

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

5672 Bethesda Road, Stouffville | 905-642-9463 | willowspringswinery.com

多倫多版 第235期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

專業·前瞻·準確

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

約克大學

“王泰華學生成功中心”

正式揭幕

Audemus 皓律所

Legal Expertise that Brings You HOME!

貸款法 地產交接
商業買賣 公司法

Harold Wang 王皓
Barrister & Solicitor / Lead Counsel

905.757.8777

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

Shapiro

Real Estate & Business Lawyers

蓋瑞·夏皮羅

高級地產商業律師

中文熱線
416-224-0808
轉 233 伊娃 (Eva)

Garry Shapiro
www.garryshapiro.com

家居換新季

家居特惠 低至5折起

春季特價傢俱款式繁多, 數量有限, 售完即止。
Unit 1, 55 West Beaver Creek Rd, Richmond Hill L4B 1K3

- 房產投資 A8-A11
- 保險理財 A12
- 業界動態 A13-A15
- 留學移民 A18
- 精品樓盤 B8
- 房貸金融 B9
- 時尚家居 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!

加油站, Plaza, 商業土地買賣,

勘探, 設計, 報批, 建造, 經營

胡偉 Jansen Hu

C: 905.962.2121

微信: 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

Y. LIU LAW FIRM

庭律師事務所

离吗? 以合为本!

Matrimonial Disputes

馬律師 Margaret Abdalla
余律師 Yan Liu
曾律師 Selina Zeng
Nirmala Armstrong

楓華傳媒集團

Fenghua Media Group Inc.

投資周刊

財富舞臺·凝聚精彩

業務範圍

- 新聞採訪報道
- 公司個人宣傳冊設計印刷
- 人物企業專訪
- 投資周刊廣告設計刊登
- 專題專訪視頻
- 微信公眾號廣告文章推送
- 大型活動推廣
- 加中資訊網廣告設計

我們還承接

- 專業視頻拍攝和制作, 為您提供全程策劃、前期拍攝、後期制作廣告短片、企業宣傳片及新聞專題片等內容的視頻服務
- 各大公司及個人策劃、設計及印刷出版如“企業年鑒”、“年度專刊”個人畫冊等宣傳冊、圖冊等

聯繫我們 Tel: 416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com

中凱金融

ZK Financial Inc.

貸款難? 找中凱!
想投資? 找中凱!

首付少? 報稅低?
現金收入?
信用分低? 緊急交接?
申請大小銀行?
創業沒資金?
買店面倉庫?
供應商追著要錢?

專業·誠信·快捷
Professionalism · Integrity · Efficiency

加拿大金融貸款品牌企業!
CANADIAN FINANCIAL BRAND

房屋貸款 Residential Mortgage
商業貸款 Commercial Loans
私人貸款 Private Lending
放貸投資 Private Lending Investment

電話: 647.669.7987
網址: zkjfinancial.com
郵箱: zkj6688@gmail.com
多倫多總公司地址: 3011 16th Ave, Markham, ON L3R 0K7
溫哥華分公司地址: 8594 Granville St, Vancouver, BC V6P 4Z7
電話: 604.782.8988

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 创会发起人

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



精選房源 · 市場評估
買賣置業 · 精品樓宇



JING CHEN
Broker

647-549-8899
jingcheninfo@gmail.com



MAY LIU
Salesperson

416-834-1810
mayliu77977@yahoo.com



HAO HUANG
Salesperson

647-262-1107
haohuang630@gmail.com



LEO CHEN
Salesperson

647-300-6161
realtorleochen@gmail.com



MARY HUANG
President, Broker, FRI, CCIM

416-816-8685
te_huang@yahoo.com



HELEN XIA
Salesperson

647-891-8309
helenxiarealtor@gmail.com



HELEN LI
Broker

647-393-7888
yinshi7888@gmail.com



JACKY BIAN
Salesperson

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



RAYMOND LEE
Broker, Vice President

416-571-2283
raymondmclee@rogers.com



SHERRY SUN
Salesperson

647-339-2218
sherrysun0123@gmail.com



KITTY YANG
Salesperson

647-996-8051
kittiyangxiao@gmail.com



KENNETH SHIU
Salesperson

647-986-8613
shiukk@gmail.com



ERIN CHEN
Salesperson

647-685-3806
erinchen3806@gmail.com



JINLU LI
Salesperson

416-432-6882
jinluhouse@gmail.com

民居
房屋買賣

樓花買賣

商業物業
買賣和租賃



博 | 域 | 地 | 產 | 集 | 團
HC REALTY GROUP INC., BROKERAGE

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



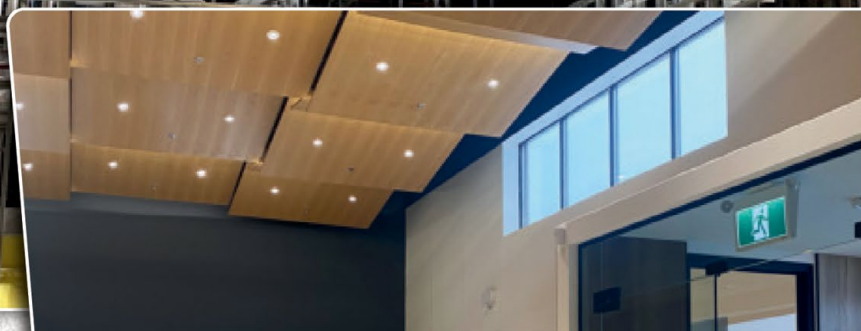
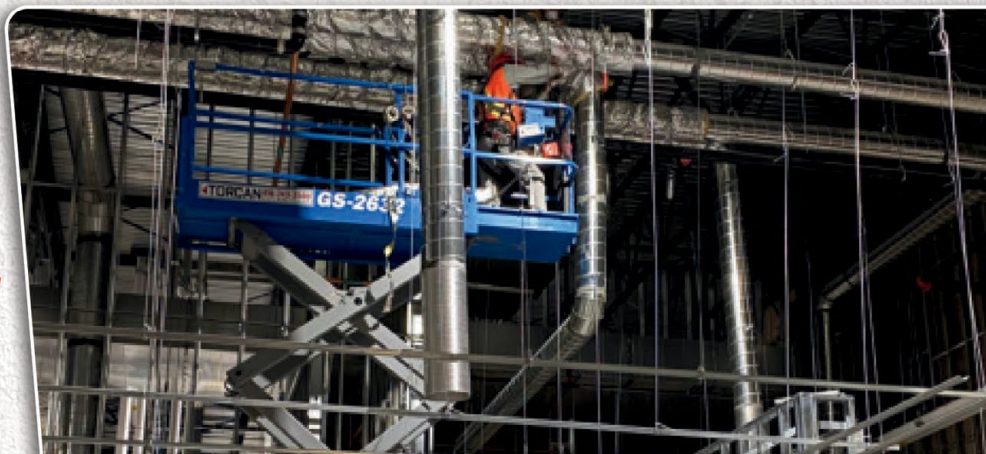
MOLSON

Construction & **RENOVATION**

承接各类商业&家装项目:

**餐馆, 展厅, 办公室, 住宅
整体室内装修, 结构改造**

✓ 设计 ✓ 报批
✓ 施工 ✓ 项目管理
一站式消费 一体化服务



联系我们

416-893-8106/416-828-3068/647-861-9200

WWW.MOLSONCONSTRUCT.COM

BRUCE CHEN@MOLSONCONSTRUCT.COM

ADDRESS: 470 DENISON ST. MARKHAM L3R 1B9

NU STREAM | JOHOME

2025



Walter L.K. Lui
President, Broker of Record

Wells Peng
Founder, CEO

Herman Yuan
SVP, Salesperson

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

新 趋 势 · 精 英 队 长



虚位以待

加入新趋势地产

拥有加拿大东岸西岸及国内多家分行

获小米科技, IDG等一线风投机构投资

独家JOHOME APP赋能, 专业移民团队赋能

免费VR, 高清照片, 免费楼书等多渠道支持

微信客服



微信公众号



416.333.1111 admin@nustreamtoronto.com

NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

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

豪宅之門， 爲您打開！ 歡迎光臨， 不見不散！

本周日晚上6月1日下午2-4點豪宅專家徐博士在家鄉列中文山“跑馬徑”富貴山莊·灣景鄉村莊園豪宅區2 Country Heights Dr. 舉辦盛達的對外展銷導購活動， 歡迎廣大新老客戶、社區大眾和街坊鄰裏光臨惠顧！ 屆時著名豪宅專家徐博士親臨現場與大家互動交流， 探討房市行情發展趨勢， 面對面回答公眾提問， 一次難得的見面交流機會， 我們不見不散！

網上看房鏈接：

<https://www.winsold.com/tour/405972/branded/11769>

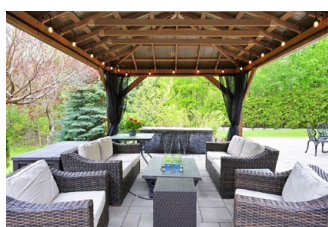
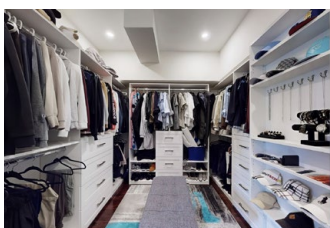
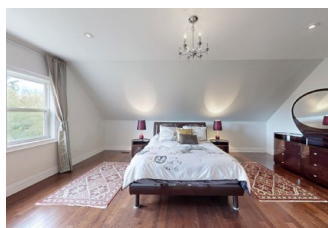
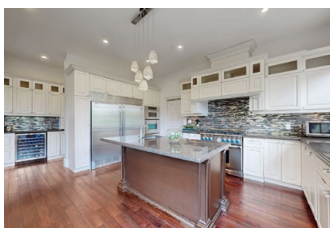
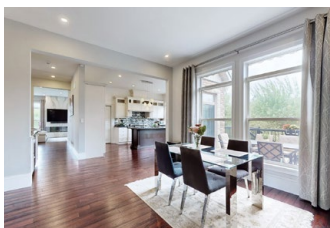
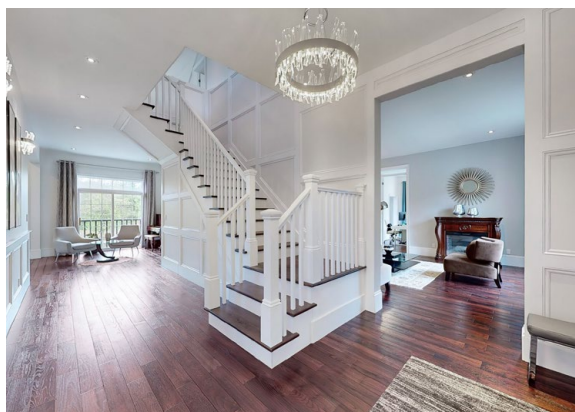
上市信息資料可搜索地址：

2 Country Heights Dr. Richmond Hill

富貴山莊灣景鄉村莊園豪宅

2 Country Heights Dr. 中文簡介：

119X560英尺占地約2.06英畝大地段掩映在青山密林翠穀之中，坐落在風景如畫的列治文山市自然保護區內的富貴山莊灣景鄉村莊園社區內。坐西朝東，背靠密林幽穀，環境優美，風景秀麗，景色如畫，賞心悅目，令人陶醉，仿佛置身于世外桃源。客戶定制名商精心建造于2011竣工新近裝修升級使用面積超過7500平方英尺的莊園式豪宅，共15個房間，3+2睡房，4個大套房，6個浴室衛生間，4車房，寬闊車道可容納12個停車泊位。一樓10尺層高，熱情友好的會客廳，高大的落地畫窗，將前廳花園四季風景盡收眼底。寬敞明亮的家庭廳，鑲嵌大理石煙火壁爐。風景大窗，南面無遮擋可眺望多倫多CN電視塔和城市天際線，西面俯視風景如畫的後花園海洋綠洲，四季景色宜人。後花園配有超大地石樓臺野餐桌帶燒烤廚房和餐桌，水簾瀑布，燃氣煙火爐。美食家廚房帶寬大的大理石中心島吧



臺，服務區餐臺帶酒櫃，鑲嵌高檔不銹鋼電器及客戶定制的櫥櫃，開放型設計，帶寬敞明亮的早餐廳，出入休閒觀景露臺眺望後花園美景。優雅高貴的餐廳，天頂光華射燈配水晶吊燈。知性書房，東北兩側超大落地窗俯視前庭花園和側院森林。一樓有一個套房，還有洗手間，洗衣房和換鞋更衣室。有2個樓梯直上二樓，2個寬大舒適溫馨的套房帶走入式衣帽間，帶洗衣房和寬敞的客廳，南面的套房帶風景大窗，居高臨下，可眺望遠方，俯視多倫多城市天際線。二樓西北角第二間套房帶超大的4件套浴室和走入式衣帽間。共享中間寬大的客廳。完成地下室走出式裝修，8'7"層高，帶客房套間，保姆房帶4件套浴室，全套廚房帶酒櫃酒吧，娛樂廳，健身房，臺球館和書房辦公室。還有2個設備間，食品儲藏室。基礎設施包括2套高效暖爐，2套中央空調，熱水罐，地面草坪噴淋系統，



徐博士
Dr.SOLD-Harry XU
PhD.Econ. Broker
416-886-6608
drsoldharryxu@gmail.com

安全監控系統， 另外夜間灣景鄉村莊園豪宅社區安保安巡邏（6pm-6am Security Guard Patrol），車庫門自動遙控開關，智能家居系統，各種設施一應俱全。鑽井水儲量充足，無限量使用，水質優良（有市鎮新近檢測報告），下水化糞池每定期檢查清理，化糞池配大功率水泵和大儲罐質量上乘。大量高檔建築材料裝修裝飾，全屋硬木地板，高檔電器具，後院超大露臺是家庭聚會娛樂的天堂。整棟莊園豪宅大量升級改造，無數裝飾裝飾，各種設施一應俱全，溫馨舒適，豪華大氣，景色宜人，美輪美奐！您夢想的富貴山莊灣景鄉村豪華莊園，安居樂業的首選，投資置業的良機！僅叫價358.8萬，機會難得，不容錯過！請速致電416-886-6608 鄉村莊園豪宅專家徐博士預約帶看。更多詳情，請致電致函 info@DrSOLDinternational.com

或登錄 豪宅專家
.Re/Max地產國際：

w w w .
DrSOLDinternational.com
——豪宅專家 Re /
Max徐博士地產國際公告



Dr. SOLD

Harry Xu

DrSOLDinternational.com

PhD. Econ./ Broker

Cell: **416.886.6608**

info@drsoldinternational.com

Newly Listed For Sale

2 Country Heights Dr. Richmond Hill

Bayview Country Estates 湾景乡村庄园豪宅



119x560 Ft. Pie Lt., 2.06 Acres Wonderful Wooded Land Upon Ridge Forest Conservation Area, Approx. Upgraded 8,243 Sq.Ft. Living Spaces With Finished Walk-out Lower Level, 5 Ensuits Br, 2 Kitchens, 4 Grge W/22 Pks, This Mansion Is Spectacular Gem Noting Short of Perfection. Listed Only 3.588m For Sale!



Dr. SOLD



买卖成交更快! 投资回报更高! 专业实力更强!

