

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩

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

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

柳泉酒庄 WILLOW SPRINGS WINERY

柳泉酒庄的黄金冰酒 连续5年荣获金奖殊荣

新年最佳礼品 冰酒之王 柳泉酒庄

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

多倫多版 第244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

華星閃耀二十載 夏夜舞動民族風

——多倫多華星藝術團二十周年慶典圓滿落幕

Audemus 皓律所
LAW FIRM PROFESSIONAL

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)

Garry Shapiro
www.garryshapiro.com

夏日特惠季
SUMMER SPECIAL

恩漫尼家居/用心打造 特惠五折起

法式全屋家具特惠盛會 | 8月1日起正式開幕

全網商品特享比例, 折扣低至冰點

8月1日起, 告別散貨, 此刻正是特好時節
全網好貨, 特享特惠, 贈送不齊

Wow!

647 400 6000
Unit 1, 35 West Beaver Creek Rd. 烈治文山時尚家居生活

- 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

AURORA SHADES
极光窗飾

Tel: 416.771.8883

Roller 卷簾
Zebra 斑馬帘
Honeycomb 蜂巢帘
Shangri-La 香格里拉帘
Dream 夢幻帘
Curtain 布帘
Sheer 紗帘

憑平台信息來店消費 享額外折扣

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

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

MBC

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

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

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

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc. 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

廣告登奉助成功

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

專業·誠信·快捷
Professionalism · Integrity · Efficiency

電話: 647.669.7987
郵箱: zkfinancialinc@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: 604.782.8998



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



JW REALTY TEAM
 647-896-1385
 wu8961385@gmail.com

NERO YANG
 Salesperson

JENNY WU
 Broker, Vice President

NINA SUN
 Salesperson



GERRARD HE
 Salesperson
 647-404-5588
 kophsh@gmail.com



MARTIN WU
 Salesperson, Vice President
 647-625-0226
 martin.wu2012@hotmail.com



MARY HUANG
 President, Broker, FRI, CCIM
 416-816-8685
 le_huang@yahoo.com



NATHAN ZHENG
 Salesperson
 647-877-9118
 nathanz.realestate@gmail.com



EVA CONG
 Salesperson
 647-836-0819
 evacong123@gmail.com



MICHAEL MAK
 Salesperson
 647-928-0530
 michaelmak2022@gmail.com



TIFFANY LI
 Salesperson
 647-886-6672
 yaofeng.wiselo@gmail.com



NING YIN
 Salesperson
 416-829-9698
 ning.yin15@gmail.com



NANCY MA
 Salesperson
 647-830-0286
 nancy.ma.realtor1@gmail.com



PAUL ZHU
 Salesperson
 647-685-0488
 yuhe0488@gmail.com



JENNY ZHENG
 Broker
 416-520-8267
 jenny5208267@gmail.com



KANDEE WANG
 Broker, FRI
 647-836-8983
 kandeehomes@gmail.com



BOBBY WANG
 Salesperson
 647-335-5285
 shunqi6@gmail.com

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

十年加拿大商业经验 成功生意运作加持

905-962-2121

huwei_jansen@hotmail.com

huwei153360847



今天我正在经营, 建造加油站,
明天我帮你买卖你未来的加油站!

油站专家

胡伟

Wei(Jansen) Hu

Insight Capital Group 英迈投资 创始人

加中商业加油站协会 创会发起人

BA, Master of Financial Economics, Sale Representative

商业
加油站
Gas station

买卖
勘探
设计

报批
建造
经营

精通五大油站品牌
的商业策略, 熟稔商业地产的谈判技巧





MOLSON

Construction & RENOVATION

承接各类商业&家装项目:

餐馆, 展厅, 办公室, 住宅
整体室内装修, 结构改造

- ✓ 设计
 - ✓ 报批
 - ✓ 施工
 - ✓ 项目管理
- 一站式消费 一体化服务



联系我们

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

WWW.MOLSONCONSTRUCT.COM

BRUCE CHEN@MOLSONCONSTRUCT.COM

ADDRESS: 470 DENISON ST. MARKHAM L3R 1B9



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

CIMONY FURNITURE



瑞邦資產管理公司

Respon Wealth Management Corp.

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

瑞 | 邦 | 金 | 融 | 專 | 家 | 推 | 薦

如何持有鑽石資產，讓您成為財富贏家

家庭控股與家庭信託 / 海外資產與全球資產配置
*公司股權與海外重組 / 隱私資產與財富傳承
*世界富豪資產結構與財富健康

資產講座要點

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

2025加拿大青少年基金會

【商業名校定制公開課】第四讲
"竞争市场分析报告"
COMPETITOR ANALYSIS

时间：9月21日周日
1:30PM (多伦多时间)
10:30AM (温哥华时间)

報名電話：

温哥华联系电话：604-551-8998 (Kalea)
萨省联系电话：306-881-3897 (Francis)
多伦多联系电话：416-889-2999 (Julie)

respon.office@gmail.com



2025瑞邦蛇年春节元宵晚会



2025瑞邦金融慈善夜



2024瑞邦杯温哥华华业余高尔夫慈善队际邀请赛

財富諮詢及管理對象

- 投資移民海外資產管理

- 如何申報海外資產

- 離岸公司對投資移民在稅務上的幫助

- 哪種海外資產產品能轉入不需上稅

- 公司省稅最多

- 公司獎金分紅和省稅

- 股東借錢個人稅項

- Holding Company賬目轉移

- 準備HST稅表

- 個人年終稅務計劃小提示

- RRSP省稅最大化

- RRSP產品的選擇

- 貸款購買RRSP

- 退稅購買RRSP

- Spousal RRSP

- RRSP賬戶管理

瑞邦財富管理團隊主要成員

Jane Li 持牌保險經紀

瑞邦資產管理公司，總部設在多伦多，拥有自建大樓，专业从事家族財富傳承、資產規劃、稅務策劃等，在加拿大的几个大省拥有分支機構。

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

拥有二十多年中国和加拿大会计和稅務經驗，精通加拿大和中国的稅法，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

拥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

高端定制 安心無憂 歐洲工匠 一流手藝

BENESTONE

Build for GTA Since 2002

摩石建筑

自 2002 年起為大多地區翻建

在建

北约克豪华全独立
Yonge / Sheppard Ave E,
4000呎, 4房4廁, 邻近公园

新开工

Hoggs Hollow 超豪华全独立
Yonge / York Mills Rd.,
8000呎, 电梯, 加热旋转车道

新开工

北约克豪华全独立
Bayview / York Mills Rd.,
5000呎, 电梯, 双空调, 加热车道

新开工

万景豪华二层全独立
Yonge St. / John St.,
豪华现代两层全独立, 约4500呎

在建

Keswick 豪华全独立
Metro Rd. / N. / Pollock Rd.,
3700呎, 4房4廁, 面湖

新建

York Mills 豪华全独立
York Mills Rd. / Don Mills Rd.,
10,000呎, 4房4廁, 电梯,
加热车道和地下室

在建

士嘉堡豪华全独立
Kingston Rd / McCowan Rd,
豪华两层全独立, 约4300呎

新开工

万景豪华全独立
Yonge / Steeles,
豪华现代两层全独立, 约3600呎

在建

北约克豪华全独立
Bayview / Sheppard
豪华两层全独立, 约4300呎

在建

北约克豪华全独立
Lawrence / Don Mills,
豪华两层全独立, 约4000呎

在建

密市豪华全独立
Hurontario St / Lakeshore Rd,
豪华两层全独立, 约5000呎

在建

北约克豪华全独立
Lawrence Ave / Bathurst St.,
豪华两层全独立, 约4300呎

完工

列之文山豪华全独立
Bayview / Major Mac,
豪华两层全独立, 约4000呎

在建

列之文山豪华全独立
Yonge / King Rd.,
豪华两层全独立, 约5200呎

在建

士嘉堡豪华全独立
Midland Ave / Huntingwood Dr,
豪华两层全独立, 约4200呎

新开工

Bowmanville 豪华全独立
King St. E. / Liberty St., S.,
3300呎, 3房3廁, 双车房

完工

北约克豪华全独立
Yonge / Sheppard E.,
豪华两层全独立, 约4000呎

完工

北约克豪华全独立
Don Mills / Sheppard E.,
豪华两层全独立, 约3900呎

在建

北约克豪华全独立
Lawrence Ave / Bathurst St.,
豪华两层全独立, 约4300呎

新开工

市中心豪华全独立
Dundas St E. / Coxwell Ave.,
豪华两层全独立, 约1200呎

新开工

Bedford Park 豪华全独立
Yonge St. / Wilson Ave.,
2200呎, 3房3廁,
铝合金门窗, 现代风格

在建

列之文山豪华全独立
Yonge / King Rd.,
豪华两层全独立, 约5200呎

新开工

万景豪华全独立
Hwy 7 / McCowan
豪华现代两层全独立, 约4100呎

完工

北约克豪华全立
Yonge / Finch Ave W.,
4100平方尺, 4房4廁,
加热游泳池, 邻近公园

完工

士嘉堡豪华全独立
Midland Ave / Sheppard Ave.,
4000呎, 4房4廁, 完成地下室

完工

北约克豪华全独立
Yonge St / Sheppard Ave., E.,
4000呎, 4房4廁

完工

北约克两层全独立
Avenue / Lawrence Ave.,
两层全独立, 约3900呎

完工

列之文山豪华全独立拆一建二
Yonge / King Rd.,
豪华两层全独立, 每栋4000呎

完工

北约克豪华全独立
Yonge / Sheppard E.,
豪华两层全独立, 约4000呎

完工

北约克豪华全独立
Yonge / Sheppard E.,
豪华两层全独立, 约4000呎

完工

Ajax 湖边两层全独立
Ajax 湖边
两层全独立, 3300呎

完工

北约克豪华全独立
Don Mills / Sheppard E.,
豪华两层全独立, 约3900呎

完工

Keswick 湖边复式
Keswick 湖边,
复式大平房完工

自建豪华和投资新房讲座

30 Leek Cres #102, Richmond Hill

5 个名额

2025年8月23日 周六
2:00~4:00 pm
预定请电:

416-984-3988

www.benestone.com mmao@benestone.com

摩石建筑為您建新房, 比買新房更經濟實惠

投資·新聞

Investment & News



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



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第244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

加拿大央行宣布將利率維持在 2.75%

焦點訪談 A4-A5

多倫多住房可負擔性改善了，為何市場更冷？（上）

封面故事 A6-A7

華星閃耀二十載，夏夜舞動民族風

——多倫多華星藝術團周年慶典圓滿落幕

深度報道 A10-A11

加拿大貧富差距創歷史新高：高收入者越賺越多，底層家庭日益邊緣化

楓華特稿 A16-A17

高價樓花買家的房貸解圍之道

置業指南 B2

從想賺 60% 到虧近 30 萬！安省這套房虧慘了！165 萬挂牌 73.5 萬成交



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 獎
- 2023 HOMELIFE 全加拿大排名 第 3 獎
- 2022 HOMELIFE 全加拿大排名 第 8 獎
- 2021 HOMELIFE 全加拿大排名 第 10 獎

· 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 \$59 萬 9
Trenton 4+1 房獨立屋出售
68' X 120' 大占地

4+1 間臥室，約 2000 呎的现代生活空間包括完成地下室。亮堂寬敞的開放式布局，全屋採用 複合地板。現代化廚房 配備 石英台面、瓷磚背板、嶄新的櫥櫃、不銹鋼家電 和 中央島台。家庭房 可直接通向 超大露台。完成地下室，帶一個房間和 study/office 空間。大院子 配有 圍欄和儲物棚，私密又實用。步行可達公園與購物區，靠近 特倫特河和 401 高速公路，僅需幾分鐘即可到達 百年公園 和 海港前浴。



搶購價 \$79 萬 9
市中心 University / King 一年新豪華 3 房 2 衛公寓出售

一年新三臥衛中央公寓，東南朝向角落單位，採光極佳，落地窗設計及玻璃城市景觀；室內面積約 935 呎 + 2 個開放式露台，開放式設計與步行，空間感十足。現代化廚房配備石英台面 + 背牆、Miele 高端電器、吊櫃燈光與廚房收納系統。主臥室配置獨立衛浴（四件套）及私人陽台。定制衣櫃，內置收納系統 & LED 照明。陽台設有輻射加熱器與木質地板！頂級公共設施應有盡有。步行可達公交站、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 \$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。西北角落單位，雙面落地窗，採光絕佳！全屋採用高層複合木地板，現代化廚房配有石英台面。主臥帶獨立 4 件套衛浴，私密又舒適。擁有一個超大陽台，尽享繁華都市美景！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！



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，客廳內嵌酒吧。廚房石英台面、內嵌不銹鋼家電、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、公交站，數分鐘車程直達 Hwy407 & 400，及 T&T 超市。



售價 \$299 萬 8
Scar. Buff 臨湖 3+2 房 2 廚獨立屋

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



售價 \$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) 巴士總站、Upper Canada Mall 購物中心、靠近公園、超市、商場。數分鐘直達高爾夫球場、徒步步道、高速公路 404 & 400。



