

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254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

多倫多時尚新紀元
We Mi Show 閃耀落幕

A6-A7

Audemus 皓律所
LAW FIRM PROFESSIONAL CORPORATION

Legal Expertise that Brings You HOME!

貸款法 地產交接
商業買賣 公司法

Harold Wang 王皓
Barrister & Solicitor / Lead Counsel

905.757.8777

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

Shapiro
Real Estate & Business Lawyers

蓋瑞·夏皮羅
高級地產商業律師

中文熱線
416-224-0808
轉 233 伊娃 (Eva)

www.garryshapiro.com

夏日特惠季
SUMMER

恩漫尼家居/用心打造
特惠五折起

法式全屋家具特惠慶賀 | 8月1日起正式開幕
全館商品換季特利, 折扣低至冰點

8月1日起, 告別猶豫, 此刻正是抄底好時! 全場好物換季特利, 折扣不再有限

647-400-6000
Unit 1, 55 West Beaver Creek Rd., Richmond Hill, L4B 1R5

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

Paul Xiao (小宝)
頂尖經紀 ★★★★★

C: 647.295.3577
Paulxb@hotmail.com

提供所有房產買賣
及相關一條龍優質服務
您的滿意就是我的榮幸!

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

胡偉 Jansen Hu

C: 905.962.2121

微信号: huwei153360847
Email: huwei_jansen@hotmail.com

14年加拿大商業經驗, 成功生意運作加持, 熟練地產的談判技巧

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

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

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

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

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

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

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

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

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 大鵬地產二手房買賣前十名
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



邁達金融

选择比努力更重要 好平台是成功的一半

【历史悠久】

公司成立18年以业，以专业、全面、负责的服务著称

【资源平台化】

拥有保险、投资、教育基金等多种产品线，并代理市场绝大部分保险品牌，拥有4大保险公司Manulife/Sun Life/Canada Life/ Equitable Life的MGA总代理权。

公司长期注重资源积累，与税务专家、资深会计/律师事务所、换汇公司及贷款公司等建立长期合作关系，为您提供坚实的后援服务

【新人系统进阶】

公司定期组织LLQP考牌培训、CSC考证集训、新秀快速成长辅导班、税务系统培训等，集业内众多保险/投资/财税等精英为新人提供经验分享，为您的事业保驾护航

【精英顾问培训】

迈达始终坚持——信任源自专业，培养精英顾问将是未来竞争激烈市场中的核心竞争力，提供CFP/CLU/CFA考试集训营，让我们在奋斗的路上，与你同行



高端办公环境 为专业加分



定期举办各类活动 助力经纪获客



注重财、税等能力培养 打造专业财务顾问

请扫码联系我们：



虚位以待

精選房源 · 市場評估
商業物業買賣租賃 · 樓花買賣



JING CHEN
Broker

647-549-8899
jingcheninfo@gmail.com



MAY LIU
Salesperson

416-834-1810
mayliu77977@yahoo.com



HAO HUANG
Salesperson

647-262-1107
haohuang630@gmail.com



LEO CHEN
Salesperson

647-300-6161
realtorleochoen@gmail.com



MARY HUANG
President, Broker, FRI, CCIM

416-816-8685
le_huang@yahoo.com



HELEN XIA
Salesperson

647-891-8309
helenxiarealtor@gmail.com



HELEN LI
Broker

647-393-7888
yinshi7888@gmail.com



JACKY BIAN
Salesperson

647-286-6238
jackybian.hcrealty@gmail.com



RAYMOND LEE
Broker, Vice President

416-571-2283
raymondmclee@rogers.com



SHERRY SUN
Salesperson

647-339-2218
sherrysun0123@gmail.com



LYDIA XING
Salesperson

647-641-8982
xiaoqing.xing001@gmail.com



KITTY YANG
Salesperson

647-996-8051
kittyyangxiao@gmail.com



KENNETH SHIU
Salesperson

647-986-8613
shiukkh@gmail.com



ERIN CHEN
Salesperson

647-685-3806
erinchen3806@gmail.com



JINLU LI
Salesperson

416-432-6882
jinluhouse@gmail.com



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

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

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



GRACE ZHANG
President 总裁

647-268-6688





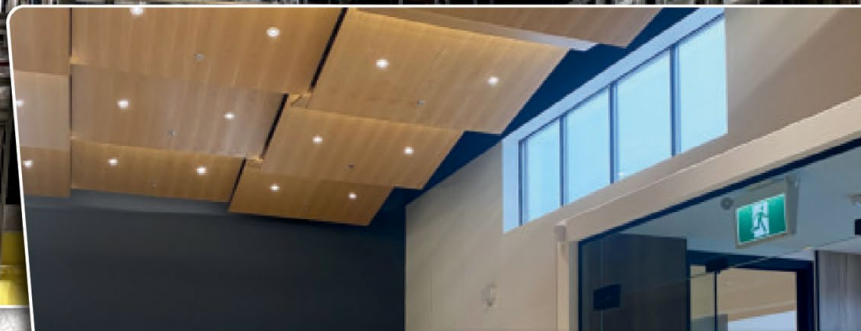
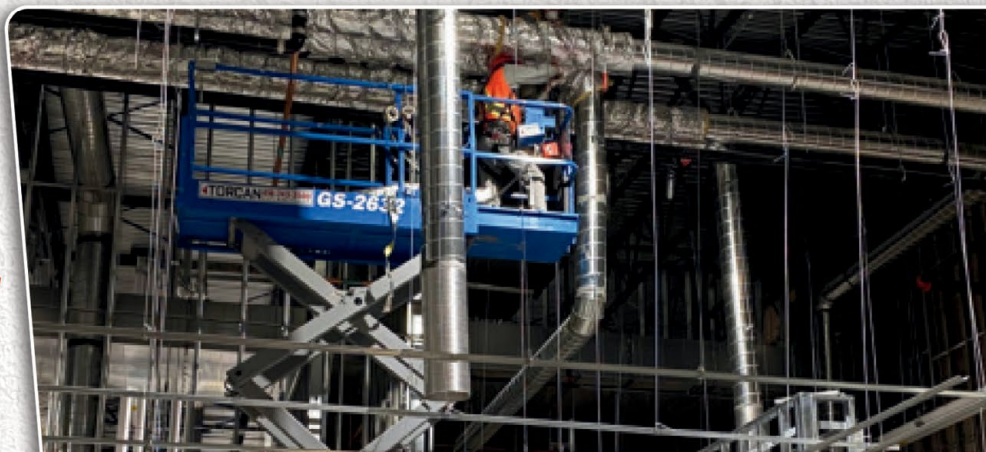
MOLSON

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

BENESTONE
CONSTRUCTION 摩石建筑

<https://benestone.com>

摩石工匠联盟

摩石一站式服务

全方位解决您的房屋改造与维修需求
品质保障，专业高效，让家焕然一新。



电话咨询：416-226-5851
电邮：info@benestone.com

投資·新聞

Investment & News

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

微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

■ 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊

■ 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺

■ 高端品牌、頂尖團隊，全力助力客戶發展

多倫多版 第254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

加拿大大變：赤字擴大至 685 億加元， 卡尼承諾三年內預算平衡！

焦點訪談 A4-A5

加拿大樓市入秋： 市場轉冷，價格分化，復蘇還要多久？

封面故事 A6-A7

多倫多時尚新紀元 | We Mi Show 閃耀落幕

楓華特稿 A16-A17

風雨同舟四十載團結奮進鑄華章 | 慶祝多倫多華人團體聯合總會成立 40 周年暨中華人民共和國成立 76 周年中加建交 55 周年中秋晚會隆重舉行

留學移民 A18

加拿大移民部宣布：四類 PR 申請優先！

投資通典 B1

北美房價最貴！ 溫哥華、多倫多房價壓力登頂榜單

**Rickle Huang**
黃希明

Broker of Record

647-295-8322

ricklehuang@gmail.com

rickle.ca

2015 - 2024 Homelife Landmark 售房冠軍

2024 HOMELIFE 全加拿大排名 第 3 獎

2023 HOMELIFE 全加拿大排名 第 3 獎

2022 HOMELIFE 全加拿大排名 第 8 獎

2021 HOMELIFE 全加拿大排名 第 10 獎

· 學區房豪宅買賣 · VIP 樓花預售
· 裝修重建，貸款一條龍服務

歡迎微信掃碼聯繫



售價 \$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 呎雙開大門，三層皆為平滑天花板。主層 10 呎層高 + 8 呎門，二樓與地下室為 9 呎層高。全屋木地板，現代廚房。主臥設有步入式衣櫃間和豪華 5 件式衛浴。二樓其他 3 間臥室各帶 4 件式獨立衛浴。頂層大閣樓可做第 5 間臥室，帶景觀的露台陽台。臨近 Angus Glen 高爾夫球場、社區中心、購物廣場，數分鐘可達超市 & Hwy 404 高速。

售價 \$57 萬 5

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

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

搶購價 \$109 萬 9

Pickering 一年新
4 房 4 衛雙車庫獨立屋出售

僅 1 年新的豪華獨立屋 4 房 4 衛，皮克林熱門位置。8 呎高雙開大門，主層 & 二樓均為 9 呎層高，主層鋪設實木地板，全屋 Pot Light。現代廚房：櫥櫃燈帶 + 防濕牆 + 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，帶套間浴室。地下室設有獨立出入口，可打造長車庫或出租單位，潛力無限！步行可達公園 & 徒步小徑。靠近公共交通、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！

搶購價 \$118 萬 8

Warden / Major 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 層全磚 9 呎挑高天花板，全屋實木地板。現代化廚房：石英台面、加高櫥櫃、不銹鋼家電。主臥帶獨立衛浴、步入式衣櫃間，還有私人太陽房。寬大單車庫 + 前院長車道（無行人道，停車超方便）靠近公交、安格倫格倫社區中心、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 \$158 萬 8

Hwy7 / 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 呎樓高（主層、二樓 & 地下室），現代開放式廚房：石英台面 + 背景牆，超大中島 + 早餐吧台。4 間寬敞臥室（雙套房設計）+ 3 間精緻衛浴（全配石英洗手台）私人車道可停 2 車（旁邊可增建額外車位）A+ 學區，步行直達公園 & 步道，近公共交通、407 高速、萬錦市醫院、Cornell 社區中心，幾分鐘車程到 Markville 購物中心、大型超市。

搶購價 \$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 呎寬，8 呎實木大門，超 3700 呎 + 部分裝修地下室，主層 10 呎樓高 / 二層 9 呎樓高。樓上帶大書房，可改為第 5 間臥室。主臥配步入式衣櫃間 + 雙台盆石英洗手台，獨立浴缸 + 玻璃淋浴房。地下室部分裝修：配臥室 + 3 件套衛浴有獨立分門。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 \$49 萬 9

Hwy7 / 400 四年新 2+1 房 2 衛
高层朝南公寓出售

旺市 VMC 核心區域，四年新 2+1 房 2 衛高層公寓出售！物業室內面積 675 呎，另有 112 呎大露台。9 呎平滑天花板，落地窗設計，採光充足，全屋高級複合地板。現代廚房配有石英台面、櫥櫃下方燈帶、防濕牆，收入式電器。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站。交通方便，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 \$64 萬 9

University / Richmond
市中心 1+1 房高級公寓出售

市中心的 658 呎精緻 1+1 戶型 + 開放式陽台。Den 可作第二臥室，無遮擋城市景觀。9 呎樓高，全屋複合地板，現代廚房配備高質櫥櫃、石英台面及不銹鋼家電，主臥設大衣櫃及收納系統。大樓設施齊全，地段優越，地鐵與街車就在門口，步行可至金龍區、U of T、OCAD、Eaton Centre 與娛樂區，生活與品味兼備。

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，這棟三臥室平房坐擁 50x150 呎超大地塊，全屋鋪設新近更換的實木複合地板，堅固混凝土地基，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 呎高玻璃前門，三層樓層高皆為 9 呎，全屋實木地板。車道可額外停放 2 輛車。距離公園僅幾步之遙，近 Angus Glen 高爾夫球場。數分鐘直達 404 高速公路，交通超便利！

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 單車庫附鎮屋出售！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，佔地面積約 30 x 75 英尺，已獲建築許可，圖紙齊全：主層挑高 9 呎，二、三層 8.5 呎，地下室 8 呎。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 個单元的多元住宅！距公共交通、購物商場僅數步之遙。無論自住或投資，都是絕佳選擇！

加拿大大變：赤字擴大至 685 億加元， 卡尼承諾三年內預算平衡！

本刊訊

從今年起，加拿大聯邦預算將打破以往慣例，改在秋季發布，而不再是春季。

與此同時，以往秋季提交的“財政更新報告”（Fall Fiscal Update），今後將改在春季發布。

這一調整出臺前，距離國會預算官預測聯邦赤字將急劇擴大至685億加元。

聯邦政府上一次發布預算已是2024年4月。

現任財政部長商鵬飛（Francois-Philippe Champagne）計劃于2025年11月4日發布《2025-26 財政年度預算》。他表示，這一調整將提升政府在使用納稅人資金方面的透明度。

在現任總理馬克·卡尼（Mark Carney）領導的自由黨政府于今年4 月上臺前，歷屆聯邦預算通常在春季公布，秋季則發布經濟更新報告。

商鵬飛在出席國會財政委員會前對媒體表示，新的預算周期將為議員提供“更清晰的預算信息”，並為各省及地區提供更可預測的財政時間表。

這次預算發布時間的改變，是政府推出的新“資本預算框架（Capital Budgeting Framework）”的一部分。

該框架將日常運營開支與資本投資支出分離，以便更清晰地反映支出結構。

商鵬飛稱，這項新的會計制度將“幫助議員更聚焦”，以便作出“少花在日常運營、多投資未來建設”的決策。

“公眾將更清楚地了解政府在日常運作（如薪資等）方面花



了多少錢，也能看到我們向資本投資轉型的方向。”

