

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩

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

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

柳泉酒庄 WILLOW SPRINGS WINERY

柳泉酒庄的黄金冰酒
连续5年荣获金奖殊荣

新年最佳礼品
冰酒之王 柳泉酒庄

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

多倫多版 第243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

師者匠心：地產經紀成功的基石不僅僅是努力，你還差一個好導師！



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

夏日特惠季
SUMMER SPECIAL

恩漫尼家居/用心打造
法式全屋家具特惠盛會 | 8月1日起正式開幕

全館商品換季让利, 折扣低至冰點

8月1日起, 告別猶豫, 此刻正是抄底好時

全場好物換季特惠, 錯過不再有

Wow!

647.400.6000
Unit 1, 55 West Beaver Creek Rd., Richmond Hill, L4B 1R5

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

Paul Xiao (小宝)
頂尖經紀 ★★★★★

C: 647.295.3577
Paulxb@hotmail.com

提供所有房產買賣
及相關一條龍優質服務

您的滿意就是我的榮幸!

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

胡偉 Jansen Hu

C: 905.962.2121

微信号: huwei153360847
Email: huwei_jansen@hotmail.com

14年加拿大商業經驗, 成功生意運作加持, 熟練商業地產的談判技巧

好运家具
LUCKY FURNITURE

647.838.6666

營業時間: 10am - 8pm

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

Y. LIU LAW FIRM
庭律師事務所

商業訴訟
移民留學
婚姻調解
公司法務
地產買賣
遺囑繼承
刑事訴訟

离吗? 以合为本!
Matrimonial Disputes

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

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
dongxiazhaoh@gmail.com
微信 Wechat: 6472965823

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

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

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? 緊急接洽?
申請大小銀行?
創業沒資金?
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
網址: zkfinancialinc.com
郵箱: zk6688@gmail.com
多倫多總公司地址: 3011 16th Ave, Markham, ON L3R 0K7
溫哥華分公司地址: 8594 Granville St, Vancouver, BC V6P 4Z7
電話: 604.782.8988



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

"競爭市場分析報告"
COMPETITOR ANALYSIS

時間：9月21日周日

1:30PM (多倫多時間)

10:30AM (溫哥華時間)

報名電話：

溫哥華聯繫電話：604-551-8998 (Kalea)

薩省聯繫電話：306-881-3897 (Francis)

多倫多聯繫電話：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，總部設在多倫多，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
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



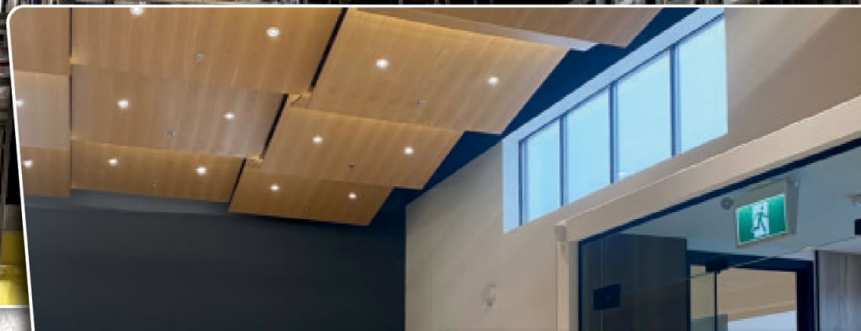
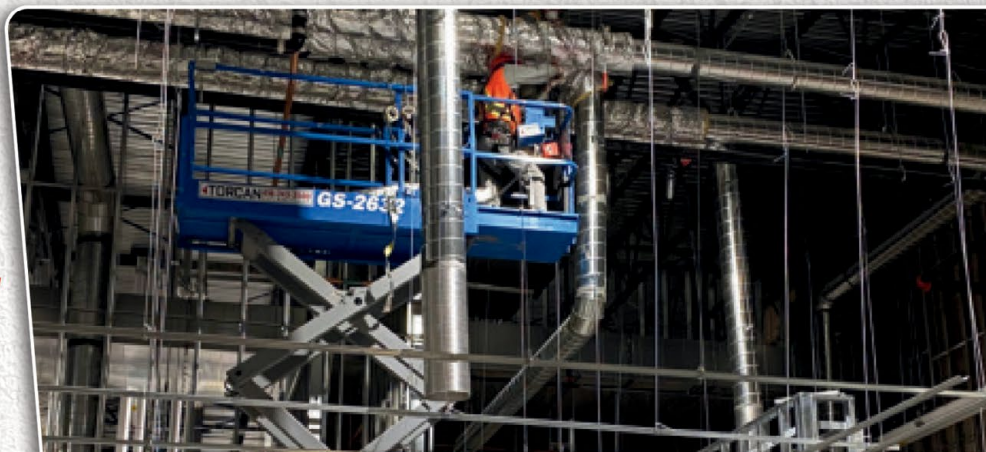
MOLSON

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



夏日特惠季

思漫尼家居/用心打造

SUMMER

法式全屋家具特惠盛宴 | 8月1日起正式启幕

全馆商品换季让利，折扣低至冰点

- ✓ 象牙白法式家具
- ✓ 少量意式及美式家具
- ✓ 水晶吊灯及陶瓷台灯
- ✓ 床品餐具地毯装饰画等软装饰品

特惠五折起



Wow!

8月1日起，告别犹豫，此刻正是抄底好时机

全屋好物换季特惠 错过不再有

CIMONY FURNITURE



647 400 6000

Unit 1, 55 West Beaver Creek Rd, Richmond Hill, L4B 1K5
服务号 · 多伦多时尚家居生活



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 Ensuites 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



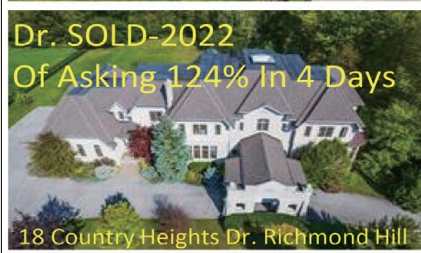
Dr. SOLD-2024
Of Asking 116% In 33 Days

9 Sherrick Dr. Stouffville



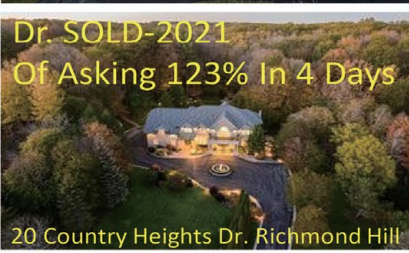
Dr. SOLD-2022
Of Asking 113% In 11 Days

41 Glenbourne Park Dr. Markham



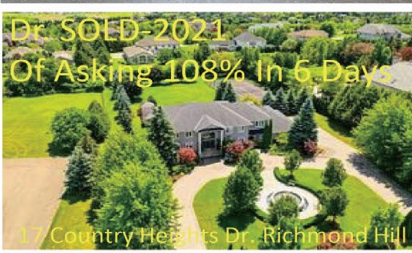
Dr. SOLD-2022
Of Asking 124% In 4 Days

18 Country Heights Dr. Richmond Hill



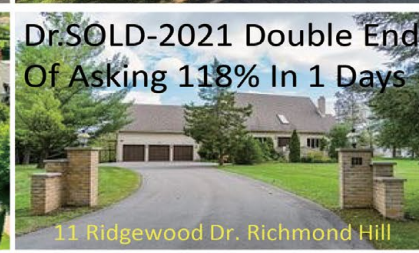
Dr. SOLD-2021
Of Asking 123% In 4 Days

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. Brokerage

Home of the Top Producers





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

高端定制 安心無憂

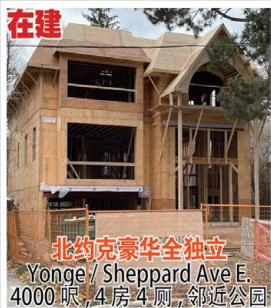
歐洲工匠 一流手藝

BENESTONE

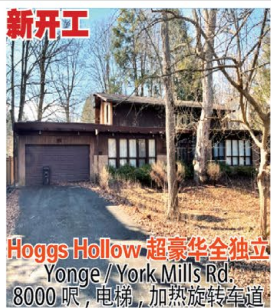
Build for GTA Since 2002

摩石建築

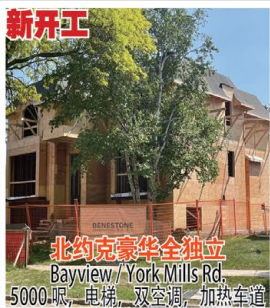
自 2002 年起為大多地區翻建



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



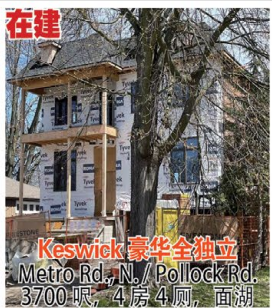
新开工
Hoggs Hollow 超豪華全獨立
Yonge / York Mills Rd.
8000 呎, 電梯, 加熱旋轉車道



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



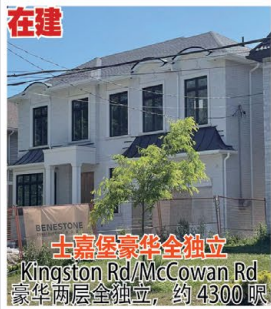
新开工
萬景豪華二層全獨立
Yonge St. / John St.
豪華現代兩層全獨立, 約 4500 呎



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



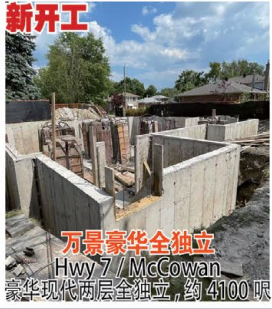
新开工
市中心豪華全獨立
Dundas St. E. / Coxwell Ave.
豪華兩層全獨立, 約 1200 呎



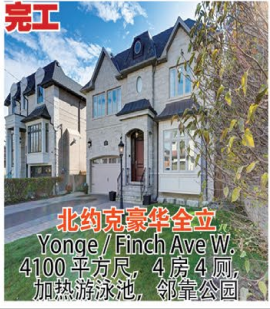
新开工
Bedford Park 豪華全獨立
Yonge St. / Wilson Ave.
2200 呎, 3 房 3 廁,
鋁合金門窗, 現代風格



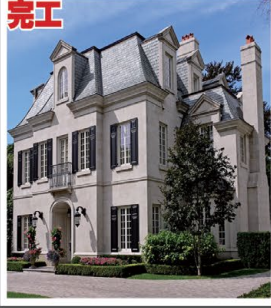
在建
列之文山豪華全獨立
Yonge / King Rd.
豪華兩層全獨立, 約 5200 呎



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



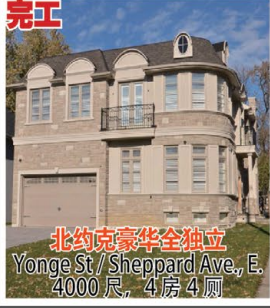
完工
北約克豪華全獨立
Yonge / Finch Ave. W.
4100 平方尺, 4 房 4 廁,
加熱游泳池, 鄰靠公園



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 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243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

房價回調，機會難得！
多倫多這些社區 2025 年性價比爆表

封面故事 A6-A7

師者匠心：地產經紀成功的基石不僅僅是努力——你還差一個好導師！

留學移民 A14-A15

BMO 分析預測：加拿大房市將長期“卡殼”，按揭利率無望下降，有些甚至即將上升！
房市“假復蘇”真困境：加拿大地產仍未見底！

焦點訪談 A4-A5

加拿大住房政策轉向：
從買房夢到“租房偏執”（下）

深度報道 A10-A11

加拿大樓市拉響 30 年最危警報
或重演 90 年代崩盤危機！央行降息夢碎！

置業指南 B2

關鍵要選對位置
多倫多這些核心地段房價最高飆升超 21%



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 \$123 萬 8

Dufferin / Centre
旺市 3+2 房 3 衛獨立屋出售

豪華升級獨立屋出售，全磚結構，3000 呎含完成地下室並設有兩間臥室、娛樂區及洗衣房。全屋射燈，客廳內配酒櫃。廚房石英石台面、內嵌不銹鋼電器、瓷磚背景牆及中央島台。五件套衛浴、無框玻璃淋浴間、獨立式浴缸。所有浴室皆配石英石台面。車道可停 4 車。舉步即達公園、公共交通，數分鐘車程直達 Hwy407 & 400，及 T&T 超市。



售價 \$57 萬 5

Yonge / Eglinton
數年新 2 房 2 衛豪華 Condo 出售

明亮寬敞 2 房 2 衛豪華公寓位於 Midtown 核心地段，由知名開發商 Pemberton 打造。西北角單位，雙面落地窗，採光絕佳！全屋採用高質複合木地板，現代風廚房配有石英石台面。主臥帶獨立 4 件套衛浴，私密又舒適。擁有兩個超大露台，盡享繁華都市美景！頂級公共設施應有盡有，步行即達 Yonge/Eglinton 地鐵站，各式餐廳、銀行、商店、超市、購物中心等一應俱全！



搶購價 \$153 萬 8

北約克 York Mills/DVP
4+3 房 5 衛 2 廚獨立屋

雙車庫 · 4+3 臥室 · 雙廚房 · 5 套全衛。地塊闊達 47 x 131 呎，室內面積超 3700 呎（含精裝修地下室）。全新 8 呎實木大門，主層與二樓均鋪設優質實木地板，搭配全屋 LED 射燈。開放式廚房配置花崗岩台面、瓷磚背景牆與全套不銹鋼電器。豪華主臥設有獨立衛浴（四件套）及步入式衣櫃間。完成地下室包含 3 間臥室、開放式廚房與 2 套三件衛浴。窗戶全新更換，室內新近粉刷。加寬車道可停 6 輛車。步行 2 分鐘即達公園、公共交通，環境優美靠近頂學學校、近 DVP。



搶購價 \$79 萬 9

市中心 University / King
一年新豪華 3 房 2 衛公寓出售

一年新三臥兩衛中央公寓，東南朝向角單位，採光極佳，落地窗設計盡攬城市美景！室內面積約 935 呎 · 2 個開放式露台，開放式客廳與餐廳，空間感十足。現代化廚房配置石英石台面 & 青濤、Miele 高調電器、吊燈燈光與廚房收納系統。主臥套房配獨立衛浴（四件套）及私人露台。定制衣櫃，內置收納系統 & LED 照明。陽台設有暖射加熱器與木地板！頂級公共設施應有盡有。步行可達交通、地鐵及 PATH 地下通道，近超市、餐廳、酒吧，生活娛樂一應俱全！



