced coursework in market and financial analysis, and demonstrated extensive experience in the commercial real estate industry. My CCIM designation has put me side by side with other professionals and is trusted by its elevated standards.”

Walter L.K. Lui, CCIM, CIPS, CPM®  
2020 Treasurer/Director  
Central Canada CCIM Chapter  
#MemberMoment

## 加拿大新政出臺：

### 貸款還款期增至 30 年！ 這些人將受益！



本刊訊 25日。

自8月1日起，首次購房者在首付低於房價的20%時，可以享受30年的時間來償還其保險抵押貸款。然而，該政策僅適用於新建房屋。

Mortgage Brokers Ottawa的經紀人Frank Napolitano表示，對於50萬元的抵押貸款，30年的攤銷期可以幫助每月減少250元的還款額，但他認為這項計劃還有上升空間。

“我們談論的是利率仍然相當高，年輕的加拿大人在沒有父母幫助的情況下很難拿出首付。”他說。

根據現行規定，最長的允許攤銷期：房主必須償還抵押貸款的時間是

自由黨政府在4月份的聯邦預算中宣布了這一變化，作為解決加拿大住房危機的一系列措施的一部分。財政部長Christia Freeland本周早些時候在多倫多吹捧了這項政策的好處。

根據加拿大抵押貸款和住房公司(CMHC)的數據，在2023年下半年，加拿大只有17%的抵押貸款獲得了保險。加拿大銀行報告稱，今年第一季度首次購房者占購房總量的不到一半(44%)。

不過，首次購房者是否願意購買新建房屋仍存在疑問。

經濟學家Robert Hogue表示，他並不認為攤銷期的變化是解決住房危

機的“靈丹妙藥”，而是作為一系列住房措施的一項漸進措施，尤其是因為新的變化不適用於價值超過100萬元的房產。但Hogue也表示，延長新建房屋的攤銷期將有助於增加住房的供應。

“我們認為，這確實是問題的核心，”他說。“鑒於需求如此之大，我們需要增加加拿大的住房供應。”

在聯邦政府宣布這些變化後，加拿大房屋建築商協會首席執行官Kevin Lee在4月份發表的一份聲明中稱該政策是“行情規則改變者”，並補充說“這項措施也將大大有助於我們的行業實現政府在未來十年內建造580萬套新房的目標。”

改變攤銷期只是聯邦政府為解決住房危機而採取的眾多措施之一。

截至4月16日，首次購房者可以從RRSP中提取的金額從35,000元增加到60,000元。聯邦政府去年還推出了首套房儲蓄賬戶，目前已有75萬加拿大人註冊。

今年早些時候，聯邦政府公布了到2031年建造近400萬套房屋的計劃。加拿大按揭及房屋公司此前曾表示，加拿大需要在2030年前建造580萬套房屋，才能恢復住房負擔能力。

來源：Mehome房產資

## CBSA 發布出入境警告！

### 這些東西堅決不能帶，否則恐重罰！



本刊訊

24-25&utm-source=news&utm-medium=mdpr&utm-content=civic-en

眼長周末就要到了，加拿大很多人都有過境去美國，或前往其他國家旅遊的打算。近日，加拿大邊境服務局(CBSA)發布了最新提醒，確保大家的旅行能夠順利進行。

首先，出發前請提前檢查邊境的等待時間。

大家都知道，每逢長周末，都是過境的熱門時間。大家可以在旅行前提前查詢邊境的等待時間，了解預計的延誤時間。尤其周一可能是最為繁忙的一天，因此如果可能的話，請避免在高峰時段過境。

查詢邊境延誤時間的網站：  
<https://www.cbsa-asfc.gc.ca/bwt- taf/menu-eng.html?utm-campaign=cbsa-asfc-trvltps->

此外，為了能夠順利過境，人們還應該確保準備好所有的旅行證件，並準備好申報攜帶到所訪問國家/地區的所有物品。

對於入境加拿大的遊客，在申報時應注意以下幾點：

必須申報食品、植物或動物產品  
不能將家禽，或任何含有家禽的食品帶入加拿大

不要將木柴帶過邊境，因為其中可能含有疾病或入侵性昆蟲

確保你知道隨身攜帶的任何物品的價值(以加元計算)，並準備好出示收據

嚴禁攜帶槍支和其他武器  
禁止攜帶麻醉品

禁止攜帶大麻入境(雖然大麻在加拿大是合法的，但不允許攜帶任何大麻產品入境)

此外，CBSA還提醒人們，如果是帶着孩子旅行，尤其是帶着非親生孩子入境，則應該準備好他們法定監護人出具的信函，以授權你有權帶着孩子旅行。

不僅如此，如果人們帶着寵物旅行，也應確保準備好所有最新文件。因為從8月1日起，美國疾病控制與預防中心(CDC)開始對進入該國的寵物狗，實施全新的規定。具體要求取決于，寵物狗在前往美國前6個月內去過哪裏。

目前，對於來自加拿大的狗，如果在前往美國前的6個月內曾到過狂犬病高風險國家，則不符合從加拿大直接進入美國的條件。在這種情況下，

它們必須在加拿大等待6個月才能進入美國，或者直接從狂犬病高風險國家進入美國。

更多信息詳見政府官網：  
<https://inspection.canada.ca/en/animal-health/terrestrial-animals/exports/pets/dogs-usa?utm-campaign=cbsa-asfc-trvltps-24-25&utm-source=news&utm-medium=mdpr&utm-content=civic-en#2>

CBSA表示，維護邊境安全是一項艱巨的工作。2023年，CBSA接待了超過8600萬名跨越加拿大邊境的旅客，並攔截了超過72,200公斤的違禁藥物、麻醉品和化學品。

如果大家有出境打算的話，上面說的這些雷區可千萬要小心!

# 從降息到投資：加拿大市場新動向

繼6月的首度降息，加拿大央行于7月再度宣布將基準利率下調25個點到4.5%。綜合考慮通脹率、就業等經濟因素現狀其實並不難理解連續兩個月的降息決定。本文將幫助投資者們了解經濟現狀，掌握行業動態，利于投資決策。

加拿大統計局報告顯示，6月整體通脹率為2.7%，核心通脹率維持在2%到3%的央行目標區間內。雖然通脹率在5月經歷了小幅度上漲但目前趨于平穩。其中，食品價

格較5月再度提高，但因能源市場的波動，汽油價格下降3%抵消了食品價格上升對整體價格的影響。通脹率穩定在目標範圍為加拿大的降息提供了支持。

另一方面，根據加拿大7月公布的數據，加拿大6月的失業率為6.4%，較5月上升0.2%。回顧過去一年的數據可以發現，加拿大的失業率正在緩慢攀升，除了本土弱勢的就業環境，新移民的大量涌入也是部分原因。今年第一季度，加拿

大新增移民121,758名，新增非永久居民131,810名。外來人口的增長在推動加拿大經濟發展的同時也為就業市場帶來壓力。縱觀近來加拿大疲軟的就業市場，政府也在積極尋求降息和改變移民政策等方法以改善現狀。

對於加拿大的房地產市場來說，當下經濟帶來了新的機遇和挑戰。自降息以來，6月房屋轉售量較上月增長了3.7%，但仍低於歷史平均水平。潛在購房者還在對房地

產走勢進行觀望。另一方面，新挂牌房屋6月上漲1.5%，相較去年同期上漲2.9%。該數據反映賣方市場對降息做出積極回應。新增房源使現有房屋存量進一步上升，但考慮到龐大的潛在購房需求，目前市場的供需關係相對平衡。

根據加拿大房地產協會(CREA)的數據，MLS房價指數(HPI) 6月微幅上漲0.1%。值得注意的是，這是過去11個月來月度房價指數首次上漲。反映出加拿大的

房價正在恢復增長勢頭。其中，蒙特利爾和埃德蒙頓的表現和其他地區相比尤為突出。蒙特利爾地區房價指數6月增長1%，埃德蒙頓地區增長1.2%。

新增的移民和非永久居民也振興了房地產市場，其表現為市場對民居物業的高需求。而為了緩解住房需求，加拿大政府加大了對多戶型住宅等民居物業的支持，鼓勵各地增加對該類物業的投入。這些趨勢為投資者帶來了機會。

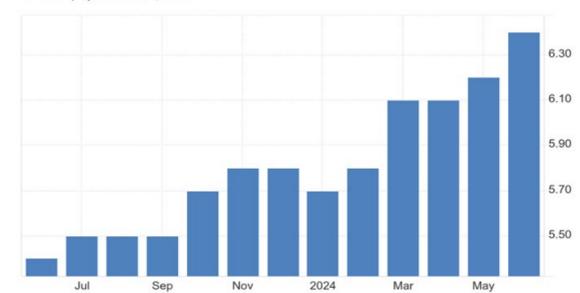
在市場的需求和政府的支持下，加拿大民居物業的熱度正在快速增長。當下投資房地產市場有許多方式，其中之一是房屋抵押貸款投資。相比直接參與房地產市場的交易，通過抵押貸款投資可以讓投資者從房屋市場獲利的同時多了一層來自抵押物的擔保。

景泰資本作為加拿大房屋抵押貸款投資領域的翹楚已經穩健運營超過12年，以分散風險，為投資者提供穩定的回報和現金流為目標，為投資者持續帶來高于加拿大股票和債券市場的長期收益。在民居物業成為房地產熱點的當下，景泰的民居抵押貸款基金(GREF)也跟上市場，在過去的12個月內為投資者實現了7.76%的回報！為投資者保駕護航的同時帶來優異回報。

如果想諮詢更多關於景泰的詳情，歡迎致電604-638-1580或掃描以下二維碼聯系專業的客戶經理，了解更多金融市場的知識，以應對不斷變化的未來。

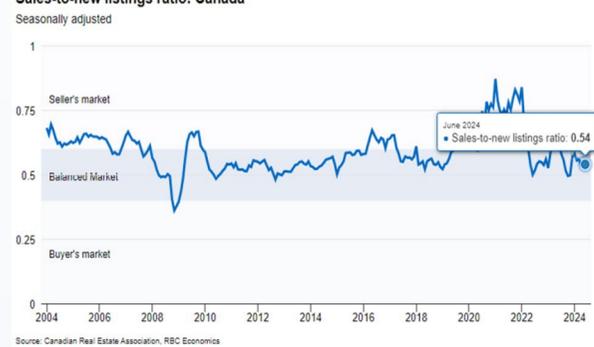
景泰資產管理有限公司  
#200-3600 No.3 Road, Richmond,  
BC, Canada, V6X 2C1  
聯系電話：604-638-1580  
Toll-Free: 1-855-982-6699  
官方網站：www.gentaicapital.com  
景泰Gentai Capital Corporation  
掃描二維碼關注公眾號

CA Unemployment Rate - percent



Source: tradingeconomics.com | Statistics Canada

Sales-to-new listings ratio: Canada



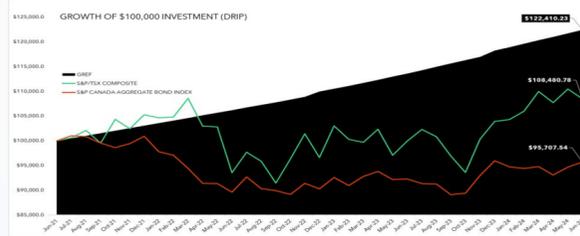
Source: Canadian Real Estate Association, RBC Economics

Consumer Price Index



June market snapshot

	Home resales (% change)		New listings (% change)		MLS Home Price Index (% change)		Sales-to-new listings ratio
	M/M	Y/Y	M/M	Y/Y	M/M	Y/Y	
Canada	3.7	-9.4	1.5	2.9	0.1	-3.4	0.54
Toronto	4.1	-16.9	9.8	13.2	0.4	-4.6	0.37
Montreal	3.9	6.4	0.1	7.6	1.0	4.7	0.60
Vancouver	8.3	-19.1	8.4	7.2	0.0	0.5	0.45
Calgary	1.0	-11.4	-4.5	-2.5	0.3	8.6	0.79
Edmonton	0.6	7.3	-2.9	-0.4	1.2	7.1	0.74
Ottawa	10.3	-2.0	-5.7	3.5	0.0	-0.5	0.58



**景泰 资产管理 有限公司**  
Asset Management Corporation

## 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4.14亿加币。

成立日期	基金结构	投资领域	基金资产规模	TTM收益率
GCOM 2023年1月17日	开放式互惠基金信托	商业贷款	5426万加元	10.94%
GREF 2021年6月1日	开放式互惠基金信托	民居贷款	1.44亿加元	7.76%
GMIC 2012年10月16日	房地产抵押贷款投资公司	民居、商业贷款	2.14亿加元	9.82%



立即扫码，注册了解更多

景泰资本有限公司，加拿大另类投资管理专家：亮眼的历史业绩  
展示以投资者资金安全为前提，提供稳定现金流。

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 prospective purchasers. The information enclosed is for informational purposes only and is not a solicitation for 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.

