

海量房源，一网打尽！  
更全、更新、更详尽！



海量房源 ◆ 全网覆盖 ◆ 口碑推荐 ◆ 专业服务

📍 5100 Orbitor Drive, suite 306 Mississauga, ON L4W 4Z4

☎ 416.855.6482

🌐 www.yiju.ca



**YIJU  
CANADA**

加国易居 · 宜居加国

加拿大“最新”一站式房产信息平台



# 加国易居 宜居加国

加国易居是加拿大最新的大型房产信息分享平台，致力于为加拿大本地以及中国的华人买家提供最全面、最实时、最专业的加拿大房地产信息，帮助有志于在加拿大租房、置业以及商业投资的华人寻找最适合的房地产公司和经纪人。此外，加国易居为需要房产出售服务的加拿大业主匹配最合适的房地产经纪人。

## 1

### 解决房地产市场信息不对称

目前，在加拿大的房地产市场上，各种信息纷繁复杂，而租赁房屋，买房置业、商业投资等方面的需求旺盛，人们在获取准确信息方面存在很大困扰（如选择地产经纪、出价定价等），这时候信息的透明度，对称性就显得尤为重要了”

针对目前的市场痛点，加国易居平台的首要优势是——最大程度实现房地产信息的透明化和对称化：一方面为人们提供最详尽的房源和市场信息，另一方面提供评分制的地产经纪严选系统，并为房产交易者和地产经纪及公司之间建立一个畅通的信息交流平台，把相关的资讯以最专业的方式提供给最需要的人，无论是首次置业，豪宅，还是酒

店、办公楼，亦或是楼花等，我们都会筛选出最精准的房源和地产经纪并推荐给有相关房产需求的人。

同时我们对房产交易的周边服务，比如验屋，贷款，律师，及装修等，也会进行分类整理，为大家提供房产买卖的一站式服务！

## 2

### 整合房地产市场推广的碎片化

加国易居平台的第二大优势是，帮助房产经纪和房产公司解决房地产市场推广的碎片化现象！

当下，房地产公司及地产经纪面对五花八门、层出不穷的市场推广渠道，不知该如何选择？

首先，地产经纪的时间、精力十分有限，不能

够——对市场推广渠道进行详细了解，其次，在众多市场推广渠道面前，该如何定制出定制化的市场推广策略也是个难题。再者，面对不同的市场推广渠道，如何操作并定期进行管理，也是惹人头疼的一个方面！

所以，加国易居凭借着对加拿大房地产市场推广的一手经验，为各地地产经纪提供全面、简洁、高效的市场推广方案，为地产经纪节省大量的时间和金钱，从而使地产经纪们能集中资源和精力在自己的专业领域体现“规模效应”。

此外，我们的平台也将在中国开展线上和线下一系列的市场推广活动，并进行相应的市场推广合作，从而架起一座联系中国和加拿大房产交易的桥梁。

### 最后要声明的是

由于加国易居平台不是地产公司，所以我们不涉及到房产交易的具体环节，我们也不会收取买家和卖家的任何咨询费和中介费。并且任何在加国易居平台上进行注册和留言的需求，我们都会协助相关的房产持牌经纪人来跟踪处理。

目前，我们已经与加拿大多家大型地产公司建立了合作关系，同时，也欢迎大家积极使用我们的平台，提前参与到北美地产行业的转型和升级！



## 加国易居 ——你的房产“好伴侣”！

加国易居平台是加拿大最新上线的一站式地产平台，以最专业、最全面、最实时的房地产及相关信息提供为优势，为客户提供海量房源信息以及相关服务和资讯。加国易居的开发团队有着超过2500个地产经纪公司和代理人的网站建设经验，除了对加国易居平台的创建（www.yiju.ca），更有手机APP和微信小程序相辅相成，提供给客户最佳使用体验。

加国易居平台涵盖了如下一些服务板块：社区学区介绍，市场走势分析，最新开发项目，房产交易相关服务等等。

此外，加国易居平台的主要服务项目分部在5大子频道里：房源频道、租房频道、楼花频道、商业物业频道以及资讯频道。

加国易居，宜居加国，  
加国易居——为你宜居加国的梦想私人订制！

### 1、房源频道

房源频道包含了加拿大各地每天上市的最新房源，购房者可以通过地区、价格、房屋类型等多种条件查询自己想要的房源。置业者在这个频道可一键查询华人热门社区、优质学区，以及各大大学附近可供居住及投资的民用物业等各类房源。

值得一提的是：房源频道非常智能化的为用户提供：多伦多TTC地铁沿线找房 & Go Train 地铁沿线找房功能，更灵活、更快捷、更用户友好使用化！

### 2、楼花频道

近些年来，多伦多是北美新建高层房屋最多的城市。各大建筑商每年会在多伦多开发上百个建筑项目，不管是高层还是低层住宅，多伦多每年都有大量的期房供消费者们选择。

#### 加国易居的楼花频道有3大优势：

①依托多年和各大建筑商，以及大量VIP楼花专卖经纪的联系，都能第一时间知道最新上市的期房发布信息，并通过加国易居平台向公众发布，所以加国易居楼花频道可以把最新上市期房一网打尽，

②通过加国易居平台，购房者可以自选和心仪的地产经纪合作，获得更优惠的价格的同时，也有更充足的单位进行选择。

③楼花频道包含海量的楼花转名信息。数千名华人经纪和数万名本地西人经纪均可以在加国易居的平台上发布期房转售的信息。（楼花转名（Condo Assignment）是指在业主入住之前因为各种原因，楼花需要被转手出售）

### 3、租房频道

加国易居的租房频道能提供海量房源。让无论是新移民的你，还是留学生的你，都能货比三家，多方对比租到心仪的房子。

我们的平台主要从两个方面入手，一方面是经由专业地产经纪发布出租信息，另一方面是经由个人发布大量租房信息。无论是别墅整租、分租，还是公寓出



租、拼租，更有大学附近以及交通便利的区域的房源。通过加国易居平台，保证让您找到满意的租房资源。

### 4、商业物业频道

商业频道是加国易居的特色频道，因为商业物业在加拿大是一个特殊的市场，北美成熟的商业经营模式，使得各类商业物业的交易有着高度的专业化，例如：一个小卖店和一个连锁商店的交易就分别涉及到不同的法律程序。所以加拿大很少有地产平台包括商业物业的相关业务。

相比之下，加国易居提供了商业物业相关专业性的服务支持，诸如工业用地、商铺买卖、办公室出租、商业楼买卖，农场土地等等各方面的商业物业信息，为需要在加拿大投资的华人提供全面的商业物业信息，以及推荐专业经纪人配合相关手续。

### 5、资讯频道

资讯频道囊括了加拿大方方面面的房产资讯。无论是最新的房产市场走势、分析，还是各个学区、社区的房源介绍，房产买卖常识，贷款最新利率变化等等，资讯频道包罗万象，只有你想不到的，没有你找不到的！

资讯频道上的信息均由加国经验丰富的地产持牌人以及其它相关专业人士提供，此外，资讯频道也为广大群众提供与房地产交易相关的服务信息：例如，验屋，贷款，律师，装修，搬家服务等等。

加国易居玩转各大社交媒体平台，微信、脸书、知乎，还有豆瓣齐上阵，对加国房地产感兴趣的广大群众们，我们互粉啊！欢迎大家关注我们的各大社交平台，相关资讯会定期发布。

# 目录

## Contents



加国易居是加拿大最新的大型房产信息分享平台，致力于为加拿大本地以及中国的华人买家提供最全面、最实时、最专业的加拿大房地产信息，帮助有志于在加拿大无租房、置业以及商业投资的华人寻找最适合的房地产公司和经纪人。此外，加国易居对需要房产出售服务的加拿大业主匹配最合适的房地产经纪人。

**09**

大多伦多地区介绍

**11** / Emily Gao

大多地区最著名私立学校推荐

**13** / Valerie Cai

加拿大房产物业类型介绍

**14** / Alice Hu

多伦多楼花购买指南

**15** / David Wang

加拿大租房和注意事项

**16** / James He

专业卓著，竭诚服务，  
蒙特利尔地产投资趋势

**18** / Helen Xu

2019年大多伦多地区房价走势介绍

**19** / Lucy Ning

Condo公寓楼花转让介绍

**20** / Kathy Zhu

这几类房子千万别碰！  
——加拿大买房小学问

**22** / Weiqing Tang

我的23年蒙城生活

**24** / Ze Yu

蒙特利尔房产投资

**27** / Shijie Situ

安省海外买家税详解

**29**

新趋势地产

**30** / Aileen Chen

加拿大美丽的湖滨城市  
巴里市 (Barrie) 欢迎您

**32** / Yan Zhu

一个说真话的房地产经纪  
——蒙特利尔小朱

**34** / May Li

魅力地产投资

**36** / Susan Wang

加拿大房屋贷款政策

**38** / Wendy Liu

多伦多地区金牌地产置业

**40** / Jackie Jiang

2019年多伦多商业地产回顾与投资展望 (上)

**42** / Ryan Wang

温哥华地区VIP公寓商业楼花团购平台

**44** / Jeffery Wu

现在入手多伦多房市，是时候吗？

**45** / Jane Fang

如何快速度过移民留学适应期，走向成功

**47**

加国易居  
——中国海外置业展 (第一期) 合作经纪



# 枫叶之国 ——加拿大



加拿大（英语/法语：Canada），位于北美洲最北端，英联邦国家之一，素有“枫叶之国”的美誉，首都是渥太华。

加拿大西抵太平洋，东迄大西洋，北至北冰洋，东北部和丹麦领地格陵兰岛相望，东部和法属圣皮埃尔和密克隆群岛相望，南方与美国本土接壤，西北方与美国阿拉斯加州为邻。领土面积为998.467万平方公里，位居世界第二，人口主要集中在南部五大湖沿岸。著名城市有多伦多、温哥华等。官方语言有英语和法语两种，是典型的双语国家。

加拿大政治体制为联邦制和议会制君主立宪制，英国女王伊丽莎白二世为国家元首及国家象征，并任命女王总督派驻。

加拿大是一个高度发达的资本主义国家，得益于

丰富的自然资源和高度发达的科技，使其成为世界上拥有最高生活水准、社会最富裕、经济最发达的国家之一。加拿大为继乌拉圭之后第二个大麻合法化的国家。也是世界上最大的钻石生产国之一。加拿大在教育、政府的透明度、社会自由度、生活品质及经济自由的国际排名都名列前茅。同时，加拿大也是八国集团、20国集团、北约、联合国、法语国家组织、世界贸易组织等国际组织的成员国。

