

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211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



Audemus 皓律所
LAW FIRM CORPORATION

Legal Expertise you can rely on!
905.757.8777

Harold Wang 王皓
Barrister & Solicitor / Lead Counsel

Queena Zhang
Barrister & Solicitor / Counsel

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

商業地產 律師事務所

Shapiro
Real Estate & Business Lawyers

蓋瑞·夏皮羅
高級地產商業律師

中文熱線
416-224-0808
轉 233 伊娃 (Eva)

Garry Shapiro
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 CONSUMMERS ROAD, TORONTO, ON M2J 4R4

- 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
您的满意就是我的荣幸!

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

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

14年加拿大商业经验, 成功生意运作加持, 熟谙商业地产的谈判技巧

好运家具
LUCKY FURNITURE

647.838.6666
营业时间: 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: camerondmz@gmail.com
Web: www.paulxiaoteam.com
Address: 15 Wertheim Crt, Unit 302
Richmond Hill, ON L3R 1A3

AURORA SHADES
极光窗饰
Tel: 416.771.8883

Roller 卷帘
Zebra 斑马帘
Honeycomb 蜂巢帘
Shangri-La 香格里拉帘
Dream 梦幻帘
Curtain 布帘
Sheer 纱帘

凭平台信息来店消费
享额外折扣

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

Y. LIU LAW FIRM
蘇律師事務所

离吗?
以合为奉!

Marital Disputes

Wendy HU Paralegal
马律师 Margam Abdihq
苏律师 Yan Liu
曾律师 Selina Zeng
Nirmala Armstrong

HOMELIFE HIGHER STANDARDS
LANDMARK REALTY 20th ANNIVERSARY

Congratulations

TOP PRODUCER
OCTOBER 2024

Mandy Gao
Cell: 647-988-9329

楓華傳媒集團 Fenghua Media Group Inc.

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY

业务内容推介 铜版彩色印刷
个人精准信息 设计精致唯美

广告荟萃助成功
详情 416-901-9968
致电 647-825-6388

ZIMA HOME GATE & FENCE

Gate & Fence
647-297-7997

High-end aluminum artcustom supplier



2025瑞邦金融慈善夜 Res

加拿大青少年基金会筹款晚会暨2024



Headquarters

TORONTO OFFICE: 101 Sheppard Ave. East, Toronto ON, Canada M2N 3A3 Tel: 416-889-29
VANCOUVER OFFICE: Aberdeen Square Suite 5100, 400 No.3 Road, Richmond Bc Canada V6

金融集团

Respon International Group

Respon Charity Banquet

2025年度商业创意大赛颁奖典礼成功举办



99 Email: respon.office@gmail.com Website: www.respon.com

6x0J8 Tel: 778-989-8739 / 604-551-8998 Email: respon.v.office@gmail.com



民居
房屋買賣
樓花買賣

商業物業
買賣和租賃

JW REALTY TEAM



NERO YANG
Salesperson

JENNY WU
Broker, Vice President

NINA SUN
Salesperson

647-896-1385
wu8961385@gmail.com



GERRARD HE
Salesperson

647-404-5588
kophsh@gmail.com



MARTIN WU
Salesperson, Vice President

647-625-0226
martin.wu2012@hotmail.com



MARY HUANG
President, Broker, FRI

416-816-8685
le_huang@yahoo.com



NATHAN ZHENG
Salesperson

647-877-9118
nathanz.realestate@gmail.com



EVA CONG
Salesperson

647-836-0819
evacong123@gmail.com



MICHAEL MAK
Salesperson

647-928-0530
michaelmak2022@gmail.com



TIFFANY LI
Salesperson

647-886-6672
yaofeng.wiselo@gmail.com



NING YIN
Salesperson

416-829-9698
ning.yin15@gmail.com



NANCY MA
Salesperson

647-830-0286
nancy.ma.realtor1@gmail.com



LYDIA XING
Salesperson

647-641-8982
xiaoqing.xing001@gmail.com



PAUL ZHU
Salesperson

647-685-0488
yuhe0488@gmail.com



JENNY ZHENG
Broker

416-520-8267
jenny5208267@gmail.com



KANDEE WANG
Broker, FRI

647-836-8983
kandeehomes@gmail.com



精選房源 · 市場評估
買賣置業 · 精品樓宇

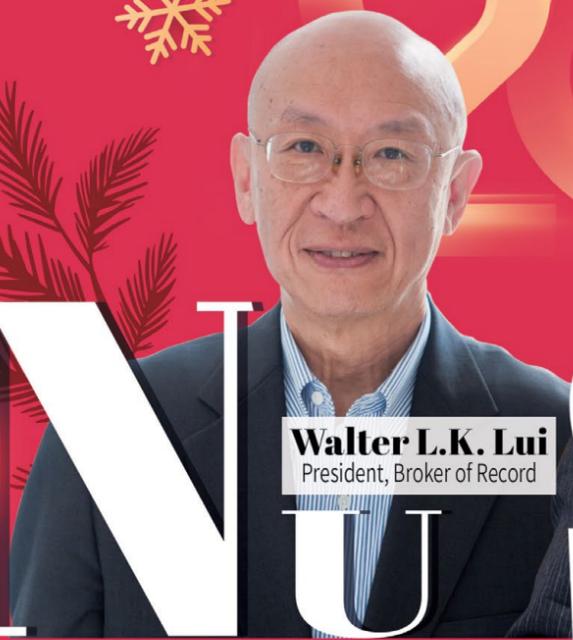


博 | 域 | 地 | 产 | 集 | 团
HC REALTY GROUP INC., BROKERAGE



NU STREAM | JOHOME

2024



Walter L.K. Lui
President, Broker of Record



Wells Peng
Founder, CEO



Herman Yuan
SVP, Salesperson

NU STREAM

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

新趋势 · 精英队长



虚位以待

微信客服



微信公众号



加入新趋势地产

拥有加拿大东岸西岸及国内多家分行

获小米科技, IDG等一线风投机构投资

独家JOHOME APP赋能, 专业移民团队赋能

免费VR, 高清照片, 免费楼书等多渠道支持

416.333.1111 admin@nustreamtoronto.com

NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

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

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

瑞邦金融2025蛇年 春节元宵晚会及游园会

加拿大青少年基金会2025任命
暨颁奖典礼温哥华站

时间：2025年2月8日 15:00PM开始

活动地点：GATEWAY THEATRE-VANCOUVER

報名電話：

温哥华联系电话：778-989-8739 (Christy)

萨省联系电话：306-881-3897 (Francis)

多伦多联系电话：416-889-2999 (Julie)

respon.office@gmail.com



2024瑞邦龙年春节元宵晚会



2024瑞邦金融慈善夜



2024瑞邦杯温哥华业余高尔夫慈善队际邀请赛

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

瑞邦財富管理團隊主要成員

廖子蔚 瑞邦總裁
Winnie Hongwei Liao

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

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

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

張裕榮 Edward Y.W. Cheung 律師

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

关注瑞邦公众号



Headquarters

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

Tel.: 416-889-2999/416-874-0180

Email: respon.office@gmail.com

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

Tel.: 604-551-8998 / 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

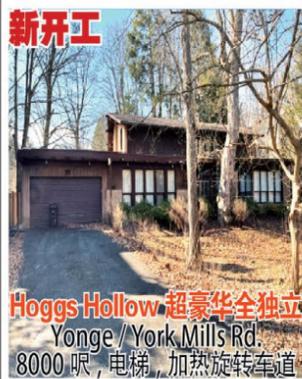
Build for GTA Since 2002

摩石建筑

自 2002 年起為大多地區翻建



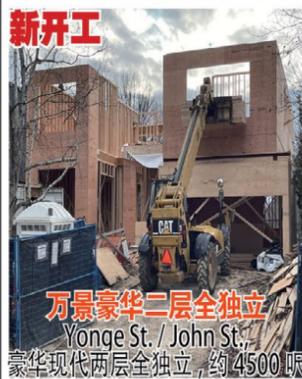
在建
北约克豪华全独立
Yonge / Sheppard Ave E.
4000 呎, 4房4廁, 邻近公园



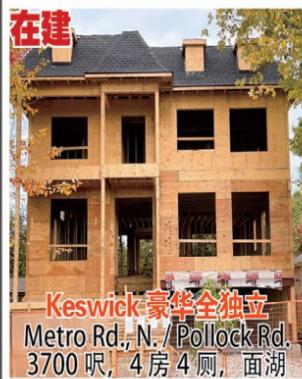
新开工
Hoggs Hollow 超豪华全独立
Yonge / York Mills Rd.
8000 呎, 电梯, 加热旋转车道



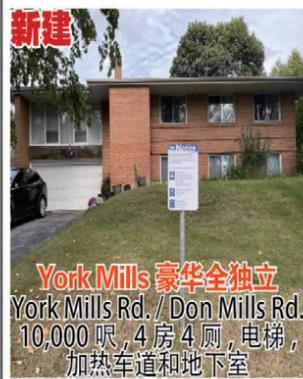
新开工
北约克豪华全独立
Bayview / York Mills Rd.
5000 呎, 电梯, 双空调, 加热车道



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 呎



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



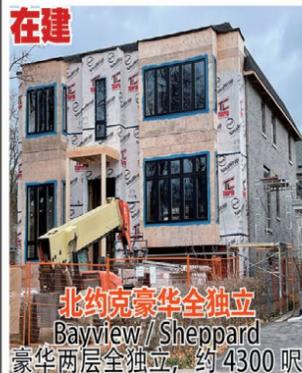
新建
York Mills 豪华全独立
York Mills Rd. / Don Mills Rd.
10,000 呎, 4房4廁, 电梯,
加热车道和地下室



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



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



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



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



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



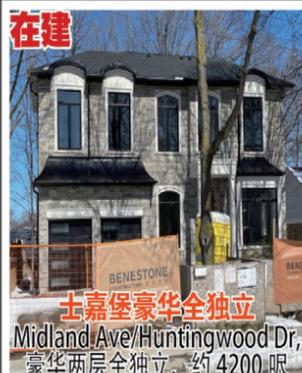
在建
北约克豪华全独立
Lawrence Ave / Bathurst St,
豪华两层全独立, 约 4300 呎



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



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



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



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 呎



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



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

房屋翻建与风水讲座



摩石建筑
携手风水大师伍子明隆重呈现

BENESTONE
CONSTRUCTION 摩石建筑

让您的房屋翻建与风水完美结合

时间: 2025年2月8日下午1:00-4:00

地点: 多咨处 205 Placer Ct Unit 502, Toronto, ON M2H 0A9 报名: 416-984-3988 · 扫码:



416-226-5851 • info@benestone.com • www.benestone.com

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 投資周刊
Fenghua Media Group Inc.

財富舞臺·凝聚精彩

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



微信公眾號



加中資訊網

多倫多版 第211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

大多倫多地區 11 月房屋銷量暴漲 40% 平均房價同比上漲 2.6%

都市房訊 A3

多倫多政府考慮向高收入家庭 提供買房首付幫助

焦點訪談 A4-A5

買房不是終點，而是開始： 如何渡過買房后的“危險期”

封面故事 A6-A7

2025 瑞邦金融慈善夜 暨加拿大青少年基金會頒獎典禮隆重舉行

深度報道 A10-A11

李德倫音樂基金會 “摩石建築-2025 年中西匯粹新年音樂會” 將于 1 月 5 日舉行

房貸金融 B11

近 7 成加拿大人負擔不起 \$1700 房貸 年薪 10 萬也撐不住！



Rickle Huang
黃希明

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 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



歡迎微信扫码聯繫



搶購價 \$118 萬 8

萬錦 3+2 房 雙車庫獨立屋

士嘉堡 Birchmount / Steeles 熱門地段 3+2 房 4 衛 雙車庫獨立屋！全包圍玻璃防風門廊，超過 2500 呎生活面積帶完成地下室，長車道可停 4 車。木地板通鋪，主層和地下室加裝 Pot Lights，現代化廚房深褐色調頂層櫥櫃全餐廚房電器，升級石英台面和馬賽克瓷磚牆。二樓共 3 個房間，均格局方正，光線明亮。開主臥帶步入式衣櫃和 3 件套現代化浴室。完成地下室，共有 2 個房間，帶三件套現代化浴室，空間寬敞明亮。地下室擁有獨立的洗衣房和開放式廚房，帶櫥櫃和廚房電器，出租或自住皆可！物業所在地理位置十分優越！緊挨大型公園和球場，舉步學校，周圍多個繁忙 PLAZA，完全滿足日常需求！



搶購價 \$79 萬 9

Ajax 兩年新 3 房 3 衛半獨立屋

Ajax 熱門居住位置 Rossland / Harwood Ave 兩年新 3 房 3 衛半獨立屋！朝東南轉角 Lot，磚石外牆，半包圍門廊，車道可停 1 車。2000 餘呎 + 未完成地下室，加裝 Pot Lights，主層 9 呎升級木地板，現代化開放式廚房，帶大型中央島台連接早餐台，加裝厚邊燈，升級石英台面頂層全餐不銹鋼廚房電器，餐房可直接步入開闊露台。三樓共 3 間房，均格局方正，開闊明亮。寬敞主臥帶步入式衣櫃和 5 件套現代化浴室，包括淋浴房。物業舉步可達公共交通和 Durham Centre 大型購物 plaza，餐館、購物一應俱全。近學校、公園，驅車可快速駛入 hwy401/hwy 412，四通八達。



售價 \$69 萬 9

Oshawa 五年新 End Unit 鎮屋

Oshawa 高需求地段 5 年新 End Unit 單車庫排鎮屋出售！全磚外牆，4 房 3 房 1866 呎 + 完成地下室，後院無遮擋，背靠開闊 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，交通線路。



搶購價 \$49 萬 9

市中心 1+1 房 豪華公寓

市中心 Church / Shuter 地位佳 1 房 + den，一房豪華公寓出售！580 呎 + 開放式西向露台，俯瞰美觀城市景觀。屋內餐客一體開放式布局，木地板通鋪，全屋落地玻璃大窗，通透明亮；廚房配有白色的頂層櫥櫃，Built-In 電器，帶軌道射燈，瓷磚防濕牆，廚房帶大落地窗，陽光充沛，四件套現代化浴室，干淨整潔，Den 空間寬敞，完全可以做第二睡房。大地設施齊全，包括 24 小時保安服務，戶外露台，瑜伽室，健身房，商務中心等。樓下即公園，舉步諸多餐飲，24 小時車庫；步行數分鐘即是 Metro 超市，Ryerson 校區，Eaton Centre，步行 5 分鐘到地鐵站，步行 3 分鐘到公交站，生活和交通費皆十分便利快捷！



售價 \$138 萬 8

萬錦 Kennedy/16 街 豪華鎮屋

萬錦 Kennedy Rd/16th Ave 熱門生活位置 4 年新 3 房 3 衛單車庫鎮屋出售！位於著名名校區 "Angus Glen" 社區！正對公園，美觀景觀。車道可停 1 車，後院朝南。1800 呎 + 完成地下室，主層 10 呎樓底，樓上 9 呎樓底。橡木樓梯，木地板通鋪，屋內均有 8 呎門。開放式現代化廚房帶大型中央島台連接早餐台，全套不銹鋼廚房電器。升級 Moulding 和 Valance Lighting。主層升級 Crown Moulding，加裝射燈，可直接步入開闊露台，南向光線充足。寬敞主臥帶兩個步入式衣櫃和 4 件套現代化浴室，可直接步入南向開放式露台。其餘兩間房均可俯瞰公園景觀。物業所在位置十分便利，位於名校區，可入讀多所名校！



暗盤價 \$168 萬 8

列治文山 Bayview/16 街 半獨立屋

列治文山熱門名校區 Bayview / 16th 搶手地段 5 年新 4 房 4 衛豪華 Corner 半獨立屋！單車庫，車道可停 1 車。全屋硬木地板，主層和二樓 9 呎樓底，現代化開放式廚房，帶超大型中央島台連接早餐台，石島台面，瓷磚牆，帶步入式 Pantry，大量存儲空間！主層多個大落地長窗，可直接步入大型露台，主臥空間巨大，帶五件套現代化浴室和步入式衣櫃。三層共三件套房，均格局方正，光線良好。所有衛生間均鑲配石英台面。一層豪華套房帶三件套浴室和帶小型廚房。完全滿足小家庭或方便爬樓的老年人的日常所需。不仅如此，一樓 IN LAW suite 部分門可獨立辦公室場所或牙醫診所等等。物業所處地理位置絕佳！周圍名校眾多，近公園 / 公共交通 / 熱門 plazas，舉步商場，可快速駛入 404，高樓 407。



月租 \$19500+TMI

市中心餐館商舖出租

多倫多市中心熱門位置 Yonge / Carlton 繁華地段餐館商舖出租！出租餐館前身為 Cammer's Steak House，有標誌性維多利亞 / 意大利裝飾風格。總面積約為 9000 呎，可容納 150 個座位，包括桌子和隔間，室內布局美觀，非常適合內部聚餐和私人活動。優雅的室內裝飾包括精緻的木製櫃、燭木餐椅、原始的彩色玻璃窗。帶室外 Patio 就緒位置！出租物業位於多倫多市中心黃金地段，周圍環繞着住宅和商業活動。步行即可到達 Yonge St. 萬豪假日酒店。靠近 Yorkville, Bloor St, Eaton Centre。基本租金 \$19,500.00 + \$5,183.26 T.M.I. (2024 年)。價格包括所有現有設備和傢俱。



樓花轉讓價 \$119 萬 9

Leslie/19 街 4 房 4 衛 雙車庫鎮屋

列治文山最新鎮屋 Ivylea Towns 坐落於 Leslie/19 街最熱門的地段，由知名開發商 Marlin Spring 打造，周圍環繞着列治文山的茂密自然保護區。4 房 4 衛 2056 呎雙車庫鎮屋，磚石外牆；主層 10 呎 Smooth Ceiling，二樓 9 呎。橡木樓梯，廚房石英石台面，四個房間格局方正，開闊明亮。主人房五件套浴室，配有步入式衣櫃。距離 404 高速，Gormley GO 站，Hillcrest 購物中心，各式商店以及各種公園，自然保護區和高爾夫球場，404 高速僅數分鐘路程。



樓花轉讓價 \$123 萬 8

Leslie/19 街 4 房 4 衛 無管理費鎮屋

列治文山 Ivylea Towns 坐落於 Leslie/19 街熱門地段，由知名開發商 Marlin Spring 打造，高性價比的 3 層雙車庫別墅，周圍環繞着列治文山的茂密自然保護區。4 房 4 衛 1895 呎雙車庫鎮屋，磚石外牆；主層 10 呎 Smooth Ceiling，二樓 9 呎，橡木樓梯，廚房石英石台面，四個房間格局方正，開闊明亮。主人房五件套浴室，配有步入式衣櫃。未來的居民將在 Leslie St 和 19th Ave 真正體驗全其美，坐擁自然美景和便捷的城市生活設施。距離 404 高速，Gormley GO 站，Hillcrest 購物中心，各式商店以及各種公園，自然保護區和高爾夫球場，404 高速僅數分鐘路程。



售價 \$84 萬 8

Muskoka 湖邊 2 房 1 衛 度假屋

Muskoka 湖邊 2 房 1 衛度假屋出售！面向 Henshaw 湖，擁有 120 英尺海岸線，私家碼頭直接連通湖泊，可直接下船或湖中暢泳。隱私性極好，車道可停 6 輛車或者船只。576 呎室內面積，升級超大地盤，搭配 old school 風格暖爐。開放式現代化廚房，帶全套廚房電器和純木色櫥櫃，使用舒適。客廳可直接步入後院超大地台，連接長木台小徑直接通往湖邊，新搭建的 20'x20' 木台。前院的 Bunkie 房屋可作為額外的生活空間或第三睡房。除了可以自家娛樂消遣，它還有巨大的租金潛力，目前每年收入超過 \$40000，Airbnb 生意絡繹不絕！



暗盤價 \$628 萬 8

Leslie / Lawrence

北約克豪宅區 Leslie / Lawrence，10 年新 4+2 房 6 衛雙車庫私人定制豪宅出售！171' x 160' 大佔地，電動捲門，石砌長車道可停 6 車。兩層高橡木旋轉樓梯連氣派酒窖。近 6000 呎 + 完成地下室。前院電動捲門和噴泉，室內電梯，朝東南後院帶私家泳池 Cabana 和木平台，二樓及地下室均配備洗衣房。主層 10 呎，二樓及地下室通鋪，帶寬敞明亮，豪華屋頂。二樓共四個大套房，有 2 間套房 Siting area，格局方正，開闊明亮。超大主臥有寬敞休息區，有大容量步入式衣櫃 (內置 Organizer)，豪華 5 件套浴室包括玻璃淋浴房和地磚。走出地下室 9 呎樓底。影視房、娛樂房、健身房、洗手間、洗衣房、桑拿房...



