

EB-5“金色牧欄”自助餐
投資移民直投項目
 626 677 6488
 QQ / 微信 2475051295
 微信公眾號 meiguorealty

中華商報

CHINESE BIZ NEWS 美西版
 ISSN 1941-7878 www.chinesebiznews.com 零售 \$25

RE/MAX 領先地產
 San Gabriel Valley
 最好的地產公司
 最優的公司氛圍
 最好的佣金分成
 最有效的銷售培訓
 最強悍的公司支援
 最有POWER的Broker
 千萬經紀的搖籃
 888-777-1881

二〇一八年七月廿一至二〇一八年七月廿七日 總 549 期
 July 21 ~ July 27, 2018, 每逢星期六發行
 中華商報傳媒集團(美國)出版 二零一八年 第二十九期 ISSN 1941-7878
 主辦: 美中貿易投資促進會 電話 888.598.1688
 承辦: 中華商報傳媒集團(美國) 傳真 888.272.8858

中企如何避免成為貿易戰的犧牲品

【編者按】在中美貿易戰的陰雲籠罩下，每個置身其中的企業都要交出自己的答卷——是成為貿易戰的犧牲品，還是成為掌握自己命運的強者？本文作者黃兆華是前廣西柳工國際業務總經理，歐洲、北美、拉美公司董事長，曾經領導廣西柳工收購波蘭HSW公司的全球業務整合。具有10年國際業務、海外並購及整合實戰經驗，足跡遍布全球40余個國家。現從事國際化諮詢和研究領域工作，致力於幫助更多的中國企業走向海外，擔任多家知名企業國際化戰略顧問，他在本文中提出一些可操作性的建議。



上海市人民政府 合作備忘錄簽約儀式 特 斯 拉 公 司

中美貿易戰一路升級，7月6日美國開始針對340億美元中國產品加征25%的關稅，僅僅5天之後，特朗普政府又發布了一份針對中國2000億美元商品加征10%關稅的計劃。數以百萬計的中國企業，無疑是首當其衝的壓力承擔者，也是應對這場危機的核心主力軍。

10年前美國金融危機與當前貿易戰的比較

2006年到2007年，正值全球經濟蓬勃發展的高峯期，未曾料想，2008年下半年，一場金融海嘯爆發於美國，並迅速演化為一場席卷世界、歷時數年的全球性經濟危機。

2008年底到2011年期間，本人擔任柳工海外事業部總經理，全程經歷了危機的洗禮，切身感受到全球性經濟危機的破壞性和殺傷力。

2008年底的一天，我和同事陪同海外客商參觀考察位於柳州陽和開發區的一間工廠，發現往日轟鳴歡叫的機器罕見地靜了下來，平日忙忙碌碌的工人師傅們三兩閑坐，偌大的廠房顯得異常空蕩。顯然，威力巨大的金融海嘯已經從發源地美國快速傳導到了萬裏之外的中國內陸工廠。毫無疑問，這場危機正如同病毒一般繼續向上游傳導，整個供應鏈不可避免的遭受重創。

受影響的不僅僅是中國企業，全世界的企業都難以幸免。全球第二大工程機械企業、日本小松集團的時任會長阪根正弘先生在他的回憶錄中寫道：“感覺就像正好在做加速運動時，前方突然冒出一條全黑的隧道，在完全沒有任何思想準備的情況下一下子就沖了進去，不僅完全看不到隧道的盡頭，甚至連自己朝著哪個方向奔都無從判斷”。

2009年，除了越南等極少數國家，全球市場幾乎無一幸免。受沖擊最為明

顯的是俄羅斯市場，全年工程機械市場需求下降了97%，市場功能完全失靈。在與俄羅斯最大港口聖彼得堡隔海相望的芬蘭港口，近萬台計劃發往俄羅斯的汽車和工程機械產品滯留數月，最終不得不返回原產地。

筆者看來，當前的中美貿易戰與2008年那場席卷全球的經濟危機有以下幾點不同：首先，上一場危機是全局性的，各個國家、各行各業幾乎無一幸免。本次貿易戰的影響，到目前為止，對中國企業而言，受波及的還是中美貿易和局部的行業，全球市場需求的基本面沒有發生根本性的變化，當然未來是否會演化成一場全局性、全球性的危機，還有待觀察。

其次，10年前的經濟危機來得猝不及防，世界各國毫無防備，根本找不到“對手”在哪裏，也沒有時間做出主動調整和應對，只能被動硬扛，局勢幾近完全失控。而這一次中美雙方可以談判、博弈、折沖，還有一定時間緩沖、調整、準備。

最後，上一場危機襲來的時候，中國企業幾乎沒有應對一場全球性危機的經驗和能力。而現在，中國企業的綜合實力與十年前完全不可同日而語，我們應對危機的總體能力大大加強了。

個人淺見，除非美國政府陷入完全非理性的狀態，這一場貿易戰的破壞力也許無法與2008年全球經濟危機比肩。

當然，從長期看，無人能夠預測這場貿易戰的深度、廣度和烈度，作為企業必須樹立底線思維，小心應對，從最壞的結果出發做好相應準備。

企業如何盡可能避免貿易戰的消極影響

作為企業，尤其是與美國貿易往來密切的企業，如何盡可能避免貿易戰的消

極影響，筆者個人淺見如下：從外部環境看，必須要問自己幾個問題：

- 1) 自身企業的供應鏈是否安全？是否會受到美國相關貿易政策的影響，是否需要給供應鏈加一道雙保險？
- 2) 自身企業的合規經營程度如何？合規經營方面是否存在漏洞，是否可能被美國抓住把柄？
- 3) 近來中美雙方都在不斷調整經貿政策，這些政策變化對自身的產業環境意味著什麼？以汽車產業為例，中美貿易戰開打的關鍵時期，特斯拉落子上海，對於全球和中國汽車產業鏈上下游企業意味著什麼？是機遇還是挑戰？機遇何在，挑戰又是什么？必須審慎分析，提前研判。

從內部的經營策略，需要檢視以下幾個問題：

- 1) 海外市場布局。企業對於美國市場的依存度怎樣？如果對於美國市場的依存度很高，需要如何調整全球市場布局，優化全球市場結構？
- 2) 內部變革的機遇。危機當前固然是威脅，然而從另外一個角度來說，正是增強組織危機感，推動內部變革的良機。

2008年金融危機襲來的時候，筆者所在的柳工海外事業部開啟了“危機應戰”模式，從人力資源管理、管理費用控制、市場響應速度、業務流程優化等多領域推進了嚴格的管理舉措，一些平時想做而未做的動作得到了公司上下和員工的全面支持，內部管理得以上了一個新台階。

一句話，如果我們的基本能力都達不到國際市場的要求，就是美國不發動貿易戰，我們也無法在海外立足。

3) 科技創新與轉型升級。以筆者的親身經歷而言，中國企業走向海外早期的關鍵詞是“市場”，每天的工作就是在全球市場開疆拓土；走向海外的中期，關鍵詞變成了“投資”，以投資帶動海外市場發展成為主流的模式；當前以及未來一段時期，“科技”必將是中國企業無懼競爭、致勝全球的根本所在。

卡特彼勒公司應對危機的策略及啟示

真正高明的企業善於化危為機。研讀西方企業的百年發展史，真正的全球領導者不僅僅能夠在艱難時世中生存下來，更善於跨越危機、超越競爭。全球工程機械巨頭卡特彼勒，就是善

於化危為機的高手。在90余年的發展歷程中，卡特彼勒歷經兩次世界大戰、多次嚴重的經濟危機以及全球競爭者的貼身肉搏挑戰，雖然歷經磨難，非但沒有倒下，反而讓每次危機都成為甩開身後對手的良機。

2005年，在全球工程機械市場的頂峰期，卡特彼勒就未雨綢繆，制定了“谷底計劃”(Plan For The Trough)。

卡特彼勒“谷底計劃”的核心出發點和具體措施包括：
 1) 危機來臨時，龐大的庫存成為製造商的大敵，因此必須把庫存快速削減到一個合理的水平；
 2) 變固定成本為變動成本。針對危機的不同場景制定了不同的裁員和工廠關閉的計劃；
 3) 發揮產業鏈核心企業的關鍵作用，在保護自身的利益的同時，同樣關心上下游企業的核心利益，與上下游合作夥伴高效協同，共渡難關。

未雨綢繆的結果就是敏捷行動。金融危機襲來不到12個月，卡特彼勒就進行了第一輪的裁員。從人性的角度來看，“谷底計劃”無疑令人痛苦，但從企業生存和發展的角度看，這些應對危機的舉措又必不可少。結果說明一切，事實上，卡特彼勒是最早從2008年那一場全球危機中走出谷底的西方工程機械巨頭企業。

從卡特彼勒等企業應對危機的措施可以看到，危機中所有企業的痛苦都是相似的，不同的是真正的全球領導者會把危機視為超越對手的機會，危機非但沒有擊垮這些企業，反而令這些企業更強。一個國家、一個企業如果不經過幾次大考，是沒有資格成為強者的。

曾經有西方學者質疑中國企業沒有經歷過經濟危機、沒有經歷過大蕭條、沒有經歷過戰爭洗禮，沒有經歷過真正的生死考驗，所以還不具備真正成為全球強者的資格。

事實上，中國企業在經歷了2008年那一場全球性的經濟危機之後，危機抵禦能力大大加強，對於全球經濟發展規律的認知也達到了一個新的境界，培育出了一大批企業家隊伍。因此，我們有理由對中國企業順利渡過這一輪新的危機抱有充分的信心。

那些殺不死我們的終將令我們更加強大。(本文為節選刊登)
 作者：黃兆華
 供稿：走出去智庫(CGGT)

加州聖哈辛托 216 英畝 已批待建土地出售
 售價: \$642萬
 • 土地面積: 216英畝
 • 商住兩用混合土地, 計劃興建916個單位或多層住宅和商業建築
 • 15分鐘車程至10號高速公路, 最近當家高速公路, 方便前往215號高速公路
 • 正面面向北萊佛士大道, 為該區主幹道
 • 由於新的以美國500強為中心的2000萬平方英尺, 為本地區創造數以萬計的新就業崗位, 未來人口數量增長, 居住需求增大
 • 由嶄新的購物中心包圍
 626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
 626 297 6626 微信公眾號 meiguorealty
 gracesu@meiguorealty.com

莫雷諾谷 2.5 英畝土地出售
 售價: \$100萬
 最後一塊廉價土地!!!
 可建75單位普通公寓或64單位老人公寓, 限高四層樓, 近美國500強西海岸物流基地, 亞馬遜第二廠僅5萬員工, 平均房租每尺1.65-1.75美元, 租金與南灣差一點, 土地是兩灣的1/20價格, 很多華人已經坐擁許多投資物業。
 626.677.6488 QQ / 微信 2475051295
 626.297.6626 微信公眾號 meiguorealty
 投資理財的下一站!

南加州維克多維爾 汽車經銷商土地出售
 14821 Palmdale Road, Victorville, CA 92382
 價格: \$700萬
 NNN投資
 房東負責租稅, 租客負責房產稅, 保險和維修
 • 投資回報率6%
 • 業主保證 汽車經銷商在土地出售後租回
 • 月租\$3.5萬, 長期租約
 • 土地面積共6英畝
 • 汽車經銷商建築面積 21,400平方英尺
 • 2013年建, 汽車經銷商建築土地4畝
 • 還有2畝空地 可建80戶公寓住宅
 • 業主年淨收42萬
 絕佳投資機會
 高純地產投資一起擁有
 626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
 626 297 6626 微信公眾號 meiguorealty
 gracesu@meiguorealty.com

加州聖哈辛托 216 英畝 已批待建土地出售
 售價: \$642萬
 • 土地面積: 216英畝
 • 商住兩用混合土地, 計劃興建916個單位或多層住宅和商業建築
 • 15分鐘車程至10號高速公路, 最近當家高速公路, 方便前往215號高速公路
 • 正面面向北萊佛士大道, 為該區主幹道
 • 由於新的以美國500強為中心的2000萬平方英尺, 為本地區創造數以萬計的新就業崗位, 未來人口數量增長, 居住需求增大
 • 由嶄新的購物中心包圍
 626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
 626 297 6626 微信公眾號 meiguorealty
 gracesu@meiguorealty.com

申春平律師事務所
 申春平律師-畢業於北京外國語大學。本事務所受理各類投資移民EB-5, 傑出人才, 國家利益豁免, 公司成立, 留學生各類法律業務, 商業糾紛訴訟案件。是美國聯邦法庭和加州法庭出庭辯護律師。
 Tel: 626-572-9737 Fax: 626-572-2710
 E-mail: attorneyshen@yahoo.com
 ADD: 3675 E. Huntington Dr. Ste 238 Pasadena, CA 91107
 申春平律師事務所每週六開辦電話諮詢 10AM-12PM (學生學業憑此廣告可享受20分鐘免費面談, 請提前預約)



