

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

加國首創 武府家酒
中國千年傳統釀造工藝 清香型白酒同味綿長
杏花村白酒加拿大有限公司 XING HUA CUN SPIRITS CANADA LTD.

加國首創武府家酒傳統工藝當地原料安省釀造, LCBO 化驗無以倫比現特展歡迎志同伙伴互選擇優質加國合法合規經營, 有烈酒牌照優先出廠, 價格萬元內暫不收費二次發貨一併結清以此互動有序共融。
*適量飲酒有益健康

地址: 1616 HIGHWAY 3 EAST DUNNVILLE ON N1A 2W7
電話: (416) 226-2088 Email: wufujiajiu@gmail.com

柳泉酒庄 WILLOW SPRINGS WINERY

柳泉酒庄的黃金冰酒
連續5年榮獲金獎殊榮

新年最佳禮品
冰酒之王 柳泉酒庄

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

多倫多版 第248期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

專業·前瞻·準確

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

A6-A7

三十一載初心如磐!
瑞邦金融携 2025 “瑞邦杯”
多倫多華人高爾夫隊際賽再續華章

Audemus 皓律所
LAW FIRM PROFESSIONAL CORPORATION
Legal Expertise that Brings You HOME!

貸款法 地產交接
商業買賣 公司法

Harold Wang 王皓
Barrister & Solicitor / Lead Counsel

905.757.8777

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

商業地產
律師事務所

Shapiro
Real Estate & Business Lawyers
蓋瑞·夏皮羅
高級地產商業律師

中文熱線
416-224-0808
轉 233 伊娃 (Eva)
www.garryshapiro.com

夏日特惠季
SUMMER
恩漫尼家居/用心打造
特惠五折起

法式全屋家具特惠慶賀 | 8月1日起正式開幕
全場商品換季特惠, 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

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: 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.CA

647.838.6666
營業時間: 10am - 8pm

士嘉堡1店: 3241 Kennedy Rd, ON M1V 2J8
士嘉堡2店: 4271 Sheppard Ave E, ON M1S 1T6

AURORA SHADES
极光窗飾
Tel: 416.771.8883

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

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

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
dongxiazhao@gmail.com
微信Wechat: 6472965823

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

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

LIU, SHI YUE (RUTH)
Mortgage Agent, Level 2
License#: M22004342
Brokerage#: 13024

Phone: 647-718-1300
ruthctm2000@gmail.com
微信Wechat: 6477181300

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

中凱金融 貸款難? 找中凱!
想投資? 找中凱!

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

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?

電話: 647.669.7987
網站: zkfinancialinc.com
郵箱: zkjr6688@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



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



NERO YANG
Salesperson

JENNY WU
Broker, Vice President

NINA SUN
Salesperson

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



GERRARD HE
Salesperson

647-404-5588
kophsh@gmail.com



MARTIN WU
Salesperson, Vice President

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



MARY HUANG
President, Broker, FRI, 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

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



2025 金秋 联展

2025年9月7日 (周日)
10:00 — 18:00

万锦希尔顿酒店二楼会展大厅
Hilton Toronto/Markham
Suites Conference Centre & Spa
8500 Warden Ave., Markham, ON L6G 1A5

百商联展 共襄盛典

聚首行业翘楚的百商联展

直面精准客群的线下言欢

分享行业观点的权威论坛

共话合作商机的金秋盛典

展位垂询

647-381-0318

铂金赞助



Joanna Zhou
贷款专家



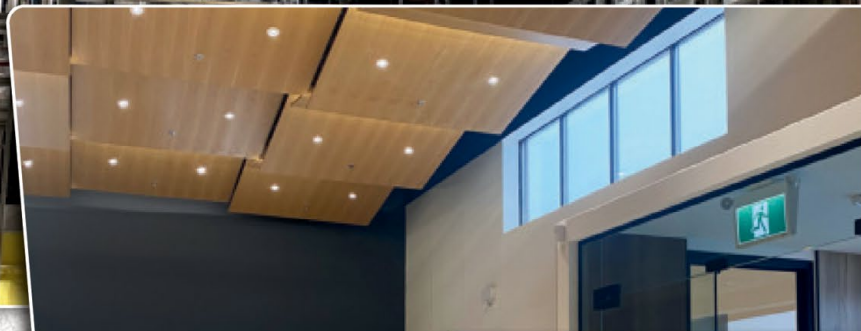
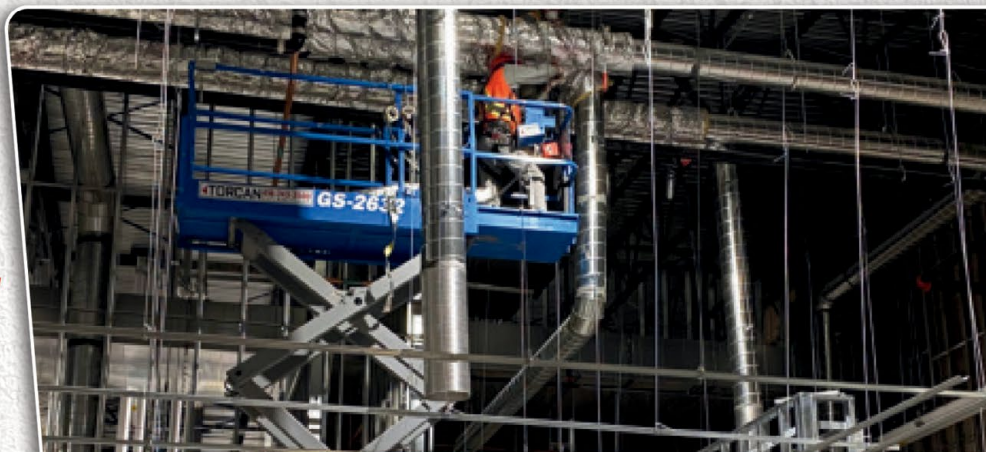
MOLSON

Construction & **RENOVATION**

承接各类商业&家装项目:

**餐馆, 展厅, 办公室, 住宅
整体室内装修, 结构改造**

✓ 设计 ✓ 报批
✓ 施工 ✓ 项目管理
一站式消费 一体化服务



联系我们

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

WWW.MOLSONCONSTRUCT.COM

BRUCE CHEN@MOLSONCONSTRUCT.COM

ADDRESS: 470 DENISON ST. MARKHAM L3R 1B9

十年加拿大商业经验 成功生意运作加持

905-962-2121

huwei_jansen@hotmail.com

huwei153360847



今天我正在经营, 建造加油站,
明天我帮你买卖你未来的加油站!

油站专家

胡伟

Wei(Jansen) Hu

Insight Capital Group 英迈投资 创始人

加中商业加油站协会 创会发起人

BA, Master of Financial Economics, Sale Representative

商业
加油站
Gas station

买卖
勘探
设计

报批
建造
经营

精通五大油站品牌
的商业策略, 熟稔商业地产的谈判技巧



GRACE ZHANG
President 总裁
647-268-6688



5%首付 也能买房? 真相在这里!

BMO & CMHC 专家亲临现场



 **8月30日2025年**
 **2:00 - 4:00 下午**
 **2031 KENNDY RD,
8层 PART ROOM**

购房抽大奖:
赢取65"-75"智能电视!

免费精致甜点 & 饮品
到场即送小礼品

讲座主题

讲座亮点

- 深度解析 5%首付买房政策
- 购房者真实案例分享
- 如何轻松上车多伦多房地产市场

适合人群

- 首次置业家庭
- 有意投资房产人士
- 想要了解最新政策的买家

免费入场 · 名额有限

 **647-836-7123**

扫描预约



高端定制 安心無憂

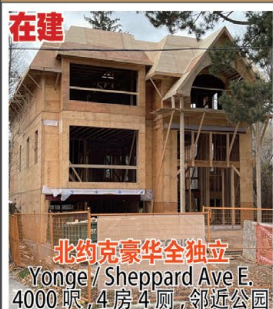
歐洲工匠 一流手藝

BENESTONE

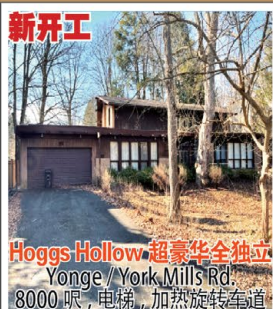
Build for GTA Since 2002

摩石建築

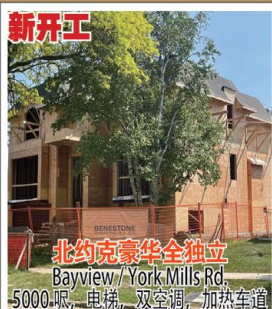
自 2002 年起為大多地區翻建



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



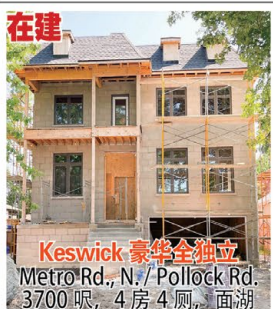
新开工
Hoggs Hollow 超豪華全獨立
Yonge / York Mills Rd.
8000 呎, 電梯, 加熱旋轉車道



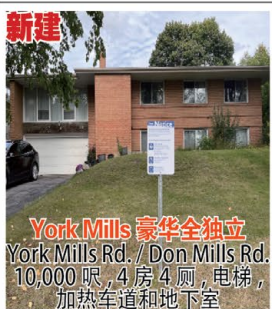
新开工
北約克豪華全獨立
Bayview / York Mills Rd.
5000 呎, 電梯, 雙空調, 加熱車道



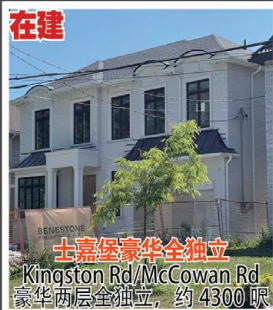
新开工
萬景豪華二層全獨立
Yonge St. / John St.
豪華現代兩層全獨立, 約 4500 呎



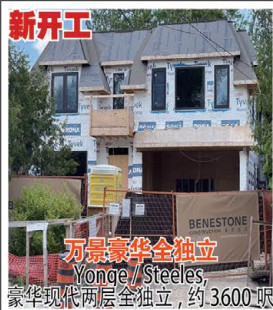
在建
Keswick 豪華全獨立
Metro Rd. N. / Pollock Rd.
3700 呎, 4 房 4 廁, 面湖



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



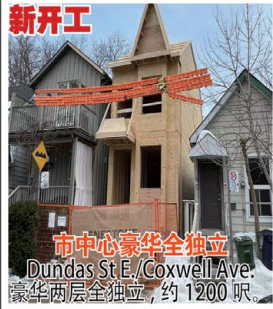
完工
北約克豪華全獨立
Yonge / Sheppard E.
豪華兩層全獨立, 約 4000 呎



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



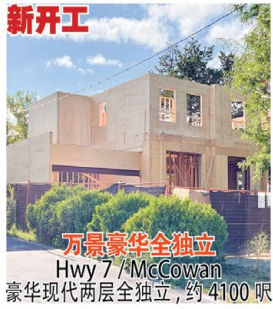
新开工
市中心豪華全獨立
Dundas St. E. / Coxwell Ave.
豪華兩層全獨立, 約 1200 呎



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



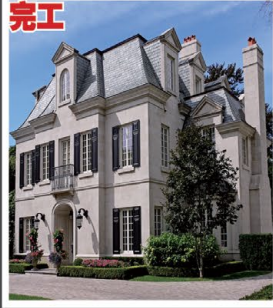
在建
列之文山豪華全獨立
Yonge / King Rd.
豪華兩層全獨立, 約 5200 呎



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



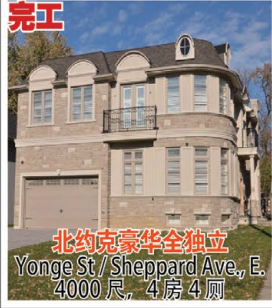
完工
北約克豪華全獨立
Yonge / Finch Ave. W.
4100 平方呎, 4 房 4 廁, 加熱游泳池, 鄰近公園



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 10 月 25 日 周六

2:00~4:00 pm

預定請電:

416-984-3988

www.benestone.com

mmao@benestone.com

摩石建築為您建新房, 比買新房更經濟實惠

投資·新聞

Investment & News

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

微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

■ 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊

■ 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺

■ 高端品牌、頂尖團隊，全力助力客戶發展

多倫多版 第248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 A2

多倫多新房沒人買！開發商警告：
新房銷售暴跌，開發商警告就業市場或受衝擊

焦點訪談 A4-A5

加拿大最新住房“國策”落地，
政府喊話“我有錢，誰有項目？”

封面故事 A6-A7

三十一載初心如磐！瑞邦金融携 2025
“瑞邦杯”多倫多華人高爾夫隊際賽再續華章

留學移民 A18

加拿大有望在 2025 年超額完成移民目標

楓華特稿 A10-A11

抄底還是繼續觀望？
多倫多公寓市場的真實現狀與機會解析

社區生活 C1

重大信號！加拿大或推遲養老金領取時間！



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



歡迎微信扫码联系



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。西北角兩房兩衛，雙面落地窗，採光絕佳！全屋採用高品質複合木地板，現代廚房配有石英台面。主臥帶獨立 4 件套衛浴，私密又舒適。擁有兩個大露台，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，各式餐館、銀行、商店、超市、購物中心等一應俱全！

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

萬錦全新豪華獨立屋 "Victoria Grand" 3582 呎 + 未完成地下室。8 呎大開門，三層皆為平滑天花板。主層 10 呎高 + 8 呎門，二樓與地下室為 9 呎高。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。鄰近 Angus Glen 高爾夫球場、社區中心、購物廣場，數分鐘可達超市及 Hwy 404 高速。

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，帶走出式精美修地下室！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 公園及自然步道，環境優雅、生活便利！

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！

McCowan/Steeles
2+2 房 2 衛公寓出售

世嘉堡 McCowan & Steeles 18 樓公寓出售！約 1400 呎的大型轉角單位，南向與西向光線充足。戶型為 2 臥 + 2 書房；其中一間大書房內置書桌、推拉門與大窗戶，可作第三臥室使用；另一書房大窗戶、內置衣櫃與書桌，可作第四臥室。全屋設有嵌入式射燈與複合木地板。光線充足的廚房配大窗戶，花崗岩台面配吊燈照明。寬敞主臥設有雙衣櫃及四件套衛浴。獨立洗衣房配備前置式洗衣機與烘乾機。步行即可到達公共交通與公園，數分鐘車程直達 401/404 高速公路及 Markville 購物中心。

Brimley/Steeles
4+1 房獨立屋出售

世嘉堡高需求地段 Brimley & Steeles 4+1 房 3 衛雙車庫獨立屋出售！約 2000 平方英尺，加上已裝修地下室。屋內重金升級：主層及二層均鋪木地板並配有射燈照明。廚房花崗岩台面 + 時尚背牆 + 櫥櫃底燈，配備不銹鋼電器與早餐吧台。主臥設有步入式衣櫃間及四件套衛浴。已裝修的地下室佈局開放，包含第 5 間臥室、娛樂區、吧台，以及寬敞的洗衣房空間，可改造成第 6 間臥室或獨立廚房。超大圍欄後院，長車道可停 6 輛車。步行可達公園與公交站，鄰近太古廣場 (Pacific Mall)。