售價 \$88 萬 8

Whitby 三房三衛 無管理費鎮屋

Whitby 便利地段 Victoria & Gordon 3 房 3 衛 Freehold 單車庫鎮屋出售！租客有意留下，可高討論租金。20 呎 x 150 呎超長地皮，主層實木地板，開放式布局。全磚外牆，可從內部進入車庫。主人房睡房四件套浴室和步入式衣櫃，後院朝南。車道加寬 Interlocking 可以停 2 輛車。物業所在位置十分優越，周圍眾多 plaza，公園圍繞，生活十分便利。近 Whitby 湖邊著名碼頭，公共交通便捷，眾多公交站且五分鐘內可達 Go Train，可快速駛入 Hwy401，物業周圍多個超市，近電影院，狗公園，娛樂生活設施豐富，十分適宜居住。

大多倫多地區 11 月房屋銷量暴漲 40% 平均房價同比上漲 2.6%



本刊訊

面臨價格壓力，平均售價較去年有所下滑，這為公寓買家提供了更多選擇和議價空間。

利率下降推動購房需求

TRREB主席Jennifer Pearce指出，隨著借貸成本的下降，許多買家重新進入市場。當前的平均房價仍低於歷史高點，加之每月抵押貸款還款額逐步減少，為市場復蘇創造了有利條件。她預測，2025年的市場復蘇勢頭將進一步加快。

TRREB首席市場分析師Jason Mercer表示，單戶住宅市場的收緊尤為明顯，這不僅提升了價格，也刺激了更多租房家庭開始考慮買房。預計未來幾個月，隨著借貸成本進一步下降，更多租戶將轉變為購房者。

平均售價上漲

在價格方面，儘管MLS房屋價格指數(HPI)綜合基準同比下降1.2%，但下降幅度較此前幾個月顯著收窄。同時，平均售價同比增長2.6%，主要受獨立屋銷售占比上升的影響。獨立屋的價格漲幅超過通脹率，尤其是在多倫多市區。相比之下，公寓市場仍

租賃市場前景

儘管租房需求暫時得到緩解，但隨着人口增長持續保持高位，未來租賃市場仍可能面臨壓力。TRREB強調，通過改革房東和租戶委員會(LTB)，加快案件處理速度，將為租賃市場注入更多活力，從而更好地滿足租戶和房東雙方的需求。

TRREB首席執行官John DiMichele表示，改善LTB的效率和公平性，不僅有助於租賃市場的發展，也能讓更多家庭實現可負擔的住房夢想。

TRREB 對 2025 年前景展望

大多倫多地產局(TRREB)預測，2025年房地產市場將進入全面復蘇階段。以下是主要展望：

1. 借貸成本持續下降推動買家入場 隨着通脹壓力的進一步緩解和利率下降，房屋的可負擔性將繼續改善。更多潛在買家，尤其是租房家庭，將進入市場，推動購房需求進一步上升。這一趨勢可能擴大到郊區及周邊地區，帶動更廣泛的市場活動。
2. 單戶住宅需求強勁，價格有望繼續攀升 單戶住宅的吸引力將持續增加，尤其是在人口增長和家庭擴大的背景下。市場供應有限可能加劇競爭，進一步推高獨立屋價格，這一類別的年度增幅預計仍將高於通脹。
3. 公寓市場或迎復蘇契機 公寓市場儘管目前面臨價格壓力，但隨着租房者逐漸轉向購房市

場，需求有望回升。公寓因價格相對低廉以及靈活性，可能成為首次購房者的首選，從而迎來價格企鵝甚至反彈的局面。

4. 租賃市場保持高需求

隨着人口快速增長，租賃市場將繼續保持強勁需求。但租賃供應仍需保持充足，以避免價格進一步上漲。TRREB預計，房東和租戶委員會(LTB)的改革若能有效解決積壓案件，將顯著增強市場活力，為租戶和房東雙方提供公平和高效的解決方案。

5. 政策環境和基建投資的助推

2025年可能出臺更多政策以促進住房供給，例如簡化開發審批流程或鼓勵中低價位住房建設。此外，大多倫多地區正在進行的基礎設施項目，如交通和社區建設，將進一步提升房地產市場吸引力。

進入2025年，房地產市場的復蘇將更加廣泛且穩健，市場信心回升、人口增長和政策支持等多重因素將共同推動市場健康發展。預計首次購房者青睞的房型需求最為強勁，而租賃市場也將在供需動態調整中保持活躍。

多倫多政府考慮向高收入家庭 提供買房首付幫助

本刊訊

為每年10.2萬加元，即收入處於60%的家庭。

多倫多市政府提議放寬可負擔住房的購買規定，為更高收入的家庭提供首付款援助——因為市政府屢屢未能實現幫助家庭購置低成本住房的目標。

自2015年以來，市政府一直致力於每年幫助400個中低收入家庭獲得住房。儘管這一目標被多個非營利組織認為“相對保守”，但市政府的一份新報告承認，這一目標“通常”未能達成。數據顯示，以2022年為例，市政府僅批准了151套可負擔住房。

市政府工作人員在報告中將這一結果歸咎於一系列障礙，包括願意建造可負擔自有住房的開發商數量較少、市政府和上級政府提供的資金有限，以及借貸和建築成本的增加導致新房整體價格上漲。

多倫多目前的援助計劃承諾，免除向Habitat for Humanity和Options for Homes等依靠聯邦和省級計劃為買家提供更多首付援助的非營利組織收取的費用，並將節省下來的資金轉化為首付款援助貸款。

市政府現在還提議對其政策進行多項調整。除了額外的費用減免以及非營利組織與私人開發商合作建造可負擔住房的新方案外，市府還提議將援助對象的收入上限提高至每年16萬加元，或收入處於80%

市府住房開發主任Noah Slater在採訪中表示：“我們的城市正在經歷一場愈演愈烈的住房危機，中等收入家庭也無法負擔住房。因此，這項計劃必須進行一些改變。”

其中一個挑戰是住房負擔能力的迅速惡化，市場需求與家庭實際支付能力之間的差距日益擴大。

Slater指出，以多倫多一套售價約為75萬加元的公寓為例，對於收入處於80%的家庭來說，可能僅需再籌集幾萬加元就能購買，而收入處於60%的家庭則需要額外籌集數十萬加元。

市政府認為，當住房支出不超過家庭收入的30%時，才算得上可負擔。例如，今年對於收入處於60%的家庭來說，一套三居室住房的售價需要在320,556加元或以下才能被視為可負擔。

可負擔住房提供機構Options for Homes的首席執行官Daniel Ger對這一提議表示歡迎，並指出他們近年來面臨的一個主要挑戰是，年收入在9萬加元或以下的中等收入家庭即使有首付款幫助，也很難通過按揭貸款壓力測試。

Ger表示：“儘管這個計劃旨在服務這些收入水平的家庭，但外部因素使得執行起來非常困難。”



援助將被正式歸類為“可實現住房”(attainable housing)，而非“可負擔住房”(affordable housing)。市府工作人員希望通過調整整體的可負擔住房擁有政策，使多倫多到2030年批准4,000套可負擔自有住房的總目標更容易實現。

不過，Slater認為，即使這些提議的變化生效，多倫多也可能在其購房援助目標上取得“顯著進展”，除非聯邦政府和安省政府也提供更多的首付款支持。

多倫多規劃和住房委員會將在周四審議提議的變更。如果獲得批准，市議會將在本月對此進行討論。

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，則每年可免稅使用約\$9.5萬，且不影响老年福利。20年共可享用\$190萬。假定85歲身故則還可留下約\$121萬免稅資產給孩子（已扣除貸款本金加利息）。若年老不幸患重病也可使用保單裏的現金值以應急需！且保單裏的資產全部免債權人追索。

例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物！

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

假定按分紅率6.35%不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

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

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

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

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

宏泰集團總部：3190 Steeles Ave. E. Suite210, Markham; 密市分部：425 Britannia Rd. E. Unit 129, Mississauga

請掃碼加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



2025 瑞邦金融慈善夜暨加拿大青少年基金會頒獎典禮隆重舉行

本刊訊

11月30日晚，瑞邦資產管理公司在多倫多紫京盛宴隆重舉行2025瑞邦金融慈善夜暨加拿大青少年基金會頒獎典禮！

出席慈善晚宴的貴賓有：聯邦國會議員陳聖源、馬萬裏、葉嘉麗，萬錦市副市長陳國治、前國會議員譚耕、聯合國兒童基金會發展主管Development Director, Julie Martins，瑞邦國際金融集團董事長李洪、瑞邦家族財富傳承與發展中心主席廖子蔚 (Winnie Liao)，瑞邦資產管理公司經理Jane Li女士等嘉賓、親朋好友400餘人出席，晚宴現場高朋滿座，熱鬧非凡！

再過一個月就是2025年，2025年也是中國農歷蛇年，蛇龜獻瑞！瑞邦金融集團誠邀親朋好友們歡聚一堂，共同慶祝即將到來的聖誕、新年以及中國農歷蛇年新春！



現場樂隊激揚奮進的樂曲歌聲中，熱烈的迎賓和溫馨合影中大家增進友情互送祝福！祝願在場的每位來賓蛇年發大財，小龍納百福！與會者共同祝願我們傳承財富的瑞邦金融集團蒸蒸日上、生意興隆，蛇年行大運，新歲展宏圖！

當晚選榮幸邀請到同一個家主席、湖南同鄉會會長黃幸來、北京同鄉會會長楊寶鳳女士、江西同鄉會會長黃嵐、新疆同鄉會執行會長羅懷曙、安省知名律師、法學院客座教授Murdoch Martyn 先生、加拿大豐業銀行主管Yao Dong 先生等嘉賓出席慈善晚宴。

2025瑞邦金融慈善夜晚宴伊始，9位主持人閃亮登場，由著名主持人郭然、玉華携加拿大青基會7位杰出的年輕代表組成，陣容強大，宣布晚宴正式開始，奏加拿大國歌和中華人民共和國國歌，青基會的優秀會員共同領唱國歌。

精彩的舞獅表演、舞獅點睛儀式接踵而至，激動人心！



緊接着與會者共同觀看了瑞邦金融集團視頻短片，共同回顧瑞邦金融集團輝煌發展歷程和卓越成就！多年來，瑞邦立足服務華人移民社區，回饋客戶，獲得了社會各界的廣泛好評和贊譽。瑞邦選成功扶植非常年獨家資助加拿大青少年基金會，十多年來，模擬世界高端商業競賽開始了獨有的《青少年商業創意大賽》，培養了衆多常春藤商學院優秀學生以及成功的年輕創業企業家，我們鼓勵所有的年輕人利用這個難得的機會參與進來。以我們的CYFA 校友王正男為例。

王正男於八年前加入CYFA，並利用他在CYFA 建立的創業基礎成為一名成功的企業家和風險投資家。他的3D 公司是全球公認的，他不僅是CYFA 的驕傲，也是所有CYFA 青少年學習的榜樣。

經過十多年的努力以及獨家贊助商瑞邦金融持續不斷的大力支持和扶植，青基會已經取得了驚人進展和成就，多名活躍在青基會的多倫多、溫哥華、薩省等地的成員及領導分別獲得了哈佛大學，哥倫比亞大學，紐約大學斯特恩大學和約翰·霍普金斯大學等著名大學錄取通知書。CYFA 的孩子在世界藤校的表現非常耀眼，已經成了藤校及各大公司關注的亮點。青基會在加拿大各省遍地開花！

主辦方瑞邦金融已經成立將近20年，是我們在社區的老朋友。經過第一代創始人的不懈努力，瑞邦金融集團取得了令人矚目的成

就。多年來，瑞邦不僅為數百個家庭提供了最優的資產管理建議，還引領華人家庭深入了解和接受西方先進的家庭財富傳承理念，為無數家庭的資產保值增值提供了專業的保障。為了能夠更好的為大家服務，瑞邦集中優勢力量成立了家族財富傳承與發展中心，由廖總擔任中心的主席，諮詢中心有專業的律師團隊包括Crystal 和Murdoch 等專業律師以及專業的會計和稅務團隊，由瑞邦金融第二代接班人Jane Li 擔任瑞邦家族財富傳承與發展中心運營總監。

Jane 是專業的持牌財務顧問，作為一名年輕且極具潛力的財務顧問，Jane 展現出了卓越的專業水平和領導能力，是為大家管理上一代和下一代家庭財富的銜接人。她不僅在業務上表現出色，還積極投身公益事業，幫助許多青基會成員實現夢想，成功獲得了包括常春藤聯盟等世界名校錄取通知書。此外，Jane 還是聯合國兒童基金會婦女組織的成員，為社會發展和下一代的培養貢獻了自己的力量。

聯邦國會議員陳聖源 (Shaun Chen)、馬萬裏 (Majid Jowhari)、葉嘉麗 (Jean Yip) 共同登臺致辭並頒發賀信，廖總、李總、青基會優秀成員代表共同代表青基會接受賀信。

國會議員等嘉賓致辭中一致高度贊譽並誠摯感謝瑞邦金融集團在企業成功之後不忘回饋社區，

致力於青少年的成長，以及對世界各地貧困兒童的捐款捐助的長情厚愛！

瑞邦家族財富傳承與發展中心主席廖子蔚 (Winnie Liao) 女士擁有近三十年金融管理經歷。2024年以及過往的數年，有着 Sunlife (永明金融) 全國排行榜的驕人業績；榮獲資產管理行業最高榮譽頂級百萬圓桌 (TOP table of MDRT) 終生會員，成就達同行世界頂端！

隨後，主持人邀請請所有VIP嘉賓上臺，一起舉行開香檳儀式！與會者共同舉杯祝願瑞邦金融來年生意興隆紅紅火火，也祝願每一位朋友吉祥如意！

有精彩的節目呈現給大家，不僅邀請多位資深的歌手和演員為大家帶來精彩演唱，更特別安排了熱力四射的歌舞表演如青少年樂隊和熱舞、古典舞、小品等精彩紛呈，



會給大家帶來一個歡樂美好的夜晚！

晚宴還有通過遊戲互動和現場特別抽取幸運大抽獎等驚喜環節，當晚總價值超過數百加元的神秘獎品是由博富俱樂部為今晚活動特別準備的。幸運大抽獎，是由瑞邦金融集團廖總和李總特別贊助的票根抽獎，票根抽獎將從每位來賓的邀請函票號中各抽出一位最幸運來賓，贏取了當晚的1000 加元超級現金大獎！透過有獎問答，也詮釋出所有與會者一直以來對瑞邦金融集團的熱切關注、了解與支持！

博富俱樂部作為全球領先的網絡平臺之一，集各行業專業人士與高淨值客戶為一體的高品質俱樂部，是為高淨值及高淨值家庭提供高端服務和優質產品，提供財富管理與個性化生活方式的載體。俱樂部裏的用戶不僅可以獲取一手專業諮詢及服務，購買高質量的物品，



參加各種社交晚會擴大交友圈；還能作為專業人士，為俱樂部的用戶服務。俱樂部內會員可便捷地享受優質的資源與服務，解決高資產家庭面臨的多樣化問題，服務覆蓋廣泛且深入，是市場上稀缺的高端資源集合。

2025瑞邦金融慈善夜也是加拿大青基會的年度盛會。

加拿大青少年基金會長期與聯合國兒童基金會合作，不但為關愛兒童和青少年的慈善事業做了很多貢獻，更與聯合國兒童基金會一起為青基會的青少年朋友提供了很多社會實踐和義工實踐的機會，華人移民家庭和下一代通過這樣的國際平臺能夠得到國際化精英化的鍛煉，成功實現我們衆多華人家庭和下一代的發展以及融入西方主流價值觀。

加拿大青少年基金會經過近10年的努力和發展，在社會各界人士、政商企業家尤其是瑞邦金融的大力支持下，取得了傲人成績，多年以來，通過青基會提供的無數精彩活動和平臺、在著名公司、社團、議員辦公室進行社會實踐的機會，成功培養了無數傑出人才，創造了一個又一個成功的案例。

