

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩

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

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

柳泉酒庄 WILLOW SPRINGS WINERY

柳泉酒庄的黄金冰酒
连续5年荣获金奖殊荣

新年最佳礼品
冰酒之王 柳泉酒庄

5572 Bethesda Road, Stouffville | 905-642-9463 | willowsspringwinery.com

多倫多版 第241期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

專業·前瞻·準確

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

A6-A7

湖南軍信環保股份有限公司
HUNAN JUNXIN ENVIRONMENTAL PROTECTION CO., LTD.



瑞邦金融參訪環保行業知名企業
——湖南軍信環保獲盛贊!

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

商業地產
律師事務所

Shapiro
Real Estate & Business Lawyers

蓋瑞·夏皮羅
高級地產商業律師

中文熱線
416-224-0808
轉 233 伊娃 (Eva)

Garry Shapiro
www.garryshapiro.com

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

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: 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

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

MBC

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

Phone: (647) 296-5823
dongxiazhaoh@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!

A16-A17

“寰宇一心”呈大愛, 慈善公益伴君行

——專訪著名環球藝術家何靖恒 (William Ho) 先生





瑞邦資產管理公司

Respon Wealth Management Corp.

2024年榮膺資產管理行業世界權威組織百萬圓桌終身成就，
業績達84個國家同行世界頂端！

瑞邦金融專家推薦

如何持有鑽石資產，讓您成為財富贏家

家庭控股與家庭信託 / 海外資產與全球資產配置

*公司股權與海外重組 / 隱私資產與財富傳承

*世界富豪資產結構與財富健康

資產講座要點

- 隱私資產布局的重要性
- 加幣、美元及人民幣的最新走勢
- 全球富豪資產結構最优配置分解
- 家庭財富傳承稅務減免

2025加拿大青少年基金會

【商業名校定制公開課】第四讲

"竞争市场分析报告"
COMPETITOR ANALYSIS

时间：9月21日周日

1:30PM (多伦多时间)

10:30AM (温哥华时间)

報名電話：

温哥华联系电话：604-551-8998 (Kalea)

萨省联系电话：306-881-3897 (Francis)

多伦多联系电话：416-889-2999 (Julie)

respon.office@gmail.com



2025瑞邦蛇年春节元宵晚会



2025瑞邦金融慈善夜



2024 瑞邦杯温哥华华业余高尔夫慈善队际邀请赛

財富諮詢及管理對象

- 投資移民海外資產管理
- 如何申報海外資產
- 離岸公司對投資移民在稅務上的幫助
- 哪種海外資產產品能轉入不需上稅

- 公司省稅最多
- 公司獎金分紅和省稅
- 股東借錢個人稅項
- Holding Company賬目轉移
- 準備HST稅表
- 個人年終稅務計劃小提示

- RRSP省稅最大化
- RRSP產品的選擇
- 貸款購買RRSP
- 退稅購買RRSP
- Spousal RRSP
- RRSP賬戶管理

瑞邦財富管理團隊主要成員

Jane Li 持牌保險經紀

瑞邦資產管理公司，總部設在多伦多，
擁有自建大樓，專業從事家族財富傳
承、資產規劃、稅務策劃等，在
加拿大的幾個大省擁有分支機構。

2024年以及過往的數年有着全國
排行榜的驕人業績！

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

擁有二十多年中國和加拿大會計和稅務經驗，精通加拿大和
中國的稅法，致力於幫助客戶安排公司和个人稅務

張裕榮 Edward Y.W. Cheung 律師

30年以上從業經驗，專攻加拿大聯邦稅法律師，曾任職加拿
大聯邦稅務局，是加拿大著名的稅務律師之一

Crystal Jin LLM 加拿大安省註冊律師

擁有十多年的投資及資產管理行業的法律服務經驗，在家庭
財富傳承、遺產規劃等領域有着豐富的理論和實踐經驗



歡迎掃碼報名

Headquarters

TORONTO OFFICE: 101 Sheppard Ave, East, Toronto ON, Canada M2N 3A3 Tel.: 416-889-2999/416-874-0180

Email: respon.office@gmail.com

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

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

精選房源 · 市場評估
買賣置業 · 精品樓宇

JW REALTY TEAM

NERO YANG
Salesperson

JENNY WU
Broker, Vice President

NINA SUN
Salesperson

647-896-1385
wu8961385@gmail.com



GERRARD HE
Salesperson

647-404-5588
kophsh@gmail.com



MARTIN WU
Salesperson, Vice President

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



MARY HUANG
President, Broker, FRI

416-816-8685
le_huang@yahoo.com



NATHAN ZHENG
Salesperson

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



EVA CONG
Salesperson

647-836-0819
evacong123@gmail.com



MICHAEL MAK
Salesperson

647-928-0530
michaelmak2022@gmail.com



TIFFANY LI
Salesperson

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



NING YIN
Salesperson

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



NANCY MA
Salesperson

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



JENNY ZHENG
Broker

416-520-8267
jenny5208267@gmail.com



KANDEE WANG
Broker, FRI

647-836-8983
kandeehomes@gmail.com



LYDIA XING
Salesperson

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



PAUL ZHU
Salesperson

647-685-0488
yuhe0488@gmail.com



BOBBY WANG
Salesperson

647-335-5285
shunqi6@gmail.com



民居
房屋買賣
樓花買賣
商業物業
買賣和租賃



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

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



邁達金融

选择比努力更重要 好平台是成功的一半

【历史悠久】

公司成立18年以业，以专业、全面、负责的服务著称

【资源平台化】

拥有保险、投资、教育基金等多种产品线，并代理市场绝大部分保险品牌，拥有4大保险公司Manulife/Sun Life/Canada Life/ Equitable Life的MGA总代理权。

公司长期注重资源积累，与税务专家、资深会计/律师事务所、换汇公司及贷款公司等建立长期合作关系，为您提供坚实的后援服务

【新人系统进阶】

公司定期组织LLQP考牌培训、CSC考证集训、新秀快速成长辅导班、税务系统培训等，集业内众多保险/投资/财税等精英为新人提供经验分享，为您的事业保驾护航

【精英顾问培训】

迈达始终坚持——信任源自专业，培养精英顾问将是未来竞争激烈市场中的核心竞争力，提供CFP/CLU/CFA考试集训营，让我们在奋斗的路上，与你同行



高端办公环境 为专业加分



定期举办各类活动 助力经纪获客



注重财、税等能力培养 打造专业财务顾问

请扫码联系我们：



虚位以待



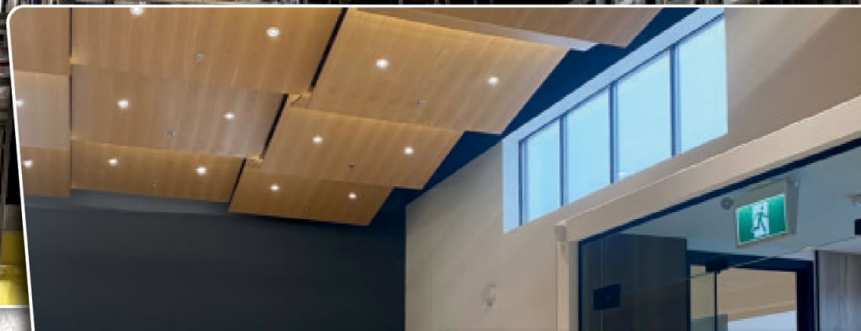
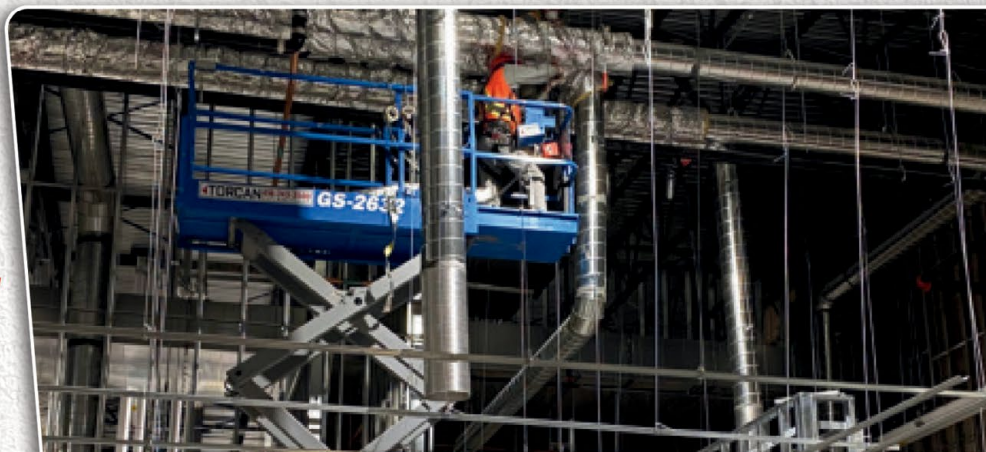
MOLSON

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

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

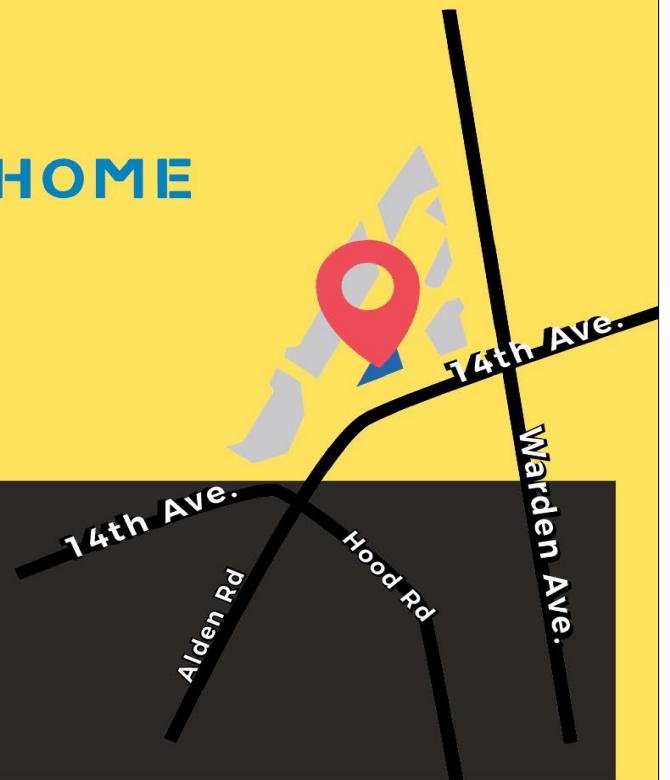
买卖
勘探
设计

报批
建造
经营

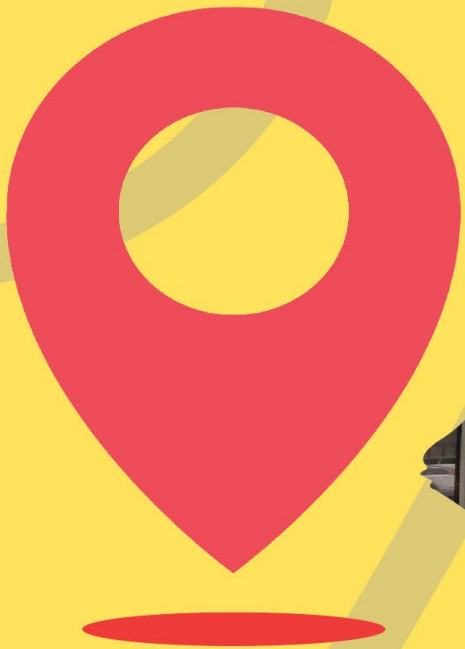
精通五大油站品牌
的商业策略, 熟稔商业地产的谈判技巧



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

高端定制 安心無憂

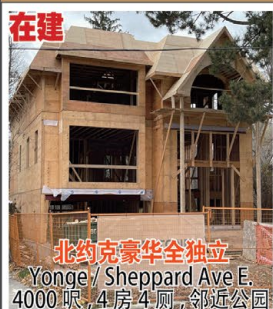
歐洲工匠 一流手藝

BENESTONE

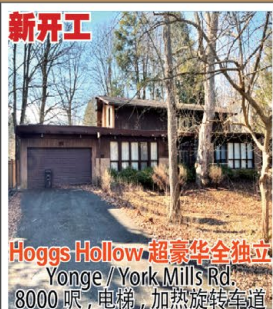
Build for GTA Since 2002

摩石建築

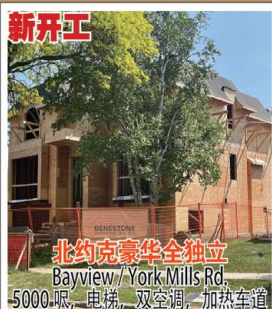
自 2002 年起為大多地區翻建



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



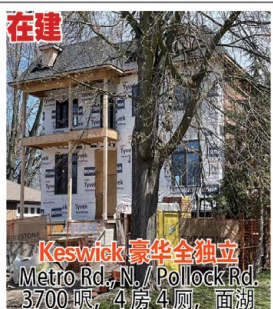
新开工
Hoggs Hollow 超豪華全獨立
Yonge / York Mills Rd.
8000 呎, 電梯, 加熱旋轉車道



