

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩

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

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

柳泉酒庄 **WILLOW SPRINGS WINERY**

柳泉酒庄的黄金冰酒
连续5年荣获金奖殊荣

新年最佳礼品
冰酒之王 柳泉酒庄

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

多倫多版 第242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

從央視童星到國際棋校校長
一位華人母親的十年棋路

專訪 CCYC 國際象棋創始人黃蘭



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

905.757.8777

Harold Wang 王皓
Barrister & Solicitor / Lead Counsel

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

Shapiro
Real Estate & Business Lawyers

蓋瑞·夏皮羅
高級地產商業律師

中文熱線
416-224-0808
轉 233 伊娃 (Eva)

www.garryshapiro.com

酒店·農場
商舖·辦公樓
Garry Shapiro

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)

www.garryshapiro.com

酒店·農場
商舖·辦公樓
Garry Shapiro

- 房產投資 A8-A11
- 保險理財 A12
- 業界動態 A13-A15
- 留學移民 A18
- 精品樓盤 B8
- 房貸金融 B9
- 時尚家居 C2-C3

Paul Xiao (小宝)
頂尖經紀 ★★★★★

C: 647.295.3577
Paulxb@hotmail.com

提供所有房產買賣
及相关一条龙优质服务
您的滿意就是我的榮幸!



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

胡偉 Jansen Hu

C: 905.962.2121

微信号: huwei153360847
Email: huwei.jansen@hotmail.com

14 年加拿大商業經驗, 成功生意運作加持, 熟練地產的談判技巧



好运家具
LUCKY FURNITURE

647.838.6666

營業時間: 10am - 8pm

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

AURORA SHADES
极光窗飾

Tel: 416.771.8883

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

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

MBC

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

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

Phone: (647) 296-5823
dongxiao@zhaoh.com
微信 Wechat: 6472965823

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



投資周刊
INVESTMENT WEEKLY

業務內容推介 銅版彩色印刷
個人精準信息 設計精緻唯美

廣告登報助成功

詳情 416-901-9968
致電 647-825-6388

中凱金融
ZK Financial Inc.

貸款難? 找中凱!
想投資? 找中凱!

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

加拿大金融貸款品牌企業!
CANADIAN FINANCIAL BRAND

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

專業·誠信·快捷
Professionalism · Integrity · Efficiency

電話: 647.669.7987
地址: 2416 Finch Ave. E. Unit 101, Scarborough, ON M1S 4T8
多倫多總公司地址: 3011 16th Ave., Markham, ON L3R 0K7
溫哥華分公司地址: 8594 Granville St., Vancouver, BC V6P 4Z7
電話: 604.782.8988



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

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
realtorleochen@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
raymondmclee@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
kittiyangxiao@gmail.com



KENNETH SHIU
Salesperson

647-986-8613
shiukkh@gmail.com



ERIN CHEN
Salesperson

647-685-3806
erinchen3806@gmail.com



JINLU LI
Salesperson

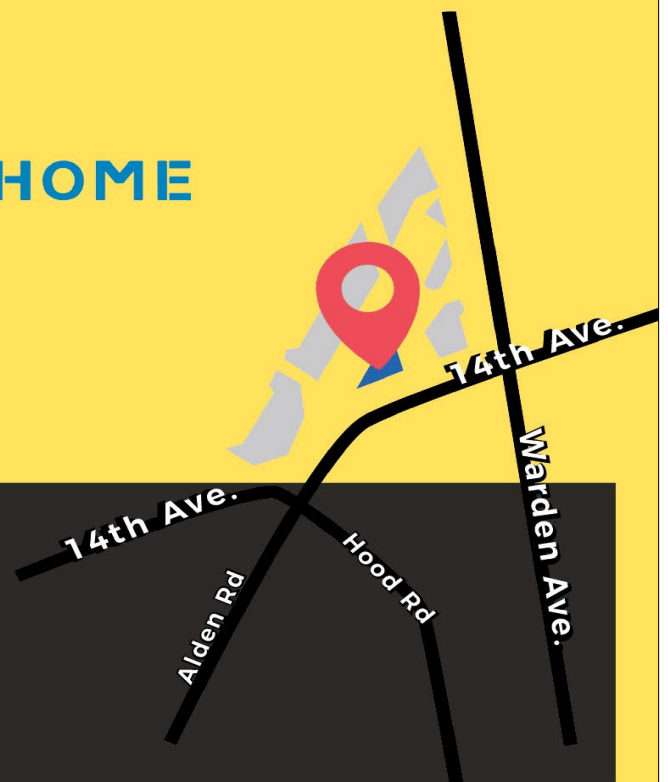
416-432-6882
jinluhouse@gmail.com



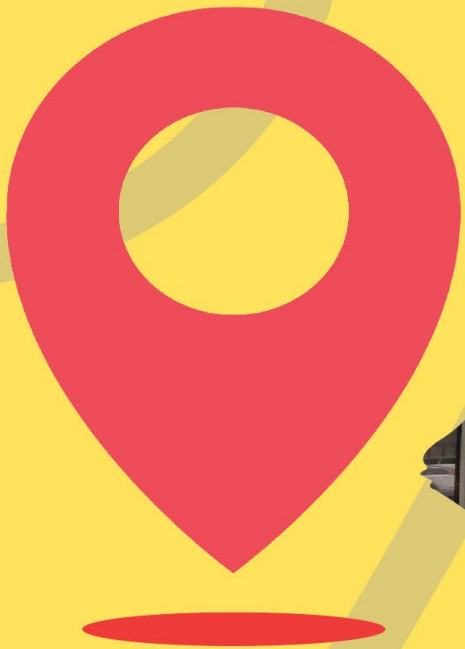
博 | 域 | 地 | 产 | 集 | 团
HC REALTY GROUP INC., BROKERAGE

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



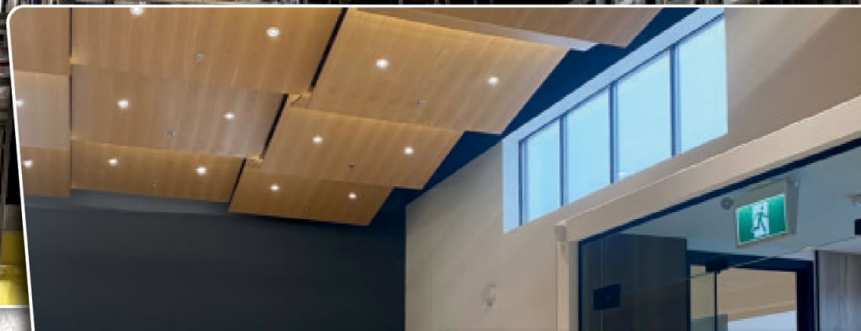
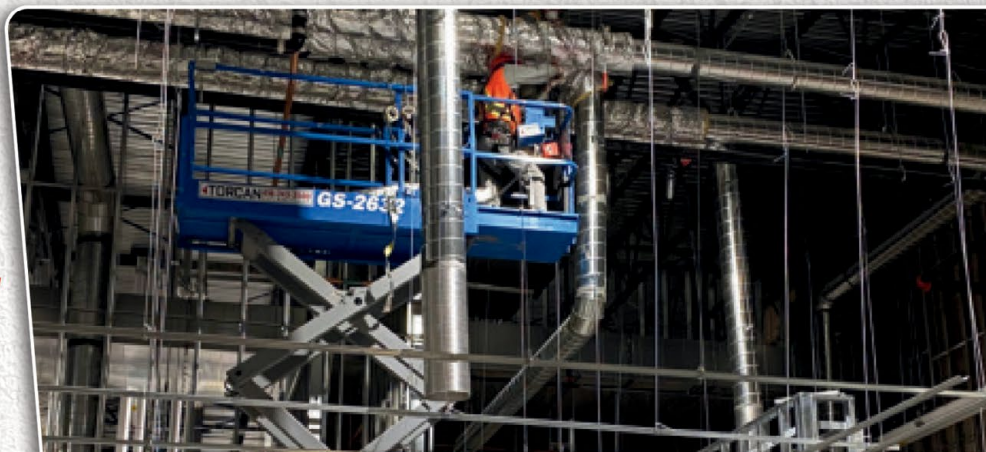
MOLSON

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

豪宅之門， 爲您打開！ 歡迎光臨， 不見不散！

本周日7月19日下午2-4點豪宅專家徐博士奧羅拉市灣景山莊鄉村莊園豪宅#37 OFFORD CRES. 舉辦盛大的對外展銷導購活動，歡迎廣大新老客戶、社區大眾和街坊鄰裏光臨惠顧！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Virtual Tour Link:

<https://www.winsold.com/tour/412718/branded/11769>

上市信息資料鏈接MLS Data Link:

<http://email.em.realmmlp.ca/c/eJwc0M2SmjAcAPCngVsdE5KQHDiLiKNsGXGqsL39IU9SCAE7BafvjP7Cj-ZRJpHIIYqQTFdCyFYhELtB3s5ZAmNYg1MtIRRKgRwSiWWQrPwlghJOcdMbmOgCAtMKWlaCxAX20rVXhPGKcKY6KQgo6wNeY0IhwUDsh6mj3Mr6kbjIF21Q02NMItn0URJsA5wH0wbmVV2CsNW7VQYDz6QZeyQDn-5ou-efx8fG761P3dbIqRQH0s2ZYsHrQs7iA-zhu3ALv-zMbdzx-PmB6F7t6RNcNPfTU711d1j-zoin5-WRcsR0NDBuxr9HWZQTS6kuc9Bk3Z47Kkb2WxtRo-NzUeYsyq2y82x14XB4Xk45MV8ov4MdnbtUtvj4X7JtLRqsrfvuq-PWOW5eyfvfQJM3SU1lwO-dAWDaGPpF-Goy8gffLv1dA1n8s3M23x5zMi1M-XpPy4d8E-w8AAP--ZueHhA>

網上搜索 地址Online Search By Address Below:

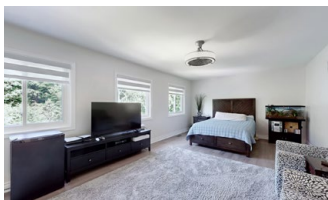
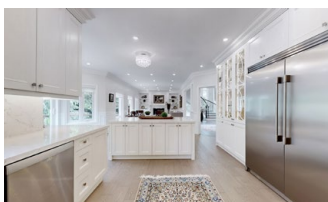
37 Offord Cres. Aurora

視頻鏈接Video Link:

<https://vimeo.com/1096473812>

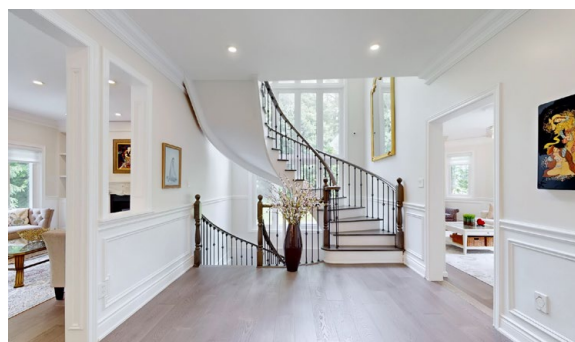
社交媒體鏈接Social Media Link:

<https://www.instagram.com/reel/DLXQdU-RLja/?igsh=cWJvaTd0bzNoNWWhp>



奧羅拉市灣景山莊鄉村莊園豪宅 #37 OFFORD CRES. 簡介:

喔嚨，這是一件真正的傑作和示範展示，完全及徹底翻新的新近約6347平方英尺的居住空間，坐落在占地1.74英畝方的樹木茂密備考森林綠穀地方正大地塊上，靠近著名的數百萬加元灣景東南鄉村莊園豪宅區。完美的布局，開放式設計。體面而明亮的客廳，帶有拱形天花板，俯瞰着帶私家門的前院。人驚嘆的餐廳，配有華麗的吊燈。廚師心動的美食廚房，配備頂級家電，包括石英臺面、中央島、咖啡桌、定制櫥櫃和帶垃圾處理器的雙水槽。陽光明媚的早餐區，帶有通往超大樓臺的門，俯瞰着如公園般的後院。宏偉寬敞的家庭房，配有石灰石燃氣壁爐和大型窗簾，遙控控制，俯瞰着海洋綠洲後院的美景。陽光明媚的雙開門辦公室，帶有拱窗，俯瞰着前廳花園。主層9英尺天花板。主層和二層7英尺寬工程硬木地板，帶有天花吊頂和平滑的天花板，配有無數的嵌燈。5間寬敞明亮的套間臥室，主臥配有帶步入式衣櫥，以及9件套浴室**其他4間帶有步入式衣櫥的套間，配有7個和6個浴室。完成的地下室，天花板高度爲8英尺8英寸淨高。帶娛樂室和遊戲室，乒乓球室和臺球館。保姆房帶有4件套浴室和步入式儲藏室。正式的健身房。大型正式儲藏室。專業景觀美化的私人樹木繁茂的後院，配有混凝土露臺，通往迷人的混凝土圓形浪漫烟火區域。超大的複合甲板，配有煤氣燒烤爐。配備安全系統，帶有攝像頭，灌溉系統，帶有農場式噴灌系統、水箱和高壓水泵，環形車道，提供充足停車位。房屋四周澆築混凝土以防水和防蟲。全屋新落水槽和落水管。靠近TMS、HTS和聖安德魯私人學校、社區中心和游泳池、高爾夫球場和鄉村俱樂部、404高速公路及所有設施，所有頂級裝修和配件，實屬灣景山莊東南莊園俱樂部的真正瑰寶，絕對不容錯過！基礎設施包括高效暖爐，中央空調，熱水罐，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



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

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潢裝飾，全屋高檔硬木地板，高檔廚房電器，前庭後院，專業打理，後院超大露臺是家庭聚會娛樂的天堂。整棟莊園豪宅大量升級改造，無數裝修裝潢裝飾，各種設施一應俱全。整體設計翻新，保養如新，溫馨舒適，豪華大氣，景色宜人，美輪美奐！您夢想的灣景山莊鄉村豪華莊園，安居樂業的首選，投資置業的良機！僅叫價368.8萬，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



Dr. SOLD

Harry Xu

DrSOLDinternational.com

PhD. Econ./ Broker

Cell: **416.886.6608**

info@drsoldinternational.com

Newly Listed For Sale

37 Offord Cres. AURORA Bayview Southeast Estates

湾景奥罗拉乡村庄园豪宅



270x300Ft. Lt. On 1.75 Acres Wonderful Wooded Land Back Upon Conservation Area, Totally & Completely Rebuilt New, Well Designed & Very Tasteful Approx 6,500+ Sq.Ft. Living Spaces W/Finished W/O Bsmt., Primary Ensuite + 4 Semi Ensuities On 2nd Floor + 1 Bdrm In Bsmt., 4 Garages W/16 Parkings. Park-Like Oasis Backyard. W/Prof. Landscapes. This Mansion Is Spectacular Gem In Bayview Southeast Estates, Nothing Short of Perfection. Listed Only 3.688m For Sale!