當晚的重頭戲是加拿大青少年基金會頒獎環節。大家共同見證為2024年度加拿大青少年商業創意大賽最佳優勝獎獲獎者和優秀義工獎

頒獎，同時舉行了加拿大青少年基金會副會長任命儀式，並為新任加拿大青少年基金會副會長頒發證書。

王正男、Jaden Zhu視頻播放，加拿大青少年基金會商業創意大賽選手代表Adam Guo、Selma Cai做精彩演講，贏得滿堂喝彩！

在激動人心的支票捐贈環節，慈善晚宴為 UNICEF 支持貧困兒童募捐款\$25000加元。加拿大青少年基金會自成立以來一直得到瑞邦金融集團的大力支持和扶植，瑞邦金融李總和廖總共同為加拿大青少年基金會捐贈支票\$29999加元。還有更精彩的現場訪談環節將慈善夜推向又一個高潮，廖總、Jane訪談專家Murdoch Martyn。

晚會接近尾聲時刻，是非常令人期待的由瑞邦金融集團廖總和李總特別贊助的票根抽獎1000 加元幸運大抽獎環節，票根抽獎從每位來賓的邀請函票號中抽出一位最幸運來賓，贏取了1000 加元超級現金大獎，親朋好友擁有一個愉快難忘的夜晚！

2025瑞邦金融慈善夜在全體瑞邦金融員工與嘉賓合唱《明天会更好》的宏亮歌聲中圓滿落幕！大家共同祝福：瑞邦金融集團明天更美好！

攝影 楓華傳媒集團 梁曉敏 採訪報道

攜手共進，我們可以創造不同 “答謝交流會暨節日聚會” 活動圓滿落幕

本刊訊

2024年11月21日傍晚，由加拿大富威環球採購有限公司 (Futurevic Global Sourcing Inc.) 及加中商貿創新聯盟 (CCTIA) 聯合主辦的答謝交流會暨節日聚會，在加拿大萬錦市成功舉辦。此次答謝交流會旨在感謝合作伙伴和朋友為10月29日支持南湖健康中心區域癌癥項目下午茶研討會 (Afternoon Tea Seminar In Support of the Regional Cancer Program at Southlake) 成功舉辦給予的支持及在公司發展中一路關心與扶持。此外，在節日來臨之際，會員企業歡聚一堂，共同為2024年畫上圓滿句號。

活動伊始，富威環球採購有限公司總裁張杰女士發表了熱情洋溢

的開場致辭，對出席活動的嘉賓表示熱烈歡迎，并向所有關心及支持公司發展的人士表達衷心感謝。她特別提到，每一位朋友都很重要，她將把大家的支持和幫助銘記于心。

加拿大富威環球採購有限公司多年來一直致力於在全球範圍內推動教育項目、醫療保健及商業交流的發展。在2020年疫情期間，公司履行社會責任向加拿大醫院和老年護理機構捐贈個人防護用品；2022年為Mackenzie Health (麥肯錫健康醫療) 捐款以增加患者獲得醫療服務的機會；2023年為Hill House Hospice (希爾之家臨終關懷機構) 捐贈資金以支持其擴展服務。2024年10月29日舉辦支持南湖健康中心區域癌癥項目下午茶研討會 (Afternoon



Tea Seminar In Support of the Regional Cancer Program at Southlake) 為南湖健康中心區域癌癥項目進行募捐 (supported and raised funds for the Southlake Regional Health Center Cancer Program)，通過醫學教育研討會提高公眾對健康和保健的認識和關注。作為加拿大本地社區的一員，富威環球採購有限公司始終踐行推動“加拿大製造”走向世界的使命，並通過多種方式促進加拿大本地經濟發展，積極支持慈善事業，展現企業擔當與社會責任感。

隨後，活動現場播放了多年來公司砥礪前行的記錄短片。短片生動展現了富威環球採購有限公司在教育、醫療及商業領域的持續努力與積極貢獻，同時重溫了公司在應對疫情挑戰、支持慈善事業以及推動國際合作中的重要里程碑。視頻展現了公司對社會各界支持的感謝，也讓與會者更深刻地感受到公司多年來的責任與擔當，也進一步激勵了大家與富威未來合作的期待與信心。

作為此次活動的聯合主辦方，加中商貿創新聯盟感謝大家對聯盟近十年發展的支持與肯定，並着重強調了聯盟通過搭建合作平臺促進商業機會，吸引投資，助力加拿大本地經濟繁榮和就業增長這一重要使命。作為一個多元化的合作平臺，加中商貿創新聯盟的會員涵蓋醫療、教育、農業、清潔技術、

製造業、金融、進出口等多領域、多族裔的加拿大企業。聯盟注重通過跨行業協作與資源整合，幫助會員企業實現全球化市場發展布局、拓展商業機會。此次答謝交流會正是聯盟的一項重要實踐，為未來的共同發展奠定了堅實基礎。通過此次活動，聯盟進一步加強了會員企業間的聯繫，為深化跨領域合作創造了更多可能。

解決方案以及支持本地社區、企業發展及可持續發展方面的重要舉措。

Aline (Cabinetry) International三洋北美總顧問Steven Sun先生發表了精彩致辭。他在講話中充分肯定了此次活動對促進社區凝聚力和商業合作的重要意義。他還分享了Aline發展的里程碑成就及未來戰略規劃，並着重闡述了通過商業生態合作實現區域經濟增長的願景。Steven Sun先生的講話引發了與會者的熱烈反響，為隨後環節的交流活動注入了更多啟發與動力。

自2002年成立以來，三洋一直是櫥櫃製造行業的先驅，將空間轉化為美觀、實用且令人心動的家

居環境。擁有12個全資生產設施和一支由超過12,000名專業人士組成的團隊，成為全球領先的櫥櫃製造商之一。自2011年進入美國市場以來，建立了八個大型配送中心，每年創造超過3.5億美元的收入。2022年，將步伐邁向加拿大，帶來了30多種廚房和浴室櫥櫃款式，以及涵蓋設計、安裝和卓越客戶服務的高端定制家居服務。Aline Service的加拿大發展還包括一個建築材料中心，為建築需求提供一站式解決方案。Aline不僅僅是櫥櫃製造商，還致力於通過卓越的工藝、創新的設計和世界級的服務，呈現理想的家居體驗。

活動當天，參會企業代表積極參與并介紹各自企業優勢與成就，



還就如何結合資源優勢推動本地經濟發展進行了交流與探討。加中商貿創新聯盟聯盟理事Sharon Wang女士，理事Stacy Patterson女士，理事Albert Lam先生和顧問Shohreh Sabaghpour等在活動現場也感謝了大家對聯盟發展的支持與肯定。本次活動不僅為參會企業提供了展示平臺，更通過面對面的深度交流為未來多方合作奠定了基礎。加中商貿創新聯盟自2015年成立以來，一直致力於為加拿大企業提供合作、成長和發展的機會，促進當地就業的增加，多年來的發展離不開理事團隊的支持。加中商貿創新聯盟將進一步優化資源配置，加強會員企業間的協作，為構建更加緊密的商業網絡，促進本地經濟增長貢獻力量。

在此，再次感謝為10月29日支持南湖健康中心區域癌癥項目下午茶研討會 (Afternoon Tea Seminar In Support of the Regional Cancer Program at Southlake) 成功舉辦給予支持及為南湖健康中心區域癌癥項目捐贈的朋友們！感謝在公司發展中一路關心與扶持的朋友們！

感謝10月29日研討會活動的金牌贊助商BRIXMAGIC

Corporation, 銀牌贊助商Chartwell Retirement Residences, 銅牌贊助商Zen Bus Lines; 支持單位Aline Service (Canada) Inc., Canada Hubei Chamber of Commerce, Sparxtopia, Henan Association of Canada, Hebei Association of Canada; 友情贊助商Smart Insurance Solutions Inc. dba InsureLine Brokers Smart, The Daryl King Team, TOP工程, Yingke Law Firm - Yingke Toronto, YourCFO Financials Inc., Richmond Hill Optometric Clinic; 及實物支持贊助商YM Art Gallery, Lavish Life Beauty Bar, BrainVision Market Analytics Inc., St. John Ambulance, 加拿大國際文化經貿交流協會, AB Gift Baskets, LUGGAGE CITY SUPERSTORE, SKIN PRO WELLNESS CLINIC等。

本次答謝會暨節日聚會，在溫馨和諧的氛圍中圓滿結束。感謝在公司發展歷程給予支持與幫助的企業與個人，我們期待與更多合作伙伴攜手同行，共創更多輝煌時刻。也希望通過類似活動進一步增強社區凝聚力，促進多方合作，實現共贏發展！



李德倫音樂基金會“摩石建築-2025年中西匯粹新年音樂會”將於1月5日舉行

本刊訊

李德倫音樂基金會12月3日在禧宴酒家舉行新聞發布會，介紹由李德倫音樂基金會主辦、

摩石建築 - 中西薈萃新年音樂會

Benestone Construction - East-Meets-West Concert of Favourite Classics

Sunday, January 5, 2025, 3:00 pm

George Weston Recital Hall, Meridian Arts Centre, 5040 Yonge St.

這場音樂會是“歡樂春節”全球慶祝活動之一，也是海外華人慶祝中國新年的重要文化盛事之一。將迎來音樂會自2003年以來的第18屆新年音樂會，屆時將呈現一場中西音樂融合的精彩盛宴。

新年音樂會的協辦機構包括加拿大華人文化藝術團體聯誼會、加拿大中國專業人士協會、多倫多古典樂聲藝術沙龍、加中教科文協會。

據介紹，在本屆音樂會上，多倫多節日交響樂團將與來自四大洲的音樂家合作，他們是：

指揮：譚利華
中國交響樂團首席客座指揮、北京交響樂團榮譽首席指揮、中央芭蕾舞團交響樂團首席客座指揮。譚利華曾多次指揮世界各地數十頂級樂團，如俄羅斯國家交響樂團、倫敦愛樂樂團、以色列愛樂樂團等，被西方媒體譽為“優雅流暢、

技藝高超的指揮家”。譚利華多次率北京交響樂團在歐洲、北美巡演均獲得了巨大成功並引起轟動。

譚利華創辦、策劃及指揮于一身的北京新年音樂會自1996年在人民大會堂成功舉辦，已29載音樂之路，目前這一音樂會已經成為北京市民歡度新年不可缺少的文化盛事，說譚指揮是中國新年音樂會指揮第一人一點都不誇張。

今年12月31日譚指揮在人民大會堂萬人禮堂指揮新年音樂會，2025年1月1日在北京中山公園音樂堂指揮新年音樂會後直奔飛機場飛赴多倫多，為《中西匯粹新年音樂會》擔任指揮。

鋼琴獨奏：Ryan Wang (王帥文)

17歲的鋼琴才子，2024年英國BBC青年音樂家冠軍。他年僅五歲便登上“Ellen Show” (<https://youtu.be/tNT1mlQ13o0>) 成為網紅。六歲舉辦首次獨奏會。2013年，他開始在李金星教授和Sunsung Kong博士的指導下學習音樂。目前就讀於英國伊頓公學，

並已獲得法國巴黎國立音樂學院的藝術家文憑。他被選為郎朗鋼琴基金會的學員。他曾與新加坡、加拿大、中國、芬蘭及英國等眾多樂團合作演出。

前不久17歲的Ryan在英國選因一位鋼琴不能出席獨奏音樂會演奏，而被業內人士推薦去作替身臨時救場。

Ryan將參加一月在多倫多舉辦的加拿大肖邦比賽，為參加2025



年國際肖邦比賽作準備。他在音樂會上演奏肖邦第一鋼琴協奏曲。李德倫音樂基金會很榮幸為我們青少年音樂家走上國際音樂舞臺的成長助力。

單簧管獨奏：翟耀光

巴爾的摩交響樂團單簧管首席、波士頓伯克利音樂學院副教授，2024年被聘為費城柯蒂斯音樂學院單簧管教授。他曾任多倫多交響樂團單簧管副首席和上海交響樂團的單簧管首席，

作為一名獨奏家，翟耀光與巴爾的摩、多倫多、維多利亞和上海等交響樂團等眾多樂團合作演出。他在全球各地進行室內樂的表演，參加過眾多個音樂節。

作為備受尊敬的教育家，每年應邀在世界不同國家地區的音樂夏令營、音樂節任教或參加演出。2024年世界最難考人的費城柯蒂斯音樂學院，為尋找單簧管教授，經過層層篩選，最終聘請翟耀光擔任單簧管教授。

翟耀光是法國Buffet Crampon和Vandoren表演藝術家。他有單簧管演奏技巧的絕技，又是富有樂感的演奏家，又是教學嚴謹經驗豐富的教育家。屆時他將演奏胡璽精作曲的單簧管協奏曲《帕米爾之音》。

男高音歌唱家：王亢
澳籍華裔男高音王亢 (Kang Wang) 是當今歌劇界最受追捧的抒情男高音之一。

王亢曾在多家國際著名劇院演出，2024-25演出季他將亮相多個重要舞臺，足見他在國際歌

劇舞臺的地位：在華盛頓國家歌劇院飾演《麥克白》中的麥克德夫 (Macduff)、在加拿大歌劇公司出演《蝴蝶夫人》中的平克頓 (Pinkerton)、在小澤徵爾音樂學院飾演《茶花女》中的阿爾弗雷 (Alfredo)、在華盛頓音樂會歌劇院出演《盧伊莎·米勒》中的魯道夫 (Rodolfo)、在香港歌劇院飾演《魔笛》中的塔米諾 (Tamino)，以及在奧地利蒂羅爾埃爾音樂節再次出演《茶花女》中的阿爾弗雷。

王亢與多家世界知名樂團合作，參與多部大型音樂作品及歌劇音樂會的演出，還曾在英國、美國、愛沙尼亞、俄羅斯、中國及澳大利亞舉辦獨唱音樂會。

一位華人歌唱家能在國際歌劇領域占有主角之地是很難得的，需要全方位達到高水平。去年王亢應加拿大歌劇公司之邀來多倫多演《波西米亞人》中的魯道夫，受到好評。2025年1月底他將在加拿大歌劇公司演出的意大利歌劇《蝴蝶夫人》中任男主角。使這次基金會得以機會邀請他在新年音樂會中演唱歌劇《茶花女》《托斯卡》經典咏嘆調。

樂隊首席：何林
多倫多節日交響樂團的首席何林教授是從美國專程請來的。何先生在伊斯曼音樂學院獲得博士學位，現任路易斯安那州立大學小提琴教授，博士生導師；巴吞魯日交響樂團副首席；拉皮茲交響樂團首席；斯瓦尼夏季音樂節小提琴教授；拉斯維加斯室內樂冬季音樂節小提琴教授。

他多次與美國中國不同地區的樂團合作演出協奏曲並在美國及中國參與室內樂演出，舉辦獨奏音樂會及大師班。他演奏的CD專輯受到好評。

主持人：張科民
多才多藝的音樂人、魔術師、集鋼琴演奏、作詞作曲、脫口秀、音樂劇編劇導演于一身。他的主持風格生動幽默，把臺上臺下聯系在一起，使整個音樂會更加順暢，歡聲笑語不斷，是其他新年音樂會上少見的場面，是李德倫音樂基金會《中西匯粹新年音樂會》的特色和亮點。

音樂會主要曲目：

1. 《金蛇狂舞》——聶耳作曲，唐建平改編
2. 肖邦《第一鋼琴協奏曲》——鋼琴獨奏：Ryan Wang
3. 《春之聲圓舞曲》——斯特勞斯
4. 單簧管協奏曲《帕米爾之音》——胡璽精
5. 歌劇咏嘆調選段——《茶花女》《托斯卡》
6. 柴可夫斯基《第四交響曲》第四樂章

李德倫音樂基金會主席李燕女士表示，維也納愛樂的新年音樂會自1939年以來已成爲享譽全球的文化盛事。而李德倫音樂基金會的《中西匯粹新年音樂會》不僅傳承了這一傳統，還融匯中西文化，爲多倫多觀眾獻上一場獨具魅力的藝術盛宴。

李燕說，隨着華人遍布世界各

地，優秀的華人音樂家與藝術家層出不窮。基金會每年從全球及中國邀請杰出的音樂家和新生代音樂人才來多倫多參與指揮、演奏或講學。《中西匯粹新年音樂會》不僅是推介中國及華人優秀藝術家和中國音樂作品的重要平臺，更爲成長中的青少年音樂家提供了走向國際舞臺的寶貴機會與支持。

通過此次音樂會，李德倫音樂基金會希望推動中西方音樂藝術的交流；爲海外華人藝術家和青少年音樂人才搭建國際舞臺；促進多元文化融合，增進社區各族裔的團結與交流。

李燕表示，從音樂會的介紹中可以看出，組織這樣一場高水準的音樂會需要付出巨大的努力。無論是古典音樂還是其他高雅藝術形式，其制作成本都相當高，需要大量的人力、物力投入，才能呈現出令人難忘的藝術盛宴。

李德倫音樂基金會衷心感謝摩石建築繼2024年擔任首席贊助後，再次鼎力支持本次音樂會，升級爲本屆音樂會的冠名贊助！作爲一家卓越的企業，摩石建築爲音樂文化藝術的發展與普及作出了重要貢獻，其意義深遠，令人敬佩。

在大多倫多地區享有盛譽的摩石建築 (Benestone Construction)，作爲安省房屋建築監管機構認證的公司已20餘年，專注於豪華定制住宅和商業項目。摩石建築爲客戶提供全方位定制服務，擁有本地設計師及意大利資深管理團隊，熟悉市政審批流程。團隊經驗豐富，專注於成本控制、分



包商管理和優質材料選擇，并與專家合作，確保項目安全和品質。公司採用先進節能和健康技術，節約成本、提升居住舒適度。如需諮詢，請聯系：電話 416-984-3988 或郵件 mmao@benestone.com，官網：www.benestone.com。

摩石建築的代表陳丹蕾女士在發布會上致辭說：“有人說，音樂是流動的藝術，建築則是凝固的音符。音樂以旋律觸動我們的心靈，建築用空間美化我們的生活。雖然領域不同，但追求相同——那就是爲人們創造美好的生活體驗。正因爲這個共同點，擁有20多年良好口碑的摩石建築決定冠名贊助同樣擁有卓越品牌的李德倫音樂基金會主辦的2025新年音樂會，我們希望與大家一起分享生活的美好。”

陳丹蕾表示，音樂和建築都始於堅實的基礎。每一個音符、每一塊磚石，都匯聚成宏偉的作品。我們的社區也是如此，由每個人的獨特貢獻構建而成。我們因音樂而聯結，希望這種聯結能夠持續，讓我們一起構築更美好的未來。

李德倫音樂基金會感謝協辦機構和以下贊助機構的支持：全聚德、鯤鵬貸款、地產投資規劃師 Jason Gao、張冰怡牙醫、奧林匹克學校、白薇牙醫、盈科律師事務所、Eoene Financial、EEC Debate、Insureline保險、齊魯置業、海外旅游、True North Imaging、鴻銘燒烤、Snackphoria等等。李德倫音樂基金會也呼喚更多企業、機構及個人支持高水平的文化藝術活動，爲音樂文化的發展貢獻一份力量。

李德倫音樂基金會衷心感謝廣大觀眾、華文媒體以及衆多志願者的長期支持。希望通過大家的共同努力，《中西匯粹新年音樂會》能夠繼續成爲每年多倫多新年不可或缺的文化盛事！

歡迎廣大觀眾踴躍購票，在新的一年到來的時刻，闔家出席新年音樂會與家人友人共同迎接2025年的美好樂章！

購票信息：
Tickets: \$48, \$58, \$68, \$78, \$88, \$98, \$108, \$138
網上購票：
10% off CODE:
LDMF10
<https://www.tolive.com/Event-Details-Page/reference/New-Years-Concert-2025>
www.Lidelun.org
電話購票：416-366-7723

Box Office: Meridian Arts Centre, 5040 Yonge St, 416-366-7723

Monday to Friday, 1 pm - 6 pm or before Show Hour
團體票：
任何時間在網上或電話及到 Box Office 購票10張以上，均有 10 % off

Enquiry & Group tickets 團體票及諮詢：
The Li Delun Music Foundation 李德倫音樂基金會
365-597-6788, 416-490-7962, info@lidelun.org; 微信: tykr57



TQC 建築 CCEA 2025 “碧海藍天 極地飛揚” 跨年論壇與晚宴新聞發布會成功舉辦

本刊訊

2024年12月1日,由加中經貿文化交流協會(CCEA)主辦、TQC建築冠名贊助的“TQC 建築 2025 “碧海藍天 極地飛揚” 跨年論壇與聯歡晚宴”系列活動新聞發布會在新動力傳媒成功舉辦。40多位本地地產、商界、金融界精英、經濟界知名學者、社團領袖、高校校友會會長代表和媒體等齊聚一堂,共同見證這一別具一格的跨年論壇項目盛大啓動。

由110位來自加拿大、美國、中國等多地的嘉賓參與的跨年論壇將於2024年12月19日至30日隆重舉行。此次論壇獨具特色,將在南極游輪上與多倫多本地隔空聯動,匯聚了商界、金融界、醫療界、教育界、科技文化界等各領域的杰出代表。

本次論壇以跨界、跨地域為特色,通過深度互動,聚焦探討2025年經濟金融、健康醫療、教育發

展、智能制造及人工智能等前沿話題。來自加拿大的本地精英將與國際嘉賓一道,暢談行業趨勢,共謀未來發展。作為全球精英思想碰撞的獨特平臺,本次論壇不僅將推動多領域的合作與創新,還將展現科技與人文在全球化背景下的無限可能!

