



## 冰 島

小學讀地理時，總覺得地球上除南北兩點極外，有些地方還是遙不可及，例如大部份位於北極圈內的格陵蘭Greenland，和極接近北極圈(北緯65.5度)的冰島Iceland。今日憑電訊的發展和航運的發達，要了解該兩地的情況或親臨兩地已非難事。

上月初我們一行12人在英國Southampton港，登上加勒比公主號郵輪，上北海先到挪威西岸的Bergen港，再西行到蘇格蘭以北外島上一個名叫Lerwick的小小漁港，之後便繼續在挪威海西行北上進入北極圈，先後分別停泊在冰島北部的兩個港口小鎮：Akureyri和Isafjordur，繼而轉到冰島西南岸的首都Reykjavik遊覽。然後在格陵蘭南端封閉的大西洋西行南下四天，本應先到加拿大東岸紐芬蘭省的St. John市靠岸，但該處適逢風暴，郵輪以乘客安全為由，取消兼改道直往諾華高斯省的哈利法克斯市停留。之後便到美國東岸的紐約市，作為16天海上旅程的終點。

位於北大西洋的冰島，是北歐五國（挪威/瑞典/芬蘭/丹麥/冰島）中的一個小島國。冰島共和國面積祇有10.3平方公里，人口約32萬，2/3居住在首都Reykjavik市，祇屬歐盟經濟區，非屬歐盟成員國。冰



島在9和10世紀間開始有移民居住，到930年成立冰島自由邦，不久便先後被挪威及丹麥統治的殖民地或附屬國。到二次大戰近結束時才正式成立自主的共和國，亦是北約成員國。

冰島四面環海，所以早期是漁業經濟，自從加入歐盟經濟區後，冰島的經濟便變得多元化，除利用本身是火山地帶的地下熱能能源外，近年更利用本身是火山地帶的地殼經常變化，而發展如美國黃石公園般的旅遊業，所以近年吸引不少滿載遊客的郵輪停泊上岸觀光。

今回到冰島旅遊，才知其類似英文的語文字母全沒有個「C」字，所以習慣英語字母拼音者，一時三刻仍未能掌握一個冰島字的讀法，如當地人將冰島寫為Iceland，而非國際慣用的Iceland。一個笑話：2008年冰島未加入歐盟經濟區前發生金融危機，2009年英國銀行多次催促冰島以CASH現金還款，2010年冰島火山爆發，冰島政府便將ASH空運過去。



女人心  
•愛美麗

自小，對餐酒甚為著迷。

很好奇：為何菩提子可以變成美味的紅酒和白酒？

為何遠古年代，傳教士和平民會自製紅酒？

為何法國的紅白酒品質卓越，售價昂貴？

為何世界各地越來越多釀酒商人？

為何越來越多消費者喜歡珍藏、炒賣、品酒？

求學年代，需要修讀餐飲管理，學習基本知識外，還有很多試酒、品嘗、比較、評論的機會，讓我的興趣更濃厚，也更想更深入探討和學習。

在大學三年級時，還請來法國品

## 好 酒

酒師當我們的深造教授，獲益良多。

自始，更愛上紅酒。

每兩三年我盡量學習和品嘗一個國家的紅酒，去了解不同國家的釀酒制度，菩提子種類和味道，釀酒商的營運和製酒過程，市場的需求和潮流等。

每次旅行，我會盡量找尋參觀酒莊和品嘗當地製造紅酒的機會，從專家的分享去多學多比較。

卻發現，原來這門學問之廣之深，是沒有邊際的。學的越多，才知道懂的太少。

這正好啟發我的好奇和求知慾，尤其是紅酒對食物的配搭。

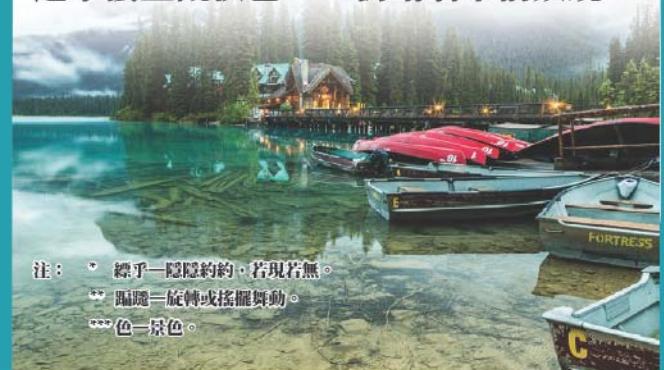
今時今日，很多人以為能花錢飲

## 雨後翡翠湖

林川

雲煙繚繞半山腰，樹叢環抱綠水沿；  
薄霧縹乎\*風柔爽，微波蕩漾影蹁躚\*\*。

一橋渡架穿兩岸，數葉輕舟泛湖央；  
近水樓臺觀秋色\*\*\*，初晴翡翠倍妖嬈！



注： \* 縹乎—隱隱約約，若現若無。

\*\* 繚躚—旋轉或搖擺舞動。

\*\*\* 色—景色。

貴酒，便是很懂紅酒，又或花錢飲很多，便是對紅酒有研究。

你以為呢？

我認為，多飲多試多比較，是最基本的功夫。

每人的狀況不太一樣。

敏銳的味覺，超好的味道記憶，對菩提子產區的地理、天氣、土壤、收成的理解，酒莊的種植和釀製手法，每年的菩提子配搭和混合，儲存木桶的時間等知識和研究，都需要個別的智慧。