加拿大的教育是由各省和地区分开负责。5至7岁到16至18岁都是加拿大的强制入学年龄，使其有约99%的成人识字率。截至2011年，在25至64岁的成年人中有约88%的人已获得高中学历，相比于经济合作与发展组织的平均水平（74%）高。根据全国广播公司在2012年的报告，加拿大是世界上教育程度最高的国家。国际学生能力评估计划显示加拿大学生的水准远高于经济合作与发展组织的平均水平，特别是在数学，科学和阅读范畴。

在众多的评选中，加拿大被评为最适宜人类居住的城市，这里不仅政治稳定，而且福利完善，风景优美。更重要的一点是这里物价低廉，人民生活普遍比较富足。正因为如此。这里的生活环境比较和谐，生活节奏比较轻松，在这里可以过上一种悠闲的生活。

加拿大夏天时非常凉爽，宜人的天气可持续四个月之久，如果您饱尝了炎热的夏季，那可以到加拿大来享受下这里凉爽宜人的夏季气候。在加拿大，无论您是生活、娱乐还是旅游观光，都会感到非常悠闲惬意。这里空气污染少，生活质量高。



## 大多伦多地区介绍

大多伦多地区是加拿大人口密度最高的都会区，是北美第五大都会区，位居墨西哥城、纽约、芝加哥和洛杉矶之后。除了多伦多市之外，大多地区还包括皮约、杜夏等四个地级市（Regional Municipalities）。

按安大略省政府规划部门的定义，大多地区的人口在2006年全国普查时为 5,555,912 人。而按加拿大统计局（Statistics Canada）的定义，多伦多人口普查都会区（Toronto Census Metropolitan Area）在2011年全国普查时的人口则有6,054,191人。

大多地区是北美第三大金融中心。区内的劳动人口约有290万人，并有超过10万间公司提供就业机会。大多地区的本地生产总值（GDP）达3230亿美元，占全国GDP约20%；而区内GDP从1992年至2002年间平均上升4.0%，较全国平均的3%为高。加拿大众公司总部中40%是位于大多地区以内。现时大

多地区内51%雇员从事服务性行业；19%从事制造业；17%从事零售及批发业；8%从事运输、通讯和公用事业；5%从事建筑业。

此外，服务性行业占区内GDP逾72%。当中，金融业占区内GDP约25%，是区内的最大行业。加拿大五大银行和多伦多证券交易所（以及其母公司TMX集团）的总部均设于多伦多的金融区，而总部位于卡加利的TSX创业交易所亦于多伦多设有办公室。

大多地区是北美继底特律后第二大汽车业中心。通用汽车、福特和佳士拿的加拿大分公司一共在区内营运六间生产工场，而本田和丰田的加拿大分公司亦在GTA外围设厂。此外，大多地区也是多间汽车公司的加拿大总部所在。汽车业占区内GDP约10%。此外，万锦也是加拿大的高科技重镇之一。





● **区域组成 (大多地区是由多伦多市及以下各区组成)**

**皮尔区**

密西沙加市 (City of Mississauga)  
 宾顿市 (City of Brampton)  
 卡里冬镇 (Town of Caledon)

**夏顿区 (哈尔顿区)**

奥克维尔镇 (Town of Oakville)  
 米尔敦镇 (Town of Milton)  
 布灵顿市 (City of Burlington)  
 夏顿山镇 (Town of Halton Hills)

**约克区**

列治文山市 (City of Richmond Hill)  
 万锦市 (City of Markham)  
 旺市 (City of Vaughan)  
 欧若拉镇 (Town of Aurora)  
 新市 (Town of Newmarket)  
 东贵林伯里镇 (Town of East Gwillimbury)  
 佐治拿镇 (Town of Georgina)  
 王城镇 (Township of King City)

怀特彻奇奇托夫维尔镇 (Town of Whitchurch-Stouffville)

**杜林区**

皮克林市 (City of Pickering)  
 阿积士镇 (Town of Ajax)  
 惠特比镇 (Town of Whitby)  
 奥沙华市 (City of Oshawa)

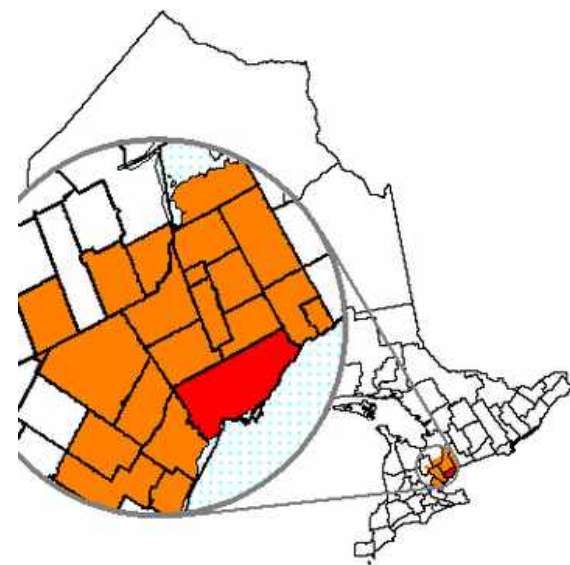
汉密尔顿市 (Hamilton)、尼亚加拉区 (Niagara Region)、巴里市 (Barrie) 和贵湖市 (Guelph) 都与多伦多市和大多地区有密切关系, 但它们与多伦多市的距离较远, 所以通常都不被认为是大多地区的一部份。

● **大多地区的由来**

大多伦多地区 (英语: Greater Toronto Area, 当地缩写为GTA) 一词首见于一份在1980年代中期就区内地方行政架构重组问题而发表的报告中, 其后才开始被广泛使用, 并被省政府定为一个正式的规划范围。虽然汉密尔顿市与多伦多市及其近郊城镇关系密

切, 但大多伦多地区公认的覆盖范围多年来一直没有包括该市。然而, 随着城市带不断发展, 大多地区和汉密尔顿市从2000年代起在区域规划和公共政策等范畴内被一并研究, 多个政府机构亦开始使用大多伦多暨汉密尔顿地区 (Greater Toronto and Hamilton Area, 简称GTHA) 一词来表达大多伦多地区和汉密尔顿市 (包括前温特沃斯县) 所覆盖的范围; 此区域于2008年约有6,539,700名居民。「GTHA」一词目前尚未被民众广泛使用。

另外, 「大金马蹄地区」 (Greater Golden Horseshoe) 从2006年起亦开始应用在地方规划的范畴中; 此词亦涵盖巴里市、贵湖市和尼亚加拉区等地。然而, 安省政府其它部门 (如财政厅) 仍然使用「GTA」一词。



# 大多地区最著名私立学校推荐

★ Emily Gao ★ HomeLife Landmark

多伦多有很多的私校, 参差不齐而且每个私校都有自己的特色和专长, 我们一定要先了解好学校以后, 根据孩子不同的情况再做出选择, 本文旨在向大家系统地介绍大多地区最著名的3所私校。



## 01 Upper Canada College (简称UCC)

Upper Canada College (缩写为UCC) 是加拿大著名的私立男校, 号称加拿大第一的私立学校。1829年由当时Upper Canada副总督Sir John Colborne发起建立, Sir John Colborne参加过大革命和拿破仑战争。UCC是安省内的第一个中学, 当时创校目的是为了给刚创建的King's College (即后来的多伦多大学) 提供生源。

UCC提供IB课程, 毕业学生可以得到安省的毕业证和International Baccalaureate (IB) 文凭。学校拥有超一流的师资、教学设备及各项设施, 旨在将学生培养成为最优秀的人才。

该校提供奖学金和助学金计划, 1999年有100名学生共受到120万加元的助学金, 每人1,500~34,000加元不等。经济条件不太好, 但学业突出或有一技之长的孩子也有机会。该“富人子弟”学校对校友的子弟入学给予了方便。该校一年的学费是16,200加元, 住宿费12,620加元。另一所女校“比瑟斯庄女校”每年学费近15,000加元, 住宿费13,000加元。除学费外, 家长还要负担校服费。学校还常组织学生出游或观看体育比赛, 此外私立学校暑假的活动特别多, 诸如野营、欧洲游、高尔夫学习班等等, 孩子们要参与的话, 家长就要承担费用。



## 02

### Toronto French School (有IB课程法语私校)

Toronto French School (缩写为TFS) 始建于1962年, 前身是一个家庭学校。TFS在校生约1,240学生, 200名在北约克老校园, 1,040名在密西沙加校园, 学校接受从3岁到准备进入大学预科高中班的学生。TFS是一个非宗教学校, 学校欢迎拥有不同文化和宗教背景的学生和工作人员。

除了教学成绩优异以外, 学校还非常重视学生身体素质和兴趣的培养。学术卓越的幼儿园到大学入学教育, 全方位英语和法语双语教育, 被世界名牌大学认可的国际文凭, 多元化合作的教育环境, 培养学生的国际视野和国际观点, 强大的体育节目和各种联课活动和遍布世界各地的成功毕业生, 这些是大吉推荐大家选择TFS的主要原因。



## 03

### Crescent school

Crescent School是多伦多另一所历史悠久的男校, 建于1913年, 近一个世纪的教学经验为教导男孩子们如何面对未来的挑战。该校100%的学生毕业后都进入大学深造。在该校学习是一件让人觉得兴奋的事情, 学生们会受到来自智力、艺术和体育等各个方面的挑战。

现校址位于北约克Bayview/Lawrence以北, 被森林环绕的黄金地段, 占地30英亩, 紧邻The Bridle Path社区和Rosedale高尔夫俱乐部。校园里设施齐全, 有30个带中央空调和暖气的高级教室、图书馆、食堂、5个科学实验室、1个设计和技术实验室、2个艺术工作室、7个超过500台电脑的电脑实验室、音乐室和录音室。

学校除了一些基础课程之外, 还提供法语、西班牙语、音乐、美术、戏剧、IT、经济和法律等课程, 很多高年级课程为之后的大学学习奠定了基础。值得注意的是该校也提供多达13种AP课程。大多数学生都会被第一志愿学校录取, 包括加拿大女皇大学、多大、西安大略和麦吉尔大学, 也有不少学生被美国和世界其他著名高校录取。



## 加拿大房产物业类型介绍

★ Valerie Cai ★ VALERIE CAI REALTY POINT. BROKERAGE VC地产公司

俗话说得好, 安居才能乐业。对于很多中国人来说, 购房是一件头等大事。在一个地方有了属于自己的房屋之后才能落地生根。

加拿大是一个移民与房产投资热门国家, 之所以备受投资者长期追捧, 肯定是因为其内在投资价值, 想选择加拿大投资房产的朋友就要来看看了, VC集团小编整理了2019加拿大投资房产攻略。