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 衛高層公寓出售！物業室內面積 675 呎，另有 112 呎大露台。9 呎平滑天花板，落地窗設計，採光充足，全屋高級複合地板。現代廚房配有石英台面、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。高層公寓設施齊全，下樓即達地鐵站及巴士站。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。

Trenton 4+1 房獨立屋出售
68' X 120' 大占地

4+1 間臥室，約 2000 呎的現代生活空間包括完成地下室。寬敞寬敞的開放式布局，全屋採用複合地板。現代化廚房 配備 石英台面、瓷磚背牆、嶄新的櫥櫃、不銹鋼電器和中央島台。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 海港前站。

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，全屋複合木地板 + LED 筒燈。廚房配石英台面、不銹鋼電器、背板瓷磚 + 中島台。所有浴室配備石英台面。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。

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 年新新排別墅出售！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 及 400。

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，東南朝向角落單位，採光極佳，落地窗設計盡展城市美景！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。現代化廚房配備石英台面 + 背牆、Miele 高檔電器、吊櫃燈光與廚房收納系統。主臥豪華配置獨立衛浴 (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、地鐵及 PATH 地下通道。近超市、餐館、酒吧，生活娛樂一應俱全！(月租 AAA 租客 \$4250/月 到 2026.08.31)

萬錦 Warden / Marjor Mac
全新無管理費鎮屋

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

多倫多新房没人買！開發商警告：

新房銷售暴跌，開發商警告就業市場或受衝擊

本刊訊

多倫多房地產市場近期出現前所未有的低迷局面。根據大多倫多建築和土地開發協會（BILD）最新報告，今年截至目前，多倫多及周邊地區的新獨立屋銷售量較去年大幅下降50%，新公寓銷售量則暴跌65%。

這一趨勢引發了開發商的強烈關注，他們警告稱，如果政府不採取措施，未來數萬個就業崗位可能面臨風險。

BILD總裁兼首席執行官Dave Wilkes表示，銷售幾乎停滯意味着新項目無法啓動、投資難以吸引，整個行業的高薪就業崗位也將受影響。

Altus Group的研究簡報顯示，如果新屋開工持續低迷，每年新建獨立屋可能僅剩約4,000套，新公寓則為10,000套。報告特別指出，這并非預測結論，而是對當前市場狀況的警告。

如果銷售持續低迷，預計將導致數萬個建築業崗位流失，其中約4萬個為房屋建設直接就業崗位，另有3萬個來自建築供應鏈。這一形勢與一年前的主流擔憂形成鮮明對比，當時人們還



擔心“勞動力短缺”會推高住房成本。Wilkes指出，雖然借貸成本和建材人工成本因利率下調而有所緩解，但市場信心仍受高額稅費影響，整體房價依然遠超大多數人的可承受範圍。他表示，現在面臨的是一種“建造成本危機”，即便市場有所調整，但新房價格仍然偏高，購房者難以入市。

為應對當前困境，BILD呼吁政府對新建住房實施減稅措施，建議聯邦與省政府全面取消所有新建住房的統一銷售稅（HST），而不僅限于部分類別。BILD估算，這一舉措將令聯

邦政府損失約20億加元，安省則損失約9億。Wilkes警告稱，目前仍有一些項目在建，一旦這些項目在2026或2027年完工，可能會面臨投資真空和項目停擺，從而導致2028至2029年的新房供應出現斷層。

安省市政及住房廳的一位發言人回應稱，省政府對BILD的建議持開放態度，并表示需要聯邦政府合作，繼續減免住房的HST和GST。然而，即便政府表示願意合作，市場能否迅速回暖仍存在不確定性。專家分析認為，除了稅費問題外，全球經濟形勢、利率政策等多重因素也將影響房

地產市場走勢。因此，無論是買家還是開發商，都需要保持謹慎，密切關注政策變化與市場動態，以應對可能的波動。

多倫多新房市場的低迷不僅影響購房者，也直接衝擊建築業和相關產業鏈的就業與投資信心。開發商們呼吁政府採取有效措施，以穩定市場、保證新房供應，並避免大規模就業崗位流失。這一局面反映出當前房地產市場的複雜性和敏感性，也提醒人們在購房、投資時應更為理性和審慎。

來源：大溫好房

加拿大六大銀行釋放利好！

風險準備金下調 + 央行降息預期點燃市場信心

本刊訊

加拿大六大銀行即將在本周陸續交出第三季度成績單。

多位分析師預測，銀行在財報中將下調貸款損失準備金（PCL），意味着此前對潛在壞賬的擔憂正在減弱，市場信心也隨之回歸。

回顧第二季度，六大銀行為了防範貿易摩擦等不確定性，曾大幅增加壞賬準備金。

Canaccord Genuity 分析師在 8 月 20 日的研報中指出，經過三個月的風險評估，銀行業模型趨于穩定，未來準備金規模或將回落到歷史平均水平的下端。

這六大金融巨頭是RBC、TD銀行、豐業銀行、BMO、CIBC和加拿大國家銀行。

它們共掌握了全國九成的金融業務，其業績動向一直被視為加拿大經濟的重要晴雨表。

此前，美國特朗普宣布對加拿大商品加徵關稅，一度引發金融機構對經濟風險的擔憂，

使得前兩個季度的壞賬準備金被不斷推高。

但市場環境已出現改善迹象，CIBC銀行分析師在 8 月 19 日的報告中表示，投資者的不安明顯減弱，甚至已經開始把視野拉長至 2027 財年。

他認為，壞賬準備金可能已經見頂，明年還有下降的空間。

盡管加拿大經濟在 2025 年尚未全面復蘇，但失業率和信貸數據顯示，消費者與企業依舊展現出相當的韌性。

資本市場也給出了積極反饋，自 5 月底以來，六大銀行的股價平均上漲約 8%，第三季度整體走勢穩步向上。

分析師普遍預計，隨着準備金的下降，股價仍有繼續攀升的機會。

不過，并非所有聲音都一片樂觀。

Jefferies 分析師在 8 月 13 日的研報中提醒，經過第二季度的上漲，六大銀行的估值已逼近高位。



如果第三季度盈利未達預期，股價可能承受壓力。

即便業績略超預期，短期的上漲空間也有限。

本周，加拿大銀行業的財報季將正式揭幕。

周二由BMO銀行與豐業銀行率先亮相，周三是RBC銀行與加拿大國家銀行，周四則由CIBC和TD銀行壓軸。

分紅式 / 穩健增值型保險，一種重要的資產配置方式！



馬新明
Max Ma

資深專業精英理財顧問
最可信賴的分紅保險專家
環球百萬圓桌會 (MDRT)
終身會員

工商管理碩士 (MBA)
宏泰高級保險 經理
明盛金融 總經理

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

專精保險理財
注重安全穩健

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

例一：分紅式（退休型）保險——保障兼積累豐厚免稅退休金！

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

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物！

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

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

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

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



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY



微信公眾號



加中资讯网

財富舞臺 · 凝聚精彩

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

加拿大最新住房“國策”落地，政府喊話“我有錢，誰有項目？”

今年3月底，卡尼在大選承諾中首次提出要成立一個名叫“加拿大房屋建設”（Build Canada Homes，簡稱BCH）的機構。5月新政府上臺後，又在市政聯合會年會上向各省市長重申了這一計劃。等到8月14日，BCH終於發布了第一份文件——《加拿大房屋建設市場調研指南》，整整6頁紙，官腔十足，却幾乎沒激起半點水花。就像毛不易在《無名的人》裏唱的那樣：“我是這路上沒名字的人，我没有新聞，沒有人評論……”這份指南一出，果然没人搭理。我從14號查到26號，整整兩周，祇找到CBC一條報道，嘉賓直言：等BCH真正蓋出房子來，怕是得等到2030年。

01 | 加拿大聯邦住房新政，到底在搞什麼？
早在今年3月31日，卡尼公布的自由黨競選住房綱領中，第一次提到要成了一個實體“加拿大房屋建設（Build Canada Homes）”。5月13號新政府宣誓就職不久，在5月30號，加拿大市政當局聯合會（FCM）的年會上，向省長和市長們再次重申了住房綱領以及這個新設機構。8月14號，作為擬議中的住房領導者，“加拿大房屋建設（Build Canada Homes）”第一次亮相，向全體加拿大人高調宣告“我這裏有錢，誰有項目？”，並發布了一份6頁的：《加拿大房屋建設市場調研指南》Build Canada Homes Market Sounding Guide，旨在說明哪些項目將獲得政府

的支持。對於這份“調研指南”，還給公眾規定了一個反饋意見的截止日期，8月29號。大家可以根據這份文件名稱，找來讀一下這份官威很重的文件。

從競選承諾，到第一份官方文件出爐，卡尼政府的住房政策已經明朗：比特魯多政府的住房政策更偏重於福利房建設，住房在加拿大有嚴重的公共品化和福利化趨勢，加拿大將成為以租房為主的國家。每位加拿大人都需要知道新政的以下內容，以便根據政策調整自己的投資或買房決策：

加拿大房屋建設（Build Canada Homes），以下簡稱BCH，將是加拿大新的聯邦實體，負責建造廉租房，向廉租房建設者提供融資，並促進住房建設行業提高生產力。該實體將匯集住房生態系統中的主要合作伙伴，通過解決障礙、降低風險和協助非市場住房建設過程，來建造房屋。

BCH有兩大目標包括：
1.大規模建造廉租房：為大部分分工薪階層、學生、固定收入老年人建設廉租房。與專注於長期可負擔性的建設者和住房提供者合作，例如合作社、社區住房開發項目或促進可負擔性住房解決方案的建設者們，共同增加和加速建設廉租房。
2.更快、更好、更智能地建造：使用先進材料和製造與施工方法來建造住房，以提高生產力、可擴展性，並降低建設成本、時間和環境影響。

BCH的職能主要是，作為廉租房開發過程中各個階段的

“單一窗口”，與開發商、投資者、制造商、其他政府層面和原住民伙伴密切合作，以獲得住房融資和建設。融資方式包括：貸款，股權投資，貸款擔保，以及捐款。建設方式包括：以不同身份作為開發商，與承包商、運營商、投資者和其他開發商合作，以建造住房、開發土地、採購材料、分擔風險和提供專業知識。從直接與建設商簽訂合同建造住房并租賃給廉租房提供者，到作為協調者匯集土地、融資、項目發起人和其他政府層面來推動項目。

BCH目前的主要工作是遴選投資或建設的項目。選擇標準包括A,B,C,D四項：選項目的標準有四條：

- A. 規模得大；
- B. 得真正惠及中低收入群體；
- C. 得用新技術、加拿大材料、低碳方法；
- D. 得高效用政府錢，盡量拉攏私人資本。

綜上所述，上述加拿大房屋建設（Build Canada Homes）是一個新的實體官僚機構，需要時間和精力去籌備，擬議中的功能與目前CMHC承擔的工作高度相似。該機構試圖實現多個目標，但這些目標可能相互矛盾。一方面，它希望通過與大型建築商合作，使用傳統方法來大規模建造廉租房；另一方面，它又想專注於創新，與那些使用未成熟技術、成本更高且尚未實現規模化的初創公司合作。同時，公私合營的目標不一

致，政府既想結合私營開發商的建設能力，又不想讓私營企業賺錢，同時疊加效率低下的官僚主義，項目爛尾或拖延的風險凸顯。聯邦政府的上述計劃中，完全找不到各省市地方政府的影子，是一個徹頭徹尾的，由聯邦政府大包大攬的項目，除非這些遴選後的項目，都建在聯邦政府擁有的土地上，否則地方政府的稅收和監管要求將嚴重阻礙項目建設。不要忘了，這是本着一年能建造50萬套住房設計的方案，從上述六頁紙的文件內容來看，方案能够落地的可能性，微乎其微。

02 | 現有的住房政策，到底行不行？
在新機構上述加拿大房屋建設（Build Canada Homes）開始發揮作用之前，CMHC（加拿大抵押貸款和住房公司）還將繼續履行實現聯邦政府建房目標的任務。

在1940年代末至1950年代中期，為應對大規模的住房短缺，CMHC與私人建築商合作建造了大量戰後住房，例如遍布加拿大各地、約900平方英尺的“草莓盒”式獨立屋，甚至催生了像安大略省阿賈克斯這樣的整個社區。然而，這種政府參與在1990年代中期大幅減少。1993年至1995年，由於政府關注預算平衡以及房價在某些地區（如GTA）下跌，社會住房建設被認為是“非緊急問題”，導致非營利或合作社住房的年建造量從1973-1994年間的每年約16,000套驟降至1994-2016年間的每年僅1,500

套。目前，按照自由黨政府的住房政策，CMHC又重新扛起了建造社會性住房和廉租房的重任。然而，情況與70年代大不相同了，CMHC以前的努力可以在加拿大各省看到均衡的結果，而如今，CMHC越是努力，加拿大的住房地區結構性問題越嚴重。

與70年前相比，當前的住房建設環境要復雜得多。現代建築需要考慮更多的因素，包括：1.更嚴格的標準：房屋安全、更全面的建築規範、更多的市政法規以及氣候因素；2.高昂的成本：土地成本大幅上漲，尤其是在開發用地稀缺的情況下建築成本，包括進口材料和電器上的關稅，也在增加，多倫多地區的發展費和稅收在過去20至25年間上漲了約2,000%，更高的勞動力成本，即使是經過通脹調整後，也增加了建造每套住房的成本。這些因素導致了目前的住房市場地區結構性問題。在CMHC提供融資支持的推動下，在艾伯塔省和魁北克省等傳統上房價較低的市場，建設仍在蓬勃發展。然而，在大多倫多地區（GTA）和大溫哥華地區（GVA）等高成本市場，

情況則不容樂觀。自2022年初以來，GTA的房價已下跌約20%，這對於租房者和首次購房者來說是好事，但卻導致了一個矛盾：由於建築成本居高不下或仍在上漲，而房價下跌，新房建設已不再具有經濟意義。這導致GTA的公寓銷量下降超過90%，獨立屋銷量下降約70%。同時，CMHC資助

的項目要求提供廉租房，而大多倫多和大溫哥華地區，由於建築成本太高，開發商造不出低租金的廉租房，因此無法取得CMHC的資助。CMHC代表聯邦政府介入住房建設，目前取得的最顯著成績就是：在不需要大量住房的地區建造了大量廉租房，在急需新建住房的地區沒有CMHC的資助，加拿大各省之間的區域性住房結構問題，在聯邦政府的CMHC的努力下，日趨嚴重。

03 | 對房產投資者來說，這意味着什麼？

我們都知道，加拿大是公費醫療，即，醫療在加拿大是公共品，而非商品。自由黨政府2017年就把“住房權”定為人權，一路朝着“住房公有化”狂奔。並在過去8年裏，想盡一切辦法努力使房產非商品化，希望實現類似於公費醫療體制式的住房體制。雖然收效甚微，但自由黨政府依然在竭盡全力，前赴後繼地努力向這個目標邁進。自由黨的最終理想，就是讓加拿大人一無所有，却很快樂：沒有工作，政府給發基本收入；沒有自己的房子，住政府提供的廉租房；無需像美國人那樣自己買醫療保險，無論貧富都享受免費醫療；養娃不用自己花錢，托兒費每天10元錢等等。這些社會主義理想，如果自由黨不斷地當選，我認為在加拿大都能實現，祇是早晚的問題。