對於我，這份領悟領會，是一種慧根。

慧根，可以把學過、試過和比較過的融會貫通，舉一反三。

曾聽過一位富二代說：一百元以下的紅酒，怎可以入口呀？平價紅酒像是在喝菩提汁！

你認同嗎？

一瓶紅酒，售價昂貴，自然有它的價值和原因。

相反，一瓶紅酒，價錢大眾化，亦有它不昂貴的原因。但這不代表它沒有品嘗和享受的價值。

朋友常問：那麼是不是昂貴的酒才是好酒？昂貴的酒的色香味比較好？

朋友也問：那個國家，那個產區，那種菩提子，那一年份，橡木桶儲藏多少年...才是最好味的紅酒呢？

若然，你沒有太大興趣去鑽研學習，不斷試酒比較和品酒評酒，那就隨心隨意吧！

有天，當你品嘗到一瓶你喜歡的紅酒，記著它的國家、產區、酒莊名字、菩提種類、年份等，皆因，對於你，這就是好酒了。

找到你喜愛的好酒，賞心樂事！



**萬事得初秋大特賣**

**2016年才需供款！**

\*萬事得「i-Active四輪驅動系統」是一套因應路面狀況需要時而自動介入的四輪驅動系統，在路面狀況欠佳時保障駕駛安全

**2016 CX-5<sup>†</sup>**  
0% 貸款利率  
長達48個月分期  
+\$500現金回贈

**2016 CX-3<sup>†</sup>**  
全  
新  
車  
系  
0.99% 貸款利率  
長達36個月分期

**2015 Mazda3**  
0% 貸款利率  
長達48個月分期  
+\$1,250現金回贈

**WILSON LIN 林斌 (國/粵/英語) 587-717-8828**

\*\*\*Models may not be exactly as shown\*\*\*

## 加拿大聯邦大選 三大黨勢均力敵

下星期一係加拿大聯邦大選嘅大日子，今屆大選係歷來選情最激烈嘅一次，三政黨民調結果不斷拉鋸，曾經難分高下，但據本星期二最新嘅民調報告顯示，自由黨可獲投票率係37%，保守黨31%，而

新民主黨就祇有24%。至於保守黨喺中部平原三省包括亞省最受擁戴，而自由黨喺加拿大北部就極受歡迎，至於東西兩岸就係自由黨同埋新民主黨幾乎平分春色。但選情及民情分分鐘都有變數，雖然祇有幾日

就到大選日子，所有合投票資格嘅公民都要盡公民責任去投票，可代表自己意見及心聲嘅國會議員，十月十九日（星期一）晚上，就會有選舉結果，係唔係選到你所投票嘅國會議員或政黨，當晚自有分曉。

## 陳奕迅巡迴演唱會 即將在卡城舉行

超級天皇巨星陳奕迅現正舉行世界巡迴演唱會，卡城有幸被列入巡迴演唱會城市之一。响加拿大共有四個城市可以欣賞到今次呢個勁騷，除卡城外，有溫哥華、多倫多及滿地可。據消息來源稱，今次巡迴演唱會連製作組及工作人員約有60人，無論在舞臺、燈光、音響方面都落足本錢，相信是卡城開埠以來華語演唱會製作費用最龐大嘅一次，加上一行近60人，食住

及交通嘅開支已經係數目不菲，咁重成本嘅演唱會，真係值得去欣賞，同埋感受一下天皇巨星現場勁爆嘅效果。雖然好多人都話D票價偏貴，但其實計番出嚟係物超所值，如果花四、五十蚊去睇幾萬蚊嘅製作，倒不如花三、四百蚊去睇近百萬蚊嘅製作。所以門券响開售首幾日，銷情極佳，所有「歌神」嘅粉絲都爭住在網上「撲飛」，反應極為熱烈，依家仲有D商戶開始

做不同類型嘅贊助會，以優惠票價招徠生意，真係相得益彰，所以各位讀者要開始留意報章上嘅廣告，既可買到自己心水嘅產品或服務，又可以優惠價格買到「歌神」演唱會門券，真係一舉兩得。



# 星期一是联邦大选日。

## 您是否已做好投票准备？

如果您是18岁或以上的加拿大公民，  
就可以在联邦大选中投票。

您的选民信息卡上有您的投票时间  
和地点。若未曾收到，您依然可以  
到您的投票站登记及投票。

如果想知道投票地点及必须携带的  
身份证明文件，请访问 [elections.ca](http://elections.ca)  
或致电 **1-800-463-6868**  
(**电传: 1-800-361-8935**)。

加拿大选举办事处提供准备投票所需  
的一切信息。

**Ready to vote**   
October 19, 2015



政經漫談

• 趙寶遜  
(特許註冊會計師)

### 又是選舉時候

由於加拿大有三級(聯邦省市)政府，因此差不多每數年便來一次選舉「季節」。今年初才有過省選舉，半年不夠便又來個聯邦大選了。對民主不大認識或不大理會的人士真的摸不着頭腦？

