投資周刊
INVESTMENT WEEKLY

多倫多版　第250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

房産投資 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

METRO DIRECTION
Financial Inc 迈达金融

迈达金融

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

CLU Chartered Life Underwriter
CFP
CPA CHARTERED PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
CSI
CFA Institute

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

(647) 866-3953 joseph.lin@metrodirection.com 675 Cochrane Dr., Markham, ON L3R 0B8

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

AURORA
SHADES

极光窗饰

Tel: 416.771.8883

Roller 卷帘
Zebra 斑马帘
Honeycomb 蜂巢帘
Shangri-La 香格里拉帘
Dream 梦幻帘
Curtain 布帘
Sheer 纱帘

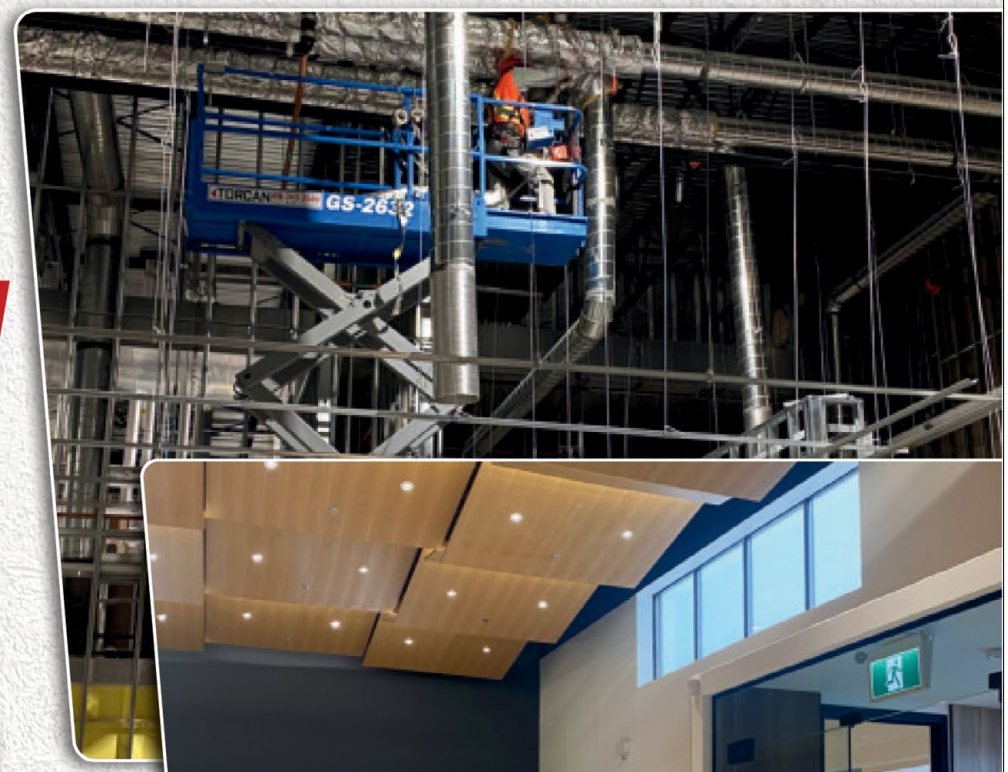
Up to 50% off

凭平台信息来店消费
享额外折扣

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

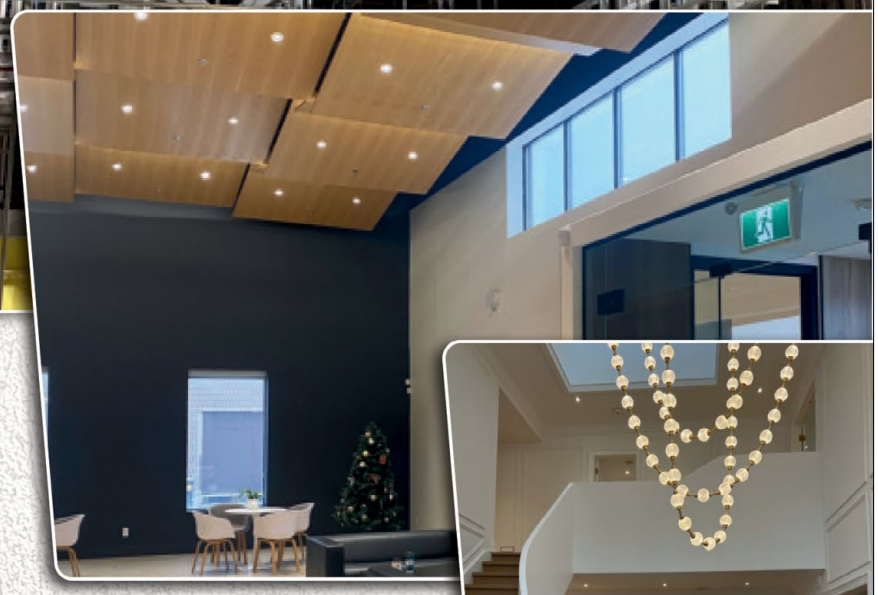
MOLSON
CONSTRUCTION & RENOVATION

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

CIMONY FURNITURE

思漫尼家居/用心打造

夏日特惠季

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

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

如何持有鉆石資產，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

- 隐私资产布局的重要性
- 加币、美元及人民币的最新走势
- 全球富豪资产结构最优配置分解
- 家庭财富传承税务减免

2025加拿大青少年基金会
【商业名校定制公开课】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

A
- 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

B
- 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

C
- 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 持牌保险经纪

瑞邦资产管理公司，总部设在多伦多，拥有自建大楼，专业从事家族财富传承、资产规划、税务策划等，在加拿大的几个大省拥有分支机构。2024年以及过往的数年有着全国排行榜的骄人业绩！

郭 珉 CGA 加拿大通用会计师
拥有二十多年中国和加拿大会计和税务经验，精通加拿大和中国的税法，致力于帮助客户安排公司和个人税务

张 裕 荣 Edward Y.W. Cheung 律师
30年以上从业经验，专攻加拿大联邦税法律师，曾任职加拿大联邦税务局，是加拿大著名的税务律师之一

Crystal Jin LLM 加拿大安省注册律师
拥有十多年的投资及资产管理行业的法律服务经验，在家庭财富传承、遗产规划等领域有着丰富的理论和实践经验

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

BENESTONE
摩 石 工 匠 联 盟

www.benestone.com

摩石工匠联盟

房屋改造与维修的一站式服务

20载深耕 · 匠心品质 · 百匠联手

电话咨询： 416-226-5851

电邮：info@benestone.com

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9月12日 星期五 農歷乙巳年七月廿一　本期共40版

投資·新聞
Investment & News

枫华传媒集团 投资周刊
Fenghua Media Group Inc. INVESTMENT WEEKLY
微信公衆號　加中資訊網
財富舞臺·凝聚精彩
聚焦地産、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，全心助力客户發展

多倫多版　第250期　©楓華傳媒集團ISSN2562-6302　A1 精彩導讀 Topic Introducing　投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

政經時局 A2

重磅 | 搞基建！加拿大總理卡尼宣布“五大重點項目”！BC 省這些項目上榜首批清單！

焦點訪談 A4-A5

95 Developments 在低迷市場中的創新突破！95+ 共享辦公旗艦空間 9 月 5 日盛大開業！

封面故事 A6-A7

百商聯展，共襄盛典
——“房東網 2025 金秋聯展”華彩啓幕圓滿收官！

行業動態 A10-A11

創業協進會（ACCE）舉辦 2025 年度答謝招待會

楓華特稿 A13

中國工商銀行（加拿大）携手加中貿易理事會成功舉辦粵港澳大灣區商機論壇 助力中加經貿合作與人民幣國際化

留學移民 B2

打造家之升級版，從“摩石工匠聯盟”開始 Benestone Trades Alliance 簡介

Rickle Huang
黄希明
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
2023 HOMELIFE全加拿大排名 第 3
2022 HOMELIFE全加拿大排名 第 8
2021 HOMELIFE全加拿大排名 第 10
·學區房豪宅買賣 ·VIP樓花預售
·裝修重建，貸款一條龍服務
欢迎微信扫码联系

售价 $57 万 5
Yonge / Eglinton
数年新 2 房 2 卫豪华 Condo 出售
明亮宽敞 2 房 2 卫豪华公寓位于 Midtown 核心地段，由知名开发商 Pemberton 打造。西北角落单位，双面落地窗，采光绝佳！全屋采用高质感复合木地板，现代风厨房配有石英台面。主卧带独立 4 件套卫浴，私密又舒适。 拥有两个超大阳台，尽享繁华都市美景！ 顶级公共设施应有尽有，步行即达 Yonge/Eglinton 地铁站，各式餐厅、银行、商店、超市、购物中心等一应俱全！

抢购价 $88 万 8
北约克新装修
4+1 房 4 卫 2 厨半独立屋
北约克精致装修 4+1 房半独立屋出售丨超深 150 呎大地 + 走出完成式地下室。室内面积约 2200 平方英尺，全屋复合木地板 + LED 筒灯，厨房配石英台面、不锈钢家电、背板瓷砖 & 中岛台。 所有浴室配备石英台面。 超大后院 + 步出式阳台。完成地下室设有第 5 间卧室、娱乐区、厨房、三件套卫浴和独立洗衣。加宽车道可停 2 辆车。后院直通 Finch 街，靠近 Hwy404、DVP/401。

售价 99 万 9
市中心 University / King
一年新豪华 3 房 2 卫公寓出售
一年新三卧两卫中央公寓，东南朝向角落单位，采光极佳，落地窗设计尽揽城市美景！ 室内面积约 935 呎 + 2 个开放式阳台，开放式客厅与餐厅，空间感十足。现代化厨房配备石英台面 & 背墙、Miele 高端电器、吊柜灯光与厨房收纳系统。主卧奢华配置独立卫浴（四件套）及私人阳台。定制衣柜，内置收纳系统 & LED 照明。阳台设有辐射加热器与木质地板！ 顶级公共设施应有尽有。步行可达公交、地铁及 PATH 地下通道，近超市、餐厅、酒吧，生活娱乐一应俱全！（带 AAA 租客 $4250/ 月到 2026.08.31）

售价 $129 万 9
Warden / Sheppard
三房 2 卫独立平房出售
投资者、建商及翻新爱好者请注意！ 3 房 2 卫独立平房位于士嘉堡黄金宽大地块：60 尺 x 175 尺，后院直通宁静公园，分门完成地下室。特长车道可停放多达 6 辆车，方便实用！ 靠近公园、高尔夫球场、购物广场。举步公车 / 购物。近超市，距社区中心、401 与 404 高速公路仅数分钟车程！ 同小区已翻建多间豪宅，潜力无限！

售价 $55 万
Trenton 4+1 房独立屋出售
68' X 120' 大占地
4+1 间卧室，约 2000 呎的现代生活空间包括完成地下室。亮堂宽敞的开放式布局，全屋采用 复合地板。 现代化厨房 配备 石英台面、瓷砖背板、崭新的橱柜、不锈钢家电 和 中央岛台。家庭房 可直接通向 超大露台。完成地下室，带一个房间和 study/office 空间。大院子 配有围栏和储物棚，私密又实用。 步行可达公园与购物区，靠近 特伦特河和 401 高速公路，仅需几分钟即可到达 百年公园 和 海港前沿。

售价 $128 万 8
Brimley/Steeles
4+1 房独立屋出售
世嘉堡高需求地段 Brimley & Steeles4+1 房 3 卫双车库独立屋出售！约 2000 平方英尺，加上已装修地下室。屋内 重金升级：主层及二层均实木地板并配有射灯照明。厨房花岗岩台面 + 时尚背墙 + 橱柜底灯，配备不锈钢电器与早餐吧台。主卧设有 步入式衣帽间 及四件套卫浴。已完成装修的地下室布局开放，包含第 5 间卧室、娱乐区、吧台，以及宽敞的洗衣房空间，可改造成第 6 间卧室或独立厨房。超大围栏后院，长车道铺设联锁砖，可停 4 辆车。步行可达公园与公交站，临近太古广场（Pacific Mall）。

售价 $56 万 8
Hwy7/ 400 四年新 2+1 房 2 卫
高层朝南公寓出售
旺市 VMC 核心区域，四年新 2+1 房 2 卫高层公寓出售！物业室内面积 675 呎，另有 112 呎大阳台。9 尺平滑天花板，落地窗设计，采光充足，全屋高级复合地板。现代厨房配有石英台面、橱柜下方灯带、防溅墙，嵌入式电器。朝南户型，坐拥无敌全景视野。高端公寓设施齐全，下楼即达地铁站与巴士总站。交通便利，临近 400 高速公路，数分钟直达 Vaughan Mills 购物中心和 Wonderland 游乐园，生活娱乐一应俱全。

抢购价 $49 万 9
McCowan/Steeles
2+2 房 2 卫公寓出售
世嘉堡 McCowan & Steeles 18 楼公寓出售！约 1400 呎的大型转角单位，南向与西向双采光极佳。户型为 2 卧 +2 书房：其中一间大书房配备内置书桌、推拉门与大窗户，可作第三卧室使用；另一书房带大窗户、内置衣柜与书桌，可作第四卧室。全屋设有嵌入式射灯与复合木地板。采光充足的厨房配大窗户，花岗岩台面配灯槽照明。宽敞主卧设有双衣柜及四件套卫浴。独立洗衣房配备前置式洗衣机与烘干机。 步行即可到达公共交通与公园，数分钟车程直达 401/407/404 高速公路及 Markville 购物中心。