易美居 emeiju 華人買賣房屋的得力助手 掃碼免費安裝

免費搜尋房產
 免費搜尋房產經紀人
 熱線: 888-598-1188
 E-Mail: support@fdcanet.com

NEW 升級上線
 經紀人房產網大放送
 www.emeiju.us

通用版 APP
 ios (蘋果) android (安卓)

歡迎地產經紀加盟
 美國房產網 中華商報 中華地產 國際地產
 International Real Estate Journal

讓重慶人都喝上“陳升號”古樹茶

【編者按】王鑫昊：九零後海歸創業典範，中國知名普洱茶品牌——“陳升號”的重慶地區總代理。從留學生到代理商，是偶然更是必然！

王鑫昊是九零後，2010年考取重慶大學軟件工程專業，2012年上大二時，通過考核參加學校交流項目來到了加拿大留學。

別看王鑫昊是不折不扣的理工男，受家庭熏陶，從小就對茶不陌生，上初中時接觸了茶文化，開始對茶藝茶道產生了濃厚興趣，隨著年齡增長，他發現喝茶除了有益健康，更要講究禮節，所謂禪茶一味，這些都凝聚先人的智慧，令他著迷，因此，2012年到加拿大留學後，他依然茶不離身，堪稱寧可一日無肉，不可一日無茶。

2016年，在加拿大在讀碩士學業的王鑫昊回到國內，開始尋找創業機會，關於為什麼不留在加拿大，而是回國創業，王鑫昊說了三點，一是國家政策好，為了支持鼓勵留學生回國創業，國家出台了許多優惠政策，這讓他非常想嘗試一下；其二就是“父母在，不遠遊”的傳統思想影響，尤其他還是獨子；其三就是茶文化情結作祟，讓他念念不忘，一心想挖掘中國茶文化的精

髓，將其優良品質通過多種形式，並且能以大多數人能接受的的形式呈現出來，那樣會既符合大眾的需求，又適應大眾的消費能力，讓茶成為時尚，成為工作休閒的伴侶，讓茶文化融入現代人的生活方式。

常言道，念念不忘，必有回響。回國後的王鑫昊去了一趟雲南西雙版納旅遊，順道去猛海的陳升號廠家拜訪，這是因為對普洱茶情有獨鐘的他特別推崇“陳升號”大樹茶“老班章”，因此他特意前來拜訪。但始料未及的是，這趟雲南猛海之行給他帶來了商機。

猛海，是鑲在祖國西南邊陲的璀璨明珠，可謂普洱茶人的夢之海，千年古剎和古寨呈羅棋布，民族文化積澱深厚，原生態的青山綠水間，野生古樹茶資源極其豐富，吸引了很多茶商茶企來此安營紮寨，而名震江湖的非“陳升號”莫屬了。

王鑫昊如願見到了陳升號的掌門人陳升河老先生，還有陳老先生

的兒子陳柳濱。陳升河是有著50年制茶經驗的茶癡，他締造的品牌“老班章”因品質非凡，被茶界視為普洱茶至尊，嗜茶之人無不以能得正宗的“老班章”普洱茶為幸事。真是天作之合，相談甚歡之余，王鑫昊意外得知，在陳升號的代理商已經遍及全國各省的當下，重慶地區居然還是個空殼，王鑫昊當即有些蠢蠢欲動了。

回到重慶後，他經過各種市場調查，發現很多重慶人還不了解普洱茶的養生作用，對普洱茶的知識更是一知半解，於是王鑫昊幾乎沒有猶豫，就決定了，他要當代理商，彌補重慶地區這個空缺！店鋪開張了，從此擡起袖子加油幹！

說幹就幹，首先是把資金籌措到位，然後選定了店鋪位置，位於重慶市渝北區興盛大道梧桐郡109號，店鋪面積350平方米左右，三層樓，幽雅的環境正好契合了陳升號大樹茶第一無二的醇厚品質。

2016年12月16日，店鋪正式開業了。但萬事開頭難，他在開業之前也分析了很多發展困難，畢竟“陳升號”在重慶還是一片市場空白，知曉的人並不多，市場需要重新開發拓展，二是重慶當地人比較喜歡茉莉花茶和沱茶，高端大樹普洱茶比較小眾，推廣起來有些難度，一切都要從零開始，但王鑫昊並沒有氣餒，有陳升號這面經得起考驗的旗幟作為招牌，他充滿了信心，在營銷策略方面也是煞費苦心，制定了各種優惠活動，比如，約夠5個好友進店，即可開湯品飲陳升號2008年老班章普洱茶，並與2016年老班章做對比品鑒；

比如，分享品鑒心得於微信朋友圈者，活動結束後，獲得點贊最多的茶友可獲贈陳升號2016年布朗山班章一餅；比如在活動期間，凡進店者可獲贈茶針、茶巾、電子秤、記泡器……

此後，還不能守株待兔，他不僅運用各種渠道推銷陳升號，還要對客戶群進行分類，引導他們如何正確

喝普洱茶，有針對性地進行市場推廣，經過一年多的悉心運營，他在重慶地區逐漸做出了“陳升號”的品牌影響力，銷售額也穩步增加。

學無止境，經營也是，王鑫昊接下來的思路是，不僅鞏固渝北區“陳升號”這一店鋪，更要發展加盟店，這樣才能讓更多的人品嘗陳升號大樹茶，感受這種茶葉帶來的神奇魅力，當然，還要把控加盟準入門檻。一方面他在積極拓展全市渠道，另一方面他則嚴格把控加盟商的準入門檻。比如，門店不能低於100平米，店鋪必須臨街，且只能經營“陳升號”的產品等，以此來保證加盟商的經營實力、能力和水平，起到穩定發展渠道和規模的作用。在他看來，所有加盟商都像相親相愛的一家人，對加盟商嚴格把關，科學管理，就是保證了發展，也契合了“陳升號”這個品牌。



面對未來的發展，王鑫昊也有自己的打算，那就是讓“陳升號”成為重慶公知的普洱品牌，再做一家多功能的普洱茶體驗會所，經常進行一些諸如產品收藏展示，新品發布體驗，茶文化交流，商務活動洽談等活動，讓人們在快節奏的都市中的體驗到一種美好的慢生活！

選陳升號，愛好成就了夢想，讓一個九零後留學生完成了華麗轉身，成為一個真正的創業者，不能不說這是一種奇跡。



北京海外置業及投資移民展項目多多

【本報訊】伴著多雨的7月，北京即將迎來一場令人矚目的盛會——第九屆北京海外置業及投資移民展將於7月27日，中國國際展覽中心（靜安莊館）拉開序幕。屆時，23個國家上千精品地產項目將同台亮相。

本屆展會，除了美國、英國、澳大利亞、加拿大、新加坡、德國、日本等主流移民置業目的國，以及馬來西亞、西班牙、葡萄牙、泰國等熱銷項目，還吸引了塞浦路斯、斯洛文尼亞等眾多新興移民國家，發布全新項目。

美國Lennar、澳洲金鼎集團、馬來西亞Zeon property、Biomaster、斯洛文尼亞投資、鏈家海外地產、亞太國際地產集團，21世紀迪拜、Re/Max、祺祥資本、永亨地產、宜居愛琴海、希臘Molitus地產、易加齊、海華倫、大魚小魚國際、澳忠地產集團、西班牙Marhouse、Propy、日本鉞鈞地產、日本雅卡地產、新加坡Huttons、泰國silverseas property、泰國中和佳源地產、津橋移民、隆威移民、加寶移民、海華倫移民、



2、【講座】展會三天將同期舉辦數十場講座，“泰國新加坡印度尼西亞”眾多國家項目前景解析。

3、【抽獎】提前預登記，獲200元VIP邀請函，現場抽獎拼運氣。

第九屆北京海外置業及投資移民展 (OPIE)

時間：2018年7月27-29日
地點：北京·中國國際展覽中心（靜安莊館）
參展諮詢：郝菊
電話：010-58236526
13810176772
觀眾組織：陳彩霞
電話：010-58236566
13693281660

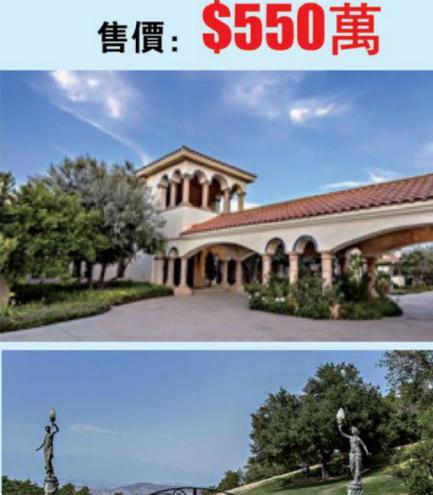
報名詳情

活動費用：參會費用：提前預登記免費

福利包含：1、【參觀】第九屆北京海外置業及投資移民展，1萬平米展廳、23個國家、上千房產項目免費參觀。

南加州穆列塔市豪宅出售

6臥室5衛浴
住宅面積：7,034平方尺
土地面積：59.75英畝
美麗的湖泊 葡萄園和鰐梨果園
5間寬敞的套房和圖書館
法式門通向迷人的露臺 可觀賞美景和莊園
整個定制地板和華麗木門寬敞的客廳與
嵌入式和大型石制壁爐開放美食廚房
兩間帶壁爐的優雅主人套房
巨大的步入式衣櫥 配有定制大型浴缸
休閒設施齊全包括大型游泳池
按摩浴缸和戶外用餐區與燒烤
全尺寸帶夜燈網球場
大空間6車庫
健身房配備了頂級的健身設備



Grace Su Lic # 01049207

626 677 6488
626 297 6626

美國地產集團 Meigu Realty Group Inc

626 677 6488
626 297 6626

微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

專精美國EB-5特快移民 (直投式)

美國國會大廈背景，美國國旗。

- 簽約立辦，四周內特快送件移民局
- 代付律師費，簽證費，不成功不收費
- 已有成功案件，企業移民資料齊全，絕無虛假
- 全部洛杉磯地區EB-5直接投資移民項目，如下：
 - (一)投資大型養老院\$50萬~\$100萬，目前已建成102床，擁有財務管理權(移民名額兩個)
 - (二)投資土地15英畝近100市畝\$50~100萬，建小區房出售，擁有部份已建房獨立產權(移民名額三個)

以上項目同時歡迎商業投資合作開發，自主經營託管承包，向確有誠意者提供電話諮詢，網上查證，實地考察，有資金證明者可預約詳細面談，全程陪同。由於名額有限，特款告知：非誠勿擾。

諮詢電話：626-321-3101 909-569-9239 (美國) 13311800387 18916636556 (中國) 張先生
網站：www.parksidegardenscarehome.com 郵箱：minshengpg@gmail.com

南加州蘋果谷商舖出售

Walgreens 藥房商舖

售價：\$510萬

NNN投資
房東實拿租金，租客負責房產稅、保險和維修

投資回報率6.35%
年淨收入\$12.8萬
租戶為連鎖藥房 還有十年長期租約
建築面積14,989平方尺
可承接貸款 首付40% 約\$225萬
貸款\$285萬 利率4.53% 25年期15年還清

物業特色：
• 被主要零售商包圍：超級目標超市，沃爾瑪超市，艾伯森，羅斯，麥當勞，威瑞森等。
• 位於大貿易區主要零售核心的獨立高可見性建築
• 有利的經濟發展規劃和組織計劃，已將蘋果谷定位為零售商的擬議市場
• 靠近蘋果谷文娛中心
• 靠近18號高速公路，日車流量28,600輛

626 677 6488
626 297 6626

美國地產集團 Meigu Realty Group Inc

626 677 6488
626 297 6626

微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

中國人口大遷移：流向城市群

人口是一切經濟社會活動的基礎，幾百年來，全球史詩般的人口大遷徙引發了區域興衰、產業更替和霸權更替。

是什麼驅動了人口大遷徙？未來中國人口向何處？帶來哪些機會和挑戰？

01、人口遷移的基本邏輯：經濟-人口分布平衡。

1) 決定一個區域人口集聚的關鍵是該區域經濟規模及該城市與本國其他地區的人均收入差距，簡單地講，就是人隨產業走。我們在2016年借鑒提出經濟-人口分布平衡法則作為人口遷移和集聚的基本分析框架，並通過OECD和美日韓的相關數據驗證。在市場作用下，人口流動將使得區域經濟份額與人口份額比值逐漸趨近1。

2) 工業發展需要集聚，所以工業化帶動城市化，人口大規模從鄉村向城市集聚。服務業發展比工業更需要集聚，所以在城市化中後期，人口主要向一二線大城市、大都市圈和區域中心城市集聚。

