

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255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

匯盛金融保險集團秋日邀約

**一次與自然、色彩和心靈對話的
一日游旅程圓滿結束!**

VERACITY INSURANCE ENTERPRISES LTD.
匯盛金融保險集團

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

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
SUMMER

恩漫尼家居/用心打造
特惠五折起

法式全屋家具特惠盛會 | 8月1日起正式開幕
全場商品換季特利, 折扣低至冰點

8月1日起, 告別舊曆, 此期正是抄底好時節
全場好貨換季特利, 折扣不再

Wow!

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

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

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

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
realtorleochen@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



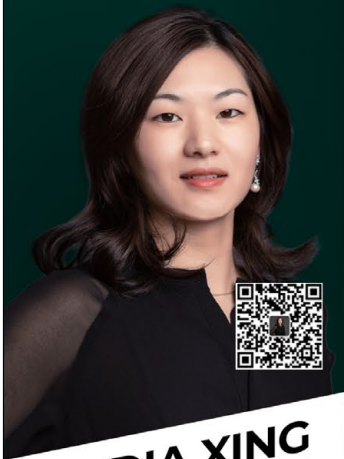
RAYMOND LEE
Broker, Vice President

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

AUROLA SHADES

极光窗饰

Tel: 416.771.8883

Roller 卷帘

Zebra 斑马帘

Honeycomb 蜂巢帘

Shangri-La 香格里拉帘

Dream 梦幻帘

Curtain 布帘

Sheer 纱帘



凭平台信息来店消费

享额外折扣



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



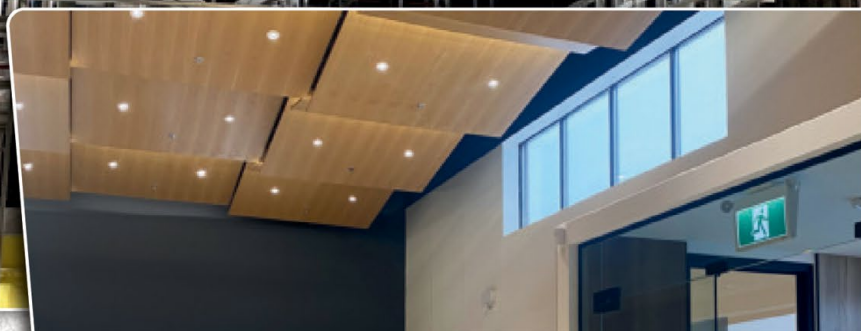
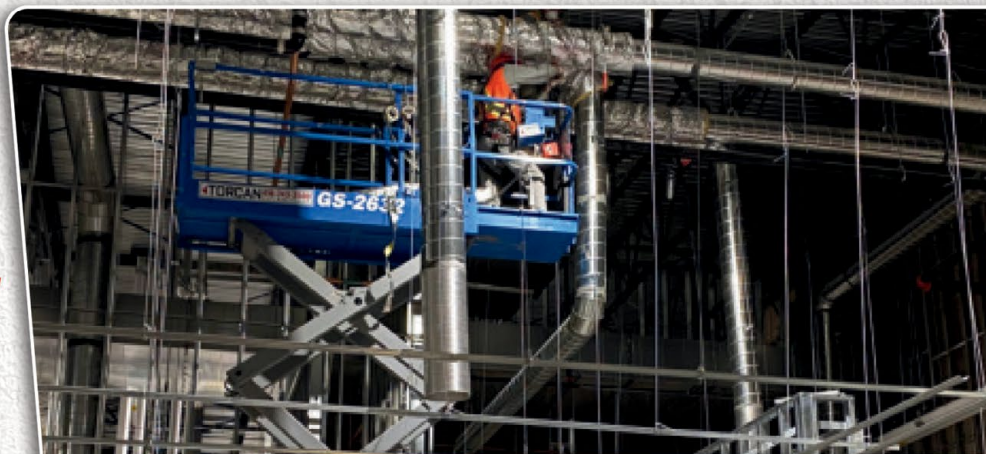
MOLSON

Construction & **RENOVATION**

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



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



高端定制 安心無憂

歐洲工匠 一流手藝

BENESTONE

Build for GTA Since 2002

摩石建築

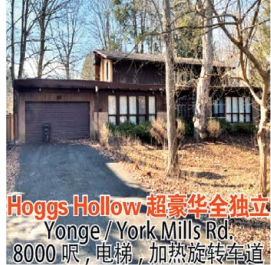
自 2002 年起為大多地區翻建

在建



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

新开工



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

新开工



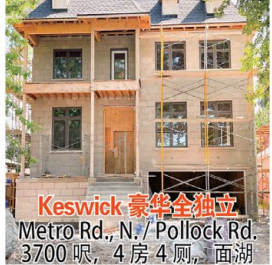
北約克豪華全獨立
Bayview / York Mills Rd.
5000 呎, 電梯, 雙空調, 加熱車道

新开工



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

在建



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

新建



York Mills 豪華全獨立
York Mills Rd. / Don Mills Rd.
10,000 呎, 4 房 4 廁, 電梯, 加熱車道和地下室

在建



士嘉堡豪華全獨立
Kingston Rd / McCowan Rd
豪華兩層全獨立, 約 4300 呎

新开工



萬景豪華全獨立
Yonge / Steeles
豪華現代兩層全獨立, 約 3600 呎

在建



北約克豪華全獨立
Bayview / Sheppard
豪華兩層全獨立, 約 4300 呎

在建



北約克豪華全獨立
Lawrence / Don Mills
豪華兩層全獨立, 約 4000 呎

在建



密市豪華全獨立
Huron St / Lakeshore Rd.
豪華兩層全獨立, 約 5000 呎

在建



北約克豪華全獨立
Lawrence Ave / Bathurst St.
豪華兩層全獨立, 約 4300 呎

完工



列之文山豪華全獨立
Bayview / Major Mac
豪華兩層全獨立, 約 4000 呎

完工



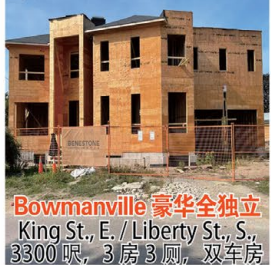
列之文山豪華全獨立
Yonge / King Rd.
豪華兩層全獨立, 約 5200 呎

在建



士嘉堡豪華全獨立
Midland Ave / Huntingwood Dr.
豪華兩層全獨立, 約 4200 呎

新开工



Bowmanville 豪華全獨立
King St. E. / Liberty St. S.
3300 呎, 3 房 3 廁, 雙車房

完工



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

完工



北約克豪華全獨立
Don Mills / Sheppard E.
豪華兩層全獨立, 約 3900 呎

在建



北約克豪華全獨立
Lawrence Ave / Bathurst St.
豪華兩層全獨立, 約 4300 呎

新开工



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

新开工



Bedford Park 豪華全獨立
Yonge St. / Wilson Ave.
2200 呎, 3 房 3 廁,
鋁合金門窗, 現代風格

在建



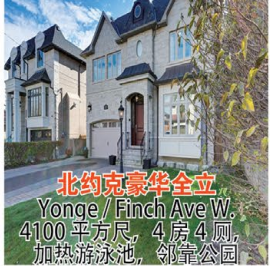
列之文山豪華全獨立
Yonge / King Rd.
豪華兩層全獨立, 約 5200 呎

新开工



萬景豪華全獨立
Hwy 7 / McCowan
豪華現代兩層全獨立, 約 4100 呎

完工



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

完工



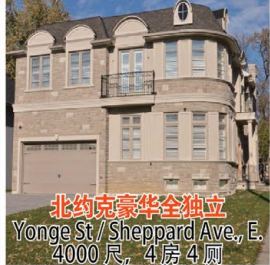
士嘉堡豪華全獨立
Midland Ave / Sheppard Ave.
4000 呎, 4 房 4 廁, 完成地下室

完工



北約克豪華全獨立
Yonge St / Sheppard Ave. E.
4000 呎, 4 房 4 廁

完工



北約克兩層全獨立
Avenue / Lawrence Ave.
兩層全獨立, 約 3900 呎

完工



列之文山豪華全獨立拆一建二
Yonge / King Rd.
豪華兩層全獨立, 每棟 4000 呎

完工



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

完工



Ajax 湖邊兩層全獨立
Ajax 湖邊
兩層全獨立, 3300 呎

完工



北約克豪華全獨立
Don Mills / Sheppard E.
豪華兩層全獨立, 約 3900 呎

完工



Keswick 湖邊複式
Keswick 湖邊
複式大平房完工

完工



CMHC 貸款自建多單元出租房

30 Leek Cres #102, Richmond Hill

5

個名額

2025 年 10 月 25 日 周六

2:00~4:00 pm

預定請電:

416-984-3988

www.benestone.com

mmao@benestone.com

摩石建築為您建新房, 比買新房更經濟實惠

投資·新聞

Investment & News

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

微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

■ 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊

■ 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺

■ 高端品牌、頂尖團隊，全力助力客戶發展

多倫多版 第255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

加拿大華人華僑追思前駐華大使麥家廉先生

焦點訪談 A4-A5

十張圖讀懂加拿大樓市的潛在走向

封面故事 A6-A7

匯盛金融保險集團秋日邀約一次與自然、色彩和心靈對話的一日游旅程圓滿結束！

業界動態 A13

加拿大房地產市場趨向平衡：房價接近觸底，買家重新掌握主動權

留學移民 A18

與留學生有關的加美英澳新最新新政

投資通典 B1

多倫多公寓“抄底”機會來了？專家提醒：別只盯着低房價！小心入大坑



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

· 學區房豪宅買賣 · VIP樓花預售
· 裝修重建，貸款一條龍服務

歡迎微信掃碼聯繫



Wardens / Marjor Mac.
全新4+1房6衛雙車庫獨立屋

萬錦全新豪華獨立屋 "Victoria Grand" 3582呎 + 未完成地下室。8尺雙開大門，三層皆為平頂天花板。主層10尺層高 + 8尺門，二樓及地下室為9尺層高。全屋木地板，現代廚房。主臥設有超大步入式衣帽間和豪華5件式衣櫃。二樓其他3間臥室各帶4件式獨立衣櫃。頂層大閣樓可做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。



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尺高雙開入戶門，主層及二樓均為9尺層高，主層鋪設實木地板，全屋 Pot Light。現代廚房：櫥櫃燈帶 + 防燙牆 + 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，可打造大套房或出租單位，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！



Bayview / Bloomington
豪宅區4+2房6衛三車庫大屋出售

尊貴 Fountainbleu 社區 豪華 獨立屋震撼登場！由著名建商 Fernbrook Homes 打造，4+3房6衛三車庫，坐擁10尺主層 + 9尺二層挑高空間。全屋實木地板、嵌燈、護牆板與環繞音響系統，盡顯奢華。大廚房配巨型中島與高檔電器，主臥雙向壁爐、步入衣帽間與尊享主衛。完成式地下室設影院、酒吧、家庭套房。步行至公園與 Trail，近 Lake Wilcox 湖、GO 站、404 與商場，尊榮生活，非凡之選！



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。西北角落地窗，雙面落地窗，採光絕佳！全屋採用高質複合木地板，現代廚房配有石英台面。主臥帶獨立4件套衛浴，私密又舒適。擁有兩個超大露台，盡享繁華都市美景！頂級公共設施應有盡有，步行即達 Yonge/Eglinton 地鐵站，各式餐廳、銀行、商店、超市、購物中心等一應俱全！



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尺樓高 / 二層9尺樓高。樓上帶大書房，可改為5間臥室。主臥配步入式衣帽間 + 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。



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 尺平頂天花板，落地窗設計，採光充足，全屋高級複合地板。現代廚房配有石英台面、櫥櫃下方燈帶、防燙牆，嵌入式電器。朝南兩房，主臥無敵全景視野。高層公寓設施齊全，下樓即達地鐵站與巴士站。交通便利，臨近 400 高速公路，數分鐘直達 Vaughan Mills 購物中心和 Wonderland 遊樂園，生活娛樂一應俱全。



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 尺樓高，全屋複合地板，現代廚房配備高檔櫥櫃、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，步行可至金融區、U of T、OCAD、Eaton Centre 與娛樂區，生活與品味兼備。



Tavistock 兩棟物業 + 兩個池塘
7.5 英畝莊園出售

工作與生活完美結合！7.5 英畝農業物業隆重登場！私享大型湖泊與兩處淡水池塘，綠樹環繞，景色寧靜怡人。住宅區設 3+1 臥室與挑高客廳，開闊視野直面湖景，盡享自然靜謐。商業區為專業養豬設施，含 24+ 豬舍、辦公室及二層會議區與宿舍，功能齊全。約 1.8 英畝園地適合放牧或多種農業用途，可靈活改作種植、有機農場等。地理位置優越，近 Woodstock、London、Kitchener，快速通達 401/403 高速。投資、自用皆宜，機不可失！