抢购价 $108 万 8
东贵林两年新双车库独立屋
东贵林热门社区 Holland Landing 两年新 4 房 4 卫双车库独立屋出售！ 双开大门气派入户，两层高玄关。主层和二楼均为 9 尺层高，主层设有独立书房，厨房采用石英台面，搭配加高橱柜、Valance 柜下灯、防溅墙和中央岛台。主卧宽敞明亮，特别设计了 10 尺 Tray Ceiling，配备步入式衣帽间及 5 件套卫浴，二楼设有独立洗衣房，地理位置优越，靠近学校、步道、公园，生活便利。周边配套齐全，Costco、404 高速近在咫尺，同时步行可达 East Gwillimbury Go 站，通勤出行无忧。

抢购价 $79 万 9
Yonge Davis 数年新
3 房 3 卫两层镇屋
新市 Yonge / Davis 热门位置 3 房 3 卫 6 年新联排别墅出售！ 主层 9 尺层高 + 高级复合木地板，重金升级，全屋射灯 + 特色墙设计。花岗岩台面 + 早餐吧台。主卧宽敞，配独立卫浴（4 件套）+ 步入式衣帽间，车道可停 1 车。步行可达公交站、新市 (Newmarket) 巴士总站、Upper Canada Mall 购物中心。靠近公园、超市、商场。数分钟直达高尔夫球场、徒步步道、高速公路 404 & 400。

售价 $238 万 8
Warden / Marjor Mac.
全新 4+1 房 6 卫双车库独立屋
万锦全新豪华独立屋 “Victoria Grand” 3582 呎 + 未完成地下室。8 尺双开大门，三层皆为平滑天花板。主层 10 尺层高 + 8 尺门，二楼与地下室为 9 尺层高。全屋木地板，现代厨房。主卧设有超大步入式衣帽间和奢华 5 件式卫浴。二楼其他 3 间卧室各带 4 件式独立卫浴。顶层大阁楼可做第 5 间卧室， 带景观的露台阳台 。临近 Angus Glen 高尔夫球场、社区中心、购物广场，数分钟可达超市 & Hwy 404 高速。

售价 $155 万 5
万锦 Warden / Marjor Mac.
全新无管理费镇屋
全新 4 房 4 卫豪华双车库镇屋 (100% 全产权 Freehold) 由知名开发商 Regalcrest 精心打造，位于高人气社区 “Victoria Grand”！建筑面积约 2336 平方英尺，附带超大露台和未完工地下室。双开 8 尺高玻璃前门，三层楼层高皆为 9 呎，全屋实木地板。车道可额外停放 2 辆车。 距离公园仅几步之遥，近 Angus Glen 高尔夫球场。 数分钟直达 404 高速公路，交通超便利！

重磅 | 搞基建！加拿大總理卡尼宣布“五大重點項目”！

BC 省這些項目上榜首批清單！

本刊訊

卡尼要出手搞基建了！

加拿大總理馬克・卡尼今天（9月11日）宣布了聯邦政府即將快速推進的首批五個“國家建設”的重點項目清單，其中就包括BC省的液化天然氣項目。

該清單將被發送給新成立的大型項目辦公室。

“我們過去建造過這些大型工程，而且建造得很快。現在是時候重拾這一精神，繼續推進”卡尼在埃德蒙頓宣布這些項目時表示：“首先要讓路。”

然而現在要建設這些大型項目，不是那麼容易的。

卡尼表示，加拿大的大型基礎設施項目因審批程序繁瑣、官僚作風而陷入停滯，人們不再需要詢問爲什麼要建設一個項目。

“加拿大新政府現在開始問自己，重大項目該怎麼做？”卡尼說：“我們怎麼建？怎麼才能建得更大？怎麼才能建得更快？”

首批公布的五個項目包括：

1.加拿大液化天然氣出口終端擴建（BC省Kitimat）

該項目旨在使加拿大液化天然氣公司（LNG Canada）在BC省沿海的液化天然氣（LNG）產量翻一番。今年6月，首批來自加拿大液化天然氣公司（LNG Canada）的加拿大液化天然氣啓航，運往亞洲，標志着這個歷時15年的項目取得了關鍵的突破。但殼牌公司（Shell PLC）主導的出口終端已在考慮大規模擴建，進行二期工程。

卡尼表示，此次擴建將有助于加拿大成爲“能源超級大國”，并使加拿大液化天然氣公司成爲世界第二大液化天然氣設施。

2.達靈頓（Darlington）新核電項目（安大略省克拉靈頓Claington）

安大略項目將打造加拿大（以及七國集團）首個小型模塊化反應堆（SMR），該反應堆被譽爲核能生産的未來。今年5月，安大略發電公司表示，將于今年年底前開工建造四座SMR反應堆中的第一座，預計將于2030年竣工。

預計第一座 SMR 産生的電能足以爲 30 萬户家庭供電，加拿大希望成爲新興核能生産領域的西方領導者。

3.Contrecoeur 碼頭集裝箱項目（Contrecoeur，魁北克省）

蒙特利爾港擴建計劃已提出多年，該港位于聖勞倫斯河畔的孔特雷科爾，距蒙特利爾東北部約 40 公裏，計劃將東部主要港口的吞吐量擴大 60%。

新場址將允許港口額外存儲 115 萬個集裝箱，并包括一個 675 米長的碼頭和一個新的多式聯運鐵路貨場。

4.麥克爾文納灣福蘭銅礦項目（薩省）

該礦位于薩斯喀徹温省中東部，將開采兩種關鍵礦物——銅和鋅。它被譽爲加拿大首個净零排放銅礦開采項目。

5.Red Chris 礦場擴建（BC）

此次擴建預計將使不列顛哥倫比亞省西北部的銅礦壽命延長 10 多年，并使加拿大銅産量提高 15% 以上。

卡尼表示：“這五個項目加起來將爲加拿大經濟創造超過600億加元的收益，并爲我們的工人創造數以萬計的高薪職業。這五個項目僅僅是個開始。”

卡尼還表示，聯邦政府將列出一些處于早期開發階段、需要進一步開發但可能成爲下一波列入的項目清單：

風西大西洋能源公司(Wind West Atlantic Energy)支持加拿大大西洋地區的風力發電。

位于阿爾伯塔省的 Pathways Plus 碳捕獲項目。

北極經濟和安全走廊。

丘吉爾港升級。

加拿大北部的全天候道路基礎設施。

多倫多和魁北克市之間的 Alto 高速鐵路走廊。

卡尼表示，這些項目將“增强”經濟，“使我們的産品多樣化，開拓新市場，并爲我們的工人（從手工業到技術行業）創造數十萬個高薪職業”。

他在下周議會復會前與自由黨議員會面時表示，這些項目“將增强我們的獨立性，促進我們的經濟發展，符合土著人民的利益，并推進我們的氣候目標”。

雖然石油管道不在第一批項目中，但自由黨消息人士堅稱，初始名單上没有石油管道并不意味着永遠不會建設。

卡尼强調了與各省達成共識和符合土著社區利益的重要性。

阿爾伯塔省省長丹妮爾・史密斯在卡爾加裏告訴記者，她不會擔心石油管道不在初步名單上。

多倫多市長鄒至蕙出席燒烤同樂日活動

分享公共安全、住房建設及圖書館服務最新進展

本刊訊

9月7日，多倫多市長鄒至蕙（Olivia Chow）出席了在士嘉堡Bridlewood Mall舉辦的社區燒烤活動，與逾千名市民同樂。現場提供免費美食、音樂表演和兒童游戲，并設有多倫多消防局、警察局和急救服務的互動展臺，氣氛熱烈。

鄒市長表示：“很高興看到士嘉堡的親朋鄰裏歡聚一堂，共度美好時光。大家的熱情充分體現了我們持續投資社區和城市發展所激發的無限潛力”。

鄒市長向現場市民分享了她近期在公共安全、住房建設及圖書館服務方面的工作進展：

加强社區安全，擴大警力

市政府正在增聘720名警察、200名消防員及360名急救人員，并新增90名911接綫員以提高應急響應速度。鄒市長周四（9月4日）宣布，將在士嘉堡新建一座急救站。

此前，市長推出暑期預防暴力及康樂項目，惠及3000名青少年及500個家庭。

“我們正在擴充警力與急救資源，確保市民在需要時能及時獲得幫助，守護社區安全。我們也在支持青少年邁向積極人生，共同建設更安全、更宜居的城市。”鄒至蕙市長表示，“相關工作將持續推進，政府會不斷加大資源投入。”

加快住房建設，降低成本

鄒市長推動簡化住宅改建流程，鼓勵業主增建住房單元，包括後巷屋（Laneway Suite）、花園屋（Garden Suite）、四户住宅（Fourplex），部分地區還可建設六户住宅（Sixplex），而無需特別審批。她還取消了五户及六户住宅的開發費。

“幫助士嘉堡的業主改建房屋、增加住房單元，是應對當前住房危機的重要舉措。”鄒至蕙市長指出，“無論用于出租還是自住，我都希望房屋改建更高效、更實惠。我們也在探索其他方式加快住房建設，并保障建築工人穩定就業。”

延長圖書館開放時間

在活動中，鄒市長還向喜愛閱讀的市民帶來了好消息：Bridlewood圖書館將于10月19日起新增周日開放時間。此舉是市政府持續擴大圖書館服務的一部分，到今年秋天，全市100家圖書館將全年提供周日服務。

鄒至蕙市長表示：“圖書館是市民與學生學習、交流的免費公共空間，我將確保其每天都向士嘉堡及全市居民開放。作爲市長，我正努力建設一個更安全、更有關懷、更可負擔的城市，實現市民對公共服務的長期期待。”

來源：多倫多市長辦公室提供

投資周刊 INVESTMENT WEEKLY 責編：梁曉敏 美編：周煜博 A5 焦點訪談 City Realty News 2025年9月12日

95 Developments 在低迷市場中的創新突破！ 95+ 共享辦公旗艦空間 9 月 5 日盛大開業！

本刊訊

在加拿大商業地產持續低迷的大環境下，總部位于多倫多的 95 Developments 却成功跑出了一條獨特路徑：其位于北約克的 95 Corporate Centre 辦公公寓（105 Gordon Baker Road） 經過一年的改造，168個辦公單位已基本售罄，目前僅剩7個單位待售，最小90平方英尺，最大700平方英尺。

該項目原本爲出租型寫字樓，疫情期間入住率一度跌至25%。面對困境，95 Developments 果斷選擇轉型，投入自有的建築與工程團隊進行改造，并將40個出租空間轉爲168個獨立産權單位。

通過 靈活的金融策略 —— 包括開發商回購貸款（Vendor Take-Back，VTB）與售後回租（lease-back） —— 公司幫助投資者與使用者突破融資瓶頸。其中，約七成買家選擇了開發商回購貸款方案，前兩年零利率，之後逐步上升至五年3%，極大降低了持有成本。而售後回租選項則保證了年化18%的固定回報率，爲投資者提供了安全穩健的收益。

目前購置空間的買家中，約六成爲投資者，四成爲自用型業主，涵蓋醫療、專業辦公室、電商與非營利機構等。買家不僅來自大多倫多地區，更包括温哥華、卡爾加裏、蒙特利爾，以及來自亞洲和中東的國際投資人。

95+ 共享辦公：租賃市場的“最優解”

在轉型過程中，約 10,000 平方英尺的整層空間被投資人購入并通過回租模式交由公司運營，未來五年將作爲 95+共享辦公（95+ Coworking）的旗艦空間使用，并在 2025年9月5日盛大開業。

95+共享辦公定位爲多倫多最優惠、最靈活的辦公租賃選擇：

・價格低至每月95加幣起，真正做到人人可負擔；

・提供從 靈活工位 到12,000平方英尺整層長租空間的多樣化選擇；

・配套設施齊全，包括會議中心、活動場地、直播間、休閑區與電競娛樂區；

・面向中小企業、創業者、自由職業者及跨國團隊，打造融合 工作、學習、社交與娛樂 的全新辦公體驗。

95+不僅僅在賣空間，更在創造一種新的辦公生態。95+共享辦公將成爲大多倫多地區性價比最高的辦公租賃方案，爲本地與海外企業提供落户新選擇。

多元化發展 打造社區地標

作爲 Woodside Square Investment Trust 的子公司，95 Developments 不僅在商業地産轉型中取得突破，同時還在多倫多及周邊擁有多個大型住宅與社區開發項目，包括：

・Scarborough：2992 Sheppard Ave. E. 的158套公寓項目（預計2027年完工）；

・Woodside Square 綜合社區改造：未來將新增約2,700套住宅；

・Ajax「The Rose Hills」社區：規劃3,700套住宅，已進入施工階段；

・Finch Ave. E. 走廊：多個住宅高層項目（748套、346套）。

憑借超過百萬平方英尺的商業地産持有與運營經驗，95 Developments 將繼續以 “開發 + 資産管理 + 社區營造”的模式推動多倫多的城市更新。

結語

在不少商業地産項目陷入停滯的當下，95 Developments 通過創新金融工具 + 辦公市場轉型 + 社區共享辦公，不僅實現了項目近乎售罄，更在9月5日正式推出 95+共享辦公 —— 多倫多最優惠、最靈活的新型辦公解決方案。

歡迎走進北約克 95 Corporate Centre，共同見證辦公租賃新紀元的到來。

投資周刊 電話：416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com 地址：250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6 *每本$2.00連税

百商聯展，共襄盛典 ——“房東網2025金秋聯展”華彩啟幕圓滿收官！

本刊記者 梁曉敏 采訪報道

天高雲淡，秋高氣爽；百商聯展，共襄盛典。

9月7日，旗幟招展、名商雲集、人潮涌動的大多倫多萬錦希爾頓酒店會展大廳，由加拿大最大地產投資人社區——房東網主辦，Equiton私募基金、愛保保險、安家地產、特建材鉑金贊助支持的“房東網2025金秋聯展”在此華彩開幕。