主辦方加中經貿文化交流協會(CCEA)會長、知名學者型企業家周建成博士介紹,本次跨年論壇是CCEA在2021年疫情籠罩期間創辦的“知識跨年論壇”系列的全新篇章。這一活動自創立之初,便以其高遠立意和宏大主題,成為多倫多華人社區知識跨年的先鋒之作。

周博士表示:“論壇匯聚八方賢能,攜手搭建高層次對話平臺,旨在分享真知灼見,碰撞思想火花。歷經五年的發展,我們不斷精進,緊跟時代脈搏,將最前沿的資訊洞見與華人社區共享。今年,我們更是邁出多倫多,將論壇移至南極郵輪,打造一個更具全球視野和

多元文化特色的移動平臺。”他特別感謝全體籌備組成員的辛勤付出以及媒體朋友們的支持,並期待本次跨年論壇能夠為社區和聽眾帶來實際價值,不論是具體的實踐指導還是認知的全面提升。這場歷時12天的全球精英盛會,將成為知識與合作的匯聚點,為探討經濟金融、健康醫療、教育發展、智能制造與人工智能等領域的熱點議題注入更多智慧與活力。

冠名贊助商TQC Construction集團副總裁Jerry Celenza先生在致辭中表示,非常榮幸能夠支持這一兼具專業性與公益性的跨年論壇與聯歡晚宴系列活動。他對加中經貿文化交流協會(CCEA)所取得的成就表示由衷欣喜,並高度認可活動的意義和影響力。Celenza先生介紹,TQC Construction以“Total Quality Control”為核心理念,致力於為社會奉獻無瑕的建築產品,同時提倡“幸福生活方式”。他強調,熱心公益、回饋社區始終是TQC的重要價值觀之一,這也秉承了TQC總裁周建成博士的理念:“分享自己的成功經驗,並幫助他人成功,才是真正領導者的風範。”作為冠名贊助商,TQC Construction期待與CCEA一道,通過這一平臺推動思想交流與資源共享,為社區帶來更多福祉,助力未來發展。

加中經貿文化交流協會(CCEA)執行會長曾誠先生提到,本次南極自由行歷時18天17



晚,團隊成員目前多達47家、110人。為確保活動圓滿成功,籌備組從九個月前便開始精心策劃,準備了一系列豐富而精彩的活動,亮點紛呈:

1. 系列活動重頭戲:跨年論壇
跨年論壇將於2024年12月30日下午2:00至4:00舉行,以鮮明主題聚焦當下熱點領域,包括經濟金融與投資、醫療健康、教育、智能制造與AI四大板塊。主旨演講由CCEA創會會長周建成博士與Canada Equitable Bank副總裁Janet Lin擔任。

每個板塊邀請了行業實戰經驗豐富的頂尖嘉賓:
經濟與金融領域:前中國銀行加拿大副行長曾峻先生,萬通集團總裁萬小彬先生。

醫療健康領域:王培忠教授、李麗教授。
教育領域:紐芬蘭紀念大學教育學院李雪梅教授,加拿大中國專業人士協會會長曹穎,約克大學法學院王曉蓉教授。

智能制造與AI領域:CCAA理事長賈正杰博士,TD Agile Delivery Leader, Tracy Duan,加中經貿文化交流協會執行會長曾誠先生。

CCEA將繼續秉承高品質傳統,打造有高度、有深度、有特色的跨年論壇。

2. 南極環保與攝影講座
特邀旅行攝影專家舉辦環保與攝影講座,為成員講解南極生態知

識,並教授拍攝技巧。隨後,將組織攝影作品評比,為大家留存美好瞬間。

3. 聯歡文藝交流活動
活動中將舉辦多場豐富多彩的聯歡節目,包括成員介紹會、廣受歡迎的卡拉OK聯歡會,以及CCEA團隊及友好奉上的走秀節目,為旅途增添歡樂和互動。

聯歡節目負責人:福建師大加拿大校友會會長趙秀珍介紹聯歡節目安排

4. 紀念活動
團隊中有33家成員將慶祝結婚周年紀念,籌備組特別策劃了一場難忘的慶祝活動,為生日及婚慶紀念的成員留下終生難忘的回憶。

5. 年度社區貢獻&社區服務獎頒發
跨年論壇期間還將頒發2024年度社區貢獻傑出成就獎、社區服務突出貢獻獎、社區服務青年領袖獎及社區服務優秀義工獎,以表彰他們為本地社區的無私奉獻精神和專業公益精神。

曾誠會長最後表示,希望通過此次豐富的系列活動,讓每位成員不僅感受到南極的壯麗美景,還能在思想碰撞和溫暖交流中收穫啟迪與感動,留下終生難忘的記憶。

本次南極自由行將途經南美洲的阿根廷、智利和烏拉圭三國,為行程增添濃厚的拉美文化與經貿色彩。為了讓團隊更好地了解這些國家的特色,加中經貿文化交流協會特別邀請西班牙語社區代表, Habla Espanol創始人兼CEO Ericka Aguilera女士,為成員詳細介紹拉美地區的經貿文化現狀,特別聚焦烏拉圭的獨特魅力和多元化投資機會。

在活動中, Aguilera女士播放了由烏拉圭領事館提供的官方宣傳視頻,生動展示這個國家的風土人情與投資環境,並深入解析烏拉圭的經濟與貿易機會,並分享了豐富的文化背景。同時,她熱情邀請團隊成員未來親自造訪烏拉圭,深入考察經貿領域的潛在投資機會。此次互動不僅拓展了行程的國際視野,為參與者提供了探討跨國合作的寶貴契機,讓南極之旅更加意義非凡。

加中經貿文化交流協會(CCEA)副會長、加拿大中國高校校友聯合會(CCAA)理事長賈正杰博士為大家詳細介紹了本次南極郵輪行程的具體安排。他表示,籌備組在過去幾個月已經連續舉辦了4次南極專題講座,為團隊成員普及相關知識,而此次行程的亮點更是令人期待。

參觀主駕駛室:爭取機會一窺郵輪主駕駛室的神秘世界,了解航海背後的科技與操作細節。
集體晚宴與紀念日慶典:特別

安排了溫馨而隆重的集體晚宴,同時為婚慶紀念的成員設計獨具特色的儀式與福制作留念,意義深遠。
多彩娛樂活動:行程中安排了豐富的娛樂項目,包括撲克比賽、攝影比賽、乒乓球賽,以及太極體驗,為團隊提供互動與放鬆的機會。

賈正杰博士表示,希望通過這些精心設計的活動,團隊成員能够在壯麗的南極美景中享受一次終生難忘的旅行體驗。

賈正杰博士表示,希望通過這些精心設計的活動,團隊成員能够在壯麗的南極美景中享受一次終生難忘的旅行體驗。

賈正杰博士表示,希望通過這些精心設計的活動,團隊成員能够在壯麗的南極美景中享受一次終生難忘的旅行體驗。

賈正杰博士表示,希望通過這些精心設計的活動,團隊成員能够在壯麗的南極美景中享受一次終生難忘的旅行體驗。

賈正杰博士表示,希望通過這些精心設計的活動,團隊成員能够在壯麗的南極美景中享受一次終生難忘的旅行體驗。

賈正杰博士表示,希望通過這些精心設計的活動,團隊成員能够在壯麗的南極美景中享受一次終生難忘的旅行體驗。

賈正杰博士表示,希望通過這些精心設計的活動,團隊成員能够在壯麗的南極美景中享受一次終生難忘的旅行體驗。

賈正杰博士表示,希望通過這些精心設計的活動,團隊成員能够在壯麗的南極美景中享受一次終生難忘的旅行體驗。



問Jennifer Jiang女士介紹本次自由行旅行團隊規模,船票及機票預訂情況,旅行注意事項和購買保險事宜。

黃嵐會長分享老人家需要注意心臟病突發及處置等應急問題。而後進入Q&A環節,團隊成員交流熱烈。

活動最後,由主持人韓笑,CCAA副主席作總結發言,她以一句“凱歌而行,不以山海為遠”點燃全場熱情,展現了團隊對本次旅程的期待與信心。韓笑對TQC建築的冠名贊助表示衷心感謝,並感謝各個社團和媒體朋友們對活動的支持與參與。

她指出,本次南極及南美多國的探訪與交流活動,不僅是CCEA跨年論壇的一次全新嘗試,更是一次拓展全球視野、融合多元文化的機會。通過從不同的地緣政治、經濟與社會角度,論壇將進一步深化討論的廣度與深度。“這不僅是一次思想的碰撞,更是一場連接世界的探索,”韓笑說,“我們相信,CCEA跨年論壇將以此為契機,帶來全新的高度,為與會者創造更多價值和啟發。”

此次活動的成功籌備為即將到來的南極之行奠定了堅實基礎,也為華人社區知識跨年新風尚注入了更多力量與元素!

船票票務支持方逍遙旅游的顧



誰說加拿大旅遊保險祇有游客需要買？ 原來旅遊保險這麼重要！



本刊訊

親人 3加拿大的新移民（新移民需要等待3個月才有資格加入省級健康護理）

4剛入職的工作者（臨時工作者需要等待3個月才有資格加入省級健康護理）

旅遊保險理賠範圍加拿大旅遊醫療保險一般來說承擔保險生效後發生的醫療疾病，受傷或事故。包括醫生就診，化驗，X射線和其他診斷性檢查，手術，住院，重症監護室，處方藥，急診室就醫等都可以報銷。每天僅僅幾塊錢，就可以買到一份安心，一份健康，一份保障。案例 1剛畢業的小B正處於找工作的階段，學校保險已過期；小B存在僥倖心理認為幾個月而不需要保險，祇要自己平時生活小心點就可以了。一個周末，小B與朋友們小聚，吃燒烤喝啤酒很開心，第二天早上醒來，全身過敏，臉腫的像豬頭，並且不知道自己昨天吃錯了什麼而導致了過敏，因為自己從未過敏過。去醫院的路上，小B給我們保險顧問打電話問現在買一份臨時的旅遊保險還來得及麼？！答案當然是No，最終，小B在醫院化驗，查過敏源，服藥，擦藥，自掏腰包合計\$6000治好了過敏。案例 2王阿姨來加拿大探望剛生完實實的女兒，一日，在女兒家廚房因水撒到地上一不小心摔了一跤扭到了腳踝，家人們手忙腳亂的將王阿姨送到醫院。因王阿姨女兒早在母親剛來加拿大時就提前為王阿姨買好了旅遊保險，王阿姨在醫院拍片，診斷，治療，住院等一系列高達\$8000的治療費用順利由保險公司買

衆所周知，加拿大醫院的醫療費用是非常昂貴的，僅僅掛號費就要\$500以上，整體治療下來的費用花上成千上萬是很正常的；若沒有一份保障，大家在醫院治療任何疾病，受傷或事故都需要自己承擔的。其實，很多朋友們都處於一個“裸奔”而不自知的狀態。那到底旅遊保險覆蓋的人群有哪些，又會為大家提供什麼保障呢？

衆所周知，加拿大醫院的醫療費用是非常昂貴的，僅僅掛號費就要\$500以上，整體治療下來的費用花上成千上萬是很正常的；若沒有一份保障，大家在醫院治療任何疾病，受傷或事故都需要自己承擔的。其實，很多朋友們都處於一個“裸奔”而不自知的狀態。

那到底旅遊保險覆蓋的人群有哪些，又會為大家提供什麼保障呢？

什麼是旅遊保險？加拿大旅遊保險是一種為任何臨時在加拿大或在等待符合省級健康保險的人提供醫療或意外保障的保險。誰應該買一份旅遊保險？1剛畢業或正在找工作的留學生 2即將/已經要到加拿大探望兒女

單。自己買？還是找經紀買？很多人會覺得旅遊保險僅僅作為一個臨時醫保的話，自己在網上買一份就好了。如果這麼想你就大錯特錯了！

首先，找保險經紀買與您自己買價格是完全一樣的，並不會出現找保險經紀買價格高這一現象。

其次，旅遊保險就是用已知確認的小額保費，來杠杆未知意外的大額支出。感冒發燒磕磕碰碰都是旅遊保

險的保障範圍。不同公司對於不同年齡也會有不同的價格。如果您對這些相關知識毫無頭緒，而網上的信息又不足夠專業，那麼歡迎掃描下方二維碼來諮詢我們的專業保險顧問，我們的顧問將竭力根據您的自身情況，免費為您挑選出性價比最高，最實用，最適合您的旅遊保險。

CoverRight Insurance 明安保險

- 汽車 房屋
- 商業 職業

✓ 專業誠信
✓ 不負期待
✓ 準確保障
✓ 安心無憂

代理多家保險公司

提供優惠團體保險

高等院校校友

尊享優惠價格

15% OFF
汽車保險

CALL NOW
647-308-6931
WWW.COVERRIGHT.CA



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

音樂治愈心靈 傳遞溫暖與希望 加拿大兒童廣播藝術團將舉行慈善新年音樂會

本刊訊

力于文化藝術交流，開設公益課堂，帶領孩子們，一起進步，共同成長。

加拿大兒童廣播藝術團（Canada Children's Broadcasting Arts Group: CCBAG）慈善基金會將於2025年1月5日下午2點，在新動力演播廳隆重舉行由加拿大新家園冠名贊助的新年音樂會。

這場備受期待的音樂會將匯聚社區不同年齡的音樂人，演出包括古典音樂，民樂改編，現代音樂，流行音樂以及富有節慶氛圍的表演。CCBAG兒童樂隊的小萌娃們，這次演出震撼亮相，CCBAG青年樂隊強勢回歸，CCBAG童聲合唱團將以全新的面貌呈現演出陣容強大，演員年齡最大73歲，最小5歲。

此次音樂會的所有收入將用于支持本地社區的慈善項目，特別是幫助低收入家庭、特殊孩子、老年人健康保健，助力社會更公平、包容，並為新的一年帶來希望與團結。

CCBAG慈善基金會創始人匡桐菲Karen表示：“我們相信，音樂能治愈心靈，幫助我們更加緊密地團結在一起”。

截止發稿，門票已全部預售完畢。

加拿大兒童廣播藝術團（CCBAG）成員來自大多倫多GTA。他（她）們多才多藝，學業優秀，用愛心編織夢想，以善良付諸行動。

成立5年來，她們在多個藝術表演和比賽中大放異彩，通過舉辦慈善演出，幫助貧困家庭和特殊群體的孩子，以藝術特長為老人們帶去了無限溫馨和歡樂，用自身擁有的超強能力服務社區，參與各種義工活動，并致

加拿大新家園始終堅持“品質為先，服務至上”的理念，從最初的基礎安家服務，到如今的全屋定制，我們以極高的品質和出色的設計聞名，將流光溢彩的嵌入式燈帶、頂尖烤漆櫥櫃、輕奢感臺面結合進行空間規劃和設計。我們在發展中不斷調整，用專業和真誠幫助客戶制定專屬的家居解決方案，使加拿大新家園成為了許多新老客戶的第一選擇。

加拿大新家園的創始團隊，集合了在建築、設計和家居服務領域的多年經驗，致力於為客戶打造舒心、省心、放心的家裝體驗。其中，新家園的櫥櫃、家政和全屋翻新項目收到了來自于老客戶的好評反饋，也吸引了許多新顧客的諮詢和下单。

如今，加拿大新家園已成為無數家庭信賴的品牌。無論您是希望通過翻新提升房屋價值，還是打造獨一無二的全屋定制生活空間，加拿大新家園都將為您提供全方位的支持。

長期贊助商卓越學校（Merit College）創建於2008年，位於加拿大安大略省多倫多市北約克區，通過安大略省教育部註冊，是一所優質私立高中。學校頒發安大略省高中文憑（OSSD），被多個國家和地區承認；並且是獲得了美國大學理事會（College Board）認證資質的AP（大學預科）學校。卓越學校秉承“注重潛能開