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 尺挑高天花板，全屋複合木地板 + 嵌入式筒燈！2 間臥室皆配獨立三件式衛浴。現代化廚房配有加長櫥櫃、石英石台面、時尚背板及燈帶照明。設有兩個露台。門口即公交站，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 購物中心近公園、步道、學校。



售價 \$238 萬 8

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

萬錦全新豪華獨立屋 “Victoria Grand” 3582 呎 + 未完成地下室。8 尺雙開大門，三層皆為平滑天花板。主層 10 尺高 + 8 尺門，二樓與地下室為 9 尺高。全屋木地板，現代廚房。主臥設有超大步入式衣櫃間和豪華 5 件式衛浴。二樓其他 3 間臥室各帶 4 件式獨立衛浴。頂層大閣樓可做第 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 \$115 萬

北約克新裝修
4+1 房 4 衛 2 廚半獨立屋

北約克精緻裝修 4+1 房半獨立屋出售！超深 150 呎大 + 走出完成式地下室。室內面積約 2200 平方英尺，全屋複合木地板 + LED 筒燈，廚房配石英石台面、不銹鋼電器、背板瓷磚 & 中島台。所有浴室皆配石英石台面。超大後院 + 步出式露台。完成地下室設有第 5 間臥室、娛樂區、廚房、三件套衛浴和獨立洗衣。加寬車道可停 2 輛車。後院直通 Finch 街，靠近 Hwy404、DVP/401。



售價 \$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 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！



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，配獨立衛浴（4 件套）+ 步入式衣櫃間，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 & 400。



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。三層空間均為平滑天花。現代開放式廚房，配置石英石台面 + 掛水板、加高櫥櫃、不銹鋼電器及超大中島吧台。主臥設有套間衛浴及定制衣櫃間。完成分門地下室功能齊全，含臥室、學習區、娛樂區及獨立衛浴。步行即達公園、學校，近頂學學校及商場，數分鐘車程直達地鐵站與湖濱沙灘，便捷連接 DVP 及 Gardiner 高速。



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 臥室及娛樂廳均面湖！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 \$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！同小區已興建多間豪宅，潛力無限！

加拿大省長集體開火移民部長：

將自行 " 大赦 "10 萬難民，發放工簽

本刊訊

他表示，省長們將依據憲法第95條行使權力，發放自己的工作許可。

“我代表安大略省發言。我們將自行發放工作許可。我們不會坐等聯邦政府的動作，”他說。

迪亞布辦公室未立即回應置評請求，總理辦公室則將問題轉給了迪亞布辦公室。

福特表示，安大略省有大量尋求庇護者居住在酒店中，這些人身體健康且願意工作，但因工作許可辦理時間過長而無法就業。去年，安省約有10萬名尋求庇護者。

“他們不斷占用系統資源，”他說。

“我們已經等不及了，我不能再等了，這對我們省的成本簡直是天文數字。”

新斯科舍省省長蒂姆·休斯頓 (Tim Houston) 表示，他將關注省內情況，並指出人們獲得工作許可存在延遲。“我們希望系統盡可能高效。”

新不倫瑞克省省長蘇珊·霍爾特 (Susan Holt) 也表示，她希望獲得更多權力和自主權，以決



定誰能在她的省份工作。

“我認為我們與其他省長表達的觀點是一致的，”她說。但她表示，聯邦部長與卡尼之間存在意見不合的批評可能只是信息溝通不暢，因為兩人曾在同一時間段分別召開會議。

“很可能他們還沒有溝通，所以我認為這種情況很容易解決。”

各省省長還呼吁渥太華增加通過省提名計劃 (PNP) 分配給各省和地區的經濟移民名額，該

計劃在特魯多政府期間被削減了50%。

曼尼托巴省省長瓦布·基紐 (Wab Kinew) 表示，他的省份依賴該計劃支撐製造業和服務業，尤其是在農村地區。

“在我們試圖應對關稅威脅的同時，將該名額削減50%對我們的經濟構成了威脅，”他說。

“省長們普遍認為，我們將採取更積極的措施，確保經濟的這一部分正常運轉，讓人們通過繳納所得稅為社會做出貢獻。”

房價回調，機會難得！多倫多這些社區 2025 年性價比爆表

本刊訊

那麼，現在在哪裏能買到最劃算的房子呢？

本地地產機構Wahi對此给出了一些洞見，分析了自2022年市場高點以來，整個多倫多地區房價的變化情況。

在周一發布的報告中，該機構專門關注了獨立屋的價格變化（獨立屋價格高于公寓，因此實際節省金額也更大）。

報告中寫道：“獨立屋的價格比公寓更穩，但我們的最新分析顯示，不同社區的市場趨勢可以有天壤之別。”文中還提到，根據最新的300多個社區銷售數據，有些地區平均房價在近三年內跌幅高達53%。

劇透一下：Brampton（布蘭普頓）似乎是房價降溫最明顯的

區域，市區及其周邊的部分社區也出現了類似現象。

以下是Wahi指出的，目前與2022年春季高峰期相比，在GTA最適合買房的十個社區：

1.Huttonville, Brampton：2025年平均價\$825,000，對比2022年\$1,760,000，跌幅53%

2.Rougemount, Pickering：2025年平均價\$1,040,000，對比2022年\$2,076,530，跌幅50%

3.Vales of Humber, Brampton：2025年平均價\$1,830,000，對比2022年\$3,650,000，跌幅50%

4.Windfields, Toronto：2025年平均價\$3,270,000，對比2022年\$6,375,000，跌幅49%

5.Wanless Park, Toronto：

2025年平均價\$2,182,500，對比2022年\$4,150,000，跌幅47%

6.Mineola, Mississauga：2025年平均價\$1,420,000，對比2022年\$2,637,500，跌幅46%

7.Northwood, Brampton：2025年平均價\$751,000，對比2022年\$1,350,000，跌幅44%

8.Tyandaga, Burlington：2025年平均價\$1,020,000，對比2022年\$1,731,000，跌幅41%

9.Church - Yonge Corridor, Toronto：2025年平均價\$1,657,500，對比2022年\$2,750,000，跌幅40%

10.Westgate, Brampton：2025年平均價\$895,000，對比2022年\$1,480,000，跌幅40%

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

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

假定按年分紅率 6.35% 不變，貸款利率按 4.25% 不變，若 65—84 歲採用保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，則每年可免稅使用約 \$9.5 萬，且不影响老年福利，20 年共可享用 \$190 萬。假定 85 歲身故則還可留下約 \$121 萬免稅資產給孩子（已扣除貸款本金加利息）。若年老不幸患重病也可使用保單裏的現金值以應急需！且保單裏的資產全部免債權人追索。

例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物！

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

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

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

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

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

始創于1989年 | 35年专业移民经验 信心及实力的保证

专业团队包括：律師、會計師、ICCRC認可移民顧問

- 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 黃小姐

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”（下）

02 CMHC 大筆一揮，所有人的住房可負擔能力，一夜之間被提高了人們對住房可負擔性的抱怨，就像抱怨物價上漲一樣，成了日常生活的一部分。如果一個家庭的住房開支超過了收入的30%就有資格抱怨住房問題了。一個人摔斷了腿，痛得哇哇大叫，有兩個“治療”方法，一個是把斷腿治好，一個是把嘴縫上。加拿大政府在處理住房危機的時候，通常使用第二種辦法，把人們的嘴縫上。什麼情況才算難以負擔住房開支呢？目前的標準是住房開支大於30%家庭收入，就算難以負擔了。誰規定的這個30%，現在已完全無法考證了。如果把指標從30%改成60%，是不是很多人的住房負擔能力，就能一夜之間得到改善了呢？用修改住房可負擔性指標，來改善住房可負擔性，這個想法看似荒唐，但加拿大政府做到了！加拿大抵押貸款和住房公司（CMHC）在六月份出版了一份報告，代表加拿大政府，把大多倫多地區和大溫哥華地區住房可負擔性指標正式調整到了59%和71%。如果你生活在大多倫多地區，住房開支占收入的59%以下，恭喜你，你的住房開支是可負擔的；如果你生活在溫哥華地區，住房開支占收入的71%以下，恭喜你，你的住房開支是可負擔的。老鐵們，驚不驚喜，意不意外，你的住房負擔能力，一夜之間已經提高了，你自己還不知道吧。CMHC 這份報告的名稱是《加拿大住房供應短缺：轉向新框架》Canada's housing supply shortages: moving to a new framework。在這個新框架裏，我們在不知不覺中，都增強了住房可負擔性。很多看過這份報告的人覺得這份報告不知所雲，那是因為沒有看懂報告中第

9頁的那個關鍵表格。請在網上搜索這份報告，翻到第9頁，我幫你解讀一下。以多倫多為例，2024年房主們住房開支占收入的比例為74%，CMHC認為這個比例是無法負擔的，同時也指出，如果加速建房，到了2035年，這個比例可能回到2019年的水平，即，59%。第9頁列出了2019年時各個城市的住房支出與收入的比例，這個比例，就是2035年加拿大政府要實現的目標。例如，溫哥華2024年住房負擔比例為99%，2019年這個數字為71%，如果加速建房，2035年溫哥華的住房負擔比例將回到2019年的水平，即，71%。CMHC大筆一揮，把加拿大住房可負擔性改成了“2019年的住房負擔水平，就是可負擔水平。”，每個城市的可負擔性，完全不同，你要是想知道自己所在城市住房的可負擔性，請參考2019年時的水平，或參見CMHC報告第9頁。

加拿大人，目前的住房可負擔性，比2019年有所惡化。要回到2019年的可負擔性，CMHC認為，加拿大需要提高建房速度，每年需要新建43-48萬套新房，每年保持住這個水平，到2035年，我們就能回到2019年時的可負擔水平。加拿大自建國以來，每年新建成的房產，從來沒超過26萬套。在今年六月National Bank的全國經濟展望報告中顯示，2024年加拿大新房開工量24.51萬套，預計2025年新房開工量24.41萬套，2026年更少，23.7萬套。CMHC在這份報告的第14頁給出了另一組數據，假設建房速度沒有提高到每年新建43-48萬套，依然保持每年新建低於26萬套房產的水平，到2035年時，各個城市房價的預測價格。這些數字會給地產投資者帶來巨大信心。

例如，多倫多平均房價從2024年第三季度的119萬漲到2035年第三季度的194萬；渥太華地區，從60萬漲到91萬；蒙特利爾從61萬，漲到95萬；溫哥華從150萬，漲到190萬…。要知道你所在城市10年後的房價，請參見這份報告的第14頁。15年前，從我開始做房貸業務開始，CMHC的貸款擔保政策就一直頗受矚目的房貸政策指引。在我的印象中，CMHC的主要使命是向首付不足20%的買房者提供貸款擔保，幫助首次置業者早日買房。如今，當我們打開CMHC網站，已經找不到這項使命了。取而代之的是這樣一段話：“助力加拿大住房體系健康發展：加拿大抵押貸款和住房公司（CMHC）致力於推動國家住房體系的良性發展。我們通過提供住房金融解決方案，為貸款機構開辟穩定的抵押貸款資金渠道；通過發布關鍵研究數據，為優化住房領域決策提供依據；同時，我們代表加拿大政府執行各類住房計劃，全方位守護國民安居夢想。”CMHC的使命已經悄然發生了變化。在每年的CMHC年報上，我們都能找到CMHC對其使命的闡述，把幫助加拿大人買房作為使命，最後一次出現在CMHC年報上的時間是2019年，此後，再也沒有出現過。2020年，CMHC的使命是為加拿大人在2030年之前提供可負擔性住房。2021年，CMHC的使命是為加拿大人提供廉租房。2022年的使命是，提供避難所和廉租房。2023年的使命是，為多單元廉租房和租賃性公寓建設提供融資擔保。2024年的使命是，為貸款機構輸送穩定按揭資金，並執行聯邦政府住房計劃。2025年網站上關於使命的部分寫着：為貸款機構開辟穩定的抵押貸款資金渠道，

代表加拿大政府執行各類住房計劃。從CMHC上述使命的變化來看，加拿大政府已經放棄了幫助加拿大人早日買房的目標。當前，作為政府住房政策執行機構的CMHC，目標是幫助開發商取得政府補貼，為開發商建築貸款擔保，用於建設廉租房，社會性住房，以及整棟用於出租的公寓樓。換句更直白的話來說，當前，CMHC和政府住房上的使命是：通過修改可負擔性指標，提高加拿大人的幸福感；為出租類房產提供建築貸款資金或擔保，用“提高可租房能力”的目標，替換掉“提高可買房能力”的目標。加拿大住房政策，是要建設租房大國，學習德國和新加坡，政府提供廉價租金的住房，讓下一代加拿大人實現“雖然一無所有，却很快樂。”的奮鬥目標。建議等待政府幫助實現買房夢的家庭，找來CMHC歷年的公司年報，看一看第一頁的使命部分，把握一下政策脈搏，早日從靠政府幫助買房的美夢中醒來。今天的CMHC已經不是6年前的CMHC了，加拿大正在沿着“租房偏執”政策方向大步前行。在這個過程中，我們每個人都可以從被調整後的住房可負擔性指標裏獲得幸福感。03 “租房偏執”的住房政策，會幫到“隱形窮人”嗎？據加拿大央視CBC報道，BC省，素裏市議會，在今年6月，已批准將原計劃用於商品房公寓開發的三座大樓轉換為租賃公寓，以應對開發商在當前市場條件下的建房能力問題。市議員琳達指出，素裏市目前有約40,000套已獲批的住房單位仍未動工，這表明開發商難以將這些項目付諸實施。房地產顧問對此表示擔憂，預計在2030年初期至2035年之前，可能

