

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, 全心助力客戶發展

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262期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

專業·前瞻·準確

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

A6-A7

You & Me Yoga (宇·曼瑜伽空間)

開業慶典隆重舉行!

社區迎來全新專業瑜伽體驗

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 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

思漫尼家居館
黑五狂歡特惠

60% OFF

美式及現代意式家具低至三折 換季清倉

黑五大贈品, 法式家具四折特惠

活動時間: 即日起至11月23日

647-400-6000
Unit 1, 55 West Beaver Creek Rd, Richmond Hill, ON L4B 3N2

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
dongxiazhaoh@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

EXPRESS REALTY INC.

Sam Liu 劉玉山
Broker of Record

Cell: 416.315.4777
Email: samliu808@gmail.com

Office: 416-221-8838
www.expressrealtyinc.com
Add: 220 Duncan Mill Rd. Unit 109 Toronto ON M3B 3J5

· 房屋買賣 · 投資、出租
· 物業管理 · 房地產投資
· 以房養房 · 養房防老

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY

業務內容推介 銅版彩色印刷
個人精準信息 設計精緻唯美

廣告登報助成功

詳情 416-901-9968
致電 647-825-6388



瑞邦資產管理公司

Respon Wealth Management Corp.

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

瑞邦金融專家推薦

如何持有鑽石資產，讓您成為財富贏家

家庭控股與家庭信託 / 海外資產與全球資產配置

*公司股權與海外重組 / 隱私資產與財富傳承

*世界富豪資產結構與財富健康

資產講座要點

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

博富平台專題講座

主題：全球資產，智慧傳承：家庭財富架構搭建與信託核心路徑

時間：2026年1月22日周四
10:30AM (多倫多時間)
形式：線下邀請制

報名電話：

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

respon.office@gmail.com



2025瑞邦蛇年春节元宵晚会



2025瑞邦金融慈善夜



2024 瑞邦杯温哥华华业余高尔夫慈善队际邀请赛

財富諮詢及管理對象

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

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

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

瑞邦財富管理團隊主要成員

Jane Li 持牌保險經紀

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

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

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

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



Headquarters

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

Email: respon.office@gmail.com

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

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

精選房源 · 市場評估
商業物業買賣租賃 · 樓花買賣



NERO YANG
Salesperson

JENNY WU
Broker, Vice President

NINA SUN
Salesperson

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



GERRARD HE
Salesperson

647-404-5588
kophsh@gmail.com



MARTIN WU
Salesperson, Vice President

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



MARY HUANG
President, Broker, FRI, CCIM

416-816-8685
le_huang@yahoo.com



NATHAN ZHENG
Salesperson

647-877-9118
nathanz.realestate@gmail.com



EVA CONG
Salesperson

647-836-0819
evacong123@gmail.com



MICHAEL MAK
Salesperson

647-928-0530
michaelmak2022@gmail.com



TIFFANY LI
Salesperson

647-886-6672
yaofeng.wiselo@gmail.com



NING YIN
Salesperson

416-829-9698
ning.yin15@gmail.com



NANCY MA
Salesperson

647-830-0286
nancy.ma.realtor1@gmail.com



PAUL ZHU
Salesperson

647-685-0488
yuhe0488@gmail.com



JENNY ZHENG
Broker

416-520-8267
jenny5208267@gmail.com



KANDEE WANG
Broker, FRI

647-836-8983
kandeehomes@gmail.com



BOBBY WANG
Salesperson

647-335-5285
shunqi6@gmail.com



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

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

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



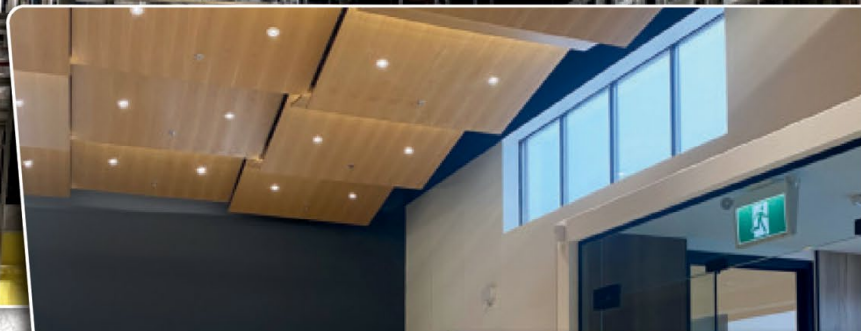
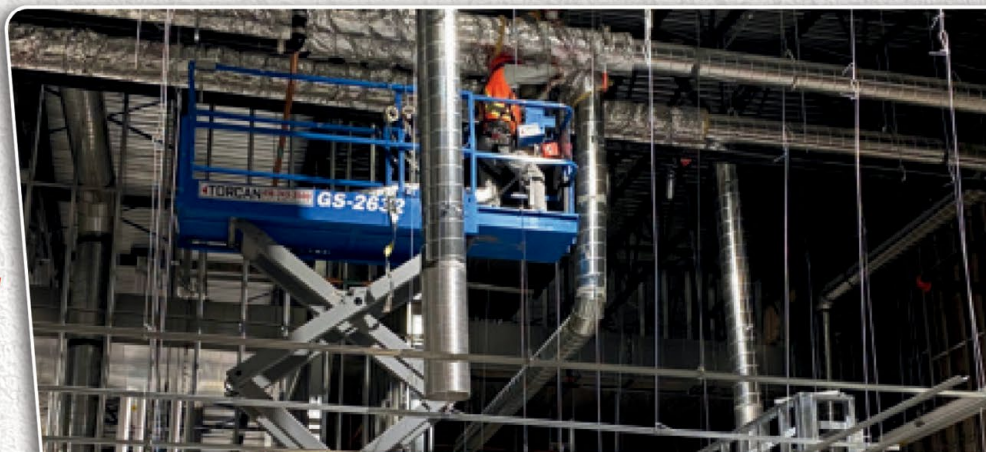
MOLSON

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
东楼 25+层

要价

~~\$1,250,000~~

\$990,000



GRACE ZHANG
President 总裁

647-268-6688



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



3 卧室



2 卫生间



0 停车位



0 储藏间



908+125

BENESTONE
CONSTRUCTION 摩石建筑

摩石工匠联盟



房屋维修与改造的一站式服务
20余载深耕 · 匠心品质 · 百匠联手

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



投資·新聞

Investment & News



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



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

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

多倫多版 第262期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

A1 精彩導讀 Topic Introducing

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

都市房訊 A3

最新地產報告：多倫多房價連續 10 個月下跌！

封面故事 A6-A7

You & Me Yoga (宇·曼瑜伽空間)

開業慶典隆重舉行！社區迎來全新專業瑜伽體驗

深度報道 A10-A11

買家為“魚肉”！CMHC 最新報告：一套房成本最高飆升 16%，開發費貴到離譜！

留學移民 A18

加拿大移民政策大轉向：

明年開放多項永久居民新途徑，重點支持境內勞工

投資通典 B1

五年期浮動利率已見底 3.45%！

加央行下周大概率“按兵不動”：

買家恐等不到“最后一次降息”

社區生活 C1

溫哥華回國航綫明年再增班！

這條航綫每周增至 17 班！

2026 回國機票進入“暴走模式”

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

· 學區房豪宅買賣 · VIP 樓花預售
· 裝修重建，貸款一條龍服務



歡迎微信扫码联系



496217 10th Line, East Beaver Creek
售價 \$138 萬 8
7.5 Acres
Tavistock 兩棟物業 + 兩個池塘
7.5 英畝莊園出售

工作与生活完美结合！7.5 英畝农庄物业隆重登场！私家大型湖泊与两处淡水池塘，绿树环绕，景色宁静怡人。住宅区设 3+1 卧室与挑高客厅，开阔视野直面湖景，尽享自然静谧。商业区为专业养猪设施，含 24+ 猪舍、办公室及二层会议室与宿舍，功能齐全。约 1.8 英畝围栏草地适合放牧或多种农业用途，可灵活改作种植、有机农场等。地理位置优越，近 Woodstock, London, Kitchener，快速通达 401/403 高速。投资、自用皆宜，机不可失！

Pickering 一年新
4 房 4 卫双车库独立屋出售
抢购价 109 萬 9

仅 1 年新的豪华独立屋 4 房 4 卫，皮克林热门位置。8 尺高双开入户门，主层 & 二楼皆为 9 尺层高，主层铺设实木地板，全屋 Pot Light。现代厨房：橱柜灯带 + 防溅墙 + 花岗岩台面 + 中岛吧台 + 不锈钢家电。共 4 间卧室 + 3 间浴室。双主卧设计，带套间浴室。地下室设有独立出入口，可打造长辈套房或出租单位，潜力无限！步行可达公园 & 徒步小径。靠近公交车站、超市 & 高尔夫球场，数分钟直达高速公路 & GO 火车站，通勤超便捷！

Bayview / Elgin Mills
一年新 2 房 2 卫公寓出售！
抢购价 59 萬 9

864 呎 + 开放式阳台！9 呎楼底！罕见双车位单位！抢购价 59 萬 9！位于 Richmond Hill Bayview/Elgin Mills 核心地段的 2 David Eyer Rd. 这间一年前全新落成的高档 2 房 2 卫公寓，提供约 800 呎室内面积，加上开放式阳台，面向未来公园，享有无遮挡的舒适景观。单位采用 9 呎平房楼底与加大落地窗，全天采光充足，室内铺设复合木地板，空间方正，使用体验极佳。现代化厨房配备石英台面、灯槽照明、背板及全套嵌入式电器，客餐厅为开放式设计，布局简洁大方。大露台含 24 小时孔架、健身房、瑜伽室、阅读室、聚会厅、商务中心与储物间等，设施完善。社区生活便利，步行即可到公园与公交站，数分钟车程可达 Costco、Richmond Green、购物中心、超市与 GO Train Station，快速连接 404 高速，适合重视通勤与生活品质的住户。

Warden / Marjor Mac.
全新无管理费镇屋
售价 \$149 萬 9

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

Bayview / Finch 电梯房双车库
4+3 房 6 卫 3 厨豪宅出售
抢购价 248 萬 8

这座定制豪宅矗立在 47 x 144 呎的大地上，石材外观沉稳典雅。室内以 10 呎楼底地下室和 2 楼 9 呎楼底。全屋木地板与精致线条呈现出柔和而高级的质感。内置电梯直达三层，让生活更从容。厨房拥有延展橱柜与石材台面，弧形窗角带来温暖阳光。主卧室配有天窗、Jublet 阳台与双步入式衣帽间，舒适而安静。地下室设有长辈套房与保姆套房，功能独立完备。后院宽阔，四季皆景。位于 Earl Haig 名校区，是兼具格调与便利的理想之家。

Bronte / Dundas
免管理费两房两卫镇屋出售
售价 74 萬 9

奥克维尔罕见超值 Freehold 联排别墅，无任何管理费，位于安静的 No-Thru Road，私密安宁。全砖外墙搭配有顶前廊，气质出众。主层与二层铺设实木地板，嵌入式筒灯与橡木楼梯，空间温馨雅致。开放式客餐厅连现代厨房，不锈钢电器与早餐吧台一应俱全，步出时即可享惬意 BBQ 时光。智能家居系统支持语音、手机及定时控制，灯光随日落自动亮起。地面层含洗衣房与储物间，步行可达公交、公园与步道，近名校、医院及 Bronte GO 车站，生活便利齐全。

Warden / Marjor Mac.
全新 4+1 房 6 卫双车库独立屋
售价 \$238 萬 8

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

万锦 Kennedy / Bur Oak 2 年新
3 房 4 卫无管理费双车库镇屋出售
售价 128 萬 8

Union Village 核心地段，三年新 Minto 名筑 Freehold 联排别墅，双车库设计，约 1808 平方英尺，全屋顶露台与未完成的地下室，空间灵活实用。全屋实木地板、嵌入式筒灯、橡木楼梯与铁艺栏杆，主层及二层 9 尺挑高，明亮通透。主厨房配花岗岩台面、不锈钢家电与大型中岛，设计与实用兼备。三卧三卫布局，主卧室步入式衣帽间与套内卫浴。采光极佳，社区宁静宜居，邻近公园、公园及名校，生活便利。

Bayview / Elgin Mills
一年新 4+1 房 5 卫双车库独立屋出售
售价 228 萬

1.5 年新豪华独立屋，位于列治文山热门社区，双车库直面溪谷景观。砖石外墙配典雅门廊，主层 10 尺楼底实木地板，二层 9 尺布局通透。开放式厨房设超大中岛、不锈钢家电、加高橱柜与石英台面。主卧室配步入式衣帽间及豪华卫浴，主卧室带独立卫浴。朝南后院采光佳，步出式地下室附卫浴。步行至公园步道，近超市商场餐厅，数分钟达 Costco、404 及 GO 站。

Davis / Hwy 48
占地 43 英畝马术庄园出售
售价 258 萬 8

约克黄金地段 43 英畝卓越马术庄园震撼出售！地势平坦开阔，环抱森林与私人淡水池塘，环境优美。设施齐全：60x100 英尺室内马厩 (9 马位)、传统木结构马厩 (11 马位)、储物棚可改车库，配备训练场、放牧区与马匹步道。超大草地适合马球训练或赛事。距 404 高速仅 10 分钟，5 分钟抵 Mount Albert 镇，生活便利。集居住、训练与投资潜力于一体，稀有藏品，不容错过！