選舉可以是民主自由最「神聖」的一個舉動：每一個選民都能發表自己的意願。但當中有沒有非法的買票活動呢？筆者在加拿大已做了選民三十多年，曾聽過及見過用一包米或一對紅包去買選票的事，但政客們在選舉時多的是答應會做一切來爭取支持，但事成後卻發覺是事與願違！就以聯邦政府的銷售稅為例：在二十多年前推出時，所有反對黨都大聲疾呼地反對；其中一位高級黨領運作出承諾，一旦選出便會取消聯邦銷售稅。

但到其反對黨真的成為執政黨，這聯邦銷售稅還不是繼續到現在？！

政治承認是不容易見實現的，選民們可以怎樣呢？且看上屆亞省政府，它掌權了四十多年，可說是隻手遮天。它自稱有數萬名會員，不久便會自己選出黨魁；而這名黨魁便順理成章地成為亞省省長。卒之在四十多年後，選民們決定不再將他們神聖的一票投給它，於是一個執政了四十多年的多數黨政府便在一夕之間只剩下數席位。但它是自取其辱，怨人無由！

當然，選民要自己負責自己的一票，而選舉結果的好壞，是要到下次選舉才有機會去作更改。現今聯邦政府有三大政黨：執政的保守黨、正式反對黨佔了第二多席位的新民主黨及有悠久歷史的自由黨。由於這三個黨派在全加拿大每一個選區都有代表，因此它們其中一個將會是下一屆的聯邦政府執政黨。其他比較有名的黨派如魁省的魁人黨或綠黨，它們都沒有很多代表參選

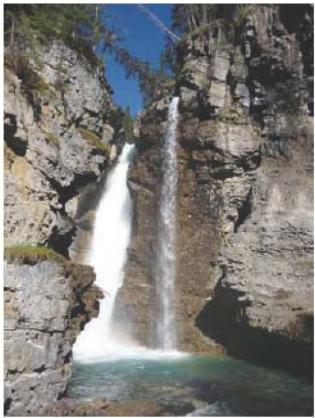
，因此就算它們的代表都被選出成為政府的機會都是微乎其微的。於是，在三大黨的形勢下，讀者們對它們的認識又有幾多？

究竟何謂之為聯邦政治呢？過往四十多年，西部四省(卑詩省、亞省、沙省級編省)的政府及政客們都投訴聯邦政府不幫西部，選舉時便都大叫要將政權由東部移來西部，但選舉是以選民人數及選區分佈來決定的。因此，加拿大的聯邦選舉便是以魁省及安省為必爭之地了。讀者們，選舉活動已進行了個多月，有沒有見過你們選區的現任議員呢？

還有數天，您們便要投出您們神聖的一票，什麼是對自己重要的政府政策呢？經濟民生？移民？宗教？或其他？那一個黨派會真的幫到自己呢？筆者在執筆時已提早投票了，現在，讀者如果是選民的話，一定要盡我們的責任去投民主自由的一票！

## 莊士頓峽谷 (二)

· 志永



上回說到，在下瀑布午餐，略作休息，看說明才知，冬天攀山者會攀爬結冰後瀑布。上幾級樓梯，湍急溪水飛墮而下的瀑布源頭，伸手可及，很多瀑布只能仰望，少能由上而下近觀，另有一番氣勢，一般旅行團到下瀑布就算交差。

去上瀑布，遊人較少，沿着上游的山坡上斜，兩邊都是懸崖峭壁

，棧道比較窄，蜿蜒曲折，崖壁明顯被鑿開，行過伸出巨石，下意識低頭彎腰。看不到黑雨燕 black swifts 在岩石築巢，只見烏鵲呱呱叫。蹦出雙手合十小松鼠，切勿因可愛而餵食，違法行為會被規罰款。路邊，亞省省花粉紅色野玫瑰花盛放，一束束掛在樹枝的灰白色板地衣 board lichen，金黃色的苔蘚 moss blankets 蒼着枯樹幹，宣示頑強生命力。大幅嫩黃寸草不生的岩壁，被流水沖刷得圓潤光滑。潺潺流水，樹木參天，輕風吹來，心曠神怡，轉個灣，石壁兩道白練般瀑布傾瀉而下，翻湧着朵朵白色的浪花，上瀑布比下瀑布更壯觀，大部份遊客到此便回程。

雖然上行多4公里，便是墨水池 Inkpot，因為上山路比較陡斜，沿途都是樹林，無風景可言，遊人

更少。山頂的墨水池由五個大小不同的水池組成，池底泉眼翻滾，湧出含不同成分的礦物質形成深淺不一的顏色，池水由冰雪溶化而成，水溫寒冷刺骨，頗具特色。

回程時停班芙鎮，因五時舉行國慶花車巡遊，人山人海，馬路泊滿車，怕封路兜圈，掉頭往坎莫爾 Canmore 食雪糕去。坎莫爾中午已舉行過國慶花車巡遊，人流較少，但舊校巴雪糕車前長長的排隊人龍。乾脆先逛逛附近的西北騎警營房 North West Mounted Police Barracks，建於1893年，一層平房，正門有陽台，大廳懸掛昔日的相片和陳列品，兩旁的房間，包括辦公室、客廳、睡房，廚房除了保留昔日爐灶外，增置現今廚具，是亞省現存最古老的騎警營房之一。當年由一個或兩個人的騎警支隊負責巡邏，檢

