

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩



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

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

柳泉酒庄 WILLOW SPRINGS WINERY

柳泉酒庄的黄金冰酒 连续5年荣获金奖殊荣

新年最佳礼品 冰酒之王 柳泉酒庄

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

多倫多版 第253期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

專業·前瞻·準確

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

A6-A7

中國駐多倫多總領館隆重舉行 慶祝中華人民共和國成立76周年暨中加建交55周年招待會

Audemus 皓律所
LAW FIRM PROFESSIONAL

Legal Expertise that Brings You HOME!

貸款法 地產交接 商業買賣 公司法

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)

Garry Shapiro
www.garryshapiro.com

夏日特惠季 恩漫尼家居/用心打造

法式全屋家具特惠慶賀 | 8月1日起正式開幕

全場商品春季特別, 折扣低至半價

8月1日起, 告別猶豫, 此刻正是抄底好時節!

647 400 6000
Unit 1, 35 West Beaver Creek Rd. 多倫多時尚家居生活

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

Paul Xiao (小宝)
頂尖經紀 ★★★★★
C: 647.295.3577
Paulxb@hotmail.com

提供所有房產買賣 及相关一条龙优质服务
您的滿意就是我的榮幸!

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

胡偉 Jansen Hu
C: 905.962.2121
微信号: huwei153360847
Email: huwei_jansen@hotmail.com

14年加拿大商業經驗, 成功生意運作加持, 熟練商業地產的談判技巧

好运家具
LUCKY FURNITURE.CA

647.838.6666

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

MBC

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

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

OFFICE: 912-250 CONSUMMERS 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

MBC

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 CONSUMMERS ROAD, TORONTO, ON M2J 4V6

美麗家園 地產團隊
HOMELIFE HIGHER STANDARDS LANDMARK REALTY

您身邊值得信賴的 地產經紀

Lily Li 地產院士

2024 Homelife Top 5% in Canada Achievement
2024 大鵬地產二房買賣前十名
2024 & 2019 CCRPA 頂尖地產經紀
2020 & 2019 一德地產銷售冠軍
連年榮獲地產界 年度大獎

選擇美麗家園 家庭團圓團圓
選擇美麗家園 家庭幸福永遠

CALL ME TODAY: **647-282-6202**

7240 Woodbine Ave, Suite 103, Markham, ON L3R 1A4



瑞邦資產管理公司

Respon Wealth Management Corp.

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

瑞 | 邦 | 金 | 融 | 專 | 家 | 推 | 薦

如何持有鑽石資產，讓您成為財富贏家

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

資產講座要點

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

博富平台專題講座

主題：駕馭全球布局：家庭資產
架構與信託的核心策略

時間：10月16日周四
1:30PM (多倫多時間)
形式：線下邀請制

報名電話：

溫哥華聯繫電話：604-551-8998 (KaIea)
薩省聯繫電話：639-916-1816 (Chen Chen)
多倫多聯繫電話：416-889-2999 (Julie)

respon.office@gmail.com



2025瑞邦蛇年春节元宵晚会



2025瑞邦金融慈善夜



2024瑞邦杯温哥华业余高尔夫慈善队际邀请赛

財富諮詢及管理對象

- 投資移民海外資產管理
- 如何申報海外資產
- 離岸公司對投資移民在稅務上的幫助
- 哪種海外資產產品能轉入不需上稅

- 公司省稅最多
- 公司獎金分紅和省稅
- 股東借錢個人稅項
- Holding Company賬目轉移
- 準備HST稅表
- 個人年終稅務計劃小提示

- RRSP省稅最大化
- RRSP產品的選擇
- 貸款購買RRSP
- 退稅購買RRSP
- Spousal RRSP
- RRSP賬戶管理

瑞邦財富管理團隊主要成員

Jane Li 持牌保險經紀

瑞邦資產管理公司，總部設在多倫多，擁有自建大樓，專業從事家族財富傳承、資產規劃、稅務策劃等，在加拿大的幾個大省擁有分支機構。
2024年以及過往的數年有着全國排行榜的驕人業績！

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

擁有二十多年中國和加拿大會計和稅務經驗，精通加拿大和中國的稅法，致力於幫助客戶安排公司和个人稅務

張裕榮 Edward Y.W. Cheung 律師

30年以上從業經驗，專攻加拿大聯邦稅法律師，曾任職加拿大聯邦稅務局，是加拿大著名的稅務律師之一

Crystal Jin LLM 加拿大安省註冊律師

擁有十多年的投資及資產管理行業的法律服務經驗，在家庭財富傳承、遺產規劃等領域有着豐富的理論和實踐經驗



Headquarters

TORONTO OFFICE: 101 Sheppard Ave, East, Toronto ON, Canada M2N 3A3 Tel.: 416-889-2999/416-874-0180

Email: respon.office@gmail.com

VANCOUVER OFFICE: Aberdeen Square Suite 5100, 4000 No.3 Road, Richmond BC Canada V6X 0J8

Tel.: 604-551-8998 / 778-989-8739 Email: respon.v.office@gmail.com

精選房源 · 市場評估
 商業物業買賣租賃 · 樓花買賣

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

NERO YANG
Salesperson

JENNY WU
Broker, Vice President

NINA SUN
Salesperson

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

楼花转让

CANADA HOUSE
8楼, 2卧室

要价

~~\$770,000~~

\$669,000



物业亮点

室内特点:

现代简约装修, 开放式厨房+高端电器, 超大阳台, 采光极佳

地段优势:

位于市中心, 步行可达多伦多大学、地铁站、PATH 地下通道、CN Tower、Rogers Centre 等

配套设施:

楼内配有健身房、室内泳池、按摩浴缸、卡拉OK、图书馆、瑜伽室、户外烧烤区等

物业信息



2 卧室



2 卫生间



无车位



无储藏间



室内738平方尺



 **MEhome**
Realty (Ontario) Inc. Brokerage

GRACE ZHANG
President 总裁

647-268-6688





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



美丽家园 地产团队

HOMELIFE
HIGHER STANDARDS™
LANDMARK REALTY

您身边值得信赖的地产经纪

Lily Li 地产院士

2024 Homelife Top 5% in Canada Achievement

2024 大鹏地产二手房买卖前十名

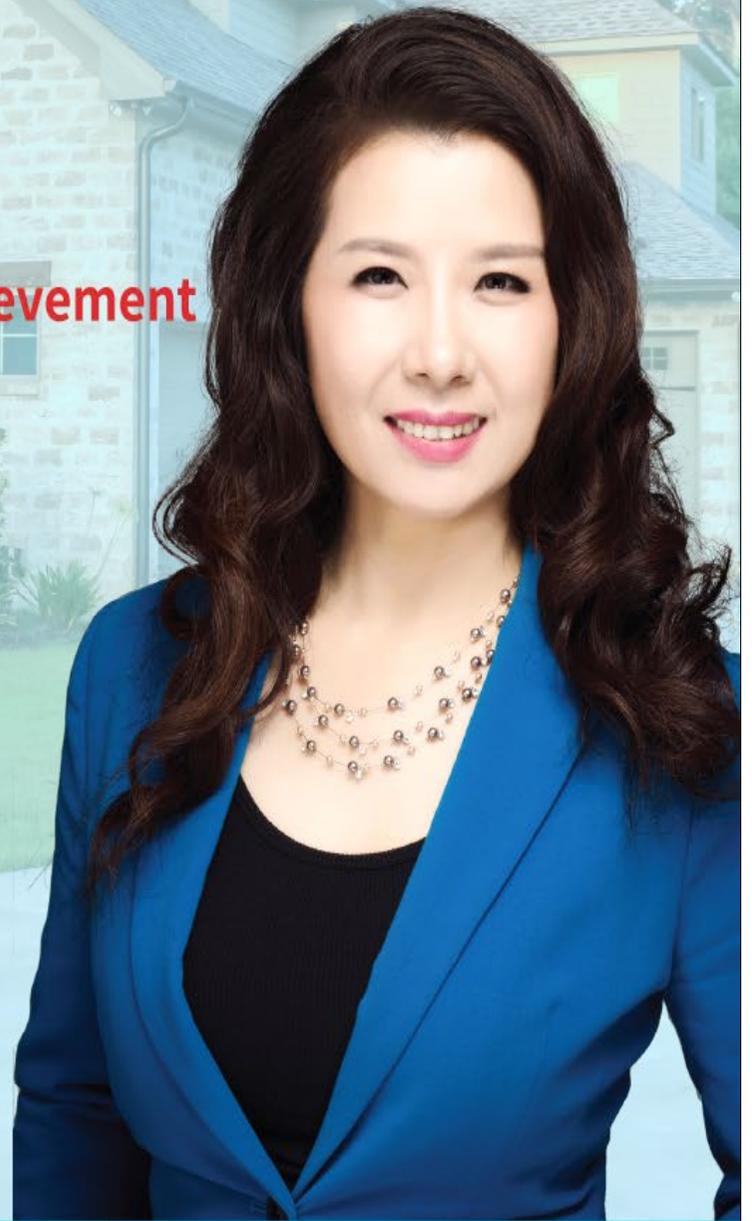
2024 & 2019 CCRPA 顶尖地产经纪

2020 & 2019 一德地产销售冠军

连年荣获地产界 年度大奖

选择美丽家园 家庭团团圆圆

选择美丽家园 家庭幸福永远



CALL ME TODAY:
647-282-6202

Lily Li Fri 地产院士
Sales Rep.



7240 Woodbine Ave, Suite 103, Markham, ON L3R 1A4

高端定制 安心無憂 歐洲工匠 一流手藝

BENESTONE

Build for GTA Since 2002

摩石建筑

自 2002 年起為大多地區翻建

<p>在建</p> <p>北约克豪华全独立 Yonge / Sheppard Ave E, 4000呎, 4房4廁, 邻近公园</p>	<p>新开工</p> <p>Hoggs Hollow 超豪华全独立 Yonge / York Mills Rd. 8000呎, 电梯, 加热旋转车道</p>	<p>新开工</p> <p>北约克豪华全独立 Bayview / York Mills Rd. 5000呎, 电梯, 双空调, 加热车道</p>	<p>新开工</p> <p>万景豪华二层全独立 Yonge St. / John St. 豪华现代两层全独立, 约4500呎</p>	<p>在建</p> <p>Keswick 豪华全独立 Metro Rd., N. / Pollock Rd. 3700呎, 4房4廁, 面湖</p>	<p>新建</p> <p>York Mills 豪华全独立 York Mills Rd. / Don Mills Rd. 10,000呎, 4房4廁, 电梯, 加热车道和地下室</p>
<p>在建</p> <p>士嘉堡豪华全独立 Kingston Rd / McCowan Rd 豪华两层全独立, 约4300呎</p>	<p>新开工</p> <p>万景豪华全独立 Yonge / Steeles, 豪华现代两层全独立, 约3600呎</p>	<p>在建</p> <p>北约克豪华全独立 Bayview / Sheppard 豪华两层全独立, 约4300呎</p>	<p>在建</p> <p>北约克豪华全独立 Lawrence / Don Mills, 豪华两层全独立, 约4000呎</p>	<p>在建</p> <p>密市豪华全独立 Hurontario St / Lakeshore Rd, 豪华两层全独立, 约5000呎</p>	<p>在建</p> <p>北约克豪华全独立 Lawrence Ave / Bathurst St., 豪华两层全独立, 约4300呎</p>
<p>完工</p> <p>列之文山豪华全独立 Bayview / Major Mac, 豪华两层全独立, 约4000呎</p>	<p>完工</p> <p>列之文山豪华全独立 Yonge / King Rd., 豪华两层全独立, 约5200呎</p>	<p>在建</p> <p>士嘉堡豪华全独立 Midland Ave / Huntingwood Dr, 豪华两层全独立, 约4200呎</p>	<p>新开工</p> <p>Bowmanville 豪华全独立 King St., E. / Liberty St., S., 3300呎, 3房3廁, 双车房</p>	<p>完工</p> <p>北约克豪华全独立 Yonge / Sheppard E., 豪华两层全独立, 约4000呎</p>	<p>完工</p> <p>北约克豪华全独立 Don Mills / Sheppard E., 豪华两层全独立, 约3900呎</p>
<p>在建</p> <p>北约克豪华全独立 Lawrence Ave / Bathurst St., 豪华两层全独立, 约4300呎</p>	<p>新开工</p> <p>市中心豪华全独立 Dundas St E. / Coxwell Ave. 豪华两层全独立, 约1200呎</p>	<p>新开工</p> <p>Bedford Park 豪华全独立 Yonge St. / Wilson Ave. 2200呎, 3房3廁, 铝合金门窗, 现代风格</p>	<p>在建</p> <p>列之文山豪华全独立 Yonge / King Rd., 豪华两层全独立, 约5200呎</p>	<p>新开工</p> <p>万景豪华全独立 Hwy 7 / McCowan 豪华现代两层全独立, 约4100呎</p>	<p>完工</p> <p>北约克豪华全立 Yonge / Finch Ave W, 4100平方呎, 4房4廁, 加热游泳池, 邻近公园</p>
<p>完工</p> <p>士嘉堡豪华全独立 Midland Ave / Sheppard Ave. 4000呎, 4房4廁, 完成地下室</p>	<p>完工</p> <p>北约克豪华全独立 Yonge St / Sheppard Ave., E. 4000呎, 4房4廁</p>	<p>完工</p> <p>北约克豪华全独立 Yonge St / Sheppard Ave., E. 4000呎, 4房4廁</p>	<p>完工</p> <p>北约克两层全独立 Avenue / Lawrence Ave. 两层全独立, 约3900呎</p>	<p>完工</p> <p>列之文山豪华全独立拆一建二 Yonge / King Rd., 豪华两层全独立, 每栋4000呎</p>	<p>完工</p> <p>北约克豪华全独立 Yonge / Sheppard E., 豪华两层全独立, 约4000呎</p>
<p>完工</p> <p>Ajax 湖边两层全独立 Ajax 湖边 两层全独立, 3300呎</p>	<p>完工</p> <p>北约克豪华全独立 Don Mills / Sheppard E., 豪华两层全独立, 约3900呎</p>	<p>完工</p> <p>Keswick 湖边复式 Keswick 湖边, 复式大平房完工</p>	<p>CMHC 贷款自建多单元出租房 30 Leek Cres # 102, Richmond Hill</p> <p>5 个名额</p> <p>2025年10月25日 周六 2:00~4:00 pm 预定请电: 416-984-3988</p>		

www.benestone.com mmao@benestone.com

摩石建筑為您建新房, 比買新房更經濟實惠

投資·新聞

Investment & News



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



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

■ 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊

■ 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺

■ 高端品牌、頂尖團隊，全心助力客戶發展

多倫多版 第253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

政經時局 A2

多倫多地稅又要漲

焦點訪談 A4-A5

原因找到了!

