

# 投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

ZIMA HOME GATE & FENCE

**Gate & Fence**  
647-297-7997

High-end aluminum artcustom supplier

YIFAN CHEN

个人·家庭·公司  
保險规划師  
**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、伤残、分红保險

多倫多版 第205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

**加拿大萬博國際中學新校區  
開業慶典和國際日活動隆重開幕!**

**Audemus 皓律所**  
LAW FIRM CORPORATION

Legal Expertise you can rely on!  
905.757.8777

貸款法 地產交接 民事訴訟

Harold Wang 王皓  
Barrister & Solicitor / Lead Counsel

Queena Zhang  
Barrister & Solicitor / Counsel

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

**Shapiro**  
Real Estate & Business Lawyers

蓋瑞·夏皮羅  
高級地產商業律師

中文熱線  
416-224-0808  
轉 233 伊娃 (Eva)

Garry Shapiro

www.garryshapiro.com

高端思漫尼法式家具

家具特價狂歡  
黑五瘋狂折扣

精/選/家/居/五/折/起

活動時間: 2024年11月1日-11月24日

647-400-6000  
Unit 1 55 West Beaver Creek Rd., Richmond Hill, ON L4B 1K5

- 房產投資 A8-A11
- 業界動態 A12-A13
- 保險理財 A14
- 留學移民 A20
- 精品樓盤 B8
- 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.**  
Sales Representative

Cameron Zhao

Cell: 647-907-7318

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

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

**Y. LIU LAW FIRM**  
蘇律師事務所

离婚吗? 以合为奉!

Marital Disputes

Wendy HU Paralegal, 马律師 Margam Abdihq, 蘇律師 Yan Liu, 曾律師 Selina Zeng, Nirmala Armstrong

HOMELIFE HIGHER STANDARDS LANDMARK REALTY 20th ANNIVERSARY

Congratulations

TOP PRODUCER AUGUST 2024

Mandy Gao

Cell: 647-988-9329

M&M FINANCIAL GROUP

住宅貸款 Residential Mortgage  
建築貸款 Construction Loan  
農場貸款 Farm/Land Mortgage  
私人貸款 Private Loan

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 Fenghua Media Group Inc.

**投資周刊**  
INVESTMENT WEEKLY

業務內容推介 銅版彩色印刷  
個人精準信息 設計精緻唯美

廣告登萃助成功

詳情 416-901-9968  
致電 647-825-6388

**AURORA SHADES**

Roller 卷簾  
Zebra 斑馬簾  
Honeycomb 蜂巢簾  
Shangri-La 香格里拉簾  
Dream 夢幻簾  
Curtain 布簾  
Sheer 紗簾

极光窗飾

Up to 50% off

C: 416.771.8883

517 McNicoll Ave, North York, ON M2H 2C9 | www.aurorashades.com



# 2015 - 2023 Homelife Landmark 售房冠軍

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

· 學區房豪宅買賣 · VIP樓花預售  
· 裝修重建, 貸款一條龍服務



歡迎微信打碼联系



**Rickle Huang**  
黄希明

Broker of Record

647-295-8322

ricklehuang@gmail.com

rickle.ca



抢购价 \$69 万 9

奧罗拉 3 房无管理费镇屋

奧罗拉 Yonge/Wellington 中心热门地段完全 Freehold 镇屋出售! 物业开放式布局, 全屋加装射灯。主层实木地板, 厨房配有花岗岩台面, 不锈钢电器, 就餐区和防溅墙。专业打理前院, 后院私人 Patio。车库前后双入口, 可以直通后院。完成分门地下室, 就读名校 Aurora 高中。物业所在位置优越, 举步大型公园, 两个私校分别为 St Andrew's College, St Anne's School 近社区活动中心, 周围众多商超/餐馆, 数分钟可达大型华人超市大统华, Aurora Go Train 可快速驶入 Hwy404, 交通四通八达, 通勤便利。



售价 \$88 万 8

Whitby 三房三卫无管理费镇屋

Whitby 便利地段 Victoria & Gordon 3 房 3 卫 Freehold 单车库镇屋出售! 租客有意留下, 可商讨新租金。20 呎 x 150 呎超长地皮, 主层实木地板, 开放式布局。全砖外墙, 可从内部进入车库。主人卧室配有四件套卫浴和步入式衣帽间, 后院湖景。车道加宽 Interlocking 可以停 2 辆车。物业所在位置十分优越, 周围众多 plaza, 公园围绕, 生活十分便利。近 Whitby 湖岸边著名码头, 公共交通便捷, 众多公交车站点且五分钟内可达 Go Train。可快速驶入 Hwy401。物业周围多个超市, 近电影院, 狗公园, 娱乐生活设施丰富, 十分适宜居住。



售价 \$226 万 8

Leslie / Elgin Mills 三年新独立屋

列治文山黄金热门地段 Leslie / Elgin Mills 三年新 4 房 4 卫双车库独立屋出售。砖石外墙, 4229 呎生活空间, 铁花玻璃双大门。SSS 升级, 主层 10 呎 Office, 二楼 9 呎。全屋通铺实木地板, 加装射灯。厨房加高橱柜, 配有 Valance 柜下灯, 石英石台面, 防溅墙和全套不锈钢电器。宽大中央岛台连接早餐室, 另有步入式储藏室和备餐区。二楼四间卧室都是套房并配有石英石台面, 双人睡房配有五件套卫浴和步入式衣帽间。后院朝南, 长车道可以停 4 辆车。物业位置优越, 无论是交通或是学校, 超市, 社区活动均十分方便。入读优质高中 Richmond Green S.S..



售价 \$228 万

Aurora 7 年新独立屋

Aurora 高需求热门地段 Leslie / Wellington 7 年新 4 房 4 卫 3650 呎双车库独立屋出售。面宽 60 呎的 Corner Lot, 明亮多窗, 砖石外墙, 8 呎双开玻璃大门。SSS 升级: 主层和二楼皆 9 呎, 实木地板通铺, 加装射灯, 橡木地板。开放式厨房加高橱柜配有 Valance 柜下灯, 升级花岗岩台面, 防溅墙和不锈钢电器。宽大中央岛台连接早餐室。二楼四间卧室皆为套房并升级石英石台面, 主人房 5 件套卫浴, 步入式衣帽间, 第二间主人房 3 件套卫浴, 有 study 区域。后院朝南, 阳光充足。长车道可以停 4 辆车。举步公园小径和社区中心, 近购物广场和大统华超市, 数分钟到高尔夫球场, Go Train 火车站, 404 高速。



售价 \$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, 瓷砖挡板和带步入式 Pantry, 大量储物空间! 主层多个超大地毯围绕, 可以直步出大型露台, 主层空间巨大, 带五件套现代化干湿分离卫生间和步入式衣帽。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生间和带小型厨房。完全满足小家庭或方便照顾老人的日常所需。不仅如此, 一楼 IN LAW suite 带分门可做独立办公室场所或牙科诊所等等。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 plaza。举步商超, 可快速驶入高速 404, 高速 407。



售价 \$84 万 8

Muskoka 湖边 2 房 1 卫度假屋

Muskoka 湖边 2 房 1 卫度假屋出售! 面向 Honshaw 湖, 拥有 120 英尺海岸线, 私家码头直接连接湖泊, 可直接下船或湖中畅游。隐私性很好, 车道可停 6 辆车或者船只。576 呎室内面积, 升级超大落地窗, 搭配 old school 风格取暖炉。开放式现代化厨房, 带全套厨房电器和纯木橱柜, 使用舒适。客厅可直接步出后院超大露台, 连接长木台小径直接通往湖边, 带新建的 20'x20' 木台。前院的 Bunkie 房屋可作为额外的生活空间或第三卧室。除了可以自家娱乐消遣, 它还有巨大的租金潜力, 目前每年收入超过 \$40000, Airbnb 生意络绎不绝!



售价 \$69 万 9

Oshawa 五年新 End Unit 镇屋

Oshawa 高需求地段 5 年新 End Unit 单车库联排镇屋出售! 全砖外墙, 4 房 3 房 1866 呎 + 完成地下室, 后院无遮挡, 背靠广阔 Green Space。可从室内通往车库, 车道可以停第二辆车。步行即可到达公园和 Plaza, 近 407 高速, UOIT 大学, Durham College, 公交线路。



售价 \$30 万

旺市中心中餐馆生意转让

旺市中心 Hwy400 / Rutherford Rd 老牌中餐馆生意转让, 带有餐具/家具/设备, 有酒牌, 5100 呎, 生意稳定, 人流量大。餐馆可容纳 132 人同时就餐, 多排圆桌和卡座, 空间宽敞。迎宾处带花色地毯, 高端大气。内部装修十分考究, 就餐环境良好, 带有专门新的烤箱展示柜。餐馆所在 Plaza 有大量车位。餐馆所在的地理位置十分优越, 马路对面即是旺市最大最受欢迎的购物中心 Vaughan Mills, 人流量巨大, 稳定客源众多。不仅如此, 餐馆至加拿大奇妙乐园也仅几分钟车程, 是附近最受欢迎的餐馆之一。可快速驶入 Hwy400, 交通十分便利。餐馆可做任何种类餐食生意。



暗盘价 \$628 万 8

Leslie / Lawrence

北约克豪宅区 Leslie / Lawrence, 10 年新 4+2 房 6 卫双车库私人定制豪宅出售! 171' x 160' 大占地, 电动铁门, 石砌车道可停 6 车。两层离楼木旋转楼梯连气派穹顶。近 6000 呎 + 完成走出式地下室。前院电动铁门和喷泉, 室内电梯, 朝东南后院私家泳池连 Cabana 和木平台, 二楼及地下室均配备洗衣房。主层 10 呎, 二楼及地下室皆 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。超大主卧有宽幅休息区, 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 呎楼底。影院厅、娱乐区、健身房、洗衣房、桑拿房...



暗盘价 \$138 万 8

Yonge/Bloor 2 房 2 卫豪华公寓

带租约 \$3500/月 到 25 年 3 月 31 日。租客已付清全年租金! 多伦多 Yonge & Gloucester 市中心热门地段 Gloucester on Yonge "梵克雅宝" 网红大楼 两年新 2 房 2 卫豪华公寓出售! 9 呎楼底, 全屋通铺复合木地板/落地大玻璃窗环绕, 709 呎 + 155 呎开放式大露台。全屋均为落地大玻璃窗, 客厅可直接步出大型开放式露台, 尽情俯瞰绝美城市风景。现代化厨房配备棕色橱柜带大量储物空间, 带大型中岛台连接早餐室。满足日常生活所需卫生间均升级为石英台面。卧室带衣橱和现代化 3 件套卫浴间, 次卧格局方正, 位宽明亮; 包水费; 大楼设施丰富且完善, 生活便利至极, 是市中心的绝佳居所。



售价 \$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 9 呎楼底。橡木楼梯, 木地板通铺, 屋内均为 8 呎高门。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, 可直接步出露台。南向无遮挡景观。宽做主卧带两个步入式衣橱和 4 件套现代化卫浴间, 可直接步出南向开放式露台。其余两间卧室均可俯瞰公园景观。物业所在位置十分便利, 位于名校区, 可入读多所名校!



售价 \$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权长者公寓, 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  
焱律师事务所

想离吗?  
以合为奉

Matrimonial Disputes

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

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

P: 905.604.5521

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



精選房源 · 市場評估  
買賣置業 · 精品樓宇



**JING CHEN**  
Broker

647-549-8899  
jingcheninfo@gmail.com



**MAY LIU**  
Salesperson

416-834-1810  
mayliu77977@yahoo.com



**HAO HUANG**  
Salesperson

647-262-1107  
haohuang630@gmail.com



**LEO CHEN**  
Salesperson

647-300-6161  
realtorleochen@gmail.com



**MARY HUANG**  
President, Broker, FRI

416-816-8685  
le\_huang@yahoo.com



**HELEN XIA**  
Salesperson

647-891-8309  
helenxiarealtor@gmail.com



**HELEN LI**  
Broker

647-393-7888  
yinshi7888@gmail.com



**JACKY BIAN**  
Salesperson

647-286-6238  
jackybian.hcrealty@gmail.com



**RAYMOND LEE**  
Broker, Vice President

416-571-2283  
raymondmcleerogers.com



**SHERRY SUN**  
Salesperson

647-339-2218  
sherrysun0123@gmail.com



**KITTY YANG**  
Salesperson

647-996-8051  
kittyyangxiao@gmail.com



**KENNETH SHIU**  
Salesperson

647-986-8613  
shiukkh@gmail.com



**ERIN CHEN**  
Salesperson

647-685-3806  
erinchen3806@gmail.com



**JENNIFER LEE**  
Salesperson

647-339-6779  
jenniferlee773@gmail.com

民居  
房屋買賣

樓花買賣

商業物業  
買賣和租賃



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

# 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4.21亿加币。

	创立日期	基金架构	投资策略	资产管理规模	TTM回报率
<b>GCOM</b>	2023年1月17日	开放式互惠基金信托	商业贷款	6178万加元	10.93%
<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	7.82%
<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	8.82%

资产管理规模



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](mailto: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

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



新 趋 势 · 等 您 加 入



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84個國家同行世界頂端！

## 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10月講座主題

10月26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五講暨賽前熱身課！

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: 604-551-8998 (KaIea)  
薩省联系电话: 306-881-3897 (Francis)  
多倫多联系电话: 416-889-2999 (Julie)

respon.office@gmail.com



2024瑞邦龍年春節元宵晚會



2024瑞邦金融慈善夜



2024瑞邦杯溫哥華華業業餘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

10月26日



歡迎掃碼報名

## 瑞邦財富管理團隊主要成員

廖子蔚 瑞邦總裁  
Winnie Hongwei Liao

三十年金融資產管理經驗，具有豐富的理論知識與實踐經驗，著有金融專著。業績傲視同儕，2018年前連續十年蟬聯加拿大London Life (倫敦人壽) 全國排行榜，2018年至今SunLife (永明人壽) 全國排行榜的驕人業績。榮獲資產管理世界行業最高榮譽頂級百萬圓桌 (TOP table of MDRT) 終生會員，成就達84個國家同行世界頂端！

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

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

張裕榮 Edward Y.W. Cheung 律師

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

## Headquarters

TORONTO OFFICE: 101 Sheppard Ave, East, Toronto ON, Canada M2N 3A3

Tel.: 416-889-8999/416-874-0180

Email: respon.office@gmail.com

VANCOUVER OFFICE: Aberdeen Square Suite 5100, 4000 No.3 Road, Richmond BC Canada V6X 0J8

Tel.: 604-270-9777/ 778-989-8739

Email: respon.v.office@gmail.com

高端定制 安心無憂 歐洲工匠 一流手藝

**BENESTONE**

**摩石建築**

Build for GTA Since 2002

自 2002 年起為大多地區翻建

**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

**在建**

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

**在建**

**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

**在建**

**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**  
Huronario 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**

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

**完工**

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

**完工**

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

**完工**

**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 尺

**完工**

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

**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

**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 11 月 23 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 投資周刊  
Fenghua Media Group Inc.



