

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

柳泉酒庄 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

多倫多版 第194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

多倫多私人島主， 買個湖心島還能這麼玩！

▶▶ A6-A7

Audemus 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)

www.garryshapiro.com

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

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
及相關一條龍優質服務
您的滿意就是我的榮幸！

胡偉 Jansen Hu

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

C: 905.962.2121
微信号: 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: cameronzhang@gmail.com
Web: www.paulxiaoteam.com
Address: 15 Wertheim Crt, Unit 302
Richmond Hill, ON L3R 1A3

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、醫療、超級簽證、人壽
重大疾病、傷殘、分紅保險

Y. LIU LAW FIRM 嚴律師事務所

離婚嗎？以合為本！
Marital Disputes

Wendy Hu Paralegal
馬律師 Maryam Abdullaq
嚴律師 Yan Liu
曾律師 Setina Zeng
Nirmala Armstrong

楓華傳媒集團 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 微信公眾號



Rickle Huang
黄希明

Broker of Record

647-295-8322

ricklehuang@gmail.com

rickle.ca

2015 - 2023 Homelife Landmark 售房冠軍

2023 HOMELIFE全加拿大排名 第3

2022 HOMELIFE全加拿大排名 第8

2021 HOMELIFE全加拿大排名 第10

· 學區房豪宅買賣 · VIP樓花預售
· 裝修重建, 貸款一條龍服務



欢迎微信扫码联系



售價 \$64 万 9

市中心 1+1 房 1 卫湖景公寓

市中心 Lakeshore/Spadina 无遮挡湖景公寓出售带车位管理费包水暖! 朝南单位, 可俯瞰 Canoe Landing Park+1 睡房 1 卫, 655 呎+128 呎开放阳台。Den 可作第二睡房。9 呎楼底, 都为落地大窗, 空间开阔明亮, 木地板通铺。现代化厨房带升级通顶橱柜和石英台面, 带全套内嵌式不锈钢厨具, 后挡板。大楼设施齐全。24 小时礼宾服务、健身房、室内游泳池、聚会室、游戏室、壁球场、宠物水疗中心、休息室等。物业位置优越, 邻近 CN Tower, 中国城, 多伦多大学, Financial District 和 Fashion District, 举步 TTC, 公交站, 餐厅, 购物。



售價 \$399 万 8

北约克双车库豪宅

北约克 C13 豪宅区 Leslie / Lawrence 双车库豪宅出售! 10 年新 4+2 房 6 卫近 5300 呎生活面积带完成走出式地下室, 长车道可停 4 车, 主层 10 呎带大型书房, 带内嵌式书架和壁炉。二楼 9 呎楼底, 共四个房间, 三间卧房也均为套房, 有大容量步入式衣橱。开放式现代厨房, 升级 Granite 台面, 瓷砖 Backsplash 等, 带储物 pantry 大型中岛台连接早餐室, 带酒水储藏架, 使用舒适。走出式完成地下室带摩登茶室吧, 2 间卧房和 4 件套卫浴间。朝南开间后带大型露台和铺砖 Patio。物业近 DVP 和 Hwy401, 交通四通八达, 实为成功人士居住首选!



售價 \$198 万 8

新市富豪山庄独立屋

新市 Leslie / St John's Sideroad 占地 71.83 x 151.46 呎独立屋出售! 约 3800 呎+分门地下室, 长车道可停 6 车, 双主卧设计, 主层带主人房, 有 5 件套卫浴间和大型步入式衣橱, 可直接步入开放式阳台。家庭厅 18 呎高挑楼, 带大型壁炉。走出式部分完成地下室有开放式办公空间和休息空间, 可做儿童游乐室等等, 带三件套卫浴间和内嵌式桑拿房。Fence 全包围铺砖后院开阔整洁。物业近 401 高速, 交通四通八达, 生活便捷。



售價 \$299 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, 两套洗衣干衣。户外加建 Pot Light, 全铝加建车道可停 3 辆车。入户 8 呎挑高大门, 全屋内外重金升级! 全屋分布 wifi 控制内嵌 3D 立体环绕音响, 木地板通铺, 加装射灯, 摩登玻璃修木楼梯。主层 10 呎楼底, 带有超大 100" 和 72" 电视柜有整面岩板背板, 开放式厨房带全套高端内嵌式不锈钢厨电, 大型瀑布中央岛台连接早餐室, 瓷砖挡墙, 石英台面。主层可直接步入木台, 连接开间后庭。二楼 9 呎楼底, 带有大型天窗, 二楼共四间卧房, 所有房间全部为套房! 全屋所有卫生间均升级为石英台, 完成步出式地下室 11 呎超高挑楼, 带有一个厨房, 一个开间后庭和三件套现代化卫浴间。有独立洗衣干衣, 和大量开放式空间。



售價 \$168 万 8

列治文山 Bayview / 16 街半独立屋

列治文山热门名校 Bayview / 16th 抢手地段五年新 4 房 4 卫豪华 Corner 半独立屋出售! 单车库, 车道可停 1 车。全屋硬木地板, 主层和二楼 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室, 石英台面, 瓷砖挡墙, 带步入式 Pantry, 大量存储空间! 主层多个超大落地长窗, 可以直步入大型露台, 主卧空间巨大, 带五件套现代化干湿分离卫浴间和步入式衣橱。三层共三件卧室, 均格局方正, 采光良好。所有卫生间均搭配石英台面。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。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。物业所处地理位置绝佳! 周围名校众多, 近公园 / 公共交通 / 热门 plazas, 举步通勤, 可快速驶入高速 404, 高速 407。



暗盤價 \$380 万

Yonge / 19 街独立大屋

列治文山 Yonge/19 街名校豪宅区数千万豪宅小区热门生活位置 4+2 房 4 卫双车库独立屋出售! 带完成 W/O 地下室, 屋内开阔明亮, 多大窗。4000 余呎居住面积, 环形车道, 可停多车。现有平房租金收入: 主层 \$2626/月, W/O 地下室 \$1891/月均为 month to month, 租客可以接着租住和搬走。112' X 215' 大占地, 已经获批重建 permit, 接手后立刻即可开始重建工程! 可分成 2 块地, 60' x207' 6300 呎三车库豪宅+W/O 地下室 & 52' x215' 5600 呎双车库+W/O 地下室, 这样一块市场稀有的黄金位置房产 / 土地, 你值得拥有!



售價 \$118 万 8

市中心 2 房 2 卫高层公寓

带 AAA 租客 \$3600/月直到 2025.06.30! 物业位于多伦多市中心核心区域 Yonge/ Wellesley, 4 年新的朝东南 2 房 2 卫豪华高层公寓出售! 700 余呎+环形超大开放式阳台。带车位和 Locker。转角单位, 高层视野, 全落地大窗, 大阳台。室内品味设计, 客厅硬木地板。餐厨一体开放式设计, 现代厨房带石英台面、B/I 电器、Backsplash & Valance Lighting。主卧室带 4 件套卫浴。楼下公园、公车, 举步地铁、购物, 近多伦多大学、怀雅逊大学、金融区、Eaton Centre。大楼为业主提供五星级设施。



售價 \$47 万 7

Warden / Finch 士嘉堡 2 房公寓

物业坐落在世嘉堡 L'amoreaux 社区的 Finch/Warden 交界处, 绝佳便利生活位置 2 房 1 卫 condo 出售! 转角单元, 超过 800 呎带大型开放式阳台。东北向无遮挡景观。全屋木地板通铺, 多大窗, 空间开阔, 采光优越。现代化厨房带全套厨电, 完全满足日常所需。带 4 件套卫浴间。两间卧房均格局方正, 十分宽敞, 光线明亮。带屋内 locker 储物空间。带 1 地下车位。物业所在大楼位置十分优越。举步公共交通、Bridlewood Mall、超市, 临近 404/401 高速。周围学校众多, 还可入读高排名 "Brookmill Boulevard Jr PS (137/2975)"



售價 \$142 万

Leslie / York Mill 名校区半独立屋

多倫多 C12 区 St. Andrew-Windfields 社区 Leslie / York Mills 热门生活位置 3+1 房 3 卫单车库半独立屋现正出售! 1 车道可停 4 车。SSS 升级, 时尚室内设计, 全屋木地板, 全屋加装射灯。配有现代风格壁炉花岗岩台面。餐厨一体开放式格局, 现代化厨房带定制高橱柜连 Moulding, Quartz 台面连中央岛及 Pantry, 带全套厨电。主层主卧带射灯, 落地推拉玻璃门, 可直接步入后院 Deck, 同时增加了室内景观效果。卫生间均升级为石英台面, 主睡房有硬木地板。主卫四件套, 其他卫生间带玻璃淋浴间。完成 1 房 1 卫 1 厨房分门地下室, Bsmr 强化地板, 具独立入口。单车库可改建私人娱乐及健身室, 带独立洗衣房和厨房, 分门出入, 两个洗衣房, 两个厨房。物业属于顶级学府校区; 临近医院, 购物中心, IKEA 等等; 举步 Go Train/TTC 站, 401 高速。



暗盤價 \$138 万 8

万锦 Kennedy / 16 街豪华镇屋

万锦 Kennedy Rd/16th Ave 热门生活位置 4 年新 3 房 3 卫单车库镇屋出售! 位于著名名校区 "Angus Glen" 社区! 正面对公园, 美景尽收眼底。车道可停 1 车。后院朝南。1800 呎+未完成地下室。主层 10 呎楼底, 楼上 9 呎楼底。橡木楼梯, 木地板通铺。屋内均为 8 呎房顶。开放式现代化厨房带大型中央岛台连接早餐室, 全套不锈钢厨房电器。升级 Moulding 和 Valance Lighting。主层升级 Crown Moulding, 加装射灯, 可直接步入开间露台, 南向无遮挡景观。宽敞主卧带两个步入式衣橱和 4 件套现代化卫浴间, 可直接步入南向开放式阳台。其余两间卧房均可俯瞰公园景观。物业所在位置十分便利, 位于名校区, 可入读多所名校!



暗盤價 \$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, 右砌车道可停 6 车。两层离楼木皮转楼梯连气派穹顶。近 6000 呎+完成走出式地下室。前院电动铁门和喷泉、室内电梯, 朝东南后带私家泳池连 Cabana 和木平台, 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, 开阔明亮。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 件套卫浴间包括玻璃淋浴房和地暖。走出式地下室 9 呎挑楼。影院区、娱乐区、健身房、洗手间、洗衣房、桑拿房...



售價 \$81 万 8

Yonge / Elgin Mills 孟尝阁长者公寓

烈治文山 Yonge/ Elgin Mills 知名长者公寓大楼 - 孟尝阁高层大单 2+1 房 2 卫单元出售! 书房带大窗, 可做第三卧室, 9 呎挑楼底, 通铺复合木地板, 全屋大窗。厨房石英台面, 带全套厨房电器、炉灶、排气扇、洗衣机和烘干机、百叶窗、所有现有的电灯器具。单位带 1 车位和 1 储物间。管理费包水费, 煤气费, 高速无线网络费, 电视费。孟尝阁是专为退休人士而设的永久居住长者公寓, 入住者之一需要是年满 55 岁或以上人士, 配合 24 小时的家居支援服务, 让您的生活更舒适、更精彩、更安心。

LITIGATION LAWYERS

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



Y. LIU LAW FIRM

焱律师事务

想离吗? 以合为本

Matrimonial Disputes

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

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

P: 905.604.5521

E: lawyer@liuyan.ca

F: 905.604.5531

W: www.liuyan.ca

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

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

Wendy HU
Paralegal

马律师
Maryam Abdulhaq

焱律师
Yan Liu

曾律师
Selina Zeng

Nirmala
Armstrong



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



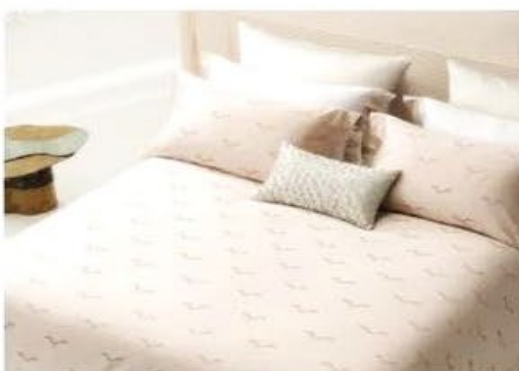
璀璨水晶吊灯



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

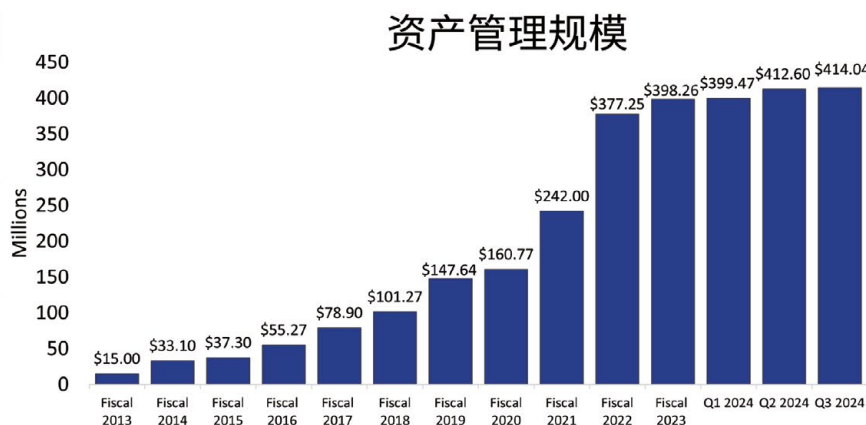
利率高至

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。

	创立日期	基金架构	投资策略	资产管理规模	TTM回报率
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.



迈达金融

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

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, 熟谙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

青基會 9月講座主題

9月21日: 創業是一種習慣，需要從小培養！2024青少年商業創意大賽線上大師課第四講--“競爭市場分析報告”

時間: 1:30PM (多倫多)

講座形式: 線上/線下

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 瑞邦杯溫哥華華裔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

Build for GTA Since 2002

摩石建筑

自 2002 年起為大多地區翻建



湖边豪华全独立
Keswick 湖边,
1 万尺, 5 房, 船码头



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



Bowmanville 豪华全独立
King St. E. / Liberty St. S.,
3300 呎, 3 房 3 厕, 双车房



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



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



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



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



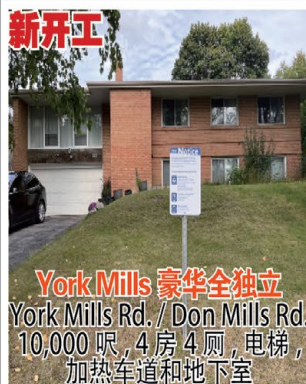
万景豪华全独立
Hwy 7 / McCowan
豪华现代两层全独立, 约 4100 呎



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



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



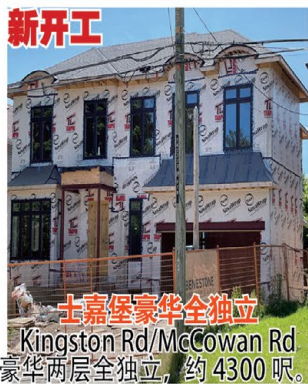
York Mills 豪华全独立
York Mills Rd. / Don Mills Rd.
10,000 呎, 4 房 4 厕, 电梯,
加热车道和地下室



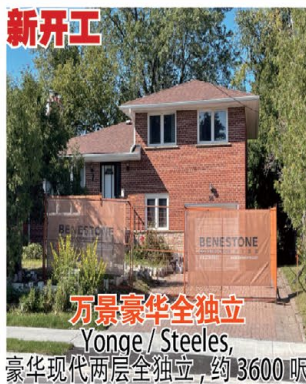
Bedford Park 豪华全独立
Yonge St. / Wilson Ave.
2200 呎, 3 房 3 厕,
铝合金门窗, 现代风格



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



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



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



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



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



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



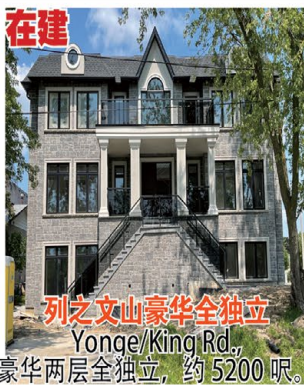
北约克豪华全独立
Lawrence Ave / Bathurst St.
豪华两层全独立, 约 4300 呎



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



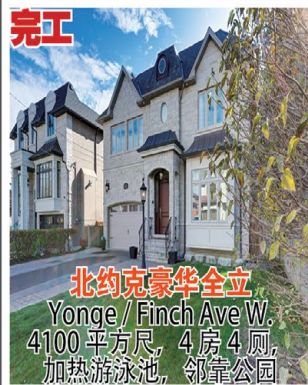
列之文山豪华全独立
Bayview / Major Mac
豪华两层全独立, 约 4000 呎



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



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



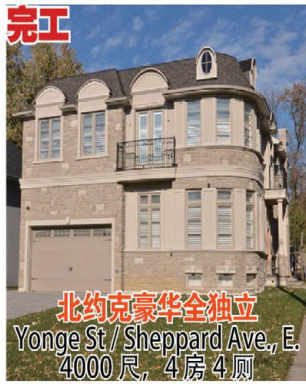
北约克豪华全立
Yonge / Finch Ave W.
4100 平方尺, 4 房 4 厕,
加热游泳池, 邻靠公园



士嘉堡豪华全独立
Midland Ave / Sheppard Ave.
4000 呎, 4 房 4 厕, 完成地下室



北约克豪华全独立
Yonge St / Sheppard Ave. E.
4000 呎, 4 房 4 厕



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



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



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



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



Ajax 湖边两层全独立
Ajax 湖边
两层全独立, 3300 呎



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



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 mmao@benestone.com

摩石建筑為您建新房, 比買新房更經濟實惠

投資·新聞

Investment & News



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第194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