來自大多倫多、哈利法克斯、倫敦等地的地產投資、建材裝修、家居服務、貸款保險、稅務會計、留學移民、旅游美食等行業近百商家共同參展；GTA地區的萬餘群友、地產投資人綫下綫上共迎盛會；近20家華語新聞媒體參與活動，報道盛況。

行業翹楚 百商匯聚的專業會展

上午11:18分，“房東網2025金秋聯展”華彩啓幕，盛大開展。

房東網CEO、村長王宏偉博士在歡迎辭中首先對所有參展的商家、專業人士及群友、地產投資人們表達了由衷歡迎和感謝之意。

“今年的金秋聯展是自2019年首屆展會以來的第八屆，雖然正值地產市場下行時期，本屆展會却創造了參展商類別和數量的新紀録！作爲加國最大地產投資人社區，房東網將盡全力爲各位商家和地產投資人們提供創新的交流平臺和優質的合作機遇。我們開通綫上綫下聯動：綫下活動首次開通主會場和3個分會場的全天展覽、主題論壇，進一步提升商家與房東、投資人之間更好地溝通交流；綫上則充分利用人氣頗高的YouTube頻道、微信群、視頻號、公衆號和小紅書等綜合綫上平臺爲宣傳商家、力促合作助一臂之力。整個展會的前期預熱、當天聯展、後期延伸的宣傳推廣時間將會創紀録地拓展到近兩個月。”

展會的四位鉑金贊助商代表登臺發言，祝願本次展會圓滿成功。

鉑金贊助Equiton私募地產是連續4屆參展的老朋友了。

公司的亞洲區副總裁Lauren Cheng在致辭中預祝展會圓滿成功，并希望Equiton迅速發展壯大的私募地產基金產品，能够在當下不確定的經濟背景下，爲大家提供抵御風險、穩健回報的被動地產投資產品。

作爲已連續參加3屆聯展的忠實商家，鉑金贊助商愛保保險CEO Belinda Geng女士代表公司發言，她感謝房東網社區給公司帶來的合作與發展機遇，并非常高興能够成爲房東網“房東團體保險“的協作商家，期待爲房東群友們帶來更爲優質實惠的專業服務。

連續3年蟬聯約克區二手房銷售冠軍，多倫多業績領先的地產公司安家地產也是本屆展安家地產公司副總裁Sara Qiao表示，很高興有機會贊助參與房東網社區的金秋會展，并希望以此爲開端，爲社區群友和地產人們提供更多更好的地產投資專業服務。

另一家鉑金贊助的客户特建材公司代表Hanna Liu祝賀展會圓滿成功，并表示很開心能借展會之機和客户們綫下

相見，期待公司的兩大建材品牌“特 建材“和”Besso”可以爲房東群友和地產投資人們帶來更專業和特惠的裝修專業選擇。

加拿大知名開發商Tridel第一次參加房東網商家聯展。公司副總裁Winson Chan對金秋聯展現場人氣之旺表示驚訝，他認爲通過商家展會爲聯系紐帶和中介平臺，非常成功和自然地把地產人的投資、家居需求與地產專業商家的產品、服務連通在一起了。

哈利法克斯的新時空移民公司創始人、移民留學專家唐 ，也驅車千裏前來參展。他告訴記者很開心可以有這樣的好機會，可以跟多倫多的朋友們溝通交流最新的移民留學資訊；本次展會他還將參加專業論壇，爲大家帶來有關加東四省的最新移民信息與資訊。

HC博域地產集團資深地產經紀“地産李哥“對展會火爆程度大呼過癮：“人山人海不説，想買房的買家明顯多了不少，加微信的數量，也超過了以往的各屆。看來秋天不僅收獲糧食，還收獲客户呀！”

智能物業管理平臺MYHOME 365是第一次參加房東網商家聯展，人流如織的觀衆，精準到位的客户讓他們對展會效果極其滿意：“展會不僅是展示的平臺，更是商家品牌與業務的放大器，本屆金秋聯展把‘宣傳商家就是宣傳展會’作爲信念，讓我們這些參展商感受到了真正的價值所在。”

很多房東網的群友一大早就來到了展會現場，有的是來逛展會、看熱鬧，有的則是交新朋，會老友，而更多的則是帶着任務而來：一天的展會，聚集了房産、貸款、保險、財稅和法律的專家大咖，有啥問題都可以找他們溝通交流；關注市場現狀及趨勢的，還可以參加論壇演講，聽聽大咖專家們對當下市場的評述分析。

房東網裝修、房東網58甄選和房東網地産等業務板塊也在展會中集體亮相，與大家現場互動交流，傾聽群友和投資人們的需求和建議，努力把更好的服務送給大家。

記者在現場還注意到，除了地産及相關專業商家之外，更有本地的旅游、餐飲、糕點、酒莊等公司，也都積極參與會展，給大家帶來相關産品和服務。

大咖名家 觀點分享的權威論壇

房東網的每次商家聯展，專業論壇是不可或缺的重頭戲。每次論壇，衆多行業大咖，專業名家，爲各位群友和地産投資人們帶來精彩的知識分享、主題講演。

本次金秋聯展，一共有15位嘉賓登場亮相，分享了有關房市、貸款、基金、投資、保險、稅務和法律等多個主題的内容。

大鵬地産總裁Tony Ma，金融街地産總裁Vicky Huang，君安地産總裁楊超和知名地産投資人楊洪四位地産大咖針對當下市場低迷，房價下行，庫存量飆升的背景，結合利率走向、關稅戰和宏觀經濟等爲觀衆們奉獻了主題爲《市場僵持期的破局策略》的精彩討論；

知名貸款專家王紅雨作《加拿大房地産紅利期結束了嗎？》的主題講演，愛保保險CEO Linda Geng跟大家説説《房東保險省錢攻略》；Equiton私募地産基金亞洲市場部VP Lauren Cheng從地産基金角度談如何面對動蕩時代聊聊《抵御經濟不確定性：私募房地産投資》；博誠地産總裁Truman Chen則從當下熱點AI説起，帶來他的最新人工智能與地産投資的深度解讀《擁抱AI時代：小投資者如何玩轉房地産投資》；

智運財富總裁、保險理財專家Lily Wu以最近宗慶後的遺産繼承糾紛案爲故事綫索，條分縷析《傳承不是繼承——從娃哈哈宗慶後遺産案説起》；安家地産創始人Sara Qiao把房市現狀與地産一綫結合，分享了她的賣房心得《逆市突圍：如何讓房子賣得快和高？》；來自哈利法克斯的“超時空移民留學”的移民留學專家唐 給觀衆做了《先拿身份，再安家：加東四省低門檻移民項目介紹》的主題演講；

來自金融理財、會計稅務、物業保險和地産法律領域的專家，明瑞集團總裁朱偉民，特許會計師Lynn Liu，物業保險專家Jason Ji，知名律師Jacky Zhang四位嘉賓則就時下新的經濟背景和環境下有何新的投資方式、應注意哪些法律和稅務問題，以及新的物業保險等話題帶來了《當下環境中新的投資方式、避稅點、法律風險及新的物業保障意識》的主題分享。

豐富好禮 綫下歡聚的金秋盛典

本次金秋聯展，除了有展覽廳的百商聯展主會場和主題論壇廳之外，還首次開設了三個分會場，分别是：由加拿大中國高校團體聯合舉辦的《幸福家園，健康生活》主題沙龍，北京大學加拿大校友會主辦的《2025首屆博雅論壇》以及“王紅雨財商群”的綫下主題活動。

“悟空教育”和“易中文”兩家教育機構的老師和孩子們也參加展會，他們帶來了精心設計編排的文藝節目，優美的歌聲，歡快的旋律，整齊的快板，朗朗的誦讀爲整個展會增色不少。

展會中最令人興奮和開心的，當然還是抽獎時刻。房東網和很多參展商家一起，爲觀展的來賓觀衆們提供了海量的獎品和禮品。

三輪幸運大抽獎的獎品從2600元的陽光高檔床墊，到博誠地産提供的總價值1000餘元的智能温控器、香薰機、氣泡水機等家居良品；從思漫尼家居的近千元的精美臺燈和藝術擺件到慕斯家居提供的高級枕頭和抗菌護頸枕；再到VIVA家居提供的Eurofase户外金錢燈，方太厨具的微波爐，更有百萬酒業的“江小白酒”精美茶具酒具助興助威，還有Foson橱櫃、Rockway酒莊特送的紅酒和冰酒，Tonnieeats兔兔美食館的美味零食大禮包，Myhome365公司的車載吸塵器長江換匯提供的精致茶具禮盒，以及Future Appliance的精美水杯等。

更值得一提的是，本次抽獎采用的是房東網旗下AI智能平臺（58home.ai）的抽獎系統，通過AI機器人抽取每輪獎品，整個抽獎過程現場直播。

觀衆朋友僅需用微信掃描二維碼，就可以輕鬆參與抽獎。抽獎現場，人頭攢動，熱鬧非凡，海量的禮品和獎品花落各家，從天而降的幸運，也讓現場變成了歡樂的海洋。

本次展會，衆多展商也是八仙過海、各顯其能，特惠服務、特色禮品多得令人眼花繚亂，每位參展的觀衆在跟業内專家咨詢交流，獲取專業信息和優惠服務的同時，更是各種禮品大包小包地滿載而歸。

大多倫多著名的華裔糕點商家“祥德齋”與房東網合作，還專門推出了“房東網”月餅，精美的圖案、鮮艷的色彩，讓人在大飽眼福的同時還能大快朵頤。

爲了更好地加强觀衆與展商的綫下互動，本次展會房東網還專設打卡蓋章環節。每位來參加展會的觀衆朋友都可以獲得一張設計精美的包含所有展商在内的打卡地圖，衹要你駐足展位、與展商交流溝通，就可獲得展商的打卡蓋章，集齊30枚印章就可以領取主辦方提供的禮品。

記者留意到，幾乎到場的來賓觀衆幾乎人手一張打卡地圖，既能清楚快捷地通過地圖找到自己感興趣的參展商家，還能在獲得專業咨詢和服務的同時，領取精美禮物，真可謂是“精神和物質雙豐收”！很多參展商對這一創意設計也是贊不絶口，認爲它“有趣有效”，集好玩實用于一體，更好地促進了觀衆與商家的溝通與交流。

運籌帷幄，未來可期

在采訪的最後，村長向我們介紹了房東網的後續一系列活動。

除了羽翼漸豐、影響日盛的百商聯展之外，房東網還將廣邀地産投資、貸款稅務、保險法律等專業名家，延續打造“華語地産界”、“華語財經圈”和“華語家居生活” 三大綫下系列品牌活動；同時旗下的“房東網58甄選平臺”也將閃亮登場，聯合衆多産品和服務商，推出一系列甄選的實物産品和家居相關服務團購和特惠活動。

“作爲成立十年的最大地産人社區，房東網就是要把投資人的需求和專業商家的服務很好地對接，有機地串聯，這也是金秋聯展和其它所有房東網綫上綫下活動的最大目的和意義，更將是房東網一以貫之、不會改變的努力方向。”

“房東網2025金秋聯展”圓滿完成，讓我們2026年房東網百商聯展再見！

來源：房東網提供圖文/撰文 David Zhang)

部分圖片攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏

投資周刊 電話：416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com 地址：250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6 *每本$2.00連税

CCAA 携高校團體成功舉辦《幸福家園，健康生活》主題沙龍

本刊訊

9月7日，金風送爽的初秋，加拿大中國高校校友會聯合會（CCAA）携手加中校友商業聯盟（CCABA）、現任中國高校校友會會長群，在萬錦市希爾頓酒店會議廳成功舉辦了《幸福家園，健康生活》主題沙龍。來自大多倫多地區中國高校社區的逾百位校友到場，交流學習、共叙情誼。

本次主題沙龍由“優秀校友會經驗分享”和“企業家創業分享”兩大環節組成。在“優秀校友會經驗分享”環節，哈爾濱工業大學加拿大校友會石穎會長、沈陽工業大學加拿大校友會李建國會長、西安交通大學多倫多校友會王軍會長，四川大學加拿大校友會張金山會長，以及復旦大學多倫多校友會吕彤會長和王宇清前會長登臺分享，暢談校友會如何組織籌辦富有特色的活動及其社會意義。幾位會長從校友服務、聯歡聯誼、文體才藝，到長者服務、二代培養等方面做了詳細的講述和探討。四川大學加拿大校友會前會長王小燕主持該環節。

西南財經大學加拿大校友會會長王慧主持了隨後進行的“企業家創業分享”環節。緑源冷暖集團創始人 David Ouyang 先生、加拿大時代會計師事務所總經理魏建國先生、古越龍山代理王潤瀾女士和 Foson Space Solutions 總裁陳億軍先生登臺分享。作爲校友社區的杰出企業家，四位嘉賓從移民安家、求職打工、職場打拼，到開創事業、人事管理、内部協同、外聯合作等方面進行了經驗交流和探討，并引發了聽衆的强烈共鳴。

加拿大中國高校校友會聯合會（CCAA）理事長賈正杰、會長鐵木爾，加中校友商業聯盟（CCABA）主席趙東山、執行長馮建德，現任中國高校校友會會長群群主柳元宗、項目負責人杜鬆波，房東網總裁王宏偉，CCAA集體保險合作機構 Alfa Choice Insurance Brokers Ltd. 總裁 Randy Wang 到場并做致辭。

本次主題沙龍的項目負責人、CCAA副會長、Foson Space Solutions 總裁陳億軍表示，本地華人社團衆多，沙龍給大家提供了一個資源共享的機會和整合空間。“校友會聯合會、高校商盟和會長群在一年一度的大聯歡之外，又多了一個深度交流合作的平臺——主題沙龍，”陳億軍説，“哈工大、沈工大、西安交大、川大和復旦五家校友會的高質量分享，不僅引發兄弟校友會的思考，更有兄弟校友會表達了合作意願！”

