

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, 全力助力客戶發展

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214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

NU STREAM | JOHOME

釋放潛能, 邁向成功:

David Tao分享打造卓越團隊的秘訣

DAVID R. TAO
陶然
FRI(地產院士), Salesperson

30 FREE PREMIUM SOLUTIONS
項免費增值售房服務

416.219.8311
TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM

Audemus 皓律所

Legal Expertise you can rely on!
905.757.8777

貸款法
地產交接
民事訴訟

Harold Wang 王皓
Barrister & Solicitor / Lead Counsel

Queena Zhang
Barrister & Solicitor / Counsel

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

Shapiro

Real Estate & Business Lawyers
蓋瑞·夏皮羅
高級地產商業律師

中文熱線
416-224-0808
轉 233 伊娃 (Eva)

Garry Shapiro

M & M FINANCIAL GROUP

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

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

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

房產投資
A8-A11

業界動態
A12-A13

保險理財
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
及相關一條龍優質服務
您的滿意就是我的榮幸!

胡偉 Jansen Hu

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

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

14年加拿大商業經驗, 成功生意運作加持, 熟練商業地產的談判技巧

好运家具

LUCKY FURNITURE

647.838.6666
營業時間: 10am - 8pm

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

Real One Realty Inc. Brokerage

Cameron Zhao
Sales Representative

Cell: 647-907-7318

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

AURORA SHADES

极光窗飾

Tel: 416.771.8883

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

憑平台信息來店消費
享額外折扣

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

Y. LIU LAW FIRM 蘇律師事務所

離婚
刑事訴訟
遺產繼承
地產買賣
公司法務
婚姻調解
移民留學
商業訴訟

离吗? 以合为率!

Marital Disputes

Wendy HU Paralegal
Margam Abdullaq
Selina Zeng
Yan Liu
Nirmala Armstrong

HOMELIFE LANDMARK REALTY

20th Anniversary

TOP PRODUCER
OCTOBER 2024

Mandy Gao
Cell: 647-988-9329

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

廣告荟萃助成功

詳情 416-901-9968
致電 647-825-6388

思漫尼圣诞豪礼

[三重豪礼享不停]

到访礼
活动期间到店, 即可领取圣诞小礼物一份

购物礼
活动期间在店内下单用户均有礼品赠送

集赞礼
海报发布至朋友圈集满38个赞, 即可到店兑换精美礼品

电话: 647-400-6000
地址: Unit 1-55 West Beaver Creek Rd., Richmond Hill, ON, L4B 1E6

祝賀安省省議員柯文彬
183法案《中華文化傳統月》
通過三讀，正式成為法律。



VINCENT KE
MPP, Don Valley North



Novita Italian Cuisine 意大利餐厅

Novita 拥有久负盛名的意大利大厨，每一个出品都选择新鲜食材，精心制作，再加上秘制的各种调味料，让您能享受到传统的意大利风味，而且价格适中。

Novita对品质和意大利传统美食的承诺是：确保每一个出品的质量，让每顿餐食既美味又健康。我们的菜单上有各种海鲜、肉类选项，满足不同口味；我们还提供特别的三道菜菜单，这些菜单会定期更改，以保持您的用餐体验令人兴奋而且清新！

Novita，不仅仅是一个吃饭的地方，这里更是一个美好的朋友交流的好地方。Novita可用于各种庆祝活动，从婚礼、生日、纪念日到商业聚会、派对，无论是亲密的小型聚会，还是多达200人的大型聚会，来这里，一定令您难忘！

**15%
OFF**

十周年店庆感恩回馈新老客户活动！希望更多朋友光临Novita，我们将提供特别优惠！

Dec. 15th- Mar. 31st

*3 course meal not included

905.947.1900

www.novitaitalian.com

25 Cochrane Drive, Markham, ON L3R 9S1



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



HELEN XIA
Salesperson

647-891-8309
helenxiarealtor@gmail.com



KITTY YANG
Salesperson

647-996-8051
kittyyangxiao@gmail.com



MAY LIU
Salesperson

416-834-1810
mayliu77977@yahoo.com



HELEN LI
Broker

647-393-7888
yinshi7888@gmail.com



KENNETH SHIU
Salesperson

647-986-8613
shiukkh@gmail.com



HAO HUANG
Salesperson

647-262-1107
haohuang630@gmail.com



JACKY BIAN
Salesperson

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



ERIN CHEN
Salesperson

647-685-3806
erinchen3806@gmail.com



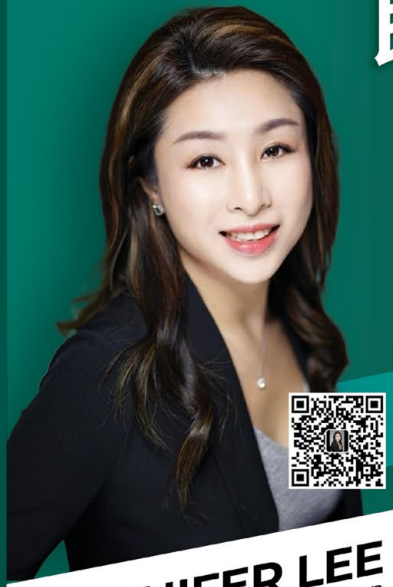
LEO CHEN
Salesperson

647-300-6161
realtorleochen@gmail.com



RAYMOND LEE
Broker, Vice President

416-571-2283
raymondmclee@rogers.com



JENNIFER LEE
Salesperson

647-339-6779
jenniferlee773@gmail.com



MARY HUANG
President, Broker, FRI

416-816-8685
le_huang@yahoo.com



SHERRY SUN
Salesperson

647-339-2218
sherrysun0123@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

9206 Leslie St 2nd Floor, Richmond Hill, ON L4B 2N8 | (905) 889-9969 | info@hcrealty.ca



枫华传媒集团
Fenghua Media Group Inc.

投资周刊
INVESTMENT WEEKLY

HAPPY
NEW YEAR



貳零貳伍

一元复始 万象更新

新年快乐

合家欢乐
Happy New Year

财富舞臺 · 凝聚精彩

416.901.9968

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



加中资讯网
微信公众号



加中资讯网
ccpeople.ca

NU STREAM | JOHOME

2025
NU STREAM

ANNUAL AWARDS GALA

☆☆☆
SPONSORSHIP OPPORTUNITIES ARE STILL OPEN
• 持续招募中 •

HONOUR
SPONSOR:



GOLD SPONSOR:



FRIENDLY
SPONSOR:



Scotiabank



ALPHA CHOICE
Insurance Brokers Ltd
ANDY CHANG



SILVER SPONSOR:



SKYVIEW

Windows & Doors

天籁门窗 值得信赖
www.skyviewwindow.com



JYD
LLP



律
事
务
所

王扬律师事务所
Yang Wang Law Office

BUSINESS
PARTNERS:



METROPIA EMBLEM



TREASURE HILL | 20 YEARS



AND
MORE
...

416.333.1111

admin@nustreamtoronto.com

NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

十年加拿大商业经验 成功生意运作加持

905-962-2121

huwei_jansen@hotmail.com

huwei153360847



今天我正在经营, 建造加油站,
明天我帮你买卖你未来的加油站!

油站专家

胡伟

Wei(Jansen) Hu

Insight Capital Group 英迈投资 创始人

加中商业加油站协会 协会发起人

BA, Master of Financial Economics, Sale Representative

商业
加油站
Gas station

买卖
勘探
设计

报批
建造
经营

精通五大油站品牌
的商业策略, 熟谙商业地产的谈判技巧



2024年



纳税申报培训免费公开课程 <线上/线下同步>

- ◆ 全方位提升您的财务金融知识
- ◆ 可靠的专业平台培养众多菁英
- ◆ 丰富多元培训资源帮助您精进

欢迎有志从事金融服务行业的人士参加课程

对于新人，想要进入金融保险领域，迈达金融拥有可靠的平台并在20年间培养众多菁英

对于入行老手，想要获取客户，迈达金融可以培训您报税以及Marketing，建立客户基础

对于入行老手，想要提升业绩，迈达金融可以培训您税务结合基金及保险IRP，CSV Loan等策略

对于入行老手，想要达到顶尖，迈达金融可以培训您税务投资及风险控制的IFA，企业及信托架构

11 / 22

Ch. 1 | Introduction to Tax and Residential status

11 / 29

Ch. 2 | 2023 Tax updated information and family benefit

12 / 06

Ch. 3 | Total income (Employment & Investment Income)

12 / 18

Ch. 4 | Tax Deduction (Net Income)

12 / 20

Ch. 5 | Non-Refundable Tax Credits

Ch. 6 | Refundable Tax Credits(including ON credit)

Ch. 7 | Tax Payable

12 / 27

Ch. 8 | Taxation of capital Property and rental income

01 / 03

Ch. 9 | Small Business Tax and Introduce Corporation Taxes

01 / 10

Ch. 10 | Non-resident rental tax return and

Foreign buyers tax, vacancy tax for Toronto and federal

01 / 17

Ch. 11 | Software training

01 / 24

Ch. 12 | Real cases practice

01 / 31

Ch. 13 | 海外资产/公司申报，查税，如何讲税务与保险结合

02 / 14

Tax seminar sharing

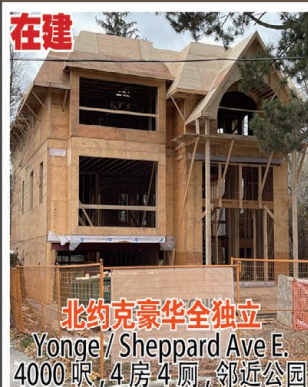
高端定制 安心無憂 歐洲工匠 一流手藝

BENESTONE

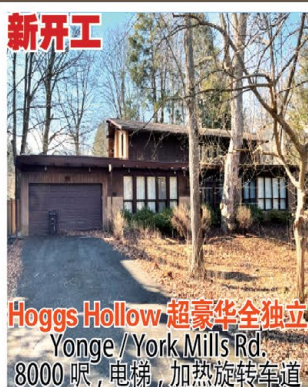
Build for GTA Since 2002

摩石建筑

自 2002 年起為大多地區翻建



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



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



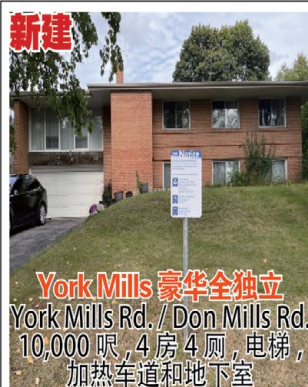
北约克豪华全独立
Bayview / York Mills Rd.
5000 呎, 电梯, 双空调, 加热车道



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



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



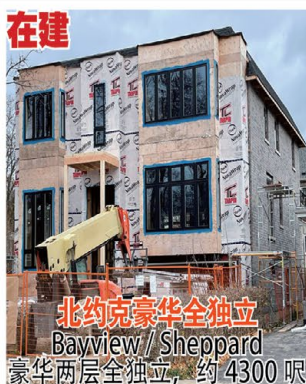
York Mills 豪华全独立
York Mills Rd. / Don Mills Rd.
10,000 呎, 4房4廁, 电梯,
加热车道和地下室



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



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



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



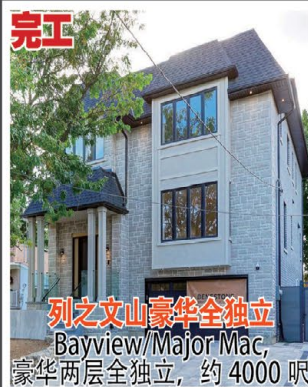
北约克豪华全独立
Lawrence / Don Mills
豪华两层全独立, 约 4000 呎



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



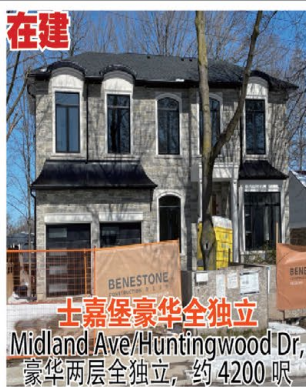
北约克豪华全独立
Lawrence Ave. / Bathurst St.
豪华两层全独立, 约 4300 呎



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



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



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



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



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



北约克豪华全独立
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
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第214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 A3

資本利得稅調整和新政利好： 加拿大 2025 年各類稅收財務變化概覽！

焦點訪談 A4-A5

低利率點燃加拿大房市熱情！ 2025 年有望迎來強勁復蘇！

封面故事 A6-A7

釋放潛能，邁向成功： David Tao 分享打造卓越團隊的秘訣

留學移民 A20

2025 年加拿大移民規則有哪些變化？

置業指南 B2

2025 年加拿大抵押貸款展望： 幾年期固定利率期限是首選？

業界動態 B15

房屋重建后直接出售， 是否需要繳納統一銷售稅？



2015 - 2024 Homelife Landmark 售房冠軍

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

• 學區房豪宅買賣 • VIP樓花預售
• 裝修重建，貸款一條龍服務



歡迎微信掃碼联系

Rickle Huang 黃希明

Broker of Record

647-295-8322

ricklehuang@gmail.com
rickle.ca

樓花转让价 \$119 万 9



Leslie/19 街 4 房 4 卫双车库镇屋

列治文山最新镇屋 Ivylea Towns 坐落于 Leslie/19 街最热门的地段，由知名开发商 Marlin Spring 打造，周围环绕着列治文山的茂密自然保护区。4 房 4 卫 2056 呎双车库镇屋，砖石外墙；主层 10 呎 Smooth Ceiling，二楼 9 呎，橡木楼梯。厨房石英石台面，四个房间格局方正，开间明亮。主人房五件套卫浴，配有步入式衣帽间。距离 404 高速，Gormley GO 站，Hillcrest 购物中心，各式商店以及各种公园，自然保护区和高尔夫球场，404 高速仅数分钟路程。

暗盘价 \$138 万 8



列治文山 Bayview/16 街半独立屋

列治文山热门名校区 Bayview / 16th 街地段五年新 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，瓷砖地板，带步入式 Pantry，大量储物空间！主层多个超大落地长窗，可以直步出大型露台，主卧空间巨大，带五件套现代化干湿分离卫生间和步入式衣橱。三层共三件卧室，均格局方正，采光良好。所有卫生间均搭配石英台面。一层豪华套房带三件套卫浴和带小型更衣室。完全满足小家庭或不方便爬楼的老人日常所需。不仅如此，一楼 IN LAW suite 带分门可做独立办公室场所或牙医诊所等等。物业所处地理位置优越！周围名校众多，近公园 / 公共交通 / 热门 plazas，举步商超，可快速进入高速 404，高速 407。

暗盘价 \$229 万 9



万锦 Woodbine / Major Mac. 双车库独立屋

万锦中心 Woodbine & Major Mackenzie 热门生活位置 4 房 4 卫独立屋出售！59 x 182.76 Feet 大占地带独立双车库！车道可停 3 车！3800 余尺 + 未完成地下室。50 呎面宽，主层 9 呎楼底，带大型书房 / 阅读室，有开放式门厅。屋内木地板通铺，加装 Pot Lights，开放式现代化厨房，带两个步入式 Pantry 和全套不锈钢厨房电器。加装 Valance lights，升级瓷砖地板和石英台面。主层可直接步出后院大型露台，开间后院有大片草坪和碎石小路，错落有致，有小花园位置可以种花种树等。二楼共有 4 个房间，宽敞主卧五件套现代化卫生间和步入式衣橱。所有卫生间均升级为石英台面。物业位置优越，举步网红大教堂和多个公园，周围环境优美，举步学校。驱车近 Costco 和 Hwy404，生活设施健全便利，交通十分快捷。