發、倡導素質教育、培養卓越人才”學率保持100%。目前，卓越學校在北約克市中心擁有面積達15,000平方英尺的校區。

期待2025加拿大兒童廣播藝術團（CCBAG）震撼亮相，同時期待他們的精彩演出。

**快乐工作健康生活！
大多地区首家
集心灵疗愈于一体诊所**

帮助彻底解决身心健康问题：
压力大 焦虑？抑郁？肥胖？上瘾？孩子自闭症？失眠？
通过针灸 中医 能量疗愈 心理咨询等自然疗法
全方位的调理帮你忙碌工作中找回自己，活力满满。

SOUL BEAUTY HEALING CENTER
www.soulbeautyhealing.ca

为什么找我们？
集合10多位 经验丰富 医德医术具佳之医师，
可以挑选最适合你的医师 为你提供全方位健康保障！

每周六下午3-5 免费健康沙龙，专业医生倾情讲座，欢迎预约定座！

联系我们：905-762-8887 cell: 437-669-2077
info.soulbeautyheal@gmail.com
2900 Steeles Ave., E. Unit 26A, Thornhill, ON L3T 4X1

CCAA 首屆精英論壇暨 2024 年會成功舉行

本刊訊

11月30日, CCAA首屆精英論壇暨2024年會在萬錦市政廳成功舉行。來自高校社區的近200位成員和兄弟社團機構的朋友濟濟一堂, 共同參與了這一社區盛事。

CCAA理事長賈正杰的開幕致辭揭開了活動序幕。他總結了近年來CCAA的工作及其為社區帶來的深遠意義, 並表示CCAA今年首創精英論壇, 邀請各行各業的專家學者、大咖名流在此平臺上分享真知灼見, 促進學術創新和推動企業社會責任。

首屆精英論壇 着眼“可持續性”

以“共創可持續性未來 學術創新與企業社會責任 (Innovation and Responsibility: Building a Sustainable Future Together)”為主題的CCAA首屆精英論壇在當天上午進行, 安排了兩場主旨演講和兩個小組的專題討論。論壇由洋溢和陳丹蕾共同主持。

成功企業家Larry Keating做

首場名為“The Second Digital Age”的主題演講。Keating先生縱橫捭闔, 以不同時代的技術進步為切入點, 深入淺出分析了隨之而來的機遇和危險, 闡述了在風起雲湧的數字時代, 尤其是當下處於AI開啓的2.0時代混沌紛擾之初, 責任心的必要性和優勢。Larry Keating是一位杰出的加拿大企業家, 也是Keating Technologies (<https://npccdataguard.com/>) 的總裁, 該公司是他于1987年創立的一家領先的技術銷售和分銷公司。他以其商業敏銳度和技術專業知識而聞名, 帶領該公司成為加拿大市場的先驅。

CCAA理事長賈正杰做了第二場主題演講《Sustainability 可持續性》。賈正杰博士自2009年以來擔任加拿大頂級汽車行業公司的首席工程師, 擁有超過30年的先進技術研發經驗, 涵蓋電動汽車, 電池技術, 人工智能、可持續能源和虛擬產品開發等領域。以汽車工業為例, 賈博士旁徵博引, 深刻講解“可持續性”的環境、經濟和社會責任三大屬性, 並指出祇有三方面的綜合平衡, 才是契合時代的“可



持續性”。

兩個小組的專題討論也是精彩紛呈。第一個討論小組的主題是“共建可持續性社區”, 由CCAA副會長王慧主持。加拿大中國專業人士協會CPAC會長曹穎、華人項目管理協會CPMP會長 Tracy Duan 和加中金融協會CCFA會長 Emily Gu 三位女性領袖圍繞如何共同打造可持續的社區展開了深入探討。值得一提的是, 三位華社最大規模的專業協會女性領袖領銜專題討論這種全女性嘉賓形式, 是華社首創。

第二個小組討論聚焦於“建立可持續性未來的社會責任”, 由CCAA副會長陳丹蕾主持。加中經貿文化交流協會CCEA執行會長、某大型車企工程師兼研發部經理曾誠, CCAA副會長兼秘書長、某大銀行網絡安全專家柳元宗和創業匯會長Michael Jing與大家分享了在各自領域中對可持續未來的實踐和見解。

本次活動得到了眾多企業的支持。主題贊助-斯坦福理工學院負責人Gerald丁先生和的國際部主任Alice女士、鑽石贊助-對外經濟貿易大學加東校友會會長熊軍先生、鑽石贊助-Alpha Choice Insurance Brokers Ltd. Randy Wang先生、黃金贊助-宏泰集團明盛金融 Max Ma馬新明先生、黃金贊助-房東網建築裝修公司 Leo Song先生、白銀贊助-冠誠財富 Helen Huang女士、白銀贊助- Foson精制櫥櫃臺面生產商陳億軍先生、實物贊助-

高端漫尼家居 Sophie王女士、

實物贊助- IVY SHUTTLE 美國升學中心Jack Hu先生均到場參加活動。主題贊助-斯坦福理工學院國際部主任Alice女士代表贊助商致辭。

本次論壇也得到了社區各友好機構和兄弟協會的廣泛支持。加中校友商業聯盟CCABA主席趙東山、加中經貿文化交流協會CCEA執行會長曾誠、加拿大華人文化藝術團體聯合會主席張儉、加拿大華僑華人團體聯合總會副主席劉瑩、CPAC會長曹穎、現任加拿大中國高校校友會會長群群李柳元宗、房東網總裁王宏偉、加拿大白求恩醫學發展協會常務副會長周源、加中校友商業聯盟CCABA執行長馮建德、CCAA法律顧問李海青律師、加拿大華人同鄉會聯合總會秘書長周志軍、加拿大華人同鄉會聯合總會共同主席黃嵐、華人項目管理協會 CPMP會長 Tracy Duan、加中金融協會CCFA會長 Emily Gu、加拿大中國高校校友藝術團負責人李建國、Regional Manager of RBC Jane Song、Relationship Manager of RBC Fang He等嘉賓親自到場。加中校友商業聯盟CCABA主席趙東山、加中經貿文化交流協會CCEA執行會長曾誠、加拿大華僑華人團體聯合總會副主席劉瑩和加中企業家協會會長水壽鬆發來賀信。加中校友商業聯盟CCABA主席趙東山代表友好機構和兄弟協會致辭。

CCAA會長鐵木爾-趙長春在做CCAA精英論壇總結致辭時, 衷

心感謝了兩位主題演講嘉賓、兩個小組專題討論的六位行業領袖, 以及參與組織、策劃和籌備工作的所有義工。首屆CCAA精英論壇為與會者帶來了深入的分享和深刻的思考。“我們希望把精英論壇發展成為CCAA的一大精品系列活動。我們一定可以做到。”鐵木爾-趙長春會長說。

2024 年會 承前啓後

CCAA 2024年會在當天下午舉行, 由CCAA常務理事、山東大學多倫多校友會前會長曲立非和復旦大學多倫多校友會會長呂彤主持。議程和內容包括: 年度工作報告、CCAA By-law 修訂案、CCAA 2024 年度突出奉獻獎和優秀義工獎頒獎、CCAA 2024年刊發布、啓動第四屆CCAA理事會換屆工作等。

CCAA理事長賈正杰代表常務

理事會做2024年度工作報告。他總結了近年來CCAA的工作及其為社區帶來的深遠意義。過去六年是CCAA蓬勃發展的六年。CCAA作為一個非政治性、非宗教性、非營利性的中國高校校友會全國性聯合會, 秉持着搭建交流、合作平臺的初心, 為會員校友會、廣大校友以及社區提供更多支持與服務。期間CCAA通過舉辦一系列公益活動, 包括社團建設、青少年成長、汽車、金融、在錢教育、留學、文藝體育等廣泛領域, 為校友們的學習、事業、生活提供了有力的幫助。賈理事長表示, CCAA 將繼續以“服務校友、建設社區、推動合作”為使命, 進一步完善組織結構和運營模式, 繼續深化與各會員校友會之間的合作, 推動 CCAA 的品牌建設, 力求在各個領域取得新的突破。此外, 明年上半年CCAA將舉辦首屆高校運動會, 以及啓動“CCAA 獎學金項目”支



持校友子女的成長與發展。

CCAA會長鐵木爾-趙長春代表執行委員會做2024年度工作報告。他總結了過去一年中CCAA主辦和支持的嘉年華、老年乒乓球賽、楓頁專刊、橋牌賽、擲蛋大賽、高校聯合春晚等活動。趙會長表示, 高校聯合會具備強大的凝聚力, 在社區的影響力越來越大。趙會長還指出, 本次年會是CCAA一年一度的法定大會, 所有高校聯合會理事、會員單位校友會會長及代表可以利用這個時間相互溝通、發表意見、參政議政、加強交流。

CCAA秘書長柳元宗做秘書處過去一年的工作總結。秘書處負責組織和協調理事會/執行委員會會議, 協助理事長、會長安排并組織常務理事會議(包括例會、臨時會議和特別會議), 負責發送通知, 并及時發布會議紀要和內容。CCAA非常注重校友會校友及二代的學習和工作。秘書處積極參與策劃了CCAA/CPAC/CCEA的Job fair以及CCAA-Alpha Choice保險公司的大型夏季BBQ活動。秘書處還負責文件檔案管理, 管理和維護聯合會的文件, 包括協議、報告、財務報表、會員信息等, 確保這些文件完整和有序存檔。此外, 在bylaw修改、會員發展和管理、CCAA和保險公司合作、老年funding項目的實施和推進、義工組織、宣傳等方面, 秘書處都承擔着重任。

在隨後的環節, CCAA財務長

李永濤做了年度財務工作報告, CCAA基金會代表, CCAA前會長程斌做了CCAA基金會年度工作報告, CCAA副理事長趙長聰做了CCAA-Alpha 團體保險工作匯報以及CCAA新會員發展工作匯報, CCAA副理事長肖紅做了章程細則修改工作報告, CCAA副理事長趙長聰和秘書長柳元宗做了CCAA換屆選舉籌備工作的匯報。

表彰奉獻 鼓勵義工

CCAA年度表彰和頒獎典禮隨後舉行, 表彰對CCAA做出突出貢獻的成員和優秀義工。經推薦自薦提名、公示、理事會無記名投票產生的評選結果如下:

突出貢獻獎: 朗文玲、傅桔、張金山、柳元宗、陳丹蕾、熊軍、楊鴻、丁常勇、虞蘭

優秀義工獎: 王培紅、王軍、曲立非、趙長聰、張國華、蕭紅、趙秀珍、呂彤、張留成、張雁林

執行團隊獎: 孫明海、王陽春、趙遠鵬

壓軸進行的抽獎環節, 為CCAA首屆精英論壇暨2024年會活動畫上圓滿的句號。正如賈正杰理事長所說: “今天我們通過首屆精英論壇暨年會, 來展示CCAA在過去六年中取得的顯著進步和成就, 并分享我們在促進學術創新和推動企業社會責任方面的努力和成果。期待下次大家再齊聚一堂, 共同慶祝CCAA不斷取得的成就和輝煌, 迎接更美好的未來!”



降息之下，春天還有多遠

——“房東網2024加拿大地產冬季論壇”本周六盛大首播

本刊訊

經濟衰退，發展遲滯；地產寒冬，市場低迷；利率轉向，降息開啓；房市復蘇，春天可期。

從12月7日本周六開始，加拿大最大華裔地產投資人社區房東網將連續9天，為您傾力奉獻《房東網2024加拿大地產冬季論壇》，歡迎您在每晚八點整，與房東網社區3萬餘地產投資人一道，鎖定“房東網YouTube頻道”(www.youtube.com/@58home.)，關注地產市場的當下形勢及未來走勢。

降息開啓，期待春光

加息以來，加拿大整體經濟形勢日益惡化。今年7月份GDP環比僅增長0.2%，臨時數據表明8月份增長可能會停滯，隨着整體經濟放緩，人均實際國內生產總值已經連續五個季度萎縮。作為加拿大主要經濟支柱的房地產行業在高息之下進入冰冷的寒冬期。與2022年房市高點相比，到今年11月GTA

平均房價下降17%；交易量暴跌46%；GTA新房市場也是一片低迷；10月新公寓銷售量210套，創下10年來歷史新低，同比去年下降了64%，比過去十年的平均水平低了91%。

重壓之下，加拿大央行自6月5日首次開啓降息通道，迄今已連續4次降息。10月13日的第4次降息50基點，也創下自2020年疫情以來的單次降息最大幅度。現基準利率已達到3.75%，12月11日業內人士普遍預測將會連續第5次降息。

從歷史數據看，降息對房市的復蘇和發展作用明顯。2000-2001年9次降息，基準利率從6%降至2.25%，GTA房產交易量增加16%，房價上漲7.6%；2008-2009年6次降息，基準利率從4.25%降至0.25%，GTA房產交易量上漲16.7%，房價上漲4.2%；2015年降息2次，交易量上漲9%，房價上漲9.8%；2020年的疫情黑天鵝，一個月內降息3次，每次0.5%，交易量上漲28%；房價上漲17.8%。最新



的證據則是10月23日降息0.5%後，GTA房產交易量同比增長44%，11月的房產買賣數量也在繼續增長。

“雖然已進入降息周期，但目前利率仍在高位，加之近兩年房貸續約恰逢高峰，投資人仍在觀望等待，并不急于入場，這就讓房市春天的到來可能會姍姍來遲”。論壇主辦方房東網CEO、村長王宏偉博士希望地產人可以冷靜而理智地看待當下市場。他同時談到本次論壇面臨的國內和國際的複雜背景，“日前，聯邦政府對移民政策進行了重大調整，未來三年將要縮減移民120餘萬，這對地產市場中長期的發展會形成一定阻力；地緣政治方面，美國大選共和黨候選人特朗普獲勝，他提出的一系列經濟政策也將對加拿大未來經濟和地產市場帶來巨大影響，這些都將是我

們本次論壇想要和廣大投資人一起去探討的話題。”談到房市的未來前景，村長更希望利用本次論壇的機會，和大家深入探討新形勢下的地產投資的革新與進化，“春天可期，但道路漫長。面對複雜多變的市場環境，我們需要的不僅是樂觀，更是理性與行動力。希望本次論壇能為大家找到答案，助力每一位投資人穿越寒冬，擁抱春天！”

雙城携手，精彩分享

據悉，《房東網2024冬季地產論壇》共計9場。12月7日晚八點首先是由GTA地區知名華裔地產公司總裁——嘉德置業李丁，金融街地產Vicky Huang，君安地產楊超和知名地產投資人楊洪組成的大咖專家組，他們將從利率和人口兩大政策轉向及特朗普當選新一任美國總統說起，跟您好好聊聊地產春天到底還有多遠；



博誠地產總裁Truman Chen、舒適置業總裁Sue Zhang和博城地產總裁Mary Huang將從一線實戰角度看待和解讀市場，提出時下投資的戰術實操策略；

12月11日將是央行今年的最後一次議息日，是否能夠連續第5次降息，降息幅度多少，都吸引着地產投資人的注意力。12月10日晚，三位貸款專家Jeffrey Niu, Tina Jia和Connie Xie將探討降息周期下的貸款策略，預測降息幅度與路

徑；12月11日20:00，知名貸款專家王紅雨將帶來他對過去幾年GTA地產總結及明年GTA房市趨勢預測；

降息周期之下，房市復蘇可待，未來的資產配置中，分紅保險如何發揮更大作用？分紅保險如何幫助房東在市場低迷時解決資金問題？三位GTA資深保險理財專家宏瑞金融總裁Ivy Song，智運家族辦公室創始人Lily Wu以及諾安金



融總裁Michael Chu則會討論有關保險理財如何助力地產投資及合理資產配置的話題；

這次論壇還特設地產法律專場，三位資深華裔律師Jessica Hu, 王皓和Jacky Zhang將就當下備受關注的諸多地產法律話題作出專業解讀；

資深地產投資人Michael Wang和房東網建築裝修公司負責人Leo Song，建築部經理Zack Li一起跟您聊聊有關當下房產主動增值的實用話題。

本次論壇話題不僅局限於地產範疇，時下最熱門的投資話題也被收納其中。兩位數字貨幣的專業人士，來自Virgo group的CEO、創始人Adam Cai和市場部經理Peter Ip將從數字貨幣的基礎和價值定位、市場狀況與趨勢等方面，跟您聊聊當下數字貨幣投資的機遇與風險。

本次論壇除了話題拓展之外，地域拓展也是亮點之一。大溫地區將做為加國另一個重要的地產中心加盟論壇。

據村長介紹，“11月2日，房

東網首次走進大溫地區，成功舉辦了《房東網地產投資論壇-溫哥華站》的活動。大多和大溫的5位行業專家帶來精彩主題演講，大溫地區地產人共計百餘人參加活動。這次活動也讓我們認識到，大溫地產投資人希望聽到更多權威專家的專業聲音，從而直接促成了我們本次論壇中的“溫哥華專場”。

三位來自溫哥華的專業人士，多單元公寓投資專家Bill Mitsui，資深地產投資人Leo Zuo，資深房貸專家Jocelyn Liang將帶來《降息之下，大溫地產何去何從》的專業討論。

本次論壇由“Ivy Song保險理財”特別冠名贊助支持。保險理財專家Ivy Song是宏瑞金融總裁，CFP註冊財務規劃師，CLU特許資產傳承規劃師，以及TOT全球百萬圓桌頂尖會員。

【2024加拿大地產冬季論壇——降息之下，春天還遠嗎】，12月7-15日，連續9天，每晚八點整房東網YouTube頻道精彩首播，邀您一起探討時下熱點，共同期待春天！

地產·理財

Realty & Finance



楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc.