兩次降息之后，
加拿大地產投資更適合誰？（上）

封面故事 A6-A7

多倫多私人島主，買個湖心島還能這麼玩！

行業動態 A12-A13

地產新世代的投資進化
——“房東網夏季地產論壇”本周六盛大開講

行業動態 A14-A15

應對市場波動：
加拿大央行或加速降息以穩定經濟

楓華特稿 A22-A23

文化中國·華星閃耀”第十六屆夏夜舞動民族風
大型舞蹈專場晚會盛大舉行

房產金融 B9

加拿大經濟警報！
投資者如何應對這場風暴？

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



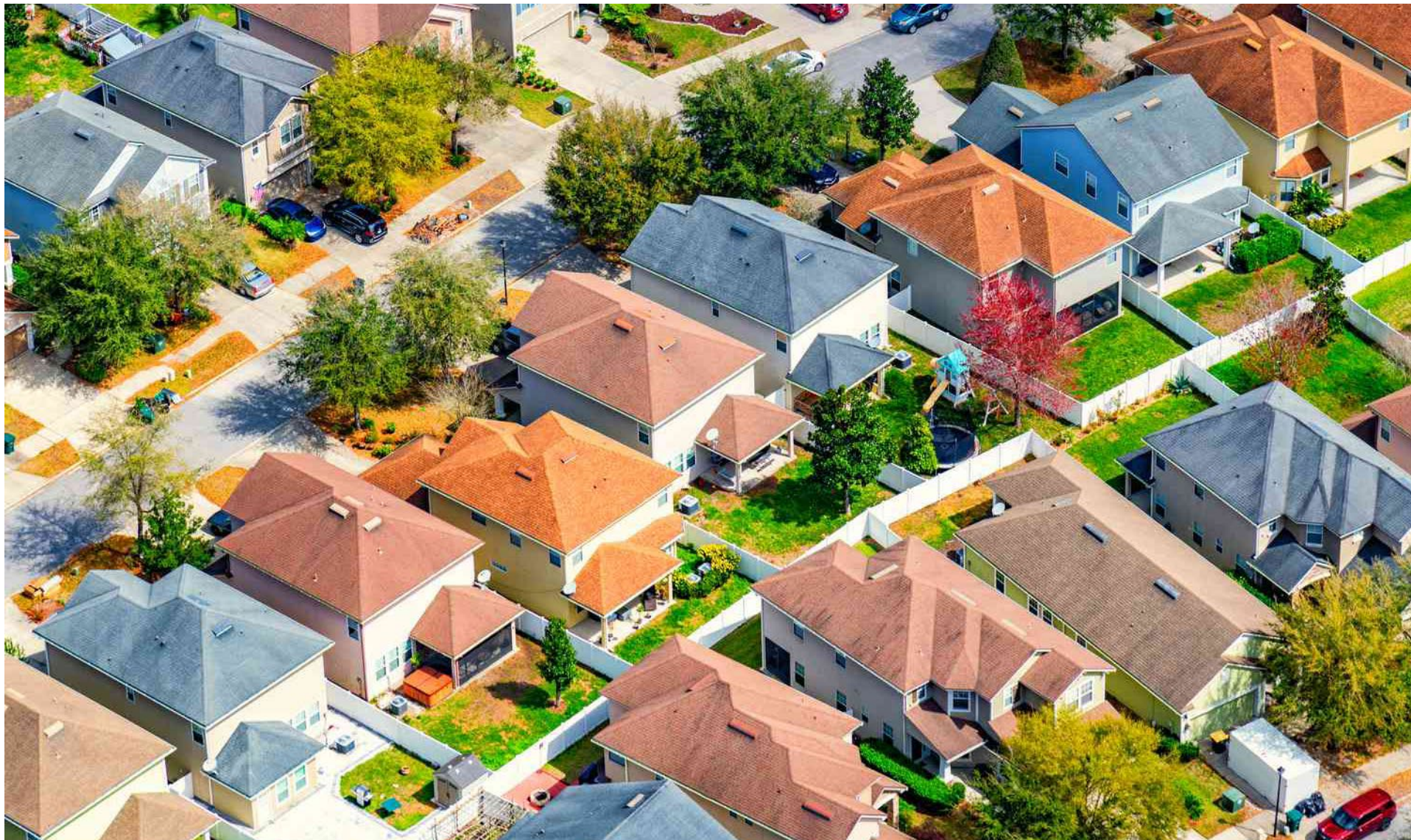
楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

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

GTA 地區 7 月房價適度調整 挂牌增多為買家帶來更多選擇



本刊訊

獲益，銷售活動預計將會加速。

7月份，GTA地區房價表現出下降趨勢，月內下跌近5%。根據多倫多地區房地產委員會（TRREB）的數據，所有類型房產的平均價格降至110.6萬加元，環比6月份下降了4.7%，與去年同期相比，下降幅度接近1%。

TRREB市場分析師杰森-默瑟（Jason Mercer）指出，夏季房價通常會出現下滑，這與季節性趨勢及市場條件有關，買家可以從更多房源中選擇，從而影響價格。

盡管房價有所下降，但2024年7月GTA的房屋銷售量却較2023年同期有所上升，錄得5391宗交易，增長3.3%。新挂牌房源的增長速度超過了銷售量，達到16296套，同比增長18.5%。這一供應量的增加，為買家提供了更多選擇，從而也在一定程度上推動了價格的調整。

此外，加拿大央行在6月和7月的降息措施似乎開始顯現積極效果，預計未來幾個月借貸成本的進一步下降將進一步刺激市場銷售。TRREB總裁珍妮弗-皮爾斯（Jennifer Pearce）表示，隨著購房者從較低的按揭付款中

經季節性調整後，整體房價保持相對穩定。在不同的房產類型中，聯排別墅和半獨立式別墅的價格降幅最為顯著，分別下降了3.4%和3.3%。

杰森-默瑟指出，雖然市場因素主導了這一價格變動，表明更多的庫存正在影響整體房價，但是排屋和半獨立式住宅的多樣性較大，不同的住宅組合，如質量、大小和位置的變化，對房價的月度變動產生了顯著影響。

2024年7月，MLS 房價指數綜合基準顯示，與去年同期相比價格下降了約5%，平均售價為1,106,617加元，較2023年7月的1,116,950加元下降了0.9%。經季節性調整後，MLS HPI綜合指數和平均售價較2024年6月略有上升。

杰森-默瑟還補充道：“隨著未來幾個月按揭成本的進一步降低，購房者將從增加的庫存中受益，這將在初期幫助穩定房價。然而，隨著庫存的逐漸消化和新建房屋數量未大幅增加，市場的緊張情況將加劇，預計最終將推動房價回升。”

他還強調了新房建設的重要性，

并贊賞了多倫多市議會決定與省政府協商簡化建築法規的決策，特別是對四層以下多層住宅樓採用單出口樓梯的要求，這將便于建造更多適合家庭居住的 multi-unit 住宅單元。

TRREB首席執行官約翰-迪米切爾（John DiMichele）也表示，他們對即將到來的跨城輕軌項目感到興奮，并期待宣布具體的開通日期，強調良好的公共交通連接是住房方案成功的關鍵組成部分。

報告指出，雖然7月份的銷售量較上月下降了約13%，但與去年同期相比却略有上升，增長了3.3%，顯示出加拿大央行連續兩次降息對市場的正面影響。在6月和7月，央行各降息0.25個百分點，將關鍵利率調整至4.5%。

杰森-默瑟表示：“雖然我們還未完全感受到7月份降息的全部效果，但這無疑對市場有所幫助，預計降息趨勢將在2024年持續。”他進一步指出，進入2025年後，市場狀況將更為明朗，屆時可以更好地評估人們的購房負擔能力。尤其是首次購房者，對利率的調整反應最為敏感。

根據益普索的一項調查，默瑟指出，購房者需要央行的利率降低至少

一個百分點，才能重新進入市場，而經濟學家們預計這一點將在年底前達成。

此外，新挂牌房源的年增長率為18.5%，超過了銷售量的增長，市場供應量的增加為買家提供了更多選擇，使得銷售量與新挂牌量之比達到了33%，顯示出市場目前傾向於買方。

TRREB總裁珍妮弗·皮爾斯（Jennifer Pearce）在報告中提到：“看到銷售量與去年同期相比有所上升，這可能是加拿大央行近期降息的積極成果。”她預計，隨著借貸成本的進一步降低，更多購房者將從較低的月按揭支付中獲益，預計未來銷售量將會增加。

獨立屋、半獨立屋和聯排別墅的銷量同比分別增長了3.3%、7.3%和8.3%，而公寓的銷量則略有下降，降幅為1%。

默瑟還補充說：“買家目前擁有較大的談判能力。隨著越來越多的購房者受益于更實惠的按揭付款，初期房價預計將保持穩定。然而，隨著庫存逐漸被消化，且新建住房量未見大幅增加，市場將逐步趨緊，預計房價將恢復增長。”

市場目前預測：加拿大在 9 月降息的概率為 100%， 其中部分人預測可能降 50 基點！

本刊訊

美聯儲九月降息穩了，加拿大央行是否會因此受到積極影響并且跟上步伐？

據加拿大《環球郵報》8月2日報道，美國就業數據疲軟，導致貨幣市場完全確定加拿大央行將在9月進行連續第三次降息，且降幅可能較大。

周五上午公布的美國就業報告出乎意料地疲軟，不僅引發了市場對美聯儲是否會在9月下調基準利率50個基點的猜測，還引發了市場對加拿大央行是否需要加速貨幣寬鬆的擔憂。

目前，美國利率期貨市場預計美聯儲將在9月18日的會議上降息50個基點，概率為65%，高于周四晚間的19%。市場還預計今年美聯儲將總共降息約110個基點，高于周四晚間預測的75個基點。

這一情況對加拿大市場產生了衝擊，市場對美國可能陷入衰退的擔憂導致重新評估加拿大的降息前景，促使主要債券收益率下跌。

Central 1 Credit Union 機構表示，加拿大央行最近暗示，由于家庭支出減弱和經濟供應過剩，通脹可能會進一步低于預期。預測指出，“這種語氣和方向的轉變表明央行存在一些擔憂，并為未來更激進的降息打開了大門。”

市場目前預測加拿大在9月降息的概率為100%，其中部分人預測可能是降幅50個基點。

目前加拿大9月份有77%的概率是降25基點，有23%的概率是降50基點。圖片

如果9月末降息50個基點，市場預測10月和12月將進行第四次和第五次降息的概率為100%。

市場目前預計加拿大央行利率將在今年年底前降至3.5-3.75%的區間。

加拿大央行今年還有三次議息會議，這些機會需要充分利用。

如果每次降息25個基點，那麼三次降息祇能將利率降至3.75%的上限。至少一次降息需要達到50個基點，才有可能將利率降至3.5%。



蒙特利爾銀行首席經濟學家Doug Porter表示：“我們正在調整我們的預測，將一系列連續降息納入其中，包括今年最後三次會議和明年的前兩次會議。目前，我們維持累計降息225個基點的預測。”

如果累計降息225個基點，加拿大央行利率將降至2.75%。

“我們現在預計加拿大央行將在未來四次會議上降息，到明年1月迅速

將隔夜利率降至3.5%，然後在2025年中期降至3.0%。”Porter說。

加拿大已經經歷了兩輪降息，從5%降到目前的4.5%，房地產市場保持平靜，消費者仍然非常謹慎。

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

來源: Mehome

STAY SAFE INSURANCE

安泰保險

A Branch of Sound Insurance Service Inc.

代理逾50多家

1 业内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

905-290-3388

汽车 房屋 商业 旅游保险

共创辉煌 保险新大平台

免费辅导 保险牌照考试

RIBO LLQP 可持双牌

宏泰金融集团

诚聘保险经纪

佣金高 培训好 支持强 产品多

416-738-4699, 416-818-1918

*多家主流保险公司顶级MGA *全国9大省份均有分行

人寿, 重病, 伤残, 健康保险, RRSP

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

投資周刊

電話: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com 地址: 250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6

投資周刊

電話: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com 地址: 250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6

兩次降息之後，加拿大地產投資更適合誰？（上）

這個題目是一位電臺記者給我出的。在加息停止，並開始降息之際，可能很多人都有這個疑問。

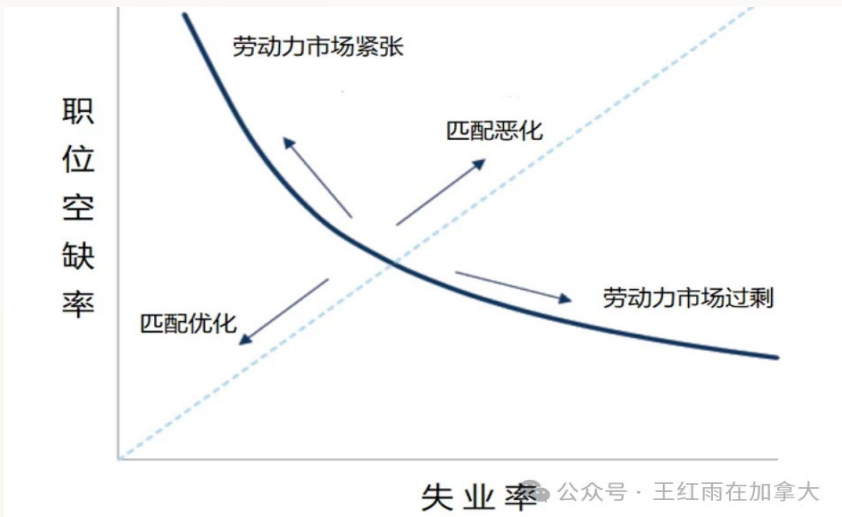
上期，6月24號的文章中，我認為7月24號繼續降息0.25%是大概率事件，果然命中。提前一個月準確預測，回頭看是很容易的事，但6月5號降息0.25%之後，很少有人敢在公眾場合預測7月24號還能降息0.25%。之所以這麼篤信，是因為我認為去年的兩次加息都是錯誤的，而且已經對加拿大經濟造成了極大破壞，加拿大央行急于改正錯誤，所以才會連續降息。當然，上一篇文章中，我祇分析了政治壓力，並未着重分析兩次錯誤加息對加拿大經濟造成的影響。過度加息，overshoot，最大的惡果就是讓脆弱的就業市場急劇萎靡。地產投資，需要貸款支持，貸款能否獲批取決於收入。就業情況惡化，削弱了家庭的借款能力。同時，過高的利率迫使很多家庭開始去杆杠，甚至一心撲在減少債務上，無暇顧及投資計劃。加拿大地產投資適合誰？答案是：適合所有人。合格的地產投資者是消費債務低，且收入能夠達到銀行貸款標準的人，每個人一生中都會有一段時間適合做地產投資。

收入不平等這個問題，已經被濫用到了各個領域。我接受的說法是美國經濟學家托馬斯·索維爾和薛兆豐教授的看法，即，當你說兩個人收入不平等的时候，要比較這

兩個人一生的收入，而不是這兩個人某一個時點上的收入。一個人在25歲和52歲時候的收入很可能是不一樣的，拿一個25歲年輕人的收入與一個52歲中老年人的收入比較，並認為這兩個人收入不平等，是沒有任何意義的。同理，我們不能說誰更適合做地產投資，祇能說，適合地產投資的條件是什麼，符合這些條件的人都是適合的。每個人在自己的一生中總會一些時候是適合地產投資的。就像索維爾的研究表明的，50%的美國人一生中都有在一定時間收入可以排在前10%。我觀察的情況是，很多人不幸錯過了自己適合投資房產的時期，從此變成了恨房者，盼跌派，把詛咒房價當成了餘生的消遣。在生命周期中找到適合做地產投資的時間段，以及所應具備的條件，是我們今天要探討的話題。另外，宏觀經濟政策對就業市場有着很大的影響，進而影響了人們地產投資的能力，目前加拿大就業狀況分析也是本文討論的重點。

01 當前加拿大就業情况概述

最近美聯儲在討論降息可能性的時候，頻繁提及一個專業詞匯“貝弗裏奇曲線Beveridge Curve”。當一個國家就業市場火爆時，職位空缺率job vacancy rate會上升，同時，失業率會下降。職位空缺率與失業率的關係可以劃出一條曲線，直觀地從職位空缺率變



化預測失業率。美國從搖籃到墳墓的福利制度，是富蘭克林·羅斯福搞出來的；緊接着英國也搞了一個自己的福利制度，英國這項制度的起草人是威廉·貝弗裏奇。職位空缺率與失業率的關係，也是貝弗裏奇發現的，因此命名為“貝弗裏奇曲線”。貝弗利奇是上個世紀30年代，與哈耶克，凱恩斯，拉斯基齊名的英國經濟學家，對戰後英國的經濟體制建設起着深遠的影響。美聯儲正在密切關注貝弗裏奇曲線的變化，為利率決策提供依據。歷史經驗值是這樣的，當職位空缺率從高點降到4.5%之前，失業率變化不大，當低於4.5%之後，職位空缺率的微小下跌就會帶來失業率的大幅提高。美國目前的職位空缺率是4.6%，因此美聯儲非常緊張，唯恐降息晚了會導致失業率大幅升高。加拿大在疫情之後，勞動力市場火爆了一陣，職位空缺率最高點出現在2022年第二季度，職位空缺率高達5.6%，此時的加拿大失業率也是最低點4.8%。加拿大職位空缺率，從高點回落的速度比較快，達到4.5%時，是2023年第三季度，此時，正是央行第十次加息的時候。加拿大央行最後一次加息是2023年7月，完全無視貝弗利奇曲線經驗值4.5%的警示。此時加息，就是在促使加拿大的失業率加速升高。求錘得錘，過去一年裏加拿大失業迅速提高到了現在的6.4%，職位空缺率已降至3%。加拿大前任央

行行長Stephen Poloz在他的新書The Next Age of Uncertainty 中是這樣描述央行職責的：央行政策的“家”，是5%至6%的失業率，1%至3%的通脹率，政策的調整永遠是朝着“家”的方向。現任加拿大的央行行長，是一個找不到家的人。

目前的失業率6.4%，明顯高過央行政策的既定目標。而實際情況比數字顯示的更加糟糕。失業率中，並不統計自雇人士，即使自雇人士完全沒有收入，也不認為是處在失業狀態，即，6.4%的失業率數字中，不包括沒有收入的自雇人士。這個話題不宜深入探討，需要大家腦補。

最糟糕的是青年就業率和失業率。據7月25號加拿大統計局就業數據，青年勞動參與率54.8%，是1998年以來的最低點；失業率13.5%遠遠領先于平均失業率。

在就業市場上，還有一股無法阻擋的趨勢，就是工作零工化。即，很多人的工作是朝不保夕的，也不在失業統計數據之內。“零工經濟”，Gig Economy，說的是一種就業現象：一個人，一年下來，找工作所花的時間，比工作時間還長，收入長期朝不保夕，沒有職業歸屬感，沒有工作保障，沒有工作福利，對工作時間完全失控，隨叫隨到，難以累積專業經驗，生活疲于奔命，生活水平螺旋式下降，越掙扎陷的越深。美國有個統

計，零工族在1990年時，占勞動力的比例是10%，2021年時，這個比例已經高達30%。這是一種很可怕的現象，疫情之後，很多年輕人非常幸運，在火爆的就業市場上很快就找到了自己的位置。但從去年到現在，過度加息的一年裏，年輕人的好日子結束了，很多人畢業即失業，隨即加入了零工大軍。另外，一些自雇人士，也沒有為階層滑落做好心理和物質準備，也在最近一年裏，一步步滑入了朝不保夕的狀態。此話題也不適合深入探討。



電視財經頻道中，有專業人士預測加拿大將在2025年底出現失業率8%的恐怖場景。我沒有那麼悲觀，但我認為到明年底失業率高于7%還是很有可能的。

02 哪些人不適合做地產投資

簡單地說，收入不穩定的人不適合做地產投資。2021年一位自雇人士年收入30萬，想申請貸款買房，但2020年和2019年收入很低，無法獲得貸款批准，于是簽了一個120萬的樓花合同，現在面臨交房問題，而此時的收入祇有3萬，樓花市場價跌到了100萬。這是一個虛構的場景，請勿對號入座，但這種情況却非常有代表性。

複雜地說，無法融入社會契約的人，不適合做地產投資。選擇

什麼樣的收入方式，在加拿大是完全自由的，因此不存在懷才不遇的情況，有多大本事賺多少錢，完全可以自由發揮。有保障的工作不自由，有自由的工作沒保障，一切全憑自己選擇，看似非常自由的環境，却逃不過社會契約的管束。寫下《社會契約論》的讓-雅克·盧梭有句名言：“人生而自由，却無往不在枷鎖之中”。社會契約，就是人們為了相互依存的生活，需要共同遵守的一系列規則，其中包括銀行制定的貸款規則。

銀行所制定的貸款規則，在不同種類收入的認定上是有區別的：為雇主打工的申請人，通過工資單和雇主信證明收入，祇要過了試用期，收入就被銀行承認；自雇人士則不同，銀行通常要求看到申請人同樣性質的工作，有過去兩年的報稅收入支持，過去兩年同樣性質的收入，被認為是可以用于支持貸款的收入。自雇人士收入不穩定，對於銀行來說是風險更大，所以要求比較嚴格。加拿大銀行監管當局在房貸統一審批標準B20中，並沒有要求自雇人士收入要有兩年歷史，但各大商業銀行却不約而同地有相同的要求。加拿大歷史最長的銀行有207年歷史，比加拿大建國早了50年。長期的經驗決定了，銀行在設置收入認可標準時，對自雇