万锦 Bur Oak / Markham 名校区
4+2 房 5 卫 2 厨双车库大屋出售
抢购价 118 萬 8

位于备受青睐的 Sharon Village 社区，这栋六年新双车库独立屋约 3247 呎，坐落于优越转角地块，采光充足，布局方正。外观以砖石组合，气质典雅。主层 9 呎高天花与实木地板相映成辉。开放式厨房配备石英台面、中央岛台、加高橱柜及不锈钢电器，兼具美观与实用。二层全新工程木地板，主卧室配步入式衣帽间及五件式卫浴，另有套房与两间套房卧室。超长车道可停四车，步行可达学校与公园，邻近高速 404、公交站、社区中心及商场，生活便利，品质卓越。

Warden / Marjor Mac.
全新无管理费 4 房 4 卫镇屋出售
抢购价 99 萬 9

位于超热门社区 Victoria Grand，4 房 4 卫 单车库 + 超长车道可停 2 车。室内面积约 2040 呎 + 超大露台 + 阳台，带未完工地下室！3 层全层 9 尺挑高天花板，全屋实木地板，现代化厨房：石英台面、加高橱柜、不锈钢家电。主卧室带独立卫浴、步入式衣帽间，还有私人阳台。宽大大单库 + 前院长车道 (无行人道，停车超方便) 靠近公交、安格斯格伦社区中心、高尔夫球场、404 高速、大型超市、Costco、餐厅、银行等，生活便利一应俱全！

約克區批准 52 億元預算案： 擴警力、助醫療、全面提升社區韌性



本刊訊

約克區區議會已于 2025 年 11 月 27 日批准總額 52 億元的 2026 年預算案。該預算案在當前經濟壓力下，以韌性與準備為重點，繼續聚焦優先領域，包括投資更安全的社區、支持社區增長。

該預算包括 37 億元的運營成本和 15 億元的資本支出，這些支出是約克區140 億元十年資本計劃的一部分。預算以韌性與準備應對當前的經濟壓力。

2026 年預算的主要亮點包括：

- 為約克區警局新增 98 名宣誓警員、52 名文職員工，并擴充警察車隊
- 招聘 31 名新的護理員及支持人員
- 種植 7 萬棵樹木和灌木以保護綠地
- 投資約克大學醫學院，以促進約克區醫療服務的擴展
- 此外，以下亮點屬於十年資本計劃的一部分：
- 新增 96 公裏車道并改善 150 個路口
- 在 Housing York Inc. 的四個項目中建設超過 580 個新的社區住房單位
- 擴大新的供水和污水處理基礎設施，可支持 150,000 個住房單位

單位

擴大約克區公交（YRT）的電動巴士車隊，新增 315 輛電動巴士，推進重點快速公交走廊的設計，并繼續支持Yonge St北延地鐵工程建設

該預算包括 3.28% 的地稅增幅，其中包括先前提出的 3.22% 增幅，以及區議會批准的額外 0.06% 增幅，用以支持對旺市約克大學醫學院 2,500 萬元的資金承諾。該稅率增幅也通過對約克區警局的重大投資來支持社區安全倡議。

3.28% 的地稅增幅，加上單獨維持的 1% 快速交通與基礎設施稅率增幅，將使約克區的平均

住宅稅單增加約129元。

萬錦市的居民所繳納的地稅中，有超過52%將用于支持約克區的各项服務，如想了解2026年萬錦市預算案，請瀏覽萬錦市2026預算案

如想了解更多資訊，請訪問 york.ca/Budget（點擊左下角閱讀原文/Read More）

Regional Councillor Alan Ho

何胡景區域議員

萬錦市 化及經濟發展委員會主席

電話：905-479-7780

網站：AlanHoMarkham.ca

電郵：alan.ho@markham.ca

最新地產報告：多倫多房價連續 10 個月下跌！



本刊訊

最新數據顯示：11 月銷售暴跌 15.8%，平均售價自高位已跌 22%。

一圖看懂：多倫多房市最新走勢（2025 年 11 月）

多倫多房市關鍵指標（11 月）

指標	數據
房屋銷售量同比	↓ -15.8%
平均房價同比	↓ -6.4%
平均房價	\$1.03M
自 2022 年高峰累計跌幅	↓ -22%
公寓銷售同比	↓ -21.8%
獨立屋銷售同比	↓ -11.4%
銷售/新挂牌比率	↓ 44%（平衡）
房價又跌！銷售量大幅下滑，創十個月連續下跌紀錄。	
多倫多地區房價繼續承壓，11 月平均售價同比下降 6.4% 至 103 萬元，成為連續第 10 個月下跌。	
房屋銷售量更同比大跌 15.8%，顯示買家普遍持觀望態	

度。

自 2022 年 2 月價格高峰以來，多倫多各類物業的平均售價已累計下跌 22%。

專家觀點：經濟不確定性仍壓制買家信心

TRREB 首席信息官 Jason Mercer 對《星報》表示：“11 月確實有一些好的經濟數據，但諸如 ALGOMA 裁員等消息又暴露了市場的脆弱性。不確定性將繼續影響買賣雙方的信心。”

加拿大第三季度GDP表現強勁，但美國關稅帶來的連鎖壓力依然存在。

本周，Algoma Steel Group 宣布裁員 1000 人（占其員工總數的 40%），加劇經濟憂慮。

Mercer 指出：“當就業前景不穩、擔心能否按時支付按揭時，人們自然不願入市。”

挂牌少、買家也少：市場為何呈現“平衡”？

盡管銷售疲軟，但銷售/新挂牌比率為 44%，屬於“平衡市場”。

原因有二：

賣家減少挂牌

認為拿不到理想價格 → 選擇等待

買家也大幅撤離市場

再次等待更明確的經濟信號

Mercer 表示：“如果賣家覺得無法賣到心理價位，他們就會觀望。”

不同物業類別走勢：獨立屋跌最多，公寓市場“深跌”

房價同比跌幅（多倫多）

物業類別	跌幅
獨立屋	-9%（最大跌幅）
半獨立屋	-4.8%
鎮屋	-3.7%
公寓	-1.7%

公寓銷售量：大跌 -21.8%

公寓市場比其他類別更疲弱：

投資者撤離

首次購房者偏愛更大面積而非現有公寓戶型

自 2022 年高位以來，公寓價格已下跌 15%

首次購房者雖然買得起公寓，但也更容易受到經濟不穩定

影響，因此更加謹慎。

獨立屋也受衝擊：銷售量下降 11.4%

獨立屋挂牌量偏低，加上經濟不穩時許多潛在買家避免承擔高額成本，導致銷量同比下降 11.4%。

利率方面：2.25% 或已觸底

加拿大央行于 10 月將基準利率降至 2.25%。

經濟學家普遍認為，這可能是未來一段時間的最低水平。觀望情緒濃厚，市場仍在尋找“穩定信號”

2025 年 11 月的房市數據說明：

買家在觀望

賣家在等待

投資者退出公寓市場

經濟不確定性仍是最大壓力源

短期內市場或繼續處於“低成交 + 價格緩慢下行”的階段，直到就業、貿易及整體經濟環境出現更明確的改善信號。

來源：加拿大頭條

當租客不再“躺贏”：Bill 60 如何重塑安省居住邏輯（下）

安省的租金管制是所有其他問題的“病根”。房東面臨按揭、稅收、公用事業、維護費用的增長以及租金拖欠的困擾，但租金漲幅受限。小房東在過去5年經歷了疫情期間租金暴跌，疫情期間提供免費避難所，以及在高利率期間貸款月供上漲，通脹期間各種稅費上漲的嚴峻考驗。如果現金流沒斷，還能繼續持有房產已屬大不易。即便如此，政府依然偏袒租客，任何關於租客和房

東的法律修改，如果不是偏袒租客的，都會被認為是“大逆不道”。多倫多市，在鄒市長的領導下，扮演者租客衛士的角色，而且越來越入戲。多倫多市《租賃翻修許可證條例》（Rental Renovation Licence Bylaw），于2024年11月14日由多倫多市議會正式通過，并于2025年7月31日生效。從2025年7月31日起，房東在為裝修、拆除或轉換住宅單元而驅逐租戶時，必須遵守新的許

可證要求。房東必須申請并持有《租賃翻修許可證》，才能在因裝修而驅逐租戶時生效。許可證申請費用為700加元。房東必須在向租戶發出N13通知後的7天內提交許可證申請。如果未按時申請，房東不得強制租戶搬出。房東須提供“租戶補償計劃”（Tenant Compensation Plan），包括規定的遣散租金補償（severance compensation），以及強制性的搬遷津貼（moving

allowance）：一室或一居室單元：1500加元。兩室或更多臥室單元：2500加元。這是在公然踐踏房東的私有產權。租客與房東的天平，被人為地嚴重扭曲，哪怕是一點點矯正天平的行動，都被認為是邪惡的。安省提出法案60之後，多倫多市議會于2025年11月17日以壓倒性票數（23票贊成、1票反對、2人棄權）通過動議，正式反對Bill 60法案中涉及《住宅租賃法》的修改條款。有點

兒理性和常識的人，看看上面法案60的7項主要內容，沒有一項是針對好租客的，全是針對LTB低效率和欠租者的。多倫多市議會仿佛在說：“我們不允許任何人打擾專業租客的寧靜生活！至于房東們的寧靜……那不重要。”

租金管控，本已將租客和房東的天平，手動傾斜到了租客一邊。當有疫情之類的天災發生時，租客和房東的天平就向租客再傾斜一些。不斷地，一邊倒的傾斜，讓租客覺得傾斜的還不够，祇要修改租客和房東之間的法案或條例，就應該向租客傾斜，否則就是無良的，不公平的，不公正的，甚至是邪惡的。福特省長面對抗議人群，祇甩出一句：‘找個工作吧！’（Go find a job.）這話傷害性不大，侮辱性極強。不知道抗議者們會不會像疫情期間聽從‘不用交租’的建議那樣，這次也乖乖聽話。

租客和房東的關係，路在何方？

有沒有一種讓租客和房東都能安居樂業的租務法律呢？有，就在阿爾伯塔省。阿省沒有租控管制，租金按照市場標準執行，租務法律尊重私有產權和市場經濟。從省際間人口流動來看，阿省是人口淨流入省，安省是人口淨流出省。由于安省RTA偏袒租客，LTB濫用酌情處置權，讓租客和房東關係惡化，安省房東對遴選租客如臨大敵，因此不斷推高租金，讓年輕人難以承擔居住

成本。反觀阿省，尊重房東產權，尊重市場，租約到期後，房東有權拒絕續簽租約，有權提高租金，因此房東對地產投資充滿熱情，導致租房市場供給充足，年輕人更容易負擔住房成本。

本次安省的法案60曾提出，租約到期後，房東有權決定是否續約的動議，但遭遇了既得利益團體的圍攻，為了盡快解決LTB積壓問題，安省撤回瞭這項動議，以便讓上述7項內容能够快速通過。阿省政府的成功經驗，在安省祇是暫時受挫，希望安省政府再接再厲，繼續將民租法向更加保護私有產權，更加尊重市場的方向推進。我相信，祇要省民在省選時繼續支持保守黨政府，總有一天，我們也能有望獲得阿省租房法的環境。

長期租房，并不意味着可以長期在同一個房子裏生活。租客們通過這場法案60的大討論，應該清楚地意識到，生活的穩定是有代價的，這個代價不能總是讓房東承擔。安蘭德寫過一部小說《阿特拉斯聳聳肩》，講的是肩上扛着地球的阿特拉斯，終于有一天不堪重負，罷工了，整個世界都陷入了黑暗。房東扛不住太多社會責任和不該承擔的經濟負擔，天平如果持續向一側傾斜，總有一天會翻倒，再也無法恢復平衡。所以，這場大討論最終得出一個樸實無華的結論：要想不被房東或法案影響到生活，最好的辦法就是——自己當房主。買房，才是通往‘居住穩定’這條康莊大道的唯一

收費站。

結語：

安省60號法案的通過，就像醫生在面對一個得了慢性病的病人（安省住房市場）時，終于開出了一張新的藥方。這張藥方（Bill 60）雖然包含了一些針對急性癥狀（如拖延聽證、遲付租金）的快速藥片，但關於病人長期營養和體制改善（如租期保障、租金管制）的關鍵成分却因輿論壓力被暫時撤回了。房東們認為，要真正治愈病人，不僅需要這些程序上的“急救”，更需要確保房東這個“照料者”能夠持續穩定地提供服務，而不是被迫成為承擔所有社會責任的“家庭護士”。

阿爾伯塔省的租務法律，不僅沒有租金管制，同時也不提供租期保障，一年的租約，到期後，房東和租客重新簽訂新合約。這一市場化的做法，為安省樹立了榜樣。希望安省政府，在正確的道路上走得遠一些，再遠一些。

居住的穩定性是有代價的，買房才是穩定性問題最終的解決方案，否則祇能去政府廉租房的等候隊伍後面排隊。房東出讓房產的使用權是有條件的，在一定時間和價格條件下出讓，既不是無償出讓，也不是永久出讓，租客需要時刻提醒自己，無論是房租還是居住時間，都是臨時的。買房，是獲得永久居住穩定的最佳選擇。