售價 \$56 萬 8
Hwy7/400 四年新 2+1 房 2 衛 高层朝南公寓出售

旺市 VMC 核心區域，四年新 2+1 房 2 衛高层公寓出售！物業室內面積 675 呎，另有 112 呎大露台。9 尺平滑天花板，落地窗設計，採光充足，全屋高級複合地板。現代化廚房配有石英台面、櫥櫃下方燈帶、防燙牆，嵌入式電器。朝南戶型，坐擁無敵全景視野。高級公寓設施齊全，下樓即達地鐵站與巴士站。交通便利，鄰近 400 高速公路，數分鐘直達 Vaughan Mills 購物中心和 Wonderland 遊樂園，生活娛樂一應俱全。



售價 \$163 萬 3 千 8
北約克 York Mills/DVP 4+3 房 5 衛 2 廚獨立屋

雙車庫 + 4+3 臥室 + 雙廚房 + 5 套全衛。地庫面積 47 x 131 呎，室內面積 3700 呎（含裝修地下室）。全新 8 呎實木大門，主層與二樓均鋪設優質木地板，搭配全 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家電。豪華主臥設有獨立衛浴（四件套）及超大步入式衣櫃間。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、公交站，環境優雅靠近頂尖學校、近 DVP。



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 \$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 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！



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 \$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 呎大地 + 走出完成式地下室。室內面積約 2200 平方英尺，全屋實木地板 + LED 筒燈，廚房配石英台面、不銹鋼家電、背板瓷磚 + 中島台。所有浴室皆配石英石台面。超大後院 + 步出式陽台。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。

特朗普宣布：對加拿大 35% 關稅生效！ 特朗普對加拿大動真格，未來還會升級嗎？

本刊訊

“對外強硬姿態”。在特朗普連任競選如火如荼的時刻，加拿大的“外交自由度”被迅速壓縮。

加方反應：依舊“沉着冷靜”

加拿大總理馬克·卡尼并未在截止日前與特朗普通話，加方談判代表已在華盛頓，但對外并未透露任何會談信息。

安省駐美代表 David Paterson 表示：

“明天太陽照常升起，我們會繼續談判。我們支持總理的節奏：不是每次威脅都需要馬上回應。”

這種“緩解焦慮”的策略在一定程度上奏效——當前約90%的加拿大商品依舊享受USMCA免稅待遇，新關稅祇適用於協議外商品。

換句話說，此次關稅雖大，但并未全面衝擊加美貿易根基。

背後的三重博弈邏輯
這場突然加徵的關稅風波，不祇是貿易議題，更是一場政治、外交與選舉三重交織的博弈：

① 政治籌碼：芬太尼問題轉嫁責任



芬太尼在美國造成嚴重的公共健康危機，特朗普選擇將責任部分“轉嫁”到鄰國加拿大，是為塑造“總統在行動”的強人形象。

② 外交震懾：對加拿大外交自主性的警告

就在幾天前，加拿大宣布計劃于9月承認巴勒斯坦國。這一舉動顯然令白宮不滿。雖然特朗普表示“這不是交易的終結者”，但毫無疑問，他在“用行動表達不滿”。

③ 大選鋪墊：維穩經濟 + 展現強硬

特朗普正在為2026年連任鋪路，提升支持率的經典路徑之一就是對外強硬。他在歐盟、日

本和墨西哥問題上的做法如出一轍。對加拿大加稅，是這場戰略棋局的一環。

加拿大是否真的“無力應對”？

儘管新關稅引發了媒體關注和市場波動，但加方立場頗為穩定。一個核心原因是：超過九成出口商品仍能免稅進入美國，USMCA（美加墨協議）仍在支撐貿易主幹。

但不能忽視以下潛在影響：

對出口鋼鐵、鋁制品企業的直接打擊
加拿大就業市場或受局部衝擊
消費者面臨部分商品價格上漲
製造業鏈條信心受損，投資欲望下降

加拿大央行宣布將利率維持在 2.75%

本刊訊

天，加拿大央行維持其關鍵利率在2.75%不變，這一水平自三月以來未曾改變，原因是繼續存在關於關稅和加美貿易談判結果的不確定性。

周三，央行發布了關於隔夜利率目標的決定以及最新的貨幣政策報告，指出“由于美國貿易政策的不確定性仍然很高，加拿大經濟前景仍然不明朗”。

本月再次維持利率，已是第三個月，大加拿大銀行普遍預測，通脹率仍接近加拿大央行的2%目標。

目前，加拿大面臨美國總統唐納德·特朗普設定的周五最後期限，要求達成新的貿易協議，否則可能面臨對非《北美自由貿易協定》（CUSMA）兼容貨物徵收35%的關稅，以及新的部門性關稅威脅。

央行在不點名特朗普的情況下表示，“全球貿易衝突”的狀態有些許明朗化，美國最近



與一些其他國家簽訂了新的貿易協議。然而，上了在8月1日後很可能仍會存在某種關稅水平的強烈可能性。

分紅式 / 穩健增值型保險，一種重要的資產配置方式！



馬新明
Max Ma

資深專業精英理財顧問
最可信賴的分紅保險專家
環球百萬圓桌會 (MDRT) 終身會員
工商管理碩士 (MBA)
宏泰高級保險 經理
明盛金融 總經理

理財諮詢熱線
647-832-6780
Email: maxmafin678@gmail.com

專精保險理財
注重安全穩健

- 如何用分紅保險創造免稅退休金又不影響老年福利？
- 如何用分紅保險保護您的資產和最高效地傳承財富？
- 如何申報海外資產才使您購買大額保單無後顧之憂？
- 如何才能兼顧分紅保險的短綫現金值和長期總回報？
- 如何利用額外付款來加快增值速度并使保單更安全？
- 如何在重病、傷殘等情況下保護您的保單繼續有效？

例一：分紅式（退休型）保險——保障兼積累豐厚免稅退休金！

41歲女性，不吸煙。每年投\$2.7萬，則立即擁有\$100萬保額。20年保證付清，共投\$54萬（可快付或短付）。

假定按分紅率6.35%不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物！

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、特優探親旅遊保險（含超級簽證保險）、RRSP、TFSA等理財產品和服務。更多保險理財專欄文章請瀏覽：www.msunfinancial.com/blog

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

宏泰集團總部：3190 Steeles Ave. E. Suite210, Markham; 密市分部：425 Britannia Rd. E. Unit 129, Mississauga

請掃碼加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號





加雄移民

始創于1989年 | 35年專業移民經驗 信心及實力的保證

專業團隊包括：律師、會計師、ICCRC認可移民顧問

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

多倫多總公司電話 Tel.: (416)-609-8828 (10 LINES)
 北美洲免費長途電話 Toll Free Tel.: (1)-888-609-8828
 中國查詢電話 China Tel.: (86)-156-2502-9950 黃小姐

總公司地址 Head Office Address: 4002 Sheppard Ave. E., Suite 438, Scarborough, ON M1S 1S6 Canada
 微信 Wechat: mcl663668 電郵 Email: enquiry@cisni.com 網址 Website: www.cisni.com

多倫多住房可負擔性改善了，為何市場更冷？（上）

如果住房可負擔性改善，大家會更願意買房嗎？答案是否定的。對，你没看錯，可負擔性改善之後，大家更不願買房了，這就是多倫多正在發生的事情。可負擔性主要由兩個指標決定：一是房價，二是利率。去年6月央行利率為

4.75%，今年6月降至2.75%；同期多倫多房價從116.4萬加元降至110.1萬加元。利率和房價都降了，那麼交易量提高了嗎？沒有，去年6月的交易量是6397套，今年6月的交易量是6243套。因此，當住房可負擔性改善了的時候，人們更不

願意買房。過去十幾年的數據顯示，通常在可負擔性變得越來越差的時期，人們的買房熱情才越來越高。相反，在房屋的可負擔性逐步改善的時期，大家的購買意願則非常低。

每到大選，無論是聯邦還是各省，人們都會熱烈討論

住房問題。住房危機討論很多年了，媒體、學者、政客和輿論領袖們不停地紛紛獻言獻策，主要討論的是如何提高住房的可負擔性。但是，我們親眼所見的情況就是，當可負擔性真的改善了之後，人們反而不願意買房了。買家對可負擔

性改善的反應，恰似葉公好龍。別信消費者調查報告的結論：利率降到多少我就買房；房價降到多少我就買房。葉公們不是真的喜歡龍，不買房的原因也不是嫌貴，人們急着買房時，祇有一個動機：害怕錯過FOMO。如果市場上有一大堆房源，挑花眼了，再不買，選擇更多，你還會買嗎？祇有當房源稀缺、房價上漲預期強烈時，買家才會恐慌性入市，甚至不惜透支購買力。因此，可負擔性，不是住房危機的根源。無需過度分析或提出改善可負擔性的方案，祇要減少市場上的房源，就可以自動提高住房的可負擔性。

“你是說，我的整個謬論都是錯的嗎？You mean, my entire fallacy is wrong.”請找出理由反駁我吧。

01、多倫多都會區 (Toronto CMA) 市場概況

2025年6月，多倫多都會區的住宅市場表現出一些改善迹象，但整體復蘇仍面臨顯著挑戰，主要受到勞動力市場惡化和歷史低位的銷售量影響。

銷售量 (Home Sales): 6月份房屋銷售量比5月

份增長了 8.1%。這是連續第三個月的改善，也是兩年半以來的首次增長。銷售量在歷史上仍處於非常低的水平。它比2008年以來的平均水平低31%。與2024年6月相比，房屋銷售量增長了 0.5%。2025年上半年累計房屋銷售量比2024年同期下降了16.1%，達到自1998年以來同期最低水平。

供應量 (Supply Side): 新挂牌房源，6月份比5月份下降了 4.7%。活躍挂牌房源比5月下降了 2.2%，這是連續第二次下降。然而，活躍挂牌房源在歷史上仍處於極高水平。與2024年6月相比，活躍挂牌房源同比跳升了33.8%，達到歷史最高水平。

房價指數 (House Price Index): 比5月份下降了0.8%。與去年同期相比，房價同比下降了6.7%。

綜上所述，多倫多房地產市場的改善，得益於新增挂牌數量的減少，以及庫存量逐步下降。圖一和圖二分別顯示了CONDO 和非CONDO房產挂牌量與銷售量的比值，從今年3月達到峰值以來，已形成逐月回落的趨勢。如果這個

趨勢可以保持下去，賣家不斷減少，多倫多房地產市場將逐步恢復平衡，交易量會逐步提高。

02、多倫多房地產市場預測

CMHC在7月24號發布了根據上半年情況調整後的房地產市場預測。其中，關於多倫多市場，預測數據如下：從2023年到2027年的數據，其中2025年至2027年為預測 (F) 數據，並提供了低 (Low) 和高 (High) 兩種情景預測。

二手房市場銷售量：

2023年：66,311 套。

2024年：67,985 套。

2025年 (預測)：預計在56,000至64,000套之間。

2026年 (預測)：預計在67,300至82,700套之間。

2027年 (預測)：預計在69,000至91,000套之間。

二手房市場MLS® 平均價格：

2023年：1,127,426加元。

2024年：1,118,137加元。

2025年 (預測)：預計在1,037,000至1,103,000加元之間。

2026年 (預測)：預計在



著名房貸專家 王紅雨

1,032,000至1,168,000加元之間。

2027年 (預測)：預計在1,072,000至1,288,000加元之間。

更加具體的數據見圖三

鑒於2025年上半年，多倫多累計房屋銷售量比2024年同期下降了 16.1%，CMHC最新預測數據顯示2025年多倫多比去年成交量下降17.6%到5.8%之間，說明CMHC認為2025年下半年成交量回升是大概率事件。當然，要看挂牌數量是否能夠保持現在的下降趨勢。正在賣房的老鐵們，看你們的了，拿下來挂牌，等市場恢復平衡之後再賣，不香嗎？



華星閃耀二十載，夏夜舞動民族風——多倫多華星藝術團二十周年慶典圓滿落幕

本刊訊

由多倫多華星藝術團主辦、加拿大維也納藝術中心聯合協辦的【文化中國·華星閃耀】——2025年“夏夜舞動民族風”歌舞專場晚會暨多倫多華星藝術團（原韻舞蹈團）成立二十周年慶典，于7月26日（星期六）晚在列治文山演藝中心隆重舉行。

本次文化盛會匯聚了來自多個民族及不同藝術門類的優秀表演團隊，為觀眾奉獻了一場融合古今、貫通中西的視聽盛宴。

晚會恰逢華星藝術團二十華誕，現場嘉賓紛紛送上誠摯祝福，觀眾齊聲祝賀“生日快樂”，全場氣氛熱烈感人。



由加拿大維也納藝術中心帶來的《愛在美麗的楓葉城》深情開場，在張振國老師的指揮下，合唱聲部交融和諧，喚起人們對這座生活、成長之城的濃濃情感。緊接而來的藏族舞《牧場歡歌》，以熱烈奔放的舞姿與明快的熱巴鼓節奏，生動再現高原民族豪放熱情的牧場生活。古典舞《一江清水》借水袖之柔，通過揮、甩、繞、拋、擲等技巧，描繪如水流動、如瀑傾瀉、如漣漪蕩漾的意境，展現出江水靈動與生命的柔美。加拿大華南舞蹈團的《花開滿城》以細膩的肢體表達與明艷的服飾，演繹春日百花盛開的繁華，盡顯自然生機與希望。多倫多華星藝術團青年舞者 Sonya 的當代