商鵬飛表示，政府承諾在未來三年內實現運營預算平衡，但未具體說明實現路徑。

政府計劃到2028年削減開支最多15%。

另一方面，由于加拿大取消了大部分對美反制關稅，加方也因此損失了數十億加元的關稅收入。

本周，卡尼總理前往華盛頓會晤美國總統特朗普，希望推動美方取消對加拿大鋼鐵和鋁制品的懲罰性關稅。

在商鵬飛出席財政委員會的一個小時質詢中，保守黨議員多次追問他：政府何時能實現全面預算平衡，而不僅是運營部分。

卡爾加里-Crowfoot選區議員 Pat Kelly 質問道：“你這是用會計規則改名混淆視聽……請問政府預算到底何時能平衡？”

保守黨財政評論員 Jasraj Hallan 也插話質問，財長是否在“篡改賬目”。他指出，國會預算官已經說明，這些會計調整不會改變政府的總體赤字結果：“債務就是債務，不管你加多少個欄目，都騙不了加拿大人。”

商鵬飛反擊稱保守黨“使用不負責任的言論”，並在委員會上強調：“赤字和債務的計算方式不會改變，將一如既往按會計原則公布。”

財政部高級官員在周日的媒體吹風會上補充說，新框架旨在“強化而非取代”現有財務報告

體系，讓公眾更清晰地了解政府在推動經濟增長的投資。

今後，凡不屬於資本投資的支出都將歸類為日常運營開支，包括醫療與社會轉移支付、政府運作成本，如員工薪資、福利等。

而資本投資則包括港口、管道等重大基建項目，以及增加住房供應的投資。

聯邦政府在新聞稿中表示，這一新框架將指導決策，優先支持能為加拿大帶來長期收益的資本投資項目——例如大型工程、住房、清潔能源與基礎設施建設，以促進經濟增長並吸引私人投資。



本刊訊

最新數據顯示，安省乃至全國的租金整體在降，但大學周邊却是一片“逆風飛漲”的熱潮。

根據 Urbanation 與 Rentals.ca 的最新報告，加拿大9 月平均租金較去年歷史高點下跌 3.2%，降至 \$2,123。

這是連續第 12 個月同比下降。

在多倫多，一居室平均租金 \$2,295，比去年跌 5.1%。

兩居室平均 \$2,941，跌幅達

7%，幾乎整個安省都在降價：從奧克維爾、士嘉堡到倫敦、滑鐵盧、圭爾夫、渥太華……

一波波的降租潮，讓不少人覺得房租終於回到理性區間。

然而在溫莎、金斯頓、大薩德伯裏這些大學扎堆的城市，租金正在逆勢飆升。

溫莎一居室租金同比上漲 7.6%，兩居室漲 6.8%。

金斯頓更是租金冠軍，一居室狂漲 17.8%，兩居室高達 18.6%。

大薩德伯裏兩居室租金同比

上漲 16.7%。

校園宿舍緊張、國際學生持續回流，讓這些大學城的租賃需求幾乎一夜之間爆棚。

原本平淡的租賃市場，如今重新升溫，價格一漲再漲。

越靠近大學，租金越貴。越遠離學生區，越容易撿便宜。

專家指出，全國租金整體下跌的背後，是公寓竣工量創新高、非永久居民減少、就業市場走弱等多重因素共同作用。

但在大學城，這些宏觀變

化被強勁的學生租賃需求徹底抵消。

對租房者來說，現在是個分化明顯的市場：

如果你不在學生區，確實更容易找到性價比高的房子。

但如果目標是大學附近，那你得準備好搶房、加價、甚至排隊。

加拿大租房市場正在經歷一場冷熱并存的重平衡。

當多數地區租金退燒，大學周邊的租賃熱度，却正在被新學期點燃。

加拿大樓市入秋：市場轉冷，價格分化，復蘇還要多久？

本刊訊

RBC（加拿大皇家銀行）的最新月報指出，全國購房者情緒依舊謹慎，復蘇仍不穩固。

9月的早期數據來自各地房產委員會，展現出地區分化的鮮明格局：

溫尼伯、裏賈納、多倫多等少數市場的銷售量略有回升；

而溫哥華、卡爾加裏、埃德蒙頓、渥太華、蒙特利爾、哈利法克斯等主要城市，均出現小幅下滑。

換句話說，加拿大樓市的

“復蘇列車”，有的車廂剛啟動，有的還在倒退。

儘管最糟糕的經濟預期似乎已過去，但買家的購買紧迫感仍然缺席。

他們在等待，等待價格再低一點，利率再鬆一點。

二、庫存上升，買方話語權回來了

在安省、卑詩省及阿爾伯塔部分地區，房源庫存顯著增加，這讓買家重新擁有選擇空間與談判優勢。

與此同時，房價可能進一

步下行的預期，讓更多人采取“再等等”的策略。

這種心理，與高利率下的“成本焦慮”相疊加，讓交易節奏明顯放緩。

RBC指出：“市場活動受限于持續的可負擔性挑戰和就業市場放緩。”

也就是說，不是没人想買房，而是没人敢輕舉妄動。

三、地區觀察：從多倫多到溫哥華的冰火兩重天

【多倫多】——庫存高企，價格十連跌

多倫多的買家此刻擁有“上風”。

庫存達到了數十年來的最高水平，賣家之間競爭激烈，房價被持續壓低。

9月，多倫多MLS綜合房價指數（HPI）為97.15萬加元，較8月下跌0.5%，過去一年累計下降5.5%（約5.5萬加元），自2022年初高點以來更是暴跌25%（約32萬加元）。

這意味着：曾經百萬加幣買不了的房，如今便宜了三十多萬。

房價下降確實帶來一些“可負擔性緩解”，但交易量的回升仍十分有限。

雖然過去四個月轉售量上升了22%，但整體活躍度仍遠低于疫情前水平。

RBC分析認為：“價格調整祇是部分修正了疫情期間63%的飆漲。

真正的復蘇，道阻且長。”

【蒙特利爾】——穩中有升，信心緩步回歸

蒙特利爾是全國表現最穩健的市場之一。

夏季以來，當地房源依然緊張，交易量輕微下滑（環比下降約2%），但價格保持溫和上漲。

單戶住宅價格同比上漲7.2%，幾乎是公寓漲幅（3.6%）的兩倍。

低庫存帶來買家間的競

爭，而信心的回歸則在推高報價。

RBC指出：“供應與需求都難以明顯放鬆，預計未來幾個月價格將繼續攀升，尤其是獨棟住宅板塊。”

換句話說，蒙特利爾在穩步爬坡。

【溫哥華】——復蘇未至，仍在困境中

溫哥華的市場依舊是全國最脆弱的。

在經歷三個月的反彈後，9月的交易量再次下滑6%以上，僅比去年同期高出1.2%。

與此同時，新挂牌房源增加，庫存升至十年來的高位，買方市場格局鞏固。

價格方面，溫哥華的MLS綜合房價降至114萬加元，較去年同期下跌3.2%（約3.8萬加元），較2022年春季高點更是下挫9%（約11.8萬加元）。

即使如此，溫哥華依舊是全加拿大“最買不起”的城市。

RBC直言：“嚴重的可負擔性問題仍將長期限制買家的出價能力。”

【卡爾加裏】——從熱轉穩，供應反彈壓制漲勢

卡爾加裏的市場也開始“降溫”。

9月交易量小幅下降，雖然此前兩年的下行已在夏季結束，但復蘇步伐仍然緩慢。

強勁的建築活動推高了供

應，庫存達到七年來新高。

“當房源變多，買家就沒那麼着急。”

房價則較去年下降4%，并有進一步下行趨勢。

卡爾加裏目前在建住房數量創歷史新高，意味着未來供應壓力仍會持續。

四、加拿大樓市的“秋季拼圖”：冷與暖的共存

這場“安靜的秋天”其實反映出加拿大樓市的兩面性：

東部市場（如多倫多）在價格修正中尋找底部；

中西部城市（如卡爾加裏）在供應膨脹下進入再平衡；

魁北克地區（蒙特利爾）則維持穩健上行；

西部（溫哥華）則被高價與高庫存所困。

RBC預計，這種地區分化格局將持續至2026年初。

未來幾個月，隨着經濟動能回升、就業穩定，市場或將逐步迎來更扎實的復蘇。

但短期內，房價不會大漲，買家仍將謹慎。

五、深度分析：一個處於“高利率餘震”的市場

加拿大樓市正經歷自2008年金融危機以來最復雜的階段：

1、高利率壓頂——五年固定利率仍在5%以上，大量房

貸續約家庭面臨月供飆升。

2、收入增長放緩——勞動力市場降溫，失業率上升，實際購買力下降。

3、庫存上升但結構失衡——新房供應多為高價位段，而首次購房者的需求集中在低價位段。

4、心理轉折點到來——

買家預期“房價還會再跌一點”，而賣家則“咬價不鬆口”，市場陷入心理僵局。

這就是為什麼，RBC稱當前市場為：

“A cautious, uneven recovery in motion.”

——一個謹慎而不均衡的復蘇進程。

【精華總結】

加拿大樓市入秋轉冷，復蘇仍未全面展開；

多倫多十連跌，溫哥華承壓，蒙特利爾穩中有升；

買家重新占據主動，觀望情緒濃厚；

高利率、低收入、供需錯配仍是最大制約；

真正的轉折點或在2026年初到來。

“樓市的秋天，不是終結，而是靜默的積蓄。

當買賣雙方都不再焦慮，市場才真正開始回歸理性。”

你怎麼看？

你覺得加拿大樓市已經到底了嗎？



多倫多時尚新紀元 | We Mi Show 閃耀落幕

本刊訊 排，整個秀場呈現出絲毫不遜于國際時裝周的專業質感。

從靈感到成衣：Eyes on Mi 的全鏈條教育哲學

作為北美首家專業培養年輕服裝設計師的搖籃，Eyes on Mi始終致力於為學生提供一個從設計教學到作品展示的完整生態閉環。本次大秀所展示近70套服裝，全部來自學生近一年來的原創設計作品，從概念草圖、面料挑選到立體剪裁與縫紉成品完成，完整地體現了學校“理論與實踐并重”教學核心。

“我們不僅是教授設計技巧，更是為學生搭建一個實現夢想的舞臺。” Eyes on Mi創辦人Minta Pan表示，“‘Eyes on Mi’的品牌精神，就是讓每一個年輕的才華

日前，一場備受矚目的國際級時尚盛典“WE Mi Show”在多倫多成功舉行。本次活動由北美首家專注于培養年輕服裝設計師的搖籃——Eyes on Mi 潮藝時裝學院傾力打造，不僅是一場專業水準的時裝發布會，更是一次從課堂到T臺的全方位教學成果展示，吸引了衆多時尚界人士、社區名流、贊助商代表及學生家長的熱情參與，現場氣氛熱烈，座無虛席。

國際級秀場 定義專業新高度

We Mi Show以其專業的制作水準和前沿的時尚視野，重新定義了教育界時裝秀的標杆。從燈光、音效到舞臺編



都被看見，讓每一份努力都閃閃發光。”

超越 T 臺：藝術跨界融合成亮點

本次盛典的亮點遠不止于動態秀。與時裝秀同步舉行的學生藝術展及現場繪畫環節，成為了活動另一大焦點。觀眾們在秀場外可以駐足欣賞學生們的素描、色彩構成及立體作品，并親眼目睹學生在即興藝術創作。這種多維度的展示，全面呈現了學生們扎實的藝術功底和蓬勃的創造力，深刻詮釋了時裝設計與純藝術之間的緊密聯系。

盛況空前 各界力量共築夢想

活動現場嘉賓雲集，熱情高漲的觀眾用一次又一次的掌聲表達了對年輕設計師們的支持與鼓勵。本次活動的成功，同樣離不開衆多贊助商的遠見卓識與鼎力支持，以及龐大的義工與策劃團隊在幕後的無私奉獻，他們共同構築了這場光影之夢最堅實的基石。

白金贊助發言人：Joy Tennis - 室內網球訓練館/Self-paced Training Hub，Founder：Rock Peng

白金贊助發言人：LongoAce 全球在綫中文教育平臺 Manager：Mia Wang

白金贊助：SEYYOO Jewelry 輕奢珠

寶（創辦人Helen女士）主持人Hollie Leong示贊助獎品 黃金贊助發言人 Montors One Stop K12 Education Platform/一站式K12青少年教育平臺，CEO：Michael Yu 黃金贊助

Silky Beauty Life漂亮人生美容 founder CEO :JOEY 友情贊助

思茹·梅若雪中式文化館（創始人 思思）贊助中式秀場陳列

Toonie Eats 加拿大超級食品生活館（創始人Tina）贊助秀場零食

We Mi Show的成功舉辦，不僅是一場視覺盛宴的圓滿落幕，更是一個强有力的宣

言。它宣告了多倫多乃至北美時尚版圖上，一股充滿活力的新生力量正在崛起。Eyes on Mi通過其獨特的“教學-展示”一體化平臺，正有力地推動着年輕設計師走向更廣闊的世界舞臺，為時尚產業的未來注入了無限可能與期待。

【關於 Eyes on Mi】

Eyes on Mi 潮藝時裝學院是位于加拿大多倫多的專業服裝設計學校，致力于發掘和培養北美的年輕時尚設計力量。學校提供從基礎到頂級名校升學作品集的全面設計課程，并通過每年舉辦的國際水準時裝秀——We Mi Show，為學生提供從創意到秀場展示的完整實踐體驗，是北美地區備受矚目的設計師搖籃。