2025年11月25日王紅雨于多倫多



著名房貸專家 王紅雨



You & Me Yoga (宇·曼瑜伽空間) 開業慶典隆重舉行! 社區迎來全新專業瑜伽體驗

本刊訊 You & Me Yoga (宇·曼瑜伽空間) 于11月30日在列治文山市隆重舉行開業典禮。

列治文山市市長 David West、副市長陳志輝、市議員崔冰輝、市議員邵浩然, 及列治文山貿易局主席張杰等多位市政府官員蒞臨祝賀。開業典禮現場更有三家媒體記者前來採訪報導, 場面隆重而溫馨, 為社區帶來極高關注度。

“You & Me”的誕生: 源于堅持、專業與共同願景; You & Me 的名稱象徵 “連接、陪伴、共同成長”。

創始人之一 Amanda Liu 介紹 “You & Me” 的誕生

創始人之一 Amanda Liu 表示: 工作室的成立離不開聯

合創始人 George Wen 的全力支持, 是夫婦兩人共同努力、共同願景實現的成果。

這間工作室不僅是一家瑜伽館, 更象徵着一個以安全、科學、功能性訓練為核心的專業空間, 致力讓更多人通過瑜伽提升身體結構、功能與心靈平衡。

創始人 George wen 和校長 Amanda Liu 自主研發, 設計并系統化編排的課程體系。

專業課程: 顛覆大眾對空中瑜伽的傳統印象

You & Me 提供多元課程, 包括:

1. Energetic Power Vinyasa Flow 能量激活流瑜伽以呼吸與動態體式結合, 強化核心、提升耐力與專注力。



2. Amanda Aerial Yoga (Amanda 空中瑜伽) 課程體系強調: 小肌肉群與核心激活 骨骼與肌肉矯正 地面+空中融合訓練 提升力量、柔韌、平衡與體態

校長 Amanda Liu 在現場親自帶領學員做了精彩的示範表演——

這是市場上少見的 功能性空中瑜伽體系, 突破大眾認為 “空中瑜伽祇是拍照” 的刻板印象。

3. Aerial Hammock 單點空舞 融合東方舞姿、肢體長線條與懸挂技術, 呈現優雅與力量兼具的美學。

4. Aerial Hoop 空中吊環 (Lyra) 強化核心與上肢力量, 以雕塑般姿態展現藝術與力量的結合。

5. Bungee Fitness 室內蹦極 低衝擊、高強度的趣味性全身訓練。

6. Dragon Boat Erg 龍

舟訓練機課程 (KayakPro) 使用加拿大國家隊指定器材, 適合訓練核心、上肢力量與心肺能力。

Amanda Liu 擁有十餘年的專業教學背景, 累計超過 5000 小時的授課經驗, 并持續進修 Physio 訓練與人體運動學。在長期教學與研究中, 她

親自研發出一套系統化的空中瑜伽教材, 已成為眾多學員與從業者的重要專業參考。

她的教學風格始終堅持安全、精準、功能性强、科學邏輯、穩定細致。從運動方式、發力點掌握、身體結構改善, 到身心平衡的重建, 她以整體性的方法幫助學員實現全



面提升, 讓練習不僅安全有效, 更能真正理解身體、改變身體。

多位政府官員表示, You & Me 的成立將為社區帶來新的健康與藝術活力, 也將促進當地文化、運動與社群發展。市長與議員皆高度認可 Amanda 的專業能力, 以及工作室對社區帶來的積極意義。

You & Me Aerial Yoga 宇·曼瑜伽空間位于 20 Wertheim Crt, Unit #5, Richmond Hill, ON, 是一家集多元課程于一體的專業運動空間。課程涵蓋地面瑜伽、空

中瑜伽、空舞、吊環、蹦極健身, 以及深受歡迎的龍舟訓練機項目, 為不同年齡與體能基礎的學員提供豐富選擇。

品牌以 “成為本地最受歡迎、最專業的瑜伽空間” 為願景, 堅持以專業與真心, 為社區帶來安全、舒適、富有靈性的運動體驗。無論是尋找身心平衡、提升力量柔韌, 或是探索空中藝術的魅力, 這裏都致力于讓每位學員在穩定與愉悅的氛圍中感受改變與成長。

攝影: 楓華傳媒集團
梁曉敏 採訪報道
部分圖片由主辦方提供

近百家校友會齊聚共襄盛典共迎新程！2025 CCAA 年會暨年度表彰大會圓滿舉行

本刊訊 冬日漸深，暖意升騰。11月29日，加拿大中國高校校友會聯合會（CCAA）2025年會暨年度表彰大會在Xinflix Media Hall 隆重舉行。來自近百所中國高校校友會的會長、理事和資深校友，與多家兄弟社團、合作機構及贊助單位齊聚一堂，共同見證CCAA 又一年的成長與啓程。

本次大會由 CCAA理事長賈正杰、會長鐵木爾（趙長春）全面統籌，秘書處、執行委員會和各高校校友會志願者協力籌備，展現了聯合會成熟穩健的組織力與執行力。

上午 10 時 30 分，年會正式揭開序幕。來自近百所中國高校校友會的負責人與代表依次入場，現場座無虛席、氣氛熱烈莊重。

年度工作匯報環節由 CCAA秘書長呂彤和副秘書長李霞聯袂主持。CCAA理事長、會長、秘書長、財務長、各項目的分管副理事長和副會長等依次登臺匯報，將CCAA的年度成果脈絡清晰鋪展——



展、社區項目落地……一年來的努力以專業、務實而富有溫度的方式呈現在全體校友面前。

亮點發言：堅實腳步中的“年度答卷”

理事長賈正杰博士在年度報告中指出：“2025年是 CCAA 成立七年來具有裏程碑意義的一年。無論是嘉年華、首屆海外中國高校校友運動會，還是政府資助項目、各類跨界合作，我們都在以更穩健的步伐走向制度化、品牌化和長遠發展。”

他的發言既總結成績，也進一步勾勒 CCAA 的未來藍圖，為大會注入清晰願景。

在隨後的執行委員會年度工作報告環節，會長鐵木爾（趙長春）博士以穩健而真摯的發言，回顧了CCAA 七年來的發展。

七年來CCAA由志願者聯合體成長為覆蓋近三萬校友、逾百家校友會的全國性平臺，這離不開所有校友會、義工與合作伙伴的支持。

他強調，聯合會始終堅持民主治理、規範管理與公開透明，並在章程完善、團體保



險、長者項目、文化項目與人才招聘等領域取得實質進展。鐵會長指出，CCAA不僅服務校友，更承擔社區責任，並呼吁校友繼續參與建設這一溫暖而充滿活力的共同體。

秘書長呂彤從匯編年刊、活動統籌、日常行政協作等角度，展示秘書處一年來在系統化運營中的角色與貢獻。

財務長丁梅以透明、專業的報告呈現全年財務狀況，全場給予高度肯定。

隨後，副理事長張國華匯報《章程與By-Law 修訂》進展。

副理事長王軍作《會員與福利管理》報告。

基金會負責人程斌匯報基金會協作模式與未來規劃。

副會長王慧、伊鐵紅、陳億軍分別就各自負責項目作總結和說明。

一系列扎實、精煉、信息量充足的分享，讓年會現場真正成為一次圍繞組織治理、社區服務和未來發展的年度巡

禮。年度匯報之後，第四屆常務理事會合影和全體參會校友大合影以珍貴的鏡頭定格下這一屆組織的關鍵節點。

表彰大會：國歌奏響年度致敬時刻

下午 2 點，隨着加拿大國歌和中華人民共和國國歌奏響，全場來賓肅立。

莊嚴的旋律標志着年會最溫暖的致敬時刻正式開啓——年度表彰環節由前副會長陳丹蕾和秘書長呂彤共同主持。

加中兩國政府的政要、衆多友好社團及合作機構的領頭人和代表參加并見證了年度表彰環節。中國駐多倫多總領館教育參贊張萌、萬錦市市長薛家平（Frank Scarpitti）、加拿大聯邦國會議員馬榮銓（MP Michael Ma）、烈志文山市副市長陳志輝、萬錦市文化經濟發展委員會主席及約克區議員何胡景、烈志文山市議員崔冰輝和多倫多市議員萬力

高（Nick Mantas）助理 Linda Zhu到場致辭并頒贈賀信。中國駐多倫多總領館王迎領事和前安省議員柯文彬出席。因公務無法到場的奧羅拉市市長 Tom Mrakas特地發來賀信。

政要和嘉賓的發言主要圍繞以下三點展開：贊賞CCAA在中加文化交流與社區融合中的積極作用；肯定CCAA在青年發展、公共服務、公益活動方面的貢獻；表達對未來跨領域合作的期待。現場掌聲不斷，意義深遠。

此外，多家友好社團及合作機構的領頭人和代表亦到場，包括：加拿大中國專業人士協會曹穎會長、北美華人健康協會王培忠主席、加中企業家協會水壽鬆會長、加拿大華人同鄉會聯合總會黃嵐執行主席、加拿大華人同鄉會聯合總會周志軍共同主席、加拿大中國高校校友商盟馮建德執行長、加拿大中國高校校友商盟穆詩今理事會副主席、高校藝術團李建國共同團長、加拿大朗誦藝術團王先明團長、加中經貿文化交流協會（CCEA）



王曉鳴副會長、高校文學社李彬彬副理事長等多個高校文藝、公益及行業組織。這象徵着一個強大的華人社團生態正在形成，而CCAA 是其中不可或缺的重要一環。

頒獎嘉賓由中國駐多倫多總領館代表、三級政府代表、合作機構代表和CCAA常務理事會領導班子共同擔任。無論是傾力擔當活動統籌的理事，還是在布場、接待、票務、攝影、後勤等崗位默默付出的志願者，每一次走上舞臺，都贏得全體來賓發自內心的掌聲。

一場完美活動組織的力量，最終都會凝結為每一位付出者的名字。感謝同行者：也感謝贊助單位的支持與信任。本次年會得到了多家贊助機構的慷慨支持，他們是：

鑽石贊助：Alpha Choice Insurance Brokers Ltd.（總裁 Randy Wang）

白金贊助：Vitalite Construction Corp.（總裁李正達）

黃金贊助：中國電信（劉崇威代理）、Grace Piano



Studio（程斌夫婦）、畫家 Tina Ding

友情贊助：畫家任金昌、Selina茂森地板、Tina 仙苑、收藏家戴澤長、林輝、書法家黃叙、Mr. Randy Wang。

“支持贊助商，就是支持 CCAA 的未來。”主持人的一句話，讓全場再次響起熱烈掌聲。

在大會最後，全體嘉賓、獲獎者、贊助機構代表、三級政府與總領館代表、各高校校友會會長依次上臺，完成年度大合影。

閃光燈亮起的一刻，是一年辛勤的見證；照片定格的一刻，是新徵程的起點。

尾聲：從 2025 出發，向更遠處同行

七年來，CCAA 從無到有，從蓬勃到穩健，從“一個組織”成長為“一個網絡”“一個生態”。

這一切來自每一位校友的信任、每一位志願者的付出、每一位合作機構的支持，以及每一場活動背後默默奉獻的力量。

站在新的年度起點，CCAA將繼續秉持“服務校友、建設社區、促進協作”的宗旨，在制度化、專業化、品牌化道路上穩步前行。2025 年的盛會落幕，但新的篇章已經開啓。願所有校友繼續攜手同行，讓 CCAA 的故事，在加拿大更加閃亮。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏
部分圖片由主辦方提供
（撰文：汪明明 / 編輯：呂彤）

買家爲“魚肉”！CMHC 最新報告：一套房成本最高飆升 16%，開發費貴到離譜！



本刊訊 近 12 萬；
一棟獨立屋，成本直接被
開發費曝光：加拿大房價
真正的“隱形推手”找到了！
加拿大房價爲什麼難降？
利率下降了，移民增速放緩
了，土地也不是沒在開發……
但房價依舊在高位。（相關
閱讀：開發商“賣一套虧一
套”！大溫新盤遇冷：2500套
空置公寓無人問津）
CMHC（加拿大按揭和住
房公司）最新發布的一份數據
報告，給出了一個長期被忽視
但極具衝擊力的答案：
開發費（Development
Charges）正在悄悄推高加拿
大房價，最高占比可達 16%。
這意味着：
一套兩房公寓，可能多付

理論上，這是城市“隨着
增長讓增長者買單”的機制。
但現實是：這些費用越來越
高，越來越不透明，也越來越
不公平。（相關閱讀：溫哥華
市府1.2億財政“緊箍咒”：
“地稅0增長”後，停車費、
水電垃圾費、開發許可費統統
上調）
02 | 數據驚人：同一套
公寓，在不同城市收費差 16
倍！
CMHC 調查了安省、
BC、阿省、魁省 30 個城市，
結果讓市場震驚。
兩房公寓開發費：→ 差
價高達 3 倍，成本占房價
8.2%—15.7%。
Ottawa：\$39,600
Toronto、Ottawa：50%