舞《夏夜小院》，以夢幻的意象與嫵熟柔美的動作，帶領觀眾走進夏夜的寧靜與溫馨。現代舞《安和橋》，節奏熱烈、情感飽滿，展現對青春的追憶與對生活的堅韌力量。苗族舞《銀蝴蝶》以輕盈舞步與閃亮舞裙，描繪苗族少女自由翩躚的生活圖景，呈現獨特的民族美感與服飾魅力。密市少年班《沁蓮》用天真童趣的演繹，展現敦煌藝術中蓮花的純潔意象，令人心生喜愛。由葉姿辰與蔡傲雪精彩演繹的雙人舞《佛窟掠影》，通過默契配合與細膩動作，將佛教藝術的寧靜與深遠氛圍娓娓道來。南方民俗舞《穀雨天》通過柔和的舞蹈動作和巧妙的編排表達春雨滋潤大地的生長意象，體現

人與自然的深厚情感。鋼琴演奏者孫小婷以《春江花月夜》和《葉塞尼亞》展現江南春夜的柔美與異域文化的神秘魅力，音符流轉，令人沉醉。原創民間舞《高粱頌》由華星藝術團創作，身着紅衣的曼妙舞者以紗巾與綢扇演繹一段悲壯動人的民族記憶，觀眾無不為之動容。

下半場由歡快俏皮的舞劇《喜上枝頭》拉開帷幕。這支改編自央視春晚的經典舞蹈，以擬鳥動作為基礎，演繹喜鵲登枝的靈動姿態，展現傳統文化中的祥瑞寓意與藝術美感。現代舞《世界贈予我的》通過流暢的舞姿傳達對生活的感激與堅韌，深情款款的演繹引領觀眾探尋內心深處的力量。歌

唱家關虹與和巍合作演繹二重唱《飲酒歌》，旋律高亢、節奏歡快，融合嘉賓們的友情表演，充滿友誼與對美好生活的熱愛。紅楓晚霞藝術團的《粉墨花旦》，以典雅服飾與精緻面部表情展現戲曲花旦的婉約之美，融合傳統與現代的

舞臺美術，煥發東方古典藝術的獨特魅力。新疆舞《賽裏木湖的月光》以輕快熱情的表演描繪月夜湖面美景，融合新疆民樂與異域風情，飛揚的裙裾在旋轉的舞步中產生“花開旋轉”般的視覺盛宴，呈現少數民族的熱情與文化底蘊。古典



舞《墨·烟雨雲臺》如同水墨畫般展現古典山水壯麗，表達對歷史與文化的敬仰與追思。就在這時，華星藝術團團長陳功與藝術總監張紅驚喜登台，神采飛揚的即興表演將晚會推向高潮。兩位藝術家的默契與風采，贏得全場掌聲如潮。

《我敬朋友一杯酒》，隨即切換至抒情優美的《貝加爾湖畔》。就在這時，華星藝術團團長陳功與藝術總監張紅驚喜登台，神采飛揚的即興表演將晚會推向高潮。兩位藝術家的默契與風采，贏得全場掌聲如潮。

二十年的堅守與熱愛，匯聚成今夜的輝煌！在親朋好友的掌聲與祝福中，晚會圓滿落幕。難忘今宵！此次盛典不僅是華星藝術團二十年藝術之路的重要里程碑，更是新的起點——精彩繼續，夢想不止，初心不改！

舞《墨·烟雨雲臺》如同水墨畫般展現古典山水壯麗，表達對歷史與文化的敬仰與追思。就在這時，華星藝術團團長陳功與藝術總監張紅驚喜登台，神采飛揚的即興表演將晚會推向高潮。兩位藝術家的默契與風采，贏得全場掌聲如潮。

二十年的堅守與熱愛，匯聚成今夜的輝煌！在親朋好友的掌聲與祝福中，晚會圓滿落幕。難忘今宵！此次盛典不僅是華星藝術團二十年藝術之路的重要里程碑，更是新的起點——精彩繼續，夢想不止，初心不改！

晚會尾聲，加拿大維也納藝術中心合唱團帶來氣勢恢宏

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏
部分圖片由主辦方提供

全球首家共享 AI 休閒館啓幕：AI 健康生態，賦能城市新未來

本刊訊

Therapy) 工具與放鬆體驗，助力壓力管理與幸福感進階；

全球首家共享AI休閒館啓幕：AI健康生態，賦能城市新未來

2025年7月18日，多倫多市政廳迎來了一個具有開創性意義的時刻——全球首家共享AI休閒館——和合共享智休館第一期工程 (HEHE Shared AI Lounges, Phase I) 盛大啓幕。這場由和合國際非營利組織主辦，加拿大江西同鄉會以及加拿大江西商會協辦的活動，吸引了衆多健康專家、跨界領袖、媒體記者與專業人士共襄盛舉，共同見證一個融合人工智能技術、促進身心健康與深度社交的共享空間的誕生。它將爲專業人士打造精神健康與社交支持平臺，更有望重塑城市的健康生態格局。

一、項目背景：以健康新理念+AI破局專業人士精神困境

在現代社會節奏加速、職場壓力攀升的當下，專業人士普遍面臨焦慮、孤獨與缺乏社區支持的精神困境，傳統減壓方式漸顯乏力。致力於社區福祉的加拿大前20強精神健康護理機構，多倫多市政府特批的精神健康護理商，6次榮獲環球杰出企業獎的和合精神健康科創公司 (HEHE Match Inc.) 聯合多倫多市與萬錦市政府，懷揣人文關懷與科技野心，打造「和合共享AI休閒館」，致力於實現三大目標：

社區連接革新：打破社交壁壘，構建包容、開放的專業互動空間，讓孤獨的專業人士找到歸屬；

心理韌性提升：以AI賦能的冥想、認知行爲療法 (CBT - Cognitive Behavioral

AI模式探索：以AI在醫療精神健康領域的應用爲切口，引領未來社會服務模式創新。

這一項目不僅是空間的構建，更是一種新生活哲學的誕生——融合創新與健康，以社區爲沃土、以人爲中心、以科學爲支柱、以會員爲動力、以科技爲鑰匙，全面開啓專業人士通往身心平衡的新紀元。

二、啓幕盛典：多元力量共築AI健康生態

當日活動匯聚各界精英，氛圍熱烈且意義深遠，亮點紛呈：

(一) 儀式感與文化交融
十二位重量級嘉賓共同參與剪彩儀式，爲活動增添了非凡意義。多倫多女子龍鼓隊精彩紛呈的開場演出，將中華文化的澎湃活力與推動心理健康的使命深度融合。鼓聲陣陣，開啓了全新健康生活模式的序幕；龍網舞動間，傳遞着堅定不移的信念——爲精神健康注入持久動力。

(二) 先鋒者的發聲
主講人和合集團CEO及創始人徐埃琳女士，作爲屢獲殊榮的精神健康專家，手握50餘項全球專利，分享從創新初心到未來願景，展現用AI與人文關懷破解精神健康難題的信念。

徐埃琳女士：英國東倫敦大學金融管理理學碩士，金融經濟師，跟單信用證專家，特許管理會計師 (商業級)，亞歐美洲的5家世界500強銀行前高管，和合健康科技創新集團公司創始人兼首席執行官；全球醫療創新領域的開拓者，「和合共享AI休閒館」的願景式創始人；榮登環球醫療



健康雜誌2025年“全球醫療健康最具啓發性的女性領導者”榜單，並被評爲全球最具影響力的女性CEO前20名。作爲屢獲殊榮的社區建設者與2024年“全球最受尊敬CEO”獎項獲得者，她還是全球50餘項專利的持有者和堅強的生存者，其非凡旅程充分展現了韌性、影響力與變革性的領導力。

“這不僅是一場開幕儀式，更是一次運動的啓程。”尊貴嘉賓發言人、杰出企業家與社會人物——多家大型醫藥與實業集團董事長付鬆山先生，在中外創新、公共服務及教育領域擁有卓越貢獻。他倡導以人工智能賦能心理健康，并指出：“運用人工智能應對全球心理健康危機至關重要，而這一倡議正是關鍵的第一步。”

尊貴嘉賓發言人、高級IT專家，加拿大江西同鄉會會長及加拿大華人同鄉會聯合總會共同主席黃嵐女士，積極推動中華文化交流與科技融合。在活動現場，她表達了衷心的祝賀與高度贊賞，並熱情號召各界人士踴躍參與、積極傳播，共同弘揚中華文化。

部分剪彩嘉賓：

付鬆山先生：杰出企業家與社會人物，深耕醫學、產業、教育與公益領域。畢業於江西中醫藥大學 (醫學學士)，長江商學院 (管理碩

士)，北京大學DBA；現任多家大型醫藥與科技企業總裁。政務與學術履歷豐富，曾任政協委員、人大代表，多所高校客座教授及創業導師。榮獲國家級榮譽，捐資超2,000萬元，持續推動社會創新與青年發展。

黃嵐女士：北京交通大學 (計算機本科/碩士)、英國帝國理工學院 (計算機博士研究生)、愛立信 Ericsson高級信息技術專家、加拿大江西同鄉會會長，加拿大華人同鄉會聯合總會共同主席。

艾鳳霞女士：文化遺產保護領域的杰出人物，榮獲伊麗莎白女王白金禧紀念勳章、文化遺產獎，并即將獲得卓越成就獎。

熊永貴先生：頂尖地產經紀、加拿大江西同鄉會副會長，兼具工程背景與卓越商業能力。

尹杰克先生：金融新聞記者與健康產品顧問，致力於跨界交流、金融教育與健康促進。

理查德·莊先生：戰略諮詢集團公司主席，專長於業務與執行策略、數字化轉型及創新產品開發，并成功推動SEDS實施。他作爲諮詢委員會成員，爲尋求突破的企業提供高影響力建議。

阿達什·帕裏克先生：銀觸科技 (上市公司) 美加公司

首席執行官；40歲以下40強以及科技巨頭獲勝者

拉達·馬達納特，多倫多大學健康信息學碩士，多倫多知名商業諮詢公司合伙人。

現場互動式工作坊、“午餐+學習”及交流活動氣氛熱烈、參與踴躍，充分顯示公眾已準備好擁抱一種全新模式——一個以鏈接、療愈與賦能爲核心的共享空間。

(三) 願景落地生態啓動
在嘉賓們的共同見證下，一種前所未有的生態模式正式啓動——一個融合鏈接、療愈與賦能的新型專業社區由此誕生。這一智能空間以前沿技術賦能人文關懷，使AI不再是冷冰冰的運算工具，而成爲回應精神訴求的情感橋梁，共建一個更加健康、快樂、祥和的生活方式。

三、城市影響：從空間到生態的輻射效應

「和合共享AI休閒館」對多倫多、萬錦乃至更廣泛城市生態，正產生多維度積極影響：

(一) 填補城市服務空白
爲專業人士提供前所未有的精神健康與社交支持平臺，彌補城市在高壓人群精神關懷上的缺口，讓“科技+人文”的服務模式成爲城市溫度的新注腳。

(二) 激活產業創新動能
鼓勵千名合伙人共同構建運營共同體，催生就業與創業機遇，爲多倫多打造“全球精神健康創新之都”添磚加瓦，提升城市在該領域的全球競爭力，展示其作爲創新試驗場的魅力。

(三) 重塑社區健康生態
通過促進互動與志願參與，減少孤獨與疏離感，打造

更具韌性與凝聚力的健康社區，讓AI技術成爲社區和諧的催化劑，從個體健康延伸至社會生態優化。

(四) 輸出可復制經驗
探索智能服務模式，爲其他城市提供AI社會服務的“多倫多樣本”，推動全球範圍內科技賦能社會服務的實踐浪潮，成爲城市間交流合作的新標杆。

四、未來布局：開放生態與合作邀約
啓幕并非終點，而是更宏大布局的起點：

(一) 即時回饋與長期運營

啓動當天，剪彩嘉賓與來賓獲最高價值6000元消費券、免費體驗健康生態系統服務。

(二) 動態項目拓展
共享休閒館團隊將推出更多工作坊、社交活動與合作型心理健康項目，依據不同地區報名情況，靈活安排流動休閒館活動日期，讓服務突破空間限制，精準觸達多元需求。

(三) 開放合作生態
向社會發出合作邀約，歡迎有意向者通過：

郵箱：admin@hehematch.com

微信：XYZ-100
電話/短信：1 647 691 8123

信件：Attention of Eileen Xu, 18 King St E, Suite M5C 1C4

了解詳情，期待携手政府、企業、社區、公益組織等，共同豐富AI健康生態，讓更多人共享科技與人文融合的紅利。

五、深度解讀：創始人及共享AI休閒館項目的人文科技

密碼

創始人徐埃琳女士的經歷，爲項目注入獨特基因。作爲精神健康專家與前銀行高管，她跨越專業邊界，正將50多項全球人工智能、區塊鏈和數據科學領域的發明專利，賦能“AI+健康”的落地與發展。「和合共享AI休閒館」承載着她的願景：讓最前沿的AI算法守護人性最本真的需求，用全球化專利布局支撐本土化社區溫度，借“同伴協作”破解精神健康個體化困局。這不僅是多倫多的健康地標，更是向全球輸出AI社會服務方案的起點，詮釋着科技應有的人文底色——以人爲中心，爲人類福祉服務。