微信公眾號



加中資訊網

### 財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第205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

### 加拿大央行首次大幅降息，下調政策利率至 3.75%！央行官方預測：房價將上漲

#### 焦點訪談 A4-A5

### 加拿大人無處安放的代際財富差距

#### 封面故事 A6-A7

### 加拿大萬博國際中學新校區 開業慶典和國際日活動隆重開幕！

#### 深度報道 A10-A11

### 加拿大央行降息 50 個基點： 如何在降息周期中把握投資機遇

#### 置業指南 B2

### 最新預測！加拿大買家或將瘋狂涌入房市， 年底迎來拐點，這些地區率先受益！

#### 社區生活 C1

### 列治文山市【道路守望】 社區及家庭安全展覽將於 10 月 26 日舉行 ——歡迎家庭及兒童參加，增強萬聖節期間安全意識

# 楓華傳媒

財富舞臺·凝聚精彩

## Fenghua Media

楓華傳媒集團 (Fenghua Media Group Inc.) 是一家集平面雜誌設計出版、網站編輯傳播、社交媒體互動、廣告承攬發行以及大型活動策劃實施等為一體的綜合性傳媒經濟實體。立足于加拿大第一大城市多倫多，通過旗下第一品牌雜誌《投資周刊》、官方網站“加中資訊網”和“加中資訊網”微信公眾號以及YouTube等社交媒體群，報網互動，致力打造三位一體的全媒體傳播平臺，將影響力擴展至安大略省、加國全境乃至輻射整個北美地區和中國內地市場。

與您攜手共創美好未來

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

# 加拿大央行首次大幅降息，下調政策利率至3.75%！央行官方預測：房價將上漲



本刊訊 下跌的綜合影響。

央行再次降息，利率降至3.75%。由於全球經濟持續擴張，加拿大央行10月23日周三大幅下調其關鍵貸款利率，從4.25%降至3.75%。此次半個百分點的降息是央行連續第四次降息，基於通脹率已從6月的2.7%下降至9月的1.6%。加拿大央行行長蒂夫·麥克勒姆 (Tiff Macklem) 在聲明中表示：“今天我們採取了更大的行動，因為通脹率已經回到2%的目標水平，我們希望保持其接近目標。” 央行預計10月通脹率將保持在2%左右，因為調查顯示企業和消費者的通脹預期已經下降，逐漸接近正常水平。麥克勒姆表示，過去幾個月的通脹下降反映了油價下跌、加拿大住房價格通脹回落以及汽車和服裝等多種消費品價格

如果這一趨勢繼續，麥克勒姆預計未來會有更多的降息。他表示：“現在我們的重點是維持低而穩定的通脹。我們需要精準著陸。” 在降息宣布之前，財政部長兼副總理克萊斯蒂亞·弗裏蘭 (Chrystia Freeland) 就積極的經濟數據向媒體發表講話，稱這是一次勝利。弗裏蘭表示：“國際貨幣基金組織今天發布了《世界經濟展望》，其中預測加拿大將在2025年成為七國集團 (G7) 中經濟增長最強勁的國家。我們還有很多工作要做，但在宏觀經濟層面上，我們已經看到了一些穩健的進展。” 加拿大央行預計全球經濟在未來兩年將以約3%的速度增長，美國的經濟增長將比此前預測的更強勁。麥克勒姆對記者表示：“今年家庭支出和企業投資有所

回升，但仍然疲軟。” 央行還指出，全球金融狀況有所緩解，全球油價比7月的貨幣政策報告預測的低了約10美元。根據央行數據，加拿大經濟在今年上半年增長了約2%，預計2024年下半年將增長1.75%。同時，跨山擴展管道的啟用也推動了加拿大的出口。但并非所有消息都樂觀。央行指出，加拿大的勞動力市場仍然疲軟，失業率在9月上升至6.5%，比去年同期高出整整一個百分點。麥克勒姆補充道：“企業招聘疲軟，特別影響了年輕人和新移民，加拿大的勞動人口增長速度快於就業崗位的增長速度。” 根據央行預測，隨着利率下降，國內生產總值 (GDP) 增幅預計將在2025年逐漸增長至約2%，並在2026年達到2.25%。央行本年度最後一次議事會議將於12月11日舉行，再次降息幾乎板上

釘釘，但對於降息幅度不同的專家有不同解讀。CIBC首席經濟學家助理Avery Shenfeld認為再降0.5%將很自然，但BMO首席經濟學家Doug Porter則傾向於降息0.25%。央行官方預測：房價將上漲央行今年連續降息並沒有對房市帶來很大的刺激，房產銷售仍然低迷，似乎有些出乎意料。央行在最新的貨幣政策報告中預測：房屋銷售將恢復，房價也將因較低的利率而上漲。報告指出，借貸成本的下降可能有助於建造更多房屋，但由於全國庫存持續緊張，預計需求仍將超過供應。

來源：網絡綜合

# 降息 50 個基點，房市將獲得哪些利好？

本刊訊

加拿大央行本周三已如期再次降息50個基點，那麼，可能帶來哪些積極的影響呢？

## 浮動利率借款人將大幅受益

平均每月還款額預計將減少80至120加元，視貸款類型而定。這將為家庭釋放更多可支配收入，用於償還債務或進行消費，進而推動經濟活動。

## 住房市場需求有望上升

降息將提升購房者的購買力，更多人可能會趁機進入房地產市場。雖然需要降低最低合格利率來實現全面效果，但降息將為購房者帶來更多機會。

## 固定利率抵押貸款成本降低

新發放的浮動利率抵押貸款利率預計將從5.60%降至5.10%。這意味着每借入10萬加元，每月還款額將減少約30加元。此外，房貸申請的收入門檻降低，將使更多家庭有機會獲得更



高額度的貸款。

總體而言，加拿大央行的利率決議將對債券收益率、抵押貸款市場、房地產市場和整個經濟產生深遠的積

極影響。債券市場的走向將為未來利率走勢提供重要線索，而固定利率抵押貸款的波動也將改善加拿大人的購房能力和整體經濟前景。這些變化將

為經濟注入新的活力，有助於推動更廣泛的復蘇。

來源：Mehome

# 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: maxmaf678@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，則每年可免稅使用的 \$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

請掃描加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



# 加拿大人無處安放的代際財富差距

10月23日加拿大央行年內第四次降息，目前央行利率已經降為3.75%。今年6月5號以來，央行利率從5%下降了1.25%，在5個月的時間裏，相當於每個月降息0.25%。這個降息速度和幅度對於債務較高的家庭來說是個福音，對於持幣待購房產的市場觀察家們來說，盼望房價下跌的希望，正在破滅中。高利率遠去之際，其對我們的財富影響也漸漸顯露出來。10月10日，加拿大統計局公布的2024年第二季度家庭財務狀況報告，下面簡稱《報告》，揭示了高利率對家庭財務的影響。下面我分享一下《報告》的主要內容。高通脹之下，由於非利普斯曲線效應，空缺的工作崗位增多，推升了工資上漲，因此，收入變化對生活的影響不大。《報告》顯示，“收入最低的20%家庭，收入增加了417元，生活成本增加了218元，相抵之後淨收入是增長的。”儲蓄下降最明顯的是中等收入家庭。由於低收入家庭的淨收入是上漲的，因此低收入家庭的儲蓄反而增加了。負債較重的中等收入家庭，債務開支更大，因此儲蓄迅速消耗。資產增長最多的是高淨值家庭，尤其是持有大量金融資產的家庭。由於房價停滯，金融資產價格飄升，因此持有金融資產比例較大的家庭受益最大。家庭負債下降最快的群體頗引人注意，報告顯示：“年齡35歲以下的家庭去杠杆的速度驚人，加息以來，每個季度債務下降的幅度都超過3%，而其他年齡組的家庭債務全部是上升的。”高通脹加上高利率，是實實在在的生活考驗。年輕人表現出的特點是火燒眉毛，祇顧眼前；中等收入的家庭動用儲蓄渡過難關，表現出了較好的財務韌性；高淨值家庭中，敢於投資金融資產的家庭，是這場考驗中的最大贏家。本文根據加拿大統計局公布的2024年第二季度家庭財務狀況報告，分析和解讀一下加拿大人的代際間財富差距，以及對我們人生規劃的影響。

## 01、年輕人該不該成為去杠杆的主力軍？

《報告》顯示，2022年加息以

來，除了35歲以下的人群，所有其他年齡組的家庭，房貸債務都是上漲的。高利率之下，年輕人去杠杆的速度和幅度是驚人的。年輕人房貸總量減少，並非是因為年輕人最有能力加速償還按揭貸款，而是因為買房人數減少，導致的房貸總量下降。房貸對應的是房產財富，因此，年輕人的房產財富相對於其他年齡組是下降的。加息以來，因為租房開支比買房開支更少，吸引了很多年輕人選擇租房。利率攀升期間，租金持續上漲說明了這一點。高通脹和高利率期間，火燒眉毛祇顧眼前，是非常自然的選擇，能夠克服眼前困難做長遠而痛苦的選擇，不是當今大多數年輕人的首選。2022年6月，加拿大的CPI達到了峰值8.1%，按照非利普斯曲線，那時的工作崗位空缺是最高的，年輕人找工作最容易。有經濟學常識的年輕人或年輕人的家長，應該知道高通脹的時候，應該盡早畢業，盡早就業。此後，工作機會隨通脹降低，逐漸減少。那時本科畢業，卻又讀了兩年研究生的年輕人，用親身經歷驗證非利普斯曲線的有效性。過去兩年，年輕人和新移民競爭工作的結果是，這兩個人群的失業率都非常高。沒有收入，也就沒法申請房貸。為什麼一些年輕人難以負擔房產？因為沒有工作。沒有工作的年輕人增加，所以年輕人房貸餘額持續下降。有工作的年輕人可能沒有首付，聯邦政府提出了一個助攻的方案，即，12月15日起，首付低於20%的首次置業者，最長還款期被延長到了30年。這項政策使得借款人借款能力提高了相當於一年的收入：現在8萬年收入的家庭，新政策之後提高8萬借款能力，現在15萬年收入的家庭，新政策之後提高15萬的借款能力。一直在下降之中的貸款利率，加上貸款政策放鬆，兩次助攻，年輕人不能把買房這個球踢進門，全靠自己的遠見和膽識了。Z一代，95後，的年輕人，在很多國家都表現得極具其時代特色：偏好共享經濟，尤其是共享父母的住房。有些國家把這種現象稱為“回旋鏢”，父母怎麼都甩不出去自己的下一代；有些國家把這種現象稱為“袋鼠”，小



袋鼠總是遲遲不肯離開媽媽的育兒袋；有些國家把這種現象稱為“啃老”，能啃多久全靠實力，父母的實力。年輕人經濟獨立得越晚，財商越差，依賴性越強。父母一方面需要給子女劃出一條紅線，要求孩子到一定年齡必須財務獨立，另一方面盡早實施財富的代際傳承，孩子25歲時，50歲的父母贈與一筆15萬買房首付，比孩子50歲時75歲的父母贈與50萬的資金，更能夠有效地完成財富的代際轉移。年輕人買房的確越來越難，想要買到房子需要具備很多條件：要有工作，有良好的信用記錄，還清學生貸款，有可負擔的利率，寬鬆的房貸政策，父母的財務支持，最重要的是自己要有遠見，主動承擔長期責任，做難而有正確的選擇。在部分年輕人選擇去杠杆的時候，選擇加杠杆的年輕人格外需要膽量，實力和擔當。利率下降的幅度從量變到質變之後，一定會有一批年輕人和他們的家長，能算清楚別人算不清的賬，逆去杠杆的潮流而上。

## 02、中年的中產家庭，不進則退

最近國內熱播的電視劇《凡人歌》和徐坤的電影《逆行人》講的是同一個主題：中年的中產家庭，在事業脫軌之後如何重生。每個國家都有自己的社會契約網和社會安全網。在社會契約網之中，人們上學，上班，交稅，申請貸款買房，退休，領退休金。一旦脫軌，就需要社會安全網兜底。這兩部影視作品中的老那和老高家庭，都是正當壯年，房貸最高的時候脫軌，社會福利網無力兜住他們，需要通過自己的努力重新加入社會契約網。與很多年輕人苦于沒工作，

無法加入社會契約網不同，中年脫軌的痛苦和衝擊更大。老那和老高最後都選擇了把優渥自住房出租，搬到更偏遠更小的出租房居住，這個消費降級雖然痛苦和難堪，但總比沒有自住房作為墊底要好很多，起碼給重新步入正軌爭取了寶貴的時間。美國產業工人消費和生活降級，已經很多年了，中國祇是剛剛開始。特朗普承諾，幫助把從社會契約中脫軌的家庭拉回來，估計祇是口號而已，科技進步導致的行業整體下沉甚至消失，不是憑政客的口號就能拯救的。AI可能隨時取代任何人的工作，而最怕丟工作的就是中年的中產家庭。與中國的中年年中產家庭相比，目前加拿大的這個人群處境會好一些。根據《報告》中的數據，高通脹和高利率對加拿大中產家庭的影響主要是儲蓄餘額下降。收入分布中，位於中間20%的家庭在2024年第二季度的淨儲蓄情況相較於去年同期惡化，因為其更高的支出，尤其是住房和公用事業支出，繼續超過收入增長。中年人，主要是80後，是上有老下有小，在事業上爬坡的時候。前有70後和60後的財富鴻溝，後有90後在新技術優勢上的趕超，壓力山大。同時，這一屆中年人，在投資選擇上也面臨着更多誘惑，在長期投資和短期投機之間經常搖擺不定。70後和60後很少嘗試投資比特幣等數字資產，也很少參與羅賓漢式股市投機，而80後則容易受投機風潮影響，容易被意外之財吸引，把投資遊戲化。簡單來說，這一屆中年人，在投資方面還缺少歷練。無論是金融資產，還是房地產，長期投資的結果普遍優於短期套利，這一屆中年人需要更有耐心和長遠規劃。

## 03、財富頂端的老年人中，也有人意難平

《報告》顯示，房貸加杠杆最積極的是60後，年齡在55至64歲之間的家庭，房貸餘額增長+6.5%；65歲及以上的家庭房貸餘額增長+6.4%。年長家庭可能出於多種原因增加抵押貸款債務，例如購買投資性房產、幫助年輕的子女購房，或是用於其他各種優先事項。年長者本就是房地產財富的受益者，房貸增加對應的是房產財富增加，受益的年長者乘勝前進，繼續擴大代際優勢。總理特魯多在今年5月底，清楚，明確，大聲地表示：“住房需要保持其價值。這是人們退休、未來和儲蓄潛力的很大一部分。所以，是的，我們需要保持住房穩定和有價值。

Housing needs to retain its value. It's a huge part of people's potential for retirement and future and nest egg. So yes, we need to keep housing stable and valuable.”

在加拿大，房價是有政府看跌期權保護的。政府從未打壓過房價，祇是在房價過快上漲的時候進行過幹預，目的是減緩房價上漲速度。持有過房產的家庭都知道，房價在加拿大，就像標普500指數在美國一樣，有政府的暗中保護，投資者閉着眼睛長期持有即可。在加拿大從來沒有擁有過房產的家庭，能看到這一點，但又不願意承認，因為自己不在車上。越是早買，持有房產時間越長，財富的護城河越寬，後來者越難以逾越。早買，是年長者的天然優勢，因此這種財富的代際不平，祇能隨時間推移越來越大，讓新移民和年輕人感到意難平。9月16日聯邦政府宣布了有利于首次置業者的貸款政策之後，於10月8日又公布了一項最新的房貸政策作為平衡，該政策明年1月15日生效。這個新政策的可操作性極差，不值得詳細介紹，簡單來說就是把自住房加按refinance的政策恢復到2011年之前的房價90%，但是附加條件一大堆，包括：1.必須用加按refinance出的新資金進行

房產加建，因此排除了CONDO和鎮屋的房主，加建出的單元祇能給直系親屬居住；2.按照加建後的房產圖紙進行估價，房價不能高於200萬；3.需要向銀行提供加建許可，以及工程承包合同和建造預算；4.對應的銀行貸款，本質上屬於“建築貸款”，但享受按揭貸款利率，這種極特殊的房貸在銀行內部被稱為“逐筆放貸按揭貸款 progressive

draw mortgage”，一旦批復，銀行會隨著工程進度逐筆放款，大約需要3到4次放款，每次放款之前需要做房產評估，確認工程進度和資金需求；5.按照自住房加按refinance審批，需經過壓力測試。該項新政策由於操作性太差，屬於中看不中用，博取眼球和拉攏現有獨立房產主選票的政策。沒有房產財富的老年人在加拿大的退休生活很不容易，無條件發放的老年金并不高。老人社會福利重要項目OAS, Old Age Security 分兩個檔次，65歲到74歲每月727加元，75歲以上每月800元。去年政府每年發放了約600億的OAS老人金，現在加拿大有720萬65歲以上老年人，每年新增22萬。特魯多政府是少數黨政府，必須聯合某個小黨派才能維持住不垮臺。原來聯姻的NDP最近突然翻臉，特魯多政府面臨隨時倒臺的風險。魁人團向特魯多伸出了橄欖枝，但條件是要把加拿大從來沒有擁有過房產的家庭，