對於地產投資者來說，政府的努力正在成全多套房投資者。政府越努力，房產自有率越低，很多人躺平了等着政

府建廉租房。房產自有率的高低，其實就是房產集中度的高低；房產自有率越低，房產集中度越高，即，房產會向買得起的家庭集中。政府越努力，就越能擠出私人對新房建設的投資，開發商會主動向政府提供資助的地方尋租，去不需要新房的地區興建廉租房，反正有政府的補貼；這種釜底抽薪，使得最需要新房的大多倫多和大溫哥華地區，無論商品房還是廉租房都建不起來。加拿大聯邦政府憑一己之力，就掐斷了這兩個大城市未來的新房供給。因此，在加拿大人口最密集的GTA和GVA,二手房價格在未來幾年會坐上火箭。

CMHC 每月都公布新房開工量，從新房開工總量來看，加拿大的新房建設逐月增加，但新增住房都為廉租房，且不在兩大都市。很多人擔心，廉租房建多了會不會影響租金。從CMHC數據上看，那些大量開建廉租房的地區，租金肯定受影響；新房開工量減少的地區，租金和房價，都更有利于地產投資者。政府越努力蓋廉租房，越擠掉私人開發商的積極性，尤其是在真正需要住房的GTA和GVA地區。結果就是：新房越蓋越少，二手房越來越搶手。房價和租金，祇會越來越有利于有房的人。換句話說，政府正在親手掐斷大城市的住房供應，然後把房價推上火箭。

哈耶克說，他不相信健康的國民經濟可以被集中管理和科學規劃，通往地獄的路上鋪



著名房貸專家 王紅雨

滿政府善意，這些善意就是政府自以為是的正確。加拿大政府一片好心，想用計劃手段解決住房問題，結果却可能制造出更大的階級分化——有房的和沒房的，將來可能就是兩個世界。住房公有化，在加拿大可能是新鮮事，但對於很多人華人移民來說，已經是過去時了。加拿大正在組建更多官僚體制，以確保每年興建50萬套廉租房，用來大庇天下寒士。相信自由市場的人，對加拿大政府的努力有自己的看法，如果商品房增量長期低於新增人口，房產集中度就會越來越高，房產自有率就會越來越低，加拿大將以房產界限形成兩個階級：有產和無產。每個人都有選擇的自由，同時，也要為自己的選擇承擔結果。人是自由的，却無往不在枷鎖之中：要麼在房貸債務的枷鎖之中，要麼在廉租房的狹小空間枷鎖之中。房貸總有一天會還清，但自由的代價，從來都不便宜。

王紅雨2025年8月26日于多倫多

三十一載初心如磐！瑞邦金融攜 2025 “瑞邦杯” 多倫多華人高爾夫隊際賽再續華章

本刊訊

2025 年 8 月 24 日，由 AGA（北美業餘高爾夫協會）與東方之鷹高爾夫俱樂部聯合主辦的“瑞邦杯”多倫多華人高爾夫隊際賽，再度于 Lebovic Golf Club 拉開戰幕！

當高爾夫球杆劃出優雅弧線，當白球躍向澄澈藍天，這場延續 31 年的華人體育盛事，始終鐫刻着瑞邦金融與加拿大華人社區的深厚羈絆。2025 年 8 月 24 日，由 AGA（北美業餘高爾夫協會）與東方之鷹高爾夫俱樂部聯合主辦的“瑞邦杯”多倫多華人高爾夫隊際賽，再度于 Lebovic Golf Club 拉開戰幕——這不僅是一場競技的延續，更是瑞邦金融以感恩之心回饋社區、聯結客戶的又一次溫暖踐行。

瑞邦金融作為賽事的冠名贊助商，多年來始終與賽事緊密相連，共同成長。瑞邦金融總裁廖子蔚女士表示：“高爾

夫運動所倡導的堅持、專注和團隊協作精神，與瑞邦金融的企業文化高度契合。我們希望通過贊助這項賽事，鼓勵更多人積極參與體育活動，同時也為華人社區的發展貢獻自己的力量。未來，瑞邦金融將繼續支持‘瑞邦杯’賽事，與大家一起見證更多的精彩瞬間。”

回溯“瑞邦杯”高爾夫隊際賽的 31 年歷程，它早已從一場單純的體育賽事，成長為大多倫多地區華人社群的“年度精神符號”。從最初的幾支球隊切磋，到如今 8 支勁旅雲集，從傳統記分方式到“約起”軟件實時直播比分局，賽事規模與品質的每一次升級，背後都有瑞邦金融始終如一的支持。作為常年冠名贊助商，我們見證了無數華人球手在綠茵場上揮灑汗水、突破自我，更驕傲于這場賽事成為海外華人凝聚鄉情、傳遞正能量的重要平臺。

這份與高爾夫的深厚緣分，早已融入瑞邦的發展基



因。瑞邦金融董事長李洪先生，不僅是金融領域的領軍者，更是高爾夫運動的熱忱推動者——他曾在業餘組賽事中斬獲冠軍，以親身實踐詮釋“專注、堅持、突破”的運動精神，而這也正是瑞邦金融深耕加拿大華人市場數十年來的核心價值觀。從協助新移民規劃家庭資產，到為高淨值客戶提供家族財富傳承方案，瑞邦始終以“專業如精準揮杆，用心如守護果嶺”的態度，為每一位客戶築牢金融安全屏障。

經過一整天的激烈比拼，“猛虎隊”憑借着隊員們穩定的發揮和出色的團隊協作，脫穎而出，成功捧起了冠軍獎杯。他們在比賽中展現出的精湛球技和堅韌不拔的精神，贏得了在場所有人的尊重與贊譽。同時，“毒刺隊”在本屆賽事中展現出了強大的實力和潛力，他們的積極參與和出色表現得到了賽事主辦方和其他球隊的認可，獲得了 2026 年隊際賽的主辦資格。

“感恩”二字，是瑞邦金融持續支持社區體育賽事的核心初心。過去幾十年，我們深知成長離不開華人社區的信任，更離不開每一位客戶的相伴。從贊助高爾夫城際杯、隊際杯，到參與多元文化節慶、青少年公益活動，瑞邦始終堅信：企業的價值不僅在于創造財富，更在于反哺社區、傳遞溫度。此次“瑞邦杯”高爾夫比賽，我們不僅期待見證一場高水平的競技對決，更希望為新老朋友們搭建一個交流的平臺——讓熱愛高爾夫的人在此相遇，讓信賴瑞邦的客戶在此相聚，共同感受“運動 + 社交 + 金融服務”的多元價值。

8 月的 Lebovic Golf Club，綠茵已備好，清風正待迎。瑞邦金融誠摯邀請所有高爾夫愛好者共赴這場 31 年的約定，也期待更多華人朋友走進瑞邦的大家庭：無論是尋求專業的資產規劃建議，還是想加入充滿活力的社區圈層，瑞邦都將以開放的姿態、專業的

服務，與您一同書寫更美好的未來。

讓我們在果嶺之上，見證競技的精彩；在信賴之中，共赴長遠的相伴——瑞邦金融，與您同行，不止于今！

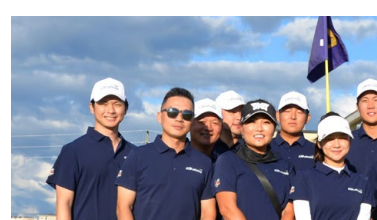
感謝此次活動冠名贊助商——瑞邦金融

Respon Wealth

瑞邦資產管理公司

瑞邦資產管理公司，總部位設于多倫多，是一家專注于家族財富傳承、資產規劃及稅務策劃的專業金融機構。公司擁有自主建設的金融大樓，并

在加拿大多個主要省份設有分支機構。憑借三十年的金融管理經驗，瑞邦始終保持在行業中的領先地位。在 2024 年以及過往數年均取得全國排行榜的驕人成績，榮獲資產管理世界行業最高榮譽頂級百萬圓桌（Top of the Table Member of the Million Dollar Round Table）終生會員；成就達同行世界頂端！金融在這幾十年裏，一直致力於為我們華人在海外的財富建設和下一代的培養，專注于財富傳承和家族傳承。由瑞邦控股投資的博富平臺將會是高淨值家庭和優秀專



業人士共享的科技平臺！

博富國際（Botrich Inc.）是總部位于加拿大，輻射全球市場的科技平臺，是 AI 及數字管理、整合資源及品牌影響力服務全球高淨值客戶的商業

社區。瑞邦資產管理有限公司是博富平臺的核心成員企業之一。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏
部分圖片攝影由瑞邦金融提供



2025 “今夕是何年” 中秋晚會新聞發布會成功舉行

本刊訊 代表及本地藝術家等，他們的到來不僅展現了社區對本次中秋晚會的關注與支持，也進一步凸顯了活動的影響力與凝聚力。此次發布會不僅展示了晚會的整體策劃與亮點，也為社會各界和贊助伙伴提供了深入了解活動的平臺。

新動力企業家商會‘今夕是何年’中秋晚會新聞發布會于8月26日下午在新動力演播廳隆重舉行，正式拉開2025年中秋佳節的序幕。

發布會吸引了來自社會各界的嘉賓出席。到場的有多位同鄉會會長、高校負責人、媒體記者、學校老師、商會會員



新聞發布會的流程安排。

新動力企業家商會秘書長李欣桐在致辭中表示，中秋晚會不僅是一場文化活動，更是商會聯絡會員、凝聚力量的重要平臺。她強調，舉辦中秋晚會已成為商會的年度傳統，不僅讓會員們在節日氛圍中增進感情，也為社區搭建了一個分享與交流的舞臺。

隨後，社區及聯合會代表

——吉林同鄉會會長楊光、四川同鄉會會長劉熹、湖北同鄉會會長韓明輝相繼發言，對活動的積極意義和社會價值給予高度肯定，并特別對導演羊島的專業水平表示贊賞。他們一致表示，將全力支持本次中秋晚會的順利舉辦，并號召更多僑社成員積極參與，共同營造溫馨、團圓、充滿凝聚力的節日氛圍。

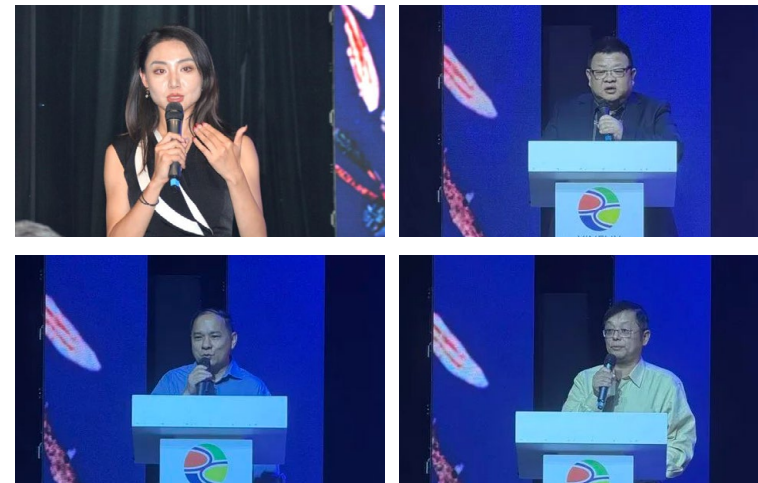
新動力企業家商會會員

代表Jeany Liu也在現場分享了作為會員的心聲。她說，每年的中秋晚會都是大家期待的時刻，不僅能和朋友們一起慶祝節日，還能展示會員的風采，增進彼此的交流與了解。

作為晚會的重要支持力量，新家園代表Zion Shen發表講話，表達了對活動的支持與期許。他在致辭中表示，能够

參與此次中秋盛會，是新家園積極融入社區、服務社區的重要舉措。同時，他還特別介紹了新家園在防爆膜與智能保險箱業務方面的創新與成果，強調這些產品不僅能提升家庭與企業的安全保障，更體現了企業致力于提升社區居民生活品質的責任與擔當。

本次中秋晚會的導演羊島



與副導演葉婷婷隨後介紹了晚會的整體構思與節目編排。將通過多元的節目形式展現中秋的團圓意境與中華文化的獨特韻味。值得一提的是，本屆晚會將首次啓用專業搖臂設備，以更靈活多樣的鏡頭語言記錄舞臺，帶給觀眾沉浸式的視覺體驗。兩位導演強調，希望通過精心設計，為觀眾打造一場兼具藝術性與感染力的中秋之夜。

主持人William Sun在現場公布了晚會的贊助方案，涵

蓋晚會冠名贊助、聯合主辦、餐飲贊助及友情贊助等不同層級，為企業提供多樣化的合作選擇，吸引了與會企業代表們的廣泛關注。

“今夕是何年”中秋晚會將於2025年10月5日在新動力演播廳隆重舉行。屆時將通過歌舞、戲曲、詩朗誦等多樣形式展現中華傳統文化的獨特魅力，傳遞團圓與共慶的節日氛圍。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏
部分圖片由新動力提供

抄底還是繼續觀望？多倫多公寓市場的真實現狀與機會解析

本刊訊

“在樓市的寒冬裏，真正的機會往往祇屬於那些敢于在別人恐懼時出手的人。”

多倫多公寓市場正在經歷十餘年來最深刻的一次調整，價格下探、投資者退潮、開發商收縮——但正是在這種混亂的周期轉換中，一批新的贏家可能正在悄然誕生。

01、多倫多公寓市場：從火熱到冰點

在2021至2023年的高點之

後，多倫多公寓市場開始迅速降溫。過去兩年裏，供應暴增、需求驟減、價格回落、新項目停滯，整個市場徹底由賣方市場轉為買方市場。

根據數據，2025年第二季度，大多地區（GTHA）新公寓銷量同比暴跌69%，比10年平均水平低91%，幾乎可以稱為市場冰封。

原因有三：

1. 利率快速上升——雖然現在已經從峰值回落，但過去的加息周期仍讓按揭成本居高不下；

2. 供應集中釋放——疫情低利率時期售出的項目集中完工，帶來創紀錄的新房交付；

3. 投資者退潮——高持有成本疊加租金疲軟，讓許多投資客“割肉出逃”。

結果是，二手和新建庫存雙雙飆升，創造了有史以來最多的公寓供應。

Urbanation總裁Shawn Hildebrand指出：

“買家有史以來最多的選擇，賣家却要面對激烈的競爭。雖然整體價格跌幅沒有想

象中那麼慘烈，但我們在第二季度已經看到壓力加劇。完工但滯銷的新公寓價格同比下降6%，轉售公寓下降8%。相較2022年初高點，價格累計下跌約19%。”