目前, 由于全世界的股票金融市场的剧烈动荡, 让越来越多手上还有一些闲钱的投资者意识到在加拿大的多伦多投资地产的稳定性及安全性。对于绝大多数的家庭而言, 房产已不仅仅是一种商品, 它将成为一种全球化的投资对象, 更是很多家庭的“储钱罐”。尽管前段时间一些权威机构发表了“楼市泡沫将破”说, 但地产市场的温度未见有降, 反而呈现一种持续的火热状态。因此, 通过房地产投资发达致富和提前退休的梦想日渐风行。这也促使一些未有房产投资经验的人也蠢蠢欲动, 追求钱生钱, 房再生钱的良性循环。

然而, 房产投资历来被认定是有钱人的游戏, 很多中产阶级望而却步或是感觉无从入手。对此VC集团小编将会讲述地产投资的三个层次, 以扫清很多地产投资入门者的疑惑和知识盲点。

### 房产种类多, 投资者须慎选项目

在众多类型中选择一个适合自己投资的项目, 是投资活动中最基本也是最有决定性的问题。目前多伦多可供投资的房产类型主要有: 楼花、二手房还是商业物业。

### 1、新楼花

楼花也称做期房, 是未开发前预售的房产, 但是跟国内的期房还是大相径庭的, 在加拿大购买楼花时, 地产开发商通常会在价格以及时间为买家提供一些优惠条件。因此, 一些手头上资金暂时短缺的买家就有充裕的时间准备资金。随着时间的推移, 地价的上涨, 还有已建成的房屋相比当初购买的图纸, 一般都会产生增值而卖的更高价。等待期间, 仍相当于持有房屋产权, 却不用还贷款, 交地税, 管理费等现房需要月月产生的费用, 真可谓房产投资中的期货交易。仅需头寸就可入场, 博取到期全额增值收益。

### 2、现房

现房: 衣不如新房不如“故”, 现房的优势, 是在指定区域选择, 可售房源较多。周边配套相对完善, 社区较成熟, 生活便利。过户后可立刻出租, 产生现金流收益。更关键的是由于房屋所在的社区经历了多年的建设, 大都拥有现成的景观和成熟的绿化带。

二手房的交割日期一般都在Offer谈妥之后的30天-90天, 买家就可以在短时间内搬进房屋。二手房有一点新房无法比拟的优点就是二手房一般占地较大, 一些房龄老一些的房屋前后都有宽大的花园。

### 3、商业物业

加拿大房产投资类型越来越多样, 不再局限于居住房, 豪宅及豪华公寓, 越来越多的投资者看中商业地产, 比如写字楼、商铺、店面等投资, 因此, 加拿大商业地产投资可以总结出投资四大优势: 租金回报率高、额外发生费用少、业主权益得到最大保障和免除15%海外买家税。



## 多伦多楼花购买指南

★ Alice Hu ★ Bay Street Group INC. Brokerage

楼花，始终是多伦多房产市场的热点话题。在置业投资的大潮中，无论是新移民、本地人、白领、投资客，还是学生党及海外买家，都喜欢把目光聚焦在楼花市场。为什么楼花会成为买家心中的“爆款”？楼花市场的优势和风险又有哪些呢？今天Alice就给大家一一介绍。

### 一、Condo公寓楼花，为什么是抢手“爆款”？

1. 相对于购买现房而言，楼花“杠杆能力”巨大！
2. Condo楼花多半建在交通便利、繁华的位置，能够解决买家“花小成本，住白金区”的问题
3. Condo楼花可以在心理层面满足有“新房情节”的朋友
4. 可以延后支付15%海外买家税

### 二、购买楼花的付款形式大致如下：

- 对于加拿大居民来说，在交房前一般只需分期付20%费用，有些楼盘在交房前只需要付15%，或者10%的款项，购买首套房政府和开发商可以提供10%无息贷款帮你付首付。这是非常大的杠杆力。
- 对于海外买家来说，在交房前要付30%的款项。不需要一次付清，通常是：签字买楼花时付5%、180天付10%、270天付10%、540天之后5%，4-5年后交房时才需要支付首付尾款、月供、地稅和其他款项。这种“不紧不慢”的付款方式，自然就成了买家们的最爱。

### 三、购买Condo楼花的风险和劣势

#### 1. 买家看不到实物

对于房子的参照就只有一张户型图及一种户型的样板间。空间概念不好的买家，或许需要花点心思来研究。

#### 2. Condo楼花交房期限容易滞后

由于各种程序上和施工上的原因，Condo楼花交房时间可能会被拖延1年左右。比较有声誉、比较大牌的开发商，完成工程的速度相对较快。所以在选择开发商这件事上，大家要擦亮眼睛。

#### 3. 有些楼花工程会半途而废，成为“烂尾”楼盘

多伦多是全世界诚信度最高的城市之一。但是，公寓楼花项目中，还有3%-5%的烂尾率。

烂尾的原因，可能是因为Zoning 受限制，建房许可证批不下来，开发商资金方面出了问题，政府政策的改变，开发商故意毁约等等。因此大家买楼花一定要慎重选择开发商。

#### 4. 房子建成后，会有一些变数

在购买Condo楼花时，购房合同里都会写明一点，交房时房子可能会和户型图上的规划有出入。当然资历老的大牌开发商，做事一般比较有分寸，不会在交房时惊吓到买家的。

#### 5. 开发商不修改合同，不接受讨价还价

购买Condo楼花，买家没办法跟建筑讨价还价。而且开发商是不会修改合同里的任何条款的。这也和市场的火热度有关系，现在多伦多的开发商都是走那种“高冷范儿”的路线，有种“你爱买不买”的赶脚……

### 四、购买Condo楼花时的注意事项

在签购房合同前后，有几点注意事项大家一定要搞清楚。例如关于转卖（Assign）房子的规定，除了购房款之外，建筑商会追加多少额外开发费（Development Levy Charge），Occupancy Closing 期间的规定（如Occupancy Cost，这期间是否允许出租转让）、消费税退税事宜（HST Rebate）等等。篇幅所限，无法一一展开，请关注Alice的其他文章。

## 加拿大租房和注意事项

★ David Wang ★ HomeLife Landmark Realty Inc

本文所谈的租房是指适合于民法通则Residential Tenancies Act 所规定的房屋，并不适合商业物业，临时或季节性房屋，学生宿舍，康复设施等。

### 租房前应该了解的几个问题：

**1.租什么样的房屋，哪类房屋适合于我：**加拿大居民住宅分为共管公寓（condo apartment），排房（townhouse / rowhouse），别墅（house），单间房间（rooms），地下室（basement apartment），廉租房或者补贴住宅单位（subsidized housing）。

**2.租房预算：**是全包（all included）还是部分费用在租金中。取暖费是否包括，加拿大冬季漫长而寒冷，包暖气的住房一般比不包的同类房子贵每月80加元以上。一般电费是另算的，有的房子也包括在内。水费多数公寓包含在房租中，别墅租客负责比较多，CABLE 和上网也是租客负担的多。

**3.出租的房屋是否带家具，提供家具的房（FURNISHED）房价钱比不提供家具的要贵。但对经常搬家的人，自己添制家具相当不便。**

**4.地理位置：**交通是必须考虑的重要问题。为了小孩上学，需要学区房，为了上班方便，应尽量找靠近地铁的住房，以便于出行。注意周围邻居是否合适，黑人太多怕不安全；阿拉伯人太多的地方做饭的味道传出来恐怕也让人受不了。

**5.有无租约限制：**除AIRBNB外，租房是要签约的。租约（Lease）是有法律效力的。一般房主要求签一年的合约。只要房主同意，也可以只签一个月。房主和租房者各有各的义务和权利。租客不能随意中断租约不住，房主也不能随意加租或中途赶走房客。Lease很重要，往往是您在这个城市居住的证明。比如办送医疗保险卡等必须出示副本才可以办理。这一

点与国内不同，国内是户口，这里没有户口制度。

### ◆ 实地考察，看房！

根据房源信息，选择最适合自己条件的房子，预约房东看房。首先要看周边环境是否满足你的要求，最好的新选择就是在自己挑选的居民小区内走走。你也可以询问一下在附近的租户，看看他们是怎样评论周围居住环境的。再看内部状况，看房时眼力是很重要的。多注意一些房东不希望你看到的东西，如退漆的墙，有裂缝的门和窗等。还有一些很重要的事情是需要询问房东。租金内包含水电费吗？包括日常家用电器与家具吗？房子内有空调吗？有高速上网和有线电视吗？有免费停车位吗？房子内有安装防火设备吗？除了这些，还要看看房间内是否有足够的电源插口，电话插口等。

还有一件被大多租房者忽略的事情，就是在看房时需要注意墙的厚度或者隔音效果，因为加拿大大多数房屋是木结构。你不希望听到邻居家的谈话，当然你更不希望他们听到你的私事。

### ◆ 准备文件，谈判！

在找房前，需要准备文件：身份证件，工作证明，信用报告，推荐信等等。看到满意的房子后，就会向房东提交申请rental application，房东会审核你提交的个人信息，工作证明，信用报告，过去的租房情况，从推荐人了解你相关情况。信用不好，房东不会租给你。房东接纳你的申请后，你也要同房东谈租金和服务。

**在签订租约之前，最好亲自前往检查，以确保一切操作正常。**





## 专业卓著，竭诚服务， 蒙特利尔地产投资趋势

★ 何钧 ★ 瑞麦何钧地产

魁北克蒙特利尔市近几年来成为地产投资的热点地区，大规模的城市基建升级推动了房地产业的复苏，受到了来自世界各地投资者的青睐。过去一年里，温哥华和多伦多地区的房市出现调整，大量资本转移到蒙特利尔，使房地产市场保持强劲的上升趋势，投资蒙特利尔房产的好时机已经到来。拥有“小巴黎”称号的蒙特利尔是公认的全球生活质量最好的城市之一，随着它的知名度的提高，利好政策的出现，投资前景非常良好，吸引了越来越多的中国买家。与2018年同期相比，总体的房产销售量上升5-10%，平均价格增长涨幅达到5-8%，预测未来的房价还会进一步上升。

●科技行业的兴盛促使蒙特利尔写字楼租金在2018年创下了最高记录，蒙特利尔成为了加拿大最热门的写字楼市场，未来一年内建成的办公空间中已有64.5%被预租出去。

●自2017年以来，公寓住宅创下了火爆的销售记录，市场扩容27%。今年在蒙特利尔市中心的Phillips Square将成为本市最高的61层住宅楼，还与市中心地下城和麦吉尔大学城等连接一起，是工作学习生活集于一体的现代化高端住宅楼。

●在蒙特利尔的别墅住宅销售量连续上涨50个月中，南岸地区增长速度最为显著。有大型华人超市，高质量的各类学校，安静祥和的社区环境，即将开通的新Champlain香槟大桥和现代化轻轨项目，15分钟即可抵达市中心，是华人安居乐业的首选地之一。

●Griffintown区和Pointe-Claire西岛地区也是一个值得投资的地点。Griffintown区的大型公寓住房项目适合年轻专业人士或新自住家庭投资；Pointe-Claire区也拥有优良的学校，相对容易的英文生活环境，深受新移民的喜爱。