Dr. SOLD-2022
Of Asking 124% In 4 Days



18 Country Heights Dr. Richmond Hill

Dr. SOLD-2021
Of Asking 123% In 4 Days



20 Country Heights Dr. Richmond Hill

Dr. SOLD-2021
Of Asking 108% In 6 Days



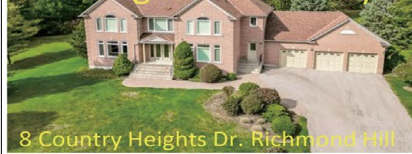
17 Country Heights Dr. Richmond Hill

Dr. SOLD-2016 Double End
Of Asking 100% In 0 Day



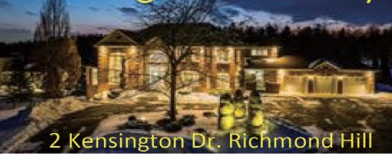
41 Country Heights Dr. Richmond Hill

Dr. SOLD-2024 Purchasing
Of Asking 100% In 2 Days



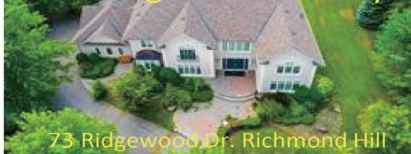
8 Country Heights Dr. Richmond Hill

Dr. SOLD-2022
Of Asking 87% In 25 Days



2 Kensington Dr. Richmond Hill

Dr. SOLD-2021
Of Asking 93% In 23 Days



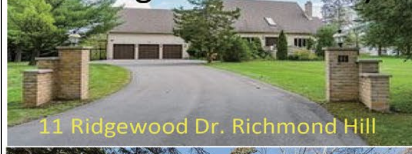
73 Ridgewood Dr. Richmond Hill

Dr. SOLD-2016 Mere Listing
Of Asking 87% In 50 Days



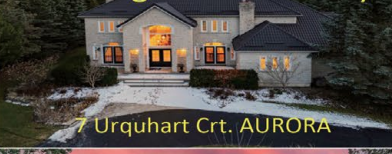
25 Ridgewood Dr. Richmond Hill

Dr. SOLD-2021 Double End
Of Asking 118% In 1 Days



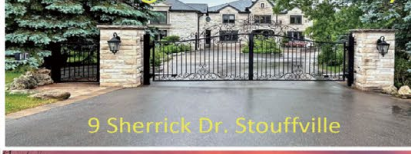
11 Ridgewood Dr. Richmond Hill

Dr. SOLD-2024 Double End
Of Asking 122% In 5 Days



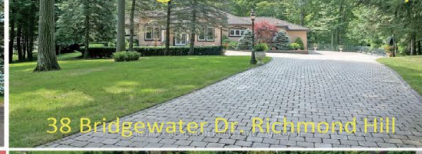
7 Urquhart Crt. AURORA

Dr. SOLD-2024
Of Asking 116% In 33 Days



9 Sherrick Dr. Stouffville

Dr. SOLD-2024
Of Asking 109% In 85 Days



38 Bridgewater Dr. Richmond Hill

Dr. SOLD-2022
Of Asking 113% In 11 Days



41 Glenbourne Park Dr. Markham

Dr. SOLD-2021
Of Asking 108% In 33 Days



3 Wilmont Crt. Markham

Dr. SOLD-2022
Of Asking 112% In 12 Days



9 Houdini Ct. Aurora

Dr. SOLD-2015
Of Asking 95% In 35 Days



27 Boyntown Circ. Markham

Dr. SOLD 107% of Asking
Over Asking \$262,000.00 Only In 6 Days!
4 Summit Trail Dr. Bayview Country Estates



SOLD & purchased!
God Help Dr. SOLD Let A Miracle Happen!

新盘 5 Summit Trail Dr.
Bayview Country Estates
湾景庄园豪宅



*1.27英亩, 坐南朝北 *2层使用面积6026平方尺 *二楼5套房 *8个浴室卫生间 *1+1厨房 *5车房, 20停车位 *完成地下室装修 *后院带游泳池和室外烧烤厨房 *仅叫价328.8万, 非抢不可! 快手得!

新盘 46A Puccini Dr. OAK RIDGE Estates
列治文山橡树岭庄园



65x200英尺, 约8,000平方尺使用面积城堡庄园. 5+1睡房 3车房, 12停车位. 仅叫价加398万!



RE/MAX REALTRON
Not Intended To Solicit Buyers/Sellers Currently Under Contract With A brokerage

Realty Inc. Brokerage

Home of the Top Producers



高端定制 安心無憂

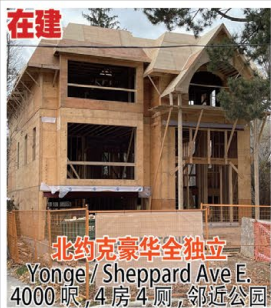
歐洲工匠 一流手藝

BENESTONE

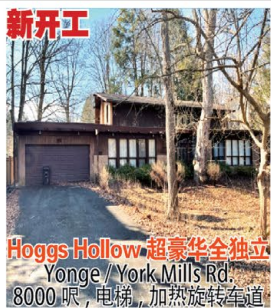
Build for GTA Since 2002

摩石建築

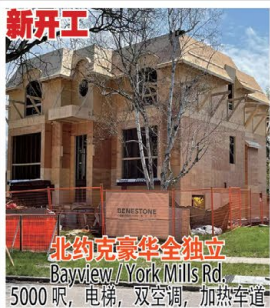
自 2002 年起為大多地區翻建



在建
北約克豪華全獨立
Yonge / Sheppard Ave E.
4000 呎, 4 房 4 廁, 鄰近公園



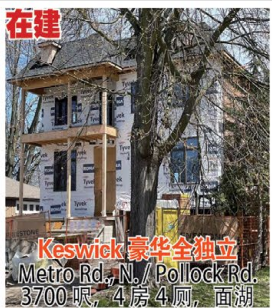
新开工
Hoggs Hollow 超豪華全獨立
Yonge / York Mills Rd.
8000 呎, 電梯, 加熱旋轉車道



新开工
北約克豪華全獨立
Bayview / York Mills Rd.
5000 呎, 電梯, 雙空調, 加熱車道



新开工
萬景豪華二層全獨立
Yonge St. / John St.
豪華現代兩層全獨立, 約 4500 呎



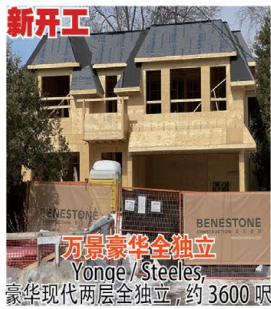
在建
Keswick 豪華全獨立
Metro Rd. / N. Pollock Rd.
3700 呎, 4 房 4 廁, 面湖



新建
York Mills 豪華全獨立
York Mills Rd. / Don Mills Rd.
10,000 呎, 4 房 4 廁, 電梯,
加熱車道和地下室



在建
士嘉堡豪華全獨立
Kingston Rd. / McCowan Rd.
豪華兩層全獨立, 約 4300 呎



新开工
萬景豪華全獨立
Yonge / Steeles
豪華現代兩層全獨立, 約 3600 呎



在建
北約克豪華全獨立
Bayview / Sheppard
豪華兩層全獨立, 約 4300 呎



在建
北約克豪華全獨立
Lawrence / Don Mills
豪華兩層全獨立, 約 4000 呎



在建
密市豪華全獨立
Huron St. / Lakeshore Rd.
豪華兩層全獨立, 約 5000 呎



在建
北約克豪華全獨立
Lawrence Ave. / Bathurst St.
豪華兩層全獨立, 約 4300 呎



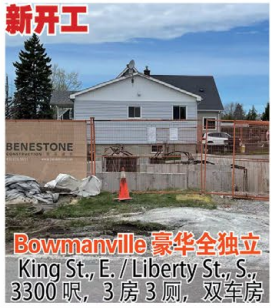
完工
列之文山豪華全獨立
Bayview / Major Mac
豪華兩層全獨立, 約 4000 呎



在建
列之文山豪華全獨立
Yonge / King Rd.
豪華兩層全獨立, 約 5200 呎



在建
士嘉堡豪華全獨立
Midland Ave. / Huntingwood Dr.
豪華兩層全獨立, 約 4200 呎



新开工
Bowmanville 豪華全獨立
King St. E. / Liberty St. S.
3300 呎, 3 房 3 廁, 雙車房



完工
北約克豪華全獨立
Yonge / Sheppard E.
豪華兩層全獨立, 約 4000 呎



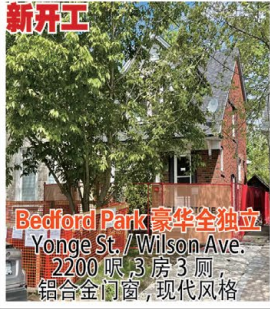
完工
北約克豪華全獨立
Don Mills / Sheppard E.
豪華兩層全獨立, 約 3900 呎



在建
北約克豪華全獨立
Lawrence Ave. / Bathurst St.
豪華兩層全獨立, 約 4300 呎



新开工
市中心豪華全獨立
Dundas St. E. / Coxwell Ave.
豪華兩層全獨立, 約 1200 呎



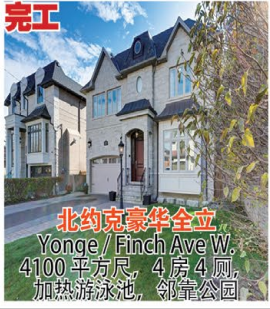
新开工
Bedford Park 豪華全獨立
Yonge St. / Wilson Ave.
2200 呎 3 房 3 廁,
鋁合金門窗, 現代風格



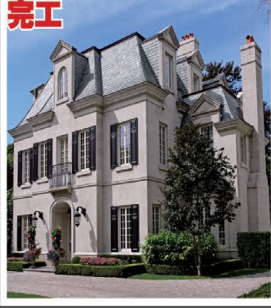
在建
列之文山豪華全獨立
Yonge / King Rd.
豪華兩層全獨立, 約 5200 呎



新开工
萬景豪華全獨立
Hwy 7 / McCowan
豪華現代兩層全獨立, 約 4100 呎



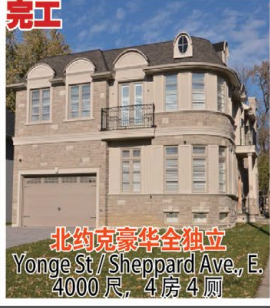
完工
北約克豪華全獨立
Yonge / Finch Ave. W.
4100 平方尺, 4 房 4 廁,
加熱游泳池, 鄰近公園



完工
士嘉堡豪華全獨立
Midland Ave. / Sheppard Ave.
4000 呎, 4 房 4 廁, 完成地下室



完工
北約克豪華全獨立
Yonge St. / Sheppard Ave. E.
4000 呎, 4 房 4 廁



完工
北約克豪華全獨立
Yonge St. / Sheppard Ave. E.
4000 呎, 4 房 4 廁



完工
北約克兩層全獨立
Avenue / Lawrence Ave.
兩層全獨立, 約 3900 呎



完工
列之文山豪華全獨立拆一建二
Yonge / King Rd.
豪華兩層全獨立, 每棟 4000 呎



完工
北約克豪華全獨立
Yonge / Sheppard E.
豪華兩層全獨立, 約 4000 呎



完工
Ajax 湖邊兩層全獨立
Ajax 湖邊
兩層全獨立, 3300 呎



完工
北約克豪華全獨立
Don Mills / Sheppard E.
豪華兩層全獨立, 約 3900 呎



完工
Keswick 湖邊複式
Keswick 湖邊
複式大平房完工

自建豪華和投資新房講座

30 Leek Cres #102, Richmond Hill

5

個名額

2025 年 6 月 22 日 周日

2:00~4:00 pm

預定請電:

416-984-3988

www.benestone.com

mmao@benestone.com

摩石建築為您建新房, 比買新房更經濟實惠



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235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

GTA 新房成交崩塌！ 史上最低，比肩 1990 大蕭條！

焦點訪談 A4-A5

新住房部長上任，加拿大房價穩了（上）

封面故事 A6-A7

約克大學“王秦華學生成功中心”正式揭幕

深度報道 **A10-A11**

加拿大重磅新政：買房 GST 退稅福利！ 最高可退 \$50,000！這些人符合資格

留學移民 A18

央行報告：自由黨允許百萬國際學生 入境加劇就業競爭，壓低工資

業界動態 C4

美國暫停學簽面試， 所有留學生將被查社交賬號！



2015 - 2023

Homelife Landmark

售房冠軍

🏆 2024 HOMELIFE 全加拿大排名 第 3 名

🏆 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

Rickle Huang

黃希明

Broker of Record

647-295-8322

ricklehuang@gmail.com

rickle.ca




歡迎微信扫码联系



售价 \$129 万 9

市中心东区独立平房土地出售

Broadview / Dundas 市中心东区抢手热门地段独立平房土地出售！独立平房已申请批准分成两间半独立屋，已经获批翻建 Permit！接手后立刻即可开始翻建工程，每间独立屋 Floor plan 约 \$1800 呎+地下室，主层 9呎，二楼及三楼 8.5呎，地下室 8呎！物业位置优越，紧接公园，50 米步公园，步行 3 分钟到公交车站。

急售价 \$688 万

Forest Hill 6 房 7 房豪宅出售

位于许多多最豪华的社区之一——Forest Hill South，本物业距一条幽静的 Cul-De-Sac 尽头，拥有 67' x 140' 的超大地块，并且面向 ravine，四季常绿环境，依仗城市中的森林景观。这块场地其他建筑可建立高达五层，并且面积有 5000 平方呎。精致装修的地下室，品质非凡。全屋配备顶级硬木地板、高级天花和装饰灯打灯。二楼上有一个主套房及三个浴室。住在这样的豪宅中，静观日落。厨房为美国著名品牌，配有全套电器、微波炉、嵌入式洗碗机和大型中央岛台，搭配吧台、早餐室、晨茶室。户外设有花园石径石凳亭子、泳池和网球场，同时设有一间按摩室卫生间和步入式衣帽间。“它”是您的理想之选，没有遗憾可言。步入式酒窖、健身房以及一个娱乐室，空间多功能使用。户外部分同样不容忽视，专业景观设计打造的庭院如森林小屋一般，设有草地、石质露台。



售价 \$598 万

Bridle Path 5+2 豪华大屋

声名显赫的尊贵社区 Bridle Path 多伦多 C12 区 Bayview / Post Rd 黄金位置 5+2 房 6 卫车库大露台 占地 116' x 198' irregular Lot, 前后院绿树环绕隐私度高。后院泳池, 南院环砖环砾车道可停 10 车, 升级 Crown Moulding, 加嵌 Pot Lights, 主层上二楼超 5000 呎, 加上完成分门 2 房地下室和顶层阁楼, 超过 8000 呎居住面积, 共有 2 个独立厨房和洗衣房, 完成精装修地下室独立入口, 有 2 间卧室, 2 间浴室, 独立厨房, 娱乐 / 游戏室, 桑拿房和独立第二洗衣房。物业所在位置属多伦多顶尖社区。顶级教育资源就在附近: Crescent、TFS、UCC、Haverhill College, 等顶尖贵族私



售价 \$138 万 8

Aurora 4 房 12 卫双车库镇屋

5 年新 4 房 12 卫双车库无管理费镇屋出售! Aurora 优质学区好房推荐! 坐落于自然保护区环境的镇屋面积达 2411 呎带来未完地下室, 车库可停 2 车。全屋三层高约 9 尺挑高天花板, 主层铺设实木地板。现代厨房配有 4 加仑侧抽, 韩式燃气灶, 石英台面, Valance 灯光。大中央及隔层室 Panty, 功能强大, 风格简洁时尚。主层步入式大独立浴室配有 BBQ 天然气管线, 适合户外用餐与休闲。Ground 设备独立 第 4 间卧室与独立浴室。地理位置优越, 步行可至 公园、银行小径, 附近有高尔夫球场。大型购物中心与超市, 车程几分钟可达 Aurora GO Station 及 404 高速, 位于 Aurora 最受欢迎的学