緑源冷暖集團、Discover (Canada) Video Technology、Foson Space Solutions、加拿大時代會計師事務所、于氏法律等高校社區人士創辦的企業爲本次主題沙龍提供了贊助。

本次《幸福家園，健康生活》主題沙龍是房東網主辦的【2025秋季百商聯展】的重要板塊。這也是繼2025春季聯展之後，高校社區再次聯手房東網。 雙方的合作不僅爲校友和社區成員搭建了思想碰撞的平臺，也爲推動多元合作、倡導健康生活理念注入了新的動力。雙方均表示，未來將繼續携手高校校友團體和社區力量，推出更多兼具實用性與公益性的系列活動，共同營造幸福、健康的家園。

攝影： Mary Ma 、Thomas Lu、梁曉敏

投資周刊 電話：416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com 地址：250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6 *每本$2.00連税

投資周刊 INVESTMENT WEEKLY 責編：梁曉敏 美編：周煜博 A11 楓華特稿 Feature Report 2025年9月12日

創業協進會（ACCE）舉辦2025年度答謝招待會

本刊訊

第二十八屆「ACCE加拿大杰出華裔創業家獎」完滿落幕，創業協進會ACCE日前（九月九日）于Markham Civic Centre舉辦答謝招待會，答謝所有義工、贊助商及得獎者。

會長陳婉瑩表示：「2025年將迎來創業協進會第二十八屆杰出華裔創業家獎頒獎典禮。歷經三十餘年的積累與成長，ACCE已發展成爲加拿大全國最具影響力的華裔專業組織之一。創業協進會于四月十二日在倫多市會議中心成功舉辦第二十八屆「ACCE加拿大杰出華裔創業家獎」，本人在此感謝所有贊助商，特別是加拿大發展銀行(BDC)、RBC皇家銀行(RBC Royal Bank)、TD道明銀行集團（TD Bank Group）、香港駐多倫多經濟貿易辦事處（Hong Kong Economic & Trade Office）、加拿大航空(Air Canada)、TELUS Business、加拿大國家銀行（National Bank of Canada）、加拿大豐業銀行（Scotiabank）、明報 及CIBC加拿大帝國商業銀行。

借著今天的答謝招待會，衷心感謝所有會董、贊助商、職員、會員、義工、傳媒朋友及各級政府一直以來的支持，才可令杰出華裔創業家獎取得成功。」

萬錦市市長薛家平表示：「ACCE頒獎典禮意義非凡，

特別感謝兩位共同主席的辛勤付出。多年來，ACCE不斷成長壯大，逐步發展爲更具影響力與深遠意義的機構。我們爲ACCE的持續進步倍感欣慰，并衷心祝願貴會蒸蒸日上，再創佳績。」

會長陳婉瑩并宣布新一屆「2025 ACCE加拿大杰出華裔創業家獎」現已接受全國提名，截止日期爲2025年11月30日。頒獎日期將在2026年 3 月28日，于多倫多市會議中心舉行。

「2026 創業協進會加拿大杰出華裔創業家獎」頒獎禮所頒發九個獎項名稱如下:

一. 終身成就獎

二. 最佳企業家獎

三. 最佳企業創辦獎

四. 最佳企業進步獎

五. 最佳社區服務獎

六. 杰出青年創業獎

七. 最佳亞太貿易獎

八. 最佳國際商業獎

九. 最佳創意獎

獨立評選團由百年紀念學院；安永會計師行；畢馬威會計師事務所；安省經濟發展、就業創造及貿易 ；加拿大普華永道及 The Globe and Mail代表組成，評審過程絕對公正。所有評選團會員的決定，不會受創業協進會的影響。評選準則視乎個別獎項而定，包括企業創意、運作成功程度、產品及服務質素、增長前瞻、管理能力、國際知名度、雇員

圍系、以及社區服務之參與程度等要素。

查詢詳情或索取提名表格，請致電選舉熱綫（905）479-2802 或瀏覽網址www.acce.ca。

提名表格可于二零二五年十一月三十日前郵寄至以下地址:

Association of Chinese Canadian Entrepreneurs

3950 Fourteenth Ave., Suite. 502

Markham, ON L3R 0A9

創業協進會于推動加國華人創業不遺餘力，除舉辦「加拿大杰出華裔創業家獎」外，每月還舉辦不同類型的活動，爲會員提供服務及最新資訊。近期活動：實體『西岸晚宴』將于10 月8日在溫哥華舉行。10月17日過于活動查詢可電郵awards@acce.ca或瀏覽網頁www.acce.ca。

投資周刊 電話：416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com 地址：250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6 *每本$2.00連税

現在永遠是買保險的最好時機

——了解壽險核保流程，提前準備，輕鬆投保無壓力

了解壽險核保流程，提前準備，輕鬆投保無壓力

“我想先調理好身體再買保險。”“我最近太忙，等下個月再說。”“我還年輕，不急。”你是不是也有過類似想法？但其實，保險從來不是爲“今天的自己”準備的，而是爲“明天的未知”撐起一把保護傘。在壽險的世界裏，“年輕 + 健康 + 趁早”，就是你能擁有的最大籌碼。而這一切，都從一個關鍵步驟開始——核保（Underwriting）。

什麼是壽險核保（Life Insurance Underwriting）？核保，是保險公司根據投保人的健康、職業、財務等因素進行風險評估的過程，決定是否承保、是否需要加費或附加條款、以及最終的保費定價。核保不是“爲難客户”，而是確保公平與保障持續性的機制。

核保流程全解析以下是一個標準的壽險核保流程：

提交投保申請填寫基本信息、投保金額、受益人等內容。

健康問卷與生活習慣評估如是否吸烟、飲酒、家族病史、有無慢性病等。

決定是否體檢視保額、年齡、健康狀況而定，可能包括血液、尿液檢查和測量指標（BMI、血壓等）。

保險公司評估資料結合體檢、問卷及背景數據，給出核保結果。

出具承保決定包括：標準承保 加費承保 / 附加條款 拒保 / 延期

客户確認，保單生效恭喜你完成保障啓動!

如何爲核保做好準備？核保不是考試，不用背書，但可以提前準備!

5個小貼士，助你順利通過核保：如實填寫健康問卷不隱瞞病史、不誇大健康，避免未來理賠糾紛。體檢前保持良好作息核保前幾天盡量少熬夜、避免高油高糖飲食。控制烟酒攝入吸烟與飲酒記録可能導致加費，若已戒烟超12個月，請主動説明。準備好過往病史資料如曾患有輕微疾病、做過手術、體檢异常，提供病歷摘要有助于加快審批。與顧問提前溝通經驗豐富的保險顧問可協助你進行預核保（informal underwriting），在不影響記録的前提下了解是否能順利投保。

趁健康，鎖定未來的保障權利很多客户誤以爲，等有錢再買保險才劃算。其實，越年輕越便宜，越健康越容易通過核保。而身體的狀態，并不會等你準備好。

Citistar Financial 東方金融：您的核保助手我們不僅僅是保險中介，更是投保過程中的“健康翻譯官”：協助整理資料，避免誤判；提供多家公司核保比較，找到對你最有利的方案；可提前進行預核保，避免留下正式拒保記録；爲特殊健康狀況客户提供核保協調支持。

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

理財咨詢熱綫
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税退休金又不影響老年福利？
- 如何申報海外資産才使您購買大額保單無後顧之憂？
- 如何利用額外付款來加快增值速度并使保單更安全？
- 如何用分紅保險保護您的資産和最高效地傳承財富？
- 如何才能兼顧分紅保險的短綫現金值和長期總回報？
- 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——保障兼積累豐厚免税退休金！

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 歲采用保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，則每年可免税使用約 $9.5 萬，且不影響老年福利，20 年共可享用 $190 萬，假定 85 歲身故則還可留下約 $121 萬免税資産給孩子（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！且保單裏的資産全部免債權人追索。

例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物！

爲一個 17 歲男孩每年投 $7615，則立即擁有 $50 萬保額。20 年保證付清，共投 $15.2 萬（可快付或短付）。

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

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

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

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。另提供海外資産申報咨詢、無憂退休規劃、特優探親旅游保險（含超級簽證保險）、RRSP、TFSA 等理財産品和服務。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 等各大公司産品

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

請掃碼加 Max Ma 的微信或關注他的公衆號
Max Ma 個人微信 Max Ma 公衆號

中國工商銀行（加拿大）携手加中貿易理事會成功舉辦

粵港澳大灣區商機論壇 助力中加經貿合作與人民幣國際化

本刊訊

2025年9月9日，中國工商銀行（加拿大）【以下簡稱“工銀加拿大”】作爲聯合主辦方，應邀出席由加中貿易理事會（Canada China Business Council，CCBC）在多倫多舉辦的“解鎖粵港澳大灣區商機”高層論壇。本次論壇聚焦粵港澳大灣區（GBA）這一中國最具發展潛力的經濟區域，探討中加企業的雙向投資與貿易機遇。工銀加拿大資金部負責人王文龍代表工銀加拿大發表主題演講，重點介紹工銀加拿大在跨境人民幣業務方面的領先優勢及其對中加經貿往來的支持作用。

粵港澳大灣區作爲中國國家級戰略發展區域，涵蓋香港、澳門兩個特别行政區及廣州、深圳等九市，人口超過8700萬，地區生産總值達14萬億元人民幣，約占全國GDP總量的11%。該區域擁有世界一流的基礎設施、先進的制造業集群和强大的創新能力，正在成爲全球貿易與科技合作的新高地。

王文龍在發言中强調，作爲北美首家人民幣清算行，工銀加拿大始終致力于爲加拿大企業或在加中資企業提供高效、安全、專業的人民幣金融解决方案，支持企業拓展中國市場。他表示：“我們依托工行集團的全球網絡、先進科技系統和深厚的市場經驗，爲客户提供包括跨境人民幣結算、貿易融資、外匯交易、現金管理、項目貸款等全方位服務，有效幫助企業規避匯率風險，優化資金配置。”

工銀加拿大不僅具備直連中國銀行間外匯市場與貨幣市場的獨特優勢，還可爲客户提供在岸與離岸人民幣雙匯率服務，并連續多年獲得S&P“A-”評級且展望穩定。截至目前，工銀加拿大已成功爲能源、食品等多個領域的企業提供定制化人民幣服務，協助客户實現跨境資金高效管理、降低融資成本、提升財務效益。

未來，工銀加拿大將繼續與加中貿易理事會等機構深化合作，積極搭建中加企業間的金融橋梁，推動人民幣在國際貿易與投資中的使用，助力兩國經貿關系持續健康發展。

加拿大兒童廣播藝術團舉辦星光慈善籌款音樂會

本刊訊

2025年9月7日加拿大兒童廣播藝術團（Canada Children's Broadcasting Arts Group）、Kevin阿福特影視工作室、威笑聲樂聯合在風景如畫的奧克維爾湖畔舉行第三屆《星光慈善音樂會》，此次音樂會的主題是爲安全網慈善機構募捐。

作爲一項備受矚目的年度活動，本次演出吸引衆多市民和社區成員參與；同時，也得到了當地政府的大力支持，奧克維爾市議員Jonathan McNeice 、市議員Scott Xie親自到場祝賀，奧克維爾市長發來了賀信。

二位市議員表示：這場由孩子們主辦的慈善音樂會不僅是一場感人的藝術盛宴，也爲我們社區中的弱勢群體帶來了實際的幫助。支持孩子們的藝術才華發展，并幫助他們通過這場音樂會爲需要幫助的人們募捐，正是我們共同構建更美好社區的一個重要步驟。同時，希望音樂會繼續舉辦下去。

本次音樂會的最大亮點是來自CCBAG、威笑聲樂、元音琴社成員們的精彩表演。CCBAG兒童樂隊、CCBAG青年樂隊激情四射，威笑聲樂孩子們用歌聲傳遞温暖，元音琴社的古箏合奏震撼全場，部分孩子是坐在地上完成，展現出他們在藝術方面的非凡才華和忘我精神；無論是温馨的合唱曲目，還是活力四射的樂隊演奏，孩子們的演出都爲現場觀衆帶來一場視聽盛宴。

此次慈善音樂會不僅爲社區帶來歡樂，也爲“安全網”慈善機構籌集了寶貴的善款。8月20日藝術團到慈善機構服裝銀行進行了物品募捐。

“安全網”致力于爲處于困境中的家庭提供幫助，包括緊急援助、教育支持和心理輔導等服務。該機構30年來在本地社區中發揮着重要作用，尤其是在幫助那些有特殊需求的孩子們。

義演捐款的演員有Jackson Wang,Haley Hof, Mason Li, Alisa Tong, Leo Huang, Emma Huang, Selena Li, Ellena Li, Oliver Lin, Annie Wang, Bosco Luo, Joy Shen, Karen Kuang, Karen Lin, Ariel Dong, Nadia Gao, Ellie Zhu, Yolanda Zhao, Melinda Zhao, Olivia Lei, James Lei, Austin Chen, Yanyan Wang, Xixi Chen, Zihao (Jacky) Li ,Vicky He, James Chen, Sherry Yan

加拿大兒童廣播藝術團 (CCBAG)

成員來自大多倫多GTA。他(她)們多才多藝，學業優秀，用愛心編織夢想，以善良付諸行動。

成立6年來，她們在多個藝術表演和比賽中大放异彩，通過舉辦慈善演出，幫助貧困家庭和特殊群體的孩子，以藝術特長爲老人們帶去了無限温馨和歡樂，用自身擁有的超强能力服務社區，參與各種義工活動，并致力于文化藝術交流，開設公益課堂，帶領孩子們，一起進共同成長。

威笑聲樂 (WeSing Canada)