瑞麦何钧地产提供房屋买卖及相关的全方位、一站式服务：

1. 房产交易和地产投资，提供了预算、看房、手续、贷款、房检、过户和公证全套服务。
2. 房地产营销，根据客人收入及税务情况，进行地产投资设计和规划，个人/家庭资产优化组合。
3. 项目开发，与中/大型地产开发商合作，进行房地产项目规划设计，制定市场营销策略和计划。
4. 物管和安家：对长期旅居海外、国内的客户的房产进行代持代管；同时帮助商务、旅游、留学、登陆的国内客户和朋友安家置业。





**RE/MAX JAMES HE TEAM**  
REAL ESTATE

瑞麦何钧地产公司全体员工竭诚欢迎来自海内外同胞投资魁北克。

### 专业卓著，竭诚服务，瑞麦何钧地产！



**个人简介：**

何钧先生是魁北克地产局持全地产牌照（商业、居民、贷款）的著名地产经纪人，他和他带领的团队是蒙特利尔地区最杰出的华人地产公司之一，多年来业绩显著，占领市中心和南岸地区主要的市场份额，凭借他多年的市场营销经验为客户提供最好的买卖交易、项目开发、地产投资等服务，同时他有着广泛的客户群，深受客户信赖。

何钧先生从业12年来，连续获得瑞麦魁北克白金奖Re/Max Quebec Platinum Award, 瑞麦名人奖，销售大师奖和总统金奖等。



**电话：514 638 3333 邮箱：info@remaxids.com**

**微信：JAMESHE333**

**地址：1 Place du Commerce, Bur. 160 ile des Sœurs, QC H3E 1A2**



## 2019年大多伦多地区房价走势介绍

★ Helen XU ★ Royal LePage Real Estate Service Ltd.

中国人，对于房子，总有种说不清的情结，没有自己的房子，就像没有根的浮萍，没有家的感觉。所以，很多来到加拿大定居的华人朋友，经过短暂的一到两年的时间，就纷纷着手准备买房了。作为一名在大多伦多从业多年的地产经纪，对于房市的热度以及房价的走势情况，我们自然就有更加深切的体会和感触。

首先，先看看大多伦多地区的房价的整体趋势：自2000年以来，大多伦多地区的房价，随着经济的发展和移民的增加，房价在持续攀升。2017年4月非居民买家税之前，大多伦多地区整体平均价格高达91.8万加币，独立屋均价更是高达了120.3万加币。在2017年，经过安省政府非居民买家税以及联邦政府贷款压力测试及加息等一系列宏观调控的影响下，大多伦多地区的房价一改过去近20年的升势，疯狂的涨势被有效的抑制下来。自2017年4月之后，大多伦多市场进入了低迷的时期，成交量价格都直线下降。截

止2017年年末，大多伦多平均价格下降至了73.5万加币，降幅高达20%。在2018年，由于政策方面，没有本质的改变，加息的紧箍咒也从未放松。大多数买家的贷款能力由于政府实施的新的贷款压力测试，购买力被大大缩减。因此，低价房的市场得到缓解，而高价房，由于很多人无法贷款。市场持续低迷。2018年大多伦多地区的均价一直徘徊在73.5万加币-80.7万加币之间。

进入了2019年，美国放松加息的步伐，紧随美国的加拿大，也放松了加息的紧箍咒。大多数买家的信心找到了支撑点，刚需买家纷纷入市，部分投资客还依然保持着谨慎的态度。所以，我们可以看到截止2019年4月，房价开始缓慢走出底部区域，小幅反弹。

下面，我就给大家分享一下几个重点区域的房价走势：



荷顿地区是最近几年颇受华人关注，尤其湖边小镇阿克维尔也是盛名在外，屡次被加拿大主流媒体评为最适合加拿大居住的小镇。阿克维尔由于其得天独厚的地理环境，毗邻美丽的安大略湖，优越的教育资源，非常符合华人的需求，吸引了越来越多的华人来这里定居。作者我自己就住在这个迷人的小镇，当然也要重点介绍一下这里的房价走势，供大家参考。

从短期角度来看，房市价格时有波动。但是从长

期角度来看，加拿大因为其文化的包容万象，吸引了来自世界各地精英移民定居。据加拿大联邦政府2019年初宣布，未来3年计划吸纳超过100万新移民来加拿大安居乐业。据粗略估计，大约1/3的新移民选择大多伦多地区作为定居的目的地。有着如此强烈需求的大多伦地区的房地产，长期来说，会给您带来不错的投资回报率。

对于新移民，都希望去到加拿大就能很快安定下来，学习工作能很快步入正轨；对于留学生，进入加拿大第一件事，就是租房，可是租房旺季，一房难求，租金也高涨不下，新移民和留学生因为在加拿大没有信用记录和收入，租房也不容易，要多交押金，这时候如果有个自己的公寓单位，感觉诸事都顺利很多。中国人一直有喜欢住新房的习惯，如果直接购买新楼花，通常要3-5年的时间才能住得上，如果您想尽快有新家住，那么购买楼花转让就比较适合了。

### 什么是楼花转让？

一手买家支付了一定的定金，从开发商手里买的公寓楼花单位，大多数在产权移交前符合一定的条件后，开发商允许转让，一手买家出于各种原因，比如家庭情况发生改变、收入情况发生改变，不得不转让

出去，或是原本就是短线投资目的，交房前转让，不需要申请贷款，靠定金获得投资收益，比存银行拿利息高多了。一手买家将跟开发商签订的原始合同转让给新买家，就叫楼花转让。

### 购买楼花转让的好处：

1. 可以以低于市场价的价格购买合适的楼层户型  
开发商几年前开盘的时候，卖价是比较低的，等到大楼开工，入住前基本卖完了，如果有剩下的尾盘，价格也是升了又升的，而且剩下的户型楼层都是最差的。一手买家开盘时从开发商手里买的时候，可以有比较多的选择，楼层户型都是最满意的。一手买家为了尽快卖掉，一般价格会比新楼花市场价低不少。

2. 较少竞争，价格好商量

二手房一般是放在MLS房产多重放盘系统上卖，



### 个人简介：

姓名：宁艳平 (Lucy Ning)

公司：大鹏地产公司 (Homelife Landmark Realty Inc. Brokerage)

电话：+1 (647) 588-0639

邮箱：lucyning28@gmail.com

微信：lucyn28

公众号：duolunduofangchan 多伦多房地产信息

二手房网站大全：<http://teamyorks.com>

全中文多伦多楼花信息网：<https://torontohouse28.com>



服务于多伦多最大的华人地产公司-大鹏地产公司，大鹏地产成立于2004年，公司业绩连续多年排名Homelife总公司之首，是一家有相当实力的地产公司。

专业从事多伦多房地产买卖十余年，经验丰富；金牌经纪，多次获得钻石大奖；多个开发商指定VIP经纪，对楼花位置价格行情了如指掌。

居住多伦多20年，熟悉各个社区，名校学区房；团队服务，精通国粤英语；诚信细心，耐心勤奋，客户利益至上，是值得您信赖的多伦多房地产经纪。



所有的地产经纪都可以看到，有好的房源有时会有多人抢，价格就会卖得比较高。开发商一般不允许将楼花转让信息放在多重放盘系统上卖，只能私卖，导致没有多少人看到，也就很少会有抢的局面出现，价格也就有得商量。

3.没有项目取消的风险

转让的楼花一般在开工后，建到了一定高度才会允许转让，到那时项目基本不会取消了，有的还有机会先看到内部结构。

4.缩短了从购买到入住的时间

一般楼花从购买到入住要3-5年的周期，多数时

候还会比合同上的交房时间延长，购买楼花转让，入住的时间就会短很多，非常适合想要尽快入住的人士。

5.有机会选择自己喜欢的颜色、用材

有的楼花在转让的时候还没有开始选择颜色和升级，这样买家就可以选择自己喜欢的颜色和升级一些用材。

基于楼花转让通常是以私卖的形式出现在市场，并没有多少人知道，购买需要找有经验、经常关注转让的地产经纪。有兴趣的人士请联系Lucy Ning。



## 这几类房子千万别碰 加拿大买房小学问

“家”是温暖的港湾，买房“安家”对多数国人来说，都是人生最重大的决定，要经过深思熟虑才能下手，毕竟赚钱很辛苦，都希望所买的房子住起来温馨舒服，将来再卖时也能升值赚钱。以下几条买房小学问，希望对您会有一些提醒和帮助。

### 千万记住这些“房”最好不要买

1.靠近警察局，医院，殡仪馆，墓地的房子不要买。警车急救车的鸣声，殡仪馆和墓地的疹心。影响重售的难度。

2.铁路线，高压线附近的房子不能买，铁路线附近的房子，长期震动，地基都会有影响，而且噪音也难以忍受。高压线房虽没科学证据，但会影响重售价值。多伦多地区有些铁路线或者高压线都比较隐秘，很难发现，需要经验。

3.紧邻酒吧，脱衣舞俱乐部的房子不能买，特别是市中心很多，房屋紧邻，会影响将来的重售。

4.不要买有政府的廉租屋的社区，人口杂，治安差，未来出手难。

5.不买lot不规则的房子，Lot是房子的占地，在选择Lot的时，尽可能避免Lot本身的硬伤，比如倒三角的Lot，不美观风水上也不聚财。重售时不利。

6.不买没有后院的街角Lot(Corner Unit)，这种Lot没后院只有侧院，在选房时要注意尽量避免奇形怪状的Lot和房子外观，因为任何远离普通大众审美观的房子在日后放盘时都会影响到它的价值。

7.不能靠近主马路（包括Lot的前后院不能对着主大街，Lot的侧面也不能临近主大街）。这个道理大家都懂，汽车穿过噪音很大，尘土飞扬空气也不好，要尽量避免。

8.不买路冲房。路冲不完全是因为风水上的原因，只要是路冲，每一辆汽车开过来都直接对着这个Lot，特别是夜晚汽车射灯直接照过来常刺眼，无论视野还是感觉都会很不舒服。

9.不要买有风水大忌的房子，说起风水来不是三言两语。下面说说如何在加拿大买好房。

### 如何买自住兼升值的好房

1.确定底线，凡是触及底线的房子碰都不要碰。再便宜也别碰“硬伤房”避免被“低价”迷惑。

2.在能负担起的情况下，尽量挑选好社区好学区的升值潜力很大的旧房子，按自己的想法要求装修整修，住的舒服，将来也卖价高，实现资产的价值增值。这不是每个人都喜欢这样做的。不过回报是很可观的。