暗盘价 \$289 万 9



北约克 4+1 房 5 卫双车库豪宅

多伦多 C04 Bedford Park 豪宅区 Avenue / Lawrence 热门生活位置 4+1 房 5 卫双车库私人订制豪宅出售！欧式石面外墙连室外射灯，石砌长车道可停 3 车。石砌 Porch，铁艺玻璃双大门，Limestone 玄关。约 3500 呎生活面积，包括完成走出式分门地下室。全屋木地板通铺，加装 pot lights，屋内多处重金升级，主层 10 呎楼底，升级 Crown Moulding，开放式现代化厨房升级 Valance Lights，大型中央岛台搭配全套不锈钢嵌入式高级电器，石英台面和高级橱柜。二楼 9 呎楼底，豪华主卧 10 尺 Tray Ceiling，带五件套卫生间和大型步入式衣橱。所有卫生间均升级为石英台面，干净整洁，便于打扫。完成式走出式分门地下室 9 尺楼底，带第五房间和三件套卫生间，包括摩登玻璃淋浴房。大量开放式空间和开放式办公室空间。

售价 \$56 万 8



市中心 1+1 房豪华公寓

市中心 Church / Shuter 绝佳位置 1 房 +den，一卫豪华公寓出售！580 呎 + 开放式西向阳台，俯瞰美丽城市景观。屋内餐客一体开放式布局，木地板通铺，全屋落地玻璃大窗，通透明亮；厨房配有白的通顶橱柜，Built-in 电器，带轨道射灯，瓷砖防溅墙。卧房带大落地窗，阳光充沛。四件套现代化卫浴间，干净整洁，Don 空间宽敞，完全可做第二卧房。大楼设施齐全，包括 24 小时礼宾安保，户外露台，瑜伽室，健身房，商务中心等等。楼下即公园，举步诸多餐饮，24 小时街市；步行数分钟即是 Metro 超市，Ryerson 校区，Eaton Centre，步行 5 分钟即到地铁站，步行 3 分钟到公交站，生活和交通费用十分方便快捷！

售价 \$13 万 9



市中心寿司餐馆生意转让

多伦多市中心 Yonge / Carlton 人流量旺位置寿司店生意出售，不带物业。32.5 呎超宽店面有大型落地窗，店内空间开阔，光线明亮，生意稳定，餐馆绝佳位置，人流量极大。餐馆内部装修精致，摩登现代化风格浓厚，干净整洁，有高阶吧台位置和 Booth 卡座，桌椅设备等等摆放整齐，就餐环境舒适。所有餐具 / 家具 / 设备，堂食有 20 个座位。带两个独立卫生间，400Amp 电箱。餐馆所在的地理位置十分优越，店面隔邻紧挨 College Station 地铁站入口，人流量巨大，稳定客源众多。餐馆位置举步多个街车站，多条公交线路纵横交错。周围 UT 和 TMU 两所高校，多个住宅大楼和办公大楼包围，近多伦多著名购物商场 Eaton Centre。餐馆可改做其他种类餐馆生意。

售价 \$71 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 \$138 万 8



万锦 3+2 房双车库独立屋

士嘉堡 Birchmount / Steeles 热门地段 3+2 房 4 卫双车库独立屋出售！全包围玻璃防风门廊，超过 2500 呎生活面积带完成地下室，长车道可停 4 车。木地板通铺，主层和地下室加装 Pot Lights，现代化厨房深绿色通顶橱柜带全套厨房电器，升级石英台面和马赛克瓷砖地板。二楼共 3 个房间，均格局方正，光线明亮。开间主卧带步入式衣橱和 3 件套现代化卫浴间。完成地下室，共有 2 个房间，带三件现代化卫浴间。空间宽敞明亮。地下室拥有独立的洗衣干衣和开放式厨房，带橱柜和厨房电器，出租或自主皆可！物业所在地理位置十分优越！紧挨大型公园和球场，举步学校，周围多个繁华 PLAZA，完全满足日常需求！

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。主人卧室带四件套卫浴和步入式衣帽间，后院朝南。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 湖边著名码头，公共交通便捷，众多公交车站且五分钟内可达 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。

暗盘价 \$198 万 8



富豪山庄 4 房 5 卫独立屋

Newmarket 的富豪山庄 Leslie / St John's Sideroad 热门生活位置 "Stonehaven" 4 房 5 卫双车库独立屋出售！71.83 x 151.46 呎大占地，长车道可停 6 车，石砌外墙，全包围挡风门廊，双开铁艺雕花大门。约 3800 呎 + 分门地下室。两层高玄关和家庭厅，主层 9 呎。本地板通铺，加装 Pot Lights，家庭厅 18 呎高挑楼底。开放式现代化厨房搭配全套内嵌式厨房不锈钢电器，升级石英台面瀑布大型中央岛台连接早餐室。主层带宽敞主人房，有 5 件套卫浴间和大型步入式衣帽间，可直接步出开放式阳台。铁艺橡木楼梯，二楼共有 3 间卧室，均格局方正，开间明亮。第二主卧带 4 件套卫浴间，包括摩登玻璃淋浴房。走出式部分完成地下室带三件套卫浴间和内嵌式桑拿房。

暗盘价 \$138 万 8



Yonge/Bloor 两年新 2 房 2 卫豪华公寓

多伦多 Yonge & Gloucester 市中心热门地段 Gloucester on Yonge 梵克酒庄“网红大楼”两年新 2 房 2 卫豪华公寓出售！带租客 \$3500/月直到 2025 年 3 月 31 日。租客已付清全年租金！9 呎楼底；全屋通铺复合木地板 / 落地大玻璃窗环绕，709 呎 +155 呎开放式大阳台。客厅可直接步出大型开放式阳台，尽情俯瞰绝美城市风景。现代化厨房全套内嵌式不锈钢厨房电器，带大型中岛台连接早餐室。升级瓷砖地板和白色石英台面。所有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，包括摩登玻璃淋浴房。次卧格局方正，空间宽敞带超大落地玻璃窗明亮通透。大楼内直达 TTC 站，举步多大，Ryerson 大学。

暗盘价 \$118 万 8



市中心 4 年新 2 房 2 卫高层公寓

物业位于多伦多市中心核心区域 Yonge / Wellesley，4 年新的朝东南 2 房 2 卫豪华高层公寓出售！带 AAA 租客 \$3600/月直到 2025 年 9 月。700 余呎 + 环形超大开放式阳台。带车位和 Locker。转角单位，高层视野，全落地大窗，大阳台。室内品味设计，客厅硬木地板。餐客一体式开放式设计，现代厨房带石英台面、B/I 电器、Backsplash & Valance Lighting。主卧带 4 件套间卫浴。楼下公园、公车，举步地铁、购物，近多伦多大学、怀雅逊大学、金融区、Eaton Centre...

2025 年加拿大房地產充滿無限可能！ 房市復蘇勢頭持續增長！“暖流” 終於來臨！



本刊訊

隨著2025年的到來，加拿大房地產市場被普遍看好！儘管2024年的復蘇速度低於預期，但在秋季，隨著買家逐漸回歸市場，加上借貸成本降低和新購房政策的實施，經濟學家和房地產專家預計2025年市場將持續走強。

2024年，加拿大房地產市場在利率調整的影響下經歷了波動。儘管加拿大央行自6月起連續五次降息，將政策利率從5%降至3.25%，但降息初期未能立刻吸引買家入市。

許多潛在購房者選擇觀望，期待更大的經濟回報，這使得市場復蘇步伐放緩。直到秋季，隨著消費者信心回升，交易量才顯著增長。根據加拿大房地產協會的數據，2024年11月的房屋銷售同比增加26%，這是連續第二個月實現類似增長。全年累計銷售量較2023年增長了6.9%。

這次購房者重返市場是主要推動力。隨著利率進一步下降，2025年的房地產活動將更加活躍。高利率一直是阻礙買家入市的關鍵因素，而隨著利率下調，消費者信心恢復，市場將變得更加活躍。根據一項對2025年市場的展望報告顯示，加拿大37個地區中有33個預計房屋銷售量將增加，部分地區增幅可達25%。全國平均住宅價

格預計上漲5%。儘管多倫多和溫哥華等主要市場仍面臨供應過剩的挑戰，但需求反彈有望推高房價。

道明（TD）銀行的預測則更加樂觀，預計2025年全國房屋銷售量將同比增長16%，平均房價上漲8%。推動復蘇的主要因素包括較低的借貸利率、聯邦政府的新購房政策，以及新銀行監管規定的實施。

例如，首次購房者的最長抵押貸款期限已從25年延長至30年，保險抵押貸款的房價上限從100萬加元提升至150萬加元。此外，非保險抵押貸款續期的壓力測試要求也已取消，為購房者提供了更多靈活性。一位地產專家

指出，今年春季或將成為市場最活躍的時期。然而，他提醒，目前的利率仍較高，購房資格對許多人來說依然是挑戰。他認為，房價需要進一步下降，才能吸引更多買家入市。

儘管市場條件正在改善，專業人士仍建議買家根據自身財務狀況做出決定，而不是試圖追求“完美時機”。“精準把握市場時機往往充滿風險。我們不會很快再看到2021年那種房價每日飆升的情況。因此，最重要的是在自己的經濟能力範圍內購買適合的房產。”

來源：MEHOME

資本利得稅調整和新政利好： 加拿大 2025 年各類稅收財務變化概覽！

本刊訊

隨著2025年的開始，加拿大將在稅收、政府福利和儲蓄政策方面迎來多項變化。

這些調整不僅影響個人和家庭的財務規劃，也會對納稅申報和日常生活產生重要影響。以下是一些關鍵變化的概要：

資本利得稅調整

聯邦政府提議的資本利得稅改革引發關注。雖然尚未正式立法，但加拿大稅務局已根據提案進行規劃。新規將適用於每年資本收益超過25萬加元的個人，其應稅資本收益納入率將從50%提高至67%。公司和信托的相關收益也將適用，但主要住宅的資本收益仍享有免稅待遇。

GST/HST 免稅假期

從2025年1月1日至2月15日，加拿大將繼續對部分商品和服務實行GST/HST免稅，包括熟食、餐廳餐食、外賣、酒精飲品和兒童服裝。這項政策預計為納稅人節省約15億加元。

通脹調整的福利

2025年，加拿大的福利項目將繼續與通貨膨脹掛鉤。例如，加拿大兒童福利金（CCB）和老年保障金（OAS）的支付金額將根據消費者物價指數（CPI）的變化調整。儘管OAS在2025年第一季度支付金額不變，未來仍可能根據通脹變化進行修訂。

儲蓄和供款限額變化 注册退休儲蓄計劃（RRSP）供款限額增加至32,490加元。加拿大退休金計劃（CPP）最高繳費額增至4,034.10加元，自雇人士的繳費額增至8,068.20加元。免稅儲蓄賬戶（TFSA）的年繳費上限保持在7,000加元。

車輛相關扣除 除上限新租賃車輛的月租金扣除上限提高至1,100加元。新車或二手車的最高資本成本津貼增至38,000加元。雇主支付的免稅裏程津貼每公裏增加2分錢，前5,000公裏為72分錢，之後為66分錢。

報稅流程改進

加拿大稅務局將在2025年優化電子報稅系統，包括調整T619電子傳輸記錄以提升用戶體驗。Simple File電話報稅服務將擴大覆蓋範圍，並計劃推進自動報稅項目，服務更多納稅人。

總結

2025年的這些政策變化將對加拿大人的稅務規劃、開支和儲蓄產生直接影響。提前了解並規劃這些調整，有助於優化財務管理，充分利用各類福利政策！



裸信托報告豁免延長

裸信托的報告豁免期延長至2024納稅年度，這意味着除特殊要求外，信托持有人無需提交2024年的T3申報表。但納稅年度截至2024年12月31日的信托，需在2025年3月31日前提交相關文件。

分紅式 / 穩健增值型保險，一種重要的資產配置方式！



馬新明 Max Ma

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

理財諮詢熱線
647-832-6780
Email: maxmafin678@gmail.com

專精保險理財
注重安全穩健

- 如何用分紅保險創造免稅退休金又不影響老年福利？
- 如何用分紅保險保護您的資產和最高效地傳承財富？
- 如何申報海外資產才使您購買大額保單無後顧之憂？
- 如何才能兼顧分紅保險的短綫現金值和長期總回報？
- 如何利用額外付款來加快增值速度并使保單更安全？
- 如何在重病、傷殘等情況下保護您的保單繼續有效？

例一：分紅式（退休型）保險——保障兼積累豐厚免稅退休金！

41 歲女性，不吸煙。每年投 \$2.7 萬，則立即擁有 \$100 萬保額。20 年保證付清，共投 \$54 萬（可快付或短付）。

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

年齡	現金值	賠償額
65	120 萬	239 萬
75	208 萬	321 萬
85	336 萬	425 萬

假定按年分紅率 6.35% 不變，貸款利率按 4.25% 不變，若 65—84 歲採用保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，則每年可免稅使用約 \$9.5 萬，且 not 影響老年福利，20 年共可享用 \$190 萬。假定 85 歲身故則還可留下約 \$121 萬免稅資產給孩子（已扣除貸款本金加利息）。若年老不幸患重病也可使用保單裏的現金值以應急需！且保單裏的資產全部免債權人追索。

例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物！

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

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

例三：分紅式（快速增長型）保險 —— 快速付清，短綫現金值快速增長，長綫回報更高！

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

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

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

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

請掃碼加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



低利率點燃加拿大房市熱情！2025 年有望迎來強勁復蘇！

本刊訊

今年，市場的回暖進程比一些預期的要更加緩慢。加拿大央行直到6月才宣布了今年的首次降息，這一舉措也成為了市場關注的焦點。儘管秋季購房者重返市場，但前幾輪降息並未立刻激發起強烈的購房熱情，許多人仍保持觀望態度。

隨着2024年逐漸落幕，加拿大房地產市場開始展現出一定的反彈迹象。許多專家在去年年初曾樂觀預測，2024年的低迷局面將為2025年的復蘇鋪路，需求在春季有望逐步回升。

進入2025年，經濟學家和房地產專家普遍認為，盡管整體經濟面臨一定的壓力，但在借貸成本大幅降低、購房政策進一步優化的背景下，房地產活動仍然會保持一定的活躍度。加拿大房地產協會（CREA）近期發布的報告顯示，11月的房屋銷售量同比增長了

26%，是連續第二個月實現增長。今年前11個月的房屋銷售量較去年（2023年）增長了6.9%。

加拿大瑞麥地產總裁克裏斯托弗·亞歷山大（Christopher Alexander）表示：“最大的問題是，首次置業者又回到了市場，並且他們的需求有望進一步增長。”

他認為，隨着預期利率的進一步下降，2024年下半年和2025年初，房地產市場將會變得更加活躍。

加拿大央行在11月下調了政策利率至3.25%，並預計將在明年采取更加漸進的降息方式。亞歷山大指出，在央行開始降息之前，利率高企曾是許多潛在購房者的主要門檻。瑞麥地產發布的《2025年住房市場展望》報告預測，加拿大37個地區中將有33個地區的房屋銷售量出現增長，其中漲幅有望達到25%。同時，全國平均住宅價格將上漲5%。

不過，亞歷山大指出，在銀行開始降息後，市場並未迅速回升，部分原因是購房者普遍預期利率還會進一步下降，這使得他們傾向於等待更有利的購房時機。安大略省漢密爾頓的經紀人邁克·赫德爾（Mike Heddle）也認為，房地產市場將逐步復蘇：“我們預計，2025年會迎來一個更強勁、更加韌性的市場，可能會出現一個接近平衡的賣方市場。”他說，最近幾周，購房者的信心顯著增強，市場活躍度逐漸上升。

道明銀行（TD）經濟學家Rishi Sondhi認為，被壓抑的需求預計將在未來幾個月轉化為更多的房屋交易，但這種需求並不會持續過長時間。“相對來說，需求可能在2025年上半年消退，隨着市場逐步回穩，需求將趨于平穩。”

根據CREA的數據，11月份全國的平均房價為\$694,411加元。雖然初期需求熱潮可能會推動房價上漲，但Sondhi表示，加拿大兩個最



大市場——安大略省和卑詩省，仍面臨大量供應積壓的問題，需要時間來清理這些庫存。此外，聯邦政府于12月15日開始實施的新抵押貸款規則也被認為將有助於市場回穩。

這些新措施包括將首次購房者的抵押貸款攤還期從25年延長至30年，以及將可獲得保險抵押貸款的上限從100萬加元提高至150萬加元。道明銀行預測，2025年加拿大全國的房屋銷售量將同比增長16%，而平均房價將上漲8%。Sondhi指出，利率下降、經濟增長以及政府的新政策，都將為2025