# 加拿大平均家庭財富超過 100 萬元!

## 北美股市全部收跌 / 魁省楓糖漿產量將創新紀錄 / 巴菲特減持價值 \$30 億的美國銀行股份

本刊訊

遠未達到這一門檻。

### 社會 - 加拿大平均家庭財富超過 100 萬元!

2024年第一季，加拿大家庭財富規模躍升至16.92萬億加元的历史新高，超越了2022年創下的16.84萬億元的紀錄。僅在過去4年，家庭財富累計增長了40%，主要是房地產和金融資產的增值推動，特別是在疫情期間。然而，在不同年齡和收入群體之間，財富增長并不均衡。例如，平均家庭財富現在已超過100萬加元，但至少60%的家庭

總體家庭財富可能在增加，但在年齡和社會經濟方面仍存在差異。2024年第一季，55-64歲年齡段的加拿大家庭最富有，平均家庭淨資產為1,592,996加元。緊隨其後的是45-54歲年齡段的家庭，平均淨資產為1,342,851加元，65歲以上的家庭為1,121,020加元，35-44歲年齡段的家庭為655,195加元。35歲以下的家庭最不富有，平均淨資產為336,348加元。對於年輕的加拿大居民來說，自疫情以來財富增加最多，增長了42.5%。

在財富和收入方面也存在顯著差異。最富有的20%加拿大家庭的平均家庭淨資產為3,412,111加元，而底層20%的家庭平均淨資產為負值。在收入方面，只有收入最高的兩個層次的家庭平均家庭淨資產超過100萬元。

根據統計局的數據，收入分布中前40%家庭與後40%家庭之間的可支配收入份額差距達到2008年以來的最大差距。

### 投資 - 北美股市全部收跌

8月1日，北美股市全部收跌。

道指下跌約500點，納指下跌超過400點。10年期美債收益率跌破4%。美國ISM製造業數據連續第四個月收縮，上週初請失業金人數激增，再次激起對美國經濟可能陷入衰退的擔憂。市場繼續關注美聯儲貨幣政策，並等待蘋果和亞馬遜等科技巨頭的財報。

多倫多S&P/TSX綜合指數下跌387.60點，至22,723.21點；

道瓊斯綜合指數下跌494.82點，至40,347.97點；

標普500綜合指數下跌75.62點，至5,446.68點；

納斯達克綜合指數下跌403.79點，至17,195.61點；

加元兌美元平均交易價格為72.07美分；

WTI原油合約下跌0.98美元，至每桶76.93美元；

紐約黃金合約上漲17.90美元，至每盎司2,490.90美元。

### 行業 - 魁省楓糖漿產量將創新紀錄

魁北克是全球72%楓糖漿的產地，該省正在加大產量，預計今年的產量為2.39億磅。

魁北克楓糖漿生產商——魁北克集團，在過去3年中一直在增加龍頭數量，即從糖楓樹上汲取融化的糖漿。他們的目標是到2026年再安裝1400萬個龍頭，這將使產量增加5000萬磅。目前，該省的楓樹林中大約有5300萬個龍頭。

魁北克集團的全球需求激增，尤其是在疫情期間。據該集團稱，過去10年，楓糖出口量平均每年增長7%以上。據加拿大統計局稱，

自2010年以來，加拿大楓糖漿出口量幾乎翻了一番，截至去年年底已達到1.431億磅。其中，魁北克占該國楓糖漿出口量的97%。

### 銀行 - 巴菲特減持價值 \$30 億的美國銀行股份

巴菲特旗下的伯克希爾哈撒韋公司本月披露了其第三次出售股票計劃，將其持有美國銀行的巨額盈餘股份總計減持逾30億美元。不過，文件顯示，伯克希爾仍持有近美國銀行9.62億股股票，按周一收盤價計算，價值395億美元。美國銀行的一位代表拒絕置評。伯克希爾哈撒韋公司沒有回應正常工作時間之

外的置評請求。

最初，巴菲特向美國銀行投入50億美元時，正值困難時期。2008年金融危機後，美國銀行面臨着越來越多的法律責任，股東們對資本損失的擔憂日益加重。巴菲特曾說，當時他正在浴缸裏想出幹預的主意，安排收購優先股和購買普通股的權利，並很快推動股價上漲，創造了巨額眼面利潤。

此後十年，伯克希爾哈撒韋繼續投資美國銀行，並最終尋求監管部門批准持有超過10%的股份。去年，巴菲特調整了金融業的投資策略，並退出了部分投資，他表示美國銀行是值得保留的股票之一。



## 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](http://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



## 跌，大跌，時代轉身



**本刊訊** 降息預期，出現“美元下跌，一切皆漲”的格局。然而情況完全相反。故事的前一半是對的：確實對美聯儲的降息預期升溫——目前市場不僅完全消化了9月降息預期，甚至消化了今年降息三次的預期（預計今年大約降息75個基點，相當於三次降息）。但故事的後一半却是另一番情景：美國股市大幅下跌，道瓊斯指數跌1.21%，標普500指數跌

1.37%，納斯達克指數跌2.3%。蘋果和亞馬遜在盤後公布財報前分別下跌1.68%和1.56%，給科技板塊和非必需消費品板塊造成沉重打擊。收盤後，亞馬遜在發布季度業績和展望後急挫4.47%。照此情形，今日市場下跌的可能性仍舊很大。在隔夜美國股市下跌後，亞太股市追隨其跌勢。A股下跌0.5%，恆生指數下跌逾2%，日本股市則暴跌5%，納斯達克100指數期貨繼續擴大跌幅至1.1%。

10年期美債收益率隔夜跌破4%之後繼續走低，2年期收益率亞洲盤初跌至14個月低點。市場堅定地接受這樣一種觀念：壞消息對風險資產和市場情緒來說就是壞消息。哪出問題了？這背後實際上是時代的一個轉身。對金融市場來說，本周出現了三個有重大意義的轉折事件，全球市場的格局已經重塑。

來源：華爾街情報網

## 經濟學家： 加拿大央行年底前利率將降低至 3.75%!



**本刊訊** 個百分點，將利率從5%降至4.75%。隨後，7月24日又將利率下調0.25個百分點至4.5%。Central 1 預計，在其餘的預定公告中，每次降息幅度將進一步為0.25個百分點：9月4日（4.25%）、10月23日（4%）和2024年12月11日（3.75%）。但3.75%的政策利率將維持到2025年4月，屆時加拿大央行將恢復降息，進一步以0.25個百分點的幅度降息，直至達到3.5%。這一利率將在2025年6月進一步降至3.25%，2025年9月降至3%，然後最早在2025年10月降至2.75%。

預計2024年底前剩餘的三次政策利率公告將使利率降至3.75%。加拿大央行於6月5日首次降息0.25

“勞動力市場在6月份沒有創造新的淨就業崗位，而4月和5月的經濟增長在3月份飆升後停滯不前。5月份零售支出下降。雖然我們沒有看到該國出現淨就業損失，但在人口基數不斷膨脹的情況下，失業率升至兩年來的最高水平。”

“經濟沒有吸收人口增長，導致人均GDP下降。企業對前景也更加悲觀，商業前景調查顯示未來銷售、招聘和投資預期持平，小企業信心疲軟。”

預計從2024年下半年開始的抵押貸款續簽衝擊也將減緩經濟增長，消費

者將更多的可支配收入重新分配用於支付利息。

Central 1 還表示，加拿大央行最近暗示，由於家庭支出減弱和經濟供應過剩，通脹可能會進一步低於預期。

預測指出，“這種語氣和方向的轉變表明央行存在一些擔憂，並為未來更激進的降息打開了大門。”

加拿大房地產協會（CREA）預計，基於進一步降息的預期，該國房地產市場的緩慢復蘇將在2024年晚些時候開始。

來源：加拿大房產投資

# 慧之靈女性成長俱樂部舉辦首屆核心成員議會

## 本刊訊

### 下職位：

1. 會長 Cathleen Qin
2. 副會長 Dianna, Lilian Li
3. 秘書長 Zhang Tian Jiao
4. 財務主管 Alexis Ding
5. 活動策劃主管 Chen Yu
6. 會員發展主管 Elsie Chen, Sheng Jing
7. 公關宣傳主管 Yang Yan Mei
8. 培訓與發展主管 Wan Zhong Zhao
9. 技術支持主管 Olivia Jiang
10. 義工主管 Zhang Ru
11. Funding 支持市場推廣：

慧之靈女性成長俱樂部于2024年7月26日隆重舉辦了首屆核心成員議會。這一裏程碑式的活動標誌着慧之靈女性成長俱樂部在推動女性個人和職業成長使命上的重要一步。

本次慧之靈女性成長俱樂部首屆核心成員議會，成功確立了俱樂部的關鍵職位，同時明確了各成員的職責與義務。這一結構化的管理方式旨在確保俱樂部運作高效，未來計劃明確。

首屆核心成員議會確定了以



Sophia

每位成員都表達了他們致力於營造一個支持性環境的承諾，在這個環境中，女性可以互相交流、學習和共同成長。議會還討論了即將開展的活動和計劃，這些活動和計劃旨在提高成員的技能，並創造合作和指導的機會。

慧之靈女性成長俱樂部會長 Cathleen Qin表示：“此次議會標誌着我們慧之靈女性成長俱樂部新篇章的開始。我們致力於創建一個社區，讓女性有動力追求自己的目標，並在實現目標的過程中相互支持。”

慧之靈女性成長俱樂部期待即將舉行的活動，包括工作坊、

社交活動和社區外展項目，所有這些活動都旨在激勵和提升成員。欲了解更多關於慧之靈女性成長俱樂部及其計劃的信息，請聯系：

慧之靈女性成長俱樂部：  
地址：加拿大安大略省北約克消費者路605-250號 M2J 4V6  
電子郵件：info@soulgoodclub@gmail.com

**關於慧之靈女性成長俱樂部**  
慧之靈女性成長俱樂部是一個致力於通過教育、社交和社區參與來賦權女性的組織。俱樂部為女性提供一個平臺，讓她們能

夠互相關注、分享經驗，並在個人和職業發展中相互支持。

慧之靈是一個擁有強大後臺的女性成長俱樂部，因為她是由具有17年經驗的多倫多職業規劃中心創始人Cathy創立。在17年的職業規劃和管理工作生涯中，她親眼目睹眾多移民女性因為找不到喜歡的工作而煎熬與掙扎，見證着其他優秀女性創業者們在加國奮鬥十幾年後，事業蒸蒸日上，而自己的身體健康却亮起了紅燈，有的甚至命懸一線。她深知，女性的身心健康對社會發展對家庭的和諧起着至關重要的作用。

用。一個身心健康，情緒穩定，自我不斷成長的母親是孩子和家庭的福氣和幸福快樂的底氣。Cathy認為：人生是自己的，女性作為妻子，母親，更應該做好自己。所以Cathy用17年的奮鬥和歷練，建立了擁有大多地區豐富社會和人力資源的大平臺，為了更好的幫助更多有夢想的移民女性少走彎路，拓展限制，成就創業夢想，由此誕生了慧之靈女性成長俱樂部。讓女性移民不再迷茫，不再彷徨，在一個資源豐富而開放的平臺上開始她們的夢想事業和職業。



親自活動，兩性關係等幫助女性在維系幸福家庭方面取得成功。

### 規劃活動方向：

- 1: 職業發展工作坊：涵蓋職業規劃、求職技巧、職場軟技能等，幫助女性找到并發展適合自己的職業路徑。
- 2: 創業指導和培訓：提供創業知識、商業計劃書撰寫、市場營銷和財務管理等方面的培訓，幫助女性實現創業夢想。
- 3: 身心靈健康課程：包括瑜伽、冥想、心理健康講座和營養指導，幫助女性維持身心健康，找到內在平衡。
- 4: 家庭幸福系列：涵蓋家庭關係、育兒技巧、家庭理財等，

### 俱樂部優勢：

綜合支持：關注女性的職業、創業和家庭生活，提供全方位的支持。  
專業團隊：涵蓋各領域的專家導師，為女性提供專業的指導和支持。  
社區氛圍：在這裏，您可以結識志同道合的朋友，分享經驗和資源，共同成長。

攝影：楓華傳媒集團  
梁曉敏 採訪報道

## 我們對家人的愛與人壽保險



我們對家人的愛是生命中的動力，而人壽保險是您愛的守護神！當愛意洋溢的時刻，讓我們為您的家人打造一個快樂、安心的未來！

想象一下，當您在人生旅程中取得成功時，您的愛人和孩子們將會有一個多麼美好的生活！人壽保險就像一張彩旗，在生活的道路上為您的家人點亮希望，給予他們無盡的快樂！

我們對家人的愛與人壽保險相結合，為您的家人提供無憂無慮的未來。無論是孩子的教育費用、家庭的日常支出，還是旅行和娛樂活動，我們的保險計劃將

會成為您愛的保障，讓您和您的家人笑逐顏開！

我們深知，您對家人的愛是無價的。因此，我們提供靈活的保險方案，根據您的需求量身定制。無論您是新婚夫妻還是快樂的家庭，我們都有適合您的保障計劃。讓您的愛與人壽保險完美融合，保護您的愛人和你們的共同夢想！

現在就加入我們，讓您的愛意乘風揚起！讓人壽保險成為您的助力，為您的家人提供更多歡笑和幸福。我們相信，愛與人壽保險的結合將創造屬於您的精彩人生，歡樂一生，愛與保險相伴！

金泰金融 齊達保險

## 招聘



- 招聘 人壽保險經紀，旅遊保險經紀，公司員工福利和个人醫療保險經紀（全國八個省：ON, AB, BC, SK, NS, PEI, MB, NB）
- 招聘 汽車、房屋、商業保險經紀（僅限於安省）

誠信專業，合作發展，與時俱進



联系人 Michelle Li  
416-277-5908  
地址 102-3660 Midland Ave  
Scarborough ON M1V 0B8

## 加拿大中國專業人士協會（CPAC） 舉行 2024 年會，曹穎當選新任會長！



### 本刊訊

加拿大中國專業人士協會（CPAC）2024年度會員大會（Annual General Meeting）於本周四7月18日晚上在CPAC會議大廳舉行。前常務副會長兼財務長曹穎（Helen Cao）當選新一屆會長，五位期滿理事獲得連任。

今年的會員大會由CPAC副會長、年會籌委會主任徐明蓉（Lynda Xu）主持，王體（Ti Wang）作為上屆會長作2023-24年度工作報告，財務長曹穎作2023年財務報告。大會選任命了來年一年的審計師，並為退休理事和工

作多年的員工頒發了感謝牌。

在大會後舉行的新的一屆CPAC理事會第一次會議上，曹穎當選為新一屆會長。CPAC的會長由理事會從理事中選舉產生，任期兩年，最多可以連任一屆，總共四年。曹穎於1990年來加拿大留學，1994年獲薩斯喀徹溫大學計算機科學碩士學位，後獲特許金融分析師（CFA）職稱，曾先後在CIBC和RBC任職。曹穎女士積極服務社區，曾任不同組織理事，也是北美華人健康協會（CNIW）及其基金會的執委會成員。

作為CPAC新任會長，曹穎表示她

將努力使CPAC在多方面得到全面提高，特別是為理事會增加新鮮血液、開發財務資源、和加強CPAC研究院（CPAC Institute）的研究、培訓和倡導工作，推動CPAC成為在加拿大社會中更具影響力和價值的非營利組織。