因為自己不在車上。越是早買，持有房產時間越長，財富的護城河越寬，後來者越難以逾越。早買，是年長者的天然優勢，因此這種財富的代際不平，祇能隨時間推移越來越大，讓新移民和年輕人感到意難平。9月16日聯邦政府宣布了有利于首次置業者的貸款政策之後，於10月8日又公布了一項最新的房貸政策作為平衡，該政策明年1月15日生效。這個新政策的可操作性極差，不值得詳細介紹，簡單來說就是把自住房加按refinance的政策恢復到2011年之前的房價90%，但是附加條件一大堆，包括：1.必須用加按refinance出的新資金進行

些數據印證了哈耶克的那句名言：“人類始終面臨一個抉擇：是在貧窮中尋找平等，還是在不平等中尋找自由。”很顯然，加拿大選擇了後者：在不平等中，讓每個家庭自由選擇。每個家庭都有自由選擇的權利，但要承擔選擇的後果。房地產投資，不是流行風潮，房價漲的時候人聲鼎沸，房價下跌或停滯的時候就被棄之如敝屣，房產財富是家庭財富的基石，任何市場情況下，如果有能力都應該買買買。魁北克省的福利是全加拿大最好的，因此人們對政府的依賴度也最高，無房養老的人也很多，這種依賴培養出來的不是強勢文化，而是無休止地不斷索取。魁人團這次趁虛而入，如果能夠得逞，還會索要更多，不會停下來的。強勢文化家庭規則，增加財富，不能停。

## 結語

經常有家長代替年輕子女來諮詢房貸問題，很遺憾的是，我給這些家長最後的答復經常是這樣的：你的孩子不是遇到了貸款問題，而是沒工作，經濟無法獨立的問題，我幫不上忙啊。年輕人努力加入社會契約，多交稅，銀行才有可能借出長期的，利率低的按揭貸款，否則借給年輕人的通常是短期的，高利率的消費貸款。中年人跌出生活正軌的危險如影隨形，65歲到74歲老人的OAS金額從每月727元提高到800元，與75歲以上老人平起平坐。如果特魯多妥協，需要在現有600億老人金支出上再增加32億。有錢的老人占據着大量房產，貧困的老人一直向政府索取。老人之間，因為財富差距，也存在意難平。強勢文化主導的家庭，靠自己，靠市場；弱勢文化主導的家庭，靠政府，靠福利。資本主義給所有家庭都提供了足夠市場和福利空間，看家庭怎麼選了。《報告》中披露了加拿大目前的財富分化情況：最富有的20%家庭，在2024年第二季度占據了加拿大總淨資產的67.7%，平均每戶淨資產達340萬加元；而財富分布中，位於底部40%的家庭僅占淨資產總量的2.8%，平均每戶淨資產為69,595加元。這



66億的總和。在65歲之前，需要自己努力，為平衡一生的收入，做長遠打算。如果投資不成功，也祇能等到65歲以後被政府救助了。美國經濟學家托馬斯·索維爾認為，跨代際地比較收入和財富差距，是在聳人聽聞。25歲的人和50歲的人，在收入和財富上是無法做比較的。要客觀地比較收入和財富差距，需要在同齡人之間進行比較。代際公平，代際公正，這些詞是政客專用的，從未見任何國家能用得見的手，應平代際間的財富差距。加拿大統計局公布的2024年第二季度家庭財務狀況報告，完美地驗證了索維爾的洞見。不同年齡組的人，祇需要和同齡人比較，無需追求跨代際的平等和公正，自己做好自己的功課即可。四次降息之後，央行利率已經從高點的5%降到了3.75%。“火燒眉毛，祇顧眼前”的緊急情況解除之後，很多家庭都需要考慮更加長遠的規劃。從現在開始，降息將從量變到質變地影響加拿大大家的生活和投資。回顧高利率高通脹以來，不同代際人們的選擇和財富變化，能夠幫助我們更好地看清未來。告別高利率，將是一個新起點，衷心祝願不同年齡段的成年人，事業和財富都有處安放，祝願：年輕人更早地進入社會契約網，盡早實現財務獨立；中青年人摒棄投機和一夜暴富的幻想，扎實地進行長期投資，未雨綢繆，更重要的是不斷學習，不斷鞏固自己工作中不可替代的作用；60後和70後的中老年人，不等不靠，繼續利用市場和自身優勢，擴大房產財富，為退休生活錦上添花。祝所有人，降息愉快。

# 加拿大萬博國際中學新校區開業慶典和國際日活動隆重開幕!

本刊訊 充滿整個大廳。

金秋十月是楓葉國最美的季節，楓葉搖曳，色彩斑斕。加拿大多倫多萬博國際中學 (Webtree Academy) 新校區開業慶典和學校國際日活動於本月17日下午三點隆重舉行。步入大廳立刻被藝術感滿滿的設計作品深深吸引。大廳兩旁展出了同學們創作的展品佳作，有介紹21個國家文化和特色的海報、設計模型、3D打印作品、學校年刊設計畫冊、Science海報等。身穿校服的同學們熱情迎接每位來賓，接待家長的詢問，溫馨，喜氣的氣氛

## 海報展示

來賓們在展版前逐一欣賞每一幅同學們的藝術作品。Iris同學設計的展報將中華文化的精髓京劇國粹、故宮、昂頭盤旋的飛龍、老北京炸醬面、大紅燈籠、圓明園遺址、剪紙和展現中國人頑強不屈精神的“梅花”等中華文明元素囊括其中，她的作品得到了觀展者的贊揚。韓國同學Jayden和Rudy同學設計的韓國文化展報盡顯韓國風情；Ethan同學用畫筆書寫的篆刻對聯“壯哉華夏”設計展品別出



心裁獨具特色；伊朗同學Parsa的作品將伊朗國家的歷史、科技、美食、人文藝術等在一張小小的海報上娓娓道來；澳大利亞的海報上展出的可愛的小考拉、袋鼠以及悉尼大劇院等讓我們忍不住多看幾眼；加拿大板塊的海報拉滿了加國風情，有美麗的聖路易斯湖泊，國際大都市多倫多，作為英聯邦國家成員國的標志、廣袤的物產資源，更有特色的加拿大各類體育明星位列整版中央，表現了加拿大人對運動的熱愛，自由的精神，多元文化的包容；俄羅斯展報是由Felix同學設計，他匠心獨具的使用了立體空間剪裁設計的聖以撒大教堂別具特色；緊挨着俄羅斯展報的美國展報

設計也極有特色，大大的美國國旗旁邊用文字旁白了為什麼美國成為全球的霸主地位；法國、英國、德國、日本、墨西哥、西班牙、意大利、冰島、阿爾巴尼亞等國家的展報看起來也很有代入感和風情萬種的文化底蘊。學校校刊俱樂部的同學在Nancy老師指導下完成的校刊畫冊也深受來賓們的首肯，不停的誇贊。Jeffery同學的3D打印模型配上加拿大的地圖把一個靈動的加國呈現給大家，栩栩如生的小動物配在每個省份不僅讓觀展者看到了加拿大的地大物博，自然和動物的和諧，同時更讓我們愛上這裏，愛她的美麗，溫情和舒緩自然的旋律…  
下午4:30分 Josephine Herold

校長拉開了新校區開業典禮慶典儀式的帷幕，她首先致辭并感謝各位前來祝賀的嘉賓朋友們。前校長Henry Michels，萬博學校學生會主席 Sophie B.，和競選多倫多市議員的Anthony Furey，多倫多公立教育局教委委員 裴衛東博士，萬博學校姊妹合作學校Crestwood Preparatory College 代表Kim Williams 上臺發表祝賀演講。加拿大百年理工學院 (Centennial College)，謝爾丹學院 (Sheridan College)，Glen Briar Academy都送來精美花籃并派代表前來祝賀，前來祝賀的還有“滑鐵盧華商會”會長，“金熙金融集團總裁”，“BMO 銀行多倫多York Mills 分行”，“多倫多金瑞地產公司總

裁”，“Dreameng Studio 影視傳作公司總裁”，“宏博移民留學公司總裁”，“AG傳媒公司總裁”，“Scholar Path Inc.”，“Bill & Cathy Light Year Education”，“Caution Tape 機器人俱樂部”，Warren Chan 律師行和Border Law Firm 律師行，楓華傳媒集團，北美手機攝影協會，知名自媒體“鈦門加”鄧杰先生等共同見證和祝賀！

## 剪彩儀式

加拿大萬博國際中學新校區開業慶典剪彩儀式在一片歡呼和祝賀聲中圓滿結束。來賓們一起品嚐家長和同學們精心準備的美食，隨後觀賞了同學們精彩的文藝表



演。Blanche 同學的古琴演奏悠揚頓挫，蕩氣回腸；Zion同學的電子鋼琴演奏優美動聽，Cindy 同學的曼妙舞姿更是贏得了在場嘉賓朋友們的不斷喝彩、鼓掌。慶典活動在一片贊譽聲中圓滿結束。在此，我們對前來祝賀的家長和朋友們道一聲“感謝”，感謝你們的支持和陪伴，感謝你們對萬博教育的關注和給力。特別要感謝一路陪伴萬博學校成長并給予支持的家長朋友們，感謝 Mars 和George媽媽對學校的慷慨贊助，感謝Martina媽媽和Iris媽媽這些天的辛苦幫忙，感謝為萬

博學校的發展做出奉獻和努力的每一位家長和朋友們。萬博學校將秉承卓越教育的初衷，繼續努力，為萬博學子們搭建通往未來成功的橋梁！

萬博精品小班，成就卓越教育！416-792-8280 www.webtreeedu.com

60 Scaresdale Rd, Unit 100, North York, ON, M3B 2R7

攝影: 楓華傳媒集團 梁曉敏  
部分圖片由加拿大萬博國際中學提供



# CPAC 誠邀 2025 年度 專業成就獎與青年成就獎提名



**2025**

**誠邀提名**

CPAC 專業成就獎 PAA  
CPAC 青年成就獎 YAA

獎項提名截止日期: 2025年1月5日

CPAC 加拿大中國專業人士協會  
FOUNDATION

### 本刊訊

【2024年10月21日, 多倫多】加拿大中國專業人士協會 (CPAC) 邀請加拿大華人社區提名候選人, 角逐2025年度彰顯移民貢獻的CPAC專業成就獎與CPAC青年成就獎。提名的截止日期均為2025年1月5日。獎項將於2025年3月8日在CPAC年度慈善晚宴上頒發。

### CPAC 專業成就獎

CPAC專業成就獎設立於2009年, 用以表彰及慶賀在專業領域取得卓越成就的移民專業人士。往屆獲獎者包括多個行業的杰出人物, 如科學家楊恩輝、企業高管Kelvin Tran和藝術家高韶青。

### 提名條件:

- 候選人可以在加拿大任何地區, 但必須是具有加拿大公民或永久居民身份的移民;

- 是某一專業領域公認的領導者, 包括在本職工作以外的某一領域的佼佼者 (比如一名在職工程師業餘寫作成了著名作家)。

- 候選人對社區的服務和貢獻是一個考慮因素。

### CPAC 青年成就獎

本獎項旨在鼓勵和表彰在社區服務、工作、或創業等方面取得優異成績或做出傑出貢獻的29歲或以下的加拿大青年。“青年成就獎”着重考慮個人成就的突出性和/或其對社會的正面影響。

### 提名標準:

- 候選人必須是具有加拿大公民或永久居民身份的移民;

- 候選人必須是29周歲或以下
- 符合條件的活動包括但不限於:
  - 在工作或創業上取得優異成績
  - 擁有文理工某一方面的學術研究或創新成果

- 有優異的社會性企業活動成績
- 在社會與社區建設中貢獻顯著、表現出領導力

以上各項所列舉的活動和成績須發生在近兩年之內。學習成績不列入評選標準。

### 提名流程:

CPAC專業成就獎與青年成就獎兩個獎項的提名表均可在CPAC網站下載: <https://cpac-canada.ca/awards/>。請填寫提名表, 連同提名人簡歷及其他支持文件, 於2025年1月5日前, 一同發送郵件至: [office@cpac-canada.ca](mailto:office@cpac-canada.ca)。郵件標題請註明: CPAC成就獎評選委員會。

對於無法通過電子郵件傳輸的大文件, 將根據請求提供Google雲端硬盤的上傳位置, 發送至 [joe.yang@cpac-canada.ca](mailto:joe.yang@cpac-canada.ca)。

### 評選結果和頒獎典禮

所有提名材料都將提交給獎項評選委員會。專業領域的評審還將諮詢相關領域專家的意見。

獲獎者將於2025年1月下旬或之前接到通知。獎項會在2025年3月8日在CPAC年度慈善晚宴上頒發。活動現場將播放獲獎者的介紹視頻, 隨後進行頒獎儀式并由獲獎者發表獲獎感言。評選結果和頒獎典禮將向公眾公布。

### 加拿大中國專業人士協會 (CPAC) 簡介

加拿大中國專業人士協會(CPAC)是一個兼具專業人士協會、就業服務機構和華裔權益問題研究智庫等多種功能的非盈利組織。成立30多年來, CPAC秉承服務移民專業人士的宗旨, 全方位提供技能培訓、就業輔導、執照獲取、職業發展、文化融入、專業發展和領導力培養等方面的支持和服務, 目前擁有來自不同文化和種族背景、具有各種專業技能的會員近31,000名。CPAC通過其研究院致力於有關華人權益和生存發展等問題的研究、教育和培訓, 旨在幫助消除種族歧視和消除阻礙公平、多元和包容的各種障礙。

### 更多信息

有關獎項及慈善晚宴垂詢, 請聯繫: Joe Yang, Operations Manager, at [joe.yang@cpac-canada.ca](mailto:joe.yang@cpac-canada.ca) or (416) 298-7885 ext. 120。點擊查看往屆獲獎者信息: <https://cpac-canada.ca/awards/>。



# 多倫多市長陪同波士頓市長參觀考察 CONCORD CITYPLACE 社區! 高度讚賞多倫多最大社區!

### 本刊訊

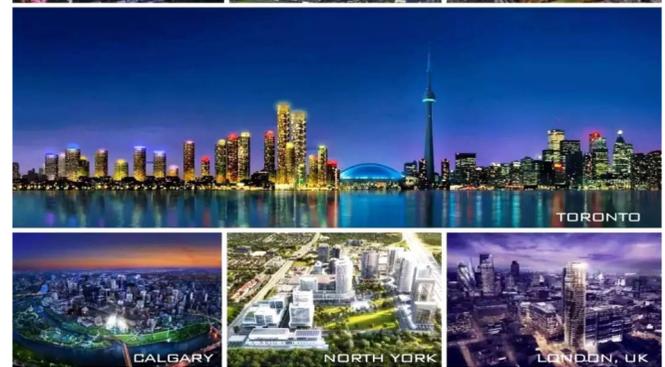
就在這周, 多倫多迎來了一群特別的“遊客”! 由美國波士頓商會組織, 在波士頓市長Michelle Wu的帶領下, 各界精英和其商會代表造訪多倫多!

Michelle Wu是美國著名的華裔市長, 中文名叫吳弭, 現任波士頓市長。她於2021年波士頓市長選舉中勝出, 成為該市有史以來首位女性及非白人市長, 也是美國東岸首位亞裔市長! Michelle Wu現年僅39歲, 這也讓她成為美國以及北美目前最年輕有為的市長之一!

在多倫多市長Olivia Chow的陪同下, 訪問團一行人參觀和考察了位於多倫多市中心的CONCORD CITYPLACE社區。他們來到社區公園, 社區中心, 與市民們互動, 了解多倫多以及社區的發展情況!

兩位市長還就城市共同的優先發展事項進行了討論和經驗分享。例如, 經濟適用房, 無障礙交通, 可持續發展等等議題。

很榮幸, 作為多倫多最大的綜合生活社區, CONCORD CITYPLACE社區也得到了兩位市長的高度認可和讚賞, 成為北美城市生活社區的典範!