由詞曲作家、女高音歌唱家何春威女士(Vicky He)創辦于2019年6月。何春威女士在國家、省、市音樂大賽中獲獎七十餘次，爲多部歌、舞劇録制歌曲；由何春威女士作詞、作曲并演唱的多首原創歌曲《歸來》等獲得國家級金獎；2020年，何春威女士榮獲中央電視臺頒發的“優秀指導教師”證書、2025年榮獲“白玉蘭國際音樂節”菁英指導教師獎；其藝術成就被收録到《吉林省音樂家名録》中。

在多倫多舉辦十餘場獨唱、師生音樂會；參加《和平頌2025》、各地春晚等演出百餘場；創作音樂劇一部、原創歌曲十餘首、拍攝MV四十餘部；舉辦公益講座十餘次、爲Crohn's and Colitis Canada等機構捐款一萬餘加元。

元音琴社創立于民國九年（1920），由顧卓群先生、彭祉卿先生等在太原發起，匯聚北大、清華等高等學府的學者教授及地方教育界人士，以“音樂爲橋梁、文化相交融”爲宗旨，致力于古琴藝術的傳承與推廣。

2009年3月，在諸多琴友的鼎力支持下，古琴名家南林旺先生正式注册“山西元音古琴藝術研究院”，矢志復興琴社文脉。如今，在其女南飛鴻、南楠的用心經營下，元音琴社已在加拿大與德國設立分支，薪火相傳，事業蒸蒸日上，譜寫“由東方走向世界”的文化新篇。

《和平頌》，一場跨越十年的衆志成城——從2015到2025，加拿大衆多華人團體以多元形式銘記抗戰勝利、傳承和平信念！（上）

本刊訊

那一刻，兩位素來剛强的男人緊緊相擁，熱泪無聲墜落

2015年6月27日，大型音樂舞蹈史詩《和平頌》在加拿大安大略省密西沙加市的生活藝術中心劇院（Living Arts Centre）隆重上演。演出以紀念中國人民抗日戰爭勝利七十周年爲主題，通過音樂、舞蹈、詩歌與歷史影像的結合，呈現了烽火歲月中中華兒女浴血奮戰、保家衛國的英勇事迹。

此次演出是加拿大華人社區有史以來規模最大、籌備時間最長、參與人數最多的一場視聽文化盛會，匯聚了逾一千名演職人員傾情參與。

整場演出不僅再現了抗日戰爭時期的苦難與犧牲，也傳遞了人民對和平的渴望與守護。舞臺上，一幕幕戰爭場景震撼人心，一位位戰士奮勇拼搏、保家衛國的形象令人動容，許多觀衆潸然泪下。

每個節目落幕時，現場都會爆發出熱烈的掌聲。當演出結束，全體演職人員携手謝幕的那一刻，全場觀衆不約而同地起立致敬，雷鳴般的掌聲如潮水般在劇場内激蕩，經久不息。

不少觀衆眼含熱泪，遲遲未肯離去。臺上的演員，也在如潮的掌聲中悄然紅了眼眶。

對《和平頌》的主創團隊而言，首演所引發的熱烈反響，遠超他們原本的預期。在驚喜與感動之餘，他們内心充滿由衷的欣慰與感激，因爲他們深知，這掌聲的背後，凝聚着太多不爲人知的堅持與努力。

燈光緩緩暗下，全體演職人員謝幕完畢陸續退場到後臺。在後臺人潮之中，組委會主席張儉（John Zhang）與總導演張煒（David Zhang）四目相對，幾乎在同一瞬間，二人仿佛心有靈犀般快步走向彼此，張開雙臂，緊緊相擁。

那一抱，没有排練過，却比臺上任何一個設計好的動作都更真切動人。他們没有説話，衹有熱泪順着臉頰滑落，勝過千言萬語……

（2015年首届《和平頌》演出在現場引發觀衆熱烈反響。演出結束後，總策劃張儉與總導演張煒在後臺難掩激動，情感决堤，相擁而泣。這張合影拍攝于他們擦幹泪水之後，眼眶仍泛着微紅，記録下那個令人難忘的瞬間。）

因爲衹有他們知道，爲了那一刻，他們和整個團隊走過了怎樣的一段路。

從最初的策劃、籌資、招募，到最終階段的高强度衝刺……每一步都走得格外艱難，壓力從未間斷。

然而，面對重重困難，他們没有退縮，而是選擇了堅持。在一次次的考驗中，他們携手前行，憑着對和平信念的堅守與内心的使命感，將一個個不可能一點點變爲現實。

那一刻，當觀衆席響起雷鳴般的掌聲，許多人眼中閃爍着泪光，他們知道，他們所付出的一切努力終于都有了回應。那不僅是對舞臺上呈現的禮贊，更是對所有付出者最響亮和最深情的肯定。

十年過去了。

2025年，《和平頌》再度登上舞臺。

同樣的主創團隊，同一個劇場，從那個堅定的擁抱出發，他們走過了整整十年風雨。

這不僅是一場紀念演出，更是一次多倫多華人社區的大規模集結，一次中華民族凝聚力的集中展現，也是一種團結協作、携手同行的集體精神的真實體現。

一部劇，兩個時代：十年間《和平頌》如何兩度登臺

【從共識到共鳴：一場喚醒中華民族凝聚力的文化行動】

“那是2014年10月初，我剛剛完成‘慶祝祖國國慶65周年’快閃活動的組織工作，就接到了加拿大華人文化藝術團體聯合會主席張儉的邀請，請我擔任《和平頌》舞臺劇的總導演。”張煒回憶起最初的情景時説道，“保衛與歌頌和平，是每一個人責無旁貸的使命。正是懷着這樣的信念，我决定與張主席共同携手，打造《和平頌》的舞臺演出。

2015年和2025年兩届《和平頌》舞臺劇，是加拿大各地華人團體聯合策劃、共同推動的“紀念世界反法西斯戰爭暨中國抗戰勝利系列活動”的重要組成部分之一。除了舞臺演出，該活動還涵蓋了尋訪老兵、書法展、圖片展、文物展、專題研討會以及詩文徵集等多個板塊，通過多維呈現，引導全球華人銘記歷史、珍視和平。

兩届《和平頌》舞臺劇均由張煒擔任總導演。張煒曾在中國外企擔任高管，移民加拿大後在本地高科技企業從事技術管理工作。盡管擁有理工科背景，但他自幼熱愛文藝，大學時期就是校園文藝骨幹。

來到加拿大後，他從事本職工作的同時，長期參與文化演出活動。自2014年項目啓動以來，他全程參與劇目策劃和舞臺統籌，負責整體構思與藝術呈現。十餘年來，他參與并執導文藝演出數百場，被譽爲北美華人社區最具才華的著名導演之一，廣受贊譽。

這段携手合作的緣起，也離不開張儉多年來在社區活動領域的積極推動與不懈努力。

作爲加拿大華人文化藝術團體聯合會（加華藝聯，Canadian Association of Chinese Performing Arts）主席，張儉爲人謙和正直，行事果斷有擔當，是加拿大華人社區文化建設的重要推動者和組織者之一。

他一向以身作則、身體力行，所帶領的團隊成員們也不計個人得失，甘于奉獻，形成了團結協作、務實高效的工作作風。在每一場大型活動中，張儉既是臺前的組織者，也是幕後的一綫執行者。白天，他身着西裝出席開幕式并致辭；演出結束後，又换上棒球帽和工作服，與義工一同搬運物資、清理現場。他笑稱那是自己的“戰鬥服”。長期以來，張儉堅持深入一綫、衝在最前，用實際行動帶動身邊人，贏得了團隊成員的信任與尊重。

“當時决定組織紀念抗日戰爭勝利70周年系列活動後，我們就在思考，應該給活動取一個什麽樣的名稱。”張儉回憶起當初籌備階段的情景時説。

“後來是姍姍提議的，她説，就叫‘和平頌’吧。這個名字簡潔、大氣，又能表達我們的初衷——歌頌和平，英文“Ode to Peace”聽起來大家都能够接受。”張儉語氣中帶着一絲贊賞，“我也覺得很合適，就把這個名字定下來了。”

張儉提到的姍姍，其實正是他的夫人許姍姍（Susan Xu）。作爲加華藝聯的秘書長及行政總監，她也是張儉社會活動的得力助手及合作伙伴。

許姍姍大學主修英語專業，畢業後在北京從事翻譯工作，擁有出色的語言能力與跨文化溝通技巧。在他們主辦的各類活動中，所有必須用英文溝通與對接的工作任務幾乎都由她一手包辦。

無論是申請政府場地許可證、争取公共文化資金、訪問加拿大皇家空軍部隊、與華裔加拿大老兵協會建立良好關系、訪問二戰老兵、邀請非華裔嘉賓，還有與本地劇院洽談合作、簽署協議，都由許姍姍親自負責。她是《和平頌》主創團隊中最可靠的“外聯專家”。

除了專業能力强，許姍姍更令人印象深刻的，是她待人接物的隨和與得體，以及言談舉止間流露出的良好修養與職業素質，爲團隊營造出一個輕鬆、温暖、充滿人情味的工作氛圍。

上世紀80年代，許姍姍與丈夫張儉一同移民加拿大，從零起步創辦了一家實業公司，經歷了最初的辛苦打拼，最終將其發展爲一家穩健經營的企業。

隨着企業逐步走上正軌，張儉夫婦進入半退休狀態，將更多精力投身于社區事務和公益活動。長期參與基層實踐，使他逐漸意識到在海外推動中華文化傳播、服務華人社區的重要意義。

十多年前，他從零起步，持續發起、策劃和組織各類社會文化項目，積極推動社區交流與融合，致力于搭建多元族裔之間相互理解的橋梁。長期以來，他聯合各地華人社團，凝聚僑界力量，推動中華優秀傳統文化在海外的傳承與弘揚。

到了2014年，爲籌劃和組織中國人民抗日戰争勝利70周年的演出活動，張儉與許姍姍開始着手準備，并邀請張煒加入。爲了進一步增强創作力量，張煒又邀請了長期合作伙伴陳潔（Kitty Chan）一同參與。

陳潔性格温和，説話不緊不慢，笑容親切，自帶一份不張揚的可愛與親和力。她做事細致，耐心周到，擅長溝通協調。在團隊中，她常常擔任橋梁和紐帶的角色，善于在不同聲音中尋求共識，推動各項事務有序推進。

在隨後的2015及2025兩場匯聚上千名演職人員的大型《和平頌》演出中，陳潔擔任執行導演及劇目設計，全面負責與各參演團體的協調對接。她不僅高效統籌各類演出細節，還成功化解多項復雜的人事難題，展現出卓越的組織協調能力。

另一位主要團隊成員是楊晶（Jing Yang）《和平頌》系列活動的宣傳組負責人。年近七十的她任勞任怨、不計報酬，以義工身份全身心投入，是團隊公認的最辛苦的人之一。

在2015年首届《和平頌》系列活動中，楊晶積累了寶貴的宣傳經驗。到了2025年，隨着社交媒體的普及，特别是微信群在社區中的廣泛使用，她在宣傳推廣和觀衆動員方面發揮了重要作用，整體傳播效果與社會反響大幅提升。

“在這個數字化時代，宣傳工作至關重要。凡事的成功，除了内容本身，傳播與傳遞同樣起着决定性作用，我們《和平頌》系列活動的成功，很大程度上得益于宣傳組的努力。”張儉在接受采訪時表示。

除了宣傳工作，楊晶還承擔了大量後勤任務，始終任勞任怨、不辭辛勞。許姍姍在采訪中談到她時一度哽咽：“我永遠記得，快七十歲的楊晶在《和平頌》演出期間，因爲年紀較大，衹能推着食品車緩緩前行，爲幾百位演職人員分發盒飯的背影，那一幕我至今難忘。”

幾位主要團隊成員各有所長、分工明確，彼此信任、協作默契。在籌備周期長、參與人數衆多、協調任務繁重的情況下，他們始終目標一致、步調一致，體現出中華民族團結協作、衆志成城的精神風貌，推動《和平頌》系列活動圓滿落地，展現了海外華人社區的組織能力與文化擔當。

張儉在采訪中表示：“我們這個團隊并不大，但都是精兵强將。而且我們都有熱愛祖籍國的情懷，想做這樣一場紀念抗戰的演出，但實事求是地説，團隊當時并没有組織這麽大規模社區參與的經驗。如何策劃這樣一臺史詩級的大型演出，大家都是暗暗的使勁，做出自己的努力。

團隊從一開始就格外重視舞臺劇本的整體結構與情感節奏的設計。經過多輪討論，决定以一間寧静的學堂作爲序幕，展開一個普通中國家庭的故事主綫：父親參軍、母親守家照顧孩子成長。隨着“九一八事變”“淞滬會戰”等歷史節點的推進，這個家庭的命運也隨之波折起伏，呈現出“小家”與“國家”之間緊密相連的命運交織。

由于十四年中國抗日戰争中的重大事件本身多爲慘烈悲壯、情緒强烈的歷史片段，在每個具體劇目的排序上，一度面臨不小的挑戰。張儉坦言：“所有單個事件都極具震撼力，如果不加以節奏安排，而是簡單堆叠，就像把一排抽屜同時拉開，每個看似精彩，却失去了高低起伏、先後緩急的層次感，反而削弱了整體的情感張力。”

爲此，團隊在劇本構思階段反復打磨，力求從衆多歷史節點中梳理出一條清晰的情節主綫，實現張弛有度、情感遞進的結構安排。最終，他們决定以上半場的《黄河大合唱》作爲全劇的情緒高點，在其恢宏激昂的氣勢中爲前半場劃下有力句號，并爲下半場留下空間，營造更鮮明的舞臺節奏與觀演共鳴。