抢特价 \$119 万 9

东贵林六年新 4房5 双车库独立屋

Holland Landing 豪华独立屋火热上市：双车库！约 3000 呎！四房五卫！
 建面约 3000 呎+ 未完成地下室，主层 + 二层均为实木地板，9 呎楼高 +
 射灯照明，超大开放式厨房：石英台面、瓷质背板、中央岛台、嵌入式家
 电、延展橱柜 + 储藏间。奢华主卧套间：10 尺嵌入式天花板，5 件式卫浴，
 超大步入式衣帽间，二楼设有独立洗衣间，生活便捷，车道可停 4 车。
 靠近优质学校、公园 / trail，数分钟车程直达 Costco、大型高尔夫球场、
 404 高速公路、East Gwillimbury GO 火车站。

抢购价 \$139 万 9



北约克 York Mills/DVP
4+3 房 5 卫 2 厨独立屋

双车库 + 4+3 卧室 + 双厨房 + 5 套全卫。地块阔达 47 x 131 呎，室内面积超 3700 呎 (含精装修地下室)。全新 8 呎实木大门，主层及二楼均铺设优质实木地板，搭配全屋 LED 射灯。开放式厨房配备花岗岩台面、瓷砖背景墙+全套不锈钢家电。奢华主卧设有独立卫浴 (四件套) 及超大步入式衣帽间。完成地下室包含全间卧室、开放式厨房与 2 套全卫，窗户外全新景观，室内全新地毯。如驾车可停第 6 辆车。步行 2 分钟即达公园、公交车站，环境优美靠近优质学校，近 DVP。



抢购价 \$138 万 8

McCowan/Major Mac.
名校区 4房 4卫 独立屋

Wisper 社区核心地段数年新独立屋火热上市! 单车库, 铺砖加宽车道可停 3 车。9 呎挑高天花板 (主层 + 二层), 实木地板 + 嵌入式射灯, 开放式厨房石英台面 + 精致瓷砖背景墙, 中央岛台 + 不锈钢家电全套, 加高橱柜 + 储物间 + 灯光橱柜, 主卧配豪华五件套卫浴, 超大步入式衣帽间, 全围栏后院, 铺设石材露台 + 大型 Gazebo 凉亭, 名校加持, 教育无忧, 近超市, 购物中心, Mount Joy GO Station, 高尔夫球场、餐厅及多条公交线路。



抢购价 \$129 万 9

密西沙加双车库 4房独立屋

密西沙加 Mavis/403 尊贵四卧双车库独立屋出售! 超过 2500 呎 + 未完成的地下室。主层 3 眠房, 车道可停 3 车。全屋实木地板 + Pot Lights, 宽敞厨房配备石英台面、瓷砖防溅板、大容量储藏空间、中心岛、早餐区以及不锈钢家电。主卧配有特色背景墙, 超大步入式衣帽间 (带专业收纳系统) 尊享 4 件卫浴套房, 另有超大开放式书房/办公室与主睡连通。第四间卧室自带书房空间与步入式阳台, 光线充沛。学校、公园近在咫尺, 靠近 Square One 购

抢购价 \$149 万 9

Port Union 4+1 房 5 卫 独立屋

4+1 房 5 卫 3200 呎 + 完成分门地下室，搭配加宽车道与双车库，可停放 5 辆车。9 尺的平滑天花板和 8 呎大门，主层实木地板、加射灯和天花板装饰线。厨房为升级高级橱柜，石英台面、大型中岛，主卧室宽敞明亮，配有独立起居区、双步入式衣橱间，以及五件套卫浴。完成地下室有第二个厨房、第五间卧室、浴室及超大开放娱乐区。周边配套设施，步行即可到达公园、学校与绿道，驾车数分钟可达 Go 火车站、401 高速、Rouge 国家公园与湖滨沙滩，生活与通勤同样便捷。



抢购价 \$109万9

市中心全新设计改造半独立屋

"South Riverdale" 核心地段，生活面积约 2000 呎，包括完成分门地下室，2 车位。专业设计全面翻新，投入超 30 万加元，全部升级项目获政府合法许可。三层空间均为平滑天花。现代开放式厨房，配置石英台面 + 挡水板，加高橱柜，不锈钢家电及超大中岛吧台。主卧设有套间卫浴及定制衣帽间。完成分门地下室功能齐全，含卧室、学习区、娱乐区及独立卫浴。步行即达公园、公厕，近优质学校及商场，数分钟车程直達地铁站与湖滨沙滩，便捷连接 DVP 和



抢购价\$99万8

旺市三房四卫半独立屋

旺市 Rutherford & Weston 热门位置 3 房 4 卫半独立屋出售！位于旺市高人气社区 Vellere Village，室内总面积的 2200 呎包括完成地下室，开放式厨房配不锈钢家电、石台面、玻璃背板与灯带橱柜，完成地下室有舒适家庭厅与独立四件浴室，可作客房或娱乐空间。后院为围栏式私家后院，设有大型木质平台与地砖露台，车道宽可停 3 辆车。地理位置优越，步行即达公园、学校、宗教场所与公交站，开车几分钟可至 Vaughan Mills 商场、医院、400

“真正的北方確實強大而自由”！ 查爾斯國王在歷史性施政演說中稱贊加拿大

本刊訊

查爾斯三世國王周二在渥太華參議院發表歷史性御座演講，稱贊加拿大是一股“向善的力量”，盡管與美國等長期伙伴關係正在變化，加拿大依然“強大而自由”。這是英國君主歷史上第三次在加拿大議會發表施政演說。

查爾斯與王後卡米拉一同出席，在皇家議事廳發表講話。這次御座演講既是對新一屆議會施政議程的概述，也巧妙回應了許多加拿大人關注的問題，包括美國總統唐納德·特朗普的關稅政策及其對加拿大主權的挑釁。

查爾斯強調了加拿大的獨特身份和英、法、原住民三重根源。他引用已故伊麗莎白女王1957年在議會的講話，指出“沒有國家能孤立生存”，而加拿大幾十年來持續以價值觀和行動為世界樹立榜樣，“令人無比自豪”。他引用加拿大國歌強調：“真正的北方確實是強大而自由的。”

在佩戴加拿大勳章的儀式場合中，查爾斯贊揚了加拿大“民族自豪感、團結和希望”的復興。他表示，每次訪問都更深地體會到加拿大的特質——勇敢、犧牲、多元與仁愛。他動情地說：“加拿大的特質逐漸滲入我的血液，並直達我的心靈。”

這是繼伊麗莎白女王于1957年和1977年發表御座演講之後，英國君主第三次在加拿大國會發言。根據慣例，議會在進行任何立法事務前，必須先聽取御座演講。

御座演講中的大量内容由卡尼政府撰寫，其政治綱領在查爾斯的聲音中得到強化。國王表

克·卡尼的邀請而進行。卡尼希望通過這一行動，強調加拿大作為一個由英國、法國與原住民共同建立的君主立憲國家，與南方鄰國共和體制之間的根本區別。

民調顯示，在面對特朗普“吞并主義”言論的背景下，加拿大公眾對王室的支持正在回升，許多人重新認識到君主制度在國家團結與穩定中的獨特作用。

“皇冠長期以來是加拿大團結的象徵，它體現了國家從過去到現在的穩定與延續。這不僅是歷史的傳承，更是今日加拿大多元而充滿活力的寫照。”查爾斯說。

示，加拿大正處在一個世界急劇變化的關鍵時刻，加美關係也在經歷“根本性變化”。

“這種變化令人不安，但也是一次絕佳的機會——一個革新、設想和大膽行動的機會。加拿大可以借此契機，開啓自第二次世界大戰以來最大規模的經濟轉型。”查爾斯說。

他指出：“加拿大人所能給予的，遠遠超過任何外國勢力所能奪走的。祇要我們堅守核心價值觀，加拿大就能構建服務于所有人的新經濟與新聯盟。”

演講結束後，卡尼稱贊國王發言“精彩”，強調“我們的主權是強大的”。

儀式吸引數千民眾聚集在渥太華國會山前，觀看查爾斯與卡米拉乘坐加拿大皇家馬車出場，

接受皇家軍團檢閱。國王在加拿大皇家空軍演奏《啊，加拿大》後微笑致意，隨後深入人群與觀眾親切握手。

訪問尾聲，查爾斯夫婦在國家戰爭紀念碑向無名烈士墓敬獻花圈，表達對加拿大軍人犧牲的敬意。值得注意的是，他們此次乘坐的是寶馬電動車而非美國產林肯車，象徵加拿大對特朗普汽車關稅的回應。

隨著王室離境，加拿大343名議員的工作正式開始。自由黨力圖推動卡尼議程，而反對黨則將嚴加監督。議會會議可能持續至夏季，以推動中產階級減稅、國內貿易法案等承諾。

GTA 新房成交崩場！史上最低，比肩 1990 大蕭條！

本刊訊

GTA 新房成交量：
史上最低，比肩 1990 大蕭條

2025年4月，大多倫多地區（GTA）僅成交 310套新房——這是連續第七個月創下歷史最低，比曾被稱為“房地產寒冬”的1990年更慘。

在過去的十年裏，GTA每年4月的平均成交量約為2,750套，而今年的310套意味着：

同比暴跌 72%較10年均值縮水 89%

其中，獨立屋（含半獨立、鎮屋）成交205套，同比下降66%；新公寓僅售出105套，較去年同期大跌80%，甚至較10年均值低了94%。

這不僅是“需求低迷”，更是一個結構性冰凍時期的信號。

多重因素打壓：
高息 + 關稅 + 建設成本危機

根據安省開發商協會BILD的數據，這一輪新房市場“沉船”始于2024年中後期：

高利率帶來購房能力銳減開發商面臨“建不起”的成本危機（建築材料、人工、土地稅等）2025年初利率略降帶來一絲曙光，但很快被特朗普關稅和貿易不確定性吞沒

BILD資深副總裁Justin Sherwood指出：

“我們剛看到需求有些回溫，結果經濟不確定性讓所有人都退後觀望。連開發商都在暫停項目。”

銷售低迷帶來未來供應危機：
房價暴漲是遲早

表面看，新房賣不動對買家來說是“議價機會”，但深層影響却令人憂慮：

“當銷售停滯，很多項目就擱置了。這意味着未來三到



五年，市場將面臨嚴重的‘斷供’。”

根據BILD的預測，這波“供應空窗期”將在2027-2029年爆發：

人口持續增長，特別是移民配額加碼但施工項目驟減，庫存被耗盡市場將再次面臨“瘋漲無貨可買”的窘境

換句話說，今天的寒冬是明天暴漲的種子。

庫存雖高，但價格依舊下行

截至4月底，GTA新房市場共有庫存21,363套，略低于3月的21,707，但遠高于“健康水平”所需的庫存量（一般為6\~9個月供應量）：

公寓庫存：16,555套獨立屋庫存：4,808套當前庫存約可支撐15個月銷售周期

在這樣的高庫存下，價格也承壓：

新公寓基準價為\$1,019,120，加速下跌3.6%（同比）獨立屋基準價為\$1,530,126，同比下滑5.4%

盡管如此，BILD仍表示：“現在是撿漏好時機：庫存

多、選擇多、利率走低，開發商願意讓利。”

GST 退稅改革作用有限
外資禁令反而拖累開發

BILD對聯邦政府新近提出的首套新房GST退稅政策表達失望：

“祇有首套購房者才能退稅？對市場的拉動極其有限。畢竟新房市場的購房者中，**首購群體占比非常小。”

Sherwood指出，過去30年政府從未調整GST退稅門檻，導致購房者承受更大稅負。他呼吁：“應全面擴大GST退稅適用範圍，涵蓋所有新房買家。”

此外，BILD還批評外國買家禁令政策適得其反：

外資是新建公寓項目的重要融資來源 一旦沒有資金啓動，開發項目就胎死腹中外資買下的房子最終要麼出租補充租賃市場，要麼進入二手市場，不會造成“房荒” “國家蓋房”計劃没用？BILD直言：“根本問題不是缺開發商”

針對聯邦新任總理Mark Carney提出的“Build Canada

Homes”（聯邦政府主導建設住房）計劃，BILD也不買賬：

“加拿大不是沒有開發商，而是有太多繁復的審批流程和政策障礙。政府應該做的是‘清障’，而不是‘自己下場’。”

BILD認為：地方政府審批時間過長開發成本高居不下各級稅費層層疊加才是造成房屋供應難題的根本原因。

總結：市場冰封背後，
是系統性隱憂

2025年4月的新房成交數據，不祇是“冷”而已——它反映出一個更深層的問題：

1. 短期內：購房者信心崩場，政策刺激乏力2. 中長期：供應中斷，人口壓力反撲，可能重演“2021式瘋漲”3. 制度層面：聯邦政策方向混亂，開發商融資與審批受阻

當“賣不動”變成常態，而“建不起”成為困局，加拿大房地產市場或正步入一個結構性重構階段。

新住房部長上任，加拿大房價穩了（上）

2025年5月13日，卡尼新政府宣誓就職。內閣名單中有一位我們華人的老朋友，羅品信Gregor Robertson。此君2008年12月至2018年11月擔任溫哥華市市長，因此有中文名，而且廣為人知。羅品信做市長之前是BC省議員，代表NDP。2025年4月28日當選國會下議院議員，代表的是自由黨。5月13日即被任命為住房部長。可見此君投誠自由黨後，收獲頗豐。羅品信是第6任加拿大住房部長，卡尼是第24任總理，說明加拿大的住房部長像住房一樣緊缺，不是哪任總理都配備住房部長的。羅品信的前任住房部長，納撒尼爾·厄斯金-史密斯Nathaniel Erskine-Smith，是地地道道的自由黨，也是油管著名博主，主攻住房話題，任期是從2024年12月至2025年5月，不足6個月，是加拿大任職時間最短的住房部長。從本屆聯邦選舉和住房部長的任免來看，加拿大的住房問題和住房部長一樣：雖然很重要，但變數頗多，且充滿戲劇性。自從2008年在加拿大定居以來，我發現

每次大選的時候，住房問題都被拿出來激烈討論，大選之後就不再提了，因為住房問題根本就不是政府能解決的，僅僅是大選期間的一個打卡聖地罷了。大選期間，加拿大人最關心的兩個問題，一是美加關稅戰，二是房價。內閣名單公布之後，媒體聚光燈馬上就落在了新任住房部長身上。羅品信明確表態：加拿大房價不需要降。卡尼則含糊地表態：如果收入上漲速度比房價上漲速度更快的話，加拿大人的住房危機就不會惡化。同時，兩人都信誓旦旦地表示要加速建房，目標是每年新建住房50萬套，而且是可負擔性住房。加速建房，就是增加房屋供應量，同時還能保持房價不降，這是怎麼做到的呢？

01 自由黨住房政策的核心：人們一無所有，但却很開心加拿大有三分之二的家庭有自住房，其中有五分之一的家庭擁有多套住房。這些房價受益者，是政府需要保護的，“真實”的選民。因此，“房價不需要降”，是說給大多數加拿大人的。另外的三分之一

家庭，對房價問題的看法正相反，他們也是寶貴的選民，怎麼辦呢？自由黨政府想出來一個辦法，就是由政府用納稅人的錢，建造廉租房，讓無房家庭“租”得既便宜又快樂，別再想買房這件事了。羅品信是如何成功地換掉了他的前任，并在首次當選聯邦議員後，就立刻當上了住房部長呢？原因祇有一個，兩個人的年齡不同，但都想維護同齡人的利益。羅品信生于1964年，他的前任生于1984年；羅品信告訴記者，房價不用降，原因是政府需要保護加拿大人的房地產財富；而他的前任則表態，政府沒有責任保護加拿大人的房地產財富。對房產財富既得利益者的態度，決定了這兩個人的去留。在加拿大，60後和80後對房地產的看法有很大不同，因為利益不一致。各位地產投資的老鐵，本屆自由黨政府態度明確，不願保護房地產財富的住房部長，需要讓位給願意保護大家財富的部長。加拿大房價，穩了。按照自由黨