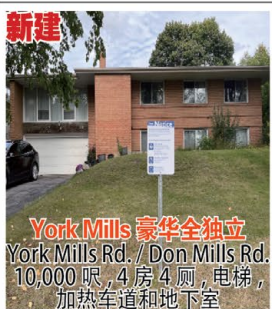
新开工
北約克豪華全獨立
Bayview / York Mills Rd.
5000 呎, 電梯, 雙空調, 加熱車道



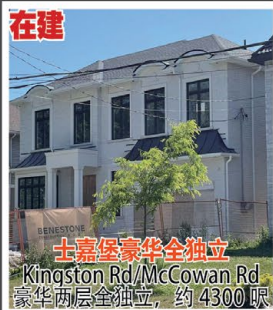
新开工
萬景豪華二層全獨立
Yonge St. / John St.
豪華現代兩層全獨立, 約 4500 呎



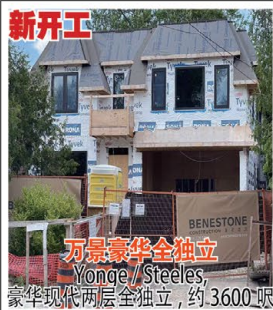
在建
Keswick 豪華全獨立
Metro Rd. N. / Pollock Rd.
3700 呎, 4 房 4 廁, 面湖



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



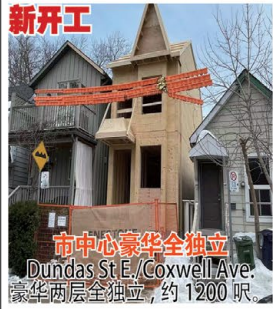
完工
北約克豪華全獨立
Yonge / Sheppard E.
豪華兩層全獨立, 約 4000 呎



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



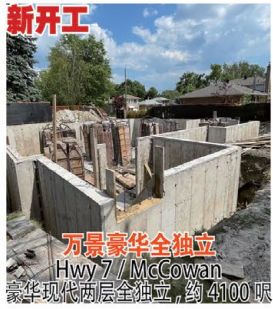
新开工
市中心豪華全獨立
Dundas St E. / Coxwell Ave.
豪華兩層全獨立, 約 1200 呎



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



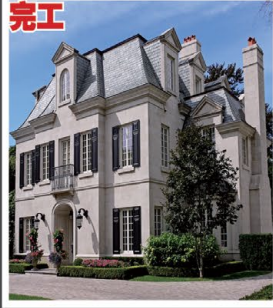
在建
列之文山豪華全獨立
Yonge / King Rd.
豪華兩層全獨立, 約 5200 呎



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



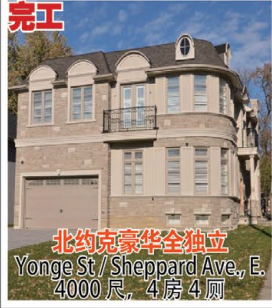
完工
北約克豪華全獨立
Yonge / Finch Ave W.
4100 平方尺, 4 房 4 廁,
加熱游泳池, 鄰靠公園



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 8 月 23 日 周六

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

投資·新聞

Investment & News



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

■ 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊

■ 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺

■ 高端品牌、頂尖團隊，全力助力客戶發展

多倫多版 第241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

房東請注意！2026 年安省租金漲幅上限出爐：
僅 2.1%，創四年新低！

焦點訪談 A4-A5

中國駐多倫多總領館舉辦
紀念抗戰勝利 80 周年開放日活動

封面故事 A6-A7

瑞邦金融參訪環保行業知名企業
湖南軍信環保獲盛贊！

深度報道 A10-A11

出租公寓回報承壓，
抵押貸款投資 (MIE) 為何更具吸引力？

楓華特稿 A16-A17

“寰宇一心”呈大愛，慈善公益伴君行
——專訪著名環球藝術家何靖恒 (William Ho) 先生

留學移民 A18

加拿大突然更新提高“留學門檻”：
9月起生效！

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 \$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 睡房 · 雙廚房 · 5 套全衛 · 地庫闊達 47 x 131 呎，室內面積超 3700 呎 (含精緻地下室)。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。豪華主臥設有獨立套房 (四件套) 及超大步入式衣帽間。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，室內新近粉刷。加寬車道可停 6 輛車。步行 2 分鐘即達公園、公車站，環境優美，近優質學校、近 DVP。

售價 \$88 萬 8

Bayview / Finch
三年新豪華疊式鎮屋

3 年新 2 房 3 衛現代疊加式鎮屋出售！約 1000 呎，明亮寬敞轉角單位，朝南朝東雙向採光！9 呎挑高天花板，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 購物中心臨近公園、步道、學校。

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，已經獲批翻建 Permit！接手後立即即可開始翻建工程，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，緊挨公園，50 米舉步公園，步行 3 分鐘到公車站。

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，全部升級項目政府合法許可。三層空間均為平頂天花。現代開放式廚房，配置石英台面 + 瓷磚背板，加高櫥櫃，不銹鋼電器及超大中島吧台。主臥設有套房及獨立衣帽間。完成分門地下室功能齊全，含臥室、學習區、娛樂區及獨立衛浴。步行即達公、公園，近優質學校及商場，數分鐘車程直達地鐵站與湖濱學校，便捷連接 DVP 及 Gardiner 高速。

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 + 未完成地下室。8 呎雙開大門，三層皆為平滑天花板。主層 10 尺層高 + 8 尺門，二樓與地下室為 9 尺層高。全屋實木地板，現代廚房。主臥設有超大步入式衣帽間與豪華 5 件式衛浴。二樓其他 3 間臥室各帶 4 件式獨立衛浴。頂層大閣樓可做第 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。

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！

\$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 45' x 115'，雙車庫。超大空間超 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。全新現代廚房：石英台面、時尚瓷磚背板、不銹鋼電器。主臥配 5 件套衛浴 + 內嵌衣櫃。地下室設有 2 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 \$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，帶走出式精裝修地下室！多個房間可欣賞無敵湖景：客廳、書房、主臥、第 4 臥室及娛樂房均面湖！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 \$688 萬

Forest Hill 6 房 7 房豪宅出售

坐落於多倫多最負盛名的社區之一——Forest Hill South，本宅位於一條幽靜的 Cul-De-Sac 尽头，擁有 67' x 140' 的超大地塊，並且面向綠地，俯瞰綠意盎然的森林景觀。這幢六房豪宅坐落於高尚的森林豪宅區，室內面積約 5000 平方呎，精緻裝修的地下室，並設有私人金庫及專業級木地庫。豪華天然氣暖氣系統，全屋鋪設地毯，內嵌書架，適合做辦公室或書房。廚房為典雅歐陸風，配置古典色系櫥櫃、吸頂燈、嵌入式電器系統及超大中央島台，並配設石質檯面，原裝電器。浴室使用花崗石/大理石。主臥設有套房，可通後院，附帶豪華主臥室及步入式衣櫃。地下室是娛樂生活的場所，設有家庭酒吧、步入式紅酒窖、健身房以及兩個套房，空間多功能使用。戶外部分同樣不容忽視：專業景觀設計打造的庭院如同森林小徑一般，設有泳池、石質露台、戶外廚房和壁爐，是家庭聚會與朋友聚會的場所。車道鋪有精緻碎石，可停放四輛車，極具大氣。

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 優質學區好房推薦！坐落於自然保護區後院的鎮屋面積達 2241 呎帶未完成地下室，車道可停 2 車。全屋三層均為 9 呎挑高天花板，主層鋪設實木地板，現代廚房配有加長櫥櫃、防熱瓷磚、石英台面、Vainona 燈具。大中島及儲藏室 Pantry，功能強大，風格清新時尚。主層步出式大露台配有 BBQ 天然氣烤爐，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、健行小徑，附近有高爾夫球場、大型購物廣場與超市。車行數分鐘可達 Aurora GO Station 及 404 高速，位於 Aurora 最受歡迎的學區之一。

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 尺層高 + 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) + 步入式衣帽間，車道可停 1 車。步行可達公車站、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。

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地段：60 呎 x 175 呎，後院直通寧靜公園，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 / 購物。近超市，距社區中心、401 及 404 高速公路僅數分鐘車程！同小區已翻建多間豪宅，潛力無限！

加拿大政府改革啓動

60 天内提交報告以削減政府繁文縟節

本刊訊

查。減少無效和重復的規定，是釋放加拿大經濟潛力的關鍵一步。”

自由黨政綱承諾控制政府支出，將增長率從 9% 降至 2%

作為自由黨經濟政策的一部分，卡尼強調，他的政府致力于通過控制運營成本、引導資本投資，實現 “支出減速、投資加速” 的戰略目標。

在此前競選中，自由黨承諾通過 技術創新 和 流程優化，將聯邦運營支出增長率從當前的 9% 降至 2%，并在三年內達到 “零浪費、零重復” 的目標。

財政部長 弗朗索瓦-菲利浦·尚皮涅 本周也致信內閣成員，啓動一項更大範圍的 “全面支出審查”，要求各部門提出 “雄心勃勃的節支方案”，進一步壓縮聯邦政府開支。

商界支持審查舉措，監管負擔估值達 515 億加元

根據 加拿大獨立企業聯合會（CFIB）的最新數據，加拿大企業因三級政府繁復監管在 2024 年共計損失約 515 億加元，其中



179 億加元 被認為是 “非必要性繁文縟節” 帶來的經濟損耗。

該組織呼吁政府采取具體行動，簡化監管結構、統一省聯之間的法規制度，以降低中小企業的運營門檻。

面臨政治壓力，自由黨否認削減公共服務盡管卡尼政府推動 “清理支出” 的做法獲得商界支持，但也遭到部分政黨的批評。新民主黨（NDP）指責自由黨可能通過這項改革削減對醫療保健和社會服務的投資。

對此，自由黨重申：本輪審查主要針對低效、重復和過時的

法規，不涉及對基本公共服務的削減。“這是效率改革，而非緊縮政策。”

監管機構將在60天内發布公共進展報告財政委員會表示，各聯邦監管機構將在 60 天期限結束後，向公眾提交公開報告，內容包括：清除哪些冗餘或衝突的法規；如何減少與省級法律的重復交叉；采用哪些技術提升監管效率；哪些法規改革被視為 “優先行動項目”。該進展報告將成為未來三年財政優化和政府結構調整的政策基礎。

房東請注意！ 2026 年安省租金漲幅上限出爐：

僅 2.1%，創四年新低！

本刊訊

安省政府剛剛官宣：2026年租金最多祇能漲2.1%，是自2022年以來的最低漲幅。對於房東和租客來說，這無疑是一條值得關注的重要新規。 爲什麼祇讓漲2.1%？

官方解釋：目前通脹放緩、經濟形勢依然不穩，這次下調主要是爲了在生活成本高企的背景下，減輕租客負擔，穩住房屋租賃市場。

安省市政與住房廳廳長 Rob Flack 表示：

“我們希望在控制生活成本的同時，繼續保障租戶的居住權益。”

哪些房子受這個上限限制？

大約有140萬套住宅適用這個新規，但以下類型的房子不在限制範圍內：

2018年11月15日後首次入住的房源
已經空置的出租單位

社區住房

長期護理機構

商業用房

房東調租前必須知道：

兩次調租之間至少間隔12個月

需提前90天書面通知租客

想漲得比2.1%多？得走 “超額調租” 申請程序（AGI） 有意思的是，近兩年申請AGI的房東明顯變多：2023-24年度的申請量比前兩年翻了一倍還多，說明很多房東都在積極通過正規渠道爭取合理漲幅。

省府：我們也在加快建房！

數據顯示，2025年前五個月，安省新開工的租賃住宅達6,977套，同比增長25%，創歷史同期第二高，僅次于2023年。這是省府 “加快



動工、加快建房” 政策的初步成果。 無論你是房東還是租客，了解這項政策，都有助于你做出更好的租賃決策！

來源：storeys

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有效地傳承財富？
- 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，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、特優探親旅游保險（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



加雄移民

始创于1989年 | 35年专业移民经验 信心及实力的保证

专业团队包括：**律师、会计师、ICCRC认可移民顾问**

- 专业办理各类移民及困难个案
- 人道移民及各类上诉
- 家庭团聚及省提名移民
- 各类型签证服务
- 枫叶卡延期困难个案及入籍服务
- 创业移民(SUV)
- 翻译海牙及公证服务
- 投资移民申请

多伦多总公司电话 Tel.: (416)-609-8828 (10 LINES)
北美洲免费长途电话 Toll Free Tel.: (1)-888-609-8828
中国查询电话 China Tel.: (86)-156-2502-9950 黄小姐
总公司地址 Head Office Address: 4002 Sheppard Ave. E., Suite 438, Scarborough, ON M1S 1S6 Canada
微信号 Wechat: mcl663668 电邮 Email: enquiry@cisni.com 网址 Website: www.cisni.com

中國駐多倫多總領館舉辦紀念抗戰勝利 80 周年開放日活動



本刊訊

2025年7月6日上午，中國駐多倫多總領館舉行“赡續傳統友誼，共創和平未來”主題開放日活動，隆重紀念中國人民抗日戰爭暨世界反法西斯戰爭勝利80周年。來自加中兩國各界的近百位嘉賓出席活動，緬懷歷史、弘揚和平精神，共同見證中加傳統友誼的重要時刻。