財富舞臺·凝聚精彩



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211期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 B1 投資通典 Investment Encyclopedia

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

加拿大留學新政頻出！ 移民部長就留學生各類熱點問題發表觀點

本刊訊

年移民水平計劃！此次計劃還首次包括國際學生和臨時外國工人的臨時居民目標！其中未來三年留學生的入境人數目標都為305,900人。

此外，聯邦政府將2025年永久居民入境目標削減了約20%，這些減少的配額最主要就是體現在省提名上面，25年加拿大省提名配額直接腰斬，全境祇有5.5萬的配額。

而利好是增加了對“快速入境”的配額，2025年的目標是124,680人，包括“加拿大境內優先”和“經濟重點”類別的綜合移民數量。而在“加拿大境內優先”（2025年目標82,980人）類別下，則強調要確保移民名額用于幫助那些已經在加拿大學習和工作的人過渡到永久居留權。

移民部長就留學生各類熱點問題發表觀點

隨着加拿大各城市的國際學生抗議活動愈演愈烈，許多人呼吁延長工作許可，以確保他們在加拿大的未來。近日，加拿大移民部長馬克·米勒（Marc Miller）在一次深度採訪中針對當前國際學生面臨的困惑和擔憂，首次公開回應了各類熱點問題。

以下是加拿大移民部長馬克·米勒採訪的要點：

1、留學≠PR：學習許可與永久居留的區別

米勒部長強調，在加拿大學習並不能自動獲得永久居民身份（PR）。

“當人們選擇來這裏讀書時，這并不意味着他們一定能成爲永久居民”，米勒回應了留學生們希望簡化PR途徑的訴求。

這一表態突出了將學習許可與PR申請分開的重要性，同時強調了加拿大移民政策的核心——在支持個人發展與維護移民體系平衡之間尋找最佳結合點。

2、畢業後工籤（PGWP）延期無法保證

對於許多PGWP即將到期的留學生呼吁延長工籤期限，米勒部長明確表示政府不會自動批准這些請求。

他表示，“有些學生將不得不在是否離開加拿大的問題上做出艱難的決定”，並強調工作許可需要與加拿大勞動力市場的實際需求保持一致。

3、平衡臨時居民和永久居民數量

加拿大政府已採取措施減少包括留學生在內的臨時居民人數，以更好地管理人口流動。

米勒表示，“我們不得將永久居民的目標人數削減超過20%，這一調整旨在穩定移民系統，同時確保其能夠支持加拿大的經濟和社會結構。”

這些變化雖然引發了不同反應，但其目的是在不對住房和公共服務造成過度壓力的情況下，解決人口老齡化和勞動力短缺的問題。

4、學生直通車（SDS）計劃的關閉

最近學生直通車（SDS）計劃的關閉讓許多潛在留學生感到不安，SDS計劃曾爲符合條件的學生提供快速學習許可審批，但隨着政策變化，該計劃的功能被削弱并最终關閉。

米勒表示，這一決定旨在幫助加拿大更好地管理學習許可流入，並強調了地緣政治緊張局勢也是促成這一決定的因素之一。這反映了加拿大政府確保簽證發放與國家安全和外交優先事項保持一致的努力。



5、管控庇護申請，維護移民系統完整性

針對日益增多的庇護申請，特別是來自學生的申請，米勒強調了維護加拿大難民制度完整性的重要性。

他表示擔心，一些國際學生可能會濫用庇護申請作爲留在加拿大的最後手段。

他指出：“庇護制度應保護那些真正處於危險中的人，不應成爲規避政策的捷徑。”

這番言論表明，加拿大將加大力度打擊濫用庇護申請的行爲，確保難民制度的完整性。

6、移民減少對經濟的影響

針對暫停移民的建議，米勒部長表示，暫停移民對加拿大的經濟影響巨大。他強調，年輕勞動力的持續流入對於維持稅收基礎和支持醫療系統至關重要。

他表示，“暫停或停止移民3年在經濟上是不合理的”，並且強調了平衡移民流入以維持加拿大經濟的重要性。

相反，政府選擇適度減少20%的移民數量，此舉旨在確保新移民能夠有效融入勞動力市場，同時支持經濟穩定。

7、與教育機構和各省的合作

米勒部長強調了聯邦、省政府和教育機構之間合作的重要性，以創建一個更加負責任且易于管理的移民系統。

學院、雇主和各省必須共同努力，確保加拿大的移民制度既滿足勞動力市場的需求，也滿足當地社區的社會經濟需求。

米勒強調，不同省份有獨特的需求，他的目標是建立一個在不損害整體移民框架的情況下解決這些特定需求的體系。

8、對加拿大留學生未來的影響

不斷變化的移民政策及其對留學生的影響，使人們對加拿大在吸引和留住全球人才方面的長期立場產生了疑問。

米勒部長的發言表明，加拿大未來將更加謹慎地管理國際學生和移民政策。工作許可的嚴格管理、SDS的關閉以及PR途徑的明確限制，意味着加拿大正朝着更具選擇性、更加系統化的方向發展。面對日益嚴格的移民政策，國際學生們需要深入了解政策變化，審慎選擇在加的發展路徑。

綜上，加拿大政府在承認留學生重要性的同時，也致力於維護其移民制度的完整性，確保獲得工作許可和永久居民身份的途徑符合加拿大的長遠利益。隨着加拿大移民政策的不斷變化，留學生需要隨時了解情況，並在規定的框架內探索自己的選擇。

來源：加申匯

地產周期交替，多倫多房市料走出谷底



本刊訊

Community Realty持牌人齊格爾斯坦（Shawn Zigelstein）表示，自今年6月加拿大央行減息以來，有意置業人士一直等待房價見底，謀定而動。

他又說，今年10月央行減息半厘後，有些買家已急不及待入市，因此看到銷售量轉趨活躍。

到了2025年第4季，大多倫多總體平均房價（aggregate home price）平均會由現今的116萬元.上升122萬元。

地產公司Royal LePage Your

儘管銷售量增加，但是房價并未有顯著增長，齊格爾斯坦估計到了明年春季，會看到房市買賣更加熾熱，價格呈上升趨勢。

因爲一直存在供應量不足，獨立屋屋價將會受惠最大，反過來說，明年共管柏文市場仍會面對一定壓力。

雖然面積較大的共管柏文，一直以來因價格較昂貴而難以銷售，但對首次置業者 and 想要更寬敞的單位人

士而言，是最佳上車盤。

近年來，由于成本導致新建共管柏文項目開工減少，不少發展商停止發展新項目，幾年後多市將出現一段“超低”的房屋竣工率時期，從而造成更嚴重的住房供應短缺。這會令致供求失衡，投資者將蜂擁而入。

齊格爾斯坦說，當投資者見到這境況時，將會令致房市更熱競爭加劇。

INVESTMENT WEEKLY

枫华传媒集团 Fenghua Media Group Inc.

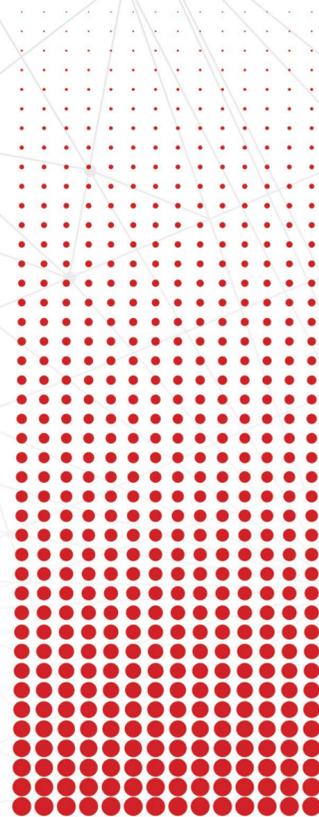
多倫多閱讀量最大的中文全彩頁周刊
涵蓋地產、金融、教育三大投資板塊
紙媒、網站、社媒全覆蓋同步傳播
每周五發行，網點覆蓋多倫多全境



微信公眾號
加中資訊網



官網ccpeople.ca
加中資訊網



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

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。

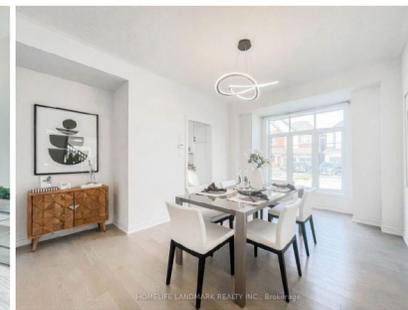
二樓主臥天花板為 10 英尺，配有兩個洗漱臺，淋浴，泡澡浴缸等等，大量升級。交通便利，設施齊全，包括 Go Transit、Costco、Upper Canada Mall、餐廳和 404 號高速公路。步行幾分鐘即可到

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)



HomeLife
HIGHER STANDARDS
LANDMARK REALTY
20th Anniversary
Congratulations
TOP PRODUCER
OCTOBER 2024
Mandy Gao



旺市中心全新公寓 Promenade Park Tower

這是一個轉讓的二房公寓單元! 極佳的高需求地段! 全新的 Promenade Park Tower 公寓位於旺市中心! 從開發商那裏獲得頂級\$\$\$升級! 這座現代化的兩臥室單元包括大型陽臺和光滑的9英寸天花板, 大型落地窗, 寬敞的布局, 帶有一個舒適的開放式空間! 現代化的廚房, 帶花崗岩臺面。憑借這套裝修完備的套房, 您可以真正享受便利的位置! 這座豪華大廈擁有裝飾精美、風格精緻的大堂, 由著名的開發商 Liberty Developments 建造。

周圍環繞着便利設施中心: 健身房、帶私人餐廳和廚房的派對房、瑜伽室、高爾夫模擬器、寵物洗浴間、遊戲室、屋頂露臺等等! 靠近地鐵、約克區公交、圖書館、公園和頂級學校區! 靠近約克大學和所有主要高速公路, 例如7號高速公路、407號高速公路和400號高速公路。T&T超市、Promenade Mall和更多其他設施。就在家門口! 真的不容錯過!



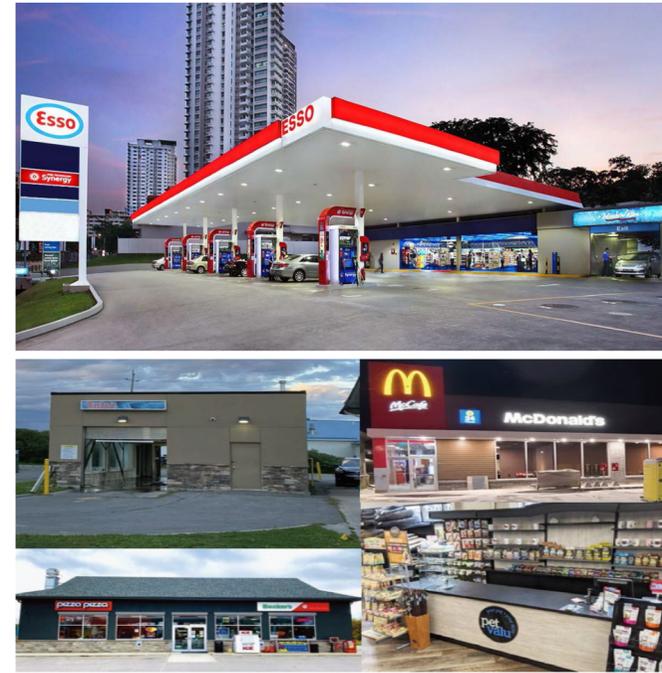
Paul Xiao
小寶
頂尖經紀
647.295.3577
Paulxb@hotmail.com



ST. MARYS GAS STATION



EST. \$2M+ GROSS PROFIT



名品牌Becker便利店 (2105 SF) AAA級租客麥當勞(3964 SF) 及drive-thru 它擁有自己的一個獨立建築, 這是本鎮乃至方圓35公裏範圍內唯一的一家麥當勞。同時, 本物業還包含社區內唯一一個Pizza Pizza。一個Pet Valu (本租客同時也擁有自己的獨立建築4176SF, 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, 本物業將成為周邊最大最全的社區服務中心。本物業還具有後期發展潛力, 後面6英畝空地已經預批成倉庫用地。空地的基礎設施已經施工完成, 地上雨水排水, 下水, 防洪, 電路管道, 自來水, 部分綠化都已經安裝完畢。這一塊空地開發已經完成基礎設施, 無需額外投入。

聚集于此舉辦各類活動。同時, 附近的公園以及小徑吸引的各類戶外好愛者。St Mary位于安省西南部兩大主要城市 (London和Stratford) 的中間, 這使得St Mary成為了連接兩所城市的橋梁。

利潤

加油站預計每年銷售量550萬升, 每升油利潤11分, 附加每升油近2.5分cross lease, 每年油銷售毛利可超66萬。便利店預計年銷售額160萬, 毛利預計45萬, 全城唯一非接觸式自動洗

車場預計年銷售額25.5萬。麥當勞和Pizza Pizza還有寵物店每年租金總計約31萬加TMI。加油站整體全年預計毛利超200萬。

PROJECTED STATEMENT OF INCOME

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

物業

ESSO加油站項目位於St Mary 主要街道 QUEEN 街, 本站環繞各類商業, 如Loblaws超市, Home Hardware, Dollarama形成一個頗具規模的商圈。本物業總佔地面積8.8 acres, 室內總面積12225尺。項目包含4個汽油泵 (10把油槍) 以及本鎮唯一的2個高速柴油泵及現代超大油站頂棚; 鑒于這是社區內唯一的柴油站, 我們目前已經與當地救護車, 消防局以及周邊農用卡車構成良好合作關係。鎮裏唯一一家全自動洗車房, AAA級快餐店。ATM取款機, 投幣自助吸塵。

一期開發物業包括1980 尺快速隧道式全新設備洗車, 另有一棟超大知

位置 / 社區

St Mary 位於安大略省倫敦東北部約40公裏 (30分鐘車程)。加油站位於安大略省St Mary社區的Queen St E上, 這是一條橫穿東西的主要街道, 黃金地段非繁忙是這個城市的核心位置。本站位於社區內唯一一個高爾夫球場對面。夏天球場開賽季節吸引了大量人流。屆時, 油站的高端汽油銷量呈倍數增長。(高端汽油利潤更高) 物業左側是一個大型連鎖超市, 右側是一個連鎖工具商店。這屬於本鎮最繁華熱鬧的商業廣場中心位置。

St Mary 根據2016 人口普查數據, 本鎮有人口7,265, 比2011年人口數據增長了10.8%。這是一個藝術家的樂園, 許多藝術愛好者與藝術人士喜愛



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



BAYVIEW TRAIL AURORA

奧罗拉豪华独栋別墅 36', 40', 45' & 60' Singles

Bayview Ave. & Vandorf Sdrd.

In Aurora

热卖中

联系我们 了解更多



416-999-2266



TREASURE HILL

\$170 余万起

新經紀 如何起步?

不用惊慌, 忧虑!

HC REALTY 培训团队 能真正帮到你



主讲嘉宾

Kande Wang

Broker, FRI
General Manager

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 **CONTACT US**
AT THE HC OFFICE FOR MORE DETAILS



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

\$6,490,000



BEDROOM

4+1



BATHROOM

7



PARKING

13



GARAGE

3



FRONT ON

EAST

MLS#: W10414157

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

Ajax 两年新 3 房 3 卫半独立屋出售! 朝东南 Corner Lot, 主层 9 呎, 2000 余呎 + 地下室! 举步公车 / 购物, 抢购价 \$79 万 9

【地址】20 Healthcote Lane, Ajax
【位置】Rossland / Harwood Ave
【占地】26.64 x 82.59 尺
【卧室】3 【卫浴】3
【車庫】單車庫 + 1 車位
【地稅】\$2,321.75/2024
【POTL FEE】\$214.09



Ajax 熱門居住位置 Rossland / Harwood Ave 两年新 3 房 3 衛單車庫半獨立屋出售!

朝東南轉角 Lot, 現代化外形設計, 磚石外牆, 半包圍門廊, 車道可停 1 車。

雙開大門, 屋內空間開闊, 多大窗包圍, 採光甚好。2000 餘呎 + 未完成地下室, 一層可直接步出後院木臺, 連接寬敞後院, 屋內眾多升級, 加裝 Pot Lights。主層 9 呎升級木地板。現代化開放式廚房, 帶大型中央島臺連接早餐臺, 加裝摩登吊燈, 升級石英臺面搭配全套不銹鋼廚房電器, 餐廳可直接步出開闊露臺。

三樓共三間臥房, 均格局方正, 開闊明亮。寬敞主臥帶大型步入式衣櫃和 5 件套現代化衛浴間, 包括淋浴房。其餘兩間臥房 share 四件套衛浴間。

物業位於 Ajax 中心位置, 緊挨大片綠地, 環境優美。舉步可達公交站和 Durham Centre 大型購物 plaza, 餐館 / 購物一應俱全。近學校, 公園, 驅車可快速駛入 hwy401/hwy 412, 四通八達。

万锦 Birchmount/Steeles 3+2 房 4 卫双车库独立屋出售! 完成地下室, 车道可停 4 车! 举步公园 / 学校, 抢购价 \$118 万 8!



【地址】37 Croxley Green
【路口】Birchmount / Steeles
【卧室】3+2
【衛浴】4 【廚房】1+1
【洗衣房】兩套
【面積】超過 2500 呎生活面積
【地下室】完成地下室
【地稅】\$5,661.01 / 2024

士嘉堡最受華人喜愛的 Birchmount / Steeles 熱門地段高需求位置 3+2 房 4 衛雙車庫獨立屋出售!

全包圍玻璃防風門廊, 雕花木門入戶, 超過 2500 呎生活面積, 帶完成地下室, 長車道可停 4 車。

全屋升級! 木地板通鋪, 主層和地下室加裝 Pot Lights, 橡木樓梯。屋內空間開闊, 多大窗包圍, 明亮寬敞。家庭廳帶有復古石砌壁爐。現代化廚房深褐色通頂櫥櫃帶全套廚房電器, 升級石英臺面和馬賽克瓷磚牆, 連接餐廳帶整牆置物

櫥, 包括摩登玻璃展示櫃, 大量紅酒儲存空間和儲物空間。主層可直接步出開闊後院。

二樓共 3 個房間, 均格局方正, 光線明亮。開闊主臥帶步入式衣櫃和 3 件套現代化衛浴間。所有衛生間均升級位花崗岩或石英臺面, 使用舒適, 便于打掃。

完成地下室, 共有 2 個房間, 帶三件套現代化衛浴間。空間寬敞明亮。地下室擁有獨立的洗衣房和開放式廚房, 帶櫥櫃和廚房電器, 出租或自住皆可!

物業所在地理位置十分優越! 緊挨大型公園和球場, 舉步學校, 周圍多個繁忙 PLAZA, 完全滿足日常需求! 近多個熱門華人超市, 生活便利至極! 驅車可快速駛入 Hwy404, 連接 Hwy 401, 交通四通八達。3 分鐘可達太古商場, 購物快捷。

這樣一個絕佳位置的優質獨立屋, 自主或投資皆為優秀之選, 你心動了嗎?

自主或投資皆為優秀之選, 你心動了嗎?

自主或投資皆為優秀之選, 你心動了嗎?

自主或投資皆為優秀之選, 你心動了嗎?

投資中最重要的事



Halen D. Zhao
647.296.5823
dongxi Zhao@gmail.com



央行盡管在持續降息, 希望看到房地產市場的溫暖反應, 結果市場依然冷冰冰的保持着已經好久被冷落的模樣, 讓很多在前幾年步子邁得太大的投資者舉步維艱。

上周有個客戶坐在我對面, 一年多不見的她形象都變了, 眼神變得很嚴厲, 不像以前那麼柔和了。

我和她寒暄了幾句, 她的聲音有些哽咽: ... 投資遭遇風險了, 對於我也不僅僅是投資的事情, 嗯... 怎麼說呢, 遍地雞毛。我時常感覺到我就好像一個被蒙着眼睛一直拉磨的驢, 無休無止, 還不時被抽上一鞭, 疼也躲不開...