的住房政策，政府會補貼建造廉租房的開發商。例如，開發商如果建造商品房，建築貸款利率15%，如果建造廉租房，政府用納稅人的錢補貼貸款利息，把建築貸款利率降到5%。用這種辦法，可以讓開發商乖乖地在政府的指揮下建造廉租房。這裏有個小小的BUG，就是在大城市不適用。多倫多和溫哥華這樣的城市，即使用補貼貸款利率的方法建廉租房，租金依然無法降到可負

擔水平，建好之後，開發商因找不到接盤的資金，無法退出建設項目。從最新公布的2025年1至4月份，全國房產新開工量數據來看，自由黨政府的這套補貼政策起到了求錘得錘的效果：全國新房開工量保持穩定，與2024年同期相比，僅下降了2%，薩省新房開工量增加了94%，魁省增加了55%，但安省新房開工量下降了32%，BC省下降了22%。的確，加拿大正在大力建房，但建的地點有那麼一點點問題，本來就容易負擔的地方比原來更容易負擔了。上述政策可以拯救一批願意聽從政府指揮的開發商，也算是給經濟做了貢獻吧。

一個人摔斷了腿，痛的哇哇大叫，一位裁縫解決了這個麻煩，把哭喊的那張嘴縫上了。這就是目前加拿大解決住房危機的辦法。用廉租房解決住房危機，是特魯多政府想出來的好主意，聯邦政府從2017年就開始名正言順地介入住房市場了。CMHC給出的數據是，“截至2024年9月，聯邦政府已承諾投入575.7億加元，支持創建超過15.6萬個住房單元并修繕超過29.7萬個住房單元。”從這份“喜報”上看，政府在解決住房危機方面已經成績斐然了，但事實并非如此。多年以來，多倫多人等待廉租房的時間沒有變化，等待一臥室廉租房的時間一直都是15年。如果你是合格的低收入者，申請一臥室的廉租房，今天獲得批准，很快，2040年就能住進去了。也

許自由黨政府真的是在認真地建廉租房，但是，按照薩伊定律，供給創造需求，廉租房建的越多，來申請的人就越多，因此等待時間不變。廉租房是個無底洞，但聯邦政府為了加拿大人的福祉，拼了。自由黨的理想就是要讓更多的加拿大人，尤其是年輕人早日住進廉租房，屆時，人們雖然一無所有，但却很快樂。加拿大的建房能力是有限的，自建國以來，從未一年裏建造超過27.5萬個單位的新房。如果羅品信同學甩開膀子大幹一場，全部資源都用于建造廉租房，加拿大的商品房建設就徹底停工了。我很看好羅同學，因此加拿大商品房建設將被凍結，二手房的房價穩了。

02 利空即將出盡，房地產的壓力測試結果已經揭曉加拿大人最關心的是美加關稅戰。由于大選的原因，關稅威脅被放大了，因此加拿大人成功地選出了最能應對美國的新總理卡尼。我估計美國會因為懼怕新總理，在關稅上能做出一些妥協。同時，美國內部的分裂也會加速這個妥協的時間和程度。4月2號，美國給全世界150個國家的所有商品，至少加了10%的進口關稅，但因為害怕加拿大總理，沒敢給加拿大加這個關稅，而是祇給加拿大的鋼鐵、鋁和汽車加了25%的關稅。可以說，加拿大目前是世界上受美國本輪關稅政策影響最小的國家了。但是，由于大選期間關稅話題被人為放大，加拿大人也是關稅

問題上心理陰影面積最大的，堪比美國人的心理陰影面積。4月9號，美國發現美債市場經不起折騰，立刻宣布凍結關稅90天，7月9號是截止日期。之後呢？沒人知道。美國沃爾瑪的商品價格像一個人憋着一泡尿，快憋不住了。預計將會在6月份，美國政府會和主要的18個貿易國家敲定稅率，按住沃爾瑪的價格，否則一批MAGA鐵忠粉就會覺醒。美國沃爾瑪的商品價格，是美國政府的一顆定時炸彈。雖然還在和歐盟與日本玩極限施壓的遊戲，美國政府留給自己的時間，已經不多了。目前，美國對自己的老鐵，英國，實施了10%的進口關稅；對中國加徵了30%的進口關稅。對加拿大的進口關稅，應在10%的地板價到30%的天花板價之間。美國明確了對加拿大關稅的那一天，所有的關稅不確定性，都會一下變得確定。即使維持現狀，加拿大經濟無論遭受多大的衝擊，這個衝擊的大小都是確定的，加拿大政府的應對措施也就有譜了。目前，有20%的加拿大人擔心失業，而實際失業率祇有6.9%，說明很多人是杞人憂天。關稅明確下來的時候，不受影響的人就會更容易地做出投資或消費決策了。我個人看法是，無論最後關稅怎麼決定，加拿大都可以主動放棄汽車制造行業，畢竟澳大利亞20多年前就完全放弃了汽車業，轉而全力發展其他行業了。加拿大目前死抱着的一些行業，需要早死早超生。

經歷了過去五年的風風雨雨，市場對加拿大房地產的壓力測試，已經基本完成。主要的測試結果如下：1.低利率時買入度假類房產是錯誤的選擇。大多地區周邊的度假屋，是地產投資者損失最嚴重的災區。我曾在疫情期間頂風提醒過大家，希望我的讀者沒有在那些地區翻車。2.樓花不能買。珍惜生命，遠離樓花，地產投資者，任何時候都不要買樓花作為投資，要投資就買二手房。希望買了樓花的朋友，把這個教訓記一輩子，并告訴下一代人。3.不是銀行的政策歧視低收入家庭，而是銀行的拒絕沒有叫醒裝睡的人。低利率時期，扛着高利貸衝進市場的家庭，現在即使利率有所降低，依然扛不住，否則怎麼會有那麼多人扎堆賣房呢？繞過銀行去借高利貸，不是勇敢，而是魯莽。4.面積小的CONDO是垃圾食品，吃着好吃，但有害健康。2025年4月份，多倫多二手房庫存兩為4.5個月，其中CONDO庫存兩7個月，其中面積低于500尺的庫存量高達13個月。小面積的房產，房價看着低，但每尺價格非常高。遇到疫情的時候，這種小盒子，賣不掉也租不掉；樓花集中交割的時候，又成了所有房產類型中，最最難賣的房產。500尺以下的CONDO，不適合投資。5.加按自住房，買投資房的家庭，成了貸款植物人，難以完成在退休前還清自住房貸款，實現無債退休的願景。自住房，不



著名房貸專家 王紅雨

是拿來玩的，盡量不要貸款加建自住房，分租自住房。在房價高的時候賣出自住房，并打算在房價低的時候買回來，這種高拋低吸的投機思想令很多家庭賣出自住房之後，再也買不回來了，因為收入是波動的，而且銀行的貸款政策也非一成不變。

過去五年，是房地產市場跌宕起伏的五年，甚至動搖了一些人投資房地產的決心。在地產買賣中犯錯的人，損失可能一輩子都無法挽回。最近兩年房地產市場交易量和房價的停滯不前，是一個市場出清的過程。讓那些在有意或無意中犯錯的地產買賣行為充分地暴露，充分地兌現損失。炒房者已逐漸淡出市場，留下的是對房地產投資依然抱有信心，并有能力長期持有房產的家庭。相比次貸危機後的短暫市場低迷來說，最近兩年的房地產磨難，是一場真正的考驗，是一次裸泳者浮出水面的現場表演。經歷了這場考驗，加拿大，多倫多，溫哥華的房價穩了。



約克大學“王泰華學生成功中心”正式揭幕

本刊訊

華人對加拿大主流大學最大規模的捐贈之一，在中加教育與科技合作史上具有特殊意義。

正值多倫多初夏之際，加拿大第三大高等學府——約克大學隆重舉行“王泰華學生成功中心”（Taihua Wang Student Success Centre）揭幕儀式。該中心由中國著名高新技術企業賽爾生物科技集團創始人兼董事長王泰華博士慷慨捐贈160萬加元設立，致力於為全球學子提供全面的學業指導、科研實習、職業規劃與心理健康支持。

作為全球幹細胞技術領域的領軍人物，王泰華博士不僅以科學家的身份享譽國際，更是首位以華人企業家身份在加拿大大學設立科研與學生服務機構的代表性人物。他的捐贈是近年來約克大學最受矚目的校園資助項目之一，也被譽為

揭幕儀式由約克大學校長 Rhonda Lenton教授與理學院院長、加拿大皇家科學院與醫學科學院雙院士王睿教授共同主持。他們向王泰華博士表達誠摯感謝，並與眾多嘉賓共同見證這一具有歷史意義的重要時刻。

在致辭中，王泰華博士表示，“學生成功中心的設立，凝聚了我們對青年才俊的厚望。我堅信，未來的科技與醫學突破，將誕生於這一代敢于探索、勇于創新的年輕人。賽爾集團將持續以全球領先的科研成果和二十餘年的行業經驗，為他們提供助力，共同開創人類健康的新紀元。”



早在2023年10月，賽爾集團與約克大學便簽署科研合作與捐贈協議，計劃在未來數年持續擴大捐助，總額達160萬加元。雙方並將圍繞幹細胞藥物研發、生物制藥和健康科技等領域展開深入合作。

賽爾生物科技集團自2012年在中國東莞創立以來，已發展為在全球設有37家分公司的高科技企業。公司擁有全球最大的成體組織細胞庫和國家級

實驗室，是中國幹細胞行業標準的制定單位。迄今為止，賽爾已申請細胞相關專利逾160項，掌握14項全球領先的幹細胞與組織再生技術，積累了超10萬例臨床與抗衰案例。

王泰華博士早年畢業於山東醫學院，1990年赴丹麥皇家醫院進行醫學博士後研究，1999年創辦山東紅十字會介入醫院，率先在中國開展幹細胞治療，被譽為“幹細胞臨床之

父”，在該領域深耕已逾二十年。目前，王泰華博士被約克大學聘任為理學院生物系兼職教授（Adjunct Professor of Department of Biology, Faculty of Science）。

揭幕儀式吸引了眾多來自中加兩國醫學、教育、政界和工商界的重要嘉賓出席或致賀。多倫多中國總領館教育領事韓文進、加拿大前聯邦參議員Victor Oh、約克郡議員Mario Racco、列治文山副市長Godwin Chan、列治文山市議員Michael Shiu及Simon Cui等政要現場致辭或專函致賀。中國工商銀行（加拿大）CEO

陸駿、加拿大中國專業人士協會執行總監時安迪、加中地產投資基金會主席孫志峰、加拿大深圳聯合會會長齊佳、加拿大上海商會會長姚穎、加拿大浙江總商會會長羅幼奮、加拿大江蘇國際總商會榮譽會長姜睿、加中體育文化交流協會會長韓進雯、加拿大白求恩醫學發展協會常務副會長周源、加拿大齊魯同鄉會會長孫善勤、加拿大湖北商會會長陸躍峰、加拿大雲南商會創會會長田榮蘭、加中經貿文化交流協會副會長黃智勇等協會代表，和加拿大著名婦產科醫生Dr. Hadi等醫療行業代表、多所K12私



立教育機構等，也到場見證這一中加教育與科技合作的重要時刻，贊賞華人在北美社會所展現的積極貢獻與卓越影響力。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏
部分圖片攝影：輕鬆傳媒 Tom



萬列旺華商會 (MRVCBA) 主辦的「雲裳楓采·杰出華裔女性大獎 2025」盛會 將於 11 月 16 日在萬錦希爾頓會議中心隆重舉行!

本刊訊 MRVCBA于5月27日成功舉行記者會。

萬錦、列治文山及旺市華商會 (MRVCBA) 主辦的第四届「雲裳楓采·杰出華裔女性大獎2025」盛會將於11月16日在萬錦希爾頓會議中心 (Hilton Markham Suites Conference Centre) 隆重舉行, 藉此表揚亞裔女性在商界上的卓越貢獻及成就。得獎者將成為女性商業領袖的典範, 展現女性在領導、創新與社區貢獻方面的重要角色。

今屆的杰出亞裔女性大獎有幾項新改動。首先, 除了「年度杰出女企業家大獎」之外, 其他五項大獎提名人不僅限于企業創辦人, 管理層或其他領導優秀女性均可接受提名。另一個改變是, 今屆參賽者的資格擴展至亞裔女性, 旨在更全面表彰在企業經營、事業成功與個人成就方面有卓越貢獻的亞洲女性。

在記者會上, 萬列旺華商會 (MRVCBA) 會長Henry



Chui表示:「我們設立這些獎項, 是為了肯定本地女性在推動經濟發展和社區建設中發揮的重要作用, 今年提名資格的改變, 正是希望更全面表彰在企業經營、事業成功與個人成就方面有卓越貢獻的亞洲女性。」

共同主席何鄧小仙補充, 評審團由多位具備公信力及專業成就的社會賢達組成, 確保評選過程公平公正。她亦呼吁社會各界踴躍提名, 共同推動女性在商界的認可與贊揚。

本屆「雲裳楓采·杰出華裔女性大獎2025」設有六個獎項類別, 分別為:

年度杰出女企業家大獎
Outstanding Entrepreneur of the Year Award

表揚企業創辦人或家族企業經營者, 具備創新精神并成功帶領企業克服挑戰、推動業務增長。

杰出企業管理大獎
Outstanding Corporate Management Award

頒予在高層管理職位上, 在業績、資源運用及團隊領導等方面表現杰出的女性管理者。

杰出領袖大獎
Outstanding Leadership Award

表彰在領導力、創新策略及社群影響力等方面有深遠貢獻的女性領袖。

Diana Yeh杰出社區貢獻大獎
Diana Yeh Community Service Award

表揚在醫療或社區服務領域有深遠貢獻, 并致力提升社區健康與福祉的女性。



杰出加國與大灣區合作大獎
Outstanding Canada / Greater Bay Area Cooperation Award

嘉許積極推動加拿大與中國大灣區之間商業合作與經濟交流的女性領袖。

杰出科技創新影響力大獎
Outstanding Innovation &



Impact Award
表揚在科技應用與創新方面具有實質貢獻, 并對社區產生正面影響的女性。

記者會吸引眾多嘉賓和傳媒朋友到現場, 場面熱鬧, 傳媒友好熱烈提問有關提名資格及大 內容。

第四届「雲裳楓采·杰出

華裔女性大獎2025」由即日起正式接受提名, 提名截止日期是 2025年8月25日, 詳情請到官網或電郵owa@mrvca.ca或致電905-731-8806查詢。

攝影: 楓華傳媒集團 梁曉敏
採訪報道

加拿大重磅新政：買房 GST 退稅福利！最高可退 \$50,000！這些人符合資格

本刊訊 為了減輕加拿大人購房負擔並推動房產市場，5月27日，加拿大正式公布一項史無前例的購房福利政策細節。

財政部長弗朗索瓦-菲利浦·尚帕涅（François

Philippe Champagne）正式提交了一項立法提案，修訂《消費稅法》，為首次購房者引入首次購房者新房GST退稅（FTHB GST Rebate）。這項退稅福利將使首次購房者在購買新房時，將可享受最高\$50,000的聯邦消費稅