新盘 125 Boake Trail Bayview Hill

富豪山庄-庄园豪宅

68X125英尺扇形大地段, 近8,000平使用面积富豪庄园豪宅, 5套+1睡房, 3车房, 仅叫价388.8万!



新盘 23 Boyd Crt. Markham

维多利亚广场乡村庄园豪宅

1+英亩, 翻新5,000平使用面积维多利亚广场乡村庄园, 4房, 3车房, 12停车位, 叫价加268.8万!



新盘 46A Puccini Dr. Richmond Hill

橡树岭庄园豪宅

65x200英尺, 约7,000平使用面积城堡庄园. 5+1睡房 3车房, 12停车位, 仅叫价349.9万!



新盘 33 Otlands Cres. Richmond Hill

磨坊池庄园豪宅

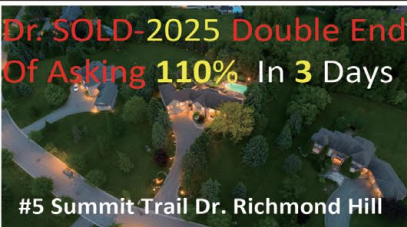
占地90 X 164 英尺, 8000平使用面积磨坊池庄园豪宅, 5+2睡房, 3车房, 仅叫价249.9万!

买卖成交更快! 投资回报更高! 专业实力更强! 买房卖房, 请徐博士帮忙, 就是不一样!



Dr.SOLD-2025 Double End
Of Asking 107% In 6 Days

#4 Summit Trail Dr. Richmond Hill



Dr. SOLD-2025 Double End
Of Asking 110% In 3 Days

#5 Summit Trail Dr. Richmond Hill



Dr. SOLD-2025 Double End
Of Asking 102% In 16 Days

#2 Country Heights Dr. Richmond Hill



Dr. SOLD-2025
Of Asking 100% In 17 Days

#28 Celeste Dr. Vaughan



Dr. SOLD-2025
Of Asking 103% In 17 Days

#75 Kingsworth Rd. King City



Dr. SOLD-2025 Double End
Of Asking 106% In 14 Days

#1317 Stouffville Rd. Richmond Hill



Dr. SOLD-2025 Double End
Of Asking 100% In 0 Days

EXCLUSIVELY

Hunters Glen Rd. Aurora Estates



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

38 Bridgewater Dr. Richmond Hill



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

8 Country Heights Dr. Richmond Hill



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

7 Urquhart Crt. AURORA



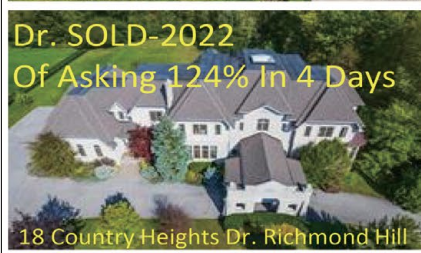
Dr. SOLD-2024
Of Asking 116% In 33 Days

9 Sherrick Dr. Stouffville



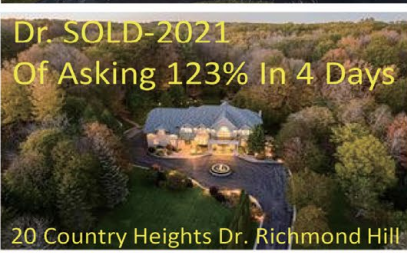
Dr. SOLD-2022
Of Asking 113% In 11 Days

41 Glenbourne Park Dr. Markham



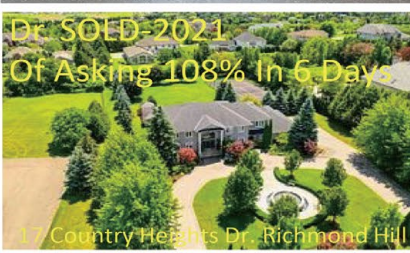
Dr. SOLD-2022
Of Asking 124% In 4 Days

18 Country Heights Dr. Richmond Hill



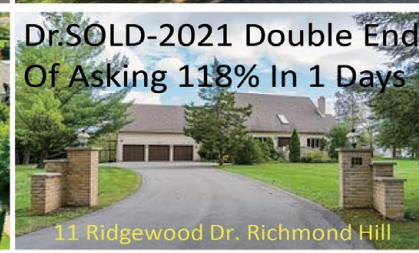
Dr. SOLD-2021
Of Asking 123% In 4 Days

20 Country Heights Dr. Richmond Hill



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

17 Country Heights Dr. Richmond Hill



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

11 Ridgewood Dr. Richmond Hill



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

Realty Inc.

Home of the Top Producers



高端定制 安心無憂

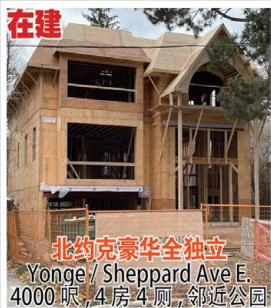
歐洲工匠 一流手藝

BENESTONE

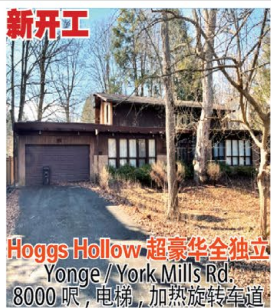
Build for GTA Since 2002

摩石建築

自 2002 年起為大多地區翻建



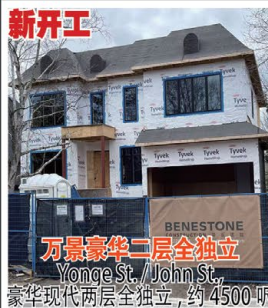
在建
北約克豪華全獨立
Yonge / Sheppard Ave E.
4000 呎, 4 房 4 廁, 鄰近公園



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



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



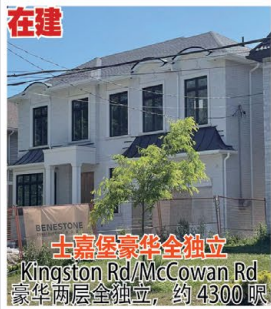
新开工
萬景豪華二層全獨立
Yonge St. / John St.
豪華現代兩層全獨立, 約 4500 呎



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



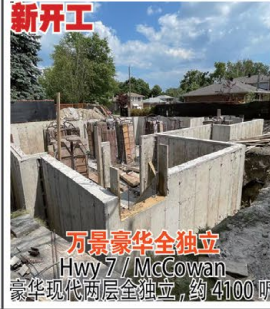
新开工
市中心豪華全獨立
Dundas St. E. / Coxwell Ave.
豪華兩層全獨立, 約 1200 呎



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



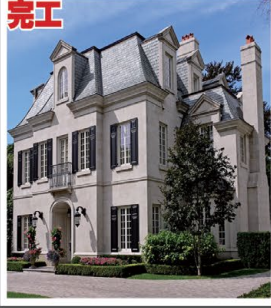
在建
列之文山豪華全獨立
Yonge / King Rd.
豪華兩層全獨立, 約 5200 呎



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



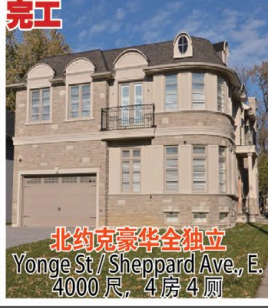
完工
北約克豪華全獨立
Yonge / Finch Ave. W.
4100 平方尺, 4 房 4 廁,
加熱游泳池, 鄰靠公園



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
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242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

逆勢狂飆！
多倫多超豪華房產市場暴漲 200%！

焦點訪談 A4-A5

加拿大住房政策轉向：
從買房夢到“租房偏執”（上）

封面故事 A6-A7

從央視童星到國際棋校校長
一位華人母親的十年棋路
——專訪 CCYC 國際象棋創始人黃蘭

深度報道 A10-A11

【樓市真相】多倫多七成房源低於挂牌價成交，
這背後藏着什麼信號？

留學移民 A18

全球留學城市新排名：
加拿大四城躋身百強！

置業指南 B2

從爆買到爆雷：
3大主因掀起加拿大公寓危局



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



歡迎微信扫码联系



售價 \$299 萬 8

Scar. Buff 臨湖 3+2 房 2 厨獨立屋

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 \$94 萬 8

Yonge/Davis 數年新 3 房 3 卫兩層鎮屋

新市 Yonge / Davis 熱門位置 3 房 3 卫 6 年新聯排別墅出售！主層 9 尺層高 + 高級複合木地板，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，配獨立卫浴（4 件套）+ 步入式衣帽間，車道可停 1 車。步行可達公交站、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 & 401。



售價 \$688 萬

Forest Hill 6 房 7 房豪宅出售

坐落多倫多最優美區之一——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，並且面向綠化 lawn，四季綠意盎然，佔有極佳的森林景觀。這座六房豪華獨立屋石木立面典雅莊重，室內面積約 5000 平方呎，精緻裝修的地下室，品質非凡。全屋採用高檔硬木地板，最頂天花線和精緻射燈，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。廚房為典雅歐陸風設計，配置高貴色和櫥櫃、硬實度、嵌入式烤箱及爐及最大中央島台，備有石木台面，盡量豪華。浴室使用花崗岩 / 石灰石台面，主臥設有兩套，可直通林間，附帶豪華卫浴及步入式衣帽間。地下室是娛樂和生活的延伸，設有精美酒吧、健身房以及兩個額外卫浴，空間多用途使用，內外部分隔不取分毫。專業景觀設計打造的庭園如森林小徑一般，設有泳池、石木露台、戶外廚房和桑拿。高貴典雅與自然和諧的場所，全屋擁有精緻石木，可修補或翻新，極具大氣。



售價 \$129 萬 9

Warden/Sheppard 三房 2 卫獨立平房出售

投資者、建商及翻新愛好者請注意！3 房 2 卫獨立平房位於士嘉堡黃金寬大地塊；60 尺 x 175 尺，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 與 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！



搶購價 \$153 萬 8

北約克 York Mills/DVP 4+3 房 5 卫 2 厨獨立屋

雙車庫，4+3 臥室，雙廚房，5 套全卫，地塊闊達 47 x 131 呎，室內面積超 3700 呎（含精裝修地下室）。全新 6 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。豪華主臥設有獨立卫浴（四件套）及超大大步入式衣帽間，完成地下室包含 3 間臥室、開放式廚房與 2 套三件卫浴，窗戶全新更換，室內近新廚房。加寬車道可停 6 輛車。步行 2 分鐘即達公園、公共交通，環境優雅靠近近頂學區、近 DVP。



售價 \$155 萬 5

萬錦 Warden/Marjor Mac. 全新無管理費鎮屋

全新 4 房 4 卫豪華雙車庫鎮屋 (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 尺高玻璃前門，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 \$108 萬 8

北約克新裝修 4+1 房 4 卫 2 厨半獨立屋

北約克精緻裝修 4+1 房半獨立屋出售！超深 150 呎大地 + 走出完成地下室。室內面積約 2200 平方英尺，全屋複合木地板 + LED 筒燈，廚房配石英台面、不銹鋼電器、背板瓷磚 & 中島台。所有浴室配置石英台面。超大大露台 + 步出式陽台。完成地下室設有 5 間臥室、娛樂室、廚房、三件套卫浴和獨立洗衣。加寬車道可停 2 輛車。後院直通 Finch 街，靠近 Hwy404、DVP/401。



售價 \$238 萬 8

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

萬錦全新豪華獨立屋 "Victoria Grand" 3582 呎 + 未完成地下室。8 尺雙開大門，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。全屋木地板，現代廚房。主臥設有超大大步入式衣帽間和豪華 5 件式卫浴。二樓其他 3 間臥室各帶 4 件式獨立卫浴。頂層大閣樓可做第 5 間臥室，帶景觀的露台陽台。鄰近 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 \$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，已獲批准翻建 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，緊挨公園，50 米舉步公園，步行 3 分鐘到公車站。



售價 \$138 萬 8

Aurora 4 房 4 卫雙車庫鎮屋

5 年新 4 房 4 卫雙車庫無管理費鎮屋出售！Aurora 頂學區好房推薦！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 尺挑高天花板，主層鋪設實木地板，現代廚房配有加長櫥櫃、防溢瓷磚、石英台面、Vetroco 燈光、大中央及儲藏室 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 層獨立第 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，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 \$88 萬 8

Bayview / Finch 三年新豪華疊式鎮屋

3 年新 2 房 3 卫現代疊加式鎮屋出售！約 1000 呎，明亮寬敞轉角單位，朝南朝東双向采光！9 尺挑高天花板，全屋複合木地板 + 嵌入式筒燈！2 間臥室皆配有獨立三件式卫浴。現代化廚房配有加長櫥櫃、石英台面、時尚背板及帶燈照明。設有一個陽台。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 購物中心鄰近公園、步道、學校。



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，全部升級項目均獲政府合法許可。三層空間均為平滑天花，現代開放式廚房，配置石英台面 + 掛水板，加高櫥櫃，不銹鋼電器及超大大中島吧台。主臥設有套間卫浴及定制衣帽間，完成分門地下室功能齊全，含臥室、學習區、娛樂室及獨立卫浴。步行即達公校、公園，近頂學區及商場，數分鐘車程直達地鐵站與湖濱沙灘，便捷連接 DVP 和 Gardiner 高速。

加國 6 月就業數據意外強勁， 關稅後果未定，7 月降息又沒戲了？

本刊訊 “這是年內首次出現的全面回暖。” BMO分析師Reitzes表示，盡管增長集中在兼職，但整體趨勢積極。

青年失業警報：15-24歲群體陷入“找工寒冬”