Markham：\$121,500
獨立屋開發費：→ 相當
于一棟房子多付 18 萬。
Pickering：\$125,000
Toronto：\$180,600
但更離譜的是——收費方
式完全不一致。同樣是高層建
築：Toronto 的開發費竟然比
Montreal 高 15-16 倍。
專家直言：“這不是市
場，這是制度本身制造成本畸
形。”

03 | 最不公平的點：公寓
開發費遠超使用量
CMHC 報告還揭示了一個
常被忽視的問題：公寓開發
商（尤其是高層）承擔的費用
遠超實際消耗的公共資源。
例如：很多開發商支付了
“公園費”“圖書館費”，但
公寓被建在已有完善公園和圖
書館的社區，城市並沒有新增
設施，錢却收走了。
換句話說：
公寓買家在給其他區域的
基礎設施“交差額”。
這就是專家口中的——
“開發費交叉補貼”。

04 | 爲什麼城市要收這麼
多？CMHC：因爲缺錢，因爲
制度過時
城市不斷擴張，而市政稅
（Property Tax）增幅有限，
于是開發費成爲最直接、最方
便的“創收渠道”。
數據也顯示，各市費用結
構差異巨大：

用于公共交通+道路建設
Langley、York Region：
45% 用于水和污水處理
其他地方：大量用于社區
設施、人群服務等
但整個系統的問題在于：
越是低密度開發（獨立屋），
基礎設施成本越高。
却往往是高密度開發（公
寓）承擔更多費用。
這與建設成本規律完全相
反。

05 | 能不能取消？專家：
不能直接取消，但必須改革

雖然開發費被認爲是房價
的重要推手，但專家也警告：
一刀切取消，祇會讓城市財政
崩盤。
解決方向應該是：
改變收費結構
提高透明度
讓費用與真實使用量掛鉤
推動更多“missing
middle housing”（中密度住
宅）
聯邦、省政府提供更多基
礎設施資金替補開發費收入
也就是說：祇能改革，而

不是取消。
06 | 這對買房、租房意味
着什麼？
短期內：房價難以因爲利
率下降而大幅下跌，因爲開發
費就是“硬成本”。
中期：如果省級或聯邦推
動改革，有望降低新房成本、
提升供應。
長期：城市密度提升（更
多多戶住宅）會降低基礎設施
成本，從根本上讓房價更可持
續。
加拿大的住房危機并不

是單個因素造成的。但這次
CMHC 的數據揭開了一個極
少被討論的重要真相：
房價之所以降不下來，是
因爲城市的開發成本太貴、太
亂、太失衡。
當開發費高到能讓一套房
成本增加10-16%，房價自然不
會輕易下降。（相關閱讀：）
要真正解決住房可負擔性
的問題——我們需要從制度，
而不是從開發商或買家身上找
答案。

分紅式 / 穩健增值型保險，一種重要的資產配置方式！



馬新明
Max Ma

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

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

專精保險理財
注重安全穩健

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

例一：分紅式（退休型）保險——保障兼積累豐厚免稅退休金！

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

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

假定按年分紅率 6.35% 不變，貸款利率按 4.25% 不變，若 65—84 歲採用
保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，則每年可免稅使用約 \$9.5 萬，且
不影響老年福利，20 年共可享有 \$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！

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

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

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

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

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

51 歲男性，不吸煙。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 / 賠償額分別爲：\$20 萬 / \$67 萬、\$42 萬 / \$84 萬、\$58 萬 / \$105 萬、\$105 萬 / \$153 萬和 \$174
萬 / \$213 萬。快速增長的現金值可爲投保人的生意、投資或生活急需等方面提供必要的周轉資金和將來退休收入的補充；不斷增長的
賠償額則可爲全家提供終身的保險保障，並可在將來傳承一筆可觀的免稅財富給孩子！

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

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

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

請掃描加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



東方金融 Citistar Financial： 引領保險精英邁向全球舞臺



在加拿大競爭激烈的壽險與健康保障市場，Citistar Financial（東方金融）連續四年穩居全國Top 5 MGA行列（數據來源：Investor Economics，2020-2023），不僅是華人顧問第一大平臺，更是打造最多TOT、COT、MDRT頂尖精英的實力工廠。

行業權威認可 實力持續領跑

壽險保費全國第5（2023）
健康保障保費全國第5（2023）
唯一連續四年躋身前五的華人主導MGA，與行業巨頭比肩

2024年：顧問團隊榮譽再創高峰

Citistar始終堅持“以人帶業、以才育績”的核心理念，打造出加拿大最具競爭力的精英顧問團隊。2024年團隊榮譽包括：

40 位 TOT（Top of the Table）百萬圓桌頂尖會員
27 位 COT（Court of the Table）百萬圓桌超級成員
70 位 MDRT（Million

Dollar Round Table）百萬圓桌會員

這一全球認可的高績效高服務體系，是Citistar專業培訓系統與持續賦能機制的最好證明。

2025年上半年：市場表現全面領先

在2025年上半年，Citistar Financial再度刷新行業紀錄，全面引領加拿大高端保險市場：

榮登宏利金融（Manulife）加拿大全國第一大MGA代理商寶座

業務規模占據全加華人市場超過50%的份額

蟬聯Canada Life、Sun Life、Equitable Life華人市場第一大總代理商

Citistar不僅做大，更做强，持續以專業、規模和影響力構建華人保險市場的天花板。

東方金融三大核心優勢

01、顧問成長系統化
分階段進階培訓路徑，助力新人從零到高產
一對一教練帶教機制，確保長期留才與穩步成長

高淨值客戶實戰模擬，強化稅務、傳承與保險架構的專業能力

02、產品資源平臺化
戰略合作保險公司：Manulife、Sun Life、Canada Life、IA、Equitable Life、BMO等

全綫產品支持：分紅壽險、公司保單、UL/IUL、重大疾病、長期護理等

精準服務客群：企業主、專業人士、高收入家庭與投資者

03、業務拓展國際化
Citistar創始人 Michael Yan創立的 LifeStar Global（BVI，英屬維京群島），是加拿大唯一獲國際保險公司直接授權的離岸壽險總代理平臺，全面賦能顧問跨境展業。

LifeStar Global：
全球保險架構的連接者
LifeStar平臺致力於打通加拿大與全球高淨值保險市場的“最後一公裏”：
覆蓋大中華區、迪拜、百慕

大等國際保險市場
提供離岸壽險、國際信托、稅務優化與跨境傳承等一站式解決方案
與多家私人銀行、家族辦公室、律師事務所建立深度合作
協助顧問拓展海外業務，構建“全球市場 + 本地落地”的雙引擎收入模型

加入 Citistar： 邁向國際舞臺的第一步

在 Citistar，您獲得的不祇是一個平臺，而是一整套支持成功的系統、一條明確可行的成長路徑，以及一群志在卓越、彼此成就的高績效伙伴。

從零基礎晉級MDRT
三年衝擊COT / TOT
打開全球市場第二曲綫

Citistar Financial
——連接本地與全球，鏈接當下與未來。
歡迎加入 Citistar 顧問團隊
www.citistarfinancial.com | 微信 / 電話 / 郵件全渠道

多倫多華聯總會新一屆常委拜會中國駐多倫多總領館



多倫多華人團體聯合總會

本刊訊

獻更多“僑”力量。

雙方的會晤在輕鬆友好的氛圍下進行，為華聯總會新一屆常委開展社區工作開了個好頭。大家紛紛表示將團結一致，共同努力，共建和諧華社！

華聯總會秘書長周捷，陳明輝、林健全、薛永立、楊禮宗、鄭許欣、林成建、王清官等7位副主席參加。

多倫多華人團體聯合總會於1985年11月30日在大多倫多市市政大會堂宣布正式成立，是加拿大聯邦正式註冊的非營利華人社團。發起者懷着夢想，以團結華人為宗旨，維護華人社區及華人華僑的利益為理念，弘揚中華民族傳統文化為己任，創立了多倫多華人團體聯合總會。三十五年來，華聯總會已經由24個團體發展為由100多個會員社團組成的

大型協會，在大多倫多地區的社會形象、社團聲望、社區地位及公眾影響力與日俱增，在大多倫多華人社區一直發揮着不可替代的作用，並成為大多倫多地區華人社團的一面旗幟，為加中兩國在經濟、貿易、文化、科技、教育等領域的交流合作與發展做出了突出的貢獻。華聯總會在華人僑（定）居國為不斷提升華人華僑的社會地位和政治地位、積極倡導華人社區參政議政進入主流社會起到了重要的推動作用，同時為加拿大的多元文化注入了獨特的中華民族傳統文化的元素。

作為本屆即第十七屆華聯總會常務理事會（2021-2022），將會繼續秉承僑界前輩建會的初衷和美好願望，繼續帶領華聯總會及各會員協會努力服務華人社區，傳揚中華文化，加強與各族

裔社區的聯系，團結一致，共同為加中兩國的交流、合作與發展貢獻力量。

（一）促進多倫多華人社會的團結和合作，為保障和促進多倫多華人社會的團結和合作，為保障和促進華人的合法權益作出統一的努力。

（二）鼓勵和促進能豐富和加強華人文化、教育、社會、政治、經濟、商業地位的活動。

（三）促進華裔語言、文化和傳統的保存及發展，鼓勵和增進其他族裔對華裔文化和傳統的了解、欣賞和敬重。

（四）為加拿大的民族團結、國家繁榮、多元文化及一般福利作出努力和貢獻。

（五）促進華人及其他族裔對中國的了解以及為加中兩國的友好關係作出貢獻。

李德倫音樂基金會宣布：

2026《中西匯粹新年音樂會》將於1月4日盛大舉行

本刊訊

李德倫音樂基金會12月3日在國風館召開新聞發布會，宣布2026《中西匯粹新年音樂會》將於2026年1月4日（星期日）下午3時在Meridian Arts Centre George Weston Recital Hall (5040 Yonge St.) 隆重上演。

這一中西文化交融的新年音樂盛典，自2003年創立以來影響深遠，即將迎來第19屆，亦是“歡樂春節”全球慶祝活動的組成部分，更是加拿大華人社區一年一度的文化品牌項目之一。

2026音樂會主題亮點：馬年迎新 · 紀念反法西斯戰爭暨中國抗戰勝利80周年。

李德倫音樂基金會主席李燕女士在發布會上表示：“觀眾每年都在期待我們的新節目和新陣容，這既是動力，也是壓力。我們希望每一屆都能在傳統上創新、在傳承中突破。”

2026年的音樂會將呈現兩大核心主題：

一、迎接馬年：音樂中的“馬”意象貫穿全場

節目包含多首與“馬”相關的經典作品，以跨越時空的音樂講述歷史與傳說：

《霸王卸甲》琵琶協奏曲（周龍改編自楚漢古曲）演奏者：邱佳裕（中國音樂學院派駐，國際屢獲獎項的琵琶青年演奏家）古戰場戰馬奔騰之聲，以琵琶與交響融合呈現歷史恢宏氣象。

《維也納森林圓舞曲》（小約翰·施特勞斯）靈感源自作曲家乘馬車穿行維也納森林時的節奏聲響。

二、紀念反法西斯戰爭暨中國抗戰勝利80周年的延續主題



黃河鋼琴協奏曲第四樂章《保衛黃河》鋼琴獨奏：Eric Guo 郭嘉駿（國際肖邦古樂器大賽第一名）特別演出版本加入琵琶與嗩吶，由原作者之一鋼琴家殷承宗特別提供使用未公開定稿的民樂分譜。

《黃河大合唱》之《黃河頌》男中音獨唱：張峰（原四川音樂學院教授、曾主演多部世界經典歌劇）

《列寧格勒交響曲》第四樂章（肖斯塔科維奇）演出將采用“雙倍銅管陣容”，重現當年抵抗法西斯的壯闊聲勢。

特別節目與視覺藝術呈現：黃河主題畫展同步舉行：

爲了更深刻紀念抗戰歷史及《黃河大合唱》的精神力量，音樂會當天將在二樓展出：

《黃河大合唱》詞作者光未然之子，多倫多畫家張安戈先生的八幅黃河主題畫作

現場籤售其英文精裝新書，介紹《黃河大合唱》的創作歷程及歷史資料。

跨文化呈現：中西藝術融合，國際人才雲集

音樂會節目豐富多元：張峰將獻上意大利歌劇《塞裏的理》著名咏嘆調《快給忙人讓路》。

周杰倫電影《滿城盡帶黃金甲》主題曲《菊花臺》由青年鋼琴家 Eric Guo 改編爲鋼琴、二胡、古箏與大提琴的四重奏。

多才多藝的主持人張科民（Dr. K）以鋼琴、魔術、幽默脫口秀與音樂劇背景見長，其風格生動親切、笑聲不斷，已成爲《中西匯粹新年音樂會》的一大特色。

延續近年傳統，音樂基金會在籌款宴上拍賣“音樂會客席指揮《拉德斯基進行曲》——今年的客席指揮爲年輕企業家兼魔術師王希睿。

文化意義：凝聚社區·推動藝術·促進多元文化交流

李燕理事長表示：“維也納新年音樂會自1939年以來成爲全球傳統。我們在加拿大呈現的《中西匯粹新年音樂會》，不僅延續傳統，更加入華人文化特色，爲全球華人和多倫多社區貢獻一場跨文化的藝術盛事。”