今年也是中加建交55周年和建立戰略伙伴關係20周年。本次開放日活動特別設置向四川省樂山市捐贈加拿大著名

國際和平人士文幼章先生對華交往史料的啓運儀式，彰顯中加人民在戰爭年代攜手抗敵、在和平年代延續友誼的深厚情誼。

中國駐多倫多總領事羅偉東在致辭中表示，抗戰勝利80周年不僅是中華民族的重要歷史節點，更是全人類反對侵略、捍衛正義的共同記憶。他指出，中國作為世界反法西斯戰爭的東方主戰場，付出了巨大犧牲并作出了決定性貢獻。中國人民始終銘記國際社會特別是加拿大人民在戰爭時期給予的寶貴支持。

“我們不會忘記白求恩醫生，不會忘記文幼章先生。”羅偉東說，文幼章是中國人民的老朋友，抗戰期間曾在重慶等地創辦難民學校，奔赴前綫組織醫療救援，還冒險記錄日軍暴行、向國際社會發聲。戰後，他繼續致力於中加友好，創辦《加拿大遠東通訊》，被譽為“和平使者”。

活動現場播放了《二戰中的加拿大》紀錄片和文幼章對華交往主題短片。文幼章的孫女文美蘭女士、瓦萊莉女士一行親屬專程出席儀式，現場氣氛莊重而溫馨。羅偉東總領事

代表總領館向文氏家族頒發紀念證書和紀念品，并舉行史料封箱儀式。這批史料將啓運回到文幼章先生曾工作和生活過的中國四川樂山，永久保存展出。

此外，館內還展出了部分珍貴史料，吸引與會嘉賓駐足參觀。活動最後，現場還呈現了一場具有中華文化特色的文藝演出。

羅偉東表示，中加兩國雖遠隔重洋，但人民之間的友誼源遠流長、歷久彌堅。面對當前世界不穩定不確定性增多的局勢，中加更應堅守初心、加

強合作，共同捍衛和平，推動構建更加穩定、公正、包容的國際關係。

“真正的友誼需要雙方共同培育，如同花園中最珍貴的花朵，需要精心呵護才能綻放。”他引用加拿大作家瑪格麗特·阿特伍德的名言，表達了對中加關係未來發展的美好祝願。文幼章的孫女文美蘭女

士、瓦萊莉女士一行親屬現場用中英文為嘉賓表演了兩祇老虎

此次開放日活動不僅是一次深刻的歷史教育和文化交流，也為促進中加民間理解、弘揚和平理念注入了新的動力。



瑞邦金融參訪環保行業知名企業——湖南軍信環保獲盛贊！

本刊訊

近日，加拿大知名企業瑞邦金融董事長李洪先生，瑞邦金融總裁、博富家族財富傳承和發展中心主席廖子蔚女士一行專程到訪迄今為止唯一在同一園區獲得兩個垃圾焚燒發電項目魯班獎(中國建設工程最高獎)的中國環保行業知名企業——湖南軍信環保股份有限公司(股票代碼：301109)，受到公司董事長戴道國先生的熱情接待。此次跨國交流不僅深化了中加企業在環保領域的合作共識，更彰顯了環保事業對人類社會可持續發展的重大意義。

作為中國建築行業工程質量最高榮譽“魯班獎”的獲得者，軍信環保的長沙市生活垃圾焚燒發電等項目以其卓越



的工程質量和技術創新贏得業界廣泛認可。在戴道國董事長的陪同下，瑞邦金融董事長、總裁一行參觀了軍信環保的核心項目及技術展示中心，詳細了解了公司在垃圾焚燒發電、

污染治理等領域的先進技術與運營成果。戴道國介紹，軍信環保始終以科技創新為驅動，積極踐行“雙碳”目標，未來希望與金融機構加強合作，進一步推動環保產業的可持續發

展。

環保產業是關乎人類可持續發展的核心領域。作為環保行業知名企業，軍信環保在垃圾焚燒發電、餐廚垃圾資源化、市政污泥處置、污水處理等環境治理和綠色能源領域取得了顯著成就。戴道國董事長介紹，公司每年處理生活垃圾數百萬噸，減少二氧化碳排放超120萬噸，相當於種植數百萬棵樹木的環保效益；在污水處理領域，公司助力水資源循環利用，為長江經濟帶生態保護作出積極貢獻。

“環保不僅是企業責任，更是對子孫後代的承諾。”戴道國表示，“我們通過技術創新，將垃圾變廢為寶，既解決了城市污染難題，又創造了綠色能源，實現了環境效益與經濟效益的雙贏。”



此次參觀，瑞邦金融團隊深切感受到軍信環保團隊的社會責任感與科技創新實力，戴道國董事長帶領的軍信環保，不僅是一家成功的企業，更是生態文明建設的踐行者。他們用實實在在的環保成果詮釋了當代企業家的奉獻精神——以產業報國，用科技造福社會。

瑞邦金融總裁廖子蔚感嘆道：“戴董事長二十年如一日深耕環保事業，不僅打造了一家成功的上市公司，更培養了一支具有強烈社會責任感的專業團隊。這種將商業價值與社會價值完美結合的經營理念，正是當代企業家精神的典範。在戴董事長身上，我們看到了中國企業家難能可貴的格局與擔當。他們不局限于短期利益，而是長期投入環保事業，這種精神值得我們金融界學習。瑞邦金融願與這樣的標杆企業攜手，共同推動綠色金融與實體經濟的深度融合。”

此次參訪活動開創了中加企業在環保領域合作的新篇



章。瑞邦金融表示，將以此次交流為契機，充分發揮跨國金融平臺優勢，推動更多國際資本關注中國環保產業，為全球可持續發展貢獻力量。

業內人士指出，隨著生態文明建設成為全球共識，此類跨國界、跨行業的戰略合作，不僅將加速環保技術的創新應用，更將促進綠色金融體系的完善，為實現聯合國2030可持

續發展目標注入新動力。

湖南軍信環保股份有限公司(證券代碼：301109)是環保行業知名的的城市環境綜合服務商，業務覆蓋生活垃圾處理、綠色能源供應、餐廚垃圾資源化、污泥處置、滲濾液處理等領域，擁有450餘項國家專利技術。瑞邦金融是加拿大知名金融服務機構，長期致力於推動可持續投資和綠色金融

發展。

本次參訪活動不僅彰顯了優秀企業家心繫家國的情懷，更展現了金融與實業合力共建美麗中國的堅定決心。在綠色發展成為全球共識的今天，這樣的戰略合作必將催生更多生態效益與經濟效益并重的創新成果。

來源：瑞邦金融集團



從家史到國史：多倫多抗戰八十周年紀念活動凝聚華人記憶

本刊訊

伴隨着低沉悠遠的“熄燈號”，一段塵封的歷史被緩緩喚醒，沉思與敬意在會場悄然升騰。7月5日，由世界反法西斯暨中國抗戰勝利80周年系列活動組委會與加拿大華人同鄉會聯合總會聯合主辦的“歷史回顧研討會與抗戰歷史圖片展”在大多倫多地區旺市隆重舉行。

熄燈號象徵着戰爭的遠去，同時也向所有在戰爭中犧牲的生命致以最崇高的敬意。中國駐多倫多總領事羅偉東、列治文山市市議員崔冰輝、馬來西亞駐多倫多榮譽總領事Henry Lee、前聯邦國會議員梁中心，以及來自大多地區的抗戰將領後代、學者代表和近70家華人社團負責人等約200人出席，共同見證這場穿越時空的歷史回響。

此次紀念活動以主題演講和圖片展覽兩大板塊呈現，通過一段段講述、一幀幀圖像，追憶抗戰歲月中的血火與

犧牲，緬懷為國捐軀的英烈精神，凝聚海內外華人珍愛和平、銘記歷史的情感共識。

嘉賓致辭：

緬懷歷史 共築和平願景

組委會共同主席王體在致辭中指出，中國的抗日戰爭是世界反法西斯戰爭的重要組成部分。中國人民不分黨派、地域，衆志成城，奮勇抗敵，海外華人華僑亦傾盡全力支援祖國抗戰。今天的紀念，是爲了守護真相、維護和平、開創未來。

另一位共同主席劉熹特別提到，本次活動除了得到了本地各界人士的大力支持外，來自溫哥華的桑宜川先生，特意將《川軍出川》圖片展帶到了多倫多，讓後人一葉知秋，對亞洲主戰場有更直觀的了解。

中國駐多倫多總領事羅偉東在致辭中表示，偉大的抗戰精神是中華民族彌足珍貴的精神財富。今天的紀念活動不僅是對歷史的致敬，更是對未來的莊嚴承諾。80年後的今天



希望大家能弘揚抗戰精神，拉緊精誠團結的精神紐帶，煥發自強不息的前進動力，同心共創祖國統一民族復興的美好未來。

聯邦參議員胡元豹發來了視頻致辭，回顧了二戰期間華人踴躍參軍履行責任的難忘故事，也回顧了加軍在二戰期間爲保衛香港所做出的犧牲。他指出很多加拿大人對二戰期間亞洲戰場知之甚少，這樣的活動對大家了解歷史很有幫助。

遠在新加坡的前聯邦參議員胡子修發來賀信，感謝主辦方從策劃、組織到宣傳，凝聚了無數熱忱與智慧，展現了華人社區對和平的珍視與對歷史的尊重。

主題演講： 家國故事中的抗戰歷史

在主題演講環節，加拿大香港保衛戰退伍軍人協會的Jonathon Reid先生、前公民法官蕭美珍（Nancy Siew）、朱德外孫女劉麗、抗日將領後代韓進雯、梁中心和學者桑宜川等，分別就《加軍香港保衛

戰》、《全球華人華僑支持抗戰》、《媽媽在德國集中營的日子》、《抗戰中的西北軍》、《中國抗日遠徵軍》、《川軍出川》等專題，結合家史和研究成果，爲觀眾搭建了一條通往抗戰的信息高速公路，以貼近抗日英雄的角度來重溫那段殘酷的歷史。

Jonathon Reid先生的父親曾經是香港保衛戰加軍的一員，他從父親的回憶錄中了解了當年加軍在香港做出的犧牲，從而決定繼承父輩的事業，服務於加拿大香港保衛戰退伍軍人協會，目的就是讓這段歷史能永遠不被忘記。

蕭美珍講述了二戰時期海外華僑群體如何以各種方式支援祖國抗戰的歷史圖景。這段歷史體現了全球華人血脉相連、共赴國難的民族情懷，也爲今天的華人社群留下了寶貴的精神財富。

劉麗則通過回憶其母親少年時代在蘇聯被德軍圍進集中營的悲慘故事，揭露了戰爭的殘酷和納粹分子的暴虐。

韓多峰將軍之女韓進雯

回憶了父親在抗戰期間英勇指揮，聯合友軍，沉重打擊了侵華日寇的囂張氣焰。

梁中心是黃埔的後代。抗戰期間，他父親曾經服務空軍與日機鬥智鬥勇。

桑宜川則對《川軍出川》展品如數家珍，這次把這麼多珍貴的圖片從西海岸帶到多倫多，就是希望後人不忘川軍出川抗日的壯舉，銘記他們在戰場上奮勇殺敵、不懼犧牲的英勇身姿，把這段可歌可泣的光輝歷史傳遞下去。

此外，加拿大香港軍團代表Larry Lau、關麟徵將軍之子關伯雄、韓梅村將軍孫女韓麗、川軍將領劉湘副官之子曹一凡、UBC學者劉靜、王燕雲、蒙特利爾華總會主席曹壽康等嘉賓，也分別從家族記憶、學術研究與個人感悟等角度，分享他們對抗戰歷史的理解與思考，使活動內容更具深度與層次。



抗戰影像紀實： 歷史畫面再現民族堅韌

與研討會同期舉行的“抗日戰爭歷史圖片展”展出了主辦方歷時一年多收集整理的大量珍貴影像資料，其中不少爲首次公開展出。展覽以時間爲軸、事件爲綱，精選300餘幅歷史照片、檔案圖件和文字說明，內容涵蓋正面戰場、敵後戰場、川軍出川、國際援華、海外華人、南京大屠殺等多個專題，構建出一幅橫跨中華大地與世界舞臺的抗戰全景。

照片中有正面戰場將士衝鋒陷陣的瞬間，有敵後根據地百姓堅持鬥爭的畫面，有川軍出川途中的艱難跋涉，也有海外僑胞籌款支援祖國的溫暖身影。特別是在“南京大屠殺”專題展區，一張張記錄日軍暴行的圖片與資料令人沉痛凝視，提醒觀眾不忘慘痛歷史，守護和平正義。圖片展還立體



呈現戰事演進脈絡與民眾生活場景，使觀眾仿佛置身當年烽火之中。

整場圖片展全景式展現了東方主戰場的歷史畫卷，讓人深刻體會到戰爭的殘酷與中國人民在苦難中展現出不屈不撓、堅忍不拔的民族精神。通過影像的力量，那些曾經埋藏于歷史塵埃中的英雄事迹與民族記憶被重新喚醒，成爲今日傳承和平、凝聚民族認同的重要力量。