儘管整體失業率下降，加拿大年輕人却在沉默中承受最大壓力：學生群體（15-24歲）失業率高達17.4%，為2009年以來6月最高；15-16歲青少年失業率攀升至27.8%，比去年同期上漲3.3個百分點。

結構性就業問題仍未緩解，尤其是在缺乏技能經驗的年輕群體中，這或成為未來政策調整的重要參考因素。

關稅陰影下的增長：反彈是否“曇花一現”？

儘管6月就業報告令人鼓舞，但多位經濟學家提醒：“別忘了，美國對加拿大的新一輪關稅威脅將在8月上路。”

RBC高級經濟師Nathan Janzen指出：加拿大勞動力市場仍比去年弱，尤其是依賴出口和跨境供應

【深度解讀】數據雖亮眼 加拿大央行為何仍難出手降息？

就業數據超預期：6月“破冰式”增長

失業率小幅回落

據加拿大統計局最新發布，6月淨新增8.3萬個工作崗位，一舉打破自年初以來的就業停滯趨勢。

失業率由7.0%小幅回落至6.9%，逆轉此前近十年來的高位；

就業參與率升至60.9%；

公私營部門雙雙增長，私營崗位增加4.7萬，公共崗位增加2.3萬；

平均時薪同比上漲3.2%至\$36.01，略低於5月的3.4%。



鏈的行業；

特朗普對加拿大的35%關稅威脅，正在制造未來幾個月的不確定性。

這意味着：當前的數據可能并未完全反映即將到來的衝擊。

央行立場難鬆動：降息還需更多“說服力”

CIBC經濟師Katherine Judge的觀點直接：“這份就業報告將成為加拿大央行本月暫停降息的理由。”

當前通脹依舊“頑固”，CPI尚未出現顯著回落；

高利率政策在尚未造成全面就業損害前，BoC（加拿大央行）將繼續維持觀望立場；

除非7月中旬即將發布的CPI報告出現“明顯走軟”，否則降息將推遲。

受報告影響，加拿大5年期國債收益率上漲5個基點至3.00%，10年期則升至3.48%，表明市場對短期降息預期降溫。

強勁數據≠貨幣寬鬆的綠燈

在復雜的全球金融博弈中，加拿大央行不能祇看就業數據。降息的窗口，不僅需要經濟疲軟，更需要政策空間與通脹壓力的確切釋放。

這份“看似樂觀”的就業報告，其實是一份提醒：

“強勁數據是一面鏡子，更是一道選擇題：你看到的是增長，還是被掩蓋的不安？”

逆勢狂飆！多倫多超豪華房產市場暴漲 200%！

本刊訊 多倫多地區的超豪華房地產市場頂住了嚴峻的經濟逆風，2025年上半年的銷售額與去年同期相比實現了高達200%的驚人增長。

根據蘇富比國際地產（Sotheby's International Realty Canada）發布的2025年《年中奢華地產報告》，盡管加拿大整體豪宅市場在2025年上半年受不確定性影響而有所放緩，但多倫多地區售價超過1,000萬加元的超豪宅成交量達到12套，而去年同期僅為4套。

蘇富比國際地產加拿大區經紀主管Dianne Usher表示：“一般來說，售價超過1,000萬的房產出售周期較長，因為這類買家往往更挑剔。但今年上半年賣家數量增多，買家有了更多選擇。一旦看到心儀的房子，他們會迅速出手。2025年前兩個季度，買家和庫存之間的供需關系達到了一個‘完美匹配’。”

蘇富比的專家還指出，越來越多的超豪宅交易是通過“非公開市場”完成的，賣家希望出售過程更加低調、隱秘，避免公眾關注。

“這些賣家通常是公眾人物，比如政界人士、運動員、演藝名人等，不希望別人知道他們在出售房產。” Usher補充說。

盡管超豪宅市場火熱，但整體豪宅市場表現低迷——2025年上半年，加拿大各類售價超過400萬加元的住宅銷售量同比下降28%，僅售出222套。

售價超過100萬加元的房產也出現明顯下滑，2025年上半年共成交13,563套，同比减少23%。

蘇富比指出，處於這一價格段的買家受到經濟不確定性、特別是美國經濟波動的影響更大，普遍持觀望態度，暫緩購房決策。在多倫多市內，這一趨勢同樣明顯，潛在買家多數推遲了購房計劃。

整體來看，2025年前六個月，售價超100萬加元的高端住宅銷售量為4,951套，同比下降13%；而售價超過400萬加元的房產銷售量為142套，同比下降23%。

但在這一整體疲軟的大背景下，售價超過1,000萬加元的超豪宅成交量仍實現翻倍增長，從去年的3套上升到今年的7套。

報告還指出，位于頂尖學區的豪華獨立屋仍受到買家青睞，這些社區包括Leaside、Riverdale、Upper Forest Hill、High Park和The Kingsway等地。

不過在2025年上半年，大多倫多地區的豪華公寓市場繼續呈現買方市場特徵：庫存激增、成交周期延長、價格談判向買家傾斜。

“如今很多買家更傾向于延長成交時間，” Usher解釋說，“因為他們中的不少人需要先出售目前居住的大型獨立屋，再完成公寓的購置。”

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！

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

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

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

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

更多人壽 / 重病保險、長期護理保險、傷殘保險等保險計劃可供選擇。另提供海外資產申報諮詢、無憂退休規劃、特優探親旅游保險（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

加拿大住房政策轉向：從買房夢到“租房偏執”（上）

多倫多上半年的房地產市場，正如年初時預測的那樣，死氣沉沉，交易量低迷，房價毫無起色。從2024年6月到2025年3月，加拿大央行降息2.25%，商業銀行的prime rate從7.2%，降到了4.95%，房地產市場交易量却没有增長。爲了爲了激活持續低迷房地產市場，自去年年底政府相繼推出鼓勵首次置業買家的方案。2024年12月，首付比例低于20%的首次置業者，最長還

款年限從25年延長到30年，首次置業者視而不見。聯邦政府2025年5月27日推出首次置業買新房豁免GST的政策，首次置業者仍然無動于衷。目前多倫多CONDO平均價格從2022年的高點80萬，降到了現在的68萬，降幅15%，買家依然觀望遲遲不肯下場。

與過去兩年相比，利率已大幅下降，2025年上半年多倫多的房價比却年同期也有下降，尤其是CONDO。在客觀

條件已經明顯改善的情況下，房產潛在買家的無動于衷，說明市場信心不足，尤其是首次置業者。導致買家觀望的因素有很多，一方面，多倫多的工薪階層被定義爲“隱形窮人”，很多人因此覺得自己是住房問題的受害者，期待有神奇的力量幫助解決住房問題，

導致主觀上不積極；另一方面，政府主動伸出橄欖枝，認定提供可負擔性住房是政府的責任，并不斷翻新各種雄心勃

勃的計劃，爲加拿大人畫餅，降低了人們自己解決住房問題的積極性；再有，關稅戰導致就業狀況前景不明，很多人保持觀望。交易量減少而導致大量房源堆積在市場上，讓買家心生疑竇，懷疑房價還有下跌空間。

在1月30號公衆號文章《加拿大央行降息應對川普關稅威脅：2025年經濟前景如何》一文中，我認爲：“目前（1月份），安省房產市場依

然處于買方市場。這個局面，祇有通過市場過程才能得到改觀，長時間挂牌依然無法售出的房產逐漸退出市場之後，才能緩解這個局面。”在剛剛過去的6月份，賣家積極挂牌出售，買家不積極買房的情況終于有了轉變。房東網最近的數據顯示，賣家主動摘牌停售房產的情況正在大量激增，6月905區摘牌停售數量增長40%，416區摘牌停售數量增長20%。說明聰明的賣家正在退出市場，如果這個趨勢能夠持續，將非常有利于創造一個平衡市場，讓買家開始準備下場，而不是期望房價進一步下跌。成熟的地產投資者，應該比首次置業者更早行動，去發現那些市價低于重置成本的房產，搶占買房先機。

01 多倫多“隱形窮人”買不起房，是誰的錯？

6月份有一份報告，被加拿大主流媒體廣泛轉載，并掀起來一輪工薪族住房問題的大討論。報告的題目是《城市勞動力住房的人類故事：爲什麼》（THE HUMAN STORY OF WORKFORCE HOUSING: THE WHY）該報告旨在提高公衆對安省金馬蹄地區（GTHA），中等收入勞動力住房負擔能力危機的認識，并動員各界領導者推動政策改革。報告強調，中等收入勞動力住房問題不僅是一

個迫切的社會挑戰，也是對GTHA地區經濟持續繁榮的長期威脅。“隱形貧困”invisible poor群體，包括GTHA地區的護士、教師、技術工人、急救人員等中等收入勞動力，盡管有穩定的工作，但由于住房成本不斷上漲，正日益成爲“隱形貧困”人口。他們收入過高，中位數家庭收入約爲12.5萬，不符合傳統保障性住房項目的條件；但收入又不足以在當前市場中獲得穩定住房。過去十年，GTHA地區的住房價格飆升，但工資增長相對停滯，導致收入與住房成本之間的差距前所未有地擴大。這些中等收入勞動力面臨艱難選擇，要麼爲尋找可負擔住房而遷出本地區，要麼留在不可負擔、不適宜或擁擠的住房中，進而影響個人健康、生產力和子女發展。報告羅列了這種狀況對經濟和企業的影響，對個人和家庭的影響，甚至還有對社區和氣候的影響。總之，需要某人或某機構來解決“隱形窮人”的住房問題，而不是這些人自己。

各路媒體在上述報告的基礎上，繼續演繹和大聲疾呼：“2024年多倫多購買一套二手房的合格年收入需超過20萬加元，遠高于實際中位數家庭收入。”成了很多媒體的新聞標題。加拿大充斥着上述祇提出問題，目的是引起“有關部門”重視，而毫無解決方案

的報告和新聞。這些機構的呼吁，麻痹了本可以買房自救的家庭，讓這些工薪階層誤認爲“念念不忘，必有回響”，其實，什麼回響都沒有，以前沒有，以後也不會有。不是什麼事情成爲公案，就有包青天來主持公道，甚至由包大人親手建房，解決住房危機。

多倫多首次置業者的起步房產應該是CONDO，目前CONDO平均價格爲68萬，需要最低首付4.3萬，家庭收入至少12.8萬；如果首付20%，需要的最低收入爲11萬。現在的CONDO價格，上述“隱形窮人”家庭完全可以上車，不存在買房夢遙不可及的情況，恰恰是一個唾手可得的時機。買房還是繼續租房，完全是自己的決定，與政府無關。買房後的每月現金支出是高于租金的，買房決定其實是在兩種苦中選一個：是吃現在買房的苦，還是吃將來退休後可能租不起房子的苦。

5月多倫多新房銷售數據顯示，正在預售的CONDO新房，平均每尺價格1324加元，售價68萬元的新房，對應的居住面積是513尺。目前在售的二手CONDO，售價68萬的單元，居住面積遠大于513尺。所有低于重置成本的房產，無論目前的租金如何，都具有投資價值。原因是，同樣的房子，以後再也無法用現在的二手房售價重建了。大量租房的



著名房貨專家 王紅雨

家庭，從未有過買房經驗，不知道如何識別房產價值。地產投資者可以充分利用首次置業者的猶豫、遲疑、觀望、患得患失，搶先一步抓住房產價格被嚴重低估的寶貴時機。

Royal LePage 2025 Canadian Renters Report調查顯示，租房家庭中，今年選擇租房而非購房的主要因素如下：約40%的受訪者在等待房價下跌，29%的人選擇等待利率進一步下降；28%的人認爲自己需要積攢更多的首付；約25%的人表示他們無法獲得抵押貸款或融資的資格。從調查結果來看，租房家庭不買房的最主要原因，并非負擔能力問題，而是主觀決策問題。地產投資者們通常比租房者判斷能力更強，下手更早。我個人認爲，今年下半年，地產投資者將比首次置業者更早、更快地返回市場。



從央視童星到國際棋校校長，一位華人母親的十年棋路——專訪 CCYC 國際象棋創始人黃蘭

本刊訊 揮奇效。

家長們都叫我小綠。

這個昵稱，來自她孩童時在央視銀河少年藝術團的舞臺生涯。那是八十年代，夏琳姐姐還沒改名叫王菲，央視的各種晚會——從六一兒童節、教師節到春節聯歡晚會——幾乎都能看見小綠的身影。多年以後，人們再次認識她，是在多倫多，是在孩子們熱火朝天的國際象棋課堂上。她是 Canada Chess Youth Club (CCYC) 的創辦人，是一位母親，也是一位溫和而果斷的教育者。她說話語速很快，條理分明，神情溫暖中透着堅定。

但很少有人知道，這位棋校背後的女性，有着怎樣豐富而多變的“前半生”。

她的家族，也曾歷史上留下過獨特的印記。小綠從小却被灌注了極強的直覺力與判斷力。這種能力，在她後來的育兒與教育決策中，屢屢發

“銀河少年藝術團是那個年代最火的央視團體。”小綠回憶，“那時我們每個節假日都在排練或者演出，幾乎沒有休息。我還錄過MV，現在回頭看，那畫質已經不行了，但氣氛還在。我當年可是給夏琳姐姐伴舞的，她後來去了香港出道，叫王靖雯，再後來，就是王菲了。”

她的童年就是舞臺，是聚光燈，是密密麻麻的通告，是一張張照片背後的勤奮。但她並沒有選擇繼續走演藝之路。

“初中的時候，《渴望》劇組找過我父母幾次，想讓我演劇中的一個女孩。”高中時也有央視大戲找到家裏，副導演連續來一周不走，她笑着說，“但我爸媽是典型的‘知識分子’，覺得還是要先把學業搞好。所以就婉拒了。”

她沒有辜負父母的期待：一路優異成績，重點小學、重點中學，再一路走到清華大學，最終獲得碩士學位，專業

是國際項目管理。

“我做了十多年項目經理，在國內一家大型央企，做的都是大工程。”她輕描淡寫。但行內人都知道，那是節奏快、壓力大、責任重的位置。那時的她，事業順遂、家庭和睦，幾乎已踏入人生“終局”般的安穩狀態。