不會再出現大規模的商品房公寓供應。規劃師兼房地產顧問邁克爾指出，目前建造公寓的主要困難在於銀行的“預售”要求，即開發商在項目開建之前必須售出一定比例的單位才能獲得融資。他認為，一個簡單的解決方案是，總理指示銀行放寬預售要求，回歸到過去先建造後銷售的融資模式，這將大大降低開發商的門檻，促進項目進展。盡管溫哥華在過去三十年間主要以建造公寓為主，但蓋勒認為目前的鐘擺已經擺得太遠。他指出，當前在百老匯走廊約有20,000套新公寓的提案正在進行中，但其中祇有不到1000套是商品房公寓單位。這種由市政府鼓勵開發商，從商品房公寓轉向租賃公寓的趨勢，導致了潛在的供應不足。蓋勒還提到，過去約有40%的新公寓通過“二級市場”變為租賃單位，因為祇有投資者願意在建成前四年購買公寓。然而，民眾對新公寓投資的興趣已被“成功扼殺”，新房預售已基本停滯。他擔心溫哥華市政府通過減少開發費、鼓勵更高密度等方式，對高層租賃公寓開發變得“着魔”，甚至宣布了一項新的計劃，提議在城市任何地方或許多社區建造15至20層的高層社會住房。

BC省目前出現的上述情況，很快會傳染的安省。因為BC省和安省的新房預售模式，是相同的。與美國強勁的資本市場不同，加拿大的銀行體系受到嚴格的建築融資規定限制，因此，主要依賴預售成績單來獲取建築貸款。由於房地產供應的長期性質，使得預售對最終用戶，自住買家，來說風險巨大。例如，市場利率和房價可能在簽約和交房之間發生巨大變化。投機者和投資者是承擔這些風險的主要群體，他們

通過“預購”來支撐新房建設。如果沒有這些資金涌入，開發商將難以完成銀行所要求的預售指標，通常是要開發商預售70%單位後，銀行才會考慮建築貸款的融資可能性。目前，恐怖蕭殺的新房交接情況，把投資者已成功嚇退，開發商根本拿不到預售成績單，也就拿不到建築貸款。於是出現了素裏市的情況，商品房項目被改為了出租公寓項目，積極配合政府住房政策，大力開發廉租房和出租公寓，否則開發商的生計堪憂。”租房偏執“的住房國策，正在蔓延和發揮效力。CMHC正在努力為最新的使命幫助開發商獲得融資，用於建造廉租房或出租公寓。以此來繞開傳統的開發商品房時所需的融資路徑。在CMHC的成功幫助下，草原省和石油省已經建造了大量租金低廉的出租類公寓。建房貸款有着落之後，開發商發現了一個新問題：在房產落成後，沒有買家接盤幫助開發商從建築貸款中退出，因為房產建好之後祇能用於出租。如果開發商靠收租金歸還建築貸款，開發商就成了房東，會被牢牢鎖在低租金的房產中幾十年，而這並不是開發商建房子的初衷。由CMHC擔保的建築貸款，如果無法按期歸還，開發商破產，CMHC需要承擔擔保責任，受損失的是納稅人。現在，多倫多出現了很多投資講座，其實就是在出售以此類租賃房產為抵押的房地產私募基金。這些基金被分成2.5萬一份，通過講座的形式推銷給“高端“投資人。這些籌措中的房地產私募基金的用途，就是幫助開發商退出建築貸款。新房的風險還在，祇是從樓花風險，轉移到了房地產私募基金。我在最近一次線下講座中和地產經紀聽眾們開玩笑說，以後你們

賣樓花的生意，將被賣房地產私募基金的人搶走了。“租房偏執“政策正在毀滅新房預售市場，同時培育房地產私募基金市場。大都市尚未出現廉租房或出租公寓的興建熱潮。主要是因為按照政府規定的廉租標準，租金太低，一旦建成，開發商難以找到接盤俠退出建築貸款。開發商也可能迫於生計，冒險在大都市開發這種廉租房或出租公寓，估計開發商會在居住面積上採取縮水式通脹（Shrinkflation）的做法。在通脹高企的時候，人們會發現有些商品雖然沒漲價，但數量減少了。例如，原來一桶油的價格是15元，10升，價格不變的情況下，商家把10升油縮水成了9升。這就是縮水性通脹。如果開發商要把一室單元的租金從2300降到政府要求的1600，除了縮小居住面積，沒有其他好辦法。很顯然，大都市裏居住的“隱形窮人“，並不會從”租房偏執“政策中受益。很多人固執地認為，房價和租金將回歸平均收入家庭可負擔水平，現在終於如願以償了，CMHC主動提高了可負擔能力的指標，如果你是居住在多倫多，居住成本與收入的比例低於59%，就算可負擔。換句話說，就是官宣：別再盼望房價和租金下跌了。這個官宣的結果，與市場給出的答案是一致的。固執已見的人，依然會無動於衷，依然會繼續觀望，繼續等待。社會性住房和廉租房，都有嚴格的收入要求，中等收入的家庭並不具備申請廉租房資格。開發商如果在大都市建造低租金出租房，居住面積應該會出現“縮水性通脹”，不一定適合居住。因此，”租賃偏執“的住房政策，對大都市裏的”隱形窮人“毫無幫助。

目前，多倫多房地產市場依



著名房貸專家 王紅雨

然銷量低迷、庫存高企、新房與二手房市場價格脫節。從全國來看，政府政策和市場現實之間存在着巨大的張力，市場和政府的努力方向完全相反。無論是消費者、投資者、建築商還是房地產專業人士，都需要適應這個“全新的現實”。2025年7月的房地產市場，並不是一個健康的市場，建議能暫時不賣房的讀者，撤掉自己的挂牌，以便讓市場恢復平衡。祝願長期租房的家庭，早日從希望房價和租金回歸的企盼中回到現實，抓住這個大量二手房價格都低於重置成本的機會，圓了買房夢。特別是為大都市做出了巨大貢獻的“隱形窮人“們，不要再錯過當下的買房時機。人生中有許多不可承受之輕，長期租房雖然年輕時現金流壓力小，但退休後不斷上漲的租金會成為老年生活的桎梏和枷鎖。在房地產領域，雖然市場起起伏伏，但始終是殺富富不去，救貧貧不離，年復一年，代復一代，周而復始。沒有人能逃脫個人選擇和個人責任，房價高不是借口，政府沒有把房價和租金打壓下來，更不是借口。現在逃避的責任和負擔，將來會雙倍壓回來。世人皆苦，要麼年輕時吃買房的苦，要麼吃老年後依然租房的苦，這是一道選擇題，答案在每個人的行動中。

師者匠心：地產經紀成功的基石不僅僅是努力——你還差一個好導師！

本刊訊

Herman Yuan, 被衆多好友及熱情客戶親切地稱為“老袁”。Herman于1991年移居加拿大, 自此一直居住在大多倫多地區。不滿足于平凡生活的他, 在1995年下半年果斷放棄了穩定且待遇優厚的工作, 報讀了安大略省的房地產經紀人牌照課程, 并順利獲得了經專業審核的執業資格。1996年起, Herman全心投入房地產經紀行業。1996年至1998年間, Herman加入了一位朋友創辦的小型地產公司, 這位朋友也是他職業生涯的引路人。在那裏, Herman經歷了全面的職業磨練, 涵蓋從基礎的秘書服務到市場推廣、文件制作、業務

操作及客戶服務等多個方面, 每一個細節都親力親為, 為自己日後的職業發展打下了堅實的基礎。1998年, Herman加入了一家知名的國際連鎖地產公司, 擔任副總裁, 并創立了自己的地產團隊。在此期間, 他的業務突飛猛進, 成績斐然, 逐步推動了自己的職業生涯向更高層次發展。為了更高效和靈活地服務客戶, Herman在2013年初創立了自己的房地產公司。公司的揭幕典禮盛況空前, 吸引了超過一百位來自政商界、地產界、金融界、相關行業及傳媒界的人士, 包括忠實客戶和好友。Herman的公司匯集了資深地產專業人士, 繼續秉承為客戶提供頂級的樓房買賣和房產投資服務的宗旨。



自1996年起, Herman在大多倫多地區全職從事房地產行業, 始終秉持“做好事, 先做好人”的信念。這一信念激勵他以身作則, 嚴格自律, 恪守職業道德, 將專業與誠信放在首位, 始終把客戶利益放在前列, 堅決不做有損客戶利益的事, 積極做對客戶有益的事。他深信贏得客戶的信任和滿意是最高回報。

在住宅及工商租賃或買賣、房地產投資等方面, Herman始終公平對待每一位客戶, 耐心友善, 提供專業服務。在交易過程中, 他總是站在客戶的角度思考, 提供專業意見, 開誠布公, 盡心盡力幫

助客戶作出明智的決定, 使他們在輕鬆的環境中安家樂業。除了專業服務, 他也樂于幫助客戶解決生活中的難題, 甚至親自操辦一些額外的事務。他的熱心和助人為樂的態度贏得了廣泛的好評, 為他帶來了源源不斷的客户, 使生意日益興隆。

自2020年加入新趨勢地產以來, Herman擔任高級副總裁職務, 利用他近30年的房地產經驗指導新人。他每個月都組織實地看房培訓, 通過他的講解, 我們的經紀學到了很多實用知識。這些培訓不僅讓新趨勢地產的經紀人有機會參與其中, 還加強了互動與

交流, 幫助他們學習并積累實戰經驗。憑借這種扎實的指導方式, Herman更是連續獲得“Best Coach”。自1998年以來, Herman因其卓越的業績連續多年獲得以下業界的廣泛認可: 全國業績銀獎、金獎、白金獎安大略省地區翡翠成員獎公司最高銷售成就獎全國銷售額前5%及前3%業績獎全國主席級成員大獎Best Coach Award。這些獎項顯示了其在業務上不斷精益求精的成果, 且他始終堅持將這些榮譽視為前進的動力和客戶信任的象徵。盡管年年獲獎, Herman從未放鬆對自己的要求, 他視這些獎項為自己的鼓勵、鞭策和前進的動

力。他常說, 這些榮譽是客戶的贈禮, 應與客戶共享, 并對客戶的信任及支持表示感激。他始終堅持其初心和原則, 不斷提升服務質量, 向所有客戶承諾提供終生的卓越服務。在近三十年的職業生涯中, Herman積累了豐富的房地產經驗, 并熱心分享。他曾多次應邀在政府資助的華人諮詢服務處和當地非營利機構舉辦房地產講座, 每次都得到熱烈的反響。他還邀請經驗豐富的律師和銀行按揭經理等專業人士參與, 分享他們的知識。此外, Herman編寫了《安省物業租、買、賣》手冊, 幫助新移民深入了解本地房地產市場的操作



和注意事項, 極大地助力了新移民的生活。他于2003年創建了自己的網站 www.laoyuan.com, 該網站提供詳盡、專業的房地產信息, 為本地及海外華人了解多倫多房地產市場提供便利。

Herman曾擔任加拿大中國人協會房地產理事會理事長及加中地產投資總商會會長, 致力于推動行業的發展和交流。此外, 他還積極參與社會公益和慈善活動, 如加拿大安大略省癌癥協會的義工, 抽出時間照顧癌癥患者。他的公益活動得到社區的高度認可, 他曾獲得加拿大安大略省政府頒發的“優秀義工獎”以及多次

獲得社區的“優秀服務獎”、“專業成就獎”和“優秀創業家大獎”。Herman以其樂于助人的態度和誠摯的服務贏得了社區成員的尊敬和愛戴。如果你對你的地產職業感到迷茫, 或者在尋找一個能够真正提升你專業技能的平臺, 那麼不要猶豫, 加入我們。在新趨勢大家庭的指導和支持下, 你將有機會深入了解房地產市場的各個方面, 從實地看房培訓到累積實戰經驗, 我們提供全面的支持和無限的學習機會, 幫助你成長為房地產行業的佼佼者。讓我們一起, 邁向成功的職業生涯。

群星薈萃音樂盛會 美妙絕倫璀璨之夜——“莊建華作品音樂會”圓滿落幕

本刊訊 篇章：

盛夏之夜，星光熠熠，音樂廳座無虛席。2025年7月23日，一場充滿詩意與激情的音樂盛宴——“莊建華作品音樂會”，在多倫多安大略湖畔的演藝大廳隆重舉行。來自各界的音樂愛好者齊聚一堂，沉醉于跨越東西文化邊界的旋律長河之中。整場音樂會掌聲雷動、氣氛熱烈，觀眾無不沉浸于美妙的歌聲與動人心弦的旋律之中，紛紛表示：“大飽耳福，不虛此行！”

大師主持：串聯全場

音樂會由多倫多著名主持人韓笑擔綱主持。她以深厚的藝術素養、沉穩自信的臺風、細膩精準的語言，將一個個節目巧妙串聯，成為舞臺與觀眾之間、作品與情感之間最光輝的橋梁。

藝術無界：群星共奏華章

音樂會聚集全球藝術精英，共同繪制音樂藝術的瑰麗

楊藝可（德國）——肖邦國際鋼琴比賽史上最年輕獲獎者，指尖流淌草原與星河；

張莉 Lily（美國）——國際知名女高音，聲音張力詮釋玫瑰與月光的永恒；

毛珂：備受贊譽的女中音歌唱家，她的音色如同被時光打磨過的溫潤玉質，醇厚中帶細膩，深沉裏藏着柔情。

林曦丹、鈔藝萍、鐘文敏等北美實力派女高音，以天籟之音編織情感經緯；

劉星晟以單簧管與薩克斯風講述旅途悲歡與湖畔詩意。

中國駐多倫多總領館副總領事程洪波親臨致辭，高度評價莊建華“以音樂為橋，架構多元文化理解與交流的橋梁”。列治文山市議員崔冰輝也出席并頒發榮譽證書。作曲家高為杰、詞作家石順義、著名男高音霍勇等雖未到場，賀信情深意重，音樂的共鳴跨越山海。

樂章逐夢：



十六部作品全景綻放

音樂會全景展現莊建華近年創作的聲樂、器樂與合唱佳作，每一首作品皆為情感與藝術的結晶，觸動人心。

上半場：聲畫交織的心靈敘事

紅河穀合唱團
《最美的雪蓮花》（袁月詞）：當歌聲響起，純淨和聲令人動容；
無伴奏合唱：
《姻緣》（莊建華詞曲）：復調交錯，萬物之姻緣娓娓道來，掌聲雷動。
女高音林曦丹
《致心愛的人》《冰雪情