# 加拿大央行降息 50 個基點：如何在降息周期中把握投資機遇

加拿大央行於本週三（10月23日）宣布將政策利率下調50個基點至3.75%，這是今年以來的第四次降息。此次降息符合市場預期，反映了央行在面對國內經濟增長放緩時採取的更加寬鬆的貨幣政策。此次大幅降息對於加拿大的經濟市場和投資者來說都意義重大，了解本次降息的動機和潛在影響，有助於投資者在未來做出更為明智的決策。

截至2024年9月，加拿大的核心通脹率已回落至1.6%，相比于2022年6月的高點8.2%出現了顯著下降。這表明通脹從高位大幅回落，且已達成加拿大央行設定的

2%目標。儘管整體通脹壓力有所減輕，但部分關鍵領域，如食品和能源，價格波動仍然較大，導致家庭的實際購買力受到持續影響。

此外，從通脹率的趨勢來看，雖然加拿大央行通過加息政策成功控制了價格上漲，但核心通脹的進一步回落速度可能會放緩。尤其是在全球經濟不確定性加劇、供應鏈問題持續的背景下，食品和能源價格的波動性可能會持續存在。央行可能擔憂，如果核心通脹率繼續快速下行，經濟可能陷入通貨緊縮的風險。因此，採取更為寬鬆的貨幣政策，是為了避免通脹過度下行，并保持經濟活動的活躍度，這也是

加拿大決定繼續降息的主要原因之一。

## 就業市場的改善

9月份，加拿大的勞動力市場新增了47,000個就業崗位，失業率從8月份的6.6%下降至6.5%。儘管整體經濟增速放緩，這一就業增長顯示出市場需求仍然存在，企業對未來的經濟預期有所改善。這為央行進一步降息提供了支持，因為就業市場的改善意味著經濟並沒有完全失去動力。與此同時，央行通過降息希望進一步降低企業的融資成本，鼓勵更多資本支出和擴大生產規模，以保持就業市場的穩定。降

息還將為處於債務邊緣的企業提供更多喘息空間，防止未來因資金不足而裁員。這一系列政策舉措不僅有助於維持勞動力市場的活力，還能穩定經濟增長的基礎。

對投資者而言，利率的變化可能給某些現有投資組合帶來挑戰。在高利率時期，不少投資者選擇銀行定期存款（GIC）等金融產品，這類產品依靠高利率提供了相對穩定的回報。然而，隨着央行的連續降息，這類固定收益產品的吸引力將逐漸減弱。從圖表可以看出，現在加拿大一一年期的GIC已經下降到3.40%，因此，隨着利率的下調，GIC的回報率明顯減少，這類投資

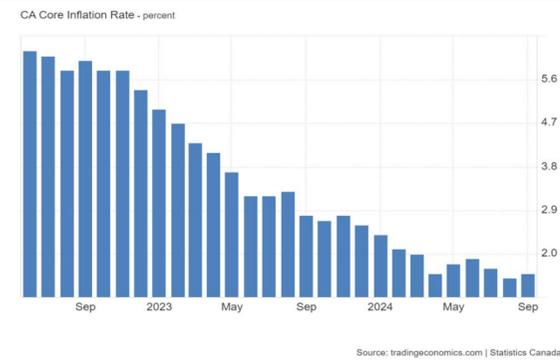
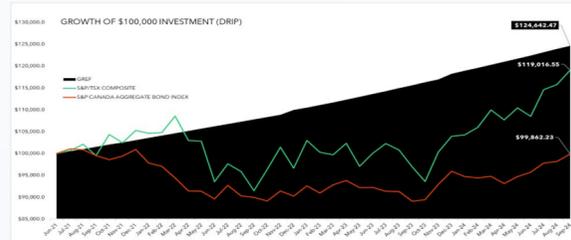
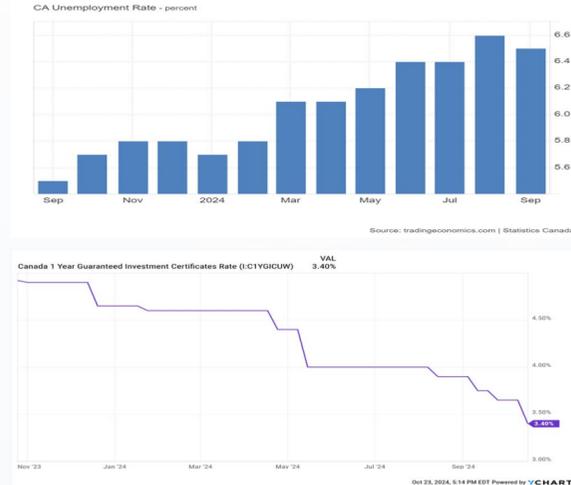
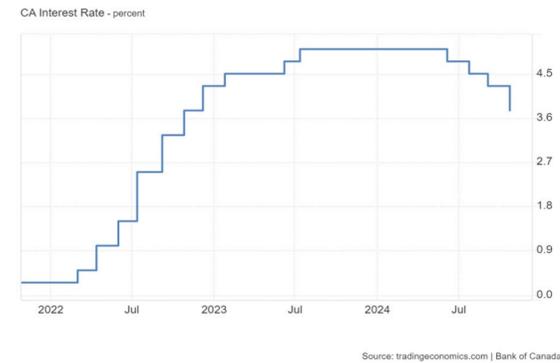
的吸引力也隨之下降。投資者可能需要重新審視其投資組合，尋找在低利率環境下能夠提供更高回報和增長潛力的機會。

隨着利率的下降，加拿大房地產市場受到積極推動。此前的高利率環境壓制了房地產活動，導致房屋銷售和建築活動大幅減少，尤其是在多倫多和溫哥華等大城市，購房需求明顯疲軟。隨着利率的持續下降和借貸成本的降低，預計將推動房地產市場復蘇，特別是房屋抵押貸款市場。依托加拿大房地產市場的強勁基礎，房屋抵押貸款投資成為投資者尋求穩定回報的理想選擇。低借貸成本不僅增加了市場活躍度，還提升了房屋抵押貸款投資的吸引力。隨着貸款市場的流動性增加，投資者可以通過這一類投資獲得穩定的回報，同時享受到較高的市場安全性。

景泰資本作為房地產抵押貸款投資領域的領先企業，已穩健運營12年，始終致力於分散風險並為投資者提供穩定的回報和現金流。在高利率環境下，景泰成功抓住了市場波動中的機會，並為投資者帶來了超出市場平均水平的回報。隨着降息周期的開啓，景泰將繼續通過靈活的投資策略，幫助投資者在新的市場環境中實現穩定增長。通過精心選擇，為加拿大優質住宅地產提供融資。截至今年9月，景泰的民居抵押貸款基金（GREF）為投資者實現了7.82%的年回報！在保障投資安全的同時，為投資者帶來優異回報。

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  
聯繫電話：604-638-1580  
Toll-Free: 1-855-982-6699  
官方網站：www.gentaicapital.com  
景泰 Genta Capital Corporation  
長按下方二維碼關注公眾號



**GENTAI 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4.21亿加币。

基金名称	投资期限	资产规模	TTM回报率		
GCOM	2023年1月17日	开放式互惠基金信托	商业贷款	6178万加元	10.93%
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	7.82%
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	8.82%

资产管理规模

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 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

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 assurance that the full amount of an investment in this security will be returned to an investor. Past performance may not be repeated.

# 世紀私立學院與 HS2 Academy 簽署合作協議 助力加拿大學子邁向世界頂尖學府！

本刊訊 案例。

2024年10月18日，世紀私立學院與美國知名升學輔導機構 Harvard Square Academy (HS2 Academy 哈佛全方位) 正式簽署合作協議，世紀私立學院成爲 HS2 Academy 在加拿大的唯一合作夥伴。

雙方將共同致力於幫助加拿大的優秀學生進入常春藤盟校及其他全球頂尖大學，爲學生提供一流的升學輔導服務和資源。

### 強強聯合，開創升學新篇章

HS2 Academy 自2002年成立以來，迅速發展成爲美國最大的名校升學輔導機構之一。如今，該機構在全美擁有九家分校，並通過線上平臺爲來自亞洲、歐洲、澳洲和南美洲的學生提供全面的升學服務。HS2 Academy 以其高效的升學策略和個性化的輔導著稱，客戶滿意度超過97%，每年幫助學生獲得的獎助學金總額超過數千萬美金。迄今爲止，該機構已成功幫助超過1000名學生被哈佛、耶魯、斯坦福等常春藤盟校及其他世界名校錄取，並處理了超過10萬個申請

世紀私立學院擁有悠久的教育歷史，傳承并實踐了蒙特梭利等經典教育理念。自1994年成立以來，學院在三十年的發展過程中，匯聚了經驗豐富的教學團隊，致力於爲學生提供從幼兒園到預科階段的優質教育。憑借對百年教育思想的傳承與融合，世紀私立學院培養了全面發展的學生，幫助他們在學術和個人成長中取得卓越成就。依托卓越的教育品質以及以蒙特梭利教育爲基礎的創新教學模式，學院在本地樹立了良好的聲譽，成爲加拿大蒙特梭利教育的領導者。此次與 HS2 Academy 的獨家合作，將爲世紀私立學院的學生提供世界頂尖的升學輔導資源，助力他們在申請全球頂級學府的競爭中脫穎而出。

### 合作的重要性與必要性

隨着全球大學申請競爭日趨激烈，頂尖大學的錄取標準越來越複雜，不僅要求優異的學術成績，還需在課外活動、領導力和個人陳述等方面展現全方位的能力。HS2 Academy 在這些領域擁有豐富的經驗，通過個性化的輔導幫助學生提升各方面的競



爭力。此次合作將爲世紀私立學院的學生提供直接接觸這些寶貴資源的機會，從而大幅提升他們進入頂尖學府的幾率。

這一合作的達成，不僅填補了加拿大市場上優質升學輔導的空缺，也爲學生和家長提供了更加系統化和個性化的升學指導路徑。通過世紀私立學院與 HS2 Academy 的強強聯合，爲加拿大的優秀學子提供了更加精準和高效的升學指導平臺，幫助他們在全球頂尖大學的申請中占得先機。

### 衆多嘉賓見證歷史時刻

簽約儀式于10月18日在多倫多世紀私立學院禮堂隆重舉行，衆多嘉賓見證了這一歷史性時刻。出席儀式的嘉賓包括世紀私立學院中學校長 Antonietta Savo、小學校長 Charlene Cannito，以及世紀私立學院董事長林昌潮先生。此外，國際跨境教育專家，昆山杜克大學創始人之一、世紀私立學院首席國際戰略顧問江冰先生也親臨現場，共同見證了這次重要的合作。

HS2 Academy 的創始人兼董事江主任 (Vickie) 也在現場發表演講，詳細闡述了此次合作的重大意義及對未來發展的展望。她表示：“此次合

作將爲加拿大學生提供無與倫比的升學支持，幫助他們在未來的大學申請中脫穎而出，進入他們理想的頂尖學府。”

世紀私立學院董事長林昌潮先生在致辭中表示：“成爲 HS2 Academy 在加拿大的唯一合作夥伴，我們感到十分榮幸。這次合作不僅能夠爲我們的學生提供世界頂尖的升學支持，還將助力他們在追求卓越的道路上邁出更堅定的一步。”

### 展望未來：爲學生提供更多成功機會

通過此次合作，世紀私立學院和 HS2 Academy 將共同爲加拿大的優秀學生開辟一條通向世界頂尖學府的成功之路。未來，雙方將深化合作，推出更多針對性的升學輔導項目，並爲學生提供最新的名校錄取趨勢和策略，幫助他們在全球激烈的申請競爭中脫穎而出。

此次合作的簽署不僅標志着世紀私立學院在國際化教育領域邁出重要一步，也爲加拿大的廣大學生和家長帶來了更多選擇和機會。隨着雙方合作的深入，更多學生將從中受益，開啓通向頂尖學府的教育旅程。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏 採訪報道



# 和美之聲，愛的傳遞 ——紅河谷合唱團成立一周年回顧與展望

本刊訊

金秋十月，碩果累累。在這個豐收與感恩的季節，紅河谷合唱團也迎來了他們的周年慶典。合唱團由著名詞作家袁月和音樂幕後工作者 Joanne 于2023年八月發起，并于十月正式成立於 Richmond Hill 社區，著名音樂家莊建華老師擔任藝術總監、指導老師及指揮。自成立以來，紅河谷合唱團憑借優美的和聲與真摯的情感，迅速成長爲大多倫多地區一支實力雄厚、訓練有素的合唱團，取得了諸多令人矚目的成績，留下了許多難忘的瞬間。

在這一年的裏，合唱團共參加了三場重要的外部演出，給觀衆留下了深刻印象。三月，他們首次亮相於華裔處主辦的“春的希望”慈善音樂晚會，擔任開場與壓軸表演。兩首精彩曲目博得了滿堂喝彩，觀衆爲他們精湛的演唱震撼不已，合唱團也通過這場音樂會爲新移民服務機構募得善款，用歌聲傳遞了愛心。

緊接着，八月十七日，紅河谷合唱團受邀參加了備受矚目的“多倫多音樂節”第五屆《和聲之夜》音樂會。這場匯聚衆多藝術精英的高水平

音樂盛會座無虛席，700名觀衆全神貫注地欣賞每一個音符。作爲當晚重要表演之一，合唱團深情演繹了由指揮莊建華老師作詞作曲的原創歌曲《愛在加拿大》。這首作品通過感人至深的歌詞與優美動人的旋律，打動了每一位觀衆，音樂不僅在耳邊回蕩，更在心中產生共鳴。臺上臺下情感交織，形成了難以言喻的和諧。

《愛在加拿大》表達了對加拿大多元文化的熱愛與感恩，團員們通過歌聲傾訴心聲，合唱團的和聲飽滿而有力，層次分明，仿若天籟。而他們沉穩自信的臺風，更展現了日常排練的精細與團員間的默契。令人驚嘆的是，合唱團成立僅一年，便憑借如此專業表現贏得了業界的高度評價，觀衆紛紛爲這支年輕而富有潛力的團隊折服。《和聲之夜》組委會也給予他們高度贊譽，並爲演出的成功感到自豪。

九月十七日中秋夜，紅河谷合唱團在 Richmond Hill 主辦的“萬家團聚慶中秋”音樂晚會上再度閃耀。合唱團再次擔任開場與壓軸表演，開場曲《愛在加拿大》用其飽滿的情感與動人的旋律再度征服全場，市長 David West、副市長陳志輝、省議員 Daisy 等



政要及社區代表都被深深打動，贊不絕口，掌聲不斷。而壓軸曲《月亮代表我的心》更是將晚會的氣氛推向高潮，合唱團的動人和聲與充沛情感感染了每一位觀衆，現場氣氛熱烈而感人。省議員 Daisy 笑容滿面，對合唱團的精彩表現贊嘆不已。臺前幕後的成

功，離不開每一位團員的辛勤付出，正是這份熱情與堅持，成就了他們在舞臺上的魅力。

除了外部演出，紅河谷合唱團也非常注重團隊內部的凝聚力與文化交流。八月三十一日，合唱團在 Richmond Hill 玫瑰園舉辦了一場星光熠熠的音樂聚會，邀請了多位多倫多知名藝術家共襄盛舉。樂隊“藍月亮樂團”的程 Ben 與劉偉力奉上美妙樂曲，女高音林曦丹老師與電影配音大師張濟平的精彩表演更爲聚會增色不少。十月五日，團員們再度齊聚于團友龍先生的鄉村莊園，享受由龍先生夫婦精心準備的美食美物，龍太太的曼妙舞姿更是令人驚艷。大家在輕鬆愉悅的氛圍中與各界藝術家互动交流，歡聲笑語不斷。

紅河谷合唱團不僅是一個音樂團隊，更是一個充滿愛的大家庭。無論是舞臺上的光彩，還是背後默默奉獻的每一份心力，合唱團用行動詮釋了團結與大愛。

展望未來，紅河谷合唱團將於2024年12月22日在何伯釗大劇院舉辦《聖誕及新年音樂會》。他們將繼續用歌聲唱響動人的和聲，傳遞更多美好與希望，並爲加拿大多元文化的發展貢獻自己的力量。

來源：主辦方提供圖文 其中部分圖片攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏



# Manulife Term with Vitality Plus

## 有什麼優勢和獨特性？



期限式 (Term) 保險是以最低價格建立起一定時期足夠的人壽保障的最佳選擇。各大公司的常規Term保險，特徵大同小異，價格基本相同。今天要介紹的是Manulife所獨有的一款最新潮的Term保險類型，它可以給你更便宜的價格，同時還可讓你有機會獲得免費的Garmin手表和在購物、旅遊等方面的額外優惠，並促使你重視和改善健康！這就是在這個行業獨一無二的：