然而，真正讓她轉變的，是作為母親的覺醒。

“我大兒子快上小學了，二寶也即將出生。在體制內不可能超生，我們也希望孩子能有不同的成長環境。于是，我做了一個決定——辭職、移民。”

來到加拿大之後，因為自己從小學棋的經歷讓小綠獲益匪淺，她開始尋找孩子的國際象棋課程資源。通過朋友介紹，她遇到了Mike——一位擁有多倫多大學教育學和國際象棋雙碩士背景的資深教練。孩子在他的指導下進步神速，很快便在各級別賽事中嶄露頭角。

“孩子的表現引起了很多朋友的注意，他們紛紛來問我，‘你們家孩子在哪兒學棋？能推薦一下教練嗎？’但Mike一個人教不過來。”

“我當時就在想，為什麼不自己開個學校呢？把優質資源變成系統教育，服務更多孩子。”她坦言，“我當年管理過幾百人的團隊，創辦一家學校並不是不可及的事。”



就這樣，她與Mike一拍即合，成立了Canada Chess Youth Club (CCYC)。起初祇是分租別人的教室，逐步發展到自有教室、多點授課。疫情前鼎盛時期，CCYC在多倫多擁有六個分校，每年開設三個學期加一個夏令營，累計服務超過萬名學生。

在十年的時間裏，CCYC累計培養出三十餘位全國冠軍、六十多位省冠軍，還有數十人入選各級國家隊。同時，他們每年主辦區域性、省級比賽，為加拿大青少年國際象棋賽事制定了全新標準。她本人因此榮獲加拿大棋聯“杰出貢獻獎”。

疫情來臨後，CCYC迅速將課程系統化、平臺化，通過Zoom與Lichess建立起全英文在綫課程體系，擴展到北美各地，並吸引了來自中國大陸、東南亞、日韓、歐洲等地的學生。

“最讓我感動的是，很多來自北京、上海、廣州、深圳

的孩子，用流利的英語和教練交流，完全融入國際環境。”她說。

CCYC的課程設置并非祇為“比賽”服務。她強調：“我們的目標不是培養冠軍，而是用國際象棋，塑造孩子的專注力、決策力、抗壓能力。”

為此，她還推動將國際象棋納入多所私校的數學邏輯體系，並與多個教育局合作，將其納入After School Program，取得了可觀成果。

在公益方面，CCYC長期免費為有特殊需求的孩子開設課程，服務對象包括自閉癥、

多動癥、輕度抑鬱、焦慮癥學生。她帶領團隊開發出一整套支持性教學方法，強調低幹預、慢引導、重反饋，通過棋盤為孩子建立安全邊界，重建自信。

“很多家庭跟我們說，孩子原來不敢跟人對視，現在能主動打招呼了。”她說。

她也幫助許多家庭通過國際象棋背景，成功申請到加拿大本地私校、美國名校，甚至部分頂尖大學的獎學金申請中明確表示認可棋藝背景和賽事表現。

“有一次，一位家長打電話來哭了，說孩子被頂級私校



錄取，她說，‘謝謝你們陪我們走過這麼長的路。’”小綠的眼神柔軟了。

除了教學與管理，小綠還常年在社區組織演講、出席教育論壇、參與跨文化對話。在社交媒體上，她也經常以“一個華人媽媽”的身份分享她的教育理念，鼓勵更多女性走出家庭，投入到社區與教育建設中。

她說：“我們這些移民女性，看似祇是家庭主婦，但祇要願意走出一小步，會發現自己其實可以影響很多人。”

回望十年，她最常說的一句話依然是——

“華人一定要在國際象棋

的世界裏贏得半壁江山。”

她從沒打算做一位“驚艷一時”的校長，她祇想做一個“用十年把信念一點一點落實下來”的實踐者。

未來，她正在規劃讓CCYC進入AI輔助教學階段，同時計劃與美國及亞洲棋校建立長期聯合課程體系。她也希望將中文與國際象棋結合，在語言、文化、邏輯三個維度上，為華裔孩子搭建更寬廣的橋梁。

“我希望孩子們長大後記得，媽媽做過的不是一份工作，而是一場信念的旅程。”她說，“而這趟旅程，還遠遠沒有結束。”



Uptown Asian Festival 2025 正式啟動 打造沉浸式亞洲文化光影盛宴 引領多元交流新體驗

本刊訊 活動內容更加豐富，將匯聚來自亞洲多個地區的藝術、音樂、美食與文創手作，誠邀大多市民齊聚一堂，沉浸于融合傳統與創新的亞洲文化體驗之中。

Canadian Asian Heritage Association 主席 Henry Chui 在致辭中表示：「作為主辦單位，我們一直致力于推動多元文化認識與促進族群間的理解與包容。Uptown Asian Festival 不僅是一場歡樂的文化嘉年華，更是一個能讓不同背景市民互相了解、欣賞彼此的交流平臺，透過文化連結社區，建構更和諧共融的社會。」

他續稱：「今年是我們舉辦此活動的第三年，活動規模與社區參與度逐年提升，深受列治文山、萬錦及周邊社區居民的熱烈歡迎。正是大家的踴躍支持與鼓勵，讓我們決定將活動首次延長至四天，期望讓更多家庭與市民能有機會參與、體驗及投入這場文化盛事。」

列治文山市市長 David West 亦親臨現場并致辭表示：「Uptown Asian Festival 展現了我們城市豐富的多元文化面貌，同時反映出市民對社區活動的積極參與與認同。這類活動有助於凝聚不同族群、強化社區連結，市政府將持續支持此類具正向社會價值的文化項目。」

本屆最受矚目的亮點之一為首次登場的沉浸式光影體驗 Immersive Illumination Show。此夜間戶外展演融合亞洲文化元素與先進光影技術，設有四個主題互動區及大型展



示中心，透過聲光特效與場景互動，引領觀眾進入一個奇幻夢幻的光影世界，感受文化與科技交織的感官饗宴。

在加拿大獨特氣候條件下，能成功打造如此規模且于戶外舉行的大型沉浸式光影展尤其罕見，此創舉不僅具備創新精神，亦充分展現本地文化活動的多元與前瞻性，預計將成為本屆節慶的焦點。

活動特別鳴謝 Scotiabank 作為首席贊助商，連續三年支持本節慶，堅定推動多元共融與文化交流。該行萬錦市 Markville Shopping Centre 分行經理 Michael Tam 出席并致辭表示：「我們非常榮幸能再度成為 Uptown Asian Festival 的首席贊助。Scotiabank 一直以來積極參與并支持社區文化發展，期望透過參與此活動，鼓勵更多不同族裔背景的市民共同參與、互相認識，一同建立更團結的社區。」

新聞發布會上，多位加

拿大各級政府官員及代表親臨現場，包括聯邦國會議員 Vincent Ho、Michael Ma，省議員 Daisy Wai、市長 David West，以及多位來自約克區的市議員。此外，香港經濟貿易辦事處署理處長Gavin Yeung 亦親自蒞臨現場，肯定活動對推廣亞洲文化與促進社會多元共融的積極作用。

值此盛會，大會亦特別致謝所有支持本屆活動的政府代表、企業贊助商及社區伙伴。正是他們的寶貴支持、資源投入與共同參與，讓 Uptown Asian Festival 得以持續成長、茁壯發展，并讓更多民眾共享這場文化盛宴。主辦單位期望未來能持續與各界攜手合作，透過文化推動社區融合，培育具包容性與認同感的多元社會。



本屆 Honourable Chairs (榮譽主席) 包括：

Hon. Graham McGregor 安省公民及多元文化廳長

Vincent Ho 加拿大國會議員 (Richmond Hill South)

Michael Ma 加拿大國會議員 (Markham-Unionville)

David West 列治文山市市長

Leah Taylor Roy 前加拿大國會議員

活動亮點包括：

沉浸式光影展 Immersive Illumination Show：首度登場，融合科技與亞洲文化元素的互動式夜間體驗

亞洲文化舞臺表演：傳統與現代并蓄的多元演出



亞洲美食廣場：各式地道風味小吃與佳肴匯聚一堂

親子互動遊樂區：趣味遊戲與親子活動，適合全家參與

市集攤位與文創展售：支持本地創意品牌與手作藝術

活動資訊：

地點：Richmond Green Park (1300 Elgin Mills Rd E, Richmond Hill, ON)

日期：2025年8月29日（星

期五）至9月1日（星期一）

票價：活動免費入場，沉浸式光影體驗每位 \$5

網 站：www.uptownasianfestivals.ca

媒體查詢或合作洽談，請聯絡：

Iris Lam

E mail：info@uptownasianfestival.ca

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏

【樓市真相】多倫多七成房源低于挂牌價成交，這背後藏着什麼信號？

本刊訊

“如果說樓市冷暖看成交價波動，那麼如今多倫多市場的溫度計，正在集體向下偏移。”

多倫多7成房屋低于挂牌價成交

市場拐點正在悄悄逼近？2025年夏天的多倫多，房市並沒有如往年般熱烈。相反，一股明顯的寒意正席卷整個大多倫多地區（GTA）。

據加拿大房產數據平臺Wahi最新數據顯示：

2025年6月，GTA有高達93%的社區出現房屋“低于挂牌價”成交，創下有數據記錄以來的第二高水平，僅次于2024年冬季。

整體而言，71%的挂牌房源最終成交價低于要價，買方市場趨勢愈加明顯。

93%的社區陷入“降價成交區”

房東定價正被市場修正 Wahi將房價成交價與挂牌價的差額作為市場“熱度”指標：

若絕大多數交易低于挂牌價，該區域被認定為“Underbidding Territory（降價成交區）”；

2025年6月，289個GTA社區中有93%陷入此狀態，較去年同期的71%大幅上升；

相較之下，僅5%的社區出現“加價成交”現象，另有

2%持平于挂牌價。

這個數據背後釋放了一個強烈信號：市場已經從賣方主導，快速轉為買方占優。

砍價幅度擴大，獨立屋、公寓全面下修

從不同物業類型來看，買家“砍價”越來越普遍：

GTA整體房屋成交中位砍價金額為22,450加元；

獨立屋和聯排屋（single-family homes）平均砍價

24,974加元；

公寓（condos）平均砍價17,300加元，且近80%的公寓低于挂牌價成交。

值得注意的是，公寓價格更容易被壓價，表明供應壓力更大、投資買盤減少。

不是所有房東都“虧本賣”但市場信心正在流失

Wahi首席執行官Benjy Katchen指出：

“當我們說某個社區處於降價成交狀態，并不代表所有房東都虧本離場，而是一種**市場普遍性降溫的情緒指標。”

這意味着——

即便成交價仍高于房東購入價，但市場給予的“漲幅溢價”正在被削弱；

房東開始妥協報價，而買家則變得更加謹慎，等待更合理的人市時機。

五大區域差异化明顯 多倫多市區仍具一定“火力”

從地理維度看：

Durham地區買家競爭最強，36%的成交價高于挂牌；

多倫多市中心（City of Toronto）次之，有32%的房源持平或高于要價；



相比之下，Halton（80%）、Peel（75%）、York（74%）的降價成交比例更高，反映出這些區域受高利率影響更為明顯。

季節性回落 還是結構性轉向？

市場是否真的“冷了”？我們要從短期與長期兩方面看待：

短期視角：

6月本是傳統的夏季淡季；

季節性波動 + 利率高

企，共同造成成交量與價格雙雙疲軟。

但結構性信號更加值得警惕：

自2023年起，GTA市場“加價成交”的占比持續減少，購房者情緒降溫；

市場對高利率的“心理適應期”已基本結束，但房價并未快速回升，反而形成長期盤整甚至走低趨勢。

市場溫度計正從紅轉藍

2025年初的多倫多房地產市場，還充滿着“重啟牛市”