02、人口遷移的國際規律：從低收入地區到高收入地區，從城市化到大都市圈化。

1) 全球人口遷移呈現兩大特點：

一是在跨國層面，人口從中等、低收入國家向高收入國家遷移。即從東亞、南亞、拉美、非洲、中東歐向北美、西歐、中東石油富國、澳大利亞等遷移。

二是在城鄉層面，隨著全球城市化進入中後期，不同規模城市人口增長將從過去的齊增變為分化，人口從鄉村和中小城市向一二線大城市圈遷移，而中小城市人口增長停滯、甚至淨遷出。

2) 美國人口遷移呈現兩個特點：一是在地區層面，從傳統工業主導的鐵銹8州集聚，到向能源、現代製造和現代服務業主導的西海岸、南海岸集聚。

二是在城鄉層面，人口在城市化中後期明顯向都會區集聚。

3) 在日本城市化進程中，人口隨著產業持續向大都市圈集聚，但在1973年左右從向東京圈、大阪圈、名古屋圈“三極”集聚轉為向東京圈“一極”集聚。

03、中國人口大遷移：從城市化到大都市圈化。

1) 跨省人口遷移：從改革開放前的向東北集聚，到改革開放後的孔雀東南飛，再到2010年以來部分回流中西部。2013年開始，東北三省人口先後陷入負增長。

2) 從分線城市看，人口流動整

體放緩，但向一二線城市和大都市圈集聚更為明顯。在全域層面，一線、二線城市人口持續流入，三線城市流入流出基本平衡，四線城市持續流出。但與一般三四線城市明顯不同，發達城市群的三四線城市人口仍稍有流入。2016年，一線、二線、三線、四線城市經濟-人口比值分別為2.4、1.6、1.1、0.6。

在市轄區層面，一二三四線城市市轄區人口增速均有所下滑，三四線城市市轄區總體仍保持人口流入，但集聚程度已比較微弱，特別是四線城市市轄區；並且，發達地區三四線市轄區與其他城市無明顯差別。

3) 在2017年19個地區數據缺失的情況下，估計2011-2017年全國至少有225個地區人口淨遷出，較2001-2010年的192個明顯上升，人口淨遷出地區的數量占比53.6%增至62.8%；而人口淨流入地區數量從166個降至113個，表明人口在更加向少數地區、向大城市大都市圈集聚。

04、未來2億新增城鎮人口去向何方？

1) 根據聯合國預測，到2030年中國城市化率將達約70%，對應城鎮人口為10.2億，比2017年增加約2億；到2047年城鎮人口達峰值時將增加約2.76億。

2) 簡單按當前趨勢推算，未來2億新增城鎮人口有約50%、即1億人來自鄉城遷移，其他則將是自然增長和行政區劃變動貢獻。

3) 19大城市群以1/4土地集聚74%人口，創造90%GDP，其中城鎮人口占比77%。到2030年2億新增城鎮人口的約80%將分布在19個城市群，約60%將分布在長三角、珠三角、京津冀、長江中遊、成渝、中原、山東半島等七大城市群。

中國未來有望形成長三角、京津冀、長江中遊、山東半島、成渝等5個人口億級城市群，10個以上1000萬級城市，12個左右2000萬級大都市圈。

風險提示：官方非普查年份常住人口口統計存在偏差。

稿源自：《中國人口大遷移》



兩岸青年學子走進福建古鎮 感受歷史人文

2018第四屆兩岸大學生聚落文化與傳統建築調查夏令營暨學術研討會18日走進福建寧德市壽寧斜灘古鎮，感受古鎮歷史人文。

在斜灘，兩岸師生一行在講解員的引導下，參觀了斜灘雙拱廊橋、斜灘古民居及樓下古渡碼頭，對古鎮特色文化建築進行全面詳細地了解。斜灘雙拱廊橋，給參加活動的師生留下深刻印象，更有部分師生對廊橋用料、結構等方面產生濃厚的興趣，與講解員進行深度交流。

隨後，師生們還走進斜灘何家巷、朝議第、大夫第、進士第以及郭家大院等古民居，感受當時文人墨客的宅院書香，領略古鎮深厚的人文底蘊；在古渡碼頭，感受曾經“閩東小上海”風采，當年熱鬧場景仿佛置身眼前。

官方稱，此次夏令營將給兩岸青年學子提供寶貴的野外調查機會，使他們走近民居、街巷，親身觸摸與感受文化的魅力，在實踐中深入思考建築美學與聚落文



化的融合、發展、保護、利用。

據了解，夏令營將持續9天，

兩岸共有19所大學、140多名高校師生參加。

兩岸專家學者、青年學子們將深入寧德市蕉城區、屏南縣、壽寧縣等地16個鄉(鎮)村，了解閩東別樣的聚落文化及建築特點，召開10多場學術會議。

作者：範建桃、繆挺 源自：中新網

城市群	常住人口 (万人)	人口占比	城市化率	GDP (万亿元)	GDP占比	人均GDP (元)	经济-人口比值
长三角城市群	15173	11.0%	67.2%	14.79	19.9%	97463	1.81
珠三角城市群	5998	4.3%	84.9%	6.78	9.1%	113098	2.10
京津冀城市群	11084	8.0%	64.6%	7.66	10.3%	69065	1.28
长江中游城市群	12256	8.9%	59.9%	7.08	9.5%	57796	1.07
成渝城市群	9137	6.6%	52.3%	4.51	6.1%	49327	0.92
中原城市群	6823	4.9%	48.4%	3.09	4.2%	45278	0.84
山东半岛城市群	9904	7.2%	55.7%	6.72	9.0%	67869	1.26
海峡西岸城市群	5888	4.3%	63.8%	3.44	4.6%	58469	1.09
哈长城市群	4691	3.4%	58.0%	2.56	3.4%	54680	1.02
辽中南城市群	3079	2.2%	57.7%	1.90	2.6%	61832	1.15
北部湾城市群	4144	3.0%	48.9%	1.77	2.4%	42712	0.79
关中平原城市群	3868	2.8%	58.0%	1.60	2.2%	41400	0.77
呼包鄂榆城市群	1138	0.8%	69.3%	1.42	1.9%	125025	2.32
山西中部城市群	1611	1.2%	60.1%	0.64	0.9%	39617	0.74
黔中城市群	2666	1.9%	51.0%	0.99	1.3%	36945	0.69
滇中城市群	2102	1.5%	47.4%	0.93	1.3%	44422	0.83
兰州-西宁城市群	1173	0.8%	58.9%	0.48	0.6%	40890	0.76
宁夏沿黄城市群	553	0.4%	61.0%	0.29	0.4%	52687	0.98
天山北坡城市群	575	0.4%	50.1%	0.47	0.6%	80998	1.50
合计	101860	73.7%	60.2%	67.13	90.2%	65900	1.22

资料来源：各地方统计局、恒大研究院。
注：因数据缺失，哈长、兰州-西宁城市群2016年常住人口以户籍人口代替，天山北坡城市群2016年常住人口以2010年人口普查数据代替。

鑽石吧黃金地段商場出租

商場內尺寸有1500尺、2700尺、3100尺、7000尺等
適用於：餐廳，古董字畫，面包房，超市，家具行，一般商舖，雜貨店，寵物店，保險理財，地產，補習班等等，價格低廉，有補貼，請聯繫 Grace Su

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295 絕佳的商業機會!
626 297 6626 微信公眾號 meiguorealty gracesu@meiguorealty.com

莫雷諾谷斯通裏奇廣場-餐廳商舖出售

售價: \$195萬

NNN投資
房東實拿租金，租客負責房產稅、保險和維修

- 建築面積: 13958平方尺
- 土地面積: ±1.87英畝

投資要點:

- 位於莫雷諾谷主幹道上 附近有400戶新建住宅
- 高質量，最新建設的零售中心
- 直接價值增加了機會
- 強大的房地產基金
- 高身份，高流量的位置

626 677 6488
626 297 6626
微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

南加州爾灣花果山社區獨棟豪華住宅出售 100萬起

買房專車 負責外國人貸款 交屋後水電氣 負責出租 全租服務 購房有驚喜大禮包贈送

5個新社區，多種戶型
• 臨近超過57,000英畝歷史悠久的爾灣牧場，爾灣市規劃為永久保存為開放空間，行山徑可達爾灣湖。
• 度假風格的設施比比皆是——游泳池，燒烤和野營區，運動場，以及籃球，網球和排球場。有適合青少年和成年人的小型游泳池和運動場，兒童游泳池，為小孩子提供的叢林和叢林健身房，為所有年齡段的居民分享公園和小徑。
• 令人夢寐以求的生活方式，自然風光與現代都市生活相結合。
• 花果山小區位於爾灣市，也是加州大學爾灣分校(UCI)所在地，最初是以全美最高排名的州立大學之一，為基礎建立的爾灣市創建了一個從幼兒園直到博士課程，都處於全美領先的環境，小區步行可達滿分高中(API分數921)

<h3>維沃社區</h3> <p>4種戶型</p> <p>\$100萬起</p> <p>3臥室 2.5卫浴 1,885-2,180平方尺</p>	<h3>威爾第社區</h3> <p>6種戶型</p> <p>\$100~120萬</p> <p>3-4臥室 2.5-3.5卫浴 2,182-2,509平方尺</p>	<h3>拉格社區</h3> <p>2種戶型</p> <p>\$100~120萬</p> <p>4臥室 3卫浴 2,227-2,388平方尺</p>
<h3>科莫社區</h3> <p>3種戶型</p> <p>\$140~150萬</p> <p>4臥室 3-4卫浴 2,494-2,753平方尺</p>	<h3>科莫社區</h3> <p>3種戶型</p> <p>\$140~160萬</p> <p>4臥室 3-4.5卫浴 2,721-3,221平方尺</p>	<h3>科莫社區</h3> <p>3種戶型</p> <p>\$140~160萬</p> <p>4臥室 3-4卫浴 2,721-3,221平方尺</p>

626 677 6488
626 328 5668
626 297 6626
微信公眾號 meiguorealty gracesu@meiguorealty.com

華帝世界杯營銷背後的六大問題

事件背景：

2018年3月5日，華帝正式與法國隊簽約，成為法國隊官方合作夥伴。

5月30日，華帝股份發布公告稱，如果法國隊在2018年的俄羅斯世界杯中奪冠，華帝將對在2018年6月1日0時至2018年6月30日22時期間購買了“奪冠套餐”的消費者進行退全款的活動。

6月30日，法國隊以4：3送走阿根廷隊，法國隊挺進八強。華帝表示為慶祝法國隊進入8強，該活動將順延三天至7月3日。

7月11日法國1:0戰勝比利時，挺進決賽。

7月16日凌晨，法國隊以4:2戰勝克羅地亞隊，成功奪得2018年俄羅斯世界杯冠軍。同時，華帝公司鄭重宣布：“法國隊奪冠 華帝退全款”活動，自今日起，正式啟動退款流程。為此，國內知名電商智庫電子商務研究中心發布電商快評對本次事件涉及的營銷及法律問題予以評論解讀，供記者參考選用。

問題一：如何看待華帝此次營銷活動？

對此，電子商務研究中心生活服務電商分析師陳禮騰認為，這種有起伏、充滿不確定性的營銷方式更容易挑起消費者的關注，獲得更高的關注度。傳統的廣告營銷方式單一重複，缺乏刺激點（爆點），很難形成深刻的品牌形象。而華帝此次的營銷，更像是一場謀劃已久的大局。

從一剛開始公布消息刺激用戶消費，保持消費者的關注，而在世界杯最熱時刻將事件引爆，推到一个新的高潮，吸引消費者乃至媒體社會的廣泛關注。

對此，電子商務研究中心法律權益分析師姚建芳：華帝世界杯的營銷以電商為主要陣地，通過微信等新媒體方式點燃營銷爆點，同時也大大帶動了銷售額，營銷的效果肯定是成功的。

問題二：退全款對於華帝來說虧損嗎？

對此，陳禮騰認為，法國奪冠這一結果，表面上看似華帝賠慘了，但實際並非如此。首先華帝的這次退款活動，並不是針對全部商品，而是購買了法國隊奪冠套餐的消費者才能夠退款，並且這次華帝的退款金額不會超過7900萬。

而且這筆退款還得由華帝和華帝的經銷商一同承擔，更重要的是華帝獲得足夠的曝光率。此外，在世界杯期間，華帝的總銷售額達到了10億，其中線下渠道7億元以上，同比增長20%左右（約1.17億元），線上渠道3億元以上，同比增長30%以上（約7000萬元）。

還有，華帝的股票也出現了漲停。可以說，華帝是此次世界杯營銷最成功的平台。對此，姚建芳認為，相比增長的銷售額以及帶動的品牌影響力，與動不動就上億的世界杯廣告贊助相比是穩賺的。據華帝公司的活動營銷方案以及最終帶動的銷售額看，除去經銷商承擔的