WE MI SHOW導師團隊 Cindy Chang（Runway Director）,Joyce Chan（Fashion Program Director）, Terri Tian（Fashion Instructor），Helen Yan（Fashion Instructor），Natalie Ho（Art Gallery Director，Leslie Wong（Stage Manager）Rose liu(Show Planner), Crystal Li（Art Instructor），Camille Zheng（Administration Manager）總導演 Minta Pan（We Mi Show Director） 2025 We Mi Fashion

Talent Awards Ceremony 想成為2026 WE MI SHOW 設計師和模特，贊助和表演嘉賓，更多資訊，請垂詢： EYES ON MI潮藝時裝學院 地址：7A - 2800 John St,Markham,L3R 0E2 電話：647 878 2558 微信：eyesonmifashionart Email: info.eyesonmi@gmail.com



加中建築總會 | 加中企業中秋交流會成功舉辦：資源共享、共贏未來！

本刊訊

金秋送爽，丹桂飄香。2025年10月5日，值此象徵團圓與豐收的中秋佳節，由加中建築總會主辦的“加中企業中秋交流會”于King City總部會所隆重舉行并圓滿落幕。本次盛會以中秋為契機，搭建高端對話平臺，旨在凝聚行業共識，深化加中合作，共繪發展藍圖。作為加拿大華人建築界最具權威性與影響力的年度行業盛事之一，本次活動匯聚了加拿大三級政府代表、中國領事館官員、業界領袖、知名開發商及總會理事會員等近500位政商學界精英。嘉賓們在中秋佳節之際，共叙情誼、共話合作，共同見證屬於建築行業的輝煌時刻與卓越成就。

加中建築總會始終致力于協助中國企業扎根北美、持續發展壯大，以務實行動推動項目落地。本次活動旨在搭建一個高規格、高層次的交流平臺，促進加中兩國企業在經貿、建築等領域的深度對接與合作。交流會上，與會嘉賓圍繞中國企業在北美市場扎根與發展所面臨的機遇與挑戰展開深入探討，進一步推動了雙方務實合作，助力實現互利共贏。

活動伴隨著西人樂團輕鬆愉快的氛圍中拉開帷幕。

活動伊始，加中建築總會會長David Yang對出席中秋交流會的各位嘉賓表示熱烈歡迎與衷心感謝。他強調，總會始終秉承“資源共享、合作共贏”的創會初心，匯聚建築行業全產業鏈專家資源，致力于為會員企業搭建扎根北美、做强做大的發展平臺。同時，總會積極發揮加中兩國建築領

域的橋梁作用，推動更多務實合作落地。他呼吁更多行業同仁加入這個凝聚海內外優秀人才的大家庭，共同建設美好家園，開創行業新未來，并祝願大家中秋快樂、身體健康。

活動現場星光熠熠，政要鼎力出席，包括國會議員Michael Ma、多倫多總領館商務參贊劉林林、列治文山副市長陳志輝、萬錦市議員李思韻、列治文山市議員崔冰輝、萬錦市議員Amanda Yeung、旺市議員Mario Racco及前加拿大駐華大使館商務參贊宋毅軍等。

本次活動的高層次與專業性，得到了官方機構的高度認可。中國駐多倫多總領館商務參贊劉林林親臨現場并給予指導，體現了中國政府對海外中資企業發展及中加經貿合作的高度重視。劉林林參贊的出席，充分體現了中國駐多倫多總領館為在加中資企業對接資源、排憂解難、保駕護航方面所發揮的關鍵橋梁作用。

同時，中國建築、海信集團、中國交通銀行、中國工商銀行（加拿大）等一批“國字頭”重量級中資企業代表的積極參與，共同傳遞出中資企業對加拿大市場長期看好，并致力于通過加中建築總會這一優質平臺，實現更深層次、更寬領域合作的強烈信號。

特別鳴謝多倫多總領館商務參贊劉林林，多倫多總領館江勝領事，中國建築公司加拿大公司總經理陳震，中建興業公司總經理王海，海信集團加拿大公司總經理孫家印，中國交通銀行駐加拿大代表處劉洋代表，中國交通銀行駐加拿大代表處呂夢姝副代表，中國工商銀行（加拿大）等重磅企



業及代表的支持。

這些重量級嘉賓的積極參與，不僅提升了活動的專業水準，更彰顯了中資企業對加拿大市場的堅定信心。通過加中建築總會這一優質平臺，各方就推動中加建築標準互認、促進技術交流合作、拓展項目投資機會等達成了多項共識，為未來更深層次、更寬領域的合作奠定了堅實基礎。

來自多個華人團體代表及個人也應邀到場，包括：加中地產投資總商會會長孫志峰夫婦，加拿大福建社團聯合總會林慶清主席夫婦，全加華人聯會（安大略區）共同主席李景輝先生，浙江商會會長羅幼奮，多倫多著名小提琴演奏家 Angel Wang 女士，中華文化使者大山及愛人，加拿大內蒙古商業聯合總會會長Bruce Pan，加拿大餐飲協會會長 Catherine Hou，TMU Architecture Department Professor Leong，加拿大多倫多恩平同鄉會會長岑振良，列治文山市貿易局張杰女士，陽光教育集團總裁楊光，加拿大四川同鄉會會長/加中四川總商會副會長劉熹，DOMENIC FRATIA，CEO of RLHOMES，張金鵬律師，SHE非營利性社群Lisa Wang，中國幕牆玻璃巨頭江河幕牆美洲區總裁張鎮，Jasmine Wang(Green

Elephant Investments), Soil Engineers VIP Guest, Jessie Huang, Dong Yao., CEO of Sud group- Elliott Sud等業界領袖及嘉賓，為交流會增添光輝。

同時，我們深深感受到兄弟商會間的深厚情誼。特別鳴謝浙江總商會贊助的80盒月餅情誼滿載，為活動增添了濃情厚意。浙江總商會副會長兼加中建築總會理事Frank Feng代表商會，向所有來賓傳遞了中秋佳節的美好祝願，這份情誼正是凝聚大家的重要紐帶。

本次活動的文化體驗因兩位特邀嘉賓的登場而格外璀璨。我們無比榮幸地邀請到中華文化使者大山老師與華裔小提琴家Angel Wang聯袂出席。大山老師以語言的魅力與藝術的感染力，生動詮釋了文化交融的深度；Angel Wang則以流淌的分享與動人的介紹，觸動了每位來賓的心弦。他們的才華交相輝映，共同為這場中秋盛會奉獻了一場難忘的藝術盛宴，極大地提升了活動的文化品位。

活動期間，加中建築總會會長David Yang與多位中資企業代表及本地行業領袖進行了富有成效的對話，圍繞建築企業出海、北美市場拓展策略等共同關切的議題交換了意見。

副會長Tony Lu與中國建築公司加拿大公司總經理陳

總舉行了富有建設性的戰略對話。雙方圍繞中資企業參與加拿大重大基礎設施建設的戰略機遇與合作前景進行了探討交流。同時，也在交流中分享了其在公用事業領域的專業經驗。作為具有華人背景的高壓電施工資質承包商，其企業HASTINGS UTILITIES專注于高壓配電安裝與維護、路燈系統、工商業電力施工設計與應急響應等核心業務，為多倫多電力公司、多倫多公共交通公司TTC等政府機構及大型開發商提供專業服務。憑借在美加兩地的業務布局，他為中資企業應對北美市場準入與合規挑戰提供了寶貴的實踐經驗。

副會長Max Yi在交流中分享了企業集團的全球多元化業務布局的方案，為在場企業提供了“材料+施工+設計”一體化出海의實踐方案。他結合自身企業從建材貿易到工程總包的成功路徑，詳細解析了中國建築企業在北美市場實現本土化運營的關鍵節點。其提出的“產品標準先行、施工能力跟進、設計服務賦能”的三步走策略，為眾多準備出海的企業提供了清晰的發展路線圖。通過真實案例的剖析，他展示了如何將中國的供應鏈優勢與北美的市場需求有效對接，這一創新模式引發了與會企業的深入討論，現場多家開發商當即表達了合作意向。

副會長Bob Zou在交流中分享了他對建築企業出海全流程服務的深刻見解。依托其團隊在中國、美國、加拿大建立的八大倉儲網絡，他們致力于為中國企業提供從跨境物流、倉儲清關到落地配送的一站式解決方案，同時還協助企業在公司注册、財務稅務等環節實

現合規落地。他提出，希望能構建一個“從產品出貨到企業落地”的完整服務體系，讓中國企業在北美市場能够更順暢地起步與發展。

通過本次交流，多家會員企業在業務互補與資源協同方面形成了初步合作意向。活動不僅促成了現場對接，更推動了“中加建築標準與實踐”系列專題分享計劃的歷程，為後續持續性的行業知識沉澱與專業對話奠定了良好基礎。此次會議的成功舉辦，充分彰顯了加中建築總會作為跨地域、跨領域合作紐帶的平臺價值，為推動行業共進、促進中加建築領域更深層次的融合發展注入了新的動力。

為實現本次交流會所凝聚的合作共識，總會已着手籌備後續關鍵舉措，將聯合三一重工、信義玻璃及中資銀行等戰略伙伴，召開專題會議，共同探索中資企業參與北美基建的高效模式，將合作動能轉化為落地項目，開創中資出海的新局面。

總會的理事隊伍再一次壯大，新理事授牌環節由總會會長David Yang親自頒發，歡迎以下新理事的加入：

信義玻璃（全球領先的建築玻璃制造巨頭）

Vesta家電（源自厨神，智造健康家電）

建天金融家族辦公室（睿智規劃全球信托，專業優化資產稅）

Winbo International（專注于安防及弱電產品）

Moneybroker Canada.（金融規劃專家）

全體理事單位：Markham Metals Ltd,天一集團，D&H Group, RBC Royal Bank，

Hastings Utilities Contracting Ltd., 三一重工, B&J Global Inc., 錫安建材，臨工重機加拿大 LGMG, Molson Flooring& Construction, 住家網, Alti Financial Inc, Shapiro Real Estate & Business Lawyers , Taxation Sonja Chong Professional Corporation, CJT Family Office, BMO-Tsoi & Tam Wealth Management, BDC, Happy Green Ltd, Sabastar Building Group, Rysense Development Ltd., 花寶&茶寶, Nextwood Outdoor Products Corp., CAN Security Inc., Maple Armor Group Inc., Electron Man Electrical and Maintenance Inc, Winbo International, JET Design Architect&KCL Group, Smart Insurance Solution Inc., Markham Centre Financial Services Inc, Varimetal Solutions Inc. , Petawise Technologies Ltd., Frontop Engineering Limited, CIBC PRIVATE WEALTH WOOD GUNDY, High Efficiency Cooling&Heating Inc, Sunleaf Roofing Inc., Howden Industries, 地產三兄妹, Noble Realm, Vesta Ltd, XYG North America(信義玻璃), Moneybroker Canada & Ready Capital MIT.

本次活動的票務贊助方——住家網Garden Housing總裁Ella Zhu女士發表了精彩的分享。Garden Housing歷時三年，成功獲得美國ICC-ES認證并取得專利，這意味着中國智造的小房子可以合法合規地進入北美主流建築市場，并

在全球範圍內通行，為中國建築走出國門、推動海外模塊化和全球房產銷售邁出了關鍵一步。

值得一提的是，本項目作為加中建築總會重點推薦和支持的示範點，得到了加中建築總會的全力關注與幫助。加中建築總會一直在建築出海、企業跨境等方面為理事會員單位提供政策支持和實際扶持，助力企業在國際市場中拓展更廣闊的空間。

本次活動還特設了精彩紛呈的抽獎環節，承蒙各贊助商的大力支持，提供了豐厚的獎品。此環節驚喜不斷，瞬間點燃了全場熱情，在陣陣歡笑與掌聲中，將活動的喜悅氛圍推向了高潮。

本次交流會的核心環節之一——企業展覽專區，構成了現場一道亮麗的風景綫。多家實力會員企業與合作伙伴精心設置了展位，集中展示了前沿技術、精品項目與核心服務。展區內人流如織，交流互動熱烈非凡，成功構建了一個高效、直接的業務對接與行業洞察平臺。

同時，我們亦在現場為嘉賓們準備了精美的餐食與中秋月餅。這不僅是一場味蕾的盛宴，更是一份精心營造的佳節溫情。與會者在品嘗美食、分享月餅之際，充分感受到了中秋獨特的團圓意象與溫馨氛圍。

本次中秋交流會最終在融洽的商務洽談與深入交流中圓滿結束。我們相信，此次盛會的成功舉辦，不僅深化了彼此的聯結，更為未來加中建築領域的協同發展注入了新動能，標志着我們共同邁向更廣闊天地的嶄新起點。

加拿大房地產市場有無泡沫？房屋抵押貸款投資機遇

本刊訊

出更穩健、更具吸引力的價值。

房地產一直是居民財富最重要的組成部分，也是宏觀經濟的晴雨表。20 世紀 90 年代的日本、2020 年後的中國一二線城市，都曾經歷過房地產價格的大幅下跌，引發廣泛關注。進入 2025 年，很多投資者都在問：加拿大房地產是否存在泡沫？價格會不會大幅下跌？我們的判斷是：加拿大房地產沒有系統性泡沫，更可能保持高位穩態。在這樣的環境下，房屋抵押貸款投資展現

一、從國際比較看，加拿大為何不同？

日本（1980 1990）：東京、大阪房價 5 年上漲 3 倍，泡沫破裂後“腰斬”，金融系統受重創。
中國（2010 2020）：一線房價翻倍，2020 後部分城市下跌 30 40%，開發商資金鏈斷裂。