人士更加嚴格。我在2023年2月6號的文章《加拿大貸款政策調整方向分析與社會契約》中，詳細解釋了貸款政策與社會契約的關係。試圖努力說明，不是我歧視自雇人士，我祇是轉達銀行貸款政策所代表的社會契約屬性。我自己的客戶當中有很多自雇人士，他們都通過了更加嚴苛的收入要求。現代金融業給每個人都提供了很多選項。美國金融機構給三無人員提供房貸，造成了次貸危機，這個教訓提高了所有銀行的警惕性。然而百密一疏，依然有很多非銀行金融機構，為不符合銀行貸款標準的申請人提供房貸。據房東網提供的數據，2024年6月大多倫多地區被貸款機構拍賣的房產有437套，其中非銀行金融機構拍賣的房產為340套，占比77.8%；大銀行和房貸違約保險公司拍賣的房產97套，占比22.2%。這些數字從另一個側面說明了，大銀行的高標準保證了地產市場的穩健發展，繞過銀行標準取得的融資，無論是對貸款機構還是借款人來說，風險都太高了，不值得嘗試。

盧梭說的“枷鎖”，翻譯成經濟語言就是“交稅”。在一個相互依存的社會中，每個人都需要為社會做出貢獻，通過納稅證明自己存在的社會性。上班族，需要通過雇主的遴選獲得長期工作合同，因此銀行在審核收入時相對寬

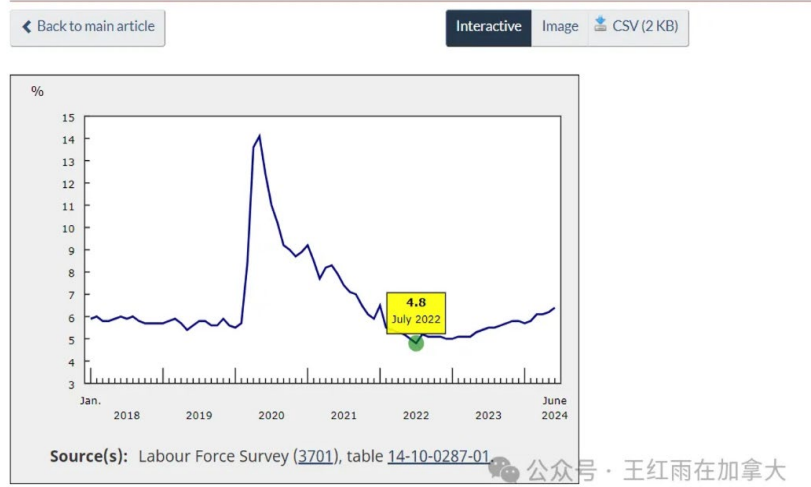


著名房貸專家 王紅雨

鬆。自雇一族，自己決定自己的應納稅收入，銀行的要求就會提高。因此，無論是受雇還是自雇，“枷鎖”其實是一樣的，銀行都是看應納稅收入。90後，00後，很多人不願意套上社會契約的枷鎖，因此貸款將更加困難。零工一族也一樣。但是“枷鎖”無處不在，即使不申請房貸，哪怕是租房，房東也要看收入記錄。《朝不保夕》一書的作者把零工族描述成“失權者denizen”，類似于權利不完整的新移民或非居民，在社會中處處碰壁，隨時隨地感受到被歧視。

綜上所述，收入不穩定，或不願接受社會契約的人，很難獲得房貸；收入不穩定且不願接受社會契約的人，最不适合地產投資。實踐也證明，破格獲取房貸，是非常危險的，且不說給房地產市場帶來的負外部性，對於借款人自己的財務安全來說危害也極大。

Unemployment rate rises to 6.4% in June



多倫多私人島主，買個湖心島還能這麼玩！

本刊訊

2024年7月21日，寰騰國際 (Brandric) 携手房大師暨 AVION REALTY INC. 在風景如畫的閃高湖 (Lake Simcoe) 北岸湖心島歌法特島 (Goffatt Island) 上舉辦2024年度慈善活動，為 SickKids 病童醫院進行籌款。

此次的年度慈善盛會吸引了來自安大略省各地的慈善機構、企業代表和志願者們，共計100多位熱心公益的社會賢達朋友們的參與，活動現場洋溢着溫暖與愛的氣氛。

活動于下午2點正式開始，由寰騰國際聯合創始人 Nick Zhang

和洋河酒業安大略省首席代表 Deven Chen 主持。

2024年度慈善盛會的活動召集人，暨歌法特島 (Goffatt Island) 的賣方經紀 Nick Zhang 發表了充滿激情的開幕致辭。Nick 表示：“今天，我們能在美麗祥和的歌法特島上齊聚一堂，共同為那些身患重病的孩子們獻出自己的一份力量，既體現了大家的高尚情懷，也是積善之家必有餘慶的祝福。感謝每一位參與者的到來，也感謝所有贊助商和支持者的無私奉獻。也正是因為有了你們的慷慨相助，我們才更加堅信，努力幫助被病痛折磨的孩子和家庭這一目標并不是遙不可及



的。”

現場，Nick 特別強調了舉辦這種慈善活動的重要性。他指出：“通過這種綫下活動，我們不僅可以籌集到更多的善款，還能增強大家對慈善事業的關注和參與度。今天，有超過100位參與者，每個人都是慈善事業的重要一員。我想再次感謝所有參與者對我們的慈善活動，對 SickKids 病童醫院一直以來的支持和關注。我們一定會更加努力，舉辦更多更好的活動，希望能夠守護每一個孩子的夢想。”

在活動進行期間，與會者一邊享受著豐富的美食，一邊也積極參與了各種互動遊戲和抽獎活動，氣氛熱烈，驚喜不斷。

此次活動的抽獎環節特別引人注目，所有參與者都獲得了贏取豐厚大獎的機會，獎品均由此次慈善活動的贊助商們慷慨提供。

活動的最後，Nick 和 Jay，Jessie，Deven 一起引領了參與活動的社會賢達進行了義賣和募捐環節，所有籌集到的款項都將用于支持 SickKids 病童醫院。

Nick 表示：“感謝大家的慷慨捐助，我們的每一份努力都會讓需要幫助的孩子們感受到溫暖和希望。希望未來我們能有更多這樣的機會，共同為慈善事業貢獻力量，幫助更多的孩子們逃離病童，實現自己的人生追求。”

歌法特島 (Goffatt Island) 這座

美麗的私人島嶼位于大多倫多以北一小時車程所在的閃高湖 (Lake Simcoe) 的北岸，擁有無與倫比的自然風光和幽靜私密的居住環境，是人們逃離城市喧囂的完美選擇。

大約在1860年至1865年之間，托馬斯·歌法特 (Thomas Goffatt) 與父母一起從英國來到加拿大的奧裏利亞 (Orillia)，并在哈德遜灣公司 (Hudson's Bay Company) 的貿易站找到了工作，由此在這裏開始定居。1865年，托馬斯與瑪麗·簡·麥克馬倫 (Mary Jane McMullen) 結婚。在1870年貿易站關閉之後，托馬斯

仍然作為一個皮毛買手在經營毛皮交易業務。1874年，奧裏利亞時報 (The Orillia Times) 報道他曾前往加拿大西部和尼皮辛區 (Nipissing District) 從事毛皮貿易。1877年，托馬斯成為了奧裏利亞 (Orillia) 的郵政局長。大約在1890年，他還成為了該鎮的市長。這個島應該就是為了紀念托馬斯·歌法特而命名的。

後來歌法特島轉手給了來自中國的島王，王先生，自從買下歌法特島後，島王進行了大量的施工建築及砍樹的申請，通過數年來在島上完成了伐樹，修路，鋪設水電



綫路，和建設下水排污設施，最終讓歌法特島擁有了豪華舒適的居住環境，寬敞明亮的生活娛樂空間和現代化的便利設施。無論是短期度假，還是長期居住，都可以讓尊貴的來賓享受在大都市裏無法體驗到的寧靜，放鬆和隱秘。

遠離城市的喧囂與煩惱，歌法特島 (Goffatt Island) 為您提供了一個與世隔絕的私人天堂。在這裏，您可以盡情享受大自然的美景，享受垂釣的樂趣，體驗獨特的島嶼生活方式。

目前已經有大量的婚慶公司，各類型的企業前來諮詢島嶼的出租事宜，歌法特島 (Goffatt Island) 是新婚夫妻舉行草坪婚禮的不二之選；也是眾多企業用于進行公司年度會議，舉辦團建活動，提升團隊凝聚力的絕佳之選；甚至，也是娛樂的小伙伴們一起來打德州，玩狼人，搞個情景劇本殺的上乘之選。

歌法特島 (Goffatt Island) 極具投資潛力，私人島嶼的稀缺性是移民加拿大的富豪們的夢想之地，無論是賣家，還是買家，皆是慧眼獨具，實力雄厚的優秀投資人。在歌法特島 (Goffatt Island) 上，必定可以打造一個真正高端的社交圈。

如需更多關於歌法特島 (Goffatt Island) 的詳盡信息，您可以即時聯系寰騰國際或 AVION REALTY INC. 了解更多資料。請致電 (647) 868-0309，在加拿大擁有屬於您自己的隱私天堂。

2024年度慈善活動，感謝以下贊助商及企業機構的鼎力支持（排名不分先後）：

寰騰國際 Brandric
房大師暨 AVION REALTY INC.
色彩醫美 Signature Spa
Robam Kitchen Appliances
老板電器
交通意外物理治療康復中心
Well care & Point Grey Physio Clinic
洋河酒業及安大略省首席代表 Deven Chen
168 Sushi
網娛網家
PACE LAW
Mini Concept
Sparkle Wedding & Event
華人著名 DJ Matt Lucker
以及到場的每一位嘉賓！

攝影：楓華傳媒集團
梁曉敏 採訪報道



加拿大買房新政 8 月 1 日生效！條件苛刻！



本刊訊 多貸款。

加拿大一些想要買房的人現在可以獲得30年期的抵押貸款，這是自由黨政府為使購房更負擔得起而采取的新措施。

據Global News報道，專家表示，新政可能會讓一些購房者增加借款能力，但總體上對住房負擔能力的影響有限。

從8月1日開始，一些首次購房者的還款期限，即還清全部貸款的時間從加拿大的標準25年延長到30年。

對於無法負擔抵押貸款月供的人來說，延長還款期限將有助於減少每月的還款額。

財政部長兼副總理方慧蘭（Chrystia Freeland）在4月份公布的2024年聯邦預算中宣布了這些變化。她在本周告訴記者，周四生效的這一變化是改善加拿大住房負擔能力的一系列措施之一。

“這意味着每月的還款額會減少，因此更多的年輕加拿大人可以負擔房貸。這只是我們政府為幫助年輕加拿大人儲蓄首付款和購買住房所采取的幾項措施之一，”她說。

總理杜魯多也在近日發推，表示“如果你有更長的按揭期限，可以減少月供支付，這意味着可以更早買到首套房。從8月1日開始，更多首次買房者將有這一選擇。”

Ratesdotca的抵押貸款和房地產專家Victor Tran表示，將抵押貸款期限延長五年可能會使購房者的借款能力增加大約5%，使購房者有可能獲得更

BMO高級經濟師Robert Kavcic表示，延長貸款期限相當於將抵押貸款利率降低75-80個基點。

“對於獲得這項服務的人，從每月還款的角度，這是一項非常有意義的改變，”但他警告說：“這只是對於那些能夠實際獲得這項服務的人。”

Kavcic和Tran表示，需要滿足一些條件才能獲得30年期抵押貸款，這些條件會減少實際受益的人數。

誰有資格獲得30年期抵押貸款？

至少一名借款人符合加拿大政府對首次購房者的定義時，才能從貸方那裏獲得30年期抵押貸款。政府列出了認定為首次購房者的幾個條件，包括：從未購房、過去四年內沒有居住在自己或配偶擁有的房屋中。

此外，房屋必須是新建的，並且沒有人住過。

最後，30年期還款計劃僅適用於有保險的抵押貸款。祇有當購房者首付款低於房屋總價的20%，且房屋購買價格低於100萬元時，抵押貸款才可以投保。

Tran表示，獲得新建房屋的有保險抵押貸款，可能是最昂貴市場買家獲得30年期還款計劃的障礙。

在多倫多或溫哥華，許多房產即使是入門級別也已經超過100萬元，這使得像加拿大按揭和住房公司（CMHC）這樣的保險公司無法為其提供抵押貸款保險。

Tran補充說，許多預建房屋的建築商要求至少20%的首付款，因為他們需要早期現金流來啟動建設。這也使得新建房屋無法獲得有保險的抵押貸款。“實際上，全國並沒有那麼多人能夠利用這個新計劃，”Tran說。

Kavcic表示，許多當前尋求住房的加拿大有家庭的人，將無法受益於還款期限延長的新政。

他們要麼是現有房主，希望增加住房面積，失去了首次購房者的資格；要麼是租房者，希望購買更多臥室的房屋，可能面對大城市超百萬元的房產。

“歸根結底，這實際上祇影響了非常小的一部分購房人群，”他說。

30年期抵押貸款更負擔得起嗎？

30年期還款計劃的批評者也質疑它是否真正改善了市場的負擔能力。

Tran指出，選擇延長還款期限，CMHC將在現有抵押貸款保險費基礎上再增加相當於20個基點的“保險附加費”。在安省，還需要在購房時支付保險附加費的稅款，增加了購房的交易成本。

Tran以年收入10萬元的首次購房者為例，計算購買價值40.5萬元房屋時，按5.0%的五年期固定利率抵押貸款和最低5%首付款的情況。

在25年還款期內，月還款額為2327加元。

延長到30年後，基於借款能力增加以及保險附加費和其他稅費，買房價

五年期內的月還款額為2261元，每月少了66元。

雖然較低的月供和增加的借款能力可能會幫助一些符合新政策的初次購房者，但Kavcic質疑延長期限對長期負擔能力的影響。

他表示，當還款期限延長時，價格往往會上漲，這將導致加拿大人在更長時間內支付更多的房貸。

Kavcic還指出，額外五年的利息支出也會使長期支付更多。“你在更長時間內分攤債務，變得更晚還清債務，並在貸款期間支付更多利息，”他說。“所以加拿大人基本上是在更長時間內承擔更多債務，而沒有真正的負擔能力改善。”

“歸根結底，加拿大人會更好嗎？可能不會。”

在新政生效之際，加拿大央行在6月和7月連續降息，借款成本已經在下降。

Tran表示，盡管兩次降息，但房價仍然高企，加拿大的住房仍然難以負擔。他預計今年晚些時候可能有更多次降息，將使得房市在今年秋季有所回升，但目前市場仍然停滯。

Kavcic同意，住房市場的總體負擔能力將由市場力量決定，而不是自由黨的還款期限變化。

他預計央行緩慢寬鬆周期將有助於降低借款成本，為購房者恢復一些負擔能力。“這需要一些時間。但我們正在走向更好的負擔能力，可能到2025年左右。”

來源：這就是多倫多

突發！加拿大5大新政出爐：事關留學生和臨時工人！



本刊訊

加拿大就業和勞動力發展部長Randy Boissonnault周二宣布，政府正在嚴厲打擊臨時外國工人（TFW）計劃中的欺詐行為。

這適用於支付時薪低於各省和地區中位數的工作。每個地區的中位數工資各不相同，從愛德華王子島和新斯科舍省的每小時24元到西北地區的每小時\$39.24不等。

雇主在尋找臨時外勞時需要向聯邦政府提交勞動力市場影響評估（LMIA），目的是表明他們在28天內找不到合格的加拿大人來填補職位。標準的處理費為\$1000，應該由雇主支付。

然而，移民、律師、代理機構和顧問一直在對偽造的LMIA文件發出警告，這些文件的售價高達數萬元。

由於加拿大移民部正在收緊移民，導致大量留學生和工簽持有者不得不寄希望於雇主開具的LMIA，並被迫在“受剝削”的環境中工作，原

因是他們將LMIA視為拿PR的唯一途徑。

在2023-24財年，臨時外勞計劃下發出了超過200萬元的罰款，比前一年增加了36%。

在今天的會議上，部長Randy Boissonnault概述了以下正在實施的行動，以減少加拿大對臨時外勞的使用：

- 1、嚴格執行臨時外勞20%上限政策：這包括適用於有意申請永久居留的臨時外勞的“雙重意圖子類別”政策。使用該類別的雇主將受到更嚴格的指南約束。
- 2、在處理勞動力市場影響評估（LMIA）和檢查時加強對高風險領域的嚴格監督。
- 3、考慮提高LMIA費用，用於支付處理誠信的額外工作。
- 4、計劃實施有關雇主資格的監管變更（例如，企業運營的最低年限或雇主的裁員歷史等因素）。
- 5、部長還告知商業協會，他正在考慮在低工資類別下實施“拒絕處

理”政策。如果實施，這將阻止某些地區和行業的雇主使用臨時外勞計劃。

此外，政府正在努力更新臨時外勞計劃，並計劃為農業和魚類與海鮮加工行業推出一個新的外勞類別，這在2022年預算中已有宣布。

近年來，臨時外勞計劃（TFW）的申請獲批數量顯著增加。去年，共有239,646份申請獲批，超過2018年的108,988份，幾乎翻了一番。2022年，批准的申請數量為222,847份，比前一年增加了超過89,000份。

農業仍然是使用最多臨時外勞的行業，但自2018年以來，其他幾個行業的需求也大幅增加。這些行業包括護士助理、食品服務支持工作（如櫃檯服務員）以及建築業。

政府表示，盡管大多數雇主使用該計劃的目的是正當的，但仍需更多工作來保護加拿大的勞動力市場，並追究不良行為者的責任。部長將密切監測對臨時外勞計劃的雇主需求以及就業率，並在必要時採取進一步的收

緊措施。

關於臨時外勞計劃（TFW）

臨時外勞計劃（TFW Program）旨在響應勞動力市場的變化。

在疫情後，勞動力市場需求高漲，因此做出了許多變更以幫助雇主滿足緊急就業需求。隨著勞動力市場恢復到更加平衡的狀態，臨時外勞計劃正在進行調整，以確保祇有那些具有明確勞動力市場需求的雇主才能使用該計劃。

雇主如果被發現不符合臨時外勞計劃的條件，可能面臨嚴厲的處罰，這些處罰範圍從警告信到每次違規500至10加元的行政貨幣罰款，每年最高可達100萬元。

他們還可能因更嚴重的違規行為面臨1至10年或永久的禁令。移民、難民和公民事務部（IRCC）管理的一個公開網站上提供了不斷更新的不合規雇主名單。

投資房地產：紅利是否仍在？維護費用與租客難題的深度分析

加拿大房地產價格一直以來的穩定性，是吸引投資者的主要原因，然而，近年來投資物業面臨的維護費用高和租客難題的挑戰引發了廣泛關注。本文將深入探討投資物業中的維護費用與租客管理的問題，分析這些挑戰對投資者的影響，並提供一些建議，幫助投資者更明智地決策。

在加拿大購置房產，除了顯而易見的房價之外，存在着一系列容易被忽略的隱形成本，這些成本可能在購房後給購房者帶來不小的經濟壓力。首先是地稅，作為地方政府的主要財政收入之一，每年需要向市政府繳納，根據房屋地理位置和市場漲幅而有所不同，通常在幾千至萬數加元。其次是維護維修費，涵蓋了房屋和院落的多方面保養，包括花園、屋頂、車道等，這些費用可能高達數萬元。購買房屋保險也是必要的，也是一筆不少的支出。除此之外，水費、電費以及燃氣費都是購房後常規的支出。這

些隱形成本的存在需要購房者在購房前充分考慮，制定全面的財務計劃，以確保在踏入新居後能夠更好地應對各項開支。

除了日常維護，投資者還應該考慮突發事件可能帶來的高額維修費用。自然災害、火災等不可預測的事件可能對物業造成損害，因此投資者需要制定靈活的應急計劃，並確保有足夠的資金儲備來處理緊急維修。

租客管理是投資物業中的另一個複雜問題。管理租客不僅涉及到租金收入，還包括處理租客引發的問題、維護物業的責任劃分等方面。租客的選擇對於投資者至關重要。制定明確的租客篩選標準，包括信用記錄、租房歷史、收入水平等方面，有助於減少拖欠租金和不良租客的風險。投資者可以考慮使用專業的背景調查服務來獲取更全面的租客信息。租金的制定直接關係到投資者的收益。要吸引穩定的租客，租金應該在當地市場合理水