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 + 未完成地下室。全屋 9 尺樓高（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 間精緻主衛（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。



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

位於熱門社區 Victoria Grand，4 房 4 衛 雙車庫 + 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 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。主臥帶獨立衣櫃、步入式衣帽間，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！



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！



Davis / Hwy 48
占地 43 英畝馬術莊園出售

約克區黃金地段 43 英畝豪華馬術莊園震撼出售！地勢平坦開闊，環抱森林與私人淡水池塘，環境優美。設施齊全：60x100 英尺室內馬廄（9 馬位）、傳統木結構馬廄（11 馬位）、健物棚可改車庫，配圍欄訓練場、放牧區與馬匹步道。超大地適合馬球訓練或賽事。距 404 高速僅 10 分鐘，5 分鐘抵 Mount Albert 鎮，生活便利。集居住、訓練與投資潛力於一體，稀有珍品，不容錯過！

加拿大華人華僑追思前駐華大使麥家廉先生

本刊訊

家人們感謝了到場的來賓和主辦方成員們。

晚宴開始，許久不見的朋友們聚在一起，追憶和麥家廉的過往的點點滴滴，麥家廉的太太Nancy也見到了很多老朋友，大家彼此問候，紛紛合影留念。

在牧師的禱告聲中，追思會正式開始。麥家廉的家屬提供了麥家廉童年和青少年時期的照片，一幀幀珍貴的影像把在場的人們帶入了麥家廉的青春歲月，伴隨著悠揚的蘇格蘭風笛，所有人共同緬懷這位親切的故人和偉大的外交家。One & All(OA Club)特意為此次活動拍攝了紀念視頻，他們採訪了麥家廉生前好友姜睿、Dr Ken NG. 和Dr. Nelly，回顧了麥家廉的政治生涯。主持人郭然也親自操刀，用真情實感，剪輯了麥家廉生前的影像資料，為在場的觀眾們呈現了麥家廉精彩的一生。

做為政要代表，萬錦市副市长/活動主辦人陳國治、前參議員胡子修、中國駐多倫多代總領事程洪波、前國會議員馬萬裏上臺



致辭。萬錦市市長薛家平也發來了視頻問候。在各位政要的發言中，在場的來賓對麥家廉在政治上的貢獻和影響力有了更多的了解。

此次追思會還邀請到了華人音樂家到場表演，知名導演楊明（羊島）做為舞臺導演和藝術指導。藝術家們深情演繹了經典曲目，表達了對麥家廉的緬懷之情。女高音林曦丹演唱了〈月亮頌〉，音樂家（吉他演奏家）Natalis Wong演唱了，小提琴家Natalie Wong，大提琴家Jack Feng和Natalis Wong為大家獻上合奏。男高音James Xiao演唱了。

做為追思會的發起人、共同主席之一，也是麥家廉生前好友的萬錦市副市长陳國治和新聞主持人郭然進行了有關麥家廉的訪談。陳副市长分享了他和麥家廉之前的小故事，別開生面的談話，填補了最後一塊麥家廉溫暖、睿智的形象的拼圖，來賓的腦海中關於麥家廉的畫面更加清晰。訪談之後，陳副市长還第一次在公開場合獻唱，深情演繹了歌曲〈春夏秋冬〉。

此次追思會除了緬懷麥家廉先生，還為其籌得善款。共同主席和主辦人員上臺，將五萬加元的款項交到Nancy手中做為麥家廉專項基金。

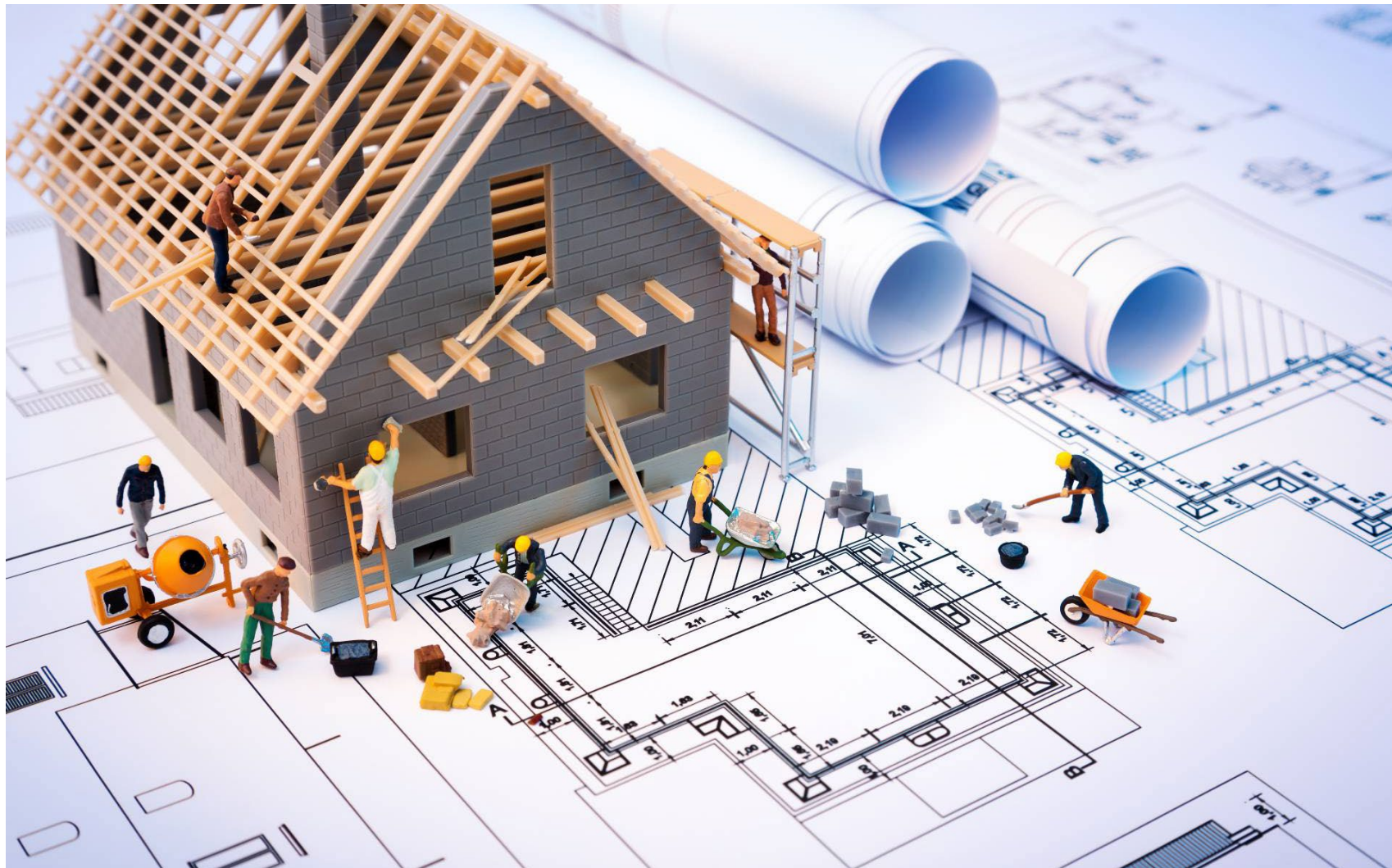
聯合主席沈浩最後致答謝詞，他表示感謝到場的各位嘉賓及朋友的支持，共同緬懷大家的好友麥家廉先生。

最後，在莊嚴的音樂聲中，小歌手李智勇領唱了中加兩國國歌，為此次追思會完美謝幕。人生從來不是用長短來丈量，告別也從來不代表終點。麥家廉對身邊的人和華人社區的鼓舞和激勵，將一直延續下去。如同〈春夏秋冬〉所唱，“如離 你亦長處心靈上。”

聯合主席：Mr Tom Chan、Mr Andy Chan、Mr David Maung、沈浩先生、吳建忠醫生、水壽鬆先生、陳凱先生、姜睿先生、郭杰先生、歐陽元森先生、範偉先生。

組委會：陳國治、吳建中醫生、沈浩、關燦龍、徐佳、王恢（傳奇文化傳媒）。

加拿大模塊化預制房計劃在多倫多正式啓動！



本刊訊

Sewer)。

她強調，這項基礎設施工程是“釋放Downsview潛力”的關鍵一步。“如果不升級下水道，Downsview6萬多套新住房的建設將被迫擱置，這筆投資確保我們能夠讓新社區順利成長，為成千上萬居民提供住所。”

聯邦住房部長羅伯遜（Gregor Robertson）指出，該筆聯合投資將讓多倫多能夠加快住房審批，為開發商和建築商提供所需的信心與支持。“當前的增長速度已經超出基礎設施容量，”他說，“通過擴建，我們將為新的住房許可掃清障礙，讓項目能夠快速、安全地推進。”

在發布會上，鄒至蕙特別邀請了她先前參選市長時的競選對手、現任“加拿大建房組織”（Build Canada Homes）負責人

拜拉奧女士（Ana Bail o）出席。這個新成立的聯邦機構由總理卡尼（Mark Carney）領導，旨在推動全國範圍內的住房建設，將公共土地轉化為可負擔住宅項目，並優先使用加拿大本地建材。

拜拉奧宣布，Downsview地區將成為“加拿大建房組織”的首個重點項目。聯邦政府計劃在該地建設540套模塊化住宅，其中至少40%為經濟適用房，戶型包括單間、一居室、兩居室及三居室。

“我們在多倫多的首個項目，將展示公私合作與建築創新如何加速創造低於市場價的住房，”拜拉奧在聲明中表示。她補充說，該機構目前正在招募合作企業，在Downsview地區建設生產工廠和住房模塊。

根據多倫多市議會的報告，Downsview再開發是一個為期30年以上的綜合規劃項目，將對城市財政和發展格局帶來“深遠影響”。

該地區的整體規劃早在2021年便由Northcrest Developments與加拿大土地公司（Canada Lands Company）共同提出，涵蓋約210公頃土地，其中包括廢棄機場。市府設想在此打造集住房、文化、商業與公共空間于一體的綜合社區，成為多倫多未來的重要城市中心之一。

“Downsview項目不僅僅是住房開發，更是對城市未來的投資，”鄒至蕙說，“這將是一座讓居民生活、工作、娛樂都能兼得的新城市。”

十張圖讀懂加拿大樓市的潛在走向

本刊訊

曾經席卷加拿大的房地產狂潮已逐漸退去，但前方的道路依然動蕩而復雜。《環球郵報》通過十組數據圖，梳理加拿大樓市目前所處的位置與潛在走向。

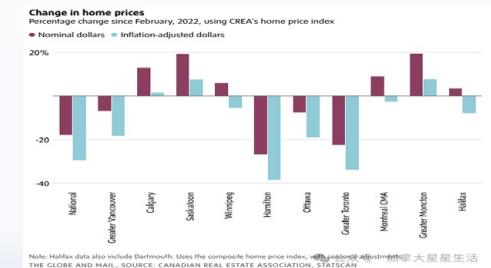
瘋狂的頂點與分化的市場

2022年初，加拿大房市迎來前所未有的狂熱。根據加拿大房地產協會（CREA）的數據，全國基準房價在當年2月攀升至83.74萬加元——較三年前暴漲58%，增幅超過30萬加元。

回頭來看，那正是泡沫的頂點。隨着加拿大央行為抑制通脹開始大幅加息，房地產市場急轉直下。如今，全國平均房價已跌破69萬加元，在卑詩省和安大略省的投機性市場中跌幅尤為明顯。

儘管整體降溫，但局部市場依然火熱。草原三省及大西洋省份的房屋銷量持續回升，價格穩步上揚。自2024年年中以來，央行已連續八次降息，這讓部分買家重返市場。據CREA數據，截至8月，全國房屋銷售已連續五個月增長，市場信心得到一定恢復。

然而在其他地區，動蕩仍在持續。由個人投資者主導的樓花市場幾乎崩潰，導致開發商資金緊張，高層住宅項目資金鏈受阻。未來住宅供應短缺的風險正在顯現，而各地居高不下的開發費用也暴露出