本次大會獲選連任的五位理事為：Guangying Mo（莫廣瑩）、沈浩（Howard Shen）、宋培思（Bess Song）、徐正公（Andrew Xu）、Bill Ye（葉軍）。在任理事為：曹穎、王體、肖楚強（Eric Xiao）、徐明蓉、宇鸞（Lawrence Yu）、趙慧泉（Hugh Zhao）。前任理事于首三

（Stan Yu）、William Liu（劉偉）期滿後不再尋求連任。

加拿大中國專業人士協會是在加拿大聯邦政府註冊的非營利組織，擁有移民專業人士會員近31,000多名，多年來以組織規範、制度健全、服務專業和代表性廣泛而備受加拿大社會各界矚目。成立32年以來，CPAC秉承服務移民專業人士的宗旨，全方位提供專業培訓和就業與職業發展服務，並于近年逐漸致力於有關加拿大華人權益的研究、教育和培訓，努力促進加拿大社會的多元與共容。

來源：CPAC提供圖文



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

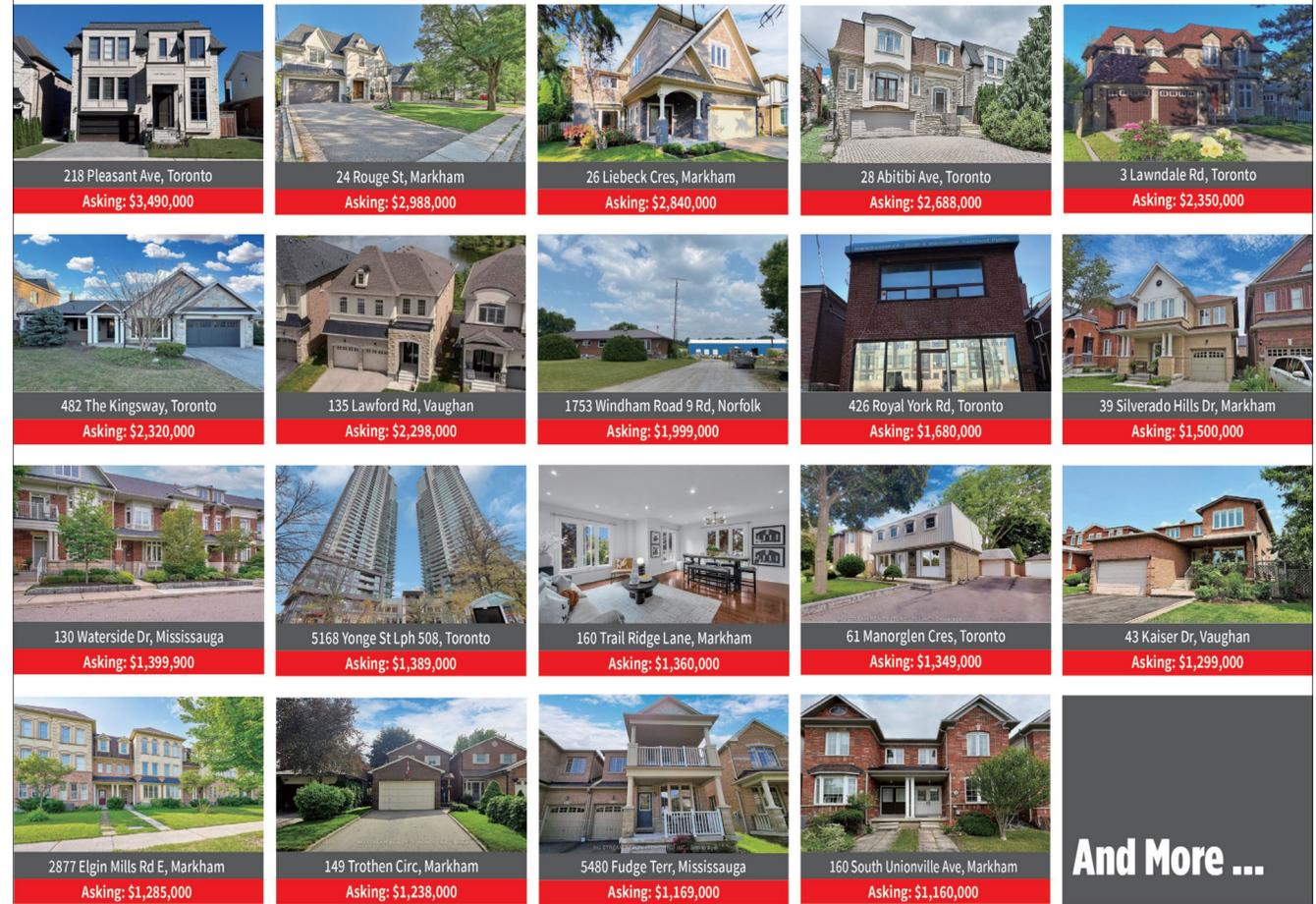


楼花团队



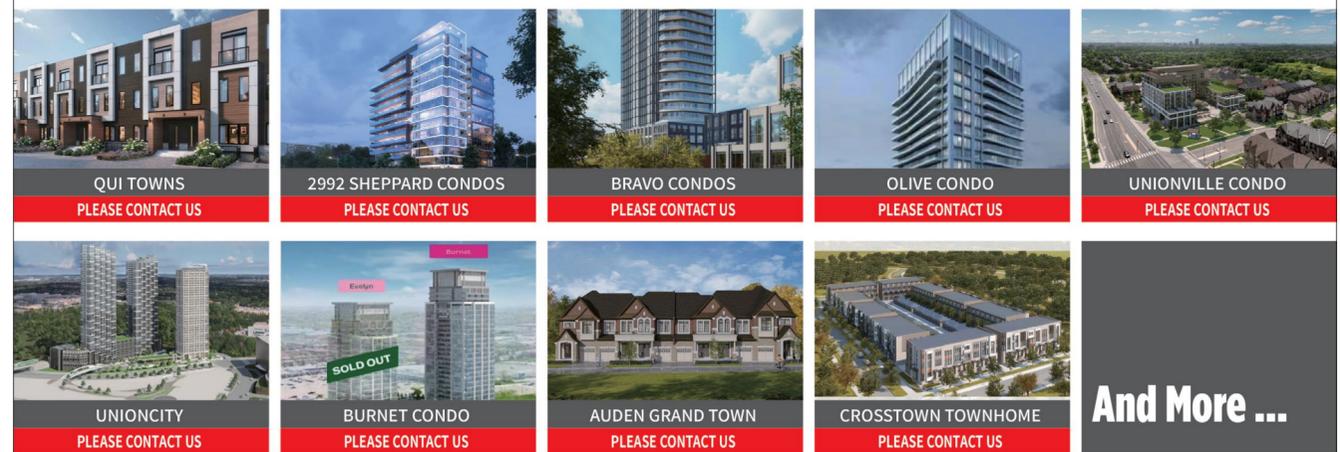
[更多暗盘, 请咨询新趋势经纪]

让天下沒有难卖的房



And More ...

近期热门楼花



And More ...

[更多暗盘, 请咨询新趋势经纪]

## 專家揭秘：加拿大央行降息驚喜不足，房市反應為何如此冷漠？

### 本刊訊

加拿大央行再次下調關鍵利率，這一舉措對房主和潛在買家來說無疑是一個利好消息。然而，專家表示，此次調整對房地產市場的影響並不顯著。

Right at Home Realty的總裁約翰-盧辛克指出，祇有當降息幅

度達到至少一個百分點時，市場才可能感受到刺激效果，這種情況可能在年底前出現。在周三的政策會議上，加拿大央行將關鍵隔夜利率下調四分之一個百分點至4.5%。

盧辛克表示：“央行此次降息并不出乎意料，但令人失望的是降幅未能達到0.5個百分點。如果達到了這幅度，市場的反應無疑會

更為積極。目前的小幅降息能對銷售產生重大影響嗎？我認為不會。許多人仍持觀望態度。”

抵押貸款經紀人及LowestRates.ca專家Leah Zlatkin解釋說，盡管抵押貸款利率有所下降，但對許多人來說，這一水平仍然較高。

對於那些抵押貸款與加拿大銀

行的優惠利率掛鉤，採用浮動利率的房主來說，他們的按揭付款將立即受益。而對於選擇浮動利率房貸的潛在購房者來說，最低浮動利率可能會降至大約5.75%。

在一份聲明中，抵押貸款專家茲拉特金指出，鑒於利率長期維持在較高水平，任何降息措施都受到市場的歡迎。他表示：“盡管自6

月份以來利率已經累計下降了50個基點，但相對較高的利率水平使得許多潛在購房者持續等待進一步的降息，希望通過提高購買力再做出購買決定。”

BMO的經濟學家Robert Kavcic也對加拿大央行的降息行為進行了評述，他指出，在央行第二次降息之前，與債券市場掛鉤的固定利率抵押貸款已經顯著低於浮動利率。

Kavcic解釋道：“固定利率抵押貸款已經反映了這些降息的預期。因此，僅將可變利率降低0.25個百分點不太可能顯著提升人們的負擔能力或吸引更多買家。”

他進一步分析稱，債券市場的解讀趨向保守，主要是因為加拿大央行更加關注經濟增長的放緩而非通脹壓力。Kavcic補充說：“如果經濟增長引起擔憂，降低利率將有助於刺激經濟。預計這將使得三年期和五年期固定抵押貸款利率繼續保持下降趨勢，雖然下降將是逐步的。”

Royal LePage首席運營官Karen Yolevski指出，盡管當前的降息幅度不足以吸引大量買家，但這對提振買家的信心確有積極作用。在加拿大央行連續16個月加息後，Royal LePage進行的一項調查顯示，若央行的降息幅度在0.5至1個百分點之間，將有18%的受訪者



選擇繼續購房。

Yolevski表示：“我們認為，隨着加拿大央行降低利率，市場會逐漸但穩定地恢復。雖然買家會開始進入市場，但他們不會急於購房。這種利率的下降趨勢將增強市場信心，並提振消費者情緒。”

同時，Yolevski還補充說，

Royal LePage保持其之前的預測，預計從2023年第四季度至2024年第四季，多倫多房價將上漲10%，2024年最後一個季度的總房價預計將達到\$123.563萬元，比上一年同期的\$112.33萬元高出超過10萬加元。

另一方面，利辛克指出，與最

終用戶相比，投資者需要更顯著的利率下降才能入市，因為目前的租金水平并不足以覆蓋抵押貸款、公寓維護及其他費用。“要讓本地投資者重返市場，需要利率大幅下降。吸引那些已經離場的投資者群體回歸，將是一項挑戰。”

來源：新趨勢地產多倫多



## 留學大震蕩！

# 加拿大移民局出新規，留學生申請受限！



本刊訊

國際學生由各省來指定。

因此，聯邦官員很難監控學生進入加拿大以後的情況。他們不知道學生是否在指定的學校就讀，也不知道他們是否真的在上學，直到學生需要延長學習許可或申請畢業後工作許可時才會發現。

根據政府最近發布的公眾諮詢公告：“法規修訂將使移民部能夠有效應對誠信挑戰，並解決破壞國際學生項目誠信的常見不道德行為。”

2023年，加拿大迎來了超過100萬學習許可持有者，而2015年這一數字為352,305人。

由於高等教育部門和不受監管的外國中積極招生，快速增長的國際學生項目成為了關注的焦點。越來越多的移民將到加拿大留學視為留在這裏工作和獲得永久居留權的後門和捷徑。

國際學生被指責是造成該國住房危機、醫療短缺和社會緊張局勢的群體之一，這促使移民部長米勒（Marc

Miller）對新簽發的學習許可數量設定了兩年的上限。

擬議的變革是今年秋季建立“可信賴機構框架”計劃的一部分。該框架旨在對指定的學習機構進行審查，並加快來自“可信賴”學校的學習許可處理速度，以此激勵教育機構以負責任的態度招收學生。

移民部官員表示，修正案將為他們提供工具，確保只有“真正”的學院和大學才有資格獲得學習許可，並追究那些不遵守規則的機構的責任。

指定的學習機構將有10天時間對移民部的要求做出回應，以確認學生是否被允許持學習許可進入學習項目。他們還將有60天時間提交一份合規報告，說明每個學生的人學情況以及他們是否在積極學習課程。

官員們有理由懷疑指定的學習機構沒有遵守條件，或錄取通知書發放不當，並可以進行隨機檢查或提出請求。

移民部長最終決定是否將學校列

入暫停名單，並予以公布。違規機構可能會被列入名單長達12個月。在暫停期間，該學校提交的所有學習許可申請將被退還給申請人。

據估計，擬議的變革將在10年內花費近8,700萬加元，其中包括政府的執行成本、指定學習機構的成本以及希望轉學的學習許可持有者的費用。

法規修訂還包括將國際學生每周校外工作時間從20小時增加到24小時。這一變化將有助於國際學生抵消不斷增加的生活成本。

所以，機會窗口越來越小，抓住這個機會，速速dd我們規劃盡快加分并入池，想要留學加拿大，申請加拿大名校？順利獲得工作機會及移民，現在就需要有明確的職業規劃。

自己DIY可能會因為政策變化而措手不及，建議找專業人士，獲取新的政策解讀和職業規劃指導！

來源：多咨處諮詢

# 地產·理財

## Realty & Finance

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，全力助力客戶發展

## 稅負沉重！

# 加拿大家庭近半收入用于繳稅，成最大支出！



本刊訊

稅收仍然是

加拿大家庭的最大支出

一項新的研究發現，加拿大普通家庭將大部分收入都用于納稅，而不是基本必需品。

Fraser Institute周三發布了2024年版的《加拿大消費者稅收指數》，揭示了2023年家庭在稅收上的花費。

報告發現，去年普通家庭用于納稅的支出占其收入的43%，超過了用于住房、食品和衣服等基本需求的35.6%的總和。

公共政策智囊團財政研究主任、該研究報告的共同作者Jake Fuss說。報告顯示，平均每個家庭的收入為109,235加元，納稅總額為46,988加元。

Fraser Institute稱，這是自1961年以來的一個巨大變化，當時平均每個家庭將收入的33.5%用于繳稅，而不是用于基本必需品（56.5%）。

“對於普通加拿大家庭來說，稅

收的增長速度遠遠超過其他任何一項支出。”報告寫道。

不過，值得注意的是，今天由稅收資助的聯邦計劃和社會服務在當時可能并不存在。例如，1984年通過的《加拿大衛生法》為加拿大人提供免費醫療服務。

Fraser Institute還將支出激增歸因於“顯性和隱性”成本，如所得稅、工資稅、銷售稅、財產稅、碳稅、健康稅、燃料稅和酒稅。

報告還指出，自1961年以來，加拿大家庭的平均稅費總額名義上

增加了2705%，與每年住房費用（2006%）、服裝費用（478%）和食品費用（901%）的增幅相比相形見绌。

“考慮到這個國家稅收的巨大數額，加拿大人可能會質疑我們的錢是否物有所值。”