本輪房市調整為啥安省 & 多倫多最猛烈?

封面故事 A6-A7

中國駐多倫多總領館隆重舉行慶祝中華人民共和國成立 76 周年暨中加建交 55 周年招待會

行業動態 A8-A9

加中地產投資總商會 CCRPA 第十屆 (TD Bank 杯) 高爾夫慈善邀請賽圓滿落幕

留學移民 A18

最新全球移民意向排名出爐! 加拿大成最受歡迎移居國家!

投資通典 B1

多倫多 Condo 市場大跌, 現在是投資買入的時機嗎?



Rickle Huang
黃希明
Broker of Record
647-295-8322
ricklehuang@gmail.com
rickle.ca

2015 - 2024 Homelife Landmark 售房冠軍

- 2024 HOMELIFE 全加拿大排名 第 3 獎
- 2023 HOMELIFE 全加拿大排名 第 3 獎
- 2022 HOMELIFE 全加拿大排名 第 8 獎
- 2021 HOMELIFE 全加拿大排名 第 10 獎

· 學區房豪宅買賣 · VIP樓花預售
· 裝修重建, 貸款一條龍服務



歡迎微信掃碼聯繫




搶購價 \$99 萬 9

奧羅拉無管理費雙車庫鎮屋出售

5年新現代無管理費雙車庫鎮屋, Aurora 優質學區好房推舉! 2241 呎 (另加未完成的地下室), 擁有稀有的雙車庫+雙車道。全屋三層均為 9 尺挑高天花板, 現代廚房配有加長檯面、防濺瓷磚、石英台面、Valance 燈光、大中島及儲藏室 Pantry, 主層步出式大露台配有 BBQ 天然氣管線。地面層備有獨立第 4 間臥室與獨立浴室, 地理位置優越, 步行可至公園、健行小徑, 附近有高爾夫球場、大型購物廣場與超市, 車行數分鐘可達 Aurora GO Station 及 404 高速, 通勤無阻。位於 Aurora 最受歡迎的學區之一。



售價 \$238 萬 8

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

萬錦全新豪華獨立屋 "Victoria Grand" 3582 呎 + 未完成的地下室, 8 尺雙開大門, 三層皆為平滑天花板。主層 10 尺層高 + 8 尺門, 二樓與地下室為 9 尺層高。全屋木地板, 現代廚房。主層設有超大步入式衣櫃間和豪華 5 件式浴室。二樓其他 3 間臥室各帶 4 件式獨立浴室。頂層大閣樓可做第 5 間臥室, 帶景觀的露台陽台。臨近 Angus Glen 高爾夫球場、社區中心、購物廣場, 數分鐘可達超市及 Hwy 404 高速。



搶購價 \$168 萬 8

奧羅拉 4+1 房 5 衛雙車庫豪宅出售

夢幻獨立屋出售! 豪華升級! 學區房好選擇, Bayview / St. John's 絕佳地段! 近公園! 名校環繞。· 雙車庫 · 45 尺面寬, 8 尺實木大門, 超 3700 呎。部分裝修地下室, 主層 10 尺層高 / 二層 9 尺層高, 樓上帶大書房, 可改為第 5 間臥室。主層配步入式衣櫃間 + 雙台盆石英洗手台, 獨立浴室 + 玻璃淋浴房。地下室部分裝修: 配臥室 + 3 件套浴室有獨立分門。東向後院有超大 Vinyl deck。步行即達公園與步道, 近 T&T 大統華超市、購物中心。頂級學區加持。



售價 \$158 萬 8

Hwy 7 / 9th Line 一年新 4 房雙車庫獨立屋出售

Markham Cornell 精美 4 房獨立屋, 僅 1 年新! 雙車庫, 近 2500 呎舒適空間 + 未完成的地下室。全屋 9 尺樓高 (主層、二層 & 地下室)。現代開放式廚房: 石英台面 + 防濺檯, 超大中島 + 早餐吧。4 間寬敞臥室 (雙套房設計) + 3 間精緻浴室 (全配石英洗手台) 私人車道可停 2 車 (旁邊可增建額外車位) + 學校, 步行直達公園 & 步道, 近公共車站、407 高速、萬錦市立醫院、Cornell 社區中心, 幾分鐘車程到 Markville 購物中心、大型超市。



搶購價 \$49 萬 9

Hwy 7 / 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 尺平滑天花板, 落地窗設計, 採光充足。全屋高級複合木地板。現代廚房配有石英台面、櫥櫃下方燈帶、防濺檯, 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。下樓即達地鐵站與巴士總站, 交通便利。臨近 400 高速公路數分鐘直達 Vaughan Mills 購物中心和 Wonderland 樂園, 生活娛樂一應俱全。



搶購價 \$109 萬 9

Pickering 一年新 4 房 4 衛雙車庫獨立屋出售

僅 1 年新豪華獨立屋 4 房 4 衛, 皮克林熱門地段。8 尺高雙開入戶門, 主層 & 二樓均為 9 尺層高, 主層鋪設實木地板, 全屋 Pot Light。現代廚房: 櫥櫃燈帶 + 防濺檯 + 花崗岩台面 + 中島吧台 + 不銹鋼家電。共 4 間臥室 + 3 間浴室。雙主臥設計, 帶獨衛浴室。地下室設有獨立出入口, 可打進長車庫或出租單位, 潛力無限! 步行即達公園 & 徒步小徑。靠近公共車站、超市 & 高爾夫球場, 數分鐘直達高速公路 & GO 火車站, 通勤超便捷!



售價 \$72 萬 8

Oshawa 五年新 4 房 3 衛 End Unit 鎮屋出售

Oshawa 高需求地段 5 年新 End Unit 單車庫鎮屋出售! 位於 Windfields 社區, 1866 呎的寬敞空間配有已完成的地下室。房屋背靠綠地, 家庭房、廚房和臥室均可欣賞到無可阻擋的自然景觀。地理位置優越, 步行即可到達公園和購物廣場, 靠近 407 高速, 可快速通往大多倫多地區。此外, 房屋距離 Ontario Tech University 和 Durham College 僅幾分鐘車程。附近有學校、公車站、高爾夫球場和 GO Train 站。



售價 \$129 萬 9

市中心東區獨立平房出售

Broadview / Dundas 市中心東區搶手熱門地段獨立平房火熱上市! 多套翻新方案! 已獲批准分成兩間半獨立屋, 2 套半獨立屋規劃, 佔地面积约 30 x 75 英尺, 已獲建築許可, 圖紙齊全: 主層挑高 9 尺, 二、三層 8.5 尺, 地下室 8 尺。房屋目前不適宜居住, 以 "原樣出售" (As Is Where Is) 依據多倫多新分區政策, 有潛力改建為多達 6 個單元的多戶住宅! 距公共交通、購物商團僅數步之遙。無論自住或投資, 都是絕佳選擇!



搶購價 \$118 萬 8

Warden / Marjor Mac. 全新無管理費 4 房 4 衛鎮屋出售

位於超熱門社區 Victoria Grand, 4 房 4 衛單車庫+超長車道可停 2 車。室內面積約 2040 呎 + 超大露台 / 陽台, 帶未完工地下室! 3 層全屋 9 尺挑高天花板, 全屋實木地板。現代化廚房: 石英台面、加高櫥櫃、不銹鋼家電。主層帶獨立浴室、步入式衣櫃間, 還有私人太陽台。寬大單車庫+前院長車道 (無人行道, 停車超方便) 靠近公共交通、安格爾格倫社區中心、高爾夫球場、404 高速、大型超市、Costco、餐廳、銀行等, 生活便利一應俱全!



售價 \$57 萬 5

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

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



售價 \$64 萬 9

Georgina 3 房平房出售

位於 Georgina 熱門地區 Willow Beach, 正對沙灘與自然保護區, 這棟 3 房半獨立屋坐擁 50x150 呎超大地塊, 全屋鋪設近更換的實木複合地板, 堅固混泥土地基, 前院配有移動卡車裝置, 超長車道可停放 3-4 輛車, 後院寬闊私密, 適合家庭娛樂或未來擴建, 生活便利與自然美景一步即享。



售價 \$155 萬 5

萬錦 Warden / Marjor Mac. 全新無管理費鎮屋

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

多倫多地稅又要漲

本刊訊

當無家可歸人口翻倍、難民潮不斷，聯邦和省府的住房補貼却驟減60%。多倫多或許不得不走向一個殘酷的選擇：提高地稅，還是讓更多人露宿街頭？

“一個城市的溫度，不在於摩天大樓的高度，而在於最弱勢群體是否被遺忘。”

在加拿大的經濟中心多倫多，市民們或許很快就會在地稅賬單中看到新的負擔。而這一切的背後，不僅是財政收支的缺口，更是人道危機與社會責任的碰撞。

補助驟減：60%的資金“蒸發”

儘管多倫多的無家可歸人口自2021年以來已經翻倍，市府卻將在未來一年拿到大幅縮水的住房補助。

市長鄒至蕙 (Olivia Chow) 在致市議會執行委員會的信中披露，加拿大-安省住房福利 (COHB) 的資金將從2024-2025年的 3,800萬美元，驟降至2026-2027年度的 795萬美元。這是近60%的斷崖式下降。

要知道，COHB是由聯邦與省府共同出資，幫助低收入家庭支付市場租金與實際收入差額的關鍵項目。鄒至蕙直言，這是“騰出收容所床位、幫助街頭人士真正走進房屋的最有效工具”。

今年年初，由於省府審批遲緩，市府甚至提前墊付了 481.5萬美元，才幫助570個家庭從街頭和收容所搬入住房。

但如今，資金的緊縮意味着，在未來半年，祇有40個家庭能再得到搬遷支持。更為殘酷的是，所有資金將在10月底耗盡——而那恰好是冬天來臨的節點。

難民收容的財政“黑洞”



與此同時，另一個資金缺口正在加劇。聯邦設立的臨時住房援助計劃 (IHAP)，原本是為地方政府分擔安置難民和尋求庇護者的費用。但今年多倫多預計能拿到的撥款，僅能覆蓋26%的相關支出。

換句話說，市府還缺口 1.07億美元。

鄒至蕙直言：“我們收容的，是因戰爭、暴力與迫害而來到的多倫多的難民。但聯邦政府現在拒絕買單。我們面臨的選擇是，要麼不再收容他們，讓他們露宿街頭、無家可歸，要麼由多倫多人自己掏腰包，通過地稅來支付。無論哪種方式，都不公平。”

城市的十字路口

多倫多正陷入兩難：

如果停止收容，將導致更多帳篷營地和露宿者，破壞城市秩序與人道形象；如果提高地稅，又會直接增加市民負擔，引發更廣泛的社會不滿。

市府的方案是呼吁聯邦緊急補助 1.07億美元，以維持對難民的收容體系。同時，也希望將COHB的撥款恢復至 5,400萬美元，確保每月能有300個家庭搬入長期住房。

這兩個請求將於10月8日的市議會上正式討論。

更深層的矛盾
這不僅是一場資金博弈，更是多倫多城市治理的深層矛盾。

一方面，作為全球移民大都

市，多倫多承載了超出本地財政能力的社會責任；另一方面，聯邦與省府的政治博弈，卻讓市府

不得不以稅收來“買單”。

從宏觀來看，資金緊縮反映出加拿大在住房危機下的政策困境：一邊是不斷涌入的難民與無家可歸人口，一邊是公共財政的吃緊與選民對稅負的不滿。

多倫多的選擇，可能成為加拿大其他城市未來的縮影。

精華總結

財政缺口不是數字遊戲，而是每一個寒夜中等待床位的人。

當城市不得不在“地稅上漲”與“露宿街頭”之間二選一時，這不僅是財政問題，更是文明的試金石。多倫多的抉擇，將不僅影響財政平衡，也關乎這座城市如何被世界看待。

你怎麼看？

你認為多倫多應該如何應對？

多倫多地產委最新數據：大多倫多9月房屋銷量上升8.5%，價格已較市場峰值下跌20%！



本刊訊

大多倫多房市行情最新地產數據出爐：9月房屋銷量上升8.5%，房價繼續下跌。大多倫多房地產委員會表示，9月售出房屋 5,592 套，比去年同期增長8.5%，按季節性調整後比8月增長2%。銷量上升的同時，9月，各類房產的平均售價下跌 4.7%，約為 105.9萬加元。這是房價連續第八個月在同比數據中下跌。

與8月相比，平均售價則小幅上漲 0.2%。而綜合基準價格在9月下降了 5.5%。

大多倫多房價較市場高峰已下跌20%，銷量開始回升。儘管房價繼續下滑，多倫多地區的房屋銷量却比去年有所增長。TRREB 首席信息官 Jason Mercer 表示，銷量上升與改善的可負擔性密切相關——包括更低的房價和借貸成本。“我認為這促使一些買家不再觀望。但與此同時，我們還沒有回到之前的水平。”他說。自2022年2月市場高峰以來，

平均房價已下跌超過20%。9月新挂牌房源達19,260套，比去年增加 4%，但經季節性調整後較8月下降 3.3%。Mercer 表示，9月的房屋銷量在季節性調整後比8月增加，而新挂牌數量下降，這可能暗示市場有所收緊。“現在還為時尚早，但當你看到銷量環比上升，而新挂牌數量下降時，這可能意味着趨勢會有所逆轉。”他說。不過，他補充道，需要等到10月的數據才能進一步判斷。活躍挂牌數量同比增長近 20%，達到 29,394套，顯示市場仍然是買方市場，選擇餘地很大。這是自1996年以來9月活躍挂牌數量的最高水平。秋季通常是房地產市場一年中第二繁忙的時期，僅次於春季。