退款部分，華帝公司本次的退款總額不超過3000萬，與本次營銷活動帶來的實際銷售額和品牌曝光度來看無疑是一次成功的營銷。而且華帝“退全款”的營銷費用線下銷售部分由經銷商承擔，線上銷售部分由華帝公司承擔，經銷商和華帝共同承擔了退款額。對此，電子商務研究中心財務分析師方格認為，深層分析後我們會發現不論法國是否奪冠，華帝都是贏家。

首先，根據上市公司公告顯示，本次營銷活動費用總和預計八千萬，而世界杯贊助商的耗資約為10億，而且此舉本身就是一個不確定性的消耗，如法國隊奪冠，華帝不用退款就靠世界杯的熱度賺足了眼球。其次，縱觀朋友圈，除了法國奪冠之外刷屏的就是華帝退款的事件，其熱度以及影響力遠遠超出了世界杯其餘贊助商，新聞媒體社交中隨處可見的法國奪冠字眼一定程度上都在給華帝進行協同宣傳。

第三，足球彩票本身就具有和期權有相似之處，根據八強時1:9的賠率來看，華帝只需買900萬左右的足彩就可以對沖掉法國奪冠帶來的退款損失，廣告效果不亞於耗資上億的世界杯贊助商。而同樣的，如果法國未奪冠，損失也只是這900萬的成本而已。

第四，從成本來看，華帝退款實際上的損失只是材料成本和促銷費用而非終端零售額，且本次參與活動的商品也非暢銷款，一定程度上可以幫助華帝清庫存。最終退費是以購物卡的形式，線下退回由經銷商承擔，又給華帝降低了營銷成本。

最後，如果華帝確實買了定量的足彩來進行風險對沖，那么此次退款的金額將由大眾一起買單，而從利潤中減少的那部分對沖成本，早就在其急劇增長的銷售額中得到了補充。此次華帝的營銷已經讓其成為公眾熱烈討論的話題，不得不說已經足夠成功了。

問題三：以平台購物卡形式退款，有何優勢？

對此，姚建芳認為，華帝和電商平台之前應該早已達成一定的協議，相比退現金，華帝可以團購拿到折扣的平台購物卡用以“退全款”，相比來說降低了華帝的退款成本；華帝和電商平台間的退款形式或還能為華帝帶來一定的電商平台流量資源。對於電商平台來說，以平台購物卡形式退還華帝“冠軍套餐”消費者，可以帶動消費者在電商平台的消費。

對此，陳禮騰認為，退平台購物卡可以刺激消費者的再一次消費，並且繼續在華帝消費的可能性不小，在無形中又再一次為自己做了宣傳，品牌形象更進一步深化。而對於各平台來說，以購物卡的形式留住消費者，形成更深層次的用戶粘性。

問題四：這種營銷方式是否暗藏風險？

對此，姚建芳認為，從消費者品牌忠誠度來講，借勢營銷等帶動短期內的品牌認知度和銷售額。但從“退全款”變成返電商平台購物卡，尤其在宣傳廣告沒有或者不明顯告知消費者的情況下，容易引起消費者的激憤，對品牌信譽帶來不可估量的損失。

對此，電子商務研究中心特與研究員、上海億達律師事務所律師董

毅智認為，實際上在這個營銷策劃角度上，這是一個成功的事件，也開創了一種方式。但這種類似博彩的方式可能有很多的瑕疵，而且涉及很多的法律風險。那么這個方式以後能否進行，需要我們有深入地討論。而且，監管部門以後對這方面肯定會進行規制。

問題五：退款是購物卡符合“奪冠退全款”的宣傳嗎？

對此，董毅智認為，華帝退全款的規則肯定是跟他原來宣傳是不符合的。因為按照我們正常的理解，這個退款指的是直接的是現金，而不是這種購物卡。華帝的解釋在混淆概念，是有問題。

對此，電子商務研究中心法律權益部助理分析師賈路路認為，如果華帝在活動開始時已經說清楚退全款屬於平台購物卡，消費者在參與活動時能夠知悉關於全款退購物卡的情況，並且不會產生認識

錯誤，應當是沒有問題的。

問題六：5000萬的線下銷售部分由經銷商來承擔，是否適當？

對此，賈路路認為，評價華帝公司總部與經銷商共同承擔風險的營銷方案，需要確定華帝與經銷商的關係。首先，若經銷商是華帝的分公司或者其外派的營銷團隊，這屬於華帝內部的營銷規則，完全沒有問題；其次，如果經銷商屬於獨立的法人主體，但是曾經與華帝簽署過關於營銷成本的分配規則且該次活動符合二者達成的規則，也談不上霸王條款，最後，如果華帝憑借自己的優勢地位單方面加重經銷商的責任和成本，根據《合同法》的相關規定，應當是無效的。

對此，董毅智補充表示，如果經銷商與華帝對於退款有爭議的，可以協商或者訴訟方式去解決，這個問題跟用戶的關聯不大。

供稿：電子商務研究中心



南加州卡萊克西科市 家庭美元店出售

售價：\$253萬

- 建築面積：8701平方尺
- 土地面積：14916平方尺
- 投資回報率6.25%
- 2018年重新裝修
- 靠近美國墨西哥邊境出入口
- 每年出入境人數達420萬及車輛乘客達780萬
- 全新的10年租約，絕對淨租賃-最小的房東責任

626 677 6488
626 297 6626
微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

南加州聖哈辛托市 全新星巴克出售

售價：\$240萬

NNN投資
房東實拿租金，租客負責房產稅、保險和維修

- 建築面積：1850平方尺
- 土地面積：0.51英畝
- 第一年投資回報率4%
- 2018全新建築 第六年投資回報率4.4%

投資亮點

- 單租戶：星巴克帶有免下車點單通道
- 10年租約，NNN業主零責任租賃，租金每五年上漲10%，三個5年期約（10%上漲率）
- 上市公司擔保租賃（納斯達克股票代碼：SBUX標準普爾：A-）；在75個國家/地區有超過28,000家商店

626 677 6488
626 297 6626
微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

安大略帕克佩斯小區獨立別墅出售 \$45萬起

買房專車 負責外國人貸款 交屋機水電氣 負責出租 全程服務 購房有驚喜大禮包贈送

626 677 6488
626 297 6626
微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

- 5個新社區 多種戶型
- 3-5臥室 1656-3205平方尺
- 小區俱樂部 面積達14,500平方尺
- 包括迷你電影院 商務中心 多功能會議室 健身中心 網球場 游泳池 水療中心 狗公園
- 鄰近東木區 成熟小區
- 配套設施完善
- 距離15號高速公路約4英里
- 距離60號高速公路約5英里
- 距離安大略國際機場約8英里

擁有設施齊全的公園，野餐的綠色草坪，夏日燒烤的涼亭和噴水池等，您可以在自己的後院體驗度假娛樂的健康樂趣。

<h4>樹冠溪社區</h4> <p>5種戶型</p> <p>戶型2 \$48萬起</p> <p>1758平方呎 3臥室 2.5浴室 2車位</p>	<h4>馬蓋特社區</h4> <p>6種戶型</p> <p>戶型3 \$48萬起</p> <p>2295平方呎 3臥室 2.5浴室 2車位</p>	<h4>卡姆登社區</h4> <p>3種戶型</p> <p>戶型1 \$55萬起</p> <p>2718平方呎 5臥室 3浴室 2車位</p>
<h4>聖詹姆斯社區</h4> <p>3種戶型</p> <p>戶型2 \$55萬起</p> <p>2496平方呎 4臥室 3浴室 2車位</p>	<h4>沃特福德小區</h4> <p>4種戶型</p> <p>戶型1 \$58萬起</p> <p>3191平方呎 3臥室 3浴室 3車位</p>	<h4>沃特福德小區</h4> <p>4種戶型</p> <p>戶型3 \$60萬起</p> <p>3562平方呎 5臥室 3.5浴室 2車位</p>

香港人說：香港房價必須這麼貴

大家都知道，要輪瘋狂的樓市，北京上海只能算第二名，第一名當之無愧的屬於香港地區，房屋單價為世界第一，各項地產價格數據完勝東京、紐約、北京等城市，高到什么程度呢，一個車位能賣600萬元，車位比車貴，房子比人貴。整個香港的房屋均價目前是22-30萬一平米，註意是全港均價而不是最貴的豪宅區。為什麼香港樓市這麼貴，有人給出了三大理由，那就是地少、人多、經濟發達，但是我們仔細推理可以發現，這三條理由全部站不住腳。

香港的土地一點都不少

有人說香港彈丸之地，承載了如此之多的人口，房價必然上漲。地少人多會導致房價上漲這個邏輯支撐了日本的一輪房價大泡沫，已經被證實為偽命題，而人口密度比香港還大的新加坡，多年來房價始終平穩，更是徹底的證明這個論斷是錯誤的。更有利的證據是，香港的土地一點都不少，只是都沒開發而已。

根據目前的數據來看，整個香港的土地，目前有接近80%尚未開發，這些土地如果不用於商業和工業，全部造成住宅，每提供1%的土地，可以解決100萬人的置業問題。至於有些人拿香港多山，丘陵地區開發困難說事，認為這些土地不能開發為住宅。

我想說的是這話簡直太業餘了，中國目前的土木技術，上能平山下能填海，香港如此之高的房價，就算是喜馬拉雅山，開發商都能給你挖平了。

目前的現狀是，香港一方面房價暴漲，一方面仍有大量的儲備土地和閒置土地，全香港1100余平方公里的土地上，僅郊野公園就有400多平方公里，而與此同時，香港人均居住面積16平米，大量香港人居住在鴿子籠裏，住房痛苦指數全球第一。

為什麼香港寧願房價這麼高也不增加土地供應，下文會有仔細分析。

香港人多也不是房價上漲的理由

很多人說，香港人多啊，且人口持續湧入，所以房價必然上漲。但是其實，100年來，香港的人口始終的爆發式增長的，但是歷史上香港的房價從來沒有成為人民的沉重負擔，香港的房價實際上是最近一二十年開始暴漲的，但是與此同時，最近十年香港的人口增速卻是歷史上最慢的，所以人口持續增長是導致香港房價上漲的論斷站不住腳。

我們可以看到，香港自開港以來，人口從0開始始終持續增長，建國以來增長速度維持恒定，基本就是20年翻一倍的速度，這個人口流入速度是很恐怖的，這和香港金融中心的地位是分不開的。但是這個不重要，重要的是，我們知道香港的人口流入是一種常態，而不是突然發生的意外，那麼為什麼以前的房子沒人喊貴，現在的房子人人喊貴，這就有問題了。

香港經濟好更不是房價暴漲的理由

至於第三個理由，香港是金融中心，經濟好收入高，所以房價上漲是正常的，這就更不對了。香港是很富裕，但是也沒那麼富裕，人均收入超過香港但是房價不如香港的城市，全球到處都是，東京、紐約、倫敦、巴黎，哪個比香港窮？但是他們的房價遠遠不如香港。

甚至，這些城市的房價只是香港的零頭，真的只是零頭，2018年香港均價是20多萬一平米，把最前面那個2抹掉，就是東京、紐約、倫敦、巴黎的房價均價。

所以，房價高要求人均收入高，這樣才符合基本本面，但是人均收入高卻不一定房價高，這是有國數據作為鐵證的。

香港房價的歷史

既然這些都不是香港房價高的原因，那麼香港房價高的真正原因是什么，這就要看看香港的房價歷史了。

香港房價高最大的問題是港府手中有地但是卻不賣，擴大土地供

應壓制房價，非不能也，實不為也，而造成這個問題的根源，居然在於香港人民自己。

首先，我們從上面的香港人口歷史走勢圖可以看到，100年來，香港的人口始終是在持續增長的，而香港的經濟在百年來也始終在持續高速增長，所以香港一直是一塊夢想的淘金之地，在這種人口持續湧入、經濟始終高速增長的城市生活，你做什么都賺錢，香港人也一直有炒房的傳統。

而香港樓市泡沫的巔峰，出現在1997年，這次泡沫峰頂的沖擊點始於1995年。

這一年，離香港回歸只有2年，關於回歸後香港的發展是港人最喜歡討論的話題，大陸13億的人口讓香港的房地產炒作了無限的想象力和故事可以洗腦。

“大陸一定會接盤”，這是95年響徹香港炒房界的口號，理由很簡單，香港那麼富，大陸那麼窮，香港回歸之後，大陸的有錢人一定會源源不斷的進入香港當接盤俠，其理由和邏輯，和今天中國人認為富起來的農民工一定會當大城市的接盤俠差不多。

當時的香港，不買房的是傻子，在最瘋狂的時候，剛買房一個月就暴漲15%是常見的事情，買到就是賺到，越等越後悔，當時香港的種種亂象，和今天的中國差不多。

在97年的香港，所有港人無心工作，每天最關心的事情就是哪裏又開新樓盤了，因為買房的人太多，整個香港的房子供不應求，所以不得不實行搖號制度。在這種排隊搖號的制度下，買到就是賺到，很多人搖到房子之後轉手一賣就是幾十萬的差價，等於幾年的工資，這種情況下沒有任何人肯安心工作，一有新盤放出，馬上就是全港排隊搖號。香港人把這種盛況，稱之為炒樓花。

