

# 投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩

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

楓華傳媒集團 投資周刊  
Fenghua Media Group Inc. INVESTMENT WEEKLY

柳泉酒庄 WILLOW SPRINGS WINERY

柳泉酒庄的黄金冰酒 连续5年荣获金奖殊荣

新年最佳礼品 冰酒之王 柳泉酒庄

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

多倫多版 第240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

A6-A7



加拿大皓律所主任律師王皓  
榮獲國王查理三世加冕勳章

**Audemus 皓律所**  
LAW FIRM PROFESSIONAL CORPORATION

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

高端思漫尼家居館

家居換新季  
家居特惠 低至5折起

春季特價僅限正式家裝自全屋系列及數量有限售完即止  
Tel: 647-490-6000  
Unit L, 55 West Beaver Creek Rd, Richmond Hill L4B 1K8

- 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

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

胡偉 Jansen Hu

C: 905.962.2121

微信号: huwei153360847  
Email: huwei\_jansen@hotmail.com

14年加拿大商業經驗, 成功生意運作加持, 熟諳地產的談判技巧

A8-A9



**D&H 集團十周年慶典圓滿舉行**  
砥礪十年, 領航未來

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

**MDC**

Helen Zhao  
Mortgage Agent, Level 2  
License#: M16001957  
Brokerage#: 13024

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

OFFICE: 912-250 CONSUMERS ROAD, TORONTO, ON M2J 4V6

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!

# D&H集团十周年 砥砺前行十年，



D&H GROUP:  
111 Granton Dr Unit 410,  
Richmond Hill, ON L4B 1L5

D&H Builders & D&H Contracting:  
Juliana (Managing Director) (647) 929-6944  
Juliana@dh-corporate-group.ca

# 周年庆典圆满举行 领航未来



D&H Show Production:  
Jo (Marketing Manager) (647) 685-0911  
jo@dh-corporate-group.ca

精選房源 · 市場評估  
 商業物業買賣租賃 · 樓花買賣



**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  
 realtorleochoen@gmail.com



**MARY HUANG**  
 President, Broker, FRI, CCIM

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



**HELEN XIA**  
 Salesperson

647-891-8309  
 helenxiarealtor@gmail.com



**HELEN LI**  
 Broker

647-393-7888  
 yinshi7888@gmail.com



**JACKY BIAN**  
 Salesperson

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



**RAYMOND LEE**  
 Broker, Vice President

416-571-2283  
 raymondmcleee@rogers.com



**SHERRY SUN**  
 Salesperson

647-339-2218  
 sherrysun0123@gmail.com



**LYDIA XING**  
 Salesperson

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



**KITTY YANG**  
 Salesperson

647-996-8051  
 kittyyangxiao@gmail.com



**KENNETH SHIU**  
 Salesperson

647-986-8613  
 shiukkh@gmail.com



**ERIN CHEN**  
 Salesperson

647-685-3806  
 erinchen3806@gmail.com



**JINLU LI**  
 Salesperson

416-432-6882  
 jinluhouse@gmail.com

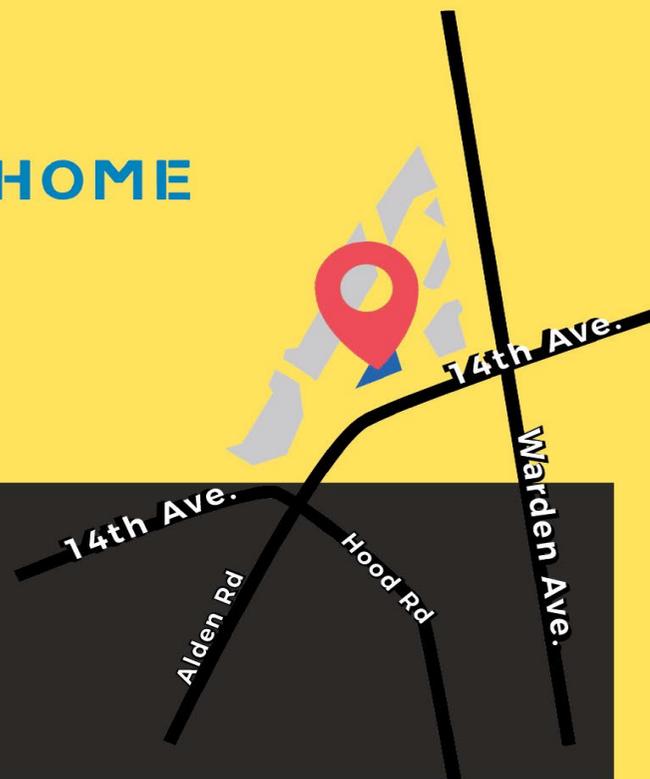


博 | 域 | 地 | 产 | 集 | 团  
 HC REALTY GROUP INC., BROKERAGE

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

# WE ARE

# MOVING



• **July 21, 2025** •



**#100 - 590 Alden Rd, Markham, ON L3R 8N2**

**10 MINUTES DRIVE FROM THE PREVIOUS ADDRESS.**

# 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 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





# 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

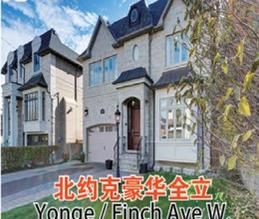
高端定制 安心無憂 歐洲工匠 一流手藝

# BENESTONE

Build for GTA Since 2002

# 摩石建筑

自 2002 年起為大多地區翻建

<p><b>在建</b></p>  <p><b>北约克豪华全独立</b> Yonge / Sheppard Ave E, 4000呎, 4房4廁, 邻近公园</p>	<p><b>新开工</b></p>  <p><b>Hoggs Hollow 超豪华全独立</b> Yonge / York Mills Rd, 8000呎, 电梯, 加热旋转车道</p>	<p><b>新开工</b></p>  <p><b>北约克豪华全独立</b> Bayview / York Mills Rd, 5000呎, 电梯, 双空调, 加热车道</p>	<p><b>新开工</b></p>  <p><b>万景豪华二层全独立</b> Yonge St. / John St., 豪华现代两层全独立, 约4500呎</p>	<p><b>在建</b></p>  <p><b>Keswick 豪华全独立</b> Metro Rd. N. / Pollock Rd., 3700呎, 4房4廁, 面湖</p>	<p><b>新建</b></p>  <p><b>York Mills 豪华全独立</b> York Mills Rd. / Don Mills Rd., 10,000呎, 4房4廁, 电梯, 加热车道和地下室</p>
<p><b>在建</b></p>  <p><b>士嘉堡豪华全独立</b> Kingston Rd / McCowan Rd, 豪华两层全独立, 约4300呎</p>	<p><b>新开工</b></p>  <p><b>万景豪华全独立</b> Yonge / Steeles, 豪华现代两层全独立, 约3600呎</p>	<p><b>在建</b></p>  <p><b>北约克豪华全独立</b> Bayview / Sheppard 豪华两层全独立, 约4300呎</p>	<p><b>在建</b></p>  <p><b>北约克豪华全独立</b> Lawrence / Don mills, 豪华两层全独立, 约4000呎</p>	<p><b>在建</b></p>  <p><b>密市豪华全独立</b> Huronario St / Lakeshore Rd, 豪华两层全独立, 约5000呎</p>	<p><b>在建</b></p>  <p><b>北约克豪华全独立</b> Lawrence Ave / Bathurst St., 豪华两层全独立, 约4300呎</p>
<p><b>完工</b></p>  <p><b>列之文山豪华全独立</b> Bayview / Major Mac, 豪华两层全独立, 约4000呎</p>	<p><b>在建</b></p>  <p><b>列之文山豪华全独立</b> Yonge / King Rd., 豪华两层全独立, 约5200呎</p>	<p><b>在建</b></p>  <p><b>士嘉堡豪华全独立</b> Midland Ave / Huntingwood Dr, 豪华两层全独立, 约4200呎</p>	<p><b>新开工</b></p>  <p><b>Bowmanville 豪华全独立</b> King St. E. / Liberty St., S., 3300呎, 3房3廁, 双车房</p>	<p><b>完工</b></p>  <p><b>北约克豪华全独立</b> Yonge / Sheppard E., 豪华两层全独立, 约4000呎</p>	<p><b>完工</b></p>  <p><b>北约克豪华全独立</b> Don Mills / Sheppard E., 豪华两层全独立, 约3900呎</p>
<p><b>在建</b></p>  <p><b>北约克豪华全独立</b> Lawrence Ave / Bathurst St., 豪华两层全独立, 约4300呎</p>	<p><b>新开工</b></p>  <p><b>市中心豪华全独立</b> Dundas St E / Coxwell Ave, 豪华两层全独立, 约1200呎</p>	<p><b>新开工</b></p>  <p><b>Bedford Park 豪华全独立</b> Yonge St. / Wilson Ave., 2200呎, 3房3廁, 铝合金门窗, 现代风格</p>	<p><b>在建</b></p>  <p><b>列之文山豪华全独立</b> Yonge / King Rd., 豪华两层全独立, 约5200呎</p>	<p><b>新开工</b></p>  <p><b>万景豪华全独立</b> Hwy 7 / McCowan 豪华现代两层全独立, 约4100呎</p>	<p><b>完工</b></p>  <p><b>北约克豪华全立</b> Yonge / Finch Ave W, 4100平方尺, 4房4廁, 加热游泳池, 邻近公园</p>
<p><b>完工</b></p>  <p><b>士嘉堡豪华全独立</b> Midland Ave / Sheppard Ave., 4000呎, 4房4廁, 完成地下室</p>	<p><b>完工</b></p>  <p><b>北约克豪华全独立</b> Yonge St / Sheppard Ave., E., 4000呎, 4房4廁</p>	<p><b>完工</b></p>  <p><b>北约克豪华全独立</b> Yonge St / Sheppard Ave., E., 4000呎, 4房4廁</p>	<p><b>完工</b></p>  <p><b>北约克两层全独立</b> Avenue / Lawrence Ave., 两层全独立, 约3900呎</p>	<p><b>完工</b></p>  <p><b>列之文山豪华全独立拆一建二</b> Yonge / King Rd., 豪华两层全独立, 每栋4000呎</p>	<p><b>完工</b></p>  <p><b>北约克豪华全独立</b> Yonge / Sheppard E., 豪华两层全独立, 约4000呎</p>
<p><b>完工</b></p>  <p><b>Ajax 湖边两层全独立</b> Ajax 湖边 两层全独立, 3300呎</p>	<p><b>完工</b></p>  <p><b>北约克豪华全独立</b> Don Mills / Sheppard E., 豪华两层全独立, 约3900呎</p>	<p><b>完工</b></p>  <p><b>Keswick 湖边复式</b> Keswick 湖边, 复式大平房完工。</p>	<p><b>自建豪华和投资新房讲座</b> 30 Leek Cres # 102, Richmond Hill</p> <p><b>5</b> 个名额</p> <p>2025年8月23日 周六 2:00~4:00 pm 预定请电: <b>416-984-3988</b></p>		

www.benestone.com mmao@benestone.com

摩石建筑為您建新房, 比買新房更經濟實惠

# 投資·新聞

## Investment & News



楓華傳媒集團 投資周刊  
Fenghua Media Group Inc. 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，全力助力客戶發展

多倫多版 第240期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

A1 精彩導讀 Topic Introducing

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

### 都市房訊 A3

#### 地產投資者嗅到商機 開始批量購買 GTA 剩餘公寓

### 行業動態 A8-A9

#### D&H 集團十周年慶典圓滿舉行 ——砥礪十年，領航未來

### 留學移民 A18

#### 哈佛與多倫多大學合作： 國際學生可在加拿大完成學業

### 封面故事 A6-A7

#### 加拿大皓律所主任律師王皓 榮獲國王查理三世加冕勳章

### 楓華特稿 A10-A11

#### “心光璀璨”健康研討會及慈善晚宴 暨加中商貿創新聯盟成立十周年慶典圓滿落幕

### 投資通典 B1

#### CMHC 警告：別指望暴跌！ 十年後多倫多房價或漲破 190 萬



**Rickle Huang**  
黃希明  
Broker of Record  
647-295-8322  
ricklehuang@gmail.com  
rickle.ca

## 2015 - 2024 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



歡迎微信掃碼聯繫




**售價 \$299 萬 8**

#### Scar. Buff 臨湖 3+2 房 2 廚獨立屋

坐擁 60 x 594 呎超大地塊，配有私人游泳池，南向大後院陽光充足，雙車庫，3+2 間臥室，4 間浴室，2 個廚房，超過 2400 呎寬敞居住空間，帶走出式裝修地下室！多個房間可欣賞無敵湖景；客廳、書房、主臥、第 4 臥室及娛樂室均面湖！超長車道，可停 6 輛車！緊鄰 Sylvan Park 公園 & 自然步道，環境優雅、生活便利！



**售價 \$155 萬 5**

#### 萬錦 Warden/Marjor Mac. 全新無管理費鎮屋

全新 4 房 4 衛豪華雙車庫鎮屋 (100% 全產權 Freehold) 由知名開發商 Regalcrest 精心打造，位於高人氣社區 "Victoria Grand"！建築面積約 2336 平方英尺，附帶超大大露台和未完工地下室。雙開 8 呎高玻璃前門，三層樓層高皆為 9 呎，全屋實木地板，車道可額外停放 2 輛車。距離公園僅幾步之遙，近 Angus Glen 高爾夫球場。數分鐘直達 404 高速公路，交通超便利！



**搶購價 \$69 萬 9**

#### Bayview / Finch 三年新豪華疊式鎮屋

3 年新 2 房 3 衛現代疊式鎮屋出售！約 1000 呎，明亮寬敞轉角單位，朝南朝東双向采光！9 呎挑高大花板，全屋實木地板 + 嵌入式筒燈！2 間臥室皆配有獨立三件式衛浴。現代化廚房配有加長櫥櫃、石英台面、時尚背板及燈帶照明。設有兩個陽台。門口即公車站，步行即達 Finch 地鐵站，數分鐘車程可達商場 & 404 高速！4 分鐘車程至 Bayview Village 購物中心、公園、步道、學校。



**售價 \$238 萬 8**

#### Warden / Marjor Mac. 全新 4+1 房 6 衛雙車庫獨立屋

萬錦全新豪華獨立屋 "Victoria Grand" 3582 呎 + 未完成的地下室。8 呎雙開大門，三層皆為平滑天花板。主層 10 呎高 + 8 呎門，二樓與地下室為 9 呎層高。全屋木地板，現代化廚房。主臥設有超大大步入衣櫃間和豪華 5 件式衛浴。二樓其他 3 間臥室各帶 4 件式獨立衛浴。頂層大閣樓可睡 5 間臥室，帶景觀的露台陽台。臨近 Angus Glen 高爾夫球場、社區中心、購物廣場，數分鐘可達超市 & Hwy 404 高速。



**\$174 萬 9 千 9**

#### 漁人村名校區 4+2 房 4 衛雙車庫獨立屋

位於 Unionville 核心區域，佔地約 45' x 115'，雙車庫。超大空間超過 3700 呎 (約 2500 呎 + 精裝修地下室) 超值升級！全屋 Pot Light & 高檔實木地板。全新現代化廚房：石英台面、不銹鋼電器及超大中島吧台。主臥設有套間衛浴及定制衣櫃間。完成地下室包含 3 間臥室、開放式娛樂 / 遊戲室 + 四件衛浴。步行到公園，近超市，數分鐘直達 404 高速。頂級學區 (步行可達)



**售價 \$173 萬 8 千 8**

#### 北約克 York Mills / DVP 4+3 房 5 衛 2 廚獨立屋

雙車庫 + 4+3 臥室 + 雙廚房 + 5 套全衛。地塊達 47 x 131 呎，室內面積超 3700 呎 (含精裝修地下室)。全新 8 呎實木大門，主層與二樓均鋪設優質實木地板，搭配全屋 LED 射燈。開放式廚房配置花崗岩台面、瓷磚背板與全套不銹鋼電器。書房主臥設有獨立衛浴 (四件套) 及超大大步入衣櫃間。完成地下室包含 3 間臥室、開放式廚房與 2 套三件式衛浴。窗戶全新更換，室內全刷。加寬車道可停 6 輛車。步行 2 分鐘即達公園、公車站，環境優雅靠近頂級學校、近 DVP。



**售價 \$129 萬 9**

#### 市中心東區獨立平房土地出售

Broadview / Dundas 市中心東區搶手熱門地段獨立平房土地出售！獨立平房已申請批准分成兩間半獨立屋，已經批准翻建 Permit！接手後立刻即可開始翻建工程，每間獨立屋 Floor plan 約 1800 呎 + 地下室，主層 9 呎，二樓及三樓 8.5 呎，地下室 8 呎！物業位置優越，緊接公園，50 米舉步公園，步行 3 分鐘到公車站。