緣》（袁月詞）：清泉嗓音傳遞深情與堅韌，感染全場。

劉星晟

《旅途》：單簧管如泣如訴，描繪疫情中滯留者的孤寂，現場動容；

《安大略湖畔的歌聲》：薩克斯與鋼琴共繪湖畔浪漫畫卷。

鈔藝萍

《平安回家》：深情演繹對親人歸途的牽挂，激起強烈共鳴。

鐘文敏

《我心相隨》（袁月詞）：以濃情詮釋執手相伴的誓言。

袁月

《時光秘語》：詞作者親自演唱，以詩意喚醒時光記憶。

多倫多少兒藝術團

《春風》《我是水中的一條魚》：童聲清澈，童趣洋溢，全場會心一笑，掌聲如潮。

下半場：器樂與聲樂的時空對話

張一心

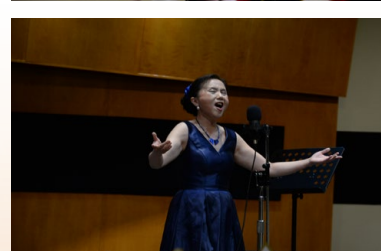
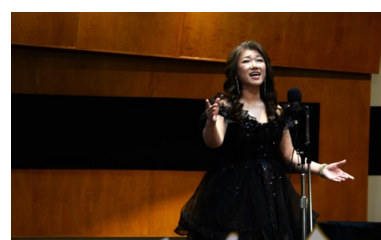
《美好的一天》《安大略湖畔的秋日》：年僅十歲的小提琴少女技驚四座，展現非凡音樂感知力，觀眾驚嘆連連。

女中音毛珂

《雪花》《我與青山共白頭》：低吟沉穩，唱出冬之靜美與人生哲思，掌聲持久不息。

國際著名女高音歌唱家張莉博士

《玫瑰》《心的呼喚》《憂傷的月光》：嗓音穿透夜幕，情感豐富。她提及恩師、



致敬作曲家，演唱英文版《心的呼喚》呼吁世界和平，是世界首演。與詞作者袁月共演《憂傷的月光》，引發全場動情共鳴。

楊藝可

《蒙古隨想曲》《星空》：草原節奏奔騰、星光灑落琴鍵。加演肖邦名曲更是將音樂會氣氛推至頂點，觀眾起立歡呼致敬。

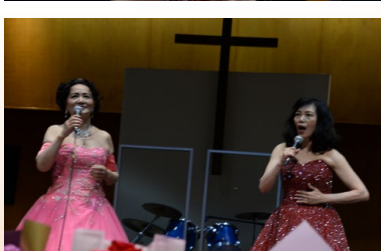
紅河穀合唱團壓軸曲

《愛在加拿大》（莊建華詞曲）：溫暖厚重的和聲，禮贊楓葉之國，激起全場大合唱，為音樂會劃上最熾熱的句點。

幕後星光：熱愛與專業鑄就完美之夜

在主持人韓笑深情總結與致謝後，所有演出嘉賓、幕後義工及工作人員登臺謝幕，百人合影定格這一璀璨夜晚。

觀眾贊譽：“莊建華的旋



律穿越語言與國界，它既是民族音樂的文化密碼，更是讓世界聽到的中國聲音。”

作曲家莊建華感慨謝幕：“當《愛在加拿大》的旋律升起，東西方的音樂語言融為一體。”

這不僅是一場音樂會，更是一場文明與心靈的對話；

今夜，音樂成為點亮人類共情星空的燈塔。

音樂會後記

紅河穀合唱團在藝術總監

Rose的帶領下，實現了聲樂與器樂的完美融合；

少兒藝術團的純真童聲，詮釋“音樂的希望直達人心”；

主持人韓笑以沉穩專業駕馭全場，舉重若輕；

所有藝術家、義工與幕後工作者的名字，將隨着莊建華的旋律飄向遠方。

因為熱愛，所以璀璨；因為專業，所以難忘。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏

部分圖片攝影：彭良健



加拿大樓市拉響 30 年最危警報 或重演 90 年代崩盤危機！央行降息夢碎！

本刊訊

加拿大樓市現在是徹底冷靜了！甚至出現了一些危險信號。

加拿大房地產協會（CREA）最新數據顯示，6月全國樓市售挂比（SNLR）驟降至49.3%，創下自1995年以來同期最低紀錄。更令人心悸的是，這個關鍵指標從峰值到穀底的下跌速度，竟與1980年代末90年代初房地產崩盤前夕驚人相似。

銷售與新房源比率（SNLR）是業內衡量需求平衡的一個簡單但有效的指標。它是市場狀況和價格壓力的領先指標。

售挂比堪稱房市晴雨表：>60%：賣方市場，房價看漲 40%-60%：供需平衡的市場，房價略有起伏 <40%：買方市場，房價承壓 6月數據跌破50%臨界點，意味着加拿大房市29年來首次在盛夏旺季顯露疲態。新挂牌量激增8%，遠超銷售量3.5%的

增幅，供需天平正以32%的失衡速度傾斜——這是自1988-1990年房市崩盤周期（跌幅41%）後的最劇烈波動。

當然了，那次房地產樓市跌幅直接導致了加拿大歷史上最大的房地產價格回調。那段時期是加拿大最後一次全國性房地產市場大幅下滑和泡沫回調。

各位覺得，這次的飛速失衡，是加拿大下一次房價泡沫破裂的前兆嗎？

加拿大央行下周行動：降息難了！

盡管樓市一潭死水，加拿大央行最新的調查數據也表明，在貿易戰中企業和消費者都需要更多的財政救濟，但許多經濟學家仍對央行是否會在7月30日降息持懷疑態度。

根據加拿大銀行7月21日發布的最新商業前景調查結果，大多數企業主對潛在經濟衰退的悲觀情緒比今年早些時候有所減弱，但仍表示感覺“低迷”。

加拿大央行在調查結果摘要中表示：“商業信心雖然仍然低迷，但較 2025 年 3 月和 4 月的急劇下降有所改善。”

加拿大央行在調查結果中指出：“有高于往常比例的消費者表示，目前未來尤其難以預測。家庭應對不確定性的方式包括減少支出、推遲大宗採購和增加儲蓄。”

不止消費者難，商家也難。

受特朗普關稅影響，爲了避免提高消費者的價格，大多數企業都在“吸收”這些成本——即使這意味着利潤減少。

現在消費者對漲價都很敏感，商家爲了保住市場份額，祇能盡可能不漲價。這種通過不漲價或微調價格來維持客戶群的方法，雖然成本上升導致利潤減少，但短期內可能有效，但可能不會持續很長時間。

蒙特利爾銀行首席經濟學家道格·波特表示：“現實情況是，企業無法長期削減利潤率，這意味着他們最終要麼提高價格，要麼尋找其他提高效率的方法。”

比如裁員。

在裁員方面，大多數企業表示，這是“最後的手段”。如果可以他們也不想裁員，在春季加拿大歷經裁員潮以後，



現在工作崗位機會已經在逐步上升。

這對央行意味着什麼？

在聊這問題前，先看看加拿大央行的職責，簡單來說，就是通過調整利率的經濟手段，將年通脹率維持在1%-3%之間。

加拿大央行是在充滿不確定性的環境中做出這些決定的，許多企業和消費者都感受到了利率的痛苦，盡管利率處于歷史正常水平，但高于許多人近年來習慣的水平。

例如，較低的利率會降低抵押貸款等浮動利率貸款者的

每月支出。同時，較低的利率也會刺激消費者增加支出。

如果借貸成本過低，那麼連鎖反應就是食品和住房等商品和服務的價格可能會失控上漲。

另一方面，如果利率過高，經濟增長就會放緩，甚至陷入衰退，因爲大多數消費者和企業可能難以借到錢，從而導致他們普遍勒緊褲腰帶。

最新的通脹報告顯示，6月份價格上漲了1.9%，在央行的目標範圍內。

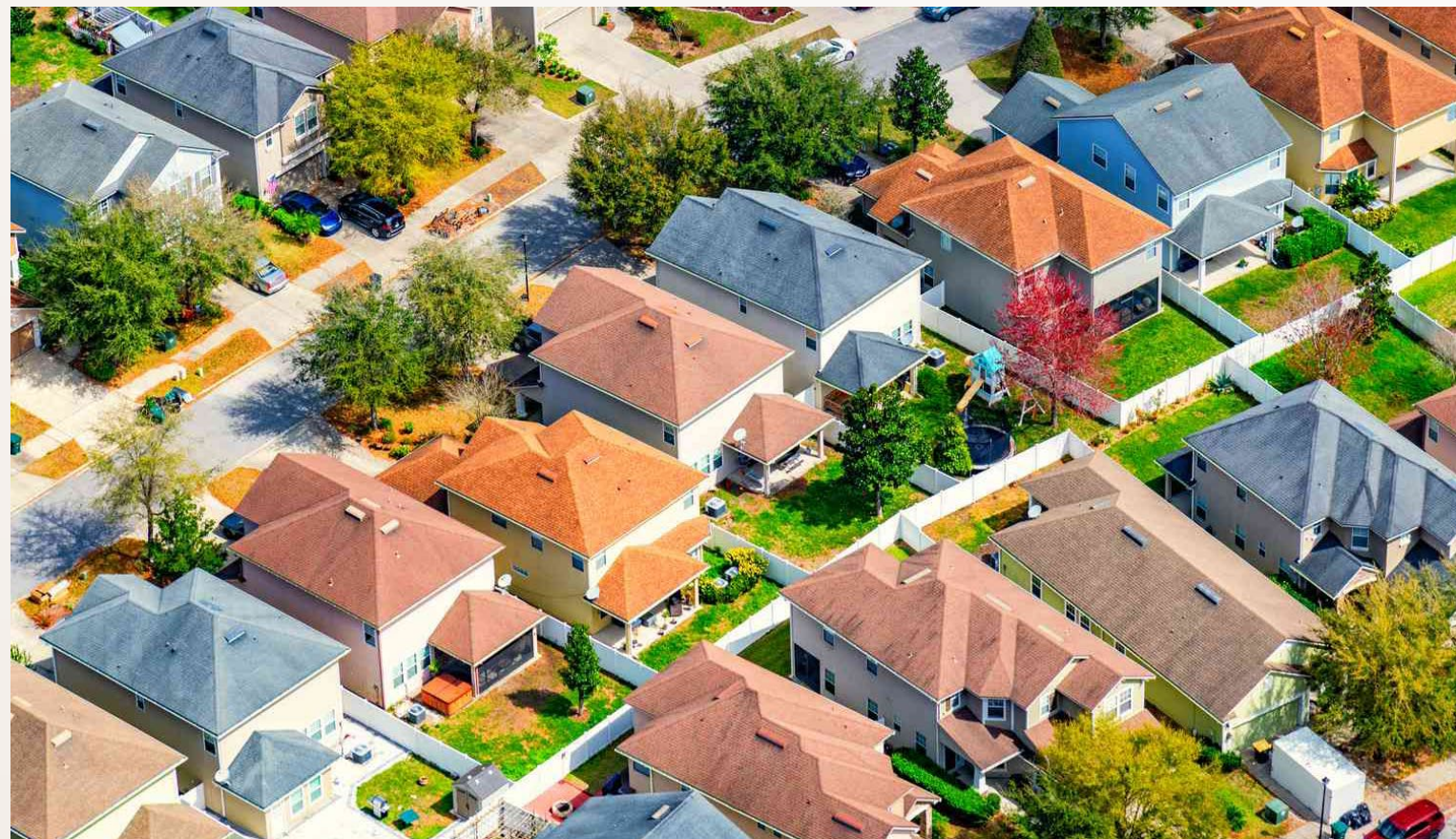
加拿大央行會考慮的其他因素之一是什麼？上個月的最新就業報告，因爲強勁的就業

市場通常意味着加拿大人更有能力負擔每月的費用，包括貸款利息。

波特表示：“（6月份）就業強勁增長，失業率下降。這減輕了加拿大央行降息的壓力。”

因此，根據大多數經濟學家的預測，加拿大央行可能不會在7月30日對利率做出任何調整。

波特表示，央行可能仍會在今年晚些時候降息，但很大程度上取決于“我們能否與美國達成某種貿易協議，即使祇是一個框架——祇要它能提供一些清晰度”。



在加拿大，企業擁有保單的五大好處



——為企業主節稅、傳承和風險管理添上關鍵一筆

在加拿大，越來越多有遠見的企業主選擇以企業名義購買人壽保險。相比個人持有保單，企業保單不僅能提供保障，更能作為一種強大的稅務和財富傳承工具。以下是企業擁有保單的五大主要好處：

1. 保費由公司支付，降低企業稅負

企業通常按較低的公司稅率納稅，遠低於個人邊際稅率。如果以企業名義購買保單，保費可以從公司賬戶中支付，相當於用稅後成本更低的錢為企業主或關鍵人員購買保障。

例如：一名企業主的個人邊際稅率為50%，而企業稅率僅為12.5%。如果以個人購買保單，每

支付\$1,000保費需要賺\$2,000；而公司祇需賺\$1,143即可支付同樣的保費，大大提高稅務效率。

2. 保險現金值作為企業備用資金池

一些人壽保險（如分紅型保險或萬能壽險）具有現金價值積累功能。這部分現金價值在不提取的情況下是免稅增長的，公司可以在需要時通過保單貸款或擔保貸款方式，靈活調動這筆資產，作為企業營運資金、擴大業務或應急之用。

3. 作為退休規劃或高管福利工具

企業可以為自己或核心員工設立人壽保單，未來將保單的現金值作為企業年金或退休補助的來源。這不僅能增強員工忠誠

度，也為企業主提供穩定退休金來源。

4. 保單賠償金可進入資本紅利賬戶（CDA）

當受保人去世時，保單賠償金進入企業賬戶，這筆賠償金不計入應納稅收入。同時，保額中超出保單調整成本基礎（ACB）的部分會計入企業的資本紅利賬戶（Capital Dividend Account），從而可以免稅方式發放給股東，用於家庭財務傳承，是高效的資產傳承工具。