這一切，在1997年都成為了泡沫幻影，在97年，香港的樓市發生了二件大事，那就是亞洲金融暴和特首董建華上任。

1997年，金融風暴席卷亞洲，香港也遭到了索羅斯的攻擊，雖然在大陸的鼎力支持下勉強擊退了國



際炒家，但是香港也元氣大傷，港股和樓市同時暴跌，香港樓市直接腰斬，這一次的暴跌是香港樓市的漫漫熊途的起始點。

但是僅僅一次金融攻擊只能打斷樓市上漲的趨勢，而不能終結，08年金融危機的規模和傷害比97年金融風暴要大的多，也沒改變中國房價的上漲即是明證，真正逆轉香港房價的人，是香港特首董建華。

1997年，香港首任特首董建華宣誓就職，在當時的香港，高房價引發的民憤鋪天蓋地，報紙媒體都在聲討香港的高房價摧毀了香港人的夢想，壓制了香港的經濟。沒房的人在罵政府，想有房子住；有小房子的人也在罵政府，想買大房子；有大房子的人也在罵政府，想買更多的房子。所有人都在說自己置業難，買不起房，恩，和今天的中國人差不多。

於是，作為首任特首，董先生想一舉解決這個港人置業難問題，他提出了八萬五公屋計劃，想要讓全港人都安居樂業，在這個雄心勃勃的計劃中，董特首提出：

- 1、每年興建的公營和私營房屋單位不少於八萬五千個
- 2、十年內全港七成的家庭可以自置居所
- 3、輪候租住公屋的平均時間縮短至三年

十年內，讓全香港人都買得起房，都有自己的住宅，香港人安居樂業，再也不用發愁住房問題，這是不是個好政策，好政策啊，全港

人都拍手叫好，稱之為大善政。那麼董特首是不是打嘴炮說不幹呢？不是的，董特首說到做到，上任當年就大興土木建設公屋，每年八萬五的建設計劃一點折扣都不打，第一年開建的房屋甚至高達十萬套，新官上任三把火，董特首這是憋著勁要做一個大政績。

從2000年開始，董特首的廉價公屋建成開始入市，這一下可不得了，巨量的供應瞬間摧毀了市場，1999年剛大幅反彈20%的香港樓價應聲跳水，在巨大供不應求之下，香港房價一路走跌，在2004年跌至谷底，六年間跌了七成。

從1997年底開始，香港的剛需們抗了大概五六年，到了2003年初左右，扛不住了，陸陸續續的開始有人因為房屋被銀行沒收拍賣而自殺，在當時的香港，負資產者有10萬戶之多，95-97年買入房產的人悉數被套，不僅自己拿來當首付的一輩子的積蓄沒了，還倒欠銀行幾百萬元，一個月2萬的月供讓很多家庭不堪重負，勉強抗了幾年之後幾乎耗盡了所有的力量，當因為種種意外被公司辭退的時候，房屋被沒收拍賣，然後銀行通知你還欠幾百萬，以後一輩子都在還債的陰影中，自己還沒有工作，自殺就成為不少人的唯一選擇。

這個時候香港人才突然發現，他們要的不是便宜的房子，而是只允許自己購買的便宜房子，他們實質上要是投機暴富，要是洗劫別人的財富達到自己富別人窮的目的。持有大量的房子的人不希望

房價下跌，持有一個房子的人也不希望房價下跌，甚至只持有四五十平米蝸居的貧民，也不希望房價下跌，因為房價下跌切切實實的損害了他們的利益。只有那些徹底的無房者，才會支持房價下跌，但是連工作一輩子連一個超小型的房子都沒有的人，又有幾個呢，這樣的人又有多少話語權和組織能力呢。

於是，2003年7月1日香港街頭爆發50萬人大遊行，抗議香港房價下跌，要求港府救市，董建華滾蛋，八萬五公屋計劃是造成香港房價下跌的主要原因等等言論充斥媒體。沒有人會承認自己當年是因為貪婪或者愚昧高位買入房產的，他們把一切原因都推給政府。挽救負資產者，拯救香港中產階級，讓房價上漲居然成了最大的政治正確。

於是，八萬五公屋計劃被實質暫停，大幅減少供地數量，董建華想讓全香港人都安居樂業做一個大政績，結果成了最大的行政敗筆。

2005年，董建華黯然離任，香港在繼任特首的帶領下，房價就開啟了一路飛漲的模式，到今天已經翻了五倍。香港人再度成為房奴，高房價讓港人不堪重負，壓制香港經濟活力的論調再次出現在媒體之上，要求政府想辦法讓香港人能安居樂業，和1997年的輿論差不多，歷史總是在不斷的輪回。

但是這一次，有董建華悲慘的先例在，還有哪個香港特首敢讓每個香港人都住得上房。

撰稿：紫竹張先生
源自：“紫竹張先生”微信公眾

南加州聖伯納丁諾縣 單租戶商舖出售

售價: **\$284萬**

NNN投資
房東實拿租金，租客負責房產稅、保險和維修

- 建築面積: 2543平方尺
- 土地面積: 31121平方尺
- 投資回報率 4.25%

投資要點:

- 租戶為美國知名連鎖快餐店 杰克在盒子裏
- 租約至2037年 後有四個5年期約
- 低管理成本-單租戶長期絕對NNN租賃，資產提供了基本為零的房東義務或監督租戶支付100%的維修和保養費用。

626 677 6488
626 297 6626
微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

南加州橙縣 裏奇菲爾德廣場商舖出售

售價: **\$260萬**

NNN投資
房東實拿租金，租客負責房產稅、保險和維修

- 建築面積: 5169平方尺
- 土地面積: 0.43英畝
- 投資回報率 5%

投資要點:

- 地處工業園區與成熟住宅區之間 穩定人流量
- 每年租金上漲帶來的重大價值上漲-穩定且一致的年淨收入增長
- 有可能重新租用戶租空間以提高租金
- 理想的租戶，包括經濟衰退和互聯網保障食品及日常需求的租戶

626 677 6488
626 297 6626
微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

洛杉磯 橙縣 公寓出租出售

誠意推薦 投資好機會

626 677 6488
626 297 6626
微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

惠蒂爾市 8單位

售價: **\$220萬**

超過5%的投資回報率
全部兩臥室公寓
建築最近裝修
位於惠蒂爾上城區的優越位置
煤氣和電力單獨計量

聖安娜市 20單位

售價: **\$437萬**

6個聯排住宅單位
1980年代的建築
建築內外已裝修
大約25%的租金上漲率
超過5%的投資回報率

海濱市 12單位

售價: **\$197.5萬**

臨近海邊位置
位於太平洋海岸公路旁
大約25%的租金上漲率
超過5%的投資回報率
短期租賃證書
賣方可做貸款 買方可接替現有貸款

惠蒂爾市 11單位

售價: **\$260萬**

簡易別墅風格單位
多數單位已改造
全新的油漆外牆
大約20%的租金上漲率
在惠蒂爾上城的黃金地段

長灘市 6單位

售價: **\$131萬**

超過5%的投資回報率
大型單位 最近升級裝修
每平方英尺單價低於市場
公交為導向發展地區
步行可地鐵站 充足的停車場

美國地產集團 Meiguo Realty Group Inc.

專業的美國房地產搜索平台 美國手機房產網: <http://m.fangchan.us/>

為何在貿易爭端中繼續看空黃金原油

【本報特稿】近月，威爾遜無論分析判斷，還是具體操作，都相當順暢。在股市一片悲慘淒涼氣氛中，客戶在年內的累積復合總收益應已不低於35%了，相信年終迎來50%的「穩健」收益問題不大。即便

在7月15日的最近一期客戶內部周評中，我們依然強調：盡管階段性金價已非常超跌了。但外匯市場運行環境，尤其是我們獨創的黃金領先指標前瞻指引顯示，本周金價仍可能大幅下跌，再創階段新低。

我們在7月15日內部報告中強調：上周領先指標比金價的破位下跌更明顯，意味著未來一周金價存在繼續跟隨領先指標再創近月新低可能。但在具體操作上，我們早已建議客戶逢低兌現了黃金空頭獲利，並轉而對原油進行了做空。故目前，可能部分客戶尚持有部分黃金空頭，尤其金商與機構。但大部分客戶可能已轉為持有原油期貨空頭了。

早在三周前，我們即告訴客戶，市場正出現一些「極其有趣」的異象，不排除我們在操作上有大動作的可能，並提醒客戶保持高度關注。此後，我們進一步明確提示，這個「極其有趣」的異象是原油市場。尚未在上海期交所開通原油交易的客戶，請盡快開通，我們隨時可能轉而持有原油空頭。

我們分析強調，盡管國際金價會繼續創新高，但鑒於人民幣步入貶值軌道明顯，對金價下跌的做空對沖，有較大不確定性。但階段原油市場很有意思，不僅不視商品市場的總體走弱，且對人民幣匯率波動的反應也不那麼敏感。再進一步綜合分析對沖基金在原油市場中的持倉分布與動向，我們認為原油市場可能正迎來極佳做空機會。此後，我們建議客戶在NYMEX國際原油期貨價格74.5美元附近，對應人民幣505元/桶進行了做空。這幾乎是一個相對完美的切換。此後至今的國際原油價格最大跌幅約10%，國內原油市場最大跌幅過5%。

階段性黃金如期迎來補跌行情

6月中旬前，當國際現貨金價擊穿1300美元，並盤整獲得支撐，且伴隨貿易爭端強化，諸多做多黃金避險的聲音增強。然筆者強調，要當心黃金價格出現「補跌」。具體操作上，我們建議客戶追加空頭籌碼，新客戶可直接在1305美元附近與上方相對重倉進行做空。金價幾乎難免會有一場補跌：

對比當時國際現貨金價、歐元現貨金價、人民幣現貨金價可以發現，圖中L前的階段性國際現貨金價雖已下跌了不少，但歐元現貨金

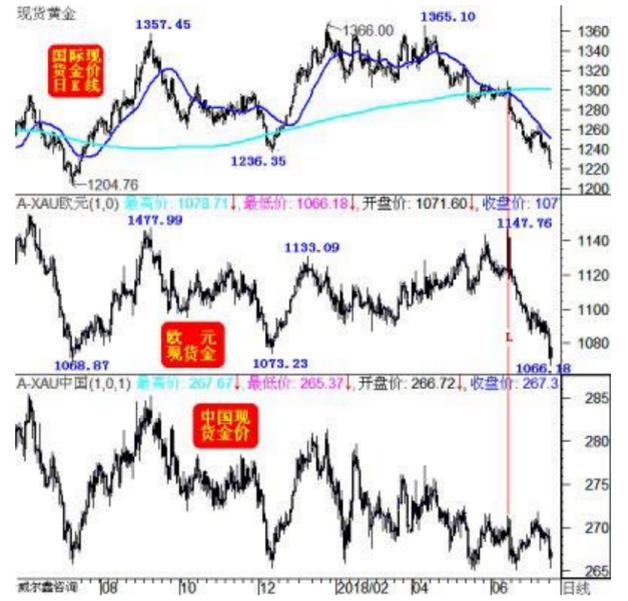
價卻創出1147.76歐元的近八個月新高，形態上精確對應著2017年9月的1147.99歐元形態高點。這意味著，國際金價尚未對美元的強勢做出應有的合理反應，伴隨美元強勢的反復或延續，要當心金價出現大幅補跌的情況，歐元金價仍可能去測試1080歐元下方的近兩年形態低點。實際情況正是如此，本周歐元金價最低已下探1066.18歐元/盎司，創出近兩年新低，補跌非常明顯。

然對應的人民幣金價卻並未大幅創新低，只是又一次測試了最近一年的266元/克附近底部。所以，我們近期逢低對人民幣黃金空頭逢低平倉後，切換至持有原油空頭，是相當合理的選擇。當前無論歐元現貨黃金，還是人民幣現貨金價，都已觸及近兩年箱底位置，看似繼續做空或持有空頭，也未必那麼合適。然就外匯期貨市場來看，不排除美元繼續走強的可能，這或令黃金市場弱勢，依然存在反復可能。

美元96點附近壓力很大，這我們幾個月前預測過的。就情感而言，我希望美元在96點附近即再轉弱走勢，這對中國經濟與市場都會更好。但這是個人「期許」而已。若美元再度宏觀升值，黃金市場還會面臨較多不確定考驗。最近三周，對沖基金在六大外匯期貨市場中，做多美元的淨能量持續放大。從6月26日當周至今，基金在六大外匯期貨市場中，持有的美元淨多頭由110.309億美元放大至最新的164.0037億美元。