一座城市的精神溫度，不僅源于它如何擁抱科技，更源于它如何關照人心。

在多倫多市政廳盛大啓幕的「和合共享AI休閒館」，智慧與關懷交織，開啓了高科技與新人文共融的新紀元。

它不僅爲專業人士打造安放心靈的精神家園，更重新定義了城市健康生態、社會服務模式與科技應用的價值邏輯。在AI重塑世界的浪潮中，該項目始終堅持“以人爲本”，以科學爲依據、科技爲賦能，連接社區，溫暖人心，點亮每一個渴望健康與希望的心靈，全方位守護城市專業人士的身心靈福祉。

作爲一項引領未來的落地實踐，它描繪出屬於多倫多的答卷，也爲全球城市照亮一條通往未來的康莊大道。我們正在見證——一個科技向善、人文有光的全新紀元。

六、歡迎聯系我們：
感興趣加入AI休閒館？前398名報名者免費。馬上掃碼

人群。

有問題？加徐埃琳微信：XYZ-100 或掃碼，注明“諮詢AI休閒館”

本館第一期工程的活動場所：固定場館 + 流動場館

1) 固定場館
位于北約克社區紀念館 (North York Memorial Community Hall 5110 Yonge St, North York, ON M2N 5W4)

2) 流動場館
則會根據提前預約報名人數的多少，排序安排去相應的社區開展休閒館活動。

3) 和合AI共享休閒館目前在以下兩個辦公室服務會員：

3.1) 多倫多北約克中心辦公室：位于 5120 Yonge Street, Toronto North York City Centre Library, 四樓東北角的“企業家辦公室”聯系人：Eileen Xu

3.2) 多倫多市中心辦公室：18 King Street East, Suite 1400, attention of: Eileen Xu
歡迎有意向者通過：

郵箱：admin@hehematch.com

微信：XYZ-100
電話/短信：1 647 691 8123

信件：Attention of Eileen Xu, 18 King St E Suite 1400, Toronto, ON M5C 1C4

聯系我們。期待爲您提供幫助。同時，也期待携手政府、企業、社區、公益組織等，共同豐富AI健康生態，讓更多人共享科技與人文融合的紅利。

加拿大貧富差距創歷史新高：高收入者越賺越多，底層家庭日益邊緣化

本刊訊

謂的“可支配收入份額差距”——即收入最高的40%家庭與最低40%家庭之間的可支配收入差值。數據顯示，在2025年第一季度，這一差距已達到49%，遠高于2021年疫情高峰時期的43.9%。

低收入群體收入停滯，投資回報大幅下滑在所有收入群體中，處於底層20%的家庭狀

況最為堪憂：--可支配收入僅增長3.2%--工資下降0.7%--投資收益銳減35.3%--工作時長普遍減少

這表明，加拿大最脆弱的家庭在多方面遭受打擊，不僅面臨實際收入下降，還難以通過資產增值提升經濟狀況。

與此同時，收入處於中間60%的家庭也未見顯著改善，

僅實現了4.9%的收入增長。

富者愈富：高收入家庭收入與財富雙增長與此形成鮮明對比的是，收入最高的20%家庭的可支配收入增長達到7.7%，為所有群體中最快，進一步拉大了收入差距。

在財富分布方面，差距同樣令人震驚：最富裕的20%家庭擁有加拿大近2/3(64.7%)

貧富差距加拿大收入差距創歷史新高，底層家庭處境持續惡化根據加拿大統計局于2025年7月發布的一份最新報告，加拿大社會中低收入與高收入家庭之間的差距正在持續擴大，已達到歷史最高水平。這份報告重點分析了所



的總淨資產，

--平均每戶淨資產約330萬加元而最貧困的40%家庭僅擁有3.3%的淨資產，

--平均每戶淨資產僅為8.57萬加元

失業率上升，低收入群體受衝擊最大根據一項勞動力調

查，自2023年以來，15歲及以上加拿大整體失業率持續上升，而來自低收入家庭的個體更容易受到就業市場波動的衝擊。

這導致更多人開始依賴政府的社會救助、就業保險等公共支援機制來緩解生活壓力，

尤其是在工資增長乏力和通脹壓力持續的背景下，低稅率 and 福利支出成爲關鍵緩衝手段。

社會不平等加劇，加拿大面臨結構性挑戰這份報告揭示了加拿大面臨的結構性不平等問題正在惡化：富人持續累積財富，而低收入群體則面臨多

重經濟壓力，難以實現向上流動。這種趨勢若持續，將對加拿大的社會穩定和經濟活力產生深遠影響。

如何縮小收入差距、提高底層家庭的社會保障與財富創造能力，將是政策制定者必須優先考慮的核心議題。

加拿大安省 2025 年個人所得稅解析： 年薪 \$7 萬、15 萬、28 萬各交多少稅？



在加拿大，尤其是安省，隨着收入的增加，個人所需繳納的所得稅也大幅提升。本文將為大家梳理安省2025年最新的邊際稅率 (Marginal Tax Rate)，并以

3種收入水平為例，計算實際應繳稅款，讓大家對自己的稅務情況有更清晰的認識。

1. 安省2025年最高邊際稅率一覽這些

2025 Ontario Personal Marginal Tax Rates				
2025 Taxable Income	Other Income	Capital Gains	Canadian Dividends	
			Eligible	Non-Eligible
first \$52,886	20.05%	10.03%	-6.86%	9.24%
over \$52,886 up to \$57,375	24.15%	12.08%	-1.20%	13.95%
over \$57,375 up to \$93,132	29.65%	14.83%	6.39%	20.28%
over \$93,132 up to \$105,775	31.48%	15.74%	8.92%	22.38%
over \$105,775 up to \$109,727	33.89%	16.95%	12.24%	25.16%
over \$109,727 up to \$114,750	37.91%	18.95%	17.79%	29.78%
over \$114,750 up to \$150,000	43.41%	21.70%	25.38%	36.10%
over \$150,000 up to \$177,882	44.97%	22.48%	27.53%	37.90%
over \$177,882 up to \$220,000	48.29%	24.14%	32.11%	41.72%
over \$220,000 up to \$253,414	49.85%	24.92%	34.26%	43.51%
over \$253,414	53.53%	26.76%	39.34%	47.74%

邊際稅率祇適用於“超過某個收入門檻”的那部分收入，不是整體收入都按這個比率交稅。

2. 實際應繳稅款舉例 (2025年，工資收入我們以稅後計算工具和聯邦/省合併稅率為基礎，估算以下3種收入水平的應繳稅款和稅後收入 (假設為單身人士，無其他扣除)：稅是怎麼計算的？加拿大稅制是累進制，即：每一部分收入都按其對應的邊際稅率分段納稅；舉例：一個人年收入 \$150,000，不是所有收入都按 44.97% 交稅，而是：

第 \$0 - \$52,886 部分按 19.55% \$52,886 - \$105,776 部分按 29.65% \$105,776 - \$150,000 部分按 43.41%

如此疊加，得出綜合稅額。越高收入，越要規劃稅務！

可以看到：年入 \$70,000，稅後保留 超過 80% 年入 \$280,000，稅後僅剩下 不到67% 如果收入大部分來自公司分紅或被動收入，稅負可能更高。如果您或您的家人是企業主、高收入專業人士或投資者，建議：盡早規劃收入結構 善用公司、保險、退休賬戶等工具進行稅務優化 利用家庭信托、股權分配、分紅策略等進行傳承安排如需詳細稅務規劃，歡迎聯繫我。

宋玉珍 Jenny Song
特許人壽規劃師 CLU&CHS
恒昇金融 Hundsun Financial Inc
電話：647-686-5880 微信號：J6476865880 郵箱：Jennyzsong@yahoo.com

開啓跨越大洋的文化對話 ——加拿大維也納藝術中心與中國輝南紅珊瑚藝術團將共同創作 并聯合出演音畫節目《美麗輝南連着你和我》

本刊訊 為加強中加文化藝術的交流，加拿大維也納藝術中心與中國輝南紅珊瑚藝術團將共同創作并聯合出演音畫節目《美麗輝南連着你和我》，開啓一段跨越大洋的文化對話。

輝南龍灣人杰地靈，心系彼岸多倫多；
尼亞加拉安大略湖，美麗輝南連着你和我。
尼亞加拉的壯麗瀑布與安大略湖的靜謐風光，與中國輝南的自然之美遙相呼應，共同譜寫出一曲連接你我、跨越國界的文化



樂章，展現中加兩國人民的情感聯結與文化交融。

中國輝南紅珊瑚藝術團，是中國最具代表性的群眾文藝團體之一，擅長將地方文化與現代藝術手法融合，其作品多次在市、省級平臺獲獎。

據加拿大維也納藝術中心主

席、藝術總監張振國介紹，加拿大維也納藝術中心，成立於2016年，是加拿大政府註冊的藝術團體，致力於推廣多元文化藝術，長期活躍於加拿大多倫多的藝術舞臺，擁有合唱團、舞蹈團等多個團隊。

新華會與加拿大氣排球協會聯合舉辦 GTA 東、西部氣排球精英友誼賽 ~ 點燃“氣”勢, “排”出精彩

本刊訊 由加拿大新華人聯合會和加拿大氣排球協會主辦, 新華會氣排球分會承辦的2025 GTA東、西部氣排球精英友誼賽, 于7月26日、27日, 在多倫多漁人村中學和特魯多中學的體育館內火熱進行中。

東部五支球隊(新華會負責組建)和西部兩支球隊(加拿大氣排球協會負責組建)總共七支隊伍參賽。26號進行單循環預賽, 27號進行前四名交叉淘汰賽和後三名進行循環淘汰賽。這是一場高水平的技術較量, 也是一場充滿激情的體育盛宴。

比賽伊始, 加拿大新華人聯合會會長楊海峰先生發表了熱情洋溢的開場致辭。他表示, 體育賽事不僅是競技交流的舞臺, 更是增進友誼、凝聚社區的重要紐帶, 祝願各參賽隊伍賽出風格, 賽出水平。

隨後, 加拿大氣排球協會

會長陶欣先生、新華會氣排球分會會長張星火先生也先後致辭。他們鼓勵大家在比賽中保持團結協作精神, 強調尊重裁判、遵守規則、注意安全, 並預祝賽事圓滿成功。

預賽于7月26日晚在 201 Town Centre Blvd.球館正式拉開戰幕, 東西部代表隊展開首輪激烈較量。賽場上攻防有序, 快節奏對抗讓人目不暇接, 選手們精準的傳球、默契的配合、強勁的扣殺和有效的救球不斷引發現場觀眾陣陣掌聲及喝彩聲。

決賽于7月27日下午在 90 Bur Oak Ave. 球館激情上演。東西部代表隊一路過關斬將, 最終在決賽場上展開巔峰對決, 拼技術、比意志、賽作風, 整場比賽高潮迭起, 扣人心弦, 充分展現了氣排球運動的魅力和隊員們的競技風采。

經過激烈角逐, 最終決出名次如下:第一名 東部一隊第二名 西部二隊第三名 東部二



隊第四名 東部三隊第五名 西部一隊第六名 東部四隊第七名 東部五隊

比賽結束後, 楊會長做了總結性的發言。

楊會長對此次賽事的精確點評: 此次比賽顯著特點是由于實力差異小微, 呈現膠着狀態, 第三四五名是在查小分的情況下按查小分還是對照相的情況是互勝負局數是賽前所沒有想到的, 按慣例是查小分, 但應該提前公示, 這也給以後的比賽提供了借鑒的經驗。在GTA範圍內舉辦的東西部氣排球友誼賽, 不僅是一場體育競技的盛宴, 更是豐富新華會和加拿大氣排球協會會員文化生活的重要舉措。比賽將引領帶動大多倫多更多中老年朋友參加氣排球活動, 提高身體素質, 激發團結向上、勇于拼搏的精神, 同時為進一步在大多倫多地區推廣氣排球活動起到非常重要

的作用。氣排球是一項集運動、休閒、娛樂為一體的群眾性新興體育項目。因其對抗性和球速適中、團隊合作性要求高的特點, 倍受青睞。GTA氣排球賽事樹立了“多村”標杆賽事, “村字頭”品牌氣排球賽事如火如荼。處處躍動的身影, 匯成生機勃勃的全民健身圖景。感謝每一位拼搏的運動員, 感謝兢兢業業的裁判, 感謝辛勤無私奉獻的義工。九月的氣排球賽, 我們不見不散。

張林老師被賽場上的激情所感染, 情不自禁, 文思泉涌, 賦詩一首: 海峰星火聚英豪, 七旅雄師戰二朝。氣排球飛舞二場, 龍爭虎鬥氣勢高。團隊協作情誼重, 切磋技藝樂陶陶。排壇盛會今朝畢, 歡聲笑語滿賽場。

2025 GTA東西部氣排球精英友誼賽不僅提升了各隊競技水平, 更為熱愛氣排球運動的社群搭建了一個切磋交流的平臺。通過比賽促進了社區間

的互動與友誼, 進一步激發了民眾參與全民健身的熱情。

在賽場上, 隊員們不懈拼搏的精神令人動容; 在賽場外, 組織有序、服務周到, 體現出華人社區強大的凝聚力與執行力。特別要感謝本次賽事的裁判團隊, 他們全程公平執裁, 專業嚴謹, 為比賽的順利進行提供了堅實保障; 感謝計分員團隊, 認真負責、精準操作, 確保每一分都公平公正; 同時向所有默默奉獻的義工朋友們致以最誠摯的敬意。他們在現場布置、後勤支持、秩序維護等方面盡職盡責, 是這場比賽順利舉辦的重要力量。

楊會長對這一次比賽中的義工做出了高度評價, 這是對義工們最大的褒獎。楊會長是這樣評價義工的: 這次賽事前的宣傳造勢鄭穎老師做得非常好, 海報小視頻加上美篇鋪天

蓋地。兩天的比賽期間張丹奇蔣麗趙黎紅全勤出席做義工, 鄧林蘭26號全勤出席, 左桂燕和闕培翔 27號全勤出席, 六位老師哪裏需要哪裏到, 他們的責任感, 積極性和團隊協作精神令人感動, 記錄攝影錄像一把抓, 是確保賽事成功的幕後英雄! 全體運動員既是攝影師又是裁判員、記分員和司綫員, 架網、拆網、貼膠帶、劃綫……每一個人都是成功比賽綻放出的花朵上的一片花瓣!