年的房地產市場提供積極支撐。Ratesdotca的房貸專家Victor Tran表示，另一個利好因素是，國家銀行業監管機構最近取消了對無擔保抵押貸款的壓力測試。隨着購房者的貸款可得性得到改善，2025年春季市場可能會非常活躍。

然而，Tran也提醒，盡管目前市場活躍，但與2021年和2022年初的急劇增長相比，當前的房價依然不算低，很多加拿大人仍然面臨着高企的購房門檻。祇有當房價進一步下降，市場活動才能真正得到激發。對於那些即將進入市場的購

房者，亞歷山大建議：“等待最佳時機本身就是一種風險。在長時間內，我們可能不會再看到2021年那樣的市場情況，價格幾乎每天都在上漲。”他強調，購房者應根據自身的經濟承受能力來決定時機，“量力而行，避免盲目追漲。”

總體來看，2024年和2025年將是一個充滿變化和機遇的房地產市場，購房者和投資者需要密切關注政策變動和市場趨勢，以便抓住最佳機會。





新趨勢地產
NU STREAM | JOHOME

釋放潛能，邁向成功：

David Tao分享打造卓越團隊的秘訣

Sara Yip* Spencer Chen* Tony Che* James Wang* Sarah Jiang* Dale Zhang*

30 FREE PREMIUM SOLUTIONS
項免費增值售房服務

416.219.8311
TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM

DAVID R. TAO
陶然
FRI(地產院士), Salesperson

多倫多分部聯繫碼 區域經理簡碼

本刊記者 採訪報道

在地產經紀這一充滿挑戰與機遇的行業中，人才的多樣性不容忽視。像David Tao這樣的領導者，無論是在專業的地產經紀技能上，還是在深厚的文化底蘊與哲學智慧方面，都展現了與眾不同的風采。

他不僅是一位經驗豐富的地產經紀人，更是一個擁有遠見卓識的領導者。

多元職業歷程：跨界與轉型

David Tao的職業之路可謂充滿了變數和深度。從中國的教育行業出發，他在該領域積累了十餘年的經驗，為後來的職業轉型奠定了堅實的基礎。

然而，在職業生涯的十字路口，他做出了一個不同尋常的選擇“棄文從商”。他從家鄉啓程，先後在廣東、歐洲等地工作生活，最終在加拿大找到了新的事業發展機會。這樣豐富的跨地域、跨文化經歷使他深刻了解到，靈活應對變化、把握自我意識，是做出明智決策的關鍵。

行業現狀：機遇與挑戰

David認為，地產行業充滿了各



種機遇與挑戰。他表示：“對於我來說，更傾向於為客戶提供符合加拿大國情的商業模式。”他補充道：“在客戶猶豫不決時，我不會急于催促他們做決定，因為每個人的思考過程都是獨一無二的。”David注重在復雜的市場環境中找到適合客戶的解決方案，體現了他對個體差異的深刻理解和對商業模式的獨特見解。

領導哲學：理論與實踐并重

David秉持“做經紀人和做人是密不可分的”這一理念，在團隊管理方面尤為注重實際操作經驗的積累。他指出：“培訓應當依托實際案例，才能更好地貫徹和體現理論上的規範要求。真正的成長來源于在交易過程中的實操經驗，而非空洞的理論討論。”他的領導風格強調以經驗為本，推崇務實、有效的培訓方式。

招募標準：個性與潛力并重

在談及團隊成員的選擇時，David有着獨到的見解。他認為，一個優秀的團隊成員應具備強烈的進取心和對成功的渴望，這是推動個人不斷進步、迎接挑戰的動力源泉。他強調：“進取心和成功欲望是每個潛力股的核心素質。”

與常見的觀點不同，David並不認為團隊成員需要在技能或學術方面有出色的表現。他更看重的是個體的“獨特性與潛力”。

他說：“在競爭激烈的環境中，每個人都有自己的獨特價值和優勢。技術和學術能力固然重要，但這些可以通過培訓和實踐獲得。更為關鍵的是，個體是否具備獨特的風格和成長的潛力。”他還補充道：“隊員不需要全能，最重要的是要有自己鮮明的



特點和風格，這樣才能在特定的任務或環境中脫穎而出。”

加入我們：共同成長，共享成功

如果你渴望在一個充滿智慧和深度的團隊中獲得成長，願意在David

Tao的引領下，發掘自己的潛力與價值，並與團隊共同取得更大的成功，請即刻撥打：416-333-1111，或將簡歷發送至hr@nustreamtoronto.com。我們期待您的加入，攜手共進，互利共贏。



上海大學加拿大校友會 2024 年終聚會 在 Addington Developments 總部圓滿落幕

本刊訊

2024年12月31日晚，上海大學加拿大校友會在多倫多Addington Developments總部成功舉辦了一場別開生面的年終聚會。這場活動不僅為校友們提供了辭舊迎新的絕佳機會，還以豐富多彩的環節和溫馨融洽的氛圍，彰顯了上海大學校友之間深厚的情誼。

活動豐富多彩 趣味與温情兼具

聚會在輕鬆愉快的遊戲和牌局中拉開帷幕。多種趣味遊戲吸引了大批校友參與，現場歡聲笑語不斷。撲克牌等桌游環節則成為許多校友間增進交流的橋樑，大家在輕鬆的競爭中回憶起大學時代的美好時光。

歌唱表演是當天的一大亮點。多位才藝出眾的校友登臺獻唱，從

經典金曲到動人情歌，臺下掌聲不斷，歡呼聲此起彼伏。現場氣氛在音樂的感染下愈發熱烈，讓人感受到跨年夜的節日魅力。

美酒與佳肴 溫暖校友情誼

為讓校友們盡享跨年的喜悅，主辦方貼心準備了精緻的美食和多款美酒。香氣四溢的餐點和醇厚的佳釀不僅滿足了味蕾，更成為校友們交流情感的重要媒介。大家圍坐在一起，談天說地，從校園往事到職業生涯，笑聲與祝福在夜晚的空氣中瀰漫。

稅務知識分享 提升實用技能

聚會還特別加入了專業性與實用性兼備的稅務講座環節。特邀稅務專家為校友們帶來了關於GP（普通合伙人）和LLP（有限合



人）稅務管理的專題分享，深入剖析了常見的稅務問題和實用解決方案。

此外，稅務知識有獎競猜更是將學術與娛樂結合得恰到好處。校友們踴躍參與，既增長了專業知識，也收獲了精美獎品。這一環節得到了廣泛好評，不少校友表示受益匪淺，並期待今後更多類似的實

用主題活動。

倒計時迎新年 展望美好未來

隨著2025年的鐘聲臨近，校友們一同舉杯，共同倒數，迎接新一年的到來。在滿載祝福與期待的氣氛中，大家紛紛表達了對彼此的祝願，並暢談未來的發展與合作可能

性。

上海大學加拿大校友會通過舉辦多樣化活動，為校友們搭建交流與成長的平臺。未來的每一年，都將以更加精彩的活動和更加深厚的情誼，助力校友們在事業與生活中創造更多輝煌。

這場年終聚會，不僅是對2024年的溫暖總結，也是對2025年的熱情開啓。在這一夜，校友情誼得到升華，也讓所有參與者對未來充滿了信心和期待。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏



安省 2025 年即將生效七大新規！ 請注意將會影響工資、租房及生活繳費等！

本刊訊

可證。

要申請許可證，房主需要提供已批准的建築許可證，提供N-13通知副本，提交700加元的申請費，通知租客許可證申請，在建築物內張貼租客信息通知，并提供一份由資格人士準備的報告，說明裝修或翻新需要空置房屋。房東還需要完成租客住宿/補償計劃，并在租客選擇不返回單位時向租客提供規定的遣散補償。407 ETR收費增加自2025年1月1日起，安省407號高速公路ETR將推出新的收費標準，根據您駕駛的車輛不同，您需要支付的費用也不同。新的車輛分類旨在更好地反映每種車輛的影響，包括摩托車（收費標準為輕型車輛的0.8倍）和中型車輛（收費標準為輕型車輛的1.5倍）。輕型車輛的滾動費率將從嚴重。從2025年7月31日起，收到N-13通知的租客應聯系市政府，以核實其房東是否遵守了新條例。根據新規定，發出N-13通知終止租賃的房東將需要獲得租賃裝修許可證。



設定不同的收費標準。2025年1月的信號發射器（Transponder）的租賃費用為29.50加元加稅。增加垃圾處理費和水費2025年，多倫多居民將不得不為供水和垃圾收集等基本市政服務支付更多費用。3.75%的漲幅將於2025年1月1日生效，旨在支持廢物管理和水處理等服務的持續提供，同時為正在進行的項目提供資金。考慮到這一漲幅，明年單戶家庭的固體垃圾年費將分別為：小型垃圾箱306.36加元（增加11.07加元）、中型垃圾箱371.91加元（增加13.44加元）、大型垃圾箱505.12加元（增加18.26加元）和超大型垃圾箱585.89加元（增加21.18加元）。對於一個年用水量為230立方米的多倫多普通家庭來說，3.75%的漲幅相當於每年增加39加元，到2025年每年總成本將達到1,078加元。

兒童保育安省政府表示，作為全國範圍的加拿大早期學習和兒

童保育（CWELCC）系統的一部分，安省將在2025年採取下一步措施，降低家庭的托兒費用，並設定新的費用上限以降低家庭成本，並採用基於成本的資助方法，為經營者提供更多的穩定性。從2025年1月開始，CWELCC計劃中6歲以下兒童的家長收費上限將為每天22加元，預計2025年將為家庭額外節省近3億加元。安省對托兒所機構採取的基於成本的資助方式（也將於1月1日生效）取代了政府在2022年至2024年間使用的“收入替代方式”，即托兒機構有資格獲得降低家長費用（加上成本上漲）所需的金額。該省表示：“新的資助方法優先考慮簡單、易于管理的系統，該系統在全省範圍內保持一致，能夠反映兒童保育運營的真實成本。”對數字平臺工作者提供新保護從2025年7月1日起，安省的《數字平臺工人權利法案》將生效，該法案

臺服務的工作者們提供了一系列新的保護措施。新規定適用於數字平臺的工人和操作員，無論他們在《就業標準法》（ESA）下的就業狀況如何。根據該法案，運營商必須為每項工作支付至少ESA規定的最低工資，提供有關如何計算工人工資的詳細信息，並建立定期工資。經營者也不得扣留小費，未經書面通知不得禁止工人訪問數字平臺（涉及公共安全、法律限制等情況除外）。安大略省將任命合規官員調查違規行為並發布處罰。安省目前的最低工資為\$17.20/小時，這一標準自2024年10月生效。下一次調整將於2025年10月1日進行。夜總會分區條例變更從2025年1月1日開始，多倫多市將對餐館、酒吧和娛樂場所實施更新的許可和分區條例，旨在使該市夜生活產業的規則現代化。主要的變化包括：明確營業執照類別的標準和新名稱，淘汰營業執照類別與現

有的重新命名的類別合并，增加酒吧和餐館可用于娛樂的最大許可面積，並允許在全市範圍內的大多數商業區設立娛樂場所和夜總會。因此，目前持有營業執照的餐館、酒吧和娛樂場所轉換到新的執照類型，具體取決於其提供的活動和服務。夜總會分區條例的變化旨在減少夜總會在市中心核心區的聚集。盡管如此，娛樂場所必須位於非住宅建築內，是該建築中唯一的夜總會，並且位於一樓或地下室。

安省建築規範2024年《安大略省建築規範》將於2025年1月1日生效，對於某些已經開始的設計，將有三個月的寬限期，直到2025年3月31日。新的《建築規範》旨在減輕建築行業的監管負擔，提高建築物的安全性和質量，使住房建設更加容易。最新增加的內容簡化了該行業的流程，並通過消除至少1730項省級要求與國家要求之間的技術差異，加強



了與國家建築規範的協調。省政府表示，新規範是在與建築官員、防火官員、建築師、工程師、建築商和建築行業等行業合作伙伴協商後制定的。GST/HST減免截止日期11月，加拿大總理杜魯多宣布，在價格高昂的假日來臨之前，為加拿大人提供為期兩個月的商品及服務稅（GST）減免。這項臨時減稅措施於12月15日生效，適用於幾類產品，包括與兒童保育有關的產品、啤酒和葡萄酒等含酒精飲料、食品雜貨、節日裝飾品和書籍等。也適用於餐廳用餐和外賣。聯邦政府估計，一個家庭如果在符合條件的食品上花費2,000加元，那麼在兩個月的時間內將節省超過100加元的消費稅。與此同時，安省還宣布將取消符合條件的商品的省級消費稅（HST），這意味著同樣花費2000加元購買一籃子商品，兩個月內可節省260加元。不過，這項臨時減稅措施將於2025年2月15日到期。

更新的移民水平計劃10月，移民部長馬克·米勒（Marc Miller）宣布了加拿大2025-2027年移民水平計劃，旨在短期內暫停人口增長。該計劃首次納入了臨時居民（特別是留學生和外籍工人）以及永久居民的控制目標。聯邦政府在一份新聞稿中說：“為了滿足我們國家不斷變化的需求，這項過渡性計劃減輕了住房、基礎設施和社會服務方面的壓力，以便從長遠來看，我們能夠通過移民促進經濟和社會繁榮。”2025-2027年移民水平計劃預計將導致2025年和2026年人口下降0.2%，然後在2027年恢復0.8%的人口增長。與2024年的計劃相比，聯邦政府將從50萬永久居民減少到2025年的39.5萬。加上9月份宣布的減少臨時居民措施，加拿大政府預計2025年該國臨時人口將減少445,901人。

來源：加國都市生活

2024 Hot MaMa Canada 頒獎盛典圓滿收官

本刊訊

由Hot MaMa Canada、世旗文化交流協會、加拿大新華人聯合會共同主辦的《2024 Hot MaMa Canada 頒獎盛典》于12月22日下午在Chinese Cultural Center of Greater Toronto 何伯釗劇院盛大舉行完美收官。現場大合照從2018年開始，一年一度的Hot MaMa Canada 大賽已成為城中盛事，它不僅是頒獎典禮，更是新老朋友們歡聚一堂的盛會，整個會場坐無虛席，國會議員Jean Yip葉嘉麗、國會議員陳聖源代表Judy Yueng、省議員Aris Babikian、省議員Vincent Ke柯文彬、萬錦市議員Isa Lee李思韻親臨現場為得獎者頒發榮譽獎。加拿大新華人聯合會會長楊海峰及Hot MaMa Canada 主席、世旗文化交流協會會長Susan嚴培珊接受賀函。左起：楊海峰、

Jean Yip葉嘉麗、Susan嚴培珊左起：Judy Yueng、Isa Lee李思韻、楊海峰、Aris Babikian、Susan嚴培珊、Vincent Ke柯文彬因公務繁忙未能親臨現場但發來賀函、祝賀視頻的有：

Premier of Ontario 安大略省省長Doug Ford、Minister of Export 國際貿易部長Mary Ng 伍鳳儀、Minister of Canadian Heritage 文化遺產部長Pascale St-Onge、Member of Parliament 國會議員Salma Zahid、Member of Parliament 國會議員Majid Jowhari 馬萬裏、Ontario Minister Community and Social Services 安省社會服務部長Michael Parsa、Ontario Minister of Seniors 安省老年部長Raymond Sung Joon Cho、Member of Provincial Parliament 安省議員Billy Pang彭錦威、Mayor of Markham 萬錦



市市長Frank Scarpitti (祝賀視頻)、Regional and Local Councillor 約克區議員Joe Li李國賢、Councillor-北約克市議員Shelly Carroll、Councillor-列治文山市議員Simon Cui崔冰輝、Councillor - 士嘉堡市議員Nick Mantas。頒獎盛典主持人左起：Etienne Mao、Daisy葉婷婷、Andy徐華、Violet倪曉雯