（GST）退稅！而且，\$150萬以下的房屋購買者都有機會申請這項福利。

新政旨在減輕年輕人購房負擔，並刺激新房建設和房市，預計在未來五年內將為加拿大人節省近40億加元的稅款。

政策要點一覽：

退稅對象：首次購房者適用房屋：新房（包括開發商建房、自建房、合作公寓）退稅額度：最高可達\$50,000（即全部5%聯邦GST部分）

適用價格：房價≤\$100萬：可享100%

GST退稅房價\$100萬-\$150萬：按比例退稅（如\$125萬可退約\$25,000）房價≥\$150萬：不適用此項退稅

誰符合“首次購房者”資格？

要獲得退稅，您需要：年滿18歲；是加拿大公民或永久居民；在申請當年及前4年未擁有或居住在自己或配偶名下的房產。購房者還必須是該房屋的首位實際入住者，且該房產將作為主要居所。

申請過，你將無法再申請；如果你買的是“轉讓合同”（Assignment）中若原合同簽署在政策公布前，將不符合退稅資格；原合同取消後再簽新合同，也可能失去資格。

時間窗口：

本次退稅政策適用於2025年5月27日之後簽訂的新房購房合同房屋需在2031年前動工；且在2036年前竣工。



此政策對於年輕首次購房者、準備購置新建房產的家庭，以及加入合作社住房的群體，都是利好。

適用房產類型：

開發商建新房：與開發商簽約時間需在2025年5月27日至2030年末之間，并于2035年底完工。自建房/請人代建：開工時間必須在2025年5月27日至2030年之間，并在2035年底完工。合作公寓（Co-op Housing）：須由首次購房者簽約，並作為主要住所入住。注意：出租房不適用，也不能和“新建出租房全額GST退稅”同時申報。

限制規定：

每人終生祇能申請一次退稅；配偶/同居伴侶曾

在多倫多、溫哥華等房價高企的一線城市，一套\$100萬左右的新公寓或鎮屋能最高省\$5萬退稅，這可以直接減輕首付款或貸款供房壓力。這項退稅政策，被視為當前住房危機背景下，加拿大政府推出的又一“重錘級”舉措，結合此前的首套購房儲蓄賬戶（FHSA）和住房加速資金（Housing Accelerator Fund），形成從購房儲蓄、購房時稅負減免，到房屋供應刺

激的全鏈條政策工具。

當時保守黨黨領博勵治（Pierre Poilievre）直指卡尼（Mark Carney）今年3月宣布競選黨綱時就提出了這項新房退稅福利。他指出房價高企、供應不足，讓許多年輕人望房興嘆，自由黨政府希望通過這一舉措，直接降低購房門檻，讓更多人能負擔得起第一套房子，同時推動全國範圍內住房建設。

來源：SUPERLIFE



加雄移民

始創于1989年 | 35年專業移民經驗 信心及實力的保證

專業團隊包括：律師、會計師、ICCRC認可移民顧問

- 專業辦理各類移民及困難個案
- 人道移民及各類上訴
- 家庭團聚及省提名移民
- 各類簽證服務
- 楓葉卡延期困難個案及入籍服務
- 創業移民(SUV)
- 翻譯海牙及公證服務
- 投資移民申請



多倫多總公司電話 Tel.: (416)-609-8828 (10 LINES)
北美洲免費長途電話 Toll Free Tel.: (1)-888-609-8828
中國查詢電話 China Tel.: (86)-156-2502-9950 黃小姐
總公司地址 Head Office Address: 4002 Sheppard Ave. E., Suite 438, Scarborough, ON M1S 1S6 Canada
微信 Wechat: mcl663668 電郵 Email: enquiry@cisni.com 網址 Website: www.cisni.com

聯邦政府宣布新 EI 政策來緩解貿易戰壓力！

Canada brings in new EI measures due to Trump's tariffs



本刊訊

“加拿大勞動者在面對挑戰時展現出極大的韌性，但關稅和經濟不確定性的影響超出了他們的掌控。”

此次EI政策調整的主要內容包括：

1，放寬EI資格標準

—全國EI地區的失業率計算標準統一上調1個百分點，最低不低于7.1%。

—申請EI的最低工作時長要求降低至630小時，使更多勞動者符

合資格。

—福利期最長可延長4周。

—該政策實施期限為6個月。

2，取消遣散費及休假補償對EI申請的影響

—申請人無需等到遣散費或帶薪休假補償用盡，即可領取EI福利，加快資金發放速度。

—該措施同樣適用6個月。

3，免除等待期，加快福利發放

—失業者可在第一周内開始領

取EI福利，無需等待。

—適用於所有EI申請人，包括普通類別、特殊類別及漁業工人。

—有效期為6個月。

這些調整是在3月7日推出的臨時“EI工作共享計劃”基礎上的進一步擴展，旨在減少經濟波動對就業穩定性的影響，為受影響勞動者提供更有力的保障。

房屋保險能否節省？可以看看這 7 種辦法！

本刊訊

您是不是感覺到，您的房屋保險越來越貴呢？是受什麼因素的影響嗎？您是否知道您的房屋保險是可以降低的嗎？

首先，購屋就要先看好環境，影響保費的一個因素是，案件發生時，警察能多快到達，火災發生時，消防隊能多快到達，祇要時間合理，保費都有談的機會。

那麼影響保單價格的最大因素都有哪些呢：

一是天災風險，特別是山火、地震或淹水；

二是建築成本，市中心或高價區的災後重建成本高，保單當然也貴。

住房條件，家裏一堆高科技

設備，保費自然比簡潔風要貴，因為失竊風險高；家裏容易受傷的地點多，也會影響保費。

在人口密度，人口愈密集的地區，竊盜、受損風險也高。那麼降低保費的方法就有如下七個：

1，貨比三家不吃虧，雖然要多花點時間，但是各家保險估算保費的方法不同，多要幾家的報價，自然可以找出更合理的收費。

2，幾項保險都在一家，同時投保房屋、車險或租屋險，多半能拿到優惠價，您的財務管理也更省事。

3，提高自負額，在不影響財務健全的前提下，提高自負額可以減少保費。

4，改善居家環境，改用更爲



耐用的屋頂材料，強化抗震與防火設備也能降低保費。

5，保持良好信用紀錄，Credit Score不祇影響貸款，還會影響保費。

6，每年審視保險項目，換約時再確認某個項目是否都還需要，例如地板改裝後滑倒風險減

少，意外險的部分就可以合理節省。

7，購屋就要先看好環境，影響保費的一個因素是，案件發生時，警察能多快到達，火災發生時，消防隊能多快到達，祇要時間合理，保費都有談的機會。

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，不吸烟。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 年共可享有 \$190 萬，假定 85 歲身故則還可留下約 \$121 萬免稅資產給孩子（已扣除貸款本金及利息）。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，不吸烟。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，并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



西鳳酒冠名《華章樂齡·長者踏青》首場銀齡盛會 陝西同鄉會書寫敬老愛老新篇章

本刊訊

2025年5月25日，陽光普照，春意盎然。由加拿大陝西同鄉會長者服務中心主辦、華人同鄉會聯合總會老年部支持協辦的“華章樂齡·長者踏青”聯誼活動，在多倫多Milliken公園隆重舉行。本次活動由陝西西鳳酒股份股份有限公司冠名贊助，在今年年初就開始了籌備工作，原計劃邀請百位長者參與，實際吸引了逾200位鄉親和朋友，現場熱鬧非凡，歡聲笑語此起彼伏，大家紛紛稱贊：“美滴很！”

精心籌備 用心為長者護航

9點30分，許春等理事與義工們早早抵達現場，分工協作，布置場地、張貼標識、搭建指引路徑，現場井然有序。音響與航拍直播小組劉曉斌、李元明等也早早就攜帶音

響設備和電腦等來到現場進行音響、無人機直播等調試準備工作。醫療小組伍純等早早立起來紅十字易拉寶，貼心為每位長者準備了“應急包”，內含常用藥品、防滑鞋套以及中英文求助卡，細節之處盡顯關懷。注册臺還豎起一塊特制放大版的“簽到處”標識，不少義工笑稱：“這字大得像標語，省眼又省心！”正是這份溫情細致，贏得了長者們的一致稱贊。

負責本次活動Jason張總和主持人Criss梁，展現出極佳的組織與現場掌控能力。

安塞腰鼓震撼登場 拉開盛會序幕

中午12點整，隨着一陣鏗鏘有力的安塞腰鼓響起，活動正式拉開帷幕。腰鼓與秧歌一經亮相，瞬間點燃全場熱情。參與者紛紛舉起手機與相機，記錄這令人振奮的瞬間。在鄉



老師隊長與Wendy和雷躋華帶領下，全體參與者與腰鼓隊組成了象徵陝西同鄉會25周年的“25”字樣，專門邀請了專業無人機航拍Kevin Niu從空中拍攝，留存這一珍貴的集體記憶。

隨後，周志軍會長發表熱情洋溢的致辭，感謝大家的踴躍參與，介紹了同鄉會25周年系列慶典活動及未來規劃，贏得陣陣掌聲。

政要嘉賓蒞臨祝賀 共繪長者服務藍圖

多位政要及社區領袖親臨現場並發表講話，包括安省老年廳廳長趙成才（Raymond Cho）、多倫多市議員Nick Mantas助理Linda Zhu、華人同鄉會聯合總會代理執行主席兼四川同鄉會會長劉熹、分管同鄉總會老年部的共同主席/遼寧協會會長李棟、同鄉總會老年部部長Cathy梁、加拿大高校聯合會會長鐵木爾、多華會資深社工Cindy Meng等。他們紛

紛表達對長者們的祝福，並對陝西同鄉會長者服務中心的工作給予高度肯定。

個性化飲食 貼心關懷每一口

為保證長者飲食健康，黨衛紅團隊特別準備了低鹽、少糖、低辣的地道的陝西特色食品艾雪肉夾饅、涼皮以及天津包子、適合穆斯林的披薩等。為保證有序發放餐食，提前專門設計打印好美食券發給登記注册的長者，在Sunny Huang的組織下，食物有序分發。因現場人數遠超預期，秘書長高蓉果斷調度資源，臨時採購食物，確保每位來賓都能享用美食。

精彩演出展風采 太極朗誦動人心

文藝表演同樣精彩紛呈。太極拳社社長楊熙安與郭琳和華山論劍太極掌門人杜雲峰帶隊演練“十三式太極拳”，動作舒展柔和，與由同鄉總會

老年部表演的太極功夫扇相得益彰；國家級教練李惠蘭獻上“適老版八段錦”，融合安省老年健康指南理念。朗誦環節，于壬、杜雲峰深情演繹汪國真的《我喜歡出發》，安文生、艾雪演繹徐志摩的《雪花的快樂》，感染全場。

兩輪抽獎高潮迭起，笑聲陣陣。活動冠名商西鳳酒業股份有限公司特別提供西鳳酒作為頭獎，贏得長者們一致好評，也成為當日一道亮麗風景綫。

隨後，全體參與者在《相逢是首歌》的旋律中集體起舞，由雷躋華、Wendy等領舞，歌聲與笑聲交織成一幅溫暖人心的畫卷。

美食評比比創意 鄉味濃濃暖人心

美食評比現場熱鬧非凡，由May Wang和艾雪組成的組委會組織6位評委進行品鑒和評選。艾雪以自制“涼皮/肉夾饅”榮獲一等獎；二等獎為劉義忠的糟魚與雷躋華的甄糕；三等獎歸屬龐平（耶穌麻葉）、官健（糖醋肉）、王秀兵（叉燒肉）。另有11道佳肴

獲得“優秀獎”，其中包括許春的菠菜剪刀面、May Wang的紅豆粥、杜雲峰的菜盞、魯伯玲的湯圓、吳寶珍的時來運轉、Cathy梁的蘆筍木耳炒法式香腸、高蓉的創意擺盤、張淑華的東北大拉皮、Joseph Chang麥飯、陳幼生的怪味花生、李淑容的炒飯等，每一道菜都洋溢着濃濃鄉情與手藝溫度。

為銀齡鋪路 讓溫暖常在

作為陝西同鄉會25年來首場專為長者打造的專屬活動，“華章樂齡·長者踏青”不僅弘揚了“老吾老以及人之老”的中華傳統美德，更搭建了一個互助共享的平臺，幫助長者了解政府福利、建立社交聯系，實現“被服務”到“共同參與”的轉變。正如周志軍會長所言：“咱陝西人的長輩，在異國他鄉也要活得熱氣騰騰！”

西鳳酒助力公益 敬老更添溫度

作為冠名贊助商，陝西

西鳳酒股份有限公司不僅為本次活動提供全程支持，更慷慨捐出價值逾千加元的酒品拍賣款，用于同鄉會長者應急服務，展現了企業擔當與鄉情大愛。

“携手同行·感恩有你”

每次活動都有新朋友的加入我們的活動添磚加瓦。本次特設“新人獎”，表彰10位熱心伙伴，包括梁兆榮、May Wang、梁圓、Sunny Huang Huang、Cindy Meng、Amelia、劉義忠、陳動生、官健、李淑芳，以及其他來自多族裔的積極參與者。

為感謝義工者長期的辛勤付出，特頒發“優秀義工獎”授予予12位成員，包括鄒城、王瀾、蛇、杜雲峰、梁兆榮、許春、李笑鴻、Wendy、郭琳、劉曉斌、楊熙安、黨衛紅。

感謝你們的熱情奉獻，為慶典增光添彩！

三大特色服務區 服務更貼心

為滿足長者多元化需求，

活動現場設立三大便民服務專區：

1. 福利諮詢角：由Cindy Meng社工一對一解答政府福利政策；
2. 健康服務站：醫療組準備應急包、手套、防滑鞋套等實用品；
3. 花苗發放站：由Cathy Liang，延續溫暖關懷。

加拿大陝西同鄉會鄭重承諾

讓每位長者：福利政策“聽得懂”服務資源“摸得着”互助網絡“靠得住”

我們堅信——尊老愛老不是口號，而是代代相傳的燈火；

銀發歲月無需沉默，定有熱氣騰騰的回響！

銀齡不老，歲月如歌；有愛有敬，暖在心頭。

陝西同鄉會將繼續以實際行動，陪伴長者走得更遠，活得更好，書寫海外敬老愛老的新篇章。



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！

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

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！

【One Canada 多元文化聯盟】成功舉辦“Aurora 亞裔傳統文化日”慶典

本刊訊 5月24日，由【One Canada 多元文化聯盟 (OCMA)】舉辦的“亞裔傳統文化日”慶典，在多倫多北部新興城市奧羅拉的城市廣場拉開了帷幕

【One Canada多元文化聯盟】舉辦的這次活動，宛如一朵絢麗的傳統與現代、多族裔和合與共的花朵，盛開於春意盎然、夏意初萌的奧羅拉市。奧羅拉市長湯姆·摩拉卡斯與當地省市議員及多族裔社區領袖和各族裔民衆約150人出席了本次慶典活動。

本次慶典活動以“多元、引領、共榮”為主題，集結華裔、印裔、菲裔等多個族裔文化社團與藝術團體，通過藝術展演、親子互動、美食鑒賞等形式，引導亞洲文化的底蘊與跨族裔文化交融的獨特魅力。