平內。在制定租金時，投資者需要考慮物業的位置、設施、面積等因素，並與周邊市場進行比較分析。

在往年，加拿大有多起因房東非法驅逐租客而導致敗訴的案例，再次引發了對租客權益的關注。舉一個例子，房東在通知一位已經在其公寓住了六年的租戶搬離時，聲稱是因為她的女兒需要入住。然而，在法庭的審理中，法官裁定房東無法證明她的女兒在房間內居住了六個月，最終判決要求房東向租戶支付2.16萬元的賠償。這再次凸顯了法律對租客權益的保護，尤其是在涉及非法驅逐的情況下，法院往往對租客給予更多的支持。這也提醒房東在採取驅逐行動時需謹慎，確保合理合法，以避免可能的法律責任和賠償。

高昂的維護費用和租客管理的複雜性直接關係到投資物業是否能够實現盈利。如果這些問題得不到妥善解決，投資者可能面臨虧損的風險。在投資前，進行全面的當地

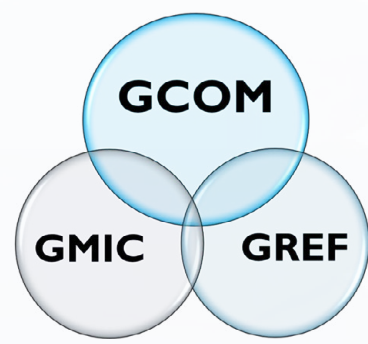
市場分析是至關重要的。了解市場的供需狀況、租金水平、未來發展趨勢等因素，有助於投資者更準確地評估物業的潛在收益。不同地區的市場特點會對維護費用和租客管理產生影響，因此投資者需要根據當地情況制定相應的策略。

當前的利率環境下，投資者需要對長期投資的可持續性進行仔細評估。考慮目前房地產市場的波動性和經濟周期，投資者應該制定靈活的風險管理策略，以適應不同階段的市場變化。

當前直接投資房地產可能會比投資者想象中的複雜，但我們要強調的是，與房地產相關的投資依然是一個穩健的選擇。不同于其他投資方式，房產有着實物資產的支持，且長期來看，其價值通常會穩步增長。所以在這個市場中，如何分散風險和合理的資產配置變得尤為重要。投資者往往面臨市場波動、經濟不確定性以及各種風險因素，因此，將投資分散到有歷史

記錄的穩健的資產類別和行業是一種關鍵的策略！

景泰資本已經運營超過11年，以分散風險、為投資者提供穩定回報和現金流為目標。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。為了讓投資者能夠根據自己的需求和目標平衡風險和回報，景泰專業的管理團隊為800多位高淨值投資者提供了三個基金，分別是景泰房屋抵押貸款基金（GMIC）、景泰民居抵押貸款基金（GREF）和景泰商業抵押貸款基金（GCOM），各有不同的特性。投資者可以根據自己的需求，調整合適的投資比例到這三個基金，從而降低整體風險並提高投資回報。通過將資金分配到不同類型的基金中，投資者可以實現資產多元化。



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，歡迎致電604-638-1580諮詢專業的客戶經理，了解更多金融市場知識，以迎接不斷變化的未來。

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

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

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	基金结构	投资期限	资产规模/规模	TTM回报率
GCOM 2023年1月17日	开放式互惠基金信托	商业贷款	\$426万380元	10.94%
GREF 2021年6月1日	开放式互惠基金信托	民居贷款	1.44亿380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	2.14亿380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：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
电话: 604-638-1580

贷款部门
Unit 805, North Tower, International Trade Centre,
8400 West Road, Richmond BC V6X 0S7
电邮: info@gentaicapital.com 免费长途: 1-855-982-6699

多伦多分公司
#228-505 Highway 7 E,
Thornhill, ON, L3T 7T1
电话: 905-597-6606

*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.



地產新世代的投資進化——“房東網夏季地產論壇”本周六盛大開講

本刊訊

加國地產黃金的神奇光環一夜之間好像消失了：物業穩定快速增值難以為繼；賠掉deposit轉讓樓花成為常態；居高不下的房貸和誇張的負現金流讓人抓狂。當下降息通道雖已開啓，但路途漫長，如何熬過高息時代，抵禦寒冬冷風；又如何適時改變策略，抓住機遇，曲折中前行？

7月24日加拿大央行再次降息，基準利率降至4.5%，但這尚不能溫暖這個夏天裏的地產寒冬。

“現在的公寓市場就像一座鬼城”，多倫多房地產經紀Jamie Page說。他代理的550平尺的一室公寓擁有無敵湖景和寬大陽臺，降價2.1萬低於均價，仍然無人看房。新公寓更是如此，大多倫多及漢密爾頓地區的二季度新公寓銷售創下27年來新低；GTA二手房命運相似，6月上盤同比增長67%，銷售却下跌16%。截止7月14日的近一個月時間，大多地區就有373位屋主不得不接受房產拍賣的命運；華人耳熟能詳的王府井開發項目也轟然倒塌。

在此關鍵時間節點，作為加國最大華裔地產投資人社區的房東網，將廣邀知名華裔地產行業大咖精英、專家名人，從8月10日本周六開始，連續7天，為各位地產投資人帶來由北國財富總裁、資深理財保險專家Karl Liu贊助支持的【2024加拿大地產夏季論壇——地產新世代的投資進化】。



“我們借鑒X、Y和Z世代的人群劃分概念來定義加拿大的地產市場。15年基本可以稱之為一個地產世代。”

談及本次論壇的創意初衷時，房東網CEO、村長王宏偉博士首先介紹了“地產世代”一詞的由來，接着回顧了一個地產世代的繁榮盛景。

“從2008—2023年的15年加國地產，可以稱為地產黃金世代。2008年GTA平均房價\$379,080，2023年飆漲至\$1,126,440，價格上升197%，地產投資日漸成為人們積聚財富的重要手段。地產業在加國的GDP占比中逐年增加，2023年3季度已達到7.8%，成為加國經濟的主要支柱之一。”

“隨着加拿大央行為抑制通脹而史無前例的10次加息，讓火熱的地產市場溫度驟降。利率猛漲，還款飆升，現金吃緊，壓力山大。即使最近兩次降息，依然無法遏制房市一路走低：上盤量激增，交易量銳減；去庫存MOI速度和上新盤銷售比SNLR均創近10餘年以來的新紀錄。”

“物競天擇，適者生存”。說到如何應對新的地產世代，村長認為地產人應該改變原有的傳統投資思路，與時俱進，不斷進化。比如，原來的“隨便買、輕鬆賺”是否要被價值投資和精簡投資所取代；以前的“貸到就是賺到、杠杆盡量拉滿”，是否需要更全面科學的貸款計劃和杠杆設計；“現金流不重要，房屋增值才是王道”的傳

統理論，是否到了該重新審視的時刻？

村長告訴筆者，他衷心希望這場夏季論壇可以激發地產投資人們對當下及未來房市的深入思考和探討，在地產世代改寫篇章之時，用進化的眼光和態度投身其中。

據悉，本屆論壇共分7大主題，連續7天在房東網YouTube頻道首播，共有20餘位嘉賓受邀參加。

大鵬地產總裁Tony Ma、嘉德地產總裁李丁、金融街地產總裁Vicky Huang、君安地產總裁楊超、知名貸款專家王紅雨、知名地產投資人楊洪等帶來有關地產新世代的投資策略、房市現狀與未來發展的主題討論；知名地產人

Mark Xiao(肖郎)、舒適置業總裁Sue Zhang和資深地產人Michael Wang探討地產新世代的一線投資戰術；資深貸款專家Grace Bi, Jeffrey Niu, Connie Xie及知名律師王皓帶來地產新世代背景下的貸款主題分享；

北國財富總裁Karl Liu、明瑞集團總裁朱偉民和乾越金融總裁林輝，跟大家一起聊聊關於地產新世代的資產配置新思路；資深地產人Ronald Huang、黃優優，以及裝修專家Leo Song結合合法出租地下室和多單元改造，帶來關於新世代的房產主動增值的話題討論；來自溫哥華的Leo Zuo，卡爾加裏的Emily Liu，渥太華的Lucy Lu和蒙特利爾的May Zhu等幾位資深地產



經紀，帶來GTA之外的其它幾個地產大都市的最新房市數據和相關解讀。

8月10——16日，每晚8:00，

【2024加拿大地產夏季論壇——地產新世代的投資進化】房東網YouTube頻道精彩首播，歡迎收看！

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有效地傳承財富？
- 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綫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，短綫現金值快速增長，長綫回報更高！

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

請掃描Max Ma的微信或關注他的公眾號



應對市場波動：加拿大央行或加速降息以穩定經濟

本刊訊

移動平均值相比前一年的最低點上升超過0.5個百分點時，經濟衰退便已拉開序幕。

上周五，這一關鍵閾值被突破，隨之經濟景氣的擔憂加劇。美國失業率的上升至4.3%，結合此前

的其他疲軟經濟數據，成為市場悲觀情緒的觸發點。標準普爾500指數因此大幅下滑3%，錄得近兩年來的最大單日跌幅，同時，被視為市場恐慌指標的VIX指數飆升至歷史新高。

盡管加拿大市場因假期而休市，但今天上午，投資者在尋找價格合理的股票，使得期貨價格有所回升。然而，分析師們警告，這可能僅是市場短暫的調整，不應視為長期趨勢的反轉。



僅幾周前，市場普遍預期經濟將實現軟着陸，但現在投資者開始擔憂，擔心美聯儲在降息決策上可能過於遲緩。

上周五，美國10年期國債收益率較前一周大幅下滑9.8%。根據MortgageLogic.news的分析師羅伯特·麥克利斯特的說法，這種大幅下跌自全球金融危機以來尚屬首見。事實上，自1962年起，此類降幅僅見過三次，且歷史情況表明，這通常不預示着好消息。

在這種背景下，市場對美聯儲在今年內減息1.25個百分點的預期急劇上升，僅一周前，市場對此幾乎沒有預期。彭博社報道，由於這種恐慌情緒的影響，市場在周一一度認為美聯儲在下周採取緊急降息的可能性高達60%。

這種不確定性的氣氛也正波及加拿大，引導着當地經濟學家重新評估他們的經濟預測。

在上周五發給投資者的一份報告中，蒙特利爾銀行資本市場（BMO Capital Markets）首席經濟學家道格拉斯·波特指出，鑒於美聯儲預計將採取更為強硬的政策立場，這為加拿大央行以更迅速的方式來調整其相對鴿派的政策立場提供了可能。

BMO目前預測，加拿大央行在未來四次會議中均可能下調利率，預計到明年1月份，加拿大的基準利率將降至3.5%。波特還提到，預計到2025年年中，加拿大央行的



降息周期可能會結束，總降幅達到3%，這比先前的預期提前了超過半年。

波特補充說：“我們曾經警告過，存在更快或更早採取行動的風險，而一個更為溫和的美聯儲無疑為加拿大央行的後續舉措提供了政策上的掩護。”

市場對經濟前景的擔憂真的有合理性嗎？甚至連薩姆規則的制定者克勞迪婭·薩姆在上周五對此也

表達了懷疑。

在接受CNBC採訪時，薩姆表示：“我們目前並沒有進入衰退狀態，這與薩姆規則過去所發出的歷史信號相悖。雖然經濟衰退并非不可避免，但當前仍存在較大的降息空間。”

加拿大國家銀行（National

Bank of Canada）也發表了相關看法，指出從歷史數據來看，一旦薩姆規則被觸發，股市往往表現不佳，而避險資產如黃金和美元則會上漲，大宗商品市場則面臨挑戰。該行補充說：“盡管歷史上利率的下降幅度有限，但值得注意的是，在過去觸發薩姆規則的大部分時間內，美聯儲都處於降息周期。”

梁梅英舉辦“夢想與愛同行——‘梅影之聲’慈善獨唱音樂會”答謝晚宴

本刊訊

2024年7月21日由加拿大中國專業婦女協會會長梁梅英舉辦的“夢想與愛同行——‘梅影之聲’慈善獨唱音樂會”在Richmond Hill Centre for the Performing Arts舉辦，此場演唱會為華人慈善機構孟嘗會創建60周年的慈善籌款的演出，演唱會獲得了圓滿成功。8月1日梁梅英的家人在樽宴特別舉辦答謝晚宴，感謝所有支持梁梅英演唱會的贊助商、朋友及媒體。

參加晚宴的嘉賓有萬錦市市議員楊琦清、列治文山市市議員崔冰輝、總策劃梁二黑、總導演、舞臺總監沈謝元、華聯總會副主席陳福夫婦、副主席王清官、孟嘗會傳訊總監陳雪蘭、項目主任康凱、加拿大西地新能源公司執行董事黎楚雲、北京協會名譽會長楊寶鳳、高校聯合會會長鐵木爾、加雄移民集團總裁陸炳雄、漁美人海鮮私享老板陳文婧女士、多倫多職業規劃中心 Cathleen Qin、首選保險經紀公司總裁 Randy Wang、甘肅商會會長隋兆安、加拿大陝西總商會會長毛軾、陝西同鄉會會長周志軍、方太電器 Lydia 楊、梅美舞蹈工作室梅美、北美華人健康王培忠主席及夫人曹穎女士（加拿大中國專業人士協會會長）、省議員柯文彬助理Tina、列治文山市副市長陳志輝助理Helen、高校文學社副理事長李彬彬、鯤鵬金融孫曉明、阿裏旅遊 Stella、加拿大中國專業婦女協會行政總監王月祥等嘉賓以及各界媒體朋友，大家歡聚一堂，共同慶祝梁梅英個人演唱會的圓滿成功。



功。

梁梅英在晚宴上致感謝詞：“我謹代表我和家人們再次對大家表示最衷心的感謝！感謝到場的每一位嘉賓，感謝近20家媒體的全力支持和全程報道，沒有大家的支持就沒有這場演唱會的成功。”

梁梅英感言：“從開始策劃‘梅影之聲’慈善演唱會到8月1日的答謝家宴，歷時了近9個月。在這9個月裏，我經歷了太多的感動，太多的驚喜！感恩每一位贊助商朋友們的慷慨解囊，感恩媒體朋友們的支持和報道，感恩每一位支持票務的親戚和朋友們，感恩所有默默支持和無私奉獻的義工們，感恩參與策劃的同仁們，感謝到場觀看及

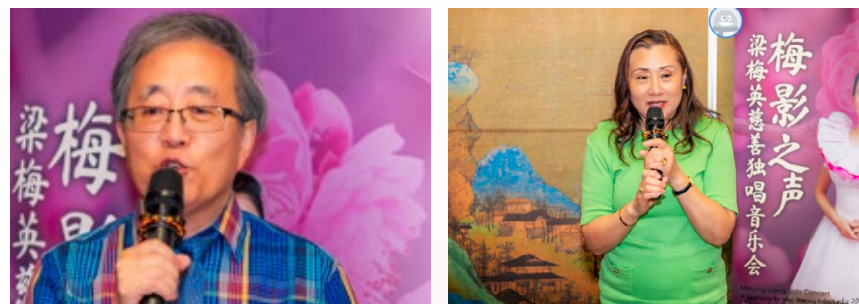
給予熱情掌聲的觀眾朋友們。離開了你們的支持，‘梅影之聲’慈善演唱會不會有今天的成功。是你們的奉獻精神成就了‘梅影之聲’慈善演唱會的圓滿成功。‘梅影之聲’慈善演唱會雖已落幕，但它的精神將永遠激勵我繼續前行！願我未來的道路，繼續有您的陪伴和支持！願我們心懷感恩，攜手前行，共事慈善之舉！為公益事業做出一份力所能及的奉獻！”

梁梅英的先生也代表家人對大家表示衷心的感謝，感謝大家支持梁梅英，讓她實現自己的夢想，舉辦個人音樂會，同時感謝贊助商的愛心贊助，使晚會圓滿結束。

梁梅英女士，一位才華橫溢

的實力女高音，以她那獨特的個人魅力和歌唱才華，在多倫多華人社區中享有盛譽。她常年活躍在文化藝術的舞臺上，近年來，梁梅英女士還應邀為多個社團的大型慶典活動領唱加中兩國國歌百餘場，被譽為“國歌一姐”。自幼活躍於藝術舞臺的梁梅英女士，曾擔任晚會主

持人、業餘影視劇團演員，參與話劇、小品、舞蹈和獨唱等多種形式的表演，積累了豐富的舞臺經驗。移民後，梁梅英女士經過數年的沉澱，重新回到多倫多文化社區和文藝舞臺。她的不懈努力和深切探索也為本次的獨唱音樂會奠定了堅實的基礎。



此次演唱會是梁梅英的夢想，所得收入捐贈給孟嘗會，當天演出後因劇院所產生的費用及個別票錢沒有收回，故而沒有對外界宣布捐贈數目，在答謝晚會上，梁梅英對在場的70人宣布，將盈餘的 \$3055 捐贈給孟嘗會以支持孟嘗會的發展。

孟嘗會成立於1964年，是加拿大首個由華人註冊的慈善團體，一向以扶老慈幼及傳播中華文化為宗旨，現旗下有4間長期護理院、3座長者大廈、3間中文學校，并有青年團、社區及義工服務中心等。梁梅英演出後善款的捐贈是華人社區的榜樣。

在場的嘉賓也紛紛發言，對梁梅英的音樂會給與高度評價，對梁梅英個人表示衷心的祝福，實現夢想又將愛心傳遞，整場晚會在歡樂的氣氛中結束，大家紛紛和梁梅英合影留念，再次祝福梁梅英。

梁梅英還特別鳴謝：安省高級美發執牌設計師鄭美珠贊助每一個人花旗參茶禮包、榴蓮甜品姐葉麗萍贊助榴蓮冰激凌蛋糕，高校聯合會會長鐵木爾贊助晚宴10瓶紅酒。

攝影：楓華傳媒集團
中文熱點、影豹攝影工作室

家居保險保收藏品但有限額

大部分家居保險已包含保家中的財物，但對藝術品、珠寶、古董和收藏品等會有特定的保額上限。通常為收藏品提供1000元的標準保額。因此，我們需要在原有的家居保險內加進額外收藏品保障，若價值達一定程度，可以考慮為收藏品購買獨立保險，以確保有足夠保障。收藏品保險費通常為收藏品價值的1-2%。收藏品價值評定依據，一般包括收據、估價和最新拍賣價等，也可以依據收藏品的購入價或市價來斷定價值，所以我們要保存所有文件，以便估價之用。詳細情況，請聯系我們。



房屋保險可以降低保費的小項目

- 電線線路優化
 - 冷暖氣系統優化
 - 抽水系統及地下室優化
 - 屋頂優化或更換
 - 排水系統優化(包括安裝污水泵及回水閥)
 - 安裝監控系統
- 詳細情況，請聯系我們



✓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

招 聘

WWW.QT8.CA

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



金泰金融 齊達保險

招 聘

- 招聘 人壽保險經紀，旅遊保險經紀，公司員工福利和個人醫療保險經紀（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

QR Code

联系人 Michelle Li
416-277-5908

地址 102-3660 Midland Ave
Scarborough ON M1V 0B8

萬錦市區域議員何胡景 Regional Councillor Alan Ho 之第十屆“萬錦高球送暖流”記者招待會

本刊訊 本屆賽事由萬錦市區域議員 Regional Councillor Alan Ho 何胡景和加拿大高球教練聯邦協會（華人分會）主席 Tommy Tam 譚毅鳴共同主辦，萬錦市市長 Frank Scarpitti 薛家平擔任活動的名譽主席。賽事將匯聚眾多高爾夫愛好者及社區支持者，共同為慈善事業貢獻力量。

活動概況：第十屆“萬錦高球送暖流慈善賽”定於2024年8月30日（星期五）在萬錦市的著名的Angus Glen Golf Club高爾夫俱樂部舉行。

慈善賽歷史與意義： “萬錦高球送暖流慈善賽”自創辦以來，一直是萬錦市重要的年度慈善活動之一。此次慈善賽不僅提供一個高水平的高爾夫競技平臺，更是各界人士表達關愛與支持的重要機會。過去的賽事已成功籌集資金支持



多個慈善項目，包括“萬錦騰飛中山龍”世界舞動長龍吉尼斯紀錄、四川賑災、雲南地震、尼泊爾地震、麥克裏堡大火災後重建、萬錦萬福醫院、瑪嘉烈公主癌症中心、Sinai西乃山醫院以及Canadian Doctors for Medicare等多個公益項目。

本屆慈善賽得到了各界贊助商的大力支持。特別感謝以下贊助商的慷慨資助，使本屆活動能夠順利舉辦，並實現更多慈善目標：

冠名贊助商：Green City Community Inc.