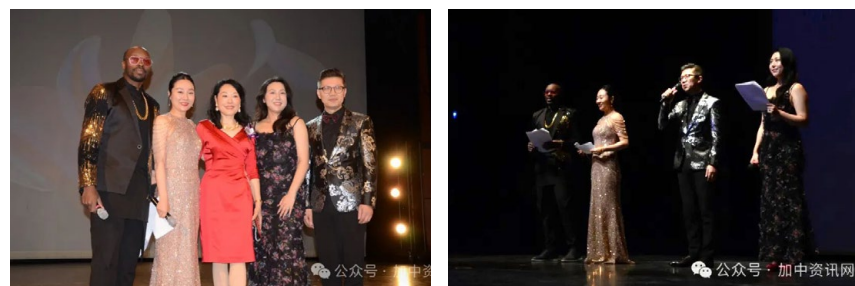
Hot MaMa 大賽並不是傳統意義上的選美大賽，而是媽媽們的社會價值和家庭價值的體現，是對才藝、精神、內涵和對社會的貢獻等多方面的綜合考量。頒獎現場合照在熱情的期盼中，來自TOMAARTS天美藝術教育10位小朋友的開場舞吸引了全場觀眾的眼球，緊接着譚黛苗國際學校MIMISTAR School的小朋友在優雅的小提琴聲中翩翩起舞，為頒獎盛典拉開了序幕。TOMAARTS天

美藝術教育

譚黛苗國際學校 MIMISTAR School 今年辣媽大賽團隊和個人參賽人數達200多人，在體現團隊合作精神的模特走秀比賽中，新華會怡楓追夢隊、交誼舞分會旗鼓相當，并列榮獲《團隊模特走秀冠軍獎》，愛樂舞蹈分會榮獲《團隊模特走秀亞軍獎》。左起：冠軍：交誼舞分會、亞軍：愛樂舞蹈分會、冠軍：新華會怡楓追夢隊、新華旺市陽光分會、怡楓分會走秀一隊、新華合唱團榮獲《團隊模特走秀季軍獎》。左起：新華合唱團、旺市陽光分會、怡楓分會走秀金色年華分會、歡樂人生分會、北區夕陽紅分會、乒乓球分會、文化和諧分會、遠航分會6個團隊榮獲：《團隊優秀表演獎》。努力，會讓生命在平凡中超越，每個人的付出都不會被辜負！走秀團隊中有13人榮獲《模特風采獎》，

她們分別是：黃茹、奚佩華、劉小平、馮曉玲、祝廣文、狄偉、謝鳳霞、劉淑馨、楊少蘭、孟志寧、宋娟、卓霖、曹紅紅。在整場頒獎儀式中，有一個環節讓人特別動容，那就是《風華絕代獎》的獎項，獲獎者都是八十歲以上的長者，她們個個神采飛揚，見證了人生沒有最好的年齡，祇有最好的心態，她們的活力和熱情，讓歲月也為之動容，她們的健康是年華最美的饋贈。她們分別是：80歲的王曉彩、許玉風；81歲的蔡鳳榮、陳琳娣；84歲的吳傳禮；85歲的鞏秀華、葉景蕓；88歲的楊全保。……我是廣告……心中若有大愛，歲月從不敗美人，為人師表，言行舉止皆楷模，兩位熱心奉獻，受人愛戴的老師也榮獲了《麗人楷模獎》她們是

83歲的杜麗雲老師和年過七十的朱萌老師。15個《2024 Hot MaMa Canada》的個人榮譽單項獎也花落有主：《最佳創意獎》獲得者：呂玉萍、《最佳上鏡獎》獲得者：王玉、《最具魅力獎》獲得者：應鳳娣、《最佳模特獎》獲得者：蔣麗、《最佳氣質獎》獲得者：尹笑容、《最佳親和力獎》獲得者：Amanda劉霞、《最佳儀表獎》獲得者：Jenny黃珍怡、《最佳活力獎》獲得者：林美清、《最佳舞臺表現獎》獲得者：陳紅霞、《最佳才智獎》獲得者：羅坤妮、《愛心大使獎》獲得者：張丹奇、《最佳人氣獎》獲得者：周麗萍、《最佳才藝獎》獲得者：林慧芬、《最佳品德獎》獲得者：葉景蕓、《最佳奉獻獎》獲得者：蘭勤。單項獎現場合照（一）單項獎現場合照



（二）《2024 Hot MaMa Canada》活力組、優雅組二組冠、亞、季軍的獎項頒發讓整個頒獎典禮進入了高潮。

活力組冠軍：Mimi 譚黛苗 優雅組冠軍：張旗 活力組亞軍：Jennifer Lynch 優雅組亞軍：Aida 阿達來提 活力組季軍：Anita 鄧茜 優雅組季軍：Winnie 黃海濤

頒獎結束後進入頒獎盛典的第二部分——文藝匯演，共17個節目精彩紛呈，各具魅力。

Hot MaMa 是一種精神，是對生活的熱愛和堅持，代表了現代女性自強不息，充滿激情的生活理念。

辣媽大賽的希冀是：美麗一個女人、幸福一個家庭、和諧整個社會！

《2024 Hot MaMa Canada

頒獎盛典》在歡聲笑語中圓滿結束。

因為有您，所以精彩，讓我們一起期待2025年的精彩，相逢在更美好的時光裏！

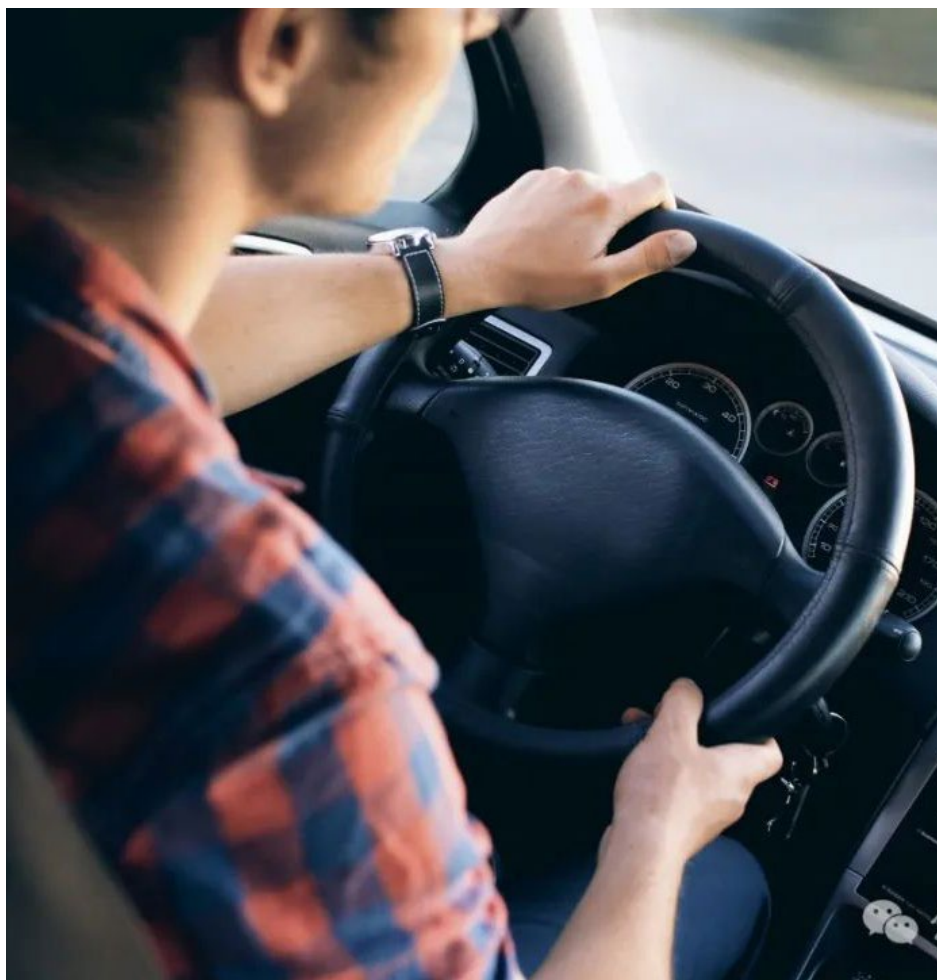
祝大家聖誕節平安快樂，新年吉祥如意！

部分圖片攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏

Hot MaMa Canada、

世旗文化交流協會提供圖文

2025 年度商業用車費用抵減限額



本刊訊

輛（包括新車和二手車），10.1類乘用車的折舊CCA上限將從稅前\$37,000增加到\$38,000。對於2025年1月1日或之後購置的車輛（包括新車和二手車），54類零排放乘用車的折舊CCA上限稅前\$61,000，保持不變。對於2025年1月1日或之後簽訂的新車租約lease，可扣除的租賃費用將從每月稅前\$1,050增加到\$1,100。在10個省份，

雇主支付給因公使用個人車輛的雇員的免稅津貼限額將增加2分，前5000公裏為每公裏72分，5000公裏後每公裏為66分。對於3個北部地區，前5000公裏的限額也將增加2分至每公裏76分，5000公裏後每公裏為70分。雇員使用雇主提供的汽車用于雇員個人使用部分，屬於taxable benefit應稅福利。2025年應稅福利費率將增加1分，達到每公裏34分。對於主要受雇于銷售或租賃汽車的人，用于確定雇員應稅福利的費率將增加1分，達到每公裏31分。2025年，新汽車貸款每月350元的

最高允許抵扣利息將保持不變。

重要概念：零排放汽車：符合條件的零排放乘用車包括電池容量至少為7千瓦時的插電式混合動力車，以及全電動或完全由氫能源驅動的車輛。乘用車Passenger vehicles：主要用于載人的車輛，并且包括駕駛員座位在內，座位數不超過9個（最多8個乘客座位）的車輛都屬於乘用車。市面上的小轎車，SUV，Van，以及部分皮卡都屬於乘用車。

來源：AYL CPA 特許專業會計師事務所

CoverRight Insurance
明安保險

🚗 汽車 🏠 房屋

🏢 商业 🧑 职业

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

✓ 专业诚信

✓ 不负期待

✓ 准确保障

✓ 安心无忧

15% OFF
汽车保险



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



✉ INFO@COVERRIGHT.CA

📍 UNIT 503, 3601 HWY 7 MARKHAM, ON L3R0M3

專家分析預測：加拿大房市將在 2025 強勢復蘇！ 有哪些因素助力市場回暖？



本刊訊

國住宅銷售量下降至約45萬套，遠低于人口增長所需。這種積壓需求將在抵押貸款利率下降後迅速轉化為市場交易，推動房價上漲。

提高住房貸款限額

自2024年12月15日起，可保險住房貸款的上限從100萬加元提高至150萬加元，包括針對首次購房者和新建房屋的30年攤銷貸款。

在多倫多和溫哥華等高價市場，這一調整將允許買家以最低5%的首付購買房產，並享受更低的貸款利率。目前，五年期固定利率的保險貸款利率約為4.15%，比非保險貸款低0.35個百分點。

積壓的購房需求釋放

購房是許多加拿大人生活計劃中的重要部分。當儲蓄達到一定水平（根據市場在10萬至30萬加元之間），購房通常成為首要目標。

盡管經濟面臨挑戰，每年仍有大量新買家進入市場。過去兩年半，全

房貸利率下行

2024年，許多購房者因等待更低利率而選擇觀望。如今，隨着利率接近底部，繼續等待可能會錯失最佳購房時機。貸款保險政策的變化將引發購房熱潮，特別是在首次購房者中。

房價下跌周期結束

過去兩年房價下跌讓許多買家保持觀望，但這一趨勢已結束。據加拿大房地產協會數據，2024年11月全國平均房價為72.3萬加元，比此前略有上漲。隨着需求的釋放，房價預計將迅速上升。

高移民率的持續影響

2025年，加拿大計劃接收39.5萬新

移民，而2024年目標高達50萬。相比以往每年20萬至30萬移民的規模，這一增長顯著。這些新移民中，具備一定財力的人將希望購買房產，特別是獨立屋需求的增加將進一步推高房價。

總結

對於買家來說，現在是購房的最佳時機，因為房價預計將在未來進一步上漲。如果你是賣家，等待一段時間可能幫助你實現更高的出售價格，但總的來講，加拿大房地產市場正在復蘇。

來源：Mehome

快乐工作健康生活！
大多地区首家
集心灵疗愈于一体诊所

帮助你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。

保险Cover，圣诞优惠！

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



Website Wechat



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！

info.soulbeautyheal@gmail.com
2900 Steeles Ave., E. Unit 26A, Thornhill, ON L3T 4X1

加雄移民集團舉辦慶聖誕迎新年 35 周年大聯歡

本刊訊

2024年12月23日，加雄移民集團在多倫多豪門宴舉行慶聖誕迎新年晚宴，同時慶祝公司成立35周年這一重要里程碑。公司總裁陸炳雄先生携全體員工，與親朋好友及嘉賓歡聚一堂，共同見證這一喜慶時刻。加雄移民集團總裁陸炳雄先生在致辭中：“今年是加雄集團成立的35周年，這35年來我們走過了風風雨雨，經歷了金融危機、新冠疫情，感謝廣大客戶對我們的信任，感謝我的員工對工作的努力，感謝今天的嘉賓和親朋好友，感謝我的家人一如既往的支持和陪伴，在今後我們加雄集團會更加努力地為大家服務，祝大家聖誕節快樂，在新的一年裏事業順利，身體健

康！”加雄移民公司成立於1989年，是加雄集團的成員之一，也是加拿大華人最早成立的移民服務機構之一。公司匯聚了一支經驗豐富的專業團隊，包括持牌移民顧問、專業律師、大會計師、退休移民官及優秀員工，為客戶提供全方位的移民服務。公司總裁陸炳雄先生移民加拿大已有半個世紀，作為一位在移民行業深耕多年的成功企業家，他與資深團隊在過去30多年中成功處理了逾萬個移民案例，幫助無數客戶在加拿大安家落戶。加雄移民公司秉承專業精神，以誠信、溝通和保密為服務宗旨，致力於為客戶提供最佳解決方案，尤其擅長解決各類移民及留學的複雜問題，贏得了客戶和社區的高度信賴與支持。加雄移民集團於2024年8月18



日在豪門宴隆重舉行“加雄移民集團總裁陸炳雄抵加50周年、加雄移民集團成立35周年慶慈善晚宴”。來自加拿大聯邦、省、市三級政府官員、商界精英、各商會成員、社團知名人士以及媒體單位等500多位賓客蒞臨盛會。（《加雄移民集團總裁陸炳雄舉行抵加50周年暨加雄移民集團成立35周年慶慈善晚宴》——來自楓華傳媒集團《投資周刊》& 加中資訊網的採訪報道<https://mp.weixin.qq.com/s/RmAU2Z8lpk7bC7kLXaPMNw>）

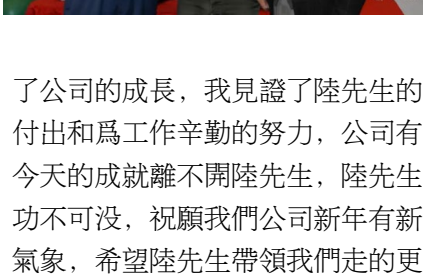
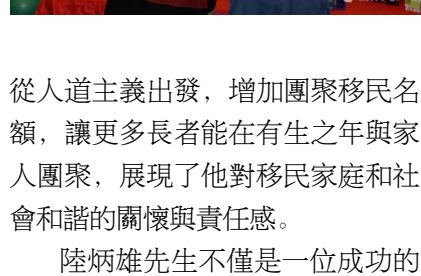
公司在移民行業中脫穎而出，屢獲殊榮，包括最信賴的移民服務公司獎，華彩行業（移民）領軍獎，香港最優秀及杰出移民公司獎，以及澳門最具發展潛力華人企業獎等，成為中加兩國政府、社區及廣大客戶認可的標杆企業，為行