此次活動最大亮點，即真正體現了多族裔積極參與，多

元文化相互尊重平等包容、和合與共的加拿大特色，與許多的華人社團活動清一色的黃皮膚黑頭髮迥然不同。

跨族裔文化藝術盛宴 綻放亞裔風采

慶典活動精彩紛呈，主題漢服儀態展示、印度古典舞、民族歌舞、長笛與鋼琴獨奏、兒童芭蕾、創意彩繪等表演，帶來沉浸式藝術體驗。

名家張國升老師技藝精湛展示了中華書畫之美，受到會各族群衆熱烈歡迎（主辦方圖片）

從銀發長者到稚嫩童聲，傳統工藝與現代舞臺藝術交相輝映，老中青三代同臺獻藝，成就跨世代、跨族裔文化的和諧交融，為奧羅拉社區注入鮮活的文化生命力。

下為文藝表演

非洲鼓表演

舞蹈《SWICY》由EDU



中國舞蹈學校表演

表演者：Ella Peng、Olivia Chen、Jillian Wong、Zanna Wu、Alice Shi、Alina Wang

歌曲：《紅梅花兒開》演唱：王玲玲

印度舞蹈表演者：Panwar Music and Dance 學校舞蹈舞蹈 tarangam 一種古老的古典快節奏舞蹈（二重奏）

演唱印度流行歌曲 舞蹈互動演示與演講吸引觀衆

女重唱：《山楂樹》表演者：Melody、Jaanis詹、月亮、yiling

非洲鼓《越來越好》表

演者：雅韻鼓悅隊Melody、NIssAN、Lingling、minmin、Janis詹

長笛與鋼琴合奏《天空之城》《大魚》表演者MatthewWang、阮文森

舞蹈《HOT × HANDS UP》EDU dance school 奧羅拉中國舞蹈學校

表演者：彭麗媛、陳奧立、黃潔瑛、吳邪、施雅麗、王麗娜

表演者家長希望記者拍幾張頭髮飛起來的圖片——即人們常說的“披頭散發”為了讓頭髮飛起來，這些

小演員們還下了很大功夫

長笛獨奏：表演者雅典娜 鋼琴獨奏：春江花月夜

表演者：Edward han Jiang

較高水平的鋼琴獨奏《貝多芬月光奏鳴曲第三樂章》、《肖邦革命練習曲》

演奏者：周恩娜

舞蹈：Easy by Lessserafim表演者：Mikayla

舞蹈：Crazy by Lessserafim表演者：Miu Miu

集體鍋莊《吉祥藏歷年》表演者：全體來賓

領舞：Cherry、Melody、NIssAN、lingling、minmin、Janis詹

兒童福利滿滿 親子互動溫馨

為打造親民文明的社區文化平臺，主辦方特別設置親子互動區，包括兒童創意、創意彩繪、傳統遊戲等環節

現場歡聲笑語不斷，孩子們在寓教於樂中收獲知識與快樂，並獲得精美禮品包，深受家庭喜愛。



社會各界鼎力支持 傳遞溫暖與力量

活動特別鳴謝英皇貸款集團及LingoAce全球中文平臺的巴基斯坦教育贊助，為來賓提供了精美的禮品和節日主題

同時，現場還免費供應地道風味美食、甜品及飲品，營造賓至如歸的溫馨氛圍，傳遞社區關懷。

展望未來：以文化為橋，構建共榮社區【One Canada多元文化

聯盟】OCMA將拓展平臺資源，賦能青年與家庭，打造服務社區、連接族群、促進融合的文化生態網絡。本次慶典的圓滿成功，標志着OCMA繼續在文化推廣與社區建設領域邁出了堅實的一步，也樹立了多元共融社區發展的核心。

未來，OCMA將以文化為紐帶，以各界價值交換合作，共繪共榮共享的美好社區藍圖。

本文圖片除署名外均由主辦方提供



央行報告：自由黨允許百萬國際學生入境 加劇就業競爭，壓低工資



本刊訊

指出，這一趨勢在2015年後明顯加劇，尤其是以印度學生為主的國際學生群體成為非永久居民數量激增的主要來源。

報告強調：“自2015年以來，非永久居民成為加拿大移民流入的主要驅動力，打破了此前永久居民占主導地位的移民格局。”

這一變化主要體現在兩類簽證的激增：無需勞動力市場影響評估（LMIA）即可獲批的國際流動計劃（IMP）下的工作簽證，以及國際學生的學習許可。

根據聯邦移民部的數據，2023年，加拿大共有約230萬非公民居留者，包括1,040,985名國際學生、766,250名外國勞工，以及471,550名登陸移民。

報告指出，這一波非永久居民的勞動力輸入呈現出年輕化、經驗不足、來自低收入國家的比例上升等趨勢。“在2023年至2024年之間，新移民構成發生重大變化，非永久居民取代永久居民成為加拿大人口增長的主要貢獻者。”

央行研究人員還發現，截至2024年，16.4%的非永久居民勞動者同時為兼職或全日制學生，這一比例比2014年增長了6.6個百分點。“他們的平均工資比加拿大本地出生工人低22.6%。”

報告特別指出，在特定行業中，臨時外國勞工的集中效應尤為顯著。“隨著非永久居民在勞動力市場中所占比例上升，加拿大多個行業對臨時勞工的依賴

日益加深，尤其在住宿與餐飲服務、商業服務、建築、零售和其他支持性行業中表現最為突出。”

這份報告發布之前，加拿大就業與社會發展部早在三年前的研究中就已警告，外國勞工對部分行業存在“可能顯著”的影響。

該研究指出：“在建築、卡車運輸、美容院、餐飲、魚類加工等行業中，外國勞工往往願意接受低於本地工人或永久居民的工資，從而引發本地工人失業，或導致整體工資水平被壓制。”

報告總結道：“這表明，在某些特定的行業、職業和地區，加拿大本地勞動者面臨被替代或工資受損的實際風險。”

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

CMHC 報告：首次購房者入市加快！ 家庭資助成推手？！



本刊訊

加拿大抵押貸款和住房公司（CMHC）2025年調查顯示，首次購房者攢够首付的平均時間從去年的4.2年縮短至3.4年，進入市場的速度明顯加快。

報告還指出，首次購房者在租房市場停留時間平均為6.3年，才最終邁出購房的一步。

業內認為，這一趨勢與政

策調整和市場變化密切相關。Mortgage Connection執行合伙人喬·雅各布斯表示，貸款保險公司放寬了30年期攤還的適用條件，允許低至5%或10%首付的貸款申請，有效提升了購房者的貸款資格并減輕了成本壓力。

與此同時，加拿大房價小幅回調，加上央行下調利率，也為首次購房者創造了更有利的市場環境。

盡管如此，首次購房者仍面

臨不少障礙。TMG抵押貸款集團副總裁Bud Jorgenson指出，高房價和嚴格的貸款資格測試使得許多年輕人難以獨立置業，不得不依賴父母資助。他稱，這一代購房者面臨的挑戰遠高於父母輩。

調查顯示，超半數首次購房者不是獨自購房，而是與他人共同申請貸款，其中99%為父母。此外，41%的首次購房者使用了來自父母的贈予或遺產資金，平均金額接近8萬加元，較去年的30%有

顯著增長。就連20%的非首次購房者也表示在近期購房過程中獲得了家庭資助，平均金額超過10萬加元。

雅各布斯指出，表面上看首次購房者更容易入市，實則背後是家庭財富在代際間的重新分配。他提醒，不應誤解市場變得更輕鬆，而是應該關注年輕一代在高門檻市場下所依賴的“隱性支持系統”。

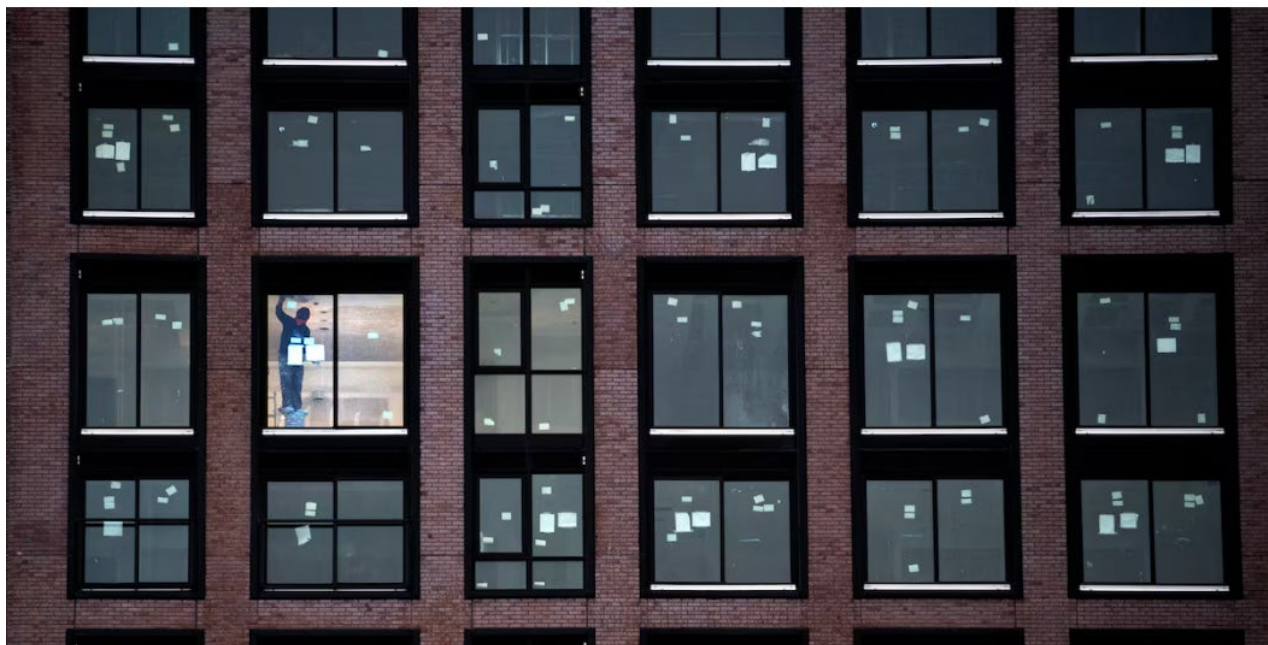
注意！加拿大這些常見的房產轉讓行爲，都會觸發 CRA 的炒房稅！

本刊訊

The residential property flipping rules that can catch you unawares



TIM CESTNICK >
SPECIAL TO THE GLOBE AND MAIL
PUBLISHED MAY 21, 2025
UPDATED YESTERDAY
FOR SUBSCRIBERS



獲利，這部分利潤將作為營業收入徵稅——即使你在轉讓給配偶前已經持有該物業超過365天。轉讓給公司很多人會把房產從個人名下轉到公司名下，或在企業資產規劃中從一個公司轉到另一個公司。如果你這樣操作，且受讓公司在365天內售出該物業，這筆交易也會被認定為炒房，哪怕這套房產實際上一直歸同一關聯方所有超過一年。類似情況還包括兩家公司合併，或一家公司的資產被另一家公司吸收，如果“繼承”房產的公司在合併或吸收後365天內出售該物業，倒賣規則同樣適用。信托分配信托持有的住

宅物業可以無稅地分配給信托受益人。然而，相關規定并未認定受益人在獲得物業之前已經擁有該物業。因此，如果受益人在收到物業後365天內出售，炒房規則將適用，所有利潤都將按營業收入徵稅。這其中包括了物業在信托持有期間增值的部分。繼承人處置遺產去世的納稅人與其遺產并非總是被認定為“關聯方”，這就可能導致，若遺產在自繼承日算起365天內出售住宅物業，也會被炒房規則“盯上”。Alter Ego信托處置如果你將房產轉入Alter Ego信托（這是一種常見的遺產規劃工具），而信托在365天

內售出該物業，也有可能被認定為倒賣物業。BC省“炒房稅”另外，如果你住在BC省，還要注意BC省有自己的炒房稅法規，部分情形下處理方式與聯邦法規不同。今年1月1日起，BC省正式實施炒房稅。該規定明確，如果房產持有時間不足兩年（730天），在出售時將被額外徵收一項炒房稅。無論是個人、公司、合伙企業還是信托機構，祇要在2025年1月1日後出售持有不到兩年的BC省房產，均需繳納該項稅費。

枫华传媒集团
Fenghua Media Group Inc.

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



微信公众号
加中资讯网



官网ccpeople.ca
加中资讯网

INVESTMENT
WEEKLY

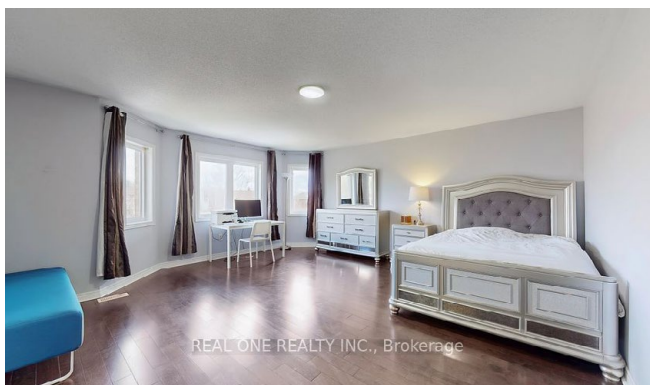
投資周刊
INVESTMENT WEEKLY

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

黃金地段!!! 歡迎來到這座位于理想的 Jefferson 地區的寬敞宜人的 5 卧室獨立屋!

這棟宏偉的房屋地上建築面積為3407平方英尺，後院緊鄰美麗的峽穀，擁有茂密的大樹和小溪。房屋維護良好，房主已居住了超過5年。絕佳的功能布局，一樓設有寬敞的起居室和獨立的家庭活動室。非常明亮寬敞！現代設計的廚房結合了大型廚房島和早餐區。樓上有五個寬敞的臥室。體面的主人套房設有步入式衣櫥。整個區域鋪設硬木地板。新升級的帶走出的地下室，設

有推拉門入口、全新乙烯基地板和巨大的開放式娛樂區。專業的磚砌車道，後院靠近峽穀，提供了極佳的私密性和舒適性。還有更多細節等待您的發現！靠近所有便利設施：YRT、公園、超市、銀行、所有受歡迎的餐廳、購物廣場、Go Station等等！頂級高中的學區：Moraine Hills 公立學校和 Richmond Hill 高中。絕對不能錯過！！



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



ST. MARYS GAS STATION



Express Car Wash

petvalu
your pet · your store

EST.
\$ 2 M +
GROSS PROFIT



\$255K+ WASH
\$310K+ RENT
\$660K+ GAS
\$450K+ CONVENIENCE

物業

ESSO加油站項目位于 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。本物業總占地面積 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 4176 SF。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。

位置/社區

St Mary 位于安大略省倫敦東北部約 40 公裏（30 分鐘車程）。

加油站位于安大略省 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

位于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，右手邊是一個連鎖工具商

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愛好者。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

市的橋樑。

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	7,524,750	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
PROJECT PROFIT	978,084	1,086,669	1,159,311