儀式中的記憶傳承 文化中的和平共識

活動現場，華人書法家李祥民以特制紅墨揮毫寫下“愛國團結”四字，表達對民族精神的崇敬，並將作品捐贈主辦方以示紀念。

詩朗誦環節中，四位朗誦者帶來原創作品《血色豐碑》，用深情激昂的聲調再現抗戰記憶。80年前的硝烟仿佛

在字句中回蕩，朗誦也仿佛是後人對英烈的一曲告慰。

系列活動還得到了多位企業家與社團代表的慷慨贊助與鼎力支持，包括水壽鬆、林華、王波、陳浩、郭曉峰、咸生林等亦親臨現場，他們在致辭中紛紛表達對主辦方工作的肯定與對和平精神的認同。

組委會主席張儉在答謝致辭中深情表示，80年前的中國國弱民貧，但民族意志却從未屈服。這場來之不易的勝利，彰顯了中華民族的偉大與中國人民的頑強。銘記歷史、緬懷先烈，是爲了激勵後人不忘初心，砥礪前行。

這場紀念活動不僅是對歷史的追憶，更是一種文化的傳承與精神的延續。通過家史講述、影像展示與思想交流，凝聚了華人社區的集體記憶，也爲和平的未來注入了堅實的人文力量。



出租公寓回報承壓，抵押貸款投資 (MIE) 為何更具吸引力？

本刊訊 2025年開始，加拿大主要城市的租賃市場出現疲軟迹象。同時，業主的持有成本（包括抵押貸款利息、稅費和物業費用）快速上升。租金下滑與持有成本高企疊加，使得公寓的淨租金回報率受到嚴重擠壓。在這樣的市場環境下，MIE（Mortgage Investment

Entity，抵押貸款投資實體）通過將投資者資金集中投資于抵押貸款市場，提供了更高、更穩定的回報率。

一、租賃市場趨勢

根據Rentals.ca在2025年中期發布的報告，加拿大多數大城市的租金同比下降。2025年5月，多倫多的平均租金為2594加元，同比下降6.8%；

溫哥華為2830加元，同比下降5.9%。如下表所示：

城市	2025年5月平均租金	2025年同比變化
多倫多	\$ 2,594	6.8%
溫哥華	\$ 2,830	5.9%
卡爾加里	\$ 1,928	7.9%

Source: Rentals.ca/Urbanation national rent report, May 2025

蒙特利爾 \$ 1,970 3.3%
全國平均租金在2025年5月為2129加元，較去年創紀錄的2202加元下降了3.3%。

二、租金回報壓力

租金下滑與高利率共同

壓縮了公寓投資的收益率。據Global Property Guide 估算，多倫多的毛租金收益率僅為約5.8%，溫哥華為約4.1%。在扣除物業費、維修費、稅費等典型支出後，淨收益率將下降約1.5-2%。也就是說，多倫多公寓的淨收益率僅為3-4%，溫哥華則僅為2-4%左右。

例如，以下是一個位于本拿比Metrotown 地區的兩室一衛出租公寓的案例：該公寓評估價值為80萬加元，月租金為3300元，物業費為每月550元，年房產稅約為2200元。使用簡化的回報率即資本化率公式（Cap Rate）：

$$\text{Cap Rate} = [(3300 \times 12 - 2200) \div 800,000] = 3.85\%$$

該3.85%的回報基于全年滿租且無維修或空置期的假設前提下。現實中，租客更換或突發維修會進一步拉低淨回報。

CMHC 報告指出，高額借貸成本與房價停滯顯著削弱了投資型公寓的潛在回報。自2022年以來，多倫多和溫哥華的持有成本（包括貸款、稅費、物業費用）上漲了24-29%，而同期租金僅上漲了12-15%。換言之，支出增

速遠超租金增速，導致投資回報率“被擠壓”。CMHC還指出，一些購入期房用于出租的投資者正在出售資產，因為“成本上漲速度快于租金增長”。結論是：在當前市場環境下，出租型公寓提供的現金流不確定且淨回報偏低。

三、MIE 的表現與穩定性

相比出租型物業，MIE旨在提供更高且更可預測的穩定收益。以景泰的GMIC基金為例，在過去近13的運營中，平均年化收益超過8.24%，遠高于目前出租公寓常見的2-4%的淨收益率。

MIE 通過分散配置多個抵押貸款實現風險控制，並可以通過控制貸款價值比（LTV）來控制資金風險。如借款人發生違約，MIE 擁有抵押物業的優先索賠權，可通過處置資產回收本金，具備較強的下行保護。

MIE 通過專業管理，將抵押貸款利息轉換為投資人穩定的被動收入，使投資人無需親自尋找借款人或處理物業管理事務。目前景泰的投資者每年可預期7-10%的收益，并按月或季度獲取分紅。相比之下，出租型公寓的現金流波動

大，管理負擔重，投資回報不確定。

四、投資 MIE 的優勢

現金流穩定性：出租公寓祇有在租出狀態下才有收入，一旦空置或租客違約，收入即為零。MIE 投資人則能從抵押貸款的利息收入中獲得持續分紅，具備高度可預期性。

稅務效率：租金收入作為普通收入全額徵稅，可抵扣項有限；MIE的利息分紅可納入RRSP、TFSA等註冊賬戶，在賬戶內實現免稅或遞延稅務處理。

再投資靈活性：公寓投資人需自行管理再投資，MIE通常提供分紅再投資(DRIP)計劃，實現自動復利增長。

免除物業支出：出租公寓需承擔房產稅、保險、物業費及大額維修開支，MIE投資人無需負擔任何相關費用，淨收益更清晰。

抗風險能力：房價下跌將直接影響公寓持有人權益，而MIE通常采用保守的LTV控制風險，且分散投資可減輕單一違約帶來的損失。即使個別借款人違約，MIE仍可通過處置抵押資產追回損失。

五、總結

MIE 提供了穩定、較高且低負擔的現金流解決方案。分紅可月度或季度領取，亦可自動再投資，且資金可納入稅務優化賬戶。而出租公寓則面臨租金波動、空置風險及繁重的管理工作。

在2025年租金走弱、利率高企的背景下，對於以收入為導向的投資組合來說，MIE是更具吸引力的投資方式，可有效提升收益率並降低管理成本與風險。

六、景泰資本：13年專注地產抵押貸款投資

作為加拿大房地產抵押貸款投資領域的先行者，景泰資本（Gentai Capital）已經穩健運營近13年，累計管理資產達4.35億加元，始終致力於為投資者提供高質量、低波動的回報。景泰的基金之一——景泰民居抵押貸款基金（GREF），該基金專注民居抵押貸款投資，在嚴格控制風險的前提下，自成立以來年化回報率保持在6.1%-7.5%之間。如果您在基金成立初的2021年6月投入\$100,000，截至2025年3月31日，這筆投資已經增長至\$129,229，展現了復利和穩定收益的强大力量。



資產配置的智慧： 從現代資產組合理論看財富穩健之道



在投資的世界裏，有一個被華爾街、機構投資者乃至全球頂級家族辦公室奉為圭臬的理念，那就是——現代資產組合理論（Modern Portfolio Theory, MPT）這套理論由諾貝爾經濟學獎得主哈裏·馬科維茨（Harry Markowitz）于1952年提出，它徹底改變了人們對理財的認知：真正的投資回報，來自科學分散風險後的整體組合，而不是孤注一擲的單一選擇。

什麼是現代資產組合理論（MPT）？簡單說，它告訴我們：不同資產的漲跌節奏不同，把這些資產合理搭配起來，就能在不增加風險的前提下提高整體收益。風險可控，收益更穩，這正是聰明投資的本質。這就

是“不要把雞蛋放在同一個籃子裏”的專業解釋版本。

MPT背後的三大核心理念：
1 組合優于個股選擇。多樣資產（如股票、債券、保險、房地產等），可以減少個別投資失敗的風險。
2 風險不是越低越好，而是單位風險的回報最大化。也就是所謂的夏普比率（Sharpe Ratio）——衡量每承擔1單位風險能獲得多少回報。
3 相關性決定搭配效果。選擇互不相關或負相關的資產，能讓整個組合在不同經濟周期下都更穩定。

MPT在現實中的應用：資產配置不是富人遊戲，而是理財常識。不管你的資產是10萬還是1000萬，MPT都可以幫你：
分散投資：避免 all in 帶來的巨大風

險。提高回報：通過科學組合，讓收益更穩、抗跌更強。
保值增值：合理加入低相關資產，如分紅保險、企業債、房地產基金等。

分紅型人壽保險：
MPT 中的“穩健基石”

很多高淨值客戶早已意識到，資產配置中不能祇有高風險投資，還需要低波動、免稅增長、可傳承的保障型資產。分紅壽險正是 MPT 中的非相關資產，提供穩定現金價值積累 + 終身保障 + 稅務優化。在股市下跌、通脹波動中依然能保持正增長，是資產組合的壓艙石。

小結：聰明理財，從組合開始。不要問哪個投資產品最好，先問你的資產組合够不够穩。現代資產組合理論不是理論，而是一

種智慧的生活方式：讓你的錢為你工作，同時又睡得安心。

想構建屬於你的科學資產組合？歡迎聯系東方金融顧問，為你定制【穩健 + 增值 + 傳承】的財富解決方案。與你同行，共贏未來。

東方金融 Citistar

東方金融 Citistar Financial 是加拿大保險總代理行業的領導者，亦是華人社區最具影響力的人壽保險與投資服務平臺。我們代理所有主流保險公司，服務網絡覆蓋全國，提供專業、全面的財富保障方案。秉承“客戶至上、專業為本”的理念，東方金融憑借卓越培訓與高效服務，贏得客戶與同業的高度信賴。

共執畫筆，繪就和平盛景 ——“和平”主題國際畫展《失序 & 重生》在多倫多隆重開幕

本刊訊

藝術界人士共同見證了這一文化盛事。

大西洋美術家協會會長、展覽策展人之一的任姪女士在致辭中表示：“藝術的力量可以跨越語言和國界。這場展覽不僅是藝術的呈現，更是一種文化責任的體現。希望通過藝術，讓和平的理念深植人心。”

中國駐多倫多總領館副總領事程洪波先生也出席并致辭：“畫展開幕恰逢七七事變紀念日，意義尤為深遠。藝術家的創作承載着對歷史的回響，也承擔着時代的使命。”

系列活動組委會主席、加拿大華人文化藝術團體聯合會主席張儉先生在講話中強調：“每一幅作品都不僅僅是視覺的呈現，更是情感與思想的凝結，傳遞着人類對和平的共同願景。”

組委會共同主席、大西洋文



主办方：
加拿大大西洋美术家协会、
纪念世界二战胜利80周年系列活动组委会
策展人：任姪 悠然 陈燕 杨明
学术支持：成肖玉 秦明

和平主题画展
开幕式: 07月06日（周日）
1 PM — 3 PM

失序 重生

2025年7月2日-27日
(星期一二闭馆)

参展画家（音序排名）：
陈虹 陈萧汀 方震 Floyd Calverley 高金仙 韩中人 黄小央 蒋智南 李茂春 林剑峰 刘鹏胜 孟剑平 Nedda Zaharelos 任金昌 任姪 沈敬东 苏璇 王浩 严安 赵晶 赵峻 赵毅丹 周锋 周红 朱志刚 卓晓光 左晋

开馆时间: 11AM — 4PM
Todmorden Mills Heritage Site

地址: Papermill Gallery
67 Pottery Rd, Toronto
ON M4K 2B9

化藝術交流協會會長于琮章先生在致辭中回顧了大西洋美術家協會十年來的發展歷程，并表示此次展覽匯聚了專業藝術家的心血結晶，是對歷史的尊重和對和平的禮贊。

此外，列治文山市議員崔冰輝（Simon Cui）、前聯邦國會議員蔣振宇（Paul Chiang）、華人汽車協會會長 Jason Zhang、藝術家代表 Nedda Zaharelos 與成肖玉等嘉賓也在開幕式上發表講話，肯定此次展覽在文化交流與和平傳播中的重要作用。

藝術家代表 Nedda Zaharelos 指出：“抽象藝術並不簡單，它需要高度的技藝與想象力，是對人類情感與思想的自由表達。”

藝術評論家成肖玉則表示：

“藝術有跨越文化邊界的力量。我們生活在和平的國度，更應懂得珍惜，并通過藝術傳遞這種責任感。”

畫展作為紀念反法西斯戰爭及中國抗戰勝利80周年系列活動的一部分，旨在通過藝術的形式緬懷歷史、弘揚和平精神，并增進中加兩國及國際社會的文化交流與理解。

展覽期間，大西洋美術家協會還將舉辦多場藝術講座與沙龍，主辦方誠摯邀請各界人士、藝術愛好者及收藏家前來參觀、交流。和平來之不易，歷史不容遺忘。願這場融合思想與美學的藝術展，成為連接記憶與未來的橋梁，引領人們邁向更加和平、美好的世界。

福商會（CFBTA）2025 高爾夫球邀請賽圓滿收杆

本刊訊 有福之商！”