業樹立了良心與專業的典範。獲頒行業領軍獎香港最優秀及杰出移民公司獎

澳門最具發展潛力華人企業獎三十多年來，陸炳雄先生的加雄移民公司不僅在加拿大享有盛譽，在中國、香港及澳門同樣具有深遠影響力。這一成就源於陸炳雄先生秉持的“誠信、責任與實力”的企業理念，以及他勇于承擔社會責任的態度。受到“施比受更有福”精神的激勵，他不僅注重商業成功，更致力於社會公益，曾接受中央電視臺及多家媒體的採訪報道。在技術變革浪潮中，加雄移民公司始終與時俱進。公司在互聯網尚未普及時便率先建立網站，隨後支持在綫支付、微信支付和支付寶支付等多種便捷服務模式。陸先生還積極推動移民行業發牌制度，從加拿大拓展

至中國，促進行業規範化。他多次舉辦大型移民講座，包括近期在香港會展中心舉辦的移民專題講座，詳細解答移民政策及提供最新資訊。同時，與《明報》合作印制移民指南，與星島傳媒集團聯合開展在綫講座，並作為加拿大中文電臺移民節目的嘉賓主持，持續為社區提供權威的移民信息。此外，陸炳雄先生每月都會在電臺參與兩次移民專題節目，解答公眾關心的移民問題。他長期為加拿大各大媒體撰寫移民專欄，包括每周在《加拿大商報》刊登文章，深入解析政策動向。長期堅持在楓華傳媒集團《投資周刊》& “加中資訊網”刊發其業內動態新聞及加雄移民集團重要活動報道。他還多次接受多倫多

多家電視臺和電臺的採訪，為廣大市民提供移民政策更新及法律知識普及。從業以來，他已接受各類媒體專訪和報道超過百次，並出版了多部移民指導小冊子，為讀者提供專業資訊。陸炳雄先生的專業素養來源於其在加拿大聖力嘉學院完成的移民法課程，並以優異成績榮耀畢業。他是加拿大華人專業移民顧問協會會長，多次向移民部長提出政策建議，包括增加家庭團聚移民配額，以及擴大技術移民和商業移民的名額等。陸炳雄先生曾在多個社區服務中心舉辦講座，詳細講解擔保親屬移民和探親的最新政策，包括申請父母、配偶或其他親屬來加拿大的流程、擔保條件和注意事項。他還多次致信移民部長，呼吁



從人道主義出發，增加團聚移民名額，讓更多長者能在有生之年與家人團聚，展現了他對移民家庭 and 社會和諧的關懷與責任感。

陸炳雄先生不僅是一位成功的企業家，更是一位熱心公益、積極投身社區活動的社會人士，多年來為社區義務工作，貢獻良多，屢獲殊榮。在事業發展的同時，他始終不忘初心。今年，他多次往返中國，特別是在11月成立了加拿大薩爾瓦多廣東分部，將加拿大的先進理念引入中國。在訪問薩爾瓦多時，他敏銳地發現商機，並積極推動中國、加拿大和薩爾瓦多之間的商業合作，為三國的交流與發展架起橋梁。他以正能量和責任感踐行企業家的使命，展現了跨國商業與公益并行的典範。

參加聖誕聯歡活動的不僅僅是公司員工，還有一些是陸先生的老客戶，她們有一家三代都是加雄集團的客戶，他們共同慶祝加雄移民集團聖誕及新年，他們說看到了加雄移民集團這些年為移民、為留學生、為社區所做的工作，他們衷心祝福加雄移民集團在新的一年裏更加紅紅火火，事業更上一層樓。

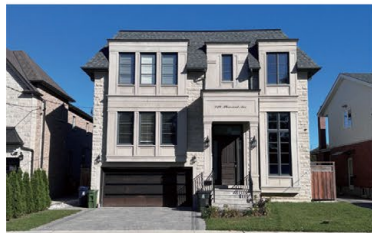












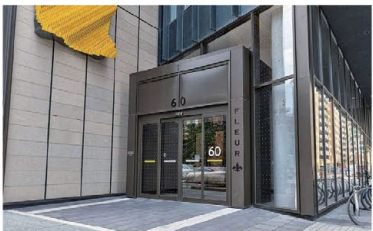
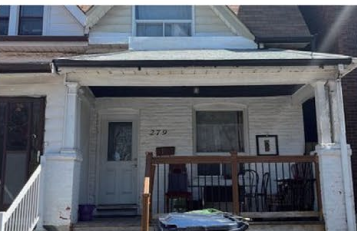




陸先生的員工也說：“我在加雄移民集團工作了30多年，我見證

了公司的成長，我見證了陸先生的付出和為工作辛勞的努力，公司有今天的成就離不開陸先生，陸先生功不可沒，祝願我們公司新年有新氣象，希望陸先生帶領我們走的更高更遠。”




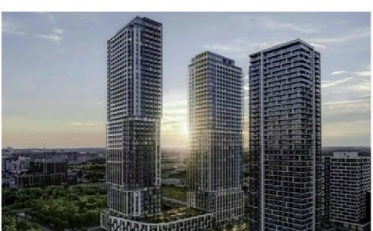


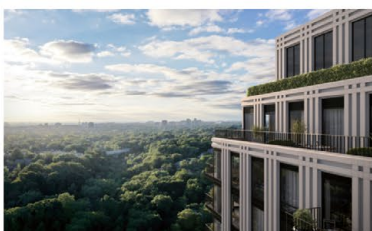
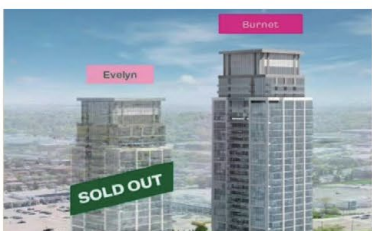

加雄移民公司為聖誕聯歡精心準備了豐富的聖誕和新年禮物，抽獎環節讓人目不暇接。每位參與者都收獲到不同的獎品，賓客們不僅品嚐了美味佳肴，還收獲了滿滿的節日驚喜。此外，公司員工還享受了特別的第二次抽獎，這是陸炳雄先生專為員工準備的禮遇。陸先生表示：“感謝公司員工們30多年來的辛勤付出，使公司的業務蒸蒸日上。希望新的一年大家都能健康平安。”活動現場洋溢着喜悅與歡笑，獎品雖有高低，但大家更在意的是這份溫情和愛意，同時也寓意着好運不斷。在歡聲笑語中，大家互相祝福、合影留念，最後齊聲祝願加雄移民集團：“聖誕快樂，新年快樂！”在溫馨的祝福聲中，慶祝活動圓滿落幕。人們互道珍重，期待明年再次相聚。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏 採訪報道
部分圖片攝影：Mary Ma
資料圖片由加雄移民集團提供

让天下没有难卖的房

 218 Pleasant Ave, Toronto Asking: \$3,490,000	 24 Rouge St, Markham Asking: \$2,980,000	 28 Abitibi Ave, Toronto Asking: \$2,688,000	 26 Liebeck Cres, Markham Asking: \$2,680,000	 23 Ross St, Toronto Asking: \$2,299,000
 455 Wellington St W 908, Toronto Asking: \$2,099,900	 1337 Daniel Creek Rd, Mississauga Asking: \$1,688,000	 426 Royal York Rd, Toronto Asking: \$1,600,000	 23 Mississauga Rd S, Mississauga Asking: \$1,568,000	 83 Corinthian Blvd, Toronto Asking: \$1,499,800
 39 Silverado Hills Dr, Markham Asking: \$1,390,000	 3255 Highway 7 E 168-169, Markham Asking: \$1,200,000	 160 East Beaver Creek Rd 29, Richmond Hill Asking: \$1,183,000	 60 Shuter St 2508, Toronto Asking: \$1,140,000	 279 St. Helen's Ave S, Toronto Asking: \$1,100,000
 98 Lillian St 2720, Toronto Asking: \$1,056,000	 25 HEATHERGLEN Rd W, Toronto Asking: \$1,050,000	 575 Bloor St E 2808, Toronto Asking: \$895,000	 2221 YONGE St 5109, Toronto Asking: \$859,000	And More ...

近期热门楼花

 BAYVIEW TRAIL PLEASE CONTACT US	 TEXTBOOK TOWNS PLEASE CONTACT US	 GLENWOOD COLLECTION PLEASE CONTACT US	 PANGAEA CONDOS PLEASE CONTACT US	 VICTORY GREEN PLEASE CONTACT US
 GALLERY TOWER PLEASE CONTACT US	 SOUTH FOREST HILL CONDOS PLEASE CONTACT US	 BURNET CONDO PLEASE CONTACT US	 CAMDEN CROSSING PLEASE CONTACT US	And More ...

[更多暗盘, 请咨询新趋势经纪]



让天下没有难卖的房

416.333.1111






12 Plus 免費服務 + 18 Plus 免費推廣渠道

新趋势地产精英团队 服务大多伦多各地区

 David R. Tao Salesperson	 Flora Qu Broker	 Noah Zhang Broker	 Robin Yang Broker	 Fiona Mu Salesperson	 Lesley Li Salesperson	 James Liu Salesperson	 Knox Meng Broker	 Helen Xu Salesperson
--	---	---	---	--	---	---	--	--

楼花团队

 Leo Mao Salesperson	 Stephen Liu Broker	 Jerry Ou Broker
---	--	---

[更多暗盘, 请咨询新趋势经纪]

2025 年加拿大移民規則有哪些變化？

本刊訊

收的移民中約80%會說法語。

總結：大多數新PR為經濟類移民，其次是家庭成員，最後是難民。法語使用者在新PR中的比例將不斷上升。

臨時工人政策有哪些變化？

今年新增的NPR大部分是工人，其中285,750人通過國際流動計劃進入加拿大，另有8.2萬人通過臨時外勞計劃（TFW）進入加拿大。

鑒于近年來關於雇主濫用這些計劃以獲取廉價勞動力的擔憂，加拿大政府表示，將收緊這些工作計劃的資格要求。

特魯多在11月的視頻講話中表示：“我們已經看到太多大公司這樣做了。我們正在讓這個系統為加拿大人和新移民服務，而不是為那些連鎖大賣場、連鎖餐廳、移民顧問機構和虛假學院牟利。”

以下是一些新規重點：

- 國際碩士生配偶：祇有學習時間為16個月或以上才有資格獲得工作許可。
- 外籍工人配偶：祇有當外籍工人從事高技能或高需求領域的工作時，配偶才有資格申請工作許可。
- 國際學生畢業後工作許可：申請者需滿足新的語言能力要求。
- 國際學院畢業生：僅限從事有明確勞動力短缺的領域，才能申請工作許可。

移民部長馬克·米勒(Marc Miller)表示，僅後兩項新規預計將在未來三年內減少17.5萬個畢業後工作許可的發放量。

與此同時，加拿大的TFW計劃範圍有所縮小：

- 低薪職位：雇主通過該計劃僱傭的員工不得超過其總勞動力的10%（部分例外情況除外）。
- 低薪TFW申請：僅在失業率低於6%的地區接受新申請（也有部分例外）。
- 低薪TFW職位期限：從最長兩年縮短為一年。
- 高薪職位最低工資：已上調至所在省或地區的中位工資再加20%，此前僅需等於中位工資。

此外，政府還表示將繼續打擊TFW計劃中的濫用行為，2023-2024財年中罰款金額同比增加了36%。

總結：工作許可的要求變得更加嚴格，尤其是臨時外勞計劃（TFW）的申請條件受到更大限制。

加拿大仍然接受國際學生嗎？

自2024年初以來，加拿大對國際學

生簽證實施了聯邦和省/地區層面的數量限制（intake caps），這些限制依據人口分布比例進行調整。

移民、難民和公民事務部（IRCC）表示，由于加拿大國際學生體系的“不可持續增長”，這些限制于去年1月首次引入。

2025年的變化包括：

- 學習許可審批總數限制：從2024年的48.5萬降至43.7萬，預計將導致約30.59萬國際學生在2025年入境。除非未來調整，這一新生入境人數預計將保持至2027年。

- 研究生和博士生：這些學位的申請者不再免于配額限制，需在申請時提交由省或地區出具的證明信。約12%的學習許可審批配額將分配給高等學位申請者。

關於工作時間的新規：

- 持有授權的全日制國際學生現可在校外每周工作24小時。
- 在非授課期間（如暑假或寒假），符合條件的國際學生可全職工作。

近年來，國際學生校外工作的時間限制有所波動：從新冠疫情恢復期間的無限工作時長，到去年11月重新收緊至20小時，再到目前的調整為24小時。

總結：國際學生簽證的審批數量限制更加嚴格，研究生和博士生也需遵守配額。與此同時，獲得授權的全日制學生現在可以比以前在校外工作更多小時數。

關於庇護申請者的政策變化

難民和受保護人士的接收目標將下降，預計今年接收58,350人，到2026年減少至55,350人，2027年進一步降至54,350人。

此外，IRCC已暫停來自私人團體的難民資助計劃，原因是申請數量持續超出可用名額。截至2025年底，加拿大將不再接受由五人私人團體或社區組織提交的新資助申請。

自去年2月起，聯邦政府要求從墨西哥通過航空入境的訪客申請加拿大訪客簽證，除非他們已持有美國非移民簽證或過去10年內持有過加拿大簽證。據IRCC稱，這一更嚴格的規定是針對近年來大量墨西哥庇護申請被拒、放棄或撤回的情況而實施的。

總結：未來三年加拿大接收的難民數量將減少，並暫停某些類型的難民資助申請。從墨西哥通過航空入境的訪客需申請簽證，除非符合上述豁免條件。



關於短期訪客簽證的政策變化

去年11月，IRCC宣布10年多次入境簽證將不再是訪客簽證的標準模式。

此前，允許訪客在10年內多次進出加拿大的簽證被常規發放。然而，根據聯邦政府的最新規定，這些許可證的期限和靈活性現在將由簽證決定官員們根據具體情況進行處理。

此外，由于部分“不良行為者”濫用政策誤導潛在的外國工人，訪客不再能够在加拿大境內直接申請工作簽證。

這一疫情時期的特別政策原計劃于今年2月結束，但已提前在去年8月被取消。

總結：允許多次入境的簽證將依據個案發放，其期限也將有所變化。訪客在申請工作簽證前，必須先離開加拿大。

這些政策將如何影響加拿大？

根據IRCC的估算，加拿大的人口預計將在今年和明年小幅下降0.2%，隨後在2027年增長0.8%。

由于近期和未來即將實施的移民削減政策，IRCC預計加拿大的住房供應缺口將在未來三年內減少67萬套。

多倫多大學蒙克全球事務學院的政治學副教授邁克爾·唐納利（Michael Donnelly）指出，在公共輿論中，移民與住房供應密切相關。

“通常，最激烈的爭論都會圍繞住房展開，”他在去年11月接受CTV採訪時表示。“疫情後，房價飆升，移民人數激增，這成為了一個主要爭議點並不讓人意外。”

雖然唐納利承認住房與移民之間的關係複雜，他表示，加拿大人對聯邦自由黨在控制移民方面的能力失去了一些信心，這打破了長期以來移民政策穩定的印象。

“維持控制的形象很容易，但一旦失去，就很難挽回，”他說道。“要讓人們相信局勢完全受控可能需要一段時間，而很可能在他們成功之前，就會迎來一次大選。”

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，全心助力客戶發展

加拿大第四季度房屋銷售增長 12%， 2025 年主要地區預測出爐！



本刊訊

道明銀行經濟學家最新報告顯示，第四季度加拿大房屋銷售增長大幅上升改變了預期，預示2025年的軌迹將更加樂觀。TD Economics 預計，2024 年第四季度加拿大房屋銷售環比增長約 12%，其中增長最強勁的是卑詩省和安大略省。