的幻想。然而從6月的交易數據來看，一場更深層的結構調整正在悄然進行：

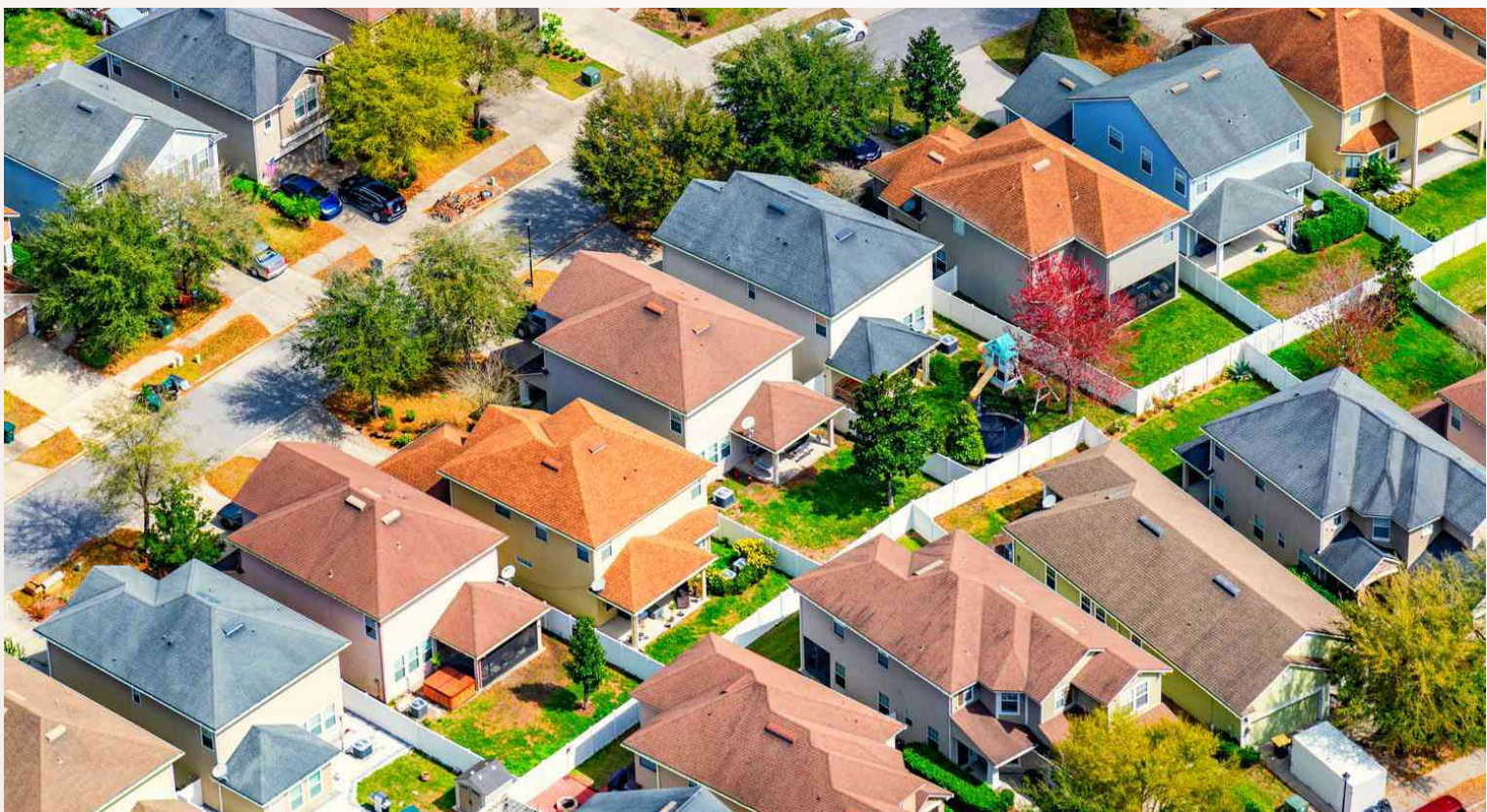
買方心態逐漸主導市場，價格談判空間變大；

開發商和房東被迫適應“市場真實支付力”；

多倫多可能正在告別“永遠上漲”的市場神話，回歸理性博弈階段。

這不是市場崩盤，而是理性回歸。但對於買家來說，真正的機會窗口，或許正在慢慢開啓。

來源：房東網



理財金字塔：構築您財富穩健增長的根基



本刊訊

利用保單信托實現財富隔離與有序傳承。

這一層，不僅保的是風險，更是您對家庭的責任與擔當。

第二層：穩中求進的儲蓄層

有了保障，才有底氣投資未來。

在這部分，我們鼓勵客戶聚焦于低風險、穩定回報的理財工具，如：

銀行定存、國債、優質債券基金；

分紅型終身壽險，實現保障與儲蓄雙效合一；

教育基金、退休儲備，未雨綢繆，規劃長遠。

這一層，助您對抗通脹、保障未來支出，實現財富的保值增長。

第三層：厚積薄發的增值層

有了堅實的基礎，才值得登高望遠。

這是您進取、增值的重要舞臺——

精選高質量股票型基金、結構化票據、REITs；

參與國際保險或離岸資產配置，多元布局全球；

精準控制比例，追求高回報同時不失穩健。

頂層不是冒險者的天堂，而是勝券在握者的加冕之地。

理財的智慧，不是孤注一擲的豪賭，而是金字塔式的結構美學：越是基礎，越要厚重；越是高處，越需審慎。

作為專業的財富顧問，我們致力於為您量身定制“保障+儲蓄+增值”三位一體的理財方案，在風起雲涌的時代裏，為您的財富

保駕護航。

若您希望進一步了解如何構建屬於自己的理財金字塔，歡迎隨時與東方金融顧問聯系。讓我們與您同行，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。

來源：東方金融

全球徵集作品！迎接 AI 與電影融合時代，萬錦達人秀第三季推出全新短片競賽

本刊訊

萬錦達人秀（Markham Talent）宣布，第三季（2025年）公開選角活動中推出全新類別：短片及綫上競賽。這項創新的競賽面向全球電影制作人、演員、數字創作者和有遠見卓識者，將故事敘述、表演和前沿的人工智能世界融合在一起。

在7月10日于萬錦Global Link文化中心舉行的新聞發布會上，主辦方表示，作為今年擴展的人才平臺的一部分，短片競賽將表彰傳統電影制作和人工智能輔助故事敘述領域的杰出創意成就。

此次媒體發布會由萬錦市議員楊綺清（Amanda Yeung Collucci）主持，匯聚了藝術、教育、電影制作和人工智能領域的領軍人物。這項開創性的舉措代表了萬錦市培養願景的重大變革——該願景自豪地擁抱技術創新和文化多樣性。

入圍作品將進行綫上公開放映，并由行業杰出評審團評選出獲獎者。短片類別將由首席評審Kaveh Ebrahimpour擔任評委，他是一位經驗豐富的國際電影制作人，以其引人入勝的故事敘述和電影般的視野而聞名。

評審團成員還包括：

· Colleen Rush 選角導演，Larissa Mair Casting
· Jessica Allen 選角導演，Mann Casting

· Anthony Collucci 青年演員兼 Markham Talent 評委

· Marian Meschino ACTRA EIC 人才經紀人，Kamera Talent

· AI 創意專家：Daniel Pan、James Bae 和 Asad Norouzi

· Majid Ghalamshahi Artourism 國際電影節創始人

獎項設置：

· 最佳影片獎
· 最佳男主角獎
· 最佳女主角獎

· 最佳導演獎
· 最佳 AI 輔助短片獎
· 觀眾選擇獎

重要日期：

· 提交截止日期：2025 年 8 月 31 日，美國東部時間下午 5 點

· 在綫放映及評審：2025 年 9 月 26 日至 28 日

· 獎項公布：2025 年 9 月 28 日

比賽分為兩個年齡組：16 歲以下和17歲及以上。

所有獲獎者將獲得官方認可、數字榮譽以及在萬錦人才平臺展示的機會。此外，短片類別的入選作品將有機會在國際藝術旅游電影節（Artourism International Film Festival）上展映，進一步提升其在全球舞臺上的曝光度。

這項新舉措體現了萬錦市對培養多元化人才和擁抱藝術未來的持續承諾。綫上短片競賽將與綫下公開選角活動同期舉行，活動將於2025年9月26日至28日在安大略省萬錦市舉行。

參賽方式：

感興趣的電影制作人和創作者可以訪問 www.markhamtalent.ca 注冊并提交作品。參賽作品不設年齡限制，歡迎所有類型的參賽者。

萬錦達人秀創始人兼執行制片人楊綺清表示：“通過推出這一全新類別，我們旨在頌揚各種形式的創造力——從經典電影的卓越成就到人工智能輔助電影制作的大膽前沿。我們歡迎新興和成熟的創作者參與其中，并向全球觀眾展示他們的願景。”

“我們非常榮幸地推出短片類別，作為萬錦達人秀第三季的重要新增內容，標志着該項目發展歷程中的一個重要裏程碑。許多重要作品，例如《星球大戰》和《奪寶奇兵》，都已將人工智能作為電影制作過程中的工具。”

“今年，我們將人工智能和在綫創新作為我們人才平臺不可或缺的組成部分，這體現了我們持續致力於營

造以創新、包容和全球互聯為核心的創意環境的承諾。在綫和人工智能類別的推出，彰顯了我們致力于在科技與藝術文化交融的數字時代，擴大新聲音，提升創造力的決心。”

短片類首席評委 Kaveh Ebrahimpour：“作為一名電影制作人，我見證了數字平臺和人工智能工具如何為故事講述打開新的大門。但人才始終是核心——真實、熱情、獨特的聲音。我們今天在這裏所做的工作，確保這些聲音能够被聽到、被賦能、被贊美。”

人工智能創意專家兼評委Asad Norouzi：“人工智能不再是未來，而是現在。在電影和人才培养領域，人工智能正在重塑故事講述方式、表演評估方式以及創造力的放大方式。我們的責任是以合乎道德且有意義的方式整合這些工具——支持人類的表達，而不是取代它。”

人工智能創意專家兼評委James Bae：“故事講述一直在不斷發展——從口頭傳統到印刷品，再到電影——現在，又到了人工智能。祇要取得適當的平衡，人工智能可以幫助創造。藝術家們以前所未有的方式將他們的想法形象化并精煉，創作出引人入勝的敘事，將藝術與智慧融為一體。”

Majid Ghalamshahi（藝術旅游 Artourism社區參與願景）：“藝術旅游的願景是在藝術家、觀眾和未來工具之間架起一座橋梁。通過社區參與，我們確保每個人都有機會以全新而激動人心的方式學習、成長并展現自己獨特的才華。”

孫善勤（Maria Sun，VIC教育與支持）：“在VIC教育，我們堅信知識能够賦能下一代。無論是人工智能、表演藝術還是媒體，我們都致力于支持年輕人的思想，並確保他們擁有在不斷變化的世界中取得成功的工具。”

Samia Karimi（萬錦達人秀全球拓展與人才發展）分享道：“我們的



使命是將萬錦達人秀推向全球舞臺。隨着我們推出新的在綫和短片類別，包括最佳人工智能輔助獎，我們正在擴大影響力，並邀請來自世界各地的人才通過對創新和創造力的共同熱情進行交流、競爭和成長。”

隨着萬錦才藝大賽第三季的推進，它已成為藝術表達與科技進步如何共存并相互提升的典範。大賽秉持創新精神，同時秉持文化多樣性和創意誠信，持續將萬錦打造為全球新銳人才的舞臺。憑借強大的機構支持和國際影響力，本季賽事有望為包容性、前瞻性的人才發掘樹立全新標杆。

關於萬錦達人秀

萬錦達人秀由楊綺清（Amanda Yeung Collucci）創立，是一個包容性的表演平臺，致力于弘揚各種形式的創造力。如今，大賽已進入第三季，將有抱負的藝術家和行業專業人士聚集在一個充滿支持和活力的環境中，幫助表演者在各個領域獲得自信、曝光度和有意義的職業發展機會。

關於Global Link

連接社區，賦能新移民。Global Link位于萬錦，是一個充滿活力的文化中心，致力于社區參與、多元化和賦能。作為加拿大最強大的伊朗文化中心之一，它支持新移民獲得更好的職業發展和發展機會。提供豐富多彩的生活機會，同時促進教育、藝術和文化發展。其使命是連接多元化社群，為學習、創造和協作提供值得信賴的空間。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏

慶祝服務社區 50 周年，2025 耆暉慈善高球賽將於 9 月 23 日舉行！

本刊訊

并希望在未來的歲月能得更多社區的支持。

2025年“耆暉慈善高爾夫球賽”將於9月23日（星期二）假Station Creek Golf Club (Woodbine & Stouffville Road) 舉行。

耆暉基金會7月10日舉行新聞發布會公布詳情，并呼吁各界人士大力支持該會籌款活動。

耆暉基金會董事局主席宋偉表示，耆暉會於1976年成立，今年即將邁入五十周年金禧紀念，絕對是一個裏程碑。自耆暉會成立以來，耆暉會服務已經由單一的送餐服務發展至今天的全面社區支援服務，實在是有賴社區各界的支持。

耆暉慈善高爾夫球賽籌委會共同主席曾展翼 Wayne Tsang說，過去連續兩年都有舉行慈善高爾夫錦標賽，今年為慶祝耆暉踏入服務社區50周年，將會在安省Gormley的Station Creek高爾夫球會舉行本地區最大型的慈善高爾夫球賽之一。

本次精彩活動將橫跨該高爾夫球會北場與南場，預計將有超過280位高爾夫球手及400位嘉賓參加賽後聯誼晚宴及頒獎禮。今年的籌款目標是100,000加元。比賽的所有收益將支持耆暉會于烈治文山市興建Campus of Care“社區及長



期院捨服務園”。

曾展翼表示很榮幸得到 RESCO Group of Funds 首席營運總監Chris Cheng鄭明剛的支持擔任共同主席。

并得到加拿大高球教練聯邦協會華人教練分會主席Tommy Tam繼續作為今次賽事活動的顧問。

2025慈善高爾夫球賽聯合主席曾展翼及鄭明剛表示這場

高爾夫球賽不僅是耆暉的一個重要的裏程碑，更象徵着我們對優質、無障礙關懷服務的共同承諾，并衷心感謝各位慷慨的贊助商、熱心的義工，以及所有支持者讓這一切成真。

今年的耆暉慈善高爾夫球賽得到KEE PlusRealty Ltd.的支持作為本次賽事的冠名贊助。大會活動并將會以加勒比海風情為主題，并備有豐富禮

物作幸運抽獎。

今次活動得到社區的反應非常熱烈，距離活動日期尚有兩個月，剩餘的球隊名額不多，歡迎高球愛好者組隊不要錯過此城中盛事，亦歡迎嘉賓參與于金廷宴舉行的晚宴及頒獎禮。

耆暉會首席行政總監梁樂欣分享Campus of Care“社區及長期院捨服務園”發展進度。除了政府的撥款、銀行的貸款，該會需要于社區籌募900萬。

直至目前為止，感謝社區人士支持已經籌得670萬，但仍然需要籌得230萬才能達到目標。期望繼續透過社區的捐獻支持，可以令耆暉Campus

of Care“社區及長期院捨服務園”早日達到籌款目標，令更多有需要的人士得到適切于及時的服務。

耆暉會已經開始了部份工程，現正拆除現址上的舊建築物，之後便會進入挖土的工程。期望可以于2027年完工。

即將興建的“社區及長期院捨服務園”所提供的服務集醫療、社區及護理于一身，服務社區不同年齡人士，包括長者、成年人、青少年、及為有複雜護理需要人士提供創新和充分經驗的全面綜合照顧；服務園落成後除了服務124位住院的院友外，并可服務烈治文山市、萬錦市及鄰近地區超過1萬5千人。



2025

Carefirst Charity Golf Tournament

Driving to Our 50th Anniversary
We Swing, We Fly Up & High.