上圖3為大多倫多416和905地區的9月各類房價及漲跌幅。其中均價上416和905地區獨立屋、半獨立屋、鎮屋和公寓仍是全面下跌。獨立屋：在8月的報告中，多倫多獨立屋價格同比大跌 10%；而9月與2024年同期相比僅下降

0.8%。半獨立屋：9月，多倫多半獨立屋的平均價格同比下跌近9%，聯排別墅下跌約 5%，公寓下跌接近 4%。在905地區，獨立屋平均價格同比下跌約 7%，半獨立屋下跌約 6%，聯排別墅和公寓均下跌約 5%。416地區聯排別墅的銷量漲幅最大，比去年9月上升近 40%。

Mercer 表示，由於該市場規模較小，“變化可能被放大”。但在多倫多，聯排別墅和半獨立屋往往是買家的人門選擇。他補充說，市場對許多人來說依然負擔不起。但進一步的降息可能會幫助降低買家的月供壓力。在9月中旬的最新利率決議中，加拿大央行自3月以來首次降息，將基準利率下調 25個基點至 2.5%。“我認為加拿大央行確實有空間進一步降息，但未來幾個月是一次還是兩次，還有待觀察。” Mercer 說。

歷史是何等驚人的相似：大多區房市成歷史上最大跌幅

崩盤，均價跌幅不及80年代的30%，接近90年代的25%；整體平均房價跌幅達到20%，部分地區房價出現腰斬！眼下看不到回調跡象，在回調的底部震蕩。大多區著名豪宅專家徐博士進一步回顧分析，2017年的房市調整因政策性幹預（海外買家稅和按揭貸款壓力測試），持續3年，意外因百年不遇的新冠疫情影响，導致本該繼續調整的房市行情嘎然而斷，並造成政策幹預性房市疫情行情飛漲（低利率和政府補貼雙引擎驅動），房市泡沫膨脹，疫情後2022年因持續加息和停止政府補貼雙煞，房市行情應聲下跌，到目前已過三年半，大多區房市整體跌幅高達20%，局部地區甚至超過30%，創造了歷史新高。

預期後市，大多區房市進入調整期震蕩行情，在季節和地域間小幅下跌與微幅上漲交錯波動。豪宅專家REMAX地產國際-房市行情土撥鼠如是說。
www.DrSOLDinternational.com

原因找到了！本輪房市調整為啥安省 & 多倫多最猛烈？

本刊訊 “房價下跌只是表象，真正壓垮Toronto家庭的，是還不起的債。Ontario的樓市，不祇是經歷一輪調整，而是正在經歷一場由高杠桿引發的金融應激考驗。”

01 全國樓市的冷熱不均

如果你住在Toronto或

Vancouver，大概率會覺得加拿大樓市正陷入深度寒冬：房價下跌、挂牌滯銷、買家觀望。但這並不是全國的真實寫照。

自2022年3月的高點以來：Ontario房價下跌約20%

BC房價下跌約18%

而在大多數省份，房價基本持平，甚至仍有上漲趨勢。部分市場依舊接近賣方市場，

并未感受到Toronto人所經歷的那種“冰點行情”。

問題是：為什麼Ontario比全國更慘？

02 Ontario的雙重脆弱性：暴漲後的暴跌

答案有兩層。

第一，漲得太猛。在疫情期間，Ontario的房價漲幅居全國前列。過度的上漲必然留

下更大的下跌空間。第二，杠桿過高。Ontario的買家在狂熱時期大量舉債入市，成為全國“加杠桿”最激進的群體之一。

如今，當需求冷卻、利率上升，這些杠桿就變成了沉重負擔。

03 杠桿的後果：還貸壓力浮出水面

最直觀的體現，就是房貸逾期率的上升。

《環球郵報》近期援引RBC數據指出：

Toronto的90天房貸逾期率顯著上升，遠高于全國平均水平與之對比，Vancouver的逾期率仍低于全國均值

這意味着：Toronto的問題已經不止是“房子賣不掉、價格跌”，而是很多家庭真的“供不起房”。

這與過去的下行周期完全不同。以前房市下跌，更多是資產縮水，但大多數家庭還能扛得住貸款。而這一次，風險正在從資產端蔓延到現金流端，從價格問題演變為家庭金融危機。

04 為什麼 Ontario 的壓力更大？

John Pasis (Realosophy Realty總裁、房產數據專家) 指出：Ontario之所以更脆弱，核心在於“杠桿結構”。

過去幾年，Toronto的投資者和自住者一樣，普遍通過高額貸款來支撐買房決策。這種普遍性的“高杠桿化”，使得市場在下行時承受更大衝擊：

房價下跌，資產縮水月供



壓力上升，現金流吃緊部分人陷入“賣不掉，供不起”的兩難

結果就是：Toronto的市場痛感，比全國平均更深一層。

背後的啓示：從資產幻覺到現金流現實

這次Ontario樓市的下跌告訴我們：

房價漲跌只是表面，家庭杠桿才是底層邏輯當一個市場

過度依賴借貸驅動時，繁榮祇是透支未來一旦環境轉冷，真正決定市場韌性的，是家庭的現金流安全

換句話說，Ontario的樓市下行不是簡單的市場周期，而是一次高杠桿社會的金融壓力測試。

Toronto的房市正在經歷一場與以往不同的低潮。過去的風險在資產端——房價漲跌；今天的風險在現金流端

——能否還貸。

Ontario的樓市，已經從“全民炒房的盛宴”，變成了“家庭償債的噩夢”。這場下行，不僅是價格的調整，更是金融杠桿的清算。

你怎麼看？

你認為Toronto樓市的風險核心是“價格還會跌”，還是“家庭債務撐不住”？

來源：房東網



中國駐多倫多總領館隆重舉行慶祝中華人民共和國成立 76 周年暨中加建交 55 周年招待會

本刊訊 消除絕對貧困的艱巨任務，近14億人民擺脫了物質短缺，總體達到小康水平，享有前所未有的尊嚴和權利，創造了人類歷史上前所未有的發展奇跡。當前，中國發展已經進入新時代，邁上以中國式現代化全面推進強國建設、民族復興新徵程。我們聚焦發展新質生產力，實現高質量發展，推進高水平對外開放。今年在外部衝擊明顯加大的背景下，中國上半年國內生產總值增長5.3%，在主要經濟體中保持領先，彰顯出強大活力與韌性。

中國駐多倫多總領館9月27日晚在多倫多泛太平洋酒店隆重舉行慶祝中華人民共和國成立76周年暨中加建交55周年招待會。加拿大三級政府代表、各國駐多倫多領團官員、中資機構、學生學者代表及各界嘉賓500餘人出席國慶招待會，共同見證這一重要時刻。

招待會在開場舞《美麗中國》正式開始，全體起立奏中加兩國國歌。

羅偉東總領事發表熱情洋溢的致辭。他首先向來賓們表示熱烈歡迎，并向長期關心支持中國發展和中加關係以及領區對華交流合作的各界朋友，致以衷心的感謝！

羅偉東總領事表示，76年來，中國的發展彰顯了中國精神和中國力量。在中國共產黨的堅強領導下，中國用幾十年時間走完了發達國家幾百年走過的發展歷程，經濟總量躍居世界第二，完成了

76年來，中國的發展貢獻了中國智慧和中國方案。中國始終將自身發展與人類發展緊密相連，始終做世界和平的建設者、全球發展的貢獻者、國際秩序的維護者。近年來，構建人類命運共同體理念以及全球發展倡議、全球安全倡議和全球文明倡議得到越來越多國家積極支持。不久前，習近平主席鄭重提出全球治理倡議，強調奉行主權平等、遵守國際法治、踐行多邊主義、倡導以



人爲本、注重行動導向，這是中國向世界貢獻的又一重要公共產品。當前，中國堅持高水平對外開放，已成為150多個國家和地區的主要貿易伙伴，對世界減貧貢獻率超過70%，對全球增長貢獻率連續多年超過30%，助力世界共同發展繁榮。

今年也是中國人民抗日戰爭暨世界反法西斯戰爭勝利80周年。80年前，中國人民同包括加拿大在內的世界人民一道，徹底打敗了法西斯主義，取得了正義戰勝邪惡、光明戰勝黑暗、進步戰勝反動的偉大勝利。本月初，中國政府在北京隆重舉行了80周年紀念大會，以盛大閱兵儀式，向全世界昭告了正義必勝、和平必

域對話合作平臺。中加在聯合國、二十國集團等多邊舞臺保持溝通協調，尊重彼此關切，維護共同利益，爲維護世界和平穩定與發展繁榮作出貢獻，展現了全球使命擔當。

歷史承載過去，也啓迪未來。中加55載攜手同行，既成就彼此，又惠及世界，其中的重要經驗和啓示就是相互尊重、求同存異、互利共贏、交流互鑒。今天，我們總結梳理雙方建交歷程，不僅是對兩國關係發展成就的回顧，更是對未來無限可能的展望。站在新的歷史起點上，中加關係恰風

華正茂，合作前景廣闊。

近段時期，中加雙方以務實和建設性方式推動兩國關係改善發展，受到兩國各界的普遍歡迎。兩國外交、經貿等部門接觸與合作逐漸增多，勢頭令人鼓舞。就在本周，李強總理在紐約會見卡尼總理。雙方一致同意，以今年建交55周年和建立戰略伙伴關係20周年爲契機，採取更多積極務實行動，推動中加關係進一步改善，穩步邁入健康、穩定、可持續發展軌道。

長期以來，領區在對華友好交往和務實合作方面一直走



在全加前列。今後，中國駐多倫多總領館願與領區各界朋友一道，抓住當前契機，求同存異、聚同化異，積極推動領區各領域對華交流合作，不斷鞏固和深化中加人民深厚傳統情誼，共同開創中加兩國更加美好的未來。

現在，我提議，讓我們共同舉杯：爲中華人民共和國成立76周年，爲中加兩國共同繁榮和人民友誼，爲各位來賓身體健康和事業進步，幹杯！

總領事羅偉東、前聯邦參議員胡子修閣下和曼尼托巴省

前省督李紹麟閣下共切慶祝蛋糕。當晚招待會現場氣氛熱烈，期間播放了紀錄片，介紹中國改革開放及中加關係發展歷程、新中國各領域成就和新疆維吾爾自治區成立70周年、西藏自治區成立60周年主題視頻。

來賓們共賞交響樂、舞蹈、民樂及茶藝、書法等文化展示，觀看中加建交55周年主題圖片展。

攝影：楓華傳媒集團
梁曉敏 採訪報道



加中地產投資總商會 CCRPA 第十屆 (TD Bank 杯) 高爾夫慈善邀請賽圓滿落幕

本刊訊

力的高爾夫慈善賽事之一。

由加中地產投資總商會 (CCRPA) 主辦、TD銀行冠名贊助的“CCRPA第十屆高爾夫慈善邀請賽”于2025年9月25日在風景秀麗的Red Crest Golf Club (17700 Keele St, King, ON L7B 0G7) 圓滿舉行。本屆賽事共有來自大多倫多地區地產及相關行業的36支球隊、144名選手參賽，吸引了眾多CCRPA會員、客戶、合作伙伴及高爾夫球愛好者積極參與。

賽前，球場負責人與部分球員見面，預祝球賽成功！

十年積澱規模與影響力再升級

本次活動組委會主席、加中地產總商會會長、地產基金會主席孫志峰 (Steven Sun) 在致辭中表示，自2014年首屆賽事舉辦至今，CCRPA高爾夫慈善邀請賽已成功舉辦十屆，賽事規模和社會影響力逐年提升，成為地產界精英“以球會友、互相學習”的重要平臺。今年參賽陣容更加強大，眾多高手加入，整體水平顯著提升。未來，CCRPA力爭將賽事打造為大多地區最具影響



值得一提的是，本屆賽事特別引入了奔馳集團最新款 (市值\$15萬加元) 2025 EQS SUV “一杆進洞” 獎贊助，為比賽增添了更多亮點與樂趣。雖然賽事當天上午伴有朦朧小雨，但開賽後雨過天晴、空氣清新、氣候宜人。下午1點正式開球，經過近6個小時的激烈角逐，最終成績如下：

團體冠軍：2B組 (何明、姜睿、王岩、丁藝芳團隊)
團體亞軍：14B組 (恒藝地產團隊)

團體季軍：1B組 (Harbour Marketing團隊)、10B組 (大麥加歡地產團隊) (并列)

個人獎項方面：
男子最遠距離獎：John Cho
女子最遠距離獎：Rachel Ding

最近洞獎：Arthur Yu (2號洞)、Kenneth Chan (8號洞)、Selina Zhang (12號洞)、Michael Zeng (17號洞)

賽後，主辦方在Red Crest Golf Club俱樂部舉辦了隆重的頒獎典禮與慶祝晚宴，吸引了來自大多倫多地產及相關



行業的超過230位嘉賓出席。

在頒獎之前，會長孫志峰向所有來賓隆重介紹了剛剛加入地產總商會的19位新理事：Mark Li, Truman Chen, Mary Huang, Jason Tong, Jian Zhang, Jason Yang, Scott Ma, Dana Gong, Freya Guo, Vera Zhang, Leo Mao, Roger Zhang, Nick Zhang, Bill Zhu, Jason Shen, Anna Shi, Shanna Lu, Alan Zhu, David Wang, 并親自為他們頒發商會徽章，代表理事會熱烈歡迎新理事加入CCRPA。

隨後頒獎環節中，孫志峰會長首先為TD銀行副總裁 Rachel Wong頒發商會顧問證書。接着，他與前會長張金鵬以及晚宴贊助商長水發展總裁楊鬆、雲峰資本總裁Bill Zhu、球車贊助代表王楊律師共同為18位獲獎選手頒發獎杯。