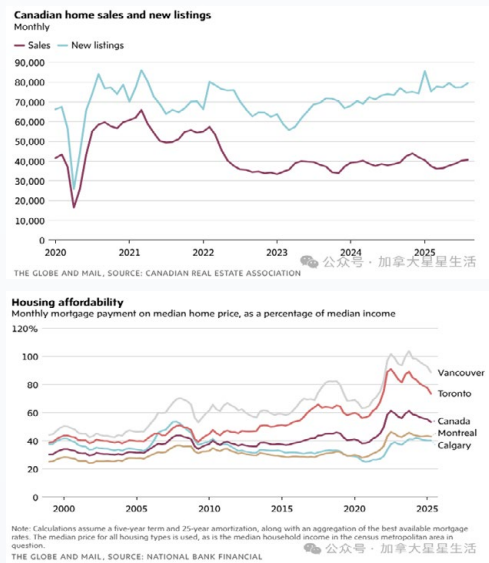
城市財政對地產收入的依賴困境。

即便價格下滑，住房對許多加拿大人而言仍遙不可及。各項指標顯示，購房負擔能力雖略有改善，但幅度有限。央行預計未來數月還將繼續降息，但不會重返“零利率”時代。換言之，加拿大的住房危機依舊存在，祇是暫時被貿易戰陰影掩蓋。

一、贏家與輸家

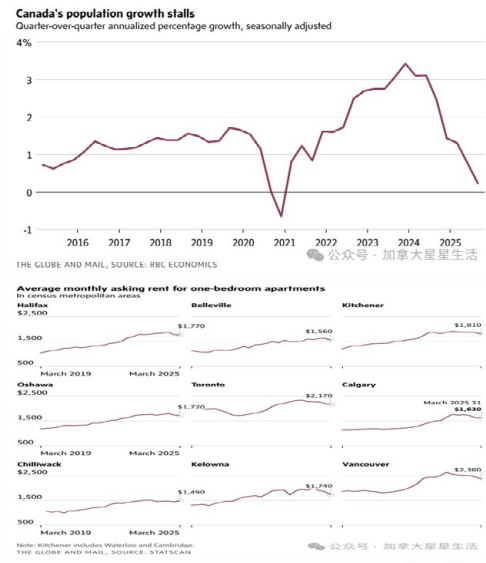
房價走勢因地區而异。卡爾加里、薩斯卡通、蒙克頓等城市自2022年初以來，名義房價上漲逾10%。而在南安省和卑詩省部分地區，經通脹調整後，價格却大幅下跌：大溫哥華跌近20%，大多倫多下跌34%，渥太華更接近40%。

儘管安省市場略有回暖，但全面復蘇前景依然不穩。貿易戰重創當地經濟，失業率升至7.9%，高于全國平均水平（7.1%）。房價仍遠高于疫情前的水平。



二、成交量疲弱

自2022年中期起，加息周期令房屋銷



售陷入低迷。即便政府自2024年起放寬貸款規則、央行開始降息，成交量仍未顯著回升。對許多家庭而言，借貸成本依舊過高，房價仍超出可承受範圍。

連公寓市場也舉步維艱。根據CREA和魁北克房地產經紀人協會的數據，公寓銷售占比仍低于20%。CREA最新預測顯示，2025年全國銷售量將略低于2024年，類似2018年新按揭政策實施後的市場降溫情形。

三、負擔能力改善有限

雖然房價下行、工資上升、利率下降，但住房負擔能力的改善十分有限。加拿大國家銀行的分析指出，溫哥華和多倫多的購房負擔僅恢復到2021年底或2022年初水平——也就是加息周期開始前的階段。

皇家銀行經濟師羅伯特·霍格（Robert Hogue）表示：“改善的速度正在放緩。雖然購房成本仍在下降，但降息效應正在減弱，收入增長放緩也將削弱購房力。”

四、人口政策逆轉

加拿大正經歷史無前例的人口政策轉向。此前，自2016年起并在疫情期間加劇的移民潮推動了住房需求，如今聯邦自由黨政府却急剎車——大幅限制臨時居民與國際學生數量。

加拿大統計局數據顯示，2025年第二季度人口增速創下自1946年以來最低（除疫情首年外）。需求驟減令緊繃多年的租賃市場迅速緩解。

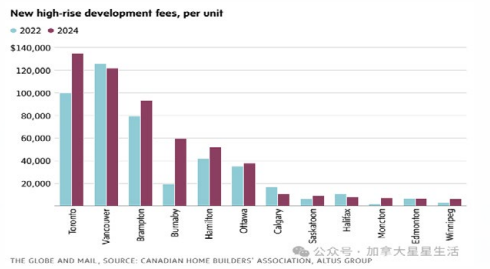
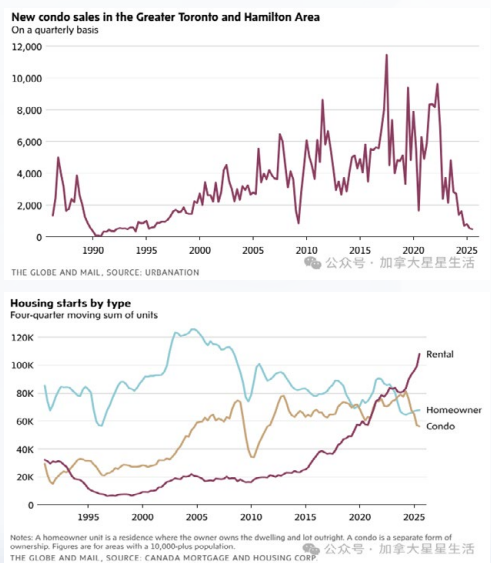
五、租金回落

隨着移民管制生效與大量出租型公寓入市，房東被迫罕見地“降租”以吸引租客。加拿大統計局數據顯示，2023年底至2024年，多地一居室租金見頂後下滑，包括哈利法克斯、滑鐵盧、奧沙瓦、多倫多、卡爾加里、基洛納及溫哥華等城市。

經濟學家羅伯特·卡夫西（Robert Kavcic）指出，隨着人口增長進一步放緩、租賃供應管道充足，“租金下行趨勢才剛剛開始”。

六、樓花市場崩塌

多倫多、溫哥華與卡爾加里的樓花銷



售大幅下跌，投資者普遍退場。原因很簡單——租金收入難以覆蓋按揭和費用，房價升值預期不再可靠。同時，二手公寓價格普遍低于新盤，且空間更大，更受自住買家青睞。

數據公司Urbanation報告稱，2025年第二季度大多地區僅售出502套新公寓，較去年同期驟降68%，創30年來最低水平。卡爾加里下降50%，溫哥華下降62%。

七、建築放緩與開發困境

表面上看，新屋開工量依舊穩定——2025年第二季度年化開工量達27.7萬套，為2022年底以來最高。但這是滯後指標，許多項目早在數年前就已規劃融資。加拿大按揭及住房公司（CMHC）預測，到2027年開工量將降至22萬套，比2021年減少約5萬。

聯邦政府近日推出新機構“加拿大建屋計劃”（Build Canada Homes），計劃以130億加元資金加速可負擔住房建設。但專家認為，要避免開工量繼續下滑仍需巨大努力。

八、開發費“儲錢罐”裂開

過去數年，開發商抱怨各市府不斷提高開發費用，將其作為基礎設施與公共服務的主要資金來源。到2024年，多倫多高層住宅開發費已高達每戶13.5萬加元，推高了整體房價、削弱了可負擔性。

聯邦政府計劃將多戶住宅開發費削減一半，但尚未明確如何在減負與維持市政財政之間取得平衡。

九、貸款壓力顯現

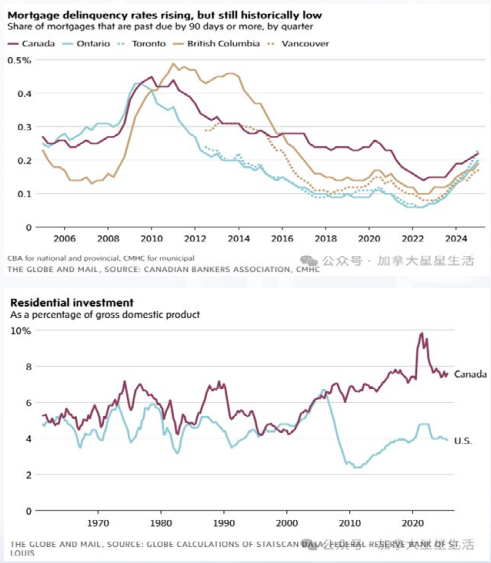
自疫情以來，以超低利率購房的業主正面臨續貸壓力。貸款拖欠率雖仍低，但已明顯上升，尤其在安省，多倫多的逾期率達到2013年以來最高。

多倫多道明銀行經濟師安德魯·亨契奇（Andrew Hencic）指出，未來數月仍有大量貸款面臨重置壓力，但整體風險可控，因收入和資產增長提供了一定緩衝。

十、房地產仍是經濟支柱

無論好壞，加拿大經濟對房地產的依賴依舊驚人。2021年住宅投資一度占GDP近10%，為美國的兩倍；如今雖降至8%以下，但仍處高位。

從某種意義上，這既反映出住房供給不足、建設需求迫切，也揭示了經濟結構單一、過度依賴房地產業的隱憂。理想情況下，加拿大應在持續擴大住房供給的同時，讓其他產業同步增長，實現更健康的經濟平衡。



匯盛金融保險集團秋日邀約一次與自然、色彩和心靈對話的一日游旅程圓滿結束！

本刊訊

十月的安大略，是一年中最具詩意的季節。晨霧輕籠，空氣中彌漫着果香與楓葉的氣息，連陽光都透着一層柔和的金色。遠處的丘陵被秋風染成層疊的紅與橙，湖水靜靜映着天光，像一面會呼吸的鏡子。田野裏，南瓜鋪陳、麥穗搖曳，鄉間小路蜿蜒而行，帶着人們走進這幅被秋天親手描繪的畫卷。

10月11日清晨，一輛載滿笑聲的旅游巴士從萬錦緩緩啓程。車窗上氤氳着初霜的霧氣，窗外的城市逐漸褪去鋼鐵與喧囂，取而代之的是一片金紅與寧靜。乘客們帶着輕快的心情，談笑聲中夾雜着對目的地的期待——那是一場由盛金融（Veracity Insurance Enterprises Ltd.）精心策劃的秋日邀約，一趟與自然、色彩和心靈對話的旅程。

從晨光到暮色，從果園到河流，旅途的每一刻都像一段章節：有果實的甜蜜，也有山川的深沉；有笑語盈盈的熱鬧，也有落葉無聲的靜美。車輪碾過秋天的風景，一場關於豐收與生命、寧靜與壯闊的秋之敘事，便在這清晨的陽光下，悄然展開。



第一站：蘋果的清香，豐收的微笑

早上八點，車隊在 Highway 7 的晨霧中緩緩駛出。經過一小時的路程，第一站抵達郊外的蘋果農場。

農場的大門旁豎着手繪的“Pick Your Own Apples”標牌，穀倉木牆斑駁，空氣裏彌漫着泥土與果香。遊客們乘坐木板車，沿着果樹排列的林間小道緩緩前行。樹枝上壓滿紅潤的果實，仿佛整個秋天都藏在這片果園裏。

人們三三兩兩地分散開來，拿着袋子採摘。有人爬上梯子去摘那一顆最亮的紅蘋果；有人低頭挑選落在草地上的碩果。孩子們跑來跑去，大人則笑着拍照。

枝頭的紅蘋果沾着晨露，在秋風中散發出清甜的光澤

風吹動樹葉沙沙作響，



陽光從枝縫間灑下，照在裝滿蘋果的籃子上，閃爍着溫柔的光。

當車隊離開時，幾位團員還在車上展示他們的“戰利品”，那份收獲的喜悅，讓人暫時忘記了都市的匆忙。

蘋果，不祇是果實，更像是秋天遞給人們的一封信——寫滿了甘甜與滿足。

第二站：Port Hope——三文魚的逆流與生命的執着

告別農場果園，車隊繼續北行，抵達位于安省湖區的 Port Hope。這裏是觀賞三文魚洄游的著名地點。

沿着河岸的步道，能聽見湍急的水聲。水壩下，成群三文魚在急流中奮力前行。它們黑亮的魚背時而浮出水面，在浪花間閃爍。每一條魚都在拼盡全力，躍過水壩，祇為回到上游產卵的地方。

岸邊的游客屏息凝視，有人拿起相機，有人祇是靜靜地看。

那是生與死的搏鬥——

許多魚未能成功，但仍不肯放棄。一次、兩次、三次，它們被衝回水下，又再次躍起。這種堅韌的力量，讓人心頭微顫。

一位團員感嘆道：“那是生命最原始的堅持。”在這條河裏，流淌的不祇是水，還有每個生命想要回家的勇氣。

第三站：彼得堡 Riverview Park & Zoo——秋林與動物的寧靜

午後的陽光開始轉淡，車隊抵達彼得堡市中心的 Riverview Park & Zoo。這是加拿大少有的全年免費開放動物園，依傍在 Trent 河畔，秋天的色彩在這裏被自然放大。