我失神地聽着她訴說, 我不知道怎樣勸她, 我覺得她不需要勸, 謝謝她把我當朋友一樣的信任。

最近以來, 投資市場的蕭條對人類是一個嚴峻的磨礪, 人類終究是沒有經得住考驗。人性太醜陋, 太陰險, 太自私... 沒有人不對人性絕望透頂, 有什麼辦法啊, 唯有用鋼板把心門封住, 心加固了, 人就堅定了。我們能做的也祇有管好自己, 別讓自己面目全非就好了。

了。我最近在看一本書, 《投資中最重要的事》, 這是一本好書, 很能沉澱自己的浮躁。投資絕對不用講科學, 應該是講藝術和運氣, 然後參考一下規律和周期即可。

投資最重要的事情肯定不止一件。永遠都不會放之四海皆準的法則。我也認為投資是可以效仿的, 但這就更需要運氣了。風控祇是盡可能避免損失。沒有人能夠確切地預知未來, 所以投資一定是有風險的, 大家能做的就是在投資前想到最壞的結果你能承受。理論上認為, 高收益與高風險相關, 投資風險主要源自過高的價格, 過高的價格往往源自過度樂觀、懷疑不足以及風險規避不足。

投資靠運氣, 但大多數情況下拼的是心理素質。是一場人氣的競賽。萬物有周期。周期永遠勝在最後。忽視周期, 簡單外推趨勢, 是投資人所做的最危險的事情。市場不是有求必應的機器, 我們改變不了市場, 若想參與其中, 我們唯一的選擇就是從現存的可能性中選擇最好的。能做的就是讓自己不

要輕易下注在沒有把握的持續繁榮樂觀預測和發展上。

大道至簡, 投資不簡單, 但也沒有複雜到讓人望而却步, 大家不是常說這句話嘛: 你不理財, 財也不理你啊, 不去做就連一點機會都沒有了, 你無法去創造不存在的投資機會, 事物的盛衰和漲落永不停止, 萬事萬物皆如此。耐心等待機會, 在投資中, 並不是總有偉大的事情等着我們去做, 面對機會第一要正確思考, 第二要獨立思考, 第三要盡快行動...

我們團隊一直以來都是以精力充沛, 業務過硬而著稱, 無論您講英語, 國語還是粵語都可以隨時諮詢。我們除了幫大家貸到新的貸款, 還可以幫助大家在需要續約的時候轉到更適合您的新的貸款機構, 另外如果您有一些各類生意的生產設備, 不管您購買了新的還是舊的, 不管購自海外還是本地, 我們都可以幫您拿到銀行貸款。我們團隊真正意義做到了對需求者的無微不至。請

聯繫我們: 647-296-5823

什麼是實現財富傳承的最有效手段？



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

如何實施財富傳承是我們每個家庭都要面臨的重要問題，並非祇有富人才需考慮的！有人會說，他在有生之年把所擁有的資產全部消耗完畢，不想傳承任何財富給孩子，這其實是一種很幼稚的想法，或者是在為逃避“財富傳承”這個重要的人生課題找借口而已！因為即使你主觀上不想在“身後”留下任何遺產給孩子，但客觀上可能還是有一大筆資產(財富)在你有生之年用不完而不得不留給孩子，但怎麼個“留”法却大有講究，因為不同的財富傳承方式的效率會大不一樣，其中最高效的方式應該是通過購買合理的人壽保險來實現，或者通過人壽保險來參與！這是因為通過人壽保險來實施財富傳承至少有如下五個特點和優勢：

一是絕對的確定性。祇要您購買的是終身人壽保險，而且按要求支付了最基本的保費，那麼在任何時候身故時都一定有一筆對應的資產（即身故賠償金）留給您的孩子（們），這將是一個絕對肯定的結果，不會存在任何不確定性！

二是絕對的增值性。您付出的是保費，將來在身故後留給孩子的是賠償額，而賠償額永遠都會大於您累積所支付的保費總和。Term保險不一定能實現財富傳承，這裏不予討論；投保人另作額外投資的U.L保險也存在不確定性，將來增值如何取決於所選投資項目的實際表現；但若祇付基本保費的U.L終身保險來說，您所付出的總保費終將都會被放大成幾倍或十幾倍的資產（即賠償額）留給您的孩子或孫子，其財富傳

承的增值性是確定的！而通過其它方式來傳承財富，未必能確保增值；就另一類終身人壽保險即W.L分紅保險來說，由於長期以來的分紅率都非常穩定，波動較少，所以，通過購買分紅保險所能放大和傳承的財富也是基本可確定的！所不能確定的祇是：不同年齡、不同身體狀況的人購買相同的保險，在實現傳承時其增值的幅度是不相同的；同一個人購買同一份人壽保險，他在不同的時間身故，其財富傳承的效率（即所實現的財富增值的倍數）也是不相同的，但就祇付基本保費的保證付清型的U.L來說，在保費付清後的財富傳承效率就已固定不變了；而就分紅式W.L保險來說，則是被保人活得越長，可傳承的財富(即總賠償額)就越多、財富傳承的效率也就越高的！

三是財富傳承的高效性。按照法律的規定，所有人壽保險的身故賠償金都是免稅的，從而使得人壽保險成爲一種最具稅務優惠的、最高效的財富傳承手段！例如：假定您通過人壽保險把您的一部分資產（以繳交保費的形式，如\$60萬）放大成6倍（即\$360萬的賠償額）給您的孩子，那麼在您身故時您留給孩子的這\$360萬是完全免稅的，您不需要爲這\$300萬的增值繳交一分錢的稅款；但如果您用其它方式來傳承財富，假定同樣是\$60萬的投入，將來身故時留給孩子的投資型資產也被放大成\$360萬，那麼，其增值的\$300萬中的\$25萬的50%、另外\$275萬的66.7%需要計繳增值稅，即\$25萬*50%+\$275萬*66.7%=\$12.5萬+\$183.4萬=\$196萬，需按最高稅率

53.53%計稅，需要繳納的稅款高達\$105萬！而且還會產生遺產認證費（Probate Fee）等費用，其財富傳承的效率將大打折扣！

第四，公司擁有的人壽保險更是實現公司資產傳承的最具稅務優惠的高效手段！這是因爲公司保單的身故賠償金作爲一種增值型財富在公司層面完全免稅，同時還可產生一個幾乎與賠償額完全相同的珍貴的CDA額度，利用這個CDA，又可把這個被增值了的資產完全免稅地傳承給個人（公司的繼承人），這正是公司保單的魅力所在！

第五：本身作爲一種高效傳承工具的人壽保險，同時又可保護其它類資產不受損失，確保其傳承效率得以提高。當夫妻最後一人身故後，會引爆一個很大的稅務“炸彈”，孩子（作爲繼承人）若無足夠現金繳交大額稅款，則部分遺產就會被折價賤賣來清稅！而父母的人壽保險賠償金就能很好地解決這個問題，從而可確保這些增值型資產的順利傳承！

（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）

近 7 成加拿大人負擔不起 \$1700 房貸 年薪 10 萬也撐不住！



本刊訊

更令人震驚的是，即使是年收入超過10萬加元的家庭，也有42%表示，他們難以支付超過1749加元的月供。

根據EveryRate.ca聯合創始人兼持牌按揭經紀人安迪·希爾（Andy Hill）的分析，這一比例遠遠超出了許多人的預期。

對於年收入超過10萬加元的家庭來說，他們本應該能夠輕鬆承擔45萬元甚至更高額度的房貸，但調查結果却顯示，42%的受訪者表示自己祇願意承擔35萬元以下的按揭額度。

那麼，是什麼原因導致了這種情況的發生呢？希爾認爲，這一問題的根源在於近年來加拿大房價與工資增長之間的巨大差距。

即使是收入相對較高的人群，也已經感受到住房負擔帶來的巨大壓力。調查顯示，38%的受訪者表示，他們每月可負擔的住房費用最多不超過1000加元，而67%的受訪者則表示，1700加元以上的房貸月供已經超出了他們的承受能力。

加元，遠高於他們理想中的每月負擔額1140加元。

而在溫哥華和多倫多等大城市，住房成本與工資脫節的情況則更加嚴重，造成了越來越多的居民負擔沉重。

除了房價的不斷上漲，日常生活成本的增加也是影響人們負擔能力的重要因素。希爾指出，自疫情以來，地稅、物業維護費用、取暖費用等日常開支都有顯著上升，這使得許多人在支付房貸時，感受到了前所未有的壓力。

尤其是那些有家庭的加拿大人，面臨的經濟壓力愈加沉重。他還表示，經歷過疫情之後，人們對於風險的承受能力和每月負債的容忍度已經發生了變化，許多人開始重新審視自己的購房計劃，並逐漸降低購房預算。

在這種情況下，希爾提出了解決

問題的唯一辦法——提高工資。他指出，像澳大利亞這樣的國家，通過提高最低工資水平，使得人們能夠承擔更多的房貸，從而保障了人們的購房能力。

在加拿大，隨著住房價格的不斷上漲，工資水平也應當同步增長，才能解決如今的住房負擔問題。

然而，解決加拿大住房問題并非易事。住房供應不足和人口持續增長，使得這一問題更加複雜。在一些城市，房屋供應的短缺讓購房者處於更加不利的地位，而日益增加的人口需求又讓住房市場變得更加緊張。

儘管政府和開發商已采取了一些措施來緩解這一壓力，但要真正解決問題，可能需要更深層次的經濟政策調整和長期的規劃。

加雄集團總裁陸炳雄受邀參加 2024 多倫多華裔小姐競選總決賽 三十年風華 延續美麗傳奇

本刊訊

由新時代電視主辦，城市電視、加拿大中文電臺及娛樂生活雜誌協辦的第三十屆《2024多倫多華裔小姐競選》總決賽11月30日圓滿收官。

加雄集團總裁陸炳雄受邀參加了第三十屆2024多倫多華裔小姐競選總決賽。多倫多華裔小姐競選從最初舉辦到現在，每一屆的華裔小姐競選活動的成功舉辦離不開贊助商的熱心奉獻，陸炳雄就是其中之一。他曾贊助了多屆華裔小姐競選活動，今年也不例外，做為嘉賓陸炳雄先生受邀參加當天的競選總決賽。

1號選手陳靖如獲得桂冠，成為第30位多倫多華裔小姐冠軍。3號選手蘇芷 獲得亞軍；2號選手嘉堡Kingscross Hyundai 最上鏡小姐。另外，美源發采亮麗秀髮獎及友誼小姐獎分別由4號選手李嘉莉及5號選手游慈欣獲得。

今年是多倫多華裔小姐競選的

第30年，在這30年裏多倫多華裔小姐創造了無數傳奇的故事，不少佳麗通過競選獲得了不同的經歷及在各自的領域成就，今年八位候選人身體力行，參加CN Tower Climb Up爬梯活動或United Way籌款。她們還參觀了奧比斯飛行眼科醫院，深入了解飛行眼科醫院。

早在2022年奧比斯飛行眼科醫院成立40周年的時候，曾在多倫多機場舉辦了拉動飛機慈善籌款的活動，加雄集團總裁陸炳雄就帶領團隊參與了拉飛機籌款活動，當時為飛行眼科醫院籌款3000元，奧比斯所籌到款被用來防治失明、防治盲疾，奧比斯飛行眼科醫院在28個國家開展了74個項目，其中不乏有大家熟悉的名人李嘉誠的兒子李澤楷、澳門賭王的女兒等等。

陸炳雄先生表示：我認爲我把錢用到了最有用的地方，眼睛的疾病讓他們看不到世界精彩的變化，我們通過向Orbis Flying Eye Hospital進行慈善籌款，讓專家給病患解決他們疾病，讓他們也可以和我們一樣用雙眼看世界，期待



他們通過專家的治療恢復光明的時刻。同時也希望更多的人來參與這個慈善籌款活動，特別是年輕人，希望他們能夠積極參與社區服務，讓這個世界變得更加美好。”

今年八位候選人在參觀了奧比斯飛行眼科醫院後，她們表示對弱勢群體要多一些關心，多一些愛，把愛傳遞下去也是一種美德。

本屆評審團隊陣容強大，有著名電影導演徐寶華先生、著名多媒體藝人林嘉華先生、著名歌星方曉虹小姐、北京聯合大學服裝表演專業教師劉默小姐、約克大學設計系教授暨安省最高榮譽勳章得主伍啓

榮教授。大會核數師爲任志偉先生特許會計師，并由蕭嘉俊先生、章志文先生擔任大會司儀；林峰先生、何志宏先生擔任會場司儀。

八位候選人在每個環節表現的都非常出色，才藝表演、泳裝、提問回答環節等等不僅令評審團眼前一亮，同時也讓現場的觀眾掌聲不斷，她們不僅展現了女性柔美也展現了充滿活力的現代女性自強自立的一面。

今年的多倫多華裔小姐競選的30周年，大會邀請了由1998年到2023年的27位歷屆佳麗參與這次盛事。其中不少更是專程從中國、

香港、美國、英國等地回來相聚。2008年的冠軍荷雲慧繼2009年擔任大會評審後，事隔16年再度驚喜亮相多倫多華裔小姐競選舞臺。

專程從香港飛來的特別表演嘉賓《中年好聲音2》冠軍古淖文！他在臺上爲觀眾帶來期待已久的深情獻唱，《那些年 這些歌》精選歌曲大賽第2季冠軍阮駿龍亦獲邀擔任開場表演嘉賓，用歌聲帶領8位佳麗以時裝表演方式進場。

加雄集團總裁陸炳雄做為特邀嘉賓出席了整場晚會，他對八位佳麗的表現給予了肯定，同時祝賀她們取得好成績。

陸炳雄表示，多倫多華裔小姐的競選這個活動很好，可以鼓勵很多年輕人積極向上，保持對生活的樂觀態度，祇有自己努力拼搏，生活才能變得更好，這個活動也讓報名參選的所有人有競爭的過程、淘汰的過程，對年輕人來說不是壞



事，讓她們要經過生活的歷練，成功不是一次就可以的，祇有不停的努力、奮鬥，最後才能成爲自己人生的贏家。

陸炳雄先生說多倫多華裔小姐競選的活動舉辦的非常有意義，不僅提高了大家對美的欣賞，同時利用舉辦活動做出一定的公益活動，參與選美的華裔小姐有些不但在國際選美活動中，獲得驕人成績，并積極參與慈善及公益活動，致力爲多倫多社區做出貢獻。今年是第

三十年，希望多倫多華裔小姐競選活動有第二個、第三個30年，這也是我這些年願意參與多倫多華裔小姐競選活動，作為贊助商我也是奉獻了我的愛心，這就是我覺得施比受更有福。

這些年陸炳雄先生願意贊助這個活動就是想把一種積極向上、努力拼搏的精神通過多倫多華裔小姐的競選傳遞下來，祇要人活着就應該對生活充滿信心，好的生活態度會讓你變得更優秀。

全球家用電器巨頭——美的集團加拿大旗艦店隆重開業

本刊訊

全球家電巨頭美的集團在加拿大開設首家家用空調旗艦店！密西沙加旗艦店開幕開啓HVAC產品沉浸式體驗新篇章！

隨着北美建築低碳化和行業電氣化的趨勢持續發展，美的空調正在將Easy Upgrade的熱泵解決方案帶給加拿大用戶。2024年12月2日，美的空調于加拿大密西沙加市中心的首家家用空調旗艦店正式開幕。

作為推動北美暖通空調行業脫碳轉型的先鋒力量，這家占地近30,000平方英尺品牌旗艦店，不僅展示高能效熱泵技術在全氣候、全建築場景、多品類的創新應用；同時還集行業培訓及考試、政策和安

裝設計諮詢、售後維修服務於一體，致力於為加拿大用戶提供最前沿的熱泵技術體驗和定制化的家庭冷暖服務，未來也將成為區域內行業專業交流的中心場地。

開業典禮星光熠熠 行業盛會聚焦 HVAC

開業典禮吸引了眾多嘉賓，包括密西沙加市長Carolyn Parrish、萬錦市市長Frank Scarpitti、密西沙加市議員Stephen Dasko，以及美的空調北美負責人Phil Huang、資深產品經理David Rames和Ascend Group首席運營官Felix Zou。

此外，聯邦小企業和出口促進部部長Mary Ng、加拿大移民、



難民和公民部部長國會秘書、國會議員蔣振宇、國會議員陳聖源、國會議員Majid Jowhari、列治文山市市長David West、安省議員Aris Babikian、安省議員彭錦威、約克區域議員、列治文山市副市長陳志輝、多倫多市議員Nick Mantas、約克區域議員、萬錦市文化及經濟發展委員會主席何胡景等政要也通過賀信表達了誠摯祝賀。美的空調北美負責人黃暢飛美的空調資深產品經理David Rames密西沙加市長Carolyn Parrish密西沙加市議員Mr. Stephen Dasko

密市市長Carolyn Parrish在致辭中對美的品牌落地密西沙加表示歡迎，相信雙方將會達成良好合作，並確信美的品牌未來會有良好的發展前景。

國會議員Majid Jowhari 在賀信中表示，美的在密西沙加旗艦店致力於為消費者提供身臨其境的產品展示和體驗，能讓用戶了解美的產品的技術優勢，親身體驗它們為家居生活帶來的舒適和節能效益。旗艦店不僅提升了購物體驗，還創造了寶貴的就業機會，促進了我們社區的經濟增長。

安省議員Aris Babikian在賀信中表示，美的在密西沙加旗艦店的開幕，是美的品牌落地加拿大的一個重要里程碑，將有力推動本地智能家用電器、清潔能源的技術創新。同時能夠大大加強美的品牌和加拿大消費者的聯系，為當地創造就業機會，推動安省綠色能源的發展。

萬錦市市長Frank Scarpitti表

示，這一里程碑標志着美的集團又一個激動人心的篇章開始，體現了你們的辛勤工作、堅韌不拔和毅力。這一重要時刻不僅慶祝了55年的卓越成就，也慶祝了空調、家電和機器行業的眾多成就和創新。憑借你們最先進的設計、尖端技術以及提供以消費者為中心的解決方案的不懈努力，我期待你們在改變我們家庭和企業空調調節方式方面積極發揮作用。

全球 500 强美的： 技術驅動與環保承諾

萬錦市市長薛嘉平出席美的開業典禮

美的集團作為《財富》全球500强企业，始終致力於智能家居、工業技術和清潔能源解決方案的創新研發。美的空調北美負責人Phil Huang表示，美的在全球擁有17個研發中心和22個核心生產基地，2023年更是實現了全球出口超過1,000萬套高能效變頻空調的成績，確立了其在空氣處理領域的全球領先地位。密西沙加旗艦店展示了美的HVAC系統在供暖、制冷和空氣淨化領域的全系列產品。資深產品經理David Rames指出，在環保意識提升和能源成本上升的背景下，美的不斷推動HVAC技術的節能和舒適性升級，為消費者提供



高效、環保的選擇。

本地化戰略推動安省市場發展

Ascend Group作為美的在安省的官方代理機構，與美的通力合作，共同推動其品牌的本地化發展。首席運營官Felix Zou透露，美的計劃在安省進一步拓展市場，未來兩年內增設5至7家分店，為消費者帶來更廣泛的服務覆蓋，同時創造更多本地就業機會。

高質量產品與服務承諾

在開業活動中，資深產品經理David Rames為嘉賓導覽旗艦店，全面介紹了美的最新的技術成果。

他強調，美的將通過高品質的產品、合理的價格和專業的服務，為加拿大消費者提供强有力的支持，並助力清潔能源技術的普及。

美的旗艦店信息

地址：5616 McAdam Road, Mississauga, ON
網站：<http://www.mideacomfortna.ca>
郵件：info@ascend-group.ca
美的密西沙加旗艦店的開幕，標志着這一全球家電巨頭邁出了其在加拿大市場的重要一步，為本地消費者帶來了智能化、節能化的生活方式新體驗。

社區·生活

Community & Life



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.