為何逢高做空原油

我們為何要在月初逢高做空原油，且如何確定做空價位呢？6月收盤後，NYMEX原油期貨價格大幅上漲13%，但對應的商品指數卻總體震蕩偏軟。這意味著原油市場的強勢，即便尚有反復，但也有相對於整個商品市場大環境進行回落修正的必要。而如果整個商品市場大環境，在美元強勢氛圍中轉弱運行，原油中期轉弱也必難避免。只是，我們尚不確定月初的NYMEX原



油期貨價格是否慣性沖擊至78美元附近。然只要短期漲勢出現鬆動，就是做空原油的信號。具體操作上，我們在74.5美元附近的NYMEX原油期貨價格、505元/桶的人民幣價格附近進行了做空。

就NYMEX原油月K線系統來看，月均線的分佈並非宏觀牛市分佈特征，這意味著就長期來看，原油強弱必有反復。

月線KD指標顯示，6月收盤的月線KD指標創出了2011年4月以來的7年多新高，這說明月線級別的中長期油價也顯得相當超買了。再看原油與整個商品指數的背離運行特征，原油市場的超買就更加「明顯有趣」了。

再如NYMEX原油期貨周線、對應的商品指數周線，以及原油價格相對於商品指數的偏離量指標圖示：

在圖中對應的A區前，商品指數明顯已領先於原油市場階段見頂。A區內，原油價格與商品指數的背離運行相當明顯，並使得背離量指標創出了五年多的最大值，這是階段做空原油的極佳參考信號之一。

而對沖基金在NYMEX原油期貨中的持倉分布與交易特征，又進一步提供了做空原油的佐證。如NYMEX原油期貨價格日K線、對沖基金各種持倉分布、原油綜合技術指標以及基金行為圖量圖示：

圖中A區可以看出，在原油不斷上漲中，對沖基金已不再繼續追漲做多，反而在逐漸逢高兌現多頭獲利。此外，該止損的空頭也基本止損到位，並無進一步止損空間了。

A區之後，在油價進一步創75.27美元這波漲勢中，基金雖有多頭回補，但意願與力度都非常有限。這說明對這波油價的漲勢，投機基金並不看好，散戶參與不少。缺乏投機主力介入的加速上漲，逆商品市場弱勢的加速上漲，上漲後創數年高位的「超買信號」，難道不是極佳的做空信號嗎！本周金價繼續大幅下跌，符合我們分析判斷。我們將密切關注各個層面可能出現的共振見底信號。然就中期而言，基於外匯市場的運行考慮，尚難給出鐵定的見底判斷。

作者：本報特約撰稿人楊易君·威爾遜首席分析師
威爾遜資訊：www.wellxin.com

南加州土地精選

加州河濱郡莫雷若谷市 聯排別墅(52個單元)開發項目

\$135萬

總土地面積：4.28英畝(約26中國畝)
土地類型：聯排別墅開發用地

可建設聯排別墅，批准單元數量：52
投資價值分析：
土地平整，隨時可供開發。
地理位置優越，靠近215和60號高速公路，購物中心，學校，餐館等各種公共設施。
開發密度獎勵。開發密度獎勵的潛在開發還包括：高級住宅，教堂，辦公室等等。

626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

南加州維克多維爾 汽車經銷商土地出售

價格：**\$700萬**

14821 Palmdale Road, Victorville, CA 92392

- 投資回報率6%
- 賣主保證 汽車經銷商在土地出售後租回
- 月租\$3.5萬 長期租約
- 土地面積共6英畝
- 汽車經銷商建築面積 21,400平方尺
- 汽車經銷商建築佔地4英畝
- 2013年建
- 還有2英畝空地 可建80戶公寓住宅

絕佳投資機會 商舖 地產投資一起擁有

626 677 6488
626 297 6626
微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

加州爾灣最新高端社區開始預售 有驚喜大禮包 并贈送大彩電

626 677 6488
626 328 5668
Lianna Zhang 張莉安
gracesu@meiguorealty.com

奧羅拉社區1號戶型 **Celestial 社區1號戶型** **Eclipse社區1號戶型** **Solstice社區1號戶型** **Starlight社區1號戶型**

\$142萬美元起 **\$148萬美元起** **\$150萬美元起** **\$126萬美元起** **\$149萬美元起**

4房4.5浴 3層 室內 325.16 平方米 **奧羅拉社區2號戶型** **Celestial 社區3號戶型** **Eclipse社區2號戶型** **Solstice社區3號戶型** **Starlight社區4號戶型**

\$130萬美元起 **\$164萬美元起** **\$161萬美元起** **\$149萬美元起** **\$179萬美元起**

3房3.5浴 2層 室內 275.36 平方米 **3房3.5浴 2層 室內 394.19 平方米** **4房4.5浴 2層 室內 319.12 平方米** **4房4.5浴 2層 室內 309.09 平方米** **4房4.5浴 3層 室內 404.78 平方米**

這是位於爾灣中心的擁有封闭式豪華住宅的整體規劃型高檔門禁社區。它位於橙縣的中心地帶，也是爾灣的黃金地段，住戶可盡享度假勝地般的生活。此全新住宅毗鄰爾灣最佳地段，附近有 Irvine Spectrum，提供最好的餐飲、娛樂和購物場所，並有世界知名品牌的俱樂部，有高雅的接待區，活動室和俱樂部室等。孩子們可享有頂級爾灣聯合學區的全十分高水準教育，Beacon Park 學校，Jeffrey Trail Middle School 中學，Portola 高中

讓長者在文化藝術中安度晚年

為了豐富美國南加州社區年長者的晚年生活，2013年，寶爾博物館在詹姆斯·爾灣 James Irvine 基金的贊助下特別創立了“Treasures 珍寶”項目。

該項目組辦三年，受到社會廣泛好評，很多年長者參加了這個項目後，重新對生活充滿了希望...

2016年是該項目贊助的最後一年，許多年年都來參加這個項目的年長者知道項目即將結束都非常失落，剛剛點燃的晚年生活希望之光開始暗淡。

寶爾博物館董事會劉秀枝 Anne Shih 看到這種情況，決定親自出馬籌集資金，不讓這些爺爺奶

奶們失望。在劉董事長的多方奔走下，該項目不僅沒有終止，還成為寶爾博物館的明星常設公眾項目，爺爺奶奶們得知此消息後高興得熱淚盈眶...

為了感謝劉董事長的辛勞奔走，寶爾博物館董事會，全票通過將該項目命名為“Anne's Treasures 劉秀枝珍寶”項目。

藝術手工的主題，每一次都不一樣，項目部門和藝術指導會根據館內不同的展覽、活動項目和每個階段不同的節日（如印度新年、中國新年、日本櫻花節、五月節、夏至節、美國獨立日、墨西哥亡靈節，等等），選擇不同的材料，制作不同的文化藝術品，花樣翻新，豐富多彩。

這個項目剛開始的時候，來參加的老人很少，來的主要是那些有藝術功底的老人，後來在項目部門的鼓勵下，那些沒有藝術功底的老人也陸續開始參加。

真要感謝我們的這些藝術指導老師們，他們從心底裏贊賞每一位老人的作品，非常小心地呵護每一位參加者的藝術審美，從而最大程度地挖掘和激發了老人們的藝術創意能力。

有一次活動，也是畫盤子，活動結束的時候我正好經過，看到每個人手上都小心地捧著個盤子，臉上洋溢著孩子般的笑容，無意間瞧見一位我認識的退休教師，我曾邀請過她好幾次來參加這個活動她都不好意思來。我趕緊上前打招呼。

她看見我有點不好意思，還下意識地把自己畫的盤子遮起來，在我執意請求下才打開讓我看看。說實話畫得真挺好的，色彩搭配得非常漂亮。聽到我的贊美她卻說：“畫得還不夠好。不過藝術老師說 I like it because it's not perfect（因為不完美所以我喜歡）”。我想這句話對於這位一輩子都在追求完美的華人教師來說，可能是最珍貴的贊賞。

“Anne's Treasures 劉秀枝珍寶項目”，目前是每個月2次，都是在每個月第二個和第四個星期四的上午10點至12點，活動內容除了藝術創作，還有音樂欣賞、

聆聽講座和參觀展覽。遇到有新的特展時，參觀的內容和手工主題都與該特展相關。

因為廣受歡迎，現在爺爺奶奶們可以帶孫子孫女們來參加，每個孩子只收5美金材料費！陪讀媽媽和爸爸也可以參加，同樣每人只收5美金材料費！

寶爾博物館希望通過這樣的活動，為年長者開啟一扇欣賞世界的文化之窗，通過世界各國優秀的文化和藝術，讓當地民眾的生活多姿多彩，讓年長者在文化藝術中安度晚年！

【寶爾博物館地址】：2002 North Main Street, Santa Ana, CA 92706

【網 址】：www.bowers.org → Programs

【開館時間】：星期二至星期日，上午10am至下午4pm

【閉館時間】：星期一，元旦，獨立日，感恩節，聖誕節

美洲原住民音樂欣賞及演講 @寶爾博物館

日期：7月22日（星期日）

時間：下午1:00至2:30

演奏 世界著名長笛演奏家蓋瑞·斯特勞特索斯 Gary Stroutsos。蓋瑞還是著名的故事大王。

內容：1:00 紀錄片“記憶之歌”

欣賞 Remembering the Songs 1:30 長笛演奏和講故事，還有觀眾問答

語言：英文

地點：寶爾博物館演講大廳 (Kershaw Auditorium)

諮詢：714.567.3677

票價：會員及已經購買大門票者 \$ 9 | 非會員 \$ 12

寶爾博物館地址：2002 North Main Street, Santa Ana, CA 92612

供稿：寶爾博物館

【寶爾兒童館地址】：1802 North Main Street, Santa Ana, CA 92706



2nd and 4th THURSDAYS 10 AM - 12 PM

ANNE'S TREASURES

A very special arts engagement program for seniors

在文化藝術中安度晚年——“劉秀枝珍寶”系列項目

專門為年長者設計 每月第2個和第4個 星期四 上午10:00-12:00

活動豐富多彩，而且每次都有不同：藝術創作、音樂欣賞、聆聽講座、參觀展覽！

7月12日：手提袋 (Tote Bag)
用膠料和獨特的创意设计一个可以展現自我风采的个性化手提袋，下次購物就可以派上用場了，而且獨一無二，絕無僅有！

7月26日：非洲布藝 (Kente Cloth)
靈感來自“非洲曙光”展。製作獨具非洲文化藝術特色的阿津卡布和肯特紋布掛飾。參觀“非洲曙光”展，專業導覽為大家講解！

8月9日：毛氈風景 (Landscapes in Felt)
用羊毛氈在毛氈上繪製“你自己的風景畫”

8月23日：石頭畫 (Art Rocks)
將一塊隨處可見的鵝卵石幻化成一件承載你自已的靈感和創意的藝術品！
集體啟蒙：由加州著名畫廊藝術家馬丁·埃斯皮諾薩領航。

費用：62歲以上的年長者會員免費 | 其他均 \$5
務必提前預定！聯繫人 Lupe Lopez 電話：(714) 567-3678 電郵：mlopez@bowers.org

BOWERS MUSEUM
2002 North Main Street, Santa Ana, CA 92706 | 714.567.3600 | bowers.org

夏季游泳池安全亟需得到重視

說到安全游泳，Stephen Little 有很多話要說。說到游泳池電氣安全，他有更多話要說。

Little 經營 Poolwerx Palm Desert，強烈倡導安全游泳。他說當業主發現沒有由執照的專業人員進行年度檢查的潛在電氣危險時，他們“對游泳池的危險程度感到十分震驚”。

“我會直截了當地說，房主們表示巨大的震驚，因為他們（對於檢查）可能自滿，” Little 表示。

杜絕這種自滿就是 Little 進行游泳池、水療和熱浴缸電氣安全的開始，以防止受傷和2002年以來發生的本來可以防止的至少消費者安全委員會報道的21起游泳池觸電事件。

“由持照電工或游泳池承包商進行年度檢查對於游泳池的電氣安全至關重要，” Southern California Edison 企業健康和安全總監 Paul Jeske 表示。“電氣檢查絕不應該由游泳池業主或清潔工來完成。”

Little 持有加州游泳池承包商執照近20年，檢查過成千上萬的游泳池，特別是在 Coachella Valley、Redlands 和 San Bernardino。他表示，最大的問題是不合格的——或者甚至不存在——接地故障斷路器 (GFCIs) 和未粘合的設備。

他強調，他和其他持照專業人員進行的這類檢查是確保下列各項的最好方法：“泳池殼體的所有金屬部件都被粘和接地”，並且游泳池業主擁有在檢測到電氣問題時會自動切斷電源的“工作和可操作的 GFCIs”。

在不存在 GFCIs 的情況下，並且他發現這樣的情況有二十多次，他的回應是什麼。

“我們立即關閉游泳池燈的電源，並且說要麼我們解決問題，要麼你必須僱用一名有執照的人來解決問題；但是如果我發現這種情況，我不會不解決問題就離去，” Little 表示。