SEPTEMBER 23, 2025 (TUESDAY)

REGISTRATION	10:30AM
SHOTGUN	12:00PM
RECEPTION	6:00PM

STATION CREEK GOLF CLUB (NORTH & SOUTH COURSES)
12567 WOODBINE AVE., GORMLEY, ON L0H 1G0

DINNER VENUE
GOLDEN PALACE BANQUET HALL
5225 HWY 7, UNIT 1, MARKHAM, ON L3R 5P5

TOURNAMENT ADVISOR
TOMMY TAM, PRESIDENT OF CGTF (CHINESE DIVISION)

FOR GENERAL ENQUIRIES, CONTACT CAREFIRST AT
+1 (416) 502-2323 | communication@carefirstontario.ca

Fee:
LUNCH & DINNER INCLUDED | DINNER ONLY
\$500 PER GOLFER | \$150 PER PERSON
\$1,800 PER FOURSOME | \$1,300 PER TABLE FOR 10



耆暉會、耆暉基金會董事局及慈善球賽籌委會特別感謝贊助商的支持，并呼吁高球愛好者不要錯過參與是次高球比賽或晚宴。參賽費用：每隊4人\$1800(包括晚宴)，晚宴餐券：

每位\$150。歡迎有興趣人士向該會查詢更多有關詳情。查詢請聯絡耆暉會：416-502-2323。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏

安省度假屋市場量價齊跌！業主陷困境！僅有一處仍堅挺…

本刊訊

一對年過六旬的安省夫婦原本希望開啓退休生活的新篇章，却深陷度假屋市場的寒流之中。

David（化名）與妻子于2023年春天決定出售他們位于卡瓦薩高地（Kawartha Highlands）Catchacoma Lake湖畔的一處湖濱小屋。這處房產占地兩英畝，自2004年以50萬元購入以來，二人陸續進行了大量翻新，包括增建地下室、碼頭以及帶熱水浴缸的臨水小屋，期望在出售時獲得理想回報。

他們希望換一套更小、交通便利、適合養老的房子，並在風景優美的Bobcaygeon社區找到了一塊售價60萬元的無障礙平地住宅，靠近購物中心和醫療設施，非常契合他們的需求。

“我們打算縮小生活規模，過渡到人生的新階段。”David說。

然而，現實并不如人意。這對夫婦最初以160萬元挂牌出售房產，却乏人問津。更換中介也未能扭轉局面，最終他們不得不撤下房源。

David的經歷并非個例。根據RE/MAX發布的《2025年

小木屋與度假屋趨勢報告》，安省多個地區的度假屋市場已陷入停滯，買賣雙方普遍對經濟前景持保留態度。報告涵蓋的所有地區中，有半數房價同比下降，跌幅從1%至20.3%不等。

尼亞加拉湖濱、彼得堡縣、西北安省、奧裏利亞（Orillia）和Grand Bend等地受到衝擊尤為嚴重。

房地產經紀人指出，市場庫存持續上升，而買家却日趨謹慎，不少業主選擇降價或推遲出售。有些人在疫情期間高價搶購度假屋，如今因無法承擔房產開銷而面臨巨額損失。

“疫情帶來的購買熱潮早已過去。”David感嘆道，“我們最初定價過高，後續雖有下調，但依然難覓買家。”

在2023年底，他建立了一個Facebook群組“安省中部待售度假屋”，借此擴大房源曝光度，並再次通過另一家中介挂牌。直到2024年3月，一位買家通過該群組聯系他，並在11月以120萬元成交——較最初預期縮水40萬元。

“這過程太煎熬，我不得不重新貸款，一度同時背負兩處房產的壓力。”David回憶道，“交割日還給了買家兩次延期，簡直是一場噩夢。”

滯銷加劇，庫存暴漲

彼得堡地區的房地產銷售人員Alex Blenkarn指出，該區不少房屋已經滯銷超過一年。數據顯示，2025年上半年卡瓦薩湖區新增房源達437套，已超過2021年全年（404套），而2024年全年則高達851套。

與此同時，銷售效率大幅下滑。2021年，約四分之三的湖濱房產成功售出，而到了2024年，這一比例僅剩四分之一。

“未售出的舊房源與新上市的房源堆疊在一起，造成嚴重的供過于求。”Blenkarn說。

部分賣家因早年購入房產、房價上漲而決定出售，但也有一些在疫情初期高價購入度假屋的業主，如今因用途減少或經濟壓力被迫脫手，損失慘重。

“他們支付的成本遠高于實際回報。”他說。

據Blenkarn統計，僅2025年初，他就目睹五宗房產交易價格遠低于業主購入價。例如，一處三居室小屋2021年購入價為110萬元，却在今年4月僅以73.5萬元售出，虧損達33%。

“虧30萬元不是人人承受得起的。”他說。

此外，一些業主嘗試通過出租度假屋來維持開銷，也顯示出市場壓力之大。

買方市場成形 投資者涌入

David的Facebook群組如今已有超過18,000名成員。群組裏每天都有人調低房價，但他強調：“除非房子狀態極佳、定價合理，否則根本賣不出去。”

哈利伯頓縣的情況也不容樂觀。該地大量度假屋涌入市場，售價普遍低于業主預期。

當地經紀人Barb Williams表示，2025年3月至5月期間，度假屋價格同比下降

11%至13%，成交量同比下降近三分之一。

“擁有多處房產的業主現在還要面對更高的續貸利率，這加劇了財務壓力。”Williams說。此外，短租新規也要求業主更新化糞池等設施，帶來數萬元額外開銷。

“本就被利率壓得喘不過氣，還要再掏兩萬塊，真是雪上加霜。”她說。

她曾見過房主在出售時損失高達20%，不僅包括購房成本，還包括將房屋改造成短租民宿的投入。

“我建議能扛就先扛，硬賣祇會虧。”

不過，庫存充裕和房價下調對買家來說却是利好。當前哈利伯頓的庫存可支撐10至11個月銷售，遠高于通常的買方市場標準（6個月庫存）。

投資者趁機入場

多倫多市中心居民、科技公司法務主管Charles Layton就是其中之一。他與妻子去年開始認真考慮購入度假屋，用于家庭周末休閒。今年4月，他們以議價方式在卡瓦薩斯購入了一棟全年可居住的小屋。

“疫情紅利退去，利率回落，現在是非常理想入場時機。”他說，“我們終於能

理性挑選房源，而不是像疫情時那樣盲搶。”

他們以低于197.5萬元的挂牌價成交，得益于房屋存在化糞池與爐具問題，成功砍價。“如果没有其他買家競爭，可能還能更低。”

穆斯科卡仍堅挺 品質為王

儘管大多數地區市場低迷，穆斯科卡度假屋市場却逆勢上漲。

根據RE/MAX數據，2025年第一季度該區度假屋均價同比上漲1%，達到99萬元，銷售量同比激增29%。其中15宗交易價格低于200萬元，兩宗成交價超過1500萬元。

“市場對穆斯科卡仍然充滿信心。”當地經紀人Heather Scott表示。

不過，她指出，如今買家更重視房產質量與地理位置，偏遠、條件差的小屋滯銷嚴重。疫情期間一度流行的“短租轉營”也明顯退潮。

Royal LePage調查顯示，安省36%的經紀人注意到投資性買家數量減少，19%的業主計劃出售度假屋，因為已不再視其為良好投資。

“加拿大家庭夢”

正在轉型

整體來看，濱水、滑雪、水上活動、綠地與強Wi-Fi仍是買家關注焦點。更多家庭開始偏好50萬元左右的小型度假屋，取代百萬級湖邊豪宅。

“我們正在見證市場從非理性繁榮回歸理性。”Royal LePage的John O'Rourke說。他指出，2025年銷售與疫情前持平，房源平均上市時間為45至60天，已遠好于疫情期間的“六天成交”。

他也注意到，40至50歲之間的中產家庭和“代際財富傳承”成為當前市場主力。

危機中的轉機

隨着美加關稅摩擦、邊境游降溫，以及歷史古宅維護成本上升，濱湖尼亞加拉等地的房源庫存也在持續增加。部分經紀人預測，市場將在年底前出現反彈。

“對大多數買家來說，負擔能力不是問題。”Blenkarn指出，“他們大多是高收入者，擁有足夠的房產淨值。”

對於這些人來說，如今或許正是最佳入場時機。

“我從未見過這麼適合買房的市場。”Zurini總結道，“長遠來看，利率已不太可能繼續下降。”



全球留學城市新排名：加拿大四城躋身百强！



本刊訊

一項最新排名顯示，加拿大有多座城市躋身全球留學熱門城市前100名。

高等教育分析機構QS發布了最新的“2026年最佳留學城市”排行榜，為希望出國深造的學生列出了最適合他們的留學城市。

各城市的評分基於六大指標：大學排名、學生構成、多樣性、宜居性、雇主活動、經濟實惠程度和學生評價。

今年，共有四座加拿大城市成功躋身前100名，成為國際學生心目中的理想留學目的地。

本年度排名前十的城市主要分布在亞洲和歐洲，首爾憑借更高的經濟實惠度和就業機會，躍升兩位至榜首，以總分100分成為最受歡迎的留學城市。東京蟬聯第二，倫敦則位居第三。

“前二十名城市的排名變動非常明顯，”報告指出。“現

在，亞太地區占據了前二十名中的十席，彰顯了該地區在全球高等教育領域日益增強的影響力。”

雖然北美城市依舊是受歡迎的留學地，但越來越多國際學生開始尋找經濟負擔更輕的選擇。

“與歐洲類似，北美城市在排名中的表現也出現了大幅下滑，”報告還提到。“盡管加拿大城市在相關指標上的表現有所下降，美國的下滑則更為嚴重。”

蒙特利爾是唯一躋身前二十的加拿大城市，排名第18位，但比去年下降了八名。多倫多因其多元人口和優質就業機會排名第22，其後是排名第28的溫哥華和第80的渥太華。

雖然蒙特利爾、溫哥華和多倫多在宜居性方面得分接近，但蒙特利爾憑借更高的經濟實惠度在加拿大城市中脫穎而出。蒙特利爾的經濟實惠得分為30.5，而

多倫多和溫哥華分別僅為17.4和16.9。渥太華則以22.1分，在經濟實惠方面表現也較為突出。

當然，在加拿大留學仍需承擔較高的費用——相比之下，首爾的經濟實惠得分為51.8。以下為躋身榜單的四座加拿大城市及其詳細排名：

蒙特利爾
排名：18
總分：87.8
學生評價：94.4
學生構成：91.5
雇主活動：80
宜居性：74.8
經濟實惠：30.5
大學排名：69.4

多倫多
排名：22
總分：87
學生評價：93.1
學生構成：91.8
雇主活動：85.6

宜居性：82.4
經濟實惠：17.4
大學排名：57.2

溫哥華
排名：29
總分：83.4
學生評價：82.2
學生構成：90.5
雇主活動：81.6
宜居性：84.5
經濟實惠：16.9
大學排名：54.1

渥太華
排名：80
總分：65.4
學生評價：80.3
學生構成：82.3
雇主活動：35.6
宜居性：73.6
經濟實惠：22.1
大學排名：27.4

來源：新趨勢地產多倫多

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

市場醒了，但還沒起跑！ 加拿大房市為何“祇抬頭、不狂奔”？

本刊訊

“不是每一次回暖都熱烈喧嘩，有些復蘇，是悄無聲息地試探冰面的那祇腳。”

在經歷了2024年的冰封期後，加拿大房地產市場在2025年夏天傳出一絲“復蘇”的信號。

但這波行情，并非大舉反攻，而是如履薄冰般的試探前行。

復蘇開始？兩個月成交量連漲

5月成交量環比上漲3.6%，6月再漲2.8%，終結6連跌。

GTA市場領漲，成交量自4月起累計上漲17.3%，但仍遠低於歷史平均。

注意：這是“交易量回升”，不是“價格反彈”！

點評：成交的回升更多來自買方試探和價格下滑帶來的可負擔性改善，而非信心全面恢復。

價格止跌？

不升不降的“橫盤期”

全國平均房價6月為\$691,643，幾乎與5月持平。

年度對比下跌1.3%，跌幅較5月的1.8%略有收窄。

地區差異加劇：曼尼托巴、紐芬蘭等漲幅超10%，安省、BC則繼續下跌。

解讀：“價格穩定≠市場健康”，買家觀望情緒仍濃，價格築底還需時間確認。

買方市場來了嗎？



數據揭示真實力量對比

安省銷售-新增挂牌比僅38%，明確定義為買方市場。

BC省庫存上升，買方優勢增強；而如曼尼托巴、阿爾伯塔則處在典型賣方市場。

全國庫存仍高于歷史平均，買家談判空間充足。

市場并不平衡，“全國平衡”掩蓋了“地區割裂”事實。加拿大房地產市場永遠是地方性的！

房價橫盤≠穩定， 脆弱的平衡正在顯現

價格連續兩月停滯，是止跌，還是下跌前的歇腳？

買方依舊謹慎，賣方普遍現實，少有競價戰重現。

庫存依舊充裕，說明市場遠未進入供不應求狀態。

這是一個戰略主導的市場——買家精算，賣家試探，機會留給“慢者”。

接下來怎麼看？

下半年市場三大變量

1. 是否降息：一旦降息落地，購房需求或加速釋放；

2. 通脹走勢：若通脹反彈，央行政策或再收緊，購房成本上升；

3. 地方市場調控：部分城市如多倫多溫哥華或再出限制投資性需求政策。

未來屬於那些耐心等待、精準出擊的買家，也屬於懂得價值、不過度樂觀的賣家。

從爆買到爆雷：3 大主因掀起加拿大公寓危局



本刊訊

限、成本上揚，投資邏輯崩壞，投資人紛紛退場。

“當所有人都相信價格只會上漲的時候，泡沫已經開始形成。”

加拿大公寓市場正經歷一場前所未有的“退潮”：銷量暴跌、項目擱淺、投資者撤離，曾被視為“穩賺不賠”的樓市，如今却成為一場集體錯判的回響。

交易腰斬，投資者集體撤退

加拿大住房與抵押貸款公司（CMHC）6月的最新數據顯示：多倫多公寓銷量自2022年起暴跌75%；溫哥華公寓銷量同期下降37%；全國庫存量則在三年間激增400%（數據來源：CoStar Group）。

過去三年大量湧現的小戶型公寓，本質上是“投資品”而非“居住產品”。CoStar首席經濟學家Carl Gomez直言：

“這些公寓不是給人住的，是給投資人‘對衝風險’的。”而如今，利率上升、租金受

盲目樂觀： 泡沫是如何形成的？

資深地產經紀Christopher Bibby指出，市場的真正轉折點在於2022年央行加息：

購房者曾普遍預期價格只會繼續上漲；

開發商在高價時仍不斷推出新盤；

預售價格高於二手市場，形成巨額溢價泡沫。

“過去兩個月的價格下跌，是我20多年從業以來見過最猛烈的。”——Bibby

與此同時，通脹推高了材料成本、建築費與開發費用，而租金卻無法同步增長，令開發商陷入“收不抵支”的窘境。

建到沒人接： 庫存爆炸與項目流產潮

CMHC報告進一步揭示了危機的深層結構：

多倫多2024年完工公寓達25,572套，創歷史紀錄；

目前庫存需58個月才能消化完（是2022年的14倍）；

項目取消率飆升：多倫多是2022年的5倍，溫哥華達10倍；

投資人2024年完成的期房預購中，虧損率高達6%。

這導致開發商大規模暫停新項目，為三至四年後埋下“供應斷檔”的隱憂。

“這是典型的泡沫破裂” ——從繁榮到蕭條

溫哥華地產專家Steve Saretsky將目前的情況稱為：

“一場20年上漲之後的典型泡沫崩潰。”

在低利率和高需求的刺激下，市場早已沉溺於“價格永遠上漲”的錯覺中。如今，投機散去，泡沫回落，回歸真實供需。

他警告稱，雖然目前是一次“自然的市場修正”，但暫停新建的後果將在數年後顯現：“當供應短缺時，另一輪危機就又開始醞釀了。”

錯誤的信仰： 為什麼會走到這一步？

在Bibby看來，今天的困局早已埋下伏筆：

“2021年我就判斷市場已經見頂，但沒人願意相信。”

人們盲目相信房價永遠上漲，不看產品，不看風險，祇看“投資回報率”。投資者不是在買房，而是在買漲幅——這正是泡沫的根源。

如今，資本撤退、買家觀望、開發商被迫讓利，整個市場仿佛突然蘇醒，却已經遍體鱗傷。

一場20年的迷夢，終於該醒了

“房子不是永動機，也不是印鈔機。市場只會寵愛那些尊重風險的人。”

過去二十年，加拿大公寓市場在寬鬆貨幣與全球資本裹挾下持續膨脹，塑造了一個虛幻的繁榮。而今天的崩盤，不祇是房市的回調，更是對“投資至上”思維的一次全面清算。

未來，加拿大的房地產市場能否走向健康、理性，將取決於這一次是否真的學到了教訓。

枫华传媒集团 Fenghua Media Group Inc.