2025年音樂會上，來自13個國家的樂手以13種語言向觀眾拜年，感動全場，也體現加拿大多元文化和各族裔的文化融合。

特別鳴謝多位支持的贊助機

構與合作伙伴：

火柴公益、全聚德（萬錦店）、地產投資規劃師 Jason Gao、加拿大華人文化藝術團體聯合會、白薇牙醫、True North Imaging、EEC Debate 及國風館等等。

基金會感謝所有多年支持文化與藝術的機構、團體與個人，呼吁更多社會力量加入，共同推動高水準文化藝術發展。

票務信息 Tickets
票價：\$48 / \$58 / \$68 / \$78 / \$88 / \$98 / \$108 / \$138
網上購票：

<https://tolive.com/Event-Details-Page/reference/East-Meets-West-2026>

<https://www.ticketmaster.ca>（搜索：Li Delun Music Foundation）

電話購票：416-366-7723
Box Office：Meridian Arts Centre Monday Friday, 1pm 6pm 或演出前開放團體票（10張以上）：9折優惠

咨詢：The Li Delun Music Foundation 365-597-6788 | 416-490-7962 info@lidelun.org WeChat: tykr57 網站: lidelun.org

創業協進會（ACCE）舉辦2025青年創業商務交流會

本刊訊

加拿大創業協進會日前于11月27日在多倫多 Exchange Tower 的 National Bank Showbox 成功舉辦「青年創業商務交流會」，并獲 National Bank of Canada 贊助支持。

創業協進會（ACCE）主辦之「青年創業商務交流會」，會長、會董、嘉賓、主講嘉賓合影。（前排左起）：田頌源，陳柏堅，Raji Kalra，Christian Gauvin，會長席與宏，Karen O’Leary，鄭婷婷，蕭君慧，Ben Hum，田丹和Binna He

活動以破解 SR&ED（加拿大科研與實驗發展稅務抵免計畫）迷思爲主題。許多創業者曾在研發或技術突破上投入心力，却因對 SR&ED 認知不足、自認不符合資格，或在首次申請受挫後便放棄，因而錯失寶貴的資源。本次座談會旨在協助創業者全面了解該計畫并掌握成功關鍵。

活動強調高度互動與實務分享，由 File & Claim / KSO Grants 的 Karen O’Leary 與兩位成功申請并獲補助的創業者 Fa oteck 股東 Christian Gauvin 和 Voice Model 總裁 Raji Kalra 現場分享真實案例、技巧與經驗，爲與會者提供具體可行的策略與新啓發。

創業協進會（ACCE）主辦

之「青年創業商務交流會」，左起：專題討論會主持創業協進會—青年創業部主席 Ben Hum，專題嘉賓 Raji Kalra，Voice Model 總裁；專題嘉賓 Christian Gauvin，Fa oteck 股東；主講嘉賓 Karen O’Leary，SR&ED 顧問。

本次座談會重點包括：哪些項目實際上符合 SR&ED 的資格

如何避免常見錯誤與申請失敗的關鍵陷阱

自行申請與尋求專家協助的差异與判斷方式

如何將 SR&ED 與其他補助及獎勵計畫整合運用

稅務局（CRA）審查員在技術報告中真正重視的內容

如何將 SR&ED 思維融入企業研發與創新策略

本次活動吸引衆多青年創業者參與，爲社群帶來豐富資訊與交流機會。

主講嘉賓：Karen O’Leary，SR&ED 顧問

Karen 擁有超過 15 年協助各行業客戶申請 SR&ED 及其他政府補助的經驗。她的職涯起始從教育領域尋找資金，之後便致力於協助企業掌握各類政府計畫及其技術細節。Karen 以深入了解客戶的業務流程爲核心方法，從中辨識 SR&ED 的申請機會。現任 File & Claim Inc. 的首席 SR&ED 顧問，并帶領一支



SR&ED 顧問團隊。

專題嘉賓：Christian Gauvin，Fa oteck 股東

Christian 是一位具備 30 年全球經驗的高階管理者，涵蓋消費品、制藥、化妝品與營養補充品等領域。身爲 Fa oteck 的股東，他積極推動以創新爲核心的成長與策略合作。Christian 經常在乾淨技術（cleantech）與生物經濟（bioeconomy）領域提供咨詢并擔任講者，專注于將加拿大的原料與技術導入營養補充品產業。

專題嘉賓：Raji Kalra，Voice Model 總裁

Raji Kalra 是一位資深科技領導者，擁有近二十年協助品牌、零售商及個人于快速變動的數位時代中取得成功的經驗。身爲 Voice Model 的總裁，Raji 正引領企業與影響者重新定義與受衆連結的方式。Voice Model 提供以 AI 驅動的語音解決方案，將客戶互動轉化爲具吸引力的問答式體驗。透過爲品牌、零售商及影響者提供語音對話式 AI，Raji 與其團隊協助消費者更輕鬆地探索、了解并信任他們所選擇的產品。Raji 的願景是在語音時代中，讓科技更具人性化，將創新與真實連結結合，使企業能以更有意義的方式與客戶互動。

會長席與宏表示：「感謝到場各位嘉賓、企業家們。我希望

通過 ACCE 的平臺能够幫助、激勵更多青年企業家成長與創新。因此我們在今晚舉辦了這次活動，希望這些創業者們可以將自己的創業想法與創業前輩、企業精英充分交流，并可以將從這些成功者身上學習到的成功故事及創新思維，應用于未來創業或現在的企業中，對企業創辦與創新發展有所幫助。再次感謝贊助商和嘉賓，使今晚的活動成功舉辦。」

會長席與宏與活動贊助加拿大國家銀行區域副總裁陳柏堅爲講座嘉賓頒發證書。

隨後其他嘉賓亦對自己的領域涉及的話題與到場嘉賓進行熱烈的討論及經驗分享，并爲企業提供建議。

大會最後更安排有自由的商務交流，使來賓擴展自己的人際網絡，場面熱鬧。

「2026 ACCE 新年聯歡晚宴」活動日期將在2026年2月25日，于Auric King舉行。「2026 ACCE 杰出創業家頒獎晚宴」將於2026年3月28日于加拿大多倫多會議中心（Metro Toronto Convention Centre）舉辦，將有近千人參加。

活動查詢請致電905-479-2802，電郵membership@acce.ca或瀏覽網頁www.acce.ca。

來源：ACCE提供圖文

高校校友齊聚一堂，“2025 CCAA 精英論壇”滿場爆棚

本刊訊

11月29日的多倫多，室外寒意漸濃，CCAA 精英論壇現場却燈光熾熱、座無虛席。作為與 CCAA年會同日舉行的年度品牌活動和收官之作，CCAA第二屆精英論壇在新動力演播廳隆重舉行。

CCAA 精英論壇是為廣大校友提供思想碰撞、專業交流與合作發展的高端平臺。今年的精英論壇以“AI 時代與新產業機遇”為主線，匯聚了學術界權威專家、創新創業青年以及在加拿大深耕多年的企業家代表，在一個下午的時間裏，把“前沿科技+產業實踐+個人機遇”講得接地氣、有溫度。

頂尖科學家開場：從實驗室到新藥、新產業

論壇首先由多倫多大學醫學院、聖邁克醫院及加拿大血液服務中心資深科學家倪合宇教授（Heyu Ni）作主旨演講，主題為“Bridging the Gap: Transforming Canada’s Academic Strengths in Production Competitiveness——血小板與人類重大疾病：新機制和新藥研發”。

倪教授從血小板研究切入，介紹了團隊在心腦血管疾病等重大疾病機制上的最新發現，以及如何推動加拿大實驗室成果向新藥物、新診療方案和生物醫藥產業轉化。他特別提到，希望有更多在座高校校友、青年學子關注生命科學和轉化醫學，“把加拿大的學術長板，真正變成造福社會的產業優勢”。

一場“硬核”却不失生動的科學分享，為下午的對話定下了專業、開放的基調。

圓桌一：青年 AI 創業者——在多倫多，用 AI 改變世界

第一場圓桌由科技創業者 Loewe 擔任主持，與四位在多倫多一線打拼的 AI 創業青年展開對談：

Leo He: EIO AI 聯合創始人 & CEO，主攻 AI 可穿戴設備、智能眼鏡

Calson Sheng: humans.ai CTO & 聯合創始人，為中小企業提供“AI CFO”財務解決方案

Kino Song: Medium AI 聯合創始人 & CEO，專注企業級工作流與 AI Agent

Catherine Wang: JobACE 聯合創始人，用 AI 做職業教練和求職訓練

當被問到“最喜歡的 AI 工具”時，幾位嘉賓幾乎異口同聲提到最新一代的大模型——包括 ChatGPT 系列和新一代多模態模型。

有嘉賓笑稱：“我每天寫代碼、查資料，後面幾乎都有一個大模型在‘看着’我。”

也有人分享，AI 已經成為自己的第二大腦，“你可以把碎片化的知識、跨行業的信息交給它整合，再拿回來做判斷和創新。”

對於大家普遍關心的“AI 是否會搶走工作”，青年創業者的回答格外坦誠：

“短期一定會有崗位被替代，但更多是把人從重複勞動中解放出來。”

“我更把 AI 看成‘加



速器’，一個行業小白，借助 AI 可以在一晚上把認知拉到資深從業者的水平——前提是你願意學習、願意提問。”

“真正危險的不是 AI，而是不會使用 AI 的人。”

Kino 分享了他們給醫療機構做 AI 前臺和流程自動化時的真實反饋：

“很多診所一開始擔心自己會被替代，但真正用起來後，醫生和護士都在說‘終於有人幫我幹繁瑣的事情了’。”

而談到最深刻的“坑”，幾位創業者給在場年輕人上了活生生的一課：

Leo He提及因為櫥窗團隊太“單綫條”：做硬件智能眼鏡時，最初團隊幾乎都是軟件工程師，對光學、能耗、結構設計考慮不足，導致反復返工、成本高企。“最大的教訓是，一開始就要搭建能力互補的复合型團隊。”

Calson Sheng則說到，一開始沒做市場驗證就上來猛做產品：有團隊花了大半年時間，做出一個功能複雜的 AI 工具，結果上綫後才發現——

“我們不知道這個產品到底賣給誰，誰會為它掏錢。”

Kino Song分享自己的經

驗是：未來創業應先做最小可行產品，拿到真實用戶反饋，再決定加減法。

Catherine Wang總結到：JobACE 在轉向綫下活動、現場 Demo 後，才真正看到求職者在哪些環節“卡住了”，從而更精準地優化產品。

在“未來五年最重要的能力”這一問上，四位不約而同提到：復合能力、發現問題的能力、好奇心和洞察力。

“AI 能幫你算和寫，但看見什麼是值得做的問題、如何把人和資源組織起來，還是人類的獨門本領。”

圓桌二：中生代企業家——在 AI 和數字經濟浪潮中二次起跑

第二場圓桌由 CCAA 副會長、西南財大校友會會長王慧主持，四位嘉賓既是高校校友會的骨幹，也是長期深耕各自行業的中流砥柱。

柳元宗：加拿大信息安全專家、加拿大華人信息安全聯盟主席、在加拿大銀行系統從事數據加密二十餘年

孫權：前北京理工大學校友會會長、中楚雲倉創始人，電商和跨境貿易企業家

Michael Mao: BENESTONE CEO，從事地

產開發與翻建

馮建德：高校商盟執行長、Frontop 工程公司總裁，近年聯手團隊布局 AI 與智能硬件貿易

與上一組“年輕 AI 創業者”相比，這一組更像是“中年帥哥組合”，話題從數字貨幣、電商轉型到多單元住房（4+1 / 4+2）建設，把宏觀趨勢和個人選擇講得通俗易懂。

一開場，柳會長就針對近期國際上某大型平臺被黑、數十億美元比特幣被“轉走”的新聞，從專業角度做了拆解：

算法層面：比特幣等加密貨幣所用的密碼算法，本身在現有算力下仍然安全，“理論上要用超級計算機跑幾萬年才能暴力破解。”

風險主要來自兩端：

○ 監管與合規缺位——“不合規的交易平臺安全投入不足，漏洞不補，最容易成為黑客目標”；

○ 操作層面疏忽——忘記私鑰、備份不當、在釣魚網站輸入信息等，都可能讓資產‘憑空消失’。

數字貨幣是大趨勢，但不

是‘零風險暴富工具’：他也區分了央行數字貨幣、穩定幣和比特幣等加密貨幣的概念，提醒大家：“我們今天的分享祇供參考，不構成投資建議。數字資產一定是金融發展的方向，但更需要監管、教育和審慎的態度。”

在談及個人轉型，前北京理工大學校友會會長孫權用自己的故事給了很多在場“想換道”的朋友鼓勵。

他坦言，自己已經五十多歲才真正全職投入電商和亞馬遜平臺，如今運營多家公司，年銷售額破千萬，“靠的不是我多會玩短視頻，而是抓住了趨勢，不違背大勢。”

他的三句話在現場引發會心笑聲和頻頻點頭：

1. “順勢而為，看得見趨勢才能走得不慌。”

2. “電商人人可做，不一定祇賣‘貨’，知識、經驗、點子都可以變成商品。”

3. “先當成‘認真玩’，玩明白了，錢自然會跟着來。”