最初TD Economics預測在 2025 年第一季度房產銷售額達到并超過疫情前的水平。

然而，在2024年第四季度就看到了。

推動第四季度增長的因素主要有以下幾個方面，借貸成本的下降，正在增強買家活動。

持續的經濟也為住房需求提供了有利背景。

抵押貸款規則新規，也推動房產需求和價格。

受壓抑需求的推動，BC省和安省將在2025年引領銷售增長，但這兩地區的負擔能力挑戰可能會抑制價格上

漲。

例如，在安省多倫多地區的公寓市場面臨供應過剩問題，可能會導致2025年價格繼續下跌。

公寓市場的疲軟應該會讓更昂貴的住房類型，如獨立式住宅更受歡迎。

阿爾伯塔省及其草原地區預計將保持相對穩定，因為這些地區的負擔能力更強，人口增長減速更慢。

預計到2026年底，該省的平均房價將連續7年上漲。

受市場緊俏和聯邦支持政策的推動，魁北克房地產市場預計到 2025 年價格將穩步上漲。

雖然大西洋省份的房價在短期內可能會上漲，但省際移民的明顯放緩正在減少購房需求。

因此，該地區 2026 年的房價增長可能會大幅放緩。

盡管發展趨勢向好，但風險依然存在，關稅威脅構成了重大挑戰。

來源：中凱金融

2025 年加拿大抵押貸款展望： 幾年期固定利率期限是首選？



本刊訊

動利率將出現一些下行趨勢，而固定利率將更加棘手。

浮動利率貸款隨基本貸款利率而變，基本貸款利率受加拿大央行政策利率變化的影響。

固定抵押貸款利率受債券市場影響，債券市場的收益率一直非常棘手。

自10月1日以來，基準5年期債券的收益率一直在 2.74% 至 3.31%之間。

過去幾個月固定抵押貸款利率沒

出現任何重大變動，預計2025年上半年也不會出現變化。

多倫多抵押貸款經紀人和房地產專家表示，隨着央行降息，人們開始青睞浮動利率。

預計到2025年，浮動利率抵押貸款將低於固定利率。

但固定利率在抵押貸款持有者中很受歡迎，三年期固定期限仍將是首選。

進入2025年，大約有40%的抵押貸

款者需要續約，對於未來一年左右的續約者來說，續約利率肯定會更高。

加拿大銀行監管機構表示，將不再要求無保險抵押貸款壓力測試，這將為加拿大貸款人提供更多選擇。

值得關注的是2025年經濟的不確定性，尤其是特朗普威脅對加拿大增加關稅，可能面臨潛在的貿易戰。

屆時通脹將再次飆升，很可能會讓加拿大央行陷入一些困境。

來源：中凱金融

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

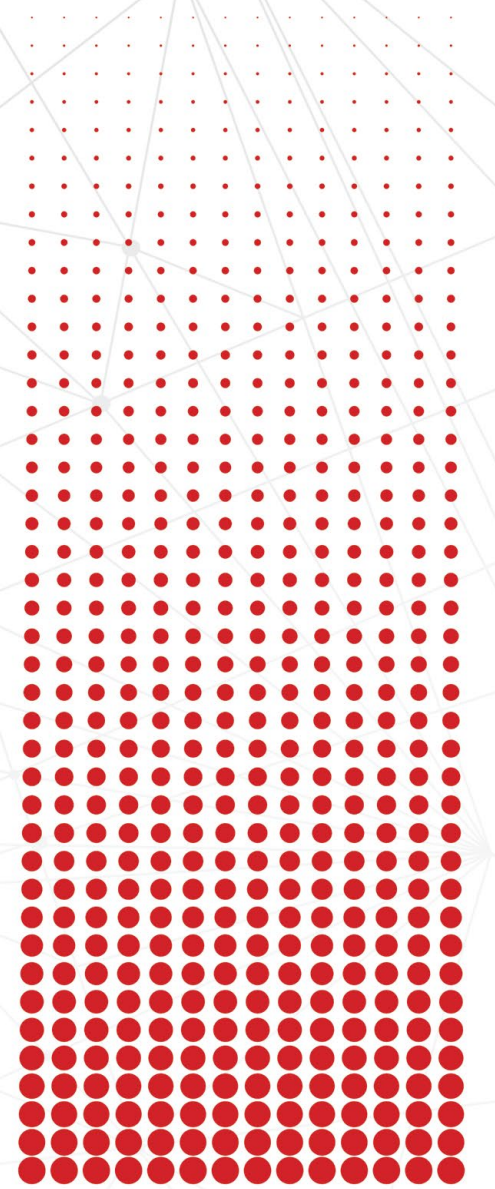
多倫多閱讀量最大的中文全彩頁周刊
涵蓋地產、金融、教育三大投資板塊
紙媒、網站、社媒全覆蓋同步傳播
每周五發行，網點覆蓋多倫多全境



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

黄金地段！！！ 歡迎來到這間位于 最理想區域的舒適別致的 4 卧室獨立式住宅！

花費最高 \$\$\$ 用于全新升級：配有花崗岩臺面和島臺的全新現代化廚房、內置微波爐和臺面爐竈。全新工程硬木地板、全新硬木樓梯、全新洗手間、全新裝修的地下室公寓配有獨立入口等等細節！絕佳的終極布局。全新空調。非常明亮寬敞！周圍設施齊全：TTC、公園、T&T 超市、銀行、所有受歡迎的中餐館、太平洋購物中心、班堡環島廣場、Go 車站等等！頂級學區：Terry Fox P/S 和 Dr Norman Bethune H/S。千萬不要錯過！！



Paul Xiao
小寶

頂尖經紀

647.295.3577
Paulxb@hotmail.com



TRENTON GAS STATION



EST.
\$1M+
GROSS PROFIT



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。

位置

Trenton市位于安大略省多倫多東部約120公裏（1 小時10分鐘車程）。加油站位于安大略省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。本站位于距離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

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

PROJECTED STATEMENT OF INCOME

3 Years (2022 - 2024)	2022	2023	2024
REVENUE	\$	\$	\$
Sales - Gas	8,050,000	8,452,500	8,875,125
Sales - Convenience Store	2,100,000	2,205,000	2,315,250
Car Wash Revenue	280,000	294,000	308,700
Rental Income	55,000	73,879	74,557
Total Revenue	10,485,00	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



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

FOR SALE



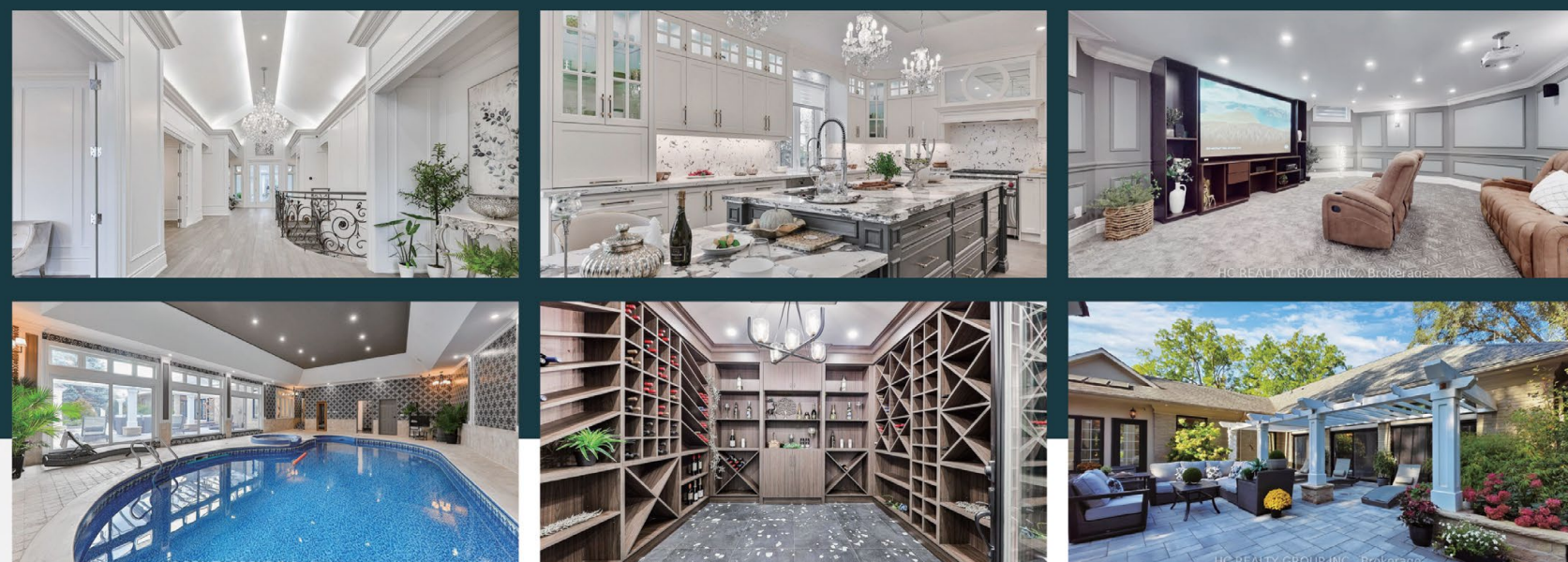
ASKING PRICE

\$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。
- 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。
- 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

BAYVIEW HEIGHTS
RICHMOND HILL

列治文山 豪华联排别墅

19th Avenue & Bayview Avenue

1,685- 1,900 Sq.Ft.

3至4睡房可选择

超长车道

两层式稀缺设计

送全套家电

\$120 余万起

热卖中

联系我们
了解更多

416-999-2266

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

主讲嘉宾

Kandee 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 AT THE HC OFFICE
CONTACT US FOR MORE DETAILS

主讲嘉宾

Mary Huang

Broker, FRI
CCIM, President



CONTACT US BY WECHAT

HC REALTY GROUP INC., BROKERAGE

TEL: 905.889.9969

EMAIL: INFO@HCREALTY.CA

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



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

2015-2024 Homelife Landmark 售房冠軍

连续10多年HOMELIFE LANDMARK主席大奖

- 學區房豪宅買賣
- VIP樓花預售
- 裝修重建，貸款一條龍服務



Simon Wong
647-988-9903



Hannah Cao
647-328-2158



Levant Hui
647-975-1880



Roger Li
647-465-5918



Amy Le
416-669-8322



Eric Gao
647-975-8885



Alan Zou
905-325-3608



Kevin Xiao
416-897-8858

www.rickle.ca

市中心 Yonge/Wellesley 餐馆出租！
独栋物业，两层约 6000 呎 + 地下室 +Patio，月租 \$1 万 8+TMI



【地址】26 Alexander St
【路口】Yonge / Carlton
【座位】150
【店內面積】約 9000 呎

多倫多市中心熱門位置 Yonge / Wellesley 繁華地段餐館商鋪出租。

出租餐館前身爲 Carmen's Steak House，有着標誌性維多利亞 / 意大利裝修風格。總面積約爲 9000 呎，可容納 150 個座位，包括桌子和隔間。室內布局靈活，非常適合內部用餐和私人活動。優雅的室內裝飾包括精緻的木制品、燃木壁爐、原始的彩色玻璃窗。帶室外 Patio 就餐位置！

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家具。

市中心 Yonge/Carlton 寿司餐馆生意转让！紧挨地铁站出口，人流巨大！
包所有设备 / 生意畅旺，售价 \$13 万 9 ！！

【路口】Yonge / Carlton
【地址】3 Carlton St. Toronto
【面積】1209 呎
【Rent+TMI】\$14500 / 月 (包含 TMI 和稅)
【餐館容量】20 個座位
【是否有酒牌】無 【衛生間】2
【租約】到 2027 年 9.30

多倫多市中心 Yonge / Carlton 人流暢旺位置壽司店生意出售，不帶物業。

32.5 呎超寬店面有大型落地窗，店內空間開闊，光線明亮，食客可盡情欣賞繁華街景。生意穩定，餐館絕佳位置，人流量極大，已經經營 7 年，現租約到 2027 年 9 月 30 日，可以再續。

餐館內部裝修精細，摩登現代化風格濃厚，幹淨整潔，有高脚吧台位置和 Booth 卡座，桌椅設備等擺放錯落有致，就餐環境十分舒適。帶所有餐具 / 家具 / 設備，堂食有 20 個座位，帶兩個獨立衛生間，400Amp 電箱。

餐館所在的地理位置十分優越，店面隔壁緊挨 College Satation 地鐵站入口，人流量巨大，穩定客源眾多，是附近最受歡迎的餐館之一。不僅如此，餐館位置舉步多個街車站，多條公交線路縱橫交錯，交通便利快捷。周圍 UT 和 TMU 兩所高校，多個住宅大樓和辦公大樓包圍，近多倫多著名購物商場 Eaton Centre。

餐館可改做其他種類餐館生意。



同鄉會聯合總會夏令營部 成功舉辦迎新年義工分享交流座談會



本刊訊

在 2024 年的尾聲，加拿大華人同鄉會聯合總會夏令營部以一場意義非凡的「迎新年義工分享交流座談會」迎接新年的到來。這場盛會於 12 月 29 日成功舉行，匯聚了總會領導、各同鄉會會長、夏令營義工家長及領隊老師代表，共同回顧過去，展望未來。

座談會由夏令營部負責人 Stan 主持。他詳細匯報了過去五年夏令營部在青少年中華文化傳承尋根方面的工作成果，並深情感謝了所有義工老師的無私奉獻。正是這些義工老師，以他們的大愛精神，支撐着尋根活動的持續開展，確保了每年活動的圓滿成功。

同鄉總會執行主席邢紀元首先向大家恭祝新年快樂，共同主席劉熹、黃嵐、永久榮譽主席楊寶鳳等領導分別發表了重要講話，對尋根夏令營活動表示了堅定的支持和高度評價。他們強調，尋根夏令營不僅是一項文化活動，更是華裔青少年了解和傳承中華文化的重要途徑。

義工家長代表們在會上分享了孩子們通過夏令營尋根之旅的成長和心得，表達了對尋根之旅活動的高度認可。

可。家長們一致認為，活動不僅加深了孩子們對中國文化的理解，還培養了他們的文化自豪感和歸屬感。家長們紛紛表示，希望未來能夠繼續舉辦類似活動，爲更多華裔青少年提供尋根和學習的機會。

在會上，總會領導和義工們熱情交流，分享活動體會，並爲 2025 年的尋根之旅夏令營活動提出了一些新建議和規劃。大家一致同意，組織更多實踐性活動，深化中華文化根脈教育將是未來總會夏令營部發展的重點。

座談會還得到了熱心商家的大力支持，他們贊助了豐富的點心和零食，爲整個交流會營造了輕鬆愉快的氛圍。內蒙協會會長 Sophia 特別贊助了兩張《2025 海外戲曲春晚》門票給現場的義工們抽獎，這些貼心的安排不僅讓參會者感受到同鄉總會的溫暖和關懷，也彰顯了社會各界對文化傳承活動的關注與支持。

此次總結大會的成功舉辦，爲中國文化傳承和尋根教育贏得了更大的信心，也爲未來的活動組織工作打下了堅實的基礎。我們期待在新的一年裏，與所有華人同胞攜手，共同推動中華文化的傳承與發展。



要想采用 IFA，需要滿足什麼條件？

目前在保險市場上IFA概念正被熱炒，也逐漸被一些高端客戶所接受和采用。那麼，到底IFA為何物？它的基本原理和運作方式如何？哪類人適合于采用這種策略？我們今天就再來簡單地解答一下這些問題。