此外：常務副會長Bruce Zhang & Henry Zhang為晚宴贊助長水發展總裁楊鬆和雲峰資本總裁Bill Zhu頒獎。

秘書長Angel Zhang、監事長Dongshan Zhao及副監事長Dandi Zhao為球車贊助王楊律師頒獎。

副會長Sandy Tong、Carl Chen, Susan Wu, Melinda Wu, Samuel Wang為鑽石贊助CIBC Jason Shen和大鴨梨Alex Wang汪亮頒獎。

球賽組委會裁判團隊 (Raymond Xu, Lawrence Ding, Derrick Peng, Jason Gao) 及多位副會長分別為黃金贊助、白銀贊助、友情贊助及其他贊助與合作伙伴頒獎，向各贊助單位致以誠摯感謝。

本屆賽事贊助積極踴躍，贊助商數量多達70餘家，再創新高。特別值得一提的是，在今年整體地產市場趨冷的大環境下，CCRPA理事單位依然

展現出高度責任感與凝聚力，贊助比例高達70%以上。

慈善初心社會責任

作為一年一度的重要公益活動，CCRPA高爾夫慈善邀請賽不僅是地產精英休閒交流的平臺，更肩負着回饋社會的責任。今年所籌善款將全部捐贈予Yee Hong頤康老人中心。

在當晚舉行的慈善拍賣及Raffle捐款環節，現場氣氛熱烈，嘉賓積極踴躍。最終，在孫志峰會長、前會長張金鵬、列治文市副市長陳志輝、頤康基金會董事Kenny Wan、TRIDEL經理Chilli Yung、深圳聯合總會主席齊佳、中關村股權投資協會會長王少杰等嘉賓的見證下，CCRPA地產基金會向頤康基金會捐贈15,000加元。

自2022年至今的三年間，CCRPA地產基金會已累計為Yee Hong頤康老人社區籌款近70萬加元，現在距離設定的100萬目標又邁進了一大步。



行業平臺凝聚展望

目前，CCRPA已擁有數百家企業團體會員、逾16,000名個人會員，涵蓋地產開發、建築設計、金融保險、法律會計、家居建材等多個領域，已成為加拿大華裔地產行業規模最大的行業平臺，也是中加及全球地產投資的重要橋樑。

在晚宴致辭中，孫志峰會長衷心感謝賽事組委會的精心準備、理事會成員的辛勤付出、各贊助商的大力支持、協辦單位的通力合作以及義工團隊的無私奉獻。他表示，本屆賽事的成功舉辦再次彰顯了CCRPA的凝聚力與行業影響力，并誠邀大家于2026年再聚，共同見證第十一屆高爾夫慈善邀請賽的再度輝煌。

部分贊助鳴謝：

冠名贊助：TD銀行
晚宴贊助：長水發展、雲峰資本
球車贊助：王楊律師
鑽石贊助：CIBC銀行、



大鴨梨餐飲

黃金贊助：Northwood Mortgage、24 Appraisal、安加聯盟、大麥家歡地產、無憂建築、安眾保險、QH Design Build、三洋木業 (櫥櫃) 集團、Smart Insurance、天籟門窗集團、舒適置業、95開發/活力商場、New Capital、Foxwood地產開發、BMO PB私行、Askit Law 律所、新世界地產、OTT 方園國際、金融街地產、Harbour Marketing、Sunny Communities地產開發、BMO貸款團隊、天一集團等

白銀贊助：Tridel、青商俱樂部、JH Law胡律師、Jason Ji保險、Z Permitsmith (Z SQUARE) 友情贊助：Baneks換換公司、TAES Architects設計所、藝地產、君安地產、天

合地產、RIFO地產、大鵬地產等

特別贊助與支持：Mercedes-Benz奔馳車行、漢元印業、Cheelo/光明眼鏡、百萬酒業、決勝金融、24Flower、Briars Resort度假村、金樽攬月、RedCrest Golf Club高爾夫俱樂部、Golf-It-Up室內高球場、方太電器、Lumi Health、EQNX Wellness理療中心、Adelaid Camp水晶屋度假營地、全聚德 (萬錦店)、So Golf高爾夫訓練、AWJ Media、HC Realty、于戎偉法律顧問、瑞達信託/群信金融、夏皮羅律師、Henderson Consulting、James Yang、Allan Fok、H.N.M北美家居建材城及會務贊助傳奇文化等。

D&H 集團旗下“大牛後院屋 (D&H Garden Suite)”落成典禮暨開放參觀活動隆重舉行!

本刊訊

2025年9月27日, 安省士嘉堡 (Scarborough) —— 由 D&H集團旗下 D&H建築公司精心打造的“大牛後院屋 (D&H Garden Suite)”, 在社會各界的見證下舉行了隆重的落成典禮。同期舉辦的為期兩天 Open House開放參觀活動吸引了近千名參觀者, 受到業界和社區的廣泛關注與熱烈響應。

活動現場, D&H集團總裁兼CEO-Daniel Xie (大牛)、D&H建築公司Managing Partners-Juliana Liu和Claire Zeng, 以及D&H集團Marketing Manager-Jo Zhou帶領D&H主要員工, 針對到場嘉賓、以及業主們最關心的問題例如:

- 後院屋Permit申請時間, 費用?
- 後院屋工期, 施工時間, 多久完工?
- 後院屋價格, 建造一套後院屋需要多少錢, 後院屋造價, 投資成本是多少?
- 平面圖、設計、圖紙是否包含?

大牛後院屋是否是預制房後院屋、輕鋼結構後院屋、集裝箱式後院屋、模塊式後院屋、拼裝房結構後院屋?

後院屋是否可以出租、長租、短租、airbnb、後院屋投資回報周期、建造後院屋多久回本、後院屋投資回報率是多少?

除了出租外是否還有其他用途, 例如長者/老人居住、成年子女居住、家人親戚居住、居家辦公室、工作室、多用途房間?

現在除了多倫多市, Markham萬錦市、Richmond Hill列治文山市、Mississauga密西沙加市、Aurora奧羅拉市、Newmarket新市等是否也可以建造?

後院屋的Utility service, 水、電、暖氣等要怎麼做?

後院屋是不是需要打地基, 地基要打多深?

後院屋建成後是否有保修, 比如Tarion保險?

後院屋是否影響地稅、房屋保險?

後院屋有沒有車位要求、消防要求?

後院屋付款方式、如何貸



款?

後院屋大小, 尺寸, 占地面积, 層高, 可以建到多高, 離周圍距離, 左右鄰居和後面fence的距離, 以及離主屋的距離?

政府對後院屋的建造要求, 法律法規, 有何規定, 是否市合法合規的?

後院屋 (Garden Suite/House) 與後巷屋 (Laneway Suite/House) 的區別?

等一系列的問題, 一一做了詳盡的解答。“大牛後院屋”兼具了保溫、節能、耐用、舒適、空間大等特點, 是目前市場上性價比最高的後院屋產品之一。大家可以登錄“大牛後院屋”官網: www.dh-builders.ca或加微信“DandHGroup”做進一步的諮詢。

此次開放參觀的樣板屋為雙層地上建築 (1200平方), 配備地下室 (600平方) 的全功能後院屋, 總面積1800平方。

地上兩層: 共設有4套帶獨立衛衛間的套房。

地下室: 包含設備間、洗衣房、儲物室等功能區, 使地上兩層居住面積更為寬敞。

施工效率: 政府Permit申請周期僅1.5-3個月, 從挖土開工到竣工交付僅耗時2個半月。

拎包入住總價: CAD \$368,000.00. (三十六萬八)

租金回報: 市場租金預計每月可達約\$5,000, 投資回收期僅7-8年, 年化回報率接近10%。

如果之間地面一層, 配600平方地下室的話, 造價僅為CAD\$278,000.00. (二十七萬八)

D&H建築公司擁有自己的施工團隊, 各類大中小型施工器械。同時, 團隊工人九成以上為西人員工, 公司擁有十幾年將近二十年的, 為本地大型開放商施工的經驗。因此在成本控制方面可以做到, 工期最短, 效率最高。

後院屋 (Garden Suites/Secondary Units) 是加拿大各級政府為緩解住房短缺問題而積極推動的重要政策舉措:

安省省府在2022年通過的Bill 23《More Homes Built Faster Act》明確放寬了附屬住宅 (ADU, 包括後院屋、車庫屋、地下室套房) 的建設限制, 允許單戶住宅地塊增加多個或多個居住單元。

多倫多市及周邊市政陸續出臺具體細則, 如放寬停車要求、降低最小退界距離限制、簡化審批程序等, 為業主提供政策支持。

聯邦層面, 加拿大基礎設施與住房部 (CMHC) 通過多項融資及補助計劃 (例如 CMHC MLI Select) 為小型出租項目提供低息貸款和更長攤還期, 降低了投資者進入門檻。

優惠貸款與稅務支持: 部分銀行和信用合作社已推出針對後院屋建設的專項貸款產品; 同時, 業主將後院屋作為長期出租物業, 還可享受相關抵稅優惠。

正是在這樣的政策大環境下, D&H建築公司的“大牛後院屋”順勢而為, 推出符合政策導向、兼具居住與投資價值的優質產品。

典禮當天, 約克區議員 Alan Ho與列治文山第四區議員 Simon Cui出席并致辭, 稱贊該項目是社區住房解決方案的重要實踐。他們一致強調, 將繼續推動類似項目在大多倫多地區的發展, 支持其作為改善

住房供應的重要途徑。

此外, 多位政要亦發來賀信, 包括:

安省省議員 Aris Babikian (MPP)

列治文山市副市長 Godwin Chan

在開幕致辭中, D&H集團總裁兼CEO Daniel Xie (大牛) 表示: “後院屋不僅能為業主創造更大居住與投資空間, 更能有效優化社區住房結構, 實現民生與發展的雙贏。大牛後院屋要做的, 就是在政策支持下, 打造加拿大質量最好、性價比最高的後院屋。”并喊出了“大牛後院屋, 後院屋大牛”的口號。

D&H建築公司堅持“發展與精工”的核心價值觀, 憑借專業的設計與施工實力, 已成為GTA地區後院屋項目的領軍團隊之一。

本次Open House活動首日即吸引數百人參觀, 兩天累計近千人。來自地產、金融、建築、社團及媒體的數十位行業領袖到場祝賀并積極互動, 充分體現了“大牛後院屋”在社



區與行業中的影響力。

“大牛後院屋 (D&H Garden Suite)”不僅是D&H集團的重點產品, 更是加拿大住房政策背景下的成功落地案例。它集政策優勢、金融支持、投資回報於一體, 為業主提供全新的住房與投資選擇, 也為社區帶來更多住房供給。

多倫多地產及相關行業的數十位大咖到場祝賀, 包括以下多位華人商界及社團的重要負責人: 加中地產投資總商會前會長 Herman Yuan (袁浩彬); 加中地產投資總商會前會長張金鵬; 安省建築師協會副主席 Thomas Yeung; 天一集團總裁、加中建築總會副會長、洪門洪棍 Max Yi; 茂森建築CEO、加中建築總會副會長 Selina Zhang; 多倫多華人團體聯合總會副主席 劉瑩; 加亞聯盟協會會長 Benny Chueng; 房東網CEO王宏偉博士; YL集團總裁楊琳; 臺灣商

會 Jack Lo; 加拿大洪門總監堂黃藝雄; 傳奇文化總裁王恢; 鯤鵬金融總裁孫曉明; 大麥置業總裁 Calvin Deng; Harbour Marking 總裁 Henry Zhang (張翰博); HC博域地產總裁 Mary Huang; 新動力傳媒集團董事長 James Wang; 地產三兄妹合夥人 Johnson Yu 及 Janet Yu; 加拿大內蒙古協會會長 Sophia Lian; 著名電臺主持李瀾; 著名主持郭然; 寰騰國際總裁 Nick Zhang; Can Security 負責人 Helena Hao; 群信金融總經理許群; A.Valerie-VC地產金融總裁 Valerie Cai;

Daniel Xie 的好友 Joe Lin, Lucy Chee, 王彪、封岩、Nicolas Yang、劉遠達、Andy Liu, Freya Guo、Sharon Cheng 等也都到場參與支持。

“大牛後院屋”立志做加拿大質量最好和性價比最高的後院屋!