公園入口處，一根印第安圖騰柱靜靜伫立。腳下的落葉鋪成金紅的地毯，空氣清新而濕潤。

一祇馴鹿在落葉間低頭覓食，身影映襯着深秋的林色。

沿途可以看到馴鹿、山羊、羊駝和孔雀，它們在秋日

的微風裏顯得格外從容。孩子們興奮地貼近柵欄，大人們舉起相機，拍下這些靜謐的瞬間。

這一站，沒有急促的脚步，也沒有喧囂的聲音，祇有自然與人之間最柔和的對話。

幾位團員坐在長椅上，看着河面被夕陽染成橘紅色。風吹動枝葉，帶來遠處的鐘聲。那一刻，所有人都不再交談，祇是安靜地感受秋天的呼吸。

第四站：彼得堡升船機游船——航行在秋天的高度

傍晚的風有些涼意，車隊抵達這次行程的壓軸——Peterborough Liftlock 游船。這裏是加拿大國家工程奇迹之一，也是世界上最高的液壓升船機。

游船停靠在彼得堡升降船開旁，準備開啓水上旅程。

碼頭旁人頭攢動，盛金融的團員們排隊等候登船。售票亭上醒目的字樣寫着：



“Liftlock & The River Boat Cruises”，工作人員笑着打招呼。不久，白色的游船緩緩靠岸——那正是有百年歷史的 Liftlock Cruises 游船。

登船後，大家坐在鋪有帆篷的上層甲板。河面平靜如鏡，兩岸的楓葉正燃燒着深紅的色調。船沿着 Trent Severn 水道行駛，穿越靜謐的鄉野與橋梁。有人拍照，有人端着熱茶眺望遠方，臉上都帶着微微的笑。

游客們在游船上就座，期待體驗升降船開的獨特航程。

當船駛入升船機的閘室，周圍的景色忽然靜止。厚重的閘門關閉，整個船體連同水面一起被液壓系統緩緩抬升——這一刻，船仿佛在空中漂浮。水的力量托舉着人類的智慧，也托舉着一種奇异的寧靜。

從高處望下去，楓葉鋪滿河岸，游人如豆，整個城市都沉浸在秋色裏。有人輕聲說：“這像是在天空裏的航行。”



當游船再次平穩地駛出閘門，所有人都鼓掌歡笑——那掌聲既是為機械的奇迹，也為這一天的完美落幕。

從升降船閘上望去，運河兩岸楓葉如火，秋色盡收眼底。夜幕降臨，車隊返回 GTA。一路歡聲笑語，終于抵達 Mississauga 的 Asian Buffet 自助餐廳。

室外露臺挂滿小燈泡，魚形風車在夜風中轉動。

團員們圍坐在餐桌旁，熱湯、壽司、烤蝦、炸雞——一桌豐盛的熱氣騰騰，一天的奔波在笑聲與美食中被溫柔化解。

這頓晚餐，不僅是味蕾的慰藉，更是秋日旅程的句號

——圓滿而溫暖。

當夜色沉入 401 高速的車流，巴士車窗上映出楓葉的倒影。有人已經睡去，有人還在翻看手機裏的照片。

這一日，從蘋果的甜，到三文魚的勇；從動物園的靜，到升船機的高；最後在一桌熱飯中結束——秋天以最豐盈的姿態，完成了它的敘事。

楓葉會落下，水會繼續流，而記憶裏那一抹紅——仍將停留在人們的心底，成為又一年秋天的底色。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏
部分圖片攝影：輕鬆傳媒集團

Tom

“月是故鄉明 – 暨紀念中加建交 55 周年”歌舞晚會圓滿舉行

本刊訊

在金風送爽的中秋日子裏，由全加華人聯會（安大略區）和加中建築總會主辦，加拿大深圳社團聯合總會協辦的“月是故鄉明 – 暨紀念中加建交55周年”歌舞晚會于2025年10月12日成功舉辦，濃濃的思鄉情與深厚的家國誼在何伯釗劇院交匯相融。

中國駐多倫多總領館代總領事程洪波，國會議員葉嘉麗，馬榮崢，陳聖源助理 JUDY Yeung，安省老人廳長趙成俊，安省議員韋邱佩芳，白必勤，列治文山副市長陳志輝，萬錦市區議員何胡景，烈治文山市議員崔冰輝等出席晚會。

晚會在大型舞蹈“愛我中

華”中拉開帷幕，56個民族56朵花寓意中國的56個民族團結一致和中華文化的炫麗多彩，歌舞“明月千里寄相思”，“故鄉的雲”唱出了海外游子心底的鄉愁，孩子們純淨的嗓音唱響“世界贈與我”則傳遞出新一3流代華裔對包容世界的感恩與期待，舞蹈“秀色”的東方韻致，民樂“斯卡布羅集市”的中西合璧以及活力四射的拉丁舞，無不展現中加文化的交流與多元文化的展現。

全加華人聯會（安大略區）共同主席鐘新生和李景輝在致辭時深情回顧了170年前，第一批華人便離鄉背井來到加拿大，艱苦奮鬥，參與本地經濟建設，開創了屬於自己的家園。尤其在19世紀，大批華工投身于太平洋鐵路的修



建，為加拿大東西部的聯通與經濟繁榮立下了汗馬功勞。與此同時，加拿大的人民也積極投身于中加民間友好交流的歷史進程。百餘年前加拿大傳教士文幼章遠赴中國投身教育事業，而白球恩大夫更是不遠萬裏奔赴戰火中的中國前綫，英勇無畏地支援中國人民的抗戰事業，成為中加人民友誼的象徵。

1970年，加拿大特魯多

總理訪問中國，促成兩國正式建立外交關係，掀開中加合作與交流的新篇章。此後，兩國簽署多項合作協議，國家領導人互訪頻繁，為兩國經濟、文化、科技等領域的發展注入了源源不斷的動力。2022年，中加貨物貿易額達961億美元，同比增長17.3%。中國已成為加拿大的第二大貿易伙伴，這充分說明我們兩國的合作具有巨大的互利潛力和廣闊前景。

自上世紀90年代以來，大批中國留學生和新移民來到加拿大，為本地的教育、經濟、科技、金融、文化等各行各業帶來了勃勃生機。同時，加拿大華人社區也積極參與本地社會，每年在國慶期間舉辦“我愛加拿大·加拿大是我家”等系列慶祝活動，展現出多元文化的包容與團結精神，成為各族群體的榜樣。中華文化也在這片土地上生根發芽，與加拿大本土文化交相輝映，豐富了加拿大多元文化的內涵。

中華人民共和國駐多倫多總領事館代總領事程洪波在致詞中代表總領館對活動致以熱烈祝賀。他指出，中加建交

55年來，各領域務實合作取得豐碩成果，并特別肯定了廣大僑胞作為中加關係的參與者、建設者和貢獻者所發揮的“以僑為橋”的獨特優勢和重要作用。他鼓勵大家以建交55周年為契機，繼續為兩國關係發展注入新能量。

主辦方特別感謝贊助商對這次活動的大力支持，他們是：漢龍基建集團 Howden Industries，加拿大電池和金屬回收領軍企業（Markham Metals & Batteries Recycling for the Future），住家網 Garden Housing，建天金融家族辦公室 CJT Family Office，SONJA



CHONG PROFESSIONAL CORPORATION，至尊假期國際旅游集團 Jacco Tours，HLLED lighting 公司，TOP 工程 裝修 景觀 設計 建造，靈記食品 Like Minded Food，

恒通金融 FCNY Finance，愛保保險 AIBAO Insurance，夢佛資源集團有限公司 Mengfo Resources Group Co., Ltd.

智愛中心十五周年【智愛識】圓滿舉行——Love Gala 2025 成功籌得歷史新高 \$270,000 善款!

本刊訊 功。

智愛中心一年一度的【智愛】于2025年10月9日假Crystal Fountain 盛大舉行，為慶祝中心成立十五周年，同時為全新項目【智愛豐盛人生計劃】籌募經費。

當晚嘉賓雲集，衣香鬢影，眾人齊來為智愛中心慶賀生日并慷慨解囊。最終共籌得善款 \$270,000，創下歷史新高，成為智愛團隊極大的鼓舞。衷心感謝所有嘉賓、贊助商、表演者及每位義工的支持與付出，使這次盛會圓滿成

我們特別感謝多位政要及社區領袖親臨支持，包括安省議員 MPP Daisy Wai、萬錦市市長 Mayor Frank Scarpitti、區域議員 Alan Ho、Joe Li，市議員Isa Lee，以及烈治文山市議員 Michael Shiu 等。

所有籌得善款將全數用于推展【智愛豐盛人生計劃】。此計劃旨在紓緩殘疾人士輪候政府資助房屋的漫長問題，為他們提供安全、專業與有尊嚴的居住環境。我們期望建立一所鄰近中心、可步行往返的新



設施，讓學員在關愛中自立生活。這是一項跨年度的長遠計劃，智愛中心正積極探索不同發展模式，包括與社福機構合作、自置物業或自資興建，務求盡快實現「安居」的願景。

當晚的節目亦星光熠熠。萬錦市市長 Scarpitti 更以名曲《月亮代表我的心》高歌助興，令全場氣氛倍添溫馨。

感謝眾表演嘉賓傾力演出：包括可愛的智愛學員們，以及指導他們的義務歌唱老師 Ms. Doris Chan 和舞蹈老師 Ms. Connie Lee；歌藝出眾的 Ms. Pauline Chui；拉丁舞

冠軍組合 Ms. Mimi Chau 及 Mr. Danny Zhelasko；氣韻非凡的郭詠觀師父帶領基智太極班 與龍姿鳳采太極團；粵劇表演者 Ms. Yvonne Ho；以及壓軸「情歌王子」 Mr. Don Choi，令晚會氣氛推至高潮，全場掌聲雷動。

誠摯鳴謝所有贊助商的慷慨支持：

Love Sponsor Yvonne & Tommy Ho
Diamond Sponsor Mr. Scott Au
Gold Sponsors Agape Learning Centre, J. Addison

School, Kerbel Group, Mr. Peter Shieu

Silver Sponsors MBB Law, Raymond James Canada Foundation

Corporate Sponsor Ali Travel, CISNI (Mr. Tony Luk)

Ticket Sponsor Ms. Alice Cheung

以及眾多 品贊助商，在此一致謝。

最後，特別感謝本次晚宴的共同主席——萬錦區域議員何胡景議員 (Alan Ho) 與 郭

詠觀醫生 (Dr. Jason Kwok)，以及籌委會成員 林岑艷玲會長 (President Ivy Lam)、林君哲創會主席 (Chair Hugo Lam)、Ms. Alice Cheung 等人無私的策劃與努力，成就了這場意義非凡的慈善盛宴。

智愛中心將繼續秉持「關愛、共融、成長」的使命，致力服務社區的殘疾人士，讓他們在關懷中持續學習、快樂生活。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏
部分圖片攝影由主辦方提供



加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄受邀出席薩爾瓦多商業推廣交流會

本刊訊

2025年10月7日加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總部主席陸炳雄順利抵達薩爾瓦多，正式拉開2025薩爾瓦多秋季經貿高峰論壇，這是陸炳雄第三次受邀訪問薩爾瓦多。

參觀與考察 深入了解實體運作模式

陸炳雄主席隨新動力企業家俱樂部順利抵達薩爾瓦多後，受到薩爾瓦多華人華僑總商會的熱烈歡迎，當地時間10月8日，在薩爾瓦多華人華僑總商會的陪同下，陸炳雄與新動力企業家商會代表團展開在薩爾瓦多第二日的行程。走訪當地知名律師事務所，當地律師給代表團大家解讀了外資企業的註冊流程、稅收優惠和行業法規，還結合實際案例分析了勞動力市場的平均工資水平以及政府對重點產業的扶持方向。代表團成員踴躍提問，圍

繞投資機遇和潛在挑戰展開互動，現場氣氛熱烈。

隨後，代表團前往當地食品加工企業，該企業專注于面粉與多種調味品的生產加工，是了解薩爾瓦多製造業的典型樣本。代表團聽取了企業負責人關於生產工藝、市場定位與供應鏈情況的介紹，對當地實體經濟的運作模式有了更直觀的認識。

下午，代表團走訪了薩爾瓦多首都的新興商業地標前景商場，這是一家新近開業的大型現代化購物中心，商場管理處負責人向代表團詳細介紹了商鋪租金結構。平日與節假日客流量數據以及未來的推廣計劃等等。

在結束緊湊的考察行程後，代表團抵達著名的薩爾瓦多衝浪海灘，大家在輕鬆氛圍中品嚐當地特色。代表團與僑領們熱烈交流，從產業機遇到文化風俗，并在分享見聞與感受中加深了彼此的理解與合