基本生活必需品也沒有變得更便宜，因為加拿大人仍在努力應對食品成本和住房負擔能力不斷上升的問題。

來源：多咨處諮詢

# 加拿大稅務局推自動報稅，如何進行？



### 本刊訊

SimpleFile試點工作取得成功的基礎上進行的。”

今年早些時候，CRA已邀請150多萬收入較低或有固定收入的加拿大人通過電話使用SimpleFile報稅。

### SimpleFile 自動報稅服務如何運作？

SimpleFile是一項僅限邀請的服務。

受邀人士可以在任何適合自己的時間和地點通過電話、在綫和紙質文件三種方式完成報稅，僅需10分鐘的時間。

據CRA稱，個人在使用電話或數字服務時，需要確認一些個人信息

並使用手機鍵盤回答一系列簡短的問題。全程無需填寫表格或進行計算，也無需與聯系中心代理人交談。

如果受邀者已經在“我的賬戶”（My Account）中創建了個人身份識別碼（PIN），那麼在使用電話服務後將獲得他們的淨收入、應稅收入和任何可能有資格獲得的退稅的估算值。

如果沒有PIN，也不必擔心——CRA表示，即使沒有PIN也可以報稅。“個人將在報稅表處理完畢後，通過郵件收到一份評估通知。”

SimpleFile是政府在2024年預算案中的承諾之一，CRA計劃在2025年報稅季將邀請人數增加到200萬。

如果您已被邀請使用該服務，它將在有限的時間內幫助您自動提交2023年報稅表。電話和數字服務每周7天、每天21小時（東部時間早上6點至凌晨3點）提供。

除了SimpleFile之外，CRA還有許多幫助加拿大人報稅的計劃和服務，包括在認證的稅務軟件中自動填寫報稅表，以及社區志願者報稅計劃。

上個月，議會預算官的一份報告還宣布了一項新的報稅服務提案，該提案可在未來幾年內為加拿大人提供超過10億元的無人認領的政府福利金。

來源：這就是多倫多

今年夏天，更多加拿大人將受邀使用，加拿大稅務局（CRA）的自動報稅服務。

如果最近收到CRA的報稅邀請函電子郵件，不用擔心，這是真的。

CRA周二宣布，已擴大其SimpleFile服務，邀請超過50萬低收入人士提交納稅申報表，並有可能從無人認領的福利金中獲得一筆錢。

公告中寫道：“這項自動報稅全國試點工作的目標群體是那些從未提交過納稅申報表或申報歷史有空白的人，它是在CRA之前開展的小規模

楓華傳媒集團  
Fenghua Media Group Inc.

INVESTMENT  
WEEKLY

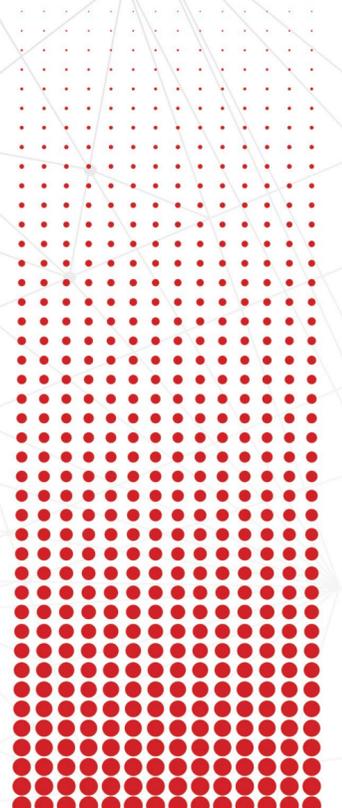
多倫多閱讀量最大的中文全彩頁周刊  
涵蓋地產、金融、教育三大投資板塊  
紙媒、網站、社媒全覆蓋同步傳播  
每周五發行，網點覆蓋多倫多全境



微信公眾號  
加中资讯网



官網ccpeople.ca  
加中资讯网



投資周刊  
INVESTMENT WEEKLY

416.901.9968  
ccfenghua@gmail.com / www.ccfenghuamedia.com  
250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, ON M2J 4V6

# 伊桃碧古精致的 1+1 公寓

## 位于受欢迎的 Mimico 社區

歡迎來到伊桃碧古這間精致的1+1公寓, 位于湖岸和公園草  
坪受歡迎的Mimico社區。這棟豪華建築有一個美麗寬敞的大堂和  
健身中心。這間現代化的一臥室公寓設有帶石英臺面的現代設計  
廚房。大窗戶享有美妙的視野和光滑的9英寸天花板, 這是一個  
舒適的開放式概念空間, 布局精美。您可以真正享受這個可辦理  
入住的套房的便利位置! 靠近地鐵, 咖啡館, 所有受歡迎的餐廳

和夜總會, 湖濱公園, Gardiner高速公路和許多地方! 很多步行  
和騎自行車的小徑, 很棒的街區就在你家門口! 不能錯過!! 不  
銹鋼。電器 - 冰箱、爐竈、內置洗碗機、光滑玻璃爐竈臺、白  
色堆疊式洗衣機和烘乾機、所有電氣燈具、鏡面壁櫥門。包括儲  
物櫃和停車場。



**Paul Xiao**  
小寶  
頂尖經紀

647.295.3577  
Paulxb@hotmail.com



# BRANTFORD GAS STATION



Mr. Sub, 具備完善的配套設施和穩定  
的收入來源。2019完工的項目保證了  
全新的設施, 讓您的後期維修維護沒  
有了後顧之憂。

### 利潤

加油站年售450萬升油量, 利潤為  
每升5分, 並且以及與Esso達成每升  
高達2.5分的Cross lease。油站便利店  
預計年銷售額為95萬, Mr. Sub以及  
Country Style年租金為3.6萬。

今年來北美國家中越來越多經濟  
實力的華裔投資者, 開始將目光從房  
地產市場轉向加油站。眾所周知, 加  
油站一項投資金額高, 但是利潤以

及回報率極為不錯的投資項目。抓住  
這次機遇, 讓您在財富的道路上快速  
馳騁, 并擁有一處可以世代相傳的好  
生意, 好物業!



**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

### 物業

Brantford根據 2016年CMA人口  
普查。總人口為13萬, 在加拿大屬於  
中型城市。加油站位于城市的主幹道  
上, 每天都有大量的客流量, 客戶以  
城內居民, 以及過往遊客。加油站位  
于Brantford市中心地帶, 大量上班  
族每天過往于此。Brantford市內擁  
有附近唯一一個含有賭桌遊戲的賭場  
(Elements Casino Brantford) 大量本  
市居民以及周邊城市居民都會吸引至  
此。距離加油站500米左右就是勞裏埃  
大學和Conestoga College的Brantford  
校區, 大量學生以及學校職工家長需要  
往返于主校區 (Waterloo) 和本校區,  
因此Brantford除本地居民外還會吸引  
大量外市人流。

### 位置

Brantford 位于安大略省漢密

爾頓西部約30公里 (20分鐘車程)  
Brantford有大學以及賭場等人流場  
所。加油站位于Brantford市的主要街  
道Colborne Street, 這是一條東西橫  
穿市中心的主要街道, 黃金地段非常  
繁忙是這個城市的核心位置。本加油  
站距離另外一條南北走向的主要街道  
Brant Ave僅200米之遙。由此可以看  
出, 本站的地理位置極其優越。根據  
物業的黃金法則, 位置對物業擁有其  
他因素不可比擬的重要性, 這將是您  
不想錯過的一個位置。

### 設施

Esso加油站位于Brantford主要街  
道Colborne Street占地0.21 Acres, 室  
內面積1850尺, 項目包含3個全新汽油  
泵 (8把油槍) 和一個高速柴油泵及現  
代超大加油站頂棚; 內包含一幢獨立  
便利店, Country Style咖啡以及一個

### PROJECTED STATEMENT OF INCOME

3 Years (2023 - 2025)	2023	2024	2025
<b>REVENUE</b>	\$	\$	\$
Sales - Gas	5,130,000	5,386,500	5,655,825
Sales - Convenience Store	950,000	997,500	1,047,375
ATM & Other	25,000	26,250	27,563
Mr. Sub & Country Style	36,000	37,800	39,690
Rental	6,141,000	6,448,050	6,770,453
<b>Total Revenue</b>			
<b>EXPENSE</b>			
Cost of Goods Sold - Gas	4,796,550	4,901,715	5,146,801
Cost of Goods Sold - Conve-	684,000	718,200	754,110
nience	131,000	137,550	144,428
Salaries and Wages	5,251	5,514	5,789
Vehicle Expenses	62,000	65,100	68,355
Bank & Credit Card Charges	14,612	15,343	16,110
Property Taxes	14,400	15,120	15,876
Insurance	3,200	3,360	3,528
Professional Fees	2,200	2,310	2,426
Office and General	24,000	25,200	26,460
Utilities	1,800	1,890	1,985
Telephone Charges	13,314	13,980	14,679
Repairs and Maintenance	5,752,327	5,905,281	6,200,545
<b>Total Expense</b>			
<b>PROJECT PROFIT</b>	388,673	542,769	569,908

# 楓華傳媒

財富舞臺 · 凝聚精彩

Fenghua Media

植根大多 輻射北美 中國  
綜合性傳媒經濟實體  
三位一體全媒體傳播平臺

加拿大楓華傳媒集團是一家集平面雜誌設計出版、網站編輯傳播、社交媒體互動、廣告承攬發行以及大型活動策劃實施等為一體的綜合性傳媒經濟實體。它立足加國第一大城市多倫多，通過平面雜誌、官方網站和社交媒體等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。

楓華傳媒集團利用自己根植加國華社，熟悉加中兩國的優勢，通過旗下第一品牌雜誌《投資周刊》、綜合信息網站“加中資訊網”、以及Facebook、Twitter和微信公眾號等社交媒體群，致力打造三位一體的全媒體傳播平臺。

投資周刊  
INVESTMENT WEEKLY

楓華傳媒集團 與您攜手共創美好未來  
Fenghua Media Group Inc.

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

## 安省搶移民連發 4 大利好政策！ 一年工作經驗如今祇要半年即可！



**本刊訊** EE池子裏的人，祇需要在定向職業有至少六個月的工作經驗（之前是1年），那麼就能觸發技工類和優才類的省提名抽取條件。

之前苦等一年不復存在，以後祇要6個月即可！具體來說，優才新增政策為：候選人祇需證明在定向職位中有至少6個月的工作經驗，即可在指定的抽籤中獲得邀請。而對於技工類來說，在滿足一年技工類工作的條件前提下，有六個月在抽取的定向崗位工作，即可觸發抽取！也是放寬了限制。EE其實一直都是這樣要求的，而如今省提名政策也跟上了！讓廣大申請人都拓寬了思路！也不用擔心之前累積的工作經驗會浪費，因為在新的觸發條件下，之前的工作經驗也是用得上的！在這個7月，省提名多個項目接連放寬要求。在本月初，省提名就放寬了護士類項目申請要求，護士不需要提供本科學位證明。緊缺職業類別，行業數量也從22個增加到56個，幾乎翻了一倍。安省看來是真的急了，缺人缺移民，一步步的進入搶人模式！申請人就算EE高分望而却步，那也不要慌，說不定你就可以觸發省提名的條件了！

來源：多咨處諮詢



**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

### 新市 Upper Canada Mall 对面 3 房 3 卫全新层叠镇屋! 近 1500 呎 + 天台花园! 楼花转让价 \$89 万 9!

【項目名稱】Glenway Urban Towns  
【路口】Bathurst St / Davis Dr W  
【號碼】Block 10 unit 220  
【地址】22 Lytham Green Circ  
【建商】Andrin Homes  
【面積】1485 SqFt + 天台花園  
【房間】3 【衛浴】3  
【車位】1 地下車位  
【管理費】199.95/月 + 車位 39.95/月  
【Occupancy】2024/ 11/ 28



Glenway Urban Towns 位于 Newmarket, Yonge 街以西, Bathurst St & Davis Dr W 的路口, 整個社區為背靠背及疊式鎮屋, 樓花轉讓單位為 3 房 3 衛上層層疊鎮屋, 轉角單位, 絕佳採光, 帶大型頂層花園露臺和車位。9 呎層高, 複合式木地板, 橡木樓梯, 開放式現代化廚房配有大型中島臺連接早餐臺, 花崗岩臺面, 開發商贈送 6 件套電器套裝, 冰箱上方加深櫥櫃; 衛生間均為花崗岩臺面, 主臥帶 4 件套現代化衛浴間和大型步入式衣櫥。所有房間均格局方正, 開關明亮。  
Occupancy 期間允許出租, 開發商封頂費 \$7500。  
絕對是優質的上車盤! 數分鐘至公園, 學校, 醫院, 購物, 餐飲等便利生活設施; 臨近自然保護區, 購物中心, 404 高速, Go Train 火車站。

### 市中心 Dundas/Simcoe 地鐵盤! Artists' Alley Condos—Studio 單元樓花轉讓! 舉步地鐵, 多大 / OCAD! 轉讓價 \$39 萬 9!



【大樓】Artists' Alley Condos  
【地址】Studio -234 Simcoe St  
【路口】Dundas / Simcoe St  
【面積】360 呎  
【朝向】朝東