安省房屋保費為何“滾雪球式增長”？專家提醒有保險仍比無保險劃算

本刊訊

“這些問題像滾雪球一樣，已成為加拿大人的一大障礙”。

洪水成最具破壞性自然災害 根據加拿大保險局(IBC)數據，洪水已成為加拿大最具破壞性的自然災害，過去十年平均每年造成近8億加元的損失。

然而，報告顯示，祇有55%的投保人擁有涵蓋“陸上洪水”的保險，即當洪水從門窗或地裂縫進入房屋時的損失。

伊萬斯提醒：“很多人以為水災祇是地下室進點水，頂多清理幾個水坑，但實際上，這是最常見、同時也是最昂貴的索賠之一。”

地區差異與保費高低 安省地理和環境多樣，不同社區面臨的風險各不相同。

密西沙加因靠近安大略湖和多條易受洪水侵襲的水道，被評

城市，2025年平均保費達1,470加元。

大多倫多地區包括多倫多、賓頓和密西沙加在內的許多城市基礎設施老舊，近年屢遭破壞，亟需升級改造，這也推高了保險成本。

農村社區則更多受到氣候變化帶來的極端天氣衝擊。

建築成本上漲推高重置費用

IBC在2024年11月發布的報告顯示：自2019年以來，加拿大住宅建築成本飆升66%；房屋重置成本上漲24%；再加上勞動力短缺，使得保險公司在災後賠付時需承擔更高的費用。

IBC全國消費者與行業關係總監羅布·德·普魯伊斯(Rob de Pruis)表示：“如果房屋徹底被毀，保險不僅要支付重建材料和人工成本，還要承擔臨時住宿等

無保險風險更高

雖然保險費上漲讓不少人擔憂，但專家一致認為，沒有保險才是真正的巨大風險。

Rates.ca報告顯示，修復一次地下室水災的平均費用至少43,000加元。

如果房屋在火災中被完全摧毀，損失可能高達數十萬元甚至更多。

德·普魯伊斯強調：“沒有保險，你將面臨沉重的財務打擊。”

專家建議

伊萬斯與德·普魯伊斯均呼吁，安省居民乃至所有加拿大人都應與不同的保險經紀人溝通，找到最適合自身需求的保險範圍，以避免未來因災害而背負難以承受的費用。

第十屆加拿大服裝紡織品採購展在多倫多隆重舉行！

本刊訊

9月29日，由中國紡織品進出口商會和江蘇貿促國際會有限公司主辦，美國JPC公司承辦，加拿大服裝聯盟協辦的第十屆加拿大服裝紡織品採購展(ATSC, Apparel Textile Sourcing Canada)在多倫多國際中心隆重開幕。

中國駐多倫多總領館總領事羅偉東，參贊領事劉林林、中國紡織品進出口商會副會長張新民、中國銀行駐多倫多分行行長(加拿大中國商會會長)鄧軍、江蘇貿促國際會展公司董事長韋秀軍，加拿大服裝聯盟主席Bob Kirke、美國時尚協會主席Julia Hughs、巴基斯坦駐多倫多總領館貿易投資參贊Altamash Janjua、越南駐加拿大使館商務參贊Tran Thu Quynh、越南紡織服裝協會

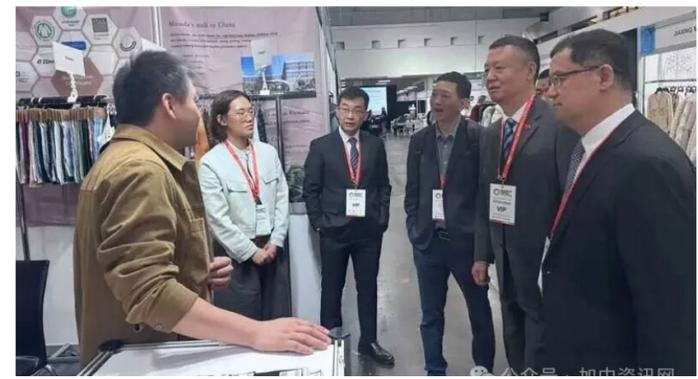
副秘書長阮氏雪梅、美國JPC公司首席執行官Jason Prescott等嘉賓出席展會開幕式，並巡視參展企業。

本屆展會吸引了來自中國、越南、孟加拉國、巴基斯坦、秘魯、加拿大等10餘個國家的展商參展，總攤位數200餘個，展覽總面積達3000餘平米。

作為最大的國別展團，本屆展會共有來自江蘇、浙江、上海、江西等10餘省市的120餘家中國參展企業參展，展品範圍涵蓋服裝、家紡、服飾、箱包、鞋類等多個類別。

本屆展會為期三天，據展會官方統計，首日到會客商約500餘人，預計3天展會到場總客商將達到2000餘人次。

本次展會得到了中國商務部的大力支持，商務部依托本屆展會舉辦了專場的貿易對接會，助



力企業穩訂單，拓市場。 作為展會的鮮明特色之一，展會期間將舉行20餘場論壇和講座，來自歐美的業內專家將圍繞紡織服裝行業的全球採購趨勢、供應鏈安全、綠色可持續發展、跨境電商貿易、數字營銷等熱點話題，進行深入解讀和探討，為行業的發展提供思路和靈感。 第10屆加拿大服裝紡織品採購展 Apparel Textile Sourcing Canada (ATSC)展會時間：2025年9月29日-10月1日；地點：Hall 1, The International Centre, 6900 Airport Rd., Mississauga, ON L4V 1E8, Canada。 展會首日，美國時尚協會主席Julia Hughs、加拿大服裝聯盟主席Bob Kirke以及來自中國、孟加拉國和巴基斯坦的企業代表圍繞加徵關稅影響下，全球紡織服裝供應鏈的變化及企業如何應對等進行了深入的探討。 中國日報社、新華社等國內駐加媒體及OMNI等加拿大當地媒體等到場報道展會。

分紅式 / 穩健增值型保險，一種重要的資產配置方式！



馬新明
Max Ma

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

理財諮詢熱線

647-832-6780
Email: maxmafin678@gmail.com

專精保險理財
注重安全穩健

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

例一：分紅式(退休型)保險——保障兼積累豐厚免稅退休金！

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

假定按分紅率6.35%不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

例二：分紅式(財富積累型)保險——送給孩子的最佳終身禮物！

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

假定按分紅率6.35%不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

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

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

更多人壽/重病保險、長期護理保險、傷殘保險等保險計劃可供選擇。另提供海外資產申報諮詢、無憂退休規劃、特優探親旅遊保險(含超級簽證保險)、RRSP、TFSA等理財產品和服務。更多保險理財專欄文章請瀏覽：www.msunfinancial.com/blog

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

宏泰集團總部：3190 Steeles Ave. E. Suite 210, 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



「流金歲月慈善之夜」圓滿落幕 TCCSA 携手各界共築溫暖社區

本刊訊

9月27日(星期六)晚,多元文化社區服務中心(TCCSA,多華會)在萬錦市希爾頓酒店盛大舉辦一年一度的「流金歲月慈善之夜」,吸引逾400位嘉賓盛裝出席。晚會以懷舊金曲為主軸,融合音樂、慈善與社區關懷,成為本地華人社區的一場年度盛事。

政要領袖雲集 支持社區發展

是次活動獲得三級政府與社區領袖的鼎力支持,聯邦國會議員葉嘉麗、何諾軒,安省

省議員韋邱佩芳、白必勤、彭錦威,以及烈治文山市長David West、市議員廖立暉、萬錦市議員李思韻等政要親臨現場,與來賓共同見證這一意義非凡的慈善之夜。

懷舊金曲喚起共鳴 打造沉浸式視聽盛宴

晚會以上世紀八、九十年代的歌廳文化為靈感,打造復古舞臺與360度沉浸式視覺投影,帶來一場別開生面的音樂盛宴。實力派歌手現場獻唱多首經典粵語與國語金曲,引發全場共鳴。熟悉的旋律仿佛喚醒了人們心中那段流金歲月,



溫馨而感動。

慈善拍賣熱烈進行 愛心競投回饋社區

除精彩演出外,晚會現場設有Silent Auction、Live Auction及慈善二十一點遊戲,拍品涵蓋藝術品、精品禮盒、高端餐飲體驗等,賓客們在輕鬆熱鬧的氛圍中積極競投,現場氣氛熱烈。所有善款將用于TCCSA社區服務項目的發展,特別是未來新服務中心的籌建計劃。

新任會長致辭:延續傳統 展望未來

晚會中,TCCSA新任會長徐漢禮先生發表致辭:“我很榮幸地歡迎您參加我們的

「流金歲月慈善之夜」。作為TCCSA的新任會長,我為延續指導我們組織超過52年的服務遺產而感到自豪。

自1973年成立以來,多倫多華人社區服務中心(TCCSA)一直致力於幫助新移民、家庭、青年和老年人在加拿大建立有意義的生活。每年,我們透過定居、語言培訓、青年發展、就業和社群專案提供3萬多項服務。四個服務地點一:士嘉堡、萬錦市、密西沙加和多倫多市中心——我們仍然致力於提供無障礙和包容性的服務,以滿足我們社群不斷變化的需求。

今晚的晚會既是慶祝,也是行動呼喚。籌集的資金將

使TCCSA能够加強我們的計劃,並確保我們繼續對我們所服務的人產生持久的影響。

我代表TCCSA向我們的贊助商、捐贈者、志願者和客人表示衷心的感謝。您的慷慨使我們能够推進建設更強大、更

具包容性的社群的使命。”

五十餘載服務根基 第五個服務中心籌建中

自1973年成立以來,TCCSA始終秉承“服務社區、成就未來”的宗旨,為新移民



及多元文化社區提供語言培訓、就業輔導、長者支援、青少年發展等多樣化服務。目前,TCCSA正積極籌建第五個服務中心,屆時將更全面地覆蓋大多地區居民的需要,繼續擴大影響力。

活動最後,TCCSA特別向

所有合作機構、贊助單位、熱心人士及義工團隊致以誠摯謝意。正是這些無私付出與堅定支持,使得TCCSA在服務社區的道路上不斷前行,携手打造一個更溫暖、更包容、更團結的加國家園。

加中海外交流協會會長陸炳雄 廿五載赤子情，同慶中國七十六載華誕

本刊訊

展情況的報告，參加了國慶節午宴，親身感受了祖國蓬勃發展的強勁脈搏。

在全國上下熱烈慶祝中華人民共和國成立76周年之際，北京市舉辦了多場國慶系列活動，與港澳臺同胞、海外僑胞及首都各界代表共襄盛舉，暢叙家國情懷。

在這洋溢着喜慶與團結的氛圍中，加中海外交流協會會長陸炳雄先生的身影再次出現。這已是他自1997年以來，連續25年應邀出席國慶慶典活動（其中三年因疫情原因未能親下參與）。他始終以深厚的家國情懷和不變的赤子之心，跨越山海，參與這份莊嚴與喜悅。

陸炳雄會長此次京華之行行程充實而富有意義。他於9月29日參觀了中國歷史研究院、中國考古博物館，深刻感受了中華文明的博大精深與源遠流長。大會還組織各界僑胞參觀體驗北京朝陽區城市更新的成果。時值中秋佳節，月圓人團圓的美好寓意與國慶的歡慶氛圍交織，使此次相聚更顯溫馨。

9月30日參加了第六屆北京市華僑華人“京華獎”頒獎儀式，他還聆聽了北京市委、市政府領導關於首都高質量發



情系祖國 二十五年如一日

從1997年至今，陸炳雄連續參加25屆中國慶祝國慶活動，出席了中共中央統戰部、國務院僑辦、中華海外聯誼會在釣魚臺國賓館舉行僑界代表國慶招待會。參加過北京海外聯誼會慶祝國慶，參觀了人民大會堂，參加了人民大會堂晚宴，釣魚臺晚宴，參加了國慶節當天的升旗儀式，登上天安門城樓觀看北京夜景。

在這些年的慶祝活動中，陸炳雄遇到了很多名人，2017年在國宴上和加拿大駐華大使麥家廉相談，陸炳雄和著名將軍張治中女兒張素久、政協北京市第十四屆委員會常務委員、力世紀有限公司董事會主席何敬豐、霍英東集團公司董事、廣州市政協委員霍震宇、怡海集團董事局主席、政協北京市第十四屆委員會港澳臺僑工作顧問王琳達宇、香港亨達集團主席鄧予立、中國女首富陳麗華、香港演員呂良偉、來自世界各地不同行業的華僑、全國政協委員何超瓊、市委常



委、常務副市長夏林茂等等進行了交流，給國務院僑辦主任陳旭敬酒。通過聊天、交流，陸炳雄稱交流的過程讓他受益匪淺，他謙虛的說：“三人行，必有我師”，陸炳雄認為這不是一個簡單的聚會，也不是一個慶祝活動，主辦方把世界各地的聚集在一起，慶祝國慶的同時也是大家互相學習互相交流的最好方式。

投身奧運 播撒志願精神

陸炳雄會長祖籍廣東，出生于香港，雖長期旅居海外，却始終心系桑梓，對祖國懷有熾熱而深沉的情感。這份情懷，在2008年北京奧運會期間得到了淋漓盡致的體現。他懷着無比激動的心情，成功申請成為第二十九屆北京奧運會海外志願者，毅然奔赴北京，投身于奧運服務工作中。他被奧林匹克盛事的宏大規模、中國邁向世界的堅定步伐以及志願者隊伍的專業與熱情深深震撼。在擔任義工期間，他主

要負責信息諮詢、翻譯和引導觀眾等工作，恪盡職守，不辭辛勞，常常工作至深夜。每當看到中國健兒奪冠，五星紅旗在賽場冉冉升起，他總不禁熱淚盈眶，為身為炎黃子孫而感到無比自豪。盡管辛苦，體重下降了十餘斤，但他表示：“能為祖國盡一份心力，身體雖累，精神却無比富足！”他的出色表現贏得了各方贊譽，並接受了中央電視臺及加拿大OMNI電視臺的專訪。奧運結束後，他深受感召，返回加拿大後立即着手籌備加中志願者協會，致力於推動中加兩國在志願者領域的培訓與交流，將奧運志願精神的種子播撒到更廣闊的社區與校園。

慷慨解囊，共渡難關

陸炳雄會長的奉獻精神并未止步於2008。他是唯一一

位來自加拿大的“水立方”捐資建設者。當祖國遭遇自然災害時，他總是第一時間行動起來，與同胞共渡難關。2008年汶川地震、2010年玉樹地震，他均在多倫多迅速發起募捐，組織悼念活動，匯聚僑界愛心，馳援災區重建。2018年河南特大洪災，他不僅慷慨解囊，更策劃舉辦“四海同心”慈善晚會，廣泛動員各界為災區奉獻愛心。

情牽冬奧，心意不減

2022年，北京再次舉辦第二十四屆冬季奧運會，陸炳雄會長熱切期盼能再次擔任義工。雖因疫情原因最終未能成行，但他的支持從未缺席。他在加拿大積極籌備“共築夢想同赴未來——華僑華人與冬奧”主題展覽系列活動，並組織多倫多僑胞開展捐贈活動，



在極短時間內便籌集了善款與珍貴收藏品，他個人亦貢獻良多，以實際行動表達了對北京冬奧會的全力支持。

真情流露，祝福祖國

談及此次參加76周年國慶的感受，陸炳雄會長激動地表示：“每次回到祖國首都共慶華誕，我內心無比激動與自豪。通過參訪，我親眼目睹了祖國在高新技術產業等領域的飛速發展與日益強盛的綜合國力。科技的進步令世界矚目，中國的國際地位顯著提升。我們海外華僑華人倍感揚眉吐氣，祖國永遠是我們最堅強的後盾！我衷心祝願我們偉大的

祖國更加繁榮昌盛，國泰民安！”

陸炳雄會長二十五年如一日地參與國慶盛典，跨越山海，不忘初心，其事迹是海外僑胞情系中華、與祖國同呼吸共命運的生動縮影。在他的身上，我們看到了中華兒女的優秀品質與對民族復興偉業的堅定信念。這份赤子之情，與新中國七十六載的輝煌歷程交相輝映，共同譜寫了新時代的華美樂章。