白金贊助商：Living Realty Inc. 和 Hongbo Student & Immigration Centre 宏博留學移民中心

晚餐贊助商：Kerbel Group Inc.

午餐贊助商：Hilton Toronto/Markham Suites Conference Centre & SPA 和 J Addison School

黃金贊助商：Metropia, Flato Development, 大虎點心&火鍋 Dahu Dim Sum & Hotpot, DG Group, Holborn Group, Lifetime Development, H&W Development, Kylemore, Juniper Group, Ledgemark Homes, TCAA Development/Fieldgate Developments

禮品贊助商：Prop Tech Realty Inc (大獎贊助), Willow Springs Winery柳泉酒庄, Congee Queen皇后名粥, Golden Palace Banquet Hall 金廷宴, In Beauty Spa纖體美顏中心, Ola Optical 時代眼鏡, Sinocan/洋河股份, A.Z. Insurance/Hi-Tea茶室, Halibut House Fish & Chips, Alice P. Cheung Real Estate Broker

音響贊助商：Natalis & Natalie Wong

宣傳牌贊助商：Forward Signs

今年的慈善賽除了激動人心的高爾夫比賽，還將包括豐富的晚宴活動和慈善抽獎，大獎為最新款智能大電視，所有的籌款將用於支持本地的長者服務項目，進一步提升社區的福祉。

何議員誠摯邀請各慈善支持者參與此次活動，共同為社區貢獻一份力量。期待在賽場上與大家相見，為慈善事業攜手並進！

聯系方式：有關“萬錦高球送暖流慈善賽”的更多信息可聯系電郵sxiemarkham@yahoo.com 或電話4168914113

加拿大洪門總堂與加拿大恩平同鄉會成功舉行夏日傾情聯歡

本刊訊

2024年8月4日，由加拿大洪門總堂與恩平同鄉會聯合舉辦了一場“夏日傾情聯歡會”。在盛夏的“加拿大公民日（Civic Day）”長周末，邀請洪門眾昆仲和家人，以及恩平同鄉會的親友們共赴GTA北面的農場，享受假日生活，傾情擁抱大自然，品味農家美食，觀賞精彩表演。

值得一提的是，加拿大公民日（Civic Day），最早可追溯到19世紀50年代，當時政府決定公民需要在夏季有一個“放鬆日”；在這一天，商店關門歇

業，人們紛紛出去野餐、遊覽。因此本次的郊游聚餐活動不僅僅是簡單的夏日聯誼，亦是將洪門精神與加拿大的多元文化相結合的又一次展現。

活動在下午3:30正式開始，首先是恩平同鄉會-岑展良會長向所有來賓致了歡迎詞。恩平同鄉會創立在1985年，成為多倫多成立最早的一批同鄉會。直到2019年第17屆同鄉會改選，參加選舉投票的人數達720多人，岑展良當選就任多倫多恩平同鄉會會長。本次活動由岑會長熱情洋溢的講話拉開序幕，並奠定了今日歡樂愉悅的氛圍基調。



接着由加拿大全國洪門總盟長羅立致辭，歡迎各位洪門昆仲和恩平同鄉會成員的到來。

羅立總盟長表示：自己早在1964年就已加入洪門，1995年起正式成為全加拿大盟長至今。60年

來，見證了一代又一代有志青年加入洪門，今天能够再次與大家歡聚非常高興，并希望繼續帶領大家一同以振興洪門為己任，服務社區，發揚洪門精神。

羅立總盟長講話之後，洪門

白紙扇Daniel大牛作為洪門代表，為大家介紹了洪門的歷史貢獻與未來發展規劃。洪門歷史已有三百年，源遠流長，而加拿大洪門成立於1863年，至今已有162年歷史，比加拿大建國還早了4年。同時也提到，隨著新時代的到來，加拿大洪門既傳承了先輩們的洪門精神，又在不斷吸納新鮮血液，招收新一代的青年才俊，更新觀念，與時俱進。

各位嘉賓致辭後，主持人召集大家一起在美好的天氣、美好的場地，留下了美好的身影，拍攝了大合照。

活動中也不乏才藝出眾的人

士，自發為大家帶了精彩紛呈的節目，有集體氣功八段錦，團體舞蹈助興，自創養身功等。主辦方更是貼心地為大家準備了高水準的卡拉OK設備，大家玩得不亦樂乎，氣氛高漲成為了活動的小高潮。

大家共同努力，各司其職，一起動手，從洗菜、摘菜、砍柴、生火，到炊烟裊裊，活色生香的各色美食端上餐臺，整個活動沉浸在一片其樂融融、祥和歡樂的氛圍中。

雖是盛夏，但活動當日天公作美、煦日和風，在農場的樹蔭下清涼舒爽，桌上有佳肴，杯中



有美酒，身旁有朋友。由加拿大洪門總堂與恩平同鄉會夏日傾情聯歡活動在眾人的歡聲笑語中圓

滿落下帷幕。

楓華傳媒集團 採訪報道

文化中國·華星閃耀”第十六屆夏夜舞動民族風大型舞蹈專場晚會盛大舉行

本刊訊

炎災8月的第一個長周末，多倫多華星藝術團——這一華人社區最爲知名的成人舞蹈團體，成功舉辦了第十六屆“夏夜舞動民族風”大型舞蹈專場晚會。晚會于8月4日晚7:30在列治文山演藝中心大劇院座無虛席，觀眾席上座無虛席，掌聲雷動，氣氛熱烈。本次晚會匯集了各種風格的舞蹈表演，展現了豐富多樣的藝術形式。每個節目都經師生精心編排和打磨，充分體現了藝術團一貫的藝術宗旨——勇于創新、敢于突破、不斷探索。這些舞蹈作品不僅展示了新一期學員們的學習成果，也體現了與各合作社區文藝團體的緊密合作與交流。晚會的表演充滿了活力和創意，贏得了觀眾的高度評價。來自不同地區的

朋友和嘉賓們不僅欣賞到了精彩紛呈的演出，還見證了華星藝術團在藝術水平上的顯著提升和成長。

本次晚會參演工作人員200多位，觀眾朋友來賓們數以百計，列治文山演藝中心大劇院座無虛席。親臨現場助興觀賞的嘉賓包括中華人民共和國駐加拿大多倫多副總領事程洪波先生和王澤華領事，加拿大聯邦國會議員馬萬裏先生助理Sherry Jiao女士，萬錦市副市長、區議員陳國治先生（Mr. Michael Chan），萬錦市議員楊奇清女士（Mrs. Amanda Yeung Collucci）、列治文山市議員崔冰輝先生（Mr. Simon Cui）。

藝術團長期合作伙伴——加拿大維也納藝術中心，以全新編配的《夢駝鈴·橋》拉開了晚會的序幕。藝術中心歌唱組柔情悠揚的演



唱，營造了一個夢幻般的開場氛圍。

接着，喜慶歡快的古典舞《上春山》正式揭開了本屆舞蹈專場的華彩篇章，展現了炫目的舞蹈風采。

華星密市少年班氣勢昂揚的《雪龍吟》融匯了力度與柔美，展現了舞者們颯爽與優雅的雙重魅力；英姿颯爽的少女們用太極扇作爲身體語言的延伸，不僅讓觀眾領略了中華文化的豪邁多樣，也見證了華星未來之星們的成長。

華星藝術團的歌手關虹女士獻上了《那就是我》，她高亢華麗的女高音深情地表達了海外游子對祖國的繾綣思念。

尚品東方藝術空間的《田間·門笠》門笠舞則展示了壯族女兒們在壯鄉梯田間辛勤勞作的情景。壯族兒女們的堅韌與對大地母親的熱愛在他們的舞蹈中展現的淋漓盡致。

華星青年演員葉姿辰（Bonnie

Ip）的獨舞《夢角兒》通過柔軟又激蕩的水袖結合戲劇的元素跳出了天地一般廣闊的胸懷和如歌如詩的生動人生。

以傣族經典曲目《水之靈》爲背景的新編劇目《舞之靈》，則由一群歡快的紅衣女子震撼全場，靈動妖嬈地用門笠描摹出了華麗絢爛的畫卷，展現了傣家少女的柔美與浪漫。

華星青年演員Sonya的《我愛的這個世界》再一次讓觀眾爲她深厚扎實的基本功而驚嘆，她在舞蹈上不斷進取和突破，她通過美妙的肢體表現和精心設計的編排營造出令人回味無窮的質感。

密市華星帶來的現代舞《不如見一面》自由抒情，增強了舞蹈與觀眾的情感共鳴。

加拿大維也納藝術中心舞蹈隊的藏族舞蹈《浪拉山情》則以民族特色的舞蹈、服飾、編排和音樂完美糅合，展現了無法用身體到達的靈魂深處的情感。

古風團扇舞《再別康橋》借鑒了經典團扇舞的特點，並融入了現代音樂元素，是古今交融、中西碰撞的一次大膽嘗試。演員們將舞蹈動作設計的巧妙和編排的出其不意與樂曲的婉轉悠揚神形兼具地傳遞給了現場的觀眾。

現代蒙古舞《烏蘭巴托的夜》以磅礴的氣勢融合了浪漫與激情，展現了草原夜空如詩如畫的醉人意境。這一舞蹈由青年演員與成年學員通力合作，堪稱華星藝術團的絕佳陣容。

青年演員張詩雨的現代舞《To Build a Home》展現了一個進取青年的風雨歷程及對理想的追求，對家的夢想和渴望。

密市華星的風格爵士舞《Paris》是陳功老師的又一次大膽嘗試，融合了西方爵士舞的狂野自由與國風爵士的柔美張力，呈現出一種獨特而又趣味的風格爵士。

清新淡雅的《梁祝同窗》是由一群活潑俏皮的女子扮演書生，通

過優美的舞蹈演繹梁祝的美好場景。

緊接着，觀眾們熟悉的老朋友男高音歌唱家Romulo用中文獻上了《我愛你，中國》。他渾厚磁性的嗓音和深情演唱，激起了在場華僑華人朋友們濃濃的思鄉之情。Romulo還邀請了女中音歌唱家Hillary共同演繹《You'll Never Walk Alone》，他們的天籟合唱爲晚會增添了無限光彩。

加拿大華南舞蹈團帶來的古典舞《華燈初上時》表現了“烟火人間、光陰闌珊、一路向前、一路陽光”的意境。

華星青年演員蔡傲雪（Portia Tsoi）帶來的舞蹈《簡單》，用她充滿感染力的肢體語言舞成了一首詩，舞出了一幅畫，展現了如詩如火的熱情與奔赴夢想的堅定，深深打動了全場觀眾。

楓彩藝術團的《象王行》是一支結合了《隱龍》舞蹈神秘感與電影感的古典舞，展現了美人俊骨與



英雄志，柔弱如霧却充滿力量，如風舞翩跹，如流星颯沓，讓觀眾热血沸腾。

西域舞蹈《遠古的呼喚》則展現了穿越千年的絲路霓裳，獨特的文化審美和璀璨的文化瑰寶通過舞者們的翩然舞姿，展現了壁畫仙子下凡般的仙境，驚艷絕倫。

紅楓晚霞舞蹈隊帶來的《大東北》則是將源遠流長的東北秧歌舞出了歡樂爽朗，他們的興高采烈、歡天喜地感染了在場的每一位觀眾朋友。

傳統蒙古舞《駿馬奔馳》帶來了熟悉的“白馬”和“奔騰”音樂，展現了草原兒女縱馬馳騁的瀟灑風采和自由風韻。

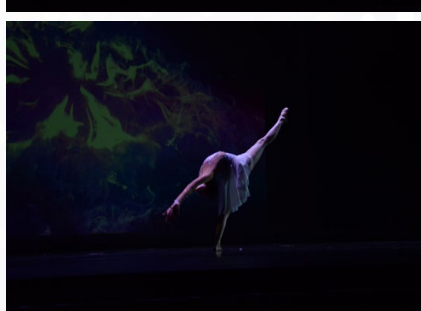
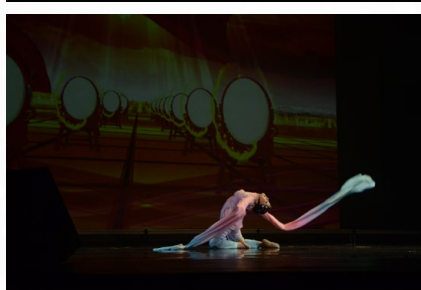
加拿大維也納藝術中心的歌伴舞《嫦娥夢·牧羊曲》則將晚會推向了高潮，柔婉動人的舞步和高亢悠揚的歌聲，標志着華星藝術團第十六屆“夏夜舞動民族風”專場晚

會的圓滿落幕。

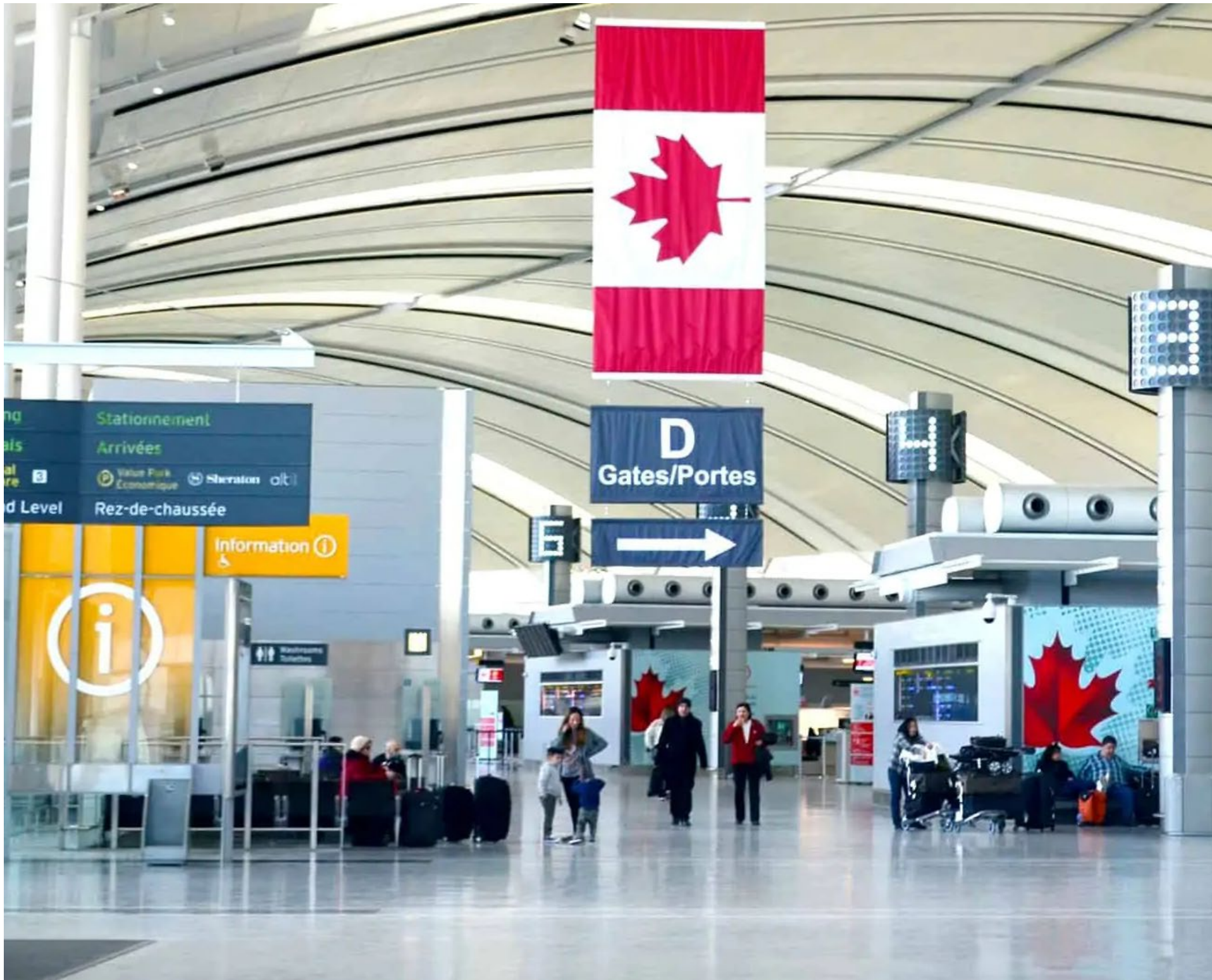
本次晚會堅持了高質量的編創標準，舞美設計上別致且富有層次感；燈光效果的運用則增強了演出的視覺衝擊力，與表演相得益彰；音效上則爲觀眾營造了一個身臨其境的感受。在資深藝術家陳功和張紅老師的精心指導下，以及各界贊助商朋友的大力支持下，華星藝術團呈現了一場精美絕倫的演出。

華星藝術團通過這次晚會，再次展現了其在藝術領域的頂尖水平，爲觀眾鋪開了一幅幅盛大的中華畫卷。濃厚的中國風和豐富的民族特色及多元化交融，讓在場的友朋嘉賓們不僅被精彩的演出所吸引，還深深感受到了中華文化的瑰麗多姿與獨特魅力。華星藝術團，作爲大多倫多地區一顆璀璨的藝術明珠，繼續以其卓越的藝術水準和獨特的表現力，散發出灼灼光華。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏



商家警告：特魯多限制留學生臨時移民政策可能對經濟有災難性損害



本刊訊

加拿大商業聯盟表示，特魯多減少臨時移民的移民計劃可能會帶來嚴重的經濟後果，凸顯出聯邦政府在試圖減緩人口增長時面臨的壓力。

擔任雇主事務專員政府職務的南希·希利（Nancy Healey）致信聯邦政府三位內閣部長，警告稱三年內削減20%臨時居民的計劃可能會使企業發展變得更加困難。

這封8月1日的信函由加拿大商會（Canadian Chamber of Commerce）和加拿大獨立企業聯合會（Canadian Federation of Independent Business）等商業團體簽署。信函中表示：“在加拿大目前和

未來都將會經歷勞動力短缺的背景

下，不削減勞動力儲備至關重要。”信中警告稱：“這樣的減少將給企業帶來災難性的經濟後果，並限制其增長潛力。”

臨時居民（包括國際留學生、外國工人和尋求庇護者）的激增將加拿大的人口增長率推高至3.2%，是世界上最快的人口增長率之一。新移民的涌入加劇了住房短缺，並導致特魯多的支持率下降。

希利說，特魯多政府已經在實施學生簽證數量上限，企業擔心政府下一步將縮減允許他們引進臨時員工的計劃。

事實上，聯邦就業部長蘭迪·博伊索諾周二（8月6日）告訴商業團

體，他打算限制他們使用臨時工——該計劃因允許欺詐和濫用而受到越來越多的批評。

她敦促政府維持該計劃允許的臨時工人數量，加快審批時間，避免增加1,000元的許可證申請費，這對小企業來說已經很昂貴了。

商業團體長期以來一直對加拿大人口老齡化和低出生率表示擔憂，許多發達經濟體都經歷過這種現象。希利指出，加拿大皇家銀行RBC的一份報告稱，預計46%的結構性勞動力短缺屬於不需要大專或本科學歷的教育，而是需要“特定職業”或在職培訓的職業。