整臺演出的一大特色，是采用“群像式”表達，通過大量人物與集體行動，展現特定歷史背景下人民群衆的集體記憶，而非聚焦于個體英雄的叙事模式。多數節目由十幾人、幾十人，甚至上百人共同參與。盡管很多參演者并無表演經驗，均爲普通群衆，但他們滿懷激動與莊重的心情，用心地詮釋着屬于那個年代的角色，以集體之力還原民族奮鬥的歷史畫卷。

從創意策劃到劇本打磨，團隊成員常常圍坐在張儉家中，圍繞主題與細節展開頭腦風暴和激烈討論。陳潔負責會議記録。張儉回憶道：“我們最初反復思考的，是如何呈現這段歷史。畢竟是在加拿大上演，不能照搬國内的演出模式，必須考慮我們身處加拿大這樣一個地緣環境的文化語境和觀衆結構。”

因此，主創團隊在劇本中不僅紀念中國人民的抗日戰争勝利，還特别突出了加拿大在二戰中的歷史角色，向在香港保衛戰中英勇犧牲的加拿大士兵致敬，也回顧加拿大華裔在二戰中支援祖國、争取族裔平等的歷史貢獻。

“當時我們也參考了中國歌劇舞劇院在人民大會堂上演的抗日戰争60周年演出，借鑒它的結構和氣勢。”張儉説，“但我們的資源遠不如他們，演職人員幾乎全是義工，没專業演員、没有雄厚的資金，靠的就是我們這群人的情懷和執着，才讓這場演出真正成爲了一次華人社區的集體行動。”

而要把這樣一個集體行動的構想真正落到實處，難度遠不止“組織一場演出”這麽簡單。作爲總導演的張煒，壓力更是撲面而來。

撰文：馬美霖

投資周刊 電話：416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com 地址：250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6 *每本$2.00連税

新學年寄語：

多倫多大學校長梅蘭妮・伍丁歡迎多大社群返校

本刊訊

又是一年開學季，多倫多大學三大校區再次熱鬧起來，迎來了一批批滿懷夢想的新同學們。

多倫多大學校長梅蘭妮・伍丁（Melanie Woodin）代表全校，熱烈歡迎三大校區的同學們和教職員工返校，共同迎接新學年。

伍丁校長在寄語中，特別對新生們表達了由衷的祝賀與鼓勵：

“選擇來到多倫多大學，是你們做出的一個偉大決定。”

她表示，在多大，同學們將有機會與世界頂尖的思想家和創新者交流合作、開拓視野、提升能力，并在探索中發現自己真正熱愛的領域。

回憶起自己在多大讀大一時的經歷，伍丁校長說，她深信，每一位同學都能在這個多元、包容、充滿活力的全球化社群中，結識志同道合的伙伴，開啓一段獨一無二的成長之旅。

她同時强調，校園裏隨時都有支持與幫助可尋。無論是教職員工、圖書館工作人員，還是佩戴“Ask Me”徽章的志願者們，都會樂于爲同學們提供指引和解答。

伍丁校長還親切地鼓勵大家，如果在校園裏遇見她，不妨上前打個招呼：

“隨時歡迎你們和我說聲‘你好’，我非常期待與大家見面。

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9月12日 星期五 農歷乙巳年七月廿一 本期共40版

地産・理財 Realty & Finance

枫华传媒集团 投資周刊 Fenghua Media Group Inc.
微信公衆號 加中資訊網
財富舞臺・凝聚精彩
聚焦地産、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，全心助力客户發展

多倫多版 第250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

大多倫多房市遇冷：

98% 社區房價低于挂牌價，均價跌回 2021 年水平

本刊訊

大多倫多地區（GTA）的房地産市場正經歷近年來罕見的低穀。最新數據顯示，幾乎所有社區的房屋成交價都低于挂牌價，而平均房價則回落至2021年初的水平，凸顯出市場的深度疲軟與買方市場的全面回歸。

競價戰退潮 低于挂牌價成交成常態

根據加拿大數字房地産平臺Wahi的統計，2024年8月，在GTA至少有五套房産成交的社區中，98%的房屋成交價低于挂牌價，創下三年來的新高。這一比例高于7月的95%和去年同期的89%。

具體來看，獨棟屋中約94%的成交價低于要價，而在公寓市場，這一比例更是高達97%。整體而言，8月份GTA近80%的成交價低于挂牌價，而去年同期爲71%。

Wahi經濟學家Ryan McLaughlin指出，這一趨勢的背後是多重壓力叠加：勞動力市場疲軟、移民增速放緩、貿易摩擦帶來的經濟不確定性，以及新建項目集中竣工。

他强調：“尤其是在公寓市場，需求幾乎枯竭，這一困境正在逐步向更廣泛的住宅市場蔓延。”

類似的趨勢也出現在其他機構的數據中。今年6月，房地産公司HouseSigma向《星報》提供的獨家統計就顯示，競價過低的情況正明顯增加。與此同時，多倫多地區房地産委員會（TRREB）的數據顯示，平均房價已連續七個月同比下跌。

房價跌回 2021 年 强售房源數量翻倍

多倫多地區房地産委員會（TRREB）的數據進一步印證了市場的下行。8月GTA平均房價已跌至2021年2月以來的最低點，比2022年2月的峰值低逾20%。若考慮通脹因素，價格水平甚至已回落至2017年初以下，相當于讓市場倒退了7年。

與此同時，市場資金壓力不斷累積。安省房地産經紀人Jon Flynn的分析顯示，目前銀行拍賣房（Power-of-Sale）房源數量已超過790套，占TRREB全部房源的近3%，而去年同期約爲400套。這意味着越來越多業主因無法承擔貸款壓力而面臨被迫出售。

經紀人：挂牌價普遍虚高 “出價之夜”成歷史

市場一綫經紀人的觀察同樣揭示出轉變。Condos.ca聯合創始人Andrew Harrild表示，如今挂牌房屋幾乎都低于要價成交，尤其是公寓領域。“除非是稀缺房源，比如位于熱門街區的完美公寓，否則價格都得讓步。”他説。目前僅在多倫多市中心，就有約2400套公寓在售，其中2000套的挂牌價低于百萬加元。

Valery Real Estate Inc. 的經紀人Robert Marsiglio也指出，過去盛行的“出價之夜”策略大多失效，賣家越來越傾向于接受現實價格。“2020年前購房的業主并不指望獲得大幅溢價，而近幾年高價買入、貸款即將續約的業主，則更多選擇觀望。”

宏觀經濟陰影籠罩 降息難解短期困境

房市低迷背後是更廣泛的經濟壓力。大多倫多地區8月失業率升至9%，爲 12年來最高水平（不含疫情期間异常值），抑制了購房需求。IceCap Asset Management宏觀策略師Richard Dias警告，即便央行下調利率，也難以在短期内緩解就業市場疲軟的局面。

加拿大央行9月份的利率决議備受關注。Harrild表示，公寓市場對利率尤其敏感，若央行選擇降息，或能帶來一定提振，但難以逆轉整體低迷趨勢。

展望：下跌未必全是壞消息

綜合多方數據和專家觀點，短期内GTA房價或將繼續下行，買方市場格局基本確立。然而，從長期看，這一輪下跌或許爲市場帶來新的契機。多倫多長期以來是北美最難以負擔的城市之一，房價回落反而可能爲首次置業者和新移民打開一扇“窗口”。

打造家之升級版，從“摩石工匠聯盟”開始

Benestone Trades Alliance 簡介

本刊訊

當家需要改造、維修或焕新時，找到靠譜、專業的施工團隊并不容易。Benestone Construction（摩石建築）正是爲了解决這個痛點，重磅推出 Benestone Trades Alliance（摩石工匠聯盟）：一個專爲加拿大各地家庭升級打造的高效平臺。

本地持牌工匠，一站式對接

我們匯集本地優質、持牌工匠，涵蓋土建、水電、暖通、屋面、門窗、翻新等多個領域。客户衹需一個聯絡點，Benestone 爲您統籌協調，提供全流程無憂服務。

一站解决所有房屋難題，免去東奔西找的煩惱。

20 多年翻建經驗
工匠資源强大穩定

Benestone 深耕大多地區翻建、加建與定制住宅已有 20餘年，長期項目實踐中積累了一大批高素質、責任心强、按時保質的 trades 工匠團隊。

這些師傅都是我們多年實戰中篩選出來的合作伙伴，質量絶對保障，讓客户少走彎路，放心托付每一個項目。

可靠結果
品質與效率兼得

無論是小修小補，還是厨房翻新、加建擴容，我們始終堅持 Benestone 的高標準施工體系。我們不僅追求品質與效率兼得，更以專業精神和服務温度，用心打造安心好家。

我們相信，不搬家，也能焕新家——讓每一平方英尺都更有價值，每一個改造都提升您的生活體驗。

聯系我們，開啓家的升級之旅

歡迎致電了解詳情或申請免費評估：

416-226-5851
info@benestone.com
https://benestone.com
關注 IG：@benestonebuild
歡迎關注小紅書：加拿大摩石建築 Benestone

枫华传媒集团
Fenghua Media Group Inc.

INVESTMENT WEEKLY

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

微信公众号
加中资讯网

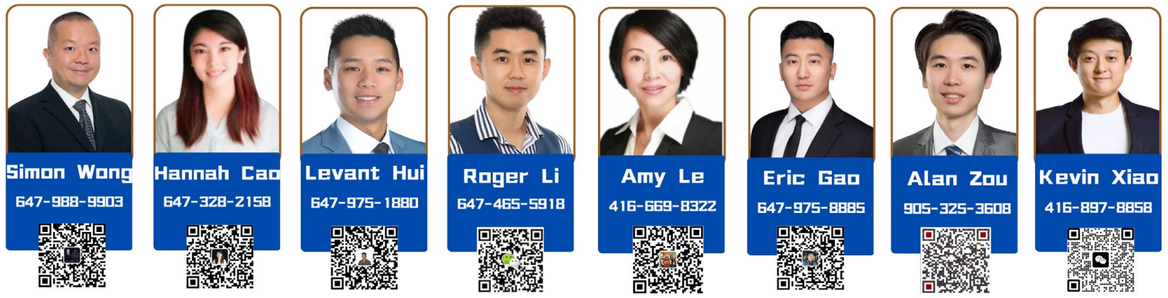
官网ccpeople.ca
加中资讯网

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

Rickle Huang
Broker of Record
Homelife Landmark RH Realty
647-295-8322
ricklehuang@gmail.com

2015-2024 Homelife Landmark
售房冠军
连续10多年HOMELIFE LANDMARK主席大奖
• 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

Whitby 市中心热门日式拉面店生意转让！近 1500 呎带相同面积地下室！带酒牌，黄金地段 / 人流旺畅！售价 $24 万 9！！

【地址】107 Brock St S., Whitby
【路口】Dundas / Brock
【TMI】$675（2025）
【面積】店面約 1500 等大地下室
【租金】$4062.50 Net
（現租約到 2029.8.31）

Whitby 市中心核心地段高收益盈利拉面餐廳轉讓！

位于 Whitby 市中心最繁華街角（Dundas & Brock）業主榮休揮泪轉讓，願意爲有意買家提供全面培訓。地理位置優越，人流量大，擁有大量回頭客，客源穩定。

菜單中的所有菜品均爲店主親自研發，獨家秘方可完整轉讓。生意轉讓包括設備。

店面包括地上約 1500 和等同大小的地下室！無需額外費用。目前租約至 2029 年 8 月 31 日，每月總租金爲 $5,353.38（$4,062.50 净租金 + $675 管理費 + HST），租約期滿後可續租 5 年。

店鋪持有可轉讓的 LLBO 酒牌，運營靈活，發展潛力巨大。

交通便利，步行即達公共交通，臨近高速 401 和 Whitby GO 站。周邊人流密集，靠近新建公寓和其他住宅項目，區域發展迅速，人流旺暢。

這是一次難得的商業投資良機，歡迎有意者洽談！

湖光掠影，財富躍動：Parry Sound Service Stop，北方門户的商業明珠

【投資聚焦】馬蹄湖畔黃金機遇：Parry Sound服務中心——一個融合自然、連接動脉、坐享旅游紅利的戰略資産

投資要點

・投資類型： 商業地産（品牌加油站 + 多功能服務中心 + 汽車清潔）

・核心租户： Petro-Canada, Lick's, DQ（Dairy Queen）, Tim Hortons, BarBURRITO

・稀有坐標： 1 Horseshoe Lake Rd, Parry Sound, Ontario

・獨特優勢： 8英畝廣闊地塊，高速沿綫，多品牌復合運營，電動車充電未來布局

投資亮點分析

1. 自然饋贈：坐擁喬治亞灣門户的戰略要地 想象一下，您的投資不僅僅帶來收益，更坐擁加拿大最令人心馳神往的湖光山色。這處位于Parry Sound的Petro Canada服務中心，如同鑲嵌在安大略省喬治亞灣門户上的一顆明珠。它緊鄰400號高速公路，是通往北方度假區和湖泊群的必經之路。每日往來的通勤車輛、度假游客以及當地居民，共同構築了這裏永不枯竭的車流和客流。廣達8英畝的稀缺地塊，爲這處物業提供了無與倫比的發展腹地和戰略價值，確保您的生意永遠處于流量的中心。

2. 品牌矩陣：五大巨頭匯聚，打造全能服務樞紐 强大的品牌組合是穩定現金流的堅實保障。這處物業不僅擁有加拿大能源巨頭Petro-Canada的强勁支撐，更匯聚了Tim Hortons、Lick's、DQ（Dairy Queen）和BarBURRITO等備受歡迎的餐飲品牌。從晨間咖啡到午間快餐，從燃油補給到休閑小憩，這五大知名品牌的協同效應，將單一加油站升級爲集加油、餐飲、購物、休閑于一體的一站式綜合服務中心。這種多元化的收入流，有效增强了物業的市場抗風險能力，確保四季皆有旺盛需求。