多倫多市中心 Dundas / Simcoe St 絕佳位置, 中層 studio 單位樓花轉讓!  
大樓已經建成, 2024 年 8 月 16 號可拿鑰匙。  
朝東向單位, 360 呎室內面積。光滑天頂, LVT 地板, 廚房現代廚櫃帶 Valance Lighting, Quartz 檯面和 嵌入式廚房電器。四件套衛浴間, 完全滿足日常所需。  
樓盤所在位置極其優越, 步行 1 分鐘到 OCAD, 步行 4 分鐘到地鐵站! 公共交通便利! 舉步多倫多大學主校區。處於多倫多市中心核心地區, 金融中心, 娛樂區, CN Tower 都在你視野裏! 性價比極好, 是非常難得的生活交通均便利舒適的樓盤。



## 選擇比努力更重要 好平台是成功的一半

【歷史悠久】  
公司成立18年以, 以專業、全面、負責的服務著稱

【資源平台化】  
擁有保險、投資、教育基金等多種產品線, 並代理市場絕大部分保險品牌, 擁有4大保險公司Manulife/Sun Life/Canada Life/ Equitable Life的MGA總代理權。  
公司長期注重資源積累, 與稅務專家、資深會計/律師事務所、換匯公司及貸款公司等建立長期合作關係, 為您提供堅實的后援服務

【新人系統進階】  
公司定期組織LLQP考牌培訓、CSC考證集訓、新秀快速成長輔導班、稅務系統培訓等, 集業內眾多保險/投資/財稅等精英為新人提供經驗分享, 為您的事業保駕護航

【精英顧問培訓】  
邁達始終堅持——信任源自專業, 培養精英顧問將是未來競爭激烈市場中的核心競爭力, 提供CFP/CLU/CFA考試集訓營, 讓我們在奮鬥的路上, 與你同行

## 邁達金融



高端辦公環境 為專業加分



定期舉辦各類活動 助力經紀獲客



注重財、稅等能力培養 打造專業財務顧問

請扫码联系我们:



# 虛位以待

(647) 866-3953

joseph.lin@metrodirection.com

675 Cochrane Dr., Markham, ON L3R 0B8

## 如何合理配置分紅保險和重病保險？



有的人很認可分紅式保險的特點和好處，也能理解和接受它的缺點和不足，早就想購買一份分紅保險了：在獲得一份保障的同時也在延稅的基礎上積累一個可觀的財富來為將來準備一份豐厚的退休金，並兼顧財富的免稅傳承，但就是遲遲下不了決心採取行動，其中一個重要原因就是擔心將來在萬一遭遇失業、傷殘、或不幸患重病等異常情況下付款有壓力。今天，我們就來簡單談談對這些問題的解決辦法。

首先是失業的問題。如果你買的分紅保單并不大，每年祇是幾千元的保費，那麼，即使面臨短暫的失業，也不算是一個問題，因為我們每個家庭一般都會有一定的存款作為周轉和緩衝，必要時也可提取TFSA或RRSP來應急。但如果你計劃買一個較大的分紅保單，每年需要幾萬的投入，近幾年也能很輕鬆地付款，但又擔心將來在收入或生意不穩定時付款有困難，那麼，你就需要選擇那些短期現金價值較高的分紅保險，如Manulife Par、Sun Life的Sun Par Accumulator等。選擇短線現金價值高的分紅保險類型，可以讓投保人在早期付款過程中遇到資金周轉困難等情況時可自動採用Policy Loan的形式來暫付保費，待資金較鬆動時再及時補上，這樣可使保單更安全、付款更靈活。其次是傷殘的問題。如果您擔心萬一傷殘時付不起保費，您可以買一份傷殘保險，既可以在傷殘發生時取代您的收入，還可以在購買分紅保險時增加一個“傷殘免付保費”附加險(TDW)，這樣，萬一在發生完全傷殘的情況下，您的保費就可得到豁免。最後一個問題就是：萬一不幸患了重病怎麼辦？這除了應同時購買一份重病保險即C.I.I之外，真的是別無它法！這其實就是一個如何合理配置

分紅保險和重病保險的問題。俗語說：留得青山在，不怕沒柴燒！短暫的失業或傷殘都算不上是一個大問題；而萬一不幸身患重病、徹底喪失工作能力甚至獨立生活能力，那才是一個令人頭痛的大問題！這時，如果沒有一份重病保險來保護，那麼，在不幸發生時，不僅您的一切的理財計劃（包括所購買的分紅保險）不能如期進行，而且還可能連基本的生活開支都無法支付！所以，購買分紅保險一定要與購買重病保險有機結合、合理平衡。

以一個41歲、不吸煙的健康男性為例，如果他有\$2.8萬/年的預算來購買保險理財產品，而分紅式保險又是他最看重的必買產品，那麼，他可以把這\$2.8萬都用來購買分紅保險，以某一公司的20年保證付清的分紅保險為例，可以購買到的基本保額約為\$100萬；他也可以祇花\$20300來買約\$72萬的分紅保險，另花\$7700來買一份約\$25萬保額的、15年保證付清的重病保險（保障終身），也許，這樣的保險組合才更合理一些。但此類保終身的重病保險比較貴，買得多了會占用太多預算而大大減少對增值型的分紅保險的投入；買得少了又在關鍵年份起不到應有的保障作用，在年老時就更沒有多大意義了，所以，對這位投保人來說，也許下面的人壽重病保險組合才更合理：他可以用最少的投入建立起到65或75歲的人生關鍵年份的足够的重病保障，以便勻出最多的預算來購買增值型的分紅保險。例如，他可以用\$3000的年保費投入來購買一份約35萬保額的T-65重病保險，一直保障他到65歲，保費不變。相對於上面的終身重病保險方案，他每年減少了\$4700的投入，但保額却增加了\$10萬，這樣，他就以最少的投入在他最需要保障的65歲以前的人生關鍵年份擁有足够大的重病保障

（\$35萬）！雖然這是“消耗”型的重病保險，但它占用的資金最少，可以勻出最多的預算來購買一份保額更大的增值型的分紅保險：用剩下的\$2.5萬的預算購買完全相同的分紅保險，可以購買到的基本保額約為90萬！

以最低的投入建立起的足够的重病保險，不僅可以保護他的收入和家庭財政，而且還可“掩護”他的分紅保險“勇往直前”，不會因他萬一患重病而斷單；花在重病保險方面的保費較少就能讓他有更多的錢來投入到可以不斷增值的分紅保險上，使他將來有更多的回報和退休收入或更多的可免稅傳承的財富。它唯一的缺點就是：65歲以後就不再具有重病保障了。但到了那時，分紅保險早已付清，已不需要重病保險的保護了；另外，孩子們已長大成人，房貸等債務也基本付清，責任和負擔將明顯減輕，所以，那時保險的保障功能已不是很重要了。再加上分紅保單中的現金值經過20多年的時間也長上來了，那時已長成足够大、而且還在不斷增長的現金值可以在某種程度上取代重病保險的功能，在不幸患重病等緊急情況下可用作應急周轉資金。所以，這應該是一個更加合理的分紅保險和重病保險的組合方案。

（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）

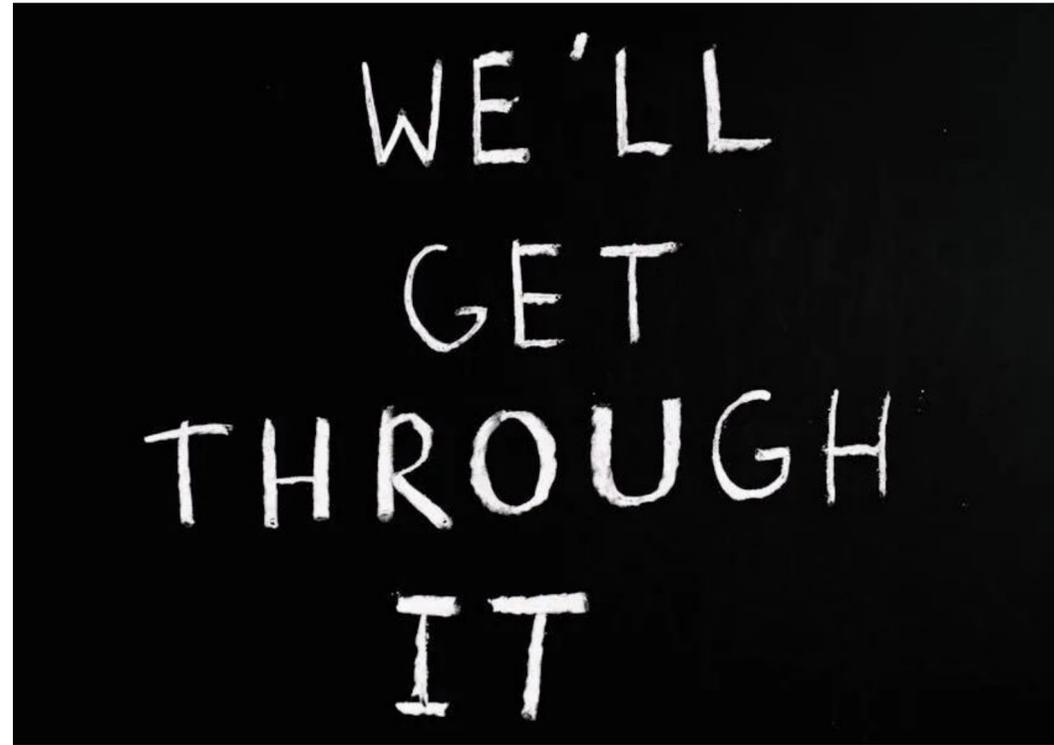


馬新明  
Max Ma

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

## 降至 4.5%，然後呢



上周，加拿大央行將隔夜貸款利率下調了25個基點至4.5%，這是今年第二次降息。央行表示，加拿大經濟增長有所回升，但仍低於長期潛力，且經濟疲軟主要體現在家庭消費和房地產市場上，勞動力市場也在疲軟。

儘管央行預計今年晚些時候和2025年經濟增長將會加快，過剩的供給量將繼續對通脹產生下行壓力，被擱置的買家或將回歸市場，然後會在秋季有一波更強勁的買家需求。同時，過去幾個月主要市場中急需的庫存有所增加，為買家提供了更多的選擇。除了更低的利率外，這也可能鼓勵更多買家在不久的將來重新進入市場。

祇有利率繼續下降，才能使房地產市場再次活躍起來，最近連續兩次幅度并不很大的降息，我們已經看到了商業地產的好消息。商業地產 (CRE) 的回報指標正在改善，與其他資產類別相比，我們預計這將進一步激發投資者的興趣和資本分配到CRE中。

在過去的兩年裏，我們一直處於一個非常不確定的利率環境中。第二次降息無疑顯示了央行對通脹數據的信心，並強化了我們終於進入了一個不同利率制度的事實。

經濟學家預測，到明年年底，關鍵利率將達到3%。6月的利率決議後，通脹數據超預期升溫。雖然下一份報告顯示總體通脹放緩，但三個月移動平均的核

心指標加速至2.91%。這可能會讓一些政策制定者猶豫不決。

Anyway，現在的局勢是：利率，降或者不降，壓力依然，不增不減；市場，回暖或者不回暖，觀望者居多，不來不去；通脹，數據指標在預期或者超預期，決策者風險還在，不悲不喜……房市場還是前所未有的tough，這讓我很自然地想起了大家都喜愛的一首詩：

你見，或者不見我。我就在那裏，不悲不喜。

你念，或者不念我。情就在那裏，不來不去。

你愛，或者不愛我，愛就在那裏，不增不減。

你跟，或者不跟我。我的手就在你的手裏，不捨不棄。

來我懷裏，或者，讓我住進你的心裏。默然相愛，寂靜喜歡

這首詩在初讀時祇覺得詩人的浪漫和堅忍，再讀時方解詩中意境，詩人在寫這首詩時該是多麼無奈的自我安慰啊，用在今天大家對房市場投資的這種離去時不捨和觀望時無奈的心情很是貼切……

經歷挫折磨難應該算是人生的常態，就應該不悲不喜不捨不棄，默然寂靜才是最高級的狀態，任何的抱怨，憤恨都徒增焦躁和消極，祇有在安安靜靜中才可以做一個純簡的人。

也許是年齡的問題，最近這一年我越來越把社交關係看得淡且輕了，我祇喜歡有一個能容納自己的環境，找回自己，接納自己，安撫自己……安寧靜謐，自由自在是一種很舒適的生存體驗……

每個人都有各種的生存壓力，壓力從何而起不見得就很清晰，應該是樁樁件件的累積，崩潰和沉重都是消極的情懷，完全沒用。生活還要繼續，所以祇能在沉默中不悲不喜，在沉默中不急不躁，在沉默中不捨不棄……，做到了這些，事後再回憶當時如何克服崩潰的時候會長舒一口氣，無限感慨地說給自己：我敬佩你！

有一種小企業融資貸款 (Small Business Loan) 是來自聯邦政府的援助和擔保，而且是無需使用個人任何資產作為抵押。主要目的就是幫助企業來購買，安裝，改造現代化企業的設備和其他固定資產。生意種類不限，任何生意均可，無論購買還是租賃；無論新移民還是老移民，也包括已經經營的生意想要擴建等等。由企業主與政府方共同分擔財務風險 (加拿大政府將擔保75% 的違約貸款，貸款人擔保25%) 生意和物業，最高100萬；生意和租約，最高50萬，利率現在是Prime +3%，是隨着銀行利率升浮的開放式貸款。請聯系我們：647-296-5823



Halen D. Zhao  
647.296.5823  
dongxi Zhao@gmail.com



# “第三屆全球校友峰會·人工智能與未來教育論壇”圓滿舉行

本刊訊

為了分享AI教育領域的探討體會和實踐經驗，促進教育從業者、研究人員和技術專家之間的交流與合作，“人工智能與未來教育論壇”於7月27日在多倫多成功舉行。此次論壇是“2024年第三屆全球校友峰會”年度系列活動之一。