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



微信公众号
加中资讯网



官网ccpeople.ca
加中资讯网

INVESTMENT
WEEKLY

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY

416.901.9968

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



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



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

北約克 York Mills/DVP 雙車庫 4+3 房 5 衛 2 廚獨立屋出售! 47' x 135' 大占地! 超 3700 呎居住面積包括完成地下室, 搶購價 \$153 萬 8 !!



【地址】16 Clayland Dr, Toronto
【位置】York Mills / DVP
【占地】47.51 x 135.06 呎
【房間】4+3【衛浴】5
【Kitchen】1+1
【地下室】完成地下室
【車位】雙車庫 + 加寬長車道可停 6 車
【地稅】\$8,106.44 (2025)
尊貴獨立屋出售 | 雙車庫 · 4+3 臥室 · 雙廚房 · 5 套全衛!

地塊闊達 47 x 131 呎 | 室內面積超 3700 呎 (含精裝修地下室)
這是一套集空間、格局與品質於一體的理家園, 全磚結構, 坐落於寧靜宜居社區, 門前設有寬大門廊與防風門, 氣質非凡, 彰顯生活品味。大氣入戶門: 全新 8 呎實木大門, 彰顯檔次! 硬裝升級: 主層與二樓均鋪設優質實木地板, 搭配全屋 LED 射燈, 空間感十足: 寬敞客廳與家庭廳, 功能分區明確, 生活動線舒適。高端樓梯: 經典橡木旋轉樓梯, 連接三層空間。
廚藝天地: 開放式廚房配置花崗岩臺面、瓷磚背板與

全套不銹鋼家電。奢華主臥: 設有獨立衛浴 (四件套) 及超大步入式衣帽間。品質衛浴: 全屋浴室均升級為石英臺面洗手臺。
地下室驚喜: 裝修完成, 包含 3 間臥室、開放式廚房與 2 套三件衛浴!
窗戶全新更換, 室內新近粉刷, 拎包即可入住! 超大後院連 Patio! 車道加寬, 可輕鬆停放 6 輛車。
物業所處黃金地段: 步行 2 分鐘即達公園、公交車站, 環境優美, 靠近優質學校、購物廣場、高爾夫球場。數分鐘車程直達 Don Valley Parkway, 交通生活便利無憂!

【投資聚焦】Port Elgin 核心商圈: 雙品牌驅動的現金流資產



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。

聯系信息
項目顧問: Jansen Hu
聯系電話: 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。





Jansen Hu
胡偉
905.962.2121
Email: huwei_jansen@hotmail.com



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

FOR SALE

BEDROOM 5+1 BATHROOM 9 PARKING 15 GARAGE 4 FRONT ON N



18 Denham Dr, Richmond Hill, ON, L4C 6J1 N12183380

\$7,990,000

- A Stunning Custom Estate On Prestigious Denham Drive In South Richvale!
- This 8,000+ Sq. Ft. Masterpiece Showcases Unmatched Craftsmanship And Design By One Of Canadas Top Luxury Builders.
- Enjoy A Gourmet Kitchen Featuring Premium Appliances, Custom Cabinetry, And Serene Backyard Views.
- Just Steps From Fine Dining, Upscale Shopping, Golf & Country Clubs, And Top Private Schools.

FOR SALE

BEDROOM 4+1 BATHROOM 5 PARKING 6 GARAGE 2 FRONT ON S



33 Blyth Hill Rd, Toronto, ON, M4N 3L6 C12262748

\$6,990,000

- Sherwood Homes | Exquisite Richard Wengle-Designed Ravine Retreat this breathtaking ravine-backed estate, masterfully designed by acclaimed architect Richard Wengle, timeless sophistication with modern craftsmanship.
- Close to excellent several private school and Granite Club. A rare opportunity to own a Richard Wengle- designed estate in one of Torontos most sought-after neighbourhoods.

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

COMMERCIAL FOR SALE

BATHROOM 3



899 Dundas St W, Toronto, ON M6J 1W1 C12280761

ASKING PRICE
\$2,999,999

- A rare opportunity to own a one-of-a-kind modernist commercial/residential masterpiece in the heart of Toronto, designed by the acclaimed Kohn Shnier Architects.
- Built in 2008 as a live/work space, this exceptional property has recently undergone a remarkable transformation, featuring a brand-new kitchen with high-end appliances, elegant baths, stylish flooring, custom pocket doors, and an upgraded HVAC system - all designed with impeccable attention to detail. A truly quality building integrating urban living functions under one roof.

COMMERCIAL FOR LEASE



AURORA MILLS BUSINESS PARK (Leslie St & St. John's Sideroad)

ASKING PRICE
\$21

- A clear height of 25 ft.
- 200 AMP, 120/208-volt power service
- LED warehouse lights
- Shipping Doors: 12 ft. high, minimum 10 ft wide, overhead door at grade
- HVAC unit

查询更多 立即联系

MARY HUANG

Broker, FRI, CCIM, President

416.816.8685



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

再談分紅保險的額外付款 和基本保費的運作方式有何不同？



分紅保險的基本保費中雖然已自動含有投資了，但它還是另有一個額外付款空間（一些公司的10Pay計劃除外）來供投保人進行投資增值，以加快回報速度，或增加付款的靈活性。我們今天就再來談談：分紅保險的額外付款，相對於基本保費，它的運作方式到底有什麼不一樣？

一是它們所對應的保額不一樣。基本保費對應的是基本保額，這個基本保額要在選定的付款年限後才能付清（無論是投保人從口袋裏掏錢付，還是用保單本身的價值來支付），而且它與年基本保費的比率比較高；而額外付款對應的保額是Paid-up Addition即“以額外付款一次性付清了的增額保險”，這個保額當年就被一次性付清了的，可以隨時被兌現（即可隨時取消保額，取出對應的現金），但它與額外付款的比率是比較低的。

二是二者付款的要求或靈活性不一樣。基本保費是投保人的義務，是必須要付的：要麼是從口袋裏掏錢來付，要麼是用保單本身的價值來支付，也可以采用Policy Loan的形式來自動支付。但額外付款是投保人的一種權利而不是義務，它是可付可不付的，非常

靈活！但在投保人暫不付保費、保單自動采用Policy Loan的形式來支付，或者投保人不再付保費、而是采用Premium Offset的方式來支付這二種情況下，保單被付的一定祇是基本保費而不能包括額外付款。

三是額外付款的回報方式與基本保費是完全不同的。額外付款的回報基本按照當年的分紅率當年就體現出來了。當然，由于在投入的當年有一個一次性的費用7-8%，如果分紅率也為7%左右，則當年年底就基本上回本了，從第二年開始就是基本按照分紅率來計算的年復利回報啦；但基本保費的回報率的表現方式却大不一樣：若不考慮賠償額，單從現金值方面來說，它在前期是“虧本”的，在8年左右回本（以Manulife Par為例），然後產出與投入比不斷增加。若從年回報率來說，則基本保費剛開始是負回報，在第5年左右轉為正回報，在剛付清後的幾年是略高于假定每年都不變的年平均分紅率（下同）的年回報率，然後在很長的時間內就是接近分紅率的年回報率，而在平均壽命的終點前後又是略低于分紅率的年回報率。最終按平均壽命的時間點來計算的復利年回報率就是略低于假定不變的年平均分紅率的

回報率，這個略差可以粗略地理解為保險純成本的消耗。當然，實際上，每年的保單分紅是用一個很復雜的公式計算出來的，幾句話確實很難講得清楚。這裏所講的也祇是從另一個角度來解釋一下基本保費的回報表現方式，總的來說它是一個終身的平均回報，它是與額外付款的回報方式大不一樣的，也與普通的基金股票投資的回報方式很不相同。當然，分紅保險終究也還是一份保險，它的保障功能和財富傳承功能等也是投保人所看重的，同時也是其它投資理財方式所不能比擬的！

（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

今天早上，電閃雷鳴，雨下的還挺大，我是很喜歡雨天的，周末恰逢這樣的天氣我就可以理直氣壯，心安理得的待在家裏靜靜地舒服着，不用因為蔑視戶外勞作而自責，也不用因為辜負美好天氣而不安，還不用因為自己懶散邋遢而羞愧……

今天起床晚了一些，做早飯時我依然堅持放慢節奏，想搞一個精致版本的早餐，形成一個鄭重其事的儀式感，這其實也不叫什麼浪漫，周末了，讓自己的起居在感覺上有閑，悠雅，優質一些，其中過程還可以沉澱情緒，克服焦慮……

我們每一個人都需要有個很強烈的愛好支撐着自己走過心間的泥濘和孤獨，走過情緒上的焦慮和憂傷，最近老感覺自己有一種莫名的焦慮，開車時新聞上說哪哪出現了交通事故，我于是就緊張的找個話題給兒子打電話，聽到他愉快的聲音傳來，我的心就踏實下來：希望孩子享受美好愛情，又焦慮不沾染烟火氣息的愛情會不牢固。我承認這種焦慮是一個做母親的胸懷不够敞亮，工作的焦慮其實也是揮之不去的，很多事實證明在經濟衰退的大環境下，在投資市場原本誠信至上的投資者誠信不再的例子數不勝數，讓人惶恐，真的不知道對誰還可以持有一種固若金湯的信任，惶恐是最嚴重的一種焦慮。

前天和一個朋友聊天他說他女兒最近很崩潰，在醫學院都第三個年頭了，因為在一個社交網站上突然就對一個老年人的視頻歇斯底裏的辱罵被學校警告換專業，因為她缺少尊重和愛心（Because of the lack of respect and love for people）。

學校這種決定沒毛病，先不談醫術，愛心和尊重是醫者的基本素質。由此我突發奇想，我認

為責任和和平是金融服務者的基本素質，凡是從事金融服務行業的，包括與此有關的律師和經紀人，都要在從業前接受心理醫生情志方面的測試，無焦躁癥和憂鬱癥，能够情緒穩定堅守職業操守的才可以上崗。

當然，情緒管理和投資管理是兩個不同領域的概念，但它們之間存在着相互影響的關係。情緒管理主要關注如何有效地認識、理解和調節自身的情緒，而資產管理則涉及如何有效地管理和運用個人或機構的財務資源。良好情緒管理有助于做出更明智的資產配置決策，而健康的財務狀況也能反過來促進情緒的穩定。

投資本身就伴隨着風險，我們必須對風險有清晰的認知，并作出合理的風險控制和分散投資，以降低風險帶來的損失。

在市場波動較大時，有效的控制情緒才可以有效的控制投資風險。

巴菲特說過：人們要想在一生中獲得投資成功，并不需要頂級的智商、超凡的商業頭腦或機密信息，而是需要一個穩妥的思考框架作為決策的基礎，并且有能力控制自己的情緒，使其不會對這種思考框架造成侵蝕。

在金融世界裏，最成功的投資者往往是那些最懂得管理自己情緒的人。在市場中最昂貴的學費往往来自于我們對自己心理狀態的無知。所以金融市場最大的謎題不在于圖表和數據，而在于投資者自身的心理素質。

對於積極的心理學家們來說，探討人的情緒是一個十分熱門生機勃勃的研究領域。

情緒是人們身心狀態的晴雨表，是感覺與知覺共同作用于人類生物特徵的突出表現：一個人在不開心的時候經常會感到情緒低落、百無聊賴、手足乏力、步

履沉重，思維停滯，對什麼都提不起興趣；而在開心的時候，則會感到激情洋溢，心花怒放、步履輕盈，思路敏捷，會有強烈的意願主動參與社會生活，與人建立良好的人際關係。

研究發現：愛是所有情緒中最好的一種情緒，是一種讓人身心和諧的狀態。也就是說體驗到的愛越多，人們越能够敞開心胸熱情奔放、積極不斷的成長，并且越幸福、越堅毅、越睿智、越健康。所有的抑鬱和焦躁都是因為心中缺愛，心中溢滿愛的女人都會很優雅，沒有一個潑婦是被愛情滋養出來的。

心理疏導是這個時代給人慣出來的毛病。古人放鬆情緒的有效方法是寫詩賦詞，有人說文人為賦詩詞強說愁。其實不是，一個寫作者寫文字的過程就是情緒梳理的過程，落筆的文字或多或少或輕或重或暗或明的表達着寫作者豐富噪雜的情緒。