2025 CFBTA 球員的颯爽英姿

福商會 2025 高爾夫球邀請賽

6月28日，Woodington Lake Golf Club綠茵如畫，群英薈萃！由加拿大福建商業聯合總會主辦、索菲亞高爾夫學院、金石財富及北門金融協辦的【2025福商會高爾夫球邀請賽】圓滿舉行。來自大多倫多地區的福商會會員及高球愛好者組成了23支精英球隊，92位商界高球好手齊聚一堂，在藍天碧草之間揮灑激情，共赴這一年度高球盛事。

延續去年傳統，今年賽事同樣遭遇六月的多變天氣——前日酷熱、賽前暴雨。然而比賽當天却迎來了雨後初晴、陽光和煦的涼爽天氣，堪稱高爾夫運動的絕佳時機。正如會員們所說：“福商有福，果然是

盛大啓幕 精英開球

比賽于中午12:30正式開球，啓動儀式由福商會會長、中凱金融總裁Rex Lin，執行會長、擇一集團總裁Justin Wen，以及協辦方代表索菲亞高爾夫學院院長Sophia Li、金石財富總裁盧琳梅、北門金融總裁Ray Yang共同開球。本屆賽事採用Scramble團隊賽制，由索菲亞高爾夫學院專業教練團隊擔任裁判，既提升了趣味性，也增強了競技性。2025 CFBTA 球員的颯爽英姿

激烈比拼 榮譽誕生

經過近5小時的激烈角逐，最終榮獲：團體冠軍：慧



美尚養生隊團體亞軍：柳泉酒莊團體季軍：So Golf學院2隊個人獎項方面：男子最遠洞獎：Jeremy Li女子最遠洞獎：Sherry Dong最近洞獎：Bobo、Alex Zhang、Mike Chan、Darren Ling最佳球隊獎：傳奇文化隊、小眾俱樂部隊、正信出國隊、INFOCAR隊

晚宴頒獎 共襄盛舉

比賽結束後，主辦方在俱樂部隆重舉行了頒獎典禮及慶祝晚宴，近200位來自福商會與高球圈的企業家及嘉賓出席，現場氣氛熱烈。在晚宴致辭中，福商會會長Rex Lin表示：對企業家而言，生活不僅是商海拼搏，更應擁抱健康與情懷。高爾夫不僅是一項運動，更是一種心境的修行。通過高球賽事，大家能彼此結識、放鬆身心、激發靈感，是一種融合體育、社交與商

業的獨特體驗。福商會會長Rex Lin執行會長、擇一集團總裁Justin Wen索菲亞高爾夫學院院長Sophia Li金石財富總裁盧琳梅北門金融總裁Ray Yang并且在頒獎晚宴上為商會新加入的理事頒發理事證書光明眼科Sleepm柏威國際

豐富獎品 感謝支持
本次賽事獎品豐厚，贊助

VIVA家居提供價值\$1000燈具So Golf高爾夫提供模擬訓練券、杆頭套、60度切杆Canada Gift Center贊助10套紅酒禮盒柳泉酒莊提供晚宴紅酒及抽獎禮品擇一集團贊助Lapupu玩具傳奇文化贊助高爾夫球Smart Insurance提供一杆進洞獎金\$5000

參賽球隊（排名不分先後）

中凱金融隊、擇一集團隊、金石財富隊、So Golf學院1隊與2隊、正信出國隊、逍

遙旅游隊、Smart Insurance隊、傳奇文化隊、INFOCAR隊、西域食府隊、洗衣中心隊、北門金融隊、皓律所Audemus Law 1隊與2隊、小眾俱樂部隊、Z平方建築隊、樂享食品隊、柳泉酒莊隊、慧美尚養生隊、黃金地產隊、安速集運隊、橡樹電力隊和光明眼科隊。

齊心協力 共創盛會

賽事的成功舉辦，離不開商會理事、企業精英和各界高球愛好者的大力支持。福商會向所有支持單位頒發了感謝狀。本屆贊助包括：協辦單位：索菲亞高爾夫學院、金石財富、北門金融黃金贊助：皓律所、光明眼科果嶺牌贊助：中凱金融、正信移民、橡樹電力、慧美尚伴手禮贊助：中凱



金融，皓律所、洗衣中心、安速集運球衣贊助：擇一集團球帽贊助：安速集運紅酒贊助：柳泉酒莊食品贊助：西域食府禮品贊助：逍遙旅游、洗衣中心、傳奇文化

福商精神 薪火相傳

主辦方加拿大福建商業聯合總會（CFBTA）是加拿大注冊的非政治、非宗教、非營利機構，致力于凝聚會員資源，拓展商機。商會成員已超200人，涵蓋40多位理事，強調“年輕化、專業化”特色。

近年來，福商會先後組織了龍舟賽、北美超凡之星大賽、國潮夜Y霸迎春晚會、產品出海分享會、地產商務論壇、夏日游艇嘉年華等系列活動，持續推動資源共享、互動交流。未來可期 再聚綠茵

主辦方衷心感謝所有參賽選手的激情參與，期待在下一屆高爾夫球賽再度相聚，續寫精彩！聯系方式：商會熱線：647-328-8818 / 647-975-6178報名郵箱：jndfjsylhzh@gmail.com商務合作：647-878-9388

“寰宇一心”呈大愛，慈善公益伴君行——專訪著名環球藝術家何靖恒（William Ho）先生

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

2025年7月1日，加拿大國慶日，燃放烟花、互送祝福，普天同慶！

值此加拿大國慶日之際，著名環球藝術家何靖恒（William Ho）先生送給摯友親朋的一份具有特別意義的節日祝福是：“加拿大國慶快樂！相信大家正享受着滿天的煙花了！我亦願意與大家分享我卅多年前為加拿大創造的加拿大國歌中文版，以此慶祝國慶！”

作為加拿大國歌《安加大國》“O CANADA”其中之一中文版的作者，何靖恒先生在歌詞中充分表達了對加拿大的熱愛之情，文字雅致且朗朗上口，創作三十多年來，在無數次活動上，何先生與市長政要一起高唱加拿大國歌中英文版，表達對加拿大的擁護、愛戴、支持與貢獻。

據何靖恒先生透露，他參與組辦的兩項重要活動即將隆重推出：一、環宇一心國際藝

術大展將於2025年八月一日至八月三日隆重舉行；畫展開幕式將於8月1日下午4:30舉行！二、2025環宇一心列治文山市慈善步行將於九月廿七日舉行。何先生還透露：在不遠的將來，他將在中國上海舉行一場期待已久的鏈接全世界的藝術畫展！

記者曾參與採訪去年9月29日在列治文山成功舉行的“大愛無疆，寰宇一心”公益行活動，此項活動創辦人著名畫家何靖恒（William Ho）表示，今年這場慈善公益步行過千人的活動正在緊鑼密鼓籌劃中。

日前，記者應邀走進位於萬錦最具濃厚藝術文化底蘊的漁人村（Unionville）的著名環球藝術家何靖恒（William Ho）先生畫廊——壹藝軒（The One Gallery），讓我們一起走進何靖恒的藝術世界，領略這位著名藝術家的豐盈人生，同時探究2025“寰宇一心”慈善公益行連年大規模舉行的深遠意義之所在！

豐盈人生，大愛于心

僅從這一方畫廊所收藏的藝術珍品中，便可窺見何靖恒先生的精彩絕倫的藝術人生！

何靖恒先生出生于大陸，成長於香港，定居加拿大超過四十年，4歲習畫，七八歲開始接觸國畫藝術後就深深地愛上了國畫裏那種妙不可言的意境與詩意。

加拿大前總理哈珀當年代表加拿大收藏何靖恒先生名作《環宇一心》，成為“環宇一心國家”。



五十餘年以來，何先生矢志不渝在藝術領域不斷耕耘，不斷超越，無論是技巧還是立意都日臻完美，其作品廣受好評，在世界範圍內贏得極高贊譽。

何靖恒先生目前是聯合國全球伙伴，【環宇一心】創立人，愛心大使及藝術機構主席，加拿大列治文山市藝術文化大使，【環宇一心】大獎及【國際再生能源】大獎創立人及設計者，加拿大國家文化博物館及安省皇家博物館國畫藝術文化教授，北京大學資深研究學者。

美國前第一夫人勞拉布希女士非常欣賞何靖恒先生的藝術及人生，何先生書籍在聯合國總部宣布全球發行時，勞拉女士親自到場向何先生表示祝賀。

何靖恒先生亦應邀在世界各地，包括聯合國總部，法國盧浮宮，中國關山月美術館，加拿大國家文化博物館，國會山莊及各大型藝術機構和展覽中舉辦個人藝術大展，聯合國更為何先生之藝術品及詩詞書冊《游于藝、生之旅》“A Journey from the Heart to the World”在聯合國總部作全球專題發行及簽名會。《中國日報》非常重視何靖恒先生

在世界藝術界的影響，所以將何靖恒“環宇一心” One Heart Beat 對“和諧世界”之心意刊登在中美貿易協定簽署同日（2020年農曆新年）。

這一幅幅氤氳詩意美感的畫作，構建了一個華夏文明獨有的水墨空間，讓人不僅僅能領略山川花鳥、奔騰駿馬的具象之美，更能感受那衝破一切束縛的靈動氣韻。

何先生告訴記者：“中國畫中的意境是中國文化裏美妙的東西，簡簡單單一兩筆，便可以定主題，更可以帶給人無窮的想象空間，給人以永恒思想的啓迪。”

歷史上中國就是世界的藝術中心，而國畫就是這個中心裏最耀眼的藝術！我要做的，就是把國畫藝術“重新”帶入世界藝術中心，因為中國文化藝術原本就在世界之中心！並且在世界藝術文化舞臺上肩負起歷史責任。我也相信中國文化與藝術可以擔起這樣的重任！”作為世界公民和藝術大使，何靖恒的理想是把中國文化的內涵和國畫藝術境界“再次”呈現于世界舞臺中央。

“我相信永恒與無限，宇宙的空間是接近無限的，當我們面對永恒與無限時如果懂得謙卑，那麼人類就可以更珍惜

生命，尊重自己也尊重別人，從而達到愛、和平與和諧。我希望用藝術激勵每個人對永恒的生命之道的追尋。”他說道，“這個世界和宇宙是接近永恒和無限的，我的藝術創作也是追求此境界。我認為，我們始終都擁有一個追求永恒與愛的‘環宇一心！’”

何靖恒創作的一筆中國水墨名作《環宇一心，血脉相連》之首號限量精制本，已懸挂在位于紐約的聯合國總部中，其他之限量精制本亦被購入收藏于加拿大國會及世界各國首都、大城市之市政大廳，大學，博物館及藝術館等地標裏。其藝術創作廣為世界各地著名機構例如法國美協，中國關山月美術館，皇家銀行RBC和加拿大自然博物館、多倫多市政府及很多等重要私人購入收藏。

團結各方，大愛永恒！

採訪中，“寰宇一心” One Heart Beat (OHB)的創始人、聯合國文藝大使何靖恒先生分享解讀了“寰宇一心”的四大宗旨：“寰宇一心”事業遍布全世界，如中國、法國、新加坡、美國等很多地方都在同步

開展工作。這一倡導愛心、和平與和諧的全球性活動，旨在幫助世界上貧困的人們；維持和拯救全球環境；抗擊疾病，滿足全球的醫療需求，尤其是疫情以來給予全世界醫療方面的幫助和支持；擴展全球及本地的文化、藝術和體育活動。”

記者將何先生對《環宇一心》這幅畫作的思考分享于此，這也是他藝術與人生理念的一個濃縮——

環宇一心：劃過長空！大愛插手于時空，從亘古到永遠，生命之脉動，驟然而起，您的心跳，我的心跳，血脉相連之同一心跳，引證了環宇一心的大家庭。這一筆而成之墨韻彰顯着全人類共同擁有之同一心跳。您我同屬一個普世大家庭，并且血脉相連。“獨活（LIVE）”與“博愛（LOVE）”之分別是L（唯獨愛我）和 O（愛澤他人），你我都要學習“顧及他人”，願你我“獨活人生”升華為“博愛人生”，世界就更有希望！

2024年9月29日這場盛大的“寰宇一心”公益行活動，



成功為8個非盈利慈善機構籌集了急需的善款，幫助了更多有需要的人群。

在這個愛與奉獻的慈善公益活動中，何先生與國會議員陳聖源 Shaun Chen、國會議員Leah Taylor Roy 莉雅泰勒、列治文山市市長大衛·威斯特（David West）等多位政要、嘉賓一起做着“Your Heart Beat, My Heart Beat, One Heart Beat”（你的心跳，我的心跳，寰宇同一心跳）的手勢，象徵着團結與愛心的傳遞的口號和“寰宇一心”的標誌性動作，依然歷歷在目，令人感動！

據何先生介紹，今年9月27日即將舉行的2025環宇一心列治文山市慈善步行活動，將一如既往得到卡尼總理等加拿大聯邦政府、省、市政要、議員的大力支持，何先生同時也感謝一直以來衆多來自不同企業公司的所有支持者。