**售價 \$688 萬**

#### Forest Hill 6 房 7 房豪宅出售

坐落於多倫多最昂貴的社區之一——Forest Hill South，北鄰位於一條幽靜的 Cul-De-Sac 死路，建築 67' x 140' 的超大地塊，並且面向公園，四季綠意盎然，您置身於綠意盎然。這棟六房豪華獨立屋石木立面與雕花，室內面積約 5000 平方英尺。精緻裝修的地下室，品質非凡。全屋配備高檔硬木地板。高級天花板和精緻射燈，光線十足。主層設有獨立書房，內嵌書架，適合居家辦公或靜心閱讀。廚房為專業級廚房，配置黃金色櫥櫃、電器、嵌入式爐灶和五呎大中央島台。備有石木台面，精緻豪華。浴室使用花崗岩 / 石英石台面，主臥設有套房，可俯瞰綠園，附帶豪華衛浴與步入式衣櫃間。地下室是娛樂和生活的延伸，設有精美酒吧、步入式紅酒窖、健身室以及兩個額外衛浴。空間多用途應用，戶外部分開採天然石。專業設計打造的後院如森林小屋一般，設有泳池、器材室、戶外廚房和燒烤，是最高級與休閒生活的理想場所。車庫備有精緻石磚，可停四輛車。極大地。



**售價 \$138 萬 8**

#### 市中心全新設計改造半獨立屋

"South Riverdale" 核心地段，生活面積約 2000 呎，包括完成分門地下室，2 車位。專業設計全面翻新，投入超 30 萬加元，全部升級項目均符合合法許可。三層空間均為平滑天花。現代開放式廚房，配置石英台面 + 擋水板、加高櫥櫃、不銹鋼電器及超大中島吧台。主臥設有套間衛浴及定制衣櫃間。完成分門地下室功能齊全，含臥室、學習區、娛樂室及獨立衛浴。步行即達公園、公園，近頂級學校及商場，數分鐘車程直達地鐵站與湖濱沙灘，便捷連接 DVP 和 Gardiner 高速。



**售價 \$94 萬 8**

#### Yonge Davis 數年新 3 房 3 衛兩層鎮屋

新市 Yonge / Davis 熱門位置 3 房 3 衛 6 年新聯排別墅出售！主層 9 呎層高 + 高級實木地板，重金升級，全屋射燈 + 特色牆設計。花崗岩台面 + 早餐吧台。主臥寬敞，配獨立衛浴 (4 件套) + 步入式衣櫃間，車道可停 1 車。步行可達公車站、新市 (Newmarket) 巴士站、Upper Canada Mall 購物中心。靠近公園、超市、商場。數分鐘直達高爾夫球場、徒步步道、高速公路 404 & 400。



**售價 \$138 萬 8**

#### Aurora 4 房 4 衛雙車庫鎮屋

5 年新 4 房 4 衛雙車庫無管理費鎮屋出售！Aurora 鎮屋學區好房推薦！坐落於自然保護區綠意盎然的鎮屋區 2241 呎帶完成地下室，車道可停 2 車。全屋三層均為 9 呎挑高大花板，主層鋪設實木地板，現代化廚房配有加長櫥櫃、防燙背板、石英台面、Valance 燈光。大島及儲藏室 Panty，功能強大，風格簡潔時尚。主層步入式大陽台配有 BBQ 天然氣管線，適合戶外用餐與休閒。Ground 層獨立 4 間臥室與獨立浴室。地理位置優越，步行可至公園、銀行小徑，附近有高爾夫球場、大型購物廣場與超市，步行數分鐘可達 Aurora GO Station 及 404 高速，位於 Aurora 受歡迎的學區之一。



**售價 \$129 萬 9**

#### Warden / Sheppard 三房 2 衛獨立平房出售

投資者、建商及翻新愛好者請注意！3 房 2 衛獨立平房位於士嘉堡黃金寬大地塊：60 呎 x 175 呎，後院直通靜公園，分門完成地下室。特長車道可停放多達 6 輛車，方便實用！靠近公園、高爾夫球場、購物廣場。舉步公車站 / 購物。近超市，距社區中心、401 與 404 高速公路僅數分鐘車程！同區已翻建多間豪宅，潛力無限！

# 加拿大中產家庭 60% 收入砸進房子！ 房價跌將引發退休危機！

本刊訊

“中產退休災難”。

經濟學家在措辭上一向謹慎，這也是為什麼加拿大國家銀行6月發布的《經濟監測報告》(Economic Monitor report)格外引人關注。

報告作者指出，加拿大最大的房地產市場——安大略省，正處於“混亂”之中；在卑詩省，房地產市場也“步履維艱”；而在全國範圍內，市場“仍在放緩”。

加拿大的住房問題正變得越來越嚴重。當聯邦住房部長 Gregor Robertson 在5月被媒體問及房價是否應該下跌時，他的回答很明確：“不應該。我認為我們需要提供更多住房供應，確保市場穩定。房地產在我們經濟中占有極大比重。”

他的表態令不少人感到困惑，包括經濟學家、渥太華大學“夾心階層住房倡議”(Missing Middle Initiative)創始主任 Mike Moffatt。

Moffatt 告訴《加拿大新聞社》：“如果房價不下跌，就根本不可能讓中產階級普遍負擔得起住房。”

為什麼政府要維持房價穩定？

對房主來說，貸款買房並不難；但租房者想要融資購房却并不容易。

那麼，住房部長為何如此堅持“房價穩定”？原因在於：加拿大政府其實並不願意用一場“可負擔性危機”換來另一場更慘烈的

從表面看，房價下降是解決加拿大住房危機的“顯而易見”辦法——《環球郵報》社評也表達了類似觀點：增加住房供應，滿足需求，房價自然回落。然而，在過去20年中，房價與收入的比值已經上漲了70%以上，而供應却嚴重滯後。

房價一降，房主退休淨值蒸發

對於年輕或年長的房主來說，出售房產獲得的資產淨值，是他們退休生活的重要資金來源。

當前，加拿大僅有38%的勞動力擁有雇主註冊養老金計劃；絕大多數人需要靠自我積累養老。而實際情況是，不到40%的納稅人向註冊退休儲蓄賬戶(RRSP)或免稅儲蓄賬戶(TFSA)存錢。

加拿大退休金計劃(CPP)和老年保障金(OAS)遠不足以支撐普通人的退休生活：CPP在65歲時的平均月領取額約為\$900加元，而OAS則僅夠維持最貧困老人的基本生活。

正因如此，許多中產加拿大人近年來幾乎是通過“還房貸”的方式來“存養老金”，他們指望在退休前賣掉房子，用套現所得來產生被動收入。

但問題來了——以加拿大稅後家庭收入中位數70,500加元為參照，要讓住房真正“可負擔”，卑詩省和安省的房價需下跌40%至50%（當前平均房價分別為約100萬和86萬加元）。



然而，這一跌幅將使依靠房屋淨值退休的家庭，每年收入損失數千加元。

“穩定房價”=保住中產退休生活

為維持房價穩定，渥太華正寄希望於未來經濟增長帶來工資提升，從而縮小可負擔性缺口。而Moffatt博士的研究指出，這一過程可能需要二十年甚至更久。

住房部長如今面臨的是“蘇菲的抉擇”，兩難局中祇能選其一：

如果讓房價繼續高企，年輕家庭將被永久擋在房市之外；

如果任由房價大跌，許多中產房主的退休淨值將嚴重縮水，未來陷入貧困。

而住房部長 Robertson 不斷強調“市場穩定”，似乎表明他的立場已定：寧可保住現有中產家庭的資產與退休生活，也不願看到一場全面性的房地產貶值潮將成千上萬的房主推入老年貧困的深淵。

本刊訊

# 地產投資者嗅到商機

## 開始批量購買 GTA 剩餘公寓

“他們要求的是非常劃算的價格，” Nakelsky 說，“但問題是，有些出價遠低於開發商心理預期和合理售價。”

因此，越來越多開發商轉向另一種融資方式——庫存貸款(inventory loan)，這在過去市場緊張時期也曾流行。

CFO Capital的總裁兼首席貸款經紀Mark Kay自2004年起就從事商業地產庫存貸款業務。

他說，上一次業務量顯著增長是在2008年金融危機期間，當時零售和辦公公寓無人問津，整個經濟陷入停滯。過去15年間，由於住宅公寓價格一路上漲，幾乎沒有人需要庫存貸款。但現在情況不同了。

“我們剛在安省南部完成一筆貸款，” Kay說。他表示，公司過去12個月在全國範圍內為數百套住宅公寓提供了庫存貸款。

通常操作方式是：CFO Capital按庫存公寓當前價值的55%提供貸款，並在每套公寓上登記按揭。多倫多市中心的貸款期限為一年，市外為18個月，利率在6.5%至8.5%之間。

Kay表示：“關鍵在於判斷：我是否要虧本‘甩賣’，還是先貸一筆款撐下去？”

這些貸款的前提是開發商相信市場會復蘇，未來能以更好價格出售以償還貸款。

多數庫存交易都保持低調，但最近有一筆大宗交易在業內小有宣傳：今年5月，Stafford Developments宣布在Osmington Inc.和Gal Investments融資協助下，收購了33個單位及27個車位。

儘管聘請公關公司並在LinkedIn發布消息，但這些公司的高管都婉拒了後續採訪。相比



之下，賣方——Mirabella Corp. 總裁兼CEO Julie Di Lorenzo則願意分享交易細節。

她表示：“我們早已還清銀行貸款，並不急于出售。這次是為騰出資金用於未來項目。”她補充，公司正在關注卡爾加里和渥太華的新項目。

該項目名為Mirabella Lakeshore，是一座雙塔共700餘單元的大樓，於2022年註冊，公司已經將所有單位出租完畢。Mirabella與CBRE的商業地產團隊合作推動大宗交易，並最終從約7個認真買家中敲定交易。

她坦言，由於是大宗出售，價格會有折扣。

“如果分開賣，每套肯定能賣得更高，”她說，“但我們希望買家繼續將這些單位用於出租。我們自己在樓裏還有一些單位，不想看見有人轉手拋售。”

業內普遍認為，加拿大大型開發商不太可能參與大宗銷售或庫存貸款，但許多中小開發商可

能正在考慮，甚至已經開始這樣做。

“我認為這種趨勢會更多，” Czestochowski說，“90年代中期也有類似情況，不過當時更多是因為項目‘爆倉’。現在市場中有許多受壓資產或面臨壓力的業主，形成了機會。”

過去幾年，行業面臨多重壓力：疫情導致延期，通脹推高成本，加拿大央行為控制通脹而加息，以及買家需求下降和貿易戰引發的經濟不確定性。

隨著數千套單位仍在建，未來一年還有大量新盤交付，未售庫存可能還將增加。

Kay透露，在最近與一位開發商的會面中，後者已經開始提前布局。“他們說：‘我們大概率會找你做庫存貸款，目前還不確定要貸幾套。’”

他表示，目前開發商的未售比例從10%到30%不等。“大多數人都在為未來6到12個月做積極準備。”



## 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

# 2025年是買房好時機嗎？利率降了房價穩了，買房“窗口期”來了

## 本刊訊

經過三年火熱的房地產市場，競價大戰不斷、成交價高于要價的現象成爲常態，如今是加拿大樓市“冷靜期”。加拿大皇家銀行（RBC）近日發布的一份報告指出，當前的購房環境相比過去三年有所改善，尤其是對公寓買家來說尤爲明顯。但專家也提醒，對於許多潛在購房者而言，擁有住房的夢想依然遙不可及。

### 房價趨穩 購房門檻略有放寬

根據RBC的報告，過去五個季度中，加拿大各地房地產市場都出現了積極變化，購房者的處境有所改善。公寓市場的負擔能力改善最爲明顯。而展望未來，報告預測全國房價將在未來兩年保持整體穩定。

RBC高級經濟學家羅伯特·霍格（Robert Hogue）表示：“在勞動力市場持續疲軟的背景下，我們預計工資將溫和增長，而房價整體將保持平穩。”

這一趨勢讓不少購房者看到了希望。房價的趨穩，加之

貸款利率的下降，使得入市成本有所降低。

### 抵押貸款利率下降 購房資格門檻放寬

造成購房負擔減輕的兩個關鍵因素是：抵押貸款利率的下降以及房價的輕微回落。

Rates.ca 抵押貸款專家 Victor Tran 指出：“過去三年，抵押貸款利率出現了顯著下降，這是推動購房者狀況改善的主要原因。”

與此同時，加拿大的貸款“壓力測試”也在一定程度上

變得寬鬆。按照聯邦規定，借款人在申請抵押貸款前，需證明自己有能力按照合格利率償還貸款。這一合格利率通常是5.25% 或合同利率+2%，取較高者。當實際利率下降時，合格利率也會隨之下降，從而提升部分買家的貸款資格。

Tran表示：“較低的壓力測試利率能略增強借貸能力，爲購房者提供更多選擇。”

### 雖有降溫 但房價仍處高位

儘管數據顯示，加拿大5月份平均房價同比下降了3.5%，但整體住房負擔能力仍不如疫情前。皇家地產公司銷售代表湯姆·斯托裏（Tom Storey）形象地說道：“這就像從40華氏度降到35華氏度，雖然降溫了，但我可能還是在冒汗。這就是如今很多購房者的真實感受。”

疫情之後，加拿大樓市曾經歷一波爆發式增長。2021年房價較2020年上漲10.3%，2022年漲幅達到7.7%。當時市場競爭激烈，買家常常面臨競價戰，甚至不得不無條件購房。

買賣雙方存在“心理落差” 如今，市場看似更加理

性，但買家與賣家之間的價格預期仍存在差距，導致交易效率不高。

Storey指出：“盡管挂牌房源比往年略多，但價格僵持導致市場消化緩慢。”

部分買家仍期望以“降溫價”買入，而賣家却不願意大幅讓價，形成了供需之間的“心理博弈”。

### 附加成本仍是購房障礙

除了房價和貸款之外，購房者還需面對不少隱藏成本，如房產稅、水電費、物業

管理費以及保險費用。Tran提醒：“這些費用每年都有上漲的趨勢，對首次購房者來說，確實可能令人望而卻步。”

### 公寓市場回暖 一線城市仍有競爭

值得注意的是，在多倫多、溫哥華等城市，雖然整體房價依舊高企，但公寓的負擔能力正在改善。RBC報告指出，在埃德蒙頓、薩斯卡通、裏賈納、溫尼伯 甚至多倫多等地，公寓市場的可負擔性已回到疫情前的水平。

然而，其他類型房產——尤其是半獨立式住宅（semi-detached）——在供應緊張的背景下仍然搶手。Storey表示：“這類房屋在市場上仍可能引發競價戰，甚至以高于要價的價格成交。”

### 銀行“搶人”大戰，利率優惠和現金返還成標配

在抵押貸款利率普遍下降的趨勢下，銀行和貸款機構也紛紛打起“價格戰”，吸引客戶續約或轉投新貸款產品。Tran指出：“銀行不僅提供低

利率，還推出了現金返還等促銷手段，以爭奪市場份額。”

### 買房之路仍需謹慎

儘管加拿大房地產市場正在逐步回歸理性，部分地區的購房門檻也有所降低，但對於多數人來說，買房依然不是一件輕鬆的事。購房者在入市前，仍需全面評估自己的財務狀況、貸款能力以及未來的生活成本。

畢竟，市場降溫≠房價大跳水，冷靜頭腦永遠是最好的購房利器。



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

**例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物！**  
爲一個 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）；賠償額則可爲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 / 賠償額分別爲：\$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爲投保人的生意、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爲全家提供終身的保險保障，並可在將來傳承一筆可觀的免稅財富給孩子！

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

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

宏泰集團總部：3190 Steeles Ave. E. Suite 210, 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

Max Ma 個人微信 | Max Ma 公眾號

# 加拿大皓律師所主任律師王皓榮獲國王查理三世加冕勳章

本刊訊 Kanapathi) 親自頒發, 以表彰王律師在地產金融法律專業、多元文化和社區及公益服務領域所展現的卓越貢獻與領導力。

加拿大皓律師事務所 (Audemus Law Firm PC) 主任律師王皓, 近日榮獲由加拿大政府授予的查理三世加冕勳章 (King Charles III Coronation Medal)。

查理三世加冕勳章由皓律師所所在地萬錦康山選區省議員兼減少繁文縟節事務廳會議秘書羅庚議員 (Logan

省議員兼減少繁文縟節事務廳會議秘書羅庚 (Logan Kanapathi) 致辭

加拿大皓律師事務所主任律師王皓接受省議員羅庚頒發勳章



2023年5月6日是查理三世國王正式加冕的日子。這一歷史性典禮在倫敦西敏寺 (Westminster Abbey) 隆重舉行, 標志着英國新君主正式登基, 也成為70年來英國首次舉行的國王加冕儀式。上一次加冕典禮可追溯至1953年伊麗莎白二世女王的登基。

為紀念這一重要時刻, 加國設立了歷史上首枚加冕紀念勳章——查理三世加冕勳章 (King Charles III Coronation Medal)。該勳章由加拿大總督秘書處 (Office of the Secretary to the Governor General) 負責管理, 旨在嘉獎在國家、省級、

地區或國際層面作出突出貢獻、為加拿大贏得廣泛尊重與榮耀的杰出個人。此勳章不僅承載着王室傳統的象徵意義, 更是國家對獲獎者長期奉獻精神的官方認可。

作為獲獎者之一, 王皓律師秉承“業精於勤、正義可及”的理念, 在地產和金融法律服務、多元文化、法治教育、社區公益領域深耕多年, 不僅為客戶提供優質服務也在推動政策進步和社會多元共融方面發揮作用, 深受各界好評。