查美國來的走私酒，維持治安。營房旁廣場每週末都有攤檔，展售各式藝術品，紫紅牡丹花正盛放，增添文藝氣氛。校巴雪糕車依然人龍如故，2球要 \$5.25，選了咖啡和綠茶，稍作休息，四圍望，發覺行人路的泊單車柱，設有修補工具，方便踩單車人士維修，真是德政。更多相片請登入 chewing33.blogspot.com 或聯絡電郵 chewing33@gmail.com



## 華僑學校

### 卡城歷史最悠久的中文學校

(提供亞省教育部認可普通話/廣東話高中學分班)

校址：唐人街河濱大廈（文化中心側對面） 電話：403-264-2233  
126 2nd Ave SW, Calgary, AB T2P 0B9 傳真：403-282-9854  
Email address: [ccps@shaw.ca](mailto:ccps@shaw.ca) 網址: [www.calgarychineseschool.com](http://www.calgarychineseschool.com)  
Facebook website: [www.facebook.com/calgarychinesesprivateschool](http://www.facebook.com/calgarychinesesprivateschool)

為更好地服務於新、老移民，服務於社區；傾力中文教育，傳承中華文化！  
華僑學校特增設星期日普通話簡體字班。

### 招收 2015 - 2016 年度新生

華僑學校是在加拿大註冊的非盈利慈善團體；在亞省教育部註冊認可學分的週末族裔語言學校。

師資：近四十名熱愛中文教學、具教育專業背景的教師，教學經驗豐富、態度嚴謹；多位教師曾分別獲“華文教育優秀獎”、“華文教育傑出貢獻獎”及“華文教育終身成就獎”。

設施：靈活生動的教學方法，多媒體教學工具，令教學更生動有趣：

- 寬敞明亮的教室，閉路電視監控，為學生提供良好而安全的學習環境；
- 獨立行政辦公室，每週6天專職和兼職行政人員為老師、家長和學生服務；
- 課室自置、為學生提供更寬鬆、舒適及更自由的學習地點及教學設施；
- 鄰近中華文化中心，方便參加文化中心舉辦的各項弘揚中華文化的活動及參觀文化中心，認識中華文化。

課程：幼稚園至高中十二年級普通話簡體字及廣東話繁體字課程。高中部學生修畢中文十至十二年級課程，可獲得亞省教育部認可的15個高中學分。另設暑期班和函授班。

教材：選用中國暨南大學華文學院編寫的《中文拼音》及《中文》系統教材，同時也根據亞省教育部的課程指引並配合中國文化節慶等自編或選用其他教材。

活動：開設各種興趣班：成人拼音和普通話會話班、成人廣東話會話班、美術班、舞蹈班等。

時間：2015年9月12日（周六，廣東話／普通話）

上午班：9:00am - 12:00noon 下午班：1:00pm - 4:00pm

2015年9月13日（周日，普通話／簡體字）

上午班：9:30am - 12:30noon 下午班：1:30pm - 4:30pm

學費：幼稚園及小學 全年\$270 (畢業班另繳\$30畢業費)

初中及高中 全年\$280 (畢業班另繳\$40畢業費)

辦公時間：星期一至星期日上午9時至下午5時 (逢星期三休息)

## 卡加利中醫癌症專科診所

Suite 412, 1011 Glenmore Tr. SW, Calgary, AB (Rockyview Health Centre)

Dr. David Ke, TCMD, RAc

Dr. Ellen Zeng, TCMD, RAc

Dr. William Ke, TCMD

### 上海腫瘤專家駐診

(博士導師、腫瘤科主任醫師  
及腫瘤科主治醫師)

Tel: 403-399-2461

減殺  
輕減  
痛苦  
延提  
長高  
免疫  
疫苗



ALLIANCE REAL ESTATE CALGARY LTD.

亞省卡城聯合地產公司

公司電話：403-270-7676

馮郭季善

Karen Fung

本人現正休假

請電403-862-9398林小姐預約睇屋

### 新上市西北 PANORAMA HILLS 獨立屋出售



開價：\$724,000

PANORAMA HILLS CLOSE高級住宅區，背向高爾夫球場，環境幽美，光猛寬闊兩層高(2-STORY)，2505呎，九呎高樓底，共五睡房，三個半浴廁，主層木地板及瓷磚地，有大書房，獨立飯廳，開放式廚房及食飯地方，客廳連書櫃及壁爐，大露台可觀望高爾夫球場，洗衣房直通前進雙車房，樓上有光猛四大睡房，特大主人房連獨立衣帽間及大浴室，土庫全部裝修好，有(WALK-OUT)獨立門出入後園，特大家庭廳或娛樂廳，另有大睡房一個及全廁，交通方便，近商場、巴士站及學校，地點靜中帶旺，可立刻入住，開價 \$724,000，機不可失，請來電查詢。



**楊憶吟**  
**Jenny Yang**  
**B.Comm (Finance), CCS**

手機 : 403-870-7838

電郵 : jennyyang@cirrealty.ca

CIR REALTY

(英、國語)