5. 應對“企業主去世”風險，保障企業運轉

如果企業主、關鍵合伙人或核心員工不幸去世，保單賠償金可以用來：清償企業債務；穩定公司

運營；收購已故合伙人的股份（Buy-Sell Agreement）；保障企業的持續經營，避免“人亡企滅”。

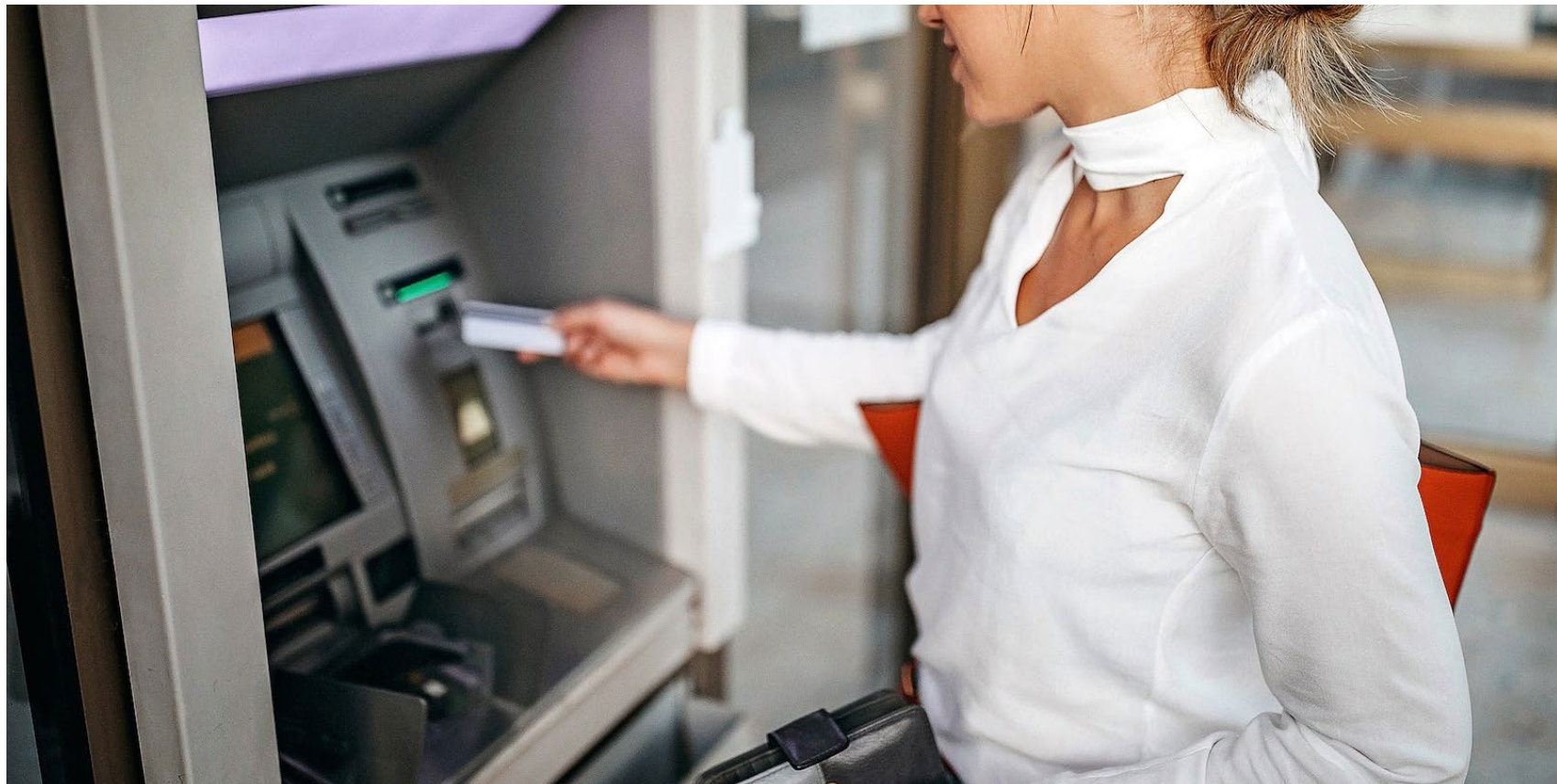
總結：企業保單是稅務規劃 + 財富傳承 + 風險管理的多功能利器

如果您是企業主，已經累積一定企業盈餘，不妨認真考慮企業購買保險的策略。它不祇是一份保障，更是企業穩健發展的“隱形資產”。

如您想了解更多企業保單策略，歡迎联系我：

宋玉珍 Jenny Song 注册人壽及資產規劃師 | 恒金融
Hundsun Financial Inc
647-686-5880
微信：J6476865880
Jennyzsong@yahoo.com

重大變動 加拿大擬上調存款保險上限至 \$15 萬



本刊訊

障內容。

加拿大聯邦政府正在就修改存款保險機制徵求公眾意見，包括將保障上限提高至15萬加元的提議。

目前，加拿大存款保險公司(CDIC)在銀行倒閉時為加拿大人的存款提供最高10萬加元的保障，前提是存款存放在其成員機構中。

所有加拿大大型銀行及眾多金融機構均屬於CDIC體系的成員。該保險覆蓋大多數存款和擔保型投資證書(GIC)，但不包括共同基金、股票、債券或加密貨幣。財政部目前正在徵求加拿大民眾及金融體系內其他利益相關者的意見，反饋截止日期為9月26日，討論內容除了提高保障上限外，還包括其他幾項潛在改革。

其中一項建議是：擴大對因重大生活事件（如房地產交易、遺產繼承等）導致的臨時高額存款的保障範圍；另一項是要求銀行更清晰、明確地告知客戶CDIC保

障內容。加拿大上一次對存款保險機制的全面審查是在十多年前，最近一次重大改革是在2018年，當時CDIC將保障範圍擴大到了外幣存款。

理解存款保險上限

以下是一則關於存款保障上限的疑問和專家解釋。

問：“我目前在六家不同的銀行管理賬戶，因為據我了解，每家銀行都提供最高10萬加元的加拿大存款保險公司(CDIC)保障。我已經多次訪問CDIC官網(cdic.ca)，但仍然感到困惑。問題是：如果我在同一家CDIC成員銀行有多個賬戶，10萬加元的CDIC保障是適用於每個賬戶，還是適用於該銀行的總資產？”

答：CDIC是按“存款類別”(deposit category)在每家機構分別提供10萬加元的保障。因為CDIC劃分了多個不同的存款類別，一個人在同一家銀行中可以

擁有遠超10萬加元的資金同時受到完整保障。

例如，注册退休儲蓄賬戶(RRSP)、免稅儲蓄賬戶(TFSA)、注册教育儲蓄計劃(RES)以及非注册支票賬戶，都屬於不同的存款類別，每類都有自己獨立的10萬加元保障限額。此外，聯名賬戶(多人持有的賬戶)和信托賬戶也被視為獨立類別。

因此，如果你在同一家銀行將30萬加元分散存入4到5種不同類別的賬戶中，你完全有可能在每個類別內都低於10萬加元限額，從而獲得完整CDIC保障。

但要注意的是，同一人在同一家銀行開設的所有“非注册賬戶”如普通支票、儲蓄賬戶或GIC會被視為同一類別。例如，如果你有一個5萬加元的支票賬戶、一個4萬加元的非注册儲蓄賬戶和一個2萬加元的非注册GIC，這些加起來就是11萬加元，將超出非注册存款類別的10萬保障限額1萬加元。

好消息是，一些金融機構提供了方便的方式，提供多種“高息投資儲蓄賬戶”(ISA)，每種ISA都由不同的CDIC成員機構發行，各自享有獨立的10萬加元保障。例如，BMO InvestorLine 提供來自蒙特利爾銀行、BMO抵押公司和BMO信托公司的ISA。TD Direct Investing 提供來自多倫多道明銀行、TD抵押公司、TD太平洋抵押公司或Canada Trust 信托公司的ISA。這類產品讓你在同一平臺內享受更多保障，不必到六家不同銀行開戶。

在六家銀行間管理賬戶聽起來確實有些繁瑣。現在你對CDIC規則和儲蓄工具有了更清晰的認識，可以考慮重新審視自己的賬戶安排——也許可以整合賬戶、減少機構數量，同時仍享有全面保障。如果最終發現無法整合，那麼你分散資金的做法也是正確的：在極少發生的銀行倒閉事件中，確保你的所有資金都受到CDIC保障，總歸是穩妥之策。

BMO 分析預測：加拿大房市將長期“卡殼”，按揭利率無望下降，有些甚至即將上升！ 房市“假復蘇”真困境：加拿大地產仍未見底！

本刊訊

“一套房，不再是投資標的，也不是避風港，而是一個被高利率和高通脹合力鎖死的資本囚籠。”

2025年的加拿大房地產，正在經歷一次心理與現實的雙重重構。

01、BMO潑下冷水：地產市場將長期“卡殼”，復蘇遙遙無期

2025年7月23日，蒙特利爾銀行（BMO）發布最新報告，直接否定了地產市場短期回暖的可能性：

“加拿大的房市仍處於低迷期，按揭利率無望下降，有些甚至即將上升。”

報告指出，加拿大房地產已進入“高價+高利率+低交易量”的三重夾擊階段。儘管交易量持續低迷，但房價並未出現明顯下調。這一“價格剛性”讓終端用戶望而卻步，也

讓高杠杆投資者難以入場。

市場看似平靜，實則是一潭死水。

02、浮動利率難鬆綁：加拿大央行“束手束腳”

浮動利率（Variable Mortgage Rate）最直接受加拿大央行（BoC）基準利率影響。BMO指出，由於通脹預期高企，央行不太可能在7月會議上下調利率。

當前加拿大浮動房貸利率

普遍處於4%-5%之間，預計至少要維持到今年秋季。這意味着：

房貸負擔依然沉重；購房者的“還貸壓力”毫無緩解；金融系統的杠杆空間持續收緊。

央行的“觀望態度”，也表明政策空間已非常有限，房地產不再是刺激經濟的工具，而是潛在風險源。

03、固定利率也難逃：加

拿大國債收益率推高房貸成本

如果說浮動利率被央行鎖死，那固定利率（Fixed Mortgage Rate）則被債市拖住了腳。

BMO指出，5年期加拿大政府債券（GoC）收益率已接近52周新高，較春季低點反彈60個基點。這一變化將直接推動5年期固定房貸利率進一步上揚。

“固定利率很可能結束緩慢下行的趨勢，反而有小幅上漲的風險。”——BMO資深經濟學家 Robert Kavcic

造成收益率上行的因素有三：

1. 市場對通脹的擔憂尚未解除；2. 政府融資需求高漲，推高發債壓力；3. 全球投資者對加元資產的興趣減弱。

換句話說，加拿大的固定房貸成本，不僅受本國政策影響，還與全球資本流動息息相關。這讓房貸市場更加“脫鉤”於普通民衆的購房能力。

04、房價堅挺但交易量萎靡：投資者和終端買家雙雙退場

儘管市場需求低迷，但加拿大多數地區的房價仍未出現深度修正。

BMO指出，雖然有些城市開始出現“第二波價格修正”的早期迹象，但整體仍屬



初期，尚未形成大範圍調整。

這種“高價鎖場”的現象帶來了兩個致命問題：

1. 高杠杆投機者撤離：低利率時代激增的炒房熱已不復存在；

2. 剛需終端買家觀望：即使政策放寬借款年限，購房月供壓力仍過高。

“房產投資心理已被重置，現金流與可負擔性再度成為核心指標。”

市場的冷卻，不是來自政策調控，而是購房者自己“不敢動、不想動、不能動”。

“利率推動需求”的時

代結束了

Kavcic用一句話總結了當前市場困局：

“在當前利率與房價的組合下，房地產市場仍被鎖死。”

他進一步警告：不要再幻想降息能帶來需求反彈。唯一可能的轉機，祇能是：

房價出現實質性下調；終端用戶真正實現可負擔性提升。

否則，即使經濟其他部分回暖，房地產仍將在“冷凍”中度過2025年。

精華總結

加拿大房地產市場已從“高熱”轉向“凍結”，而不是外界想象的“觸底反彈”。BMO的報告無情地指出：短期內無利率下降、無交易活躍、無價格復蘇。

這是一次深度心理與金融機制的“雙重脫鉤”：

政策工具失效，投資預期轉冷；房產失去了作為財富增值工具的“神話”；購房者理性回歸，市場進入重估期。

“房子不是用來炒的”不僅是政策口號，更正在變成市場現實。”



沐浴青春！首屆 CCAA 海外中國高校校友運動會成功舉行

本刊訊 2025年7月20日，由加拿大中國高校校友會聯合會（CCAA）主辦的首屆【海外中國高校校友運動會】在大多倫多地區 St. Andrews College Stadium 隆重舉行。本次運動會吸引了近百所中國高校的百多位校友積極報名，共同參與了田徑、草地排球、拔河以及諸多趣味體育項目的賽事。大家相聚賽場，展現了體育精神，凝聚了校友情誼。

本次運動會集競技性與趣味性於一體，不僅設置了跑跳投擲接力等傳統田徑項目和草地排球與拔河比賽等團體競

技，還有立定跳遠、原地摸高、排球擲遠、雙人折返跑等趣味互動對抗，精彩紛呈。開幕式和閉幕式上的擊鼓和體育舞蹈表演，也讓觀眾熱血沸騰。從上午八點半到下午五時許，經過近八小時激烈而友好的角逐，決出了50多個項目的優勝者。

運動會會場所在城市奧羅拉市（Aurora）的市長 Tom Mrakas 參加了開幕儀式並致辭。他表示CCAA是加拿大多元文化和諧共融的表率，並盛贊CCAA歷年來舉辦的各項活動在服務華裔高校社區，為廣大校友的學習、生活和工作提供支持等方面做出的杰出貢



獻。Mrakas 感謝CCAA把首屆賽事安排在奧羅拉市，並希望今後每一年都能親身參與賽事。

“CCAA首屆海外高校校友運動會是在一年半前CCAA第三屆常務理事會上確定的大型活動項目，”CCAA理事長賈正杰說，“這是一場史無前例的海外中國高校校友體育盛會，我們計劃用4年時間打造這個全球海外中國高校校友運動會平臺：今年聚焦GTA地區，明年擴大到加拿大全國範圍內，後年成為北美中國高校體育大會，第四年成為海外中國高校運動會。步步為營，以兩屆理事會的任期來接力完成以

上目標，開啓海外中國高校體育盛會的新紀元！”

CCAA會長鐵木爾則表示，CCAA於6月7日就已召開新聞發布會隆重宣布首屆賽事概況，得到了熱烈響應。運動會不僅是CCAA對華人校友情誼的致敬，也是對華人社區活力、文化傳承和積極向上的精神面貌的集中展示。CCAA秘書長呂彤與很多運動員和觀眾進行了交流。他表示，聽到最多的一句反饋就是“早知道我也報名參賽了”，可見本次賽事不僅讓大家沐浴青春、重燃激情，也已經引起大家對少年情懷的共鳴！