“我們需要為新移民提供更好的途徑，讓他們來加拿大並留在加拿

大，”希利在信中說。“很明顯，將工作機會與申請掛鉤的移民流會帶來更好的結果。”

滑鐵盧大學勞工經濟學家米卡爾·斯庫特魯德（Mikal Skuterud）表示，雖然商業團體有權游說政府，但對企業有利的並不一定對經濟有利。

他說，勞動力短缺對企業來說是一個挑戰，但它可以刺激有競爭力的工資和對設備和技術的投資，這在加拿大努力應對生產力低下的情況下尤為重要。

“我並不是說企業有時不困難，當然是困難的，”他說。“但商家認為這是聯邦政府必須應對的想法真的是無稽之談。”

地產·理財

Realty & Finance



楓華傳媒集團

投資周刊

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，全力助力客戶發展

加拿大房貸新政已經生效，利率立減0.8%，哪些人有資格？

本刊訊

據多家媒體報道，近日，聯邦政府的新房貸規則正式生效。

自8月1日起，新房買家的攤還期（即還清全部房貸的時間長度）可以延長到30年，而不是標準的25年。這一變化是在4月的聯邦預算中宣布的，作為應對住房危機的措施之一。

新政策旨在減少加拿大買家的月供，畢竟每個月底多一些現金流肯定會幫助購房的加拿大家庭。但在專家看來，新政策雖然可能增加一些買家的借貸能力，但總體上對住房可負擔性的影響可能有限。

提高借貸能力

財政部長兼副總理Chrystia Freeland在4月公布的2024年聯邦預算中宣布了這些變化。她認為新政策可以為那些被排除在房市之外的加拿大人——尤其是年輕人提供購房可能。

Rates.ca的房貸和房地產專家Victor Tran告訴Global News，延長五年期的房貸可能會將購房者的借貸能力提高5%，使潛在買家有可能獲得更大額的房貸。

BMO高級經濟學家Robert Kavcic表示，從每月還款的角度來看，延長貸款期限相當於將房貸利率降低75-80個基點。

然而，Kavcic指出，對於那些能夠實際利用這一政策的人來說，這是一個很好的變化，但真正能夠滿足條件的人才適用，實際受益的加拿大人數量有限。

誰有資格獲得30年期的房貸？

申請人中至少有一名借款人符合加拿大政府對首次購房者的定義，才能從貸款機構獲得30年期的房貸。

政府規定的條件包括：從未買過房、在過去4年內未住在自己或配偶擁有的房屋中，或最近婚姻或同居關係破裂，以及房屋必須是新建的，且未被居住過。

最後，30年期攤還期祇適用於有保險的房貸。祇有在買家首付少於20%的情況下，且房產價格低於\$100萬元時，房貸才能獲得保險。

大多數業主無法受益

Tran表示，在加拿大最貴的房市中，獲得新建房屋的有保險房貸可能是買家享有30年期攤還期的障礙。多倫多或溫哥華的許多房產，即使是入門級



的，價格也早早超過\$100萬元。

Tran補充說，許多預售房單元的建造商需要至少20%的首付款，因為他們需要早期資金來開工建設。但這個首付款也排除了獲得新建房屋的有保險房貸的可能性。

“實際上，全國範圍內實在沒有多少人能夠利用這一新計劃，”Tran說。

Kavcic表示，目前許多家庭在尋找住房時將無法受益於較長的攤還期。因為他們要麼是現有業主，希望換更大的房子；要麼是租房者，尋求多臥室的房子，他們的目標房產價格大多超過百萬。

30年期的房貸負擔性差

另外，批評30年期攤還期的人也質疑其改善現有住房可負擔性的能力。

Tran指出，選擇延長攤還期將使加拿大房貸和住房公司（CHMC）增加20個基點的“保險附加費”，加在現有的房貸保險費上。在安省，人們還必須為此保險附加費提前繳稅，增加了房產的成交費用。

舉個例子，一個年收入\$10萬元、五年期固定利率為5.0%的首次購房者在安省購買價值\$40.5萬元的房屋，支付最低5%的首付；在25年攤還期內，買家的月供為\$2327元。

延長至30年，購房價格可能上漲至約\$42.8萬元，這是基於借貸能力的提高以及保險附加費和其他稅費的計算得出的。這將使五年期內的每月還款額降至\$2261元，每月少\$66元。

盡管較低的月供和增加的借貸能力可能有助於符合新政的購房者，但延長攤還期對可負擔性的長期益處有待考證。

畢竟，多支付五年的利息也是一筆支出。此外，攤還期延長時，各種價格成本也會增加，很可能導致加拿大人為自己的房子支付更多費用。

降息才能令借貸成本下降

在加拿大房貸期限變化之際，央行在6月和7月連續兩次降息，借貸成本已經在下降。

Tran表示，儘管有兩次降息，但房價仍然很高，住房在加拿大仍然難以負擔。隨著今年晚些時候預計會有更多的降息，他表示住房活動可能會在今年秋天有所回升，但目前市場仍然停滯。

Kavcic同意，住房市場的整體可負擔性將取決於市場力量，如加拿大央行的政策利率，而不是自由黨的攤還期變化。

“這需要一些時間。但我們正朝着更好的可負擔性方向發展——大約在2025年左右實現。”

對續貸的影響

CTV News採訪了RE/MAX的房產經紀Manon Fredette。她認為，利率下降總是具有“刺激性的”。即使祇是0.25%的降息，也會刺激那些觀望的人抓住機會，鎖定比前一年更好的利率。每一點降息都是有用的。

現在，雖然加拿大央行再次降息，夏季仍然有些疲軟，看到的變化不大。然而，如果9月再次降息，會有更多人鎖定更好的利率——這將會幫助更多在借貸成本上掙扎的加拿大人。

加拿大央行鬆口！

降息推高房價風險降低 買家機會來了？



本刊訊

日前，加拿大央行公布了7月24日利率決策會議的討論紀要。

盡管此前一直擔心降息可能會推高房價，但最新紀要顯示，這種擔憂已明顯減弱。這一消息無疑讓地產市場鬆了一口氣，也為潛在購房者帶來了希望。

今年6月，央行終於開始降息，將利率下調至4.75%，7月再次降息25個基點至4.5%，這標志着加拿大貨幣政策正式轉向寬鬆。

此前，央行一直對降息可能刺激房價上漲保持警惕。但最新公布的討論紀要顯示，這種擔憂已經減輕。

央行認為，盡管降低抵押貸款利率或人口增長超預期可能推高房地產需求，但對於降息會導致房價突然飆升的擔憂已經減少。

那麼，這對加拿大房地產市場意味着什麼呢？

首先，降息無疑會提振購房需求。低利率環境下，貸款門檻降低，更多年輕人有機會踏入樓市。同時，月供壓力也會減輕，這對於即將面臨抵押貸款續約的房主來說無疑是個好消息。

不過，央行也指出，住房供需失衡的問題可能還會持續一段時間，尤其是在新移民聚集的城市租賃市場。如果住房負擔能力問題持續阻礙租戶進入自有住房市場，租金可能會面臨上漲壓力。

對此，BMO資本市場董事總經理本杰明（Benjamin Reitzes）表示，央行的討論紀要確認了其關注點已經從抑制通脹轉向刺激經濟增長。

他預計，2024年央行還將累計降息75個基點，也就是在剩餘的每次會議

上都降息25個基點。

那麼，降息會不會引發新一輪房價飆升呢？對此，專家們看法謹慎。Globe and Mail記者馬特（Matt Lundy）認為，雖然降息會幫助一些人進入房地產市場，但很難再現2020年至2022年初那樣瘋狂的價格上漲。

他指出，那段時期的漲幅實際上是不正常的，而且央行也強調利率不太可能回到過去15年中大部分時間裏那種極低的水平。

另一方面，降息可能會刺激一些房地產開發項目啓動。事實上，在全國許多地區，新屋開工量已經呈上升趨勢，各級政府也在以各種方式鼓勵房屋建設。

對於即將面臨抵押貸款續約的房主來說，央行的報告也帶來了一些警示。根據央行5月發布的金融穩定報告，到2026年，採用浮動利率但固定

每月還款額的房主，其中位數月供可能會上漲超過60%。

對於固定利率貸款，最大的上漲將出現在2026年，中位數增幅超過20%。

不過，降息也帶來了一些擔憂。一些經濟學家指出，過快的降息可能會重新點燃通脹壓力。盡管最新數據顯示6月份通脹率已降至2.7%，但服務業和住房相關通脹仍然居高不下。

加拿大央行的最新表態為房地產市場帶來了新的機遇，但也伴隨着挑戰。盡管央行對降息引發房價大幅上漲的擔憂減輕，但住房市場仍需關注供需失衡的問題。

未來的降息路徑已逐漸明朗，但對經濟和房市的影響仍需進一步觀察和評估。

INVESTMENT
WEEKLY



微信公众号
加中资讯网



官网ccpeople.ca
加中资讯网

枫华传媒集团
Fenghua Media Group Inc.

多伦多阅读量最大的中文全彩页周刊
涵盖地产、金融、教育三大投资板块
纸媒、网站、社媒全覆盖同步传播
每周五发行，网点覆盖多伦多全境

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 位于受歡迎的 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。

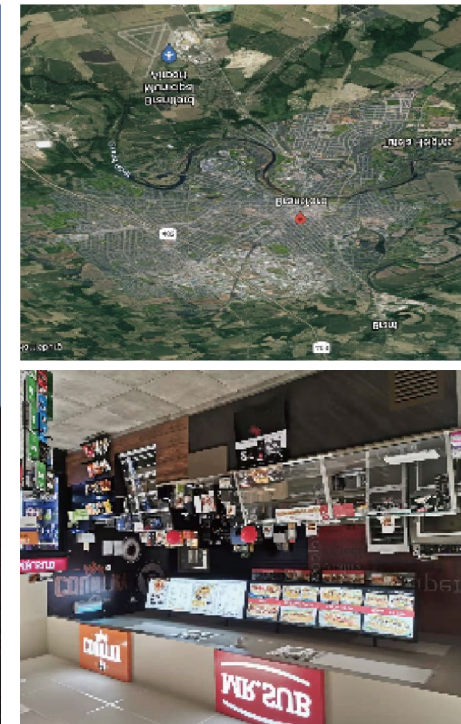


Paul Xiao
小寶
頂尖經紀

647.295.3577
Paulxb@hotmail.com



BRANTFORD GAS STATION



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

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，并且以及與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。

近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！

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。

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

位置

Brantford 位于安大略省漢密

PROJECTED STATEMENT OF INCOME

3 Years (2023 - 2025)	2023	2024	2025
REVENUE	\$	\$	\$
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
Total Revenue			
EXPENSE			
Cost of Goods Sold - Gas	4,796,550	4,901,715	5,146,801
Cost of Goods Sold - Convenience	684,000	718,200	754,110
Salaries and Wages	131,000	137,550	144,428
Vehicle Expenses	5,251	5,514	5,789
Bank & Credit Card Charges	62,000	65,100	68,355
Property Taxes	14,612	15,343	16,110
Insurance	14,400	15,120	15,876
Professional Fees	3,200	3,360	3,528
Office and General	2,200	2,310	2,426
Utilities	24,000	25,200	26,460
Telephone Charges	1,800	1,890	1,985
Repairs and Maintenance	13,314	13,980	14,679
Total Expense	5,752,327	5,905,281	6,200,545
PROJECT PROFIT	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



微信公眾號
加中資訊網



官網ccpeople.ca
加中資訊網

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

FOR SALE



ASKING PRICE
\$838,000



BEDROOM
2+1



BATHROOM
2



PARKING
1



LOCKER
1



EXPOSURE
EAST

MLS#: **C9242939** ADDRESS: **10 Kenneth Ave #PH4 Toronto, ON, M2N 6K6**



- Rarely Offered This Gorgeous 2+1 Penthouse Unit With "SKY-LIGHTS", Steps To Near Yonge & Sheppard - Only 8 Minutes Walk To The Subway!!
- Bright & Spacious Split Layout, 2 Very Large Bedrooms, The "Plus 1" Could Be A 3rd Bedroom With Windows & Ample Light.
- This Spacious Condo Has Huge Principal Rooms, An All Inclusive Condo Fee!!
- Minutes To Subway, TTC, Highway 401, Shopping, Restaurants & Yonge/Sheppard Centre. Falls Within The School Boundaries for Popular Earl Haig High School.

HC REALTY GROUP INC., BROKERAGE





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



2015-2023 Homelife Landmark 售房冠军

连续10多年HOMELIFE LANDMARK主席大奖

- 學區房豪宅買賣
- VIP樓花預售
- 裝修重建，貸款一條龍服務



Simon 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



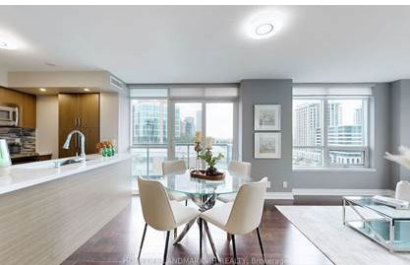
Alan Zou
905-325-3608

Warden / Hwy7 九百余呎 2 房 2 卫 Condo 出售！朝东南大单边，包 Locker，车位！抢购价 \$68 万 8 ！

【地址】#816-32 Clegg Rd
【面積】超 900 呎
【朝向】東南向
【臥室】2 【浴室】2
【車位】1 【Locker】1
【地稅】\$2,476.45/2024
【Main】\$798.42 月

物業位於萬錦 Warden / Hwy7 熱門位置朝東南大單邊 2 房 2 衛單元出售！
900 餘呎轉角單位 + 開放式陽臺，一覽城市和公園景觀！
東南向景觀，超大落地窗，采光絕佳，寬闊明亮，帶 1 個車位 + 儲物！
全屋木地板，現代化廚房帶中島臺連接早餐臺搭配全套不銹鋼廚電，Backsplash，大理石臺面，完全滿足日常所需。
主臥室帶步入式衣櫥和 4 件套現代化衛浴間。次臥格局方正，帶 4 件套間衛浴。
物業設施齊全，有禮賓服務、健身房、室內泳池、聚會室、訪客停車場等。管理費包括水費和冷暖氣。
所在大樓位置十分優越，附近有各大超市，Costco 等，舉步公車 / GoTrain，驅車近 Hwy404&407，交通出行十分快捷。周圍多個公園包圍，環境優美。





市中心 Lakeshore/Spadina 1+1 房 1 卫朝南无遮挡湖景公寓出售！655 呎 +128 呎开放阳台！Den 可作第二睡房！带车位，售价 \$64 万 9 ！

【地址】#2202-151 Dan Leckie Way
【路口】Lake Shore Blvd / Spadina Ave
【面積】655 呎 +128 呎開放陽臺
【朝向】南
【臥室】1+Den 【衛浴】1
【車位】1
【地稅】\$2,882.61/2024
【管理費】\$550.00/月
市中心 Lakeshore/Spadina 無遮擋湖景公寓出售帶車位，管理費包括水費和冷暖氣！
朝南單位，可俯瞰 Canoe Landing Park1+1睡房1衛，655 呎 +128 呎開放陽臺。Den 可作第二間睡房。
9 呎樓底，都為落地大窗，空間開闊明亮，木地板通鋪，全新油漆，帶有特色牆壁。餐客一體式開放式格局，現代化廚房帶升級通頂櫥櫃和石英臺面，帶全套內嵌式不銹鋼廚具，後擋板。
大樓設施齊全，24 小時禮賓服務、健身房、室內游泳池、聚會室、遊戲室、壁球場、寵物水療中心、休息室等。

物業位置優越，鄰近 CN Tower，中國城，多倫多大學，Financial District 和 Fashion District，舉步 TTC，公交站，餐廳，購物。










加拿大經濟警報！

投資者如何應對這場風暴？

本刊訊 升了25%，能源成本上漲了30%以上，這在一定程度上是由于碳稅的影響。加拿大人現在被過度徵稅，以至于無法實現經濟上的進步。

根據菲沙研究所（Fraser Institute）最近的一項研究，“2023年，加拿大普通家庭在稅收上的支出超過了住房、食品和衣物的總和。”平均收入為109,235加元的家庭，繳納的總稅款達到了46,988加元。

對於那些通過長時間工作或增加工作崗位賺取更多收入的幸運者來說，在安大略省收入超過246,752加元的個人稅率為53.5%，高于2011年的46.4%。這比澳大利亞、中國、英國、德國、日本、美國和墨西哥的稅率高出七到18.5個百分點。

問題在于，要獲得加拿大平均房屋的抵押貸款，最低收入要求約為20萬加元。因此，政府稱為最富有的那些人才能有資格在這裏買房。

壞消息是，由于當前的移民政策，房價似乎不會變得更便宜，該政策允許新移民的數量遠遠超過可用住房數量。經濟學家邁克·莫法特（Mike Moffatt）指出，過去六個月，安大略省人口增加了近20萬人，而新開工的房屋僅有36,000套，主要是單臥室、工作室公寓和租賃公寓。

除了離開國家或為政府工作之外，普通加拿大人沒有太多選擇來保護自己免受即將到來的困境。聯邦選

舉要到2025年末，而目前的特魯多政府似乎過於熱衷于加倍推行現有政策，這可能會使情況變得更糟。

幸運的是，投資者可以通過持有更多美元和受益于加元貶值的股票（如石油和天然氣）來靈活調整他們的投資組合。還有一些更有利的司法管轄區非常樂意接受你的資本，不過要準備好向聯邦政府報告，因為他們會想要從你的利潤中分一杯羹。

由于經濟難以創造足夠的就業機會來跟上人口增長的步伐，加拿大7月份的失業率再次上升。

加拿大統計局周五發布報告稱，7月份就業人數變化不大，減少了6,400個工作崗位，與此同時，失業率上升至5.5%。

隨着加拿大人口持續快速增長，失業率上升表明經濟未能創造足夠的就業機會來吸收更多的勞動力。7月份是失業率連續第三個月上升，表明勞動力市場有所放鬆。這一趨勢顯示出經濟在吸納新增勞動力方面的壓力，并引發了市場對經濟健康狀況的擔憂。儘管有些行業如醫療保健和社會援助領域出現了就業增長，但其他行業如製造業和零售業的疲軟表現抵消了這些增幅。

這樣的就業數據將對政策制定者和經濟學家的決策產生影響，他們可能需要考慮更多的刺激措施或政策調整以應對就業市場的挑戰。

在上周的急劇下跌之後，周三華爾街股市再次反彈，全球市場的恐懼有所緩解。標準普爾500指數上漲1.3%，道瓊斯工業平均指數上漲0.6%，納斯達克綜合指數上漲1.9%。

日本央行上周僅小幅上調主要利率，導致全球市場動蕩。許多對衝基金和投資者因此退出投資，推動了市場下跌。但日本央行副行長內田信一周三表示，在金融和資本市場不穩定時不會進一步加息，並預期美國經濟將實現“軟着陸”，避免衰退。這一聲明為市場提供了穩定因素。

與此同時，華爾街的樂觀信號增多。投資者對標準普爾500指數未來損失的保護費用下降，國債收益率上升，表明投資者對最安全投資的需求減少。

在企業財報方面，標普500指數公司的業績增長可能達到2021年以來的最佳水平。CVS健康公司的盈利超過預期，但收入不及預期，全年盈利預期下調，股價下跌1.3%。Airbnb因季度利潤不及預期，股價下跌14.3%。Super Micro Computers的業績也低于預期，股價下跌14.4%。

在科技股方面，Nvidia從7月初至周一下跌近19%，但周三上漲3.7%，帶動市場上漲。微軟和蘋果也對市場反彈貢獻巨大。

全球市場方面，歐洲和亞洲的股市也普遍上漲，市場情緒逐漸穩定。

提取分紅保單中的現金值 會產生什麼稅務後果？



分紅保單中的現金值至少可以有三種使用方式，

第一種方式是以保單抵押形式向銀行借錢用，英文稱作Collateral Loan；

第二種方式就是以保單中的現金值為依托向保險公司借錢用（即Policy Loan）；

第三種方式是直接從分紅保單中取錢用（即Cash Withdrawal）。

第一種方式比較常用，特別是在保單後期更是如此，而且特別適合於將來以保單現金值作為依托來產生一個連續不斷的免稅收入以幫補退休的情況。這種方式實際上並沒有對保單做任何處置，所以就不會產生任何稅務後果，而且對保單的增值也不會有任何影響！