**I.C.L Certificate 商業地產經紀文憑**  
Certified Negotiation Expert 認證談判專家  
Realtor® Green 專業「節能房屋」經紀  
Certified Condominium Specialist 認證共管單位專家  
ACCI 加拿大分層物業學會院士  
FRI 加拿大地產學會院士  
CPM 美加特許物業管理學會院士  
ACIS 英國特許公司秘書  
FinstLEx. 英國法律行政員  
AFA 英國財務會計師  
Director's Platinum Award 董事白金大獎  
卡城地產局百萬元經紀會員



**李華生 Eddie Li**

手機 : 403-667-3388

電郵 : eddieli@cirrealty.ca

誠徵：業主託售

回饋社羣  
分享知識、經驗  
免費解答房地產問題

本人具 CCS, ACCI, CNE, CPM®, FRI 專業及物業管理經驗，絕對是客戶資產。任用 Realtor® Green 是保障買家建新房、買樓花的最佳選擇。

### 西北 Edgemont 全翻新 \$739,999

1988年建，幽靜內街，坐西南。Stucco外牆，瓦頂，2289呎雙車庫兩層屋。主層10呎、土庫8.5呎高樓底。全屋三層地暖式恆溫。二樓四睡房；土庫一睡房、書房、全浴廁及大廳。全新廚房、桌面、不銹鋼電器、地磚、地毯、木地板、油漆、Pex水管、三浴室、雙後陽臺、前園草皮...等。大單邊，可泊RV。

### 東北 Skyview Ranch \$505,000

2009年建，內街，1935呎，2層屋。主層開放式家庭廳、飯廳及廚房。9呎樓底、圓角牆、中央冷氣、木地板、不銹鋼電器.....。二樓三睡房、Bonus Room (Vaulted Ceiling)。坐南後陽臺，靚園藝，保養如新。

### 西北 Royal Oak 兩房公寓 \$333,800

2013年建，高層950呎雙套房柏文。九呎樓底，大單邊多窗開陽有園藝景。保養優，如示範屋。不銹鋼電器，木地板、地磚及高檔地毯。室內洗衣房及大陽臺。土庫停車位及儲物室。管理月費 \$428.94 (包暖氣、水及排污)。屋邨會所，交通方便。最宜專業人士、半退休或作投資。

### 西北 Tuscany 排屋 超值 \$359,900

2003年建，幽靜內街，坐西南鄰近公園，前進雙車庫，1156呎，2層式排屋。三睡房，一個半浴廁。管理月費 \$184；社區費 (年)\$189。仿木地板，保養好。最佳上車盤，宜自住或投資。

### 西北 Evanston 排屋 \$339,900

2011年建，坐西，1255呎。雙主人套房2層式排屋。前進雙車庫。管理月費 \$180。

### 西北 Cambrian Heights 平房 \$494,900

1957年建，坐西北，1280呎單邊R-C2地段。主層3睡房，土庫2睡房。現成租客、收入：主層 \$1,300；土庫 \$1,100 及雙車庫 \$300。

### 中央北 Coventry Hills 獨立兩層屋 \$454,900

2001年建，坐西北，1769呎，前進雙車庫。二樓三睡房、主人套房。投資、自住最佳面積。現成租客，入住九年，月租 \$1,600。

### 西北 Valley Ridge 獨立兩層屋 \$584,900

1999年建，坐東，2037呎，前進雙車庫。高樓底，全新廚房（裝修）。主層書房，二樓三睡房，主人套房。中央冷氣。

### 中央北 Highland Park 全新孖屋 \$689,900

2015年建，坐東，1931呎2層式，後進雙車庫。二樓三睡房，主人套房。主層及土庫9呎樓底。土庫完成，有大廳，第四睡房及全浴廁。上等用料，園藝及後陽臺完成，即買即住。



過往，不少省（國）外[例如：多倫多、溫哥華及美國...]地產項目在卡城推廣。有些更附設租務管理一條龍服務以吸引投資者。

地產界的常識，就是在當地賣不掉的房地產，才會賣給外國人。原因很簡單，賣到外國的「成本價」很高，不單要花錢作展銷宣傳，付出高佣金，更何況，連律師費（將整個單一業權項目拆契為個別單位分售）及行政溝通（尤其在數城市同時推出），也特別麻煩，成本高昂。所以，把垃圾賣給外國人，這應該是全世界不動產市場的共識了。

隔山買牛作投資，是否值得，除了入貨價，其他考慮是：出入貨時差的匯率因素、稅務（入息、增值與遺產稅）、管理事宜...等。若作自住，非賣不可，何不飛往當地去挑，保證不會買錯或貴了。

索羅斯「反射性」理論：只要一種資產的價格，比另一種資產跑得更快，只消它的漲幅是一點點，在經過市場的通道之後，其差距將以倍數放大，而且隨著時間的流逝，這個差距還會一直的大下去。尤其在一個惡性通貨膨脹的國家，一般來說，資產價格的上升速度，會快於貨幣的貶值速度，因為沒法逃離該地、移民他方的大部分人民，唯一可以對沖通脹的，便是購進實物資產。