王皓律師在接受採訪時表示, 此次獲獎不僅是對其職業生涯的高度肯定, 更是一份責

任與激勵。他將繼續以專業精神服務社會, 努力提升公共法律服務的及性與質量, 為建設一個更加公平、包容、多元的加拿大社會貢獻力量。

查理三世加冕勳章由加拿大紋章管理局 (Canadian Heraldic Authority) 設計, 經國王查理三世親自批准, 由加拿大皇家鑄幣廠 (Royal Canadian Mint) 精制鑄

冕禮服的莊嚴肖像, 環繞拉丁文“CHARLES III DEI GRATIA REX” (“查理三世, 天選之王”) 及“CANADA”字樣; 背面則呈現皇家徽記與旭日圖案, 寓意國家的團結、希望與光明前景。勳章設計典雅, 象徵深遠, 彰顯出對歷史、榮譽和國家精神的高度尊重。

值得一提的是, 查理三世加冕勳章采用封閉式遴選制



度, 不接受公眾提名, 過程極為嚴格, 旨在確保每位獲獎者的資歷及成就經得起歷史檢驗。

本屆與王皓律師一同獲此殊榮的還有斯裏蘭卡泰米爾作家阿帕杜萊 穆凌 (Appadurai Muttulingam) 和加拿大著名短跑運動員、奧運金牌得主安德列·德格拉塞 (Andre De Grasse) 等多位各領域杰出人

士。皓律師 Audemus Law Firm PC 主要從事貸款法、地產法、商業買賣等多項法律業務, 曾于2024年9月舉辦多倫多首屆資金安全論壇 (the Inaugural Toronto Financial Security Forum 2024)。

攝影: 楓華傳媒集團 梁曉敏

# D&H 集團十周年慶典圓滿舉行——砥礪十年，領航未來

本刊訊 祝福，包括：

2025年6月29日，D&H集團于萬錦市金瑞麟宴會廳隆重舉辦以“砥礪十年·領航未來”為主題的十周年慶典晚宴。

此次盛會吸引了來自各級政府、商界、社團和媒體的數百位嘉賓出席，共同見證D&H集團十年發展歷程的輝煌時刻。

慶典于當晚7點準時拉開帷幕，由本次神秘嘉賓D&H機甲戰士登場宣布晚宴正式開始。緊接着由開場舞團獻上精彩舞蹈表演，為晚宴注入熱烈氛圍。中英文雙語主持人洋溢與Tyron隨後登台開場，介紹整場流程。

并邀請D&H集團總裁Daniel Xie致辭。Daniel在致辭中深情回顧了公司自2015年創立以來的發展歷程，表達了對團隊、客戶和合作伙伴的感恩之情，并展望未來藍圖。

政要致辭環節中，多位重量級嘉賓接連登台送上賀信與

加拿大安省議員白必勤  
萬錦市市長薛家平  
列治文山市副市長陳志輝  
萬錦市議員Alan Ho  
列治文山市議員崔冰輝  
Daniel代表公司上臺接收賀信并合影留念，充分展示D&H集團在社區的影響力與社會責任。

隨後，VIP嘉賓也紛紛致辭祝賀，包括：

張金鵬 加中地產投資總商會會長（票務贊助）  
袁浩彬 加中地產投資總商會第三任會長  
鄧家昌 全加拿大洪門總主委  
焦振龍 加拿大河南同鄉會會長  
齊佳 加拿大深圳社團聯合總會主席  
邢紀元 加拿大華人同鄉聯合總會主席  
Thomas Yeung 安省建築師協會副主席  
David Yang 加中建策總會會長



James Yao 加拿大上海商會會長  
劉瑩 多倫多華人團體聯合總會副主席  
助商錫安建材，Daniel與錫安建材其中兩位合伙人 Vincent和Carson

耿申：加拿大華人同鄉會聯合總會前共同主席 加拿大齊魯同鄉會執行會長特別送上《海闊天空》墨寶一幅

隨後各級贊助商——鑽石贊助天一集團總裁Max Yi

鑽石贊助加彼岸移民總裁Luna Wang

鑽石贊助1% INFINITY副會長兼秘書長 Gisele

白金贊助Molson茂森建築Selina Zhang

萬錦金融家族辦公室合伙人王洋

左1-Hastings Utilities亞洲部負責人Ray Xie等代表陸續上臺致辭。

隨後，主持人洋溢介紹道，音樂始終是Daniel生命中不可或缺的一部分，也讓他在多倫多結識了許多志同道合的朋友。三位既是社區領袖又是他的音樂摯友的嘉賓

他還通過歌曲介紹首席贊

右2-朱江（加拿大華人同鄉會聯合總會前執行主席）、右3-高耀星（加拿大海峽文化交流基金會理事長）和右1-黃屏（加拿大黑龍江總商會前會長）

一起登台發言，送上祝福并與Daniel合影。隨後，朱江留臺不下——作為本地知名演唱組合“七匹狼”成員，他帶領全體成員登台獻唱，將現場氣氛再度點燃。

晚宴期間還穿插了豐富多彩的節目與抽獎環節。百萬流量網紅歌手Sandy現場演唱《月牙灣》、《I will always love you》

以及中國好聲音加拿大冠軍TJ獻唱《改變自己》、《Just the way you are》

晚會高潮不斷，抽獎環節獎品豐厚，從高達\$3800的後院屋Permit申請費補貼、價值\$1000-2000的禮品與現金大

獎，到D&H場地使用券等，引發現場一輪又一輪掌聲與歡呼。

最後，金瑞麟宴會廳東主江總登台致辭，并獻上一段精彩的拳術表演，為本次慶典畫下圓滿句點。

整場活動持續至晚間十點左右，在主持人洋溢與Tyron及全場嘉賓合唱《朋友》的溫馨氛圍中，在歡笑與祝福中圓滿落幕。

D&H集團十年奮進，初心不改，未來將繼續深耕舞臺工程與建築領域，致力於為社區帶來更多優質服務與精彩項目。讓我們共同期待D&H下一個十年的輝煌！

再次特別鳴謝所有本活動的贊助商：

首席贊助：錫安建材  
票務贊助：Jim Zhang Law

鑽石贊助：天一集團、加彼岸移民、One Percent INFINITY  
白金贊助：茂森建築、萬錦金融家族辦公室、Hastings Utilities

特別贊助：天福宮、釜辰流行音樂學校、First Class領峯地產、

金瑞麟、洛克威酒莊、SABASTAR、一花國際、B&J北美客、花盛坊、楓采羽毛球、Stone Haus、Bowell寶華探石、NANOVA

友情贊助：全聚德、樂享食品、Z平方、超越之旅、Shapiro Law、寰騰國際、Future Appliances、Virgo、思



# “心光璀璨” 健康研討會及慈善晚宴 暨加中商貿創新聯盟成立十周年慶典圓滿落幕

本刊訊 相關醫療機構和教育機構提供有力支持。活動期間還隆重表彰了在社區心理健康領域做出卓越貢獻的個人與團體，以此激勵更多人投身到關愛與支持心理健康的崇高事業中。

慶典由健康研討會、VIP 貴賓招待會及慈善晚宴三大環節組成。6月21日下午，來自約克大學的大腦健康與性別行動研究主席Lauren Sergio教授以主題演講拉開研討會序幕，分享了其在腦健康研究方面的最新成果。AMR Services首席執行官Angela Rosa女士及St. John Ambulance的Jason Colterman先生結合自身經歷，深情講述了心靈健康對生活質量的重要影響。

在隨後的專家討論環節中，CHARTwell養老中心的Mary Minielli女士、Skailit創始人Muhammad Kermalli先生、康復治療專家Farhad Babakhani先生、地產專家

此次慶典活動由加拿大富威環球採購有限公司主辦，加中商貿創新聯盟聯合主辦，列治文山市貿易局作為社區合作伙伴，眾多機構支持與協辦。活動旨在支持加拿大成癮和心理健康中心基金會（CAMH Foundation），並通過論壇討論、專家分享以及慈善晚宴等豐富形式，深度聚焦心理健康議題，致力於提升社會各界對心理健康與福祉的關注度，為



相關醫療機構和教育機構提供有力支持。活動期間還隆重表彰了在社區心理健康領域做出卓越貢獻的個人與團體，以此激勵更多人投身到關愛與支持心理健康的崇高事業中。

慶典由健康研討會、VIP 貴賓招待會及慈善晚宴三大環節組成。6月21日下午，來自約克大學的大腦健康與性別行動研究主席Lauren Sergio教授以主題演講拉開研討會序幕，分享了其在腦健康研究方面的最新成果。AMR Services首席執行官Angela Rosa女士及St. John Ambulance的Jason Colterman先生結合自身經歷，深情講述了心靈健康對生活質量的重要影響。

在隨後的專家討論環節中，CHARTwell養老中心的Mary Minielli女士、Skailit創始人Muhammad Kermalli先生、康復治療專家Farhad Babakhani先生、地產專家

此次慶典活動由加拿大富威環球採購有限公司主辦，加中商貿創新聯盟聯合主辦，列治文山市貿易局作為社區合作伙伴，眾多機構支持與協辦。活動旨在支持加拿大成癮和心理健康中心基金會（CAMH Foundation），並通過論壇討論、專家分享以及慈善晚宴等豐富形式，深度聚焦心理健康議題，致力於提升社會各界對心理健康與福祉的關注度，為

此次慶典活動由加拿大富威環球採購有限公司主辦，加中商貿創新聯盟聯合主辦，列治文山市貿易局作為社區合作伙伴，眾多機構支持與協辦。活動旨在支持加拿大成癮和心理健康中心基金會（CAMH Foundation），並通過論壇討論、專家分享以及慈善晚宴等豐富形式，深度聚焦心理健康議題，致力於提升社會各界對心理健康與福祉的關注度，為

此次慶典活動由加拿大富威環球採購有限公司主辦，加中商貿創新聯盟聯合主辦，列治文山市貿易局作為社區合作伙伴，眾多機構支持與協辦。活動旨在支持加拿大成癮和心理健康中心基金會（CAMH Foundation），並通過論壇討論、專家分享以及慈善晚宴等豐富形式，深度聚焦心理健康議題，致力於提升社會各界對心理健康與福祉的關注度，為



Daryl King先生，以及西安大略大學青年代表Victor Zhang作為特邀嘉賓，從不同角度深入探討了如何正視並應對負面情緒、維持心理平衡，以及心靈健康對個人和社會的長遠意義。此外，Sakmet Developments、Molson Flooring公司代表及註冊心理治療師Jessica Zhang也在現場進行了項目展示和介紹，向觀眾呈現了各自領域的專業服務和理念。

研討會結束後，與會嘉賓齊聚VIP貴賓招待會，在輕鬆氛圍中積極互動，就潛在的跨領域合作機會進行深入探討。活動現場還設有20餘家展位，眾多展商通過現場展示形式，全面介紹了企業品牌形象、服務內容及特色產品。

慈善晚宴在悠揚的蘇格蘭風笛聲中盛大開場，活動籌委會主席，加拿大富威環球採購有限公司總裁、加中商貿創新聯盟主席，列治文山市貿易局候任主席 - 張杰女士為首的嘉賓隊伍隨着風笛聲步入會場。蒞臨晚宴的政要嘉賓包括加拿大聯邦國會議員陳聖源、前聯邦參議員胡子修，列治文

山市長David West，萬錦市市長Frank Scarpitti，安省議員韋邱佩芳、Aris Babikian，萬錦市副市長陳國治，列治文山市副市長陳志輝，萬錦區域議員何胡景、李國賢，旺市區議員Mario G. Racco，以及列治文山市議員廖力輝、崔冰輝、邵浩然，列治文山市貿易局主席Errol Da-Re 和前主席George Vasilache等。此外，還有多位列治文山市貿易局的重要成員出席，包括前主席Muhammad Kermalli、第二副主席 Payal Bhardwaj、董事 Dawn Knowles、Jason Colterman、執行主任 Monique Dennison、董事Mark Shorrocks、Zakia Jamal 與 Shadi Guirguis。加拿大聯邦國會議員葉嘉麗、Vincent Ho，安省議員彭錦威、Michael Parsa、Logan Kanapathi，多倫多市議員Nick Mantas等亦發來賀信，表達祝賀。

張杰主席在開幕致辭中向每一位到場的來賓致以誠摯的感謝，她提到希望通過系列具有教育意義的活動，引領人們在人生的每一個階段，都能擁抱更健康、更具希望的未來。

此外，她也提到後續希望與大多倫多地區多族裔社區攜手，搭建一個促進相互理解、溝通與協作的平臺，同時為構建聚焦心理健康的跨機構網絡平臺——匯聚醫療健康企業、教育機構及非營利組織，為醫療健康領域合作、研究與教育創造新機遇。今年也是加中商貿創新聯盟成立十周年，作為聯盟主席，張杰女士借此機會，向十年來始終關注、支持聯盟發展的個人及機構表達了感謝。聯盟十年發展碩果累累，未來將繼續搭建橋樑，為推動加拿大本地經濟增長與促進就業貢獻力量。活動現場也為聯盟理事及顧問頒發了感謝證書，其中Stacy Patterson女士一路走來伴隨聯盟從建立初期到取得顯著成績盡心盡力默默付出而榮獲“十年特別貢獻獎”。

作為此次活動籌款的受捐機構，加拿大規模最大的心理健康醫院 - 加拿大成癮和心理健康中心（CAMH）慈善事業官Bridgette Doorey女士在晚宴開始簡要介紹了中心的主要情況，同時也對此次活動主辦單位關愛社會、無私奉獻的企業社會責任表達了贊揚。晚宴主旨演講環節邀請到了約克



大學認知神經科學研究主席Dr. Rosenbaum教授分享“記憶如何隨着年齡而改變”，此外來自麥肯錫健康中心心理健康項目主任Dr. Youssoufian及Skailit創始人Kermalli先生也分別從專業醫療領域及關愛個人心靈健康等方面進行分享。

當晚特別設置頒獎環節表彰在心理健康領域作出突出貢獻的個人及團體。列治文山市貿易局前主席George Vasilache先生及加中地產投資基金會孫志峰主席因多年來積極支持社區發展獲頒“社區領導力與貢獻獎”；Skailit 創始人Muhammad Kermalli、The Daryl King Team地產經紀公司CEO Daryl King及InnovaClinic Chiropractic & Wellness Centre創始人Dr. Farhad Babakhani獲頒“關愛社區大使獎”；加拿大華人同鄉會聯合總會、天一集團、福樂集團榮獲“關愛社區影響力獎”。

作為此次活動的一大亮點，在眾多政要、列治文山市貿易局及加中商貿創新聯盟理事顧問的見證下，張杰女士作為籌委會主席向加拿大成癮和心理健康中心基金會及西安大



略大學學生心理健康項目進行捐贈，這也體現了主辦單位在推動心理健康公益事業的堅定承諾。

晚宴現場享譽國際的當代藝術家左晉老師向活動主辦方捐贈了《安大略湖寫生》作為後續愛心拍賣籌款支持心理健康項目。除了藝術成就之外，左晉老師還積極投身慈善事業，并被《美麗中國》評選為中國十大慈善藝術家之一。多年堅持的善舉和強烈的社會責任感，實實在在地溫暖了現場很多人，成為活動亮點之一。加拿大華人同鄉會聯合總會也在現場贈送字畫表達對活動的美好祝願。此外，由韓裔兒童藝術團體當晚也帶來的經典韓舞《阿裏郎》與《扇子舞》，展現了優雅的文化傳承之美。陳氏太極拳第十二代傳人孫志東的太極表演亦技藝非凡，博得陣陣掌聲。活動在溫馨和諧的氛圍中圓滿落下帷幕。

衷心感謝支持/協辦單位：加拿大華人同鄉會聯合總會、加拿大河北協會、加中建築總會、加拿大深圳社團聯合總會、加拿大浙江總商會、加拿大內蒙古商業聯合總會、加中校友商業聯盟、加中山東總商會、ELEGANT Financial

Inc.、天一集團、Brixmagic、福樂集團、Sparxtopia等。

在此，特別感謝此次活動的銀牌贊助商：

AMR Services、Volvo Cars Unionville、Kingo Assets Corp；友情贊助商：Chartwell、TRIMOTION Sports Medicine & Training、Scotiabank、The Daryl King Team、YourCFO Financials、MANEUVER、Jacco Tours、TRIDEL、Manis Cloud、Molson Flooring、Aline Service、Future Appliances、太初資本（Arche Capital）、InnovaClinic Chiropractic & Wellness Centre、SAKMET DEVELOPMENTS、DAYALI Peking Duck、Smart Insurance Solutions Inc.、Sky Dragon Chinese Restaurant、HANSON COLLEGE等；場刊贊助：加雄移民、YM Art Gallery等。

感謝所有支持單位及無名英雄們的慷慨助力，正是有你們的無私奉獻，才讓此次活動取得圓滿成功，真正將“心光璀璨”的理念化作溫暖的行動，讓我們以心為名，共享溫暖與希望。

## 在加拿大做資產傳承，你準備好了嗎？



一文了解資產傳承的步驟、參與人、關鍵要點

在加拿大，無論你是否擁有房產、投資、公司或海外資產，祇要希望你財富有序傳承、家庭關係和諧、稅務成本最小化，都需要盡早開展資產傳承（Estate Planning）。