至於那些 GFCIs 實際上保護游泳者的水下游泳池燈，Little 有一個強烈的建議，鼓勵使用110伏或更高電壓燈泡的游泳池業主降級到12伏的燈，“因為這種燈同樣照亮游泳池，但顯著減少了潛在危險。”

Little 和所有的安全專家所強烈反對的游泳池外的危害是游泳池周圍的電氣設備。他們認為遊

泳池周圍只能使用電池供電的設備，在不可能做到的情況下，電子產品應與水邊保持20到30英尺的距離。

最近非常適合接近游泳池類別的一個趨勢是後院燈串。

“我最近看到的燈串上升的趨勢，人們在游泳池上方使用110伏燈光在後院營造氛圍，” Little 表示。“我驚呼起來，那只是一個延長線，如果延長線斷了並落入游泳池，那麼游泳池裡所有的人都有很大的風險。”

Little 作為游泳贏家 (Swim to Win) 的創始人兼主席，並且作為美國游泳基金會 (USA Swimming Foundation) 的理事，大力支持安全游泳，受到關於個人 GFCI 保護的新法案和低壓燈出現的鼓勵，但是他和 Jeske 最感到高興的是更多的年度游泳池檢查。

Jeske 說：“潛在的游泳池、水療和熱水浴缸電氣事故通過有執照的電工或游泳池承包商的年度檢查是100%可以防止的。我們強烈敦促我們的客戶進行年度檢查。”

作者：Paul Netter
供稿：SCE

祇要一張電費單，我就能幫助你省下10萬美金

裝上太陽能板之後，您的電費全免了

世界上最清潔，最容易取得的電力來源，就是「太陽能」。

太陽是「取之不盡，用之不絕」，大自然的免費能源。如果你仍然視而不見，故意不去裝太陽能板，你就是在幫助火力發電廠，成爲一個製造空氣污染的幫凶。

安裝太陽能板好處多多，「省錢，節稅，增加房產價值，省（免）電費，增加安全」，你多餘的電能，還可以賣回給電力公司，減少環境污染，做到環保愛地球。

安裝太陽能板的好處有：

1. 省下 30% - 80% 電費
2. 政府補助 30% 安裝成本 (Tax Credit)
3. 增加房產價值
4. 15年固定電費
5. 低利貸款
6. 零首付
7. 產品 25年保證
8. 不再煩惱電費上漲
9. 公司提供免費房屋檢查、規劃設計、估價、執照申請、設備安裝、屋頂修理、貸款、測試、保養、維修等，一站式服務。
10. 凡符合條件的推薦人可領到豐厚獎金，大約每筆可賺到 500 - 2500 美金。
11. 你也可以成爲一個環保愛地球的偉人之一。

以每月電費 300 元爲例：裝一套太陽能板，可立即得到 30% Tax Credit。可立即增加你的房價約 2 - 3 萬元。30 年內，你大約還可省下 10 萬元電費。

2020年起，加州政府規定所有新蓋的房子都要安裝太陽能板，2022年起太陽能板將成爲家家戶戶的必備品。因爲新科技的進步，太陽能板的成本，現在祇有2016年的40%左右，2022年起，30%的政府補助金將被完全取消，所以現在開始安裝太陽能板的人，就是最聰明，又有愛心的人。

Powur 是全美第一家「高科技太陽能平臺公司」，業務範圍包括：全美40州及澳洲、加拿大等。其下加盟公司已經有80多家，連美國最尖端的太陽能公司都包括在內。

祇要把你的電費帳單傳給我，我就能幫助你，在往後30年之內，省下（賺到）10萬美金。

***** 詳情請洽 Tom 唐先生 *****
(C) 626-347-9459

强强联手 打造顶级美国地产投资平台

美国中华商报传媒集团凭借与国内房地产展商多年的紧密合作关系，经各方高层决定将整体服务提升到更广更深入的领域。美国地产平台是由美国中华商报传媒集团与全部来自于美国的房地产开发商、地产经纪公司，经纪人、投资移民项目公司，区域中心、律师、会计师、建筑设计师等组成的核心团体共同构建而成。

全球资产配置解析
系列采访

2018年《中华商报》、《国际地产》中国参展展会

第四届西部、重庆留学，移民海外置业国际教育展	6月23 - 24日	重庆陈家坪会展中心
第十二届海外置业移民留学展	6月27 - 29日	上海新国际博览中心
第九届北京海外置业及投资移民展	7月27 - 29日	北京国际博览中心
北京秋季房展	9月13 - 16日	北京展览馆
第十六届上海海外置业移民投资展	9月14 - 16日	上海国际会议中心
第九届广州G20移民投资峰会	9月18 - 20日	广州外商大酒店
第十三届上海海外置业及投资移民展览会	12月12 - 14日	上海新国际展览中心

请致电：**888.598.1188**

地址：15713 Valley Blvd, City of Industry, CA 91744

北京師範大學塘心支教隊實錄 (2)

【編者按】北京師範大學塘心支教隊由來自心理學部三個年級的 13 名隊員組成。2018 年 7 月 15 日從北京啟程，來到雲南省塘子小學進行為期十天的支教實踐。“塘”代表塘子小學，“心”代表心理學部，隊員們希望把北師大心理學部與雲南燕麥溝塘子小學聯結起來。上周本專欄介紹了塘心支教隊的指導老師和全體隊員，本周的實錄則是以圖片為主，讓海外讀者有身臨其境的感覺。



指導老師黃利在 7 月 14 日的行前會上，與隊員們充分討論了這次支教活動可能面臨的困難，甚至包括如何應對用餐時的蒼蠅問題。她說，“知識傳遞不難實現，最難改變和觸動的莫過於人心人性，這個只能是一方做好給予的接納，有方法，另一方做好接受的準備，有意願，時間醞釀，才可能達成。”她的最低期待是——能讓一些孩子很多年後在某一個瞬間，想到了支教活動的一句話、一個畫面，燃起堅持的信念或者有所溫暖安慰。

和為了這次活動順利舉辦不斷付出努力的老師們。本次出行，路途雖然比較遙遠，也經歷一些困難，在面臨很多人生的第一次，我們的志願者們沒有一絲怨言，以飽滿的熱情開始進行教學準備工作，面對接下來的任務與挑戰。塘子小學的袁祥富老師為支教隊的教學與生活安排絞盡腦汁，用心排除各種困難，而專程提前從上海趕來的燕麥溝教育後援團代表黃悅欣老師也為後勤保障添助力。



在學校裏，不遠處的青山藍天，孩子們的的笑臉，還有豐盛的午晚餐，一切的一切的仿佛都在昭示著平靜的美好。雲南的晚霞，尤其是山裏的晚霞，和北京不太一樣，讓人心曠神怡。

7 月 18 日清晨，伴隨著第一聲雞鳴，隊員們起了個大早。七點左右，孩子們和老師就陸續來到了學校，在做著開營儀式的各項準備。在老師和孩子們各就位之後，九點我們的暑期支教活動正式開始。

在校長點名並再次強調了安全問題之後，隊長彭文傑對於整個支教活動進行了簡單的介紹，感謝了一直以來默默支持我們隊伍的各位老師和今天熱情參加活動的孩子們，代表隊員高勁靜表達了因為身體受傷而不能參與本次行程的遺憾並感謝了她的付出。隨後，塘心支教隊的全體成員進行了自我介紹並對未來幾天的活動表示了期待。



在簡短而溫馨的開營儀式結束之後，我們的課程正式開始，孩子們渴望的眼神與認真地互動，是我們堅持下去的動力，看到孩子們，就忍不住想要去愛護他們、鼓勵他們。通過一節節生動有趣的課堂，孩子們逐漸認識了老師，老師們逐漸認識了孩子，這份友情與托付，為鄉間的景色也增添了一抹亮色。課餘時間，操場的籃球與乒乓球成為了大家的寵兒，大家拿著新的教學器材玩的也很開心。當天，燕麥溝教育後援團的另一

位代表王進警官特地請假從昭通趕了 2 個多小時的路送來了昭通的水果，喝了半杯水，又匆忙趕回昭通上班，來回近 5 個小時就是為了給支教隊送水果表心意。正是這些許許多多默默支持著我們活動的熱心人，才保證了我們活動的順利進行，非常感謝這些我們所知道的和不知道的奉獻的熱心人，真的非常感謝大家的付出和支持！



這次報名參加學習的同學人數超出了我們的預期，中班（5、6 年級）一個班就達到女生 29 個，男生 33 個，所以分成兩部分上，女生學芭蕾舞，男生學軍體拳，芭蕾舞兩名老師，男生三名老師，一個班一節課投入五名老師。

在當晚的總結交流會上，隊員們的發言充滿了正能量，從黃悅欣老師記錄的一連串關鍵詞中可見一斑——鼓勵和希望，趣味和興趣，理解和引導，交流和分享，感謝和啟迪，熱情和努力，文化和反思，主動和熱情，惶恐和成長，禮貌和準備，回饋和決心，信心和關注。7 月 19 日，支教活動按計劃進行著，昨夜的烏雲溜之大吉，孩子們的臉上都是燦爛的微笑。



1 班的第一節課是科學課，王浴楠老師把物質的三態和生活緊密結合，低年級的小朋友從來沒有接觸過這些概念，聽得非常認真。

2 班的第一節課是語文課，李佳瑜老師從之前同學們學過的《靜夜思》《古朗月行》引入，介紹了詩



人李白的生平經歷，並詳細講解了《上李邕》的詩詞大意和思想感情，同學們十分專注，認真地記下了筆記。



3 班的第一節課是關於認識自我的心理課，余涵萱老師在便利貼上寫了許多性格特徵並邀請同學們與大家分享自己的想法和經歷，並進行了相關知識的講解。



音樂課上，李禹蒙老師先帶大家認識了音樂、簡譜、旋律和音階，同學們回答問題格外積極。然後，

老師教了大家豎笛的基本指法，同學們拿到豎笛很興奮，迫不及待地嘗試學習、不斷練習。李老師的講課柔美又有親和力，有教法有設計有互動，還專門準備了百寶箱鼓勵大家發言，善於調動大家的熱情，小朋友學得很愉快，巡查和拍照老師都忍不住留下來聽課。



美術課上，趙逸雪老師給高年級的同學講授了素描線條的基本畫法，很多同學都學得很快。而低年級的小朋友們則發揮自己的想象力畫簡筆畫，同學們腦洞大開，鯊魚、海豚、孔雀、天空上的房子，畫的內容很豐富。美術老師精心準備的教具派上了大用場。

體育課上，劉行老師帶領大家學習籃球的基本動作和防守技巧。舞蹈課上，李然老師給同學們講了正確的身體姿態，並做了精彩的示範。

當天下午，2 班的同學們收到一個小驚喜——看電影！同學們圍坐在教室裏，一起看了《料理鼠王》，輕鬆愉快！

小老師田行健在大課間的時候在操場開設小講堂，和同學們分享有關歷史人物的小故事，吸引了很多同學的參與，反響非凡！

素材源自：“塘心支教隊”微信公眾號、燕麥溝教育後援團微信群

第九屆北京海外置業及投資移民展

北京國際海外投資移民高峰論壇

2018年7月27-29日 北京·中國國際展覽中心(靜安莊)
www.immiexpo.com



關注微信 了解移民最新資訊
諮詢熱線：010 58236526



洛杉磯 橙縣 公寓 出租 出售

誠意推薦 投資好機會

626 677 6488
626 297 6626
微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com



惠蒂爾市 8 單位
售價：\$220 萬
超過 5% 的投資回報率
全部兩臥室公寓
建築最近裝修
位於惠蒂爾上城區的優越位置
煤氣和電力單獨計量



聖安娜市 20 單位
售價：\$437 萬
6 個聯排住宅單位
1980 年代的建築
建築內外已裝修
大約 25% 的租金上漲率
超過 5% 的投資回報率



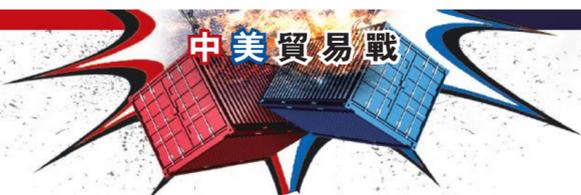
海濱市 12 單位
售價 \$197.5 萬
臨近海邊位置
位於太平洋海岸公路旁
大約 25% 的租金上漲率
超過 5% 的投資回報率
短期租賃證書
賣方可做貸款 買方可接替現有貸款