本次賽事總指揮、CCAA

副會長李德華指出，本次運動會得到了北京體育大學加拿大校友會專業且全力的支持，並由該校友會名譽會長任可程出任總裁判長，確保了各項賽事公平而順利舉行。李總指揮還特別感謝了冠名贊助商斯坦福理工學院、鑽石贊助商乾越金融、中國電信，黃金贊助商于氏法律于戎偉、Foson櫥櫃等。他表示，有了一眾贊助商的慷慨贊助支持、上百位運動員的積極參與和無數義工的無私奉獻，每位參與者都在這個火熱的夏日裏找到了屬於自己的精

彩！

本次運動會吸引了來自各界的嘉賓親臨現場，包括高校校友會負責人、社區領袖和團體代表、贊助商代表等。冠名贊助商斯坦福理工學院副校長丁子雄先生代表全體贊助商發表了熱情洋溢的講話。此外，列治文山市副市長陳志輝、約克區區域議員何胡景、列治文山市議員崔冰輝等政要發來賀電，向CCAA首屆【海外中國高校校友運動會】表達了衷心祝福。



關於加拿大中國高校校友會聯合會

加拿大中國高校校友會聯合會（英文全名：Confederation of Chinese Alumni Associations，簡寫：CCAA）成立於2018年10月16日，是一個非政治性、非宗教性、非營利性的中國高校校友會全國性聯合會。所有在加拿大成立和運作，並得到母校官方認可的中國大學校友會，無論是法人還是非法人，都有資格成為聯合會的成員。我們努力通過在校友及其後代中推廣

和培養專業和志願精神、文化和制度，努力塑造加拿大華人的新形象。為校友之間的學科專家提供一個在地方、國家和國際層面交流、合作和貢獻的平臺。六年多以來，聯合會獨立主辦並協助組織了近百場公益活動，為校友服務，增強了各高校校友會之間的了解與合作，吸引越來越多的校友會加入聯合會這個平等友愛互助的大家庭，目前已發展至108家會員校友會。

攝影：Mary

快速通道邀請醫護類候選人



本刊訊

500分以下。本次抽籤為醫護健康類，邀請人數比上次大幅增長，分數綫因此有顯著下降。

快速通道現狀

到目前為止，快速通道候選池內有共計256,914位候選人。其中500分以上的高分候選人有21,548位，比上一次減少了1,401人。根據目前的趨勢，500分左右的候選人應該開始提前準備了！沒有人池的還是需要盡快入池，入池的則記得更新材料，以便被邀請時有機會第一時間提交！

快速通道趨勢

從2022年七月份恢復非定向（全類型）邀請至今，目前分數根據不同類別有較大差別，分數較低的有職業定向類抽籤，都在

快速通道相關最新消息

2025年3月，IRCC對快速通道職業定向邀請做出了更新，2025年將優先對以下四個類別開放快速通道職業定向邀請：醫療健康技工行業法語類別教育類別計劃通過快速通道移民的候選人可以優先考慮以上行業，才有更大可能性獲得移民資格。職業定向範圍更新還需要密切關注官網消息。

儘管快速通道的邀請分數有過下降趨勢，但分數變化沒有辦

法預測，短期變化都會維持在500分以上。可以預見的是短期內仍然會保持一個較高的水準，雅思分數未達到8777或是非碩博學歷的候選人還是很難獲得邀請。因此，不妨也考慮加拿大許多其他門檻較低的移民方式。例如新政下最熱門的護工護理類移民，各類省提名等。最重要的是，這些項目的審批速度比較快，要求比較低，在專業人士的指導下也更容易申請成功！

地產·理財 Realty & Finance



財富舞臺·凝聚精彩

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

加拿大資金正在逃離， 向美股市場大舉加倉，投入金額創歷史新高



本刊訊

本應是房產市場最活躍的季節，但2024年5月，加拿大全國房產成交金額不升反降。

創下自疫情以來，最冷清的5月。

同時，加拿大投資者却在美股市場大舉加倉，投入金額創下歷史新高。

這場資金南逃，折射出加國本土房產吸引力迅速下滑，也揭示了更深層的資本信心危機。

數據顯示，加拿大5月全國房

產交易總額342億加元，同比下降6%，較2021年高點大跌27%。

雖然仍高于2019年水平，但已明顯弱于過去幾年同期。

這傳出一個信號，投資者不再認為房產是穩賺不賠的買賣。

與之成鮮明對比的是加拿大資金在美股上的瘋狂下注。

據統計2024年5月，加拿大人在美國股票上的淨投資金額高達142億加元，是去年同期的4倍，也是近年周期性高點的兩倍多。

這一數字不僅創下了歷史新高，更是自1987年以來單月第六

高的美股淨買入紀錄。

這些大額投資幾乎全發生在過去兩年，此前加拿大人在遇到市場波動時往往會從美股撤資，重新回流到本國房產市場避險。

過去加拿大人每投入1加元到美股，就會投入21加元到房產市場。

現在比例已被拉近到2比1，每1加元投向房產，就有0.5加元流入美股。

資本流出的影響不僅會削弱本國投資活力和生產效率，還可能加重加元貶值壓力，推高融資

成本，進一步抑制經濟增長。

加拿大本土大企業也在跑路，電商巨頭Shopify早已在美國設立第二總部，以便更好吸引當地投資。

資產管理巨頭Brookfield甚至將總部遷到美國，以獲得更多資金支持。

總之，當一個國家投資者和企業同時將錢投向外部市場，真正危險的不是房產市場暫時降溫，而是整個經濟生態正在失去活力。

關鍵要選對位置

多倫多這些核心地段房價最高飆升超 21%



本刊訊

在 W a t e r f r o n t Communities、Moss Park、Cabbagetown-South、St. James Town、Church-Yonge Corridor 和 Regent Park等區域，獨立屋價格同比大漲 21.5%，從去年的\$1,783,289一舉飆升至\$2,166,667。

Bridle Path 和 York Mills 高端社區也不甘示弱，房價上漲 11.5%。

Rosedale上漲 5.6%，Rockcliffe、Caledonia-Fairbank 等區域則上漲 6.2%。

不僅房價堅挺，這些社區的銷量也全面上揚：

• High Park、The Annex、

Casa Loma 等地，獨立屋銷量年增超 30%

• South Parkdale、Roncesvalles、High Park Swansea 地區銷量猛漲 56.6%

• Woodbine Corridor 和 The Beaches 也出現 27% 的增長
業內人士指出，這些區域大多擁有稀缺的生活資源：交通便利、學區優質、鄰裏成熟、環境優美，是買家眼中的理想終極自住地。

尤其是首置買家和家庭用戶，對這些配套成熟的社區表現出極大興趣，部分房源甚至出現多offer搶購局面。

雖然整體市場較為疲軟，但

獨立屋仍是支撐多倫多房市的主力，占總銷售量的一半以上。

而公寓市場則表現相對疲軟，不少新盤項目被取消或延後。

不過，這也意味着買家現在擁有更多議價空間，是“以換代租”或“以小換大”的理想時機。

對於想入市的買家來說，現在不是房市寒冬，而是個別社區的春天。

關鍵是要選對位置，那些價格穩定、需求旺盛、配套齊全的區域，仍然能抵禦整體市場波動，甚至實現資產逆勢增長。

盡管多倫多房地產市場整體處於低迷狀態，但在這一波調整中，一批“抗跌神盤”社區却逆勢而上。

不僅房價不降反升，部分熱門區域更是實現了年漲幅超21%！

根據Re/Max發布了一份最新報告，在2025年上半年（1月至6月），大多倫多地區的一些核心社區繼續展現出驚人韌性和強勁買氣。

報告顯示，靠近湖濱、公園、地鐵站等便利設施的“416核心區”依然受到買家的強烈青睞。

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

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

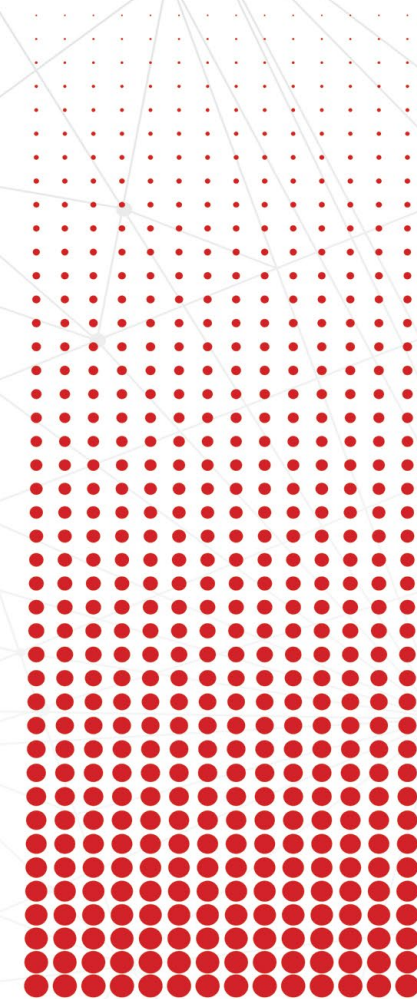


微信公眾號
加中资讯网



官網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

Dufferin/Centre 旺市 3+2 房 3 卫独立屋出售! 3000 呎生活面积包括完成地下室, 长车道可停 4 辆车! 举步公园 / 公车站, 近 407/400 高速! 售价 123 万 8 !!



自然采光充沛!

廚藝天地配備石英石臺面、內嵌 + 不銹鋼家電、精美瓷磚背景牆及中央島臺, 完美融合功能與美感!

奢華主臥設有五件套衛浴、無框玻璃淋浴間、獨立式浴缸, 盡享尊貴體驗! 全屋所有浴室皆配石英石臺面, 細節盡顯質感!

地下室裝修完成, 設有兩間臥室、娛

樂區及洗衣房, 靈活多功能!

後院連 Patio, 寬闊步出式露臺和綠意樹木環繞, 私密且寧靜!

長車道可輕鬆停放 4 輛車, 滿足家裏多車位需求!

物業所處黃金地段, 交通生活便利。近公園、公車站、購物廣場及各式餐廳, 幾分鐘車程即可到達 T&T 超市, Hwy407 & 400!

【地址】7 Anthony Lane, Vaughan

【位置】Dufferin / Hwy7

【占地】42.07 x 121.11 呎

【房間】3+2

【衛浴】3

【Kitchen】1

【地下室】完成地下室

【車位】車庫 1.5 + 長車道 4

【地稅】\$5,392.57 (2025)

豪華升級獨立屋出售 | 3+2臥室 頂級配置廚

全屋亮點包括但不限于 3000 呎生活面積包括完成地下室!

大氣入戶雙開大門, 高挑門廳盡顯氣派; 硬裝升級全屋射燈, 客廳配備內嵌酒吧, 彰顯品味!

高檔橡木樓梯配鐵藝欄杆, 二樓天窗

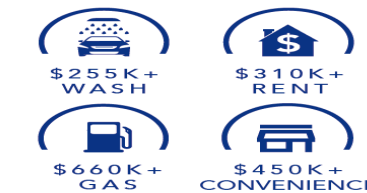
ST. MARYS GAS STATION



Express Car Wash



EST. \$2M+ GROSS PROFIT



物業

ESSO加油站項目位于 St Mary 主要街道 QUEEN 街, 本站

環繞各類商業, 如 Loblaws 超市, Home Hardware, Dollarama 形成一個頗具規模的商圈。本物業總

占地面積 8.8 acres, 室內總面積 12225 呎。項目包含 4 個汽油泵 (10 把油槍) 以及本鎮唯一的 2 個高速

柴油泵及現代超大油站頂棚; 鑒于這是社區內唯一的柴油站, 我們目前已經與當地救護車, 消防

局以及周邊農用卡車構成良好合作關係。鎮裏唯一一家全自動洗車房, AAA 級快餐店。ATM 取款

機, 投幣自助吸塵。一期開發物業包括 1980 尺

快速隧道式全新設備洗車, 另

有一棟超大知名品牌 Becker 便利店 (2105 SF) AAA 級租客麥當勞 (3964 SF) 及 drive-thru 它擁有自己的一個獨立建築, 這是本鎮乃至方圓 35 公裏範圍內唯一的一家麥當勞。同時, 本物業還包含社區內唯一一個 Pizza Pizza。一個 Pet Valu (本租客同時也擁有自己的獨立建築 4176 SF。完善的配套設施和穩定的收入來源帶給這個物業無限的潛力, 本物業將成為周邊最大最全的社區服務中心。本物業還具有後期發展潛力, 後面 6 英畝空地已經預批成倉庫用地。空地的基礎設施已經施工完成, 地上雨水排水, 下水, 防洪, 電路管道, 自來水, 部分綠化都已經安裝完畢。這一塊空地開發已經完成基礎設施, 無需額外投入。

位置 / 社區

St Mary 位于安大略省倫敦東北部約 40 公裏 (30 分鐘車程)。加油站位于安大略省 St Mary 社區的 Queen St E 上, 這是一條橫穿東西的主要街道, 黃金地段非繁忙是這個城市的核心位置。本站位于社區內唯一一個高爾夫球場對面。夏天球場開賽季節吸引了大量人流。屆時, 油站的高端汽油銷量呈倍數增長。(高端汽油利潤更高) 物業左側是一個大型連鎖超市, 右手邊是一個連鎖工具商店。這屬於本鎮最繁華熱鬧的商



業廣場中心位置。

St Mary 根據 2016 人口普查數據, 本鎮有人口 7,265, 比 2011 年人口數據增長了 10.8%。這是一個藝術家的樂園, 許多藝術愛好者與藝術人士喜愛聚集于此舉辦各類活動。同時, 附近的公園以及小徑吸引的各類戶外好愛者。St Mary 位于安省西南部兩大主要城市 (London 和 Stratford) 的中間, 這使得 St Mary 成為了連接兩所城市的橋梁。

利潤

加油站預計每年銷售量 550 萬升, 每升油利潤 11 分, 附加每升油近 2.5 分 cross lease, 每年油銷售毛利可超 66 萬。便利店預計年銷售額 160 萬, 毛利預計 45 萬, 全

城唯一非接觸式自動洗車場預計年銷售額 25.5 萬。麥當勞和 Pizza Pizza 還有寵物店每年租金總計約 31 萬加 TMI。加油站整體全年預計毛利超 200 萬。

PROJECTED STATEMENT OF INCOME

3 Years (2022 - 2024)

2022 2023 2024

REVENUE \$ \$ \$

Sales - Gas 8,050,000 8,452,500 8,875,125

Sales - Convenience Store 2,100,000 2,205,000 2,315,250

Car Wash Revenue 280,000 294,000 308,700

Rental Income 55,000 73,879 74,557

Total Revenue 10,485,00 11,025,379 11,573,632

EXPENSE

Cost of Goods Sold - Gas 7,526,750 7,903,088 8,298,242

Cost of Goods Sold - Convenience 1,533,000 1,587,600 1,666,980

Salaries and Wages 168,630 168,630 168,630

Vehicle Expenses 5,251 5,382 5,544

Bank & Credit Card Charges 143,000 143,000 143,000

Property Taxes 31,500 31,500 31,500

Insurance 8,785 9,136 9,593

Professional Fees 2,650 2,756 2,894

Office and General 2,200 2,288 2,402

Utilities 45,900 45,900 45,900

Carwash Supplies 32,000 32,000 32,000

Telephone Charges 1,800 1,872 1,966

Repairs and Maintenance 5,450 5,559 5,670

Total Expense 9,506,916 9,938,711 10,414,321

PROJECT PROFIT 978,084 1,086,669 1,159,311



Jansen Hu

胡偉

905.962.2121

Email: huwei.jansen@hotmail.com



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

城唯一非接觸式自動洗車場預計

年銷售額 25.5 萬。麥當勞和 Pizza

Pizza 還有寵物店每年租金總計約

31 萬加 TMI。加油站整體全年預計

毛利超 200 萬。

FOR SALE

BEDROOM 4+2 BATHROOM 7 PARKING 16 GARAGE 3 FRONT ON S



2 Glenridge Dr, Markham, ON, L6C 1A1

N12149452

\$4,588,000

- Rare opportunity in prestigious Devil's Elbow Estates, the Bridle Path of Markham.
- This beautifully maintained estate sits on a premium 1-acre lot with over 270 of frontage and 6,000+ sq.ft. of elegant living space.
- Nestled in a quiet, tree-lined neighborhood, it offers exceptional privacy and luxury.
- Features include a professionally landscaped park-like backyard with mature trees, private tennis court, new fence, gazebo, and storage shed.