Manulife Term with Vitality Plus即宏利定期人壽保險Vitality Plus計劃！

這是一種具有全新理念的Term人壽保險，用於獎勵投保人（被保人）健康的生活方式，在讓投保人獲得必要的保險保障的同時，也促使他養成良好的生活習慣，改善自己的健康狀況，而且，隨著你自身健康水平的提高，您還有機會獲得額外獎勵，并可節省保費開支。宏利的一個先進的保險理念是：保險不僅要為您所愛的人提供保障，還要讓您用您喜歡的方式健康地生活，因此，宏利與在整合健康計劃方面處於全球領先地位的Vitality機構進行合作，推出了具有全新理念的家庭定期保險即Term with Vitality Plus計劃！購買此類新式保險，參與宏利Vitality Plus計劃，不僅能讓您有機會降低您將來的保險費率，而且還能為您量身定制健康目標和免費獲取最新科技的Garmin設備以用於記錄您的健身進程進行積分，並根據積分多少決定您是否還可獲取更

多的保費節省和享受各種額外的獎勵及消費折扣。

要想加入宏利Vitality Plus計劃，首先應選購Manulife的Term with Vitality Plus壽險類型，在Term保單生效後，登錄Manulife.ca/Vitality進行註冊。在完成Vitality評估後，您將得知自己的Vitality Age。然後，您就可以定制您的個人健康目標並為此而努力。您的健康之路由此開始，您可以通過各種方式獲得Vitality Points (積分)：例如，完成簡單的日常活動，運動健身，進行一次自選的健康檢查，甚至是在網上閱讀有關健康的文章等都可以獲得積分，您將這些活動用便捷的手機應用軟件和網絡工具及時記錄下來並以積分形式體現出來。當您更積極地參與到計劃中並享受健康的生活方式時，您就能獲得更多的積分，這不僅能讓您有機會節省更多的保費開支（詳見下段），而且還可換取各種獎勵和知名零售店提供的折扣，為您省錢！

現在來進一步說明Manulife Term with Vitality Plus如何能讓您有機會節省保費。宏利根據您每年獲得的積分來決定您的Vitality級別（青銅級，白銀級，黃金級，白金級），級別越高，Term保險的保費率就越低，您在保費上的節省就越多。您在購買Term保險的第一年，祇要選擇了Term with Vitality Plus這種類型，你就自動享受到黃金級別的保費價格（並自動獲得青銅級的Vitality級別），第一年的保費就已經要比常規的Term保險便宜

10%啦。然後，就根據您參與Vitality Plus計劃的活躍度來確定您的新級別，再根據您的新級別來確定您在新的一年的保費價格。若一年後，如果您的Vitality級別達到了黃金級，那麼第二年的保費仍將維持不變；如果您非常積極地參與Vitality計劃，獲得了白金級別，那麼，您的保費還會降低5%，總節約幅度高達15%，更何況還有上述更多其它的好處呢！

當然，如果你購買了此類保險之後，並沒有像保險公司所期待的那樣積極參加鍛煉和改善生活習慣而造成積分很低，那麼，你下一年的保費也會高於第一年的黃金級別的保費，但最差的結果也祇是恢復到常規的Term

保險的保費，祇不過每年要比普通的Term保險多\$72的Vitality費用而已，這可以說是Term With Vitality Plus的最大“風險”啦。

（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，也歡迎與作者聯繫：資深專業理財顧問、環球百萬圓桌會終身會員、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；更多保險理財專欄文章請瀏覽：www.msunfinancial.com/blog；或關注他的公眾號：MaxMa-Canada，或加其微信：maxma678）

來源：馬新明提供圖文

- ✓ 探亲旅游保險
- ✓ 汽車房屋保險
- ✓ 人壽大病保險
- ✓ 教育退休基金

416-277-5908

## 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

招聘

WWW.QT8.CA

# 多倫多市發布未來十年經濟計劃

## 要降低商業 – 住宅物業稅比率

本刊訊

多倫多市發布一項指導未來十年經濟增長的戰略，呼呼採用“一種新方法”來解決一些最棘手的問題。

這份題為《從人行道到天際線：多倫多經濟十年行動計劃》的文件長72頁，提供指導城市發展的事項清單。

市長鄭至蕙在周三的新聞發布會上介紹該計劃時表示：“落實《從人行道到天際線》中的行動，將使多倫多的經濟引擎全速運轉，並將城市帶上持續增長的軌道。”

她還補充道：“我們的目標是在25年內將GDP翻倍，這是一個雄心勃勃的計劃。”

這份計劃提出了未來五年內實現的29項主要目標。S2025年“新協議”細節首要目標是在省政府和聯邦政府之間達成一項新的協議，為多倫多市提供永久的可持續資金。

去年，市政府和省政府達成了“新協議”的第一部分，包括由安省重新接管加德納納錢和DVP公路的責任，從而為多倫多市節省數十億元的開支。

鄭至蕙周三的新聞發布會上表示，關於第二部分，明年將有“更多細節”。

她說：“無論是交通還是住房，所有這些運營資金都是一個為期兩年的計劃。除了上交高速公路部分，那是永久性的，希望如此。所以我們必須在2026年資金到期前完成‘新協議’的第二部分。”

聯邦政府雖然參與與市政府和省政府的討論，但不太願意與多倫多簽署一項全面協議，更傾向於以逐個項目的方式為各個城市提供資金。

報告指出，多倫多都會區（CMA）占據了全國經濟產出的20%，以及安省的52%。



計劃設定了2030年的目標，以便市政府與兩個級別的政府完成相關協議的談判。

降低商業-住宅物業稅比率計劃中的其他重要措施包括降低商業-住宅物業稅比率，使多倫多成為“北美最具競爭力的商業環境”。具體來說，每年商業稅增長將低於住宅稅增長的50%，直到達到省級比例要求。

計劃還呼呼在2025年底前推出一項新的商業激勵計劃，“支持特定的就業用途，增加高質量工作，促進全市投資，推動更廣泛的城市建設目標，並提升多倫多的競爭力。”需解決住房和不平等问题計劃的作者還表示，多倫多需要一種“新方法”來促進經濟發展，不僅僅關注經濟數據。

報告指出：“此行動計劃關注GDP和就業增長，也致力於解決日益緊迫的共享繁榮和可持續發展問題。這反映了城市經濟發展方法的一種必要演變。”

報告強調，高質量的生活水平一直是多倫多的一個重要資產，但近年來這一資產“面臨越來越大的風險”，尤其是在住房和財富分配方面。報告指出，近年來住房成本大幅超過收入增長，導致許多人難以繼續留在城市生活。

“住房成本的上漲是一個重大關切，自2019年以來，房價飆升了20%，而年收入中位數的增長僅為0.4%。”報告稱，“這種差距威脅到了多倫多作為技術工人目的地的吸引力。”

2023年，多倫多的平均房價超過110萬元。報告寫道：“要獲得如此大額的抵押貸款，一個家庭需要年收入接近22萬元，外加20萬元的首付款。2021年，多倫多所有職業15歲以上工人的平均收入為49,000元，家庭收入中位數為84,000元。”

該計劃還指出，安全感也是一個問題。它呼呼多倫多“緊急解決街頭無家可歸、精神健康和成癮問題”，但除了與市政府和省政府協調以確保住房優先計劃成功外，附加的行動項目不多。

為了與外部伙伴合作“減少經濟包容性障礙”，該計劃呼呼為“推動包容性經濟發展的核心機構”提供有針對性的地稅減免。

為了推進原住民經濟發展，報告建議市政府應在明年開放原住民創新與創業中心，並在2025年舉辦多倫多原住民經濟峰會，計劃到2026年推出

原住民經濟戰略。穩定增長預期其他關鍵目標包括加快建設可負擔住房，更新交通擁堵管理計劃以應對交通擁堵，以及應對氣候危機。

該計劃還呼呼城市為青年創造更多機會，指出到2046年，預計多倫多地區將新增330萬人口。

報告寫道：“代際公平問題，正如氣候變化和基礎設施投資一樣，正出現在多個政策領域，因為Z世代及後

代的經濟前景看起來比前幾代更加有限。這要求在經濟政策制定中越來越多地採用‘青年視角’。”

報告的作者指出，多倫多“具有顯著的韌性，抵禦了2008年經濟大衰退和最近的COVID-19疫情”，但警告說，城市需要專注於基礎工作，才能在未來十年內保持穩固的基礎。

來源：多倫多微生活

## CoverRight Insurance

### 明安保險

🚗 汽車
🏠 房屋

🏢 商業
💼 職業

- ✓ 专业诚信
- ✓ 不负期待
- ✓ 准确保障
- ✓ 安心无忧

代理多家保险公司

提供优惠团体保险

高等院校校友

尊享优惠价格

15% OFF

汽车保險

CALL NOW

647-308-6931

WWW.COVERRIGHT.CA

✉ INFO@COVERRIGHT.CA
📍 UNIT 503, 3601 HWY 7 MARKHAM, ON L3R0M3

# 加拿大上海商會 2024 商務交流研討會圓滿舉行

## 本刊訊

加拿大上海商會于10月19日下午1:00—5:00在位於大多倫多地區的D&H 演播廳 (111 Granton Dr Unit 410-411, Richmond Hill) 圓滿舉行2024年度商務交流研討會。本次活動以“未來投資趨勢與企業發展方向”為主題，旨在為廣大企業家搭建一個高層次的交流平臺，共同探討未來發展機遇，共謀合作大計。本次商務交流研討會由友安金融總經理Millie Pu主持。主持人友安金融集團總經理Millie Pu在開場簡介時表示，非常高興能和大家相聚一堂，和我們的

新老會員一起舉辦我們上海商會的商務交流研討會活動，也非常感謝我們的協辦方PEO Asia的支持。她指出今天這個活動，主要是通過互動和交流，了解各個行業的現狀，增進多倫多上海商會全體會員之間的了解，提升我們的社區活力和參與度。我們預計，在未來會舉辦更多的系列活動，邀請更多在不同領域的專業的講師給大家帶來不通過的知識。也會給所有會員發言交流的機會，同時我們也希望每位會員都能找到新的朋友，拓展人脉，共同分享經驗和見解。

加拿大上海商會會長姚穎歡迎辭會員Ray代表上海市寶山區



**2024年加拿大上海商會  
Canada Shanghai Business Association SUMMIT  
商務交流研討會**

值此金秋十月，加拿大上海商會誠邀各位商界精英共襄盛舉，參加2024年度商務交流研討會。本活動以“未來投資趨勢與企業發展方向”為主題，旨在為廣大企業家搭建一個高層次的交流平臺，共同探討未來發展機遇，共謀合作大計。

加拿大上海商會 姚穎 會長  
主持人：Millie Pu 友安金融 總經理

**speaker**

James Stelick  
VP of Focus Asset Management

Adam Cai  
CEO of Virgo

Zhong chen  
President of Addington Developments

Adrian Capobiano  
Co-Founder and CEO

時間：10月19日星期六  
下午1:00-5:00

地點：D&H 演播廳  
111 Granton Dr Unit 410 - 411,  
Richmond Hill

參加人數有限以報名接受  
費用\$20，提供飲料和點心  
購票請掃碼



商務委員會為姚會長頒發證書協辦方PEO Asia President Vivian zheng發言焦點資產管理公司副總裁James Stelick 演講Virgox 總

裁Adam Cai 演講嘉盛事務所總裁Steven Xu演講BILL Inc聯合始人人和CEO Adrian Capobiano演講著名風水大師姚易明發表風水演講

參加此次商務交流研討會的4位專業的講師分別是：1. 焦點資產管理公司副總裁James Stelick 演講主題《利率下行之下的經濟走勢》；2. Virgox 總裁Adam Cai 演講主題《數字虛擬貨幣的發展趨勢和投資機會》；3. 嘉盛事務所總裁Steven Xu 演講主題《有限公司稅務規劃》；4. BILL inc聯合始人人和CEO Adrian Capobiano演講主題《社交電商及跨境電商的趨勢》。

另外，還邀請著名風水大師姚易明為大家帶來的風水運勢演講。之後我們還安排了會員發言環節，給每個企業5分鐘左右的時間介紹自己。

來源：加拿大上海商會提供圖文  
部分圖片攝影：輕鬆傳媒林風雲  
加拿大華文融媒體新聞網金宏



# 世紀私立學院成功舉辦首場“世紀講堂”講座 探討通向常春藤名校的成功之道

本刊訊

2024年10月19日下午，由世紀私立學院主辦的“世紀講堂”首場講座在多倫多成功舉行，主題為《通向常春藤名校之路：開啓精英人生的成功之鑰》。此次講座吸引了眾多學生和家長前來參與，反響熱烈。

講座開場時，世紀私立學院的主持人Leo Dong首先致辭，簡要介紹了學校的教育理念及其致力於幫助學生實現學術和個人發展的願景。作為加拿大蒙特梭利教育的領軍機構，世紀私立學院憑借三十年豐富的教學經驗，始終致力於為學生提供優質的教育和全面的成長機會。

為了讓大家對HS2 Academy (哈佛全方位) 有更深入的了解，美國大學聯盟ACL中國中心總幹

事、昆山杜克大學創始人之一及世紀私立學院首席國際戰略顧問江冰先生首先為大家介紹了該機構的發展背景。自2002年成立以來，HS2 Academy迅速成長為美國最大的名校升學輔導機構之一，擁有九家分校，線上學生遍布全球，包括亞洲、歐洲、澳洲和南美洲。HS2 Academy以其獨特的升學策略和個性化輔導著稱，客戶滿意度高達97%。迄今為止，該機構已成功幫助超過1000名學生被哈佛、耶魯、斯坦福等常春藤盟校及其他世界名校錄取，每年為學生贏得的獎助學金總額超過數千萬美元。

隨後，HS2 Academy的創始人兼董事江主任 (Vickie Jiang) 發表了內容詳實、具有建設性的演講。在演講中，江主任深入剖析了名校錄取的關鍵要素，包括如何通過提升學術成績、參與有價值的課



外活動、撰寫卓越的個人陳述和獲得有力的推薦信，來構建一份成功的大學申請檔案。她還分享了近年來常春藤盟校的錄取趨勢和變化，幫助家長和學生更好地把握申請機會。江主任特別強調了個性化規劃的重要性，指出每位學生的獨特背景、優勢和特長都需要量身定制的申請策略，以便在競爭激烈的錄取過程中脫穎而出。

在講座上，宣布了世紀私立學院作為HS2 Academy在加拿大的唯一合作夥伴，雙方將共同致力於為學生提供一流的升學輔導資源，幫助加拿大的優秀學生在全球頂尖大學的申請中脫穎而出。

在講座中一個感人細節尤為引人注目。一位就在多倫多的學生家長，得知江主任來到本地講座，特意趕到現場表達感激之情。這位家長的孩子目前正在HS2 Academy (哈佛全方位) 接受升學輔導，家長對“哈佛全方位”團隊幾年來的指導給予了高度贊揚。她在現場分

享了自己的親身經歷，談到在“哈佛全方位”指導下，孩子不僅在學術上得到了顯著提升，還在申請策略方面獲得了寶貴建議。這番真誠的分享令在場的家長和學生們深受感動，也增強了他們對“哈佛全方位”升學服務的信心。在答疑環節中，由HS2



Academy (哈佛全方位) 的San楊老師解答了家長和學生們的疑問。楊老師為大家提供了關於升學規劃、課外活動選擇和申請時間安排等方面的詳細建議。與會者踴躍提問，楊老師耐心解答了每一個問題，提供了許多實用建議，幫助與會者更好地規劃未來的升學之路。

活動尾聲，世紀私立學院感謝所有家長、學生及嘉賓的參與，並表示未來將繼續舉辦更多類似講座，幫助學生和家長應對升學挑戰，助力他們邁向常春藤盟校等精英學府。參與的家長和學生們紛紛表示此次講座收穫頗豐，期待未來有更多這樣的學習機會。

此外，世紀私立學院學術顧問Bill Hogarth先生與“哈佛全方位”江主任等人還就未來合作的具體方向進行了深入討論。雙方表示，未來將通過加強資源共享和創

新教育模式，進一步拓展合作領域，確保每位學生都能獲得個性化的指導和全面發展的機會。這一全方位的合作不僅為學生提供了更多升學支持，也為世紀私立學院帶來了國際教育資源的有力補充。