“人工智能與未來教育論壇”的舉行引起了極大轟動，論壇匯聚了教育專家、AI技術專家以及教育領域的從業者，共同探討AI技術在教育中的應用和未來發展方向。論壇的主題涵蓋了廣泛的

議題，包括AI技術在教育中的應用、AI驅動的個性化學習、通過AI實現個性化教育、AI在教育評估中的作用，以及AI輔助學習平臺的開發與應用。

愛捷爾學院 (Agile Preparatory Academy) 的聯合創始人兼執行董事Joy Yuan首先在論壇上分享了她對AI與未來教育的見解。她談到，AI技術正在迅速改變教育的面貌，通過數據分析和智能算法，教育工作者可以更好地了解學生的需求，提供更加個性化的教育服務。她強調，AI不僅是一個工具，更是一種革命性的力



量，能够幫助教育系統變得更加靈活和高效。

接着，愛捷爾學院的聯合創始人兼CEO John Dong從AI與教育實踐的角度，詳細分享了在愛捷爾學院學習平臺中如何實際應用AI技術的案例。他介紹了幾個關鍵技術，包括：

學習路徑推薦：通過分析學生的學習數據，AI可以為每個學生定制個性化的學習路徑，確保每個學生都能在適合自己的節奏中學習。

智能反饋與評估：AI系統可以實時分析學生的作業和考試成績，

提供詳細的反饋，幫助學生了解自己的學習進度和需要改進的地方。

學習行為分析：通過分析學生的學習行為數據，AI可以識別出學生的學習習慣和偏好，幫助教師更好地了解學生，並提供針對性的教學支持。

John Dong還分享了一些具體的成功案例，這些案例展示了AI技術如何在愛捷爾學院的學習平臺上幫助學生實現個性化學習、提升學習效果。

論壇非常榮幸地邀請到了一批在教育領域深耕多年的杰出特邀嘉賓，他們在論壇上分享了他們

的專業見解和經驗。多倫多都市大學 (Toronto Metropolitan University) 工程學教授Jeff Xi通過視頻發言，作為工程學院教授，奚教授結合他在教學中應用AI技術的研究，舉了兩個案例，包括通過人工智能的圖像識別方法進行人的動作行為識別和控制跟蹤。

約克大學 (York University) 統計學教授Steven Wang在論壇上也發表了演講。他的研究重點是機器學習、數據挖掘及大數據應用，王教授在分析大型複雜數據集以及開發數據挖掘和機器學習算法方面擁有豐富的經驗。他談到了人工智能在個性化應用中的場景，並強調

最好的科技手段就是最適合你的。

湖首大學 (Lakehead University) 生物工程教授秦文勝結合他在教學中的應用和思考，強調AI每天都在改變我們的教學方式。他指出，AI應用於教育，本身就是對傳統教育的一種強有力的促進作用，我們的教育必須改變，以適應時代的變化。

資深教育專家、Appleby College招生官吳一勤老師在論壇上發表了關於AI時代對教育界影響的演講。他指出，教育部門應該重寫教育大綱，因為許多現行教學大綱已經跟不上AI時代的發展。他認為，與其制定政策來規範學生在學



習中應用AI的程度和防止作弊，不如鼓勵學生如何正確、有效地使用AI。在AI時代，學校和家長應該更加關注學生的心理健康。

美國大學領導力協會中國區合伙人、昆山杜克大學籌備組原常務副組長江冰教授用三個案例和一個故事講述了AI在教育領域的應用和啟發。江教授特別強調，在目前的AI時代，我們要探討AI無法完成的事情，並在AI技術迅猛發展時保持批判性思維。

全球校友峰會加拿大委員會主席張志立代表主辦方，歡迎嘉賓和各位出席“人工智能與未來教育論壇”，共同探討AI與教育的前沿話題。

論壇由全球校友峰會加拿大委員會秘書長袁大偉主持。

論壇得到了與會的教育界人士、AI技術專家、學生和家長代表的一致好評，反響熱烈。與會者紛紛表示，此次論壇為教育和AI技術的融合提供了寶貴的交流平臺，期待未來有更多這樣的機會共同探討和推動AI在教育中的應用與發展。

來源：主辦方提供圖文

# 2024 加拿大安徽同鄉會 “迎奧運嘉年華夏季聯歡會” 圓滿成功

本刊訊

2024年7月28日，在夏日的陽光和涼爽的微風中，加拿大安徽同鄉會在Richmond Green Sports Centre and Park舉辦了盛大的“2024加拿大安徽同鄉會迎奧運嘉年華夏季聯歡會”。活動現場布置精美，氣氛熱烈，吸引了來自多倫多及周邊地區的眾多安徽籍老鄉及家屬參與。

活動在上午11點正式開始，由副會長童立、曹穎和秘書長汪明明共同主持，他們熱情歡迎大家的到來，回顧了以往的精彩活動，並介紹了本次活動的豐富內容以及理事會成員的無私奉獻。

接着，張神樹會長致辭，感謝所有參與者的積極參與和義工們的

辛勤付出，并向老鄉們介紹了同鄉會執委會全體成員。他表示，這次聚會讓老朋友重聚，新朋友相識，大家感受到安徽同鄉會這個大家庭的溫馨與活力。特別感謝古井貢酒、長江金融、名門金宴、GSGlobal和道實集團等贊助商的慷慨支持，他們不僅為活動增添了光彩，也為同鄉會成員帶來了豐厚的獎品和美味的佳肴。

活動內容豐富多彩，包括文藝表演、趣味運動會和美食分享等環節。由老鄉李靜帶來的獨唱《合而為一》拉開了序幕。

副會長劉心怡為大家表演了一首黃梅戲著名曲目《桃花扇》中的《黃鶯樹上聲聲唱》，贏得了觀眾的熱烈掌聲。

安徽同鄉會的品牌標杆合唱團



在Angla老師的指揮下演唱了《光陰的故事》和《一路生花》。

隨後，舞蹈隊的Mary老師帶領大家在樹蔭下學習蒙古舞的基本動作，教大家通過蒙古舞的擡肩、採肩等動作來鍛煉肩背，解決現代人用電腦，手機太多而引起的肩頸問題。而舞蹈隊的姐妹們帶領大家一起演繹的蒙古舞版《科目三》，讓活動掀起了一個高潮。此次活動特別關懷75歲以上的老人家，張會長為每位長者頒發了由名門金宴提供的精美禮物。這一舉動不僅讓長者們感受到了特別的關愛，也贏得了全場的熱烈掌聲。值得一提的是，活動中最年長的參與者是89歲的老鄉，而最年輕的則是一位僅5個月大的嬰兒，這充分

體現了活動的包容性和親和力。

大合照記錄了一年一度的夏季活動盛典，燦爛的陽光和每個人臉上的笑容都被相機凝固成最美的時光。午餐時間提供的美食佳肴和清涼飲品，除了活動預定的餐食，郝小萍老師帶來了自己做的瀨豬耳，Grace Li和Judy Meng精心準備了

水果拼盤，還有老鄉拿出自己的絕活帶來了油爆大蝦、涼皮等，讓大家大快朵頤，享受美味與快樂。

飯後，迎來了大家期待已久的獎品環節，驚喜與笑聲灑滿了整個活動現場。感謝古井貢酒、長江金融和名門金宴提供的豐厚禮品，使得遊戲得勝者滿載而歸。同時，我



們也期待更多老鄉企業能借此機會宣傳業務，擴大影響。

下午的趣味運動會環節充滿了歡樂與挑戰，簡直讓人樂開懷。活動項目五花八門，包括讓人捧腹的體操比賽——鑽呼啦圈，大家笑聲不斷。

排球賽的“拯救同伴”環節則考驗大家的默契和反應力，充滿了驚喜和歡呼。

籃球賽中的抬球傳遞遊戲更是熱鬧非凡，參賽者們在笑聲中配合默契，展現了非凡的技巧和團隊精神。

最後的田徑接力賽將氣氛推向高潮，大家用全力奔跑，歡呼聲此起彼伏。這些活動不僅讓大家盡情放鬆，也充分展現了老鄉們的團結和活力。

整個活動在下午4點圓滿結束，參與者們意猶未盡，期待明年的夏日聚會再次相聚。此次活動不僅加強了社區成員之間的聯繫，更展示了安徽文化的豐富多樣性和同鄉會的强大凝聚力。

活動的成功舉辦離不開各方的大力支持和無私奉獻。特別感謝所有義工的辛勤付出，從前期籌備到現場服務，無不體現出安徽同鄉會的凝聚力和協作精神。每一位參與者都在這次聚會上感受到家的溫暖和友誼的力量。

加拿大安徽同鄉會熱切期待著未來更多的文化和體育活動，為社區成員提供更多交流和互動的機會，共同譜寫美好的未來篇章。

來源：加拿大安徽同鄉會提供圖文

# myWorld Canada 商業聯誼促進本地經濟繁榮

## 本刊訊

為建立商家及社區消費者之間關係的一項《myWorld 商業交流聯誼會》活動於7月25日下午在列治文山市The Club Hall舉行。本次活動特別邀請The Justin Poy Agency總裁兼創意總監Justin Poy作專題演講分享了他對企業品牌和忠誠度的寶貴見解。參加本次活動的嘉賓還包括：列治文山市市議員邵浩然 (Michael Shiu)、旺市市議員Mario Racco、前旺市

議員楊士婷(Sandra Yeung Racco 萬錦教育委員會主席林勁浩 (Ron LYNN)，以及贊助商、消費者以及媒體等逾50人參加。

本次聯誼活動旨在提振本地商業，並為消費者提供日常購物的可觀優惠。這項計劃由全球領先的忠誠獎勵計劃 myWorld 推動，通過鼓勵消費者在本地購物並將資金留在社區內，從而強化當地經濟。

The Justin Poy Agency總裁兼創意總監 Justin Poy作專題演講，分享了他對企業品牌和忠誠度



的寶貴見解忠誠度計劃本質上是使用吸引客戶群的激勵措施獎勵客戶的計劃。那是第一個忠誠 第二部分是弄清楚如何將該資訊傳達給程式適合 說服客戶執行將產生重複的操作。

主講嘉賓-The Justin Poy Agency總裁兼創意總監 伍雋雄 (Justin Poy) 用透過銀幕上放映的幻燈片發表演講，他首先說明廣告和營銷什麼區別？他表示，營銷是定義您的產品、識別您的客戶群並確定您的產品如何滿足客戶需求的過程。

而廣告是說服特定客戶執行的藝術。至於為什麼任何公司都想要一個忠誠度計劃？伍雋雄表示因為我們從來不想為接觸同一個客戶而付錢，它是介紹新產品的絕佳工具，並且你辛苦賺來的錢來獲得一個服務-為嘗試未經測試的新服務提供獎勵客戶，贏得他們的信任並留住他們。透過忠誠度與客戶溝通很多成本程式 它為具有協同作用的公司之間的交叉授粉創造了巨大的機會。

敗？伍雋雄解說那是下面幾點原因：

1. 它與您的業務目標不一致
2. 它有不吸引人的回報
3. 它未能建立品牌知名度
4. 溝通差，維護不善
5. 它不會為你的品牌增加價值
6. 它未能讓客戶興奮
7. 太過複雜

負責此次商業聯誼活動統籌 Sara Yang表示，本次聯誼活動旨在提振本地商業，並為消費者提供

日常購物的可觀優惠。這項計劃由全球領先的忠誠獎勵計劃myWorld推動，通過鼓勵消費者在本地購物並將資金留在社區內，從而強化當地經濟。

Sara Yang強調指出myWorld對本地商家的好處：

- 吸引更多顧客：提升曝光度，吸引希望省錢並賺取購物積分的新顧客；增加銷售額；鼓勵回頭客來累積和兌換積分，促進重複消費；
- 加強社區聯系：與本地顧客建立更強的關係，培養忠誠的顧客群體；



營銷支持：受惠於社區範圍內的廣泛及高強度營銷推廣，提升獎勵計劃以及參與企業的知名度。

在談到對社區有哪些好處時，Sara說到：“節省開支：消費者在他們喜愛的本地商家購物時，可以獲得現金回贈和購物積分；支持本地經濟：資金在社區內流通，促進本地經濟增長；享受獨家優惠：獲得祇有通過忠誠顧客獎勵計劃才能享受的獨有優惠和獎勵；提升社區精神：通過支持本地企業和參與社

區活動來加強社區聯系。”

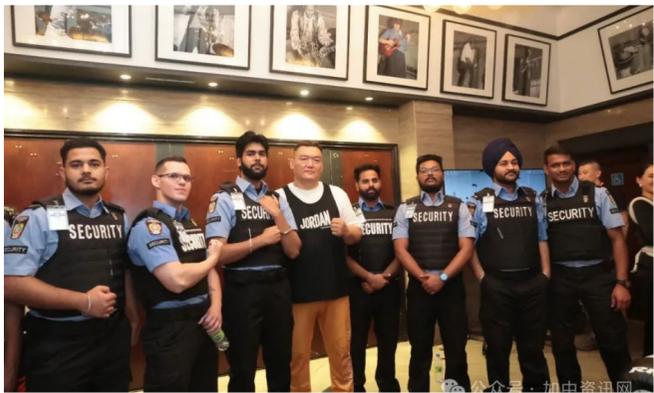
活動接近尾聲時，Sara真誠地表示：我們誠邀所有本地商家和居民一起參與這個社區項目，共同成為這場激動人心活動的一分子。讓我們攜手合作，創造充滿活力和繁榮的本地經濟，令每一個人都受惠。

楓華傳媒集團 梁曉敏 攝影報道  
部分圖片由主辦方提供

# 半回合 KO 對手！張君龍復出首戰告捷

**本刊訊** 重量級拳手的黃金年齡，拳法迅捷凶狠，腳步靈活多變，且經驗豐富。不過擁有身高和力量優勢的張君龍在度過短暫的試探期之後連續重拳出擊，僅用半回合便KO擊倒對手，強勢回歸拳壇。

正如吉米·瓦爾瓦諾所言，“我呼呀你們所有人，享受你們的生活，每天都要花一些時間歡笑、思考，讓自己的情感流露，每天都要充滿激情。”在我們前進的道路上，每一步都離不開這份對生活的熱愛和對夢想的執著追求。儘管面臨無數挑戰，我們從未放棄，因為我們知道，真正重