大家更加期待參與到這場活動之中！

何靖恒先生不僅僅致力於創作與公益，他還是一位優秀的藝術傳承者。北京大學國家發展研究院高度評價何靖恒先生：“他把中國國畫藝術帶到西方，他在傳承中國文化之魂的同時吸取了西方文化之長，他在靈動飄逸的作品中傳遞着“人類有愛、天地有情”的生命哲學，他探索出了一條用中國文化的元素與意境來表達世界主題的藝術之路。何先生既有傳統的底蘊，又有國際的視野，他在堅守中國文化的靈魂，又參與世界文化的對話，既是中國的，又是世界的！”

何靖恒先生以其精湛的藝術造詣和矢志不渝的博愛精神，徜徉于世界藝術之巔，贏得高度贊譽。何靖恒先生畫功深厚，無論是傳統的花草蟲魚、潑彩山水無一不精。他教授國畫已有40餘年時間，曾經被ROM安省皇家博物館、渥太華文化博物館等知名機構聘請在館內教國畫，學生來自各個族裔，學生中不乏來自多大、OCAD等學府的教授，學員年齡層更是從6歲到94歲都有。跟隨他學習不僅僅能够掌握國畫技巧，提升自身美感，學習創意，更重要的能够更了解中華文化。

“加拿大是一個多元社會，生活在其中，我們要自重和互尊，我們首先要自豪并尊重自己的文化歷史，同時也去了解并尊重其他族裔的文化，用不卑不亢的中華文化精髓去面對世界，這樣才能讓各民族和諧相處。”何靖恒表示。

何先生的藝術創作始終追求和諧與仁愛，他的精湛藝術作品向全世界展示着中華文明中正、和諧、包容之美，和諧與愛之永恒恰恰也是世界各國人民所追求的共同目標與期許！

讓我們共同期待和奔赴即將于2025年8月1日——8月3日舉行的“近恒意象——”寰宇一心大展，其藝術的美感可以讓入渾然忘我，以悟性感領天地，綻放永恒之大美大愛！

圖片由著名環球藝術家何靖恒先生提供
部分圖片攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏



加拿大突然更新提高“留學門檻”：9月起生效！

本刊訊

接連提高門檻！

留學生注意了。加拿大移民部（IRCC）宣布，自2025年9月1日起再次提高學簽申請人的資金證明要求，以反映通脹和生活成本的年度審查結果。新規要求，國際學生需要證明在支付學費和旅費之外，額外準備超過\$2.2萬加元的生活費資金，才能滿足申請條件。

IRCC強調，加拿大學習許可的資金證明是獲得批准的關鍵因素。這項規定確保國際學生能够自食其力（以及隨行家屬），而無需依賴公共資源。以下是自2025年9月1日起的資金要求：

IRCC接受的資金證明材料包括：以學生名義在加拿大境內銀行賬戶中的資金（已轉賬）加拿大銀行出具的擔保投資證（GIC）用于學生或教育目的的貸款證明過去4個月的銀行對賬單可兌換加元的銀行匯票資助人或機構出具的資助信獎學金或加拿大政府資助項目的證明IRCC提醒申請人，這些資料必須是原始文件，且資金需可隨時動用，以滿足生活開支。此變更適用於所有于2025年9月1日或之後提交學習許可的申請人。在此日期之前申請的申請人將按照現行的20,635加元要求進行評估。需要注意的是，由于魁北克與聯邦政府簽訂了單獨的移民協議，其要求體系有所不同。那麼，加拿大為何要提升資金證明要求呢？其實，IRCC每年都會更新財務基準，以反映加拿大的實際生活成本。隨着住房、食品和交通成本的上漲，此項更新旨在確保國際學生：擁有



足夠的資金來舒適地維持生活；抵達後不要陷入財務困境；可以專注于教育而不是生存。IRCC提醒留學生，提前做好預算并提交準確的文件比以往任何時候都更加重要。另外根據加拿大教育科技公司ApplyBoard最新報告，預計今年加拿大留學新生入學人數將下降一半以上，或將導致國內本地生的學生上漲。

根據2025年1月至4月數據顯示，預計IRCC今年將批准124,000份新的學習許可，比2024年下降50%以上。報告引用了IRCC數據稱，2025年前四個月，大學學士學位課程的學習許可申請同比下降39%，至12,458份，而大學研究生課程的學習許可申請下降32%，至12,026份。加拿大于2024年引入學習許可上限，導致新生獲批數量與上一年相比下降45%，至280,000人。在所有學習級別中，2025年1月至4月新學習許可的平均批准率約為33%，比2024年全年

的47%下降了14個百分點。這一下降導致四個月內新的學習許可批准數量不足31,000份，同比下降近70%。但該數字并不包括學簽續簽。如果將續簽計算在內，總批准數量將接近預期上限：2024年批准了約503,000份新的學習許可和延期許可，而上限為近542,000份。ApplyBoard指出，預計今年學簽的續簽將占國際學生總量的60%，這一比例是IRCC最初預測的20%的三倍。該公司發言人表示，續簽數量激增“遠超預期”，甚至可能危及加拿大作為留學目的地的國際聲譽。ApplyBoard將部分原因歸咎于政府提高了資金證明要求，這使得學生更難獲得資格。自2023年末以來，加拿大針對國際學生推出了新的措施。同年12月初，IRCC宣布，對于2024年1月1日或之後提交的學習許可申請，單身申請人必須證明其可用資金為20,635加元，是之前10,000加元門檻的兩倍。ApplyBoard警告

稱，國際學生銳減不僅影響加拿大國際教育聲譽，還可能造成關鍵行業人才短缺，讓高校陷入財政困難，校園多元化減少，進而迫使本地學生承擔更高學費。根據加拿大統計局數據，加拿大國內大學入學人數下降了5.7%，從2013/2014學年的1,842,903人下降到2022/2023學年的1,738,095人。專家警告稱，國際學生數量的下降不足以彌補這一缺口。ApplyBoard呼應了業界更廣泛的擔憂，警告稱這些發展可能會破壞當地經濟和加拿大的創新能力，尤其是“在人工智能正在改變勞動力、高等教育的作用比以往任何時候都更加重要的時期”。盡管加拿大政府承諾到2027年將臨時居民數量減少到總人口的5%，但批評人士認為，政策制定者嚴重低估了這些政策的後果。2025年第一季度，加拿大人口幾乎沒有增長，國際學生人數的下降是自疫情開始以來臨時居民人數的最大降幅。

地產·理財 Realty & Finance



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241期

©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

B1 投資通典 Investment Encycopedia

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

標普 500 指數 12 個月內接近 7000 點？ 高盛最新的預測引爆市場，上調達 11%



本刊訊

年底達到6600，增長6%；

12個月內達到6900，增長11%。

高盛（Goldman Sachs）將標準普爾500指數12個月預測上調至6,900點，較今日上調11%。高盛（Goldman Sachs）認為，由于收益率下降、大型股的勢頭以及美聯儲重新降息，這輪反彈仍有支撐作用，高盛目前預計標普500指數將在未來12個月觸及6,900點。高盛（Goldman Sachs）首席美國股票策略師科斯汀（David J. Kostin）周一在一份新報告中說，他預計標準普爾500指數（由Vanguard S&P 500 ETF跟踪）將上漲——3個月內達到6400，增長3%；

際收益率每下降50個基點，標普500指數的遠期市盈率就會上升約3%。”大型股第一季業績強勁，也讓高盛更有信心相信，科技領軍企業能够“維持投資者對其長期增長的預期”。市場廣度仍然狹窄，但這可能會改變盡管創下歷史新高，但多數股票仍落後于市場。高盛表示，“成分股指數中值仍較52周高位低逾10%，”暗示市場寬度極窄。目前股價仍比2024年11月底創下的歷史高點低3%。但高盛看到的不是回調，而是領導層的潛在變動。“我們認為，隨着落後經濟體在未來幾個月開始復蘇，‘迎頭趕上’的可能性更大，而不是‘迎

頭趕上’。”值得注意的是，最近的反彈異常劇烈：自4月份的底點以來，標準普爾500指數上漲了25%，超過了過去50年來三個月回報率的第99個百分點。盈利穩定，但關稅影響前景高盛仍堅持其2025年和2026年7%的盈利增長預期。不過，科斯汀指出，不斷變化的關稅格局帶來了不確定性，這可能會給利潤率帶來壓力。“關稅格局的變化給我們的盈利預測帶來了很大的不確定性，”他表示，不過大型企業似乎受到庫存和成本策略的緩衝。高盛正在為一波漲勢做準備，這波漲勢將擴大到大型股以外的領域。

後院建房福利來了！

多倫多發布免費圖紙 + 審批提速 28 天！



想建後院小屋、巷道屋出租或自住？多倫多市政府已經替你把圖紙都準備好了！上周多倫多正式發布一項住房加速新政：免費提供標準設計圖紙，工程師簽章可直接認定（7月14日起）新上綫綫上自助申請系統，發布開發指南與示範項目感興趣的你別錯過這波建房紅利！新政4大亮點一次看懂，免費標準圖紙開放下載，市府公開發布符合安省建

築規範的標準巷道與花園套房圖紙，包括單間和兩居室戶型。圖紙查看和下載傳送門：<https://www.toronto.ca/services-payments/building-construction/apply-for-a-building-permit/pre-approved-garden-and-laneway-suite-plans/>。工程師簽章免重複審查，從7月14日起，註冊專業工程師簽署的圖紙（結構、防火、機械系統等），市府將直接採納，預計可節省審批時間約28

天！

自助綫上申請平臺上綫，全新平臺支持花園屋、巷道屋、多戶改建、附加套房、新建單元等，自動校驗申請文件，在綫提交審批。建房示範指南同步推出，市府將提供選址建議、申請流程教學、開發注意事項等材料，幫助市民從“想蓋”到“蓋起來”更順利。為什麼說這個政策很關鍵？多倫多2030年前需新增 28.5

萬套住房，而2024年僅開工2.1萬套，嚴重滯後。此次免費圖紙+簡化審批機制，就是希望更多市民加入開發行列。類似政策2023年在密西沙加推過，但兩個月僅一人申請，可見還需大家主動參與！如果你家後院空着，或者打算建副單位來出租、居住、支持父母/子女居住，這波圖紙免費+流程減負的新政一定要了解！來源：Storeys

撥開房市迷霧，破解地產密碼

——“房東網 2025 加拿大地產夏季論壇” 本周六大幕開啓

本刊訊

“全國房價大跳水，Teranet 國家銀行綜合指數顯示房價已連續下跌5個月，5月房價同比去年下降1.6%，為近兩年首次陷入‘年度負增長區間’；公寓價格連續15個月下跌；地產中心城市多倫多和溫哥華的二手房及新房市場更是全面呈現量價齊跌的嚴峻態勢。”

村長還引用多方地產數據，進一步闡明大多倫多地區已成為本次地產危機的重災區。多倫多地產局數據顯示，6月GTA二手房交易量同比减少2.4%，上盤量則一路飆漲30%；公寓市場更是一片哀鴻，上盤激增，銷售停滯，均價較高點已下跌約20%，TD經濟學家更是預測今年還要再跌10%；GTA連續8個月新房銷量創下新低，5月新房銷售量同比下降64%；與此同時，高房貸負債也正在壓垮眾多投資人，5月多倫多拍賣房數量激增至660套，比2023年底的190套飆漲247%。

房市危局還要持續多久？地產危機當頭，是挑戰還是機遇？如何認知危機，把握契機？房價還會繼續跌跌不休嗎？公寓市場的崩盤危機如何化解？市場信心何時才會觸底反彈？

除了以上這些重要的宏觀話題之外，村長介特別強調本次論壇還將特別面向眾多地產投資人及首次置業買家，從一綫實操入手，解析當下房產交易戰術，貸款應對策略，以及多元化投資和資產配置等多方面內容。

六城名家匯聚的專業論壇

據悉，《房東網2025夏季地產論壇》共計8場，匯集了多倫多、溫哥華、卡爾加里、蒙特利爾、渥太華和哈利法克斯等6大地產城市共計25位專業名家的強大陣容。

7月12日晚8:00論壇將正式拉開帷幕。GTA地區知名華裔地產名家——嘉德置業總裁李丁，金融街地產總裁Vicky Huang，知名地產投資人楊洪組成的大咖專家團，將從近期關稅危機、房市危機、可負擔危機、人口政策和金融政策等背景出發，解讀

當下GTA地產市場現狀及未來趨勢；

本次房價回調周期是短期調整還是長期趨勢？供應壓力與庫存增長矛盾加劇，市場修正是否已足夠？當下GTA房市哪些地區或城市還有機會，哪些地區有投資風險？博誠地產總裁Truman Chen、舒適置業總裁Sue Zhang和博域地產總裁Mary Huang將從地產投資的戰術方面來看待和解讀市場，提出時下投資策略；

7月16日（周三）晚8:00，三位貸款專家Jeffrey Niu，許群和Connie Xie將圍繞利率走向、房貸市場真實變動，以及如何破解資金困局三大話題，探討不確定時代的貸款策略與技巧，分析現今房貸熱點難點，探討解決方案；

現階段是投資買房的“窗口期”嗎？目前購房市場的主力軍是誰，哪些物業和區域未來更具增值潛力，值得關注？非賣不可的賣家，需要遵循哪些賣房策略？如何在當下市場賣出一個好的價格？冰冷的新房市場之下，開發商的痛點在哪裏，他們如何評判和應對當下局勢？三位一綫地產實操專家——領峯地產總裁馮山、資深地產經紀Victoria Zhang和Jeremy小何縱論時下危局，探討破局之道；