最新的多倫多地產局（TRREB）數據顯示，2025年7月，大多區公寓均價跌至65.1萬加元，創下自2021年2月以來的最低水平。

02、供應過剩與投資者退場

市場寒潮背後，真正的推手是供應過剩。

加拿大按揭與房屋公司（CMHC）的經濟學家Jordan Nanowski分析：

許多在2020-2022年低利率時期售出的公寓，如今正在集中交付，形成**史無前例的供應衝擊。

目前**40%的公寓被用作出租，而它們不僅要與其他投資房競爭，還要面對新增的大量“專門建造的出租公寓”（purpose-built rentals）。

這直接導致了租金承壓，投資者現金流轉負。過去投資者普遍願意接受“虧租”，因為預期房價會漲。但現在，現金流惡化+價格不漲反跌，讓他們失去了信心。

Nanowski直言：

“投資者正在面臨更大的現金流壓力，同時對價格升值的預期也越來越低。”

與此同時，多倫多的住房開工量在2025年7月同比暴跌69%，創多年新低。開發商在市場低迷時也不敢輕易開工，這意味着未來供應會逐漸收緊，但至少短期內，供給壓力仍然巨大。

03、首次購房者的機會與心理矛盾

對首次購房者來說，這正是他們等待多年的時刻。

更多選擇：庫存創紀錄，買家不再需要和幾十人搶一套房。

更強議價：二手市場普遍可以砍價，附加條件也更容易談。

價格下探：不少公寓價格回到2019年水平。

地產經紀Sara Camber說：

“對很多過去幾年被高價嚇退的首次購房者來說，現在幾乎是‘夢想成真’。但諷刺的是，人們更願意在大家都搶房時買單，而在市場低迷時卻猶豫不決。”

這也是心理學在樓市的真實寫照：大家更容易在泡沫

中盲目入場，却在低點時選擇觀望。

04、買方市場中的“黃金細分”

雖然整體市場低迷，但并非所有公寓都一樣。

1. 超小户型（投資者常買的單間/一居）——過剩嚴重，價格仍可能繼續走低。

2. 500K以下單位——銷量反而同比大漲47%，因為自住買家需求釋放。

3. 稀缺特色户型（如角落單位、大露臺、Loft、公園/湖景房）——價值更能抗跌。

4. 老樓大户型——性價比高，但需注意物業費上漲，平均已達每平方英尺0.9加元。

Urbanation數據顯示，開發商手中完工但未售出的庫存裏，69%是兩居或三居單位，這意味着家庭買家或許有更多選擇。

05、開發商的應對與未來走向

開發商也在改變策略：一方面降價促銷、給出激勵；

另一方面，新項目更多轉向面向自住需求的租賃型公寓，以規避投資者退潮風險。



Camrost Felcorp總裁Joseph Feldman表示：

“我們相信這個周期將獎勵今天的買家。隨着人口繼續增長、未來新項目減少，供需關係最終將再度收緊。”

Urbanation的Hildebrand則提醒：

當轉售市場銷量回升至10年均值、銷售-上市比率升至40%以上、庫存下降至4個月以內時，價格才會真正企穩。

但即便市場恢復，回到過去一年賣出2萬套新公寓的瘋狂時代幾乎不可能。

他預測：“這次市場調整會讓多倫多公寓市場變得更健康，未來將更注重設計和自住買家的需求，而不是一味的投機性供應。”

多倫多公寓市場

正站在拐點

投資者退潮，庫存高企，價格跌至4年低點；

開發商收縮，新項目驟減，為未來供應收緊埋下伏筆；

自住買家迎來前所未有的議價空間，却因不確定性猶豫不決；

投資者的投機邏輯正在被重塑，市場正從投機型回歸居住型。

“樓市的拐點，往往不會在新聞標題裏出現，而是在悄無聲息的成交曲線中醞釀。”

對長期自住者而言，現在或許是少有的窗口期；對短期投機者而言，這場“冰封”可能還遠未結束。

來源：房東網

加拿大央行新信號！

住房成本納入政策框架，房產市場或迎重大轉折



本刊訊 需求與交易走勢。

近日，加拿大央行行長蒂芙·麥克勒姆（Tiff Macklem）釋放重磅信號——住房成本將被納入央行未來貨幣政策框架的核心考量。

在明年更新框架時，住房可負擔性將與價格穩定並列成為關鍵目標，樓市前景或因此迎來新的轉折點。

麥克勒姆指出，央行利率不僅關係通脹，還會直接影響住房

需求與交易走勢。由于住房在消費者物價指數（CPI）中占據重要比重，房價和租金的變化已成為決定通脹水平的核心因素。

按慣例，加拿大央行與聯邦政府每5年都會審視並調整貨幣政策框架，而維持2%的通脹目標仍是長期穩定的基石。

新框架不能祇盯住單一指標，而必須兼顧樓市可負擔性，以及應對全球供給衝擊、精準衡量核心通脹、平衡經濟增長與金

融穩定等挑戰。

當前經濟環境充滿不確定性：主權債務高企、地緣政治緊張、生產力滯後、人工智能衝擊以及美國貿易政策，都可能成為潛在風險。

回顧歷史，麥克勒姆指出，加拿大的通脹目標制已實施近35年，效果顯著。

疫情之前的25年，通脹平均接近2%，並在八成時間保持在1%至3%的區間內；而更早的25年則長期維持在6%以上，波動劇烈。

他還提到疫情的經驗。當時通脹飆升至8.1%，為40年來新高，央行果斷加息壓制通脹。

雖然過程痛苦，但到2024年夏天，通脹已回落到2%的目標區間，加拿大也避免了衰退和大規模失業。

加拿大的貨幣政策必須隨時代演進，住房市場已成為影響通脹和經濟的重要環節。

央行未來的政策框架將更全面地考慮樓市動向，以確保經濟在全球不確定性中保持穩定。

加拿大老人突然都不賣房了，嚴重影響市場！



本刊訊

目前市場上缺少適合老年人的住房。

Rameez指出，這些因素讓許多擁有獨立屋的老年人更難做出“換小房”的決定。

加拿大按揭與住房公司（CMHC）2023年發布的一份報告顯示，從1991年到2021年，75歲以上加拿大人出售房產、退出房市的比例持續下降。

Rameez補充說：“如今，祇有大約5%的老年人會賣掉房子，而普通人群這一比例高達13%。”

Rameez表示，目前幾乎沒有任何政策能有效激勵老年人出售住房，這導致房地產市場的房源周轉率下降，從而進一步推高房

價。

受影響最嚴重的是首次購房者。“首次購房者本來是最依賴購買老房、獨立屋的人群，但由于缺乏房源，年輕人被迫陷入困境。”

與此同時，加拿大年輕人還面臨“雙重壓力”：高房價和高租金的雙重擠壓。Rameez指出：“平均來看，年輕加拿大人需要把接近50%的淨收入用于支付房租……這讓他們幾乎不可能存下買房的首付款。”

由于房源周轉率低，投資者更容易哄抬房租價格，加劇了年輕人被高租金“套牢”的困境。

首次購房者年齡推遲

數據顯示，如今加拿大首次購房者的平均年齡已經超過35歲。

“過去是二十幾歲，或三十出頭，如今要到三十五歲以後才有機會買房。想象一下，在這之前年輕人需要支付十幾年租金。”

Rameez呼吁，加拿大政府需要探索替代性政策，幫助年輕人更快實現置業。

“對加拿大人來說，擁有一套屬於自己的房子、組建家庭是‘加拿大夢’。這些房子不僅僅是居住空間，它們承載着回憶，是孩子邁出第一步的地方。”

240 餘名選手蓄勢待發！第二屆加拿大高校杯擲蛋大賽將於 9 月 14 日在斯坦福理工學院舉行！

本刊訊

2025年8月24日上午九點半，第二屆加拿大高校杯擲蛋大賽新聞發布會在多倫多斯坦福理工學院隆重舉行。

主持人是主辦方之一的遼寧工業大學北美校友會會長伊鐵紅。

據悉，本屆賽事由加拿大浙江大學校友會、遼工大北美校友會和南京航空航天大學多倫多校友會三家校友會聯合主辦，致力于打造加拿大規模最大、參與度最廣的擲蛋賽事。來自近60家高校校友會的逾240名選手踴躍報名參賽，比賽將於2025年9月14日在斯坦福理工學院正式舉行。

新聞發布會上，主辦方代表、南航多倫多校友會蕭紅會長發表致辭，她向所有支持此次活動的朋友表示衷心感謝，

特別提到贊助商、嘉賓、媒體同仁以及默默奉獻的義工們，正是有了他們的傾情參與與辛勤付出，大賽才能順利籌備即將盛大舉辦。

她感言道：擲蛋，作為融合智慧、默契和娛樂于一體的傳統撲克牌競技項目，不僅在中國迅速普及，而且飄洋過海，在加拿大落地生根開花結果，成為人們聯絡感情、促進交流的橋樑。我們舉辦高校杯擲蛋大賽，既是為在大多倫多地區逾百家高校校友會校友們提供一個相聚交流的平臺，也是為了傳承友誼、弘揚文化、增強校際合作與校友會凝聚力。參加校友會組織的活動是對母校情結的最好詮釋，高校杯擲蛋大賽不僅僅是一場比賽，更是一場校友們重逢的盛宴。

第二屆加拿大高校杯擲



蛋大賽組委會成員在籌備過程中，展現了極高的專業素養與敬業精神。為了讓參賽者更好地了解比賽規則並提升實戰水平，組委會成員在賽前精心策劃並成功舉辦了兩場內容詳實、生動有趣的講座，受到廣泛好評。高校杯擲蛋組委會還受高校聯合會CCAA之托，組織了一場別開生面的嘉年華擲蛋賽，不僅為選手提供寶貴的實戰演習機會，也極大地提升了高校校友們的參與感，擴大了高校杯擲蛋大賽的影響力。

列治文山市議員崔冰輝先生親臨現場，並為主辦方頒發了賀信，肯定了高校杯擲蛋賽事對本地社區凝聚力與多元文化建設的積極貢獻。

加拿大中國高校校友會聯合會CCAA理事長賈正杰博士在發言中表示，加拿大高校校友會的團結與凝聚力正通過這樣的活動不斷彰顯，擲蛋不僅是競技，更是一種文化的交流

和友誼的延伸。

加拿大中國高校校友商盟主席趙東山先生指出，擲蛋活動為校友間搭建了互助、協作的平臺，也促進了高校與商業社群的深度融合。

加拿大中國專業人士協會會長曹穎女士分享自己學打擲蛋的有趣經歷，預祝高校杯擲蛋大賽成功再成功。

中國商會團體聯盟主席王海澄先生是加拿大最早一批擲蛋愛好者之高手，他盛贊擲蛋活動在推動中華文化傳播、促進社區融合方面的重要意義，並表示將持續支持此類文化體育活動的發展。

本屆大賽的主題贊助商代表、智運財富總裁Lily Wu吳家嬰女士與愛保保險公司總裁夏志遠先生分別發表熱情洋溢的講話，表達了對賽事理念的高度認同與對華人社區活動的持續支持。

參賽選手鄭先榮先生則以

資深擲蛋愛好者的身份，分享自己對擲蛋所蘊含的智慧與樂趣的理解，並預祝比賽圓滿成功。

裁判長浙大校友會擲蛋隊長王建泉公布大賽規則。

技術總監遼工大校友會常務理事孫明海發布技術亮點。

主裁判南航校友會秘書長王志鵬強調賽場紀律。

主辦方代表、加拿大浙江大學校友會會長、加拿大中國高校校友會聯合會會長趙長春博士親自為贊助商頒發了感謝狀，感謝他們為賽事提供的強

力支持。

發布會即將結束之際，全體嘉賓和參賽選手合影留念，氣氛熱烈融洽，場面火爆。

緊接着，140位選手在現場經行三輪擲蛋模擬比賽，測試組委會為高校杯擲蛋大賽量身定制的智能排序記分軟件。選手們通過現場實戰演練，可以更好地熟悉比賽規則，適應賽制，提升默契度。

下午一點半，模擬賽結束後，以三家主辦方校友為主的義工們搬運桌椅桌墊，清理食物垃圾，將賽場清理幹淨方才



離開。

三家主辦單位校友會組織的每一場擲蛋活動，義工團隊都付出了大量時間和精力，力求達到最佳效果。數十位校友義工們的默默付出、通力協作，是高校杯擲蛋大賽順利開展的重要保障，值得每一位參賽選手的真誠感謝與敬佩！

高校杯擲蛋大賽作為擲蛋在北美華人社區傳播的重要平臺，本屆大賽不僅是一場智力與策略的比拼，更是一場跨校、跨代際、跨領域的友誼盛宴。

2025年9月14日，我們將共同見證一場精彩激烈、充滿趣味和快樂的擲蛋大賽。希望各位參賽選手賽出風格、賽出友誼，賽出水平，在“擲”出牌技的同時，“擲”出歡樂與精彩！

讓我們共同期待即將舉行的加拿大全國範圍內最盛大的高校杯擲蛋賽事在斯坦福理工學院圓滿舉辦！

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏
星星生活 捷克佳



多倫多加亞聯盟協會宣布 2025 亞太風味嘉年華 9 月 5-7 日盛大回歸

本刊訊

多倫多加亞聯盟協會 (FACT) 榮幸宣布，亞太風味嘉年華將於2025年9月5日至7日在士嘉堡活力商場 Woodside Square 盛大舉行。

活動至今已邁入第七年，並逐漸發展成為大多倫多地區最大型的亞洲文化慶典之一。為期三天的嘉年華預計將吸引超過八萬名參與者。

今年的嘉年華將聚焦中華文化，同時繼續弘揚多元文化。來自亞洲及世界各地的美食攤主和表演者，將呈現一系列特色美食以及精彩表演。會場更設有親子活動，讓所有參與者都能共享多元文化帶來的歡樂。

2025年亞太風味嘉年華亮點包括：

多元文化表演 —— 匯聚全球不同國家的舞蹈、音樂與



現場娛樂。

高蹺藝人 —— 為嘉年華現場增添活力與驚喜。

漢服體驗 —— 讓參與者穿上中國傳統服飾並拍照留念。

標誌性的「Starry Night」—— 9月6日(周六)晚間，將有特色表演登場，並壓軸呈現絢爛烟花，作為嘉年華最受期待的經典節目之一。

除了文化交流，亞太風味嘉年華亦為中小企業、表演者與本地商戶提供與社區互動的機會，創造持久的社會與經濟效益。

2025年亞太風味嘉年華的舉辦，離不開各大贊助商的慷慨支持。BMO蒙特利爾銀行作為首席贊助商，充分展現其支持客戶與社區的承諾。

FACT同時感謝其他支

持嘉年華的贊助商：活力商場 (Woodside Square)、95 Developments、香港經濟貿易處 (HKETO)、天寶旅游 (Compass Holidays) 以及 Sweven Media。此外，加拿大聯邦政府及 Metrolinx 也給予活動大力支持，使本次盛會得以順利舉行。