張星火部長也對義工們的表現贊許有加: 楊會長列出的義工都令人欽佩和值得稱贊, 還有很多默默無聞、無私奉獻的義工, 是他(她)們的表現! 也要感謝氣排球分會的管理團隊成員, 大家都為之付出了很多, 特別要感謝周凱副會



長, 為了組隊和編制賽程, 在還有其它活動的情況下, 加班加點、為了使賽事的組織和組隊工作更加完美, 權衡各種因素, 做了多次的更改, 花費大量的精力。王新剛付會長既當運動員、又當主持人, 還負責比賽催場, 尤其是26日的比賽幾乎沒有一分鐘的空閑時間。Daniel劉付會長, 自費買了兩次綠色膠帶。其它的管理團隊成員也都各盡其職出色地完成了任務。感謝我們這支優秀的氣排球管理團隊!

比賽早已結束, 但激動的心仍未平復, 大家紛紛在微信

上發表感言: 陶欣會長表示: 感謝新華會所有為這次東西部氣排球友誼賽付出努力的球友, 沒有你們的無私奉獻, 就沒有這次賽事的成功!

本次精英友誼賽, 不僅是一次體育競技的盛會, 更是一場社區凝聚力的展示。大多倫多東西部氣排球力量在此交匯, 不止比技藝, 更交流情誼、傳遞正能量。讓我們共同期待更多這樣充滿活力、合作、友誼與激情的社區體育活動!

新華會宣傳部供稿



高價樓花買家的房貸解圍之道

六月多倫多二手房市場數據中，最亮眼的是二手CONDO價格，平均成交價為69.6萬，相比今年一月的67萬上漲了3.88%，與2022年最高點時的80.8萬下降了13.8%。回頭看加息以來CONDO價格的變化，2025年一月67萬的CONDO價格，已經在不知不覺中成為了最低點。從2022年三月的最高點80.8萬，到2025年一月的最低點67萬，平均價最深跌幅20.6%。目前，二手房CONDO價格正走在回家的路上。無數主流媒體和自媒體，從去年開始，在談到多倫多CONDO市場的時候都使用了crash，暴跌，等博眼球的形容詞，但仔細審視數據之後，我們看到的却是CONDO市場的韌性。建議大家少看新聞，尤其是被推送過來的新聞，多看數據，因為房價不會說謊。

二手CONDO的成交量，也正在恢復中。今年一月多倫多二手CONDO成交量1161套，六月成交量為1510套，成交量上漲了30%。同樣顯示出了，雖然庫存還在增加，但去



庫存的速度也在明顯增加的韌性。

高價樓花買家，在過去的兩年裏，給二手CONDO市場製造了巨大壓力。高價樓花買家急于轉讓和出售的情況，體現在二手市場就是庫存不斷增加，且抑制了二手房價格。各路媒體對高價樓花買家的態度是，一邊倒地“責備受害者”；表示出同情和理解，或施以援手的人和機構却非常少。樓花預售制度決定了，商業銀行一定要看見開發商預售了一定單元之後，才考慮發放建築貸款，開發商用幾十頁的預售合同把買家牢牢地綁在交易之中，買家無論財務狀況發生什麼變化，都很難從合同中脫身。所有樓花買家，其實都是風險投資者，就像是在公司股票IPO之前參與融資的風險資本一樣。如果一個社會對風險投資表現出一邊倒的厭惡或幸災樂禍，那麼以後就不會有人嘗試冒險了，這並不符合資本主義精神。看到上述二手CONDO市場企穩的跡象，高價樓花買家有理由相信，祇要

想辦法履行合同，長期持有，終將看到柳暗花明的一天。

高價樓花買家的自救方式並不多，要麼有足夠的現金用于交割，要麼具備借款能力重組現有債務，努力完成交割。本文根據過去兩年的實踐，給有借款能力的高價樓花買家提供一些解題思路。以下內容對于已經完全喪失了借款能力的高價樓花買家毫無幫助，讀者自行決定是否繼續閱讀。

01三年後CONDO新房供給枯竭，CONDO價格會明顯提高，你能持有3年嗎？

最近參加了一場關於賣房問題的線下討論會，各路售房精英分享了他們在當下市場的賣房秘籍和成功經驗。有一個觀點引起了我的特別注意，一位嘉賓提出，目前買方市場環境下，賣家頭腦保持清醒最重要。是的，在買方市場環境下，祇有非賣不可的賣家才需要在此時挂牌銷售。如果決定銷售了，就應該像另一位嘉賓建議的那樣“苛刻地完成房產的展示”，成為同類房產中賣相最好的TOP 3，否則就是在幫別人賣房子。賣家保持頭腦清醒，我的理解是，賣家需要誠實地回答自己，你真的是那個絕望的賣家嗎？如果是，也要在徵求專業人士的意見，看看有沒有從絕望中走出來的其他途徑，目的祇有一個，能不賣就不賣。

2025年是樓花交接的高峰年，多倫多地區CONDO完工量預計超過4萬套。如果一個人一天能吃6個巨無霸漢堡，

早中晚各吃2個，沒問題，如果早飯就一次吃下6個，那就很難消化了。目前CONDO市場的問題就是集中完工造成的市場消化不良。據CMHC的數據，目前多倫多開發商手中的庫存需要銷售58個月，看似遙遙無期。但市場情況不一定像數字顯示的那麼悲觀。據開發商Tridel銷售副總裁Winston Chan在7月13日的一個視頻訪談中的介紹，近期已經有家族辦公室等超級富裕家庭向開發商尋價，計劃批量收購開發商手中的庫存。另外，根據新房研究機構的數據，2028年多倫多預計完工的CONDO數量將銳減到1萬套以下，低于今年交房量的1/4。多倫多樓花庫存問題，不僅已經被超級投資者盯上，而且出現了在3年後可能被迅速吸收的可能性。

高價樓花買家，如果有辦法完成交接，並持有3年，最終的結果可能比選擇違約，或低價轉讓更好。高價樓花買家的情況，千差萬別，除非迫不得已，最好的做法是履約並持有，因為前途是光明的，祇需熬過眼前的黑暗。

02其他方法有限，最好的辦法是履行合同，交接房產

樓花違約率30%的說法，沒有可靠的依據。如果違約率這麼高，就會出現CONDO交接後無法註冊成CONDO公司的問題。目前，還沒有出現這種情況。據業內人士估計，樓花違約率在10%到30%之間，且極不均衡。某一棟CONDO，一旦出現因違約率

過高而無法註冊的情況，開發商會選擇Inventory loan的融資方式，自己先貸款接手違約單元的產權，完成交接，之後再進行訴訟。高價樓花買家如果選擇違約，勢必面臨法律訴訟，損失的程度將難以估量。放棄定金、違約、不交割是下下策，除非山窮水盡，最好不要走到這一步。

目前樓花轉讓的成功率在15%到18%之間，成功率非常低。難以轉讓的原因包括：

1. 接盤俠並不知道最終交割時間，交割時的市場價可能比轉讓價更低，導致實際損失；

2. 轉讓過程中，原買家與開發商約定的一些優惠，例如，開發費封頂，等條款會失效，導致接盤俠承擔難以預計的開發費；

3. 入住費用過高，從交鑰匙到交產權的幾個月內，接盤俠可能承擔巨額入住費用；

4. 接盤的投資者，出租時面臨激烈的競爭環境，租金可能低于市場價；

5. 轉讓市場狹窄，信息不透明，原因是轉讓機會無法在MLS上展示，祇能私下進行。

面對上述不確定因素，打算接盤的買家，完全可以選擇二手CONDO，而不是趟樓花轉讓這攤渾水。的確有自住房買家在接盤，但面對上述不確定性，認真對待轉讓交易的買家，依然非常稀少，不足以支持巨大的待轉讓的樓花數量。

高價樓花買家，想把CONDO單位退還給開發商的可能性極低，已被鎖的牢牢的

合同，豈能輕易毀約？違約，轉讓，還是接下來，是個問題。從過去兩年我觀察的情況來看，最佳解法，就是自己接下來。

03如何通過按揭貸款交接高價樓花

高價樓花買家中，不乏認真的投資者，他們原來的計劃就是買下來並長期持有。雖然我長期以來反對投資者買樓花，但很多讀者已經買了，我還是希望能夠幫助這些買家完成交接。以下經驗和意見，供參考。

第一，調整心理賬戶，接受現實並積極應對。很多投資者，不是第一次買CONDO投資，以前買入時的尺價可能很低，例如，2016年二手CONDO單價起飛之前，每尺價格大約700元。如果不幸買了1300一尺的樓花，可以自己平衡心理賬戶，把以往的買價與樓花買價進行“心理平均”，同時也可以做“貸款平均”。具體做法是，加按低單價CONDO貸款，取出現金用于樓花首付，降低樓花貸款金額。

第二，腳痛，醫頭。很多人誤信了貸款專家的建議，在過去幾年，從自住房中取出產權，加大自住房貸款，用于房產或股票投資，樓花交接時，由于自住房貸款金額太大，降低了樓花貸款的借款能力。這類樓花買家，需要重組自住房貸款，降低自住房貸款餘額和月供，為樓花交接做準備。

第三，平衡和重組現有

房產的所有按揭貸款，盡量加大投資房貸款，降低自住房貸款。重組貸款時，申請HELOC額度，為將來樓花交接時補充首付做好準備。很多高價樓花在交接時，因估價低導致需要大量現金補充首付。這些現金可以來自投資房的HELOC，這樣可以最小化對樓花交接時的借款能力影響。

第四，聯名父母或子女沒有貸款的房產後，申請加按，取出產權中的現金，幫助樓花交接。或聯名加按父母或子女的房貸，從大家庭的已有房產中尋求解決方案，以解燃眉之急。

第五，重檢高價樓花的買房目的，並進行靈活調整。例如，現自住房有較高的貸款金額，月供也比較高，難以進行債務重組，可以考慮將高價樓花指定為自住房，同時將現有自住房指定為出租房，用市場租金抵減現有債務，提高借款能力，交接後搬入新房自住。

第六，關於估價，每個銀行都有自己的估價方式，有些銀行的估價不一定要實地做評估，而是先利用被認可的數據庫進行估價測試，一旦通過測試則可以免于實地評估。樓花買家祇有申請時才知道具體評估結果，建議高價樓花買家多嘗試幾家銀行的評估。

結語：

未病先防，既病防變。很多高價樓花買家，却選擇諱疾忌醫，手握不定時炸彈，遲遲不肯申請貸款。交了鑰匙之後還在祈禱項目爛尾，自己能逃



著名房貸專家 吳紅雨

過一劫。已知轉讓會立刻兌現損失，也難覓接盤俠，在最後交接時刻還在幻想能有奇迹出現，僥幸遇到白衣騎士。這些“拖延癥”可能是致命的，將感冒拖成肺炎，再拖成不治之癥。樓花交接前三天還有人給我打電話垂詢如何貸款，持有了N年的不定時炸彈，馬上就爆炸了，留給排雷專家時間實在不够啊。

對于陷入困境的高價樓花買家來說，借款能力是最重要的解藥。認真生活，努力工作，誠實納稅的家庭，即使暫時遇到困難，問題也應該逐步得到解決。明知潛在風險很大，却不肯早做打算的家庭，需要放棄僥幸心理，直面自己已經做出的決定。被迫賣房，或被轉讓合同，就像是截肢，痛苦且沒有還原的可能，而通過房貸解決更像是保守治療，需要時間，需要早做打算。拖延癥，通常是截肢的主要原因。

維護房價穩定，促進市場繁榮，符合每位房主的利益。希望上述經驗和建議可以幫到暫時遇到困難的讀者。

加拿大名校競爭最激烈熱門專業大盤點！

本刊訊

Engineering)：名額：130個申請人數：2466人每個名額的申請人數：19人錄取平均成績門檻：94%

管理 - 商科學士 (Management-Bachelor of Commerce)：申請人數：7277人名額：635個每個名額的申請人數：11.5人錄取平均成績門檻：90%

麥克馬斯特大學：健康科學榮譽課程項目 (Honours Health Sciences Program)：名額：240個申請人數：8061人每個名額的申請人數：33.6人考慮錄取所需的平均成績：90%

工程1課程項目 (Engineering 1)：名額：830個申請人數：11023人每個名額的申請人數：13.2人自2020年以來的增長：45%考慮錄取所需的平均成績：87%