加拿大（2002 2022）：房價累計上漲 209%，多倫

多、溫哥華年均漲幅 7 9%，遠低於日本、中國的“泡沫速度”。2022 2024 年價格僅小幅回調 5 15%，違約率始終低於 0.2%。
加拿大房地產上漲是長期、溫和，由人口和移民驅動的結果，而非短期投機。市場更接近“高位震蕩”，而不是脆弱泡沫。

二、2025 年市場現狀：量縮價穩

價格韌性：全國均價約 73 萬加元，核心城市橫盤，

就業驅動城市小幅上漲。
成交放緩：高利率下，購房者觀望，交易量下降。
供應不足：CMHC 數據顯示 8 月新屋開工環比下滑 16%，長期缺口超 350 萬套。
利率緩降：央行已啟動降息，未來貸款成本逐步下降。
市場總體處於“量縮價穩”的橫盤期，而不是下跌周期。

三、為什麼說加拿大房地產沒有泡沫？

人口紅利：每年 30 萬+

移民，長期需求穩定。

供給缺口：未來十年住房缺口仍超 350 萬套。

嚴格監管：按揭壓力測試確保償債能力，違約率極低。

全球資本偏好：溫哥華、多倫多核心資產持續獲國際資金追捧。

市場更像“高位震蕩”，而不是隨時會破裂的泡沫。

四、抵押貸款投資：防禦性資產的優質選擇

在價格橫盤的環境下，抵押貸款投資優勢凸顯：

穩定現金流：回報來自貸款利息，而非房價升值，受市場波動影響小。

本金安全：每筆貸款均有不動產抵押，投資人享有優先受償權。

收益領先：年化 7% 10%，優于 GIC 和債券。

風險可控：通過控制貸款價值比（LTV 65% 75%）、重點布局就業驅動型城市與現金流穩定物業。

穿越周期：不依賴房價上漲，具備長期穩定性。

五、未來展望與投資人啓示

未來兩年，加拿大市場大概率表現：房價平穩，不會大跌；

區域分化加劇；

利率下降，償債壓力緩解；

租賃需求持續旺盛。

在這種格局下：直接買賣房產：資金占用大、波動風險高；抵押貸款投資：回報穩定、安全邊際高，更適合穩健投資人。



六、為什麼選擇景泰？

13 年穩健經營：管理資產規模達 4.4 億加元。

51 個季度穩定派息：連續分紅，現金流可預測。

歷史年化回報率 7% 10%：超越傳統工具。

專業風控團隊：評估、信貸、法律全鏈條護航。

在市場從“高速增長”轉向“高質量增長”的當下，景泰願與您一起，以穩健的抵押貸款投資，積累長期財富。景泰住宅抵押貸款基金自成立以來，年化收益率達 6.1%-7.5%。以 2021 年 7 月投資 10 萬加元為例，至 2025 年 6 月 30 日，投資額可增至

131,585 加元，展現復利與穩定收入的強大潛力。

如果想諮詢更多關於景泰的詳情，歡迎致電 604-638-1580 或聯系 Info@Gentaiamc.com，了解更多金融市場的知識，以應對不斷變化的未來。

景泰資產管理有限公司
#200-3600 No.3 Road, Richmond, BC, Canada, V6X 2C1
聯系電話：604-638-1580
Toll-Free: 1-855-982-6699
官方網站：www.GentaiCapital.com
景泰 Gentai Capital Corporation



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

本刊訊	年，工資收入	\$105,776	\$150,000	部分按	利用家庭信托、股權分配、
	我們以稅後計算工具和聯邦	43.41%			分紅策略等進行傳承安排
	/省合併稅率為基礎，估算以下3	如此疊加，得出綜合稅額。			如需詳細稅務規劃，歡迎聯
	種收入水平的應繳稅款和稅後收	越高收入，越要規劃稅務！			系我。
	入（假設為單身人士，無其他扣	可以看到：			
	除）：	年入 \$70,000，稅後保留 超			宋玉珍 Jenny Song
	稅是怎麼計算的？	過80%			特許人壽規劃師CLU&CHS
	加拿大稅制是累進制，即：	年入 \$280,000，稅後僅剩下			恒昇金融 Hundsun Financial
	每一部分收入都按其對應的	不到67%			Inc
	邊際稅率分段納稅：	如果收入大部分來自公司分			電話：647-686-5880
	舉 例：一 個 人 年 收 入	紅或被動收入，稅負可能更高。			微信號：J6476865880
	\$150,000，不是所有收入都按	如果您或您的家人是企業			郵箱：Jennyzsong@yahoo.
	44.97% 交稅，而是：	主、高收入專業人士或投資者，建			com
	第 \$0 \$52,886 部分按	議：			服務安省華人社區十年+
	19.55%	盡早規劃收入結構			
	\$52,886 \$105,776 部分按	善用公司、保險、退休帳戶			
	29.65%	等工具進行稅務優化			

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

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

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

請掃碼加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



第二屆加拿大中華電影節（TCCFF）正式啓動！

本刊訊

2025年10月3日上午 11:30 多倫多中華電影節組委會在 Scarborough Town Centre 舉辦第二屆加拿大華語影壇年度盛典：《加拿大中華電影節》（TCCFF）電影節正式啓動。

本屆電影節旨在重申其使命：聚焦加拿大及海外的華語電影，藉此搭建海內外華人與加拿大社群之間文化交流的橋。繼去年成功舉辦首屆之後，2025 年度 TCCFF 將以更廣更深的電影陣容、更具朝氣活力的短片競賽，以及首次設立的「玉楓獎」（Jade Maple Awards），其中包括「觀眾票選獎」，為創意卓越的作品賦予國際級的認可與肯定。

2025年10月18日（星期六）－《嶺南功夫少年》／“Kung Fu Juniors”（特別推介版）

2025年10月19日（星期日）－《得寵先生》／“An Abandoned Team”

2025年10月20日（星期一）－

《誤判》／“The Prosecutor”
2025年10月21日（星期二）－《不說話的愛》／“MuMu”
2025年10月22日（星期三）－《撞》／“CLASH”
2025年10月23日（星期四）－《長安三萬裏》／“Chang An”

2025年10月24日（星期五）－《排華法案之百年沉默》／“Exclusion: Beyond the Silence”影片放映後將舉行導演特別座談會。

在開幕當天的世界首映前，TCCFF 將舉辦專屬 VIP 貴賓酒會，僅限受邀嘉賓與VIP 套票持有人參加。這場熱切而溫馨的盛會將邀請傳奇功夫巨星洪金寶以及知名導演高志森親臨現場，為來賓提供可貴的機會，與兩位華語電影巨擘近距離會面。VIP 酒會結合華麗的紅地毯魅力以及輝煌的文化榮耀，將為當晚首映禮揭開璀璨序幕。

今年，TCCFF 大幅擴展了短片競賽的規模，廣泛徵集世界各地的劇情片、紀錄片、學生作



品、以及中國和國際短片（片長不超過 20 分鐘）。入圍作品將於每日下午 5:00 于長片放映前播映，隨後進行觀眾投票。所有已登記的觀眾皆可投票，以決定「觀眾票選獎」得主。此獎項的榮譽源自群眾的聲音，既可聚焦新銳人才，也為電影工作者提供實質的獎金支持與曝光機會，助力他們邁向下一創作階段。

2025 年度 TCCFF 正式增設加拿大玉楓電影榮譽大獎（簡稱「玉楓獎」“Jade Maple Awards”），以表彰得獎者的跨文化影響力及杰出電影貢獻的終身成就。在10月18日開幕之夜，巨星洪金寶與導演高志森將榮獲「玉楓獎－終身成就獎」。

而玉楓獎頒獎典禮將於 10 月 24 日電影節閉幕之夜，于大多倫多中華文化中心隆重舉行。除了玉楓獎，電影節亦會頒發短片競賽的「觀眾票選獎」，以及多個獎項，包括：最佳劇情短片、最佳華語短片、最佳學生短片、最佳紀錄片短片，及最佳華語紀錄片短片。這些榮譽獎項旨在表彰來自藝術專業與社群聲音的卓越貢獻。

引言

TCCFF 創辦人兼主席 Tery (Wong) Imamura 表示：

「我們不僅是在放映電影。我們在講述與我們身份認同、過

往歷史以及未來走向息息相關的故事。踏入第二年，我們將全面提升標杆：更强的競賽、更廣泛的國際聲音，以及玉楓獎，以確立華裔加拿大電影的地位與影響力，并贏得世界的尊重和肯定。」

TCCFF 副主席 Justin Poy 表示：

「我們的旅程才剛剛開始。我們不僅要讓更多加拿大觀眾欣賞華語電影，還要讓大家更深入地認識和了解獨特的加拿大華人的文化與歷史。」

我們歡迎您的蒞臨、提問和報導，與我們携手開啓華裔加拿大電影藝術及文化敘事的嶄新篇章。

關於多倫多中華電影節

（TCCFF）

多倫多中華電影節（TCCFF）是加拿大首屈一指的電影盛會，旨在慶祝華語電影并提升華裔加拿大人的影響力。TCCFF 以搭建東西文化橋為宗旨，透過多元節目包括選映劇情長片、紀錄片、短片，以及舉辦座談會、導師指導和業界交流等活動，促進跨文化對話。憑藉全球視野與社群焦點，TCCFF 已迅速成為多倫多多元藝術版圖中的標志性文化盛事。

來源：主辦方提供圖文

金秋十月 · 攜手相聚——加中建築協會 2025 中秋建築論壇投標拓展會成功舉行！

本刊訊 的專業廣度與凝聚力。

理事成員包括：

創會會長兼監事長
Raymond Wan，會長Alex
Huang，理事長Jason Pu；

副會長Raymond Wong、
Chi Wing Yan、Jeff Leung、
林敏、Michael Mao、Lydia
Yang、Bruno Yan、Alan
Zhu；

執行副會長Mike Wang、
Henry Ni；財務長Jenny Li；

理事Delei Li、Nana
Guo、Alan Ding、Felix
Zou、Peter Yip、Charles
Lee、Tiantian Hou、Frankie
Li、Michael Lin、Iris Hong
Zhu、Richard Bush、Derek
Hu、Ray Kwok、Eva Hu、
Leo Wang、HaiMing Ma、
Kelson Luo、Steven Zeng、
Henry Wang、Shenshu
Zhang、Linda Geng、Vivian
Zheng 等。

他們的集體亮相，不僅展
示了協會雄厚的人才陣容，也
象徵着加中建築協會在新時期
下團結奮進的力量與信心。

政要致辭：
行業與社區攜手共進

活動期間，多位政要嘉賓
蒞臨現場致辭，其中包括加拿



大國會議員Shaun Chen、烈治
文山市副市長Gordon Chan、
市議員Simon Cui、萬錦市議
員Amanda Yeung Collucci，
以及加中地產總商會會長孫
志峰。他們一致高度肯定了
CCCA在促進華人建築業發
展、推動城市多元經濟建設方
面所發揮的積極作用，並表示
協會十年來的成長與貢獻，為
本地社區帶來了更多活力與合
作機遇。

建築行業專業論壇：
聚焦“小型建築的發展機遇”
論壇匯聚多位行業專家，
共同探討如何把握當下火熱的
小型建築發展機遇，分享最新
政策趨勢、設計理念與實踐經
驗。

由加中建築協會創會會長
兼監事長Raymond Wan 親自
主持論。

嘉賓包括：
Taes 建築設計 —
Shenshu Zhang《主街公寓與
鎮屋的設計趨勢》

WPE 工程顧問 — Mike
Du《SPA開發許可的申請流
程》

Wang Architects —
Henry Wang《最新多戶型建
築條例解讀》

美的空調代理 Ascend
Group —《多戶型住宅空調
系統方案》

Homeworld Roofing —
Ray Kwok《鎮屋與多戶型外
牆設計實踐》

Vortex Fire Protection
— Derek Hu《公寓與廠房消
防設計要點》

Poly Prime Inc. —
Cedrick Hu《利用CMHC融資
建造Multiplex的實戰分享》

嘉賓們的發言既有宏觀趨
勢分析，也有落地操作經驗，
內容務實，啟發性強，贏得陣
陣掌聲。

項目推介：
合作與機遇并重

在“項目介紹與招標信
息”環節，多家企業發布了重
量級項目：

韓氏建築 (Alan Zhu)
——Ajax工業倉庫建造方案

摩石建築 Benestone
(Michael Mao) ——多戶型
建造模式分享

東方建築 Eastern
Construction (Gary Tam)
——藥廠與多戶型案例解析

方圓國際 (Raymond
Wan) ——12萬平方英尺高級
會所建設規劃

Permacon 石磚工廠
(Henry Ni) ——外牆石材與
地磚投標預算

Unilock (Charles Li)
——政府項目投標經驗分享

融億國際 (Vivian
Zheng) ——迪拜及哈薩克斯
坦高層塔樓項目介紹

這一環節為行業企業創造
了實質性的合作機會，成為活
動的重要亮點。

聯誼與抽獎：
情誼與歡笑同在

下午五點後，燒烤與卡拉
OK環節正式開始，會員自由
交流、企業自我介紹、穿插多
輪抽獎，現場氣氛熱烈。

抽獎禮品豐富多彩，包
括：慕思家居 Furnish&Co.
家居禮品、美的空調代理
Ascend Group空氣炸鍋兩臺、
方太微波爐、摩石建築紅酒十
瓶、Rockway 冰酒、Z Force
Farm VSOP五瓶、LUXE
Stone and Tiles 臺燈、VIVA
家居燈具、中國工商銀行精美
禮品，以及櫻花抽油煙機一臺
等。



活動現場氣氛熱烈，在
論壇圓滿結束後，嘉賓與會員
們齊聚戶外草坪，共享豐盛的
燒烤盛宴。炭火升騰，香氣四
溢，大家圍爐而坐，暢談行業
心得與合作機遇。輕鬆愉快的
交流氛圍，讓人情與事業在歡
笑聲中交織升溫。