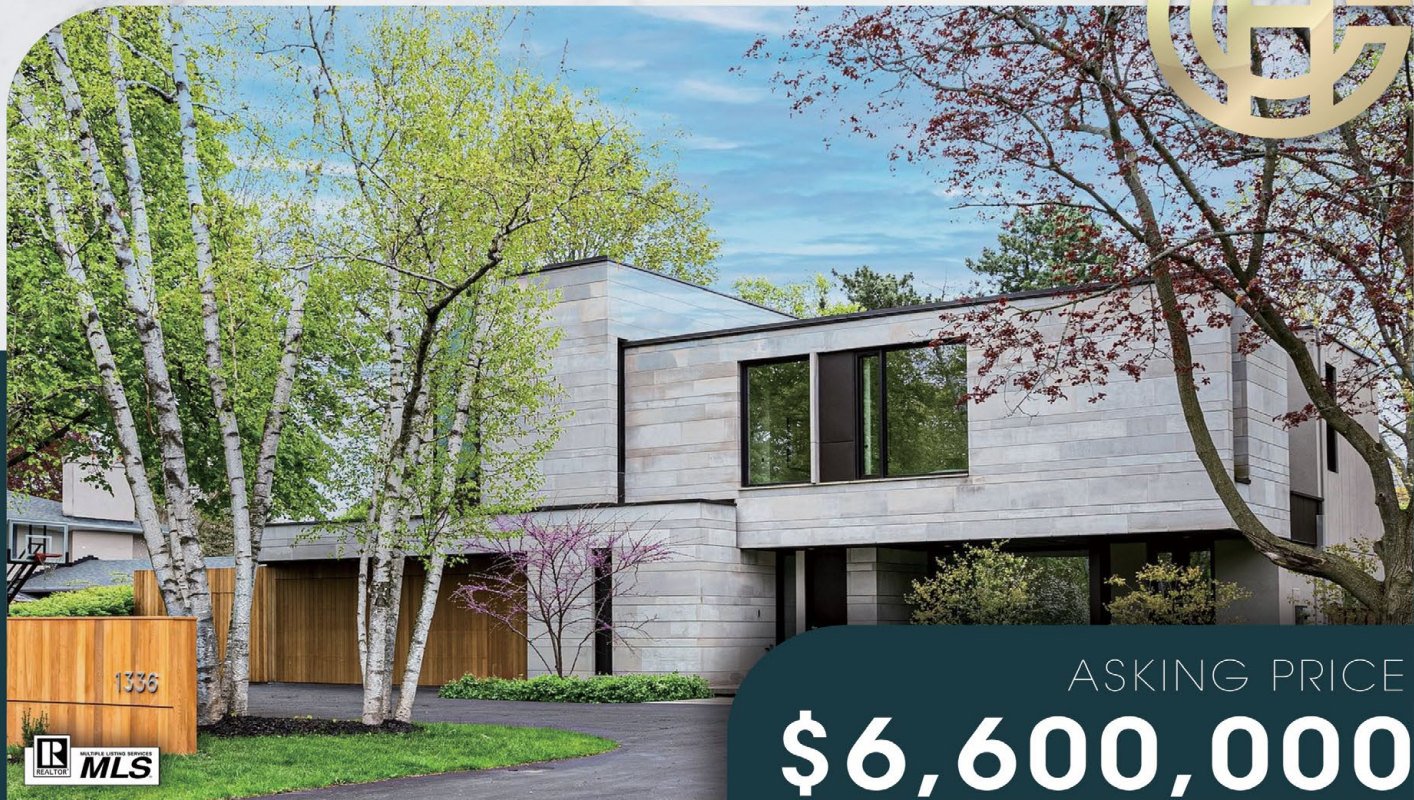


Jansen Hu
胡偉
905.962.2121
Email: huwei_jansen@hotmail.com



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

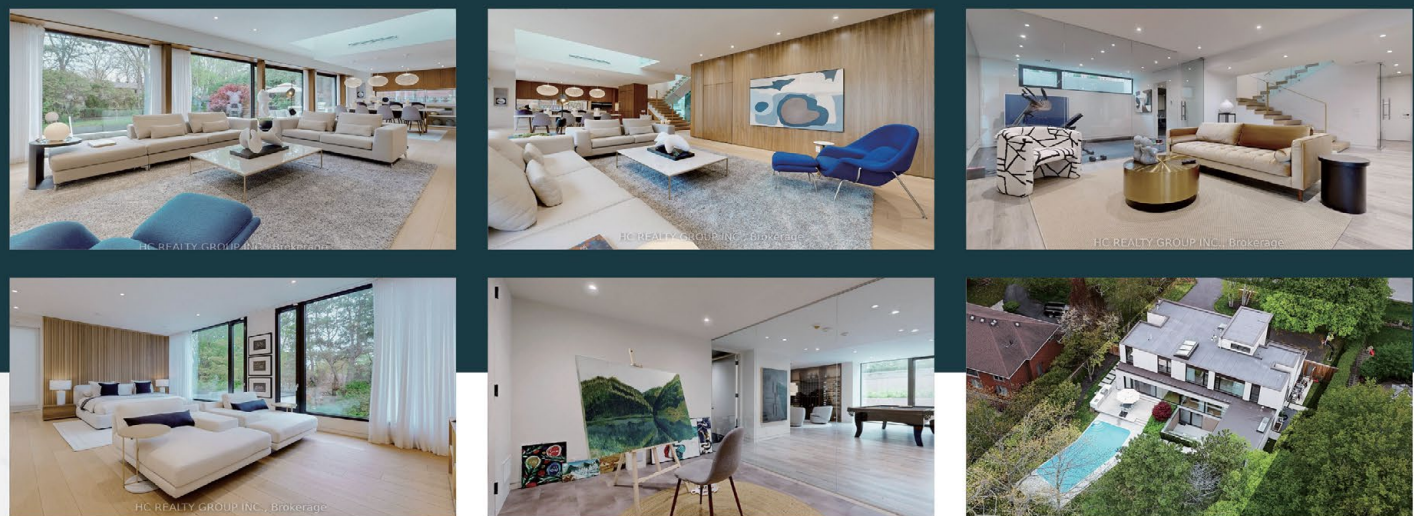
FOR SALE



ASKING PRICE
\$6,600,000

BEDROOM 4+1 BATHROOM 7 PARKING 11 GARAGE 3 FRONT ON SOUTH

MLS#: W11907372 ADDRESS: 1336 Hillhurst Rd Oakville, ON, L6J 1X5



- Located in the prestigious Eastlake neighborhood of Oakville, this exquisite modern house is a true marvel of design and functionality.
- The home boasts four luxurious bedrooms, each with its own ensuite and heated floors throughout, creating a warm, inviting atmosphere.
- It features two state-of-the-art kitchens equipped with high-end appliances, ideal for those who love to cook and entertain.
- The living area flows seamlessly into an expansive patio, which includes a cozy fireplace, a jacuzzi, and breathtaking views of the stunning backyard pool, perfect for both relaxation and hosting gatherings.
- The residence is further equipped with two air conditioning units and two furnaces, ensuring optimal climate control throughout the year.
- With its blend of advanced technology and elegant design, this artwork offers an unparalleled living experience in one of Oakville's most desirable districts.

HC REALTY GROUP INC., BROKERAGE

BAYVIEW HEIGHTS
RICHMOND HILL

列治文山 豪華聯排別墅

19th Avenue & Bayview Avenue

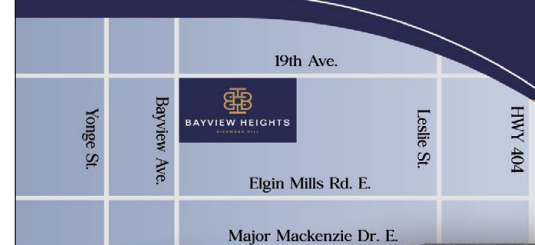
1,685- 1,900 Sq.Ft.

3至4睡房可選擇

兩層式稀缺設計

送全套家電

100%
无管理费



\$120 余万起



热卖中

联系我们
了解更多

416-999-2266



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

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



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

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

 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

Port Union 4+1 房 5 卫双车库独立屋出售！背靠树林，\$\$\$ 升级！完成分门地下室，举步公园 / 学校 / 近 401 高速，抢购价 \$149 万 9!!



【地址】10 Clemes Drive, Toronto
 【路口】Port Union & Highway 401
 【占地】44.3 x 123.2 呎
 【地稅】\$8705.08 (2025)
 【臥室】4+1 【衛浴】5
 【地下室】完成帶分門
 【車庫】雙車庫 + 車道可停 3 車

這座背靠自然保護區的定制獨立屋，坐落於靜謐街區之中，4+1 房 5 衛約 3200 呎 + 完成分門地下室，是理想的多代同住或投資首選。外觀採用經典磚石材質，穩重大氣，搭配加寬車道與雙車庫，可停放 5 輛車，滿足日常所需。

9 尺的平滑天花板和 8 呎的定制門框營造出通透開闊的空間感，主層配有實木地板、滿鋪射燈與典雅的天花裝飾線條，細節盡顯品質。寬敞的家庭廳設有托盤式天花，氣質非凡，連接開放式用餐區與超大露臺，自然採光從清晨灑至黃昏。廚房為全屋亮點之一，設有延伸至天花的高級櫥櫃、石英臺面、大型中島、早餐吧及食品儲藏櫃，並配有櫥下燈帶與瓷磚背板，既美觀又實用。

樓上提供四間舒適臥室及三間全套衛浴，主臥寬敞明亮，配有獨立起居區、雙步入式衣帽間，以及五件套衛浴，設有玻璃淋浴間與獨立浴缸，是日常放鬆的完美私密空間。

地下室設計同樣用心，配有第二個廚房、第五間臥室、浴室及超大開放娛樂區，功能多樣，亦可作為自住、長輩套間或出租空間使用，已預留獨立洗衣接駁口，實用性極高。

屋外擁有鋪石露臺與綠樹環繞的後院，與自然保護區無縫相接，讓人在家中也能享受公園般的生活。周邊配套齊全，步行即可到達公園、學校與綠道，駕車數分鐘直達 Go 火車站、401 高速、Rouge 國家公園與湖濱沙灘，生活與通勤同樣便捷。

北約克 York Mills/DVP 双车库 4+3 房 5 卫 2 厨独立屋出售！47' x 135' 大占地！超 3700 呎居住面积包括完成地下室！抢购价 \$139 万 9!!

【地址】16 Clayland Dr, Toronto
 【位置】York Mills / DVP
 【占地】47.51 x 135.06 呎
 【房間】4+3
 【衛浴】5 【Kitchen】1+1
 【地下室】完成地下室
 【車位】雙車庫 + 加寬長車道可停 6 車
 【地稅】\$8,106.44 (2025)

尊貴獨立屋 | 雙車庫 · 4+3 臥室 · 雙廚房 · 5 套全衛。地塊闊達 47 x 131 呎 | 室內面積超 3700 呎(含精裝修地下室) 這是一套集空間、格局與品質於一體的理想家園，全磚結構，坐落於寧靜宜居社區，門前設有寬大門廊與防風門，氣質非凡，彰顯生活品味。

全新 8 呎實木大門，彰顯檔次。主層與二樓均鋪設優質實木地板，搭配全屋 LED 射燈空間感十足；寬敞客廳與家庭廳，功能分區明確，生活動線舒適。經典橡木旋轉樓梯，連接三層空間。開放式廚房配置花崗岩臺面、瓷磚背板與全套不銹鋼家電。

奢華主臥設有獨立衛浴（四件套）及超大大步入式衣帽間。全屋浴室均升級為石英臺面洗手臺。

完成地下室包含 3 間臥室、開放式廚房與 2 套三件衛浴。窗戶全新更換，室內新近粉刷，拎包即可入住！超大後院連 Patio，車道加寬，可輕鬆停放 6 輛車

黃金地段：步行 2 分鐘即達公園、公交車站，環境優美！靠近優質學校、購物廣場、高爾夫球場。數分鐘車程直達 Don Valley Parkway，交通生活便利無憂。



豐業銀行預測加拿大央行利率或鎖定 2.75% 至 2026 年



本刊訊

其是來自美國的新一輪貿易政策。

在如此動蕩的背景下，央行或選擇按兵不動。

豐業銀行特別點名，美國總統特朗普新宣布的 25% 汽車關稅，恐將加劇北美製造業成本，擾亂供應鏈，並推高物價。

雖然白宮聲稱新關稅將為美國經濟每年帶來千億美元收益，但經濟學界普遍擔憂這將加劇輸入性通脹，對加拿大構成直接衝擊。

如果通脹壓力重新抬頭，豐業銀行甚至不排除央行再次加息的可能。

雖然加拿大經濟增長乏力，豐業銀行仍預計 2025 年 GDP 增長率為 1.7%，2026 年為 1.5%。

但他們認為，先前的降息已提供足夠刺激，繼續放鬆政策的必要性正在減弱。

經濟雖不強勁，但並未陷入衰退。在外部不確定性高企的背景下，貿然降息反而可能帶來更多風險。

豐業的觀點並非孤例，牛津經濟研究院也指出，政策利率即便下調，也難跌破央行定義的“中性利率下限”——2.25%。

BMO 更強調，貨幣政策無法完全對衝關稅帶來的結構性成本上升，央行將傾向保持謹慎立場。

蒙特利爾銀行甚至指出，除非經濟出現“實質性惡化”，否則不太可能進一步降息。

為何公司保單是實現 公司財富傳承的最有效手段？

加拿大的小企業主們的創業和財富積累并不容易！如何守住經多年打拼而已獲得的財富，并使之保值增值，是每個企業主所面臨的重要課題之一；而另一個同樣重要的問題是：公司裏長年累積的財富在自己的有生之年也用不完，將來應以何種方式傳承給下一代才更有效？這是每個企業主必須要加以認真思考并需進行合理規劃和妥善安排的重要事情，也是本文想要與大家分享的主題。我們先說結論：相對於其它任何方式，公司通過購買以企業主（主要股東）為被保人、以公司為保單持有人、付款人和受益人的公司保單(Corporation-owned life policy)是讓公司的留存利潤實現高效增值的最具稅務優惠的方式，也是實現公司財富傳承的最有效手段！再高明的會計師或稅務師、再完美的稅務規劃或遺產規劃，最終都需以公司保單來作為最有效的解決方案（唯一或之一）！下面，我們從對企業的留存利潤的不同的安排和處置方式所產生的不同的財富增值效率和不一樣的稅務效果方面來驗證一下我們的上述結論！

企業（公司）的Owner對公司的留存收益（Retained Earnings）的安排和處置方式不同，所產生的財富增值效率是很不一樣的，將來在Owner身故後傳承給孩子時所產生的稅務效果和可實現的財富傳承效率更是相差巨大！為便于更好地比較和說明，我們假定企業主分別采取如下三種單一的方式對企業累積的留存利潤予以安排和處置：

第一種方式：假定企業留存收益祇存入銀行不做任何投資，那麼，所累積的留存利潤幾乎不會有增值（利息收入忽略不計），而且將來作為遺產留給孩子時需要繳納雙重稅，即公司股權增值稅和作為

遺產拿出來時孩子需要繳交的股息稅，二者之和大約為75%。

第二種方式：假定將留存收益全部投資于房產或基金股票等Capital Gain 類的資產，那麼，將來作為遺產留給孩子時需要繳納三重稅：即公司物業或基金股票增值稅，公司股權增值稅和作為遺產拿出來、孩子需要交的股息稅，減除退稅後三者之和大約為增值後的總資產價值的55%。投資物業或基金股票之後雖然多了一重稅，但總的繳稅比例反而低了，主要原因是物業或基金股票的增值作為一種Capital Gain，它祇有50%需要按公司的投資稅率50.17%計較增值稅，另50%在公司層面是免稅的，并產生一個相應的CDA Credit，可以讓繼承人把相當于這個額度的資產免稅拿出來！另外，由于投資增值，讓公司的留存收益總額大大增加，所以，將來的遺產淨值要比第一種方式的不做任何投資高很多！例如，假定公司的留存收益為\$100萬，若一直不做任何投資增值，則將來作為遺產留給孩子的祇有\$25萬左右；若按第二種方式做投資增值，假定在公司Owner身故時增值到\$600萬，即使繳納了約55%的稅，則還是可留給孩子約\$270萬的稅後資產。

第三種方式：假定采用公司保單形式將留存利潤全部用于購買終身壽險，那麼，將來作為遺產留給孩子，祇需要繳納一種稅，即公司股權增值稅。因為所繳交的保費被放大/增值成保險賠償額作為一種公司資產在公司層面是完全免稅的，而賠償額又產生了一個相應的CDA 額度（CDA=總賠償額-ACB），當受保人年紀到了87歲左右，ACB就變為0了，這時，CDA就等于總賠償額了，總賠償額作為遺產發到

孩子手上也就完全免稅了，換句話說就是繼承人不需要交納股息稅。但保單作為公司的資產，它讓公司的股權產生了增值，所以，公司的Owner在身故時還是需要繳交公司股權增值稅的，股權增值稅的多少與保單的總現金值有關，但如果這個保單是終身現金值很低的保單，或者雖然它的現金值較高，但如果Owner在世時采用了保單抵押借款用作發分紅補充退休收入等方式，就可大大減低保單的實際應稅價值，從而達到最佳的稅務效果，實現財富的高效傳承！