所謂的IFA即Immediate Finance Arrangement的策略或方式，就是您購買一份大額保單，先用自己的錢來支付保費，再在一定的條件下將所付保費從銀行中全部借出來以用作生意運營或其它投資，您祇需向銀行支付利息就可讓保單處于生效狀態并讓保單價值一直增長，同時又可把本來用于支付保費的本金用作房地產、基金股票或生意上的投入，讓其它的投資增長與保單的不斷增值同步進行，待將來被保人身故後再以保單的免稅身故賠償金來償還所借的本金，餘額留給受益人，從而達到“四兩撥千斤”的借力效果，實現財富的加倍增值！其實，保單中的總現金值也是可以按常規方式即Line of Credit（簡稱LOC）方式隨時向銀行借出來的，但一般祇能借出總現金值的90%，而且由于保險成本的因素，保單中的總現金值在前幾年一般都會少于保費總投入，以分紅保險為例，即使選擇高短錢現金值的種類，在第一年也祇能回本50-70%，一般要到6-8年才完全回本，這對於某些投資意識非常強、手頭上投資機會也比較多的投保人來說，購買了一份大額分紅保單之後無疑就會占用了一筆珍貴的投資資金，即使按常規的LOC方式可以將現金值借出但也會在某種程度上拖延投資進度，甚至錯失投資良機！而IFA，作為一種保單抵押貸款的高級策略，就可以克服LOC常規策略的缺點，讓投保人能够在盡早購買大額保單的同時也可兼顧其它投資，做到二不耽誤，魚翅熊掌兼而得！因為保費是逐年投入的，相對於保費的投入，剛開始投保人祇需支付很少的利息就可保持保單的有效性，并撬動保單的增值，而同時又將本來用于支付保單的大額保費及時置換了出來，馬上投入到其它項目或生意中及時產生投資增值或收益。等到若干年以後借款總額增大了，需要支付的利息多了，但其它投資回報也增加了，可以彌補總利息的付出了；而由于所借之款用作投資，因此利息又可以抵稅，這樣又減少了保單的真正總投入，從而讓保單的效率進一步提高！這就是IFA的基本原理和運作方式。這聽起來是不是很有誘惑力呢？但請別高興得太早了，因為并不是每個人都能够采取IFA策略的。要想采用IFA策略，您至少需要滿足如下幾個條件：

其一，您應該是一個高收入、身體



健康，并非常看重并需要一份大額終身保險來進行遺產規劃的人。其中，“高收入”是關鍵，因為收入高，邊際稅率才高，所借之款用作投資產生的利息可以抵稅才更有效！其二，您的投資意識很強，而且手頭上還有很好的投資渠道，資金又非常緊缺，您在立即擁有一份大額保單的同時，也需要一大筆資金來及時地進行投資增值，而且，你將付進保單中的保費馬上借出來是用作其它增值型的投資的，這樣，借款利息才能抵稅！所以，手頭上有大量閒置資金的人顯然是不宜采用IFA的；特別是如果您將借出來的錢祇是放在那裏用作付下一年的保費，那麼，您采用IFA的方式其實是很劃不來的。詳細一點來說：如果您付了第一年的保費後，馬上借出祇是等着用作付下一年的保費，再借出又用作第三年的保費，以此類推，直到把保單付清，這表面上看好像是“空手套白狼”，你全部的保費都是銀行幫你付的，但實際上，當您活得足夠長的時候，您所付的總利息還是要比您本來要付的總保費多很多的，從而讓您的保單的產出/投入之比更低，除非被保人身故得比較早！這一點不太好理解，歡迎您來電諮詢，我為您舉例詳解。其三，您的信譽和貸款條件良好，容易獲得銀行的貸款。一般銀行都會把IFA貸款按實際使用額度計入個人信用的，但也有少數銀行目前暫時還沒有這麼做（詳情請來電）；另外，如果您的公司正常運作三年以上，財務狀況穩健良好，那麼，您也可以以公司為Policy Owner來購買保單，然後采用公司IFA方式來盤活資產，因為在這種情況下個別銀行不需要提供個人擔保，這樣，就不會對個人在其它方面的貸款額度產生影響。其四，除保單之外，您還有其它資產可用作貸款抵押物。我們知道，一般的保單抵押

貸款祇能借出保單總現金值的90%，但采用IFA需將保費全部如數借出，而保單早期的總現金值會低于所付保費，那麼銀行是如何來控制借款風險的呢？答案是：要求您提供額外資產來作抵押。舉個例子來說明：假定某先生的年付保費是\$20萬，第一個保單周年的總現金值是\$10萬，但他在保單生效後的第一年就要將\$20萬全部借出，那麼，假定借款時保單總現金價值和額外抵押物都按90%來控制，則他還需要提供價值\$12.2萬的額外抵押物。算法是這樣的： $10 \times 90\% = 9$ ； $20 - 9 = 11$ ； $11 / 0.9 = 12.2$ 。其五，適合采用IFA的人一定要有很好的理解能力和較強的風險意識，要能够坦然接受和理智面對將來回報的波動和利率變化等不確定性，并要有足夠的實力和能力來加以應對。采用IFA的主要風險因素包括：分紅保單將來的回報可能會低于預期；借款投資的利息可能會上升得過猛，造成投保人支付利息有壓力和過多；借款投資將來可能會不如意，造成回報遠不如預期甚至虧損。總之，是否要采用IFA策略，每一個人都要根據自己的具體情況來進行慎重抉擇！而一旦采用了這種方式，也一定要保證自己或者公司裏還有一些現金來應急，以增加靈活性，降低風險度。

（本文僅供參考，不構成具體建議。具體請諮詢合格的专业人員，也歡迎與作者聯系面談：資深專業理財顧問、環球百萬圓桌會MDRT終身會員、宏泰集團高級保險理財經理、明盛金融總經理馬新明 MAX MA，電話：647-832-6780。Email: maxmafin678@gmail.com；更多文章請瀏覽他的保險理財博客：www.msunfinancial.com/blog，或關注他的微信公眾號：MaxMa-Canada，或加其微信：maxma678）



馬新明
Max Ma

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

647-832-6780
Email: maxmafin678@gmail.com

讓我們相約 2025



今天無論對誰都具有特殊的意義。無論2024年多麼輝煌亦或多麼沮喪今天之後都會成為過往，充滿着留戀或者無奈又能怎麼樣呢？祇能是成功的部分溫馨總結，頹廢的部分斷然了結。時光從來就沒有情感色彩的糾纏，不是你想辭舊就辭舊，你想迎新就迎新，她推搡着你，半點不由人。感慨萬千中也祇有告誡自己要健康，要快樂。

昨晚，我試圖把這一年來經歷的萬般感慨和情懷從頭提起捋一捋再做總結亦或了結，恍然悟到這一年真的承受了很多難以承受之重，提起來就再也放不下。我嘆了口氣，突然就由衷的敬佩了一下自己，天不生無用之人，有一種責任是我命中帶來的，沒什麼好抱怨的，老天爺對我不薄，我不敢也不會祇為自

己。

今早，我甚至懶得主動祝什麼人節日快樂，我自己快樂不快樂說了都不算，還跨越真實祝願別人快樂未免太自作多情。新的一年也未必就把誰變得煥然一新，站在原地的人，新年的每一天都是之前的重演，說2024沒過2025沒來都成；如果你想要改變什麼，那就祇有披荊斬棘，乘風破浪，勇往直前。

2024已經成為一般過去時，這之前的收穫和失落也變了過去完成時，從今天開始已經是現在進行時。

2025，是智者，那就積極堅定讓自己有快樂的能力；是勇者，那就樂觀的面對挫折有越挫越勇的強大；是德者，就化解積怨有豁達接納的胸懷．．．

新的一年我們能做的祇有緊緊握住手裏的平凡，忙碌有度，不再把自己當成工作機器。鬆一鬆疲憊的身體，梳一梳心靈的沉積，首先和自己溫柔和解；然後把2024的失意和苦惱揉碎後了結在過去的時光裏；接下來把新一年的喜氣和運氣延續在整個2025裏．．．

無論過去的歲月多麼跌宕起伏我還深深感恩老天爺的佑護；深深感恩孩子們的陪伴；深深的感恩對我一直不離不棄的新老客户；深深的感恩和我并肩工作志同道合的伙伴．．．

感恩中我還是要為此送上我真摯的祝福，祝願新的一年我的家人·客戶·朋友·萬事皆順，心想事成，事業成功！家庭美滿！



Halen D. Zhao

647.296.5823

dongxiazhao@gmail.com



SOUL BEAUTY HEALING CENTER

舉行首次公益講座，傳播中醫針灸文化

本刊訊 2024年12月21日，周六，SOUL BEAUTY HEALING CENTER 慧之美療愈中心舉行了開業以來的首次多族裔社區公益講座，主題為“為什麼針灸可以幫助解除疼痛”。活動吸引了來自社區各個族裔的居民，大家共同體驗了一場別開生面的中醫文化交流與健康學習之旅。

專業講解：針灸的神奇療效講

座開始，有20多年中醫研究的中心負責人CATHY 用英文從中醫的治病療愈健康理論切入，深入淺出地講解了針灸的作用機理，分享了針灸在緩解疼痛、促進身心健康方面的神奇效果。通過實例和病例分析，觀眾們不僅了解了針灸的科學原理，也增強了對中醫文化的興趣與信任。特別值得一提的是，講座中還詳細介紹了針灸對常見健康問題的療效，包括：荷爾蒙不平衡；調節內分泌功能，幫助緩解月經紊



亂、更年期癥狀等問題；
減肥與代謝：通過促進氣血循環和新陳代謝，幫助控制體重；
疼痛管理：治療頸肩腰腿疼、偏頭痛、關節炎等；
失眠：改善睡眠質量，緩解壓力與焦慮；
不孕不育：通過針灸調節生殖系統功能，增強受孕機率。
互動體驗：氣功與冥想結合在

理論講解後，活動進入互動環節。主持人帶領現場觀眾學習簡單的氣功動作，幫助舒緩身心、提升日常健康水平。觀眾們在練習中感受到氣的流動與身體的放鬆，歡樂的氣氛充滿整個會場。緊接着的冥想環節，則通過專注與放鬆，幫助參與者從心理層面釋放壓力、平復情緒，讓大家深刻體驗了身心合一的療愈效果。節日氛圍：禮物

與抽獎增添溫暖為迎接聖誕節的到來，中心特別為老客户準備了精美禮物，並設置了抽獎環節，幸運觀眾贏得了豐厚獎品。溫馨的節日氛圍使整個活動更加充滿活力和温情。社區反響熱烈：針灸文化邁出新步伐此次公益講座不僅提升了社區居民對針灸和中醫文化的認知，還吸引了不少首次接觸針灸的英文客人。許多人在活動後積極預約針灸治療，希望親身體驗中醫的獨特療效。這標志着 SOUL BEAUTY HEALING CENTER 在海外弘揚中醫針灸文化方面又邁出了堅實的一步。

每周公益：持續推廣中醫文化據悉，慧之美療愈中心計畫今後每周六定期舉辦社區公益講座，邀請技術精湛的中醫針灸師，為社區居民普及中醫保健知識，同時推廣針灸在治療各種健康問題中的應用。SOUL BEAUTY HEALING

CENTER 的負責人表示：“我們希望通過這樣的活動，讓更多人了解中醫和針灸的神奇之處，為社區居民提供身心療愈的機會，同時推動中醫文化在全球的傳播。未來，我們將繼續努力，為更多人帶來健康與幸福。”

首場公益講座的成功舉辦，充分體現了 SOUL BEAUTY HEALING CENTER 的社會責任感和中醫文化傳承的使命感。未來，這裏將成為中醫文化的橋樑，為更多社區居民開啓健康之門。慧之美健康療愈中心（Soul Beauty Healing Center）

地址：2900 Steeles Ave E, Markham, ON L3T 4X1（商場內豐業銀行隔壁）

電話：437-669-2077 / 905-762-8887

網址：www.soulbeautyhealing.ca

來源：慧之美健康療愈中心提供圖文



快乐工作健康生活！
大多地区首家
集身心灵疗愈于一体诊所

帮助你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。

保险Cover，圣诞优惠！



SOUL BEAUTY
HEALING CENTER
www.soulbeautyhealing.ca



Website Wechat

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.soulbeautyhealing@gmail.com
2900 Steeles Ave., E. Unit 26A, Thornhill, ON L3T 4X1

加拿大第三屆中國老酒展暨 2025 年春季捨得酒業慈善拍賣會加拿大本地企業參展報名須知

本刊訊

有豐富多彩的迎新年文藝表演，吸引大量市民前來觀賞，為您的品牌帶來更多曝光機會。

邀請對象：

· 加拿大本地企業：包括但不限於食品、飲品、餐飲、旅遊、文化創意、金融、保險、地產、建築、零售等領域的知名企業。

· 中資企業在加拿大的分支機構：為推廣中加經濟合作提供展示機會。

· 本地初創企業與手工藝品牌：為創新創業者提供平臺，展示加拿大多元文化與創新精神。

展區設置與內容：

· 主題展位：根據參展企業特點，統一設計展位主題，提升整體視覺效果，打造品牌專屬展區。

· 互動環節：企業可與捨得等品牌聯合策劃體驗活動，如老酒品鑒、文化體驗、抽獎互動等，增加客戶互動和參與感。

· 企業品牌推廣：參展企業將有機會與主流媒體及捨得品牌資源共享推廣，提升品牌的市場曝光度和影響力。

報名方式：

參展企業請填寫參展申請表，提供公司簡介及展示方案，並將資料發送至：info@clcca.ca

報名截止日期：2025年1月19日。

立即報名，搶占展位，與世界級酒文化品牌同臺展示！

共創價值，賦能未來

通過“捨得搭臺，企業唱戲”的模式，本次活動不僅是中國老酒文化的展示，更是中加企業共同發展的契機。期待多倫多各界企業積極參與，共同譜寫中加文化交流的新篇章！

【附】：

“加拿大第三屆中國老酒展暨2025年春季捨得酒業慈善拍賣會”

外圍展參展申請表

· 時間：2025年1月21日～22日，每天上午9點至下午6點

展會時間及地點：

· 時間：2025年1月21日～22日，每天上午9點至下午6點

· 地點：多倫多新動力演播廳（421 Bentley St Unit #9, Markham, ON L3R 9T2）

展會期間特色活動：

· 迎新年文藝表演：展會期間將

捨得

中国老酒展

CHINESE AGED BAIJIU EXHIBITION

地點：多倫多新動力演播廳（421 Bentley St Unit #9, Markham, ON L3R 9T2）

參展企業請填寫參展申請表，提供公司簡介及展示方案，並將資料發送至：info@clcca.ca

報名截止日期：2025年1月19日

公司名称（中文/英文）	
公司地址	
联系人姓名	
联系电话	
电子邮件	
展示内容简介	
展位面积需求（平方米）	
特殊需求（如有）	

房屋重建後直接出售，是否需要繳納統一銷售稅？



本刊訊

可能會被徵稅，除非能證明這些面積是必要的。

如果您將主要住宅拆除後重建并出售，是否需要繳納資本利得稅或統一銷售稅（HST）？這取決於多個因素，以下是需要考慮的關鍵點：

主要住宅豁免（PRE）的條件

在加拿大，房產是否符合 PRE 資格取決於以下四項標準：

1，房產類型：必須是住宅單元、住宅單元的租賃權益，或允許居住的合作公司股份。

2，所有權：該房產必須全部或部分由您擁有。

3，住宅用途：您、現任或前任配偶或子女必須居住在該房產中。

4，主要住宅指定：房產必須被指定為您的主要住宅。

此外，房產面積通常不得超過半公頃（約1.24英畝）。超出部分的收益

裝修對稅務的影響

房產的裝修程度可能會影響 PRE 資格，并可能引發 HST 相關稅務問題。

“90% 測試”：如果裝修符合加拿大稅務局對“新房產”的定義，即至少90%的房屋內部結構（不包括地基和外牆）被拆除，該房產可能會被視為新房產。在這種情況下，您可能會被認定為“建築商”，需要根據房產的公平市場價值或銷售價格繳納 HST 或商品及服務稅(GST)。

非住宅區域：如爬行空間等區域

資本利得稅的注意事項

如果您在裝修完成後出售房產但未搬入，稅務局可能將此交易視為商業活動，而非資本收益：

-主要居住年齡免：如果您已在房產中居住多年并符合 PRE 資格，可豁免這些年的資本利得稅。

-商業收入認定：如果稅務局認定裝修目的是為了盈利，出售所得可能被視為商業收入，需全額徵稅。即使您在搬入後再出售房產，如果 CRA 認為建造的主要目的是盈利，所得收入可能仍需作為商業收入徵稅。