特別鳴謝：

本次活動的成功舉辦，離
不開各方的大力支持。協會特
別鳴謝以下贊助單位（排名不
分先後）：

冠名贊助：

虹天財富Irisky Wealth
Management

鑽石贊助：

Driven Fasteners、
寰球建材、美的空調代理
Ascend Group、Permacon 石
磚工廠、One Piece Stone、
WPE Engineering、Unilock、
Z Force Farm、Vortex Fire
Protection、匯興建築裝修、
東方建築、TSUN TAT 駿達
建築裝修、貝克洛系統門窗、
Housty Homelift Canada。

鉑金贊助：

Homeworld Roofing、



Lantech Automation、Aibao
Insurance、Wang Architects
Inc.、LUXE Stone and
Tiles、Benestone 摩石建築、
Arto Cabinetry 東方廚櫃、
Ornaments Canada、Next
Brick、銘洋移民諮詢集團、
Sammy Team 商業地產、Poly
Prime Inc.、Sakura櫻花牌抽
油煙機。

抽獎禮品贊助：

慕思家居Furnish&Co.、
美的空調代理Ascend Group
(空氣炸鍋×2)、方太
微波爐、Z Force Farm
VSOP×5、摩石建築紅酒
×10、VIVA家居燈具×3、
LUXE Stone and Tiles 臺
燈×3、中國工商銀行(加拿
大)、櫻花抽油煙機×1

特別項目贊助：

First Glass 飲品贊助、

虹天財富(月餅贊助)、Bean
House 甜品贊助

場地贊助：

Mr. Bin 百畝莊園

圓滿落幕：
攜手並進，共創未來

當晚七點，活動在歡樂與
掌聲中圓滿結束。

論壇讓大家收獲知識，項
目推介帶來合作機會，聯誼活
動增進友誼。

《中秋建築論壇投標拓展
會》不僅是行業的一次盛會，
更是CCCA凝聚會員、推動行
業發展的真實寫照。

加中建築協會將繼續秉持
“資源共享、合作共贏”的宗
旨，攜手行業同仁共創更加輝
煌的明天！

攝影：楓華傳媒集團 梁曉

敏

風雨同舟四十載團結奮進鑄華章 | 慶祝多倫多華人團體聯合總會成立 40 周年暨中華人民共和國成立 76 周年中加建交 55 周年中秋晚會隆重舉行

本刊訊

2025年10月5日晚，中秋佳節前夜，秋意漸濃的多倫多洋溢着節日的喜慶與團圓氛圍。金瑞麟大酒樓的宴會大廳華燈璀璨、人聲鼎沸，由多倫多華人團體聯合總會主辦的“多倫多華人團體聯合總會成立40周年慶典暨慶祝中華人民共和國成立76周年、中加建交55周年 & 中秋佳節晚會”在此隆重舉行。

來自加拿大三級政府的政要嘉賓、中國駐多倫多總領館代表、兄弟社團、媒體代表及華社各界人士歡聚一堂，共襄盛舉。整場晚會不僅是一臺節日慶典，更是一部用儀式、影像與表演交織出的“社團史詩”，以環環相扣的主題遞進為脈絡，串聯起國慶的激情澎湃、加中友誼的深厚綿長、華聯總會四十年的輝煌歷程，以及中秋佳節的溫馨團圓，讓整場晚會既富有內涵，又兼具觀賞性和多元性，繁而不雜，多而不亂，如一幅氣韻悠長、情感豐沛的時代畫卷，徐徐展開在來賓面前。

紅毯大鼓震撼開場

晚7時30分，宴會廳燈光漸暗，高清LED大屏幕上播放的開場倒計時視頻中華聯總會四十年經典場景匆匆閃過，如繼往開來的隆隆時代列車，渲染出出發的氛圍，點燃起全場的期待。

當倒計時視頻宣布晚會

現在開始的話音剛落，全場燈光大亮，臺上一字排開的三面火紅的大鼓霎時敲響，暴風雨般的龍鼓聲震撼全場，這一曲恢宏大氣的《龍鼓神韻》，象徵着華聯總會四十載的奮進鼓點。

接着，在多倫多女子龍鼓隊鏗鏘有力的大鼓與腰鼓的合奏鼓聲中，由加拿大多元文化民間藝術協會腰鼓隊引領，華聯總會第18屆理事會成員和秘書處代表與加拿大三級政府政要及前政要沿紅毯步入會場走上舞臺。

主持人中英文交替介紹嘉賓姓名與身份，這些紅毯嘉賓包括：加拿大聯邦國會議員馬榮錚，中國駐多倫多代總領事程洪波、副領事王澤華，安省議員白必勤Aris Babikian，列治文山市長David West，萬錦市副市長陳國治，約克區議員李國賢、何胡景，多倫多市議員萬利高Nick Mantas，麥智謀Jamaal Myers，萬錦市議員楊綺清，列治文山市議員崔冰輝，前國會議員、前華聯總會副主席譚耕，前安省廳長莫偉力，前安省議員柯文彬等政要，還有華聯總會理事會陳福副主席、王清官副主席、翁小斌副主席、劉瑩副主席、林健全副主席、周捷秘書長，常務理事柴源、孫曉明、王明、梁梅英、陳文、林成建、沈謝元、陳國波，副秘書長李述亮、林思國、陳文婧等。兒童們將紅圍巾獻給嘉賓，象徵吉祥、喜慶與敬意。舞臺上賓



主整齊肅立，氣氛熱烈而又莊重。

隨後，全場起立，梁梅英常務理事領唱加拿大國歌與中華人民共和國國歌，歌聲振奮嘹亮，激蕩在金碧輝煌的宴會大廳。

緊接着，迎來了為盛典帶來吉祥的祥瑞獅子接受“點睛儀式”。馬榮錚議員、程洪波代總領事等政要與華聯總會理事會一同為醒獅點睛，獅子點睛後生猛歡騰，在強勁的鼓聲中躍下舞臺，在來賓中穿梭繞場舞動一周，舞熱全場後回到舞臺進行采青拋灑表演，鼓聲咚咚，掌聲陣陣，將晚會的開場推向高潮。

是晚華宴，不僅是慶祝華聯總會成立40周年，也恰逢中華人民共和國76周年華誕、中加建交55周年與中秋佳節前夜，可謂“四喜臨門”。紅毯大鼓震撼開場，四喜同慶共襄盛典！

八方來賀送祝福

紅毯華貴、獅舞吉祥、國歌嘹亮的開場禮畢，晚會進入致辭與祝酒環節。

華聯總會翁國寧主席通過視頻向大家致以節日問候，他表示：“四十年春華秋實，四十年風雨兼程。自1985年成立以來，多倫多華人團體聯合總會始終與廣大僑胞心手相連，共同走過了不平凡的徵程。從初創時的筚路藍縷，到如今成為華人社區的中流砥柱，華聯會從未忘記服務僑胞、弘揚文化、爭取權益的初心。四十年來，聯合會積極構建溝通橋梁，既助力僑胞安居樂業，也推動中華文化在這片多元土地上綻放異彩；華聯會人銘記歷史，樹立紀念碑，警醒後世；勇擔社會責任，在每一次挑戰面前展現華人社區的堅韌與擔當。站在新的歷史起點，華聯總會將繼往開來，繼續秉持團結、服務、奉獻的精神，與全體成員一道，為構建更加繁榮、和諧的華人社區，為促進加中友好，書寫下一個更加輝煌的篇章！”

副主席陳福代表總會致開場辭，講述總會初創時期的艱辛與發展歷程。

聯邦國會議員馬榮錚在致辭中對華聯會40年對加拿大做

出的貢獻給予肯定，他希望總會繼續努力，為華人社區及加拿大多元文化發光發熱。

中國駐多倫多總領事館代總領事程洪波致辭祝賀華聯總會四十周年，並寄語總會未來發展，強調凝聚僑心僑力、弘揚中華文化、促進中加友好。程代總領事表示，今年是中加建交55周年，華聯總會通過持續舉辦中秋慶典等活動，不僅撫慰僑胞思鄉之情，更將中秋打造為文化傳承與社區凝聚的重要平臺。

本場盛會得到加拿大三級政府大力支持，議員助理帶來賀信，議員及市長、前議員等紛紛上臺致辭並頒發賀信，盛贊華聯總會對社區建設與多元文化的貢獻。大屏幕播放來自中加及世界各國僑團的賀信。



華聯總會理事及與會政要、社團代表登臺合影與祝酒，全場齊聲高呼“生日快樂”，慶祝華聯總會四十周年與祖國七十六周年華誕。中國音樂學院碩士女高音劉倩演唱《我愛你中國》，伴舞青春紅裙，表達對新中國的禮贊與熱愛。

光影回眸 榮章致敬

晚會進入“歷史回望”篇章，播放《加中建交55周年回顧視頻》及《華聯總會抗疫紀實》短片，回顧總會四十年風雨歷程。尤其在疫情期間，華聯總會率先籌措抗疫物資，支援醫院、養老院，體現華人社區中流砥柱作用。

“華聯總會四十周年紀念章”頒發儀式將晚會推向莊



嚴高光時刻，獎章頒給榮譽主席、常務理事及秘書處主要成員，象徵華聯人的薪火傳承。生日蛋糕出現，全場共慶四十周年，甜蜜與祝福瀰漫。

歌舞如願寄深情

晚會進入中秋主題環節，由Happy Linda Dance的小朋友帶來扇舞《秀色》與燈籠舞，向來賓送上中秋祝福。歌手Mia演唱《如願》，資深歌手小羊演唱《鴻雁》，女團Sweetdance帶來勁歌熱舞Gabriela，孫趙飛表演中國非遺民間藝術《變臉》，茗樂文化交流協會表演《西部讓我走進你》，晚會成為歡樂海洋，充滿節日氣氛。

著名金牌主持人洋溢與Mindy聯袂主持，配合默契，妙語連珠。

答謝各方寄語未來

歡樂的時光總是短暫，當明月高挂夜色漸深，整場晚會也走到了尾聲。王清官副主席代表主辦方致答謝辭，他說：“在這個充滿喜悅與溫馨的夜晚，我們齊聚一堂，共同慶祝加拿大多倫多華人團體聯合總會成立四十周年、中華人民共和國國慶七十六周年、中加建交五十五周年，並喜迎中秋佳節。在這個意義非凡的時刻，我謹代表翁國寧主席和晚會組委會，對今晚到場的各位嘉賓、各位朋友和各社團的領導、媒體朋友們、以及各位演職人員、舞臺監督、臺前幕後

的各位義工等，致以最誠摯的感謝和最熱烈的歡迎！”

王副主席強調，華聯總會將繼續肩負使命，團結僑社，為加中友誼與多元社會貢獻力量。

同時，他特別感謝為晚會提供支持的各方：華聯總會副主席、五洲國際總裁翁小斌為每位來賓準備月餅和零食；光明眼科贊助了高級超大會議級媒體牆燈光照明；副秘書長李述亮提供加中國旗桌飾。這些支持讓晚會更具溫馨與精緻。

在主持人的邀請下，全體理事、演員、義工和來賓登臺合影，留下珍貴歷史瞬間。隨後，全場在劉瑩與梁梅英領唱下，共同高歌《同一首歌》：

“同樣的感受給了我們同樣的渴望，同樣的歡樂，給了我們同一首歌！”歌聲響徹宴會廳，凝聚了現場每位嘉賓的心聲，也象徵着華聯總會的團結與共同追求。

四十載風雨兼程，多倫多華人團體聯合總會從無到有、從小到大，走出了一條屬於加拿大華人社團的堅實之路。這場盛典不僅是對過去的致敬，更是對未來的宣言。站在新的起點上，華聯總會必將繼續為增進華人社區的凝聚力、中華文化的傳承、華社的繁榮及加中兩國友誼貢獻更大力量。