生命科學入門課程 (常被視為醫學預科) Life Sciences Gateway (often considered pre-med)：名額：1000個申請人數：9520人每個名額的申請人數：9.5人考慮錄取所需的平均成績：90%

薩斯喀徹溫大學：國際牙科學位 (面向在國外獲得牙科學位的加拿大人) International Dental Degree (for Canadians with a dental degree from abroad)：名額：10個申請人數：260人

法律 (Law)：名額：126個申請人數：超過880人每個名額的申請人數：7人

醫學 (Medicine)：名額：108個申請人數：近1000人每個名額的申請人數：9.3人

不列顛哥倫比亞大學：應用科學學士 (工程) Bachelor of Applied Science (Engineering)：名額：705個申請人數：5253人每個名額的申請人數：7.5人錄取平均成績：95.8%

理學學士BSC Bachelor



of Science：名額：1480個申請人數：9874人每個名額的申請人數：6.7人錄取平均成績：95.2%

建築設計學士 (建築、景觀建築和城市規劃) BDES Bachelor of Design in Architecture, Landscape Architecture and Urbanism：名額：40個申請人數：555人每個名額的申請人數：13.9人錄取平均成績：94.8%

曼尼托巴大學：健康科學學士 (Bachelor of Health Sciences)：名額：40個申請人數：535人每個名額的申請人數：13.4人錄取平均成績門檻：96.5%

醫學 (Medicine)：名額：140個申請人數：1179人每個名額的申請人數：8.4人平均績點門檻：3.65

女王大學：所有這些課程項目成功申請者的平均成績都在90多分。

商科 (Commerce)：名額：580個申請人數：9698人每個名額的申請人數：16.7人錄取平均成績：約95%

健康科學 (Health Sciences)：名額：128個申請人數：612人每個名額的申請人數：4.8人錄取平均成績：(未公開)

景觀建築學士 (Bachelor of Landscape Architecture)：名額：60個申請人數：769人每個名額的申請人數：12.8人錄取平均成績：89.6%

計算機科學 (Computer Science)：名額：約200個申請人數：約4500人每個名額的申請人數：22.5人錄取平均成績：96.7%

獸醫 (Doctor of Veterinary Medicine)：名額：128個申請人數：612人每個名額的申請人數：4.8人錄取平均成績：(未公開)

景觀建築學士 (Bachelor of Landscape Architecture)：名額：60個申請人數：769人每個名額的申請人數：12.8人錄取平均成績：89.6%

安省奧克維爾的應屆高中畢業生勞倫 (Lauren McGuire)，成績優異、課外活動豐富，平均成績高達97分，却仍面臨被心儀大學拒錄的困境。

勞倫申請了九個以健康科學為主的課程項目，其中包括麥克馬斯特大學和女王大學，但都未被直接錄取——前者去年每個名額有近34名申請者 (這意味着錄取率不到3%)，她直接被拒了；而後者則祇是將她列入候補名單。

好在，勞倫最終被多倫多大學的生命科學專業錄取。慶幸之餘的勞倫，稱這所大學為她的“夢想學府”。

最終，他進入了艾維學院，並稱錄取過程中的補充材料 (如課外活動清單、推薦信、視頻面試等) 起到了關鍵作用。

“他們確實會認真查看這些補充申請。我認識很多人，他們確實有成績和資質，但就因為課程項目競爭激烈，所以最終還是要看他們的影響力。”穆拉多說道。

在加拿大，大部分大學的錄取流程并非全校統一，而是由各個院系獨立決定。這意味着每個課程項目有其獨立的評估標準，包括成績門檻、申請人數和補充材料等。

計算機科學合作教育課程 (Computer science co-op)：名額：352個申請人數：5370人每個名額的申請人數：15.3人考慮錄取的最低平均成績：90%

健康科學合作教育課程 (Health sciences co-op)：名額：142個申請人數：3734人每個名額的申請人數：26.3人考慮錄取的最低平均成績：超過90%

麥吉爾大學：機械工程 (Mechanical

地產·理財

Realty & Finance



財富舞臺·凝聚精彩



微信公眾號

加中資訊網

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

多倫多房市回暖迹象明顯：

獨立屋銷量大漲，哪些社區最受買家青睞？

本刊訊

多倫多房市回暖：獨立式住宅銷量大增，這些社區領漲2025年2025年，多倫多部分社區房市顯著回暖，獨立式住宅銷量激增超50%。RE/MAX最新報告揭示房價上漲最快的街區及買家行為趨勢。

多倫多獨立式住宅銷量反彈，核心街區房市回暖在經歷數月的市場觀望和房價下滑後，多倫多房地產市場終於出現復蘇迹象。根據 RE/MAX 最新發布的**《年度熱門社區報告》，盡管整體交易量依然低迷，但部分區域的房屋銷售量正在回升，尤其是獨立式住宅類別**表現突出。

數據顯示，自2022年市場高點以來，大多倫多地區 (GTA) 部分區域房價曾下跌高達53%。不過，從2025年上半年起，越來越多潛在買家開始重返市場，推動個別社區的房屋銷量回升。

獨立式住宅銷售同比增長超56%盡管市場整體仍處於低迷階段，但RE/MAX報告指出，在其調研的83個多倫多與溫哥華街區中，有 23% 社區的房產需求回升，其中 19% 的街區房價也出現上漲。

尤其值得注意的是，在多倫多，獨立式住宅銷售表現尤為強勁，部分社區該類房屋的銷量同比增長 56.1%。市中心地區表現最為活躍，約有 34% 的街區“銷售活動保持穩定或持續增長”。

RE/MAX 認為，銷量反彈



背後主要有三大原因：1.房價回調後具備相對吸引力；2.市場供應量稀缺；3.高淨值買家不受利率變動等宏觀經濟因素影響，依然具備強大購買力。

2025年上半年房價漲幅最快的多倫多社區以下是截至目前，房屋銷量增長最顯著的街區 (括號內為RE/MAX社區代碼) 及其同比增幅：--South Parkdale、Roncesvalles、High Park-Swansea (W01) — 增長 56.6%

--央街-聖克萊爾、Casa Loma、The Annex (C02) — 增長 31.3%

--The Beaches、Woodbine Corridor、East-End Danforth (E02) — 增長 27%

--High Park North、Junction Area、Runnymede-Bloor West Village 等 (W02) — 增長 25.9%

此外，C10區 (Mount Pleasant 東/西)、W09區 (Kingsview Village 等) 與E06、E08區也出現 1.9%-6.7% 的溫和增長。

價格漲幅領先街區：市中心濱水社區領銜就房價漲幅而言，漲幅最高的區域是市中心的 C08 區，包括：--Waterfront Communities、Moss Park、Cabbagetown-South、St. James Town、Church-Yonge Corridor、Regent Park--房價同比上漲 21.5%

緊隨其後的是：--Bridle Path Sunnybrook York Mills、St. Andrew-Windfields (C12) — 上漲 11.5%--Rockcliffe-Smythe、Keeleesdale-Eglinton West 等 (W03) — 上漲 6.2%

這些街區多為高端住宅區，受到高淨值人群青睞。市場信心恢復，買賣雙方積極行動RE/MAX 總結指出，在經歷了一段長期的不確定性後，

“加拿大最大的房地產市場正在出現緩慢但持續的復蘇趨勢”。許多曾長期觀望的買家如今已做好準備，重新進入市場。

報告還強調，當前市場一個關鍵趨勢是：越來越多的新房交易依賴于舊房成功出售。這對賣家而言形成“安全網”，增加其售房意願，從而進一步推動了交易活躍度。

多倫多房市或已觸底反彈，關注區域分化趨勢盡管大多倫多地區整體房屋轉手數量仍接近歷史低位，但多個數據表明，房市正在向穩定與增長方向過渡。獨立式住宅市場率先反彈，尤其在市中心及傳統富人區表現亮眼，凸顯高端買家的相對抗風險能力。

未來幾個月，房價是否持續上漲，或仍將受到貸款利率、市場供應與政府調控等因素的影響。但從當前數據看，部分街區已率先走出低穀，正引領多倫多房市復蘇進程。

從想賺 60% 到虧近 30 萬!

安省這套房虧慘了! 165 萬挂牌 73.5 萬成交



本刊訊

Erie的967 Niagara Parkway住宅于2021年4月以\$103萬購入。房主在一年多後，即2022年10月試圖以\$165萬將其售出，但未能成交。

該房產于2025年1月再次挂牌，要價\$999,999，最終于7月24日以\$735,000售出。

圖源: insauga.com

房地產評論員Shazi Goalie在X平臺上表示: “2021年，有人以略超\$100萬的價格買下了這處尼亞加拉住宅。一年後，他們試圖以超\$160萬的價格轉售，賺取超過60%的利潤，却無人問津。”

挂牌信息顯示，這是一處“強制出售房產”，意味着房主拖欠了房貸。

Shazi Goalie稱: “貸方在2025年1月接管了該房產，并試圖以2021年的購入價出售。最終貸方妥協，以\$73.5萬的價格將其售出。”

挂牌信息顯示，這處住宅位于公園道旁，可俯瞰河流及

Buffalo的天際綫。

主屋有三間臥室，此外還有一個獨立的一居室單元。房屋亮點包括日光室、主臥帶有的陽臺以及帶暖氣的雙車道車庫。

不過，據行業巨頭RE/MAX近日發布了年度《熱門社區報告》，多倫多有些地區樓市銷量升溫十分顯著:

South Parkdale、Roncesvalles、High Park-Swansea (W01) —— 上漲56.6% Yonge-St. Clair、Casa Loma、Wychwood、Annex (C02) —— 上漲31.3% The Beaches、Woodbine Corridor、East-End Danforth (E02) —— 上漲27% High Park North、Junction Area、Runnymede-Bloor West Village、Lambton-Baby Point、Dovercourt-Wallace 和 Emerson-Junction (W02) —— 上漲25.9% Highland Creek、West Hill、Centennial、Scarborough Rouge (E10) ——

上漲15.6% Mount Pleasant East、Mount Pleasant West (C10) —— 上漲6.7% Kingsview Village、the Westway、Humber Heights、Willowridge-Martingrove 和 Riverview (W09) —— 上漲2.1% Oakridge、Birchcliffe-Cliffside (E06) —— 上漲1.9% Eglinton East、Scarborough Village、Cliffcrest 和 Guildwood (E08) —— 上漲1.9% Brock (905區) —— 上漲1.4% Pickering (905區) —— 上漲0.6% Banbury-Don Mills、Victoria Village、Parkwoods-Donalda (C13) —— 持平 Waterfront Communities、Moss Park、Cabbagetown-South、St. James Town、Church-Yonge Corridor 和 Regent Park (C08) —— 持平 Mikkiken、Agincourt North、Agincourt South、Malvern West (E07) —— 持平

安省一套2021年以超\$100萬購入的河濱住宅，本月以巨額虧損售出。

位于Fort Erie的967 Niagara Parkway的這處住宅，是當前低迷的房地產市場中最新一處售價低于購入價的房產。

圖源: insauga.com

盡管一些房地產專家預測房地產市場將很快回暖，但今年春季市場一直較為冷清。在大多倫多地區，6月房價同比下降。平均售價為\$1,101,691，較2024年6月下降5.4%。

近期一份報告顯示，自2022年以來，大多倫多地區部分社區的房價中位數下降了\$100萬。

近期有許多房屋虧損售出的例子。Oshawa一套2022年購入的房屋本月虧損\$64萬售出。East Gwillimbury一套住宅在6月虧損\$36萬售出。

根據在綫房產記錄，Fort

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

INVESTMENT
WEEKLY

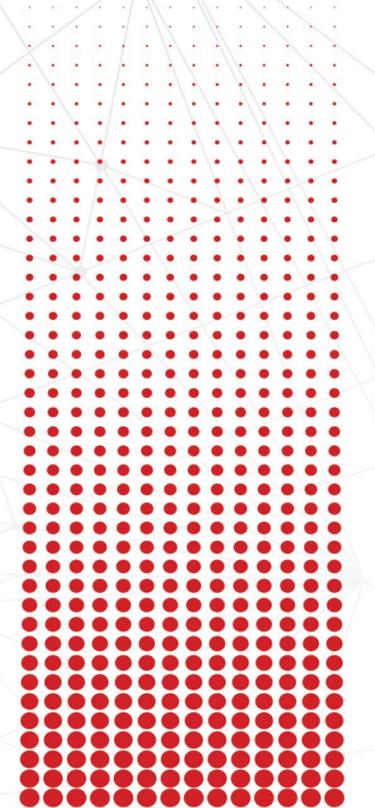
多倫多閱讀量最大的中文全彩色銅版紙周刊
涵蓋地產、金融、教育三大投資板塊
紙媒、網站、社媒全覆蓋同步傳播
每周五發行，網點覆蓋多倫多全境



微信公眾號
加中資訊網



官網ccpeople.ca
加中資訊網



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, 售價 \$163 萬 3 千 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) 及超大步入式衣櫃間。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!