上面的比較分析仍基于目前50%的資本利得稅納入率(capital gain inclusion rate)。從2026年1月開始，資本利得稅納入率將從目前的1/2調升為2/3，這樣，上述的前二種方式的稅務效果會更差，第三種方式即公司保單作為一種財富增值方式和財富傳承手段的效率會更高，優勢會更加明顯！

這裏略去了具體的計算過程，所列數據和解釋也僅供大家參考，具體請諮詢專業會計師或稅務師。

（本文僅供參考，不構成具體建議。具體以加拿大保險法的相關規定為準。也歡迎與作者聯系探討：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

社區·生活 Community & Life

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc. 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

加拿大回國首發新航綫，祇要 \$570 ！

優惠活動截止到 6 月 30 日！



本刊訊

天大的好消息！加拿大華人朋友們注意了！暑假回國機票終於迎來驚天大降價！韓國T'way航空剛剛宣布開通溫哥華直飛首爾的全新航綫，單程票價竟然祇要451加元起！這價格簡直讓人不敢相信！就在昨天，這條重磅航綫已經正式開放售票！從7月12日到10月25日，每周二、四、六、日都有航班！下午5點25分從溫哥華起飛，晚上9點35分就能抵達首爾，時間安排得超級合理！這可是T'way航空首次開通北美航綫！為了慶祝這個歷史性

時刻，航空公司放出了三大超值福利：第一波福利就讓人心跳加速！單程經濟艙451加元全包價！這個價格已經包含了所有稅費，絕對是史無前例的優惠！適用日期從7月12日一直到10月25日，覆蓋了整個暑假！

第二波福利更給力！往返機票最高立減40加元！祇要在官網下載優惠券，8月11日到10月25日期間往返能省40加元，7月12日到8月10日往返也能省20加元！優惠券領取截止到6月30日，動作一定要快！要是沒搶到特價票也別着急，還有第三重保障！使用促銷碼

【YVR2ICN】直接享受5%折扣！這簡直就是三重保險，確保每個人都能買到超值機票！不僅如此，這條航綫簡直是暑假回國的“黃金通道”！T'way航空在亞洲航綫方面可是出了名的高性價比，從首爾轉機回國，價格低到讓人尖叫！隨手查了一下7月份的票價：首爾飛武漢祇要128加元！飛沈陽141加元！算下來從溫哥華出發，經首爾轉機回國最低祇要579加元！這價格比直飛便宜了將近一半！多倫多的朋友也別着急！就算加上多倫多到溫哥華的機票，全程也祇要700-800加元！要知道暑假期間直飛回國的機

票普遍都在1200加元左右，這一下子就省了好幾百！更棒的是，這趟旅程還能順便在韓國玩幾天！想象一下，上午還在首爾明洞逛街，晚上就能回到國內和家人團聚，這樣的行程安排簡直完美！目前從溫哥華直飛回國的祇有加拿大航空、中國航空等少數幾家航空公司，機票供不應求。現在T'way航空這條新航綫簡直就是及時雨，給暑假要回國的華人多了一個超值選擇！特別提醒：這些優惠活動祇持續到6月30日！

任姪個人畫展《心象無界》多倫多隆重開幕，50 幅新作盡顯東方水墨魅力

本刊訊

由雅境藝術坊主辦，並聯合多家中加文化機構協辦的任姪個人畫展《心象無界》，于2025年5月24日在加拿大多倫多東方文化中心隆重揭幕。展期持續至6月1日。本次展覽匯集任姪女士近兩年來創作的50幅精選畫作，集中展現她在東方水墨藝術領域的最新探索與獨特視角。

《心象無界》寓意“心境無垠，創作無界”，畫家任姪以東方水墨為媒介，在自由揮灑之間，與自然、情感及精神世界展開深度對話。她跳脫傳

統水墨的具象描繪，將個人情感、審美體驗與對宇宙自然的體悟融匯于筆墨之中，形成極具張力的藝術語言。她的筆觸自由奔放、氣韻生動：山川的起伏中蘊含着生命的延展，花鳥的靈動中流淌着細膩情感。每一幅作品都折射出她對生命律動與宇宙萬象的深刻感悟。

作為一位女性藝術家，任姪以敏銳的感知力，將女性特有的柔韌、包容與細膩融入畫面，使作品散發出溫暖的人文情懷與豐富的情感張力。她不斷突破傳統技法的束縛，在當代表達中拓展水墨語言的邊界，使作品既保留東方水墨的



古典精神，又融入現代語境，成為連接個體心靈與天地自然的藝術橋梁。

本次畫展獲得了諸多中加文化團體的積極參與和支持，協辦機構包括：加拿大東方文化中心、加拿大大西洋美術家協會、加拿大文物與藝術研究基金會、中加文化交流中心、翎學宮、加拿大雲南商會、加拿大雲南同鄉會、加拿大文體交流協會、多倫多商業俱樂部、加拿大楓華敬老愛幼會、多倫多重慶同鄉會、加拿大重慶商會等。

藝術家簡介：任姪

任姪，國家一級美術師、中國國畫藝術家。2005年通過中國ZSQ9000A藝術體系認證，被授予“中國國畫家”稱號。現為中國美協雲南分會、昆明市美術家協會、中國書畫藝術研究會及中國書畫協會會員。旅居加拿大後，任姪擔任加拿大中國文化藝術研究所研究員、加拿大文物與藝術研究基金會前會長（2019.11-2021.12）、加拿大大西洋文化交流協會美協主席等職務，積

極推動中加文化藝術交流。

主要藝術履歷：

2012年5月，雲南省圖書館舉辦個人畫展

2013年7月，受加拿大新不倫瑞克省文化部邀請舉辦個展，并接受CBC國家廣播電臺專訪；參與聖約翰皇家劇院百年慶典展覽，作品《廣場》被蒙特利爾九鼎俱樂部拍賣，其全部拍賣所得用于支持中國留學生；為該展中唯一女性中國畫家

2016年，獲韓國國際藝術展國畫銅獎、加拿大“龍韻國際藝術節”花鳥畫金獎

2017年，多倫多第二屆國際藝術節獲花鳥精品金獎；與加拿大藝術家邁克爾·簡森聯合舉辦《東邊·西邊：飛韻流彩》雙人展；出版《任姪國畫集·翰墨凝香》

2018年，瀚墨卿風國際藝術展獲“卓越水墨金獎”及“文化藝術傳承獎”；作品入選加拿大麥克邁克爾藝術館（McMichael Canadian Art Collection），並獲金獎

2019年11月，在多倫多舉

辦大型個展，展出作品80幅

2022年4月，于多倫多舉辦“墨彩映輝”個人展，展出40幅作品；同年6月參加“大愛星空”和平主題藝術展

任姪的藝術足跡遍及中加兩地。除藝術創作外，任姪亦致力於中國傳統文化的海外推廣，通過策展、講座和教學，推動國畫藝術在海外生根發芽，成為當代水墨藝術國際傳播的重要推動者。

特別藝術活動預告：

在本次展覽期間，主辦方還特別策劃了兩場融合藝術與療愈的特別活動，由HerArt療愈藝術品牌主理人多倫多資深藝術療愈師瀟瀟老師（網名“胡不哭”）、中國水墨紋身藝術家Echo權葢老師，以及聯合國教科文組織認證藝術療愈師任姪共同主持：



“觀墨映心”療愈式觀展體驗

時間：5月30日 上午 10:30 12:00

內容：三位療愈師將引導觀眾通過靜心觀畫與共鳴互動，從作品中照見內在，喚醒自我聲音。

“游心于墨”藝術療愈工作坊

時間：5月30日 下午 3:00 5:00

內容：在任姪老師的水墨世界中，三位療愈師將帶領參與者通過墨香釋放情緒，在宣紙上自由揮灑內心圖景。

嘉賓感言節選：

加拿大東方文化中心負責人王瑛：“任姪女士以‘心象無界’為創作之境，筆墨間既有傳統的厚重底蘊，又有當代的靈動創新。她的山水，讓觀者徜徉于天地之壯闊；她的花鳥，傳遞着生命的天真意趣；



這場展覽不僅是一場視覺的盛宴。”

大西洋文化藝術交流協會總會會長于琮璋先生：“任姪女士初抵加拿大加入本協會，我有幸一路見證她的藝術成長，並深感自豪。任姪是連任兩屆美術家協會會長，她的藝術造詣，領導力，奉獻精神贏得了廣泛贊譽與尊。”

加拿大文物與藝術研究基金會副會長陳青濤：“一筆一劃皆是情，一墨一彩繪人生。在我心中，任老師是一位極富悟性、充滿力量且勤奮不懈的藝術家。”

加中古文化藝術交流中心，翎學宮：“這次畫展氣勢恢宏，50多幅作品許多是首次展出，特別是大廳中的巨幅國畫，視覺震撼，是在多倫多乃至加拿大都非常罕見的藝術盛事。”

加拿大雲南商會代表田榮蘭女士：“作為雲南人，我為任姪老師感到特別驕傲。她把東方水墨畫的韵味帶到海外，用藝術講述屬於我們的文化故事。她的畫不祇是美，更有一種精神，一種連接不同文化、不同心靈的力量。”

加拿大文體交流協會會長暨YL集團楊琳女士：“任姪老師不僅是一位將傳統筆墨與當代精神完美融合的藝術家，更是一位心懷大愛的教育者。我見證了她如何用畫筆點亮成人的心靈，也用童趣的筆觸激發孩子們對美的感知。她的藝

術，是色彩的舞蹈，更是生命的對話。”

加拿大雲南同鄉會暨多倫多金孔雀藝術舞蹈學校負責人陶遜：“我與任姪老師是亦師亦友的關係，我是她在加拿大的第一位學生。早期我們一群水墨愛好者常常在她家中學習、創作，還曾携作品參與金孔雀藝術學校的演出，那段時光令人懷念，值得我們珍藏一生。”

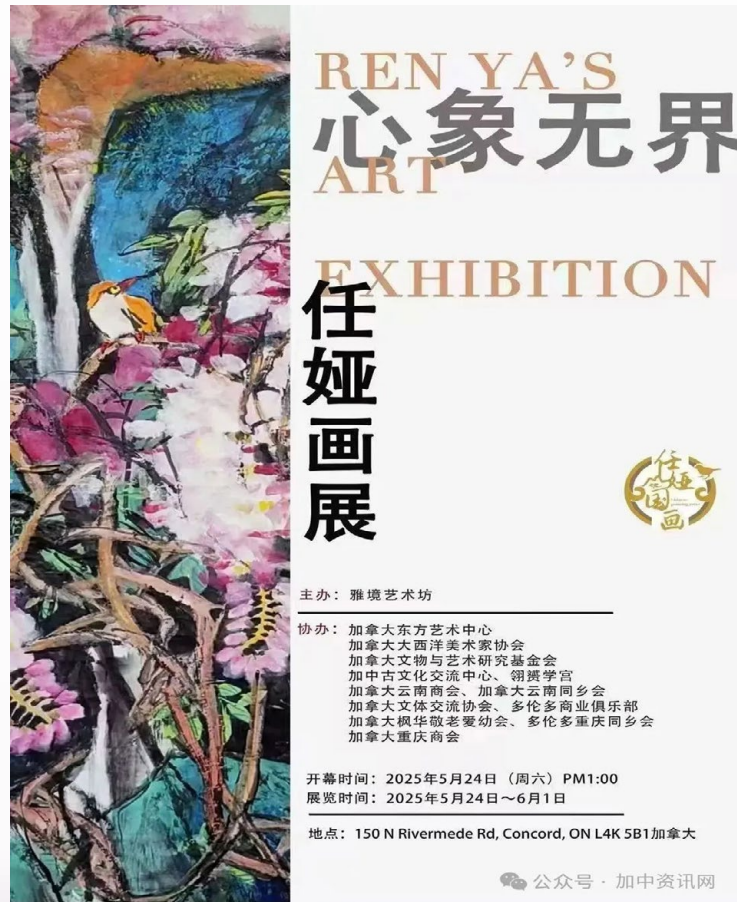
多倫多商業俱樂部、多倫多重慶商會會長程炯：我代表的協辦單位 我們的私人姐妹情 您的畫非常有收藏價值。希望大家盡快收藏 價值將越來越高。我非常喜歡您的山水畫。大氣磅礴 立意高遠 花鳥畫色彩豐富，融合了西方油畫藝術的精髓 栩栩如生 等 您個人藝術造詣很深，難得的美才女。

任姪老師為表達對發言嘉賓謝意，特別準備了一份別致的小禮物 ——由她親手繪制的扇面，獻給今天出席發言的嘉賓。

每個扇面都是不同圖案，各具特色，但承載的是同樣濃濃的情意。最後感謝贊助商Tom Oker唐人之家、Chin-tea 沁茶品茗空間和Joseph’s Estate Wines.

本次展覽將持續至2025年6月1日，歡迎廣大藝術愛好者、收藏家及社會各界人士蒞臨參觀。

來源：主辦方提供圖文



美國暫停學簽面試， 所有留學生將被查社交賬號！



本刊訊 領區不得新增任何學生或交流訪問學者（F、M、J類簽證）的面談名額。”

據POLITICO獲得的一份外交電報顯示，特朗普政府正在考慮要求所有申請赴美就讀的國際學生接受社交媒體審查，這將是以往相關措施的重大升級。

為了準備這一即將實施的審查政策，政府已指示美國駐外大使館與領事處暫停安排新的學生簽證面試。這份電報日期為本周二，由國務卿馬爾科·魯比奧（Marco Rubio）簽署。

若該計劃最終實施，將可能嚴重拖慢學生簽證的處理速度，並對許多依賴國際學生學費收入的高校帶來經濟衝擊。

電報中寫道：“即刻生效：為準備擴大社交媒體篩查與審查要求，在進一步通知發布前，各

據悉，特朗普政府此前已經對部分留學生實施社交媒體篩查，但主要針對曾參與反對以色列在加沙行動的示威的返校學生。

該電報并未明確說明未來篩查將針對哪些社交媒體內容，但提及相關行政命令，其目標是“阻止潛在恐怖分子”與“打擊反猶主義”。

篩查標準模糊，引發外交系統內部不滿

多位國務院官員已私下抱怨數月，稱此前針對校園抗議活動的審查指導“非常模糊”。例如，如果一名學生在X平臺發布了巴勒斯坦國旗的照片，是否會被

加以重點審查，目前并無明確標準。

特朗普政府還在利用各種政策手段施壓高校，尤其是哈佛等被認為“過于自由派”的名校，並指控其縱容校園反猶主義。同時，政府也在推行更嚴格的移民打擊措施，已有多名國際學生受到影響。

截至發稿，美國國務院尚未對此回應，國際教育協會（NAFSA）的一位代表也表示暫不予置評。

加拿大學生赴美無需簽證

根據美國駐加拿大使館的官網信息，加拿大公民在赴美國留學或參與交流項目時無需申請學生簽證（如F或J類簽證）。然而，加拿大學生仍需從所就讀的大學、學校或交流項目中獲得一

份I-20或DS-2019《資格證明表》（Certificate of Eligibility）。

在收到I-20或DS-2019表格後，學生將被注冊進美國學生信息系統（SEVIS），分配一個SEVIS號碼，並需繳納SEVIS註冊費用。

當學生前往美國開始學習或交流項目、通過邊境口岸入境時，需向入境官員提供以下文件：

加拿大護照；
原始的I-20或DS-2019資格證明表；

已支付SEVIS費用的證明；
能支付美國學費和生活費的資金證明；

在加拿大有牢固聯系的證明（如家庭、工作或房產等）。