財富舞臺·凝聚精彩



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

多倫多版 第211期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

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

加拿大將推出 4 條移民 " 新途徑 "： 最快落地直接拿 PR! 這類申請叫停！

本刊訊 護理服務日益增長的需求。

與之前的版本不同，新項目將允許護理人員：

在抵達加拿大後立即獲得PR身份；為提供臨時或兼職護理服務的機構工作，服務對象包括半自理的個人或正在從傷病中恢復的患者；更容易過渡到可靠雇主的護理崗位。

這些變化不僅改善了護理人員的就業保障問題，還為他們提供了直接獲得PR的途徑，減少了他們之前面臨的障礙。

申請人必須滿足以下條件才能符合資格：

語言能力：至少達到加拿大語言基準（CLB）4級的水平教育水平：擁有相當於加拿大高中畢業的學歷工作經驗：具備近期且相關的護理工作經驗工作邀請：獲得全職家庭看護類工作的邀請

移民部長Marc Miller於今年6月首次發布有關這項試點的公告時表示，該項目最遲將在2025年啟動。更多信息（包括完整的資格要求和申請說明）將在正式啟動之前發布。

作為總體移民目標的一部分，加拿大將在未來兩年內接受超過15,000名護理人員作為永久居民。

2. 農村社區移民試點項目 (Rural Community Immigration Pilot, RCIP)

加拿大的農村社區移民試點項目 (RCIP) 旨在通過吸引技術工人定居，解決農村地區的勞動力短缺問題，促進當地經濟發展。

該項目原定于2024年底啟動，但現在預計將在2025年推出，其核心目標

是將農村社區與能夠解決勞動力短缺問題的新移民聯繫起來。

通過提供獲得PR的途徑，該試點項目旨在：

幫助當地企業找到所需的技術工人確保移民在農村地區長期定居 IRCC尚未宣布哪些社區有資格參與，也沒有宣布相關的申請資格標準。

3. 法語社區移民試點 (Francophone Community Immigration Pilot, FCIP)

促進語言多樣性和支持魁北克以外的法語少數族裔社區是FCIP試點項目的核心目標，旨在增加法語移民在加拿大各地法語少數族裔社區的定居數量。其目標包括：

支持法語社區的經濟發展：通過吸引法語移民，增強社區的經濟活力恢復並提高法語人口的比例：幫助魁北克以外地區的法語人口重新獲得並提升其人口權重



根據2025-2027年移民計劃，政府計劃接收23,000名由私人贊助的難民，而明年的難民總目標僅為58,000多人。

截至10月底，加拿大移民和難民委員會表示，仍有超過85,000個難民申請尚未處理。

移民部表示，意識到這一措施將對難民贊助社區、合作伙伴和其他相關方產生影響。

通知中提到：“我們將與合作伙伴和利益相關方密切合作，幫助他們適應這些變化，同時繼續與他們就該計劃的長期改進，包括未來的申請接收措施，進行磋商。”

根據2025-2027年移民計劃，政府計劃接收23,000名由私人贊助的難民，而明年的難民總目標僅為58,000多人。

截至10月底，加拿大移民和難民委員會表示，仍有超過85,000個難民申請尚未處理。

移民部表示，意識到這一措施將對難民贊助社區、合作伙伴和其他相關方產生影響。

通知中提到：“我們將與合作伙伴和利益相關方密切合作，幫助他們適應這些變化，同時繼續與他們就該計劃的長期改進，包括未來的申請接收措施，進行磋商。”

根據2025-2027年移民計劃，政府計劃接收23,000名由私人贊助的難民，而明年的難民總目標僅為58,000多人。

截至10月底，加拿大移民和難民委員會表示，仍有超過85,000個難民申請尚未處理。

移民部表示，意識到這一措施將對難民贊助社區、合作伙伴和其他相關方產生影響。

通知中提到：“我們將與合作伙伴和利益相關方密切合作，幫助他們適應這些變化，同時繼續與他們就該計劃的長期改進，包括未來的申請接收措施，進行磋商。”

根據2025-2027年移民計劃，政府計劃接收23,000名由私人贊助的難民，而明年的難民總目標僅為58,000多人。

截至10月底，加拿大移民和難民委員會表示，仍有超過85,000個難民申請尚未處理。

根據2025-2027年移民計劃，政府計劃接收23,000名由私人贊助的難民，而明年的難民總目標僅為58,000多人。

截至10月底，加拿大移民和難民委員會表示，仍有超過85,000個難民申請尚未處理。

移民部表示，意識到這一措施將對難民贊助社區、合作伙伴和其他相關方產生影響。

通知中提到：“我們將與合作伙伴和利益相關方密切合作，幫助他們適應這些變化，同時繼續與他們就該計劃的長期改進，包括未來的申請接收措施，進行磋商。”

根據2025-2027年移民計劃，政府計劃接收23,000名由私人贊助的難民，而明年的難民總目標僅為58,000多人。

截至10月底，加拿大移民和難民委員會表示，仍有超過85,000個難民申請尚未處理。

移民部表示，意識到這一措施將對難民贊助社區、合作伙伴和其他相關方產生影響。

通知中提到：“我們將與合作伙伴和利益相關方密切合作，幫助他們適應這些變化，同時繼續與他們就該計劃的長期改進，包括未來的申請接收措施，進行磋商。”

根據2025-2027年移民計劃，政府計劃接收23,000名由私人贊助的難民，而明年的難民總目標僅為58,000多人。

截至10月底，加拿大移民和難民委員會表示，仍有超過85,000個難民申請尚未處理。

移民部表示，意識到這一措施將對難民贊助社區、合作伙伴和其他相關方產生影響。

通知中提到：“我們將與合作伙伴和利益相關方密切合作，幫助他們適應這些變化，同時繼續與他們就該計劃的長期改進，包括未來的申請接收措施，進行磋商。”

根據2025-2027年移民計劃，政府計劃接收23,000名由私人贊助的難民，而明年的難民總目標僅為58,000多人。

截至10月底，加拿大移民和難民委員會表示，仍有超過85,000個難民申請尚未處理。

賣家要樂了，預計到 2025 年底 多倫多房子均價將飆升至 \$120 萬



本刊訊 兼Zold團隊的領頭人表示，自從加拿大央行在六月開始降息以來，之前觀望的買家繼續等待房價觸底。

然而，隨著十月份的大幅降息0.5個百分點，購房者的信心恢復，購房活動明顯增加。

Zigelstein進一步預計，這種勢頭將持續整個冬季，並在2025年春季初迎來市場的進一步升溫。

自六月以來，加拿大央行已連續四次降息，將關鍵利率從5%降至3.75%。市場普遍預期，12月11日將實施進一步降息。

儘管過去幾個月房屋庫存量的增加，銷售量的大幅增長尚未推動價格上漲，Zigelstein認為，春季之前不太

可能有大量新供應上市，這意味着新的一年中，重返市場的買家將面臨激烈的競爭，可能會感受到價格上漲的壓力。

獨立住宅市場長期供應不足，尤其是大部分新建項目都集中在公寓等高密度項目上，這將是價格上漲的主要推動力。

然而，報告也指出，公寓市場因庫存過剩，在明年將面臨尋找足夠買家的挑戰。

“近期來看，多倫多的公寓市場是歷史上最為疲軟的時期，特別是市中心的核心區域，” Zigelstein說。

他補充道，隨着利率的進一步放寬和數千套新公寓明年竣工，加之新

的貸款政策減輕購房者的月供壓力，這將為首次購房者提供難得的機會。

不過，市場上的大多數待售公寓單位都是針對投資者出租而建，其小型單位能帶來更高的現金流，這并不符合一些首次購房者的需求，他們更傾向於尋找更寬敞的單元或入門級獨立住宅。

由於近年來開發商因成本問題紛紛撤出，新建公寓項目的開工量減少，未來幾年將出現一個“超低”竣工率的時期，這將導致住房嚴重短缺。這意味着，當需求超過供給時，投資者將會蜂擁而至，市場競爭將進一步加劇。

由於近年來開發商因成本問題紛紛撤出，新建公寓項目的開工量減少，未來幾年將出現一個“超低”竣工率的時期，這將導致住房嚴重短缺。這意味着，當需求超過供給時，投資者將會蜂擁而至，市場競爭將進一步加劇。

由於近年來開發商因成本問題紛紛撤出，新建公寓項目的開工量減少，未來幾年將出現一個“超低”竣工率的時期，這將導致住房嚴重短缺。這意味着，當需求超過供給時，投資者將會蜂擁而至，市場競爭將進一步加劇。

由於近年來開發商因成本問題紛紛撤出，新建公寓項目的開工量減少，未來幾年將出現一個“超低”竣工率的時期，這將導致住房嚴重短缺。這意味着，當需求超過供給時，投資者將會蜂擁而至，市場競爭將進一步加劇。

由於近年來開發商因成本問題紛紛撤出，新建公寓項目的開工量減少，未來幾年將出現一個“超低”竣工率的時期，這將導致住房嚴重短缺。這意味着，當需求超過供給時，投資者將會蜂擁而至，市場競爭將進一步加劇。

由於近年來開發商因成本問題紛紛撤出，新建公寓項目的開工量減少，未來幾年將出現一個“超低”竣工率的時期，這將導致住房嚴重短缺。這意味着，當需求超過供給時，投資者將會蜂擁而至，市場競爭將進一步加劇。

“我已翩然去了”！

她用最瓊瑤的方式結束了她的時代

本刊訊 幾乎已經絕迹。

那些至情至性的人，盡興的笑和眼淚，毫無保留的愛與恨，以及追論對愛的付出，對生命的投入，對命運的抗争……是對柴米油鹽、經濟壓力、家庭瑣事等現實生活的精神補償和慰藉。

“我覺得像我這樣的人應該去創一番成就，更值得擁有一個完整的愛，我會找到屬於我自己的幸福，當我再回來的時候，一定會擁有一片屬於我自己的天空。”——《青青河邊草》

“我們赤手空拳地建立了自己的家園，我們活得自在而快樂，在你出現之前，我們自己就已經結束了苦難。”——《婉君》

瓊瑤的“愛情信仰”真的過時了嗎？

在這個快節奏的時代，愛情似乎變得越來越功利。人們計算着彼此的條件，權衡着得失，愛情甚至被簡化成了一場交易。

當我們信奉智者不入愛河，遠離愛情帶來的高風險，盡量追求人生的穩定，與此同時，那些戀愛中才有的熱烈迷狂的體驗，也就與我們絕緣了。

瓊瑤筆下近乎理想主義的浪漫，在當下當然會被人嘲笑太過天真，而那些被“詬病”的臺詞，不是回頭看變味了，而是人心變了，時代也變了。

瓊瑤走了，但她留給我們的不是那些文字、那些故事。她教會我們相信愛情的力量，相信人性中最美好的部分，相信即使在最艱難的時刻，也要保持對生活的熱愛。

那是她心底的信仰。也是我們這代人被她打動過，依然堅持相信的。哪怕這個世界越來越現實，總還有些特別美好的事物，會讓你心嚮往，并至死不渝。

教我們要活出強大自我的“瓊瑤”
瓊瑤筆下的女主，都很具有浪漫色彩，即便被人所詬病，也一定要隨自己的心意而活。
而瓊瑤的一生亦充滿着任性與自我，有顛沛流離的童年，有艱難困頓的前半生，有旁人無法初級的輝煌，也有被眾人不解并抨擊的日子，但從不被環境和時代所束縛，活得熱烈而恣意，不管在人生的哪個時刻，都瀟灑瀟灑。

她總是展現出一種超然的勇氣和豁達，即便在選擇告別這個世界的方式時，也如此浪漫決絕。在她最後留下的視頻裏，依舊梳着年輕時的齊耳短髮，身穿紅衣，畫着精緻的妝容，身旁還搭配了兩枝鮮紅的玫瑰花。
她還是用最誠摯、輕快的語氣告訴所有的年輕人：

“我已翩然去了”！



年輕的你們，千萬不要輕易放棄生命，一時的挫折打擊，可能是美好生命中的「磨練」，希望你們經得起磨練，像我一樣，活到八十六、七歲，體力不支持，再來選擇如何面對死亡。

親愛的你們，要勇敢，要活出強大的「自我」，不要辜負來世間一趟！這世間，雖然不是十全十美，也有各種意外的喜怒哀樂！別錯過那些屬於你的精彩！

她如火花，曾盡力燃燒過；她如雪花，不受任何束縛與捆綁，自由而輕盈；她如玫瑰，擁有濃烈艷麗的色彩，與能夠對抗世界的花刺；她也如一位雲遊的智者，看透了生活，也看穿了生死。

生死是宇宙規律的一部分，不應被過度恐懼或回避；生命的價值也不在於其長短，而在於其質量和所經歷的愛。

這份坦然面對的勇氣，是對生命最深刻的肯定和最勇敢的告別。
一生傳奇，一生無悔，生如夏花般絢爛，死如秋葉般靜美。
願她，一路走好！

願她，一路走好！

來源：時尚臨風



冬季窗簾選購指南： 讓家更溫暖、更舒適

冬天悄然而至，寒冷的天氣總讓人希望家裏能夠更加溫暖舒適。除了暖氣和加濕器，窗簾其實也是提升室內溫暖感的“隱形英雄”。選對窗簾，不僅能減少熱量流失，還能提升家居的整體氣質。以下是一些實用的選購建議，幫您打造一個溫暖的家。

1. 厚重材質，提升保溫效果
冬天建議選擇厚實的窗簾材質，比如絨布、遮光布或多層複合材質，這些窗簾能有效阻擋室外冷空氣的侵入，同時保持室內熱量不易流失。

Aurora Shades 的香格裏拉簾和斑馬簾，不僅材質優質，還兼具遮光和隔熱功能，既能滿足功能需求，又不失優雅設計感。

2. 多層搭配，增加溫暖感
為了更好地防寒，您可以嘗試“窗簾+紗簾”或者“窗簾+百葉簾”的多層搭配。紗簾不僅能在白天保持柔和採光，還能有效減少冷空氣滲透；而百葉簾則方便您靈活調節光線和隱私需求。

3. 色彩選擇，營造冬季氛圍
深色系窗簾（如酒紅、深藍或灰褐色）不僅能吸收光線，還能帶來更沉穩的視覺感受，讓空間顯得更加溫暖。同時，可以根據家居風格選擇暖色調，為寒冷的冬天增添一抹暖意。

4. 專業測量，定制完美窗簾
每個家庭的窗戶尺寸和需求都各不相同，因此專業測量顯得尤為重要。Aurora Shades 提供免費上門測量和定制服務，確保窗簾完美貼合您的窗戶，帶來最佳的保溫和裝飾效果。

溫馨提示：冬季窗簾不僅是家居裝飾的一部分，更是提升居家幸福感的好幫手。選擇 Aurora Shades，不僅能獲得專業的服務，還能享受高品質的產品，讓您的家在這個冬天更加溫暖舒適。

快來聯系我們，預約免費測量服務吧！

Aurora Shades
416-771-8883
517 McNicoll Ave, North York, ON, M2H 2C9



AURORA SHADES

极光窗飾

Tel: 416.771.8883

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

憑平台信息來店消費 享額外折扣

Up to 50% off

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

Noah Zhang: 打破地產新人困境 奏響成功之路樂章！一起來搭乘這艘“諾亞方舟” 帶你抵達成功的彼岸！

本刊訊

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

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

在多倫多的房地產領域，存在着支類似“諾亞方舟”的團隊，他們擁有獨一無二的洞察力和豐富的經驗，深刻了解市場的脈搏，能夠把握未來的趨勢。他們擁有特殊的策略和技

能，可以在市場波動中應對風險，不論你是剛剛入行還是經驗豐富但遇到困難的老手，他們都能為你提供專業的建議和支持。

這個團隊由Noah Zhang（張斌）帶領，作為新趨勢地產眾多卓越團隊中的一員，他的隊長地位可不是浪得虛名。

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

Noah于2003年移民加拿大，主



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

他接手這支團隊以有三年有餘，其中有不少人已經從什麼都不懂的地產新人成長為可以獨立成單的地產老手。對Noah來說，了解隊員情況並進行系統培訓是首要任務。他堅信地產工作需要專業知識和投入時間，祇有對這個行業充滿熱情的人才能成功。

Noah是一個非常要求自己的人，他認為堅實的基礎是地產經紀迅速發展的關鍵。對於新人，他願意分享經驗、時間，甚至客戶資源。他鼓勵新隊員盡早投入實戰，通過看房和驗房等一線工作積累知識和經驗，以激勵他們不斷進步。

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

Noah逐漸發現了許多地產經紀的誤區，他指出大多數經紀局限自己的業務範圍，主要從事民宅挂牌銷售

業務。他認為地產經紀的牌照涵蓋廣泛，應該充分利用，而不僅僅依賴民宅銷售。因此，他鼓勵團隊成員積極涉足商業地產領域，認為商業地產交易雖然複雜，但客戶通常更具經驗，這有助於擴大優質客戶圈子。

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

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

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

我們熱忱歡迎你的加入！