這不僅僅是寫一份遺囑那麼簡單，而是一項涉及法律、稅務、家庭與情感的全面規劃工程。

一、資產傳承的6大步驟

第一步：了解家庭背景

傳承從理解家庭結構開始，包括：配偶與家庭成員的年齡、健康狀況；子女的婚姻情況及其婚姻穩定性；哪些子女參與家庭企業，哪些不參與。這關係到遺產如何公平又有序分配，如何避免未來發生家庭紛爭。第二步：資產梳理與淨值評估清點所有資

產與負債：包括房產、RRSP、TFSA、保險、公司股份、海外資產等；編制淨資產表，評估未來的稅務成本與遺產認證費用（Probate）。第三步：立遺囑（Will）與授權文件合法有效的遺囑是遺產分配的核心；同時建議設立：

財產授權書（Power of Attorney for Property）；醫療授權書（Power of Attorney for Personal Care）。

第四步：指定受益人與遺產執行人為保險、RRSP等指定受益人可避開遺產認證；遺產執行人（Executor）將管理并分配所有遺產。第五步：評估稅務影響，制定避稅方案RRSP、投資房產等在上世時需視為變現，可能帶來大額稅負；可借助人壽保險、信託結構、夫妻聯合賬戶等手段減稅

或延稅。第六步：設立信託（如適用）家庭信託：對子女逐步分配遺產；保險信託：控制保險金用途；Henson信託：照顧殘障親屬且保留政府福利。二、誰需要參與資產傳承規劃？三、傳承規劃中需要注意的細節

1. 沒有遺囑的嚴重後果若無遺囑，財產將由法院根據法律分配，可能違背你的本意，還會導致親人之間的糾紛。

2. 跨境資產需特別規劃中加兩地資產需提前安排，否則會遇到稅務和繼承程序複雜的問題。

3. 家族企業繼承的安排要明確哪些孩子參與企業運營，哪些僅作為股東，從而匹配他們的角色與份額。

4. 稅務負擔需提前安排現金流例如RRSP或房產在上世時的資本增值稅，可能讓家屬無法繼承

或被迫出售資產。

5. 定期更新你的遺囑與規劃婚姻、離婚、子女出生、法律變化等都應及時更新規劃內容。

Jenny的專業建議：越早規劃，越能節稅、減壓、防糾紛；善用保險與信託，可以讓傳承更有彈性與保障；家族會議很重要，讓所有關鍵成員理解并支持傳承計劃；規劃不僅關乎金錢，更關乎愛的延續和責任的傳遞。

如你希望了解更多，歡迎預約一對一傳承諮詢：

Jenny Song 宋玉珍  
特許人壽承保規劃師  
(CLU) | 注册資產傳承顧問  
金融 Hundsun Financial Inc  
電話：647-686-5880  
郵箱：Jennyzsong@yahoo.com  
微信：J6476865880

## 文化傳情 歡樂同行——2025CCAA 嘉年華盛大舉行

本刊訊

2025年6月28日，由加拿大中國高校校友會聯合會主辦的年度重頭活動——CCAA嘉年華在多倫多錦綉中華廣場盛大舉行。活動自清晨九點開啓，持續近九小時，內容豐富、亮點紛呈，為現場逾五百名校友、居民及文化愛好者帶來了一場融合文化、競技、美食與藝術的夏日盛宴。

正如CCAA理事長賈正杰所說：“嘉年華是CCAA一年一度的盛事。去年的首屆嘉年華活動獲得了巨大成功，成為CCAA歷史上濃墨重彩的一頁。今年在執行指揮、CCAA副會長伊鐵紅的帶領下，我們更上一層樓，建立了CCAA嘉年華活動新的裏程碑，成為社區翹首以盼的盛事！”

擲蛋鏢戰：高手雲集 熱血沸騰

作為本屆嘉年華首次引入的亮點之一，嘉年華擲蛋大賽備受關注。所有參賽的64位選手均來自32所高校校友會精心選拔，99%的選手都是55歲以上的資深玩家，通過四輪激烈比拼，選手們鬥智鬥勇、配合默契，有人臉上掩飾不住抓到一手好牌的竊喜，有人露出不服不忿的堅強鬥志，比賽現場緊張有序，選手們賽出了風格，也賽出了最好的水平。

最終，由南京大學校友會選手Kuli / 朱剛技高一籌，以4輪全勝的戰績一舉奪冠，成為CCAA嘉年華當之無愧的首屆擲蛋王。中國農大選手袁正安 / 袁星奪得亞軍，浙江大學選手Jack Wang / Linda Zhang獲得季軍。

此次比賽之所以能在如此大規模參賽人數下依舊井然有序、順暢推進，離不開高校杯擲蛋大賽組委會技術團隊的全新程序升級支持。系統成功實現多點實時成績錄入與排序算法優化，為賽



事高效完成提供了強大保障，贏得選手們的一致好評。

舞臺薈萃：節目紛呈 感人至深

下午的文藝演出在現場主舞臺隆重上演，由30餘個團隊和個人演出單位聯袂呈現。從鼓樂開場、民族舞蹈、合唱重唱、器樂演奏、太極表演，到詩朗誦、親子彈唱、經典獨唱，形式多樣、內容精彩，充分展示了高校社區藝術氛圍的蓬勃活力與文化底蘊。

觀眾席掌聲雷動，笑聲與感動交織。許多節目的精湛表演讓現場觀眾直呼“看得不過癮”“完全是專業水準”。

正值加拿大國慶日來臨，我們以高唱加拿大國歌開始，表達了對我們第二家園的熱愛，壓軸的大合唱《我和我的祖國》，更是點燃全場，現場情緒高漲，觀眾與演員們共情，我們與祖國共情！

文化熏陶：古董工藝展韵味濃厚

嘉年華特別設立的古董工藝繪畫攝影展亦吸引了眾多觀眾駐足欣賞。展品涵蓋書畫、陶瓷、雕刻、織品、攝影等多個門類，古韻悠悠、匠心獨具，散發出濃濃的中華文化氣息。參展人熱情分享工藝背後的故事，也引發現場觀眾對傳統文化的共鳴與興趣。

綠色生活與美食香氣并存  
綠色種植交流區成為長者及

家庭觀眾們喜愛的板塊。活動現場不僅有蔬菜苗、還有花草、肉肉等，傳播綠色生活理念。

團結協作：義工們是最美風景綫

整場活動順利推進、秩序井然，離不開一群可愛又可敬的志願者團隊。從擲蛋賽事組織、舞臺控場、節目主持和協調，到現場指引、秩序維持、後勤保障，每一個角落都能看到他們忙碌的身影。

他們無私奉獻、默契協作，保障了活動的高質量運行，也贏得了全場觀眾的一致稱贊。

嘉賓雲集 各界祝福紛至

本次嘉年華吸引了來自各界的嘉賓親臨現場，包括高校校友會負責人、文化團體代表、社區領袖、贊助商代表等。他們紛紛上臺致辭、獻上祝福，高度評價此次嘉年華對豐富華人社區文化生活、促進校友情誼、傳承中華文化所起到的重要作用。

約克區區議員何胡景親臨現場并致辭。包括萬錦市副市長陳國治、列治文山市議員崔冰輝先生、士嘉堡市議員萬利高先生等在內的政要發來賀電，向CCAA嘉年華表達了衷心祝福。

贊助商齊聚 慷慨解囊

本次嘉年華吸引了眾多贊助商的支持。乾越金融總裁林輝、中國電信加拿大代表Mr. Tom Liu、于氏法律總裁于成偉先生、Foson櫥櫃臺面公司總裁 陳億軍等紛紛慷慨解囊，為活動的順利

進行提供了堅實的資金保障。

尤其值得一提的是，斯坦福理工學院大手筆冠名贊助，并于現場舉行了萬元贊助的捐贈儀式，博得現場持久而熱烈的掌聲！

現場抽獎 驚喜連連

現場的抽獎環節，帶給觀眾驚喜連連！拋球進行的抽獎讓現場氣氛瞬間燃爆，大家爭搶綉球，由CCAA副會長王慧捐贈的8個酒店級毛毯、鐵木爾會長等捐獻的高端紅酒和水杯等獎品被一“搶”而空。獲獎者喜氣洋洋，觀眾們熱情高漲，歡樂喜慶的效果拉得滿滿。

文化傳情 歡樂同行

在最後的大合唱與全場大合唱中，本屆嘉年華活動圓滿落下帷幕。這不僅是一場節日盛會，更是一次社區凝聚力的集中展現，一場文化自信的集體表達。

文化傳情，歡樂同行，讓我們共同期待下一次嘉年華再相聚，共創更多精彩與感動！

盛事聯動 期待CCAA運動會

CCAA會長鐵木爾表示，CCAA年度工作計劃包括四個大項目：嘉年華之後就是7月20日的首屆海外高校校友運動會。“這兩項盛事是聯動的。在嘉年華成功舉行之後，讓我們期待首屆海外高校校友運動會的揭幕。讓我們齊心協力，把該運動會辦成海外中國高校的體育運動大會！”



NU STREAM | JOHOME

让天下沒有难卖的房

416.333.1111



12 Plus 免費服務 + 18 Plus 免費推廣渠道

新趋势地产精英团队

服务大多伦多各地区

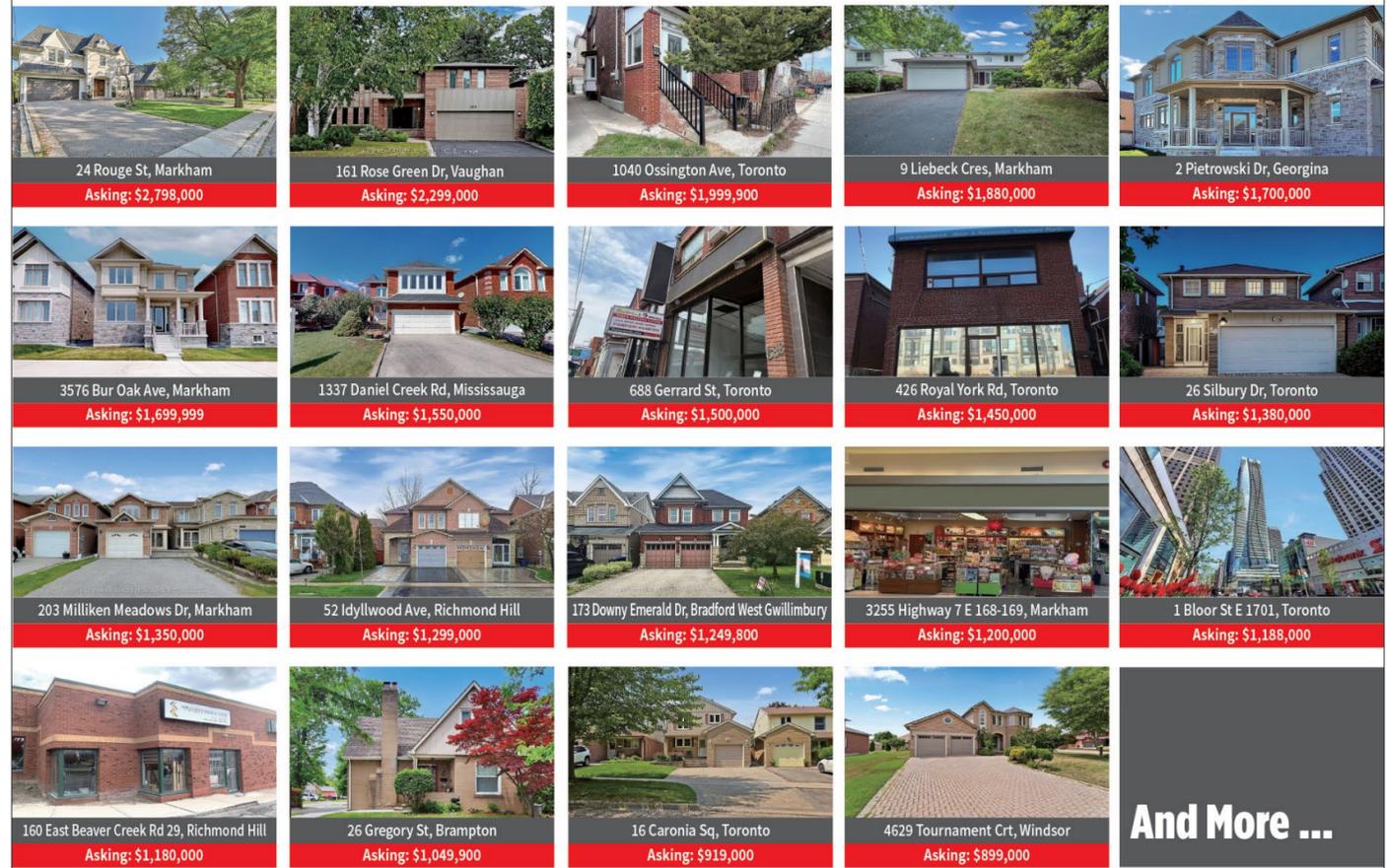


楼花团队



[ 更多暗盘, 请咨询新趋势经纪 ]

让天下沒有难卖的房



And More ...

近期热门楼花



And More ...

[ 更多暗盘, 请咨询新趋势经纪 ]

# 豪宅之門，為您打開！歡迎光臨，不見不散！

本周日7月6日下午2-5點豪宅專家徐博士在萬錦市歷史悠久的維多利亞廣場莊園豪宅23 BOYD CRT. 舉辦盛大的對外展銷導購活動，歡迎廣大新老客戶、社區大眾和街坊鄰里光臨惠顧！屆時大多區著名豪宅專家徐博士將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！

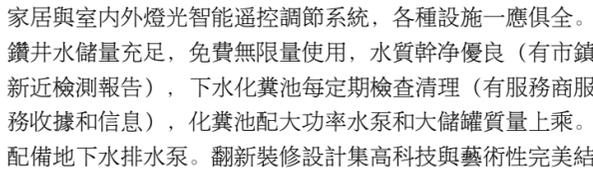
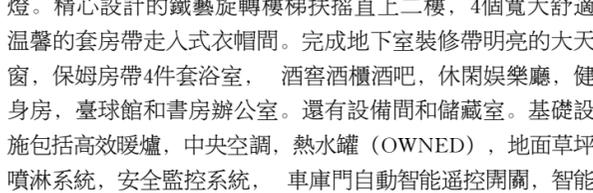
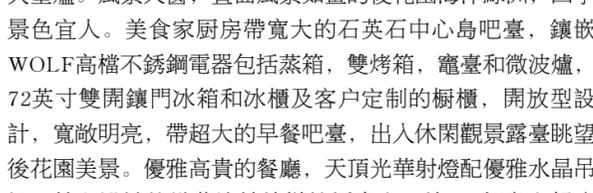
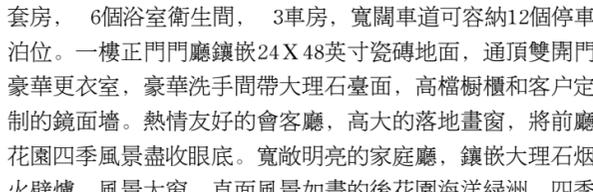
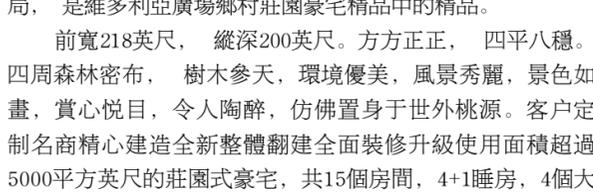
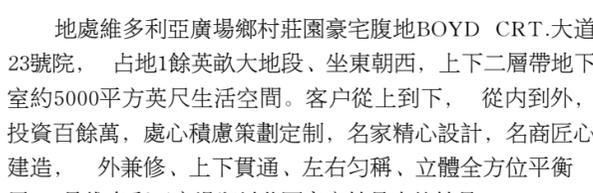
網上看房鏈接：

<https://www.winsold.com/tour/411629/branded/11769>

社交媒體影片播放鏈接：

<https://www.instagram.com/reel/DLQyVkJSPd>

萬錦市維多利亞廣場莊園豪宅23 BOYD CRT. 簡介：



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

## 盛名久遠的維多利亞廣場

久負盛名的維多利亞廣場始於1803年維多利亞廣場大道和Elgin Mills 大道，在18世紀20年代英美定居者來此居住。位於維多利亞大道東側的第一座教堂始建於18世紀30年代，現在的墓園所在地。18世紀60、70年代，少量的商業出現。1877年創建的學校延續到1966年，在2010年恢復為蒙特梭利學校。