FOR SALE

BEDROOM 4 BATHROOM 5 PARKING 6 GARAGE 2 FRONT ON W



6 Redkey Dr, Markham, ON, L3S 4R2

N12249370

\$2,880,000

- Experience luxury living in this custom-built 4,050 sq. ft. home, featuring over \$500K in high-end upgrades
- Contemporary layout with stylish design
- The primary bedroom offers a private office, a custom over-sized walk-in closet, and a spa-like ensuite with heated floor

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

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

30 歲左右的年輕人應該樹立什麼樣的理財觀？

——兼談年輕人如何通過購買分紅保險實現提早 10 年退休

30歲左右的年輕人雖然已過了花樣年華，但也正是精力旺盛、對生活充滿激情和期望的年齡，也工作了好幾年甚至10來年了，一般都有了較高的收入和一定的積蓄，但并不一定都具有很好的理財意識和正確的理財觀念。歸納起來，30歲左右的年輕人的理財觀具有如下幾種類型：一是及時享樂型的“理財”觀，賺多少花多少，是名副其實的“月光”族；二是極端保守型，祇是把多餘的錢存進銀行裏以確保“絕對安全”，成為最受銀行“喜歡”的年輕“儲”戶；三是激進冒險型，過高估計了自己對投資的把控能力，過分追求所謂的快速和高額回報，將幾乎所有能用的錢都投入到高風險的投資項目而又因精力和經驗所限疏于看管，其結果可想而知，往往都是雞飛蛋打甚至血本無歸！

第四類年輕人的理財觀是理智平衡型的——這才是正確的理財觀！此類30歲左右的年輕人顯得比較成熟和理智，他們不僅有很強的理財意識，也有正確的理念和方法；他們懂得“你若不理財，財就不理你；你越早理財，財越早理你”的通俗道理，知道如何處理繁忙工作和盡早理財的關係，也知道如何在保證目前優質生活不受影響的同時，通過明智理財來增值財富，為將來安枕無憂的退休生活做好準備；他們也懂得“雞蛋不要放在同一個籃子裏”的理財基本原則，更知道如何合理平衡地使用各種適合的延稅或避稅理財工具，以達到財富增值綜合效益的最大化。他們一有條件就會購買自住房，兼顧自住和免稅增值；同時也會根據自己的理財目標和風險承受能力做一些適當的投資；當然也一定會購買合適且足夠的保險來保障家庭和自己，

體現對孩子、對配偶和對自己的責任心！作為一種穩健增值型的分紅式保險，更是深受此類年輕人的歡迎，他們一般都會購買一份或幾份，在建立一個保障的同時，也將其作為一種重要的避稅理財工具，在延稅的基礎上逐漸累積起一個可觀的財富，為將來積累一筆豐厚的退休金。如果現在有條件購買一份較大的保額，這份分紅保險甚至還可以幫助投保人實現提前退休的願望！

若要談到一個30歲左右的年輕人如何通過購買分紅保險來實現50歲左右提前退休的問題，相信會有很多同齡人感興趣的。下面，就讓我們舉一個例子來說明。以一個30歲年齡、標準身體的女性購買某保險公司的20年保證付清的分紅保險為例，假定她每年可以將2.5萬加元投入到此類產品中，共投入20年，20年共投50萬。首先，她馬上可以擁有約86萬保額的保險來保障她的家庭，之後，分紅保險的現金值（投資回報）和保險額都逐年增長，為她人生各階段提供必要的保險保障和可供周轉或使用的資金，更重要的是：這可以為她積累一個可觀的財富以補充她將來退休收入的需要，必要時還可提前退休。如果她在55歲以前一直沒有動用保單裏面的現金值（或者動用之後又逐步還了回去），那麼，她若從55歲開始採用保單抵押貸款方式使用保單裏的現金值用作退休收入（假定貸款利率按4.25%不變，分紅率按6.25%不變，下同），一直到86歲，則她每年可免稅享用約\$7.5萬（且不影響老年福利），32年共可使用：\$7.5萬*32年=\$240萬，假定87歲身故，則還可留下約\$207萬的免稅資產給孩子（已減除向銀行的借款本金和利息），總回報

為：240+207=447萬；回報率為：447/50= 9倍。

若按正常的退休年齡即65歲退休，同樣採用保單抵押貸款方式使用保單裏的現金值用作補充退休收入，一直到86歲，則她每年可免稅享用約\$14萬（且不影響老年福利），22年共可免稅使用：\$14萬*22年=\$308萬，假定87歲身故，則還可留下約207萬的免稅資產給孩子（已減除向銀行的借款本金和利息），總回報為：308+207=515萬；回報率為：515/50= 10.3倍。如果將來她自己并不需要用此分紅保單來補充退休收入，則她也可以將其當作財富傳承的重要手段，假定87歲身故，則她可留給孩子們的免稅財富為\$721萬，回報率（即財富傳承的效率）為：721/50=14.5倍。

總之，年輕人若想實現提前退休的目標，其中的一個有效的方式就是盡早購買足夠的分紅式保險，這雖然不一定是回報最高的方式，但一定是比較穩健和安全、綜合效益也比較好的方式之一，而且絲毫不需自己操心，同時，還有一個不斷增長的保額和投資回報（現金值）一直伴隨着投保人！

（本文僅供參考，不構成建議。具體請諮詢合格的專業人員，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

反向貸款的幾個常見認識誤區



本刊訊

反向貸款（Reverse Mortgage）已經在加拿大的貸款市場上運作很多年，其市場規模逐年增加，越來越受到市場客戶的關注，但是相對於常規貸款來說，還是不少人對其有一些認識上的誤區，下面就是幾個常見的問題。

一．做了反向貸款房子會被銀行收去？

不會。和其他常規貸款一樣，房主是把自己的房子抵押給銀行獲得資金。房子的產權還是在自己名下，房主繼續擁有自己的房子。

二．借了反向貸款，會影響房子的出售和轉讓？

不會。在貸款存續期間，房主可以自行對房子進行處理，包括出售和轉讓。與其他貸款一樣，在房子交接或產權變更當日，把現有抵押在房子上的銀行貸款還清就行。

三．房子的淨值最後都被銀行拿去？

不是，房子的淨值取決于房子市場價值和所欠銀行貸款金額，反向貸款有多種還款方式，房主可以選擇每月還本付息，祇還利息不換本金，本利都不付等，在房子價值不變的情況下，如果貸款本金減少，屬於房主的

淨值就越來越多，如果貸款本金增加，屬於房主的淨值就越來越少。

四．做了反向貸款後不可以提前終止合同？

可以。在做常規貸款時，如果一個term沒有到期，房主需要的話可以選擇終止合同，但銀行會根據剩餘的時間長短向房主收取一筆違約金。反向貸款的合約是長期性的，如果客戶提出終止合同，也要付出違約金，但是計算方式是根據合同已經履行的時間長短來計算的，合同履行的時間長，違約金就少，履行時間短，違約金就多。相對於常規貸款，反向貸款的違約金的金額也

少很多。例如，有銀行規定合同履行滿3年後終止的話，違約金為3個月利息；滿5年後，終止合同無違約金。

五．反向貸款不能轉移？可以轉移，如果房主有新的自住房，可以把貸款轉移到新的自住房上。

六．反向貸款的用途有限制？

沒有限制，可以用于消費、旅行、醫療、請人看護、贈予後輩、裝修等。

七．反向貸款要看收入？不看收入，祇要申請人是加拿大公民或者居民，55歲以上，房子無貸款就可以申請辦理。

全球護照最新實力榜出爐：

加拿大護照繼續力壓美國，強勢躋身全球 Top 10



本刊訊

育、醫療與社會保障體系雖相比2025年初的第7名略有下滑（當時免簽188國），但加拿大護照在國際間依然屬於頂尖梯隊。

加拿大 vs 美國：誰的護照更“能打”？

這是自2006年Henley開始發布護照指數以來，加拿大護照第二次壓過美國！美國護照目前排名第10，免簽/落地簽國家數量略少于加拿大

美國和英國的護照在過去半年繼續下滑

過去十年中，美國護照整體下滑了8位，而加拿大下滑了4位。在全球政治穩定性、外交政策、公共信任度逐漸影響出入境政策的背景下，北美“雙雄”的護照差距開始拉大，加拿大憑借自身的和平外交與全球友好度，表現更穩定。

哪些護照全球最強？

根據2025年7月的榜單，排名前三位的護照分別是：新加坡（193個免簽目的地）

日本、韓國（190個免簽國）
德國、法國、意大利、西班牙等7個歐洲國家（189個）
新加坡穩居榜首，亞洲國家表現亮眼；而一些傳統強國（如英國、美國）則表現不如以往。

為什麼護照排名值得關注？

護照的“含金量”不僅代表旅行自由度，更體現了一個國家在全球範圍內的外交關係、政治信譽與安全形象。
對想要全球自由旅行、跨國工作或資產配置的人群而言，一本強勢護照，意味着更少的簽證申請、更多的通行便利與安全保障。

如何拿到加拿大護照？

加拿大護照屬於公民專屬身份，想拿到這本“王牌通行證”，需完成以下路徑：

- 1、成為加拿大永久居民（PR）
- 2、在加拿大境內居住滿三年（1095天）
- 3、滿足報稅要求，語言與知識測試通過
- 4、遞交公民申請並通過審批，即可申請護照

注：在加拿大出生的孩子，自動獲得國籍；父母是公民的孩子也可傳承身份。

一本護照，連接世界的自由；一個國籍，決定你與世界的關係。

在全球變動頻繁的當下，加拿大護照憑借穩定的制度、優質的生活環境與出色的國際形象，依然是眾多新移民和高淨值人群的首選目標。

社區·生活 Community & Life



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



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

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

暑期出游更劃算！加拿大“通行證”擴展適用範圍，全國 87 家博物館美術館免費暢游

本刊訊

今夏的加拿大，注定熱鬧非凡。為了鼓勵更多人探索本國或旅客深入了解加拿大的文化與自然之美，聯邦政府宣布推出“Canada Strong Pass”通行證優惠活動。活動時間從2025年6月20日一直持續到9月2日，正好覆蓋整個暑假。對於家庭出行來說，這無疑是一項極具吸引力的好消息，特別是對帶孩子出游的家庭來說，省心又省錢。

不同于傳統的門票通行證，加拿大強力通行證（Canada Strong Pass）并非實體卡，也不需要注册或購買。參與者祇需前往參與項目的景點、博物館、美術館或國家公園，即可直接享受免費入場或優惠。無需提前申請，外地游客同樣適用，這項政策真正做到了全民共享、無門檻參與。

加拿大聯邦政府此次特別強調，暑期通行證計劃擴大了適用範圍。除了國家層級的博物館與公園外，今年還將覆蓋多達87家省級和地區博物館與美術館。例如，多倫多的皇家安大略博物館（ROM）、卑詩省的皇家卑詩博物館等都在名單之列。各省如魁北克、安大略、新不倫瑞克、育空等也均有參與機構。

更貼心的是，這項福利特別照顧了青少年群體。17歲及以下兒童可免費入場，無論是博物館、美術館還是搭乘VIA Rail火車都可享受此優惠。而18至24歲青年群體則可以在參與場所享受門票半價，搭乘火車也可享有25%的折扣。在強調文化體驗同時，減輕年輕人出行負擔，這項政策也體現出對青少年成長與見識拓展的支持。

此外，在國家公園及海洋保護區方面，所有游客均可免費進



入，且露營服務可享受25%的優惠折扣。對於喜愛戶外旅行的家庭來說，這無疑大大降低了夏季出行成本。

更值得注意的是，這項政策不局限于加拿大公民。所有來加游客，祇要在規定時間內抵達指定場所，也可享受同樣的優惠。不論是計劃深度游的外國旅客，還是探親訪友期間順便出行的海外華人，都可以“無票暢游”。

整個“Canada Strong Pass”通行證計劃涵蓋廣泛，參與地點遍布全國。部分重點區域包括：

- 國家首都地區：加拿大歷史博物館、加拿大自然博物館等
- 安大略省：皇家安大略博物館、安省美術館
- BC省：皇家卑詩博物館
- 阿爾伯塔、新斯科捨、魁北克、曼尼托巴、新不倫瑞克、紐

芬蘭和拉布拉多、育空等省區：均有多家參與機構

參與計劃的博物館和美術館名單：<https://www.canada.ca/en/canadian-heritage/campaigns/canada-pass/museums-galleries.html>