在大合唱《同一首歌》聲中，慶典圓滿落下帷幕，來賓們在溫馨、歡樂、莊重的氛圍中結束了這場兼具節日慶典與歷史回顧的晚會。

加拿大移民部宣布：四類 PR 申請優先！



本刊訊

10月8日，加拿大移民部（IRCC）公布了2025年計劃處理的永久居民（PR）申請清單，宣布四類PR申請優先，今年100%處理！拿楓葉卡更快！

根據移民部最新的《部長過渡文件》（Minister Transition Binder），2025年將清理以下4大類項目的所有PR申請庫存：

快速通道項目（Express Entry, EE）

省提名PNP EE類項目

社區試點項目（Community Pilots）

魁北克技術工人途徑（PEQ、PSTQ及試點項目）

其他經濟類PR項目，祇會處理部分申請庫存，意味着——還得繼續等！

2025年將“清空”申請庫存的項目名單：

如果以下項目在排隊，2025年申請將100%處理：

快速通道（EE）

所有現行EE項目將在2025年清理全部申請庫存，包括：

加拿大經驗類（CEC），等待時間5-7個月。

聯邦技術移民/技工移民計劃（FSWP/FSTP），等待時間6個月。

省提名計劃（PNP）

PNP EE類項目（Express Entry-aligned PNP）將在2025年

清理全部庫存。等待時間6-7個月。

PNP非EE類項目僅清理35%的庫存，等待時間11-24個月。

魁北克移民項目

魁北克技工移民通道計劃（Quebec Skilled Worker）在2025年清理全部庫存，等待時間8-11個月。包括：

魁北克經驗類（PEQ）

魁北克試點項目

魁北克技術移民甄選計劃（PSTQ）

魁北克商業類項目（Quebec Business）僅清理3%的庫存，等待時間17-108個月。

社區試點項目

聯邦社區試點項目將清理全部庫存，包括：

農村社區移民計劃（RCIP）

法語社區移民計劃（FCIP）

農村和北部移民試點（RNIP）（現已關閉）

等待時間7-14個月。

僅“部分清理申請庫存”的項目

如果在以下項目排隊，可就要耐心等了。IRCC表示，2025年祇處理部分申請庫存，預計等待時間還將拉長：

來源：51.ca、海外華人指南等網綜

北美房價最貴！溫哥華、多倫多房價壓力登頂榜單



本刊訊

即使大多地區近期出現價格回調，蒙特利爾的20年漲幅仍略高于多倫多。

很多人以為，是人口增長推高了房價，但數據却揭示出一個完全不同的真相。美國奧蘭多、休斯敦等城市人口增長速度更快，但房價漲幅依舊溫和。

事實說明，房價飆升的真正原因不是人口變多，而是加拿大長期存在的住房供需失衡。

過去20年，加拿大主要城市的房價幾乎一路飆升。

從2005年到2025年，溫哥華、蒙特利爾和多倫多的房價漲幅均位居北美城市前茅。

加拿大樓市的高房價再次成為焦點。

最新數據顯示，溫哥華和多倫多在北美25個最大都市區中，分別位列“最不負擔得起城市”的第一名和第三名，蒙特利爾也躋身榜單前列。

供應端問題尤為突出，嚴格的分區限制讓新房開發舉步維艱，審批流程漫長、開發費用高昂，加上建材價格上漲和熟練勞動力短缺，使得新房供應遠遠跟不上需求。

同時，房地產逐漸被資本化，被越來越多的人視為一種“投資工具”而非“居住必需品”。

從2008年至2017年，超低利率和流動性推動了大量投機性購房。

加拿大的房產稅相對美國較低，持有成本便宜，吸引了更多投資性買盤。

加拿大城市的供給限制與政

策障礙，成為導致高房價的真正推手。

總結來看，加拿大房價之所以一路飆升，主要源于三方面的力量交織。

過度寬鬆的貨幣政策刺激投機、地方分區和開發法規限制供應、以及外資與低房產稅所帶來的投資放大效應。

這三股力量共同作用，使溫哥華、多倫多、蒙特利爾成為北美最難負擔的城市之一。

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



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

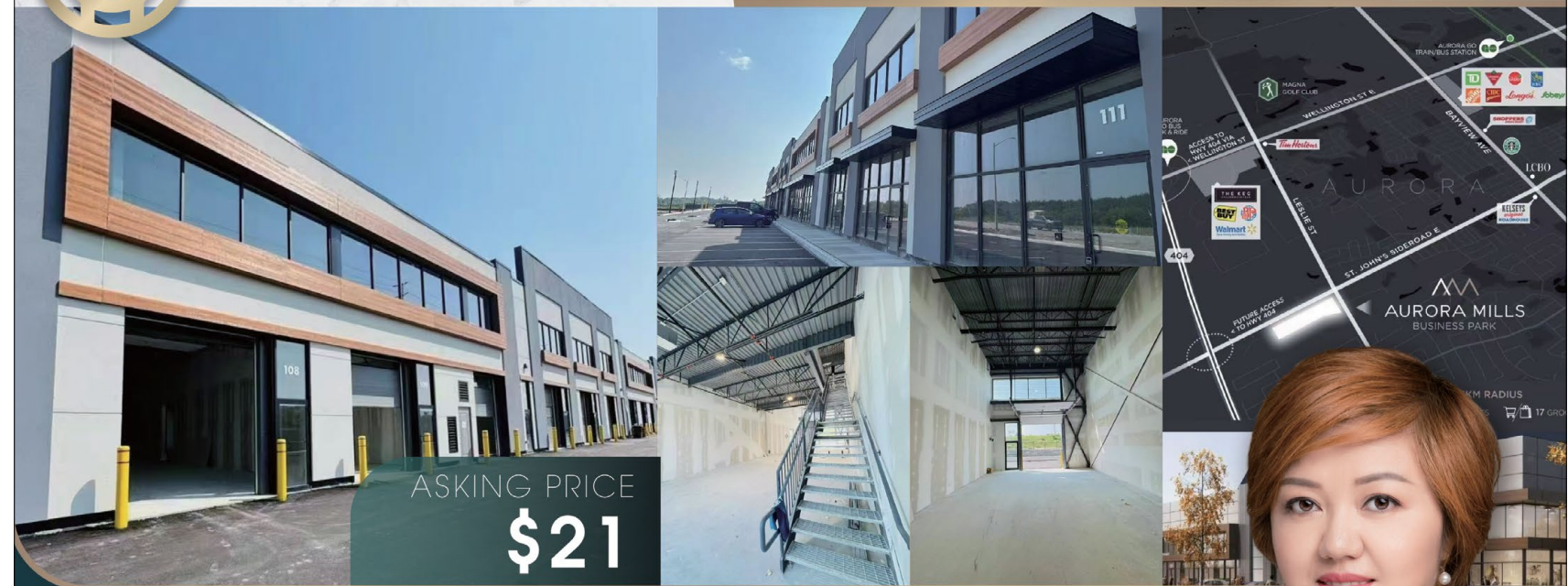
ASKING PRICE
\$3,250,000

- 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



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

ASKING PRICE
\$21

- 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

查询更多 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




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

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

万锦 Warden/Major Mac. 全新无管理费 4 房 4 卫单车库镇屋出售! 2 千余呎 + 私人露台 + 地下室! 三层皆 9 呎层高! 抢购价 \$118 万 8 !!




【地址】163 Berczy Green Dr, Markham

【位置】Warden / Major Mackenzie

【面積】2040 呎 + 未完成地下室

【房間】4【衛浴】4

【車位】單車庫 + 車道可停 2 車

【地稅】全新房 - 暫無地稅

4 房 + 4 衛 + 1 車庫 + 超長車道可停 2 車, 室內面積約 2040 呎 + 超大露台 / 陽臺、寬敞未完工地下室, 收納無憂!

超多升級: 3 層全屋 9 尺挑高

天花板! 實木地板貫穿全屋! 開放式布局: 客廳、餐廳、家庭廳、廚房 + 早餐區連通! 現代化廚房: 石英臺面、加高櫥櫃、不銹鋼家電! 主臥帶獨立衛浴、步入式衣帽間, 還有私人大陽臺!

一樓臥室自帶完整衛浴 + 朝南大窗戶, 采光極佳! 寬大單車庫 + 前院長車道且無行人道, 停車超方便! 社區新開發, 未來配套公園、學校齊全! 靠近公交、安格斯格倫社區中心、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!

万锦 Hwy7/9th Line 一年新 4 房 4 卫双车库独立屋出售! 双套房主层 / 二楼 / 地下室皆 9 呎层高! 2400 余呎 + 分門地下室, 售價 \$158 万 8 !!

【地址】25 John Rolph St

【位置】Hwy7 / 9th Line

【占地】34.38 x 121.2 Feet

【面積】2500 呎 + 未完成分門地下室

【臥室】4【衛浴】4

【車位】雙車庫 + 車道可停 2 車

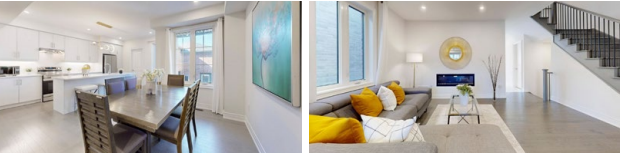
【地稅】\$2,404.27 (2025)

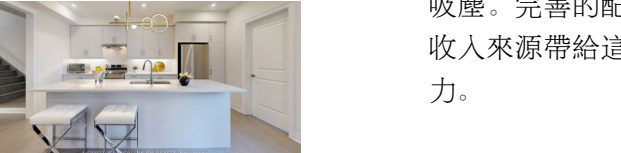
雙車庫 | 高人氣社區 | 名校學區! 生活便利! 近 2500 呎舒適空間 + 未完成分門地下室! 全磚外牆 + 雙門玄關 + 遮雨門廊! 全屋 9 尺樓高 (主層、二層 & 地下室)

豪華升級: 滿屋筒燈 + 實木地板! 高級橡木樓梯 + 鐵藝扶手, 現代開放式廚房: 加長櫥櫃 + 燈帶設計、石英臺面 + 背景牆、超大中島 + 早餐吧臺! 4 間寬敞臥室 (雙套房設計) + 3 間精緻衛浴 (全配石英洗手臺)

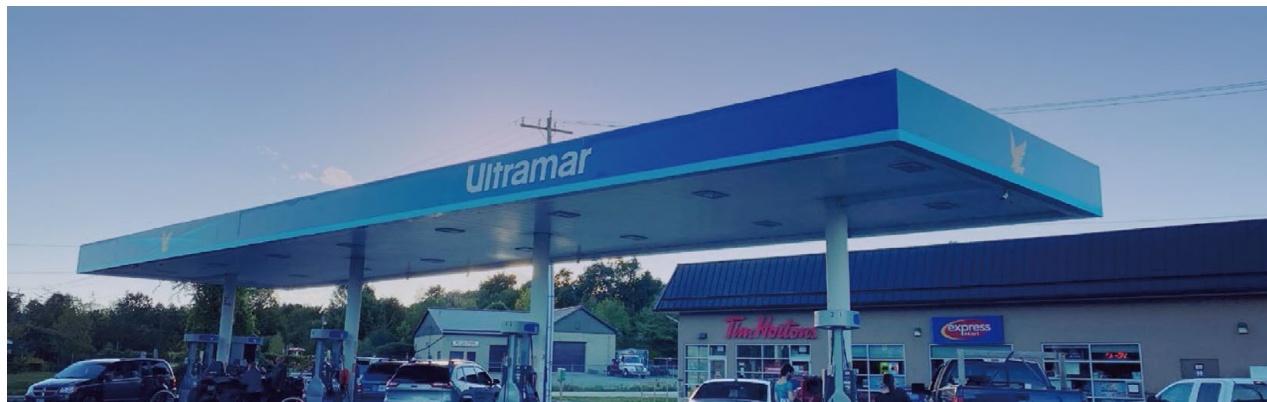
雙車庫 + 私人車道可停 2 車 (旁邊可增建額外車位)

步行直達公園 & 步道, 靜謐綠意環繞! 近公交車站、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!



TRENTON GAS STATION



人口僅百米。油站對面就是夏季釣魚聖地, Trent River。油站周邊有多家大型工廠, 運輸公司和居民社區/酒店, 給本站帶來了穩定客源。

利潤

加油站預計每年銷售量 750 萬升, 每升油利潤 4 分, 附加每升油近 1.2 分 cross lease, 每年油銷售毛利可超 40 萬。便利店預計年銷售額 210 萬, 毛利預計 55 萬, 非接觸式自動洗車場和手動投幣洗車預計年銷售額 28 萬。Tim Hortons 每年租金總計約 5.5 萬加 TMI。加油站整體全年預計毛利超 100 萬。抓住一處擁有絕對潛力的物業不僅僅是一個良好的投資決定更是一個擁有時代相傳生意的難得機會。

社區

Trenton 屬於 Quinte West 市, 根據 2016 人口普查數據, 本市有人口 43,577。夏天的人口約是平常人口的兩倍, 暴增的原因是度假旅遊人口激增。這裏是多倫多至加拿大東部重要城市如蒙特利爾, 渥太華等的必經之路。

Trenton 擁有加拿大特倫敦空軍基地。又稱八翼基地, 是加拿大皇家空軍的一座主要空軍基地。本基地在役軍人以及家屬大約有 16000 名。那一年直接和非直接在當地的花銷約為 8 億加元, 不難看出這個軍事基地為當地提供了大量就業機會屬於高收入城市。在役軍人, 飛機維修師, 家屬等這都為這座城市帶來了高收入居民。

位置

Trenton 市位於安大略省多倫多東部約 120 公里 (1 小時 10 分鐘車程)。加油站位於安大略省 Trenton 的 110 County 路上, 這是一條連接 401 高速公路與城區的必經之路。本站位於距離 401 高速



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

PROJECTED STATEMENT OF INCOME

3 Years (2022 - 2024)	2022	2023	2024
REVENUE	\$	\$	\$
Sales - Gas	8,050,000	8,452,500	8,875,125
Sales - Convenience Store	2,100,000	2,205,000	2,315,250
Car Wash Revenue	280,000	294,000	308,700
Rental Income	55,000	73,879	74,557
Total Revenue	10,485,00	11,025,379	11,573,632
EXPENSE			
Cost of Goods Sold - Gas	7,526,750	7,903,088	8,298,242
Cost of Goods Sold - Convenience	1,533,000	1,587,600	1,666,980
Salaries and Wages	168,630	168,630	168,630
Vehicle Expenses	5,251	5,382	5,544
Bank & Credit Card Charges	143,000	143,000	143,000
Property Taxes	31,500	31,500	31,500
Insurance	8,785	9,136	9,593
Professional Fees	2,650	2,756	2,894
Office and General	2,200	2,288	2,402
Utilities	45,900	45,900	45,900
Carwash Supplies	32,000	32,000	32,000
Telephone Charges	1,800	1,872	1,966
Repairs and Maintenance	5,450	5,559	5,670
Total Expense	9,506,916	9,938,711	10,414,321

加雄集團總裁陸炳雄榮獲安省頒發 50 年以上優秀義工獎

本刊訊

9月25日加雄集團總裁陸炳雄在Scarborough會議中心榮獲安省頒發50年以上優秀義工獎。

此獎項是公民和多元文化部長Graham McGregor和安省省長Doug Ford簽發的，當天有一百多人榮獲不同年份的獎項，加雄集團總裁陸炳雄是唯一一個獲得50年以上優秀義工獎的人。