## 新開發建設的現代化社區

今天的大面積住宅開發始於2006年，從大教堂以南，維多利亞大道以西，2010年加速開發建設新的伍德拜輔道。大量的農田被居民住宅所取代，僅存的農地位於維多利亞大道的東側和梅肯西大道北側。該社區擁有很多公園和娛樂設施包括維多利亞公園，維多利亞社區中心，大教堂公園（大衛王公園），Frisby 公園，Vine Cliff公園，Hazelton公園，Fletcher's公園，Mossy Stone公園和Charity Crescent 公園。擁有3座公立小學：Sir Wilfrid 公立學校（French Immersion 3-8年級）；Sir John A McDonald公立學校 和2018年開辦的維多利亞公立學校（雙語教學 French Immersion 1-2年級法語，JK-8 英語）。交通四通八達，404高速公路，伍德拜輔道，維多利亞大道，Elgin Mills 大道，梅肯西上校大道，社區通勤由約克區公共交通系統提供服務。

## 僅存少有的鄉村莊園豪宅

位於維多利亞大道東側和Elgin Mills南北兩側與19世紀80年代開發建設的大約60餘套占地約1英畝鄉村莊園豪宅區。

地處維多利亞廣場鄉村莊園豪宅腹地BOYD CRT.大道23號院，占地1餘英畝大地段、坐東朝西，上下二層帶地下室約5000平方英尺生活空間。客戶從上到下，從內到外，投資百餘萬，處心積慮策劃定制，名家精心設計，名商匠心建造，外兼修、上下貫通、左右勻稱、立體全方位平衡局，是維多利亞廣場鄉村莊園豪宅精品中的精品。

前寬218英尺，縱深200英尺。方方正正，四平八穩。四周森林密布，樹木參天，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全新整體翻建全面裝修升級使用面積超過5000平方英尺的莊園式豪宅，共15個房間，4+1睡房，4個大套房，6個浴室衛生間，3車房，寬闊車道可容納12個停車泊位。一樓正門門廳鑲嵌24 X 48英寸瓷磚地面，通頂雙開門豪華更衣室，豪華洗手間帶大理石臺面，高檔櫥櫃和客戶定制的鏡面牆。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，直面風景如畫的後花園海洋綠洲，四季景色宜人。美食家廚房帶寬大的石英石中心島吧臺，鑲嵌WOLF高檔不銹鋼電器包括蒸箱，雙烤箱，竈臺和微波爐，72英寸雙開鑲門冰箱和冰櫃及客戶定制的櫥櫃，開放型設計，寬敞明亮，帶超大的早餐吧臺，出入休閒觀景露台眺望後花園美景。優雅高貴的餐廳，天頂光華射燈配優雅水晶吊燈。精心設計的鐵藝旋轉樓梯扶搖直上二樓，4個寬大舒適溫馨的套房帶走入式衣帽間。完成地下室裝修帶明亮的大天窗，保姆房帶4件套浴室，酒窖酒櫃酒吧，休閒娛樂廳，健身房，臺球館和書房辦公室。還有設備間和儲藏室。基礎設施包括高效暖爐，中央空調，熱水罐（OWNED），地面草坪噴淋系統，安全監控系統，車庫門自動智能遙控開關，智能家居與室內外燈光智能遙控調節系統，各種設施一應俱全。鑽井水儲量充足，免費無限量使用，水質幹淨優良（有市鎮新近檢測報告），下水化糞池每定期檢查清理（有服務商服務收據和信息），化糞池配大功率水泵和大儲罐質量上乘。配備地下水排水泵。翻新裝修設計集高科技與藝術性完美結

合，大量高檔建築材料裝修裝飾，全屋高檔瓷磚和硬木地板，高檔廚房電器，前庭後院，專業打理，後院超大露台是家庭聚會娛樂的天堂。整棟莊園豪宅大量升級改造，無數裝修裝飾，各種設施一應俱全。整體設計翻建，保養如新，溫馨舒適，豪華大氣，景色宜人，美輪美奐！您夢想的維多利亞廣場鄉村莊園，安居樂業的首選，投資置業的良機！僅叫價268.8萬，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  
您走過，您看過，千萬別錯過！  
我勸過，您錯過，千萬別怨我！  
加拿大豪宅專家RE/MAX地產國際公告  
www.DrSOLDinternational.com

豪宅專家徐博士 Dr.SOLD-Harry Xu 416-886-6608 Real Estate Groundhog 房市行情土撥鼠

Newly Listed For Sale  
23 Boyd Crt. Markham

Victoria Square Country Estates  
萬錦維多利亞廣場莊園豪宅

218x200Ft. PoolSize Rectangular Lt., 1+ Acres Wonderful Wooded Land, Well Designed, Totally Rebuilt, Very Tasteful And Well Maintained Approx 5,000+ Sq.Ft. Living Spaces W/Finished Bsmt., 4 Ensuites Br, 3 Grge W/15 Pks. Oasis Bkyd. W/Prof. Landscapes. This Mansion Is Spectacular Gem Nothing Short of Perfection In Victoria Square Country Estates. Listed Only 2.688m For Sale!

<p>新盤 125 Boake Trail Bayview Hill</p> <p>富豪山莊-莊園豪宅</p> <p>68x125英尺扇形大地段，近8,000平方使用面積豪華莊園豪宅，5套+1睡房，3車房，僅叫價345萬！</p>	<p>新盤 75 Kingsworth Rd. King City</p> <p>帝王莊園豪宅</p> <p>6.6英畝，約5,000平方使用面積帝王莊園豪宅，4睡房，3車房，12停車位，僅叫價358.8萬！</p>	<p>新盤 46A Puccini Dr. Richmond Hill</p> <p>橡樹嶺莊園豪宅</p> <p>65x200英尺，約7,000平方使用面積城堡莊園。5+1睡房 3車房，12停車泊位，僅叫價349.9萬！</p>	<p>新盤 37 Offord Cres. Aurora</p> <p>奧羅拉灣景莊園豪宅</p> <p>占地1.75英畝林地，約6500平方使用面積灣景莊園豪宅，5+1睡房，4車房，僅叫價358.8萬！</p>
---	--	---	--

買賣成交更快！投資回報更高！專業實力更強！买房卖房，請徐博士幫忙，就是不一樣！

<p>Dr. SOLD-2022 Of Asking 124% In 4 Days</p> <p>18 Country Heights Dr. Richmond Hill</p>	<p>Dr. SOLD-2021 Of Asking 123% In 4 Days</p> <p>20 Country Heights Dr. Richmond Hill</p>	<p>Dr. SOLD-2021 Of Asking 108% In 6 Days</p> <p>17 Country Heights Dr. Richmond Hill</p>	<p>Dr. SOLD-2016 Double End Of Asking 100% In 0 Day</p> <p>41 Country Heights Dr. Richmond Hill</p>
<p>Dr. SOLD-2024 Purchasing Of Asking 100% In 2 Days</p> <p>8 Country Heights Dr. Richmond Hill</p>	<p>Dr. SOLD-2022 Of Asking 87% In 25 Days</p> <p>2 Kensington Dr. Richmond Hill</p>	<p>Dr. SOLD-2021 Of Asking 93% In 23 Days</p> <p>73 Ridgewood Dr. Richmond Hill</p>	<p>Dr. SOLD-2016 Mere Listing Of Asking 87% In 50 Days</p> <p>25 Ridgewood Dr. Richmond Hill</p>
<p>Dr.SOLD-2021 Double End Of Asking 118% In 1 Days</p> <p>11 Ridgewood Dr. Richmond Hill</p>	<p>Dr.SOLD-2024 Double End Of Asking 122% In 5 Days</p> <p>7 Urquhart Crt. AURORA</p>	<p>Dr. SOLD-2024 Of Asking 116% In 33 Days</p> <p>9 Sherrick Dr. Stouffville</p>	<p>Dr. SOLD-2024 Of Asking 109% In 85 Days</p> <p>38 Bridgewater Dr. Richmond Hill</p>
<p>Dr.SOLD-2025 Double End Of Asking 107% In 6 Days</p> <p>#4 Summit Trail Dr. Richmond Hill</p>	<p>Dr. SOLD-2025 Double End Of Asking 110% In 3 Days</p> <p>#5 Summit Trail Dr. Richmond Hill</p>	<p>Dr. SOLD-2025 Double End Of Asking 102% In 16 Days</p> <p>#2 Country Heights Dr. Richmond Hill</p>	<p>Dr. SOLD-2025 Of Asking 100% In 17 Days</p> <p>#28 Celeste Dr. Vaughan</p>

Dr. SOLD, THE NAME YOU CAN TRUST IN, A REALTORS' BROKER

RE/MAX REALTRON Realty Inc. Home of the Top Producers

Not Intended To Solicit Buyers/Sellers Currently Under Contract With A Brokerage

www.DrSOLDinternational.com 徐博士地產國際 Email: info@drsoldinternational.com

# 哈佛與多倫多大學合作： 國際學生可在加拿大完成學業



## 本刊訊

Policy) 與哈佛大學甘迺迪政府學院 (Harvard Kennedy School, 即其公共政策學院) 之間達成的應急協議, 返校的國際學生將能夠通過由兩校教師聯合授課的線上與線下混合課程完成他們的學業。

“如果哈佛甘迺迪學院的國際學生無法在馬薩諸塞州劍橋市完成學業, 蒙克學院很期待為兩校學生提供共享的學術和課外體驗,” 蒙克學院創始院長賈尼斯·斯坦 (Janice Stein) 表示。哈佛方面指出, 此次與蒙克學院的合作僅面向返校的國際學生。這所美國高校表示, 學生將在蒙克學院作為全日制、非學位的特別學生註冊, 完成學業後仍將獲得哈佛甘迺迪學院的碩士學位。 “這一項目在蒙克學院多倫多校區延續了甘迺迪學院的學術連續性與社群體驗,” 哈佛甘迺迪學

院在公告中稱。

哈佛學生也將有機會參加多倫多大學的“課外活動”並融入學生生活。多倫多大學在其公告中強調, 哈佛學生參與該項目不會減少多倫多大學學生在任何學術項目或校園住宿中的名額。學費及相關費用將由學生支付給哈佛, 後者再用以支付蒙克學院的相應成本。此外, 哈佛還宣布, 無論是新錄取還是返校的甘迺迪學院學生, 都可以通過新的“HKS Global”項目繼續他們在哈佛的學習。該項目將由哈佛教師在綫授課, 並在全球多個城市舉行最多三次線下“集中研習”活動。這些集中研習 (或稱“集會”) 將包括“密集型、可獲得學分的課程”, 同時, 學生也有機會參與課外活動。 “借助這些應急計劃, 即使學生無法親赴校園, 甘迺迪學院仍能為所有

學生提供世界一流的公共政策教育,” 哈佛甘迺迪學院院長杰裏米·溫斯坦 (Jeremy Weinstein) 在聲明中表示。所有新生與返校的國際學生都被建議填寫一份調查問卷, 以“表達您對這些項目的興趣”, 需使用哈佛賬號登錄。學院表示將直接向學生提供後續信息。儘管特朗普政府試圖禁止外國學生的舉措目前已被擱置, 但政府仍在採取行動撤銷持 F-1 和 J-1 簽證國際學生的簽證。加拿大學生目前尚未受到部分限制的影響, 因為他們在赴美學習時不需要簽證, 但在哈佛的加拿大學生處境略有不同。截至2022年, 哈佛大學約有686名加拿大學生在讀, 但哈佛甘迺迪學院具體人數暫未公布。

# 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 警告：別指望暴跌！ 十年後多倫多房價或漲破 190 萬

## 本刊訊

加拿大抵押貸款與住房公司 (CMHC) 最新報告指出, 為應對日益嚴重的住房可負擔性危機, 加拿大必須大幅加快住宅建設速度, 將目前的年住房開工量翻番。

CMHC在住房供應短缺的年度分析中估算, 為將住房可負擔性恢復至2019年疫情前的水平, 加拿大在2035年前每年需要新建約43萬至48萬套住房, 而當前的建房節奏約為每年25萬套。

該機構已將建模基準從2030年調整為“滾動的10年周期”, 并表示此前2030年的目標已不現實, 原因是土地審批和建築周期冗長。

報告稱: “想要恢復至20年前的可負擔性水平並不現實, 尤其是在疫情後房價飆升的背景之下。” CMHC強調, 疫情後的市場狀況帶來了新的結構性挑戰, 尤其體現在溫哥華和大多倫多這樣的高成本地區。

CMHC使用的“可負擔性指標”顯示, 全國大多數地區的可負擔性明顯惡化。

溫哥華都會區的“房價收入比”從2019年的71%升至2024年的99%

大多倫多地區則從59%升至74%

疫情前相對可負擔的地區, 如新斯科舍省、新不倫瑞克省和曼尼托巴省, 也因人口流入和供應不足而出現房價大幅上升。

各地建設缺口驚人

CMHC指出, 未來10年所需的住房建設增長幅度因地區而異:

大蒙特利爾地區: 年開工量需增加210%;

安省非多倫多地區: 需增長228%;

新斯科舍省、愛德華王子島等較小省份: 開工量也需翻倍以上;

大溫哥華地區: 需求相對較輕, 年開工量祇需增長29%;

BC省其他地區: 則需增加102%

相比之下, 愛德蒙頓、魁北克部分地區和大西洋省份的某些市場, 即便不新增太多供應, 也可能維持當前的可負擔性水平, 但這些地區仍存在其他住房挑戰, 如無家可歸問題。

二手房市場與建房阻力  
報告還指出, 近期二手房挂牌數量激增, 尤其在多倫多, 供需之間的差距創下歷史新高。CMHC指出, 需要恢復市場平衡, 但不能指望屋主主動承擔數十萬的房價損失。

報告還採用了更複雜的“反饋效應”建模, 例如: 若某城市因新建住房變得更加負擔, 反而可能吸引更多人口涌入, 進一步推高需求。

預計若成功推動住房建設, 至2035年, 加拿大的家庭總數量將增長2%, 尤其體現在年輕人成家立業上。

房價與租金走勢預測在新建



住房情境下, 到2035年各地房價仍有上漲, 漲幅如下:

大多倫多: 比現狀上漲近20%

大溫哥華: 上漲8.3%

BC省其他地區: 上漲5.5%

租金市場將受益於供應增長, 平均租金略有下降:

大多倫多、大蒙特利爾: 租金下降6.1%;

大溫哥華: 下降2.7%;

卡爾加里: 下降6%;

愛德蒙頓: 下降1.4%

工人、資本與預制建築

除了數量目標, CMHC還強調必須解決以下結構性問題: 建築行業需“顯著擴大勞動力”

增加私人資本投入  
提高建築行業效率與生產力  
目前, 加拿大絕大多數新住房仍依賴私營開發商。然而, 他們正面臨高漲的建材與融資成本、預售疲軟等問題, 導致越來越多項目無法推進。  
CMHC建議, 加拿大應大力發展預制裝配式建築等離地施工模式, 以緩解人力瓶頸、降低成

本。

現任住房部長、前溫哥華市長兼模塊化建築企業高管Gregor Robertson正是總理馬克·卡尼推動該策略的重要人物。

如果不改革會怎樣?