總的來說，這項由聯邦政府推動的“Strong Pass”暑期通行證計劃，不僅僅是對加拿大文化與自然景觀的一次全面展示，更是一次面向全國乃至世界游客的真誠邀請。對本地居民而言，是家庭親子時光的完美安排；而對外國游客來說，則是探索加拿大多樣面貌的最佳時機。

這個夏天，不妨把行程交給“Strong Pass”，帶着孩子和親友一起，免費暢游加拿大的博物館、國家公園與鐵路風光，在旅途中收穫知識、親情與驚喜。

今年夏天一定要擁有的 4 件衣服，太好看了！

本刊訊

甜美無需與幼稚畫等號，它可以是從容的、有力量的，甚至是帶着鋒芒的溫柔。

蝴蝶結的位置決定氣質：將蝴蝶結下移至“鎖骨至胸部之間”，瞬間提升甜美感；或移至肩側、後背，打造不經意的浪漫。

用硬朗單品中和甜膩，如絲綢蝴蝶結襯衫搭配牛仔工裝褲，或蕾絲蝴蝶結連衣裙外搭廓形西裝，柔美與颯爽并存。

選擇纖細腰帶系成小蝴蝶結，點綴高腰褲或H型連衣裙，僅作腰綫點睛，避免喧賓奪主。

02 波點

波點從未真正退場，但今年的回歸更強調對比與呼吸感。

密集的小波點帶來復古書卷氣，而大波點與留白的碰撞則充滿現代藝術感。

波點圖案的秩序感與跳躍感并存，恰如現代女性在多重身份與社會期待中游刃有餘的智慧。

穿着波點，是對經典掌控力的自信流露，也是在框架內翩翩起舞的生命力宣言：她們在秩序中創造驚喜，在規則中書寫自由。

如果說有什麼裙子值得女人穿上一輩子，那一定有波點裙的一席之地。

想要優雅、成熟，可以選擇真絲面料的波點裙，散發出知性女性獨有的溫潤氣質。

想要復古氛圍，選擇有設計留白的波點單品，比如白色荷葉領與波點拼接連衣裙，更顯俏皮文藝。

波點這種有節奏的元素，懂得“留白”的人，往往更能駕馭它的美。

波點的最佳配角是純色基礎款，例如波點半裙配純色背心，或波點闊腿褲搭純白上衣。

如果不習慣穿着整件波點單品，可以嘗試小面積運用，波點絲巾、包包、鞋，哪怕只是一條系在馬尾上的窄巾，也能立刻增添法式風情的浪漫感。

03 緞面

緞面，從來都是耀眼而嫵媚的存在。

光影浮動，就像陽光灑下來的感覺，也像是晚宴裏曖昧的燈火。

緞面的流光不是取悅他人的裝飾，而是內在力量的具象化。

當女性踩着低跟涼鞋，任由裙擺折射陽光時，她們在說：“我無需鍍金，因我本就有光”，這份光芒，為悅己而生，因自信而灼灼。

勾勒身型的緞面裙是每個女人的must have，搖曳生姿的不止是美，更是對理想生活的憧憬。

當貴氣的緞面絲綢撞上運動鞋的街頭感，灑脫中和了緞面的隆重，無需糾結場合的適配性，與日常的適配度極高。

襯衫+緞面半裙，慵懶的氣質與夏日更契合，寬鬆的襯衫，不塞進裙身下，不刻意營造曲綫，這種放鬆的廓形弧度，讓緞面裙自然流動，隨性的從容更迷人。

04 透視薄紗

以輕紗為畫布，描摹今夏最夢幻的意象。

紗裙如霧、如烟，輕輕一動就有風的踪跡。

薄紗的透視是一場關於“掌控感”的宣言。

當代女性透過它訴說：性感與否由我定義——可朦朧如晨霧，亦可清晰如刀鋒。當她們在薄紗下搭配工裝褲步入會議室，恰似溫柔表象下藏不住的棱角。

如果想在夏天穿出微透感的克制美學，襯衫是最容易入門的



選擇。

搭配時，最好選擇同色系內搭，不用復雜的印花或疊穿，讓輕紗襯衫本身成為造型主角。

薄紗的天生適合裙子，它最擅長把風收進裙擺裏，迎風飛揚。

當然，微透長裙不意味着暴露，可以選擇雙層設計，或者內加一層打底裙：內層的貼身裙打底負責體面，外層輕紗負責浪漫。

生活不易，願我們在這樣浪漫的衣着裏，感到一絲小確幸，守住心裏的柔軟。

當蕾絲蝴蝶結系上工裝褲腰帶，當波點襯衫裹進航海風西裝，我們終於懂得：柔媚不是脆弱的別名，而是力量的另一種形態。

祇要相信，女字旁的她可以主宰自己的人生，選擇自己的生活，無論何時心懷柔軟與美好。那麼，穿得像自己就是最好的衣着態度。

來源：時尚臨風

萬錦市市府 2025 年 7 月下旬開放的全職與兼職職位



本刊訊

萬錦市連續第五年被福布斯(Forbes)評為加拿大最佳雇主之一，歡迎加入萬錦市服務社區。以下是萬錦市在2025年7月下旬開放招聘的全職和兼職職位，請留意申請條件和限期：全職：President, DMC & Director, Econ Dev, Culture & Entre'ship/DMC主席&文化與經濟發展部門董事/截止:8月11日

Supervisor, Contact Centre / 客服中心經理 / 年薪：\$93,453.00 - \$125,459.00 / 截止：7月27日Program Manager, Mobility Safety / 行動安全專項經理 / 年薪：\$106,548.00 - \$139,677.00 / 截止：7月27日Municipal Law Enforcement Officer I Casual/On Call/ 市政附例執法人員 / 時薪：\$41.97- \$46.90 / 截止：7月29日Manager, Elections & Business Transformation / 選舉與業務轉型經理 / 年薪：\$106,548.00 - \$139,677.00 / 截止：8月1日Arborist - Temporary 12 months/樹藝師/時薪:\$35.25-

\$35.70 / 截止：8月4日Senior Manager, Roads & Survey/道路與勘查高級經理/年薪:\$148,340.00 - \$186,747.00 / 截止：8月4日Supervisor, Forestry Operations/林業部門主管/年薪：\$93,453.00 - \$125,459.00/截止：8月10日

兼職：Student, Asset Management (Fall 2025) 2 Positions Available/學生實習:資產管理(2025秋季)/時薪：\$17.54 / 截止：7月30日Box Office Clerks II Flato Markham Theatre/劇院售票員 / 時薪：\$17.72 / 截止：8月17日Ushers - Flato Markham Theatre/劇院帶座員 / 時薪：\$17.20 / 截止：7月27日Front-of-House Managers Flato Markham Theatre/劇院前廳經理 / 時薪：\$17.20 / 截止：7月27日Drumming Instructor - Aaniin Community Centre/擊鼓教練 - Aaniin社區中心 / 時薪：\$22.69 / 截止：8月25日Educational Program Instructors Varley Art Gallery / 教育項目講者 - 畫廊 / 時薪：\$22.69 / 截止：7月28日Learn to Skate Instructor - Centennial, Angus Glen,

Milliken / 溜冰教練 - Centennial, Angus Glen, Milliken社區中心 / 時薪：\$20.51 / 截止：8月4日Cooking Instructor - Centennial Community Centre / 烹飪講師 - Centennial社區中心 / 時薪：\$32.30 / 截止：8月4日Dance Instructor - Centennial Community Centre / 跳舞講師 - Centennial社區中心 / 時薪：\$22.69 / 截止：8月4日Guitar Instructor - Centennial and Angus Glen C.C. / 吉他講師 - Centennial和Angus Glen社區中心 / 時薪：\$22.69 / 截止：8月4日Soccer Instructor Centennial Community Centre / 足球教練 - Centennial和Angus Glen社區中心 / 時薪：\$18.96 / 截止：8月4日Science Instructor - Centennial and Cornell C.C. / 科學講師 - Centennial和Cornell社區中心 / 時薪：\$18.96 / 截止：8月4日Basketball Instructor / 籃球教練 / 時薪：\$18.96 / 截止：8月4日Qi Gong Instructor Aaniin Community Centre/ 氣功教練 / 時薪：\$26.97 / 截止：8月25日

如有興趣申請或瀏覽條件，請瀏覽以下網站：https://www.

markham.ca/about-the-city-of-markham/employment/working-the-city (點擊左下角閱讀原文/Read More)相關文章：

萬錦市初創企業資助+計劃，最高提供\$5,000補助與導師支持萬錦市無繩遛狗公園項目的公眾開放日將在7月17日舉辦，歡迎市民參加表達意見！參與萬錦市的問卷調查，分享您對微出行的看法！萬錦無障礙表彰獎現正接受提名，9月8日截止！Markham Cycles暑期兒童&成人免費學騎自行車課程舊車新生：Markham Cycles免費自行車贈送與維修志願活動約克區將在Warden和Major Mac以南進行涵洞修復，屆時將會有部分車道封閉2025暑假來參加萬錦市的夏日公園巡禮，適合兒童的免費家庭活動！萬錦市2025夏日免費戶外健身系列活動：瑜伽、尊巴、DJ之夜等你來動！2025年約克區即將在萬錦市內安裝的新區間測速攝像頭地點

Regional Councillor Alan Ho 何胡景區域議員萬錦市 化及經濟發展委員會主席電話：905-479-7780網站：AlanHoMarkham.ca電郵：alan.ho@markham.ca

思漫尼家居 | 九周年真情回饋暨夏日特惠季

值此思漫尼九周年之際，衷心感謝新老客戶朋友們對我們的支持及厚愛！

九年匠心築家，全場家居好物換季讓利。8月1日起，「夏日特惠季」正式開啓，一站式承包你的家居升級計劃，用超心動的價格，把家變成理想中的模樣～

九周年感恩回饋&思漫尼摯愛獻禮不管你是剛裝修完需要添置全套家具，還是想給家裏換個新風格，這次的特惠好物絕對物超所值：從客廳到臥室，從餐桌到全屋精緻軟裝，一站式換新方案已備好。

活動期間特推出法式TV櫃、沙發背幾、八鬥櫃、穿衣鏡特惠酬賓，數量有限，售完即止，不再補貨。

全屋家具：客廳系列、餐

廳系列、臥室系列……無論是法式、美式還是意式輕奢風，品質在綫，更有美式及意式價格直降到底，更有爆款、贈禮等多重驚喜。活動期間特推出特價美式全套沙發、餐邊櫃，雙門裝飾櫃，美式圓茶幾、床頭櫃等。售完即止，不再補貨。

以及少量意式實木真皮餐桌椅、實木King床，價格直降到底，讓您在這個炎熱的夏季收穫清涼！以上數量有限，售完即止，不再補貨。

燈具專區：一級水晶吊燈，瞬間提升客廳格調；溫潤雅致的陶瓷臺燈，是臥室夜晚的溫柔陪伴，換季讓利讓你輕鬆入手。活動期間特推出下圖右側三款特價現代款臺燈，每盞\$68起，以及少部分水晶吊燈、水晶吸頂燈等特



惠酬賓。數量有限，售完即止，不再補貨。

床品家紡：高支棉四件套、純棉被芯、枕芯、床笠、真絲床蓋、羊毛毯等……換上透氣親膚的夏日床品，每晚都能睡個好覺。活動期間特推出爆款特價純棉床笠（中間帶棉），King\$98，Queen\$88，羽絲棉枕芯每個\$50，以上數量有限，售完即止，不再補貨。

生活好物：古瓷餐具讓每一餐都有儀式感，柔軟地毯踩出居家幸福感，還有各式裝飾畫、花藝等軟裝精品，輕鬆點綴空間細節。活動期間特推出爆款法式小清新餐具，每套\$98起，還有少部分花藝及花器特價銷售，以上數量有限，售完即止，不再補貨。

活動期間特推出爆款特價裝飾畫，每幅\$38-200，手繪油畫每幅\$98-300。以上數量有限，售完即止，不再補貨。

更多產品感恩福利，溫暖禮贈，請到思漫尼展廳詳詢。

庫存有限，即日起即可私信思漫尼，預約優惠名額-本次活動的解釋權歸思漫尼家居館。諮詢電話：647-400-6000

清爽換新 全屋好物換季特惠
這個夏天，別讓猶豫錯過換新家的好機會！即日起，帶上家人朋友，來思漫尼家居館先來鎖定好物。庫存不多，有些祇剩單品，售完不再補貨——畢竟，這種機會，真的“錯過不再有”

啊！

高端思漫尼家居體驗館擁有涵蓋全屋家具、生活家紡、精緻擺件、花藝花器、燈飾地毯、精美餐具、名家油畫、裝飾畫等全品類家居定制產品，致力於為您提供全屋家居定制的系統解決方案。

高端思漫尼家居以典雅的法式風格覆以溫馨柔和的低飽和色調，奶油質感的表面塗裝，優雅的曲線設計，精緻的雕刻細節，在唯美與浪漫中造就典雅生活。高端思漫尼家居館，致力於為您提供全屋設計、定制、家居、軟裝配套等一站式全屋解決方案。有家有愛就有思漫尼

【公司簡介】加拿大楓尚國際集團負責思漫尼品牌在加拿大市場的獨家代理運營，公司旗下

【高端法式思漫尼家居體驗館】始終致力於為喜歡歐式及法式家具的客戶朋友們提供最優質的家具產品和最為優質完善的售後服務體驗。

【高端法式思漫尼家居體驗館】地址：55 West Beaver Creek Rd. unit-1, Richmond Hill, ON L4B 1K5
電話：647-400-6000 公司郵箱：fengshanginternational@gmail.com
公司網址：www.cimonyhome.ca
營業時間：Tuesday-Saturday 11:00am-5:00pm其他時間可提前預約。（每周一休息）



夏日特惠季

思漫尼家居/用心打造

SUMMER

法式全屋家具特惠盛宴 | 8月1日起正式啟幕

全館商品換季讓利，折扣低至冰點

- ✔ 象牙白法式家具
- ✔ 少量意式及美式家具
- ✔ 水晶吊燈及陶瓷台燈
- ✔ 床品餐具地毯裝飾畫等軟裝飾品

特惠五折起



Wow!

8月1日起，告別猶豫，此刻正是抄底好時機

全屋好物換季特惠 錯過不再有

CIMONY FURNITURE



647 400 6000

Unit 1, 55 West Beaver Creek Rd, Richmond Hill, L4B 1K5
服務熱線：多倫多時尚家居生活