如果說電商代表的是綫上生意的機會，那麼在實體資產方面，住房同樣孕育着新的可

能。

在住房話題上，BENESTONE CEO Michael Mao 從地產開發者的角度，分享了 4+1 / 4+2 多單元住房模式帶來的新機會：

在政府大力鼓勵增加租賃供給的大背景下，多倫多及周邊地區的多單元改建項目，可享受開發費用減免、CMHC 最高可達約 95% 的融資支持，利率也相對優惠。

一棟 4+1 多單元房屋，按當前租金水平，年租金收入可達 20 30 萬加元，“對擔心白領崗位被 AI 擠壓的人來說，長期持有這樣的資產，是一個值得認真思考的方向。”

Michael Mao認為，未來加拿大的自有住房比例很可能向歐洲部分國家看齊，租房將成為更多人的常態，“而願意扛起建設、運營責任的專業房東，會越來越重要。”

在住房趨勢討論之後，論壇也把視角拉回到了技術驅動的未來產業。從不動產到新科技，雖然看似領域不同，但背後都指向同一個問題——變化中的時代，需要怎樣的洞察與選擇？

在這一部分，高校商盟執行長、Frontop 工程公司總裁馮建德分享了今年率隊回國走訪杭州、寧波等地的見聞……

馮建德回顧了今年率隊回國走訪杭州、寧波等地的見聞。看着當地在馬雲時代互聯網紅利之後，又迎來新一輪 AI 創業熱潮，他直言“有很强的危機感，也有很强的機會感”。

談到為何在眾多 AI 硬件

中選擇智能眼鏡，而不是機器人、機器狗等更“炫酷”的產品時，他說：

“我選品祇有一個標準——人人能用。一個不識字的長者戴上眼鏡，也能靠實時翻譯、語音交互受益；出差開會英文不够好，戴上就能看同步字幕。

再酷的機器人，如果絕大多數人用不上，就祇能躺在展廳裏。”

這番話既是工程人的務實，也點出了 AI 落地的根本——回到真實場景、回到普通人的日常生活。

從臺上到臺下：對話不會因為時間結束而停止

由于時間關係，兩場圓桌都在掌聲與“還沒聽够”的惋惜聲中落下帷幕。

主持人王慧也在結束語中承諾：接下來幾周，她將以“圍爐夜話”的形式，邀請嘉賓做系列小型深度分享，讓今天在臺上沒講完的問題，能在更近距離的交流中繼續延伸。

2025 年 CCAA 精英論壇在熱烈的掌聲中宣布閉幕。

從倪教授的科學前沿，到青年創業者與資深企業家的真誠對談，這一整個下午，不祇是信息量巨大的分享，更是一次跨年齡、跨行業的“同頻”。

精英論壇雖然落幕，但關於未來的思考和行動，才剛剛開始。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏

主辦方提供撰文/汪明明



加拿大移民政策大轉向：

明年開放多項永久居民新途徑，重點支持境內勞工

本刊訊

多方媒體近日報道，加拿大將在明年推出多項新的永久居民（PR）申請途徑。

在 2026 年，聯邦政府將通過多種途徑和項目，優先考慮在加拿大境內的申請人，以幫助臨時居民轉為永久居民。

此外，2026 年還將重新開放一些在 2025 年因達到配額而關閉的移民類別的項目。

以下是預計將在 2026 年推出的所有 PR 途徑。

1. 臨時居民轉永久居民途徑（Temporary resident to permanent resident pathway）

在《2026-2028 移民水平計劃》中，聯邦政府宣布計劃在 2026 年和 2027 年加速最多 33,000 名臨時工簽持有者轉為永久居民。

這一計劃將針對那些已經在社區扎根、繳稅、並為加拿大經濟作出貢獻的工人。

在 2021 年，IRCC 曾推出限時的臨時居民轉永久居民途徑，並在推出當天即達到上限。

詳情與資格：政府尚未公布如何實施這一加速轉變的細節。

2. H-1B 持有人加速途徑（Accelerated pathway for H-1B holders）

在 2025 年聯邦預算中，加拿大政府表示將推出一項新的永久居民加速途徑，針對美國 H-1B 簽證持有人。

這一即將推出的項目旨在吸引技術、醫療、科研等關鍵領域的高技能專業人士，以推動加拿大的創新戰略。

官員表示該途徑將在“未來幾個月內”推出，但尚未公布具



體日期或詳細標準。

這一舉措基于 2023 年成功試點的三年開放式工作許可計劃，該計劃在數日內即達到 10,000 份申請上限。

詳情與資格：截至目前，政府尚未公布具體細節，但擁有美國 H-1B 簽證是申請前提條件。

3. 建築工人永久居民途徑（PR pathway for construction workers）

2025 年 3 月，IRCC 宣布將接納最多 14,000 名外國建築工人進入加拿大。尚未明確他們將通過永久居民、臨時居民（或兩者結合）的方式入境。

其中，當時的移民部長 Marc Miller 表示，將為已經在加拿大的無身份建築工人預留多達 6,000 個移民名額。

這一計劃旨在支持面臨長期勞動力短缺、同時加拿大住房供應不足的建築行業。

政府尚未公布該項目的開始時間或申請者資格標準。

3. 農業及水產加工領域通道（Stream for agriculture and fish processing）

在《2025 2026 部門計劃》中，IRCC 宣布將為農業及水產加工領域的外國工人創建一個行業特定通道。

這一新通道將擴大合作國家協議，使雇主能够更簡化地聘用這些行業的工人。IRCC 表示，此通道正與 Employment and Social Development Canada（ESDC）合作開發，目標在 2025 2026 年推出。

該項目將包含相應的行業特定工作許可。

資格細節尚未公布。

4. 替代“Economic Mobility Pathways Pilot”的新途徑

聯邦政府還預計將創建新的永久居民通道，以替代現行的 Economic Mobility Pathways Pilot（EMPP）。

EMPP 項目幫助希望在加拿大工作的熟練難民和流離失所者，同時使加拿大雇主能够接觸新的勞動力來源。

其中，境內工人的通道在開放當天即達到上限，而境外申請人的通道從未開放，但現在在 IRCC 頁面中被標記為“closed”。

預計 IRCC 將在 2026 年這些通道尚未關閉，但 2026 年可能會有參與社區宣布新的雇主資格、優先行業與職業。

詳情與資格：申請者需擁有處于優先行業與職業的合格工作邀請，並滿足以下條件：

工作經驗：過去三年內至少一年（1,560 小時）的相關工作，或在當地資格院校畢業

語言能力：RCIP：英文或法文 CLB 4 6（依據 NOC 代碼）

FCIP：法語 NCLC 5

教育程度：加拿大中學或大專學歷（或外國同等學歷）

安家資金：需具備足夠資金支持自己及家人

加拿大政府官網表示，為促進加拿大長期經濟增長並支持現有本國勞動力，2026 年的臨時居民與永久居民目標將優先考慮能够填補特定勞動力市場需求、並提供推動經濟發展所需人才的群體。

到 2027 年和 2028 年，永久經濟類移民將占全部移民的 64%，為數十年來的最高比例。

FOR SALE

BEDROOM 4+1 BATHROOM 7 PARKING 11 GARAGE 3 FRONT ON S



1336 Hillhurst Rd, Oakville, ON, L6J 1X5

W12367720

\$6,180,000

- Nestled in the highly sought-after Eastlake neighborhood of Oakville, this stunning contemporary home is a masterpiece of design.
- Designed by an exceptional architect, the home embodies the perfect fusion of Eastern and Western aesthetics, elevating minimalist design to its finest expression.
- This modern detached home features four bedrooms, each with its own en-suite bathroom, offering privacy and comfort for every family member.
- The fully finished basement provides personalized recreational spaces for every family member, offering the perfect setting to pursue their individual passions and hobbies.

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.

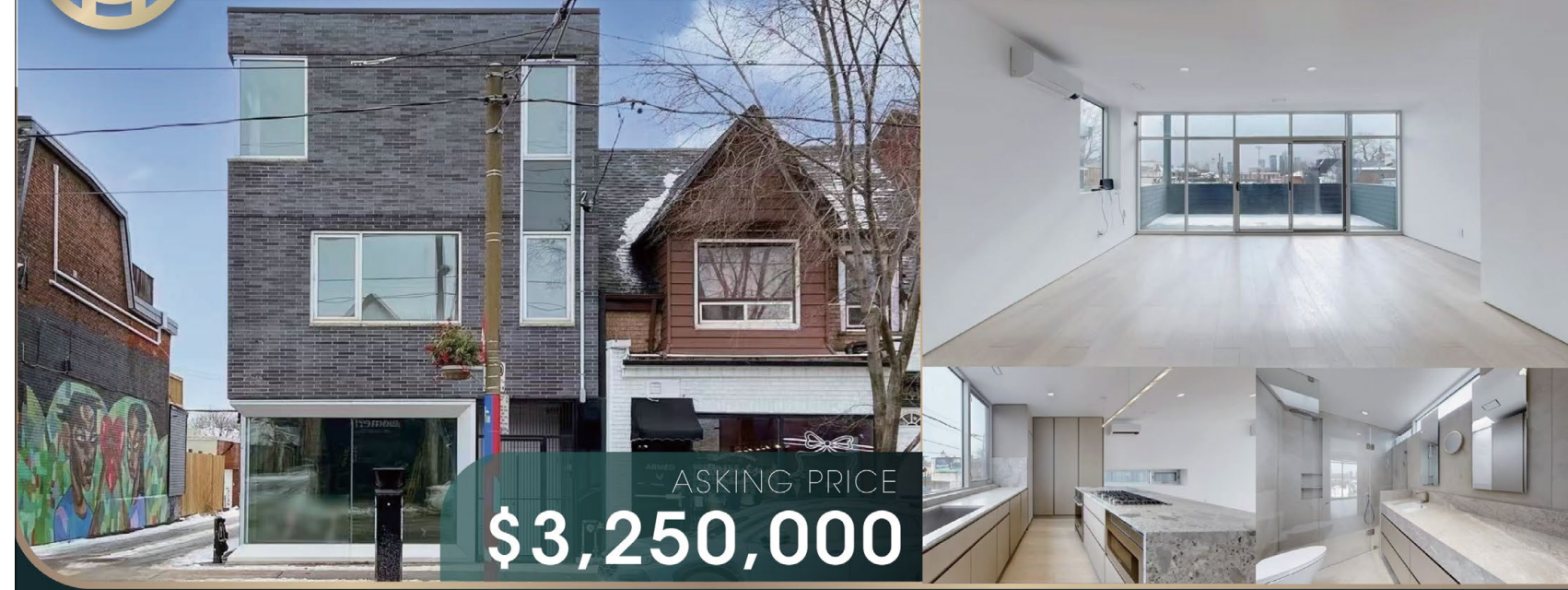
HC REALTY GROUP INC., BROKERAGE (905) 889-9969 info@hcrealty.ca 9206 Leslie St, 2nd Floor, Richmond Hill, ON L4B 2N8



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

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

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

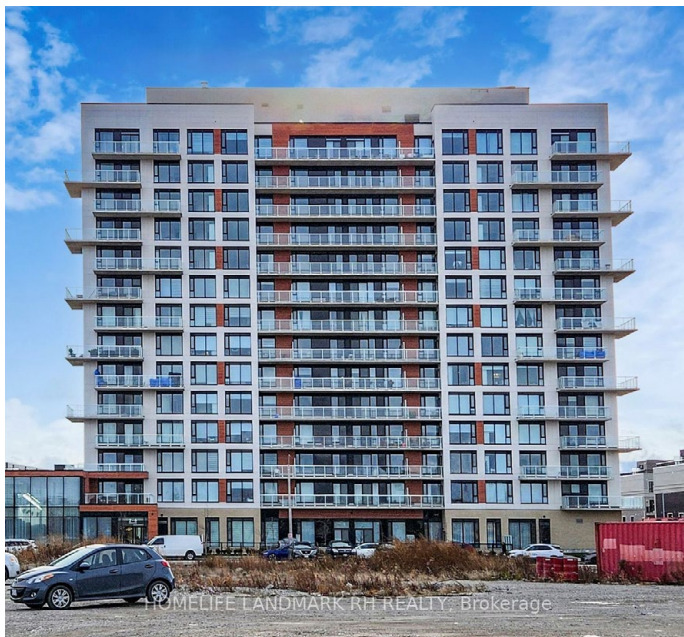
Eric Gao
 647-975-8885

Alan Zou
 905-325-3608

Kevin Xiao
 416-897-8858

www.rickle.ca

Bayview/Elgin Mills 一年新 2 房 2 卫公寓出售!
约 800 呎 + 大阳台! 9 呎楼!! 带 locker 和 2 个车位! 抢购价 59 万 9!