如果想要了解更多有關世紀私立學院的詳細信息，請掃碼下面二維碼。

來源：華人頭條/(攝影：彭良健、李鳴東)



# 地產·理財

## Realty & Finance



財富舞臺·凝聚精彩



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

多倫多版 第205期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 B1 投資通典 Investment Encyclopedia

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

## 加拿大聯邦政府將大幅減少移民人數， 2025年先減10萬人，以後再逐年遞減！



本刊訊 加拿大聯邦政府計劃于10月24日宣布大幅減少移民人數，預計2025年新增永久居民人數將減少近10萬。這一決定是在連續幾年提升移民目標後做出的。根據《國家郵報》的獨家報

道，除非臨時有變動，明年的移民削減幅度最大，永久居民的人境人數將從今年的48.5萬降至39.5萬，2026年將進一步降低至38萬，到2027年則將降至36.5萬。新的移民政策將在周四由特魯多在眾議院正式提出。今年和明年，加拿大的移民人數將大幅減少，

三年內減去超過12萬，相對於去年宣布的2025年目標50萬，形成了明顯的轉變。自2015年上臺以來，自由黨政府逐年提高移民目標，而哈珀保守黨最後一年的目標則低於30萬。由於近年來移民人數激增，包括永久居民、國際學生和外籍勞工的不斷涌入，導致醫療、教育和交通等資源緊張，引發社會問題，這促使特魯多政府不得不調整移民政策。

在周三的黨團會議上，移民部長米勒未證實也未否認相關數據。他表示，變化將是“重大的”，並表示具體情況要等到周四公布。臨時居民的接納標準也將首次設定，預計到2025年臨時居民的數量將減少近3萬，略高于30萬。米勒曾提到，希望在三年內將臨時居民在總人口中所占比例從6.5%降至5.2%，因此這一減少在預期之中。

多項移民計劃將受到影響，尤其是聯邦經濟類別的永久居民申請，預計明年申請人數將減少約60%，略高

于41,000人。自由黨選計劃將通過省提名計劃獲得的永久居留人數減少一半，維持在55,000人。通過家庭團聚計劃獲得的永久居民人數預計也會減少約2萬人。雖然難民接納水平會受到設定，但因庇護申請數量的波動，總數可能會變化。永久居民和臨時居民人數的下降可能有助於緩解住房和醫療服務的壓力，但也將增加雇主的招聘難度。

9月，米勒在一次講話中提到，當前移民水平帶來了某些“挑戰”，例如年輕人和新移民的失業率上升。他承諾在秋季進行改革，以“重新調整”移民數量。最近的一項民調顯示，65%的加拿大人認為當前的移民數量“過多”，祇有超過五分之一的人認為“恰到好處”。加拿大人研究協會的杰德瓦布認為，隨着資源緊張，越來越多的人會認為需要減少移民人數。

來源：多倫多生活網



## 現在就進入市場： 浮動利率下調，購房者終緩一口氣



本刊訊 來自CBC News消息，隨着加拿大央行將利率下調至3.75%，Prince Edward Island省（P.E.I.）的浮動利率抵押貸款者和購房者有了慶祝的理由。

ReMax Charlottetown的房地產經紀人Mary Jane Webster表示，這次自2020年3月以來最大幅度的利率下調是“朝着正確方向邁出的重要一步”。

她預測，隨着利率的持續降低，越來越多的人會感受到購房的積極性。

Webster指出，在利率較高時，市場確實出現了停滯，因此希望這次降息能刺激市場活動。

加拿大央行行長Tiff Macklem表示，如果降低利率能夠促進經濟復蘇，未來可能還會有進一步的利率下調。

截至周三下午，TD銀行、斯科捨銀行、BMO、CIBC、RBC和國家銀行均宣布將其基本利率下調50個基點，從6.45%降至5.95%。

對於浮動利率抵押貸款者來說，現在的利率下調意味着他們每月的還款可能會減少，或者可以選擇保持還款不變，從而更快地償還貸款。

Webster表示：許多人在疫情期間選擇了可變利率，隨着利率的不斷上升，他們感到非常壓力大。

她認為，利率下調將為這些人提供一些緩解，並讓他們有更多時間做

出明智的購房決定。

P.E.I.房地產協會會長Tim Jackson指出，盡管利率下調是個好消息，但市場恢復是一個“緩慢的過程”。

該省目前的房地產市場相對平衡，待售房屋數量與尋求購房者數量大致相當。因此，利率變化不會對市場產生太大的影響。

Jackson補充說：“目前價格依然穩定，賣家仍然能獲得良好的房屋價值。”

他認為，利率下調對貸款買家或準備換房的人來說是個利好，使得支付能力更為可行。

隨着利率的下調，Webster指出，購房者面臨的挑戰是決定是否現在就

進入市場，還是等候下一次加拿大央行的利率調整。

Webster和Jackson都建議購房者現在就進入市場，並且建議人們鎖定固定利率抵押貸款，以便享受較低的利率。

總的來說，利率的下調為島民和購房者帶來了新的希望。

隨着市場的變化，更多的人可能會選擇進入房地產市場，享受更低的還款壓力。

這一趨勢不僅有助於購房者的財務狀況，也可能對整體經濟產生積極影響。

來源：中凱金融

# 最新預測！加拿大買家或將瘋狂涌入房市， 年底迎來拐點，這些地區率先受益！



### 本刊訊

讓人更為期待的是，聯邦政府即將在12月中推出的新政策，這也是引發購房熱潮的另一大推手。

根據新政策，首次購房者的按揭貸款期限將延長至30年，而且可申請保險按揭的最高房價從100萬元提高到了150萬元。

這對於多倫多、溫哥華等房價高企的大城市來說，簡直是一場及時雨。以前，很多人因為首付款要求太高而望房興嘆，而現在，通過新的政策，他們可以負擔得起更大、更貴的房子。

這對房價中位數早已突破百萬的多倫多和溫哥華來說，尤其重要。桑西認為，這會讓不少潛在買家提前入市，推動市場升溫。

不過，事情也沒那麼簡單。雖然這些政策在短期內會提振市場，但長期來看，房價可能會繼續上漲，最終讓一部分購房者的負擔能力再次受到挑戰。

桑西指出，隨著房價上漲和按揭

成本增加，購房者的負擔能力可能會被“侵蝕”。到2026年，房價增速可能會放緩，市場回歸平穩。

這意味着，即便政策的初衷是為了讓更多人買得起房，但在未來幾年，房價的上漲可能會部分抵消掉這些政策的效果。

加拿大的房地產市場並不是一個“整體發熱”的局面。桑西特別提到，不同地區的房價走勢將大不相同。

例如，阿爾伯塔等大草原地區因為人口增長迅速，未來房價有望實現較快增長；而安大略省和BC省的房價可能會相對滯後。

特別是在多倫多和溫哥華這樣的高房價城市，儘管新政策有助於短期內的市場活躍，但長期來看，負擔能力仍將是購房者面臨的一大難題。

與之相比，魁北克省和大西洋省份的情況則相對溫和，房價可能不會漲得那麼快，但也不會出現明顯的下降。

買家們現在面臨的最大問題是，到底什麼時候才是入市的最佳時機？許多人還在猶豫，擔心如果現在出手，可能會錯過未來更低的利率。

按揭貸款專家特蘭（Victor Tran）表示，目前市場處於一個“底部”，但具體什麼時候會開始回升仍然無法確定。

特蘭和桑西的看法一致，年底或2025年初，市場活動將大幅增加，特別是在一些買家擔心房價進一步上漲的情況下，更多人會選擇提前入市。

總體來說，加拿大的房地產市場雖然複雜多變，但現在的種種跡象表明，市場的回暖似乎已經不遠了。隨着降息和新政策的到來，買家們可能會抓住這個機會，大規模重返市場。

那些一直在等待合適時機的人，可能也會覺得現在就是出手的最好時刻。市場未來幾個月的发展，或將成為購房者、投資者和政策制定者們的關注焦點。

來源：中加投資圈

# 全新豪華裝修獨立住宅—— 位于多倫多約克郡東貴林高尚社區

4房4衛雙車庫，優質地段，明亮寬敞，全天享受270度充足自然光線。18英尺挑高玄關。主層和二層天花板均為9英尺，全屋高級淺色實木地板。帶花崗岩臺面的現代廚房，包含全套不銹鋼電器：冰箱、爐竈、洗碗機、抽油煙機、洗衣機和烘

幹機。所有現代設計師燈具。二樓主臥天花板為10英尺，配有兩個洗滌臺，淋浴，泡澡浴缸等等，大量升級。交通便利，設施齊全，包括 Go Transit、Costco、Upper Canada Mall、餐廳和404號高速公路。步行幾分鐘即可到

達2所學校和公園，這裏將舒適和便利完美地結合在一起。請不要錯過擁有這座美麗住宅的機會，有興趣的朋友請聯繫專業地產經紀Mandy Gao (Cell: 647-988-9329)



# 士嘉堡黃金地段 Birchmount/Steeles

## 舒適時尚的 4 臥室獨立住宅

士嘉堡黃金地段!!! 歡迎來到這個位於 Birchmount/Steeles 舒適時尚的 4 臥室獨立住宅, 坐落於最理想的區域! 頂級 \$\$\$ 投入全新升級: 全新現代化廚房, 配備花崗岩檯面和島臺, 內置微波爐和臺面爐竈。全新工程硬木地板貫穿整個房屋, 全新硬木樓梯, 全新所有洗衣房, 全新翻新地下室公寓, 帶獨立入口, 還有更多細節! 絕佳的終極布局。非常明亮寬敞! 周圍環繞

著各種便利設施: TTC, 公園, T&T 超市, 銀行, 所有受歡迎的中國餐館, 太平洋商場和 Go 車站等等! 不容錯過!!! 不銹鋼冰箱, 爐竈, 內置洗碗機, 微波爐, 洗衣機和烘乾機 (1 樓)。2 個壁爐。不銹鋼爐竈和白色冰箱 (地下室)。

地址: 85 River Grove Dr, Scarborough  
MLS: E9375442



Paul Xiao  
小寶  
頂尖經紀

647.295.3577  
Paulxb@hotmail.com



# TRENTON GAS STATION



Jansen Hu  
胡偉  
905.962.2121  
Email: huwei\_jansen@hotmail.com



EST.  
**\$1M+**  
GROSS PROFIT



### 物業

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

### 社區

Trenton 屬於 Quinte West 市, 根據 2016 人口普查數據, 本市有人口 43,577。夏天的人口約是平常人口的兩倍, 暴增的原因是度假旅遊人口激

### 位置

Trenton 市位於安大略省多倫多東部約 120 公里 (1 小時 10 分鐘車程)。加油站位於安大略省 Trenton 的 110 County 路上, 這是一條連接 401 高速公路與城區的必經之路。本站位於距離 401 高速入口僅百米。油站對面就是夏季釣魚聖地, Trent River。油站周邊有多家大型工廠, 運輸公司和居民社區/酒店, 給本站帶來了穩定客源。

### 利潤

加油站預計每年銷售量 750 萬升, 每升油利潤 4 分, 附加每升油近 1.2 分 cross lease, 每年油銷售毛利可超 40 萬。便利店預計年銷售額 210 萬, 毛

增。這裏是多倫多至加拿大東部重要城市如蒙特利爾, 渥太華等的必經之路。

Trenton 擁有加拿大特倫敦空軍基地。又稱八翼基地, 是加拿大皇家空軍的一座主要空軍基地。本基地在役軍人以及家屬大約有 16000 名。那一年直接和非直接在當地的花銷約為 8 億加元, 不難看出這個軍事基地為當地提供了大量就業機會屬於高收入城市。在役軍人, 飛機維修師, 家屬等這都為這座城市帶來了高收入居民。

利預計 55 萬, 非接觸式自動洗車場和手動投幣洗車預計年銷售額 28 萬。Tim Hortons 每年租金總計約 5.5 萬加 TMI。加油站整體全年預計毛利超 100 萬。抓住一處擁有絕對潛力的物業不僅僅是一個良好的投資決定更是一個擁有時代相傳生意的難得機會。

### PROJECTED STATEMENT OF INCOME

3 Years (2022 - 2024)	2022	2023	2024
<b>REVENUE</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Sales - Gas	8,050,000	8,452,500	8,875,125
Sales - Convenience Store	2,100,000	2,205,000	2,315,250
Car Wash Revenue	280,000	294,000	308,700
Rental Income	55,000	73,879	74,557
Total Revenue	10,485,000	11,025,379	11,573,632
<b>EXPENSE</b>			
Cost of Goods Sold - Gas	7,526,750	7,903,088	8,298,242
Cost of Goods Sold - Convenience	1,533,000	1,587,600	1,666,980
Salaries and Wages	168,630	168,630	168,630
Vehicle Expenses	5,251	5,382	5,544
Bank & Credit Card Charges	143,000	143,000	143,000
Property Taxes	31,500	31,500	31,500
Insurance	8,785	9,136	9,593
Professional Fees	2,650	2,756	2,894
Office and General	2,200	2,288	2,402
Utilities	45,900	45,900	45,900
Carwash Supplies	32,000	32,000	32,000
Telephone Charges	1,800	1,872	1,966
Repairs and Maintenance	5,450	5,559	5,670
Total Expense	9,506,916	9,938,711	10,414,321

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

# GLENWOOD COLLECTION

THE TOWNSON BAYVIEW

## 列治文山 现代联排镇屋

BAYVIEW & 19TH AVE



HC REALTY GROUP INC.,  
BROKERAGE

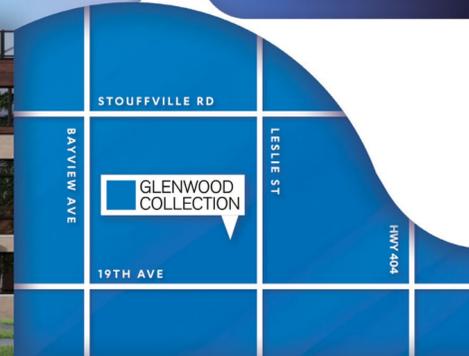
6MINS  
Costco Wholesale

7MINS  
HWY 404

8MINS  
Gormley GO Station

# \$129

余万起



pri  
mont

# 新经纪 如何起步?

不用惊慌, 忧虑!

## HC REALTY 培训团队 能真正帮到你

怎样使用功能复杂的treb系统?

解读如何做好上传  
listing文件的要点?

购买不同类型的物业, 如何正确  
选择不同的条款来保护buyer?

现场面对面 手把手指导

AVAILABLE ONLY AT THE HC OFFICE  
CONTACT US FOR MORE DETAILS

主讲嘉宾

### Kandee Wang

Broker, FRI  
General Manager

主讲嘉宾

### Mary Huang

Broker, FRI  
CCIM, President

HC REALTY GROUP INC., BROKERAGE

TEL: 905.889.9969

EMAIL: INFO@HCREALTY.CA

9206 LESLIE ST 2ND FLOOR, RICHMOND HILL, ON L4B 2N8



CONTACT US BY WECHAT

# FOR SALE



ASKING PRICE

# \$6,990,000



BEDROOM

4+1



BATHROOM

7



PARKING

13



GARAGE

3



FRONT ON

EAST

MLS#: W9386368

ADDRESS: 431 Fourth Line, Oakville, ON, L6L 5A5



- 在431 Fourth Line, 体验无与伦比的奢华生活, 这座位于奥克维尔的庄园经过全新装修, 提供超过9,400平方英尺的豪华生活空间, 坐落于占地0.83英亩的私人土地上。
- 这座精美的住宅拥有4间卧室、7间浴室, 以及一个拥有17英尺高天花板的宏伟门厅, 通向装饰有定制橱柜、奢华饰面和皇冠造型的华丽起居区。

- 地下室是娱乐的理想场所, 配有酒吧、影院、酒窖和健身房。
- 自动门和全封闭的地块确保了隐私和安全。
- 靠近Appleby College。
- 这座非凡的物业是奥克维尔最好的社区之一, 是真正的奢华生活杰作。

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 Wang 647-988-9903	 Hannah Cao 647-328-2158	 Levant Hui 647-975-1880	 Roger Li 647-465-5918	 Amy Le 416-669-8322	 Eric Gao 647-975-8885	 Alan Zou 905-325-3608	 Kevin Xiao 416-897-8858
--	---	---	---	---	--	---	---

www.rickle.ca

奧羅拉 Yonge/Wellington 3 房无管理费镇屋出售!  
30 呎面宽, 带分门地下室, 举步超市购物 /Go 火车, 抢购价 \$69 万 9!!