3. 前瞻布局：現代化設施與新能源驅動未來 這是一項面向未來的投資。物業配備了三座雙壁玻璃鋼儲罐，確保運營的環保與安全；14個配備芯片讀卡器的現代化加油泵，高效滿足高峰時段的燃油需求。值得重點關注的是，物業已配置了兩個電動汽車充電站，這一前瞻性布局使其在新能源浪潮中占據先機，有效規避了傳統加油站可能面臨的轉型風險，爲長期增值奠定了堅實基礎。此外，附設的投幣式及自動洗車設施，進一步提升了服務體驗，增加了非油品收入。

4. 廣闊空間：8英畝地塊的無限增值潛力 在高速沿綫，如此龐大且開發成熟的8英畝地塊極爲罕見。這不僅僅是物業當下的經營基礎，更是未來價值的巨大潛力。寬敞的便利店（2000平方英尺）提供豐富商品，配合ATM取款機，進一步豐富了服務内容。未來無論是進一步擴展餐飲業態、增設特色服務，還是根據市場需求進行功能升級，這片廣闊的土地都提供了無限的想象空間，確保您的投資能够隨着區域發展持續增值。

解鎖您的財務願景

豐厚回報：穿越周期，收益常青 憑借Petro-Canada的强勢品牌背書、五大知名餐飲品牌的合力吸金，以及便利店、洗車和電動車充電等多重收入來源，該物業展現出卓越的現金流産出能力。Parry Sound作爲通往北方度假區的門户，保障了全年不間斷的客流和剛性需求，爲您的投資提供了抵抗市場波動、實現長期穩健回報的堅實基礎。

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加油站，更是北方度假區經濟脉動中的核心資産。隨着旅游業的持續繁榮，以及電動汽車普及帶來的充電需求激增，該物業的價值將進入加速上升通道。8英畝的廣闊地塊也預示着無與倫比的未來拓展空間，爲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嚴格遵循最高標準，確保運營無憂。多元化的業務布局和强大品牌組合有效分散了單一業務風險。建議將其納入您的多元化資産配置，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、强勁品牌組合、多元化收入來源和巨大增長潛力的商業地産實屬罕見！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，那麽Parry Sound的Petro Canada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 電子郵箱： 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

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

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

你的 Term 保險什麽時候到期?

一看到這個標題/問題，一定會有不少人覺得很可笑：這麽簡單的問題還需要問嗎，難道還有人不知道答案嗎？但事實上，還真有不少人不知道，或自以爲知道，其實是錯誤的！例如：常聽到有人説，“我18年前購買了一份Term20人壽保險，再過2年就要到期了！”，或者：“我10年前購買了一個Term10重病保險，今年就快要到期了！”，就是錯誤的理解和説法，他們把“Term保險到期要Renew了”誤解成“Term保險到期了”！今天，就讓我們來澄清這個常見的誤區，以幫助大家正確地理解。保險的“到期（英文是Expiry）”是指到了某個時點以後、在無索賠發生的情況下保額終止了，也就是説：投保人不再需要付保費、同時原有的保額也不存在了；換句話説：即使投保人願意繼續付再多的保費，保險公司也不收了，也不會繼續提供原有保額的保障了！Term人壽保險，有的公司如Manulife是80歲到期;有的公司如Sun Life 和Canada Life是85歲到期；而Term重病保險一般都是75歲到期。下面，讓我們舉些例子來説明，并順便講解一些有關Term保險的知識，希望能有助于你的理解（假定被保人的身體等級都是不吸烟標準級）。

例一：潘女士，56歲，購買Manulife的Term20人壽保險，保額$60萬，年保費$2502;這份保單第20年就到期需要Renew了，Renew後的年保費爲$26,332,是Renew前的10.5倍！ 但這份保單在第24年才到期，因爲Manulife的Term人壽保險是80歲到期的，80-56=24。也就是説:即使潘女士從第21年開始還願意按Renew後的Rate支付高額保費，保險公司也衹再多保她4年即保到80歲就不再保了，保額從她81歲的第一天開始終止！若潘女士是到了60歲才買的Manulife的Term20人壽保險就不存在到期Renew的問題啦，因爲20年後潘女士就過80歲了，保單也剛好就到期了。

例二：陳先生，57歲，購買Sun Life的Term10人壽保險，保額$60萬，年保費爲$2023,這份保單在第10年第一次到期需要Renew，Renew後的年保費爲$16,495,是前10年的8.2倍；在第20年第二次到期需要Renew，Renew後的年保費爲$33,895，再升2.1倍，是前10年的16.8倍！但這份保單的到期日是在第28年，因爲Sun Life的Term人壽保險是85歲到期的，85-57=28。也就是説:即使陳先生在第20年後還願意按第二次Renew後的超高Rate支付高額保費，保險公司也衹再保多他8年就不保了，這$60萬保額從他86歲的第一天開始就終止啦!

點評:從上面的二個例子可以看出:Renew後的Term保險的保費會飆升很多倍而變得非常昂貴，所以，一般情況下不會有人去Renew一個Term保單，而是這樣處置：要麽在到期需要Renew之前把它全部或部分轉換成爲合適的終身保險，餘額在到期需要Renew時取消；要麽到時以一個新的Term保險接替需要Renew的舊保單，因爲衹要身體狀況正常，在同樣的時間購買一個新的Term保單都會比Renew一個舊保單便宜不少！衹有在二種特殊情況下才不得不、而且有必要去Renew一個舊保單（詳情請來電咨詢）。

例三:劉先生，58歲，終身保險已足够，現在衹想增購一份最長期限的Term保險來保護他準備長期持有的投資房的Mortgage，此時，他可以選擇購買Canada Life或Sun Life的Term 27,因爲這二個公司的Term保險都是85歲到期：85-58=27。這個Term 27就不存在到期需要Renew的問題了。

例四：李女士，58歲，單身，希望一直到75歲都有$30萬的重病保障以求安心，她選擇了Manulife的重病保險。她有二種方案可供選擇:一是Term10，年保費爲$5088,10年到期需要Renew的價格是$11,409,保單在75歲到期，17年共需付保費:$5088*10年+$11,409*7年=$130,743；二是T75，即保費一直到75歲都保持不變的計劃，年保費爲$6603，保單同樣在75歲到期，17年共需付保費:$6603*17年=$112,251。你説哪個方案更好呢？這很難説：若被保人在前10年内患重病，則方案一更好；若在十幾年後特別是在接近75歲時才患重病，或一直到75歲都不患重病，則方案二更好。

（本文僅供參考，不構成建議。具體請咨詢合格的專業人員，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；或關注他的公衆號：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

六大銀行齊傳穩健信號：
房貸壓力緩解，加拿大將迎來降息周期！

本刊訊

加拿大六大銀行在最新公布的第三季度財報中，傳遞出一個清晰的信號。

即抵押貸款市場依然穩健，客户基礎健康，金融體系并不存在外界擔心的大風險。

同時，隨着當前就業市場走弱，反而讓央行在今年秋季更有可能啓動新一輪降息。

六大銀行的信貸損失撥備在第三季度環比小幅下降，意味着逾期貸款壓力没繼續上升。

經濟學家指出，加拿大銀行體系的抵押貸款組合質量普遍很高，借款人信用評分穩健，貸款價值比普遍低于55%。

即便房價出現一定幅度的回調，銀行也依舊有充足緩衝。

雖然全國房産交易量和價格都出現回落，尤其是多倫多、温哥華等大城市壓力更大，但全面崩盤的風險并不存在。

供給不足意味着需求被壓抑，一旦利率出現轉向，市場依舊具備反彈的潛力。

銀行高管們對未來的態度也顯示出謹慎樂觀。

雖然短期經濟活動偏弱，但借款人整體仍具韌性，客户還款能力穩定，資産組合没出現系統性風險。

RBC的預測明確指出，2025年全國房屋轉售量將增長近8%，TD則上調了今年下半年全國房屋銷售的預期。

整體來看，六大銀行對房貸市場的信心足以緩解外界擔憂。

與此同時，就業市場的最新數據讓另一件事走上前臺。

加拿大8月失業率升至7.1%，連續第二個月下滑。

市場預計央行在9月開啓降息大門。

目前整體通脹率已回落至1.7%，低于央行2%的目標，而核心通脹維持在2.4%左右。

隨着物價壓力逐步緩解，政策進一步放鬆的可能性正在增加。

如果9月16日即將公布的CPI繼續顯示温和，市場普遍預期9月將迎來今年的首次降息，并且年内或有進一步動作。

總體而言，六大銀行的穩健表現爲金融市場注入信心，抵押貸款并不是潛在危機點。

相反，就業市場的走弱使降息的空間更加明確。

對借款人來説，這意味着未來利率有望下降，房産市場有望逐步復蘇。

加拿大正在迎來一個新的窗口期：銀行穩健、政策轉鬆，風險可控，機遇正在累積。

來源：中凱金融

“童心繪愛　星光同行” – Skyky 加拿大兒童繪畫大賽

爲安省自閉癥基金會籌集 3500 加元善款

本刊訊

Skyky多元文化教育基金會于2025年8月31日（星期日）在萬錦市新動力演播大廳成功舉辦“童心繪愛　星光同行-Skyky加拿大兒童繪畫大賽”頒獎典禮。活動吸引了逾300人參與，并爲安省自閉癥基金會（Autism Ontario）籌集了3500加元善款。

本次大賽共收到200餘位小藝術家的參賽作品，最終Eric Cao、Seona Kim、Channing Gao 喜獲大賽一等獎（完整獲獎名單附後）。每一位參賽選手的參賽作品都收録并出版在活動畫册中。

出席頒獎典禮的嘉賓包括：Skyky基金會主席Echo Liu、Skyky基金會理事Tinna Xu、安省省議員Aris Babikian（Scarborough Agincourt選區）、安省自閉癥基金會募款與志願者專員Ramela Garcia、Skyky基金會長期支持者Paul Nguyen、本次活動主題贊助商光明眼科(Bright Eyes Optometry)代表Dr. Michelle Xiu，以及多家大賽合作藝術工作室的老師與評審團成員。

“童心繪愛　星光同行” 是Skyky多元文化教育基金會 “兒童幫助兒童” 公益系列的一部分。自2018年以來，Skyky基金會成立青少年組委會參與各項慈善活動，培養支持了青少年組委會成員組織各類社區公益活動。

今年的大賽由Skyky青少年委員會成員Catherine Sun（本次大賽活動主席）發起并主辦，聯合青少年組委會成員Miffy Gao（活動共同主席），Eason Chen（活動共同主席）以及Doria Huang 和Enzo Chen 共同籌辦。繪畫以關愛自閉癥兒童爲主題，以支持自閉癥譜系障礙（ASD）兒童并爲其接受治療籌款。本次活動旨在通過繪畫這一温暖的方式，提升公衆對自閉癥兒童的關注，鼓勵包容與接納，并以創意和愛心連接每一個孩子。

活動組委會特别感謝主題贊助商光明眼科（Bright Eyes Optometry），七家支持畫室（Kevin’s Art Studio、Feeling Art Studio、Jean Arts Lab、Philharmonic Music and Art Canada、KaKa Art Lab、Star Light Art Studio、LoveFunARTs），以及評審團隊（Nazy Sakhavarz、Kevin Li、Jean Jiang、Grace Xu、Echo Liu）的大力支持。

Skyky基金會衷心感謝所有的參賽選手、家庭和社區支持者，用創意和愛心爲自閉癥兒童帶來了希望與力量。

更多信息，請訪問：https://www.skykyfoundation.ca/

附：童心繪愛　星光同行 – Skyky加拿大兒童繪畫大賽獲獎名單

一等獎獲獎者（姓名、年齡、作品名）

Eric Cao, Age 6, Planet Earth

Seona Kim, Age 12, A Portrait of Love

Channing Gao, Age 17, Held Within

二等獎獲獎者（姓名、年齡、作品名）

Jaqueline Wu Age 4, Sandy Claws

Louis Zhang, Age 6, Factory of Dreams

Ashley Shen, Age 7, Carrying Beauty, Step by Step

Anya Zou, Age 12, Echo of Silence

Rain Su, Age 17, The snoop

Shawna Wu, Age 13, Soaking in Stillness

三等獎獲獎者（姓名、年齡、作品名）

Bruce Liang, Age 5, Jungle Currents

Ellie Liu, Age 6, Together with IceCream

Alfred Ng, Age 6, The Windmill Thief

Yatong Wang, Age 12, Guarding the Love Within

Ziqi Chen, Age 12, I Am With You Always

Jiaxi Qi, Age 11, One Earth Two Worlds

Nikki Li, Age 18, Oceans in Her Eyes

Emily Hoang, Age 14, In Her World

Mika Shi, Age 16, The Moment the Light Came In

入圍獎獲獎者（姓名、年齡、作品名）

Vicky Wang, Age 12, Waiting to Be Understood

Catherina Xizhi Zhao, Age 12, Once Upon a River

Rita Lin, Age 12, My Room

Emma Niu, Age 12, Joy in Simple Things

Abigail Lau, Age 12, Playing Orca Whales

Emma Chen, Age 7, Friends of the Forest

Cynthia Huang, Age 11, Stillness and Vitality

Ree Ma, Age 11, The Lab Story

Eric Yang, Age 9, Alone, Yet Surrounded

Aviana Yang, Age 9, Sunset

Molly Mu, Age 8, Whispers on Pointe

Iris Huang, Age 7, Happiness is Found in Love

Tina Chen, Age 11, Butterfly

Julia Li, Age 10, Lament of the Wild Ones

Annie Liang, Age 8, Nature

Claire Wang, Age 7, Behind the Mask

Sunny Gao, Age 16, Chinese House

Charlie Wu, Age 15, Embrace of the Inevitable

Whitney Ng, Age 13, Where the Animals Rest

Andrew Deng, Age 13, Beneath the Surface

Tiffany Lam, Age 14, Reflection in the Rain

Iris Zhong, Age 14, The Hollow Crown

Justin Liu, Age 13, We See the World Together

Haley Hof, Age 14, A Letter from the Heart

Wendy Li, Age 14, Sweet Christmas

社區·生活
Community & Life

枫华传媒集团 投資周刊 Fenghua Media Group Inc.
微信公衆號 加中資訊網
財富舞臺・凝聚精彩
聚焦地産、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，全心助力客户發展

多倫多版 第250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

好消息！ 加航 2026 年起多倫多直飛上海航綫重啓

本刊訊

好消息！2026年從多倫多出發回國，又可以直飛上海啦！！！

周三，加拿大航空（Air Canada）公布了 2026 年夏季的國際航綫網絡計劃，其中包括恢復多倫多直飛上海和布達佩斯的直航服務。

首先回歸的是直飛上海的航班。自 2026 年 6 月 3 日起，每周一、三、五和周日下午 12:45 從皮爾遜機場（Pearson Airport）出發。返程航班則于每周一、二、四和周六的晚上 6 點從上海起飛，并于晚上 7:55 抵達多倫多。

上海是全球重要的金融與文化中心，擁有龐大的商業、經濟、制造業和交通樞紐，也是世界上最繁忙的集裝箱港所在地。

超級君9月11日進行綫上查詢，發現官網已經開票，往返票價不到$1400.