活動信息：

時間：

- 9月5日 (周五) 17:00-23:00
- 9月6日 (周六) 11:00-23:00
- 9月7日 (周日) 11:00-18:00

地點：Woodside Square 南面停車場, 1571 Sandhurst Cir, Scarborough, ON. M1S 5K9

入場：免費



更多資訊，請訪問：

活動網站：www.AsialiciousCarnival.com

電子郵件：info@facto.ca

電話：437-707-8369

關於多倫多加亞聯盟協會 (FACT)：

多元文化主義是加拿大的核心價值之一。而多倫多加亞聯盟協會 (FACT) 是一家注

冊的非營利機構，致力於推動這一理念。FACT 的使命是通過舉辦商務交流及系列社區活動，為來自不同族裔背景的加拿大人提供機會，促進聯系與和諧共融。

來源：主辦方提供

部分圖片攝影：輕鬆加拿大 林風雲；楓華傳媒集團 梁曉敏

加拿大有望在 2025 年超額完成移民目標

本刊訊

一、時事新聞

1、據《加拿大移民新聞》報道，根據IRCC最新數據，2025年1月至7月，加拿大共迎來246,300名新永久居民，平均每月新增約35,000人。按照這一趨勢推算，到年底將達到422,232人，較原定目標39.5萬高出6.98%。

2、據THE PIE新聞報道，在針對國際學生實施數月敵對政策之後，美國總統唐納德·特朗普公開表示支持國際學生，并表示希望允許60萬中國學生進入美國。

3、據《多倫多星報》報道，據美國海關與邊境保護局（CBP）最新公布的數據，2025年第二季度（4月至6月）共有14,899臺電子設備在美國入境口岸被檢查，其中包括1,075次“深入檢查”。

4、加拿大大使館官方微博：為慶祝加拿大勞動節，加拿大駐華大使館及■■駐上海、廣州、重慶總領事館將於9月1日閉館。

5、聯合早報：明年起，新加坡全國重度殘障保險“終身護保計劃”的逐年賠付額增幅，將從之前的每年2%增加至4%，以應對不斷上漲的長期護理費用。

6、海外網：據美國《政治報》網站8月26日報道，德國總理默茨與加拿大總理卡尼26日表示，兩國將加強在防務及關鍵礦產領域的合作。

二、今日新出實習/畢業工作崗位

實習工作-加拿大

【加拿大-安省-多倫多】

工作編號：0828-JS20250828002

崗位：供應鏈金融實習

加拿大一酒精飲品公司招聘供應鏈金融實習生。

要求：正在攻讀工程、商業

或相關領域大學學位，具有好奇心和學習能力，具有較強的創新思維和解決問題能力，具有團隊協作和書面與口頭溝通能力，了解法語優先。

【加拿大-安省-多倫多】

工作編號：0828-JS20250828003

崗位：市場營銷實習

加拿大一酒精飲品公司招聘市場營銷實習生，2026年5月11日—2026年8月21日。

要求：正在攻讀工程、商業或相關領域大學學位，具有較強的學習能力，具有較強的好奇心和創新思維，具有提出問題和解決問題能力，具有團隊協作和人際交往能力，具有出色的書面與口頭溝通能力，了解法語優先。

【加拿大-BC省-溫哥華】

工作編號：0828-JS20250828006

崗位：軟件開發人員實習

加拿大一金融公司招聘軟件開發人員實習生。

要求：正在攻讀計算機科學或軟件工程學士學位，具有團隊協作能力，具有良好的書面與口頭溝通能力，具有時間管理、多任務處理和確定優先級能力，具有較強的學習能力，具有Android應用程序開發和測試經驗優先，了解腳本語言優先。

【加拿大-阿爾伯塔省-卡爾加裏】

工作編號：0828-JS20250828007

崗位：管道工程實習

加拿大一管道運輸公司招聘管道工程實習生，8個月。

要求：正在攻讀機械、化學等工程相關學士學位大三學生，具有強大的計算機編程和數據庫技能，熟練使用MS Office套件，具有團隊協作和獨立工作能力，



具有很强的數據分析數學技能，注重細節，具有時間管理、多任務處理和確定優先級能力，具有較強的組織能力。

【加拿大-阿爾伯塔省-卡爾加裏】

工作編號：0828-JS20250828008

崗位：供應鏈實習

加拿大一管道運輸公司招聘供應鏈實習生，12個月。

要求：具有組織，獨立工作和團隊協作能力，具有時間管理、多任務處理和確定優先級能力，熟練使用MS Office套件，具有較強的分析能力，注重細節，具有出色的書面與口頭溝通能力。

【加拿大-阿爾伯塔省-卡爾加裏】

工作編號：0828-JS20250828009

崗位：傳播實習

加拿大一管道運輸公司招聘傳播實習生，12個月。

要求：傳播學、新聞學、市場營銷、公共關係、平面設計或相關領域學士學位，具有出色的口頭和書面溝通能力，具有攝影、PowerPoint和圖形設計能力優先，具有強大的人際交往和團隊協作能力，具有較強的分析能力，具有時間管理、多任務處理和確定優先級能力，具有團隊協作和獨立工作能力。

全職工作-加拿大

【加拿大-安省-倫敦】

工作編號：0828-JS20250828001

崗位：人工智能視覺開發員全職

加拿大一科技公司招聘人工智能視覺開發員。

要求：工程、人工智能、計算機科學、數據科學或相關領域學士學位，了解機器學習和計算機視覺的基礎知識，熟練掌握Python技能，了解版本控制和協作軟件實踐，具有較強的解決問題和適應能力，具有團隊協作能力。

工作編號：0828-JS20250828004

崗位：數字營銷協調員全職

加拿大一工程公司招聘數字營銷協調員。

要求：相關領域學士學位，具有工作經驗優先，熟練使用MS Office套件和Adobe產品，熟悉數字平臺和社交媒體平臺。

【加拿大-安省-多倫多】

工作編號：0828-JS20250828005

崗位：助理媒體策劃師全職

加拿大一創意媒體公司招聘助理媒體策劃師。

要求：精通數字技術和數字媒體，了解媒體基礎知識，熟練使用DDS、Infosys和Microsoft Office 軟件，具有良好的書面與口頭溝通能力，具有較強的分析、搜索和研究能力，注重細節，具有時間管理和多任務處理能力。

投資周刊INVESTMENT WEEKLY

總經理：梁曉敏

總編輯：梁曉敏

美編：周煜博

2025年8月29日 星期五 農曆乙巳年七月初七 本期共40版

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

多倫多版

第248期

©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

B1 投資通典 Investment Encycopedia

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

大多倫多新房市場“冰封”： 銷量跌至 90 年代低谷之下，庫存創歷史新高！

本刊訊

GTA 新房市場冰封：

超越 90 年代低穀的寒冬

“房地產市場的真正危機，不是暴跌，而是長期的冰凍——當成交量失血，價格僵持，信心崩塌才是最危險的拐點。”

三年來，大多倫多地區（GTA）的房地產市場持續下行。人們習慣拿它與90年代那場著名的樓市衰退作比較。但最新數據表明，新房市場的低迷程度已經“超越”90年代——我們正在見證一個更冷、更持久的樓市寒冬。

成交量：跌到歷史冰點

根據大多倫多建築業與土地開發協會（BILD）8月27日公布的最新報告：

7 月新房成交僅 359 套

同比下降 48%

較10年均值（1,941套）驟降82%

這是數十年來最差的7月表現。

Altus Group研究經理Edward Jegg直言：

“這不是偶發的下跌，而是市場長期衰退的延續。”

這一數字延續了過去幾個月的低迷：

6月：僅510套，同比下降60%，比10年均值低82%。

5月：僅345套，同比下降64%，比10年均值低87%。

成交量的“斷崖式”下滑，已成為市場的常態。

公寓與獨立屋：

雙雙陷入冰封

公寓板塊

成交：150套

同比下降51%

較10年均值暴跌89%

這是GTA樓市最疲弱的板塊。公寓曾被視為年輕家庭與投資者的首選，如今成為重災區。

獨立屋及聯排

成交：209套

同比下降44%

較10年均值低60%

無論是公寓還是獨立屋，都在冰點徘徊。市場的廣泛低迷，已經失去了任何結構性支撐。

庫存：20 個月，刷新歷史紀錄

截至7月底：

總庫存：22,654套

其中公寓16,670套

獨立及聯排5,984套

按過去12個月平均成交量計算，現有庫存可供 20個月——創下有記錄以來最高水平。

換句話說，即便未來近兩年不再新增供應，市場也能靠現有庫存“撐過去”。這在房地產市場上是危險的信號：庫存高企+成交低迷 = 市場僵局。

價格：開發商選擇“死撐”

新公寓基準價：1,029,527加元，幾乎未變。

新獨立屋基準價：1,488,940加元，同比下跌6.1%。

與成交量的斷崖式下跌形成對比，價格却表現僵硬。開發商寧願推遲銷售，也不願降價出清。

這與90年代衰退不同：當時價格下跌較快，市場得以較早釋放壓力。而今天的“價格僵持”，可能讓寒冬周期更加持久。

行業警告：政府不能再觀望
BILD高級副總裁Justin Sherwood直言：

“90年代的衰退讓經濟和就業承受多年痛苦。今天市場的所有指標都在亮紅燈。如果政府袖手旁觀，結果將是深遠的。”

他強調，政策、土地供應、融資環境等障礙正在惡化市場。如果不立即幹預，GTA將重演90年代的漫長衰退，甚至更嚴重。

背景脈絡：

90 年代 vs. 2020 年代

90年代：經濟衰退+高利率，市場快速下探，價格下跌，隨後逐漸恢復。

2020年代：高利率依舊，但伴隨高建材成本、勞動力短缺、土地緊張。開發商選擇捂盤觀望，買家因高房價與融資成本被“凍住”。

不同之處在于：當年市場通過“價格出清”獲得新生。

如今市場陷入“銷量冰封、價格僵持”，恢復之路可能更漫



長。

更深層的風險

1. 開發商現金流壓力：銷量停滯可能觸發項目停工、債務違約。

2. 購房者觀望心理：買家普遍預期“價格要跌”，進一步壓制需求。

3. 金融風險積累：庫存與貸款壓力一旦傳導，銀行與信貸市場或將承壓。

4. 宏觀經濟連鎖反應：建築業是GTA經濟的重要支柱，就業萎縮可能加劇整體衰退。

精華總結

GTA新房市場的“冰封”不僅是一次周期性低穀，而是一場結構性危機：銷量跌破紀錄，庫存衝上歷史新高，價格却僵硬不動。

與90年代相比，當下市場更像是一場“持久戰”——成交量斷崖、開發商死撐、政策缺位，讓寒冬更漫長也更危險。

一句話總結：比暴跌更可怕的，是長期的冰封與僵局。

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

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



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

多伦多背靠安大略湖双车库独立屋出售！60' x 594' 大占地！完成 W/O 地下室，后院泳池，欧式庭院！售价 \$268 万 8 ！！



【地址】61 Sylvan Ave, Toronto
【位置】Sylvan / Lake Ontario
【占地】60 x 594
【朝向】面朝南
【房間】3+2 【衛浴】4
【Kitchen】1+1
【地下室】走出式完成地下室
【車位】雙車庫 + 加寬長車道可停 6 車
【地稅】\$11,612.94 (2025)

直面安大略湖！絕無僅有的湖濱豪宅等你擁有！坐擁 60 x 594 超大地塊，配有私人游泳池，南向大後院陽光充足，盡享湖景人生！
獨立屋，雙車庫、3+2 間臥室、4 間浴室、2 個廚房，超過 2400 寬敞居住空間，帶走出式精裝修地下室！
超豪華升級：高檔鐵藝玻璃前門 + 遮雨門廊。全屋升級耐磨地板 + LED 嵌燈，實木樓梯 + 鐵藝扶手。廚房及浴室均為石英臺面。地下室設有娛樂廳、2 臥室、獨立衛浴 + 儲藏間。

多個房間可欣賞無敵湖景：客廳、書房、主臥、第 4 臥室及娛樂廳均面湖！皇家風格花園設計，配套設施豐富：超大後院直通湖畔甲板，配備戶外用餐區 + 木質觀景平臺，環繞成熟大樹，綠意盎然。兒童游樂區 + 泳池區，一家大小皆宜！超長車道，可停 6 輛車，無憂訪客接待！
緊鄰 Sylvan Park 公園 & 自然步道，環境優雅、生活便利！無敵湖景 + 豪華配置 + 超大地塊 = 您夢寐以求的家！快來親自感受這份寧靜與奢華吧！

安大略的璀璨“貝殼”： Acton Shell 與 Tim Hortons，財富與便利的完美交響



【投資聚焦】高速沿綫黃金焦點：Acton Shell 服務中心——一個品牌疊加、服務完善、價值持續攀升的穩健投資

投資要點

要價：\$800 萬加元

投資類型：商業地產（品牌加油站 + 知名咖啡連鎖 + 全新洗車服務）

核心租戶：Shell（殼牌），Tim Hortons

稀有坐標：318 Queen St, Acton, Ontario

獨特優勢：國際頂尖品牌背書，全面翻新洗車場，土地面積廣闊，可持續增長

投資亮點分析

1. 品牌光環：全球巨頭與加拿大國民咖啡的巔峰組合 想象一下，您的投資不僅享有全球能源巨頭殼牌（Shell）的強大品牌號召力，更與加拿大國民咖啡連鎖 Tim Hortons 并駕齊驅！這處位于 Acton 的 Shell 加油站，正是兩大頂尖品牌强强聯合的典範。Shell 以其卓越的燃油品質和全球化布局，確保了核心業務的強勁現金流；Tim Hortons 則以其深入人心的咖啡文化和便利性，吸引了源源不斷的日常客流。這種“能源+咖啡”的雙重品牌效應，不僅為物業帶來了無比穩定的客流，更形成了強大的消費粘性，保障了持續、可觀的租金收益（其中已包含 TMI）。

2. 基礎設施：現代化升級與環保典範 這是一項着眼未來的優質資產

。物業配備了現代化的雙層玻璃纖維儲罐和先進的管綫系統，確保了運營的環保合規與經久耐用，讓您無後顧之憂。更令人驚喜的是，物業擁有一處全面翻新的現代化洗車場。在快節奏的現代生活中，便捷高效的汽車清潔服務已成為剛需，這為物業帶來了額外的強勁收入。所有這些高標準的基礎設施，共同構建了一個高效運作、安全可靠的投資平臺。

3. 土地價值：廣闊地塊的無限拓展潛力 該物業占地面積高達 1 英畝，在 Acton 這一充滿活力的地區，如此廣闊的商業用地極為稀缺。這不僅是當下運營的物理空間，更是未來增值的巨大引擎。廣闊的占地面積為潛在的業務擴展和功能升級提供了充足的可能性。無論是進一步提升洗車能力、增加更多服務業態，還是優化物業景觀，這裏都蘊藏着巨大的價值潛力，確保您的投資能夠隨市場發展持續向上。

4. 持續增長：與 Acton 社區共創繁榮未來 Acton 作為一個不斷發展壯大的社區，其居民對高品質服務的需求日益增長。該物業憑借其核心地理位置和完善的服務功能，已成為當地居民和過往車輛不可或缺的服務點。隨着 Acton 社區的持續發展和人口增長，物業的銷售額仍在穩步提升，為投資者和運營商提供了充足的上升空間。選擇這裏，您的投資將與 Acton 的繁榮發展同頻共振，實現卓越的長期增值。