作，為全天的行程畫上溫暖圓滿的句號。

全方位了解 薩爾瓦多文化歷史

10月9日代表團準時抵達首都衛星城，參觀La Libertad Sur tad市政府，受到市長及市政府團隊的熱情接待。市長及助理詳細介紹了該市作為首都門戶的戰略定位、重點發展的產業以及優厚的投資政策。為表彰加拿大企業家們，為促進兩地經貿合作所做的努力，市長特別給代表團成員頒發了城市貴賓榮譽證書，隨後陸炳雄將自傳《50年風雨歷程 華麗的蛻變》一書贈給市長，這不僅是一份禮遇，更象徵着雙方深厚情誼與長期合作的承諾。隨後，代表團在市長的陪同下參觀了由西班牙殖民時期總督府舊址改建的藝術展廳。本次展覽以母親的強大為主題，作品展現了薩爾瓦多女性在家庭與社會中的堅韌與力量，引發代表團深深共鳴。

代表團還來到由市長主導改建的城市運動公園。占地400畝的園區規模宏大，設施完善，充分展示了薩爾瓦多在推動體育運動和全民健康方面的努力與活力。代表團還參觀了知名的Botran酒廠，見證了一次跨國合作的創新成果。代表團成員為該酒廠成功引進合作，共同研發了一款創新產品，將薩爾瓦多頂級咖啡豆與加拿大頂級冰酒進行巧妙融合。品鑒環節中，這款兼具咖啡醇香與冰酒清甜的創新之作贏得了在場人士的一致贊譽，被譽為加薩合作的一次甜蜜而微熏的成功案例。

代表團參觀了由中國捐贈世界級建築特色圖書館，這座七層高的建築充滿了年輕與活力，內部不僅設有安靜的自習室與豐富的藏書區，還配備了益智游戲機等互動設施。

跨境論壇新領域 共同發展新天地

10月10日，陸炳雄與新

動力企業家俱樂部在首都衛星城開啓了秋季經貿高峰論壇，此次秋季經貿高峰論壇在薩爾瓦多匯聚了來自加拿大、中國籍薩爾瓦多本地的政商界領袖與企業家代表共同探討多邊經貿合作的廣闊前景，活動在充滿中華傳統文化特色的舞龍舞獅表演中熱烈開場，薩爾瓦多華人華僑總商會主席王濤先生首先致開幕詞，為整場活動奠定了開放與合作的基調，隨後加拿大新動力企業家商會共同主席patrick和James 王介紹了新動力企業家俱樂部的發展歷程與使命，現場先後播放了宣傳片，整場高峰論壇贏得全場熱烈掌聲，企業家代表發言環節積極踴躍，陸炳雄主席也分享了移民加拿大的相關政策等等。

2025年10月11日，加拿大新動力企業家商會代表團深入探索薩爾瓦多，發掘多元經濟

與文化潛力。此次探訪讓加拿大企業家更深入了解薩爾瓦多的投資環境與文化，也為未來合作注入了新的信心與動力。為期7天的薩爾瓦多參觀考察讓企業家收穫滿滿，同時欣賞與感受薩爾瓦多獨特的自然資源與生態魅力。

搭建橋梁 創造新機遇

2024年12月10日，由廣東總代表處主席陸炳雄先生主持的加拿大薩爾瓦多貿易局廣東總代表處正式揭牌成立。這一重要裏程碑不僅為中加薩三國在經貿合作領域奠定了堅實基礎，也為廣東企業開拓中南美洲市場提供了新的契機。廣東商界衆多精英代表齊聚一堂，共同見證這一歷史性時刻。

陸炳雄說：“加拿大薩爾瓦多貿易局作為薩爾瓦多政府授權的官方機構，廣東總代表處的設立將成為中國與中南



美洲經貿合作的重要橋梁。廣東商圈從此多了一個了解薩爾瓦多和中南美洲商機的窗口，同時也為加拿大與薩爾瓦多之間的經貿交流增添了新的動力。”他真誠邀請廣東企業積極參與貿易局的工作，共同探索商機、分享資源，攜手開創美好未來。

陸炳雄在接受當地媒體採訪中表示，很高興再次參與此次的參訪活動，通過新動力企業家俱樂部不僅認識新朋友，而且訪問薩爾瓦多也給我留

下深刻的印象，這裏自然環境優美，民風樸實，同時也讓我們看到薩爾瓦多經濟發展的變化，希望以後我們能够在貿易上有更多的合作，比如旅游、咖啡的引進、移民等等，現在的薩爾瓦多社會治安非常好，我們之行不僅講好薩爾瓦多故事，同時也會講好中國故事、加拿大故事，讓三個國家在經濟貿易、旅游等方面進行友好合作，大家互惠互利，最後感謝薩爾瓦多政府及相關的部門對我們的熱情接待。”



楓年華月，馬騁迎春——瑞邦冠名 2026 年加拿大“孩子們的春晚”暨“楓華正茂春晚”新聞發布會隆重舉行！

本刊訊

2025年10月12日下午2時，瑞邦冠名“楓年華月，馬騁迎春”2026年加拿大“孩子們的春晚”暨“楓華正茂”華人春晚新聞發布會在瑞邦金融資產管理公司一樓大廳隆重舉行。

這次發布會吸引了廣大媒體和華人社區的極大關注與支持。作為一年一度的盛大活動，這兩臺春晚經過十年的演出與傳播，已在華人社區贏得了極高的聲譽與廣泛影響，成為加拿大華人社區重要的中國

文化交流平臺之一。兩點鐘不到，發布會現場已熱鬧非凡，會議廳內匯聚了媒體記者、華人社區代表以及“孩子們的春晚”和“楓華正茂春晚”的演出團體代表。聯邦國會議員 Jean Yip 專程蒞臨現場，送上誠摯祝福。

發布會伊始，晚會總策劃、青少年未來發展基金會會長黃幸來博士以英語、法語和中文致歡迎辭。

黃幸來博士在致辭中回顧了兩臺晚會的發展歷程。她表示，十年前，有感於春節期間



許多家長忙於各類社區活動，孩子們被迫獨自在家過節，漸漸對春節的概念模糊甚至疏遠，於是萌生了專為孩子們舉辦春晚的想法。首屆“孩子們的春晚”吸引了兩百多成人觀看幾十名孩子的舞臺表演。同年，由譚耕博士推動的春節作為加拿大官方節日的議案也正式獲得議會通過。

她指出，十年來，“孩子們的春晚”不僅讓無數原本不講中文、不唱中文歌的孩子們重新愛上中華文化，更讓他們成為能用中文主持、歌舞俱佳的“小明星”。七年前，為了豐富中老年朋友的業餘文化生活，團隊又創辦了“楓華正茂春晚”，為社區中老年朋友提供了展示才藝、交流情感的舞臺。

黃幸來博士強調，這兩臺春晚如今已成為華人社區極具特色與影響力的文化盛事。通過騰訊、華人頭條和YouTube

的直播，全球觀眾得以同步欣賞節目，使春晚成為海外華人共同的節日盛典。她特別感謝加拿大三級政府、多倫多總領館、各贊助商、社團及演出團隊的鼎力支持，並由衷致謝策劃團隊和義工們的辛勤付出。

她表示，十年來的堅持源於大家對文化傳承的熱情與責任感，呼吁更多社區力量攜手合作，用“六出奇計”“七步之才”“八仙過海”的智慧與才情，共同打造“十全十美”的春晚舞臺，讓藝術與愛心在楓葉之國繼續綻放。

瑞邦金融資產管理公司總裁廖子蔚女士作為冠名贊助商發表致辭，對黃幸來博士及其團隊多年來致力於社區文化建設與中華文化傳承表示高度敬意。她呼吁僑界在追求事業與家庭幸福的同時，也應多關注社區、關心身邊人，以行動傳遞溫暖。

聯邦國會議員 Jean Yip

帶來了總理的问候，並深情分享她多次參加“孩子們的春晚”的經歷。她稱“孩子們的春晚”是自己最喜愛的春晚之一，並承諾未來仍將親臨現場支持與祝賀。

隨後，晚會顧問前聯邦國會議員譚耕博士也發表了熱烈的講話，他對贊助商，社區領袖，參加此次演出的藝術團體和藝術學校表達了由衷的感謝。也希望能不斷推陳出新。

內蒙古同鄉會會長 Sophia Lian、上海協會會長張義戈、

齊魯同鄉會會長顏俊、西電港澳及海外校友會聯盟主席趙遠鵬等嘉賓也先後致辭，對新聞發布會的成功舉辦和兩臺春晚的文化意義給予高度肯定與祝賀。

Lindance 舞蹈學校校長李林與楓彩藝術團團長李偉作為長期參與單位代表發言，分享了他們多年來支持春晚的熱忱與堅持。

多家藝術團體也表示，每年都為春晚精心排練，力求以最完美的表演回饋觀眾的期



待。

晚會導演毛婉寧女士介紹了2026年兩臺春晚的亮點與籌備情況。晚會以“楓年華月，馬騁迎春”為主題，分為“馬躍春風、馬載歡歌、馬嘯楓華、馬馳團圓”四個篇章，將邀請更多多族裔團體以及來自中國、其他國家和地區的藝術家加盟。

屆時，直播設備將全面升級，為全球觀眾呈現更加流暢震撼的視覺盛宴。

演出信息：

時間：2026年1月31日

孩子們的春晚：下午 3:00 5:00

楓華正茂春晚：晚上 7:30 9:30 (加拿大東部時間)
地點：Richmond Hill Center for the Performing Arts

10268 Yonge Street,
Richmond Hill, Ontario L4C 3B7

兩臺春晚將繼續以藝術為橋樑，凝聚社區力量，傳承中華文化，為加拿大多元社會注入溫情與色彩。

攝影：楓華傳媒集團

梁曉敏 採訪報道

與留學生有關的加美英澳新最新新政

本刊訊

舉行了今年規模最大的抽籤，通過阿省機遇類（AOS）邀請了1,113名候選人，最低分63分。

加拿大BC省提名配額增加
加拿大BC政府官網：BC省

省提名（BC PNP）已從聯邦政府獲得2025年度額外1,254個提名名額。這些名額將用于4月14日公布的現有優先類別，即醫療保健專業人員、企業家及高經濟影響力申請人。新增配額還將處理2024年收到的2,240份國際研究生（IPG）候補申請中的部分申請。

加拿大EE快速通道最新抽籤
加拿大移民官網：10月1日，

加拿大EE快速通道進行加拿大經驗類CEC抽籤，總共抽取1,000人，抽籤分數綫為534分。10月6日，加拿大EE快速通道進行法語類抽籤，總共抽取4,500人，抽籤分數綫為432分。

多達4.7萬名留學生或已非法滯留加拿大

據《國民郵報》報道，加拿大移民部代表在國會聽證會上表示：多達47,000名留學生可能已經違反學簽規定，如今正處於“非合規”甚至“非法滯留”的狀態。

2025年加拿大畢業工簽批准率預計下降30%

據THE PIE報道，ApplyBoard對加拿大移民部IRCC數據的最新分析顯示，2025年加拿大畢業後工作許可（PGWP）的批准率預計將下降至少30%，對現有勞動力短缺的行業造成嚴重打擊。數據顯示，今年向工程專業畢業生簽發的工簽數量減少了53%，而計算機與信息技術、健康及普通科學領域的工簽數量則減少了約三分之一。

加拿大阿省舉行了今年規模最大的抽籤

據加拿大阿省移民官網消息，近日，阿省省提名（PNP）

今年8月赴美國際學生數量同



比下降19%

中國新聞網：美國國家旅游辦公室的初步數據顯示，8月份持學生簽證抵達美國的國際學生數量與2024年同期相比下降了19%。

美國H-1B抽籤改革
近日，美國國土安全部（DHS）在《聯邦公報》正式發布了最新的H-1B擬議規則（NPRM），宣布將用“薪資加權抽籤”取代沿用多年的隨機抽籤制度。

英國擬推強制數碼身份證
聯合早報：英國政府宣布，將對開始新工作的英國公民與居民施行強制性數碼身份證制度，作為打擊非法移民、加強邊境管控的一項措施。英政府稱，數碼身份證將儲存在人們的手機中，並納入雇主在招聘時必須執行的身份核查程序。

澳洲八大院校留學生占比揭曉

據《澳大利亞人報》報道，在澳大利亞八大名校中，留學生占學生總數的1/3到1/2，其中悉尼大學留學生比例51%；新南威爾士大學留學生比例46%；墨爾本大學留學生比例43%。