另一條恢復的航綫是 直飛匈牙利首都布達佩斯。航班將于 2026 年 6 月 5 日 正式開通，從皮爾遜機場起飛的時間爲每周二、五、六和周日晚 9:55。返程航班則于每周一、三、六和周日下午 1:15 從布達佩斯起飛，并于當地時間下午 3:15 抵達多倫多。

布達佩斯是匈牙利人口最多的城市，其歷史中心被列爲世界遺産，擁有衆多古典建築地標，包括馬加什教堂（Matthias Church）、匈牙利國會大厦、國家歌劇院以及聖史蒂芬大教堂。

除了新增這兩條航綫，加拿大航空還宣布將在 2026 年夏季爲多倫多直飛布拉格的航班新增一班，使其達到每周四班。

加拿大航空執行副總裁兼首席商務官、貨運部門總裁 Mark Galardo 表示：“從多倫多出發，我們正在進一步鞏固全球樞紐的地位，新增兩條極具吸引力的國際航綫，直接將加拿大最大的都會區與上海和布達佩斯相連，并增加布拉格航綫的運力。”

他補充道：“總體而言，這些戰略性的新增航綫，進一步强化了加拿大航空作爲北美最廣覆蓋全球航網之一的地位，讓我們的旅客能够通達全球六大洲。”

目前，這些航班已可通過加拿大航空官網進行預訂。

信息來源：

https://www.blogto.com/travel/2025/09/toronto-new-flights-europe-asia-next-summer/

投資周刊 INVESTMENT WEEKLY 責編：梁曉敏 美編：周煜博 C3 業界動態 RE Industry News 2025年9月12日

攜手一生 · 永不放弃

陸譽曦（Andre）與 Dibba 的愛情誓言

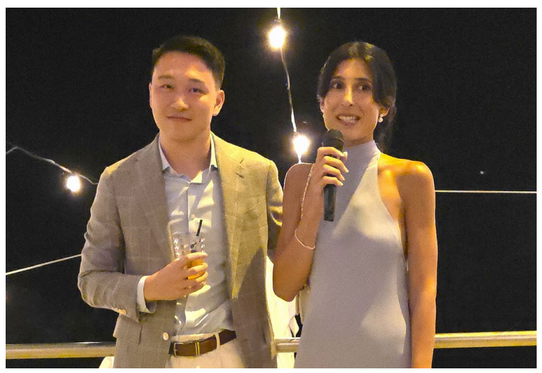
本刊訊

在最美的八月，在意大利阿馬爾菲海岸的蔚藍天空下，一段走過十餘年時光的愛情，迎來了最動人的篇章。

2025年8月25日，陸譽曦（Andre Luk）與 Dibba Parasti 在意大利小鎮 Ravello 的 Villa Eva 酒店，舉行了一場爲期十天的浪漫婚禮。這不僅是一場婚禮，更是一段青春旅程的見證——是兩顆心歷經歲月沉澱後，最温柔的交匯。

而就在一個多月前的2025年7月5日，這對新人已經在多倫多北部 Bayview Golf 高爾夫球會所舉行了另一場温馨而隆重的婚禮，在親朋好友的見證下，他們許下了承諾：“携手一生，永不放弃。”

兩場婚禮，一次在家人環繞的温情故土，一次在浪漫國度的藍色海岸。不同的地點，却同樣的初心——祇因真愛值得最美的慶祝。



跨越十年的深情 譜寫愛的篇章

新郎陸譽曦（Andre）出生于加拿大，是加雄移民集團創始人陸炳雄之子。自小聰穎好學、性格沉穩，身上既有父親的堅毅與擔當，又多了一份青年一代的温潤與執着。

從加拿大皇後大學到美國哈佛商學院，Andre 用脚步丈量夢想的高度。如今，他在美國知名私募基金擔任首席投資人，專注醫療産業的投資與并購，曾主導多項跨國項目，是北美金融界冉冉升起的新星。

新娘 Dibba，祖籍伊朗，在加拿大出生長大。她天生麗質、氣質温婉，却不僅僅以美貌示人。她勤勉好學、能力卓越，曾任 Tim Hortons 市場推廣總監，後與 Andre 一同赴美進修，并在紐約扎根發展事業。

兩人高中相識，青梅竹馬，少年情愫在歲月的長河中悄然生長。他們一同考入哈佛，一同求學，一同迎接生活中的挑戰。十餘年相伴，他們的感情没有被距離衝淡，反而在成長中愈發堅定。這是屬于他們的愛情，不張揚，却深情，像緩緩流淌的河水，終會奔向同一片海。

兩場婚禮，一生唯一

7月5日的多倫多婚禮，是一次家與愛的慶典。當天，高朋滿座，笑聲與祝福交織在夏日的空氣裏。無論是遠道而來的香港親屬，還是從伊朗趕來的家人，所有人因愛而相聚，見證兩人走向人生的新篇章。

值得一提的是，婚禮現場不僅有家人和摯友，還有政商名流親臨祝賀——聯邦國會議員陳聖源、省議員白必勤與羅庚、萬錦市副市長陳國治、區域議員李國賢、列治文山市副市長陳志輝、前移民廳長 Tony Ruprecht、前省創新廳長莫偉力，以及現任總理辦公室顧問 Adil Mama 等悉數到場。

這一切，不祇是對新人未來的祝福，更是對兩個家庭多年耕耘、信譽與品格的最好肯定。

而 8月25日的意大利婚禮，則是另一種極致浪漫的表達。

新郎陸譽曦（Andre Luk）與新娘 Dibba Parasti 爲雙方父母訂了羅馬旅游，羅馬是歷史文化名城，雙方父母參觀了梵蒂岡教堂、梵蒂岡博物館、鬥獸場、威尼斯廣場等地，三天羅馬旅游後乘高鐵去了另一個風景如畫的城市，而他們的婚禮是在Ravello，被《米其林旅游指南》評爲最高等級的“三星推薦”，依山傍海，美得如同一幅流動的油畫。Andre 早在一年前便預訂了 Villa Eva，用心籌劃每一個細節，婚禮所用的鮮花是空運到婚禮現場，新婚夫婦邀請了同學、同事參加意大利婚禮，爲他們訂了酒店及餐飲所有的費用，婚禮的第二天是新婚夫婦他們認識十二周年紀念日，新郎特意選擇了意大利婚禮的日期。

他包下一艘游艇，帶親友暢游意大利蔚藍海岸；晚上在古堡裏舉行了盛大的晚宴，全體嘉賓身着白色衣服，整個婚禮現場隆重而熱烈。

他包下一片私人沙灘，爲大家舉辦星空下的燒烤派對，婚禮驚喜不斷，當他們喜愛的小狗身上拷着婚禮的戒指走到臺上時，新娘没有想到戒指是以這種方式出現，當在場每一個人都收到新人爲他們準備的手寫感謝信時，所有人的眼睛濕潤了，新人的父母更是眼泪盈眶，新人感謝父母的養育之恩，栽培之恩，并爲所有的嘉賓準備了伴手禮紙扇；當夜幕降臨，Andre 爲 Dibba 準備了一場長達十分鐘的烟火驚喜，烟火綻放，照亮了地中海的夜空，也映亮了新娘眼底的泪光。

在那一刻，Dibba 深情告白：“無論未來多遠，我會與你并肩而行，携手一生，永不放弃。

所有人屏息凝望，仿佛時間静止，幸福在此刻被定格。

愛的承諾，家的延續

在婚禮致辭中，Andre 向父母與岳父母表達最深切的感激：“因爲有你們的愛與支持，才讓我成爲今天的自己。未來的路上，我會守護 Dibba，一起走過每一個春夏秋冬。”

Dibba 也在致辭中分享了自己的心聲：“Andre 在工作之餘，幾乎親力親爲籌備婚禮的每一個細節。他的用心讓我更堅定，我們可以一起面對一切。”

他們的誓言，不祇是愛情的承諾，更是兩顆心、兩個家庭的交匯。

在這個特别的日子裏，親情、友情與愛情交織，凝結成最温暖的幸福。

幸福，才剛剛開始

一場婚禮，是兩個人的約定；

兩場婚禮，是一生唯一的見證。

從多倫多到意大利，從少年到成年，從青澀到篤定，Andre 與 Dibba 用十餘年的時光告訴所有人：

真正的愛，是陪伴，是堅持，是彼此成就。

未來的歲月，他們將携手并肩，繼續書寫屬于兩人的幸福篇章。

在那片星光燦爛的夜空下，他們許下的諾言，將在每一個清晨與黄昏中，綻放得愈發奪目。

投資周刊 電話：416.901.9968 Email: ccfenghua@gmail.com 地址：250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6 *每本$2.00連税

大多倫多房市回調23%！“定價決定成敗”：疫情後GTA賣家最需要聽的真話！

本刊訊

從疫情高峰到定價現實：大多區賣家的“清醒時刻”

“疫情高峰的甜蜜幻象，終究要在今天的定價中被擊碎。”

多倫多地產經紀Shane Little坦言，他不得不與賣家進行“坦誠對話”。這些賣家對疫情期間那場“FOMO”行情記憶猶新，却發現如今市場已是另一番景象。

2020年，全球疫情爆發，加拿大央行迅速將政策利率從1.75%降至0.25%，引發前所未有的搶房潮；兩年後，央行10連升息，疊加關稅不確定性，市場復蘇乏力。Little直言：

“如果没有必須的交易需求，現在可能不是最好的時機。我們必須睜大眼睛，在一開始就進行艱難的對話。”

GTA房價已跌逾23% 全面進入“低于要價”區間

根據多倫多地產局（TRREB）最新數據，GTA平均房價已降至1,022,143加元，較2022年2月峰值 1,334,544加元下跌23%。8月環比跌近3%，同比跌超5%。

房産科技公司Wahi的最新統計更是扎心：

8月GTA所有成交量≥5宗的社區中，98%房産成交價低于要價。Eastlake、York Mills、Rural Vaughan、Vales of Humber、Forest Hill位列“低于要價”前五。僅Milton、Markham、Princess Rosethorn、Brock Ridge等少數社區中位成交價高于挂牌價。

結論很簡單：今天的GTA房子賣不到疫情高峰的價格。

賣家心態兩極：買在高位的、錯過高位的

Bosley地産經紀 Anya Ettinger指出，最難接受現實的兩類人：

疫情高位入場的買家，如今想賣却難以回本；疫情高位原想賣房却没賣的人，如今還在等“更好價格”。

Ettinger也批評部分經紀“哄騙”賣家：

“有些經紀爲了拿到Listing，告訴賣家不現實的價格，結果房子在市場上挂幾個月，最終還是按真實價格成交。”

這種“買Listing”的做法反而加劇賣家的心理落差。

定價決定成敗：比以往任何時候都重要

買家有更多選擇，市場對賣家格外無情。Ettinger建議：

多找兩三個經紀咨詢價格，避免被個别“高價”衝昏頭；要求經紀實地看房後再報價格。

Little認爲，定價是“藝術+科學”：

要按房型和社區精細拆分：海灘區獨立屋、Leslieville半獨立屋、Riverside排屋都不同；結合吸收率（absorption rate）看具體房型的供需狀況；疫情後甚至同一社區不同房型市場冷熱不一，必須“超本地化”。

他舉例説，2025年初Leslieville的半獨立屋普遍挂牌1.199M，成交約1.4M，買家沮喪。于是他們把87 Berkshire Avenue挂牌價定在1.149M，最終成交 1.435M。

“合理的低價+市場節奏”反而賣得更高。

背景脉絡：從央行降息到10連升息

疫情期間的零利率與FOMO行情，讓賣家和買家都習慣了“衹漲不跌”的幻象。2022年央行激進加息，市場成交急凍、價格回調、關稅不確定性疊加，使GTA市場在2025年仍無明顯反彈。

賣家若不放下疫情時代的心態，將面臨挂牌時間延長、議價壓力加大、心理落差劇烈的多重考驗。

精華總結

“市場不會爲你的記憶買單，衹會爲當下的價值付錢。”

GTA房價從高峰跌逾23%，98%社區低于要價成交，賣家若仍沉浸在疫情高點的幻象裏，衹會失去時間與機會。定價回歸理性、數據驅動、超本地化，才是走出困局的唯一出路。

疫情時代的FOMO紅利已盡，如今是硬核比拼定價、策略和執行力的時刻。