【地址】7 Parkland Crt, Aurora  
【路口】Yonge/Wellington  
【占地】30 x 92.35 Ft  
【地稅】\$3706.79/2024  
【臥室】3【衛浴】2  
【車位】單車庫 + 1 車位



奧羅拉 Yonge/Wellington 中心熱門地段完全 Freehold 鎮屋出售!

物業開放式布局, 全屋加裝射燈, 主層實木地板, 廚房配有花崗岩臺面, 不銹鋼電器, 就餐區和防濺牆, 專業打理前院, 後院私人 Patio, 車庫前後雙入口, 可以直接通後院, 完成分門地下室, 就讀名校 Aurora 高中。

物業所在位置優越, 舉步大型公園, 兩個私校分別為 St. Andrew's College, St. Anne's School, 近社區活動中心, 周圍眾多超市/餐館, 數分鐘可達大型華人超市大統華, Aurora Go Train 可快速駛入 Hwy404, 交通四通八達, 通勤便利。

Oshawa 五年新 4 房 3 卫 End Unit 鎮屋出售!  
背靠綠地, 舉步公園 / 購物! 近大學城 / Hwy407, 售價 \$69 萬 9!!



【地址】2631 Deputy Minister Path  
【位置】Simcoe & Highway 407  
【地稅】\$7,244.61/2024  
【面積】1866 呎  
【管理費】\$299.89  
【房間】4  
【衛浴】3  
【地下室】完成  
【車位】單車庫 + 1 車位

Oshawa 高需求地段 5 年新 End Unit 單車庫聯排鎮屋出售!

全磚外牆, 4 房 3 房 1866 呎 + 完成地下室, 後院無遮擋, 背靠廣闊 Green Space, 可從室內通往車庫, 車道可以停第二輛車, 步行即可到達公園和 Plaza, 近 407 高速, UOIT 大學, Durham College, 公交線路。

【其他】現有租客每月支付 \$2500 租金, 可搬走或留下。

ZIMA HOME GATE&FENCE  
專業生產銷售鋁合金庭院大門和 Fence

**Gate & Fence**  
647-297-7997

High-end aluminum artcustom supplier

ARTISTIC MODERN LUXURIOUS

WITH THE HEART OF A CRAFTSMAN

THE ARTISAN

OUTDOOR HIGH-END CUSTOMIZATION

PROPOSAL  
LIFE  
MINIMALISM  
SPACE  
AESTHETICS

# 如何利用分紅保險來安穩鎖定 房產或股票的投資成果?



馬新明  
Max Ma

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

647-832-6780

Email: maxmafin678@gmail.com

要想讓家庭財富高效增值，需要對家庭資產進行綜合性地合理配置，包括必要的保障型的保險和穩健增值型的分紅保險、適度的房產投資和適量的基金股票等等，其中，保險是最基礎型的、也是最具稅務優惠的資產類別；房地產則最具有“借力”效果，而股票投資則最具有不確定性，具有“高回報潛力+高風險”的特徵。今天，我們並不討論上述各類資產到底應如何進行合理配置的問題，而是來談談在房產或股票逢高售賣套現後應如何將其投資成果安穩鎖定的問題。

鎖定房產或基金股票投資成果的方式有很多種，其中的一種最好的方式就是將逢高變賣套現後的資金轉移（鎖定）到安全穩健型的分紅保險裏，這也是最安全、穩健的方式！主要原因有：

一是因為分紅保險的長期回報並不低，而且還很穩健，特別是它的總體價值永遠都是祇升不降（這是因為對應于分紅率為零的保證現金值是不斷增長的；而實際上每年又有真正的分紅加在保證現金值上從而讓總現金值逐年增長；同時分紅又不斷買入到付清型的增額保險加到基本保額上從而讓總賠償額也不斷增長），所以是最適合于鎖定投資成果的最佳工具；二是分紅保險兼顧投資和保障及財富傳承，是一種具有綜合功能的資產類型；特別是在意外情況發生時還可將鎖定的資產即刻放大很多倍；三是分紅保險作為一種保險產品具有最大的稅務優惠；四是分紅保險作為一種投資類別不需投保人操心就能安享其成！

那麼，到底應如何通過購買分紅保險來及時鎖定您的房產或股票投資的成果呢？下面是一些基本的原則和方法：

其一：你若還比較年輕，又不想把房產或股票逢高脫手變現後的資金全部一下子鎖定到分紅保險裏，那麼，你可以選擇20Pay或Life Pay的分紅保險類別。這樣，你在逐年支付較低的基本保費擁有一份大額分紅保單的同時也可把從房產或股票投資裏面套現的資金用作其它安全穩健型的投資，如穩健型的平衡基金，每年同時賺取保單分紅和基金的投資回報，再把基金每年投資回報的一部分或全部用于支付分紅保單的年保費，這樣也沒有失去一大筆本金的靈活性。

其二：如果您的年紀偏大，又想利用分紅保單來鎖定房產或股票投資的成果，還想利用分紅保單來早點退休，那麼，您就應該選擇短期可保證付清的分紅保險類型，如10Pay；或者，如果你以前購買的分紅保單還有沒用完的額外付款空間，你現在就可以把所有空間盡快用盡，往保單中作最大化的額外付款以作為一種鎖定投資成果、暫時停放資金的最安全的方式，以便在獲取穩健的投資回報的同時等待其它合適的投資入場機會。這是因為分紅保單中的額外付款所獲得的年回報率就是當年的分紅率，當年投入，當年兌現！另外，我們還可以充分利用某些分紅保險產品在額外付款方面的強大功能，通過為您做合理的保單設計，讓您可以做到集中在2-3年內就將保單付清（換言之就是：將你的房產或股票的變現資金分2-3年就可鎖定在分

紅保單裏！），同時可讓保單價值快速增長，產出/投入比大增。詳情請來電諮詢。

其三：如果您就是想將房產或股票變現的這一大筆錢全部徹底鎖定，專款專用全部鎖定在分紅保單中，不想再勞心費力去做其它任何的不確定性的投資，那麼，您就可以買一份足夠大的分紅保單，並採用一次性付款方式把您的分紅保險的付款問題徹底解決，以確保萬無一失。分紅保單一次性付款的本質，其實就是另外購買一個年金，用這個年金收入來自動按年支付保費。按目前的利率測算：若選擇10Pay的分紅保險類型，一次性付款要比10年逐年付款節省約15%的總保費，反過來說，同樣一筆從房產或股票中變現的資金，若採用一次性付款來購買分紅保險，則要比10年逐年付款的方式購買到多18%左右的基本保額。在總付保費相同、并都用作基本保費的情況下：購買的基本保額越大，將來的保單價值就越高，可用于退休的收入和傳承的財富就越多，產出/投入比也就越高！

（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）

# 住房三大新規



加拿大聯邦政府日前宣布三大住房新規：從明年1月15日開始，房主可以再融資貸款建造第二套房。

加拿大副總理兼財政部長方慧蘭 (Chrystia Freeland) 日前宣布，聯邦政府在釋放更多社區土地用于住房方面取得了重大進展。首先，財長宣布了技術指導意見，為貸方和保險公司提供抵押貸款再融資服務，這些服務自2025年1月15日起開始，適用於希望在其房屋中增建第二套房的房主。

方慧蘭表示，房屋抵押貸款保險改革以及加拿大第二套房貸款計劃 (Canada Secondary Suite Loan Program) 將使房主更容易將閑置的地下室改造成出租公寓，或將車庫改造成巷道住宅 (laneway)，以增加社區密度。

第二套房可以幫助房主用新的出租公寓支付抵押貸款，并使家庭更加緊密。

例如，一對退休夫婦可能希望搬到新的巷道住宅或第二套房，這樣他們的

孩子就可以在房產的現有房屋中撫養年幼的孩子。更具體地說，這些新規就是：

1、允許對第二套房的已投保抵押貸款進行再融資 (refinancing, 俗稱加按)，讓房主可以利用房屋淨值來為第二套房的建設融資。借款人將能夠獲得高達房屋價值90%的融資，包括第二套房的增值，并在長達30年的時間內攤銷再融資的抵押貸款。

2、將為建造第二套房而進行再融資的抵押貸款保險房價上限提高到200萬元，以確保房主可以在加拿大全國所有住房市場獲得這種再融資。第二，財政部長就空置土地徵稅展開磋商，聯邦政府正在徵求有意實施空置土地稅的各省/地區和市政當局的反饋。通過對空置土地徵稅，土地所有者將被激勵最大限度地發揮其土地的全部潛力來建造房屋。

第三，聯邦政府公共服務和採購部長宣布，另外，再有14處未充分利用的聯邦地產已被確定適合建造新房，現在共有

70處聯邦地產被解鎖并可供房屋建築商使用。這是聯邦政府作為加拿大最大的土地所有者的工作的一部分，旨在將未使用和未充分利用的聯邦地產變成25萬套新房并計劃建造400萬套房屋。

另外，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



# 加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄出席第29屆澳門國際貿易投資展覽會

## 本刊訊

由澳門特別行政區招商投資促進局主辦的“第二十九屆澳門國際貿易投資展覽會”，慶祝中華人民共和國成立75周年、澳門回歸祖國25周年系列活動於2024年10月16日至19日在澳門威尼斯人金光會展舉行。加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄受邀出席了第29屆澳門國際貿易投資展覽會。第29屆MIF以“展示多元，引領產業先機”為主題，重點展示文化創意與創新科技領域，結合商業洽談對接和多項商貿交流活動。展會期間，重點呈現大健康、現代金融、高新技術及會展商貿等“1+4”多元化產業，彰顯澳門聯動優勢，助力各方對接國際資源，開拓全球商機。澳門特區行政長官賀一誠、中央人民政府駐澳門特別行政區聯絡辦公室主任鄭新聰、中華人民共和國外交部駐澳門特別行政區特派員公署特派員劉顯法等當天出席開幕式，並為展覽會剪彩。據澳門特區政府

招商投資促進局主席餘雨生介紹，此次展覽總面積達3.8萬平方米，為歷屆最大。吸引了1300多家展商參與。澳門加拿大經貿促進會創會會長李金戀在致辭中表示，慶祝祖國75周年華誕和即將到來的澳門回歸25周年，強調祖國的繁榮與澳門“一國兩制”的成功感到自豪。李金戀指出，澳門加拿大經貿促進會在各界支持下不斷成長，秉持“和諧共贏，齊創商機”的理念，致力於以澳門為合作平台，推動中加及全球在經貿、會展、旅遊、教育、文化等多個領域的合作與創新。

加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄在今年4月受邀前往薩爾瓦多，參加商業推廣交流會，受到薩爾瓦多小商業經濟發展部總裁保羅·斯坦納（Mr. Paul Steiner）和總統新聞辦公室主任阿爾巴·桑切斯（Ms. Alba Sanchez）的盛大歡迎。活動吸引了數十家本地媒體和電視臺的關注，並對陸炳雄的訪問進行了廣泛



報道，展現了此次交流活動的重要性。加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄參觀薩爾瓦多咖啡農場，

黑幫猖獗之地如今已成為一個安全的旅遊勝地，吸引了越來越多的國際遊客。薩爾瓦多正逐步展現其作為中美洲新興旅遊目的地的潛力。

加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄參觀薩爾瓦多衝浪勝地地加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄參觀薩爾瓦多加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄參觀薩爾瓦多加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄參觀薩爾瓦多薩爾瓦多位於中美洲北部，南臨太平洋，東靠豐塞卡灣，以山地和高原為主，擁有眾多火山，因此被稱為“火山之國”。全境屬熱帶氣候，風景優美。然而，薩爾瓦多在過去曾飽受多年內戰的困擾，社會動蕩，治安狀況不佳，尤其是黑幫活動猖獗，導致犯罪率高企。

在新任總統的領導下，薩爾瓦多發生了顯著變化，特別是在經濟、政治和文化等領域得到了積極的改善。最為突出的變化是治安方面的進步。總統通過強力打擊黑幫，改善了社會治安，使得昔日的

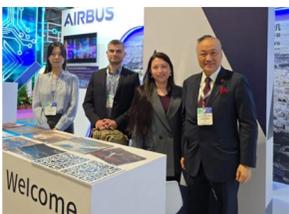
加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄在此次的訪問中發現了很多商機，他說：“首先是旅遊業，現在良好的社會治安讓薩爾瓦多在旅遊方面有更大的空間，火山、衝浪、自然環境這些都是旅遊的優勢，希望以後可以在中國組織旅遊團到薩爾瓦多旅遊，其次可以引進薩爾瓦多的咖啡及天然產品，可以充分利用稅務優惠政策，比如說電車的組裝可以在中國等等，這

是一個互惠互利的資料，應該好好利用起來。”

在今年6月薩爾瓦多總領事 Hazel Hernandez 和加拿大安大略省萬錦市長薛家平（Frank Scarpitti）及貿易局總裁 James Wang 為陸炳雄頒發了薩爾瓦多貿易局中國廣東地區主席的證書，表彰並期待他的辛勤努力和貢獻。

加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄在接受聘書時表示：

“國際貿易離不開人文的交流。作為一個經常出國進行商業往來的人，我衷心的感受貿易局起到的作用，世界各地的貿易和文化的發展都需要廣大民眾的參與和支持，並加以推廣和宣傳。作為貿易局廣東總部主席，我會積極引進中國和加拿大以及薩爾瓦多的貿易資源、人文資訊，努力繁榮三地的文化交流，這是我的願望，也是我努力的方向。”加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄與澳門招商投



## 2019年5月28日 習近平主席與華人社團聯誼大會



資促進局梁峯華委員濰坊市農業農村局李學濤與加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄加拿大薩爾瓦多貿易局貿易專員暨 Kingsway Wise Diet Consultant Ltd. 董事長曾青山與加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄澳門加拿大經貿促進會在10月16日舉行了中加企業展館開館儀式，澳門招商投資促進局會展產業拓展處經理翟蕙珊，澳門房地產聯合商會會長吳在權，澳門加拿大商會副會長暨澳門國際學校校長 Lorne Schmidt，加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄，加拿大薩爾瓦多貿易局貿易專員暨 Kingsway Wise Diet Consultant Ltd. 董事長曾青山，加拿大薩爾瓦多貿易局貿易專員暨澳門加拿大經貿促進會加拿大董事局主席李金戀，澳門中藥業公會顧問陳朝文、榮譽會長何漢沛、名譽會長周宜心、會長候選人陳迎金、理事長陳國威等出席了剪彩儀式。

今年是澳門回歸25周年，1999年12月20日，中華人民共和國中央人民政府恢復對澳門行使主權，標誌着澳門歷史的新篇章。陸炳雄作為多倫多的代表，親歷了這一歷史時刻，並在這些年中多次參加澳門回歸的慶祝活動。2019年習近平總書記在澳門東亞運動會體育館慶祝澳門回歸20周年發表了重要講話，他強調指出，澳門特別行政區的成立，開啓了澳門歷史新紀元。20年來，在中央政府和祖國內地大力支持下，在何厚鏞、崔世安兩位行政長官帶領下，各界人士同心協力，開創了澳門歷史上最好的發展局面，譜寫了具有澳門特色的“一國兩制”成功實踐的華彩篇章。

澳門回歸祖國20年來，社會保持穩定和諧，多元文化交相輝映。回歸前治安不靖的狀況得到迅速扭轉，澳門成為世界最安全的城市之一。政府和市民、不同界別、不同族群保持密切溝通，社會各界理性表達各種訴求，形成良好協調機制。中華文化傳承光大，多元文化異彩紛呈。”加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄在接受記者採訪時說：“我雖然出生香港，但澳門和香港就像兄弟一樣，現在澳門回歸25周年了，我看到澳門的發展和變化，這次參加第29屆澳門國際投資展覽會，看到展覽會吸引了眾多國家及商家參與，澳門現在不僅是國際大都市，更是繁榮昌盛的代表，最後祝澳門有更多的25周年。”