解鎖您的財務願景

豐厚回報：穿越周期，穩健攀升 Shell 和 Tim Hortons 兩大品牌的強勁號召力、高效率的加油業務、全面翻新的洗車場，共同支撐着物業的卓越現金流。物業穩定的銷售額增長趨勢，預示着長期且持續的豐厚回報。Acton 社區的剛性需求與交通流量，共同構建了一個抵抗市場波動、實現穩健收益的堅固防綫。

增值潛力：與區位價值共振 更令人興奮的是，您所投資的不僅僅是一個服務站點，更是 Acton 未來發展版圖中的關鍵節點。1 英畝的廣闊地塊為未來的業務擴張和功能升級提供了無限可能。隨着社區的持續發展和對便利服務需求的不斷增長，物業的戰略價值將持續攀升，為您開啓財富幾何增長的無限可能。

風險展望：專業護航，安心投資 我們深知，成功的投資在于預見并規避風險。本物業在環境合規方面已嚴格遵循最高標準，現代化的設備最大限度降低了潛在風險。其品牌疊加的業務模式有效分散了單一業務風險。我們建議將其納入您的多元化資產配置，以確保您的回報穩健而持久。

抓住機遇，立即行動！如此兼具戰略區位、國際頂級品牌背書、多元化收入來源和巨大增長潛力的商業地產實屬罕見！如果您正尋求一個能讓您親手描繪未來、實現財富飛躍的投資機會，那麼 Acton 的 Shell 服務中心正是您不容錯過的選擇。立即聯絡我們的專業顧問 Jansen Hu，深入了解這份獨一無二的投資方案，開啓您的商業傳奇新篇章。

聯系信息 項目顧問：Jansen Hu 聯系電話：905.962.2121 電子郵件：huwei-jansen@hotmail.com

免責聲明：本分析僅供投資參考，不構成投資建議。投資者應根據自身情況做出獨立判斷。



Jansen Hu

胡偉

905.962.2121

Email: huwei_jansen@hotmail.com



加油站，Plaza，商業
土地買賣，
勘探，設計，報批，
建造，經營

絲弦交響，音韻華章——加拿大著名小提琴演奏家 Angel Wang 2025 “德意·蝶夢·探戈” 交響音樂會

本刊訊

享譽盛名的加拿大華裔小提琴演奏家 Angel Wang 將於 2025 年 10 月 24 日再度把世界小提琴經典曲目帶到多倫多的舞臺。由她創立并擔任藝術總監的加拿大鳳凰交響樂團，將呈現一場耳目一新的絲弦交響音樂會“德意·蝶夢·探戈”，引領觀眾踏上一段跨越時空的音韻華章。

音樂會曲目將融合柏林的最著名的古典音樂風格，至中國著名小提琴協奏曲《梁山伯與祝英臺》的浪漫愛情旋律以及巴西熱情奔放的探戈等。

柏林篇章將演繹邁耶貝爾(Meyerbeer)、瓦格納(Wagner)與勃拉姆斯(Brahms)的經典作品；中國篇章則以廣受喜愛的《梁祝》致敬中華音樂遺產；而南美篇章則由皮亞佐拉(Astor Piazzolla)的拉丁激情旋律點燃全場。三種不同風格的曲目將在這場音樂會中交匯碰撞，呈現一次難得的視聽盛宴。

本場演出還將特邀華人界最知名的“老外”大山，擔任音樂會的雙語主持人，與 Angel Wang 和鳳凰交響樂團攜手，以中英文交融的方式朗誦中國古典詩詞《琵琶行》，讓觀眾在語言與音樂交織中沉浸于中華文化的意境之美，聆聽千年詩篇在傳統絲弦中煥發新聲。

這一場經典的音樂之夜，加拿大小提琴演奏家 Angel Wang 將帶領觀眾跨越語言、時間和空間，在藝術和音樂的領域，領略柏林的深邃、梁祝的詩意和巴西的熱情——三種文化的樂章在此交匯，音樂將成為連接我們彼此心靈的橋梁，邀您共同見證這場難以忘懷的音樂盛宴！

“BERLIN. BUTTERFLY. BRAZIL”
CONCERT
ANGEL WANG, SOLOIST
OCTOBER 24TH 2025 7:30-9:30PM
George Weston Recital Hall

Angel Wang
加拿大鳳凰交響樂團
創建人兼藝術總監

加拿大鳳凰交響樂團的創辦人兼藝術總監——Angel Wang，理查德·克萊德曼 2016-2020 年北美巡演首席小提琴；爵士樂女

王小野麗莎北美巡演首席小提琴；英女王伊麗莎白二世鉑金禧勳章獲得者。

Angel 是加拿大皇家音樂學院著名小提琴家，在中國和加拿大的獨奏、室內樂及交響樂領域均展現了卓越的藝術才華。作為鳳凰交響樂團的創始人及藝術總監，她不僅在個人藝術生涯中取得了非凡成就，更通過指揮樂團，積極推動東西方音樂文化的交流與融合。

她自幼學琴，追隨多位名師，屢次獲得音樂比賽大獎，曾經是天津交響樂團第一小提琴。後來，她遠涉重洋到加拿大皇家音樂學院和古爾德學院深造，并以優異成績畢業和留校任教。

在加拿大皇家音樂學院教學之餘，Angel 還相繼與一些本地的樂團、歌劇院和制作公司等合作，如皇家歌劇院交響樂團，多倫多交響樂團，奧沙華交響樂團 Mirvish 制作公司《音樂之聲》音樂劇在 Princess of Wales 劇場的樂團駐場小提琴手，以及賓頓歌劇院樂隊首席等。她是加拿大最大的古典音樂比賽之一 Kiwanis 音樂節的評委，還參與多倫多數間錄音制作公司的錄音工作。

Angel 作為一位成功的小提琴演奏家和加拿大皇家音樂學院專業教師，覺得傳承中國音樂，發揚光大自己民族的文化是海外華人義不容辭的責任。Angel 在 2016 年帶領團隊一起創建了“加拿大鳳凰交響樂團”，并擔任藝術總監與小提琴獨奏。Angel 在 2022 年受邀與著名搖滾樂隊 Eagle 同臺演出，受邀與英國前衛搖滾樂隊 Supertramp 主唱 Roger Hodgson 同臺演出。

近年來，Angel 將主要精力投入到 Phoenix Orchestra 鳳凰交響樂團的發展中。作為一個致力於推廣東西方傳統音樂的樂團，在她的帶領下，不僅策劃并執行了多場高質量音樂會，還通過線上平臺把音樂帶給更廣泛的觀眾。

作為樂團首席獨奏家，Angel Wang 與樂團及嘉賓藝術家合作完成了多場售罄演出，代表性演出包括 2017 年在北約克舉行的“從好萊塢到北京再到維也納”音樂會、2018 年在多倫多的“從巴赫到北京再到百老匯”音樂會、2019 年在北京音樂廳的“相約北京”音樂會、2020-2022 年舉辦多場綫上音樂會。疫情後，鳳凰交響樂團于 2022 年



9 月在 Koerner Hall 以售罄的“冬之圓舞曲”音樂會強勢回歸、2023 年 1 月 Angel 與鳳凰交響樂團在列治文山表演藝術中心舉辦了新年音樂會、2023 年 12 月 2 日，她與鳳凰交響樂團在 Koerner Hall 成功舉辦了 Alice Ho 為其量身創作的小提琴協奏曲《鳳凰飛舞》(Phoenix Rising) 的世界首演。

特別值得一提的是，《鳳凰飛舞》由加拿大著名作曲家 Alice Ping Yee Ho 為 Angel Wang 量身創作的小提琴獨奏與交響樂作品，充分展現了中西交融的音樂魅力。專輯發行後榮獲 CBC Music In Concert Record of the Week 殊榮，并入選 Classical Chartz 古典音樂 Top 20 榜單，備受樂界矚目。CBC News 贊譽其“融合力量與柔美，傳遞鳳凰涅槃重生的藝術精神”，而 Whole Note 古典音樂雜誌則稱贊 Angel Wang 的演奏“專注、精準且富有優雅的音樂品味”。如今，加拿大鳳凰交響樂團已成為世界舞臺上享有盛譽的專業交響樂團之一，以卓越的藝術成就與跨文化視野，持續為全球觀眾呈現難忘的音樂盛宴。

加拿大享譽國際的小提琴演奏家 Angel Wang 携樂團再度重磅回歸舞臺！為觀眾帶來一場跨越歐洲、亞洲與南美的音樂盛宴。著名文化名人大山 Dashan 將與 Angel Wang 同臺，以中英文交織朗誦中國古典詩詞《琵琶行》，讓千年詩意與絲弦之聲共鳴。音樂會將帶來三大篇章，跨越文化與時空，柏林之聲：邁耶貝爾(Meyerbeer)、瓦格

納(Wagner)、勃拉姆斯(Brahms)的經典樂章，蝶夢梁祝：小提琴協奏曲《梁山伯與祝英臺》的浪漫與詩意，探戈熱情：皮亞佐拉(Astor Piazzolla)的拉丁律動。

樂團介紹

加拿大鳳凰交響樂團(Phoenix Orchestra) 成立于 2016 年，由創建人兼藝術總監 Angel Wang 帶領眾多資深音樂家們創立於多倫多，致力于呈現中西方古典音樂精粹，專注于世界文化音樂交流。加拿大鳳凰交響樂團中，可謂名家薈萃，樂團指揮和編曲是曾獲 Gemini 獎殊榮，蜚聲國際的作曲家和指揮家 Claudio Vena，樂隊坐鎮的首席小提琴家之一是國際知名小提琴家也是皇家音樂學院副校長 Barry Shiffman，首席大提琴是皇家歌劇院的 Paul Widner。加拿大鳳凰交響樂團曾多次在北美各地舉行演出，受到社會各界的高度評價。加拿大總特魯多、安省省長福特都曾為樂團演出發來賀信。樂團曾多次受邀在北美及海外重要舞臺演出，包括 2019 年作為唯一代表加拿大的交響樂團參加由中國文化和旅游部主辦的國家級國際藝術盛會——第 19 屆“相約北京”藝術節，廣受贊譽。加拿大總理賈斯廷·特魯多及安大略省省長道格·福特均曾為樂團發來賀信，稱贊其在促進文化交流與藝術發展上的卓越貢獻。

樂團成員來自加拿大、北美及世界各地的頂尖音樂殿堂，既有皇家歌劇院、世界級交響樂團的常駐演奏家，也有在國際音樂節舞臺活躍的獨奏家與作曲家，被譽為加拿大樂壇的“夢之隊”。鳳凰交響樂團以高水準的藝術表現著稱，致力于以音樂為橋梁，融合中西方古典與當代音樂之精華，打造具有國際影響力的音樂盛事。

大山 Dashan 特邀嘉賓

作為本次 Berlin. Butterfly. Brazil “德意·蝶夢·探戈”交響音樂會的特邀嘉賓，大山將用中英文交織的方式朗誦中國古典詩詞《琵琶行》，與鳳凰交響樂團及 Angel Wang 一同為觀眾呈現中西文化交融的藝術盛宴。

大山(Mark Rowswell) 是改革開放以來首位登上中國文藝舞臺的外國藝術家，

深受幾代中國觀眾喜愛，被《人民日報海外版》譽為“雖然是外國人，但不是外人”。他于 1988 年作為北京大學的留學生，首次在央視元旦晚會上表演小品《夜歸》而成名，隨後拜相聲大師姜昆為師，成為家喻戶曉的“洋笑星”。作為登上央視春晚次數最多的外國演員，他不僅是卓越的藝術表演者，更是中西文化交流的重要橋梁。

大山多次擔任國際大型文化節、交流活動的雙語主持人，曾作為北京奧運會加拿大特使、溫哥華冬奧會中國媒體代表團成員及上海世博會加拿大總代表，積極推動中外友好合作。其榮譽包括“北京市十大杰出青年”、加拿大“勳章”終身成就獎和“加中文化大使”稱號，2018 年獲阿爾伯塔大學文學名譽博士學位。近年來，他持續與多倫多交響樂團合作，主持年度《中國農曆新年音樂會》，并創新性地結合爵士樂與古典詩詞表演。2023 年，大山受邀出演張國立指導的《肖申克的救贖》中文版話劇男主角，獲廣泛好評。

CLAUDIO VENA

指揮家 / 編曲家 / 中提琴手

加拿大作曲家、指揮家 Claudio Vena 獲金色金星獎，涉足電影、電視、戲劇及廣告音樂創作。作品包括《銀人》《男孩遇見女孩》《祇有你》及紀錄片《多倫多 24 小時》《杰尼·隆巴爾迪》。2001-2005 年，其音樂常年在 CBC 新聞節目播出，並為 Telus、Chrysler 廣告及 CBF 廣播劇《流浪者》作曲。戲劇配樂涵蓋加拿大舞臺《羅密歐與朱麗葉》、斯特拉特福德戲劇節《彼得·潘》《哈姆雷特》。曾與路易斯·奎利科錄制《Ricordi d'Italia》，任胡羅尼亞交響樂團等多個樂團的指揮與音樂總監。他還在北京的加拿大華人藝術協會四重奏中擔任中提琴手，并在加拿大華人藝術協會樂團中擔任手風琴手。

Kevin Lau
作曲家

Kevin Lau 為 Angel Wang 量身定制的新作《愛之風》，將在本次 Berlin. Butterfly. Brazil “德意·蝶夢·探戈”交響音樂會首

演，延續其以多元風格探尋情感共鳴的創作理念。作為加拿大最受矚目的作曲家之一，他于 2025 年獲 Johanna Metcalf Performing Arts Prize，作品遍及歐美及亞洲多國舞臺。曾任多倫多交響樂團駐團作曲家(2012-2015)，為 TSO 創作八部作品，並為加拿大國家芭蕾舞團、國家藝術中心等創作原創芭蕾舞。涉足交響、室內樂、芭蕾舞、歌劇、電影配樂，作品收錄于 13 張唱片，七部弦樂四重由國際名團演奏繹。首張專輯《Under a Veil of Stars》入圍 2025 年朱諾獎。

Alice Ping Yee Ho 作曲家

Alice Ping Yee Ho，加拿大鋼琴家與作曲家，被譽為“加拿大最重要的作曲家之一”，享譽國際。出生于中國香港，獲印第安納大學作曲學士、多倫多大學作曲碩士，師從 John Beckwith、Brian Ferneyhough、John Eaton。作品曾亮相 ISCM 世界音樂日、渥太華室內音樂節等，受多國樂團與演奏家演繹。曾兩度獲朱諾獎提名，并斬獲盧森堡交響樂團國際作曲獎、K.M. 亨特藝術家獎等。Alice 于 2023 年專為 Angel Wang 和鳳凰交響樂團創作《鳳凰飛舞》。作品融合中西音樂元素，以恢宏與細膩并存的旋律刻畫鳳凰涅槃的永恒主題。該曲在 2023 年 12 月于多倫多 Koerner Hall 全球首演，贏得滿堂喝彩，并收錄于樂團 2025 年 4 月發行的首張 CD 專輯《Phoenix Rising 鳳凰飛舞》中。該專輯一經推出便榮獲 CBC Music In Concert “Record of the Week” 榜單殊榮，入選 Classical Chartz 古典音樂 Top 20，并獲得 WholeNote 古典音樂雜誌的高度贊譽，成為樂團國際聲譽的重要裏程碑。