房東個人破產，還能保住房子嗎？Blanket Appraisal貸款操作合法嗎？外省地產經紀免考入安省，從法律上來說靠譜嗎？本次論壇將特設地產法律專場，三位資深律師才俊Jessica Hu, Jacky Zhang和王皓將就當今備受關注的地產法律話題進行解讀研判；

過去十年，房產被無數華人家庭視作最穩健的財富積累工具，但在2022年開始的利率飛漲衝擊下，房產比重過大的地產投資人的資產增長放緩，很多面臨嚴重的負現金流壓力，投資結構單一的問題也逐漸顯現。本次論壇我們邀請了資深保險理財專家Carol Dai和Cathy Jiang，短租專家Castle城堡短租創始人Charles Hong，高博公司高級副總裁 Frank Xie來跟大家一起聊聊有關多元化投資



和資產配置的話題；

如何破解房屋可負擔性日益加劇，而退休養老需求却導致房價不能降的尖銳矛盾？如何認知目前GTA地產市場高庫存與低成交的現實困局？如何看待交易幾近停滯的新房危機？不確定時代確定不變的三大因素是什麼？7月17日晚8:00，房東網村長王宏偉專訪知名貸款專家王紅雨，深度解析當下地產市場；

2025年開始，加拿大地產市場的“分化時代”日趨明顯。在安省BC省房市低迷停滯、跌跌不休的同時，阿爾伯塔、魁北克、大西洋省份卻熱度不減，漲成黑馬。人口政策、經濟現狀、可負擔性等諸多因素正在改變加拿大的房產格局。7月19日晚8:00，本次夏季地產論壇的壓軸專場中，來自溫哥華、卡爾加里、蒙特利爾、渥太華和哈利法克斯的5位資深地產人將齊聚一堂，給您繪就一幅加國不同地域、迥然不同的房市地圖。

本次論壇由Castle Property Management城堡專業短租管理公司特約贊助。城堡短租是一家專注于短租房產管理的全方位服務公司，總部位于加拿大，服務範圍覆蓋北美。自2019成立以來公司已成功管理了位于蒙特利爾、多倫多、Mont Tremblant和Lake Simcoe等多個熱門區域的超過150個物業。公司致力于為房東提供省心、高效的房產托管解決方案，並幫助實現收益最大化。 “2025加拿大地產夏季論壇——不確定時代的危機契機”，7月12—19日每晚8:00，房東網YouTube頻道精彩首映，一起撥開動蕩背景下的房市迷霧，共同破解不確定時代的地產密碼！

2015-2024 Homelife Landmark

售房冠軍

連續10多年HOMELIFE LANDMARK主席大獎

- 學區房豪宅買賣
- VIP樓花預售
- 裝修重建, 貸款一條龍服務

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

多倫多背靠安大略湖雙車庫獨立屋出售! 60' x 594' 大占地!
 完成 W/O 地下室, 后院泳池, 歐式庭院! 售價 \$ 299 萬 8 !!



【地址】61 Sylvan Ave, Toronto

【位置】Sylvan / Lake Ontario

【占地】60 x 594

【朝向】面朝南

【房間】3+2 【衛浴】4

【Kitchen】1+1

【地下室】走出式完成地下室

【車位】雙車庫 + 加寬長車道可停 6 車

【地稅】\$11,612.94 (2025)

直面安大略湖! 絕無僅有的湖濱豪宅等你擁有! 坐擁 60 x 594 超大地塊, 配有私人游泳池, 南向大後院陽光充足, 盡享湖景人生!

獨立屋, 雙車庫, 3+2 間臥室, 4 間浴室, 2 個廚房, 超過 2400 寬敞居住空間, 帶走出式精裝修地下室!

超豪華升級: 高端鐵藝玻璃前門 + 遮雨門廊。全屋升級耐磨地板 + LED 嵌燈, 實木樓梯 + 鐵藝扶手。廚房及浴室均為石英臺面。地下室設有娛樂廳、2 臥室、獨立衛浴 + 儲藏間。

多個房間可欣賞無敵湖景: 客廳、書房、主臥、第 4 臥室及娛樂廳均面湖! 皇家風格花園設計, 配套設施豐富: 超大後院直通湖畔甲板, 配備戶外用餐區 + 木質觀景平臺, 環繞成熟大樹, 綠意盎然。兒童遊樂區 + 泳池區, 一家大小皆宜! 超長車道, 可停 6 輛車, 無憂訪客接待!

緊鄰 Sylvan Park 公園 & 自然步道, 環境優雅、生活便利! 無敵湖景 + 豪華配置 + 超大地塊 = 您夢寐以求的家! 快來親自感受這份寧靜與奢華吧!

35 LONE PINE RD, COLDWATER

Asking Price: \$11.5M

Hwy 400 Service Centre

PetroCanada

with AAA Tenants
(CE2025027B)

35 LONE PINE RD, COLDWATER

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

物業概況

地塊面積: 4 + 1 英畝

電動車充電4個站點 (共8個充電器)

未來潛力: 1英畝地塊適合酒店

開發

泵: 5個泵, 10個噴嘴

便捷通往高速公路400。

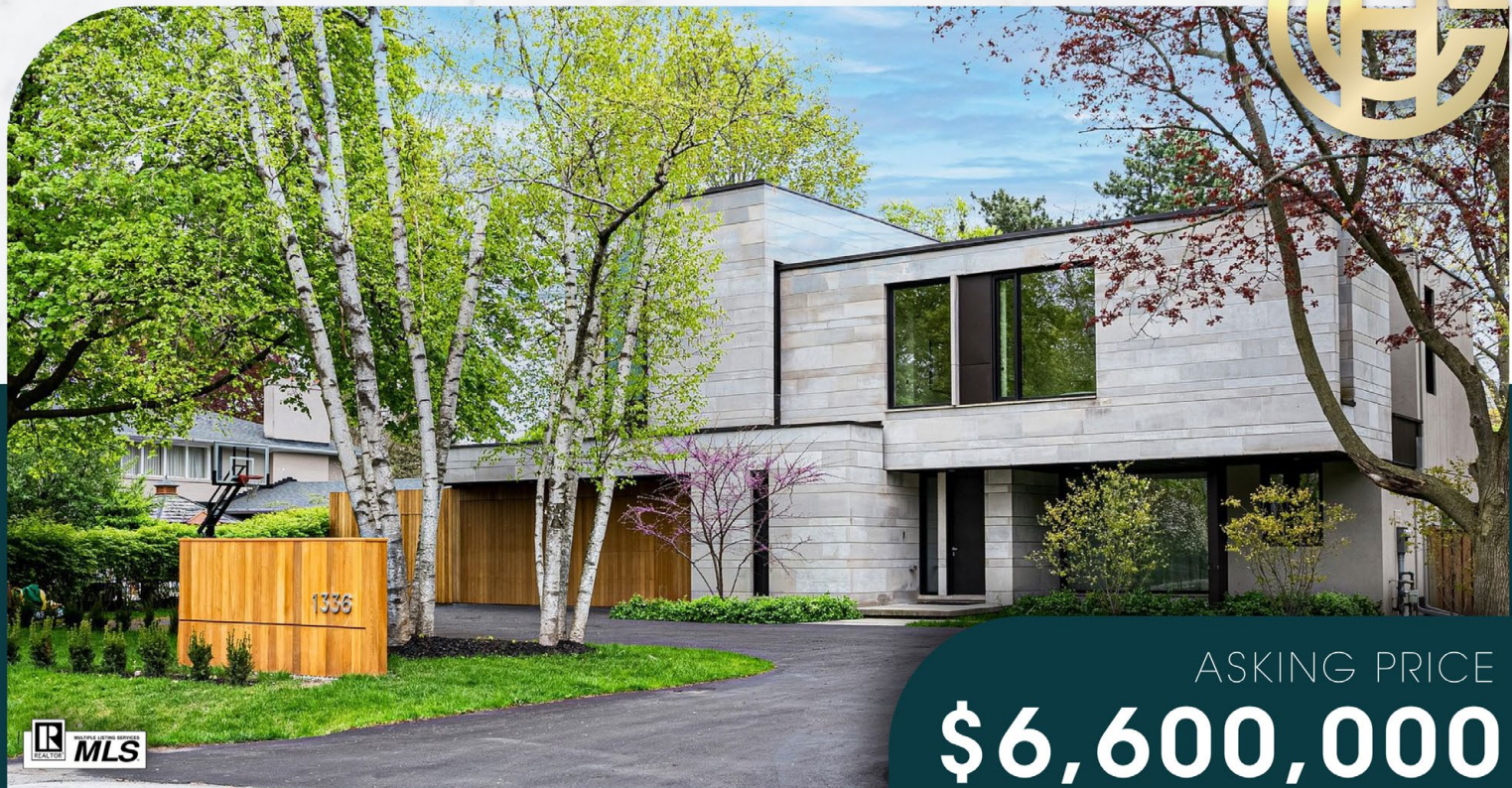
所有餐廳租戶都在單一租約

業務運營

Coldwater

PetroCanada

FOR SALE

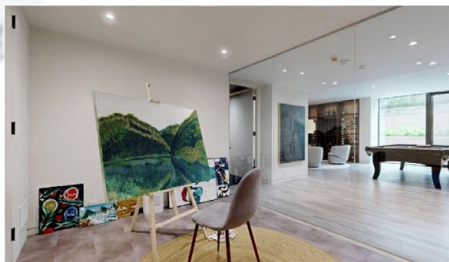


ASKING PRICE

\$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.

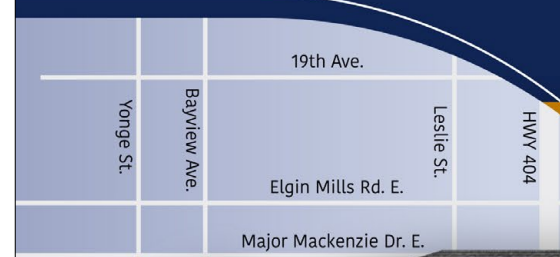
超长车道

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 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

購買了分紅保險，萬一患了重病怎麼辦？



購買了分紅保險，在還沒有付清保費的情況下，萬一不幸患了重病怎麼辦？有這種顧慮的分紅保險的投保人，在購買分紅保險時應從如下這二方面來加以考慮和解決：

一是最好應選擇購買高短錢現金值的分紅保險類型：此類分紅保險的現金值漲得快，第一年就可回本50-90%（取決于不同公司的產品），一般在5-8年就可完全回本（即累積總現金值等于或大于累積所投的總保費），這樣，可使保單更安全，在萬一不幸罹患重病等緊急情況下不僅可以暫停分紅保險的保費支付，還可借用分紅保單中的現金值來應急需。

二是在購買分紅保險時最好應同時購買一份重病保險。這其實就是一個如何合理兼顧分紅保險和重病保險的平衡配置的問題。俗語說：留得青山在，不怕沒柴燒！短暫的失業或傷殘都算不上是一個大問題；萬一不幸身患重病而導致徹底失去工作收入那才是一個可拍的大問題！這時，如果沒有一份重病保單在手，那麼，在不幸發生時，不僅你的一切理財計劃（包括所購買的分紅保險）不能如期進行，而且還可能連基本的生活開支都無法支付！所以，購買分紅保險最好要與購買重病保險同步進行并合理兼顧。

以一個41歲、不吸烟的健康男性為例，如果他有\$2.8萬/年的預算來購買保險，而分紅保險又是他最看重的必買產品，那麼，他可以有如下三種方式來購買：一是他可以把這\$2.8萬都用來購買分紅保險。以某公司的20Pay的分紅保險為例，他可以購買到的基本保額約為\$100萬；二是他可以祇花\$20300來買約\$72萬的分紅保險，另花\$7700來買一份約\$25萬保額的、15年保證付清的重病保險（保障終身），也許，這樣的保險組合才更合理一些。但此類保終身的重病保險比較貴，買得多了會占用太多預算而大大減少對增值型的分紅保險的投入；買少了又在關鍵年份起不到應有的保障作用，在年老時就更沒有多大意義了，所以，對這位投保人來說，也許下面的第三種保險組合購買方式才更合理：即：他可以用最少的投入建立起到65歲或75歲的人生關鍵年份的足够的重病保障，以便勻出最多的預算來購買增值型的分紅保險。例如，他可以用\$3000的年保費投入來購買一份約\$35萬保額的T-65重病保險，一直保障他到65歲，保費不變。相對於上面的終身重病保險方案，他每年減少了\$4700的投入，保額却增加了\$10萬，這樣，他就能以最少的投入在他最需要保障的65歲以前的人生關鍵年份