回顧80年代末（香港97回歸前），不少加國樓盤在香港推出（例如：三房鎮屋，成本價\$35,000，推售價\$60,000）。海外買家以居留地標準，當然覺得極便宜。不少發展商能把握時機，賺得不少樂子。提供一條龍物業管理服務是當年時尚。租務聯營及租金收入保證（Rental Pool: Rental Guarantee）非常流行（因感覺吸引）。實情是：部分買價是計算作支付租金保證（空置及與市場實際租金收入差額）之用[即羊毛出在羊身上]。一般保證期是兩年或三年。

## 隔山買牛

參加計劃需付費數百元，每月收支比例按單位面積或Condo Plan之Unit Factor 分攤。無論是否空置，都保證有租金收入：有點像買保險，減低個別單位空置風險。反過來，月結租金，不反映單位實際租約金額。

「隔山買牛」一族回憶，不少曾被濫收甚至受騙。受害者指出其中某些招數：

(一)過了保證期，租值大跌，開支飆升。收支不平衡，時常要集資。房價低於市值甚多（負增值投資）。

(二)由於(分契)發展商與原業主（整個項目賣家，有提供二按揭者）部分手續（或帳目）不清，最終變成訴訟。小業主買家要負擔律師費。

(三)當年法例及監管條例存有漏洞，有管理公司吞併租金或租客押金（Security Deposit）[當年租金約為\$600至\$1,100]。由於業主損失低於五千元，故不屬加國刑事案件Criminal Code處理。民事訴訟，對海外業主經濟上幾乎不可能。

(四)濫收手法層出不窮。例如：800呎2房柏文（當年）換地毯收費\$3,500：將甲房較新電器、熱水爐換去乙房，而向兩業主開帳單：購入一部自駕剪草車，入帳不同屋邨業主團Condo，遇上查問，則說往維修，隔天逕回...等。

(五)脫離計劃，要以代通知補償。出售時，參觀時間受制：亦有在交吉期前一個月（月租者）租客被轉去另一單位，而使出售單位懸空，業主蒙受損失。

凡此種種，對管理公司形象非常負面或極不信任。任何行業，總有一些駭人例子。但總體而言，管理公司都是專業的，何況其所有雇員都應有誠信保險Bonded Insurance。法例亦跟隨時代改進，現今所有租務物業管理Rental property management及「共管單位/業主立案法團」Condo項目管理Condo management之員工，需培訓及持牌，受省府有關部門RECA監管。