【地址】#626 - 2 David Eyer Rd. Richmond Hill

【位置】Bayview / Elgin Mills

【占地】20.18 x 44.29

【房間】2 【衛浴】2

【車位】雙車位 (一個EV Parking)

【地稅】\$4,362.70 (2025)

坐落在 Richmond Hill 最受歡迎的 Bayview Ave / Elgin Mills Rd E 宜居社區, 這間僅 1

年新的豪華公寓, 融合現代建築美學與優質生活, 成為都市中難得的靜謐港灣。社區環境優雅整潔, 公園綠地、步行道環繞, 空氣清新、氛圍寧靜, 鄰里友善, 適合家庭、自住人士及專業工作者長期居住。周邊生活設施齊全, Costco、商場、餐廳、銀行、咖啡店、優質學校與大型購物廣場均在數分鐘可達範圍, 生活便利一步到位。

單位約 800 尺, 2 房 2 衛

方正實用布局, 搭配 9 尺平滑樓底與加大落地窗, 充足自然光讓空間通透舒適。全屋鋪設高品質複合地板, 清潔耐用且具現代感。開放式廚房設計精緻實用, 配備 Quartz 石英臺面、Valance 燈光、時尚 backsplash 及內嵌式家電, 兼具品味與實用性。開放式陽臺面向未來規劃公園, 無遮擋全景視野, 可愜意欣賞晨陽與餘暉。

單位配備兩個車位, 在該區域極為稀缺, 是自住與投資的核

心優勢。大樓設施完善: 24 小時禮賓服務、現代化健身房、瑜伽室、屋頂花園、派對室、商務中心及寵物清潔站, 提供五星級居住體驗。

地理位置優越, 步行可達公交站, 駕車數分鐘即達 GO Train 車站與 Highway 404, 通勤至市中心或 GTA 各區輕鬆便捷。周邊公園與步道適合散步、跑步及親子活動, 是自然與城市生活完美融合的理想居所。

TRENTON GAS STATION



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市位于安大略省多倫多東部約120公裏 (1 小時10分鐘車程)。加油站位于安大略省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。本站位于距離401高速

入口僅百米。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。

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



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

聯邦衛生部宣布加拿大牙科保健計劃在安大略省 取得新的裏程碑，為多倫多大學牙醫學院提供新資金！



本刊訊

牙科服務提供者處獲得護理。超過 27,000 名口腔健康服務提供者參與了 CDCP。

CDCP 每年為加拿大人在牙科費用上平均節省 \$800 元，使生活更加負擔得起。對部分加拿大人而言，這是他們數十年來第一次看口腔健康服務提供者。

隨著口腔健康護理需求的增長，我們正通過口腔健康可及性基金在全國投資超過\$3,500 萬元，支持 30 個項目，其中包括為安大略省的七個項目提供超過\$920 萬元的資金。

我很高興在多倫多大學牙醫

學院宣布以下資金計劃——

\$1,670,000 元，用于新的牙科公共衛生應急診所，為學生提供培訓機會。

\$733,000 元，用于改善 CDCP 成員獲得口腔健康護理的機會，並支持吸引和留住前往該校牙科教學診所的患者。

\$527,000 元，用于為牙科學生開發微證書課程，並改善偏遠和農村社區牙科診所的牙科護理可及性。

這項工作不僅着眼于改善加拿大人的福祉，也有助於降低醫療成本、提升生產力，並建設

更強大的經濟。這就是預防性護理的力量。定期檢查可以降低齲齒、牙周病及其他嚴重健康問題（如心血管疾病、癌癥和中風）的風險，從而減少住院次數。患牙周病的人發生心臟病或中風的可能性是牙齦健康者的兩到三倍。

我們正共同努力，加強所有人獲得優質、可負擔口腔健康護理的機會。

來源：加拿大衛生部

首屆“康健擲蛋友誼賽”圓滿舉辦 ——多倫多長者以牌會友 · 以賽健身 · 擲出精彩

本刊訊

全場熱烈掌聲，成為現場最感人的瞬間。

長者分會發展迅速 擲蛋成社區新風尚

加拿大擲蛋協會多倫多長者分會自2025年8月25日成立以來，在加拿大擲蛋俱樂部的專業技術培訓和大力支持下，成員從最初十餘人迅速發展至百餘位擲蛋愛好者。

長者分會會長 Alice Wang 女士表示：“快樂擲蛋”的理念與益智健腦活動正持續在多倫多長者群體中普及，擲蛋已成為深受歡迎的健康社交方式。

嘉賓到場祝賀 技巧培訓提升牌技



賽事開幕時，國際擲蛋聯盟主席、加拿大擲蛋協會會長 吳衛東 先生，以及加拿大擲蛋俱樂部理事長 George Yun 親臨現場致賀。

吳會長更為選手們帶來一場深入淺出、重點明確、實戰性極強的擲蛋技巧培訓，不僅顯著提升了大家的牌技，也進一步點燃了長者們對健康生活與益智運動的熱情。

友誼賽精彩落幕 名次揭曉

經過幾輪友好而激烈的比拼，賽事最終成績如下：
冠軍：曹娟紅 / 劉寧
亞軍：禾子 / 老陳

季軍（并列）：王菁 / 曹海倫
季軍（并列）：丁丁 / 簡單

比賽期間，萬錦市議員 Alan Ho（何胡景）先生到場祝賀，並為獲獎選手頒獎及合影留念，將現場氛圍推向高潮。

比賽圓滿結束，Alice Wang 會長表示：首屆“康健擲蛋友誼賽”不僅為長者搭建了展示風采、交流牌藝的平臺，也讓“健康、快樂、益智、社交”的擲蛋文化在多倫多長者社區扎根生長。未來，長者分會將繼續籌辦更多活動，為社區長者的健康生活持續貢獻力量。

為什麼說購買 Term 人壽保險 并非祇是保費便宜那麼簡單？



期限式(Term)人壽保險，就是在選定的時期內保費價格很便宜而且保持不變的人壽保險，它是一種純保障型的保險類型，不具有終身人壽保險的延稅投資增值、免稅財富傳承等其它功能，適合于那些想以最低的保費投入建立起在一定時期內足夠的人壽保障的投保人。談到如何購買Term保險的問題，很多人會說，這還不容易嗎？挑選保費最便宜的購買不就行了嗎？真的是這麼簡單嗎？其實并不然！事實上，一個明智的投保人在購買Term人壽保險時，除了要考慮保費的高低這個因素之外，至少還有以下幾點也是需要加以認真考慮的：

一是要認真選擇好合適的Term期限。舉例來說，假定您購買Term人壽保險的目的主要是為了從經濟方面來保障到孩子20多歲大學畢業後經濟能夠獨立時，而且將來也沒有將Term保險轉換成爲終身保險的計劃，如果您的孩子現在已經十幾歲了，那麼，您祇需要購買Term10甚至更短期限的Term即可，這樣當然是最省錢了；但如果您的孩子現在才幾歲，您至少需要20年的人壽保障，那麼，您就應該購買Term20甚至更長期限的Term保險，如果在這種情況下您爲了現在省點錢而選擇Term10，那麼，等到這份Term10到期需要再Renew（續保）10年時，這10年的總保費就會比最初的10年貴很多倍，從而會讓您將來20年的

總保費要比當初就購買一份Term20的情況多很多！但如果您目前購買Term保險祇是一種臨時的保障措施，您更看重的是終身保險，您計劃在經濟條件許可時就盡快會、而且確信在10年內一定會將全部或大部分的保額轉換成您喜歡的終身保險類型，那麼，您也應該選擇Term10來以最低的保費投入建立起必要的保障并鎖定珍貴的保額以便在10年內盡快轉換。再舉一例子：如果您需要一份人壽保險來保障您的家庭25年左右，那麼，您既可以購買一份Term25，也可以先購買一份Term5或Term10（有的公司最短的期限就是Term10），再在第5年末將它轉換成Term20。到底哪種方式會更省錢，也更靈活、更合理呢，這也需要進行比較和選擇。

二是要考慮將來要將這份Term保險（全部或部分）轉換成終身保險時，這個公司是否有您喜歡和認可的類型。這一點非常重要！因爲您從哪個公司購買Term保險，將來祇能轉換成同一公司的終身保險（分紅式W.L保險，或萬通式U.L保險）。如果這個公司的終身保險并不是您所需要或所適合的類型，那麼，即使它的Term保險更便宜，您也不應該選擇它了，否則就會因小失大、得不償失啦！

三是要考慮和權衡是單獨購買一份Term保險呢還是將它作爲一個附加險加到一份分紅主保險中呢。

這是在投保人現在就想同時購買一份分紅式或萬通式終身保險和另一份期限式Term保險的情況下需要加以考慮的問題。若單從Term保險的保費方面來說，以前基本上都是將Term保險加到終身保險中的情況比較便宜一點（可以節約一份Term的保單管理費），但近幾年的情況有所變化了，一些公司（如Manulife）的Term保險，在有的情況下單獨購買反而要比加到一份分紅保險中更便宜一些了，但即使這樣，爲什麼有的投保人還是願意將所需要的Term保險作爲一個附加險放到一份分紅保單中來一起購買呢？這是因爲有的公司（如Manulife）的分紅保險中的Term保險不僅具有單獨的Term保險完全一樣的高性價比的保障功能，而且它還可以讓分紅主保險的額外付款空間大爲增加，此類投保人恰恰非常看重這個額外付款空間給他們的分紅保單所帶來的保費支付的靈活性以及在有條件時可通過往保單中做額外付款來加速保單的增值速度、提高保單的總體回報率的優越性！他們覺得，將一個Term保額加到分紅保險中，相對於所增加的這個珍貴的額外付款空間的作用和價值來說，因此所增加的Term保險的那一點點的保費是微不足道的！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。具體請諮詢合格的專業人員，也歡迎與作者聯系：資深專業理財顧問、環球百萬圓桌會終身會員、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；更多保險理財專欄文章請瀏覽：www.msunfinancial.com/blog；或關注他的公眾號：MaxMa-Canada，或加其微信：maxma678）



馬新明
Max Ma

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

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

辦理私貸的安全流程



本刊訊

儘管私貸的借貸成本較高，但相比于銀行來說，私貸的好處是顯而易見的：靈活、方便。所以，作爲一種過渡性質的借貸，私貸的業務量一直在增長，2025年私貸的市場規模將達到184.2億加元，預計2029年將達到305.9億。

私貸業務是在加拿大法律監管下進行的。按照法律要求，祇有律師和持牌的貸款經紀才能爲客戶辦理私貸業務，所以第一步您可以找貸款經紀諮詢，告訴他您的財務狀況、資金需求量、目

的，由他來幫您安排最好的借貸方案。

市場上對外放貸的個人和投資機構有很多，但他們的市場定位不同，貸款的政策也有差异，在利率、交易時間、手續費、隱藏費用等方面體現出來。由于信息不對稱，個人搜尋很難發現適合自己的貸款，而貸款經紀就是起到這個作用，以他們的專業知識幫您用最小的成本獲得最佳的貸款。

與貸方談好條件後，接下來就是要由貸款經紀聯系專業評估公司對抵押物業進行評估，獲取房產的實際市場價值（如果債務

比例不高，也可免評估，這樣能替借方省時省錢）來進一步確定借貸條款。

達成初步合同後借貸雙方需要各自找律師來代表自己辦理法律手續。當然律師費又是一筆費用，市場行情是全部由借方出（而貸款經紀也能知道哪個律師靠譜，價格實在）。

律師的工作包括：核實雙方身份，檢索、登記房產產權和保險，準備借貸合約……等一套標準法律文件。

必要的手續完成後，借貸雙方簽字後律師放款。貸方將資金轉給開到律師的Trust賬戶（不是

直接給借方），貸方律師在扣除費用後將資金轉給借方律師，借方律師扣除相關費用後再將剩餘資金轉給借方。在整個過程中借貸雙方甚至都不用見面。

根據情況全程大約需要3-5個工作日，特快的也有1-2天，當然律師可能要收加急費。

由于是以房產作爲抵押，貸方對借方的收入，信用等要求不高，不需要借方提供衆多的文件來證明還款能力，加上有貸款經紀和律師的參與，法律手續也是相當齊全，對雙方來說都是快速、安全。

四大男神飆演技！《内幕》（ Under Current ）

12 月 5 日起加拿大 Cineplex 上映！



本刊訊 《内幕》（Under Current）12月5日起加拿大Cineplex 上映，粵語原聲，喜歡港片、懸疑片的朋友別錯過！

《内幕》是2025年香港懸疑犯罪片，由麥兆輝執導并編劇，郭富城、任達華、吳鎮宇及方中信領銜主演，田啓文、邵劍秋監制，由英皇電影出品及發行。

電影《内幕》深挖種種慈善

黑幕，釋出的“罪惡紅綫”版海報設計巧妙，白色背景上，撕開了一道猙獰的裂痕，露出的“雙眼”正凝視着衆人，隱藏在背後的“消失捐款”也隨之顯現。

一道紅綫緊緊封住了四位角色的嘴，每個人深陷困局，反應各异。律師馬迎風（郭富城 飾）堅定地目視前方，想要掙脫這無形的“束縛”，將真相大白于天下。財務總監楊滔（任達華 飾）側身觀察，手中緊握着筆記本，