擁有足够大的重病保障（\$35萬）！雖然這是“消耗”型的重病保險，但它占用的資金最少，可以勻出最多的預算來購買一份保額更大的增值型的分紅保險：用剩下的\$2.5萬的預算購買完全相同的分紅保險，可以購買到的基本保額約為\$90萬！這樣以最低的投入建立起的人生關鍵年份的足够的重病保險，不僅可以保護他在關鍵年份的收入和家庭財政，而且還可以“掩護”他的分紅保險“勇往直前”，不會因他萬一患重病而斷單；花在中病保險方面的保費較少就能讓他有更多的錢來投入到可以不斷增值的分紅保險上，使他將來有更高的保單價值和退休收入補充或更多的可免稅傳承的財富。它唯一的缺點就是：65歲以後就不再有重病保障了，但到了那時，分紅保險早已付清，已不需要重病保險的保護了；另外，孩子們已長大成人，房貸等債務也基本付清，責任和負擔將明顯減輕，所以，那時保險的保障功能已不是很重要了。再加上分紅保單中的現金值經過20多年的時間也長上來了，那時已長成足够多、而且還在不斷增長的現金值可以在某種程度上取代重病保險的功能，在不幸患重病等緊急情況下也可用作應急周轉資金。所以，這應該是一個更加合理的分紅保險和重病保險的組合方案。

（本文僅供參考，不構成建議。具體請諮詢合格的专业人員，也歡迎與作者聯系。馬新明 Max Ma為資深專業保險理財顧問，環球百萬圓桌會終身會員，對分紅式保險進行過長期、系統和深入的研究，并具有豐富的實操經驗。電話：647-832-6780；Email: maxmafin678@gmail.com；更多相關文章請瀏覽Max Ma的專業理財博客：www.msunfinancial.com/blog，或關注他的公眾號：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

退休前要不要還清抵押貸款？



如果退休即將到來，您可能考慮提前還清抵押貸款是否明智。與許多重大的財務決策一樣，沒有一個放之四海而皆準的答案。但是，了解其優缺點可以幫助您做出明智的選擇。

提前還清抵押貸款的優點
-財務自由和安心
無需支付抵押貸款即可進入退休狀態，每月可以節省更多。當您不必擔心住房費用時，旅行、愛好或寵愛孫子孫女都會變得更容易。

-節省利息
通過提前還清抵押貸款，您可以大大減少支付的利息金額。這可以節省數千（可能數萬元）元，您可以將其用于實現退休目標。

-降低財務風險
完全擁有自己的房子可以帶來穩定性。您不必擔心利率上升

或市場波動會影響您的抵押貸款承受能力。這種保障非常寶貴，尤其是在退休期間，因為退休後收入通常比較固定。

提前還清抵押貸款的弊端
-失去投資機會
當您將多餘的現金用于抵押貸款時，您就錯過了將這筆錢投資到其他地方的機會，例如退休賬戶或其他可能帶來更高回報的投資工具。平衡抵押貸款還款和投資至關重要，而這正是專業指導可以提供幫助的地方。

-流動性降低
提前還清房貸會減少您的現金可用量，使您更難獲得資金來應對意外開支。保留抵押貸款可能會為您提供更大的財務靈活性。

不過這個環節不用特別擔心，反向貸款（Reverse Mortgage），是銀行為55歲年齡

以上房主專門設計的一種貸款形式。

祇要是55歲以上的加拿大公民或永久居民，擁有自己的自住房的話，都可以向銀行申請這種貸款。

申請時銀行不要求審核申請人的收入情況，根據客人的情況，最多可以獲得的貸款金額為房屋價值的55%。客人可以一次性支取或者按月支取貸款，對於貸款的用途，銀行也不做限制，可以用于贈予後輩、旅游、醫療等開支。相對於其他貸款，在申請此貸款時，費用也低很多，包括律師費、申請費、文件費等在內，一共祇需要\$995.00。現在，貸款銀行更給出了巨大的優惠措施，從現在開始到4月30日，祇要在這個期間申請反向養老貸款的，都可以免去\$995的申請費用！

-稅務考慮
雖然抵押貸款利息在加拿大不可免稅（除非貸款與投資有關），但擁有可用于投資的現金有時比提前償還低息抵押貸款具有更好的稅收優勢。每個人的稅務狀況都是獨一無二的，因此獲得個性化建議是關鍵。

最終，在退休前還清抵押貸款的決定在很大程度上取決于您的個人財務目標、當前收入和退休計劃。作為抵押貸款經紀人，我們將在此過程中為您提供幫助。

在您的財務旅程的每個階段，華旗金融都會幫助您評估您的選擇，權衡利弊，並做出符合您目標的明智決定。如果您希望探索再融資選擇，有效管理債務，或平衡您的抵押貸款還款策略和明智的投資，歡迎後臺留言提問，或致電：647-382-8899

加拿大浙江總商會

與加中校友商盟國際科技考察團走進嘉興

——探訪世界互聯網大會永久會址烏鎮和中國革命紅船起航地南湖

本刊訊 化與現代科技的交融共生。

在烏鎮互聯網國際會展中心，考察團體驗了數字賦能傳統的觀摩智能水鄉管理系統，科技改變生活的5G遠程醫療、無人超市等智慧場景。

在南湖革命紀念館，考察團



懷着崇敬之情瞻仰了中共“一大”紀念船，深入了解紅船精神的時代內涵。考察團團長馮建德動情地說：“在紅船精神的發源地結束我們疫情後的首次回國考察，意義非凡。我們將以‘首創、奮鬥、

奉獻’的紅船精神為指引，把此次考察成果轉化為促進中加友好的實際行動，在海外講好中國故事，推動務實合作。”

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，全力助力客戶發展

倒計時開啓！ 2025 「多倫多·中華傳統文化節」 解鎖國潮非遺，潑水拔河狂歡新玩法

本刊訊

以中國傳統十二時辰為脈絡，串聯非遺技藝、國潮體驗與潑水拔河的狂歡，2025 「多倫多 中華傳統文化節」即將盛大啓幕！本次活動由加拿大華人聯合總會與加拿大齊魯同鄉會聯合主辦，值此中加建交 55 周年、加拿大齊魯同鄉會成立 20 周年之際，為多倫多獻上一場沉浸式東方文化盛宴。

活動以十二時辰計時智慧為核心，將傳統文化轉化為可感可

觸的鮮活體驗。從巳時（10:00）開幕至酉時（18:00），8 小時內，觀眾既能欣賞東方民族舞蹈的韻律之美，感受電音與民樂碰撞的視聽衝擊，也可近距離觀摩和親手體驗剪紙、糖人、花饅等非遺技藝；美食市集匯聚地道中華風味，漢服巡遊與二次元cosplay 驚喜同框，手工作坊讓傳統技藝煥發當代創意。有孩子們展示才藝的舞臺，也有親子家庭可參與的互動遊戲，更能免費品嚐特色美食和極具民族特色的潑水節民俗狂歡；



活動的最後，是深受人們喜愛的一項傳統體育活動-拔河，拔河比賽是一項古老而有趣的團隊運動，它不僅考驗參與者的力量、耐力、技巧和團隊合作精神，還能鍛煉身體，還能增強團隊凝聚力，而且老少皆宜，能充分調動全場的歡樂情緒。

2025年8月3日，萬錦市WISMER PARK，邀您共赴這場打破次元壁的文化狂歡，見證傳統與潮流的激情碰撞！加拿大中國高校校友會、加拿大華人同鄉總會、加拿大深圳社團聯合總

會、加中地產投資總商會、加中山東總商會、加拿大黑龍江總商會、山東大學多倫多校友會、中國海洋大學多倫多校友會、青島大學校友會、青島理工大學北美校友會、天津音樂學院多倫多校友會，加拿大白求恩醫學發展協會、加拿大戲曲藝術協會加拿大我愛你獅子會、加拿大愛尚藝術中心、多倫多女子龍鼓隊Toronto Women's Dragon Drum Grou和加拿大環球華語電視臺等協會團體將作為這次活動的協辦和支持單位（還在不斷增加更新中）。



愛的誓言 此刻綻放 陸譽曦（Andre）與 Dibba 才子佳人喜結良緣

本刊訊 小聰穎好學，性格穩重親切。他目前任職於美國知名私募基金 Clayton, Dubilier & Rice（CD&R），是首席投資人，專注於醫療產業領域的投資評估與併購策略規劃，曾主導參與多項跨國併購項目，是北美金融投資界頗具潛力的新生代力量。

2025年7月5日，在親朋好友的見證與祝福中，陸譽曦（Andre Luk）與 Dibba Parasti在多倫多北部的Bayview Golf（高爾夫球會所）隆重舉行婚禮大典，正式攜手步入人生的新篇章。這對才子佳人用一場溫馨而浪漫的婚禮，兌現了多年愛情的承諾，也讓在場賓客深深感受到愛的力量與幸福的光芒。

新郎 陸譽曦（Andre Luk）出生于加拿大，是加雄移民集團總裁陸炳雄之子，自

Andre 畢業於加拿大皇后大學（Queen's University）商學院，取得商業學士學位，後赴美國哈佛大學商學院攻讀碩士，並以優異成績完成學業。他曾任職於摩根大通（J.P. Morgan）併購部，在



場祝賀，足見新人家族的人脉基礎與良好聲譽。

在婚禮致辭中，Dibba 動情表示，Andre 一邊在工作崗位上全力以赴，一邊親自參與婚禮籌劃，令她十分感動。她也透露，兩人將稍後到意大利舉辦一場為期三天的婚禮，第一天包船遊意大利，第二天包沙灘燒烤，第三天與來自世界各地的親朋好友再度分享幸福喜悅。

Andre 在致辭中深情感謝父母的養育與支持，同時向岳父岳母表達感謝之情，承諾未來將與 Dibba 攜手同行，彼此

守護。

隨著婚宴進入高潮，親朋好友載歌載舞，現場氣氛溫馨熱烈，笑聲與祝福此起彼伏。整場婚禮不僅見證了一段真摯愛情的圓滿，也融合了多元文化與家庭價值，是傳統與現代交匯下的一場美麗盛典。

一場婚禮，是兩個家庭的聯結，更是兩顆心靈的盟約。在愛與親情交織的這一天，Andre 與 Dibba 的愛情誓言被永遠銘記。未來的日子裏，他們將繼續書寫屬於兩人的幸福篇章。



從左到右：現任總理辦公室顧問Adil Mama、區域議員李國賢、省議員羅庚、聯邦國會議員陳聖源、列治文山市副市長陳志輝、陸炳雄、前移民廳長兼多元文化部長 Tony Ruprecht



左一安省省議員白必勤



左一萬錦市副市長陳國治、右一列治文山市副市長陳志輝



紐約華爾街積累了豐富的實戰經驗。加入 CD&R 後，積極參與多起重要醫療健康領域投資案，在業界逐漸嶄露頭角。

新娘 Dibba 祖籍國伊朗，加拿大出生，天生麗質、氣質溫婉，不僅擁有優秀的學業背景，也展現出卓越的職場能力。她在高中與 Andre 相識，青梅竹馬，情誼深厚，感情隨着歲月沉澱愈加堅定。兩人一同進入哈佛大學研究生院深造，并于2024年一同畢業。在畢業典禮上，雙方家長親臨現場見證這段深情緣分，也為未來的結合送上誠摯祝福。

Dibba 曾任 Tim Hortons 市場推廣總監，後追隨 Andre 赴美繼續進修，畢業後留在紐約發展事業，兩人一路相互扶

持、共同成長，終成眷屬。

婚禮當日，現場高朋滿座、氣氛熱烈，不僅有本地親友齊聚一堂，更有遠道而來的親屬為新人送上真摯祝福。陸家親屬專程從香港、美國趕來見證這一幸福時刻，Dibba 的家人也從伊朗遠赴加拿大，共享喜悅。

值得一提的是，婚禮現場貴賓雲集，包括聯邦國會議員陳聖源、省議員白必勤、羅庚，萬錦市副市長陳國治、區域議員李國賢、列治文山市副市長陳志輝，前移民廳長兼多元文化部長 Tony Ruprecht，前省研究與創新廳廳長莫偉力，以及現任總理辦公室顧問 Adil Mama等政商名流悉數到

極光窗飾 | 廠房升級 開啓更高效更高質的新篇章



在多倫多深耕多年的窗簾品牌——極光窗飾 Aurora Shades，近日正式完成工廠全面升級。此次升級不僅是生產設備與工藝的革新，更代表着品牌對“品質與效率”承諾的再一次躍升。

我們相信，窗簾不祇是遮光工具，更是空間的藝術表達。爲了將更多設計理念化爲現實，極光窗飾在原有基礎上引進全新布料壓邊系統、自動化切割與縫制設備，讓定制窗簾在保持美感的同時，更加精準、穩定、高效。

升級後的工廠還進一步優化了生產流程，從下單到出貨的周期縮短約20%，大大提升客戶滿意度與合作商信心。

作爲多倫多少數擁有自主工

廠的窗簾品牌，極光窗飾始終堅持“好設計，要落地；好產品，要出自本地”。這不僅降低了中間成本，也讓我們可以爲客戶提供更靈活的定制服務、更透明的價格機制。

目前，極光窗飾正在招募更多有意合作的地產經紀、裝修商與建材商。歡迎洽詢，一同見證本地品牌的成長力量。

工廠地址：517 McNicoll Ave, North York, ON

電話：416-771-8883

電郵：info@aurorashades.com

網站：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	香格里拉簾
Dream	夢幻簾
Curtain	布簾
Sheer	紗簾

Up to 50% off

凭平台信息来店消费
享额外折扣

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