3.如果喜欢新房，你就要格外留心房子的周围环

境，比如在自己房子旁边的空地上还会建什么。对这个社区的规划有个详细的了解。

4.总之，在你承受得起的价位上，选房子一个最重要的黄金原则就是位置，位置，位置。它决定着你的生活周遭以及子未来升值的天花板有多高。

最后，如果对加拿大买房或投资相关的内容感兴趣想进一步了解，请与笔者联系。



**资深地产经纪人：朱虹 (Kathy Zhu)**

电话：+1 (647) 716-1879

邮箱：kathyzrealty@gmail.com

微信：K7975123 网址：https://kathytorontohomes.ca

金融街专业地产团队，金牌地产经纪，多年大奖获得者，专注于多伦多学区房，豪宅，投资房，精品楼花的买卖，诚信可靠，专业精准，卓越谈判，严谨高效，一站式的服务让您省心省力！

**您的委托，我们的全力以赴！**









## 蒙特利尔房产投资

### 1、蒙特利尔简单介绍

蒙特利尔坐落于加拿大东部，是世界上最宜居的城市之一，英国权威旅游指南杂志“Time Out”在刚刚发布的2019年度最佳城市榜单中蒙特利尔被评为全球第六最佳城市。蒙特利尔是加拿大有名的教育之都，历史之都，美食之都，更是时尚之都。坐落于蒙特利尔皇家山周围的麦吉尔大学，蒙特利尔大学及康考迪亚大学更是常年占据各大名校榜单。

### 2、蒙特利尔西山区介绍

蒙特利尔westmount，俗称西山区，背靠皇家山，面朝圣劳伦斯河，是蒙特利尔当之无愧的贵族之地，是有名的精英富豪区，也是一块位于核心区域的英语区，这个地区的房子几乎都有百年历史，财产占有度排加拿大第五名，英女王维多利亚时代的设计，郁郁葱葱的百年树林，商界富豪和政界官员都在此拥有府邸，还有来自世界各地名流在此定居。这里的房子都很有历史价值，平均房价是170多万，所以这里不仅是房子，也是文物，所以带来的投资价值远超乎想象。

这里的豪宅大多数为美国人，英国人所有，据说北美很多艺术家和名人都能有一席之地而骄傲，相当于好莱坞的贝佛利山。

这里拥有最好的国际明星小学和中学，预科还有高中，孩子从小就接受双语教育，学费却是平均2万多

一年，孩子从小学一直到大学预科，都有良好的教育环境与同学关系网，对日后成长和发展都是一个很好的助力。

比如私立女子 the study学校，学校由英国女性玛格丽特于1915年创立，为幼儿园到11年级学生提供双语母语教育。私立男校Selwyn house，孩子可以从幼儿园到11年级，学校由英国人队长Algemon Lucas 1908年创立。这里的西山高中是第一个也是唯一一所公立高中提供大学先修AP课程。蒙特利尔于美国波士顿名校联盟也就550公里，同时蒙特利尔的麦吉尔大学 (McGill University)，康卡地亚大学 (Concordia University) 和蒙特利尔大学 (Universit  de Montréal)，也是顶顶有名。



蒙特利尔宏城置业

豪宅销售 · 商业投资 · 物业管理

514-660-6614

**于泽**

中肯的建议 理性的评估  
专业的服务 丰厚的回报

蒙特利尔西山区首席华人经纪

于泽经纪

514-660-6614

豪宅销售 / 商业投资 / 物业管理



于泽，蒙特利尔资深华人置业顾问，定居蒙特利尔近20年，从业于地产置业服务广大同胞已经10年，目前他的置业公司与北美最大的地产销售公司Remax地产公司合作，为客户提供更广阔的平台。公司经营范围涉猎高端房地产买卖，高档公寓租售，商业投资等。

于泽经纪早年留学新加坡，定居加拿大，毕业于蒙特利尔的Dawson College及安省的滑铁卢大学，流利的中、英和法语保证各族裔客户沟通全程无障碍，跟很多留学生相似的背景又可以提供更多更有效的信息，理解家长们的顾虑和需求，并深知学生的生活习惯，为客户量身定做方案，以诚心待人，用口碑说话！

无论租房还是购房，于泽团队都会为您保驾护航！

## 蒙特利尔市中心

### 蒙特利尔市中心高级公寓的优点：

- \*公共设施齐全，公寓拥有高级健身房，游泳池，室外烧烤区，休息室，名家设计，品味一流。
- \*餐馆，超市及商场位置集中，皆可步行到达（中餐外卖选择很多），生活十分便利。
- \*蒙特利尔市中心是北美最安全的市中心！早上可以步行去学校，晚上图书馆自习后也可以步行回家，而且地铁站就在公寓楼周围，出行方便。
- \*24小时门卫看护，住户素质高，安全性高。
- \*金融商业圈离公寓近在咫尺，学生可以接触更多社会资源，利于实习求职。

蒙特利尔的房屋价值增长率约为每年6%，这是健康的市场，该市的空置率低于1.9%，由于蒙特利尔的市场正在蓬勃发展，但并没有像多伦多和温哥华那样飙升价格，这是投资这座城市的最好时机。去年新公寓销售总量的近一半集中在蒙特利尔市中心。

现在投资蒙特利尔的原因有很多：自去年以来，其住宅销售额增长了26%，而市中心的公寓平均价格仅为每平方米750加币，与加拿大其他地区相比，其他地区的价格是1,000加币到1,500加币不等。

服务第一，以诚待人



## 于泽经纪房源介绍



蒙特利尔市中心maestria双子塔，  
价格敬请期待



蒙特利尔市中心phillip 1飞利浦一号，  
价格敬请期待



蒙特利尔市中心yul 2期，  
388平方英尺，\$355900起价



蒙特利尔市中心solstice 一道光，  
377平方英尺，\$306700起价



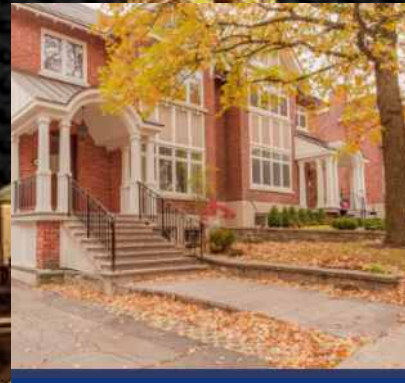
加拿大市中心quinzecent 1500，  
543平方英尺，\$429900起价



蒙特利尔市中心yul 2期，  
388平方英尺，\$355900起价



蒙特利尔市中心maestria双子塔，  
价格敬请期待



蒙特利尔市中心phillip 1飞利浦一号，  
价格敬请期待



蒙特利尔市中心yul 2期，  
388平方英尺，\$355900起价

于泽经纪  
咨询专线 **514-660-6614**

## 安省海外买家税详解

### SHIJIE SITU

姓名: 司徒世杰 (Shijie Situ)  
电话: +1(647)898-2838  
邮箱: situshijie@gmail.com  
微信: situshijie  
公众号: LiveIn多伦多  
主页: <https://shijiesitu.com>



「海外买家税」是安省针对非居民在安省「金马蹄」区域内购房而执行的额外投机税。购房价的15%，在房屋产权过户时，由过户律师代收上缴。

#### 申请赎回需要提供哪些文件?

- 房屋交割时的所有权过户文件 (Registered Transfer)
- 交割当时付税的凭证
- 买卖合同的副本
- 海外买家的购房目的必须是用于自住，而非投资。
- 买家在申请赎回的过程中，必须要提供自己在过户后60天之内搬入该物业自住的凭证，其中最有力的证明即驾照地址。

#### 不同的非居民身份，需要满足什么条件，以及提供什么证明才能赎回买家税?

##### 1、工签人士:

购房者需持有有效的安省工签，并自交房日起即全职工作满一年。在安省，每周工作30小时以上被界定为全职工作。注意：购房之日起，购房者必须已经在全职工作，只有工签没有工作是不满足条件的。

需要提供:

- 1) 有效工作签证的副本，证明整个一年期内工签都真实有效
- 2) 完整的工作雇佣证明，(最好26张双周工资单，或12张月工资单) 不可以只是一份Employment Letter

##### 2、国际留学生:

购房者需持有有效的学签，并自交房日起在安省全职上学满两整年。就学的学校可以是大学或者大专，但学校必须是安省70/17号法案下注册的学府。注



意：全职就读的最低要求是全职上满整年课程的至少60%以上，也就是说，如果本科一年分为三个学期，留学生全职读完秋、冬学期以后，是可以暑期休假，不修课程的。

需要提供:

- 1) 有效学签的副本
- 2) 安省受认可学校官方出具的全职在读证明，以及每学期的全职就学课程表。经与财政部核实，2年中转学是允许的，只要两边的项目都是全职在读即可。

##### 3、新移民:

自交房日起，购房者在4年内成为加拿大落地移民，则可以申请赎回「海外买家税」注意：财政部必须在购房者成为落地移民的90天内收到赎回的申请，所以新移民从交房开始最长有4年零90天的时限可以操作。而前面两种情况中，(学签和工签) 财政部必须在交房4年的时间内接到申请。





### 详见问题

#### 1. 什么情况不用交海外买家税?

被安省OINP (Ontario Immigrant Nominee Program) 的买家, 不用交买家税。安省硕士留学生在毕业后通过申请, 一般会符合这个条件。

#### 2. 海外买房税不适用于哪些物业?

超过6个单位以上的出租公寓楼, 农用地, 商业用地或工业用地。

#### 3. 购买楼花什么时候上缴海外买家税?

签合同时无需上缴, 4-5年后交接时的时候上缴。

#### 4. 物业(楼花)转让需交海外买家税吗?

一般不涉及海外买家税。

#### 5. 留学生贷款时, 银行要求父母做贷款担保人, 会不会影响赎回买家税的正当性?

只要父母的名字不上物业产权, 就不会影响。

### SHIJIE SITU

姓名: 司徒世杰 (Shijie Situ)