澳洲大學需提高留學生的英語水平

據《澳大利亞人》報道，近

70%的高等教育留學生表示，選擇赴澳留學的重要原因是“獲得移民機會”。同時就業與技能署呼吁澳洲大學需要提升留學生的英文能力，以提高畢業生的就業能力。

澳洲國際學生入學人數下降
據THE PIE報道，根據澳洲教育部的數據，截至2025年7月的國際學生入學人數比2024年同期下降了16%，其中英語語言colleges（ELICOS）下降了近40%。

香港再次獲評為全球最自由經濟體

海外網：近日，加拿大菲沙研究所發布《世界經濟自由度2025年度報告》，香港繼續獲評為全球最自由經濟體。在五個評估大項中，香港在“國際貿易自由”蟬聯首位，在“穩健貨幣”及“監管”的排名亦高踞全球第三位。

港城大2026年退出內地高考統招

香港城市大學官網：自2026學年起，香港城市大學（港城大）透過「內地高考單獨招生」獨立招收內地應屆高考考生，不參加「全國普通高等學校統一招生計劃（統招）」，不占統招志願。港城大以擇優方式錄取，各省市不設名額上下限。

投資周刊INVESTMENT WEEKLY

總經理：梁曉敏 總編輯：梁曉敏 美編：周煜博 2025年10月17日 星期五 農曆乙巳年八月廿六 本期共40版

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

多倫多版 第255期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

B1 投資通典 Investment Encycopedia 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

多倫多公寓“抄底”機會來了？ 專家提醒：別祇盯着低房價！小心入大坑

本刊訊

對於首次進入大多倫多地區公寓市場的買家來說，今年價格下滑與市場供給充足，似乎帶來了一個難得的人場機會。

多倫多地區公寓平均成交價在7月跌至四年低點，并在9月小幅回升至約65.5萬加元（7月均價為65.1萬加元）。對於過去幾年被高價擋在門外的購房者而言，如今或許是爭取“上車”的時機。

不過，行情低迷也伴隨風險。有業內人士提醒，買家應確保購入的是願意至少持有三至五年的房產，以避免短期內虧本轉手。

“現在市場上確實可能存在一些不錯的購買機會。”一位資深地產專家表示。

由于公寓銷量低迷、供應充足，新買家眼前的選擇不少。但要避免被最終成交價格“打個措手不及”，還需提前做好完整預算。業內人士給出了以下建議。

了解管理費究竟覆蓋什麼？

公寓管理費是日常支出之一，但具體涵蓋範圍差異很大。

有的樓盤費用包羅較廣，不僅包括空調、供暖、自來水等公用設施，還能享受泳池、球場等配套；而有的僅涵蓋公共區域（如大廳、電梯）的維護及大修儲備金。

有專家建議，選擇由業主自行支付水電氣等費用的樓盤更靈活，“因為我可能不會全年全天開空調，也不會冬天把室溫調到25度。”

也有觀點認為，尤其是老樓，通常配套更豐富，水電也包含在管理費中，對不少家庭頗具吸引力；更重要的是老樓戶型往往更寬敞，能滿足家庭成長需求。

還有專家建議，如果管理費低于每平方英尺1加元，通常算劃算；但若老樓售價較低，即便管理費略高也可能值得。

留意樓宇財務健康
業內人士提醒，仔細審閱樓宇的業權狀態

證明（status certificate）至關重要，該文件披露了儲備基金等財務信息。儲備基金由業主按月管理費共同繳納，用于公共區域的日常和突發維修。

專家強調，要關注儲備基金是否足以應對已知維修支出，否則業主可能需要被額外攤派一筆“特別收費（special assessment）”。

建議購房者為此聘請律師審查相關文件，并預留好律師費。

如果發現管理費是緩慢上升而非突然大幅上漲，也是樓宇財務穩健的好迹象。

部分業內人士提醒，新建公寓的管理費走勢更難預判，“新樓的一大風險是管理費可能很快就飆升。”

哪些屬於自己承擔？

買公寓意味着既擁有獨立單元，也共同分擔樓宇設施的維修。買家應明確哪些項目由自己負責，哪些由管理公司承擔。

“像陽臺維修或窗戶更換通常是公寓管理方負責，但如果家電損壞或室內空調機組故障，有時就得業主自掏腰包。”一位業內人士表示。

相關信息通常寫在業權狀態證明裏，認真閱讀能讓買家心裏更踏實。

成交環節不可忽視的費用

有專家提醒，購房者常被忽略的一筆大支出是土地轉讓稅（land transfer tax）。在大多倫多購房需同時繳納省級與市級土地轉讓稅，不過首次購房者可享部分退稅。

“例如同一位買家，在怡陶碧穀（Etobicoke）和在密西沙加（Mississauga）購房，所需繳納的土地轉讓稅會不同。”業內人士指出。

這筆稅款按照房價計算，在過戶時繳納。在當前市場下行期，業內人士建議買家在報價中加入房屋驗收（inspection）條件，以便發現潛在問題，如電器壽命即將到期等。

“很多人買公寓時省略驗房，但這是個錯



誤。”一位業內專家表示。

其他還需考慮的支出包括產權保險（title insurance）以及搬家費用等。

多數貸款經紀人在為客戶做按揭預批時，都會提醒包括物業稅等在內的整體成本，因此業內人士強烈建議買家提前進行預批。

入住後仍需留有“應急金”

月供和管理費并非所有支出，新買家還需預留一定的資金應對室內突發維修或改造。

“雖然公寓的日常維護大多由管理費覆蓋，整體上比獨立屋省心，但仍應留出一筆備用金，以防家電損壞或室內出現滲水。”有專家建議。

還有業內人士提醒，購房者在支付首付時，最好額外留出1萬至2.5萬加元作為個人“儲備金”，以應對首年意外支出。

“我當年買第一套房時，空調壞了，却沒錢修理，那次讓我長了教訓。”

多倫多公寓市場價格回調，為首次置業者提供了難得機遇。但業內人士一致提醒，除了關注挂牌價，更要全面評估管理費、樓宇財務狀況、各項稅費與後期維護資金，做好全盤預算，才能真正享受“入市紅利”。

來源：新趨勢地產多倫多

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



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

列治文山 Bayview/Bloomington 豪宅區 4+2 房 6 卫三车库大屋出售!
近 7 千呎居住面积! 小区内自然保护区! 近 Lake Wilcox! 近 404 高速! 售价 \$338 万 8!!



【地址】5 Finesse Crt
【位置】Bloomington / Bayview
【朝向】面朝西
【面積】4709 +1584 分門完成 W/O 地下室
【房間】4+2【衛浴】6
【車位】三車庫 + 車道可停 3 車
【地稅】\$12,241.73 (2025)

尊貴 Fountainbleu 社區 - 4+3 房 6 衛三車庫豪華獨立屋震撼出售! 由著名建商 Fernbrook Homes 精心打造。這座擁有三車庫的夢想家園坐落於 Richmond Hill 高端社區 Fountainbleu, 盡顯尊貴與奢華!

雙開 8 尺定制大門, 步入即見挑高 10 尺主層天花板 與 9 尺二層天花板, 空間感十足, 采光充足, 氣勢非凡。

三層實木地板鋪設, 全屋嵌燈照明。走廊採用精緻護牆板裝飾, 主層與主臥設有內建環繞音響系統, 營造沉浸式生活體驗。法式雙開玻璃門、雕花格子天花板、內建書櫃與檔案櫃, 營造高效且優雅的工作環境。

現代化大廚廚房巨型中島配早餐吧檯, 內嵌高端電器、花崗岩臺面、藝術拼貼牆面、備餐區與超大步入式儲藏室, 完美滿足烹飪與待客需求! 溫馨家庭廳配備

壁爐與雕花天花板, 打造家的溫暖與格調。主層步出超大 vinyl 陽臺, 玻璃欄杆與樓梯直通後院, 盡享戶外時光。中央圓形走廊設多處藝術壁龕, 浮動式螺旋樓梯貫穿三層, 頂部超大大窗將自然光引入全屋, 美輪美奐。

主臥套房奢華享受, 10 尺托盤式天花板、雙向壁爐、大型起居空間、步入式衣帽間配內建收納系統, 豪華 5 件套衛浴盡顯尊榮。二樓每間臥室皆配套衛浴與步入衣帽間, 次臥與四臥各自配備 4 件套衛浴與衣帽間

三臥設有 3 件套衛浴, 內建床架、書桌與書櫃, 打造理想學習與休憩空間。

完成式分門地下室豪華套房與多功能空間, 設有帶衛浴的五臥親屬套房 與內建 Murphy 折疊床。超大開放式娛樂室, 配濕吧、壁爐, 直通後院。專業家庭影院配環繞音響系統、隔音門與壁燈, 盡享影院體驗

物業位於優越地理位置: 步行即達公園、網球場與籃球場, 小區內自然保護區 / Trail。車程數分鐘可達 Lake Wilcox 湖區、多家高爾夫球場... 全新 Bloomington GO 火車站, 404 高速、超市、餐廳、購物中心等生活機能。

ST. MARYS GAS STATION



Express Car Wash



EST. \$2M+ GROSS PROFIT



物業

ESSO 加油站項目位於 St Mary 主要街道 QUEEN 街, 本站環繞各類商業, 如 Loblaw 超市, Home Hardware, Dollarama 形成一個頗具規模的商圈。本物業總占地面積 8.8 acres, 室內總面積 12225 尺。項目包含 4 個汽油泵 (10 把油槍) 以及本鎮唯一的 2 個高速柴油泵及現代超大油站頂棚; 鑒於這是社區內唯一的加油站, 我們目前已經與當地救護車, 消防局以及周邊農用卡車構成良好合作關係。鎮裏唯一一家全自動洗車房, AAA 級快餐店。ATM 取款機, 投幣自助吸塵。

一期開發物業包括 1980 尺



快速隧道式全新設備洗車, 另有一棟超大知名品牌 Becker 便利店 (2105 SF) AAA 級租客麥當勞 (3964 SF) 及 drive-thru 它擁有自己的一個獨立建築, 這是本鎮乃至方圓 35 公裏範圍內唯一的一家麥當勞。同時, 本物業還包含社區內唯一一個 Pizza Pizza。一個 Pet Valu (本租客同時也擁有自己的獨立建築 4176 SF. 完善的配套設施和穩定的收入來源帶給這個物業無限的潛力, 本物業將成為周邊最大最全的社區服務中心。本物業還具有後期發展潛力, 後面 6 英畝空地已經預批成倉庫用地。空地的基礎設施已經施工完成, 地上雨水排水, 下水, 防洪, 電路管道, 自來水, 部分綠化都已經安裝完畢。這一塊空地開發已經完成基礎設施, 無需額外投入。

位置/ 社區

St Mary 位於安大略省倫敦東北部約 40 公裏 (30 分鐘車程)。加油站位於安大略省 St Mary 社區的 Queen St E 上, 這是一條橫穿東西的主要街道, 黃金地段非繁忙是這個城市的核心位置。本站位於社區內唯一一個高爾夫球場對面。夏天球場開賽季節吸引了大量人流。屆時, 油站的高端汽油銷量呈倍數增長。(高端汽油利潤更高) 物業左側是一個大型連鎖超市, 右手邊是一個連鎖工具商店。這屬於本鎮最繁華熱鬧的商

業廣場中心位置。

St Mary 根據 2016 人口普查數據, 本鎮有人口 7,265, 比 2011 年人口數據增長了 10.8%。這是一個藝術家的樂園, 許多藝術愛好者與藝術人士喜愛聚集於此舉辦各類活動。同時, 附近的公園以及小徑吸引的各類戶外愛好者。St Mary 位於安省西南部兩大主要城市 (London 和 Stratford) 的中間, 這使得 St Mary 成為了連接兩所城市的橋梁。

利潤

加油站預計每年銷售量 550 萬升, 每升油利潤 11 分, 附加每升油近 2.5 分 cross lease, 每年油銷售毛利可超 66 萬。便利店預計年銷售額 160 萬, 毛利預計 45 萬, 全

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	7,524,750	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	
PROJECT PROFIT	978,084	1,086,669	1,159,311	



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

城唯一非接觸式自動洗車場預計年銷售額 25.5 萬。麥當勞和 Pizza Pizza 還有寵物店每年租金總計約 31 萬加 TMI。加油站整體全年預計毛利超 200 萬。

加拿大開發商集體踩剎車：當風險上升速度超過補貼時，房地產開始退潮！

本刊訊 投票。

當開發商都不敢拿地、政府補貼反而越給越多，這不是救市，而是信心的崩潰。一場被忽視的信號正在浮現：加拿大樓市，或許正進入“激勵失靈”時代。

當激勵失靈： 開發商開始後退

加拿大的房地產開發商，正在集體收縮陣地。盡管政策制定者釋放出大量的財政刺激與建房激勵，開發商們却用腳

根據加拿大統計局（StatCan）的最新數據，2025年8月，全國住宅建築許可的總價值下降2.4%，至70.1億加元（減少1.738億加元）。與去年同期相比，跌幅更達4.6%（約3.37億加元）。