黃金交匯點: Campbellford 鎮中心 Shell 加油站, 攜手麥當勞共鑄財富焦點



在加拿大蓬勃發展的商業地產版圖中, 卓越的地段、穩固的品牌和多元的收入模式, 始終是投資者追逐的核心價值。今日, 我們為您精心呈現一處無與倫比的投資機遇——坐落於 Campbellford 鎮核心地帶的 Shell 加油站, 與全球餐飲巨頭麥當勞強強聯手, 共同構築一個集便利、商機與穩定回報於一體的黃金站點。

投資要點速覽

物業地址: 452 Grand Rd, Campbellford, ON
要價: \$750 萬加元
投資類型: 商業地產 (品牌加油站 + 五星級快餐品牌)
主要租戶: Shell (殼牌), 麥當勞 (McDonald's)
核心優勢: 商業與便利的黃金交匯點

投資亮點深度解析

1. 雙重品牌加持, 駕馭穩定現金流 該物業由全球能源巨頭 Shell (殼牌) 以及五星級食品服務租戶麥當勞聯合運營, 位於 Campbellford 鎮主街——Grand Road 的黃金地段。這一戰略性布局確保了物業每日吸引大量車流與客流, 源源不斷地產生燃油、便利店及快餐消費, 為投資者帶來持續且強勁的現金流。兩大國

際頂級品牌的聚合效應, 不僅提供了強大的品牌背書, 更以其成熟的運營模式, 保障了投資的穩定性與可靠性。
2. 現代化配置與高效運營, 提升客戶體驗 物業配備了高效的燃油泵和便捷的支付系統, 能夠迅速滿足各類車輛的加油需求。更吸引人的是, 物業還設有一個設備齊全的便利店, 滿足訪客的基本需求, 并提供 ATM 機和多種商品選擇。而與 Shell 加油站無縫結合的全尺寸麥當勞餐廳, 無疑是該物業的一大亮點。客戶在加油的同時, 即可享用便捷餐點, 極大提升了停留時間和潛在消費, 實現了油站與餐飲業態的完美協同效應。
3. 卓越地理位置, 鎖定區域核心價值 物業傲居 Campbellford 鎮的 Grand Road, 即城鎮的心臟地帶。其地理位置優越, 可視性極佳, 方便居民和過往車輛輕鬆抵達。作為通往熱門目的地和城市間關鍵路線上的戰略性站點, 它成為旅行者加油和用餐的首選停靠點。隨着 Campbellford 地區人口和旅遊業的持續增長, 對加油和快餐服務的需求將不斷增加, 本物業憑借其增長潛力, 將持續獲得長期成功和盈利。
4. 社區活力與發展前景, 賦能物業增值 Campbellford 坐擁 Trent-Severn 河道沿岸的優美自然

風光, 吸引着眾多遊客, 為物業帶來了持續的客流。該鎮全年舉辦的各類社區活動和節日, 以及未來規劃的 YMCA、全新冰球館和體育場等設施, 都將為社區注入更強的活力和凝聚力。周邊高檔小區的開發, 更為該物業帶來了更多機會與流量。這種社區的內生發展動力, 將持續為物業帶來長期的增值潛力。

財務表現評估

租金穩定性: Shell 和麥當勞作為各自行業的領軍品牌, 其租約具備高度穩定性。加油站業務的剛需屬性和核心地段優勢, 確保了強勁而穩定的現金流產出。
投資回報預期: 以 \$750 萬加元的投資總額衡量, 此項目屬於優質商業地產投資。考慮到其強大的品牌租戶組合、多元化的收入來源 (燃油、便利店、餐飲), 以及 Campbellford 社區的持續發展, 預期將為投資者提供長期且豐厚的回報。

未來增值空間展望

品牌協同: Shell 與麥當勞的強強聯合, 提升了整體物業的吸引力和盈利能力。
社區發展: Campbellford 鎮的人口增長、旅遊業興盛以及新的基礎設施建設, 將持續支撐物業價值的提升。



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

運營優化: 便利店和麥當勞餐廳的精細化運營, 仍有額外的提升空間。

交通樞紐: 作為關鍵交通路線上的補給站, 其重要性將隨區域發展而日益凸顯。

風險提示

環境合規: 加油站業務涉及特定環境責任, 投資者需持續關注相關環保法規要求及合規成本。

立即把握 Campbellford 核心機遇!

這不僅僅是一次簡單的地產交易, 更是對一個充滿活力、持續增長的社區的戰略性投資。抓住 Shell 與麥當勞所帶來的雙重品牌效應, 開啓您的財富新篇章。

FOR SALE

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



2 Glenridge Dr, Markham, ON, L6C 1A1

MLS 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

MLS 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

MLS 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

MLS 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

購買分紅保險，您是否應做額外付款？



分紅式保險的基本保費中已含有投資，但除了基本保費之外，還有一個“額外付款額度”可供使用。投保人每年多投入到保單中的錢祇要不超過這個額度，則其投資增值就是延稅的。不同公司的分紅保險所給的額外付款額度的大小是不一樣的；同一公司的不同分紅保險類別的額度也相差很大，以Sun Life的分紅保險為例：Life Pay的額外付款空間最大，一般是其基本保費的1.6-1.8倍；20Pay的額外付款空間較少，一般是基本保費的60-75%；10Pay的額外付款空間最少（為零），這是因為10Pay的基本保費已很大，已接近20Pay的兩倍了，不再給投保人額外的延稅投資空間是符合常理的（但Manulife的10Pay分紅保險比較特別，它可通過適當處置來獲取一個額外付款空間，詳情可來電諮詢）。必要時往分紅保單中做額外付款主要有如下幾點好處：

一是可加快付款速度，縮短付款年限，并使保單更安全。以一個42歲的女性購買\$100萬基本保額的20Pay的Sun Life分紅保險為例，若按6%的年分紅率不變測算，則在祇付基本保費的情況下至少需要付

13年（即從第14年到第20年可用保單本身的分紅來支付）；而在每年付基本保費再加最大額外付款的情況下，則祇需付7年即可（即從第8年開始就可用保單本身的分紅來支付）。通過每年做最大額外付款，可以將付款年數減少6年，還可以使保單更安全！二是可以加速投資回報，并可提高保單的總體回報率。如果方案一是既付基本保費又做額外付款，但付款年數短；方案二是祇付基本保費但付款年數長，二種方案的總付款額基本相同或前者略低于後者，那麼，到底哪種方案的保單價值更高也更快呢？還是以上述例子為例，方案一：每年既付基本保費又加最大額外付款，連付10年，總付款額為：(30375+22320)/年×10年=\$52.7萬；方案二：祇付基本保費，連付18年，總保費為：30375/年×18年=\$54.7萬。假定按6%的分紅率不變測算，則二個方案在第5年、10年、20年、30年、40年和第45年的總現金值（單位：\$萬）分別為（方案一/方案二）：14/2.3、47/19、88/74、161/139、282/244、364/315；總賠償額分別為：146/106、200/119、182/154、260/222、370/318、442/381。方案

一的總投入比方案二少\$2萬，但無論是總現金值還是總賠償額都要比方案二高不少，而且回報增值更快速！三是可以讓保單在付款方面更加靈活和安全。在資金充裕時既付基本保費也加額外付款；在資金較緊時可祇付基本保費；在資金更緊時也可暫停付款，自動以現金值為依托採用Policy Loan的形式來支付，等資金較鬆時再補付，這樣，就可使付款更靈活，保單更安全！當然，額外付款也有缺點，例如：若不做額外付款，用同樣的錢本來可以買到更多的基本保額。基本保額是立馬就有的；而以額外付款買到的一次性付清型的增額保額（即Paid-up Addition）則是逐年增長的。

那麼，到底是否應做額外付款呢？也要因人而異：如果您現在有充裕資金無處可投，或者您年紀偏大了需要加快付款，而且您又很看重額外付款的上述優點，那麼，您就應該盡量多做額外付款；如果您目前除了付基本保費之外並無多餘資金，或者您就是願付更長時間，而且對每年基本保費的付款有充分的保證，不需擔心將來斷供的問題；又或者您需要在每年相同投入的情況下所獲得的基本保額更大，那麼，您就不應該做額外付款，每年祇付基本保費即可。

（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

生命中不能承受之輕



寫下這個題目後半天動不了筆，有些苦澀，這個生命中不可承受之輕其實很重很重，重的壓在你心中呼吸都不通暢。

最近我也不知道為什麼，老感覺心被什麼很沉的東西壓着，隱隱作痛，笑不能暢懷，哭也不至于……

昨天去參加朋友兒子的婚禮，她的婚禮致辭讓我熱淚盈眶。她說：“兒子，在你十歲時媽媽開車找不到路，你說，沒事兒，有我呢。今天你對另一個女人說：以後的日子任何時候你都不用擔心，有我呢。我没有嫉妒，祇有欣慰，兒子，你長大了，媽媽就退到一邊，退出你的生活，不需要我們的時候，媽媽就站在遠處觀望着你，把我們自己的生活過好，盡量不給你們的生活造成什麼幹擾，但祇要你需要媽媽的時候，義不容辭，我會盡我們父母所能幫助你們……”

這是一位深愛兒子的母親發自內心的表達，我感同身受。我們家二少爺度假大約三周，他去的國家無論食品還是環境都讓人很不放心，我每天有事没事的跟他聯系着，祇要他回一個信息我

心就踏實。父母對孩子的情感和孩子對父母的情感是不對等的。“慈母手中綫，游子身上衣，臨行密密縫，意恐遲遲歸”……，兒行千里母擔憂，表達的是父母對孩子的牽挂和擔心，換個角度，父母遠遊，孩子或許會偶爾過問一下，但那種透徹心扉的牽挂大概不會有，父母對孩子的愛深沉而卑微，這不是孩子的問題，是家長的問題，一代一代的人就是這樣發展的，長江後浪推前浪，新一代在老的一代呵護中發展，這是老一代的責任，這是新一代的使命，子子孫孫無窮匱也，既不用抱怨，也不用不平衡。

人到了一定年齡，傷感是一定的，如同大夢後一覺醒來，就像是一個孤獨的航行者：半生不熟似通非通的經驗知識，無法使其井井有條的生活秩序，磕磕絆絆的友情親情，勉勉強強糊口的銀子……但是別無選擇，祇能一本正經地活着，強顏歡笑的欣賞着日出日落，假裝自己輕鬆地跨越了人生的九九八十一難，實現了自己的目標和夢想。仿佛世間一切與情感、情緒相關的事件，凡是發生

在我們身上的都已經做到了與己與人的完美“和解”。其實這諸多的經歷過的和正在經歷着的，可以理解為重于磐石，也可以理解為輕如鴻毛，無論是輕是重，內心都是一種艱難的承受。

生活中的那些難以承受之輕其實就是難以承受之重，就看用什麼樣的心態去承擔，工作壓力、人際關係、經濟狀況、健康問題，還有各種不期而至的挑戰相互交織着。有這麼一句話，“無情可破全局”，當下即答案，過往皆浮雲，無所謂之輕之重了，除了如此，祇能如此……

歷史和個人的生命一樣，輕的無法拿捏，如鴻毛，如塵埃，卷入太空，無法尋覓。在這樣一個宏觀的永恒輪回的觀念下思考生存的意義，我們需要關注的祇是現實這個感性的世界，祇需要關注生存時的瞬間，“存在開始于每個瞬間”，過去的已經不存在了，未來的還沒有到來，真正存在的祇有當下這一個瞬間，任何一個瞬間都已經寄托了所有的過去與所有的未來。

有一本書就叫——《生命中不能承受之輕》，相信有很多人閱讀過，在一般理解中，不能承受的，就是重物，不管是實物還是情感，所以才有了“沉重”“深重”“厚重”等名詞。而米蘭·昆德拉一來就定位為不能承受之輕，這是一種幽游于凡間之上的、祇可意會的、純粹以心靈看世界的理解。他即是矛盾的，却又是追逐內心深處，所以能引起很多個年齡段的文藝人士深深的共鳴。

書中有一段話大致意思是：“人永遠都無法知道自己該要什麼，因為人祇能活一次，既不知道前世過的是怎樣的日子，也不會知道來生會和什麼人共度。沒有任何方法可以清楚的認知那種



Halen D. Zhao
647.296.5823

dongxi Zhao@gmail.com



抉擇是好的對的，因為根本就不存在任何比較。一切都是馬上經歷，僅此一次，不能準備。”這句話體現了生命體驗的獨特性和不可重復性，同時強調了單向生命中選擇的艱難和不確定性。

從現在起，我們能做的就是謹慎地生活，別輕易迷失，到了一定年齡其實內心深處早就隱約聽到來自遠方最終歸宿的召喚，一切皆輕于青烟，輕于鴻毛，不再需要回過頭去關心身後的種種是非，顧及過去幹嘛，又不能倒回去走，向前走嘛……

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

社區·生活

Community & Life



財富舞臺·凝聚精彩

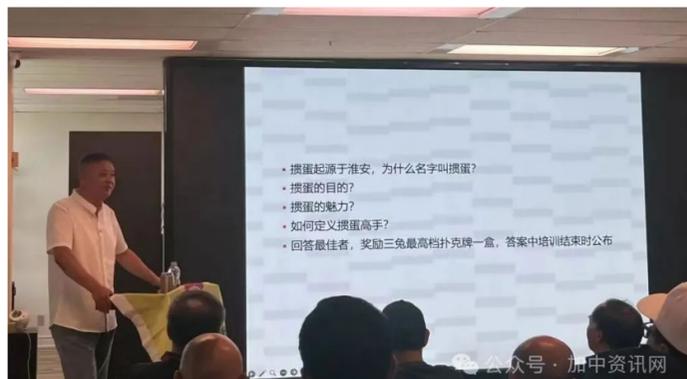
- 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺
- 高端品牌、頂尖團隊，全力助力客戶發展