售票信息
Berlin. Butterfly. Brazil “德意·蝶夢·探戈”交響音樂會
OCTOBER 24TH 2025 7:30-9:30PM
George Weston Recital Hall
中文熱綫：416-918-9988
English Hotline: 416-917-5669
Email: laura-mayne@outlook.com
點擊進入購票網址：
WWW.TICKETMASTER.CA /
EVENT/1000630BC3962FAC

20 歲左右的年輕人應購買什麼樣的人壽保險才更合適？

20來歲的年輕人手頭上每年可能都有幾千或上萬的閒錢。這個年紀的孩子還不太成熟，理財意識也較欠缺，對如何合理安排和利用這些閒錢還沒有主見，所以很需要我們做父母的加以正確引導，其中，讓孩子趁年輕盡早為自己購買一份合適的保險就是一個很不錯的選擇！即使孩子本身沒有閒錢，我們作為父母若有條件也應該要盡早為孩子購買一些保險，為什麼呢？原因可列出如下二點：

一是20歲左右的年輕人雖然一般都很健康、生命風險較小，但也不是絕對沒有，特別是年輕人好動、喜歡冒險，他們的意外風險比成年人還要高！而且，隨着年齡的增加，他們所面臨的人生風險也會越來越大，需要承擔的責任也將越來越重。隨着年歲的增長，逐年衰老的父母也將逐漸地在某種程度上依賴于他們，而且他們本身也將有配偶和孩子，他們對保險的保障功能的需求也會隨着時間的推移越來越強烈！所以，年輕人也需要購買人壽、重病保險，而且越早越好。 二是在20歲左右就購買保險，一方面可以鎖定很好的身體等級，從而鎖定了可保性和影響保險價格的身體因素；另一方面，在20歲左右這樣的年齡購買，價格很便宜，購買同樣的保額可以花費很少的錢；或花同樣的錢可以買到更大的保額，也可獲得更高的回報。

若祇就人壽保險來說，20歲左右的年輕人應購買什麼樣的保險才更合適呢？讓我們用排除法來說明。首先，Term保險一般不是此類年輕人的優先考慮，因為Term保險是純保障型的保險，它可以最低成本建立起一定時期內的最大保障，但這對20歲左右的孩子來說目前并不太重要，也不是投保人（一般是父母）所看重的，這是因為目前孩子們在經濟上還依賴父母，而不是父母依賴孩子。因此，孩子保險的保障功能目前并不是很重要。但如果目前沒有經濟條件為孩子購買終身保

險，也可以先花費少量的錢買一個Term保險來鎖定一定的保額，待將來有條件時再轉換。當然，如果孩子20來歲就已經在工作賺錢、承擔或分擔家裏的經濟責任了，那麼，購買Term保險也是合理并很有必要的，或者是購買一定的終身保險再加一個足夠的Term附加險。

其次，U.L基本型保險（指祇付基本保費的U.L）作為保障加財富傳承型的保險也不是20來歲的年輕人的合適選擇。因為從保險保障方面來說，它的保額終身不變，不能滿足孩子將來成家立業之後對保險保障不斷增長的需求，例如，為一個20歲的男孩購買某一公司的20年保證付清的U.L基本型保險，購買的保額為\$50萬，年保費祇需\$3725，要比購買同樣保額的分紅式保險便宜很多，但在每年祇付基本保費的情況下，這個保額是終身不變的。\$50萬保額的保障就一個20來歲的年輕人目前的情況來說雖然已經足夠，但等到他將來成家立業時、特別是等到他有了一個或幾個孩子時，\$50萬保額就不够了；若從財富傳承方面來看，20來歲的年輕人考慮此問題又為時過早；若從財富積累的角度來說，此類基本型U.L保險的現金值很低，增長緩慢，對孩子將來的財富增值不會有什麼貢獻和意義！但孩子若很有投資意識和興趣，而且他的TFSA和RRSP空間也已充分用盡了，那麼，他也可以買一份U.L保險來兼作延稅投資增值的工具。

最適合20歲左右的年輕人購買的人壽保險應該是第三類：分紅式W.L保險。此類保險雖然較貴，但基本保費中已含有投資，它是一種財富積累型保險，而且不需投保人操心。從財富積累的角度來說：20來歲的年輕人購買分紅保險可以盡早開始實施一個財富積累過程，借助于時間杠杆從很年輕的時候就開始積累可觀的財富。由于孩子年輕，就可用較少的投入，獲得一個長期的較大的回報，在到了他的中壯年時期，就會有一個很大的資產積累在保單

裏，將來可用作買房、換房、支持他的孩子讀書或用作緊急情況下的周轉資金等，到了孩子老年時更可用作補充其高質量的退休生活。從保險保障的角度來說，分紅式保險的保額也是會逐年增長的，在孩子最需要保障的中壯年時期，保險保額將增長到足夠大，那時，他就可能就不需要另外購買人壽保險了。要知道，若到了中年時才購買保險，同樣的保額需要花費幾倍的保費。還是以一個20歲的男孩購買\$50萬保額為例，如果他購買的是某一公司的20年保證付清的分紅保險，則他每年需要投入\$8430，要比購買相同保額的U.L基本型貴很多，但它將來可為投保人帶來的回報也高得多：假定按6.02%的分紅率不變，他在40歲、50歲、60歲、70歲和85歲時的現金值和/賠償額將分別為：\$22萬/\$82萬、\$44萬/\$121萬、\$79萬/\$164萬、\$133萬/\$213萬、\$262萬/\$311萬。此分紅保單中不斷增長的現金值可供孩子在人生的各階段周轉和使用；而不斷增長的保額則可為孩子將來的家庭提供終身的保險保障，并可作為一種有效的財富免稅傳承的手段。若單從財富傳承的效率方面來比較最終的回報率，以85歲這個時間點為例，則U.L基本型的回報率（財富傳承效率）為6.7倍（50/7.5=6.7），而分紅保險為18.3倍（311/17=18.3）。但若等到40歲時才購買同樣的分紅保險，則年保費為\$13735，到85歲時的賠償額為\$187萬，回報率祇有6.8倍（187/27.5=6.8）。

（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：資深專業理財顧問、環球百萬圓桌會員、宏泰集團高級保險理財經理、明盛金融總經理馬新明 MAX MA電話：647-832-6780。Email: maxmafin678@gmail.com；更多保險理財專欄文章請瀏覽：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

這幾天親眼見證了幾個建築商和投資過猛的開發商的艱難日子，口袋裏空蕩的快影響到胃也幹癟了，在感同身受的時候另一個聲音總是不自覺的在我耳畔清高的響起：錢乃身外之物，用不着努力追逐，生不帶來，死不帶去，既買不來愛情，買不來自由，也買不來生命，淡定下來，安享歲月靜好……

錢的確是生不帶來死不帶去，但問題是生也需要死也需要啊，口袋裏有了足夠的銀子，生亦尊嚴，死亦尊嚴啊！我除了堅信銀子買不來生命，至于能不能買來愛情和自由算不算是清高限制了想象力呢？口袋裏沒有銀子，缸裏沒有米，歲月是靜了，但好不好呢？

優雅地“寵辱不驚，看庭前花開花落；去留無意，望天上雲卷雲舒”，但雲卷雲舒能不能付mortgage呢？“采菊東籬下，悠然見南山”，南山上有没有足够面包呢……

魯迅先生有一句廣為流傳的名言：“錢可以解决百分之九十的煩惱” 這句話出自魯迅的雜文《娜拉走後怎樣》，他寫這篇雜文，通過對娜拉形象的討論，反思了自由的定義和實現方式。“自由固然不是錢所能買到的，但能够為錢而賣掉！”這句話的意思是說，自由作為一種精神追求，它的價值是無法用金錢來衡量的。但是，在現實生活中，有些人可能會因為金錢、權力等利益而放棄自己的自由，魯迅的這句話，深刻地揭示了自由與現實利益之間的衝突與矛盾。還引發了大家對於自由、權利、利益等問題的深入思考。通過這句話，魯迅希望喚醒人們的自我意識，告訴我們自由的價值是無法用金錢來衡量的，但我們也應該理解現實的無奈和生存對自由的威脅。

魯迅也是受過無錢之苦的人。他十多歲的時候，當官的祖父被關進監獄，父親又患上重病。為拯救家庭，他幾乎每天都要到當舖去，

把家裏值錢的東西拿去當掉換錢，受到當舖伙計居高臨下的冷眼和譏諷。在《吶喊》自序中，他坦白自己當時是“在侮蔑裏接了錢”，一身傲骨的魯迅有志向和胸懷，始終把夢想置于銀子的前方，所以會說出“夢是好的，錢是要緊的”。他拿出浸透着自己墨迹的血汗錢慷慨資助落魄的文藝青年蕭紅、蕭軍，為社會累計捐款10000銀元以上。他說過，“有銅臭味的人是真實的，而銅臭味太重的人是腐爛的”。魯迅不拒絕銅臭味，但拒絕腐爛，在錢方面有做人的基準，這也是他的偉大之處。

電視劇《潛伏》裏有一句經典臺詞來自于結結巴巴的商人謝若林。結巴沒影響到他的尖銳，《潛伏》裏你死我活的情報競技場，讓他這個滿身銅臭味還吊兒郎當的商人變得異常的純粹：“你看看見在那些為官的人，嘴上都是主義，那心裏全是生意；哥，你這是没看清社會的潮流啊！”

“現在兩根金條放在這，你告訴我哪一個是高尚的，哪一個是齷齪的？”

在信仰與信仰的鬥爭中，謝若林看到了空幻、虛無與利益。被問信奉什麼主義，他得意洋洋回一句：“生存主義！”

就算反派狠角色李涯被袁佩林問到理想時，他還不是說了句：“讓孩子們過上好日子。”

套用這句經典臺詞：謝若林的“生存主義”和李涯的“讓孩子們過上好日子”哪個高尚哪個齷齪呢？拋開李涯頑固陰暗的信仰不說無非就是前者後者有思想境界的差距而已。我堅信餘則成的信仰雖然和李涯的相悖，但他一定也是為了：“讓孩子們過上好日子”不再顛沛流離。

銀子無論在怎樣的時局下在什麼人的內心深處都是“最要緊的”。“現在兩根金條放在這，你告訴我哪一個是高尚的，哪一個是齷齪的？”這句話從另一個方面也表達了這層意思：錢本身沒有階級性，

沒有什麼意義，就看怎樣使用以及使用者在使用這個銀子後的心情體驗：一個慈善家把錢給了需要的窮人或者病人，慈善家覺得這銀子用得恰到好处，她/他會欣慰的告訴自己：值了！投資者用這個錢投資到了具有豐厚回報的項目，她/他會喜悅的把酒臨風：值了！一個母親把自己含辛茹苦得來的銀子送給了讀書的兒女，在孩子的畢業典禮上她會高興地舒一口氣：值了！

而我對錢和使用的理解是：將其用于能提升生活質量、實現個人目標和促進社會福祉的事情上才有意義。具體來說，就是投資于教育、健康、幫助他人，以及積累可以創造更多價值的資產。錢不是放在賬戶上看着踏實的數字，也不是換來的一堆無用的奢侈包包和鞋，更不是與自身氣質毫無關系的名牌首飾和華麗衣服，錢就是用來平衡生活中的各種不平衡的，當你用錢解决了一些棘手的生活中的難題，這個錢花得就叫值。

加州理工學院（California Institute of Technology）和斯坦福大學（Stanford University）的學者共同進行的一項研究中認為有的人之所以在奢侈品上一擲千金，是因為他們認為這樣能給自己帶來快樂，這種短暫的快樂和吸毒一樣是自私自利和毫無責任心的行為體現。

今天讓我們用魯迅先生的話重申對於銀子的態度：“有銅臭味的人是真實的，而銅臭味太重的人是腐爛的”。不一定拒絕銅臭味，但一定拒絕腐爛。

以後每一篇文章都會為大家普及一個貸款小知識：

Home Line of Credit (HELOC) 的利與弊：

- 靈活性：你可以根據需要借取資金，而不必提前確定借款金額。
- 利率低：通常，HELOC 的



Halen D. Zhao
647.296.5823
dongxiazhao@gmail.com

利率低于信用卡或個人貸款，因此以房產為擔保。

3. 祇需支付利息：在提取期間，很多HELOC祇需支付利息，從而減輕短期現金流壓力。

4. 用于多種目的：可以用來償還高利貸債務、家裝、教育費用或其他投資。

5. 潛在稅務優惠：在某些情況下，利息支付可能可抵扣稅款（請諮詢稅務顧問）。

弊：

1. 風險：房產作為抵押，無論有沒有餘額，都屬於100%抵押。

2. 波動的利率：大多數HELOC的利率是浮動的，可能隨市場波動而變化。

3. 有些金融機構會另外收取登記時候的相關legal費用。

4. 債務累積：容易導致借款人過度借債，造成財務負擔。

5. 信用影響：如果使用比例過高，可能對信用評分產生負面影響。

總體來說，在考慮HELOC之前，務必充分評估自己的財務狀況和還款能力。

加國五臺山又一聖境開光

本刊訊

聖像，四周環繞八座藏傳佛教風格的吉祥如意塔，合稱“八吉祥佛塔”。八塔依次紀念佛陀一生八大聖迹，從降生、成道、轉法輪，到示現涅槃，完整呈現佛陀度化眾生的偉大歷程。八吉祥佛塔不僅是對佛陀無量功德的禮贊，更是引導後世弟子憶念佛陀、啓迪智慧、增長信心的重要依止。其落成開光，象徵顯密圓融、南北傳合一，彰顯佛法多元一體的慈悲精神。達義大和尚

2025年8月17日下午，加國五臺山舉行隆重五臺之一的“西臺八吉祥佛塔開光祈福法會”。

法會由加拿大佛教會會長、五臺山住持達義大和尚，與藏傳佛教郎日仁波切，和南傳上座部mudita尊者主持，當天參加者還有三大語系高僧大德心及捐塔功德主，善眾齊聚一堂，場面莊嚴殊勝。西臺供奉獅吼文殊菩薩



在開光時開示：八吉祥佛塔寓意佛法圓滿與吉祥安樂，提醒我們以慈悲化解紛爭，以智慧照破無明；既是紀念佛陀聖迹的道場，更是弘法利生、莊嚴眾生心田的依止處。開光祈福法會為八塔注入清淨智慧與無量慈悲之力，使之成為加國五臺山的又一勝地。願以此功德，佛日增輝、世界和平、國泰民安、社會祥和、眾生離苦得樂。

此次盛會，不僅是加拿大佛教會弘揚佛法、豐富多元信仰文化的重要意義，更是全球佛弟子同沾法喜、共植福田的殊勝因緣。加國五臺山之西臺從即日起正式對外開放。附錄：八吉祥佛塔簡要說明