**Laurence Cheung**

張一新 百萬經紀會員

(403)870-9488

email: lcheung@cirrealty.ca

www.bestbuycalgaryhomes.com



電 (403)294-1500

### 步行往南部新醫院大一房

高級排屋，前進車房，848呎大一房，合醫護人員步行往新醫院。只售：\$274,500



### 新區 Skyview 豪裝2房

加料豪裝2房2廁，全不銹鋼大理石木地板。

叫價：\$249,000



### 西北低於政府估價

2層1900呎，前進雙車房，土庫完成，開價低於政府估價，Hawkwood區。

叫價：\$479,000

### Market Mall 全區最平大平房

超級靚屋，巨型大平房，豪裝，土庫完成，後進單車房，志在必賣。

叫價：\$499,900



### Panorama 雙車位步行往超市

一年新2房2廁2車位，合2位同屋或小家庭。

只售：\$296,800



### Panorama 超值2房1廁

兩年新，2房1廁1車位，全區最平2房單位，先到先得。

只售：\$234,900

### 西南近市中心靚景輕鐵站

步行往超市、商場、高球場，重點輕鐵物業，十七樓全區最平，無敵景緻豪裝。

叫價：\$399,900

### 有錢佬玩具屋 Log Home

全原木組件度假式大平房，高級建築設計，面對大公園兼無敵市景，Downtown View，蝕讓。即住：\$549,900



**Wince Chau-Mah**

總裁銷售大獎馬周偉仙

(403)630-2280

email: Wincecm@gmail.com

LEADING REAL ESTATE

COMPANIES OF THE WORLD



### WATERFRONT PENTHOUSE \$1,180,000

全新，近1300呎，兩房兩廁，三個地下停車位，步行往唐人街。

### ASPEN ESTATE

\$1,890,000

近3400呎，walk-out土庫完成，三車房，共六睡房。後園面對天然林木，可步行往巴士站，LRT，購物中心。

### 市中心 WATERFRONT

\$699,900

全新市中心高層豪華柏文，2睡房，2全廁，2個暖氣車位，可租可買。

### AXIS 市中心柏文

超值價 \$499,900

近1100呎，2房2全廁，2個暖氣車位，Sub-Penthouse，河景、山景、市景齊全，9呎樓底，西北大單邊，交通方便，隨時交吉。

### SW ELBOW PARK

超值價 \$798,900

近Downtown，三層式獨立屋，全面積150呎，屋後車位+有蓋車位，共三睡房+書房，二層主層翻新實木地板，雲石檯面，近巴士站，購物及公園，隨時交吉。

张老师

兩極化

地產閒情

info@bestbuycalgaryhomes.com

看香港新聞，得知香港地產與卡城命運相同，明顯兩極化。首先，某著名基督徒藝人，將第一城物業以超低價，破該屋邨紀錄售出，另一邊，樓花新盤開售熱鬧，呎價超過萬五，仍有年青人捧場，因面積僅二百多呎，屋價仍在可負擔行列。將貨就價，地產商永遠要維持地球轉，改小呎數，以維持銷量，亦是沒有辦法之下的辦法。無獨有偶，卡城亦有同樣兩極化問題存在，一邊地產局數據顯示，柏文銷量下跌，存貨比對去年同期大增100%，而銷量則大跌40%，但價格只輕微下跌。至於銷情顯示，大約與香港相同，現貨要減價促銷，但樓花新盤照樣滿堂紅，剛剛網購星期一，忙完網購順便看樓市，發現市中心八年樓齡六百多呎靚盤柏文狂減三萬至叫價29萬五千無人問津，那邊廈市中心東區新入伙樓盤同樣呎數貴十萬即39萬五千即售。從這實時數據可看出2個道理，年青人不介意多付十萬為求新靚，顯示抵買未必有人買，質素才重要，香港卡城都一樣，這也能解釋星記咖啡雙倍價錢，但分店可以多過麥記很多。

我一向告知客戶，要在卡城地產分一杯羹，不怕子彈有限，只需要一個動作，就是買樓花，當然如果本錢夠，買銀行回收最划算，也賺得多

，但需要經驗去找受歡迎房源，樓花就不必煩惱，即使不懂任何技巧，只要發覺樓花首天銷情好，就算淡市如現在都去貨快，舉例24萬以下2房2廁雲石不銹鋼SKYVIEW RANCH，或26萬無車位東村小單位，都可在考慮之列，但不能考慮太久，因為去貨快。不過這兩個我都覺得有PROS亦有CONS，我一向要求嚴格，所以客戶並未在我反對下去入貨，反而我推介另一筍盤，就令一衆粉絲客大為滿意，原因簡單，我要求PROS & CONS要最少8比2才算合格。其中一位資深買家，問我為什麼不直接入市十一十二萬貨，我只答一句：你覺得賣半年賣不出的好，還是首天賣35間的好，他立即無言以對。

其實我常叫人別想太複雜，三思而後行是用來做大事。例如選那個總理會修復亞省經濟，那個會將已經被人為破壞的亞省經濟落井下石，這時就應該做研究。但如果你看見A&W套餐貴過麥記，人龍不少於麥記，那你買股票就不必想，識買必定買A&W，最少大商場內FOOD COURT，人龍肯定長過別家。

所以與其盲目亂買，貪平買，貪買樓送車買，倒不如看實際情況買。當然經過三思深入研究

，計埋WALKING SCORE先買比較為人接受，但當你想清楚之後，這個200單位靚盤，首2天已走48間，加上地下土庫不能買之外，還有多少單位你會揀得落手！廣東話俗語：「執輸行頭，慘過敗家」，三思而後行，不適用於小本地產，因為初學游泳者遇溺不常見，但資深股票基金經理替你輸身家我就見得多，原因很多人對投資自我感覺良好，有些人看見柏文三百萬跌到二百萬就對我說，所有傳媒都說柏文會下跌，所以情願買股票，其實兩者分別非常簡單，NORTEL從百多元跌到一個仙不值有歷史見證，三百萬跌到二百萬柏文也因為油佬被炒在卡城沒工作要還鄉才會賣，但三十萬跌到二十萬就仍未發生，但不是沒可能發生，起碼現在亞省是社會主義NDP執政，更有可能發生。不過如果看現今開價十一萬的柏文都是前幾年用七八萬買回來的，似乎又只有在夢境才會出現三十萬跌到二十萬的情況。

總之，上車盤柏文，本少利大，風險比股票低，但仍有人覺得股票好，原因乃學歷太高，滿腦子碩士博士研究生思維，用正統學術方法研究地產，無視當前外在社會環境因素，更未看過HOW TO LIE WITH STATISTICS這類書，而我的客戶中，最賺錢多的，只是師奶仔而已！

**中央街 西北** \$329,900  
  
 中央街鴻圖閣，兩房兩全廁，952呎，包兩個地下停車位，全實木地板，管理費\$350，水暖氣全包。  
**SOLD**  
 1905 Centre St NW

**GARRISON GREEN 西南** \$739,900  
  
 2007年建兩層獨立屋，2413呎，三睡房，兩全廁，兩個半廁，近Mount Royal大學，雙車房，中央冷氣，實木地板，大量upgrade。  
 168 Mike Ralph Wy SW

**EDGEMONT 西北** \$799,900  
  
 2652呎兩層獨立屋，樓上四睡房，土庫完成，另兩睡房，全屋共三個半浴廁，特大50x110呎大地，可步行至Edgemont小學，主層有書房，兩個Furnaces，已吉，即可入伙。  
 70 Edgebank Ci NW

**PANORAMA HILL 西北** \$358,000  
  
 1214呎兩層城市屋，前進雙車房(Tandem)，三睡房，兩個半浴廁，主人房套廁，門口向南，End unit，單邊靚位，管理費\$228，已吉，即可入住。  
 #1917 125 Panatella Wy NW

**SILVERADO 西南** \$479,000  
  
 2008年建兩層獨立屋，特大前進雙車房，三睡房，兩個半浴廁，主人房套廁，土庫有City Permit專業完成，家庭電影院，酒吧，睡房及全廁，位於幽靜內街，背對綠蔭。  
 428 Silverado Plains Cir SW