电话: +1(647)898-2838

邮箱: situshijie@gmail.com

微信: situshijie

公众号: LiveIn多伦多

主页: <https://shijiesitu.com>



#### 个人简介:

大多伦多地区(GTA)铂金地产经纪; 楼花开发商指定VIP经纪。拥有房地产和工程学位, 熟知房产市场与房屋结构。

居住在大多地区多年, 熟知各个社区。拥有极好谈判技巧, 为客户争取最大利益。为人诚信, 服务专业, 精通国粤英。

服务范围囊括现房、楼花(期房)、住宅、商业、买卖、租赁。致力于满足客户的要求, 是你值得信赖的房地产专家。

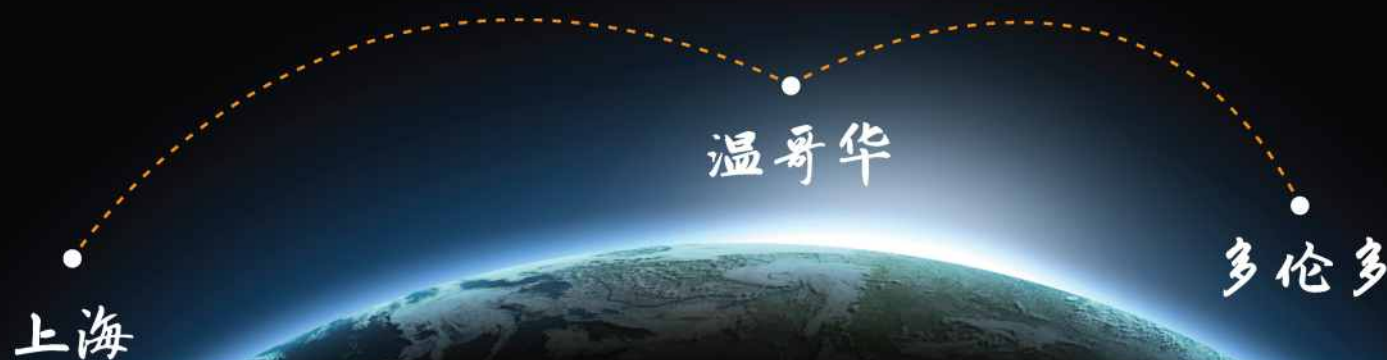


VANCOUVER | TORONTO | SHANGHAI

# 新趋势地产

## 唯一覆盖加西、加东、中国 加拿大华人房地产公司

联想控股、小米科技、IDG等  
风投公司青睐的华人地产企业



TORONTO.NUSTREAMREALTY.COM | TORONTO OFFICE



## 湖滨城市 巴里市

想了解更多关于多伦多及巴里的旅游安居置业情况，  
请联系资深地产经纪Aileen陈朝晖！

Barrie资深华人地产经纪Aileen陈朝晖为您提供接机，旅游，住宿和置业等的一站式服务，让您轻松体验真正的北美生活！

巴里市（Barrie），加拿大安大略省东南部城市，距多伦多不到100公里。巴里城市周边森林密布，湖泊点缀，夏有湖畔，冬有雪场，一直以来被誉为“多伦多的后花园”。巴里依锡姆科湖(Lake Simcoe)的肯彭菲尔特湾（Kempenfelt Bay）而立。面积达2840平方公里的锡姆科湖是安省第四大湖，冬季湖面结冰，雪地摩托穿梭其上，冰钓者从冰窟里拉上一条10磅重的美味鲑鱼，那感觉好不刺激！

锡姆科湖一年四季展现出不同景象，是安省著名的旅游圣地。漫步湖边小径，挥杆高尔夫球，钓鱼，打猎，开船，打冰球，滑雪，甚至学开飞机，一定让您爱上这个城市，流连忘返！

巴里周围，游玩景点好去处，层出不穷。自巴里驾车向西十五分钟便到雪谷山滑雪场(Snow Valley)。继续开二十分钟，到瓦萨嘎海滩(Wasaga Beach)，再往前开五十分钟，便到安省最大的蓝山滑雪场(Blue Mountain)。

蓝山也是著名的四季度假村。自巴里驾车向北二十分钟，到马蹄山(Horseshoe)滑雪场，继续开三十分钟，到白求恩大夫故居纪念馆(Gravenhurst)，继续开一个半小时，到阿岗昆国家公园，秋天赏枫叶的绝佳景点。

巴里人口约15万，因外来移民较少，一直保持着传统加拿大风格的生活方式，民风淳朴，社区洋溢着安静与友好的氛围。

在过去10年内，巴里多次被评为加拿大经济增长速度最快的城市，社区的平均就业率及收入水平相对较高，从而为社区奠定了安全和谐的基础。巴里的乔治学院(Georgian College)，拥有源源不断的留学生源，实习生源和大学生源，无疑为这座美丽的城市注入着新鲜的血液。

豪宅的另一个定义，是早上有小鸟的叫声做你的闹钟，睁开眼睛，推开窗户，看到的是美丽的锡姆科湖景。闭上眼睛，则嗅到大自然的芬芳。您想在这美丽的湖畔，拥有一个属于自己的家吗？

服务范围：

二手房/楼花/生意买卖/房屋租赁，同时提供接机，旅游，住宿和置业的一条龙服务！

手机：**001-705-500-2689**

微信：A7055002689

# AILEEN CHEN



### AILEEN CHEN

姓名：Aileen Chen (陈朝晖)

微信：A7055002689

手机：001-705-500-2689

邮箱：chen\_aileen@hotmail.com

网站：AileenChenSellsHomes.com



#### 个人简介：

巴里市(Barrie) 资深地产经纪，连年获奖，丰富的实战经验是为客人争取最大利益的关键！流利国粤英，国内英语系毕业，跟主流谈判无障碍。

诚信，专业，无论大单小单，每单都认真对待！

服务范围包括二手房/楼花/生意买卖，房屋租赁，同时提供接机，旅游，住宿和置业的一条龙服务！

服务地点：北到巴里(Barrie)，南到大多伦多地区(GTA)。





## 一个说实话的房地产经纪 ——蒙特利尔小朱!

随着近年来移居加拿大的热潮，越来越多的华人把目光投放在潜力无限的宝藏城市——蒙特利尔。城市位于魁北克省西南部圣劳伦斯河中的蒙特利尔岛及周边小岛上，是该省的经济中心和主要港口，也是加拿大面积第二大城市。这里不仅自然环境优越，更是被英国等高等教育机构调查评为世界最佳留学城市。渐渐的，蒙特利尔由浪漫之都演变成最佳投资城市。

朱晏，蒙特利尔小朱，Remax地产经纪翘楚，正值而立之年的他，已经拥有20多年海外留学、工作、生活经历。他12岁只身一人前往新西兰留学，而后赴瑞士攻读酒店管理专业，在欧洲取得学位后，小

朱义无反顾的选择了在北美深造，经过慎重考虑，最终落脚魁北克。不甘平庸的他在三十出头的时候，毅然选择投身房地产行业，凭借诚信待客的信念、稳固扎实的专业知识以及卓越超群的营销天赋，短时间内就成为Remax地产魁北克白金俱乐部经纪！工作逐渐步入正轨的小朱，为了更好地完善自我和服务客户，他选择到UQAM大学进修法律专业。因为他意识到90%客户遇到的问题，都和法律相关。

如今，蒙特利尔小朱已经组建了自己的经纪团队，一举荣膺2018年度REMAX魁省白金奖！（REMAX，瑞麦地产是目前全球规模最大、成交额

最多的房地产经纪连锁集团。Personne au monde ne vend plus l'immobilier que RE / MAX（没人比瑞麦卖更多）是该集团slogan。）

他认为，蒙特利尔房产必定是华人最好的投资选择。

首先，蒙特利尔没有海外买家税，置业成本低，房价涨幅快，租金回报率高，空置率低。其次，对华人来说，房地产是最容易接触的投资方式。股票、基金这些金融衍生品，需要对相关领域有足够深的了解。而房地产，则是文化渗入最少的领域。更重要的是：土地对于房地产行业来说，是不可再生的资源。房地产市场始终是稳步上升的市场。魁北克地区在过去的150年

中，除了闹独立时期，房价从没有停止上升。随着移居人数加速增加，优质区域的房产资源势必越来越金贵，而每一个来到这片土地生活的人，都将面临居住的问题。

对于购房置业，小朱建议“根据自身情况，了解供需，房产投资一定不会差。你要知道你自己想要的东西，和客观市场想要的。针对不同人的需求，海外市场、留学市场、租房市场等等，排列组合会产生各不相同的供需，一定要具体问题具体分析。而你唯一需要的就是专业的房产经纪。人是主观的，当局者迷，很难看清楚客观的东西是什么，而这就是房产经纪的工作。我会了解清楚客户的需求，然后提供最客观的信息让客户选择。剩下的事，比如带客户看房、价格谈判啊、繁琐的文书工作等等，我都会尽职尽责的。”

除此之外，小朱团队还非常乐意为新移民客户提



供更多便利，包括新移民安家、接送机服务等，“想客户所想，急客户所急”是小朱一直的待客宗旨。也许小朱的成功并不依靠很多营销技巧，而是因为对客户的一片真诚，换来了客户的信赖，这在小朱看来，是最珍贵的成就感。



加拿大瑞麦地产优秀持牌经纪  
Courtier Immobilier  
扫码关注，更多惊喜，随时联系



蒙特利尔地产经纪翘楚

朱晏 YAN ZHU

电话: +1(438) 346-6826

邮箱: zhuyan0592@gmail.com

微信: xiamenpiggy

主要服务范畴:

最前沿市中心公寓长短租，新房&二手房、西岛&南岸别墅House/联排Townhouse、独有投资房信息等买卖;

竭诚提供蒙特利尔购房知识，置业信息;

专注房地产，结合业内分析规划，

为您安家/置业/移民提供最真实、

最专业的一条龙服务，团队无惧时差为您答疑





以专业知识和精准的投资回报理念  
做到为您的投资得到最好的回报

专攻楼花 期房预定  
楼花转让 现房买卖  
房屋管理及租赁

李梅



1998年移民多伦多之后就读于多伦多商学院，国内曾任职外企高管。在多伦多HomeLife房地产公司旗下的专职精英房地产经纪人。专攻多伦多市中心大学区和金融街楼花，楼花转让，二手房公寓，现房的买卖以及租赁管理。以专业知识和精准的投资回报理念做到为您的投资得到最好的回报。

魅力地产投资

May Li

Sales Representative

T: 647-296-8492

O: 905-888-8819

E: jingmei.li@live.com

Specialized In:

Downtown / Midtown Pre-Construction  
Project, Assignment  
Condominium / House  
Resale. Property management



Sugar Wharf Condos is a new condo development by Menkes Developments Ltd. Currently in Preconstruction at 95 Lake Shore Boulevard East, Toronto. The development is scheduled for completion in 2022. Sales for available units start from the high \$400,000's. Sugar Wharf Condos has a total of 1927 units

Address: 95 Lake Shore Boulevard E. Toronto

Sugar Wharf Condos



Express Condos is a new condo development by Mailbu Investments Inc. Currently in preconstruction at Wilson Avenue, Toronto. The development is scheduled for completion in 2021.