第二種方式即Policy Loan是屬於對保單的一種處置方式，它可能會產生一定的稅務後果，但祇有在Policy Loan的額度超過保單的ACB（Adjusted Cost Basis）時才會產生，所超出的額度要全部（而不是祇按比例）算作當年的Taxable Income。當然，這種情況是可逆轉的，即：若Policy Loan在當年就還回給了保險公司，則申報當年的稅時也就

沒有這筆應稅收入；若當年沒有還，則第二年就要申報，但等到哪年再還回去時，又可衝減當年的應稅收入。我的上一篇專欄文章是專講Policy Loan的稅務後果的，讀者若感興趣，歡迎去查看，或來電索取。

今天來重點講一下第三種方式即直接從分紅保單中取錢用的方式的稅務後果，這是最方便的方式但可能也是稅務效果最不好的方式，特別是在保單後期ACB較低甚至變為零、但保單持有人的其它收入又較高的情況下更是如此！這種方式的稅務後果是：如果取錢時保單中的總現金值超過了保單的ACB，則所取的錢就需要按比例（而不是全部）計算成應稅收入，具體的計算方法是：將ACB按比例分攤到所支取的現金值上面，所支取的現金值減去所分攤的ACB就是應稅收入。例如，如果取錢時分紅保單中的總現金值為\$20萬，而保單的ACB為\$30萬，由于總現金值還小于ACB，此時從保單中取錢並不會產生應稅收入。如果取錢時總現金值為\$50萬，而ACB為\$40萬，由于此時總現金值已大于ACB了，因此，從保單中所取的錢

就會產生應稅收入啦。假定取款\$15萬，則按比例分攤的ACB應該是（15/50）*40=\$12萬，所以，應稅收入應該是：15-12=\$3萬！或者這樣算會更簡單：若全部取出\$50萬，則應稅收入為：50-40=\$10萬；但若祇取出\$15萬，則祇需按比例計算其應稅收入，即：（15/50）*\$10萬=\$3萬！值得提醒的是：這種方式是不可逆轉的，取出來的錢是不能再放回去的，因為這是屬於對保單的一種Partially Surrender；這一點是與第二種方式完全不一樣的！

（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）

多倫多房市大反轉 壓價買房成常態



本刊訊

據blogTO一篇文章指出，大多倫多地區房地產市場已經出現了和以前不同的景象，市場上房屋供大于求，不少房屋以驚人的虧損出售。

房地產挂牌網站Wahi的一份新報告顯示，多倫多及其周邊地區大多數社區的房屋售價都低于要價，如今壓低價格買房已成為常態。

根據Wahi最新發布的2024年7月市場脈搏報告，7月份大多倫多地區房

屋的競價情況已經出現連續第四個月降溫，Wahi指出，即使在加拿大央行今年第二次降息後，這種放緩仍在持續。

該報告調查了上個月至少有五套房屋出售的300個社區，發現其中祇有14%的社區出現競價的情況，是6月份出現有27%出售房屋其價格高于叫價情形的一半。

這300個社區中，祇有4%的房屋以要價左右的水平出售，而絕大多數（82%）的房屋低于叫價被出售。

Wahi 首席執行官Benjy Katchen表示，“在春季銷售旺季過後，從未出現過夏季的銷售速度比往常要慢的情況。”

盡管市場放緩，但Katchen指出，目前房源過剩——比一年前多出10,000多套——“正在幫助更多買家談判更好的交易，并以低于要價的價格購買房屋。”

夏季通常是房屋銷售的淡季，但2024年的夏季與去年同期相比呈現低迷態勢。

7月份，大多區售出的房屋不到5,000套，比上一年下降了12%。同樣，房屋在市場上的停留天數從2023年7月的17天增加到2024年7月的24天。

目前市場上的房屋超過要價的競價幾乎不存在（這種情況僅為4%），報告指出，此類活動已降至自1月份以來的最低水平。

與去年同期相比，這一對比尤為鮮明，2023年7月，多倫多超過三分之一的街區房屋售價（占38%）處于高于加價的狀態。



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

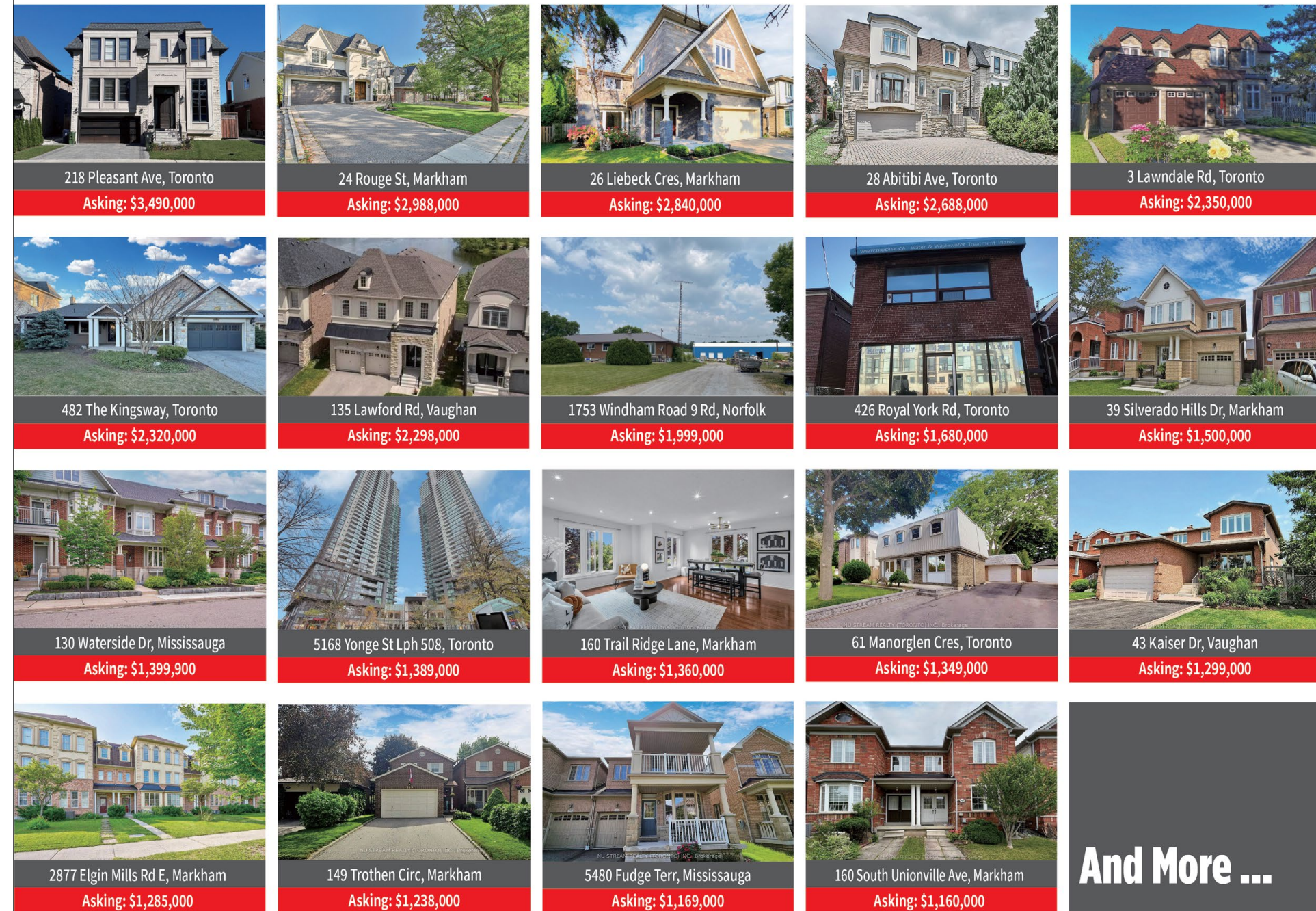


楼花团队

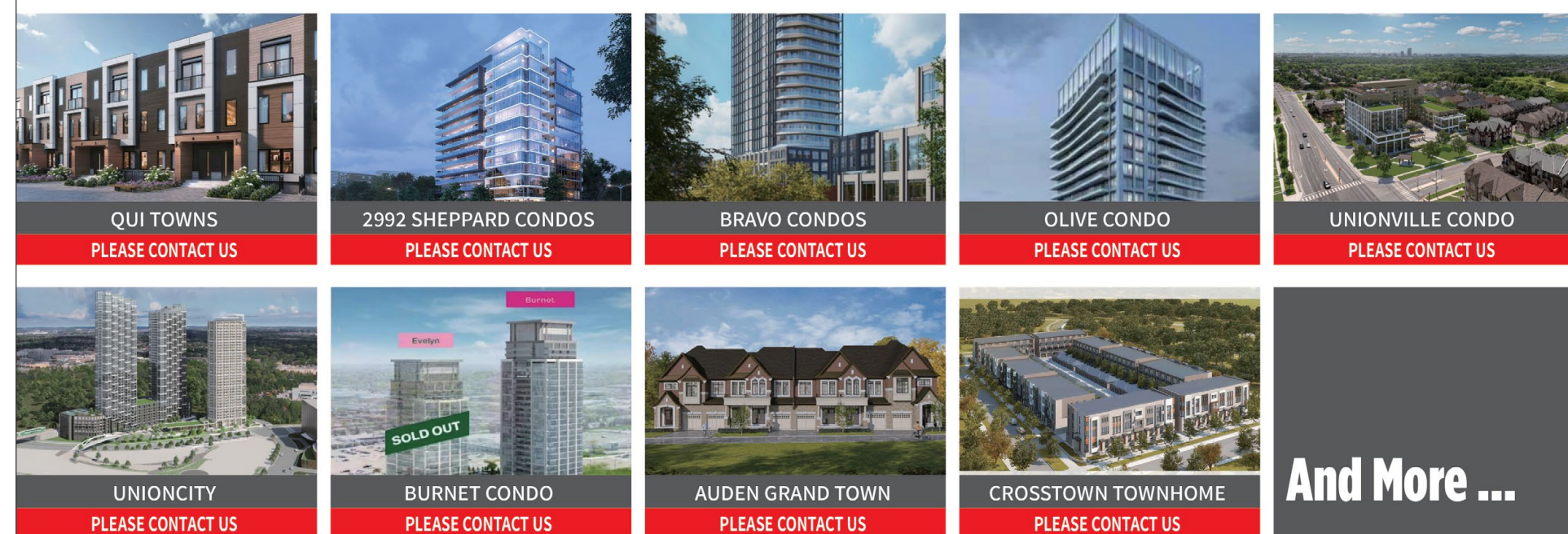


[更多暗盘，请咨询新趋势经纪]

让天下沒有难卖的房



近期热门楼花



[更多暗盘，请咨询新趋势经纪]

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



Y. LIU LAW FIRM
焱律師事務所

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



離嗎?
以合為奉!

Matrimonial Disputes



Wendy HU
Paralegal

馬律師
Maryam Abdulhaq

焱律師
Yan Liu

曾律師
Selina Zeng

Nirmala
Armstrong

P: 905.604.5521 E: lawyer@liuyan.ca
F: 905.604.5531 W: www.liuyan.ca

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



BOTRICH INC.
博富科技

https://botrich.com



Sign up

Sign in

您還在疲於奔波接送客戶嗎?您還在單打獨鬥推銷自己嗎?

博富財富平台

集專業人士與高淨值客戶為一體的高品質社區

為會員提供一站式專業服務,打造專業人士的UBER

博富會員之間不僅在商場上互通有無,更能在私下成為莫逆之交。今天加入博富科技,
自主展示您的風采,您再也不用因為沒有平台而找不到客戶!

—— 強強聯手 · 資源共享 ——

律師

注册會計師

地產經紀

教育教學

營養師

資產規劃師

醫療服務

移民律師

健身教練

更多



778-858-6587 (溫哥華)
416-889-2999 (多倫多)
306-881-3897 (薩省曼省)



諮詢郵箱: info@botrich.com



網站: https://botrich.com/

Costco 官宣：超嚴苛打擊共享會員行爲！所有門店很快實施！

本刊訊 據媒體報道，爲了實施更嚴格的商店政策，Costco Wholesale公司宣布將在其每個門店的入口處放

置會員掃描儀。這項計劃于7月進行了試點，并將在未來幾個月內正式實施。在進入倉庫之前，購物者將被要求掃描其實體會員卡上的條形碼

或其數字Costco ID上的二維碼。僅僅向工作人員出示會員卡很快就行不通了。對於會員卡上沒有照片的人，他們將被要求同時出示有效的帶照

片的身份證件，并鼓勵他們在會員櫃檯拍攝照片以添加到卡中。該公司稱，無論如何，Costco的服務人員都會“鼓勵你在會員櫃檯前停下來拍照，并把照片打印在

卡上”。商店入口處將有一名服務人員爲購物者提供幫助。對於卡未激活、已過期或想要申請新會員資格的顧客，服務員會要求他們在進入倉庫購物前去到會員櫃檯。

聲明還說，“顧客必須由一名有效會員陪同才能進入”，指的是他們的客人政策，即允許會員最多攜帶兩名客人(但祇有會員才能購買物品)。

這也適用於進入 Costco 的美食廣場，購買著名的\$1.5熱狗也要和會員一起去！

Costco表示，掃描儀預計將在“未來幾個月內”投入使用。

加拿大Costco Wholesale公司尚未回應媒體的置評請求，但加拿大Costco粉絲的社交媒體頁面報道稱，這種掃描儀已經進入安省、卑詩省和阿省的幾家商店試點。

該公司于今年1月首次開始測試會員掃描儀。

Costco首席財務官Richard Galanti當時告訴CBS，在門口掃描會員資格將消除在收銀臺和自助結賬處進行掃描的必要性。

Galanti說：“它加快了入場流程，也加快了結賬流程。”

他說，自2020年COVID-19大流行以來，越來越多的Costco購物者開始共享會員卡。

根據Costco2023年度報告，該



公司去年從1.28億持卡人支付的會員費中賺取了46億美元(合63億加元)的收入。

下個月開始，Costco的會員和新簽約會員將面臨更高的會員費用，該公司將其年費提高5加元至

65加元。此次漲價適用於持有個人、商業或商業附加會員資格的加拿大人。

行政會員的會員費將增加 10加元，達到130加元，而且他們的最高年度獎勵也將增加。

Costco上一次提高年費是在2017年6月。

包括Netflix和Disney+在內的幾家最大的娛樂流媒體公司都已對密碼共享實施了限制，將一些未付費的觀看者排除在平臺之外。



龍行天下 綻放异彩

——多倫多中區華埠商業促進區第二十四屆中區華埠同樂日將於8月17日—18日舉行

本刊訊

在TD大舞臺先行舉行，然後將移師到社區舞臺舉行。

由多倫多中區華埠商業促進區(CBIA)主辦，第二十四屆中區華埠同樂日將於8月17日和18日，一連兩日，在中區唐人街Spadina Avenue南行綫界乎St. Andrew Street 至Sullivan Street舉行。今屆同樂日的主題為「龍行天下 綻放异彩」。

同樂日在8月17日周六中午12時展開，一直到深夜11時結束；8月18日周日，亦由中午12時展開，TD大舞臺的節目會于晚上8時結束，而社區舞臺的演出就會于晚上7時完結。活動的開幕儀式訂于8月17日(星期六)中午12時

CBIA主席雷普信、活動委員會主席傅偉勇、副主席楊景祥、多倫多商業促進區協會行政總監John Kiru、士巴丹拿-約克堡國會議員王啓榮、士巴丹拿-約克堡省議員Chris Glover、多倫多第十一區市議員Dianne Saxe、多倫多警隊14分局署理警司Robert Choe、52分局警長Richard Bobbi, 以及一眾贊助商出席。

CBIA 主席雷普信表示，中區華埠商業促進區一直來的宗旨，是積極推動區內經濟活動。今年是龍年，是吉祥的一年，飛龍在天令中區華埠异彩



綻放，而舉辦同樂日亦可以吸引本地和外來遊客來到唐人街開心消費，促進區內中小企的生意。

活動委員會主席傅偉勇稱，今年籌委會更特別專程邀請著名香港歌影視紅星呂珊，于8月17日晚上8時45分，舉行《CHINATOWN, MY CHINATOWN》演唱會，獻唱多首經典名曲。呂珊素以感情細膩的聲綫及完美的唱功為大眾認識，除擁有深厚的舞臺經驗，呂珊亦練就出獨特的個人風格，壓場洗練，無出其右。香港樂壇不可多得的演藝奇葩，呂珊的演出永遠叫人期待！

一連兩日的中區華埠同樂日，會設有數十個國際美食攤位，兩個舞臺都安排不同族裔的精彩演出，節目包括有舞獅表演、歌唱舞蹈、樂隊表演、魔術、功夫示範、夏威夷特色表演、寶萊塢文化特色表演、潮州大鼓等等，更會有現場抽獎活動。

活動委員會副主席楊景祥祝賀CBIA每年活動更上一層樓，繁榮唐人街！

有關第二十四屆中區華埠同樂日詳情，可以瀏覽<https://chinatownbia.com/eventsnews/tcf2024/>

關於多倫多中區華埠商業促進區

多倫多中區華埠商業促進區CBIA成立於2007年，是一個促進區內商業發展的非牟利社區組織，由區內的商業樓宇業主及商業租戶成立。CBIA多年來與三級政府、區內居民、社區團體、其他的商業促進區，以及私人企業，緊密合作，目的是進一步促進華埠在各方面 的發展。

CBIA的主要任務，是傳承華人的傳統文化，改善華埠容貌，令區內地方更清潔，社區更安全，並推行各種計劃，舉辦社區活動，向公眾推廣華埠特色，吸引更多人到唐人街吃喝玩樂。

欲了解更多CBIA資訊，請聯絡傳媒聯絡

Ellen Siu, Etta So
ellensiu@chinatownbia.com
ettaw@todaycommercialnews.com
416-260-9800
647-760-9088

230 萬人看牙減免費用，加拿大 75% 牙醫參與，你注册了嗎



本刊訊

宣布這一進展。他說，這一增加可能得益于上個月一個變化，即允許牙醫逐案參與而不是提前注册。

該計劃是自由黨和新民主黨之間協議的產物，以防止提前選舉，換取在關鍵優先事項上的進展。

兩黨的目標是讓所有沒有保險且家庭收入低於9萬加元的人都有資格獲得該保險，預計到2025年將全面開放注册資格。

Holland說，全國一些地區的提供者參與度仍然較低，包括阿爾伯塔省和新不倫瑞克省。他說，這個問題在已經服務不足的農村地區尤為嚴重。

如果該計劃要取得成功，政府不僅需要所有牙科護理提供者注册加入，還需要更多的專業人員來服務，預計到明年底，有資格注册患者將達到約900萬人。

以下是關於牙科保險一些常見問題解答。

如何找到一位參與牙科保險的專業人士？

聯邦政府與永明保險公司(Sun Life)簽約實施計劃，該公司近期推出了一個可搜索的數據庫，涵蓋所有參與的牙科專業人士。

為何我的牙醫不加入牙科保險計劃？

一些牙醫不願加入，是因為他們擔憂將承擔大量文書工作。

我是否要換一位牙醫？

牙醫有權選擇是否通過牙科保險計劃接收病人，如果牙醫決定不加入該計劃，患者可能要更換牙醫。

我是否能够在一位沒有加入保險計劃的牙醫那裏接受承保的牙科護理？

是的，今年7月1日開始，政府允許牙醫在不加入保險計劃的前提下，直接提交報銷申請。

我是否可以獲取免費的牙科護理？

聯邦政府已制訂了牙科保險計劃的收費標準，這標準略低於各省牙醫協會公布的收費指南，但不是“免費”的牙科護理。

與私人保險計劃一樣，牙科保險計劃僅承擔部分服務費用，患者將被收取差價。家庭淨收入在9萬元以下的患者符合資格，家庭淨收入介于7萬元

至9萬元之間需要自付一部分費用。具體而言，家庭淨收入7萬元至8萬元，需要自付40%；家庭淨收入8萬元至9萬元，需要自付60%。

哪些牙科護理項目是承保的？

大多數常規的牙科護理服務在承保範圍內，包括：洗牙、X光檢查、補牙、根管治療和假牙。一些複雜的項目如局部假牙和牙冠，需要聯邦政府預先授權付款，但預先授權付款要等至今年11月開始實施。