最新全球移民意向排名出爐！ 加拿大成最受歡迎移居國家！



本刊訊

顯示，加拿大是人們最想移民的國家。受訪者列舉了以下幾個原因，認為加拿大是他們夢想的目的地：生活質量、生活方式、就業機會、多樣化的景觀以及熱情好客的社區。

報告中寫道：“加拿大擁有優質的教育和醫療保健、安全的城市生活和豐富的戶外活動機會，為許多人提供了他們所尋求的穩定和平衡。”

加拿大的多樣化地貌提供了美麗的景色，這並沒有什麼壞處。

報告解釋道：“從迷人的沿海城鎮和充滿活力的國際化大都

市，到波光粼粼的湖泊和壯觀的白雪皚皚的山脈，加拿大多樣化的景觀可以滿足每個人的需求，無論您是渴望城市生活的刺激還是戶外的寧靜（或兩者兼而有之）。”

最後，受訪者將友好的加拿大文化作為他們想要移居加拿大的原因。

報告指出：“加拿大人以熱情友好而聞名——事實上，在我們之前的研究中，他們被評為世界上最友好的國家之一。”

“因此，許多人認為加拿大社區的熱情友好是人們想要移民的第五大原因，這並不奇怪。”

雖然加拿大擁有所有這些優勢，但就像其他國家一樣，它并非完美無缺。隨着生活成本的飆升，一些移民難以生存，並正在考慮離開。

以下是完整排名：澳大利亞在 Remitly 的排名中位居第二，因其溫暖的氣候、悠閒的生活方式和就業機會而受到稱贊。

日本緊隨其後，位居第三。受訪者表示，日本因其文化、美食和低犯罪率而成為人們夢寐以求的旅游目的地。

來源：多倫多生活

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，全心助力客戶發展

多倫多 Condo 市場大跌，現在是投資買入的時機嗎？

本刊訊

“曾經，Toronto的投資公寓是普通人積累財富的快車道。今天，它却成了吞噬現金流的無底洞。問題是：這真的是抄底機會，還是新的接盤陷阱？”

投資公寓的“抄底”迷思

加拿大按揭與住房公司（CMHC）近期發布的報告《Toronto的公寓市場下行，會重演90年代的劇本嗎？》引發廣泛關注。

報告指出：隨着新公寓項目的停滯，未來市場可能出現供應短缺，從而推高價格。這讓許多投資者開始思考：現在是不是“趁低吸納”的好時機？

Toronto房地產市場確實經歷過類似的周期：供應不足 → 價格反彈。如今價格下滑、情緒悲觀，看似符合巴菲特式的“別人恐懼時我貪婪”。

但問題在於：2025年的投資者，面對的不是簡單的市場情緒，而是一套幾乎無法跑通的投資邏輯。

投資公寓的核心困境：全面負現金流

03 投資邏輯的轉變：從租金回報到純粹投機

Toronto的公寓投資故事，早已從“收租”轉向“炒樓”。

過去，投資者買入期房，相當於購買一份“房產期貨合約”：

* 先付20%定金，鎖定價格* 不需貸款、不承擔月供* 市場上漲時直接轉讓合約，賺取差價

2016-2021年間，大量投資

者靠這種模式獲利，開發商也迎合投機需求，大量建造小戶型、緊湊戶型。但如今，這批項目正交付到一個高利率、低租金、價格下滑的市場。曾經的“財富密碼”，變成了“負資產陷阱”。

維護成本上升：看不見的現金流殺手

除了貸款，物業費也是投資者的噩夢。

2023年，一項對60個Toronto公寓公司的研究發現：

物業費年均上漲 5.1%儲備基金（維修大項）年均上漲 11.8%儲備基金已占公寓預算的 25%

這背後，是建築成本的持續飆升。維修、材料、人工價格遠超一般通脹，即便整體CPI下降，公寓運營成本仍居高不下。

未來幾年，投資公寓將面臨“租金不漲，費用狂漲”的兩面夾擊。

供需錯配：長期短缺，短期過剩

CMHC報告指出，新開工幾乎停滯，長期可能供應不足。但現實却是：短期供應過剩。

低利率時代啟動的大量項目正在集中交付租賃需求却在萎縮——特別是國際留學生與臨時居民減少

數據印證：

GTA公寓租金2025年Q1同比下跌 2.8%平均租金 \$3.78/平方英尺（692 單位約\$2612/月）公寓租賃挂牌同比激增 29%庫存達到 1.4個月，遠高于10年均值 0.95個月

供應日噴 + 需求下滑，這對投資者來說是雙重打擊。



機構資本崛起：小投資者的終極對手

過去十年，Toronto公寓租賃市場以小業主為主。但現在，養老金、REITs、私募基金正在接管戰場。

他們擁有：CMHC擔保貸款（低利率、低首付、40-50年攤還）完整的產業鏈（建造-融資-管理一體化）更強的議價能力與規模優勢

2024年前三季度，CMHC為 20萬套公寓 提供了 480億加元融資，同比增長59%。

與之相比，普通投資者祇能背負高息貸款、零散管理。個人投資者與機構的博弈，本質上是一場不對稱競爭。

結論：抄底，還是接盤？

那麼，現在是抄底Toronto公寓的機會嗎？

答案是：不是投資，而是賭博。

長期來看，供應不足確實可能推高價格。但短期內，投資者面對的是：

全面負現金流物業費與成本上漲租賃需求下降機構資本的碾壓

所謂“抄底”，更多是賭未來政策和市場轉機，而非穩健的投資邏輯。

Toronto公寓市場正處在一個關鍵拐點：從全民炒作的造富神話，跌入現金流赤字與機構資本蠶食的現實。在利率、租金、政策、供需等多重力量夾擊下，個人投資者的邏輯已難以成立。抄底公寓，不是投資，而是豪賭。在2025年的Toronto，真正的問題不是“能不能買”，而是“誰在接盤”。

你怎麼看？

你覺得Toronto公寓會在未來5年迎來新一輪上漲嗎？

FOR SALE

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



18 Denham Dr, Richmond Hill, ON, L4C 6J1 N12373023

\$7,380,000

- 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+2 BATHROOM 7 PARKING 16 GARAGE 3 FRONT ON S



2 Glenridge Dr, Markham, ON, L6C 1A1 N12398290

\$3,998,000

- 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.

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

COMMERCIAL FOR SALE

BATHROOM 3

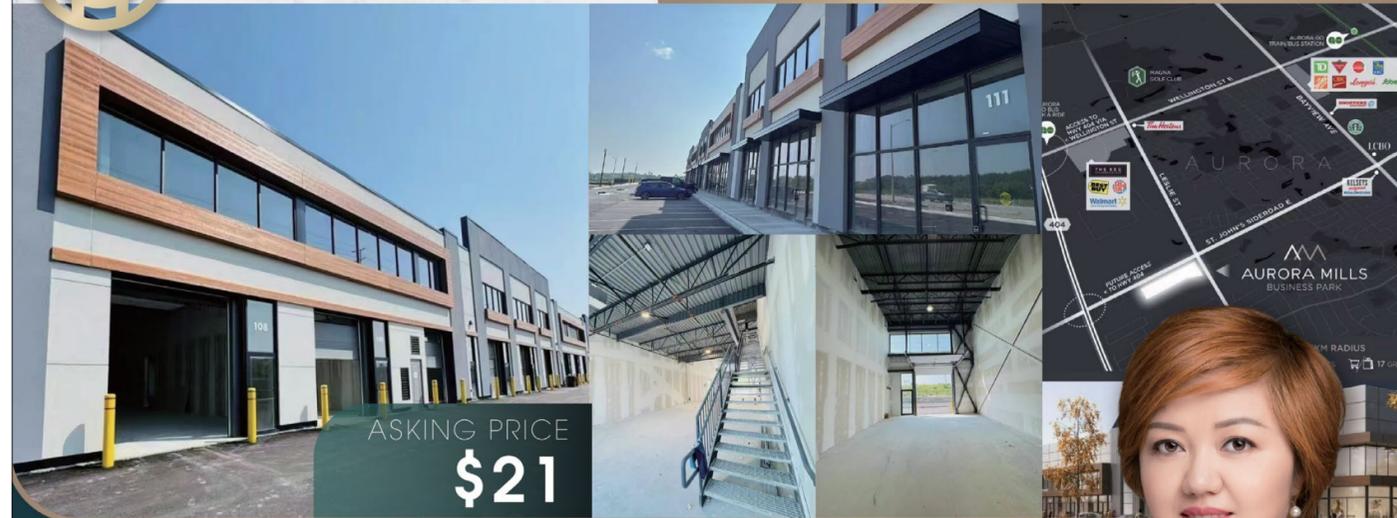


ASKING PRICE
\$3,250,000

899 Dundas St W, Toronto, ON, M6J 1W1 C12431363

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

COMMERCIAL FOR LEASE



ASKING PRICE
\$21

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

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

查詢更多 立即联系

MARY HUANG

Broker, FRI, CCIM, President

905.889.9969



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

Pickering 一年新 4房4卫双车库独立屋出售! 主层和二楼皆9呎楼顶, 双套房设计! 带分门出入地下室, 近华超/Hwy401! 抢购价\$109万9!!



【地址】 1045 Pisces Trail
【卧室】 4
【卫浴】 4
【车位】 雙車庫 + 車道可停2車
【地稅】 \$8,605.44 (2025)

崗岩臺面 + 中島吧臺 + 不銹鋼家電!
實木樓梯配鐵藝欄杆, 盡顯高品味。共4間臥室 + 3間浴室, 雙主臥設計, 帶套間浴室。主臥額外配有: 背景牆 + 閱讀區 + 辦公區 + 步入式衣帽間。
地下室設有獨立出入口, 可打造長輩套房或出租單位, 潛力無限! 位置超優: 步行可達公園 & 徒步小徑, 靠近公交車站、超市 & 高爾夫球場! 數分鐘直達高速公路 & GO火車站, 通勤超便捷! 適合自住 + 投資兩不誤!

超值! 1年新豪華獨立屋! 雙車庫! 地段超搶手! 這套僅1年新的豪華獨立屋, 融合現代建築美學與實用布局, 為您帶來理想生活體驗!
經典磚石外觀 + 現代風格立面, 8尺高雙開門戶 + 帶頂前廊。主層 & 二樓均為9尺層高, 空間感爆棚! 主層鋪設實木地板, 全屋嵌入式筒燈。現代廚房: 櫥櫃燈帶 + 防濺牆 + 花

奧罗拉 Bayview/St. John's 4+1房5卫双车库豪宅出售! 3700余呎 + 部分完成分門地下室! 主层10呎 / 二楼9呎, 抢购价\$168万8!!

【地址】 110 Novan Cres
【位置】 Bayview / St. John's
【占地】 45.11 x 96.78 Feet
【面積】 3729 呎 + 部分完成分門地下室
【卧室】 4+1 【卫浴】5
【車位】 雙車庫 + 車道可停2車
【地稅】 \$9,019.47 (2025)

夢幻獨立屋出售! 豪華升級! 學區房好選擇! Bayview / St. John's 絕佳地段! 近公園! 名校環繞! 尊貴門面 · 雙車庫 · 45尺大門面, 高層磚石外觀 + 8尺實木大門。超3700尺奢華空間 + 部分裝修地下室, 主層10尺樓高 / 二層9尺樓高。豪華升級: 雕

花牆綫、滿屋筒燈、實木地板。樓上帶大書房, 可改為第5間臥室。高級廚房: 加長櫥櫃 + 燈帶設計, 花崗岩臺面 + 背景牆 + 不銹鋼家電, 大型中島 + 早餐吧臺, 超大儲物間 & 餐前準備區。
主臥配步入式衣帽間 + 雙臺盆石英洗手臺, 獨立浴缸 + 玻璃淋浴房, 五星級享受! 地下室部分裝修: 配臥室 + 3件套衛浴, 獨立分門, 方便獨立出入!
東向私家後院 + 全圍欄 + 超大 Vinyl deck。步行即達公園與步道, 輕鬆親近自然。附近配套: T&T 大統華超市、購物中心, 近高爾夫球場、GO Train 火車站 & Hwy404。頂級學區加持!



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)

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。



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

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

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。

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客。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)。

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。

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。

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。

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張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。

聯繫信息 項目顧問: Jansen Hu 聯繫電話: 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。

社區共襄盛舉 匯聚愛與和諧——第二屆“寰宇一心”公益行圓滿舉行！

本刊訊 員 Vincent Ho (Richmond Hill South)、列治文山市市長 David West、Costas Menegakis MP (Aurora—Oak Ridges—Richmond Hill) 親臨現場致辭祝賀。國會議員 Shaun Chen (Scarborough North) 亦發來賀信，表達祝賀與支持。列治文山市副市長陳志輝 (Godwin Chan)、市議員崔冰輝 (Simon Cui)、廖立輝 (Castro Liu) 等政要也先後發言，祝賀活動圓滿成功。

活動由“寰宇一心”創辦人何靖恒先生 (William Ho) 發起，匯聚了各界政要、贊助商、受惠機構與社區民衆，共同以“Your Heart Beat, My Heart Beat, One Heart Beat. 你的心跳，我的心跳，寰宇同一心跳”的堅定信念，傳遞愛心與團結的力量。

在贊助商環節，著名建築商 Tridel 副總裁 Winson Chan、創優設計總設計師蛇，以及 Sugarrair Cafe 負責人 Rain 等嘉賓應邀上臺發表簡短致辭，表達支持與祝福。有代表到場的受惠機構包括：大多市中華文化中心、天才服務中心、加拿大國際華人作協、心智腦明協會、Kay Morris Foundation 等，亦紛紛發言，高度讚揚了本次活動的公益意義，並表達了由衷的感恩之情。

活動過程中，一行嘉賓統一穿着黑白相間的“寰宇一心”T恤，並在何靖恒先生的帶領下，全場一同比出“寰宇一心”的標誌性手勢，令公益理念的凝聚力在現場得到充分展現。



活動由中英文雙語主持人 Chris Tai 與 Anna Zhou 默契主持。Chris 在致辭中表示，能夠作為本次公益行的共同主席、贊助人及受益人深感榮幸，並感謝長期好友、創辦人何靖恒先生的遠見與堅持。他強調，“寰宇一心”不僅是一場公益步行，更是一項跨越文化、凝聚全球愛與和平的運動。

本次活動吸引了眾多政要到場支持。聯邦國會議員 Vincent Ho (Richmond Hill South)、列治文山市市長 David West、Costas Menegakis MP (Aurora—Oak Ridges—Richmond Hill) 親臨現場致辭祝賀。國會議員 Shaun Chen (Scarborough North) 亦發來賀信，表達祝賀與支持。列治文山市副市長陳志輝 (Godwin Chan)、市議員崔冰輝 (Simon Cui)、廖立輝 (Castro Liu) 等政要也先後發言，祝賀活動圓滿成功。



之情。

“環宇一心” One Heart Beat 創建人及愛心文化藝術大使何靖恒先生 William Ho 發表演講中宣布 “環宇一心” One Heart Beat 的環宇四大景願目標：

- 一、幫助世上有需要的人，特別是孩子們；二、保護全球環境；三、對抗全球疾病，關愛長者；四、推廣文化、藝術、科技、體育。

何先生提到 “環宇一心” One Heart Beat 在全球

各地之工作昇象和社群景願，期待環球和本地工作同步彰顯！

他特別強調向各地年青人(六十五歲以下)及 以上所有人傳播 “環宇一心” One Heart Beat 的景願，理念和作品。One Heart Beat Passion, Vision, Mission and Action!