Address: Wilson Avenue & Tippett Road

Express Condos



M2M Condos is a new condo development by Aoyuan International. Currently in preconstruction at 5915 Yonge Street, Toronto. Sales for available units start from \$389,900. M2M Condos has a total of 810 units

Address: 5915 Yonge St, North York

M2M Condos



Vendome Markham is a new condo and townhouse development by H & W Developments currently in preconstruction at 1 Clegg Road, Markham. Vendome Markham has a total of 530 units

Address: 1 Clegg Road, Markham, ON

Vendome Markham



In.DE Condos is a new condo development by Menkes Developments Ltd, currently in preconstruction at 219 Dundas Street East, Toronto. The development is scheduled for completion in 2021. Sales for available units range in price from \$401,990 to over \$820,000. In.DE Condos has a total of 222 units, sizes range from 388 to 846 square feet

Address: Dundas Street E. Toronto

In.DE Condos



577 Sheppard Avenue E. Toronto \$ 450,000

Lotus Condos

647-296-8492

魅力地产投资

May Li 李梅





# 加拿大 房屋貸款政策



加拿大社會穩定、加拿大人貸款利率低（目前為2.8%上下）、政策友善，無論您在加拿大有沒有收入，無論您在加拿大有沒有親朋，我們都能幫您享受與加拿大人一樣貸款利率。

如果您是居住在加拿大的公民，在沒有收入的情況下，您可以貸到收入乘以4.5到5.5倍的貸款額度，5年固定利率：2.75%。對於新移民和海外投資者，無論您要投資住房還是商業物業不管您在加拿大有沒有收入，只要您有35%的首付，能提供所在國的信用證明及首付款來源，您就可以享受和加拿大本地居民同樣的利率，享受您物業的永久擁有權。華旗金融公司確保您從選項目專家，財務分析，律師，評估師等專家團隊，為您投資保駕護航。

在加拿大辦理房屋貸款有兩種選擇，一種是直接



找銀行進行諮詢辦理，另一種是找像華旗金融這樣的房屋貸款經紀公司辦理策劃。很多人認為找貸款公司會有花費或者不可靠，但事實上，選擇貸款經紀公司不僅能幫您節省時間還因我們是很多大銀行，小銀行，各類金融機構的承包商，我們熟知加拿大房地產市場的漲跌規律，掌握加拿大金融機構的風控標準和審批程序，貸款經紀都是有專業資格證書的專業人士，他們會根據客戶具體情況幫客戶做長期策劃選擇和制定最佳貸款方案，免費為客戶選出當時市場最優利率。

在加拿大要獲得房屋貸款，申請人需要向銀行或貸款機構提供以下材料：個人的身份證件，工作證明，收入證明，工資單，報稅證明，銀行流水等材料。銀行在批准了申請人的房屋貸款以後會給申請人一份房屋貸款的文件-Mortgage Commitment。這有一點需要注意，這份貸款文件是包含對客戶提供的文件進行核實，當銀行審核客戶提供的所有文件並確認真實並滿足銀行要求後，銀行才會把確定文件發給律師，有律師進行房屋債務狀態等調查，律師確定一切無誤時，銀行才最終發放房屋貸款並由律師登記註冊交接。為此各銀行希望客戶在拿到批文5天內簽回合同並在房屋交接前15天遞交所有文件以便保證房屋按時交接。

很多客戶因為不懂加拿大的特點，自己逐個銀行諮詢，結果因為不懂得銀行政策，把自己的信用分數查低了的，把自己的臨時身份亂寫的（比如新移民沒工作寫家庭主婦等）都為他們未來的投資計劃留下很多不必要的麻煩。



## SUSAN WANG

微信：susancanada888 手機：647-896-8989

郵箱：susancanada@gmail.com 網站：<https://www.monest.ca>

### 個人簡介：

華旗金融CEO Susan Wang 女士是加拿大女皇60年千禧勳章獲得者，是加拿大最早建立信貸公司的華人，曾多次獲得各種優秀企業家獎；安省5年志願者獎；貸款專業協會top經紀獎；曾2次隨加拿大總理訪華；是加拿大中加青年創業協會，中加女企業家平台的創辦人之一。

SUSAN WANG致力於貸款和地產投資行業近20年，其名下華旗金融貸款公司連續13年在加拿大最大的連鎖貸款公司中獲得業績銷售冠軍。





# 多伦多房产 小知识

## 多伦多买房 9 步骤

咨询贷款预批及确定投资预算——挑选房产经纪——看房选房——谈offer及签定合同  
——交定金——验房——办理正式贷款——找律师办理房屋交割手续

## 加拿大多伦多买房所需费用

- 1. 买房定金:** 买卖双方签订购房合同后24小时之内，缴纳房价的5%的定金，以银行本票的形式交给卖方，一般先存在卖方地产公司的信托账户里。
- 2. 房款或首付款:** 建议可提前找房屋贷款经纪做贷款预批，结合自己的经济状况确定买房目标价位。
- 3. 土地转让税:** 多伦多的土地转让税最高，包括省税和多伦多市税两项。在多伦多以外的其他城市买房，只需交省税。
- 4. 房屋保险费:** 每年的保费约为房价的0.1%-0.2%
- 5. 验屋费:** 验屋费一般在\$300-550加币。
- 6. 房屋交割时的调整费:** 房屋交割时，关于买方或卖方在地税及物业管理费等款项是否结清做一个调整，律师会详细列明。
- 7. 律师费:** 根据房屋价格，一般在\$800-1500加元左右。

## 关于海外买家税

外国人或非加拿大居民在加拿大可以自由买卖地产。根据安省2017年4月推出的新政，非加拿大居民在金马蹄地区购买房产需缴纳15%的海外买家税 (NRST)。但是，部分海外买家在满足一些条件后会获得豁免或退税，获得Rebate退税，就是先交税，之后连本带息返还。只要所购买的房产作为主要住所，不出租，房产交易时，买家是学习或工作状态，即可申请退税。

### 退税要求: 满足以下任意一条

- 1, 在安省购房后，全职工作一年。
- 2, 高校Fulltime读书2年以上。
- 3, 买房后，4年内拿到移民身份。

### 豁免要求: 满足以下任意一条

- 1, 已经拿到安省OINP省提名移民的买家;
- 2, 安省接受的难民;
- 3, 配偶为加拿大公民或永久居民。

(详细信息需咨询多伦多专业会计师)



## 刘筱雯 (Wendy Liu)

专业持牌地产经纪 / 服务于多伦多地区及周边



微信: wenwendywen

电话: 15995889927 (中国) 1-647-533-7666 (多伦多)

邮箱: xiaowl1119@hotmail.com

网站: www.homelifegolconda.com

### 【服务内容】

- 新移民，留学生房屋租赁
- 新房，二手房买卖，及物业管理
- 商业地产买卖及投资
- 自建及房地产开发

大量房源等您来挑，  
用我的诚信与专业助您安家置业!



# 647-533-7666

房产买卖一条龙服务，  
让您省心放心，欢迎来咨询!



刘筱雯  
Wendy Liu

647-533-7666  
15995889927 (中国)



## 2019年多伦多商业地产回顾与投资展望（上）

进入到2019年，世界经济添加了更多的不稳定因素，多伦多地产投资将去哪里，才能获得更好的回报？



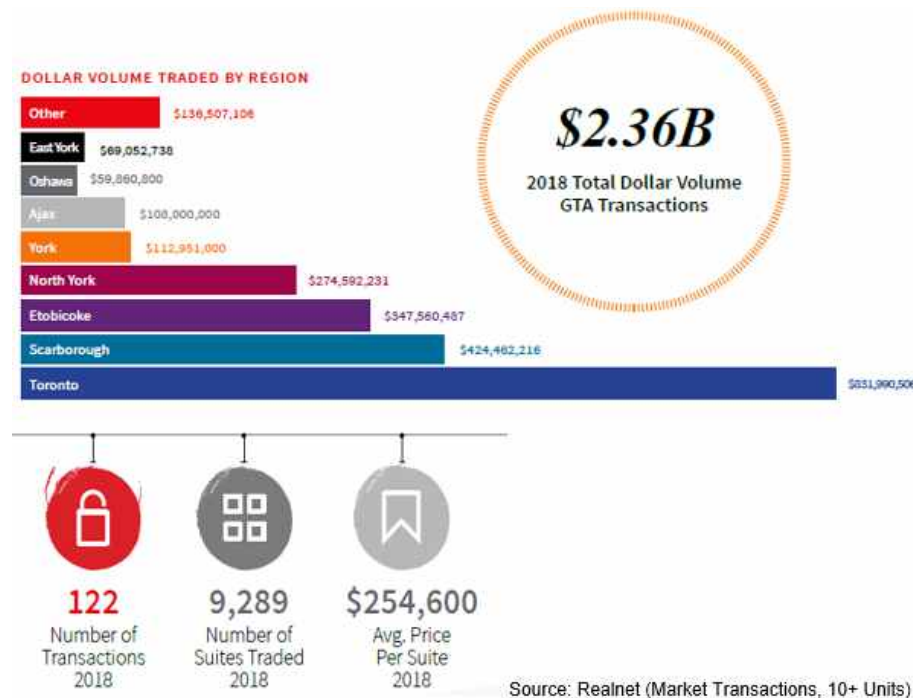
### 2018公寓投资市场创纪录的一年

在过去十年，公寓类的开发是地产投资中的热点。其中最重要的原因就是公寓供应量的严重不足。

根据地产投资分析公司JLL的数据，2018年，多伦多公寓类物业空置率仅为1.6%，远低于国际通行惯例空置率在5%至10%的区间，仍然处在极低的水平。

YEAR	BACHELOR	1-BDR	2-BDR	3-BDR+
2017	1.2%	1.2%	1.0%	1.0%
2018	1.6%	1.3%	1.1%	0.9%

根据Realtor的统计，2018年每间套房的租金较前一年上涨了近20%。相对较低的利率环境，加上租金增长的乐观情绪，促成了住宅价格的空前上涨。总体而言，2018年整个大多地区“多户家庭物业”共122栋，9,289套，总额超过了23亿加币。



## First Quarter 2019

	2019		2018	
	Sales	Average Price	Sales	Average Price
Total TREB	4,731	\$557,377	5,074	\$533,520
Halton Region	247	\$459,420	205	\$468,485
Peel Region	679	\$439,141	715	\$410,122
City of Toronto	3,247	\$603,243	3,606	\$572,589
York Region	427	\$514,834	419	\$488,585
Durham Region	118	\$358,287	116	\$382,653
Other Areas	13	\$342,538	13	\$303,319

Source: Toronto Real Estate Board

目前，根据多伦多地产局的官方数据，大多区公寓二手房市场均价在2018年已经突破\$55万/套。可见在公寓开发领域，投资利润空间相当丰厚。

关于2019的投资展望（下），加国易居下期为您播报！



### 江晓清 (JackieJiang)

Tel: 416-953-2828;

WeChat: jackiej59

Website: www.jackiejjiang.com

Public we-chat: jackiejjiang

Company: Royal LePage Real Estate Services Ltd., Brokerage



### 个人简介:

江晓清 (JackieJiang) 是加国最大地产公司Royal LePage 皇家地产集团里有16年经验的华人地产经纪。江晓清在该公司连续15年获得各种奖项和最高主席大奖，以及终身杰出成就奖，是总公司的顶级经纪Top1%和华人冠军团队的领导者 (2012,2015,2016) 及分公司Plantation冠军 (2013-2018)。她毕业于建筑学和市场营销专业，并侨居海外30载。自1993年起居于大多伦多，建立起广泛的社会人事网络，掌握了如何在中西文化差异下，准确、有效地为客户谋取最大的利益。