## 緊急召回！

# 本田多款混合動力汽車存在火災風險



最近，本田加拿大公司宣布了一條重要的召回信息，涉及近61,000輛汽車。這一消息對於廣大本田車主來說可不是小事，因為它關係到車輛的安全性能和您的生命財產安全。

因火災風險，本田召回多款車型。根據本田加拿大公司的聲明，由於存在缺陷的高壓燃油泵可能導致燃油洩漏，進而增加火災風險，該公司決定召回2023年至2025年期間生產的多款混合動力汽車。具體來說，受影響的車型包括：

- 2023-2024款本田雅阁 (Accord) 和雅阁混合動力版
- 2023-2025款本田CR-V混合動力版
- 2025款本田思域轎車 (Civic Sedan) 和思域轎車混合動力版

本田加拿大表示，由於高壓燃油泵核心存在缺陷，燃油泵內部可能會出現裂紋。在車輛運行過程中，這些裂紋可能導致燃油洩漏，並在急速或駕駛時聞到燃油氣味。如果燃油洩漏遇到火花，將增加起火的風險，並有可能導致隨後的碰撞或人員受傷。

為了確保車主的安全，本田加拿大呼籲受影響的車輛車主盡快聯繫本田進行免費檢查。如果檢查發現燃油泵存在缺陷，則將免費更換高壓燃油泵。此外，本田還將在12月份向受影響車型的註冊車主郵寄信件，提醒他們將車輛送往授權經銷商進行檢查和維修。

本田加拿大公司正在“積極準備經銷商進行召回服務所需的工具和零件”，並且截至目前，尚未收到任何

與該問題相關的火災、碰撞或傷害的報告。這一舉動表明了本田對消費者安全的高度負責態度。

另一起召回事件。值得一提的是，本月早些時候，本田還召回了大約239,000輛本田和謳歌車輛（加拿大）以及170萬輛車輛（美國）。召回原因是轉向問題可能導致“增加轉向力度和困難，從而增加碰撞或受傷的風險。”這一系列舉措再次彰顯了本田在保障用戶安全方面的決心。

面對風險，Cover Right Insurance 為您保駕護航。面對這樣的召回事件，Cover Right Insurance提醒廣大車主：無論何時，確保車輛安全總是第一位的。如果您是受影響車輛的車主，請務必

按照本田的指示進行檢查和維修。同時，Cover Right Insurance提供全面的汽車保險服務，為您和您的愛車提供額外的保障。無論您遇到什麼樣的突發情況，我們都將全力支持您，確保您的行車安全。

在這個充滿挑戰的時代裏，Cover Right Insurance願成爲您最堅實的後盾。讓我們攜手共進，守護道路上的每一個微笑吧！

趕快聯繫我們：  
電話：+1(647)308-6931  
郵箱：info@coverright.ca  
網站：<https://coverright.ca/?lang=zh-hans>

來源：明安保險



# 遺產分配不清楚？

## 受托人要公開透明！

遺產受托人的透明性責任：Munro V. Thomas 案例解析 (2021 ONSC 3320)

在遺囑管理和資產分配的過程中，遺產受托人 (Estate Trustee) 是否履行了對受益人公開透明的披露義務，成爲了本案爭議的核心。Munro v. Thomas 這一案件探討了遺產受托人是否有義務向受益人提供遺產資產的詳細信息，尤其是當受益人對某些資產的歸屬產生質疑時，遺產受托人應如何處理。

### 案件背景：

作爲遺產的管理者，遺產受托人有責任保持與受益人之間的透明性和溝通。即使尚未確定某些資產的最終歸屬，及時有效的溝通可以減少誤解、避免衝突，並確保受益人了解遺產管理的進展。

### 爭議焦點：

遺產執行人問題：遺產受托人是否盡到披露義務，是否向受益人提供了足夠的財務信息？  
遺囑透明原則：3C原則，即溝通

(Communication)、合作 (Cooperation)、常識 (Common Sense)，在遺產管理和分配中的重要作用。

### 法院裁決：

法院裁定，遺產受托人有義務向受益人全面公開與遺產資產相關的狀況，即便某些資產可能不屬於遺產，受益人仍然必須履行溝通和信息披露的義務。透明度不僅能保障遺產管理的合法性，也有助於防止未來的法律糾紛。

### 法律建議：

此案提醒我們，在遺產管理過程中，受益人必須確保與受益人進行充分的溝通，尤其是在財產歸屬尚未明確的情況下。保持透明和合作不僅有助於避免爭端，還能確保受益人的合法權益得到維護。律師在處理類似案件時，需仔細遵守法律規定，確保遺產管理的每一步都具備透明度和公正性。

劉焱律師

焱律師事務所，理華人所思，耀華人之光！感知民生跋涉遷徙經歷，領會跨境華人群體法律需求，學以致用，取之于民，回報于民！



# 極光窗飾雙十一限時優惠

## 精選斑馬簾每副僅需 60 加幣 ( 10 平方英尺內 )

雙十一購物節將至，極光窗飾為您帶來超值優惠！我們特別推出一款精選斑馬簾，現僅需60加幣即可購得，每副適用於10平方英尺內。這款特價產品融合了現代設計與實用功能，是您提升居家或辦公空間氛圍的絕佳選擇。此優惠僅限於我們所精選的特定款式，數量有限，先到先得！

### 精選款的時尚與功能

這款精選斑馬簾設計簡約，採用高品質聚酯纖維製成，透明與不透明布料條紋靈活交錯，讓您輕鬆調節光線效果。無論是追求完全遮光的隱私空間，還是希望引入柔和自然光線，這款斑馬簾都能滿足您的需求。此外，這款特價斑馬簾具有抗紫外線功能，保護您的室內家具免受陽光的損害，讓您享受更舒適的生活環境。

### 卓越的材料與工藝，經久耐用

我們的斑馬簾採用高品質聚酯纖維，既耐用又美觀，適合日常使用並且易于清潔。選擇這款特價產品，您將享受到高性價比的窗飾解決方案，讓您的家居與辦公空間既時尚又功能完備。

### 量身打造，貼心指導

擔心窗簾尺寸不合適？別擔心！我們提供詳細的測量與安裝指南，即使是第一次安裝窗簾，也能輕鬆完成。我們的指導能幫助您確保窗簾完美契合您的窗戶尺寸，無需額外擔憂。

### 關於極光窗飾

極光窗飾致力於打造個性化、時尚且實用的窗飾產品。我們相信窗簾不僅是裝飾，更是藝術，能為您的空間帶來靈感與生機。本次雙十一，我們特別推出這款超值斑馬簾，感謝新老顧客對我們的支持。

### 雙十一限時特惠，僅此一款！

我們的雙十一促銷活動僅限於這款精選斑馬簾，每副僅售60加幣，適用於10平方英尺內的窗戶。這是一次不容錯過的機會，數量有限，售完即止！立即聯絡我們，為您的家居或辦公環境注入全新光影體驗。

### 聯絡我們：

公司名稱：極光窗飾 (Aurora Shades)  
地址：517 McNicoll Ave, North York, ON, M2H 2C9  
電話：416-771-8883

電子郵件：info@aurorashades.com

歡迎來電或親臨店鋪洽詢更多詳情，我們的專業團隊隨時為您提供服務與建議。極光窗飾，讓窗簾不僅是遮光工具，更是提升空間氛圍的藝術作品。



**AURORA SHADES**

Roller 卷簾  
Zebra 斑馬簾  
Honeycomb 蜂巢簾  
Shangri-La 香格里拉帘  
Dream 夢幻帘  
Curtain 布帘  
Sheer 紗帘

憑平台信息來店消費 享額外折扣

**極光窗飾**

Up to 50% off

C: 416.771.8883

517 McNicoll Ave, North York, ON M2H 2C9 | www.aurorashades.com

# 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

## 列治文山市【道路守望】

### 社區及家庭安全展覽將於 10 月 26 日舉行

——歡迎家庭及兒童參加，增強萬聖節期間安全意識



Free Halloween Treats!

**Community & Family Safety Fair**

October 26 (Saturday)

1:00 - 4:00PM

**Langstaff Community Centre**

155 Red Maple Road

**Road Watch Committee**

### 本刊訊

為增強家庭成員一起在萬聖節出外trick or treat的安全意識，列治文山Road Watch“道路守望”委員會將於本週六10月26日主辦“社區及家庭安全展覽”，歡迎家庭及兒童參加。展覽地點是位於列治文山市

155 Red Maple 的Langstaff社區中心 Gym B。當天由下午1點至4點，提供一個安全室內場所，免費派送糖果給小朋友及給成年人有關安全的資訊。這次活動得到安省政府交通廳支持，展覽單位包括約克區警方、緊急救援 York Paramedics, Smart Commute, 加拿大汽車協會CAA, 列治文山Honda

本田車行，約克區天主教社區服務，Enbridge天然氣公司，Loblaws超市，列治文山市消防隊，園林部，交通部，道路工程部，圖書館等。陳志輝Godwin Chan副市長是列治文山「道路守望」計劃創始人之一，于2002年擔任首屆財務負責人Founding Treasurer，一直以來都十分支持宣

傳安全意識的活動。這次也將加入展覽會的行列，並且將派發本地麥當勞的贈卷及列治文山市演藝中心活動資訊，且與市民見面交流。歡迎一家老少來參加為社區及家庭而舉行的安全展覽會。

# 今年秋天最時髦組合：

## 風衣 + 闊腿褲，誰穿誰好看！

本刊訊 反而更能體會到放鬆的美好。

秋天走路帶風的鬆弛感，定少不了風衣與闊腿褲的加持。

10月忽冷忽熱的氣溫，風衣是這些不確定因素中，最穩定的安全感，隨意穿脫，風雨無阻。

而對於不露腿的時髦，似乎祇有闊腿褲能稱得上此名號，大步邁進的自信瀟灑，走在路上也是自由的姿態。

倘若你想在秋天告別緊繃的束縛，展現獨屬於自己的時髦氣質，那就穿上一件美好又飄逸的風衣，搭配一條放鬆舒適的闊腿褲，從容享受秋風無盡的溫柔吧！

### 風衣 + 闊腿褲穿大不穿小

在風衣與闊腿褲的世界裏，穿大比穿小更能突出氣場。

愛穿風衣+闊腿褲的女士，無論是風衣還是褲子，從不會刻意追求剪裁，擁有一份自由穿衣的美好心態，

尤其是落肩風衣，看起來不那麼板正的版型，給風衣之下的自己留出更多的空間包容，自然能釋放緊繃的情緒。

但要注意選擇輕薄飄逸的面料，即使風衣與闊腿褲再長再寬，也能在雙腳擺動時保持挺立的儀態。

### 風衣 + 闊腿褲基礎色最經典

秋天的故事感，來自大風卷起的衣擺，迎風而行的步伐，當風衣與經典的基礎色融為一體時，便是當下最具氛圍的存在。

風衣配闊腿褲其實並沒有那麼複雜，色彩搭配越簡單越高級。

多應用黑、白、灰、卡其等基礎色，這是風衣穿搭百穿不膩的精髓。

例如經典的卡其色風衣，搭配米白色闊腿褲，

輕鬆穿出想要的高級感。

就像金晨的這組氛圍感女主穿搭，耐看不出錯的淡色系，徹底放



了女人本來的性格氣質，仿佛不說話就能看出品味，美的讓人挪不開眼。

周迅這組大片，也再次讓我對風衣+闊腿褲更多了份迷戀。

簡單的基礎色搭配，例如黑白灰之間的配比，亦或是同色系的協調視覺，都能給人自在高級的既視感。

### 風衣 + 闊腿褲混搭出時髦

混搭的樂趣，大概祇有細節控才懂。

雖然風衣+闊腿褲已足夠時髦，但如果在細節處加一些巧思，何嘗不是秋日提升吸睛辨識度的方法呢。

衣櫥內常備一件藍色襯衫，與風衣闊腿褲搭着穿，形成“三明治”穿法，中間層有藍色襯衫的提亮，層次感立刻就出來了。

混搭一件配飾也是個性風格的營

造，例如減齡風或知識分子風，一個發飾或一頂帽子，讓氣質告别平庸單調。

混搭1-2處亮色，也能讓風衣+闊腿褲，得到恰到好處的提亮。

風衣+闊腿褲，就如一對絕佳情侶，兼具了帥氣與優雅，任何人都能駕馭它的時髦。

偏愛風衣+闊腿褲，更偏愛它們的高效，趕時間的每個時刻，簡單組合就能時髦一整天。

無論經歷幾個春秋輪回，我還是會反復愛上風衣+闊腿褲，就像會反復愛上勇敢的自己一樣。

生活這趟旅程，穿過風雨，也遇見彩虹，還少不了陪你風雨兼程的風衣與闊腿褲。

來源：時尚臨風

高端思漫尼法式家具

# 家具特价狂欢 黑五疯狂折扣

精 / 选 / 家 / 居 / 五 / 折 / 起

活动时间：2024年11月1日-11月24日



☎ 647-400-6000

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



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

# 經常出租？加拿大賣房或需繳 13% 稅

## Airbnb 房主被“盯上”了



本刊訊 宅。

加拿大稅務法院在最近的一項裁決明確表示，房主如果頻繁通過Airbnb或其他短租平臺出租房產，在出售房屋時需要支付13%的HST（商品和服務稅/協調銷售稅）。

該稅款將計入房屋的出售總價，因此可能達到數萬甚至數十萬加元的金額。雖然一般來說，出售之前被用作住宅用途的房產免徵 HST，但稅務法院在3月份的判決中裁定，對於曾被多次短期出租的房產，出售時需繳納HST。

這一裁決可能對短租房東產生深遠影響，因為它清晰地說明了加拿大稅務局在類似情況下可以收取這筆稅款的依據。多倫多 Zinati Kay 律師事務所的房地產律師約翰 齊納提 (John Zinati) 表示，房主在持續使用短租平臺出租房產時應極為謹慎。

他解釋說，如果業主以\$100萬加元的價格出售單位，就可能需要支付13萬加元的稅款。這項稅收適用於任何類型的房產，無論是通過Airbnb、VRBO還是其他平臺進行短期出租的公寓、聯排別墅和獨立住

該裁決源于渥太華一名公寓業主的案例。該業主在最初通過超過60天的長期租約出租該單元近9年後，于2017年決定將其房產掛到Airbnb上進行短租，并在出售前的14個月內持續進行短期出租。

2018年4月房產出售時，他沒有繳納HST。然而，加拿大稅務局評估認為，由于該房產的用途由住宅轉變為商業，應在出售時徵收HST。法院在今年3月的裁決中支持這一評估，指出該房產短期出租時類似于酒店經營方式，房主承擔了水電費等開支，因此不能豁免HST。

齊納提進一步指出，偶爾將房產出租一個周末并不屬於此項稅收的適用範圍，而是要看是否有持續性的短期出租。在本案中，房主在出售前連續14個月進行短期出租，因此需要繳稅。

在多倫多市，短期出租被定義為租期少于連續28天的房屋租賃。

根據加拿大稅務局的說法，法院提供了對有爭議問題的獨立審查，并通過判決澄清了法律。在有關GST/HST和度假房產銷售方面的更多信息，公眾可

以訪問加拿大稅務局的網站。

Barrett Tax Law的創始人戴爾 巴雷特 (Dale Barrett) 表示，這項裁決並沒有改變現行法律，但可能會讓一些人感到意外。

巴雷特認為，這一判決的作用在于為公眾提供法律教育，讓人們認識到HST的適用範圍和規則。

他補充說，裁決也反映了加拿大稅務局在房地產稅收上的強化趨勢，包括最近關於資本利得稅和轉讓銷售稅的加強措施，目的是減少稅收“漏稅”現象。

巴雷特還指出，今後房主必須了解出租房產時的“90%門檻”，這關係到在出售房產時是否需要繳納HST。雖然90%的具體定義尚不明確，但如果房產短期出租的比例占到90%，可能就需要繳稅。這一比例的計算方法尚需在未來的案例中進一步明確。

對於考慮短租的房主，巴雷特建議一定要謹慎操作。如果計劃出售房產，最好諮詢熟悉相關法律的專家，以避免不必要的稅務問題。