CMHC警告稱, 如果沒有一系列幹預措施, 到2035年:

全國平均月租金將從目前約1400加元升至1900加元以上;

大溫哥華平均房價將從2024年的150萬加元升至190萬以上, 漲幅27%;

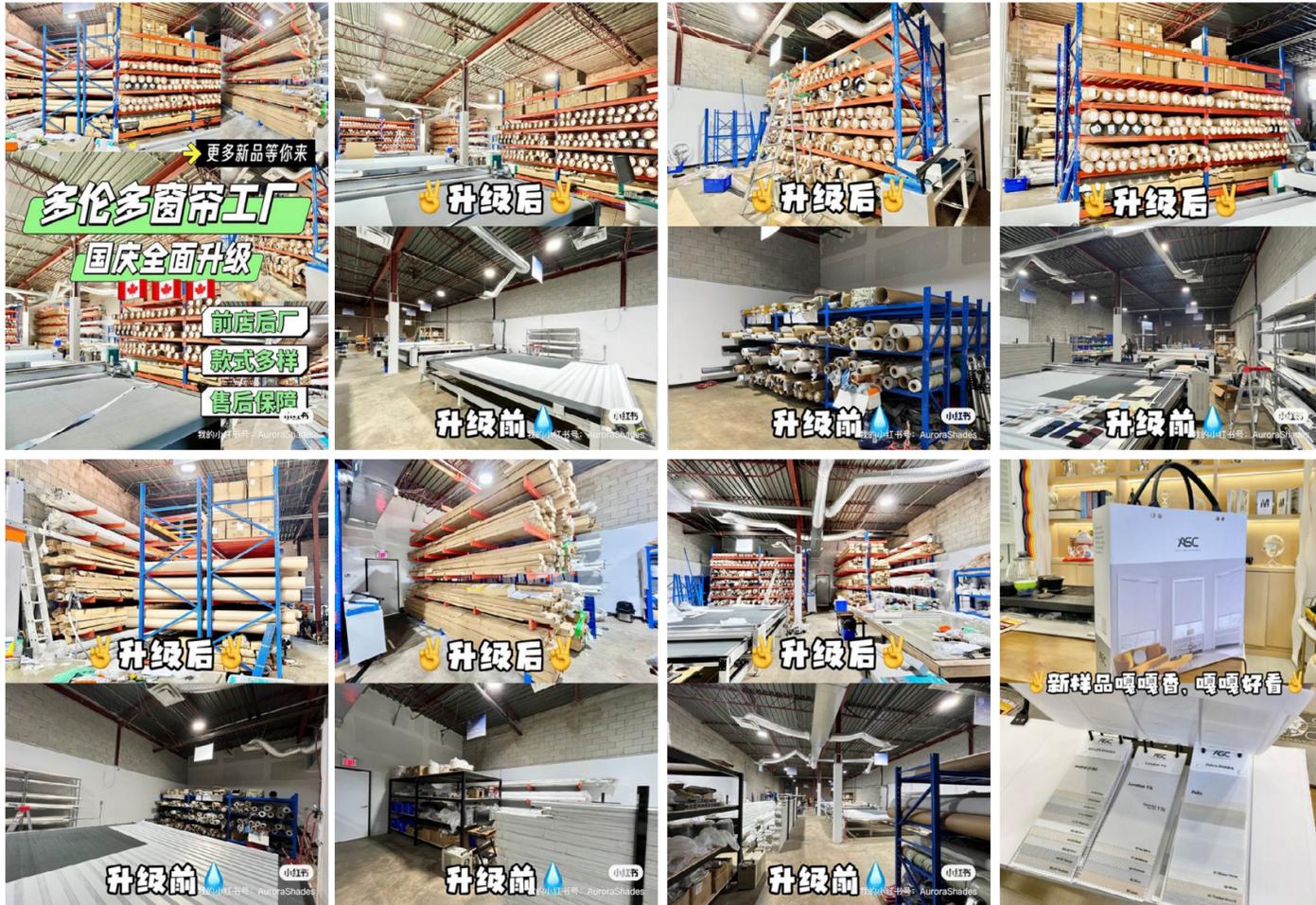
大多倫多則從120萬加元漲至190萬以上, 漲幅為63%

相比之下, 卡爾加里預計將升至80.9萬加元 (2024年為61.4萬), 愛德蒙頓升至54.2萬加元 (2024年為41萬), 漲幅相對溫和。

到2035年, 在高移民水平驅動下, 加拿大人口可能從現在的4100萬增至近4500萬。

CMHC總結指出: “這不是預測, 而是如果加拿大真想恢復可負擔性, 必須採取的行動。”

# 極光窗飾迎國慶， 工廠全面升級，全新布料耀眼登場！



值此加拿大國慶佳節之際，極光窗飾 (Aurora Shades) 向各位讀者朋友致以最誠摯的節日祝福：祝大家國慶快樂，闔家幸福！

為了更好地服務廣大客戶，我們的自有工廠近期進行了全面升級優化，引進了更先進的生產設備與工藝，大大提升了產品品質與交付效率。在這個喜慶的7月，我們還同步推出了多款全新面料，覆蓋遮光、半遮光、斑馬簾、卷簾、香格裏拉、夢幻簾、防UV、太陽能電機等多種功能，兼具時尚與實用，滿足不同空間

與風格的需求。

此次升級不僅是工藝的躍升，更是我們對品質承諾的堅守。未來，極光窗飾將繼續秉持“窗簾也是一種藝術”的理念，為每一個空間注入靈感與溫度。

歡迎廣大客戶到店體驗，也歡迎合作伙伴蒞臨工廠參觀指導，共同探索窗飾新趨勢！

極光窗飾 Aurora Shades  
地址：517 McNicoll Ave, North York, ON  
電話：416-771-8883  
官網：www.aurorashades.com

## AURORA SHADES

### 極光窗飾

Tel: 416.771.8883

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

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

Up to 50% off  
凭平台信息來店消費 享額外折扣

# 藝術落地于人村，泥火之間生溫度 ——祝賀喜陶 Hei Pottery 于加拿大國慶盛大開業

本刊訊 賓客雲集。約克區議員 Joe Li 與 Alan Ho 携夫人親臨現場致賀，展現出地方政府對文化創業和藝術空間的高度支持。加拿大皇家銀行 (RBC) 商業經理 Daniel Deng 也親自到場祝福，展現出本地金融機構對藝術與社區結合項目的認可與鼓勵。

作為支持社區文化的本地法律專業代表，焱律師協同其律師團隊出席典禮，共同見證這一手作藝術空間的啓幕。

Hei Pottery 不祇是一個教陶藝的地方，更是一個讓人放慢



節奏、動手創作、保持專注的空間。“不論年齡與背景，每個人都可以在這裏找到屬於自己的節奏。” Hei Pottery 的 Mia 老師代表喜陶發言。

在這裏，有人是第一次摸到陶土，也有人已經習慣用陶輪與泥巴對話。但無論新手或經驗者，每個人都能在這裏找到內心片刻的安靜。

Hei Pottery 的創辦人 Jean，不僅熱愛陶藝，更曾前往景德鎮、日本、法國等陶藝文化重鎮，學習傳統技藝與現代工藝。

開幕當天的活動現場，既有她親身實踐，從瓷土的選擇、釉色的調制到藝術哲思的探索，祇為將最真實的“做陶感知”帶回這片她深愛的土地，與更多人分享。“藝術不是遙不可及的，它是我們親手捏出的溫度。”

作為 UBIA (Unionville Business Improvement Area) 董事，創辦人 Jean 始終堅信：“於人村，是加拿大藝術的搖籃。如

今，陶藝也在這裏落地生根，帶着“純淨如陶，純粹如瓷”的初心，為這條主街再添一抹手作之美、匠心之光。”

在喜陶，藝術不再祇屬於畫廊，而是屬於廚房桌上那祇你親手捏的碗；屬於茶香裏盛着情意的杯；屬於日常，屬於你。

未來，Hei Pottery 將持續開展陶藝課程、親子活動、藝術交流、手作市集等多樣化內容，歡迎社區居民與藝術愛好者前來體驗、參與、創作、分享。

開幕當天的活動現場，既有精致的陶藝展示，也有現場拉坯體驗；既有嘉賓剪彩致辭，也有壽星祝壽與小劇場演出，笑聲不斷，掌聲連連。

工作室信息  
Hei Pottery 喜陶陶藝工作室  
地址：105 Main Street, Unionville, ON



**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

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

www.rickle.ca

### Yonge / Davis 數年新 3 房 3 衛 兩層鎮屋出售!

主層 9 呎, 舉步公車 / Upper Canada Mall, 近 400/404 高速! 售價 \$94 萬 8 !!



【地址】54 Dundonald Tr  
【位置】Yonge / Davis  
【占地】19.7 x 92.14 呎  
【朝向】面朝西  
【面積】1623 呎 + 未完成地下室  
【房間】3【衛浴】3  
【車位】單車庫 + 車道可停 1 車  
【地稅】\$4,590.43 (2025)  
【POTL】\$153.14/月  
新市 Yonge / Davis 熱門位置 3 房 3 衛 6 年新聯排別墅出售! 紅磚 + 石材外觀, 主層 9 呎層高 + 高級複合木地板!  
全屋重金升級: 雙層鍛鐵玻璃門 + 有頂門廊。全屋射燈 + 特色牆設計, 擴展廚房櫥櫃 + 背景牆瓷磚 + 不銹鋼家電。花崗岩臺面 + 早餐吧檯, 橡木樓梯配鐵藝扶手。  
主臥寬敞, 配獨立衛浴 (4 件套) + 步入式衣帽間。室內直通車庫 車道可停 1 車  
步行可達公交站, 新市 (Newmarket) 巴士總站, Upper Canada Mall 購物中心。靠近公園、超市、商場。數分鐘直達高爾夫球場、徒步步道、高速公路 404 & 400  
地段優越, 生活便利, 理想居家選擇!

### 萬錦 Warden/Marjor Mac. 全新無管理費 4 房 4 衛 雙車庫鎮屋出售!

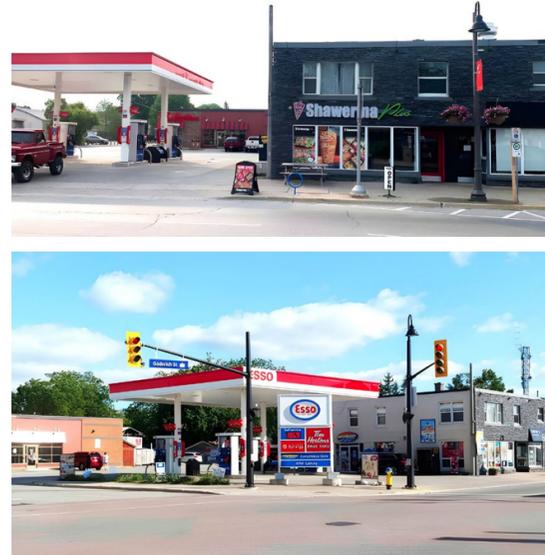
2336 呎 + 地下室, 三層皆 9 呎層高! 售價 \$155 萬 5 !!

【地址】7 Lucy Pick Dr, Markham  
【位置】Warden / Major Mackenzie  
【占地】20.03 x 88.66 呎  
【朝向】面朝西  
【面積】2336 呎 + 未完成地下室  
【房間】4【衛浴】4  
【車位】雙車庫 + 車道可停 2 車  
【地稅】全新房 - 暫無地稅  
全新豪華雙車庫鎮屋 (100% 全產權 Freehold) 由知名開發商 Regalcrest 精心打造, 位於高人氣社區 "Victoria Grand"!  
現代歐式外觀 —— 石膏 + 石材精美搭配, 建築面積約 2336 平方英尺, 附帶超大露台和未完工地下室

(按開發商設計圖) 4 間臥室 4 個衛生間, 空間充足。  
雙開 8 呎高玻璃前門, 氣派非凡。三層樓層高皆為 9 呎, 挑高舒適, 全屋實木地板, 質感滿分! 廚房配置升級: 加高櫥櫃、石英臺面、不銹鋼電器。中島帶早餐吧檯, 空間大氣。可步出超大露台, 享受陽光與清風。  
橡木樓梯配鐵藝扶手, 盡顯優雅。主臥配超大步入式衣帽間 & 奢華 5 件套衛浴。可步出私人陽臺, 生活愜意。  
入戶層設有獨立多功能換鞋區帶衣櫃 & 直通車庫。車道可額外停放 2 輛車。距離公園僅幾步之遙, 近 Angus Glen 高爾夫球場、社區中心與購物廣場。數分鐘直達 404 高速公路, 交通超便利!



## 【投資聚焦】Port Elgin 核心商圈: 雙品牌驅動的現金流資產



**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

**投資要點**  
物業代碼: 595 Goderich St, Port Elgin  
要價: \$450萬加元  
投資類型: 商業地產 (加油站 + 餐飲複合業態)  
主要租戶: Esso, Tim Hortons  
土地面積: 0.7英畝  
建築面積: 4,600平方英尺

**點**  
空間利用: 裝修完整的地下室提供額外租賃潛力  
地理位置優勢  
位於交通要道拐角位置, 具備天然的商業聚集效應。0.7英畝的土地面積在城市核心區域屬於稀缺資源, 未來具備較強的增值潛力。

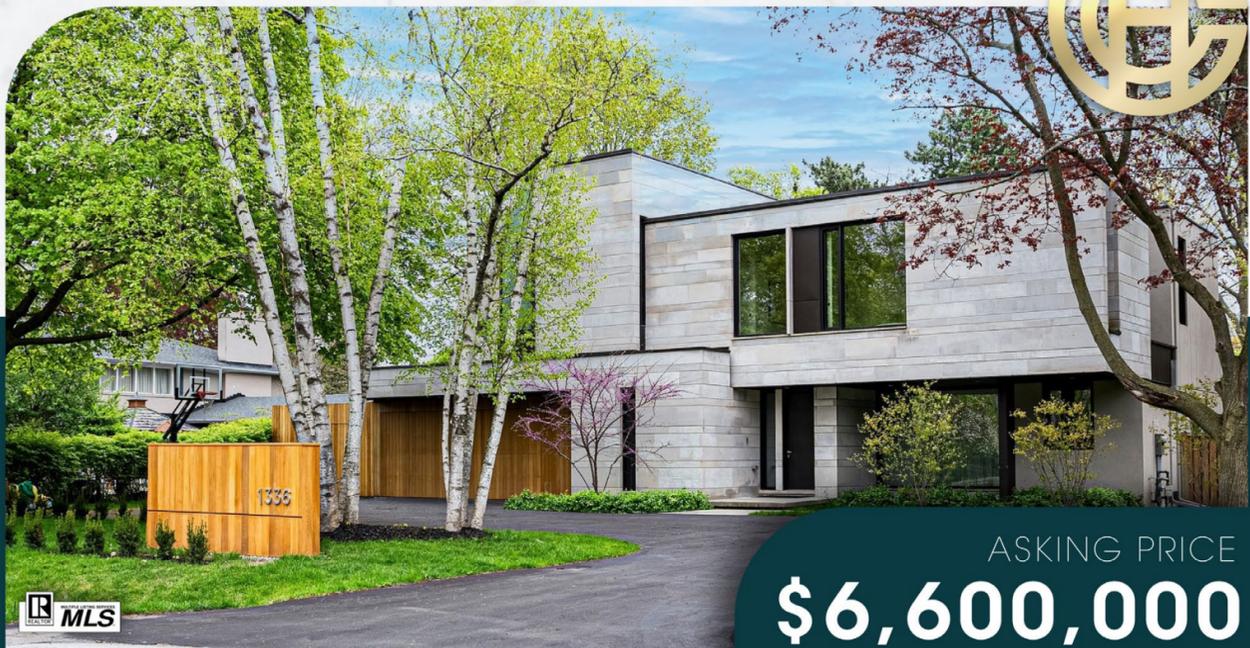
**投資亮點分析**  
穩定現金流模式  
該項目採用 "能源零售 + 快消餐飲" 的雙輪驅動模式, 形成了高頻次、剛需型的消費場景。Esso 加油站提供基礎能源服務, Tim Hortons 作為加拿大國民品牌提供餐飲服務, 兩者形成強勁的客流協同效應。  
設施現代化程度高  
儲油設施: 2017年新建雙壁玻璃鋼油罐系統, 符合最新環保標準  
多元化收入: 便利店、shawarma、ATM、彩票等多重盈利

**財務表現評估**  
租金穩定性  
雙租戶結構降低了單一租戶風險, Esso和Tim Hortons均為行業頭部企業, 租約穩定性較高。加油站業務具備區域壟斷性質, 抗周期能力強。  
投資回報預期  
基於\$450萬的投資總額, 該項目屬於中等規模商業地產投資。考慮到雙品牌租戶的信用等級和業態穩定性, 預期能夠提供穩健的現金回報。  
增值空間  
地下室空間可進一步開發利用  
土地稀缺性支撐長期增值

**風險提示**  
環境合規  
已完成二階段環境評估, 符合加拿大環保法規要求。但加油站業務天然存在環境責任, 投資者需關注後續合規成本。  
市場集中度  
單一地理位置投資存在區域經濟波動風險, 建議作為投資組合的一部分進行配置。  
該項目結合了能源零售和餐飲服務兩大剛需業態, 具備較強的抗周期性。在當前利率環境下, 穩定的現金流資產具備較高的投資價值。

**聯繫信息**  
項目顧問: Jansen Hu  
聯繫電話: 905.962.2121  
電子郵件: huwei\_jansen@hotmail.com  
本分析僅供投資參考, 不構成投資建議。投資者應根據自身情況做出獨立判斷。

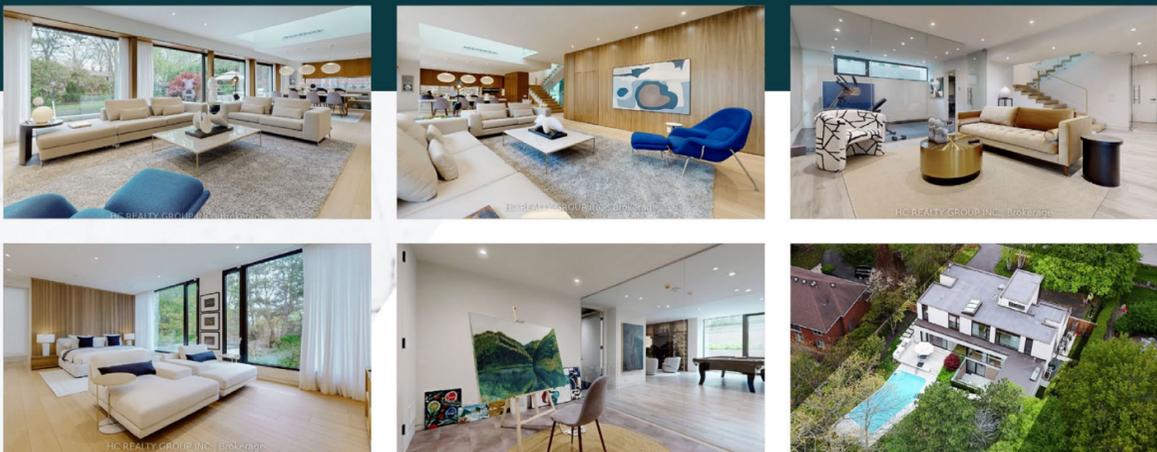
# FOR SALE



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.

超长车道

3至4睡房可选择

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TRREB系统?

解读如何做好上传  
LISTING文件的要点?