本次活動的成功舉辦，凝聚了組委會幾個月來的心血與努力。何靖恒先生特別感謝共同主席 Chris Tai，以及組委會成員 Mary Chen、Ariadne Chan、Warda Noman、Mike and Carol Seto、Janet Yuan、Winnie 咏兒、Susan 嚴培珊、Erica、Sarah 和長期支持公益的 Sabine Ho 等人。同時，來自 New Youth Volunteer Association 及其他

渠道的約100名青年志願者，在組委會的統籌安排下為活動各環節提供了周到協助，成為公益行順利開展的重要保障。

在所有政要、贊助商及受惠機構代表發言結束後，全體嘉賓在印有“寰宇一心”巨幅背景牆上簽名，並在背景牆前合影留念。

隨後，何靖恒先生與共同主席 Chris Tai 鄭重宣布：2025 年“寰宇一心”公益行正式啓

動！

緊接着，何靖恒先生帶領嘉賓們并和參與者高舉“寰宇一心”巨型橫幅，率先踏上約兩公里的公益行之路。沿途，參與者們在主辦方的帶領下，用中英文齊聲高喊口號：“Your Heartbeat, My Heartbeat, One Heart Beat!” —— “你的心跳，我的心跳，寰宇同一心跳！”，現場氣氛熱烈，感人至深。



“寰宇一心”呈大愛，慈善公益伴君行——專訪著名環球藝術家何靖恒 (William Ho) 先生

在全體參與者的熱情響應下，本屆“寰宇一心”公益行圓滿落幕。它不僅是一場活動，更是一份跨越文化、凝聚心靈的共同誓言，充分彰顯了社區團結與愛的力量。

想了解和參與“環宇一

心” One Heart Beat 的環球景願及各地工作，敬請到訪——

Oneheartbeat.ca 網站；或聯絡 Williamho.one@gmail.com；或致電 437-245-8283。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏；部分圖片攝影：Angela；Mary 來源：楓華傳媒集團 《投資周刊》報道

如何理解萬通式 (U.L) 終身壽險？哪類人適合購買？



萬通式保險 (Universal Life, 簡稱 U.L) 是終身人壽保險的一種，它將人壽保險的基本保障功能與延稅投資功能緊密地融合在了一起。它的運作原理是這樣的：總付保費扣除稅款後就是留在保單中的淨付款，再逐月扣除基本保費即保險成本 (Cost of Insurance) 後，剩餘金額作為 Policy Fund 就留在保單中進行投資、延稅增值。若 Policy Fund 的總價值超過保單所對應的可延稅額度，則超過部分被放入 Side Account。在 Side Account 裏的錢不享受延稅待遇，其投資回報在當年要算作 Taxable income。總保費投入由投保人根據自己的情況來決定，祇要不超過最大限額，其投資增值就是延稅的；在保單裏投資的具體項目也是由投保人自己選定的。

要購買一份合適的 U.L 保險，第一步就是要選擇和確定身故賠償額類別 (Death Benefit Option)。一般有如下幾種方式：1) Face amount plus fund; 2) Level Face Amount; 3) Level Plus Indexed。第二步就是要選擇和確定一個合適的保險成本類別 (Cost Of Insurance Option)。以 Sun Life 的 U.L 為例，有如下幾種類別：1) Level to Age 100; 2) YRT to Age 70; 3) YRT to Age 85; 4) Limited pay-10 years (簡稱 10Pay); 15 years (簡稱 15Pay); 20 years (簡稱 20Pay)。您若想在有限年份內保證付清、安心無憂，就應該選擇 Limited pay：選擇的保證付清年數越短，則每年或每月

應付的基本保費就越多，付款壓力就越大，但終身應付的基本保費總額就越少，反之亦然。但這種成本類型的 U.L 保險，其總的延稅投資空間最少，即：可用作延稅投資的總額與基本保費的比例最低，適合于注重保證付清、不很看重利用 U.L 來作延稅投資的投保人；投保人若想充分利用 U.L 來做延稅投資增值，就應該選擇前三種成本類型：如果您希望將基本成本終身鎖定，保持不變，在此前提下再考慮作額外付款投資，就應選擇 Level to Age 100；如果您想在相同投入的情況下，早期的保險成本更低一些、而用于投資的部分更多一些，以便盡早盡快地進行投資增值，就應選擇 YRT to Age 70 (被保人不超過 55 歲) 或 YRT to Age 85 (被保人不超過 70 歲) 或 YRT to age 100 (有的保險公司有此選項)。值得提醒的是：YRT 是一種每年都上升的保險成本類型，剛開始很低，但越到後來就越高，升幅也越大。在一定的總保費投入的情況下，若保單中的投資回報趕不上將來保險成本的上升，則有可能在將來的某一天保單中就沒有足夠的錢來支付保險成本了，這樣保單就會失效！所以，選擇此種成本類型的投保人一定要對此有清醒的認識和很好的理解，並需要具有較強的風險承受能力，而且最好選擇 Level Face Amount 這種 Death Benefit Option 才比較安全和安心。那麼，到底哪類投保人適合購買 U.L 保險呢？主要是以下二類：

一是想利用人壽保單的延稅

投資空間來進行自我投資、延稅增值財富和免稅傳承財富、又需要更大靈活性的人。這類人比較有錢，而且對投資具有強烈的興趣和豐富經驗，也願意花費時間和精力關注投資以博取更大的投資回報，同時也希望充分利用和享受人壽保單的延稅增值的好處 (特別是那些已把其它延稅投資工具的空間用盡了的投保人)。U.L 的基本保費較便宜，但額外延稅投資空間卻比較大，這就給投保人一個很大的靈活性：在資金緊張時祇需輕鬆支付基本保費即可保持保單的有效性；在資金充裕時又可往保單中大幅度地投款進行延稅投資增值，從而可以加快財富積累的力度、速度和效率。

二是祇想以最低的成本來建立一個基本的終身保障、而不想利用保單來積累更多財富的人。此類投保人既不想購買純保障型 (消耗型) 的 Term 保險，也不想購買因基本保費中已自動含有“投資”而顯得更貴的分紅式保險來積累和傳承更多的財富，祇是想以最便宜的保費投入擁有一份基本的終身保險，以用作將來夫妻的互保和處理“後事”的費用或解決身故後的增值稅，同時留給孩子一份基本的保險資產，那麼，購買一份祇付基本保費的 U.L 保險就是一種最好的選擇！

(本文僅供參考，不構成具體建議。具體請諮詢合格的專業人員，也歡迎與作者聯系面談：資深專業理財顧問、環球百萬圓桌會終身會員、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；更多文章請瀏覽他的保險理財博客：www.msunfinancial.com/blog，或關注他的微信公眾號：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

善良三分毒



這一周一直下雨，直到周末才晴朗，我的心情曲線似乎也在迎合這天氣……，這幾天我一邊工作一遍單曲回想着這首經典老歌——《朋友別哭》：

“有沒有一扇窗，能讓你絕望，看一看花花世界，原來像夢一場，有人哭 有人笑，有人輸 有人老，到結局還不是一樣，有沒有一種愛，能讓你不受傷，這些年，堆積多少對你的知心話。什麼酒 醒不了，什麼痛 忘不掉，向前走。就不可能回頭望……”

說實話，最近無論是親身體會還是目睹朋友的境遇，對於人性我失望透頂，我知道到了我這個年齡，經歷過人生的坎坎坷坷，見多了人世間的虛情假意，現在却因為難于理解人性中的陰險和利用而痛苦是很不應該的，但我還是很痛苦，痛苦到需要吃點藥換取好睡眠。

記得小時候就常聽父輩講：是藥三分毒，除了特別需要盡量不要吃藥，對身體沒好處，現在想起來，哪裏僅僅是藥三分毒，善良也有三分毒，用多了會受到很重的傷害，對身體不好。

上周有個客戶交割物業到了最後關頭，就因為三萬交不了，對方按每天五百的罰款在逼着交接，沒辦法我找朋友給借上，然後得以順利交接。當時客戶千恩萬謝，說好一周一定歸還，並且說他說有錢在朋友那裏，因為朋友住院了。

一周過去了，兩周過去了，一

個月過去了……打電話催，而他們却說律師文件上從來沒有這三萬的顯示，她們不知道……。我當時完全懵了，這可是我做夢都不曾想到的事情。“怒發衝冠”這個詞彼時用在我身上特別準確。

有句老話：善良有尺，忍讓有度，是指善良寬容和忍讓是有原則的，是有限度的。善良掌握不了度，就像服藥不按劑量一定會受到傷害。

對值得善良的人，就善良，有的人是不值得對他善良的，你越善良，他就越得寸進尺，就會認為你是愚蠢的。

《三字經》曰：“人之初，性本善。”

馬克·吐溫也說：“善良，是一種世界通用的語言，它可以使盲人感到光明，聾子聽到優美的聲音。”

心存善念不錯，與人為善也對，善心與善行當然值得肯定。然而，善良若是失去了尺度，往往會給自己帶來不必要的傷害，也偏離了行善的本意。

就如曾經在馬路上要是看到老人摔倒都會上前去攙扶，而現在已經沒人敢去扶摔倒的老人，因為當善良被利用就會變成擾亂自己生活的麻煩。

那個曾經因為扶了老人而被詬詐到傾家蕩產的人，那一刻她一定後悔了自己的善良。

當然，現實生活中，諸如此類被

善良毒到的例子很多：辜負他人善良，甚至將別人的幫助看作理所應當，不但不感激，甚至不斷的索取。

王小波曾說過：“善良從不是一件容易的事，錯誤的善良，不會給他人帶來天堂，祇會拖累你掉進地獄。”

所以，當你好到毫無保留，別人就敢壞到肆無忌憚。

善良若是失了尺度，被傷到的一定是你自己。就如同付過量的藥會要人命一個道理。

電影《教父》中有句臺詞說得好：“沒有邊界的心軟，祇會讓對方得寸進尺；毫無原則的仁慈，祇會讓對方為所欲為。”

與人為善，本是好事，但若是被別人“綁架”了你的善良，懂得及時拒絕是聰明的。

愛默生說：“你的善良，必須有點鋒芒，否則就等零。”

有一則大家都熟識的故事：

有個善人，每天都給自家門外的乞丐十塊錢。雖然沒聽到過對方的一句謝謝，還是默默地堅持了整整兩年。後來，善人結了婚，開銷變大了，就開始祇給乞丐五塊錢。這一次，乞丐說話了：“以前給十塊，怎麼現在給五塊？”善人回答說：“我結婚了。”乞丐聞言，一巴掌打在了善人的臉上，怒罵道：“你竟拿我的錢去養女人？”

這其實是個笑話，却又不僅僅是個笑話。諸如此類，比比皆是。

正如孟非所言：有人請你幫忙，原指望你幫十分，結果你祇幫了七分，對方便覺得你不仗義，非但不感謝你，反而覺得你欠他三分。

很多人間恩怨，皆出于此。

有人請你幫忙，原指望你幫十分，結果你祇幫了七分，對方便覺得你不仗義，非但不感謝你，反而覺得你欠他三分。

很多人間恩怨，皆出于此。

有些時候，你給出去的善良若無尺度，祇知一味滿足被幫助者的要求，不但落不到好，反倒會招致禍患。



Halen D. Zhao

647.296.5823

dongxiazhao@gmail.com



有位農民歌手“大衣哥”朱文，在成名之後，被一大堆八竿子都打不着的朋友纏上，個個都問他借錢。九年間，他借出去了一百多萬，家裏有滿滿一抽屜的借條。可這一百多萬中，收回來的祇有兩萬。他上門去要賬，別人非但不肯還錢，還對他惡語相向。明明朱文借給了村民們很多錢，還在默默地在為村裏修路，做了不少的好事，口碑却越來越差，成了村裏人口中的“白眼狼”。

善良有尺，意味着我們在給予時，要有所保留。付出有度，則是告誡我們在給予時，要量力而行。

正常狀態下，盡量不要服藥，是藥三分毒，除了傷身體還浪費錢；少施善良，善良掌握不了度，除了傷身體還傷害感情。

Anyway，善良是一種美好的品質，用一顆有尺度的善良之心去接觸世界，用一份有度的付出去溫暖他人。讓我們在關愛他人的同時，也關愛自己，既有愛他人的能力，也有被他人愛的資本，若想讓生活既有眼前的詩情畫意，也有遠方的豪邁寬廣，愛自己才是終身的浪漫……