要的東西永遠無法被奪走。

自從上次比賽後，張君龍和他的團隊一直承受着巨大的壓力與爭議。面對質疑，他們始終保持信念，不斷堅持訓練。20個月的漫長等待中，張君龍從未停止鍛煉，他的堅韌與不懈追求終於在這場比賽中開花結果。

張君龍的強勢回歸，充分展現了他卓越的拳擊素質和堅韌不拔的精神。他在短短半回合內以出色的技術和力量擊敗對手，再次證明了自己在拳壇上的實力與地位。這場勝利不僅是對本人努力的肯定，也是對他團

隊默默付出的最好回報。

張君龍的團隊表示，這次勝利祇是一個開始，未來他們將繼續努力，力爭取得更多輝煌的成績。張君龍本人也在賽後表示：“感謝支持我的每一個人，這場勝利是我們共同努力的結果。未來我會更加努力，不辜負大家的期望。”

此次比賽的勝利，不僅讓張君龍重回巔峰，也讓他支持者們倍感欣慰。相信未來的比賽中，張君龍將繼續以強者姿態，書寫更多屬於他的輝煌篇章。

# 誦讀經典 傳承文化

## ——加拿大第二屆高校杯朗誦大賽將於10月5日舉行

**本刊訊** 誦讀經典，傳承文化！繼2023年第一屆“高校杯”朗誦大賽成功舉辦，誦讀活動在高校社區正蓬勃開展。為了進一步豐富高校學子的文化生活，激發校友二代學習中華傳統文化的熱情，由“建天金融家族辦公室”冠名贊助，加拿大朗誦藝術團、高原聲音朗誦藝術院、加拿大中國高校校友會會長群、西安外國語大學加拿大校友會聯合主辦的“加拿大第二屆高校杯朗誦大賽”將於10月5日舉行。

7月28日在萬錦RIFO 會議中心成功舉行新聞發布會。出席發布會的嘉賓有萬錦市副市長陳國治、萬錦市區域議員何胡景先生，以及眾多高校社團加中校友商業聯盟執行長馮建德、加拿大中國高校校友會聯合會會長趙長春、加中經貿文化交流協會理事長黃智勇、加拿大校友藝術團團長陳漢君、加拿大華人同鄉會聯合總會共同主席黃嵐、加拿大高校文學社副社長王月祥、加拿大圖騰攝影協會會長何曉宇、加拿大世旗文化交流協會副會長Jenny Gao，以及媒體界人士五十餘人參加了新聞發布會。

主辦方之一加拿大朗誦藝術團執行團長兼總導演、TRENT 大學劉漢威教授介紹了大賽組織和準備情況，她說：“目前已有五十多位選手報名參賽，這屆大賽與去年不同，由線上改到了線下，選手們將不再是面對屏幕中的自己，而是面對評委、面對觀眾，將會有更好的誦讀體驗和參賽氛

圍，這屆大賽將繼續聘請高水平的專業評委。朗誦大賽頒獎典禮暨新年詩誦會將於12月28日在新動力演播大廳隆重舉行，屆時不僅是頒獎，更將為觀眾奉獻一臺高質量的精彩晚會。”

“母語是不滅的鄉愁”劉教授動情地說，“為此這屆朗誦大賽增加了童年組和青少年組，以鼓勵華人二代學習中文和中華傳統文化。”

另外三位主辦單位代表也分別介紹了各自單位的工作。

高原老師是著名的播音朗誦藝術家，“高原聲音朗誦藝術院”是安省最具影響力的誦讀培訓機構，“高原聲音”發揮技術和專業優勢，為朗誦大賽提供了強有力的學術支持，高原老師於7月19日已經為參賽選手做了“如何選擇參賽作品”的專題講座，並將於9月上旬為參賽選手做作品輔導。

加拿大中國高校校友會聯合會秘書長副會長、加拿大中國高校校友會“會長群負責人”柳元宗先生熱心高校社區公益事業，在華人社區有很高的威望和影響力，為高校社區蓬勃發展的各項文體活動做出了巨大的貢獻。他在由134個校友會組成的高校校友會“會長群”積極呼呀校友們踴躍參加朗誦比賽，也積極向企業宣傳朗誦大賽，為大賽獲得資金支持。

作為第一屆朗誦大賽的策劃者和發起人，西安外國語大學加拿大校友會會長王先明回顧了三家主辦單位優勢互補、精誠合作的成功經歷。他尤其表示，在經濟不好的情況下，依然有多家企業對大賽進行資金贊助，表



示衷心的感謝！

萬錦市副市長陳國治一周前剛才中國回來，他在致辭中強調指出：“中國現在發展很好，學好中文很有作用，朗誦大賽的舉辦對提高華人學習中華傳統文化和加拿大多元文化的發展很有意義。”

萬錦市區域議員何胡景發表致辭：“我曾參加第一屆朗誦大賽新聞發布會，現在看到第二屆朗誦大賽繼續舉辦很高興，希望本屆大賽能吸納其他語種的參賽選手，包括方言朗誦。”

評委代表周雋老師曾是全國普通話考級委員會考官、中國音樂學院戲劇系講師。她說：去年作為評委非常享受整個比賽的過程，希望大家積極參賽，這將是一場難忘的體驗。朗誦大賽將成為加拿大的朗誦標杆，並一直繼續下去。她還有一個更加久美好的期待：她希望能夠申請做第二屆大賽的義工。

冠軍贊助“建天金融家族辦公室”CEO崔建天院士說：自己小時候就很羨慕那些會朗誦會表演的孩子，這次對朗誦大賽的支持，既是情懷也是緣分。

建天金融家族辦公室Co-Founder 王慧女士能歌善舞，能寫會道，她非常有趣地說自己是“金融界最文藝，文藝界最金融”的一位。

鑽石贊助“金成財稅”Emily Lin 在國內陪孩子參加中央電視臺的朗誦大賽，也專門發來賀信。她的孩子這次獲得了比賽金獎，表示回加拿大後將參加“高校杯”青少年組比賽。

黃金贊助“宏瑞金融”宋冰艷女士也是愛心人士，第一屆既是贊助商也是參賽選手。

黃金贊助“Blossom Leaf豐業法律自助服務平臺”葉旺春律師講話時說，語言是很重要的工具，

因此他們創立了法律自助服務平臺，以幫助大家克服因語言不通而帶來的困難。

“豐源工程”馮建德總裁很幽默地說：說話確實很重要，要會講話才能把合同拿到手。

CANADIAN BUSINESS SKILLS COLLEGE OF TECHNOLOGY 負責人HELEN也來電祝賀。

VIVA家居是一家實力雄厚的家居、燈飾公司，多次為朗誦活動提供禮品支持。

加中校友商業聯盟執行長馮建德、加拿大中國高校校友會聯合會會長趙長春、加中經貿文化交流協會理事長黃智勇、加拿大校友藝術團團長陳漢君分別致辭。

加拿大華人同鄉會聯合總會共同主席黃嵐、加拿大高校文學社副社長王月祥致辭。

加拿大圖騰攝影協會會長何曉宇、加拿大世旗文化交流協會副會長Jenny Gao致辭。

本次大賽的協辦單位“星辰語藝”、“東湖學堂”和“奧羅拉國際學校”都是兒童中文教育機構，也表達了對朗誦大賽的支持。

參賽選手代表蘇州大學加拿大校友會喬千禾會長、義工代表電子科技大學加拿大校友會杜鬆波會長也都上臺發言，表示要認真參賽和努力為大賽做好義工工作。

與會嘉賓對朗誦大賽幫助大家學習中國傳統文化的作用予以肯定，也對大賽的舉辦表示祝賀和支持。

本次新聞發布會由優秀主持人晨星主持，她也是協辦單位“星辰語藝”負責人。

朗誦大賽報名正在進行，歡迎報名。

來源：主辦方提供圖文  
江淮撰文、韓鬆攝影

# 加拿大留學生移民所需的 EE 分數又降了！ 5000 人受邀！



### 本刊訊

目前，EE候選池內還有，12,455 名501-600分的候選人。

建議想移民的留學生們，保持積極的心態盡早入池！

### 什麼是 EE？

作為門檻相對較低、辦理速度快的移民通道，Express Entry (快速通道，簡稱EE)一直在留學生中擁有着很高的人氣。

Express Entry是2015年1月1日起執行的一種新的在線申請系統，任何人滿足一定條件後，都可以申請快速

通道移民。

### 515 分什麼概念呢？

A：假如你是一名超級普通的中國留學生，不滿30歲，加拿大大學本科畢業，加拿大一年工作經驗，那G類雅思考到7、7.5、7、7=442。

稍微突破一點的話：7、8、7、7=462。

B：如果你除了大學本科證之外，還有一個college的certificate，不滿30歲，加拿大一年工作經驗。那恭喜你，運氣不錯。

你的G類雅思考到6.5、6、7、6.5=452；考到7、6、7、6.5=460。

如果有2年工作經驗，自行再+13分即可。

C：如果你是一名研究生，不滿30歲，加拿大一年工作經驗，那G類雅思考到6.5、6、6.5、6.5=451。

IRCC官網算分工具：  
<http://www.cic.gc.ca/english/immigrate/skilled/crs-tool.asp>

來源：加國移民圈

# 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

# 70 萬朵向日葵開了！金色田野蔓延天邊！ 多倫多這幾個向日葵農場開啓夏日狂歡！

### 本刊訊

每年的七月中旬至八月中、下旬都是向日葵盛放的季節！Helen Keller 曾說過無論有多少烏雲遮蔽了天空，向日葵依然朝向陽光，這是一種希望的象徵。向日葵的話語是沉默的愛，代表了對生活美好的無比憧憬和鑒定的信念。

所以向日葵一直是小編最喜歡的花，喜歡那看起來就充滿笑意的巨大花朵，也喜歡那金燦燦無比絢爛的顏色。一顆顆花盤如同太陽的鏡像，永遠追隨着光明的方向。又到了一年一度向日葵盛放的季節。各個農場裏無盡的金色花海又讓人們陷進唯美和浪漫的海洋之中！

大多倫多這9個農場的向日葵花開了，開始拍照吧！

### 馬卡姆的向日葵田

時間：2024 年 7 月 31 日星期三 開幕

地址：10378 ON-48, Markham, ON

這座位于多倫多附近的夢幻向日葵農場占地超過20英畝，種植有超過 400,000 株向日葵。

馬卡姆的向日葵田讓您漫步在金色花海中，享受神奇的夏日體驗。這裏是拍照和享受新鮮空氣的絕佳地點。您可以在田野中度過無限長的時間。

沉浸在花海裏做一場酣暢淋漓的白日夢，拍下完美的夏日照片！

價格：普通入場費 7.53 加元以上

### 迪克西果園

時間：2024 年 8 月 17 日開幕

地址：14309 Dixie Rd., Inglewood, ON

迪克西果園距離多倫多不到一小時車程，是一個賞向日葵的好去處。該農場於八月中旬開放，這裏盛開着無盡的金色花朵。

您必須購買門票才能參觀農場，這裏不祇能拍照，根據您參觀的時間，您還可以乘坐拖拉機和馬車、玩玉米迷宮、玩稻草跳躍、觀賞農場動物等等。

您還可以逛逛市場，那裏有烘焙食品和其他特色食品，包括果醬、蜂蜜、楓糖漿、糖蘋果、爆米花、餡餅、餅乾、意式冰淇淋、禮品和蠟燭。

### 坎貝爾十字農場

時間：2024 年 8 月 1 日至 31 日

地址：3634 King St., Inglewood, ON

在多倫多郊外的這個農場，你可以走進向日葵夢鄉。目的地距離多倫多 30 分鐘車程，在向日葵節

上，你將沉浸在金色的天堂中。

您會發現這片夢幻之地，30 英畝的土地上種植了 700,000 株向日葵。

整個季節都會舉辦很多活動，包括剪下自己的花朵、向日葵野餐、向日葵瑜伽、繪畫之夜和花卉工作坊。農場有一輛西瓜三明治餐車，你可以在那裏品嚐“著名”的西瓜三明治，或者在周五至周日享用木烤披薩。你還可以嘗嘗招牌西瓜檸檬水和冰淇淋。

價格：普通入場成人每人 13.25 加元

### 戴維斯家庭農場

時間：2024 年 7 月 27 日至 8 月 18 日

地址：15770 Mountainview Rd., Caledon East, ON

戴維斯家庭農場是安大略省最大的向日葵田之一，您可以步行 3 公里穿過夢幻之地。

向日葵節於 7 月和 8 月舉行，您可以欣賞 60 萬朵的鮮花。農場裏有獨特的動物、食品攤販等。

整個場地有多個拍照機會，其中包括一架可以彈奏的鋼琴。

該農場還將舉辦多項活動，包括向日葵晚會和田野野餐。

價格：成人每人 13.50 加元

### 平格爾農場

時間：截至 2024 年 8 月 31 日

地址：1805 Taunton Rd., Hampton, ON

如果您夢想體驗一場充滿向日葵的冒險，您可以前往平格爾農場參加花日。

活動設有三片花田，您可以漫步在向日葵、野花和薰衣草之間，享受神奇的體驗。

這裏的花壇總共有九英畝，種植了 30 多個品種的向日葵。花壇裏散落着各種各樣的道具，包括一個巨大的秋千和一架紫色的鋼琴。

該活動於七月和八月每周二至周日舉行。

您可以採摘向日葵帶回家，還可以採摘野花、薰衣草、漿果和豆類。

在您參觀期間，您可以順便去面包店和市場，那裏有各種烘焙食品、家居裝飾品等等。

### 非爾德斯通穀倉

時間：待公布

地址：7450 Middlebrook Rd., Elora, ON

想在多倫多附近來一次迷人的一日游嗎？您一定想去這片神奇的向日葵田。Fieldstone Barn 將重新帶來埃洛拉的向日葵，您可以漫步在黃色的天堂。



田野裏種植着各種各樣的向日葵，您可以在吊杆各處看到散落的道具，包括一個大秋千和一個巨大的相框。

農場還會有羊駝來訪，所以您可以和這些可愛的動物打招呼。

從這裏步行即可到達迷人的埃洛拉小鎮，這意味着您在結束向日葵探險之後可以探索這裏的商店和餐館。

### 布蘭特伍德農場

時間：選擇 2024 年 8 月 3 日至 11 日之間的日期

地址：251 Powerline Rd., Brantford, ON

這個向日葵農場距離多倫多大約一個半小時的車程，值得夏天來一趟。

您可以漫步在風景秀麗的連綿起伏的山丘上，欣賞成千上萬株向日葵。

向日葵節將於今年 8 月舉行，您可以乘坐馬車前往田野、森林小徑、露臺區、遊戲、4 英畝的切花田并親手採摘三朵向日葵帶回家插進自己的花瓶裏。

### 向日葵農場

時間：比弗頓開幕，林賽開幕，2024 年 8 月 29 日

地址：24430 Sideroad 17, BEAVERTON, ON, 347 Lindsay St S, LINDSAY, ON.