购买不同类型的物业, 如何正确  
选择不同的条款来保护BUYER?

现场面对面 手把手指导

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

主讲嘉宾

**Mary Huang**

Broker, FRI  
CCIM, President



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

## 哪類人適合購買十年保證付清 (10Pay) 的分紅保險?

相對於Life Pay和20 Pay, 10 Pay的分紅保險具有一些特點和優勢, 例如, 可以加快付款速度, 讓投保人可在10年內絕對保證付清; 可以讓投保人節約總的基本保費, 提高分紅保單的總體回報率即產出/投入比; 還可以讓分紅保單的現金值和賠償額快速增長, 大幅提升保單的價值, 同時長綫回報還更高。但10Pay計劃由于要在短時間內保證付清, 因此, 在購買相同基本保額的情況下, 它的基本年保費要比Life Pay和20Pay多很多(當然, 總的基本保費投入要少一些); 一般也沒有額外付款空間, 在付款方面就沒有那麼靈活, 所以, 10 Pay計劃只適合於一部分投保人。但Manulife的10Pay分紅保險則是個例外, 它可以通過增加一個Term Rider來另外獲得一個必要的額外付款空間, 詳情可來電諮詢, 或約面談。今天, 我們就來談一談這種十年保證付清的分紅保險類型到底適合於哪類人購買呢。

一是適合那些在10年內手頭上有較多的閒置資金、又想加快付款速度, 並需在10年內絕對保證付清的投保人。此類投保人目前手頭上的資金比較充裕, 也很看重分紅保險的功能和優勢, 需要將其作為一種必要的資產類型來進行配置, 但又擔心時間長了資金投入不保證, 想趁着近10來年資金充裕將其在10年內保證付清, 這樣, 這種10年保證付清的分紅保險類型就是他們的最佳選擇了。雖然選擇Life Pay和20 Pay的分紅保險類型也可通過增加額外付款來加快付款速度, 在10年甚至更短的時間內“付清”, 但這不一定是保證的。例如, 一個45歲的男性購買\$200萬保額的分紅保險Sun Par Protector, 若選擇20年保證付清的類型(即20 Pay), 則他每年需付基本保費\$68,045, 假定

按目前的分紅率不變, 若祇付基本保費, 則他至少要付13年; 若每年再加額外付款\$28,000, 則他祇需付9年即可。但若將分紅派息率假定為目前的Rate再減2%不變, 那麼, 若祇付基本保費, 則需要付17年; 若再加額外付款\$28,000, 則需要付11年, 也就是說, 都需付款10年以上! 但若選擇10年保證付清的類型(即10 Pay), 則每年需付基本保費為\$125,345。這是在10年內絕對保證付清的, 也就是說, 無論將來分紅率如何變化, 即使在每年都是零的極端情況下, 祇要投保人每年付了基本保費\$125,345, 在付了10年以後, 就不需再付了, 這份分紅保單也將會終身有效了!

二是 適合那些年紀偏大、想在10年內保證付清、付清後就想用分紅保單來補充退休收入的投保人(也是被保人)。例如, 對於一個55歲以上的投保人(也是被保人)來說, 若選擇常規的20Pay計劃, 在祇付基本保費的情況下, 他要付15年以上才安心(剩下年份可用保單本身的分紅來支付), 15年後投保人都70歲以上了, 若祇為財富傳承, 付款到70歲以上都無所謂; 但若想在70歲以前或更早期用保單裏的現金值來補充退休收入, 那麼, 他就一邊要往保單裏付款, 一邊又要依托保單用錢, 這就不太合理了。所以, 此類年紀偏大的投保人最好能選擇10Pay的分紅保險計劃, 這樣就可以在10年內保證付清了。例如, 一個54歲的成年人, 選擇10Pay的分紅保險計劃, 到64歲就可保證付清了, 這樣, 他就可以趕在標準的退休年齡即65歲開始以保單抵押貸款方式用錢補充退休收入。但如果他選擇20Pay計劃, 而且祇願意付基本保費, 那麼, 他要付款15年以上即付到69歲以上才安心, 這樣, 他最早也要到70歲才能開始用

錢, 除非他利用額外付款空間來加快付款, 而且, 他對額外付款和Premium Offset的原理和運作方式要能很好地理解才行, 否則, 此類投保人最好選擇10Pay方案! 當然, 即使選用10Pay的分紅保險, 也并非要剛一付清就用錢, 若有可能, 也應盡量先用保單外的錢來補充退休, 將以保單抵押貸款補充退休收入的方式盡量延後, 這樣, 依托分紅保單所能用的錢就會更多, 將來留給孩子的免稅資產也更多。

三是適合那些想快速增長現金值、同時又想兼顧更高的長綫回報、而在近10年內又有條件作較高額度年付的投保人。我們可以通過具體的例子來驗證: 在購買相同基本保額的情況下, 選擇10年保證付清的分紅保險類型, 在祇付基本保費的情況下, 雖然年付基本保費增加了, 但所需支付的總的基本保費却減少了, 而且現金值和賠償額都快速增長, 在各個時期(包括最長綫)的總現金值和總賠償額都要比20年保證付清(即20Pay)的分紅式保險類型高一些, 從而使得它的總體回報率得以提高!

總之, 對於某些投保人來說, 選擇十年保證付清(10 Pay)的分紅保險計劃類型還是有很多好處的, 詳情請來電諮詢!

(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。也歡迎與作者聯繫探討: 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](http://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

## 總會有這樣的時候



這個周末安靜的讓我感動。我真是老了, 從心裏不再喜歡逛街購物, 也特別不喜歡去人群喧鬧的場合, 更不喜歡大型party, 越來越喜歡一個人的獨處: 一個人聽音樂, 一個人清掃, 一個人品茶, 一個人飲酒, 我覺得這才是周末應該有的樣子。

人, 祇有安靜下來才有氛圍深刻的解析自己的內心的需求。《論語·學而》曰: “吾日三省吾身; 為人謀而不忠乎? 與朋友交而不信乎? 傳不習乎?” 浮躁的大環境每個人做到每日反省不太可能, 但每周是可能的。

上個星期面對客戶的各種不理解, 我沒有摟住火兒, 後來我也確實覺得我的表達過於激烈和有失涵養, 但我不知道當時忍耐下來的話她是否就會欣然理解? 或者她會不會更加變本加厲?

我如果微笑着忍下來, 這份委屈和我自己沒有表達的情緒在我心裏永遠都不會消失, 被活埋了的情緒會不會成爲一種惡劣的內耗, 並會換種其他方式爆發出來啊! 我想了想, 覺得還是尊重

我自己的情緒更好一些, 修養和優雅更多時候時候是裝出來騙人騙己的, 而凡是和“騙”沾邊兒的都是不尊重, 不尊重自己也不尊重他人。

表達情緒的方式有很多, 尊重自己和他人的情緒這才是真正的修養。情緒不是用來控制的, 它需要表達、用正確的方式直接表達。當然要表達的是情緒和情緒化的表達不是一回事兒。

有人問佛: “佛陀, 怎樣才能控制情緒, 遇事不生氣呢?”

佛陀: “深信因果, 則不生迷惑, 一切恩怨皆因果所致, 無迷則無嗔。生氣, 就好像自己喝毒藥而指望別人痛苦。

白岩鬆說過: 一個人的一生中總會遇到這樣的時候, 你的內心已經兵荒馬亂天翻地覆了, 可是在別人看來你祇是比平時沉默了一點, 不用覺得奇怪。這種戰爭, 注定單槍匹馬。

長時間的獨處會滋生的各種迷茫、焦慮、寂寞、難過情緒, 都為負能量培育了一份野蠻生長的沃土, 而世間大部分的負能量, 都來源於太閑。

偶爾的獨處, 享受着孤獨帶來的安靜和深刻, 這是正能量的積蓄, 是厚積而薄發的條件。

做人, 有三種東西必須有效控制: 情緒, 語氣, 行爲; 有三種東西必須極力摒棄: 悲傷, 貪婪, 背叛; 有三種東西必須盡量避免: 懶惰, 蠻橫, 嫉妒。

做個好人, 挺難的, 尤其是在投資市場駐足就是直接面對赤裸裸的人性, 任何的不理解都好比你公共洗手間抱怨不喜歡的公共洗手間, 你就必須忍受其味道, 公共洗手間不是給一個人準備的, 使用公共洗手間, 就要戰勝你的味覺和視覺的不適; 投資, 就是戰勝人性的貪婪與恐

懼, 能控制自己的情緒, 才能理性面對市場的反復, 貪婪和恐懼的交織才有了投資和盈利的機會, 投資者有一些債務是好事: 以相對較低的利率借錢, 然後投資以獲得更高的回報。在我看來, 債務的利息是正確的, 但投資的回報是難以保證的。有賺有賠, 有驚有險, 有苦有樂這就是正常的投資市場。

人, 終其一生的痛苦和糾纏都是因爲和自己情緒的矛盾纏繞, 始終達不到一種內外平衡, 情緒失衡和身體失衡一樣, 都是一種不同程度的殘疾, 一個人如果能夠戰勝自己, 真正的成爲自己情緒的主人, 做到不以物喜, 不以己悲, 這種人就是生活的強者, 值得驕傲, 值得稱頌, 值得敬重... 那麼我們心中的世界一定還是世界原本的樣子: 乾坤朗朗, 陽光普照, 鳥語花香, 流水潺潺.....

生活其實是美好的, 就算受了很多委屈和磨難, 也還是要相信善良一定還是遍布在有人類存在的每一個角落, 真的希望生活中我們每一次的哭泣都是因爲喜極而泣; 每一次的感動都是因爲觸動心扉, 每一次的熱情都是因爲精力充沛.....

我們團隊一直以來都是以精力充沛, 業務過硬而著稱, 無論您講英語, 國語還是粵語都可以隨時諮詢。我們除了幫大家貸到新的貸款, 還可以幫助大家在需要續約的時候轉到更適合您的新的貸款機構, 另外如果您有一些各類生意的生產設備, 不管您購買了新的還是舊的, 不管購自于海外還是本地, 我們都可以幫您拿到銀行貸款。我們團隊真正意義做到了對需求者的無微不至。請聯繫我們: 647-296-5823



**Halen D. Zhao**  
**647.296.5823**  
dongxi Zhao@gmail.com



# 龍商會攜手 PEO 舉辦企業分享會 探討企業財富管理與商業領導力

本刊訊

商務實交流”他指出，疫情後的“不利因素”背後其實蘊含重啓與突破的機會，通過搭建高質量交流平臺，企業家們能實現“二次起飛”。

黃屏希望各位推薦、自薦，提供會員們所關注的話題，同時表示這個平臺不僅僅限于龍商會，而是華商的平臺，讓大家共同受益。

## PEO Leadership： 連接世界的企業家俱樂部

本次活動的協辦方——PEO Leadership (Presidents of Enterprising Organizations)，是加拿大歷史悠久、極具影響力的企業家俱樂部，匯聚了來自各行業的150位世界和加拿大著名公司總裁與高管。

作為PEO亞洲組 (PEO Asia) 與青年組 (PEO Youth) 主管，同時也是加拿大黑龍江總商會副會長，Vivian Zheng擔任本次活動的主持人，她向與會者系統介紹了該組織的結構與資源優勢。

Vivian指出，PEO按企業發展階段和規模劃分為多個小組，成員涵蓋從全球化企業到本地大型公司、中小型企業及初創團隊等多個層級。其中，她所主管的亞洲組是俱樂部中唯一以文化背景為基礎組建的小組。她坦言：“整個PEO中，約95%為年長白人男性，而亞洲組成員大多是新一代移民創業者，更具活力和成長潛力。”

此外，她還介紹了PEO內部專為企業家子女設立的“PEO Youth”青年組，旨在培養二代的領導力與商業知識、能力和經驗。她計劃未來將設立一個外圍的青年組，為當下衆多面臨就業

困難的年輕人提供更多實習與發展機會，推動跨代接力，助力華人家庭實現商業傳承。

## 資深財富管理專家詳解 公司財富布局的實用策略

活動的核心環節，是由東悅財富金融集團總裁範潔女士 (Joanna Fan) 帶來的主題講座《公司稅：陷阱還是餡餅？》。範潔女士擁有30年金融行業經驗，從自雇者起步，到2015年成立公司，具備精深的專業知識和豐富的實戰經驗。她以自己企業經營中犯過的若幹投資和稅務布局失誤為切入點，深入講解公司財富管理和稅務規劃中常見的“坑”與“機”。

她指出，在加拿大經營企業，稅務策略事關公司現金流、合規風險乃至企業可持續性。“很多企業主因為不了解稅務規則，白白錯失省稅機會，甚至引發罰款與追繳。不要以我們的財力去質疑加拿大稅務局 (CRA) 的智力。”她語帶幽默地提醒企業主必須認真對待稅務規劃。

她還系統介紹了諸如公司與個人之間高達41.3%的稅率差異、如何巧用“Buy-Borrow-Die”策略合法延遲納稅義務、以及如何借助CDA (資本紅利賬戶) 進行慈善捐贈等頂尖財富管理方案，讓在場企業主大開眼界。

## 互動交流熱烈 人脈資源互通有無

活動尾聲，現場氣氛活躍，與會者紛紛主動交換名片，介紹各自企業背景，尋求潛在合作機會。不少嘉賓表示，這次活動讓他們“不虛此行”。

此外，泛太平洋酒店的華人業主、龍商會戰略合作伙伴Tracy



Feng還特別帶領參會者參觀酒店設施，為有意在此舉辦商務活動的企業提供一手資源。

此次講座不僅內容專業、信息實用，也展現出華人商會在多元經濟環境下“實幹興業”的理念。

“夢想讓我們啓程，領導力帶我們前行，稅務讓我們穩健發展。” Vivian總結說，“這次活動正是知識、人脈和經驗的匯聚，希望未來能打造一個屬於所有華商的共贏平臺。”

李勇表示，龍商會未來將繼續以務實、高效的活動服務廣大會員，在傳承龍江人精神的同時，為加拿大華人企業搭建一個共享知識、整合資源的開放平臺。

## 龍商會凝聚黑土情誼 服務全球華商

加拿大黑龍江總商會 (CANADA HEILONGJIANG CHAMBER OF COMMERCE, CHCOC) 成立於2015年，總部位于多倫多，現有會員企業逾百家，涵蓋建築、制造、房地產、金融、餐飲、教育、農業、電商等30多個行業。據不完全統計，龍商企業在安省的投資額已達數十億加元，創造數千個就業崗位。商會以“以商會友，以商相聚”為宗旨，在推動加中經濟文化交流、助力華商海外立足方面發揮着越來越重要的橋梁作用。

來源：加拿大黑龍江總商會

# 社區·生活 Community & Life

楓華傳媒集團 投資周刊  
Fenghua Media Group Inc. Investment Weekly

財富舞臺·凝聚精彩

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

# 加拿大兒童廣播藝術團長者協會 與新華人聯合會攜手共慶加拿大國慶

本刊訊

2025年7月1日是加拿大建國158周年，在紅白交織的楓葉旗幟下，加拿大人舉國歡慶158歲生日。加拿大兒童廣播藝術團長者協會 (CCBAG長者協會) 和新華人聯合會及阿福特影視工作室攜手社區長者載歌載舞，共同度過了一段溫情滿滿的國慶時光。

加拿大總理馬克·卡尼發來賀信表示祝賀，他在賀信中指出：“我謹向所有參加加拿大兒童廣播藝術團體 (CCBAG) 主辦的“老年人慶祝國慶慈善演出”的各位致以最熱烈的問候。各位聚集在此，是爲了欣賞由青年和長者帶來的精彩表演。我想特別贊揚登上舞臺的藝術家們，他們正爲社區貢獻自己的才華。我還要感謝CCBAG主辦此次活動，并感謝他們對支持青年、家庭和老年人的堅定承諾。我確信，大家都會有一個難忘的國慶節。”

親臨現場的政要有聯邦國會議員馬榮錚，安省省議員白必勳、萬錦約克區域議員何胡景、列治文山市市議員崔冰輝等紛紛致辭，他們首先預祝演出圓滿成功，他們表示在加拿大兒童廣播藝術團的孩子們是國家的未來，現在和長者共聚一堂，歡慶國慶是非常有意義的。同時也問候在場的所有觀衆朋友們節日快樂。

聯邦國會議員葉嘉麗、陳聖源；安省省議員彭錦威、萬錦市市長薛家平、列治文山市副市長陳志輝、多倫多市議員萬利高、高雪莉等發來賀信，祝賀演出圓滿成功。

加拿大兒童廣播藝術團團長Joy Shen在致辭說：“加拿大兒童廣播藝術團從成立到現在不僅服務於藝術團的孩子們，對特殊兒童到服務長者，特殊長者都

進行了幫助，藝術團的孩子們在家長的教育下，都懂的尊老愛幼，六年來始終致力於公益活動，不僅爲孩子們提供多種平臺，對長者也是盡最大努力幫助他們，今天藝術團的少兒成員與長者共聚一起慶祝加拿大生日，希望在以後的日子長者與兒童互相扶持互相幫助走的更高更遠。”