頒獎嘉賓現場致辭

安省老年廳廳長Raymond Cho，省議員Aris Babikian、韋邱佩芳等人參加了頒獎典禮，他們分別在致辭說：“感謝今天到場所有獲獎的人，你們都很優秀，今天到場的最短

也為社區服務5年，最長的已經為社區服務50年以上，你們為大家做出了榜樣，你們在不同社區做出的貢獻也會激勵更多的人加入義工隊伍，為了我們生活的美好家園，我們共同努力，我們要分享我們做義工的經驗，帶動更多人參與進來，再次感謝今天獲獎的義工，你們很棒，謝謝你們。”

義工起點

陸炳雄從高中時代就開始服務社區，70年代在唐人街的思豪中心、嘉蘭中心和皇后街精神康復中心、法律援助中心、安省鶴山聯誼會，陸炳雄就幫助很多老人家翻譯，填表格，隨着97年的移民潮，很多人從香港移民到多倫多，他們



在面對落地後的政府各種證件辦理，銀行、看醫生等等，陸炳雄不僅在業餘時間進行翻譯和其他工作，常常有老人家在陸炳雄工作時間也進行求助，陸炳雄會放下手中工作，幫老人家處理他們所需的問題。

社區服務與社會職務

陸炳雄的義工工作就這樣延續下來，這些年他分別成為華咨處董事多年，多華會副會長及協群社區服務中心會長、Scarborough約克區華商會會長、研商學社會長獲得嘉許狀。曾參與多倫多華裔警政諮詢委員會多年，並獲得嘉獎。也擔任童軍388旅童軍領袖多年並獲嘉許狀及勳章。

公益貢獻與嘉獎

在五十年裏，他一直做公益活動，服務社區，2003年到2009年，他出任研商學社會長時，創辦了“專業精神獎，為醫務人員、傳媒、警察、消防、軍隊、運動員、和對社會有貢獻的人進行了表彰。而他自己獲得了加拿大政府頒發英女王金禧及鑽禧紀念勳章，獲得英王查爾斯三世勳章，全國



獎，而首次承辦的加中海外交流協會更獲得最佳組織獎殊榮。

陸炳雄稱作為首次承辦此項大賽，得到了中國駐多倫多總領館及各社團和義工們的支持而成。

推動“水立方杯”文化交流

2017年第二屆是多倫多“水立方杯”海外華裔青少年中文歌曲大賽，這屆“水立方杯”海外華裔青少年中文歌曲大賽升級為“文化中國·水立方杯”海外華人中文歌曲大賽，在海外共設有43個賽區，覆蓋全球6大洲、28個國家，多倫多賽區報名的參賽者超過110人，決賽中三個組別的前3名優勝者將代表加拿大多倫多賽區到北京參與總決賽。

二屆成功的舉辦，讓更多的歌唱愛好者參與，陸炳雄工作的繁忙讓他退出水立方歌唱比賽，歌唱比賽不單是在舞臺上比試，同時也通過參加比

賽，成為傳播中華文化的小使者，加深中國文化和世界文化的交流，更是選手們一次中華文化之旅。參賽選手們懷揣音樂夢想而來，在北京收獲友誼與成長，又將中華文化的種子播撒到世界各地。“水立方杯”比賽的意義正在于此。希望這些文化交流的種子在世界各地生根發芽，茁壯成長。

北京冬奧與奧運精神

2022年北京冬季奧運會因為疫情的緣故，他沒有到北京做義工，但他積極宣傳、推廣奧運精神，陸炳雄表示北京兩次奧運會成功的舉辦，是因為祖籍國的強大，我們海外華人感到非常自豪和開心。

為Scarborough醫院一綫醫護人員捐贈了百張Tim Hortons咖啡卡

投身疫情期間的慈善活動

他還得到了聖喬治騎士團頒發的爵士勳章，以表彰他在兩次疫情期間的貢獻，疫情期



間他在辦公室大樓裏放了很多口罩，方便大樓裏看醫生和學生上課，他去老人院送口罩和防護用品，到醫院、到TTC看望醫生、護士、公車司機，為他們送咖啡卡，用最簡樸的方式表達他對疫情期間一綫工作人員的敬佩。

跨族裔文化交流榮譽

他還獲得了哥倫比亞駐多倫多領事館頒發的友誼勳章，以表彰他對不同社區的奉獻和不同族裔文化之間的弘揚和傳播，獲得了前公民、多元文化廳長Tony Ruprecht頒發的多元社區貢獻成就獎，無數的獎是陸先生這些年奉獻社區的回報。

心聲寄語

今天他是惟一獲得50年以上優秀義工獎的人，他在接受採訪時說：“我為社區服務的心不變，我願意繼續為大家服務，奉獻自己，我幫助他人也是我快樂的源泉，為了我們社區有更美好的明天，希望有更多的人加入，因為你會在做義工的同時得到更多的快樂。”



為什麼加拿大小企業主對 CDA 和公司保單“情有獨鐘”？



我們知道，加拿大的小企業（Small Business）的營運收入的稅率是很低的，各省略有差異，安省為12.2%。小企業的營運毛收入減去工資、費用後為營運淨收入，按12.2%的稅率交完稅後就是公司的留存利潤（Retained Earning），但小企業主要把留存利潤作為分紅發給個人，還需要按個人稅率繳稅，除非啓動和利用CDA來發分紅，而且所發的分紅沒有超過公司的CDA Credit總額度！那麼，到底什麼是CDA呢？為什麼小企業主都那麼喜歡它、對它“情有獨鐘”呢？我們今天就來談談這個話題！

其實，CDA（Capital Dividend Account）祇是按稅法規定為公司設立的一個虛擬賬戶，這個賬戶會記錄公司通過某些方式所能累積的Credits，將來公司分發紅利給股東時，祇要不超過CDA裏的總的Credit額度，就都是免稅的。哇，竟然還有這麼好的事情，利用CDA，可以把公司裏的留存利潤以分紅的形式免稅發到個人！作為企業主，哪個不喜歡呢？那麼，到底有哪些方式可以積累公司的CDA Credits呢？主要有如下二種：

一是以公司的留存利潤做被動投資所產生的資本增值的50%。我們知道，如果把公司中的留存利潤用作被動投資，則應稅的投資收益部分是要按幾乎是最高稅率繳稅的，如果是屬於資本增值

（Capital Gain）類別，則50%需要計繳增值稅，按幾乎是最高稅率50.17%計稅；另外的50%則可以為公司的CDA賬戶貢獻相應的Credit額度。例如，公司名下擁有的一套投資型房產，當年的買入價是\$80萬，現在按\$200萬的市場價賣掉了，則產生的資本增值是\$120萬，公司需要繳納的增值稅是： $\$120 \times 50\% \times 50.17\% = \30.1 萬；同時，為公司的CDA賬戶貢獻了\$60萬的Credit額度。

二是公司持有的人壽保險的身故賠償金也能為公司增加CDA額度。具體來說是這樣的：公司以股東或關鍵人物為被保人購買人壽保險，公司為保單持有人和受益人。當被保人身故後，身故賠償金完全免稅賠給公司，同時為公司的CDA賬戶增加一個Credit額度，這個額度等於身故賠償額減去保單的ACB。有關保單的ACB問題，我有一篇專門的文章進行了介紹，讀者若感興趣，可以與我聯系索取，或者也可以直接去我的博客找到。ACB（Adjusted Cost Basis）是為考量一份人壽保險的稅務效果所需要用到的一個專業術語，您可以把它大概理解成是一份人壽保險的“投資成本”吧，因為ACB等於當年累積繳交的總保費減去累加的總的保險純成本。ACB隨著時間的推移會成“拋物錢”變化，剛開始會上升，到了某年達到峰值，然後逐漸下

降，直到在被保人87歲左右會變成零（ACB不能為負數，最低值為零）。

相對於其它任何的被動投資，用公司的留存利潤購買人壽保險（如分紅保險）的最大優勢就是稅務優惠：一是以保費形式投入到保單中的錢可以不斷地延稅增值；二是將來的身故賠償金賠付給公司，在公司層面是完全免稅的；三是還可以為公司貢獻一個非常珍貴的CDA額度，這個額度等於身故賠償額減去保單在身故那年的ACB。在被保人到87歲左右的平均壽命正常身故時，由于ACB幾乎變成零了，因此，所增加的CDA額度就是身故賠償金的額度，即使被保人（股東）生前一直采用公司保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，身故後在還清向銀行所借的所有借款和利息後祇剩下一部分賠償金的餘額留給公司，但這並不改變這份人壽保單為公司所貢獻的CDA額度，這是公司保單最大的魅力和吸引力所在，更何況公司保單還是解決公司最終稅務“炸彈”、進行遺產保護和傳承規劃的唯一手段和最有效方式，而且保單中的投資回報也不會影響公司的主動營運收入繼續享受12.2%的優惠稅率！這也是小企業主為什麼這麼喜歡以公司名義來購買人壽保險的原因所在！詳情請來電諮詢，或約Zoom Meeting。

（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



“庭前花落花開，時光輾轉暗度”。時間過得好快啊！2025年中秋已至。

仲秋節是中國傳統節日，類似西方的感恩節，是一種傳承的隆重和溫暖……

有詩雲：中庭地白樹栖鴉，冷露無聲濕桂花。今夜月明人盡望，不知秋思落誰家？

從“人盡望”可看出，從古到今中秋節已經成為一種官方鄭重表達的節日，上至達官貴人，下至普通百姓，都會盡情地參與其中。

仲秋佳節是一個讓人思鄉的節日，八月中秋的月亮似乎比以往的更大·更圓·更亮·更高……

對孩子，中秋是香甜的月餅；對老人，中秋是暮年的惆悵；對異鄉的游子，中秋是解不開的鄉愁；對久別的朋友，中秋是壓不住的思念……

隨着年齡和閱歷的不斷增長，再度遙望中秋明月，沒有了太多的感傷，再吟蘇東坡的“……不應有恨，何事長向別時圓。人有悲歡離合，月有陰晴圓缺，此事古難全”……已經解讀到透透徹徹，清清爽爽。“但願人長久，千裏共嬋娟”終也成為了心中堅定的願望和一絲溫暖……

“一重山，兩重山，山遠天高烟水寒。秋風瑟瑟楓葉卷，半縷笑顏映水間”……

此情此景，又有誰能把諸多風景看透，祇帶一種心情去領略這天

高水寒，說不傷感其實是一種無奈的看淡。

無論張九齡的“海上生明月，天涯共此時”，還是唐戎昱的“西樓見月似江城，脉脉悠悠倚檻情。萬裏此情同皎潔，一年今日最分明”……無非都是心中澎湃着的一輪輪美好的回憶和糾纏着隨風而去的無盡思念。沒人會在這種氛圍中心若止水。

偉大領袖毛澤東在中秋之際徒步運河，聞西北野戰軍收復蟠龍後之作更具氣勢：“秋風度河上，大野入蒼穹。佳令隨人至，明月傍雲生”。

古人和偉人的境界糅合着中秋的氣氛確實讓人感動和喜悅，社會在進步，遺憾的是人的思想境界不是更加深刻而溫潤，反而多出很多讓人不舒服的腐朽味道。

現在的中秋，對商家來說確實是絕好的商機，月餅不再是樸素的傳遞溫暖和情感的節日特別食品，越來越豪華的包裝既吃不出小時候的香甜，也感悟不到溫度。甚至連月光的皎潔純粹都被人忽視。刷視頻，看電視，打遊戲成了一個人的主旋律，哪還有飯香的誘惑，親情的縈繞……，中秋這麼美好的日子似乎祇有飯桌上的觥籌交錯，月光下的趨炎附勢，越來越精美的月餅、越來越昂貴的水果，祇有生硬的價格比拼，祇有虛偽的身份攀附，沒有了詩情畫意，沒有了溫柔歡喜……

人這一輩子活在世上，除了家人就是朋友，當一個人真的開始老了就會越來越喜歡回憶，我也是愈來愈珍惜朋友之間純真堅定的友誼，我想象不到，沒有了朋友間的相互扶持和鼓勵，沒有了朋友間的溫暖和情義生活該是何等的蒼白無趣，今天我一直在聽周華健的一首歌：

“……一句話 一輩子，一生情 一杯酒；朋友 不曾孤單過。一聲朋友 你會懂，還有傷 還有痛；還要走 還有我。朋友 一生一起走，那些日子 不再有……”

人生中最不能缺少的就是朋友，朋友不僅能够帶來心理上的健康支持，在困難時刻提供的陪伴和幫助，情感上的共鳴和慰藉，相互之間的關愛和欣賞，才會讓我們不會有透徹心扉的孤獨，才會讓我們的生活更加充實快樂。

真正的朋友就像燈塔，能够幫助彼此驅散寂寥，照亮期盼。過濾掉浮躁，儲存好寧靜。

我萬分感恩，人生值得，我有這樣的朋友，在任何時候都在精神上托我一把，不讓我沉淪，不讓我懊悔，我深深地感恩，經過歲月的反復洗禮，時間，還是留住了真正的朋友；歲月，還是留住了真實的擁有。

在今年的中秋，我懷揣滿滿的感恩，衷心祝願：唯願花常開，人常在，一生朋友，永不相負。願我們的友誼如初，攜手同行，笑看風雲，共享人生……



Halen D. Zhao
647.296.5823

dongxiazhao@gmail.com



顛覆傳統！新一代環保移動房屋正式落地加拿大 通過 ICC-ES 北美建築最高標準認證

本刊訊



經過三年研發與嚴格檢測，住家網（Garden Housing）正式推出首款由中國製造，加拿大建造，並通過北美最高建築檢測機構 ICC-ES認證 的工業科技移動式房屋。作為新一代預制房屋，該產品突破了傳統建築在施工周期、氣候適應性和成本上的局限，以 快速安裝、環保節能、可重複拆裝 的創新優勢，為北美旅遊度假和住宅市場帶來全新升級。