這個神奇的農場是“加拿大第一條也是唯一一條向日葵形狀的小徑”的所在地。農場位于比弗頓和林賽，是夏日一日游的絕佳去處。

您可以探索這片占地 20 英畝的田野，迷失在金色的花朵之中。

該農場整個季節都會舉辦多項活動，包括豪華野餐、市場、普拉提、花卉工作坊、繪畫之夜、車展等。

來源：狂野加拿大WildCanada



**NU STREAM | JOHOME**

**416-333-1111**

**想做团队就来新趋势地产**

**期待您的加入**

微信客服

admin@nustreamtoronto.com

NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

虚位以待

本刊訊

最近一段時間，新趨勢地產多倫多公司佳音不斷、捷報頻傳。除了旗下經紀們屢獲佳績外，新趨勢又添兩名新隊長，新增兩個新團隊！

**Knox 團隊**  
Knox Meng  
Knox 團隊隊長  
入行 11 年  
連續榮獲銷售冠軍大獎



個人簡介

90後隊長Knox Meng已擁有超過十一年的資深地產行業經驗，憑借其卓越的業績和專業能力，曾連續多年獲得知名品牌前公司白金大獎和銷售冠軍，Knox Meng在業內以其獨到的眼光、專業的談判技巧和深厚的市場理解能力聞名。

未來他希望吸引更多志同道合



**Helen 團隊**  
Helen Xu  
Helen 團隊隊長  
世界 500 強公司多年銷售經驗  
連年保持銷售業績前列

個人簡介

Helen帶着世界500強公司多年的銷售和團隊管理經驗，踏入地產行業，迅速以出色的銷售業績和專業的服務贏得了廣泛的客戶認可和支持。在地產領域的深耕細作中，Helen不僅展現了其卓越的個人能力，也憑借團隊的力量，創造了一次又一次的銷售佳績。

績。

今年，受到團隊中Flora隊長的大力推薦，Helen決定從第二季度開始，拓展新的領域，跳出自己的舒適區，成立自己的團隊。未來，會通過精心策劃的活動和周密的規劃，促進團隊成員的共同成長，旨在打造一個充滿活力、協作高效的工作環境。

在這個新的徵程上，Helen團隊誠意開放招募，希望吸引志同道合的地產同行加入。



**David 團隊**  
David Tao  
David 團隊隊長  
優秀引領成長  
人才培養、創新思維

個人簡介

“一片丹心育桃李”，說的正是David團隊隊長-David Tao，他曾在中國教育領域工作十多年，後“棄文從商”，幾經輾轉定居在加拿大。

作為團隊隊長，David深知實操經驗在個人成長中的價值，強調團隊成員首先需要具備強烈的進取心和對成功的渴望。他認為，這不僅是驅動個人不斷前進和接受挑戰的基礎，而且是潛在優秀隊員的核心品質。

與傳統觀點相反，David並不將技術或學術成就視為挑選團隊成員的首要條件。相反，他更加注重個體的特質和潛力，認為每個人的獨特價值和優勢在多元競爭的環境中尤為關鍵。他倡導，團隊成員不需全能，但應展現出獨特的個人特色和風格，使其在特定的任務或環境中能夠脫穎而出。因此，David尋找的團隊成員，是那些不僅渴望成功、勇于挑戰，還能通過培訓和實踐不斷成長，展現出獨特潛力的人。

通過這種方式，David Tao不僅強化了他的團隊文化，也確保每位成員都能在他們的職業道路上實現個人價值和職業發展。



**Flora 團隊**  
Flora Qu  
Flora 團隊隊長  
2023 團隊銷售 TOP ONE  
潜在客户識別與人才挖掘



個人簡介

擁有27年市場和銷售經驗的Flora Qu在尋找潜在客户和挖掘人才方面展現出非凡的洞察力，她總能準確地聚焦於最具價值的區域。

自2017年加盟新趨勢以來，Flora以其領導力帶領團隊不斷前進，確保了業務的全面發展，並建立了一個無縫連接、全方位服務的體系。

Flora擅長識別並培養人才，被衆多人視為發現和培養優秀地產經紀人才的領路人。她相信，每一個積極樂觀、樂於助人的個體都有成為卓越地產經紀的潛力。在她的引領下，Flora的團隊年復一年獲得了衆多團隊榮譽。

個人簡介

我的目標是讓每個團隊成員都成為可靠、專業的經紀人，而不僅僅滿足於良好的業績。

—Robin Yang

Robin團隊的成員雖然不多，但他們每個人都是行業中的璀璨新星，他們卓越的表現已經贏得了衆多客戶的高度讚譽。Robin Yang作為這個優秀團隊的領袖，他自信而專業。他以陽光般的性格和出色的口才而聞名，散發着自信和親和力。

Robin致力於塑造一個充滿志同道合的專業人士團隊，通過他的專業知識和經驗，激勵新加入的經紀人設定目標並迅速取得成功。

他強調，無論新手還是資深經紀人，培訓都至關重要，以確保他們持有正確的工作態度和深刻的房地產行業理解。

在房地產交易中，每一筆交易對家庭都至關重要，可能涉及他們的生活積蓄。因此，Robin特別強調，每位團隊成員都應該行事謹慎，他的目標是讓每個團隊成員都成為可靠、專業的經紀人，而不僅僅滿足於良好的業績。



**Noah 團隊**  
Noah Zhang  
Noah 團隊隊長  
專業培訓與市場定位  
實戰經驗與團隊成長

個人簡介

Noah Zhang領導的地產團隊以其獨特的洞察力和豐富的經驗著稱，在多倫多華人社區中特別突出。

自2003年移民加拿大後，Noah從通訊行業轉戰地產領域，自2013年以來迅速成為該行業的佼佼者。

他的團隊致力於打破地產新人的困境，提供專業培訓和支持，幫助他們在市場中找到自己的位置，無論是新手還是遇到挑戰的經驗老手。

Noah特別注重基礎教育和實戰經驗的結合，通過分享經驗、客戶資源和實戰技巧，鼓勵新隊員快速成長。他的領導和教導方法已經證明能幫助隊員成功轉化客戶需求，順利完成交易，確保團隊在不斷變化的市場中保持領先。

**Robin 團隊**  
Robin Yang  
Robin 團隊隊長  
陽光性格與高親和力  
出色口才 & 重視培訓



**Lesley 團隊**  
Lesley Li  
Lesley 團隊隊長  
市場洞察與人際溝通  
新人培養與領導力

個人簡介

Lesley Li在地產領域擁有豐富的經驗，擅長人際溝通，並對市場有着敏銳的洞察力。在她的引導下，團隊成員能夠發揮自己的專業技能，共同推進團隊的發展。

Lesley特別重視新人的培養，她的耐心和領導技巧使她成為了理想的導師，旨在幫助地產新人快速成長，提供更專業和高質量的服務。她的團隊以其專業能力和卓越的客戶服務，在

地產領域中創造了新的趨勢和標準，提升了行業內的服務水平。



**Fiona 團隊**  
Fiona Mu  
Fiona 團隊隊長  
畢業于白求恩醫科大學  
曾在德國拜耳公司  
擔任高級管理職位

個人簡介

真正了解客戶需求與實際情況，幫助他們成功置業並最優化積累財富，這是我職業生涯中最大的成就。我有幸結識了一輩子會珍惜的朋友，與之談得來，這是我無比珍視的財富。

—Fiona Mu

在房地產界，Fiona Mu以其專業能力、誠信和豐富經驗聞名。她的職業生涯不僅是一系列成功的交易和客戶滿意度的高點，而且還包括了對公益事業的持續貢獻和對社區的深刻影響。

在公益方面，Fiona一直是一位積極的踐行者，支持並參與多種公益活動，尤其關注青少年創新、貧困山區兒童教育和加拿大病童醫院的捐贈等活動。多年來無論是探訪希望小學，還是帶領企業經理人的貴州山洞小學多次走訪，無論是愛心結對子活動，還是近三年有斯公益平臺上助力一個青少年的公益創新與實踐，都展現了她深切的社會責任感，Fiona也是有斯公益加拿大負責人及全球理事。

如果您也是一位對公益活動感興趣的房產經紀人，請與我們聯繫，成為Fiona團隊的一員。

在Fiona的指導下，您將有機會在這個專業和具有社會責任感的團隊中成長和發展。



**James 團隊**  
James Liu

**James 團隊隊長**  
畢業于北京航空航天大學  
曾在中國石油天然氣總公司  
擔任翻譯

個人簡介

James Liu是一個樂觀開朗且對生活和工作充滿熱情的人，雖然擔任團隊隊長時間不長，但已是一位經驗豐富的行業老手。對風水的研究是他職業技能的一大亮點，這種興趣源於對客戶需求的深刻理解。雖然他自認對風水的了解僅停留在基礎層面，但這已足夠他在與客戶溝通時提供更貼合其期望的服務與建議，同時更好地理解和尊重客戶的文化背景和價值觀。

James堅信團隊的力量是克服挑戰、實現共同目標的關鍵。他在團隊管理上採取開放的態度，鼓勵成員發揮個人創造力與獨立思考，確保工作遵循法規標準，同時以團隊整體利益為核心。他致力於營造一個尊重個人貢獻與強調團隊協作的文化環境，視之為激發創新和提高工作效率的關鍵。



**樓花團隊**  
閩房三寶

個人簡介

樓花團隊，由Stephen Liu, Leo Mao, Jerry Ou三位VP帶領。自從成立以來，已經成功完成了200多個樓花項目。

他們與加拿大衆多著名開發商和頂尖市場推廣公司建立了良好的合作關係。這些合作伙伴，包括但不限於Tridel, PlazaCorp, Capital Developments, Concord Adex, Kingdom Developments, Menkes Developments, Baker Real Estate, Rad Marketing, Harbour Marketing, Cornerstone Marketing Realty以及Graywood Developments等。

致·新成員

長期以來，新趨勢成功培育了無數杰出的金牌經紀人和優秀團隊。我們誠摯期待你的加盟，攜手並進，共同克服挑戰，邁向新的發展里程。你的加入將使我們的團隊更加堅不可摧。在你的領導之下，我們期待着連續取得成功，一起書寫輝煌的未來。

# 加拿大經濟第二季度增長超預期

## 九月降息幾成定局



### 本刊訊

在加拿大央行繼續考慮今年進一步降息的背景下，加拿大5月份的經濟表現略好于預期。

根據加拿大統計局的數據，國內生產總值（GDP）在4月增長了0.3%，5月又增長了0.2%。同時，該機構預計6月的國內生產總值將增長0.1%，但這一數據可能會有所調整。

加拿大統計局預測，基于這些初步估計，國家第二季度的經濟增長將達到0.5%，相對於第一季度的0.4%有所提高。具體的經濟數據將在8月30日公布。

魁北克省德雅爾丹基金會的董事總經理Royce Mendes在周三的報告中指出，即使按人均來計算，第二季度的經濟增長仍顯示出一定的疲軟。他

表示，這些數據不太可能會阻礙加拿大央行在9月份進行連續第三次的降息。

牛津經濟集團首席加拿大經濟學家托尼-斯蒂羅指出，儘管預估數據顯示第二季度國內生產總值（GDP）增長率為0.5%，但存在下行風險。他解釋稱，加拿大統計局在過去六個季度中有五個季度的初步估計高估了季度GDP增長率。

加拿大帝國商業銀行（CIBC）資本市場的經濟學家艾弗裏-申菲爾德也評論了最新的經濟數據，表示加拿大的經濟表現略好于預期。申菲爾德在一份聲明中提到：“這些數據可能會導致對第二季度GDP的預測進行小幅上調，但這種調整不足以影響9月份進一步降息的決策。

他補充說：“儘管有所提升，但

這并非領獎臺級表現，也未能達到過去一年中每月1.4%的GDP增長率。”

加拿大統計局發布的最新國內生產總值（GDP）數據對加拿大央行的利率政策具有重要影響。在之前長期的暫停後，央行在過去三個月已經連續兩次降息，下一次的利率決策將在9月公布。

根據加拿大統計局的報告，5月份，商品生產行業增長了0.4%，成為整體經濟增長的主要推動力。同時，服務生產部門的增長也有所提升，增長率微升至0.1%。

總體來看，加拿大統計局監測的20個行業中，有15個在5月份實現了增長。這些數據將為即將到來的央行決策提供關鍵參考。

在批發貿易部門4月份實現1.4%的

增長之後，5月份却出現了0.8%的下降。這一下降主要是由於汽車零部件和配件行業的活動減少，以及乘用車和輕型卡車進口減少，同時5月份汽車和零部件製造業的生產也有所減少。

加拿大商會經濟學家安德魯-迪卡普亞在一份報告中指出，加拿大經濟正承受着利率上升帶來的壓力。他補充道：“儘管如此，主要行業顯示出的韌性使第二季度國內生產總值（GDP）的預估值超出了加拿大央行的預期。然而，這種增長可能在很大程度上受到季節性因素的影響。”

總的來看，情況正朝着積極的方向發展，似乎大家可以期待第三次降息帶來的好消息了。

來源：新趨勢地產多倫多