江晓清——极佳的口碑是您投资房地产的信心保证！





Ryan Wang

VIP



# 温哥华地区 VIP公寓商业楼花团购平台

国外的楼花和国内的期房是一个意思，只不过叫法不同，楼花一般成交时间在2-4年  
时间左右。

付款方式很吸引人，大部分一般是1年-2年左右付房价的10%-25%。

具体每个开发商的规定不一样，外国买家多增加5%的首付在这个10%-25%的基础  
上，房子建好，交房时，总共付20%-35%即可有资格贷款，贷款利率一般在3%左右。



扫码关注，  
获取更多投资资讯！

第一时间锁定单位，  
首批签约！

热线电话 **604-363-6666**

微信: ARW0303

大温哥华地区精品楼盘信息，  
最前沿精准的认购资讯



Ryan Wang

VIP

温哥华地区  
VIP公寓商业楼花团购平台

VIP提前内部认购，  
第一时间提前预览。  
详细专业讲解，提前锁定户型。  
优质地产服务，客户最大优惠。

Ryan Wang

速联V团: **604-363-6666**

微信: ARW0303

想获取更多楼盘信息，  
请致电或加微信

扫码关注，  
获取更多投资资讯！



第一时间锁定单位，  
首批签约！

热线电话 **604-363-6666**  
微信: ARW0303



1335 Howe DT



Oakridge



Cambie Gardens



South Oak

Vancouver



Maywood



Gilmore



City of Lougheed



Pier West

Burnaby





## 现在入手多伦多房市，是时候吗？



2017年4月安大略省实施的非居民投机税NON-RESIDENT SPECULATION TAX (俗称“海外买家税”)，对多伦多房地产市场产生了深远的影响。海外买家税实施两年来，多伦多住房市场出现了什么变化？今天的状况怎么样了呢？

看一组数据吧。

2017年一季度，多伦多最热门Bay Street Corridor区域的公寓共成交222套（不论户型），均价72.46万。2018年一季度成交170套，均价为78.26万加币。2019年一季度成交102套，均价76.38万。2019年的成交价格虽然相对于2017年，仍然有5.4%的上涨，但2019年跟2018年相比，价格则已经开始滞胀，甚至2019年的市场行情出现价跌量减的情况。迄今为止的部分新楼花的销售也不如人意。公寓

市场行情的拐点是否会出现，还有待观察。

多伦多地区150万加币以下中低价产权房（独立屋，半独立屋，镇屋）市场的成交举例统计如下（以华人相对集中的C15区为例）：

2017年一季度，成交73套，均价128.84万；2018年一季度，成交49套，均价102.77万；2019年一季度，成交50套，均价102.9万。可以看到，在经历“海外买家税”的打击后，2018年出现跳水行情，但2019年则价格开始企稳甚至略有抬头，似有启动迹象。

2019年，公寓房市场和产权房市场的走势出现了分化。

### 政策层面暖风频吹

一是联邦政府已经推出为首次购房者提供5%的首付的政策，同时允许首次购房者从退休基金中的提取

额加倍，显示出政府对首次购房者的支持态度。

二是降息预期。此前部分银行推出10年期固定利率3.29%的前所未有的低利率。意味着借款人在未来一段时间支付的利息很低而且是可控的。而且，业内认为，美国在未来进一步降息的可能性已经大大提高。所以未来利率的走势，对房地产市场是有利的。

三是加拿大不断扩大移民的政策一直没变。这也是最重要的一点。近年来每年的移民数量超过30万，其中60%以上的人口落到了大多伦多地区，这是大多伦多房屋市场的刚性需求的一个重大的支撑因素。

### 不稳定因素依然存在

首先是美国即将降息，也就意味着美国对未来经济预期在下降。如果美国经济下滑，加拿大经济也前景堪忧。经济下滑虽然对刚性住房需求影响不大，但对于豪宅市场的影响将会是伤筋动骨的。同时，银行贷款政策并没有实质性放松，对于高价物业的走势是

个制约。

其次是国外资金流入受到限制。来自中国的资金基本断流，这对加拿大房地产的影响是深远的。同时，过去非常活跃的来自伊朗的资金，因为美国的制裁，也受到严重的冲击。

再次，数年前的炒房主力，在2017年至今经受过严重的创伤，损失惨重。所以可能有相当一段时间，投资者都心有余悸，影响着投资者对房地产的热情。

总之，多伦多住房市场的前景喜忧参半。但笔者认为，多伦多住房市场已经基本已经触底。虽然有可能还有反复，但波动不会很大。那么，现在入手多伦多房市，是时候吗？

欢迎读者来电来函讨论及指正。

祝大家在多伦多置业愉快！

## 如何快速度过移民留学适应期，走向成功

大部分的移民，或者留学人员，到了新地方，适应了新的国度，找到了自己的位置，过上了安居乐业的生活，也有一部分在中国很优秀的学生或者新移民到加拿大之后不够适应新的学习和生活，浪费了很多宝贵的时间，在新生地没有找到自己合适的位置，才能得不到施展，非常令人扼腕。这儿给大家一点小的建议，希望能帮助到您哪怕一点点，也是非常有意义的事。

### 1. 充足的心理准备：

要意识到一个不一样的文化，一种新文化需要时间慢慢去适应，你可能需要几年才能觉得加拿大是你的家。即使你非常喜欢新的文化，到一个举目无亲的地方生活还是很不容易的，要有充分的思想准备，你

原有文化的价值观仍然会和加拿大固有文化的价值观出现冲突，这种冲突甚至有时不可以言表，却会让你倍感无力和孤独。但你感觉到孤独无助的时候要乐观的面对，不要让这个情绪影响到具体的执行力。

### 2. 充分利用社会资源

加拿大是个移民国家，社区本身有不少协助移民的机构，国内各个大学也有很多当地校友组织协助新移民尽快了解融入社会。社区中心，图书馆，教会，也有很多志愿组织，甚至英文学习组织都可以提供不少帮助。微信群在华人里也比较流行，这些资源在初期了解急需的生活所需都比较有帮助。吃穿住行，购物，打车。随着国际交流的日益广泛，信息共享越来越方便，这个适应的过程会逐渐缩短。



**JEFFERY WU**  
 联系电话: +1-416-450-0118  
 Email: jeffery\_wu98@hotmail.com  
 微信: JefferyToronto



**个人简介:**  
 Jeffery Wu, 硕士, 工程师, 安大略省资深地产经纪人, 任职于Homelife地产集团下属新世界地产公司 (Homelife New World Realty Inc. brokerage), 多次获得Homelife集团及新世界“顶尖业绩”奖项, 曾入选集团“大师俱乐部”和“总裁俱乐部”成员。数年前联合其他几位资深地产人士组建“V5地产团队”并出任队长。熟悉多伦多及周边市场, 服务涉及住宅及商业地产, 农地及翻建开发。欢迎咨询及合作。



### 3.学一点妈妈餐

出国之前多少学一点烧饭的基本功，虽然多伦多是北美公认的中华美食聚集地，几乎个个菜系都能多伦多找到，但妈妈的饭却是你大部分时间没办法找到的，可能是哪一味调料，哪一种原料，哪一种烹饪的方法，出来之前多少学一点，一方面可以在想家的时候自己安慰自己，另外也可以邀请好友聚会，这个也是最经济实惠的交友利器了。到了新地方，交到新朋友，会很大程度排解文化冲突带来的孤独不适，帮助你快速融入当地生活。

### 4.走出去

来到一个新地方，文化不同，语言不通，各种差异，会自然而然的产生许多压力，这个时候，尽量要顶住这种不适感和压力，努力走出去，就算出去做做志愿者也是很好的机会。一方面了解社会系统运作的方法，另外也是对社会做贡献的一种方式。有时候可能有经济压力，也可以去做一些力所能及的非专业工作，这个过程很多人都经历过，这个本身就是一个自我了解的过程。不少人在这个过程里发现了自己从没

有的能力，因为通常你是以一个旁观者的心态参与这个工作，也会发现不一样的机会。同时这也是结识新朋友，建立自信的过程，所以这个还是非常重要的。

### 5.入乡随俗

中国有句老话，到什么山，要唱什么调。从认识到这是一个不一样的文化，观察，学习本地的文化，习惯，族裔等等，到逐渐合拍，自然而然的习惯，就是一个过程。加拿大族裔众多，文化各异，大部分的工作场合，各族裔的人都有，就算在加拿大多年或者本地人，也会有蒙圈的时候，所以，拿着放松，学习的心态，广交朋友，这应该会是一个非常有趣和有回报的过程。我自己深有体会。不管以后的选择是走是留，这样一个了解世界的过程都是非常有价值的人生经历。

移民和留学，是一场勇气与韧性的考试，希望每个愿意参考的人都成功毕业！

您如果有任何疑问，都可以用以下方式联系我。



**JANE FANG**  
VP/Sales Rep  
Royal LePage Real Estate Service Success Team., Brokerage  
C: 416.320.4694  
WeChat: haiyuan9754  
website: www.condoassignmentteam.com

**个人简介:**  
方女士居住多伦多市区达20年，钟爱多市的天际线,独特的建筑和历史;关注多市的开发建设。名校毕业，有中外学习工作经历，从事高新技术领域工作多年，拥有多家加拿大顶级公司的20年工作经历。对多伦多市多元文化、建筑了如指掌。她是个谈判高手，并与建商和客户维持良好关系。体恤，专注,勤奋。“客户至上”是她的经营哲学！



## 加国易居——中国海外置业展 合作经纪 (第一期)



豪宅买卖、楼盘代理  
房屋租赁、物业托管  
土地开发、商业买卖

盛地實業  
| 最高品质, 口碑相传 |



**Mike Du**



416-890-9222  
<https://www.realland.ca>



专业诚信, 值得信赖  
20多年蒙城生活经验



**唐卫青**



514-962-5848  
weiqingtang@yahoo.com



大温地产局第四名  
提供大量优质买家资源

乐房美家

**羽晨+老杨团队**  
Morning Yu & Fan Yang Team



778-788-0888  
<http://lehomes.com>



多伦多华埠顶级地产经纪  
中加地产投资总商会顶尖经纪  
Royal Elite 连年冠军  
主席大奖获得者。

精英置業



**Skyler Li**



647-473-5158  
[www.hongfangli.com](http://www.hongfangli.com)

同时也展开怀抱，热烈欢迎各位地产精英和各大地产公司加入我们的平台，实现互惠、多赢，进而为加拿大和中国的房产交易的繁荣做出贡献！