加拿大擲蛋俱樂部

第25場中高級課程公益培訓圓滿舉行

本刊訊 儘管活動原定限額為40人，但培訓信息一經發布便迅速報滿，最終有近百位擲蛋愛好者熱情到場，很多愛好者站着聽課，現場氣氛非常熱烈、互動頻頻。吳會長以深入淺出的方式講解擲蛋技巧，課程內容既系統又實戰，贏得現場陣陣掌聲。在長達四小時的培訓中，學員們專注投入，積極互動，學習氛圍濃

2025年7月27日下午，由加拿大擲蛋俱樂部主辦的第25場中高級擲蛋課程公益培訓，在多倫多新移民幫扶中心（200 Town Centre Blvd, Markham）圓滿結束。本次培訓特邀加拿大擲蛋俱樂部會長Andy Wu親自主講，吸引了大批擲蛋愛好者踴躍參加。



厚，培訓效果顯著。此次活動的順利舉辦，離不開多方的鼎力支持。特別感謝感謝盈創中心免費提供優質培訓場地；感謝加拿大同鄉總會邢紀元會長與夫人提前到場精心布置，並貼心準備咖啡與精緻糕點；感謝Top工程的Michael友情提供新鮮水果；感謝南大校友會Mandy

的精心召集與組織；也感謝所有參與者的熱情投入與支持。加拿大擲蛋俱樂部將持續推進高質量的擲蛋教學與交流活動，期待在未來的日子裏，大家繼續切磋技藝、增進友誼，共享擲蛋帶來的快樂！

來源：加拿大擲蛋俱樂部提供圖文

加拿大，活成了都市人最羨慕的樣子

本刊訊 “禁止人類靠近”的象徵，而是一個邀請讓我們以更柔和的方式，重新成為自然的一部分。

02 四類保護區 看懂這片土地的“哲學”

國家公園|人與自然共處的起點

BC省的國家公園是山川湖海與日常生活的交界處。庫特尼國家公園(Kootenay National Park)就位於BC省與艾伯塔省的交界地帶，四周被落基山脈環抱。

這裏的自然風貌充滿反差感：冰川與草原共存，峽穀與高山交錯，冰冷的河流與溫熱的天然溫泉並行。Photo: @stevint via Instagram而在鄰近的鐳溫泉度假村山坡上，你還時常能看到大角羊出沒，這也是進入庫特尼國家公園的主要入口之一。

太平洋沿岸國家公園保護區(Pacific Rim National Park Reserve)沿BC省西海岸設立。

生態保護區|守住自然原本的面貌 如果說國家公園適合“看自然”，那麼生態保護區更多是在“為自然留白”。

BC省北部的馬斯誇-科奇卡管理區(Muskwa-Kechika Management Area)是北美面積最大、生態系統最完整的原始荒野之一。

這裏沒有遊客中心，深入腹地祇能通過騎馬、快艇或水上飛機。

每年7月至9月是遊覽的最佳季節，此時鮮花盛開，野生動



物頻繁出沒。經驗豐富的本地嚮導將帶你前往梅菲爾德湖、慕口湖、沃克帕什湖等地，開啓一段真正意義上的荒野之旅。

野生動物保護區|人類再後退一步 野生動物保護區不是圈養，不是觀賞，而是把完整的生存空間還給野性生命。

庫西姆阿丁棕熊保護區(Khutzeymateen Grizzly Bear Sanctuary)是加拿大首個專門為棕熊設立的保護區，同時是北美棕熊密度最高的地區。從魯珀特王子港出發，乘船靜靜觀賞小熊們在溪流邊覓食、玩耍，7月底到9月期間甚至有機會看到座頭鯨和灰鯨的身影。

海洋保護區|一座無聲的“水下城”

海洋保護區是BC省保護體系中最隱秘而關鍵的一環。喬治亞海峽(Strait of Georgia)連接溫哥華島與BC省本土，是虎鯨、海豹、座頭鯨等約3000種海洋生物

的棲息地。這裏不僅是潛水和觀鯨勝地，還是保護海洋生態鏈的關鍵一環。

保護區不祇是劃出界限，更意味着漁業限制、航線改道、噪音控制等系統管理，確保了鯨魚不會因船隻噪音而迷失方向或擱淺。

在BC省，保護自然從來不祇是一個環境議題，

而是一種日復一日的生活方式。他們用制度守住山海，用行動維持森林與海洋的秩序，但不過度幹預、不過多打擾。不是為了掌控，而是為了與自然長期共處、彼此尊重。

不是刻意追求所謂的“理想生活”，

而是在山林與海岸之間，用一種順其自然的方式，把日子過成了自己喜歡的模樣。

如果有機會，不妨走進BC省，看看這片土地給出的關於生活的另一種答案。

中加首屆中西詩歌創作研討會

本刊訊

2025年7月27日2:30pm---5:30pm, 中加國際文化藝術家聯合會與中加國際文化藝術中心, 在新時代俱樂部聯合舉辦了中加首屆中西詩歌創作研討會。由中加國際文化藝術家聯合會會長、詩人劉思遠、星子安娜、茜茜公主、張怡主持。榮幸邀請了十位加拿大詩人與四十位華人作家、詩人、文學藝術人才, 共同探討怎樣以詩歌的文學藝術形式, 傳承中華優秀文化藝術, 以及如何理解包容優秀的西方文化藝術為課題, 歡聚一堂, 營造良好的詩歌文化藝術氛圍, 增進對中西詩歌文化藝術的了解, 促進中西文化藝術的交流, 推動多元文化的共同發展, 具有重要的意義與價值。

首先由作家莫裏茨先生(前多倫多桂冠詩人)回顧文化差異, 並分享他兩次訪問中國的精彩經歷以及詩歌和中譯的意義。密市首屆桂冠詩人星子安娜朗誦自己的詩歌多媒體原創作品, 由馬克·哈裏吉他伴奏。古土以“圖像與聲音: 中西詩歌的比較與互鑒”為題, 探討圖像與聲音在古典與現代以及多種語言中的表現與詩意表達方式。

然後西方代表的詩人, 分享了各自的作品, 並圍繞研討會主題大家展開深入的交流與探索。其中英文詩人Allan Briesmaster (詩人, 主編, 出版人)、Bunny Iskov (安省詩人協會創辦人)、Diana Manole (詩人, 譯者, 講師)、Patrick Connors (詩人, 活動策劃人)、Paul



Edward Costa (詩人, 密市第三屆桂冠詩人) 和 Renee M. Sgroi (詩人, 評論家) 並充分肯定了舉辦研討會的必要性。緊接由華人詩人、醫學博士姜尼發言: “感謝組織研討會把中西文化結合起來, 中國的古詩都是有韻律的, 可以吟誦的, 請問英文詩歌是否也有韻律?” 高級工程師、詩人湖邊提出了詩歌與人性的議題: “除了格律詩, 我不認為大家

在藝術和詩歌上有什麼差異, 我相信人性是共通的”。詩人秋葉、飛鴻、或蛇用中英文暢談了相關中國古典詩詞如何創意的話題; 青城子提出了在中西詩歌創作中物質與精神的相關問題。經過四十分鐘的積極討論, 大家踴躍發表自己的見解。特別讓人感動的是, 音樂家、詩人張祥雨、加拿大從事教育工作三十年的Paul博士、加拿大高校文學社副會長王月

祥、多倫多貴州同鄉會會長、雙快中文學校校長羅陽富等有識之士, 等待集體合影之後, 還想請大家再聽聽他們相關中西詩歌創作的心聲。

最後, 國際歐西科學院創新發展研究院研究員、詩人趙友苓、加拿大朗誦藝術團的JENNY GAO 和楊楊、中加國際文化藝術家聯合會理事艾

雪、陝西同鄉會副會長安文生、電視臺主持人香子、“多倫多百靈鳥” Lily Li, 抑揚頓挫的朗誦詩歌, 聲情并茂的歌唱, 研討會圓滿結束。

真誠感謝所有支持並參與的社團、貴賓、良師益友、電影導演楓刀、攝影師楊濤的鼎力相助。

天高雲淡, 詩意盎然。詩



為藝術寫意, 藝術為詩抒情。文字與符號, 吻合時代的樂章。放飛想象的維度, 傳承五千年華夏文化, 領悟西方的璀璨文明。心相約手相牽, 漫步中西詩歌創作的花園, 相擁詩情畫意的美好時光。詩歌是文明的百花園, 是月亮與太陽的密碼。星光

地之間的韻律, 是人類心靈的召喚。在時間與生命的詩歌裏, 尋找詩意交融的永恒。獨特的意境, 不離不棄文化的根脈, 都有相關宇宙相戀的精神樂園, 人類未來的歸宿。中加國際文化藝術家聯合會



買房最容易忽略的六件事



本刊訊

很多人覺得買房，祇要下 Offer 快、貸款批得快就能一勞永逸。但當你真的搬進自己的房子後，才發現買房祇是開始，生活的「隱藏成本」和「認知差」才真正開始顯現。

今天分享後悔沒早點知道的 6 件事，希望你看完能少走彎路、少交學費！

1. 地稅不是“一年幾千”這麼簡單——它可能逐年漲，還取決於房屋重估和你住的城市

很多人買房的時候，祇看了挂牌頁上寫的“2023 地稅 \$4,200”，以為未來每年都差不多。實際上，地稅並不是一成不變的，而是會根據房產估值（由 MPAC 評估）和你所在城市的稅率來調整的。舉個例子：我 2021 年買房那年，地稅是 \$4,500，2022 年變成 \$4,760，2023 年是 \$5,080。雖然漲幅不算誇張，但因為 MPAC 在下一輪評估中（本來 2020 年、後來延到 2025 年）要重新計算房屋估值，一旦房價普漲或你買在重建熱區，評估值大漲，地稅也會跳漲。再加上各市

政廳自己定的稅率（比如多倫多相對低，旺市、賓頓、漢密爾頓、萬錦相對高），有些地方同樣價值的房子，地稅差別可以達到上千元。

建議：在 MPAC 網站查你目標房屋的過往評估記錄，心裏有數預算房貸時別忘了每月地稅（很多貸款公司允許加入月供中）如果是首套自住房，別忘了申請【Property Tax Rebate 或者 Tax Deferral】（部分市政如多倫多有低收入/老年人優惠）

2. 驗屋 ≠ 保障無憂：報告雖寫了問題，但沒人強迫你看在安省，驗屋并非強制，但對買家至關重要，特別是老房（比如士嘉堡、北約克、漢密爾頓等地的 50 年代房子）。我買房時趕 Offer，沒時間細看驗屋報告。結果入住後發現屋頂漏水、排水坡度反向，光維修就花了快 \$8,000。

建議：永遠不要跳過驗屋，特別是獨立屋要親自到場，聽驗屋師解釋細節，哪怕你不懂也要問了解報告中“建議維修”與“必須馬上處理”之間的區別

3. 房屋保險不保“下水道反水”你知道嗎？春天經常有暴

雨，老社區（如多倫多 East York 或密市的 Malton 區）下水道系統壓力大。一次暴雨，地下室積水，損失幾千上萬都有可能。很多人買保險時圖便宜，結果發現最關鍵的“Overland water”或“Sewer backup”并不包括！

建議：一定要找本地經驗豐富的保險代理要求加買“洪水險”和“排水倒灌險”新房通常含維修保修（Tarion Warranty），但老房必須靠保險兜底

4. 學區信息不能祇看排名，要結合 ESL 比例和真實反饋華人買房愛追“名校區”，但有時名校 ≠ 適合孩子。比如，某些 10 分小學其實有大量 ESL（英文為第二語言）學生，老師花大量時間“補基礎”，孩子不一定學得深。

建議：上 Fraser Institute 查評分，還要看學生構成加入當地華人群/社區家長群了解真實反饋親自打電話問學校招生秘書，確認是否接收你地址的學生（很多名校早已超員）

5. 前屋主是投資客 vs 自住，對房屋質量影響巨大安省很

多房產被用作出租或“炒房”。這些房子看起來幹淨，其實裝修走捷徑、用料便宜、缺乏維護。比如，我買的半獨立屋，表面看新裝修，入住後發現牆體內無保溫棉、電路不規範、油漆覆蓋發霉區域。

建議：問清楚：賣家是投資者還是自住？出租了多少年？如果能選，優先考慮自住房屋，維護會好得多看裝修細節：電器、開關、地板、地下室排風是否符合規範

6. 買房不是終點，房屋維護費“年年燒錢”房屋日常維護是剛需：冬天要鏟雪、春天要清排水溝、秋天要剪樹枝，暖爐、水管、屋頂、窗戶都要定期檢查。尤其是老房，暖氣爐壞了要換 \$4,000+，屋頂換瓦 \$7-8,000 起步，窗戶漏風一年多交 \$1,000 暖氣費不稀奇。

建議：每年預留 \$2,000-\$5,000 用於房屋維護若自己不會修，找可靠的 plumber、電工、HVAC 師傅很關鍵作為在加拿大扎根的新移民，我想說：買房祇是人生旅途的一個站點，學會維護它、適應它，才是安家真正的開始。