正在記錄着不可告人的秘密。警察柯定邦（吳鎮宇 飾）專注案情，監聽捕捉到的重要情報。慈善機構主席高盛文（方中信 飾）嘴角挂着一抹陰險的笑容，充滿壓迫感。

然而陷阱之外另有陷阱，一切秘密都被幕後黑手絨口，全員直面危機，展開殊死較量。這場驚心動魄的對決中，究竟誰更棋高一着？更多驚天的内幕消息，期待觀衆走進影院解鎖。

劇情緊湊：開場重磅事件：慈善晚會現場突然有人死亡 + 巨額資金離奇消失

越查越深、越查越亂，反轉接連不斷

四位港片實力派坐鎮：郭富城、任達華、吳鎮宇、方中信，荷蘭蒙颯升！

12月5日起加拿大Cineplex上映，粵語原聲港片，久違了--無限期待！

溫哥華回國航綫明年再增班！

這條航綫每周增至 17 班！ 2026 回國機票進入“暴走模式”

本刊訊

國泰航空（Cathay Pacific）剛剛向監管機構提交了 2026 年北半球夏季航班調整計劃，其中最受加拿大華人關注的兩條航綫——溫哥華—香港、多倫多—香港——全部迎來大規模增班。

最值得注意的是：溫哥華—香港將增至每周 17 班，直接刷新疫情後運力新高。

溫哥華：每周增 3 班，直飛香港更容易搶到票

自 2026 年 3 月 30 日起，國泰溫哥華往返香港增至 17 班/周（原為 14 班），新增航班為 CX814/CX815，每周一、三、五執飛。

香港 → 溫哥華

CX814: 11:05 07:40 (一、三、五)

CX810: 15:55 12:40 (每日)

CX888: 00:45 21:25 (每日)

溫哥華 → 香港

CX815: 09:15 14:20 (一、三、五)

CX865: 00:30 05:35 (每日)

CX867: 14:10 19:30 (每日)

溫哥華直飛明顯加密，對 BC 華人來說回國難度明顯下降。

多倫多：每周增至 18 班，新增 4 個黃金航班號

多倫多航綫也在同步擴容，從 14 班/周 增至 18 班/周



（+4 班）。新增航班：CX820/ CX821，每周一、三、四、六執飛。

香港 → 多倫多

CX820: 02:50 05:45 (一、三、四、六)

CX828: 10:45 13:50 (每日)

CX826: 19:10 22:10 (每日)

多倫多 → 香港

CX821: 10:35 14:00 (一、三、四、六)

CX829: 01:50 05:00 (每日)

CX827: 15:30 19:00 (每日)

春節票價依舊高：多倫多直飛香港約 \$2000+

盡管運力加大，但 2026 年春節期間（2月10日出發、2月25日返回），票價仍然堅挺：

多倫多 香港：約 \$2000

CAD+ 加航 溫哥華 北京：同檔期僅約 \$1500 CAD

加航也傳來好消息：多倫多—上海 2026 復航

國泰之外，加拿大航空宣布多倫多—上海 將于 2026 年 6 月 3 日正式復航，每周 4 班，執飛波音 787-9。

具體時刻：

AC27: 多倫多 12:45 上海 16:20 (周一/三/五/日)

AC28: 上海 18:00 多倫多 19:55 (周一/二/四/六)

這意味着：2026 年加拿大直飛中國大陸的航綫將明顯恢復元氣。

好消息不斷：中國入境手續也全面升級！

中國國家移民管理局宣布：從 2025 年 11 月 20 日起，外國人入境卡 可提前在綫填寫。現在可以通過以下方式填

寫：

國家移民管理局官網 政務服務平臺

“移民局12367” APP

微信小程序 支付寶小程序

或掃描機場二維碼

對華人留學生、外籍配偶、商旅人士都是一大利好。

以下 7 類人還可以免填入境卡：

持中國外國人永久居留證 港澳居民來往內地通行證 (非中國籍)

團體簽證或團體免簽 24 小時內過境且不出機場 郵輪入境原船離境 快捷通道旅客 交通運輸工具的外國籍員工 更快、更智能、更便捷，入境體驗進一步提升。

12月13日多倫多→2026年3月8日溫哥華！

2025 加拿大青少年青基會商業創意總決賽謎底即將在瑞邦雙會場揭曉！

本刊訊

加拿大新一代青少年跨越年齡的商業天賦。

2025年11月30日，加拿大青少年基金會（CYFA）主辦的2025加拿大青少年商業創意大賽總決賽在多倫多主會場與溫哥華分會場同步圓滿舉行。本次大賽所有獎項及最終大獎得主將分兩地重磅揭曉——多倫多地區獲獎名單將於2025瑞邦慈善夜現場公布，溫哥華地區則將在2026年瑞邦春節元宵晚會現場公布。來自多倫多和溫哥華兩地的16組17位優秀青少年選手齊聚雲端，年齡跨度覆蓋10至18歲，他們憑借充滿想象力與實踐價值的創新商業方案展開激烈角逐，展現了

本次總決賽受到加拿大政界的高度關注與支持。大多倫多士嘉堡北區聯邦國會議員陳聖源（Shaun Chen）的代表Judy Yeung親臨多倫多主會場，不僅帶來了陳聖源議員的親筆賀信，還現場發表賀詞，對CYFA長期以來在青年創業教育領域的深耕細作表示高度讚賞，鼓勵參賽選手們以創新為翼，勇敢追逐商業夢想，用青春力量賦能社會發展。

與此同時，大多倫多士嘉堡愛靜閣聯邦國會議員葉嘉麗（Jean Yip）也專門發來賀信，對賽事的成功舉辦表示熱烈祝賀。



本次總決賽採用“主分會場聯動”模式，多倫多主會場與溫哥華分會場通過雲端技術實現實時連接。16組參賽選手經過前期層層選拔脫穎而出，低年級選手的提案充滿童真與奇思妙想，聚焦校園生活、社區服務等貼近生活的場景；高年級選手則更多關注科技創新、可持續發展、社會問題解決等深度議題，商業邏輯更為完善，實踐可行性更強。

活動由6位來自兩地的主持人共同主持，多倫多主會場座無虛席，溫哥華分會場氛圍熱烈，跨區連線讓兩地、跨年齡選手的創意碰撞突破空間與年齡限制，形成了獨特的賽事氛圍。

賽事邀請到4位商界與學術界重量級人士組成專業評委團，涵蓋CYFA資深核心成員與跨領域行業精英，採用“線下+線上”結合的評審模式，既保障了評審的權威性與專業性，又實現了跨地域、跨時區專業視角的深度融合。

線下評委：馬振中

（Zhengzhong Ma）博士，溫莎大學奧黛特商學院教授、管理系主任，雖身處中國，仍克服跨洋時差挑戰，在深夜時段通過雲端連線全程參與評審工作。作為CYFA商賽的資深評委，他憑借豐富的商業教育經驗與國際視野，為選手提供了極具價值的專業指導，其敬業精神贏得全場一致敬意。

線下評委Jane Li：深耕CYFA多年的核心骨幹，擔任CYFA董事會董事，同時也是PeerOne創始人兼首席執行官。作為陪伴CYFA成長的資深成員，她始終致力於青年教育與賦能，幫助無數CYFA成員圓夢頂尖學府（包括常春藤盟校、紐約大學、約翰霍普金斯大學等），並作為聯合國兒童基金會婦女會成員，持續為青年爭取發展機會。

此次以評委身份親臨多倫多主會場，她將對CYFA的深厚情感與對青年創業的深刻理解融入評審，為選手提供兼具溫度與專業度的指導。

Chris Jones：加拿大知名

零售企業家，”40位40歲以下杰出人物”獲得者，旗下零售連鎖品牌擁有21家盈利門店，同時在喬治布朗學院教授商業戰略與管理課程，持有麥克馬斯特大學MBA學位與泰德羅杰斯管理學院商科學士學位，以實戰經驗與學術素養雙維賦能評審工作。

Rebecca He：The Uniform Atelier創始人，其創立的定制制服設計制造公司首年即實現七位數營收，服務于瑞吉、華爾道夫、希爾頓、萬豪等國際頂級酒店品牌，憑借設計、運營與國際生產領域的豐富經驗，為評審注入實操層面的專業視角。

作為加拿大注册非營利組織，CYFA自2013年成立以來，已累計支持超過600名青少年發展，其校友遍布哈佛、MIT、紐約大學等世界頂尖學府。不少往届商賽獲獎者已成功創辦企業，部分項目獲

得數百萬風險投資，將商業創意轉化為實際社會價值。

作為CYFA多年的堅定合作伙伴與本次賽事的常年贊助商，瑞邦資產管理公司不僅為多倫多主會場提供了專業場地支持，更持續以資源賦能青年創業生態建設。瑞邦金融總部位于多倫多，深耕家族財富傳承、資產規劃、稅務策劃等核心領域，始終秉持“賦能成長，共創未來”的理念，長期關注青少年教育與創業創新事業。活動現場，瑞邦金融代表Crystal Jin女士登臺發表講話。

在比拼的過程中，每個選手們用3-5分鐘的限時展示，從容闡述商業計劃的核心邏輯、市場前景與實施路徑，無論是低齡選手的天真視角，還是高齡選手的成熟思考，都展現出超越年齡預期的商業素養與表達能力，贏得現場觀眾與評委的一致好評。



值得關注的是，本次總決賽現場并未揭曉最終獲獎結果。主辦方宣布，所有獎項及最終大獎得主將分兩地重磅揭曉：多倫多地區獲獎名單將於2025年12月13日的瑞邦慈善夜現場公布，溫哥華地區則將在2026年瑞邦春節元宵晚會期間舉辦頒獎儀式。這一安排既為賽事增添了持續的關注度，也讓選手們的創業夢想在更廣闊的平臺上綻放光彩。誰會在此次大賽中脫穎而出呢？讓我們共同期待！

歡迎電話諮詢！

BC省 || 聯系電話：604-551-8998

薩省 || 聯系電話：639-916-1816

安大略省 || 聯系電話：416-889-2999

感謝首席合作伙伴瑞邦金融的大力支持

Respon Wealth

瑞邦資產管理公司

瑞邦資產管理公司，總部設在多倫多，專業從事家族財富傳承、資產規劃、稅務策劃等，擁有自建金融大樓，在加拿大幾個大省擁有分支機構，我們有三十年金融管理經歷，2025年以及過往的數年有着全國排行榜的驕人業績；榮獲資產管理世界行業最高榮譽頂級百萬圓桌（TOP table of MDRT）終生會員；成就遠同行世界頂端！尤其在疫情特殊時期，引領瑞邦資產團隊業績保持加拿大大型金融機構同行業排行榜！由瑞邦控股投資的博富平臺將會是高淨值家庭和優秀專業人士共享的科技平臺。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏
部分圖片資料照片由瑞邦金融集團提供

CRA 官宣：2026 年 TFSA 總額度破 \$109,000 !



本刊訊

加拿大稅務局（CRA）正式公布了 2026 年 TFSA（免稅儲蓄賬戶）年度供款額度：依舊是 \$7,000，與 2025 年保持一致。

雖然額度沒漲，但別急着失望——因為累計總額度依然在漲。對於從未供款、2009 年滿 18 歲的人來說，你在 2026 年的終身可供款額度已從 \$102,000 提升至 \$109,000！

這是 TFSA 自 2009 年推出以來邁入的又一個關鍵節點。

什麼是 TFSA？（15 秒復習版）

2009 年推出
18 歲以上加拿大居民即可開設

供款不抵稅，但投資收益、分紅、取錢……統統免稅

不管你是否報稅、是否開過 TFSA，額度都會自動積累

換句話說，TFSA 是加拿大最“厚道”的理財工具之一。

2026 年 TFSA：關鍵數字一覽

你實際能供多少？（最關心的來了）

如果你 2025 年已供滿 → 2026 年你還能再供 \$7,000；

如果你多年沒供，額度會自動累積 → 未使用部分全部順延到下一年 → 可以一次性補供（但千萬別超額！）

如果你從未供款（且 2009 年已滿 18）→ 你在 2026 年的總可用額度是：\$109,000

很適合一次性做長期投資布局，比如：ETF、成長股、GIC、債券、美元資產等等。

別踩雷：TFSA 超額罰款很痛！

CRA 明確寫了：超額部分每月罰 1%。

舉例：你 2026 年超供了

\$5,000 → 每月扣你 \$50 → 放一年就是 \$600 白白沒了

所以供之前一定要查額度。

查詢方式：登錄 MyCRA Account → “RRSP and TFSA” → Contribution Room
TFSA 賬戶怎麼開？任意金融機構都可以，包括：

銀行

信用社

券商

保險公司

祇需要：SIN + 出生日期。
開戶通常 10 分鐘搞定。

理財重點：如何利用 2026 的額度？

給你三條最實用的策略——

▲長期 ETF（最劃算）

免稅 + 復利 = 財富加速器

例：VEQT、XEQT、

QQQ、SPY 等

▲美股投資（避免股息預扣稅）

TFSA 內美股股息仍需扣稅 15%，但資本增值免稅。適合長期 growth 股

▲高利率 HISA / GIC（穩健黨最佳）

利息免稅，收益更“純”。

重要日期提醒

2025 供款截止：2025 年 12 月 31 日

2026 年 1 月 1 日，新的 \$7,000 額度自動刷新

2026 年 TFSA 仍是最強免稅工具

無論你是打算投資股市、放 GIC、屯現金，還是做長期財富規劃，TFSA 依然是加拿大最值得用滿的賬戶。

2026 年到來，你的 TFSA 戰鬥力是：

年度額度：\$7,000

累計總額度：最高 \$109,000

別浪費哦。