1. 蓮聚塔：紀念佛陀降生步步生蓮，示現人間吉祥。

2. 菩提塔：紀念佛陀菩提樹下降魔成道，證得正覺。
3. 法輪塔：紀念佛陀鹿野苑初轉法輪，宣說四諦。
4. 神變塔：紀念佛陀捨衛國顯大神變，降伏外道。
5. 天降塔：紀念佛陀忉利天為母說法，大孝無盡。
6. 和好塔：紀念佛陀調解僧團紛爭，重歸和合。
7. 尊勝塔：紀念佛陀示現延壽自在，勝于死魔。
8. 涅槃塔：紀念佛陀八十高齡示現涅槃，圓滿聖迹。八吉祥塔象徵佛陀一生的功德事迹，提醒後世弟子憶念佛恩，啓迪智慧，增上信心，趣向解脫，祈願世界吉祥安樂。

來源：湛山精捨

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

多倫多版

第248期

©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

C1 社區生活 Community & Life

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

重大信號！加拿大或推遲養老金領取時間！

本刊訊

加拿大證券與投資管理協會（SIMA）27日發布報告，呼吁政府對加拿大的退休收入體系進行政策改革，警告如果不採取措施，許多加拿大人未來可能面臨退休資金不足的風險。

退休體系“落後于時代”

SIMA表示，現有退休收入體系並未跟上壽命延長、生活成本上漲以及傳統工作場所養老金減少的趨勢。

協會主席兼首席執行官Andy Mitchell在接受採訪時指出：“個人儲蓄將成為未來加拿大人退休收入的支柱。加拿大人的生活狀況早已發生巨大變化，但現行政策已經幾十年沒有更新。”

SIMA（Securities and Investment Management Association），前身為加拿大投資基金協會（Investment Funds Institute of Canada, IFIC），于今年3月完成品牌重塑。該協會的成員機構管理着加拿大超過80%的互惠基金（mutual funds）和交易型開放式指數基金（ETF）資產，影響力較大。

報告顯示，2023年個人儲蓄占加拿大退休收入的近一半，高于2005年的36%。加拿大人目前在注册退休儲蓄賬戶（RRSP）、免稅儲蓄賬戶（TFSA）等投資賬戶中持有超過4.5萬億加元。這一趨勢意味着退休體系原本平衡的三大支柱——政府資助的養老金計劃（CPP、OAS）、雇主養老金計劃、個人儲蓄正在被徹底重塑。

政策建議

SIMA提出了多項政策改革建議，旨在幫助加拿大人積累更多私人儲蓄，包括：

推遲RRSP強制轉換年齡：將強制將注册退休儲蓄計劃（RRSP）轉換為注册退休收入基金（RRIF）的年齡從71歲提高至73歲，以延長投資免稅增長時間。

RRIF小額賬戶豁免：建議對低于20萬加元的RRIF賬戶，取消強制取款要求。

取消投資管理費的GST/HST：投資基金管理費用中的稅收被認為是“隱性負擔”，取消有助于提升投資回報。

擴大理財服務的可及性：推廣數字化與人工顧問結合的混合模式，讓更多普通家庭獲得專業

投資指導。

優化雇主RRSP計劃：建議通過自動加入機制，提高工作場所儲蓄計劃的參與率。

Mitchell表示，推遲RRIF強制取款年齡是政府最有可能首先採納的建議，因為渥太華此前就討論過類似政策，而且政府仍然可以通過延後取款來獲得稅收收入，祇是時間推遲而已。

他警告稱，如果不進行任何改革，未來供養老人的負擔將不可避免地落在加拿大聯邦政府身上。

為什麼改革迫在眉睫

數據顯示，超過60%的加拿大雇員沒有傳統工作場所養老金，年輕人和中產階級被迫依賴個人儲蓄來應對退休需求。然而，通脹和高企的房價正在壓縮家庭可

支配收入，使得存錢越來越困難。

即使在65歲時開始領取，CPP和OAS的每月最高合計支付額也僅約2,168加元（CPP \$1,433 + OAS \$735），難以支撐大城市的體面生活。

SIMA警告，如果政府不更新政策，未來會有更多退休者依賴公共福利，最終加重聯邦財政負擔。

報告指出，2023年加拿大個人儲蓄為GDP貢獻約1,500億加元，創造270億加元稅收，并幫助政府節省165億加元的保障性收入補貼支出。

這些改革同樣將讓投資行業受益：“更多資產會流入基金和ETF，這不僅幫助加拿大投資者積累財富，也推動投資公司業務增長。這是互惠互利的。”



秦韵悠長聚鄉情 陝味飄香迎嘉賓

——加拿大陝西同鄉會第二屆“非遺美食文化節暨夏日燒烤嘉年華”圓滿落幕

本刊訊

2025年8月24日，由加拿大陝西同鄉會主辦、8家陝西高校加拿大校友會及陝西總商會協辦的第二屆“非遺美食文化節暨夏日燒烤嘉年華”在多倫多 G Ross Lord Park 盛大舉行。本次活動由“她世界 SheWorld”冠名贊助，吸引了300多位鄉親和各界來賓參加，成為弘揚陝西美食與中華文化、促進社區交流的又一次盛會。

作為陝西同鄉會成立25周年系列活動之一的本次盛會，在陝西同鄉會大唐鼓樂隊聯合東楓彩鼓樂隊組成的19祇大鼓的震撼鼓聲中拉開帷幕，隨後陝西同鄉會華山太極拳社的太極扇、“東財裝飾”

冠名的陝西安塞腰鼓、秦韻舞蹈隊的陝北秧歌依次登場，成為本次活動的最大亮點。

到場嘉賓近60人。中國駐多倫多總領館政新領僑處主任張超峰、副領事王藝斐親臨現場致意。三級政府代表包括列治文山市議員崔冰輝、前國會議員譚耕出席支持。加拿大各同鄉總會領導及20多個同鄉會會長、高校聯合會領導、8名陝西高校加拿大校友會會長、陝西總商會、加華藝術聯合會、東楓彩藝術團、加拿大婦女專業人士協會等社團的負責人也到場祝賀，展現出濃厚的社區凝聚力與跨文化交流氛圍。

讓人眼前一亮的上百人人參與的集體節目——第五套廣



播體操讓眾人重新回到青春歲月。

本屆美食文化節共設12家餐飲攤位，提供30餘種陝西特色美食，包括涼皮、肉夾饃、甑糕、羊肉串、餃子等經典小吃，讓來賓在異國他鄉重溫家鄉味道。除了美食，活動現場還準備了大鼓、腰鼓、太極、歌舞、廣播體操等豐富的文藝表演，贏得觀眾陣陣掌聲。

值得一提的是，本屆活動特別設置了美食評比、優秀義工表彰、乒乓球隊與慣蛋隊頒獎、拔河互動比賽等多個環節，形式多樣、內容充實。現場航拍鏡頭捕捉到人潮涌動的盛況，更增添了節日氛圍。豐富的抽獎活動將氣氛推向高潮，其中千元特等獎更是引爆全場。

本次美食節得到了20餘家贊助商和眾多商戶的大力支持，更有數幾十位義工與理事會成員默默奉獻，從前期籌備、物資運輸、現場布置到後勤清理，確保了活動的順利舉辦。本次活動特別鳴謝以下贊助商或嘉賓、老鄉對本次活動

提供現金、實物或禮品贊助：

1. 冠名贊助商：“她世界 SheWorld”
2. 鑽石贊助：瑞邦金融
3. 鑽石贊助：Highland Memory Garden高山墓園
4. 鑽石贊助：Starkman and Zhang Lawyers
5. 鑽石贊助：中國電信加拿大代表 Davide Liu
6. 白金贊助：VIVA 燈具
7. 白金贊助：劉焱律師事務所
8. 白金贊助：齊達保險
9. 白金贊助：DownTown豐田 Jason Zhang
10. 白金贊助：安眾保險 Jessica Huang 黃曉紅
11. 白金贊助：楊瑩會計
12. 鄉情贊助：Johnson Financial 學習團隊
13. 鄉情贊助：Yan BMO貸款專家 647-296-0607
14. 鄉情贊助：魔鏡醫美馬儷娜
15. 鄉情贊助：地產李哥 Jinlu Li
16. 鄉情贊助：ORA AROMA 噢啦芳療 芬芳

17. 鄉情贊助：番茄商城 & IDI 市場部 Elton 頓哥
18. 鄉情贊助：多倫多旅友俱樂部 馳興旅游 小牛（航拍）
19. 鄉情贊助：多倫多國際教育學院 Helen Gao
20. 鄉情贊助：鄉情杯馬嵐
21. 鄉情贊助：方太廚具 Raymond
22. 鄉情贊助：艾雪涼皮
23. 鄉情贊助：西北樓
24. 鄉情贊助：陝西老鄉郭小寧
25. 鄉情贊助：加拿大總商會會長毛軼

26. 鄉情贊助：江西同鄉會 黃嵐
 27. 鄉情贊助：雲南同鄉會 黃力翔
- 同時還要感謝以下協辦單位對本次活動的大力支持：
- 西安交大校友會
西工大校友會
西電校友會
陝師大校友會
西安理工大校友會
長安大學校友會
西建大校友會
西北大學校友會
陝西總商會
陝西同鄉會會長周志軍在致辭中表示：“本屆美食節不



僅是一次家鄉味道的重溫，更是一次文化的傳承與交流。活動的成功離不開所有贊助商、義工和鄉親們的支持。未來，我們將繼續以陝西美食為載體，把中華文化推得更遠、更好。”

嘉賓與鄉親們紛紛表示，本次美食節是“最好的安排、最全的美食、最震撼的現場”，更是一次組織有序、氛

圍熱烈的成功社區盛會。隨著活動的圓滿落幕，加拿大陝西同鄉會再次展現了其在推廣陝西美食與中華文化、凝聚鄉情、服務社區方面的重要作用。大家期待來年再度相聚，共享美食與文化的雙重盛宴。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏
部分圖片攝影主辦方提供



租房 offer 確定後，租客入住前要完成的關鍵步驟

本刊訊

金和需要購買租客保險等重要條款都在這裏面有約定）等具體細節無誤。

關於安省標準租約的詳細條款解釋

公眾號：Taichannel

安省標準租約：租客和房東都必須知道的權利與義務

有一些經紀人在 offer 確認環節就順便讓房東和租客雙方簽署了該標準租約，等你拿到確認的 offer 時也同時拿到了雙方簽署後的《安省標準租約》。

第三步：購買租客保險（Tenant Insurance）

在安省，多數房東會要求租客購買租客保險。

這是保障你個人財產、意外事故及第三方責任的關鍵一步，也讓房東知道你是個有責任感的租客。

租客保險的重要性以及購買途徑

公眾號：Taichannel

房客必看！租客保險究竟是啥？如何購買？

推薦保險購買平臺包括：

SquareOne.ca

Sonnet Insurance

LowestRates.ca

BCAA、TD、State Farm 等傳統保險公司官網也提供線上購買服務。

當然最好是通過你熟悉的保險經紀購買購買成功後，請把保單號和確認文件發給你的經紀或房東備案。

第四步：注册水電等Utility賬戶

租房期間的水電暖氣費用，如沒有特別說明，通常由租客承擔（有些 Condo 單元可能會包暖氣冷氣和水，租房前事先需要與你的經紀人確認這些），則需要你在入住前提前注册賬戶，把這個單元所產生的 Utility 費用直接與你本人掛鈎，日後每月可以自動從你的賬戶扣款，當然你也可以收到賬單後再支付。

Utility賬戶注册成功後，把證明文件經由你的經紀轉交給房東方面。

多倫多地區常見的 Utilities 服務商：

電力：Toronto Hydro

燃氣：Enbridge Gas

水務：一般由大樓物業統一管理

網絡：Bell、Rogers等

第五步：提前登記入住信息 + 預約搬家電梯（適用於Condo單元）



如果你租的是公寓（Condo），在搬家前還要完成一件很重要的事：

向大樓物業登記入住信息，提交“Resident Information Form”居民信息登記表，通常這些登記表格應該由房東經紀人準備好由租客經紀人轉交給租客。

同時，務必提前預約搬家電梯，很多大樓都不允許未經預約搬入。

這也是獲取物業聯系方式的好時機，記下：

辦公室所在地址，若有急事，可以直接去物業辦公室交涉。

前臺電話和郵箱，方便聯絡。

緊急聯系人方式

入住後不管是水管漏水、電梯出問題，第一時間就知道找誰。

第六步：準備好房租尾款（如合同有約定預付）

部分租約會約定一次性預付幾個月租金，尤其是對於沒有擔保的年輕人和國際留學生（比如前1尾5，或半年甚至全年全款），這筆費用通常要在入住前或當天到場交換鑰匙時一并支付。

建議提前準備好銀行本票或電匯憑證，和交接鑰匙同步完成。

第七步：預約入住交接 + 準備鑰匙押金

在你入住當天，房東或經紀人會與你現場交接鑰匙。

最後多說一句，剛來加拿大不久的年輕人或者打算在這裏讀書生活和定居的人，都應該有自己的支票本備用，用于支付日常房租，預定電梯押金等，雖然感覺有點土，但也算是入鄉隨俗吧。

這篇文章寫給所有剛剛拿下租房 Offer 的朋友，尤其是首次在加拿大租房的新移民、留學生，或者人生第一次獨立租房的年輕人。你已經邁出成功的第一步，接下來這些準備工作如果一步沒跟上，就可能耽誤入住，甚至讓房東對你的印象大打折扣。

今天就來帶大家理清：Offer 接受後到入住前，作為租客，你需要完成哪些關鍵動作。

第一步：盡快支付定金（Deposit）

一旦房東接受了你的租房 Offer，就要馬上支付定金，也就是 12個月的租賃周期內，第一月和最後一月的房租（First & Last Month's Rent）。支付定金這是租約生效的標志。通常約定在合同生效後24小時之內支付定金到房東所在的地產公司的定金信託賬戶（Deposit Trust Account）。

通常定金需電匯（Wire Transfer）或以銀行本票（Bank Draft）的形式（Direct Deposit）的方式直接匯入房東經紀所屬公司的信託賬戶。租客在定金匯出或者在銀行櫃臺辦妥之後，需要記得把相關憑據拍照發送給你的經紀人，你的經紀人會把這個憑證轉給房東經紀公司。通常這個憑據是指：1）在銀行櫃臺或者網上銀行做Wire Transfer的憑證；2）銀行本票（Bank Draft 存入到房東經紀公司的憑據）3）電子轉賬（E-transfer 的轉賬成功的憑據）。

注意！在加拿大，目前大多數地產公司出于安全考慮不接受電子轉賬（e-Transfer），也不接受現金（當然你可以在銀行櫃臺存現金到指定賬戶）。付款前請和你的經紀確認對方賬戶信息和收款方式。現實情況是陸續有一些經紀公司開始接受電子轉賬，這對租客來說快捷便利簡單易操作。

第二步：簽署安省標準租約（Ontario Standard Lease）

定金交畢，合同正式生效，接下來就是簽署正式租賃合同。

安省標準租約是安大略省政府制定的統一格式的租賃合同，保障房東和租客雙方權益的合法利益。作為租客請務必認真閱讀每一項條款，確認租期、租金、押金、水電歸屬以及租客保險、是否可以抽煙、能否養寵物、以及是否有其他附加條款（通常是指 offer 裏面簽署的 Schedule A 文件，比如租客預付了數月租