加拿大新華人聯合會會長楊海峰在致辭中表示長者歡聚一起載歌載舞，不僅減輕了孩子們的家庭負擔，更爲社會減輕了醫療負擔，長者多出門運動，心情愉悅、身體健康就是給孩子和社會做了貢獻，希望以後有更多的長者走出來參與社區活動，最後祝大家國慶快樂。

慶祝活動在藝術團終身榮譽團長匡桐菲領唱《O Canada》中拉開序幕，精彩的節目一個接一個，長者精神飽滿的演出了大合唱、舞蹈、相聲、走秀，優美的舞姿、嘹亮的歌聲、炫麗的燈光、熱烈的掌聲讓現場一次次達到高潮。

CCBAG長者協會和新華人聯合會感謝所有到場的觀衆朋友們，長者演員們、藝術團的孩子們，感謝臺前幕後的義工朋友們；感謝贊助商：北門金融，北美健康藝術聯盟。

## 加拿大兒童廣播藝術團

加拿大兒童廣播藝術團(CCBAG)成員來自大多倫多 GTA。他(她)們多才多藝，學業優秀。成立6年來，在多個藝術表演和比賽中大放异彩，通過舉辦慈善演出，幫助貧困家庭和特殊群體的孩子，以藝術特長爲老人們帶去無限溫馨和歡樂；先後成立了CCBAG童聲合唱團、CCBAG樂隊、CCBAG慈善基金會、CCBAG長者協會，用自身擁有的超強能力服務社區，奉獻社會。

加拿大新華人聯合會 (New Canadian Community Centre, 簡稱NCCC) 成立於2001年，是一家爲新移民提供社區服務的非營利組織。多年來，NCCC在大多倫多地區 (GTA) 積極發展本地社區，爲不同年齡和社會背景的新移民，包括長者、兒童、單親家庭及雙職工家庭，提供優質服務。致力於爲年長會員提供平等參與各類活動和工作坊的機會，幫助大家豐富生活內容，增強自我價值感，并通過多元、專業及創新的活動，鼓勵大家積極融入加拿大的社會，成爲有貢獻的一員。

2025年7月1日是加拿大建國158周年，在紅白交織的楓葉旗幟下，加拿大人舉國歡慶158歲生日。加拿大兒童廣播藝術團長者協會 (CCBAG長者協會) 和新華人聯合會及阿福特影視工作室攜手社區長者載歌載舞，共同度過了一段溫情滿滿的國慶時光。加拿大總理馬克·卡尼發來賀信表示祝賀，他在賀信中指出：“我謹向所有參加加拿大兒童廣播藝術團體 (CCBAG) 主辦的“老年人慶祝國慶慈善演出”的各位致以最熱烈的問候。各位聚集在此，是爲了欣賞由青年和長者帶來的精彩表演。我想特別贊揚登上舞臺的藝術家們，他們正爲社區貢獻自己的才華。我還要感謝CCBAG主辦此次活動，并感謝他們對支持青年、家庭和老年人的堅定承諾。我確信，大家都會有一個難忘的國慶節。”

親臨現場的政要有聯邦國會議員馬榮錚，安省省議員白必勳、萬錦約克區域議員何胡景、列治文山市市議員崔冰輝等紛紛致辭，他們首先預祝演出圓滿成功，他們表示在加拿大兒童廣播藝術團的孩子們是國家的未來，現在和長者共聚一堂，歡慶國慶是非常有意義的。同時也問候在

場的所有觀衆朋友們節日快樂。聯邦國會議員馬榮錚安省省議員白必勳萬錦約克區域議員何胡景列治文山市市議員崔冰輝聯邦國會議員葉嘉麗、陳聖源；安省省議員彭錦威、萬錦市市長薛家平、列治文山市副市長陳志輝、多倫多市議員萬利高、高雪莉等發來賀信，祝賀演出圓滿成功。加拿大兒童廣播藝術團團長Joy Shen在致辭說：“加拿大兒童廣播藝術團從成立到現在不僅服務於藝術團的孩子們，對特殊兒童到服務長者，特殊長者都進行了幫助，藝術團的孩子們在家長的教育下，都懂的尊老愛幼，六年來始終致力於公益活動，不僅爲孩子們提供多種平臺，對長者也是盡最大努力幫助他們，今天藝術團的少兒成員與長者共聚一起慶祝加拿大生日，希望在以後的日子長者與兒童互相扶持互相幫助走的更高更遠。”加拿大新華人聯合會會長楊海峰在致辭中表示長者歡聚一起載歌載舞，不僅減輕了孩子們的家庭負擔，更爲社會減輕了醫療負擔，長者多出門運動，心情愉悅、身體健康就是給孩子和社會做了貢獻，希望以後有更多的長者走出來參與社區活動，最後祝大家國慶快樂。慶祝活動在藝術團終身榮譽團長匡桐菲領唱《O Canada》中拉開序幕，精彩的節目一個接一個，長者精神飽滿的演出了大合唱、舞蹈、相聲、走秀，優美的舞姿、嘹亮的歌聲、炫麗的燈光、熱烈的掌聲讓現場一次次達到高潮。

CCBAG長者協會和新華人聯合會感謝所有到場的觀衆朋友們，長者演員們、藝術團的孩子們，感謝臺前幕後的義工朋友們；感謝贊助商：北門金融，北美健康藝術聯盟。加拿大兒童廣播藝術團加拿大兒童廣播藝術團(CCBAG)成員來自大多倫多 GTA。他(她)們多才多藝，學業優秀。成立6年來，在多個藝術表演和比賽中大放

# 「加拿大杰出青年」頒發 2025 年度杰出人物獎 弘揚公益與卓越精神

本刊訊 手為新一代加拿大青年創造機遇、提供引導。

由「加拿大杰出青年」(Canadian Youth Champions, 簡稱CYC)主辦的「2025年度加拿大杰出人物頒獎典禮」(2025 Canadian Champions Award), 于6月29日在萬錦市新世紀皇宮圓滿舉行。當日出席嘉賓包括聯邦及市級官員、社區領袖、CYC學生代表與家長、傳媒代表等逾200人, 場面熱烈。

CYC 創辦人張麗君(Linda Zhang)致詞表示, 「加拿大杰出人物」獎項旨在表彰于公益、科創領域及社會服務方面作出卓越貢獻的人士。她希望透過表揚這些模範人物, 激勵年輕一代投身社會, 共建更繁榮的加拿大, 并擴展至全球影響力。

典禮邀得聯邦能源與自然資源部部長天河山(Minister Tim Hodgson)與萬錦市市長薛家平(Frank Scarpitti)擔任頒獎嘉賓, 為活動增添光彩。盡管CYC是一個歡迎所有族裔參與的多元文化組織, 其創立與成長離不開一群華裔社區領袖的長期支持, 他們携

活動當日, 大家齊聚一堂, 向這些以奉獻精神、卓越領導與無私服務影響社會的杰出典範致敬。

以下是8位獲獎者簡介  
關永添Tim Kwan:

自CYC成立以來, 關永添先生始終擔任董事會導師與顧問一職, 他也是孟嘗基金會(Mon Sheong Foundation)主席。作為一位杰出的 STEM 企業家, 關先生在商業及非營利領域均有深遠影響, 長期以來為加拿大社會貢獻卓著, 曾榮獲加拿大參議院150周年紀念獎章(Senate of Canada Sesquicentennial Medal)等多項國家級殊榮。他對青年事業的持續投入與熱忱, 激勵并培養了一代又一代的未來領袖。為表彰其畢生奉獻與卓越影響, “加拿大杰出青年”特別授予關錦添先生“終身貢獻獎”(Lifelong Contribution Award)。

周厚明Frank Chau  
周厚明先生是孟嘗基金會(Mon Sheong Foundation)



特別顧問, 擁有多倫多大學工程學位。自1980年代起, 他主導開發密西沙加華埠, 以唐代建築風格為藍本, 打造集文化與商業于一體的地標社區。他亦在蒙特利爾銀行(Bank of Montreal)拓展香港與中國市場過程中扮演關鍵角色, 推動銀行國際化, 并宣導中文服務, 提升金融包容性。周先生以卓越遠見與領導力, 在商界及加拿大華人社區留下深遠影響。

單柏欽Master Shan  
作為嶺南畫派的國際名家, 單柏欽大師在多倫多耕耘藝術逾五十載, 憑其卓越造詣和深厚文化貢獻, 廣受學生及社區敬仰。他精通工筆與寫意, 作品融合自然與文化傳承, 巧妙結合中國傳統與當代藝術, 風格純淨寫實, 兼采中西之長。大師藝術生涯卓著, 榮獲多項國際殊榮, 出版十餘部著作, 作品廣泛展出于東西方, 深獲贊譽。他畢生致力于中華藝術弘揚與文化傳承, 是促進中西文化交流的重要橋樑。

張潮華 Tony Chang  
Tony Chang 是一位具

有全球視野的企業高管, 曾在加拿大、美國及亞洲多家上市公司與非營利機構擔任領導職務, 涉足私募股權及企業轉型, 曾服務于 Sunbeam、Tim Hortons 和 Shoppers Drug Mart。他熱心醫療健康事業, 現任安省天主教健康機構聯合會及加拿大帕金森協會董事。自2021年起, Tony 出任頤康中心董事會主席, 持續以專業領導力推動社區健康發展。

蕭顯揚Stephen Siu  
蕭顯揚現任頤康基金會總裁, 長期領導籌款事務, 成效卓著, 包括2014年“龍宴”慈善晚會成功籌得逾百萬元。他在公共關係與社區領導方面經驗豐富, 致力于提升長者福祉、推動多元文化交流。蕭先生專注為大多倫多地區多族裔長者提供優質照護, 其持續投入在長者服務與社區健康領域, 產生深遠影響。

林樹田Alan Lam  
林樹田先生是安省註冊專業工程師, 現任 Greenvilla Homes 董事長, 專注于土地開發、建築營造及國際貿易, 專案遍布大多倫多地區。作為

積極的社區領袖, 自2000年起他便參與大多倫多中華文化中心董事會, 曾任主席及信託人, 致力于弘揚中華文化, 因貢獻卓著兩度獲頒安省 June Callwood 志願服務獎。

李良美Henry Lee  
李良美先生自2019年起擔任馬來西亞駐多倫多名譽領事, 擁有豐富的公共服務、金融及多元文化宣導經驗。他長期推動慈善與文化交流, 主持亞洲加拿大獎晚宴, 并帶領士嘉堡多家醫院籌款。在國際舞臺上, 他多次出席全球和平會議, 積極推動文化外交。歷任多元文化及慈善組織的多項大使及領導職務, 致力于促進和平、包容與國際合作。

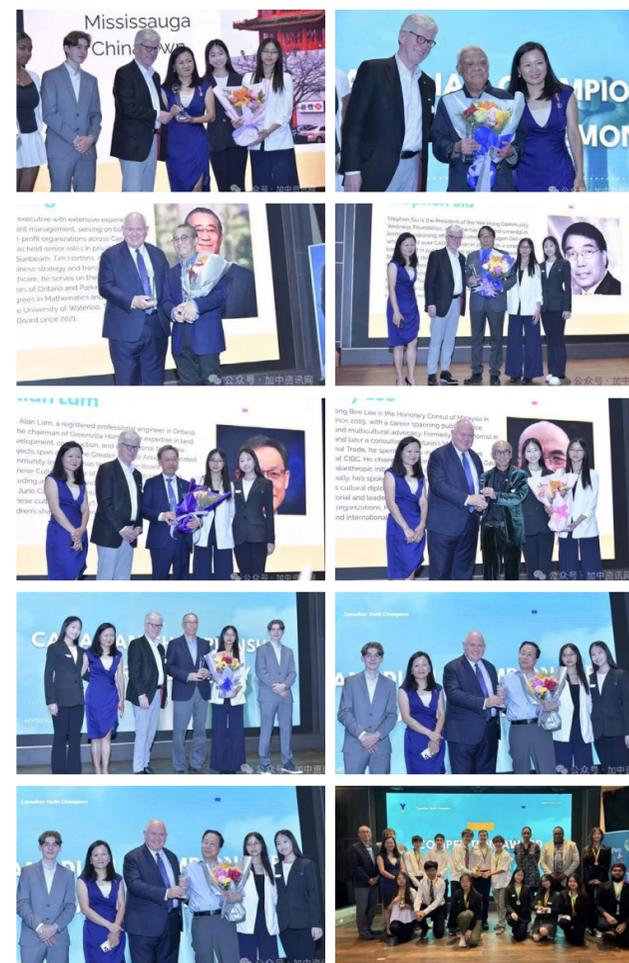
馬逸德Jeffrey Mah  
馬逸德先生自CYC創辦以來, 便擔任導師與評審, 現為孟嘗基金會(Mon Sheong Foundation)董事會秘書及董事。他是一位成功的 IT 企業家, 創辦并領導一家為大型企業、國營機構及專業人士提供技術服務的諮詢公司。除事業成就外, 馬先生長期投入青年

發展, 其指導與奉獻深深影響了無數年輕人, 助力他們成長與成功。

陳淑堅Stephen Chan  
Stephen Chan是多倫多 IT 諮詢公司 Dapasoft Inc. 的創始人兼前 CEO, 該公司專注于醫療系統集成, 2021 年以 8300 萬加元被 Calian 集團收購。他現任 Ma''mo''weh Wii''soo''ka' tiwin 基金會董事, 同時創辦或領導多家成功企業。除在科技和醫療領域的領導力外, 陳先生還是積極支持創新創業的天使投資人。

學生創新項目競賽  
典禮同時展出CYC學生們在「STEAM與創業挑戰」中的創新項目, 主題涵蓋環境關懷、老年健康與長壽、人工智能與科技應用、青年社會參與等。八個學生團隊進行產品展示與答問環節, 展現青年創新實力。

獲獎團隊如下:  
冠軍: Team K (Cameron Boland, Mateo Santiago Shelton, Benjamin Kapler, Orode Vakil)  
亞軍: Team F (Sharon



Law, Daniel Law, Michelle Chen, Roy Zhao, Daniel Pang)  
季軍: Team G (Connie Cao, Victoria Cheng, Emma Quach, Matthew Sun)  
人氣獎: Team C (Rajveer Lamba, Gloria Xu)

關於「加拿大杰出青年」(CYC)

CYC 是一個由逾10萬名青年及家庭組成的青年領袖

組織, 致力于透過學習與實踐幫助年輕人探索目標、發揮潛能、貢獻社區與國家。

CYC同時設有免費長者科技班, 由大學生志願教授長者使用手機與電子設備。如有興趣參加, 請聯絡: wisdom@thecyc.org

本次活動由 HealthcareJob.agency (仁慈醫護人力) 榮譽贊助, 該機構專為安老院與居家提供全方位醫護人力解決方案, 致力于提升照護品質, 守護社區健康。



# Flora Qu: 打造一個卓越團隊的秘籍

## ——團隊協作，無縫合作模式，實現共贏

本刊訊

一個優秀的團隊，需要具備哪些因素？

Flora Qu團隊，由銷售經驗豐富的Flora Qu領導，正以出色的方式演繹“團”的多樣性內涵。

經歷了27年市場打拼和銷售經驗的Flora，無論是追逐潜在客户還是發掘人才，總能將焦點準確地放在最有價值的領域上。

團隊協作，價值升華

2017年，她做出了一個重要的決定，加入新趨勢地產。她深刻認識到未來市場的發展趨勢依賴于團隊的協作，而不僅僅是個人的努力。她將這個比喻成一個飯團和一粒米的道理，雖然它



們都祇是一口可以吃下的食物，但所包含的能量却大不相同。因此，她毅然成為新趨勢團隊的領袖，而非祇是一個成員。

無縫協作，實現共贏

多倫多的地產市場上有眾多經紀團隊存在，然而Flora的看法是，聚在一起的人群并不能簡單地被稱為團隊。真正的團隊必須能够在業務過程中實現無縫協作，而不是簡單地做到聚在一起。祇有這樣的團隊，才能在各個方面匯聚力量，實現群策群力，甚至能够讓客戶分享其中的價值。

全面支持，賦予信心

在她的領導下，團隊的每一項業務都得到了多人共同的關注，形成了一個無縫銜接、無死角的服務體系。Flora就如同一架24小時盤旋于天空的預警飛機，隨時為團隊成員提供各種支持，即便是新手也都能充滿信心。

發掘人才，樂于助人

此外，Flora還扮演着伯樂的角色，她不僅在工作中尋找潛力新人，就連在閑暇時購物也不忘發掘那些讓她心動的人才。在她看來，地產經紀的職業背景和經驗并不是最重要的，更關鍵的是對這個行業是否充滿熱情并且真心投入。她堅信，一個陽光四溢、樂于助人的個體都有潛力成為優秀的地產經紀。

多項團隊獎項，連年斬獲

Flora的團隊自然而然地具備了這一特質，他們獲得了新趨勢地產頒發的多項團隊獎項，包括2018、2019和2020年度飛躍進步團隊獎、2019最佳銷售團隊金獎、2020樓花銷售冠軍獎、2020最佳銷售團隊鑽石獎以及2021和2023團隊業績主席大獎，多次成為公司的年度銷冠。

你也想成為下一個銷冠嗎？請立即撥打電話：416-333-1111或投遞簡歷至hr@nustreamtoronto.com。