而如果將通脹因素計入，這個數字更加刺眼——許可價值年減7.9%，實際減少約5.59億加元。

換句話說，開發商對未來的信心，比名義數據顯示的還要脆弱得多。在需求疲軟、成

本高企、利率持續高位的現實下，補貼再多，也難以讓他們“重返工地”。

獨棟住宅： 崩得最徹底

最新數據顯示，加拿大獨棟住宅（Single-Family）建造許可的下滑尤為劇烈：

月跌幅：4.3%（減少1.12億加元）總額：僅剩24.9億加元同比跌幅：高達10.5%

這是自2019年以來最疲弱的8月。如果調整通脹，則創下近7年來最低水平。過去祇

有疫情封鎖的2020年4月、以及今年6月的極端低穀曾比這更差。

這是一種近似“凍結”的市場狀態——當不確定性飆升、資金成本難降，開發商寧可停工觀望，也不願冒險進場。

更令人擔憂的是，這種情形正在全國蔓延。如今，即便是在過去被認為是“可負擔避風港”的城市，如哈利法克斯（Halifax），公寓價格也已逼近多倫多水平。換句話說，“逃離多倫多”已不再是解

法。

多單元住宅： 補貼也救不了

與獨棟相比，多單元住宅（Multi-Family）在過去兩年一直被視為加拿大住房供給的希望。然而最新數據也顯示，這個領域的“韌性”正在迅速減弱：

多單元住宅許可價值下降1.3%（減少6,150萬加元）至45.2億加元；較去年同期減少約1%（4,470萬加元）。自2024年12月高點以來，跌幅已達28.7%（縮水16.9億加元）。

這意味着，即便在“目的性租賃熱潮”（purpose-built rental boom）與政策補貼的疊加之下，市場信心依舊在塌陷。開發商看得比政策更遠——他們看到的是回報率的崩潰。

安省與阿省領跌 加西微升難撐全局

地區差異同樣揭示了趨勢的冷暖：

安大略省（Ontario）：建築許可價值暴跌 4.33億加元；阿爾伯塔省（Alberta）：下降 3.11億加元；不列顛哥倫比亞省（B.C.）：逆勢增長 3.31億加元；魁北克省（Quebec）：微升 1.55億加元。

然而需要注意的是，



B.C.與魁北克的增長主要來自機構類與多戶住宅項目——并非由終端買家需求推動。這意味着增長“沒有溫度”，祇是政策導向帶來的暫時堆疊。

全國範圍內，開發意願的下滑已形成共識：這不是單一地區的冷卻，而是一個宏觀級別的信號。

政策與風險： 當激勵變成“無效刺激”

加拿大政府在過去兩年裏，密集推出建房激勵政策：從免稅融資、貸款擔保，到租賃開發補助與快速審批機制，幾乎無所不用其極。

但問題在于——當風險的增長速度超過補貼的增長速度時，刺激就會失效。

開發商面對的不僅是成本上升，還有：

融資困難與資本成本持續高企；勞動力短缺、供應鏈瓶頸；市場需求被高房貸利率“凍結”；未來租金回報預期下滑。

這些風險，遠比任何短期激勵更具決定性。開發商的退場，其實是一種“市場語言”：他們在用行動告訴政府，補貼無法替代信心。

精華總結

加拿大的樓市并非崩潰，而是在進入“理性冷卻期”的後半段——那種連激勵都無法逆轉的階段。

開發商的收縮，揭示了一個更深層的真相：

樓市的核心驅動力，從來不是政策，而是信心。

當投資者、建設者、購房者的信心都同步下行，任何形式的補貼，都祇是延緩風險，而非消除風險。

“風險上升比激勵更快”——這是加拿大樓市當下最準確的寫照。

你怎麼看？



保險常識：如何理清人壽保險的“關係網”？



人壽保險牽涉到很多方面，構成了一個比較複雜的“關係網”，我們今天就來幫大家理一理：

一. 個人保單的“關係網”

1. 被保人：也稱為受保人，英文叫作Life Insured，就是一份人壽保單的保障對象，在其生命喪失後保單的身故賠償額（Death Benefit）就會被兌現。

2. 投保人：也稱為保單持有人，英文叫作Policyholder or Policy Owner，就是人壽保單的購買者、擁有者和控制人，一般也是付款人。有關這份保單的所有處置或變更（包括受益人的指定或更改、保單現金值的取用或借用等等）都是由投保人決定和控制的。如果付款人不是投保人本身，就屬於第三方支付款，需要向保險公司披露第三方支付款人的相關信息。投保人與被保人可能是同一人，也可能是不同的人。如果一個成年人為自己投保，那麼二者就是同一人；如果他是為他的未成年的孩子投保，那麼，他的孩子是受保人，而他本人是投保人即保單持有人。

3. 受益人：英文叫作

Beneficiary，就是人壽保單的賠付對象，具體地說就是一份保單的身故賠償金的權益人。從邏輯上來說，人壽保險的受益人不可能是受保人本人，一般都是受保人的至親（配偶或孩子）；若從保單受益的權益上來劃分，受益人可分為第一受益人（Primary Beneficiary）和第二受益人（Secondary Beneficiary），祇有在第一受益人（可以是多個）都在受保人前面身故時第二受益人才能繼承這個權益；若從保單控制的權利上來劃分，受益人又可分為可撤銷受益人（Revocable Beneficiary）和不可撤銷受益人（Irrevocable Beneficiary），前者對保單沒有控制權，後者則具有與保單持有人同樣的控制權。舉例來說，先生作為投保人和被保人買了一份人壽保單，太太若不想失去對保單的控制權，那麼，她要麼成為聯合投保人與先生共同擁有這份保單，要麼就成為不可撤銷的受益人！

4. 受託人：英文叫作Trustee，就是被保人指定的、代未成年的受益人接收和管理保險賠償金的人。在受益人成年之後，就可直接行使其受益人的權益，而受

托人的權益也就自動失效了。

二. 公司保單的“關係網”

1. 被保人：一般是公司Owner（企業主）或主要股東，也可以是企業裏需要保障的關鍵人物（Key Person）。

2. 投保人即保單持有人：一般應該是公司（企業），同時也是保單的付款人。

3. 受益人：一般也應該是公司本身。如果把受益人指定為個人（如被保人的至親），這從稅務的效果來說是最不劃算的，沒有人會這樣做！詳情請來電諮詢，或約面談或Zoom Meeting。

（本文僅供參考，不構成具體建議。具體以保險法的相關規定為準，或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

退休也能還房貸？ 帶貸退休的加拿大人 4 個實用策略



助，尤其是首付款。

他們中不少人為幫孩子買房，通過房屋淨值貸款（HELOC）或再融資取資金，結果把債務帶進退休生活。

第三是退休時間被迫延後，近三分之一的準退休族願意推遲退休，繼續還貸。

還有人主動用房屋淨值維持生活。當前，加拿大人越來越習慣用房屋淨值信貸額度（HELOC）、現金再融資，甚至反向抵押貸款（Reverse Mortgage）取資金。

這些方式雖能緩解現金流壓力，也意味着退休依然留着貸款。

退休時，背着房貸是壞事嗎？

答案并非絕對，關鍵在於收入穩定性、資產結構以及是否有規劃。

調查顯示，48% 的 55 歲以上加拿大人為子女提供過經濟援

助，尤其是首付款。

他們中不少人為幫孩子買房，通過房屋淨值貸款（HELOC）或再融資取資金，結果把債務帶進退休生活。

第三是退休時間被迫延後，近三分之一的準退休族願意推遲退休，繼續還貸。

還有人主動用房屋淨值維持生活。當前，加拿大人越來越習慣用房屋淨值信貸額度（HELOC）、現金再融資，甚至反向抵押貸款（Reverse Mortgage）取資金。

這些方式雖能緩解現金流壓力，也意味着退休依然留着貸款。

退休時，背着房貸是壞事嗎？

答案并非絕對，關鍵在於收入穩定性、資產結構以及是否有規劃。

調查顯示，48% 的 55 歲以上加拿大人為子女提供過經濟援

助，尤其是首付款。

他們中不少人為幫孩子買房，通過房屋淨值貸款（HELOC）或再融資取資金，結果把債務帶進退休生活。

第三是退休時間被迫延後，近三分之一的準退休族願意推遲退休，繼續還貸。

還有人主動用房屋淨值維持生活。當前，加拿大人越來越習慣用房屋淨值信貸額度（HELOC）、現金再融資，甚至反向抵押貸款（Reverse Mortgage）取資金。

這些方式雖能緩解現金流壓力，也意味着退休依然留着貸款。

退休時，背着房貸是壞事嗎？

答案并非絕對，關鍵在於收入穩定性、資產結構以及是否有規劃。

調查顯示，48% 的 55 歲以上加拿大人為子女提供過經濟援

助，尤其是首付款。

他們中不少人為幫孩子買房，通過房屋淨值貸款（HELOC）或再融資取資金，結果把債務帶進退休生活。

第三是退休時間被迫延後，近三分之一的準退休族願意推遲退休，繼續還貸。

還有人主動用房屋淨值維持生活。當前，加拿大人越來越習慣用房屋淨值信貸額度（HELOC）、現金再融資，甚至反向抵押貸款（Reverse Mortgage）取資金。

這些方式雖能緩解現金流壓力，也意味着退休依然留着貸款。

退休時，背着房貸是壞事嗎？

答案并非絕對，關鍵在於收入穩定性、資產結構以及是否有規劃。

調查顯示，48% 的 55 歲以上加拿大人為子女提供過經濟援

加拿大房主注意！房貸續約或遭“暴擊”！ 有人月供狂漲 40%，恐被迫賣房！

本刊訊

CTV新聞近日報道，許多房主在下次房貸續約時，可能會迎來一次不太愉快的驚嚇。

在過去五年裏，房貸利率從歷史低點大幅攀升，導致許多借款人的月供顯著增加。對一些人來說，這甚至可能意味着被迫賣掉自己的房屋，不得不尋找其他辦法住宿。

以下是近年來利率變化的概況、未來可能的走向，以及造成“房貸續約衝擊”的一些主要因素，幫助你提前做好財務準備。

房貸利率最近如何變化

根據加拿大央行的數據，許多將在 2025 至 2026 年間續約的房主，將面臨 15% 到 20% 不等的月供上漲。而最不幸運的 10% 借款人，月供漲幅可能高達 40%。

近年來，加拿大房貸利率大幅波動。歷史上，在 2020 年初期，五年期固定傳統房貸利率大多維持在 4% 到 6% 區間。到了 2023 至 2024 年間，利率一度攀升至 8%，此後才回落至約 6%。