如何降低稅務風險

為避免被稅務局視為商業交易，需注意以下幾點：

-明確意圖：裝修與出售的時間間

隔，銷售記錄和行為會被用來判斷是否存在商業意圖。

-記錄裝修費用：完整記錄所有相關費用以調整房產成本基礎，從而降低應稅金額。

-尋求稅務建議：諮詢專業稅務顧問或會計師，全面評估風險并制定合適的稅務策略。

總結

如果裝修後選擇不入住就出售房屋，可能需要繳納 HST 或 GST，且銷售收益可能被視為商業收入而非資本收益。在這種情況下，與稅務專業人士合作是明智之舉，以確保合規并盡量降低稅務負擔。

來源：Mehome

第三屆萬錦春晚與

第八屆萬錦青少年春晚盛大舉行

本刊訊

金龍入雲騰飛，銀蛇出水狂舞。2025年1月19日2:00-5:00 / 6:00-9:00，加拿大多元文化藝術交流協會和加拿大國際小明星聯誼會將於萬錦劇場（171 Town Centre Blvd）舉行第三屆萬錦春晚和第八屆萬錦青少年春晚，共同迎接蛇年的到來。本次活動榮譽主席由萬錦市薛家平市長擔任，區議員兼萬錦文化經濟發展委員會主席何胡景先生擔任活動主席，張瑪琍為總策劃和總導演。李鳳梅、馬嘉佩、樓秋燕、Amanda Zhang、Sanji Piranthapan、Tim Trney為執行導

演。楊楊貿易有限公司和LingoAce分別為兩場活動的冠名贊助商。第三屆萬錦春晚：非遺文化與多元藝術的盛宴2025年第三屆萬錦春晚以“靈動非遺”為主題，致力於弘揚中國的非物質文化遺產，為觀眾呈現一場精彩紛呈的藝術盛宴。最大亮點之一是‘舞臺上的廟會’演出，超過100人共同參與，生動再現了廟會的熱鬧場景，並深入展示了非遺文化的精髓。

我們還準備了經典的歐洲芭蕾舞。作為流傳五個世紀的藝術形式，她依然在世界文化寶庫中占據重要地位。通過精彩的芭蕾舞表演，我們將這項經典的歐洲文化瑰寶呈現給大



家，我們期待通過這場春晚的多元文化交流，讓觀眾感受到東西方文化的交融與碰撞。第八屆萬錦青少年春晚：創新融合傳統與多元2025年第八屆萬錦青少年春晚將以全新的藝術表現形式，呈現給大家一個生動感人的白娘子故事。我們將創新性地融合傳統與現代元素，打造了一場獨具特色的視覺與聽覺盛宴。通過精心編排的舞臺表演，我們力求賦予這一經典故事新的生命力，讓觀眾在領略傳統文化魅力的同時，也能體驗現代藝術的獨特表現力。此外，印度舞蹈學校為觀眾呈上一場別具特色的印度兒童短舞劇《保護地球》。這部短舞劇通過富有創意的印度傳統舞蹈與生動的故事情節，傳遞珍愛自然、保護環境的重要理念。我們期待通過這場富有教育意義的藝術表現，讓觀眾在享受精彩演出的同時，也能深刻反思環保議題。與此同時，來自各藝術學校的

小藝術家們將帶來精彩紛呈的演出，為春晚增添亮麗色彩。他們將通過舞蹈、音樂、戲劇等多種形式展示才藝，奉獻一場藝術性與觀賞性兼具的精彩演出。

期待文化傳承與創新的完美融合我們希望通過這二場多元化的藝術盛會，不僅傳承和弘揚中華優秀文化，還讓世界文化在此交流、碰撞與共融。我們期待通過這場春晚，讓每一位觀眾都能感受到青少年藝術家們的青春活力與無限創意，感受到不同文化背景下的藝術魅力與創新精神。

二場活動分別由楊楊貿易有限公司和LingoAce冠名贊助，誠邀各界朋友一同加入，感受這場充滿活力與創意的藝術盛宴。感謝以下媒體的大力支持：（排名不分前後）楓華傳媒集團、輕鬆加拿大、中文熱點、新動力傳媒集團、華人頭條、傳媒頭條。

社區·生活 Community & Life



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

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，全力助力客戶發展

多倫多版 第214期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

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

2025 年加拿大最佳旅游勝地排行榜出爐！



本刊訊

美國一家媒體出版公司日前公布了2025年加拿大最值得游覽的地方。《美國新聞與世界報道》（US News & World Report）發布了2025年加拿大最佳旅游景點名單，這個國家有很多地方值得我們去游玩！該榜單綜合考慮了“幾個因素，比如負擔能力、娛樂選擇、酒店和度假村的多樣性，以及用戶投票和專家意見”而得出。2025年加拿大十大最佳旅游景點如下：

10. 愛德華王子島（Prince Edward Island）入選原因是：愛德華王子島連綿起伏的青山、沙灘、紅砂岩懸崖和美味的海鮮，使其成為2025年加拿大必去的目的地。

9. 惠斯勒（Whistler）入選原因是：由於惠斯勒是一個大型度假小鎮，是一個完美的冬季休閒勝地，從越野滑雪和單板滑雪到雪橇和蹦極，應有盡有。

8. 白馬（Whitehorse）入選原因是：白馬因其廣闊的荒野和自然景點而被加入榜單，將邁爾斯峽穀則是其中一個值得享受的關鍵景點。

7. 多倫多（Toronto）入選原因是：多倫多的文化大熔爐是上榜的一個重要原因，城市內有唐人街、希臘城、小印度和韓國城等文化區，安省首府有能力“吸引全球游客”。

6. 溫哥華（Vancouver）入選原因是：溫哥華豐富的戶外活動是它被列入榜單的一個關鍵原因，人們有機會游覽鬆鰲山，基斯蘭諾海灘，在廣闊

的斯坦利公園漫步。

5. 維多利亞和溫哥華島（Victoria and Vancouver Island）入選原因是：充滿了悠閑的氛圍和魅力，為游客提供了享受下午茶、參觀議會大廈或在皇家卑詩省省博物館學習歷史的機會。

4. 蒙特利爾（Montreal）入選原因是：不去蒙特利爾老城區，你的蒙特利爾之旅就不算完整，而且這也是不出國就能感受歐洲風情的最佳機會。它甚至還有自己的聖母大教堂，這是一座宏偉的哥特式復興風格教堂，提供自助游和晚間的聲光表演。

3. 尼亞加拉大瀑布（Niagara Falls）入選原因是：尼亞加拉大瀑布是加拿大的標誌性景點，如果您真的很有冒險精神，可以乘坐直升機從上

方俯瞰瀑布。

2. 魁北克市（Quebec city）入選原因是：魁北克老城充滿了令人驚嘆的百年老建築，你可以在此欣賞聯合國教科文組織世界遺產，還有很多很棒的餐館。

1. 班夫（Banff）入選原因是：坐落在班夫國家公園內，該鎮是一個絕佳的景點，可以滑雪和徒步旅行，還有機會參觀夢蓮湖和路易斯湖。

排在前十名的其他景點有卑詩省的Okanagan Valley、魁省的Mount Tremblant、育空的Kluane國家公園和保護區、新不倫瑞克省的Cape Breton Highlands國家公園，以及紐芬蘭和拉布拉多的Gros Morne國家公園。榜單上的這些地方你都去過了嗎？

來源：加國都市生活

2025 旅行新風向：

十大超高性價比國家，輕鬆實現環球之旅



本刊訊

爾海洞，一座自然天成的海上洞穴，或在 法魯老城 漫步，古老的石板街與白色建築仿佛時光倒流。

3. 哥倫比亞波哥大——南美文化的激情與活力

航班價格下降28%，這個現代與傳統交融的城市絕對能給你驚喜。

亮點推薦：走進波哥大的黃金博物館，欣賞震撼人心的黃金工藝品；在蒙塞拉特山 俯瞰城市全景；別忘了品嚐正宗的哥倫比亞咖啡和地道街頭美食。

4. 葡萄牙馬德拉——大西洋上的世外桃源

航班價格下跌28%，馬德拉群島是徒步愛好者的天堂。

亮點推薦：徒步穿越勒瓦達水道的絕美路線，感受熱帶森林的清新；在豐沙爾市場體驗當地水果與花卉的魅力。這裏還有令人嘆為觀止的懸崖海景和葡萄酒之旅，滿足你對大自然與美食的所有想象。

5. 厄瓜多爾基多——安第斯山脉的奇幻之旅

航班價格下降27%，基多將歷史與自然完美融合。

亮點推薦：參觀古老的基多老城區，這裏擁有聯合國認證的世界文化遺產；隨後前往赤道綫紀念碑，站在南北半球交界處打卡。你還可以順路探索加拉帕戈斯群島 的獨特生態，親近自然奇觀。

6. 冰島雷克雅未克——極光與地

熱溫泉的夢幻之地

航班價格下跌21%，冰島依舊是極致風景的代名詞。

亮點推薦：冬季的雷克雅未克，你可以追尋神秘的北極光，在藍湖溫泉浸泡感受地熱的溫暖，或者駕車沿黃金圈探索火山口湖、瀑布和間歇泉的自然奇蹟。

7. 法國巴黎——浪漫永不退場

航班價格下降20%，巴黎依然是夢幻旅行的必選項。

亮點推薦：從登上埃菲爾鐵塔欣賞城市天際綫，到流連于盧浮宮裏的藝術珍寶；再到蒙馬特高地品味街頭藝術的自由氣息，這座城市的每一角落都瀰漫着浪漫與優雅。

8. 意大利羅馬——穿越千年時光的古城

航班價格下降19%，羅馬讓你與歷史來一場親密接觸。

亮點推薦：站在鬥獸場感受古羅馬的輝煌，投下硬幣許願于特雷維噴泉，漫步在西班牙階梯上的悠閒時光——每一步都在訴說着千年故事。

9. 挪威奧斯陸——北歐的現代與自然之美

航班價格下跌18%，奧斯陸是熱愛設計與自然旅行者的樂園。

亮點推薦：探索奧斯陸歌劇院的現代建築之美，遊覽維格蘭雕塑公園感受藝術與自然的對話，或者坐船前往峽灣，親身體驗壯麗的北歐風光。

10. 西班牙巴塞羅那——高迪之城

的熱情與創意

航班價格下降17%，巴塞羅那是一座為藝術與陽光而生的城市。

亮點推薦：漫步于高迪的奇幻建築杰作，如聖家堂和奎爾公園。在巴塞羅那海灘享受地中海的溫暖陽光，或品嚐一盤正宗的西班牙海鮮飯，感受生活的熱情與美好。

與此同時，報告還公布了2025年加拿大最熱門的十大旅游目的地。

特克斯和凱科斯群島的大特克島在過去一年中的搜索量增幅最大（搜索量增長了 713%）。秘魯庫斯科以163% 的搜索量增幅排名第二。

以下是2025年最受加拿大人歡迎的旅游地點完整列表：

特克斯和凱科斯群島大特克島，搜索量增長 713% 秘魯庫斯科：搜索量增加 163% 泰國甲米：搜索量增長 158% 葡萄牙馬德拉：搜索量增加 153% 日本衝繩：搜索量增加 145% 挪威特羅姆瑟：搜索量增加 127% 摩洛哥馬拉喀什：搜索量增長 123% 意大利佛羅倫薩：搜索量增長 115% 美國聖安東尼奧：搜索量增長 99% 美國科羅拉多斯普林斯：搜索量增長 94%

無論你熱愛歷史、自然，還是充滿冒險精神，這份榜單總有一個地方值得你停下腳步，走出去看看。在預算有限的情況下，這些目的地將為你帶來超值的體驗和一段難忘的旅程。

那麼，2025年，你準備去哪一個夢想之地？

探索斑馬簾的魅力：

為窗戶增添溫暖與風格

優雅的設計與多功能性

在現代家居與辦公空間設計中，斑馬簾以其獨特的設計與多功能性，已成為多倫多主流窗飾選擇之一。作為極光窗飾的優質產品，斑馬簾融合了布料的溫暖質感、卷簾的簡潔美感和百葉窗的靈活調光效果，為您的空間增添了現代與實用的雙重魅力。

高品質材料，持久耐用

極光窗飾的斑馬簾精選高品質聚酯纖維制成，具備耐用、易于清潔和美觀的優點。無論是家庭還是辦公室，斑馬簾都能帶來長久的使用體驗，展現出別具一格的時尚感與實用性。這種材料的選擇也是多倫多市場上對高品質與環保需求日益提升的回應。

靈活調光，滿足多樣需求

斑馬簾透過布帶的獨特排列實現靈活的光綫調節，滿足不同情境的需求。無論是柔和的自然光還是完全遮光效果，祇需簡單調整即可完成。同時，極光窗飾還提供多樣化的顏色和尺寸定制，確保每位客戶都能找到契合自己空間的專屬選擇，放心無憂。

便捷操作，功能與美觀完美結合

斑馬簾的操作非常便捷，祇需輕輕一拉即可調整高度，完美融合了實用與美觀。無論是家居空間還是辦公環境，極光窗飾的斑馬簾都能為您的窗戶增添獨特的風格和生機。

選擇極光窗飾，煥發新光彩

在多倫多選擇極光窗飾的斑馬簾，讓您的生活空間增添一抹溫馨與雅致，提升舒適度與視覺體驗！立即聯系我們，讓您的窗戶煥發新的光彩。

聯系資訊：

極光窗飾

電話：416-771-8883

電郵：info@aurorashades.com

地址：517 McNicoll Ave., North York, ON, M2H 2C9



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

Up to 50% off

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

多倫多哪些地區 今年房地產市場競價戰打得最激烈？



本刊訊

在過去的12個月裏，雖然多倫多地區大多數區域的房地產市場呈現出疲軟趨勢，但仍有一些社區的競價戰持續升溫，整體市場活動有所下降的同時，這些地區的需求依然強勁。與奧克維爾（Oakville）Eastlake、密西沙加（Mississauga）Lakeview和布蘭普頓（Brampton）Huttonville等房屋成交價格較接近挂牌價的區域不同，一些出價過高的社區，住宅平均售價比挂牌價高出了24%。

最火熱的社區之一是多倫多的丹

佛斯區，這裏不僅是大多倫多地區4月出價最為激烈的區域（出價比挂牌價高出24%），也是今年出價最高的社區之一。

根據房地產挂牌網站Wahi的數據顯示，Danforth區在11個月的評估中，有三個月躋身出價最高的前五名。此外，它還是所有月份中購房者搜索次數第二多的地區。

緊隨其後的是列治文山的Rouge Woods，以及萬錦的Raymerville、Victoria Square和Milliken Mills West，這些區域今年也三次進入Wahi的前五大競標區。

Wahi公司指出：“從社區層面來看，今年并未出現明顯的出價過高領頭羊，”但由於Danforth區在交通便利、配套設施完善等因素的推動下，其房地產需求明顯高於市場平均水平，因此脫穎而出，成為最熱銷的區域。

該地區的受歡迎程度主要歸因於交通便利，靠近高速公路和市中心，且周邊擁有豐富的餐飲、購物和其他生活設施。此外，Danforth區還有許多可供翻新的房屋，價格相對合理，購房者可以根據自己的需求改造房屋，打造理想中的家園，或是從投資

中獲得回報。當地一位房產經紀人在總結時提到：“這裏的房產不僅具備良好的升值潛力，還能夠為買家提供更多的選擇和靈活性。”

Wahi還強調：“在當前的市場環境下，賣家將房屋挂牌價定得低於市場價值，往往能夠吸引更多的競標，最終成交價可能會高於挂牌價，但這種方式能更準確地反映房屋的實際市場價值，而非因需求旺盛而導致買家出價過高。”這些因素共同推動了丹佛斯區房地產市場的強勁需求，也為買家和賣家提供了更多的市場機會。

來源：新趨勢地產多倫多