加拿大減緩人口增長給經濟帶來了新壓力！

聯邦或調整移民目標

本刊訊

年以來除疫情外最小的增幅），但非永久居民的下降速度仍不足以達到渥太華 5% 的目標，加拿大總人口已接近 4170 萬。

諾曼表示，雖然過去幾個季度永久移民數量保持穩定，但臨時居民數量的急劇下降“很可能”是導致許多城市租金下降的原因，同時也損害了多倫多和溫哥華的公寓預售。

此外，租金要價下降“對租戶來說是個好消息”，但“對租戶來說是個壞消息，無論是房東……還是開發商”，諾曼指出。房價也下降了，多倫多和溫哥華是買方市場，但諾曼指出，這並沒有解決核心問題，“買方市場並不意味着房價可以負擔……購房負擔能力仍然遠低於疫情前的水平”，她說。

諾曼表示，經濟放緩表明移民政策可能帶來“深遠的影響”，這些影響可能相互抵消。國際學生減少會降低租房需求，但也會降低學費收入。住房需求疲軟可能會給建築業帶來時間趕上進度，但“也有可能推遲項目”。她指出，雖然臨時工減少可以緩解住房壓力，但醫療保健和農業行業的雇主依賴他們——建築業也可能如此，因為“非加拿大出生的工人比例低於全行業平均水平”。

各省受到的影響也不均衡。安省和BC省在最近一個季度非永久居民數量減少最為嚴重，對房地產市場的影響也最為直接。

除了人口減少外，加拿大面臨的另外一個嚴重問題就是，加拿大將迎來史上最大規模退休潮。

隨着所有嬰兒潮一代到 2030 年都將達到退休年齡，這意味着加拿大如果不及時調整移民政



策，將出現嚴重的人員緊缺窘狀。屆時一場銀色海嘯將席卷加拿大，這將對加拿大的經濟和勞動力市場產生深遠影響。

加拿大皇家銀行在一份報告中表示，嬰兒潮一代的退休潮始於 2011 年，當時最年長的嬰兒潮一代已年滿 65 歲，並將在這個十年後期達到頂峰。

到 2024 年，三分之二的嬰兒潮一代將達到退休年齡。當然由於生活成本問題，一些達到退休年齡的人士仍在工作。

加拿大皇家銀行經濟學家辛西婭·利奇 (Cynthia Leach) 在報告中稱：“到 2030 年，剩餘的嬰兒潮一代將達到 65 歲，帶來迄今為止最大的退休潮”。

報告警告稱，失業率可能很快就會達到峰值。

報告還指出，加拿大過去十年的高移民水平不足以彌補勞動力市場的缺口。這是因為“聯邦政府目前的移民政策逆轉”。

加拿大還面臨的另外一個嚴重問題是加拿大的生育率將在 2024 年達到歷史最低水平。

加拿大統計局周三發布的一份報告稱，2024 年，加拿大的總

生育率 (TFR) 為每名婦女生育 1.25 個孩子，創歷史新低。

2023 年，加拿大加入了“超低生育率”國家行列，生育率低於 1.30。2024 年，該名單上還包括瑞士 (1.29)、盧森堡 (1.25)、芬蘭 (1.25)、意大利 (1.18)、日本 (1.15)、新加坡 (0.97) 和韓國 (0.75)。

BC 省的生育率是所有省份和地區中最低的，為每名婦女生育 1.02 個孩子，儘管與 2023 年的每名婦女生育 1 個孩子相比略有上升。努納武特地區 (2.34) 的生育率是全國最高的。

新斯科舍省 (1.08)、愛德華王子島 (1.10) 和安省 (1.21) 的生育率均極低，而魁北克省 (1.34)、西北地區 (1.39)、阿爾伯塔省 (1.41)、曼尼托巴省 (1.50) 和薩斯喀徹溫省 (1.58) 的生育率略高。

加拿大的平均生育年齡也在上升。2024 年，母親生育孩子的平均年齡將達到創紀錄的 31.8 歲，高於 1976 年的 26.7 歲。

而彌補出生率不足以及退休潮的唯一手段就是增加移民。

社區·生活

Community & Life

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc.

財富舞臺·凝聚精彩



微信公眾號

加中資訊網

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

加拿大更新赴美旅行警告： 護照上有這個標識的公民請注意風險

本刊訊

加拿大聯邦政府近日更新了對美國的旅行警告，特別提醒在護照上使用 性別中立標記“X”的公民，在入境或過境美國及其他國家時可能會面臨額外審查或限制。

“X” 標記護照或不被承認

自 2019 年以來，加拿大公民可以在護照上選擇“X”作為性別標識，以滿足非二元性別或不嚴格認定為男性或女性人群的需求。目前，約有 3,600 名加拿大人在護照上使用了“X”性別標記。

加拿大全球事務部在旅行建議中指出：“雖然加拿大簽發帶有‘X’性別標識的護照，但不能保證您能夠入境或過境其他國家。在不承認‘X’標識的司法轄區，旅行者可能被要求提供男性或女性的性別信息。”

該部門建議，持證人應在出發前與目的地國家的外交機構確認相關要求。

特朗普政府的限制政策

不確定性主要源於美國近期政策的轉變。今年年初，美國總統唐納德·特朗普簽署行政命令，指示聯邦政府在包括護照在內的官方文件上僅承認“男性”與“女性”兩種性別，停止使用性別中立標記。

根據該命令：美國國務院已停止簽發帶有“X”標記的旅行證件；公民不得更改護照性別，也



不能申請與出生證明不符的性別標注；政府已請求美國最高法院允許執行該政策，要求護照性別必須與出生證明一致。

這一舉措直接影響到加拿大旅客。美國海關與邊境保護局今年 2 月調整了 Nexus 卡的申請方式，要求申請人必須選擇“男性”或“女性”，不再接受“X”選項。

加拿大邊境服務局 (CBSA) 8 月確認：在行政命令生效前，已持有帶“X”標記的 Nexus 卡的會員不受影響；但新申請人及續簽

者必須選擇男性或女性。數據顯示，2022 年 1 月至 2025 年 3 月，CBSA 共收到約 550 份帶有“X”性別標識的 Nexus 申請。

政府與使館回應

加拿大外交部發言人亞歷山大·福尼爾 (Alexandre Fournier) 表示，9 月 23 日，加拿大已在針對“所有目的地”的公告中增加相關提醒，並在 9 月 29 日對美國旅行頁面進行了更新。

美國駐加拿大大使館則因政府關門，暫未就此事發表評論。

這并非加拿大首次針對赴美旅行發布與性別和身份相關的提醒。早在 2023 年，美國多個州通過了反 2SLGBTQ+ 法律後，加拿大就更新了旅行警告，提醒公民注意因性取向或性別認同可能遭遇的風險。

如今，隨着美國聯邦層面進一步收緊性別認定，加拿大政府的最新提醒，再次凸顯了跨境旅行中性別中立身份人士所面臨的不確定性。

Toonie Eats 零食節暨首店開業典禮 9 月 28 日盛大舉行

本刊訊 次登陸多倫多。

多倫多首家網紅零食集合店——開張啦!!

9月28日, Toonie Eats 在 752 Cochrane Dr Unit 2, Markham, ON L3R 8E1圓滿舉行首屆零食節 (Snack Fest) 暨首店開業典禮, 用一場沉浸式零食體驗, 豐富互動活動和超值福利, 成功吸引大量年輕人和家庭參與, 現場人氣爆棚。活動現場不僅匯聚了100+種全球熱門零食的免費試吃, 還有超值優惠、親子互動、趣味遊戲、會員好禮等豐富環節, 帶來一場沉浸式的零食狂歡體驗。為城市帶來前所未有的“零食生活方式”新地標, 通過零食提升生活幸福感。開業活動亮點: 全球爆款零食獨家嘗鮮: 從星巴克月餅、好利來半熟芝士, 到日韓網紅新品, 多款熱賣零食首

驚喜滿額福利: 消費滿 \$9.9 即可參與 100% 中獎抽獎; 滿 \$69.9 更有機會贏取全單免單。

親子專屬福利: 小朋友進店即送“糖丸”歡迎禮, 僅限開業當天。

超值優惠政策: 全場商品開業當天八折, 購物即送三個月優惠券包及雙倍積分, 任意消費即送會員。

互動遊戲不停歇: 趣味挑戰、獎品不斷, 全家大小樂在其中。一個“零食+社群”的新消費空間Toonie Eats 不祇是一個零食店, 更是一個融合了社群互動與文化體驗的“零食生活方式”空間。在這裏, 消費者不僅可以購買到全球爆款與家鄉味道零食, 還能參與節日活動、互動遊戲、社區分享等豐富內容, 真正讓零食成為提升生活幸福感的一部分。



品牌創始人 Tina 表示: “美食是生活的藝術, 我們是生活的藝術家。Toonie Eats 希望通過一包零食, 連接味蕾與情感, 連接城市中的每一份生活熱愛。” Tina 深耕食品行業二十餘年, 曾幫助數十家中國食品品牌走向國際市場。她的團隊擁有覆蓋中國及東南亞的自有工廠、有機種植基地、研發與設計團隊和貿易公司, 業務遍及北美、歐洲、澳洲和東南亞, 並為多家海外知名品牌承接 OEM 訂單。在國內,

Tina 長期為山姆會員店、胖東來、OLE精品超市, 以及三祇鬆鼠、良品鋪子等一線品牌供貨。如今, 她將多年積累的供應鏈和行業資源帶到加拿大, 並依托金華物資有限公司覆蓋全加的物流與倉儲能力, 更懷揣着一份清晰而溫暖的初心——以「健康零食」為核心載體, 以傳遞「快樂、有趣」的生活方式, 將 Toonie Eats 打造成一個兼具品質與體驗的本地新零食品牌。Tina 把對食品行業的專注, 對生

活的熱愛一并集結在 Toonie Eats 品牌首家網紅零食店, 把“美食是生活的藝術, 我們是生活的藝術家”的理念分享给更多熱愛生活的人。店鋪信息:

店名: Toonie Eats
地址: 752 Cochrane Dr Unit 2, Markham, ON L3R

8E1
開業時間: 2025年9月28日 (周日) 12:00 - 18:00
主辦方: Toonie Eats
Toonie Eats 的盛大開業, 不僅為大多倫多地區的“吃貨”們帶來新的打卡勝地, 也為零食行業注入了新的活力與創意。未來, 品牌將持



續拓展門店與活動, 打造更具溫度、更有趣味的零食生活方式體驗場。媒體聯系:

Email: info@toonieeats.ca
Instagram: @toonieeats

網站: www.toonieeats.ca (即將上線)

攝影: 楓華傳媒集團 梁曉敏
部分圖片由主辦方提供

加拿大房價接近 2022 年歷史高點：除了安省和 BC



本刊訊

BC (BC省) -12.02
CA (全國) -19.35
ON (安省) -25.62來源：

CREA; Better Dwelling

2025年8月，全國典型住房價格下降至68.68萬加元，較峰值下跌19.4%（減少16.48萬加元）。但除了安省和BC省外，其他省份的房價依然“頑固”地保持高位。

紐芬蘭省的房價甚至在8月創下新高，而該省的成交量還不及薩斯卡通。事實上，加拿大10個省中有8個在過去一年創下了房價歷史新高，其中6個是在最近一個季度內創下紀錄。這樣的走勢與“房價崩盤”相去甚遠，也難以為目前大規模信貸刺激措施提供合理依據。

多數省份僅出現成交量放緩，但由於相對價格較低，房價受到一定支撐。而另外兩個省份的情況則完全不同。

加拿大的房地產修正僅發生在BC省和安省

加拿大最昂貴的兩個市場出現了最劇烈的價格回調，拉低了全國數據的整體表現。

在安省，從2020年3月降息開始到2022年2月的價格峰值，房價暴漲了59.9%（+39.65萬加元），隨後截至上個月下跌了25.6%（-27.12萬加元）。即便如此，價格仍比降息周期開始時高出18.9%（+12.53萬加元），而當時的房價水平已被認為難以負擔。

BC省的價格更具韌性。從2020年3月到2022年4月，價格上漲51.6%（+36.46萬加元），之後截至2025年8月僅下跌12.0%（-12.88萬加元），至94.28萬加元。跌幅大約是安省的一半，BC省市場表現得更加“粘性”。

人口增長放緩並不是房價下跌的主要原因。安省和BC省的回調發生在利率上升之後——即便當時移民數量在疫情後激增。人口增長只是幫助投機者為過度借貸找到“理由”，但真正決定走勢的，仍是高價市場對利率變化的高度敏感性。

這正是貨幣政策的基礎邏輯：降低利率可以提前拉動需求，故意超過供給，制造通脹。政策制定者雖然不會公開承認，

但這并不意味着不是真的。

反過來說，單純調整移民政策，不太可能重新點燃安省和BC省的住房需求。

其他省份的房地產調整是否只是延後？

在大多數省份，過去一年房價創下新高，這與“人口增長放緩導致房價下跌”的觀點相矛盾。事實上，一些地區即便成交量不振，價格仍在上漲。較低的房價使這些市場對信貸刺激（如降息和延長貸款年限）特別敏感。

省際人口流動和“泡沫外溢效應”也發揮了作用——從高價泡沫市場遷出的買家，會在其他地區推高價格，而不考慮當地基本面。但這種價格差距正在縮小：例如，2020年時，哈利法克斯與多倫多的公寓價格差距為50%，而到了2025年8月，這一差距已縮小到不到20%。只要買家仍處於“自己的泡沫”中，這種趨勢就可能持續下去。

加拿大人口增長放緩，並未像傳言那樣明顯壓低房價。加拿大房地產協會（CREA）的數據顯示，全國基準房價雖然出現大幅下跌，但截至8月，真正出現明顯修正的只有兩個省份，其餘八個省份在過去一年內都創下歷史新高——其中六個省是在最近一個季度內創下紀錄。這些市場是免疫於下行周期，還是只是調整的“遲到者”？

加拿大八個省份的房地產價格接近歷史高點

加拿大房地產價格：各省及全國從峰值到2025年8月基準房價的百分比變化：

地區	百分比變化
NL (紐芬蘭)	0
SK (薩斯喀徹溫)	-0.13
NB (新不倫瑞克)	-0.15
PE (愛德華王子島)	-0.47
QC (魁北克)	-0.94
MB (曼尼托巴)	-1.44
AB (阿爾伯塔省)	-1.66
NS (新斯科舍)	-1.97