具體可查看政府的網站：
<https://www.canada.ca/en/services/benefits/dental/dental-care-plan/coverage.html>

我何時符合牙科保險計劃的資格？

從今年5月1日起，70歲和以上的加拿大居民可獲取承保的牙科護理服務，65歲至69歲的長者開始登記加入。登記網址：

<https://www.canada.ca/en/services/benefits/dental/dental-care-plan/apply.html#apply-online>

建行多倫多分行成功合作舉辦

“第五屆中加 LNG 及能源全產業鏈論壇”

本刊訊

經過近半年多的籌備，建行多倫多分行于2024年8月1-2日在中國廣東深圳成功合作舉辦了“第五屆中加 LNG及能源全產業鏈論壇”。此次活動是“建行全球撮合家”中加首個能源主題撮合活動，與加拿大自然资源部、不列顛哥倫比亞省、艾伯塔省等共同受邀作為加拿大駐華大使館合作伙伴，由中國建設銀行多倫多分行和深圳市分行攜手承辦，建行廣東省分行、廣西區分行、福建省分行、貴州省分行、湖南省分行、大連市分行等共同參與，會議匯聚了來自政府、企業、學術界的多位專業人士，中國、加拿大、澳大利亞、新加坡多地相關行業和領域的約200多名代表參會。

活動取得了圓滿成功，通過線上線下相結合的形式，本次建行邀請約

50位中方代表參加會議，反響熱烈。會上討論並交流了國際LNG與能源產業鏈最新動態、展望、機遇與挑戰，多家企業代表進行了路演，並在現場安排30多場一對一B2B合作洽談和交流，助力國內優質企業對接海外需求，進一步拓展商機，促進清潔能源技術的交流與合作，推動全球能源轉型。

液化天然氣作為一種低碳清潔能源，對推動中國能源結構優化到低碳過渡，支持在2030年前達到碳達峰和2060年前實現碳中和的目標有着重要的意義。中國是全球最大的LNG進口國，作為一家國有大行，推動和支持能源行業創新與技術發展，踐行綠色金融服務理念，引金融活水源源不斷地流向綠色低碳領域，實現高質量可持續發展是我們恒久的使命和責任。

建行始終以秉承發展新金融、服



務社會為己任，通過新金融助力社會新發展。“建行全球撮合家”（CCB Match Plus）是中國建設銀行于2019年12月27日推出的B2B跨境智能撮合平臺。平臺整合多方資源，為境內外企業跨境貿易與投資提供綜合性服務，包括：跨境項目撮合、跨境商品撮合、跨境服務撮合、金融資源撮合、活動與會展支持、跨境園區對接、跨境資訊服務等。截至2024年上半年，撮合平臺服務用戶超24萬戶，為39個國家，2.3萬餘家企業舉辦330餘場跨境對接活動，受到了多國商務部門、行業商協會和企業的歡迎。

加拿大是全球第四大天然氣生產國，第六大出口國。具有市場開發價值的天然氣儲量超過1373萬億立方英尺（約39萬億立方米），天然氣儲量可持續向國內外市場供應超過300年。加拿大擁有豐富的天然氣資源和先進的液化技術，在新能源產業鏈包括能源貿易、物流、設備銷售租賃、諮詢分析以及分布式能源解決方案的開發

和應用方面積累了豐富的經驗，在全球LNG市場有着重要的地位，目前其天然氣年產量為1715億立方米，46%的產能用于出口。

加拿大駐華大使館商務參贊樂峰先生對此次活動表示高度贊賞，對建設銀行為中加兩國企業經貿合作做出的貢獻表示誠摯感謝，他相信活動為中加企業發展帶來了巨大商機，並對未來互利合作、共同推動能源行業發展表示期待。

建行深圳市分行國際部嘉賓代表作了題為“建行新金融——助力中國-加拿大雙向經貿合作”的發言，介紹了建行綜合融資服務、跨境結算、投資及撮合服務等。

建行多倫多分行將繼續踐行建總行新金融理念，發揮“”建行全球撮合家”優勢，促進各行業優勢互補，以多種方式增進跨境合作深度，助力中加能源行業企業的業務及交流合作，實現共贏發展。

投資周刊 INVESTMENT WEEKLY 總經理：梁曉敏 總編輯：梁曉敏 美編：周煜博 2024年8月9日 星期五 農曆甲辰年七月初六 本期共56版

社區·生活
Community & Life

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

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194期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 C1 社區生活 Community & Life 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

夏日公園裏的音樂會和 Party

——Rosy 與您有約

本刊訊

8月裏每逢周二傍晚，Rosalind Zhang 和她的伙伴們將於 Lee Lifeson 藝術公園草坪上舉辦系列音樂會。誠邀光臨，闔府統請。

來吧，露天潛浸式音樂會，帶給您非比尋常的歡愉。沐浴陽光，鳥語花香，吹拉彈唱，童叟共賞。

感謝多倫多市政府的支持，音樂會旨在分享藝術之與生活的體驗，既有耳熟能詳的經典又有橫空問世的新篇，還有近景魔術的驚艷，更有“繞梁三日”回味無窮之妙。最重要的是，您可以隨心參與其中，和我們一起創作音樂！老少皆宜，適合所有人，包括專業音樂藝術人士和尚未踏入音樂之門而又有興趣學習音樂的人！

時間：6:30 pm - 8 30 pm
日期：8月每個星期二 August 6,13,20,27,2024
地點：Lee Lifeson Art Park (Yonge/ Shepaard)
223 Gladys Allison Place
免費入場
一共4場。每周一次呈現不同形式，不同音樂家族的演奏的音樂會。

August 6 開幕式 打擊樂
這個公園是以打擊樂手 Lee Lifeson 的名字命名的，開幕式就是以打擊樂開場的音樂會，還能看到氣球大師 Sean Rooney用氣球作成的樂器在樂隊中代替電貝斯演奏。

August 13 銅管 Brass
August 20 木管 Woodwind
August 27 弦樂 Strings
中間也穿插一些樂器獨奏包括鋼琴，弦樂，演唱，魔術等等，還有和觀眾一起創作及玩音樂的體驗。

每次音樂會之前，自 5:30 開始，早來的朋友可以來參加一起玩音樂，例如用一些家庭用品作成樂器演奏。音樂會結束也歡迎留下來跟音樂會的組織者談談你們的感受及和音樂家們



聊天。

歡迎闔家光臨，歡迎携友同行，結識新朋友，一起度過消閑，愉快又

充滿藝術氛圍的時光！！

<https://artsintheparksto.org/event/rosyland-jam-park->

performances-diy-melodies/

今年夏天最美的顏色，叫法式尤萊特！

本刊訊

一夜之間，巴黎奧運會的薰衣草紫色跑道，讓紫色成為了夏日最不可忽視的色彩力量。

在浪漫入骨的法國，他們對紫色有自己的獨特稱呼，叫作法式尤萊特。

它是極為女性化的象徵，宛如一位女性奔跑在浪漫的薰衣草地那般自由。它也富有內涵和力量，如同女性千百年的努力，值得被歌頌和期許。法式尤萊特的神秘，誘人，浪漫，繚繞其間的柔情，仿佛海明威筆下流動的盛宴，讓人傾心，難忘。

而法式尤萊特不僅僅看起來很美，也很實用，在賽場能突出運動員的動作，穿在任何人身上，散發出別具一格的時尚魅力。

01 法式尤萊特 + 橘色

鮮明的對比色，會相互作用使兩種色彩的飽和度更高，法式尤萊特更紫，橘色更橘。

將這樣對比明顯的兩種色彩穿上身，不適合大面積的比例衝撞。



聰明的方法是讓橘色作為點綴色，出現在鞋、包配飾，內搭的位置。以明亮的點綴，消解法式尤萊特的神秘和憂鬱氣息，變得更易于親近且明媚。

或是用大量的白色作為過渡，調節，削弱強烈的對比感和衝撞感，整體會更和諧自然。

02 法式尤萊特 + 綠色

綠蔭地的活力感綠色，為法式尤萊特注入蓬勃的生命力，身著其中，置身其中，都能在情緒上受到積極的感染。

恰如莫奈筆下的畫作，淡淡的法式尤萊特搭配清淺的綠色，可以讓這“紫色+綠色”的組合，摒棄老氣感，祇留下無盡的輕盈美好。

屬於冷色調的綠色，還可以平衡法式尤萊特的暖感，帶著撲面而來的清涼。

在具體的搭配中，如果能在面料上更考究，選擇水滑的絲感面料，將會更適合夏日穿著。

03 法式尤萊特 + 藍色



法式尤萊特鋪滿巴黎，抬頭則是湛藍的天空，這組配色予人身處自然的放鬆感，穿在身上，也能舒緩情緒。

相信每個人的衣櫥中，都有一件藍色牛仔單品。

用牛仔褲、牛仔襯衫與法式尤萊特單品組合，鄰近色的延續，怎麼搭都不會出錯。

想要穿得更有個性，可以像趙露思這樣用裙子搭配牛仔褲，“長+長”的搭配可以增加愜意舒展的氛圍，穿出放鬆的時髦。

04 法式尤萊特 + 黃色

充滿溫暖氣息的兩種顏色，帶有輕快的氛圍，仿佛能點亮夜空，掃除沉悶。

法式尤萊特半裙配黃色上衣，法式尤萊特套西配黃色襯衫，都是日常不出錯的配色組合。

對於許多亞洲女性來說，這組配色容易顯黑。

但試着降低色彩明度，選擇淡彩色。或者融入灰色，選擇灰彩色，就可以極大改善挑膚色的問題。



05 法式尤萊特 + 棕色

如果平時的穿着都以中性色為主，無法接受太多的彩色在身上，就試試法式尤萊特配棕色吧！

前段時間，凱特王妃在溫網現身，一襲紫色長裙，搭配棕色系的包包和鞋子，在突出女性優雅氣質的同時，更顯王室的高雅。

這組配色四季皆宜，可以隨著氣溫的轉變，調整色調。

好比夏日，至少要有一種顏色色調淺淡，到了冬日，則逐漸加深色調，深棕色和深紫色都會更適合冬日。

法國印象派大師莫奈曾說：“我終於找到了最有氛圍感的顏色，那就是紫色，紫色是新鮮空氣的顏色。

而在巴黎奧運會開幕表演上，法國人用高超審美、藝術修養、文化積澱，把紫色演繹得更動人。

從運動開始，却交織着了歷史，文化，藝術，講述着女性的故事。從白天到夜晚，一切都發生的那麼自然，那麼鬆弛，又是讓人那麼地沉醉。也從這一天開始，紫色氤氳的夢，更讓人憧憬、眷戀……

來源：時尚臨風

完整排片單公布 | 2024 木蘭國際電影節

本刊訊	Dreaming & Dying 好久不見
第五屆木蘭國際電影節： 8月9日至17日 @ 加拿大多倫多 Innis Town Hall 9天為你帶來44部電影。在這裏， 遇見泛華語電影的新未來。	8:15 PM All Shall Be Well 從今以後
圖片及文字版完整排片單如下： Friday, Aug 9 7:30 PM Love Is a Gun 愛是一把槍	Monday, Aug 12 5:30 PM Another Day of Hope 又是充滿希望的一天
Saturday, Aug 10 12:00 PM Shorts: Whisper in the Flowing Light 短片集：私語流影 Braided 纏 A Throwing Forth 投擲 Under One Roof 同一屋檐下 Something Blue 在很久很久以前	Tuesday, Aug 13 5:30 PM Borrowed Time 人海同游 8:00 PM Lust, Caution 色，戒
Baby Gay DIANA 黛安娜 To Write From Memory 默 Tanjong Rhu 叢林灣 Manting 曼婷	Wednesday, Aug 14 5:15 PM Long Live the Missis 太太萬歲 7:30 PM Fountainhead Shorts “源泉”短片集 May the Lord Protect Us 天書 A Year Apart 新年舊日 Chan Is Fishing 尋魚 Two Suns 兩個太陽 Redacted 四牲六道 Sojourn to Shangri-La 是日訪古
3:00 PM Who'll Stop the Rain 青春并不溫柔	Thursday, Aug 15 4:15 PM The Arch 董夫人
5:30 PM Elegies 詩	6:15 PM This Woman 這個女人
8:15 PM A Journey in Spring 春行	
Sunday, Aug 11 3:45 PM Gui'an 奶奶	
6:00 PM	



Friday, Aug 9 7:30 PM Love Is a Gun 愛是一把槍	Wednesday, Aug 14 5:15 PM Long Live the Missis 太太萬歲 7:30 PM Fountainhead Shorts “源泉”短片集
Saturday, Aug 10 12:00 PM Shorts: Whispers in the Flowing Light 短片集：私語流影 3:00 PM Who'll Stop the Rain 青春并不溫柔 5:30 PM Elegies 詩 8:15 PM A Journey in Spring 春行	Thursday, Aug 15 4:15 PM The Arch 董夫人 6:15 PM This Woman 這個女人 8:30 PM Flowers of Shanghai 海上花
Sunday, Aug 11 3:45 PM Gui'an 奶奶 6:00 PM Dreaming & Dying 好久不見 8:15 PM All Shall Be Well 从今以后	Friday, Aug 16 4:30 PM Evermore Sorrow 不了情 6:30 PM Green Night 綠夜 8:30 PM Red Rose White Rose 紅玫瑰白玫瑰
Monday, Aug 12 5:30 PM Another Day of Hope 又是充滿希望的一天 8:30 PM Eighteen Springs 半生緣	Saturday, Aug 17 12:00 PM The Joys and Sorrows of the Middle Age 哀樂中年 3:00 PM Rouge of the North 怨女 5:30 PM A Song Sung Blue 小白船 8:00 PM Carefree Days 逍遙·游
Tuesday, Aug 13 5:30 PM Borrowed Time 人海同游 8:00 PM Lust, Caution 色，戒	8:00 PM Carefree Days 逍遙·游 購票信息 “源泉”單元單場放映：\$10加幣+手續費 其他單元單場放映：\$20加幣+手續費 電影節套票折扣巨大，低至\$10.5加幣（含手續費）每場 查看各場放映具體信息、購買單場票及套票，請點擊文末“閱讀原文”或使用公眾號頁面菜單。 7場“深度對談”行業活動現已發布！強大嘉賓陣容：耐安、楊超、梅峰、陳翠梅、鳳兮、Jessica Kiang、張僑勇及馬楠——獨特面對面交流機會，對談聚焦于新興電影人所面臨的獨特挑戰以及泛華語電影行業現狀，部分場次配有行業及學術放映。普通票\$10加幣起、學生票\$5加幣起，更有兩場免費活動可供報名。更多行業活動信息及全新推出的電影人通行證，請前往木蘭官網或或使用公眾號頁面下方菜單。
8:30 PM Flowers of Shanghai 海上花	Friday, Aug 16 4:30 PM Evermore Sorrow 不了情
6:30 PM Green Night 綠夜	Saturday, Aug 17 12:00 PM The Joys and Sorrows of the Middle Age 哀樂中年
8:30 PM Red Rose White Rose 紅玫瑰白玫瑰	3:00 PM Rouge of the North 怨女
	5:30 PM A Song Sung Blue 小白船

思漫尼家居 | 夏季新品 璀璨登場



法式，是一種情懷，一種對生活的熱愛與尊重。而法式家具，則是這種情懷的完美體現。法式家具，不僅僅是一件件物品，更是一種生活的藝術表達。它以優雅的線條、細膩的雕花和精致的細節，展現出無與倫比的浪漫與奢華。

客廳裏，典雅大氣的法式沙發和精美的茶幾相互映襯，每一次的相聚都充滿了溫馨與格調。

夏季新品 & 璀璨上市

法式家具，演繹優雅生活的魔法

法式家具，以其獨特的魅力征服了無數人的心房。它那流暢的曲線，如同翩翩起舞的仙子，輕盈而靈動；精美的雕花，仿佛訴說着古老的故事，充滿了浪漫優雅的韵味。

每一件法式家具都是工匠們精心打造的藝術品，從選材到制作，無不傾注着對品質的執着追求。實木的溫潤質感，綢緞的柔軟光澤，金屬的華麗點綴，一切都恰到好處。

無論是溫馨的臥室、大氣的客廳，還是充滿烟火氣的餐廳，法式家具都能為您營造出優雅而舒適的氛圍。在這裏，您可以盡情享受生活的

美好，與家人共度每一個珍貴的瞬間。

別再猶豫啦，快來選擇您心儀的法式家具，開啓屬於您的浪漫之旅吧！

餐廳系列-晚餐桌+早餐桌

餐廳裏的餐桌椅，造型優美，無論是朋支小聚還是節日聚餐，法式餐桌為您的用餐時光增添儀式感。

法式家具系列，選用優質的材料，結合精湛的工藝，為您打造獨一無二的家居體驗。無論是經典的洛可可風格，還是簡約的現代法式，都能滿足您對美的追求。

法式餐桌，整體風格輕奢而優雅，它擺脫了傳統法式的繁瑣，以簡潔大氣的設計呈現出一種低調的奢華。象牙白色的色調純淨而柔和，給人一種溫馨、寧靜的感覺，仿佛為家居空間注入了一股清新的氣息。

臥室系列+高支棉床品

想象一下，當您回到家，躺在柔軟的法式床榻上，被溫柔的燈光所環繞，一天的疲憊得到緩解，好好享受居家的好時光。

承蒙遇見，幸福的故事總有新篇……

水晶吊燈+手繪陶瓷臺燈+精致軟裝

從客廳的沙發、茶幾，到臥室的床和梳妝，再到餐廳的餐桌椅，象牙白主色調顯得明亮又寬敞，每一件家具與精致的軟裝搭配相互呼應，共同營造出一個充滿浪漫與時尚的家居環境。

法式家具，融合了傳統與現代的元素，既保留了法式的優雅與浪漫，又適應了現代生活的需求。它不僅僅是家具，更是您生活中的伙伴，陪伴您度過每一個美好的日子。

讓法式家具成為您家中最亮麗的風景，讓您的家成為心靈的港灣。快來擁抱這份浪漫吧！

發現家居之美，盡在思漫尼家居館！輕奢法式全屋家具系列，水晶吊燈照亮夢想，手繪陶瓷臺燈溫暖心靈，高纖棉床品呵護睡眠，軟裝好物等您帶回家！

請到思漫尼展廳了解活動詳情。本次活動的最終解釋權歸思漫尼家具館。活動熱線：647-400-6000

有家有愛就有思漫尼

【公司簡介】加拿大楓尚國際集

團負責思漫尼品牌在加拿大市場的獨家代理運營，公司旗下【高端法式思漫尼家居體驗館】始終致力於為喜歡歐式及法式家具的客戶朋友們提供最優質的家具產品和最為優質完善的售後服務體驗。

【高端法式思漫尼家居體驗館】

地址：55 West Beaver Creek Rd, unit-1, Richmond Hill, ON L4B 1K5
電話：647-400-6000

公司郵箱：linafengshang55@gmail.com

公司網址：www.cimonyhome.ca

營業時間：Wednesday-Sunday 11:00am-5:30pm（每周一、周二休息）其他時間可提前預約。