該產品在 Enercare 國際展覽中心舉辦的加拿大年度最大房屋展 上首次亮相，就迅速引爆全場！每天都有超過 2000 名觀眾排隊參觀，現場人氣火爆。憑借全新材料與創新工藝、高效快捷的建造流程，尤其是 展會專屬價 \$59,900 再減 \$5,000 的超值優惠，讓所有到訪者贊嘆不已。展會期間不僅收獲了上百套訂單，還吸引了數十家加盟商和眾多投資人的高度關注。

模塊化安裝，施工更高效

新產品採用 模塊化拼裝設計，牆體和屋頂均為預制模塊，無需傳統建造中的木框架（framing）、保溫層（insulation）、外牆貼面（siding）、內牆石膏板（drywall）及屋頂瓦片等繁瑣工序。現場僅需 3至4人基礎工人按照說明書或視頻即可完成安裝，施工時間比傳統建築縮短約 80%，成本節省約 1/3。模塊化結構還支持 重複拆裝與异地遷移，顯著提升資產利用率與靈活性。

快速建造組裝和搬運過程

SIP板：模塊化建築的核心
新型 SIP板 採用三層復合結構：

外層：氟碳塗層鋁板/鋼板，抗極端氣候、抗紫外綫、耐風雪，壽命超30年；

內層：覆 PVC 膜，防潮防霉、環保無害、易清潔；

中間層：改性耐火型 PU 發泡，高效保溫并具防火性能。

該復合材料使房屋可適應加拿大及北美多樣氣候條件，長期穩定使用，同時降低維護與能源成本，實現綠色環保低能耗標準。

小巧空間設計，舒適宜居

該款新品單體面積 265平方英尺，却布局合理，可劃分臥室、廚房、客廳及衛浴空間。極簡風格內飾結合大面積觀景窗，引入充足自然光，將湖泊、森林、雪山、庭院等戶外美景盡收眼底，打造通透明亮的居住體驗。無論短期度假或長期居住，都能滿足多樣化需求。

拎包入住，酒店級配置

房屋在交付時已配備全套定制櫥櫃，水電管綫科學預設，接通即可使用。衛浴採用幹濕分離設計，高品質馬桶與淋浴系統為戶外居住提供酒店般舒適體驗，徹底消除客戶對野外生活的不便顧慮。基礎售價 僅59,900加元起，性價比高，投資潛力突出。

應用與前景

首批房屋已在加拿大的營地、拖車公園（Trailer Park）、度假小屋（Cottage）等建房成本高的地區落地。Garden Housing 也在迅速將其引入城市住宅市場，為加拿大住房短缺問題提供經濟、環保且可持續的解決方案。

產業意義

作為首款通過 ICC-ES 認證的中國製造預制式房屋的落地，標志着中國產業科技在國際建築領域的突破，為北美市場提供全

新工業化住宅選擇，同時推動綠色建築發展，助力實現可持續居住目標，全面進軍加拿大、美國市場的主流建築市場。

結語

憑借創新材料、模塊化設計與卓越氣候適應性，Garden Housing 的新一代預制式房屋正在重新定義北美住宅與度假屋建造方式，未來將成為加拿大住房市場的新動力，為人們帶來更靈活、更環保、更高效的居住體驗，Garden housing 將和廣大的建築同行和其他有志同頻人士，聯盟合力，一起參與建築工業化和模塊化的變革和成長！

參觀地址：4248 14th AVE
Markham

聯繫電話：6479862169

參觀時間：周一到周五 早10點-6點

來源：住家網提供圖文

社區·生活 Community & Life



財富舞臺·凝聚精彩

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

品美酒·賞明月·嘗月餅 ——茗酒坊中秋品鑒會圓滿舉行！

本刊訊

10月3日，秋意正濃，茗酒坊在安省康山雅致啓幕一場“品美酒·賞明月·嘗月餅”的中秋特別品鑒會，一起歡度中秋佳節！

各界賓朋齊聚茗酒坊，歡聲笑語與碰杯聲此起彼伏，在熱烈與溫馨的氛圍中，共同勾勒出一幅節日團圓的人間佳景。

活動現場酒香氤氳，賓客們依次品鑒百餘款中國白酒與精選日本清酒。從茅臺的醇厚，到瀘州老窖的甘冽，再到日本清酒清雅，不同風格的美酒在舌尖流轉，讓大家盡情感受多元文化的交融之美。

花生米的咸香、月餅的甜

糯，與佳釀相伴，使現場氛圍更添節日氣息。許多家庭與朋友攜手而來，或交流品酒心得，或合影留念，把節日的溫情留在這一刻。

茗酒坊負責人、加拿大百萬酒業董事長、中國酒加拿大協會會長萬兵向記者介紹說，茗酒坊如今珍藏着100餘款中國白酒，其中既有貴州茅臺、瀘州老窖、洋河、捨得、郎酒、水井坊、梅見等經典名品，也有貴州特色品牌的精品佳釀，以及張裕葡萄酒和白蘭地。

他提到，這些白酒中，已有相當一部分成功進入安省酒管局（LCBO）店鋪銷售體系，還有一些正陸續上市。目前，LCBO上



架的中國白酒大約有一百款，其中大部分均由加拿大百萬酒業引進，正逐步讓本地消費者有機會品味中國酒文化的多樣與魅力。

不僅如此，萬兵還透露，公司近年來也大力拓展日本清酒的引進業務。“清酒在加拿大市場很受歡迎，不僅亞洲人喜歡，許多西人也非常青睞。”目前 LCBO共有350款清酒，其中50餘款由百萬酒業引進，銷售成績相當亮眼。

“我們希望通過這樣的品鑒活動，讓更多人認識和喜愛這些佳釀。”萬兵說。茗酒坊這場中秋品鑒會，不僅是一場味蕾的盛宴，更是一段文化交流的旅程。白酒專家與嘉

賓面對面分享釀造工藝與飲酒文化，讓不少初次接觸東方美酒的朋友大開眼界。

幸運抽獎環節更是將氣氛推向高潮，驚喜禮品頻頻送出，為節日增添了一份意外的歡喜。

本次茗酒坊中秋品鑒活動，不僅為來賓帶來了難忘的節日體驗，也讓更多人走近并了解東方美酒的世界。

賓客們舉杯互祝中秋快樂！既感受了佳節的團圓氛圍，也在文化與情感的交融中，收獲了一段溫柔而熱烈的記憶。

茗酒坊地址：7713 Yonge St, Thornhill, ON L3T 2C4

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏

月華十五載，楓情映長空

——瑞邦冠名 2025 楓彩《月朗楓情》暨十五周年慶典晚會圓滿落幕

本刊訊

金秋送爽，丹楓迎賓。在感恩與豐收的季節裏，海外游子心中最柔軟的牽挂，永遠是那一輪象徵團圓的中秋明月。2025年10月4日晚，由瑞邦金融集團冠名贊助的楓彩藝術團大型中秋晚會《月朗楓情》，在密西沙加 Meadowvale Theatre 華彩上演。

這場承載着雙重喜悅的盛會，既是慶祝傳統佳節的溫馨聚會，也是楓彩藝術團成立十五周年的輝煌獻禮。演職人員與觀眾齊聚一堂，在皎潔的

月光與悠揚的樂聲中，共同見證了一場跨越文化與時空的藝術盛宴，為團慶華章寫下濃墨重彩的一筆。

十五載春華秋實 藝術芳華盡綻

十五年來，楓彩藝術團從萌芽到茁壯，不忘初心，以歌聲與舞蹈陪伴社區走過溫暖歲月。本屆晚會正是十五年藝術積澱的集中綻放——節目編排匠心獨運，兼具傳統底蘊與現代風采，貫通東西、融匯古今，為觀眾帶來視覺與聽覺的雙重盛宴。



節目亮點紛呈 文化交融輝映

晚會在氣勢恢宏的開場歌舞《明月升》中拉開帷幕，瞬間點燃了節日的團圓氛圍。隨後，一幕幕精彩演出輪番登場，掌聲與歡笑交織成溫暖的旋律——

· 傳承與歡騰

少兒舞蹈《盛世歡騰》天真爛漫，展現了海外華裔新生代對中華文化的繼承與活力；傣族舞《水》以柔美與靈動，將東方韻味演繹得淋漓盡致。

· 東西方對話

小組唱《在銀色的月光下》悠遠深情，與波蘭舞蹈團

RADOSC-JOY 帶來的《Suita Krakowska》和《Country Canada Dance》交相輝映，呈現多倫多元文化的和諧共生，掌聲此起彼伏。

· 經典創新演繹

音樂歌舞短劇《青城夢·游湖·白蛇緣》以創新的舞臺形式，將家喻戶曉的傳說故事娓娓道來；民歌串燒《〈中國茶〉+〈再唱洪湖水〉》讓經典旋律煥發新聲，勾起無盡鄉情。

· 歌聲致敬歷史 深情獻禮和平

為紀念抗戰勝利，歌曲聯唱《愛永在+為祖國而歌》成

為晚會最具深意的節目之一。《愛永在》以深情的旋律歌頌了戰火中永不泯滅的人間大愛，而《為祖國而歌》則以磅礴的氣勢唱出了對祖國的摯愛與對和平的珍視。兩首歌曲情感層層遞進，在激昂與柔美的交織中，深深打動了在場每一位觀眾，喚起了共同的歷史記憶與家國情懷。

· 舞蹈節目異彩紛呈

本場晚會的舞蹈節目尤為亮眼，既有展現中華傳統審美的古典舞《蘭叙》，以含蓄

婉約的舞姿訴說東方意境；也有融合了敦煌舞和古風爵士的舞蹈《壁上觀》，在剛柔并濟中展現傳統藝術的創新表達；更有《霓裳月影》與《百花爭妍》等群舞，通過精美的服飾與巧妙編排，營造出月下仙境、百花齊放的絢麗景象，將現場氣氛一次次推向高潮。

· 十五年歷程的回響

特別策劃節目《逐夢十五載 精彩綻放》分為《舞出精彩》《追光者》《一路生花》《在路上》四個篇章，以音樂



回顧楓彩藝術團十五年的成長足跡與藝術追求，情感真摯，催人奮進。

· 多元藝術形式融合

時裝走秀盡顯復古奢華之美；葫蘆絲、揚琴、琵琶與電吹管共同奏響的《此生無憾》，實現了民族器樂與現代電聲的奇妙碰撞；吉他人聲演繹的《粵語歌曲串燒》更帶來了別具一格的懷舊風情。

· 磅礴收官

混聲合唱《世界贈與我的》與領唱合唱《送你一朵小紅花》氣勢磅礴又溫暖人心，最終在《海上明月》的悠揚旋律中，晚會徐徐落下帷幕，寓意“天涯共此時”的美好祝願。

瑞邦鼎力支持 共築社區文化繁榮

晚會的成功舉辦，離不開長期合作伙伴——瑞

邦金融集團（RBC Wealth Management）的鼎力支持。作為由著名華裔女企業家廖子蔚女士創辦的金融機構，瑞邦始終深耕社區，熱心公益，不遺餘力地支持華人文化與藝術事業，是眾多社團成長路上最可靠的“孵化器”。正是在這樣的助力下，楓彩藝術團才能在十五年間，從幼苗成長為枝繁葉茂的參天大樹，讓中華文化在異國他鄉的土地上絢麗綻放。

月朗楓情 情滿中秋

月是故鄉明，此心安處是吾鄉。這場成功的晚會，不僅凝聚了社區的力量，撫慰了游子的鄉愁，也展現了文化傳承的蓬勃生機。十五年來，楓彩藝術團用藝術溫暖人心，用真情連接彼此。讓我們共同期待——下一個十五年，楓情更濃，月色更明！

花不完 EVERFULL 品牌于多倫多成功舉辦發布會 倡導“生活，不止于此”的全新生活理念

本刊訊

物質，更指向情感、靈感與人生體驗的豐沛與延續。

品牌致力于打造一系列融合東方美學與現代功能性的生活好物，從家居良器、個人配飾到文化創意產品，旨在為日常場景注入詩意與質感。

聯合創始人在發布會上闡述了創立初衷：“我們致力于超越產品本身，傳遞一種充盈而有意識的生活態度——讓美好持續流動，讓選擇蘊含溫度。”

發布會主要環節包括：

品牌正式發布：展現北美青年創業力量的全新實踐。

2025年10月3日，多倫多——新生代生活方式品牌「花不完 EVERFULL」在北約克成功舉行品牌首發發布會，以“生活，不止于此”為主題，正式啟幕。活動匯聚本地商界、投資界、媒體及合作伙伴，共同見證品牌亮相。

花不完 EVERFULL 是一個根植于東方生活哲學、面向現代全球都市的年輕創意品牌。品牌名“花不完”意在傳遞一種“充盈常續”的生活境界——不拘于



聯合創始人分享：多位創始人分別講述品牌故事，呈現多元背景與共同理念，其中一位通過紐約遠程連線表達支持。

秋季新品首發：融合東方美學與現代風格的設計系列引發現場關注。

水晶沙龍互動：嘉賓與創始人近距離探討生活方式與精神表達。

合作交流環節：各方代表與團隊深入溝通，共話未來發展。

品牌表示，未來將持續通過

產品與社群運營，延伸“生活，不止于此”的理念，連接創業者與消費者，共同探索更美好的生活可能。

更多信息請關注：

小紅書：@花不完EverFull

Instagram：@everfull.to

品牌合作與媒體聯系：微信 everfull2025

花不完 EVERFULL 期待攜手更多合作伙伴，持續傳遞青年創新力量與生活美學理念。

來源：主辦方提供圖文