儘管過去一年利率略有下降，但大多數今年續約的房主，與他們 2020 年時的房貸利率相比，仍會看到月供增加。

唯一的例外，可能是那些一直在額外還款、從而在房屋中積累了更多淨值的房主。

這些變化主要由加拿大央行的基準利率政策推動，該政策促使貸款機構上調其房貸報價。對許多房主而言，當年鎖定的“低利率”如今顯得格外慷慨。

更高的房貸成本 將影響所有房主



加拿大按揭及房屋公司（CMHC）在今年7月報告稱，2025年第一季度的平均房貸月供為 \$2,086 加元。

以此為參考，房主在續約後可能面臨以下月供變化：上漲 15%：\$2,399 上漲 20%：\$2,503 上漲 40%：\$2,920

隨着越來越多的加拿大人靠薪水過活，並在消費債務上出現逾期，即便僅僅 15% 的上漲，也可能迫使一些房主失去房屋。

那些無力承擔漲幅的人，將不得不出售房產並縮小居住規模，被迫重返租房市場，或必須大幅削減開支、尋找增加家庭收入的途徑。

如何為利率上漲做好準備

雖然沒人能準確預測未來利率的走勢，但房主可以采取以下一些措施，以減輕續約時更高利率帶來的衝擊。

首先，計算一下當利率上升 10% 至 20% 時，你的月供會

是多少。

大多數主要貸款機構和房貸比價網站都提供免費的計算器，可幫助你進行這類估算。

提前了解你的“衝擊數字”，能讓你有時間調整預算並作出明智決定。

在房貸續約時，不要自動接受貸款機構給出的第一個續約報價。

比較不同銀行、信用社和房貸經紀的利率，看看能否獲得更優惠的方案。

記住，銀行和貸款機構為了爭取續約客戶，競爭十分激烈。要學會利用這一點。

即便是微小的利率差異，也可能在整個貸款周期內為你節省數千加元。

如果你擔心更高的月供會让你的預算吃緊，可以考慮向貸款機構諮詢是否能延長貸款攤還期（amortization period）。

這樣做能降低月供，但同時也會增加你在整個貸款期限內支

付的利息總額。

如果預計月供將上漲，考慮將獎金、副業收入或退稅等額外收入提前存下，建立應急緩衝金。

留出 3 至 6 個月的生活支出儲備，能讓你在利率調整初期更從容應對。

如果利率在你的續約日期之前下調，那麼提前再融資（refinance）可能有助於你鎖定更低利率，從而長期節省資金。

不過，請務必衡量提前還款罰金與潛在節省額之間的利弊。房貸經紀或理財顧問可以幫助你計算是否值得提前行動。

歸根結底，如果你面臨顯著的房貸月供上漲，就可能需要對居住狀況作出改變。

若漲幅超出你的承受範圍，且無法與貸款方協商降低利率，你可能需要出售房屋、縮小住房規模，或通過出租房間（短租或長租）來增加收入。

投資周刊 INVESTMENT WEEKLY

總經理：梁曉敏 總編輯：梁曉敏 美編：周煜博 2025年10月17日 星期五 農曆乙巳年八月廿六 本期共40版

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，全心助力客戶發展

多倫多版 第255期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

C1 社區生活 Community & Life

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

加國人迎來意外好消息和多項福利！

本刊訊

加拿大民衆這段時間聽到了不少壞消息，原油價格走弱、商品出口下降、經濟徘徊在衰退邊緣、總理馬克·卡尼空手從美國首都返回，沒帶回關稅協議。

但日前加拿大統計局表示，9 月份就業崗位意外增加 6 萬個，失業率穩定在 7.1%。

經濟學家此前預計，上個月就業崗位將小幅增加 5,000 個，而此前兩個月就業崗位減少了 100,000 多個，因此今天的數據大大超過了經濟學家們的預期。

統計局在《2025年9月勞動力調查》報告中表示，就業崗位的增長主要集中在全職工作領域，9 月份新增了 106,000 個職位，足以抵消兼職工作崗位的下降。

核心年齡段（25 至 54 歲）就業人數有所增加，女性（+76,000 人；+1.2%）和男性（+33,000 人；+0.5%）的就業人數均有所增加，15 至 24 歲青年的就業情況變化不大。

製造業（+28,000 人；+1.5%）、醫療保健和社會援助（+14,000 人；+0.5%）以及農業（+13,000 人；+6.1%）的就業人數有所增加。另一方面，批發和零售貿易業的就業人數有所減少（-21,000 人；-0.7%）。

阿爾伯塔省（+43,000；+1.7%）、新不倫瑞克省（+4,700；+1.2%）和曼尼托巴省（+3,900；+0.5%）的就業人數增加，而紐芬蘭和拉布拉多省（-2,200；-0.9%）的就業人數減少。

9 月份，公共部門就業人數增

加 3.1 萬人（+0.7%）。私營部門雇員（+2.2 萬人；+0.2%）和個體經營者（+7,900 人；+0.3%）的人數變化較小。

該機構表示，由於美國關稅繼續給加拿大一些關鍵行業帶來壓力，自今年年初以來，加拿大總體就業崗位淨增加了 22,000 個。

貿易敏感的製造業上個月出現自一月份以來的首次就業增長，9 月份新增就業崗位 28,000 個，就業增長領跑其他行業。

由於暑期就業市場艱難，返校學生繼續難以找到工作，15 至 24 歲青年的失業率上升至 14.7%。

統計局表示，核心年齡新移民（過去五年內登陸加拿大）從事與其教育或培訓無關的工作的可能性（21.2%）仍然高於在加拿大出生的新移民（15.2%）。超過四成的新移民（41.9%）表示，這主要是因為他們所在領域沒有工作機會，或者他們無法找到與其教育或培訓相關的工作。

此外，2025 年 9 月，表示自己資歷過高的新移民比例達到 34.7%，與 2024 年 9 月相比上升了 4.2 個百分點，這說明新移民中學歷過高的現象增多。

報告稱自己資歷過高的新移民主要集中在銷售和服務行業（29.8%）以及商業、金融和行政管理行業（17.6%）。（加元兌美元的匯率，來源：Yahoo Finance）在就業崗位大增的消息傳出後，加元兌美元的匯率瞬間出現跳漲。

不過由於價下跌，加元的漲幅有限。此前加元匯率曾跌至 4



月 10 日以來的最低盤中水平。

上周，該貨幣預計將下跌 0.3%，這將是其連續第三周下跌。

卡尼宣布這些 有助節省開支的福利

加西網編譯報道：加拿大總理馬克·卡尼今天在一份新聞稿中宣布了一些有助於降低加拿大人的生活成本的措施，據稱這些措施是即將出臺的聯邦預算的一部分。

卡尼在新聞稿中表示：“2025 年預算將減少政府運營支出，減少浪費，以便我們能夠投入更多資金發展經濟，並保護那些讓您的生活更實惠的項目”。

首先，加拿大稅務局將為更多稅務情況簡單的低收入人群自動報稅，以確保他們獲得符合條件的政府福利，，以確保他們獲得符合條件的政府福利，例如商品及服務稅/統一銷售稅抵免、加拿大兒童福利金、加拿大殘疾福利金等等，甚至包括這些加拿大人可能不知道自己已有權享受的福利。

據稱到 2028 納稅年度，這一措施將惠及多達 550 萬低收入加拿大人。

此外，卡尼還宣布，政府將

每年撥款 2.16 億加元，使國家學校食品計劃永久化。

這一措施將為多達 40 萬名兒童提供餐食。確保孩子們在學校享用健康膳食，並為有兩個孩子的家庭每年節省 800 加元的食品雜貨費用。

另外，加拿大強力通行證（Canada Strong Pass）將於 2025 年 12 月 12 日至 2026 年 1 月 15 日續期，之後將再次續期至 2026 年夏季。以便兒童和年輕家庭能夠以更低的成本探索加拿大。

屆時持加拿大強力通行證的加拿大公民可以免費或以優惠價格參觀國家級、省級和地區的博物館、歷史遺迹、公園，並乘坐火車出行。

財政和國家稅收部長商鵬飛（Fran ois-Philippe Champagne）表示：“加拿大人要求改變——真正的改變，讓生活更實惠。今天宣布的措施將惠及全國各地的家庭，並在中產階級減稅和取消首次購房者商品及服務稅的基礎上進一步推進。2025 年預算將闡述我們減少支出的計劃，以便我們能夠為加拿大的長期增長和更美好的未來投入更多資金”。

殊勝法緣匯聚多倫多：九眼天珠捐贈暨感恩儀式在左晉畫廊圓滿舉行！

本刊訊

2025年10月16日下午18時，由多倫多寧瑪白玉禪修中心主辦的“九眼天珠捐贈暨感恩儀式”于多倫多左晉畫廊莊嚴舉行。活動匯聚了當地善信、文化界人士與藝術愛好者，共同見證了一場融合信仰、藝術與慈悲的殊勝盛會。

法緣伊始：虔誠祈福，共沐佛光

儀式在寧靜祥和的氛圍中拉開帷幕。在主持人的引導下，全體來賓懷以虔誠之心，跟隨遠道而來的寧瑪派堪布上師共同禱告祈福。梵音繚繞，願力加持，為整個活動奠定了肅穆而神聖的基調。

主辦方在致辭中向堪布表達了深切敬意，並深情回顧了寧瑪派堪布上師數十載不為世俗所動、矢志求法弘法的修行

之路——從少年時代祇身深入喜馬拉雅雪山苦修，到青燈古佛二十五載的精進不輟，乃至遠渡重洋，在加拿大先後于溫哥華、多倫多等地建立道場、廣弘佛法，堪布以其一生踐行着“不忍衆生苦”的菩薩精神。

神聖捐贈：九眼天珠，圓滿供養

本次儀式的核心環節是象徵智慧與圓滿的“天珠之王”——九眼天珠的捐贈。據古籍記載，九眼天珠不僅是世間稀有的珍寶，更被視為“諸佛之眼”，象徵圓滿、智慧與護法加持。九眼天珠在藏傳文化中代表佛、法、僧三寶與六度波羅蜜的總匯，寓意行者得以圓成福慧雙修、遠離障礙、覺悟人生。

捐贈人餘先生是一位常年低調踐行慈悲布施、熱心護持



正法的功德主。他與身在香港的李先生共同發心，促成此次珍貴供養。餘先生深信，“財富若不能利益衆生，便失去了真正的意義”，其善舉不僅是物質的捐贈，更是對佛法傳承的堅定護持與清淨信心的體現。

在莊重的捐贈儀式中，餘先生將九眼天珠雙手敬呈予堪布。堪布欣然接受這份承載着深切善願的法寶，並回贈證書與哈達，現場嘉賓共同見證了這一法脉相續、善業永續的珍貴時刻。

正如主持人所說：它不僅是一顆天珠，更是一顆願心的呈獻。每一道紋路都在訴說着諸佛的悲智光明，提醒我們護持正法的初心與清淨之心。正是這樣的悲心與智慧，讓此番供養超越物質，化作無量功德與無盡福慧。

藝術獻禮：筆墨丹青，禮贊光明

更為殊勝的是，此次活動正是在左晉畫廊舉行——藝術與信仰在此相融，光與心在此共振。

儀式另一高潮是著名畫家、加拿大中華藝術協會會長左晉先生敬獻其創作的佛教主題油畫《法界光明》——這部作品以光影為經、以色彩為偈，將佛法的慈悲與智慧化為具象的藝術語言。

左晉先生作為“悟象派”藝術創始人，其作品融匯超現實主義風格與對生命、信仰的深刻體悟，長期致力于以藝術弘揚善法、支持慈善，其作品多次在全球巡展并獲國際藝術大獎，被譽為“美麗中國十大慈善藝術家”。

左晉先生表示，藝術與佛法一樣，都是喚醒心靈的光，藝術於他而言是另一種形式的禪修。畫作《法界光明》正是他以色彩與光影對佛法慈悲與智慧的一次視覺禮贊。在衆人

的見證下，左晉先生將畫作鄭重贈予堪布。願這幅《法界光明》，能讓更多人感受慈悲與寧靜。

堪布對此藝術供養表示隨喜贊嘆，並回贈禮敬。此舉象徵着佛法與藝術的完美交融，共同莊嚴道場，啟迪人心。

圓滿回向：願力匯聚，正法久住

所有捐贈儀式圓滿結束後，堪布上師以慈悲開示：“一顆善心，能點亮無數心燈。願一切供養者皆得福慧圓滿，願正法久住，衆生安樂。”

在梵音與祝禱聲中，在堪布的帶領下，全體與會者共同雙手合十進行了莊嚴的回向禱告，將今日所有功德善根，普皆回向，祈願正法久住、衆生安樂、世界和平。願這顆九眼天珠成為智慧與慈悲的象徵，

願所有行善布施者功德無量，願佛法之光，照耀人間，永不熄滅。願心無盡，智慧永光！

儀式最後，與會嘉賓合影留念，記錄下這一充滿法喜的時刻。隨後活動進入晚餐及自由交流環節，信衆與嘉賓們得以繼續深入請教與交流。

此次九眼天珠捐贈暨感恩儀式，不僅是一次珍貴的法寶傳承，更是一次跨越地域與形式的心靈匯聚，深刻展現了佛法在當代社會中的生命力與感染力，以及藝術與信仰在淨化人心、升華精神層面的共同使命。

堪布索南尼瑪仁波切及其傳承與法中心介紹：

堪布索南尼瑪仁波切是寧瑪派帕域傳承中一位經過全面訓練的堪布，出生于1978年，東藏地區。他在九歲時成為



了一名僧侶，隨後在位于南印度的納姆卓林寺寧瑪學院完成了為期九年的嚴格佛學哲學課程。

他從自己的根本上師佩諾仁波切那裏獲得了完整的授戒，並在經藏和密續領域接受了諸多深奧的加持和傳承，其中包括佩諾仁波切以及其他大師傳授的圓滿次第（道果）教法。2011年，他被正式任命為堪布（住持），並在數千名僧侶和大師的面前，從帕柳傳承的第12位法座持有者噶瑪貢仁波切那裏獲得了博士學位證書。

從2006年到2018年，堪布索南在納卓林寺教授佛經和密法，並在重要的學術崗位上任職。他在西藏、香港、臺灣等地廣泛授課，如今定居加拿大，繼續他的慈悲使命，為所有有情衆生帶來利益和服務。

多倫多寧瑪白玉禪修中心地址：9963 Woodbine Ave, Markham, ON.

藏傳佛教始于公元8世



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。

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，正式啓幕。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

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。



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