**CEDARBRAE 西南** \$274,900  
  
 兩層城市屋，兩睡房+書房，1324呎，一個半浴廁，土庫專業完成，包一個室外車位，管理費\$235，已吉，即可入住。  
 104 Cedarwood Park

**HIDDEN VALLEY 西北** \$438,000  
  
 95年建平房(Bungalow)獨立屋，前進雙車房，1247呎，三睡房，兩全廁，主人套廁全新裝修，近學校，近巴士站。  
 150 Hidden Valley Pa NW

**FONDA 東北** \$198,000  
  
 全區最平兩層城市屋，三睡房，一全廁，座北向南，可步行至C-Train站，包一個室外車位，管理費\$256。  
 #16 3705 Fonda Wy SE

**CIR** REALTORS

**James Tull**  
杜振邦



電話

403-863-2888  
 jtull@cirrealty.ca

歡迎國粵語查詢  
 免費估價  
 代客申請房屋按揭  
 新移民置業

## 食樂有文化

Vero Bistro美女廚神大婚，大家都好心急想知道這位又識煮又識食的Jenny，會選那一家餐廳做婚宴？揭鍾是市中心卡城塔的Ruth's Chris Steak House。占士邦收到喜帖，讚嘆這家餐廳真很符合新娘子的要求，亞省出靚牛肉，但靚牛肉卻不祇是亞省才有，Ruth's Chris賣的就是美國頂級靚牛扒，很明顯亞省的牛扒和美國的牛扒口感、肉香、肉質上都很大分別，但最大分別還有賣相和那陣還未上桌就嗅到那一份牛油味。如果閣下有機會去紐約，試過那被Condé Nast 旅遊雜誌入選“世界上十五間最好味的牛扒屋”，排行13的Peter Luger也就正是Ruth's Chris同一個調兒，不要被那份賣相和碟底那淌蠔油嚇倒，這是另類吃扒新體驗。其實入選雜誌的十五大扒房，亞省也有一間，那就是位於Longview的Longview Steak House。Longview在那裡？卡城向南出埠，在High River西邊再走二十分鐘就到，雖然個多小時車程，但卻有機會品賞到小隱隱於山的名店，那份\$34大元有三吋厚的Filet Mignon，試完你就完全明白為何Longview Steak house可以在上千間入選名單中，脫穎而出。

如果不看山長水遠去Longview，Vero的New York

## 扒王之王

**占士邦**  
**James Tull**  
jamestull@hotmail.com

Steak也很好吃，尤其是每周三的Steak & Frites，\$39套餐包沙律和甜品。New York Steak足八安士重，占士邦一般情況是不吃New York Steak，Vero算是例外，或者已經愛上那種Chimichurri Butter，Chimichurri是阿根廷人最喜歡用的醬汁混上牛油拌烤肉，十分可口。占士邦更喜歡用Chimichurri Butter來烤粟米，同樣是三十九元套餐，也是三個course，如果想捨牛取羊就非去老友Rick四街的Levilla試一試那份法式香草紅酒焗羊架，羊架是紐西蘭羊，羊味勁足，羊癡一族不要錯過，最近占士邦拍膊頭，三十九元的羊架套餐連週五、週六都有供應，但祇限於四街分店，大家千萬不要跑錯。

平有平食，收到Airdrie賭場邀請，每周四都有個Prime Rib之夜，五時之後Prime Rib每客\$7.99，占士邦還未去過，但試過的人說還可以，Shopping完去食\$7.99一客Prime Rib還能要求些什麼？

說起Prime Rib上一個世紀移民的都會記得Smugler's Inn，占士邦也是上一個世紀去完之後就沒有去，今天如果要吃Prime Rib反而會去東北Sheraton酒店附近那間老牌扒房Cattle Baron's Steakhouse。價錢也非常“公價”，\$29一客十安Prime Rib用Sterling Silver

有說不出的滿意。

占士邦一般寫食經的時候都是空肚寫稿，所以經常會愈寫愈肚餓，但飽肚時往往又一隻字也寫不出，人的幻想力和聯想力肯定是空肚時比飽肚時豐富得多，文章寫到這裡除了肚餓之外，不奇然想起一間令占士邦非常“欽佩”的餐廳，占士邦很少用“欽佩”兩個字來形容一間餐廳，這家餐廳在今天的市道，平日可以維持八成入座率，周末更高達九成，食物的質素是近乎C-，這麼差的食物奈何有這麼高的入座率，是不是“欽佩”，這家餐廳的名字叫“The Keg”。

我常對一些準備唸，正在唸，或已經唸完marketing的小朋友說The Keg是一本活生生的教科書，他不是教你“Do The Thing Right”，把塊牛排煎靚有乜又用，要“Do The Right Thing”，怎樣把塊A級的牛排賣到AAA級的價錢，才是競爭之道，要知道我們住的地方叫Calgary，我們擁有一群“天真”又“心地善良”的客人，所以即使全世界已經有130間Ruth's Chris，卡城祇容納得一間，反之The Keg就有五間，五間都不好吃，五間價錢都不平宜，五間都早晚爆。