蘇軾，一生空懷濟世之才，但他沒有憤憤不平，而是坦然平和：“春未老，風細柳斜斜。試上超然臺上看，半壕春水一城花”。焦慮什麼嘛？登高一寸就有一寸的歡喜。在人生最低的境遇中，活出了最高的境界。

《念奴嬌·赤壁懷古》曰：大江東去，浪淘盡，千古風流人物。故壘西邊，人道是：三國周郎赤壁。亂石穿空，驚濤拍岸，卷起千堆雪。江山如畫，一時多少豪杰，遙想公瑾當年，小喬出嫁了，雄姿英發，羽扇綸巾，談笑間，檣櫓灰飛煙滅。故國神游，多情應笑我，早生華發。人生如夢，一尊還酹江月……

有什麼嘛，曾經的激情生動，曾經的壯懷莫酬，曾經的識度明達……最終還不是——“一樽還酹江月”。人生從來都是一張跌宕起伏，步履不停，一路走向虛弱的單程票……



Halen D. Zhao
647.296.5823
dongxiazhao@gmail.com



蘇軾，他的名字祇是文學史中的一抹記憶，但是他那心靈的平和、思想的喜悅注定萬古不朽，很多時候就在某一個不經意的瞬間，我總會踏踏實實感覺到與這位歷史久遠的古人相遇并產生了人生境遇的強烈共鳴：

莫聽穿林打葉聲，何妨吟嘯且徐行。竹杖芒鞋輕勝馬，誰怕？一蓑烟雨任平生。料峭春風吹酒醒，微冷，山頭斜照却相迎。回首向來蕭瑟處，歸去，也無風雨也無晴。”此心安處是吾鄉……

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。請聯系我們：647-296-5823

亞洲風情重返密西沙加

2025 亞洲文化美食節即將盛大開幕

本刊訊

汾酒夏日陪你狂歡：

免費試飲特調中式雞尾酒，由中國清香型白酒代表品牌「汾酒」獨家呈現。

特別值得一提的是，由中國清香型白酒代表品牌「汾酒」獨家呈獻的夏日雞尾酒體驗專區將首次亮相密西沙加夜市，為公眾免費提供限量試飲。中式白酒融合夏季水果與氣泡元素，打造獨特風味的“東方雞尾酒”——傳統與潮流的絕妙碰撞，祇在夜市現場限時體驗，先到先得！

汾酒，起源于中國山西杏花村，擁有1500年釀造歷史，是國家級非遺代表品牌。此次走入密西沙加，是一次文化的出海探索，更是對清香型白酒在海外年輕世代中的一次時尚表達。

燒餅漢堡、糖葫蘆、雞蛋仔、手工燒賣、巧克力爆米花、臭豆腐、煎玉米、涼拌冷面等地道風味一應俱全。

新馬風味特色娘惹糕 Onde Onde；班蘭可麗餅 Kueh Dadar；馬來素春卷 Popiah Sayur等層次分明的東南亞甜點，香氣濃鬱。

新疆風味羊肉串；牛肉串；香辣烤生蚝；魷魚；蛤蜊一網打盡。

創意趣味小吃區



視覺與口感雙重驚喜的旋薯塔；Churros，適合全家大小邊走邊吃。

日式創意料理 Japan Taco；Sushi；Sandwich；Ehomaki；Takoyaki；Taiya；Ice Cream Mochi；香煎飯團；麻薯點心等軟萌又美味的小吃將掀起打卡熱潮。

東南亞清爽小品 Namwan泰式飲品；凍酸奶磚；鮮榨果汁帶來熱帶風味清涼一夏。

菲律賓風味街頭小吃 炭烤豬肉串；雞腸串；Silvanas冷凍點心；酥脆香濃，入口即化。

美食眾多，在此無法全面羅列。熱愛美食的你，走過看過可別要錯過。亞洲文化美食節伴着加拿大的陽光而來。擁有的時候我們要盡情的享受，錯過這次，那就祇有靜待來年的夏天了。

我們今年的美食節擁有比往屆更具節奏感和國際化的演出內容，到時，精彩的文藝演出和夜間派對將令人流連忘返。文藝演出陣容：

傳統文化盛演 舞獅金鼓齊鳴拉開慶典序幕；中國功夫秀，展示中華武術魅力。

亞洲流行文化秀

亞洲Cosplay大巡遊，人氣角色現場互動；J-POP & K-POP舞團現場表演，活力四射；現場樂隊演繹亞洲與西方經典曲目，融合創新；深夜DJ派對，霓虹閃耀，嗨翻全場。

豪車與摩托改裝快閃秀 閃耀登場的亞洲改裝車與機車展覽區，潮流與動力并存，打卡拍照聖地

活動信息： 地點：Square One Shopping Centre P6 Parking Lo

日期：2025年7月18日（周五）～ 7月20日（周日）

亞洲文化美食節官網：www.nightmarkets.ca

聯 系 郵 箱：i n f o @ nightmarkets.net

開放時間： 周五：17:00 00:00 周六：12:00 00:00 周日：12:00 00:00

免費入場！適合所有年齡，開放給公眾。

這是一次跨越文化，時代和味覺的盛會，也是幫你重拾記憶邂逅家鄉味道的地方！

讓我們相聚在星空之下，品味美食，品味亞洲。當舞獅的金鼓齊鳴；當Cosplay 大巡遊亮相廣場……讓我們在活色生香的美食中共度今宵，High翻密西沙加！

社區·生活

Community & Life



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

Wiz 2025 機器人大賽夏令營【FTC & FLL】

持續招生中！ 特別的假期獻給特別的你！

本刊訊

想在暑期體驗真實的比賽氛圍，學習專業的機器人知識，挑戰自己？那就快來加入Wiz Robotics的暑期訓練營，讓我們一起創造更多的精彩吧！

Wiz Robotics暑期FLL & FTC機器人夏令營，為你提供絕佳機會！ 專為7-17歲的青少年打造，涵蓋樂高機器人（FLL）和大型機器人（FTC）兩個項目，帶孩子們走進機器人世界的精彩冒險！

為什麼選擇 Wiz Robotics？

Wiz Robotics在FIRST系列賽事（FLL、FTC）中表現不俗，多次在區域賽、晉級賽乃至全國賽上獲得獎杯與獎牌！我們擁有經驗豐富的教練團隊，包括多位曾指導獲獎戰隊的專業導師，確保每一位學員都能在比賽中獲得提升，並收穫團隊合作、創新設計和工程思維的寶貴經驗！



FLL 夏令營（7-13 歲）

FLL（FIRST LEGO League）夏令營致力於培養7-13歲孩子們在機器人和編程方面的能力，讓他們通過實踐愛上科學與技術。

課程內容： 1、比賽規則解讀：幫助學生深入了解FLL比賽規則及評分標準。

2、比賽任務體驗：親身參與機器人比賽中的遊戲任務、創新項目和核心價值活動。

3、機器人編程：學習並掌握基礎編程，通過編程實現機器人任務操作。



4、機器人搭建：利用樂高器材親手搭建自己的參賽機器人。

5、一比一PK挑戰：最後一天的比賽日讓孩子在實戰中磨練技巧和團隊合作能力。

FTC 夏令營（12-17 歲）

FTC（FIRST Tech Challenge）夏令營專為12-17歲青少年設計，深入探索大型機器人開發的技術與策略，是邁向高階科技教育的橋梁！

課程內容： 1、比賽規則學習：掌握FTC比賽規則，深入了解任務目標和得分策略。

2、機器人基礎知識：介紹大型機器人結構和零部件功能。

3、機器人設計與制作：使用專業硬件設備設計、制作功能性機器人。

4、3D建模：學習機器人設計

的軟件建模與實踐應用。

5、機器人編程：從基礎到進階，掌握用于機器人操作的編程技巧。

6、現場比賽PK：以1:1實戰挑戰，感受真正的競技氛圍！

課程安排 每天上午： 專注FLL或FTC相關比賽內容，包括規則學習、機器人搭建與編程，以及任務策略實踐。

每天下午： 提供專業硬件設備和比賽場地，學生們自主設計、編程并制作機器人，體驗實戰樂趣。

特別亮點： 最後一天是緊張刺激的比賽日！

學生們分組對戰，爭奪榮譽，親身體驗競技的魅力與團隊合作的精神！

安省溫州同鄉會 | 尋找家鄉的味道 • 2025 年夏日美食燒烤嘉年華圓滿舉行！

本刊訊

異鄉的溫暖和團結的力量。

2025年6月29日（周日），由安省溫州同鄉會主辦的“尋找家鄉的味道·夏日美食燒烤嘉年華”在萬錦市 Milne Conservation Park 圓滿舉行。此次活動旨在溫州同胞相聚一堂，為同胞搭起友誼之橋，促進同胞之間的交流與合作，讓每一位同鄉都能感受到

這是一場屬於溫州人的團聚，也是一段關於“家”的記憶重溫。

活動當天，園區人聲鼎沸，熱鬧非凡。鄉親們齊聚一堂，共叙鄉情，共品美味。活動籌備歷時數月，離不開每一位熱心贊助商和義工伙伴的辛勤付出。從溫州空運而來的番薯幹、魚餅、巧舌，到現場清



晨五點開始現做的麻糍、雞爪、手工餅兒……一道道熟悉的家鄉味道，喚醒了深藏心底的溫柔記憶，承載着家的味道和濃濃鄉情！

最年長的鄉親已經90歲，最小的僅一個月，但無論年歲大小，每一張笑臉都洋溢着濃濃的歸屬感。這正是同鄉會的意義所在——讓每一位異鄉游子，找到組織，找到親人，找到溫州人之間的那份牽挂與團結。

現場更有萬錦市市長親臨致意，為活動帶來鼓勵與支持，也為溫州社群的凝聚力點贊。

特別鳴謝本次活動贊助商：

Sunlife Insurance (life's brighter under the sun)

泰來律師事務所 (personal injury lawyers)

子樂教育 & OXFORD learning

四月陽光藝術館
今生有約發型設計室
艾林全球購

Fifi Face Painting

泰來律師事務所作為贊助單位之一，榮幸參與并見證了這場充滿人情味與歸屬感的盛會。

泰來律師事務所始終關注社區成長，致力於通過實際行動支持華人社群的發展。此

次活動不僅是一次美食盛宴，更是一場文化傳承的深情表達。我們為能與廣大溫州鄉親共度這個夏日，感到無比榮幸。

特別鳴謝：

呂鐘秀先生、水壽鬆先生、丁力先生、馬利忠先生、夏莎莎女士、孫光勉先生、Jason Zhu 先生、愛心人士捐



贈物資及一系列善長仁翁。

感謝每一位到場的朋友，感謝你們讓這個夏天變得如此溫暖、如此有味道！讓我們相約下一次，再續溫州情，

品味家鄉味！

來源：安省溫州同鄉會提供

加拿大房貸違約率創四年新高，多倫多成“重災區”



本刊訊 價虛高。

根據Equifax發布的數據，加拿大的房貸違約率在2025年第一季度繼續大幅上升。儘管整體違約率仍處於歷史低位，但上升速度非常快。而這一趨勢，主要是由多倫多推動的——該市的房貸違約率已達到數十年來的高點，而其他主要城市的違約率則仍遠低於全國平均水平。

房貸違約到底是啥？

在加拿大，“房貸違約”通常指的是超過90天未按時還款的房貸。而房貸違約率，就是所有貸款中，90天以上逾期的占比。

雖然房貸違約通常被看作是消費者財務壓力的表現，但實際上更反映的是房地產市場的流動性。如果市場火熱，就算業主還不上貸款，也能把房子賣掉，甚至可能還賺一筆。但當房子賣不出去的時候，違約就會激增——所以，違約率飆升通常預示着房

不要被“低違約率”迷惑

加拿大的房貸違約率雖然聽起來很低，但深入了解後可能就没那麼樂觀了。很多業內比較經常拿加拿大和美國對比，却忽略了統計方式的關鍵差異：美國的違約是指逾期超過60天；加拿大的標準是逾期超過90天。

這一“多出來的一個月”很重要——因為很多貸款會在這段時間內補繳，或者房子會順利賣出。

另一個重要區別在於：誰在報告數據。在加拿大，很多高風險借款人（比如無法從大銀行貸款或續貸的人）會轉向私人貸款機構，但這些私人貸方很多並不會向Equifax上報數據。而在美國，即使是高風險貸款，也多數由受監管的小型貸方提供，並且會向信用機構報告。

因此，加拿大的整體房貸違約率雖然看起來低於美國，但存

在“數據遺漏”的問題。而美國的系統則更完整透明。

換句話說，加拿大的違約率或許真的較低，但我們並沒有有一套真正“對等”的可比數據來確認。這就是為什麼比起和美國比，我們更應該關注加拿大自己的歷史趨勢變化。

加拿大房貸違約率創4年新高

2025年第一季度，加拿大房貸違約率為0.22%，相比上一季度上升了1個基點（即0.01個百分點），環比增長4.76%，同比增長4個基點（22.2%），創下4年來新高。

自2022年第四季度創下歷史最低值以來，違約率已經累計上漲8個基點（上漲57.1%），雖然增速較快，但當前水平仍相當於2021年。

換句話說，現在的違約率比2019年“正常時期”還低7個基點，尚未達到令人警覺的程度，但快速上升的趨勢值得密切關

注。

目前看，壓力主要集中在加拿大最大的房地產市場——多倫多，該市的房貸違約率已經創下十多年來的新高。相比之下，蒙特利爾和溫哥華的違約率雖然也在上升，但仍低於全國平均。

Equifax也表示，安大略省的抵押貸款拖欠率在2025年前三個月上升至0.24%，比2024年同期大幅增長了71.5%。

分析諮詢副總裁Kathy Catsiliras表示，安大略省居民正在為疫情期間的低利率付出代價，“現在是續約的時候了，而且……利率要高得多。”

這些暴漲的利率導致了“還款衝擊”，即抵押貸款利率隨之上漲，有抵押貸款的房主不得不應對這一衝擊。Catsiliras補充道，再加上加拿大人在過去幾年裏一直在應對的更高的生活成本，這些因素加在一起導致抵押貸款拖欠率超過了疫情前的水平。