惠蒂爾市 11 單位
售價：\$260 萬
簡易別墅風格單位
多數單位已改造
全新的油漆外牆
大約 20% 的租金上漲率
在惠蒂爾上城的黃金地段



長灘市 6 單位
售價：\$131 萬
超過 5% 的投資回報率
大型單位 最近升級裝修
每平方呎單價低於市場
公交為導向發展地區
步行可地鐵站 充足的停車場



出口箱包遭美加稅 企業應對有方

閩商：重自主研發 拓新興市場

香港文匯報訊（記者 蔣煌基、何德花 福建報道）一個箱包從中國出口到美國，在美國的定價是出口價至少3倍以上。若是貼上美國品牌的標籤，美國人拿走的將遠遠不止這3倍的利潤。福建箱包從業者黃儒鏜向香港文匯報記者表示，「中國的企業，得承受成本上漲的壓力，不僅沒有定價權，而且利潤一直在降低。現在美國卻把包括箱包在內的一系列中國產品列入加稅清單，還反咬說美國在貿易方面受到不公平待遇。」作為國內出口箱包的主要省份，福建箱包業者反思過去的出口佈局，希望「轉危為機」，加大自主研發並進行轉口貿易，繼續開拓市場。

「對於中國絕大多數的箱包企業來說，工廠毛利在10%，好一點的時候才能到15%。比如一個100元（人民幣，下同）的箱包，工廠毛利10元錢左右。但是東西到了美國進口商手裡，賣出去的價格起碼300元。10元的利潤跟200元的利潤，到底誰更划算？」作為登鵠發展有限公司總經理，黃儒鏜說，近年來，隨着中國製造業成本的上漲，尤其是伴隨着環保法的嚴格實施，材料行業產業鏈價格隨之上漲。綜合因素下，目前箱包行業產品成本上漲率達到了15%。

產業鏈完善 議價能力卻有限

「目前中國大部分箱包廠和外資公司大多以貼牌為主，自身研發能力有限，造成了中國產品沒有太多的定價權和話語權，比較被動。」黃儒鏜說。據中國產業調研網發佈的2018-2025年中國箱包行業現狀研究分析及市場前景預測報告顯示，中國箱包生產企業2萬多家，產量已佔全球70%以上份額，而黃儒鏜所處的福建省晉江市，箱包產量佔全國三分之一份額。

即使擁有完善的產業鏈，賬面數字也

好看，但其實企業獲利有限，議價能力更加有限。

黃儒鏜承認，自2008年金融危機及各種成本急劇上升，泉州雖然承接了大部分從東莞轉移過來的產能和產值，但隨着這幾年各種成本一再上漲，目前泉州已有部分廠家外遷或者轉變成外資公司。

「沒有定價權的企業，本來就比較艱難，這次美國又加稅，訂單肯定會減少。可以預見的是，部分訂單會轉移到東南亞成本較低的國家。」黃儒鏜說，「雖然貿易順差反映在中國，而利益順差卻在美國，但畢竟美國市場還是非常大，我們會繼續開拓美國市場。」

黃儒鏜的底氣，來自於他們擁有自主研發的產品。「企業擁有獨立自主的研發能力就會有所不同，不用等着客人給什麼就做什麼，而是我們給客人什麼。同時，這解決了部分客人所擔心的知識產權問題，也提升了我們自身附加值，在定價權方面也比較有優勢。」

黃儒鏜從事箱包行業18年，公司也成立了10年。

據介紹，他的研發團隊，每年都會進行市場考察，結合市場流行趨勢，消化



登鵠發展有限公司工人在箱包生產線上作業。

香港文匯報記者蔣煌基攝

吸收後進行開發。「我們的創新主要還是集中在新材料的應用。採用了CAD技術及激光熱切技術，提高了產品的美觀性。」黃儒鏜說，每年都投入大量研發資金，提升產品5%到15%的利潤。

部分企業擬做轉口貿易

福建省賽歐金樺商貿有限公司總經理黃力亮告訴香港文匯報記者，美國市場佔到賽歐公司出口業務的七成，美國徵稅清單中，幾乎囊括了賽歐公司所有的出口產品類目，「這個打擊是巨大

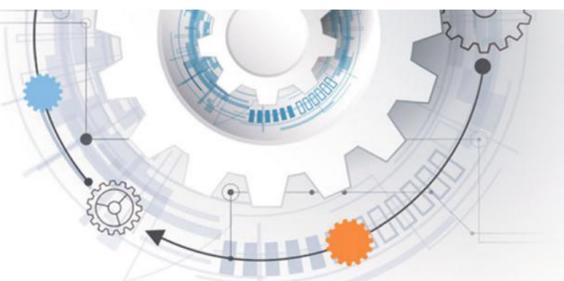
的」。黃力亮介紹，賽歐公司一年出口超過5,000萬美元，僅箱包就佔了4,000萬美元。令黃力亮擔憂的是，從發佈的清單看，服裝、鞋帽、傢具、木製品、地氈已經在列，下一步工藝品會不會也被列入清單？據了解，服裝、鞋帽、箱包、工藝品等都是福建出口傳統強項產品，主要市場就是美國。

為應對貿易戰，黃力亮稱公司正考慮做轉口貿易以及拓展東南亞、印度等市場。



工作人員展示登鵠發展有限公司生產的箱包。香港文匯報記者蔣煌基攝

鞋服注入高科技 產品提升競爭力



特稿

雖然眼下正是酷暑時節，中國服裝企業染牌公司卻已開始展示其禦寒的夾克產品。從一件夾克的內袋裡摸出一根USB線，插進一個充電寶，半分鐘的時間，夾克就加熱到了55度。

這是染牌公司最新款的加熱夾克。染牌公司位於中國東南沿海的福建省晉江市，這裡是服裝和鞋類產品的「世界工廠」。

近年來，面對行業激烈的競爭和產能過剩，當地的服裝企業試圖將時尚與高科技結合，一些企業寄希望於新型材料石墨烯。

「我們用石墨烯來加熱，因為它導熱性好，不容易漏電。」染牌公司董事長IT助理黃小恭一邊說，一邊從夾克內裡取出一張黑色的薄片。

據他介紹，染牌從2016年開始試水智能服裝，例如在袖口處有一個可以監測用戶活動和健康的循環。當地政府為此成立了一個石墨烯

研究院，希望這種材料能給傳統行業帶來革命性變化。研究院成立於2015年，除了進行基礎研究，還積極開展石墨烯產業化應用的研究。

鞋底添石墨烯 彈性除臭兼顧

福建海峽石墨烯產業技術研究院首席科學家許志喜向來訪者展示這一材料的神奇力量：他將雞蛋用力扔向含有石墨烯的鞋底，雞蛋彈起很高，但直到最後掉到地板上，雞蛋才破碎。

研究人員通過將石墨烯加入鞋底，使鞋子變得更有彈性，不僅能夠除臭，而且每雙鞋重量只有120克。目前，研究院已經成功地將石墨烯的特殊性能用於鞋服、儲能電池和空氣淨化。

據悉，晉江共有4,800家製鞋企業，生產的運動鞋佔全國產量的40%，佔全球產量的20%。許志喜說，目前他們和當地服裝公司貴人鳥達成了1.6億元人民幣的供貨合同，雙方合作生產輕便、除臭、穿著舒適的鞋墊。 ■ 華新社



加了石墨烯的鞋底。網上圖片

台商：創新行李功能 分散市場應戰

香港文匯報訊 據中評社報道，中美貿易戰升級，美國擬對中國2,000億美元輸美產品加徵10%關稅，項目清單涵蓋塑膠類。作為目前全球旅行箱最大供應商之一，台灣萬國通路公司董事長謝明振12日受訪時表示，眼下似乎對台灣出口美國的商品有利，但誰也不知道能維持多久。因此，研發創新、分散市場才能面對不可知的市場變化與挑戰。

事業版圖及生產線橫跨兩岸的謝明振表示，旅行箱材質ABS、PP、PC都屬

塑膠類，美對大陸塑膠類產品加徵關稅，對台灣生產線銷美貨品可能是利多，但這種事要從不同的角度看，不必高興太早，特別是貿易戰什麼時候結束誰也不知道。

據悉，謝明振在20多年前西進大陸，目前於廣東省東莞市的生產線近2萬坪（約661,157平方米）的工廠，員工近3,000人，每日產能達到一萬個；台灣總部生產線每天可以產出2,000個。產品行銷世界，主力市場在歐洲、日本、美國及加拿大等。

美國市場雖大 價位不如歐洲

在謝明振看來，大陸生產線出口美國的部分當然會有影響，但銷往歐、日、甚至東盟國家的出貨狀況完全不受影

響。美國市場雖大，但價位不如歐洲，該公司主力市場仍在歐洲、日本，可以賣出單價較高的商品。

謝明振說，該公司目前的營運狀況是生產線兩岸佈局，自有品牌佔50%；另以設計製作的強項服務全球10大旅行箱品牌。大陸生產線受美中貿易戰影響的部分靠分散市場來因應。

他強調，全球觀光旅遊人次雖然持續增加，也帶動了旅行箱的銷售量，但不能只著眼於觀光需求而增加產量。

他認為更重要的是如何在功能上創新、領先。目前，帶有USB充電功能的、呼應環保潮流的TPO可回收材質旅行箱都已經進入市場，也是強化全球競爭力、因應挑戰的最新商品。

粵港物流界結盟應對貿易戰

香港文匯報訊（記者 李昌鴻）中美貿易戰正酣，業界預料美國遏制中國經濟的舉措或將長期存在，貿易摩擦會延續甚至發酵，同時全球的保護主義正在抬頭，勢必影響全球供應鏈和價值鏈，港企必須及早因應作出部署。由香港物流商會舉辦的「粵港澳大灣區創新物流科技策略聯盟簽約儀式」日前在香港舉行，會上粵港物流界簽約成立粵港澳大灣區創新物流科技策略聯盟，希望藉共建聯盟打通內地、新疆和東南亞等地的「一帶一路」的物流大通道，助力兩地企業拓「一帶一路」，以更好地應對中美貿易戰。

廣東省物流行業協會執行會長馬仁洪接受香港文匯報記者專訪時指出，他們正在推動打通內地、新疆和東南亞等地「一帶一路」的物流大通道，協助香港及廣東兩地企業更有效拓展「一帶一路」沿線國家市場，減少對美國市場的依賴。

他指，粵港澳大灣區創新物流科技策略聯盟

的成立將推動三地物流科技創新和發展。目前，他們利用大灣區的優勢，與香港、澳門合作，共同推進「一帶一路」物流大通道，合作網點包括南昌、九江、合肥等20多個城市，向北打通廣東、江西、安徽、江蘇的物流通道，利用陸上絲綢之路幫助香港和內地企業更快速拓展沿線市場；並向西南打通貴州、重慶和四川等地通道，幫助他們經過大灣區通過海路拓展東南亞、南亞等地市場，可幫助四川、重慶企業更好地捕捉印度和巴基斯坦機遇。

馬仁洪強調，此次六方啟動了物流科技聯盟，可把海內外所有倉儲連接起來，將所有的平台連在一起，這是他們大通道的亮點。他們在南亞很多國家有物流園區和海外倉，從而可以獲得豐富的貨源。

國際供應鏈聯盟有限公司創始人馮祖期表示，他們通過物流創新科技推出的物流倉儲平台，已在全國366個城市吸引了9,000多會員加入，提供超過2億平方米的倉儲面積，

並且擬2021年將會員增至8萬家，從而形成規模效應，並將拓展「一帶一路」物流倉儲業務，為港企和內地企業拓展沿線國家市場作更好的配套服務，以減輕中美貿易戰所帶來的衝擊。他們將為企業提升智慧物流，努力發展物流大數據項目的綜合性物流供應平台。

先趕運聖誕貨 增建海外倉

香港物流商會副主席、東捷運通董事長黃鵬指出，中美貿易戰一再升級，美國擬再向2,000億美元的中國產品加徵關稅，這高關稅金必然會由出口貿易商、生產商、物流商和消費者承擔。在此情況下，對美貿易必然要改變原產地，所以「走出去」已成必然。

黃鵬稱，他們將趁2,000億美元的新關稅清單生效前，先幫廠商的聖誕貨趕運，建立更多海外倉，以因應時局出貨，還將舉辦行業信息通報會，讓廠商及物流同業了解到新的具體發展情況。

改革開放40年

富強中國 惠及世界

從今年的「五一」黃金周起，海南省開始實施59國人員入境旅遊免簽政策。外國遊客隨之大幅攀升。這只是海南實施新的對外開放政策中的一項舉措。作為中國面積最大的經濟特區，今年4月13日特區成立30周年之際，中央宣佈重大利好，支持海南全島建設自由貿易試驗區。海南也迎來了又一次全面開放的發展機遇。在這個歷史節點，香港文匯報記者專訪了上世紀80年代初擔任廣東省海南行政區黨委書記兼行政區公署主任的雷宇。已年過八旬的雷宇回憶起當年任職海南的歲月時，對轟動一時的「海南汽車倒賣」事件再次反思並自責不已。雷宇說，當年的事件延緩了海南的改革開放進程，是海南改革開放歷程交的一筆昂貴的學費，教訓深刻。他也希望如今的海南好好把握前所未有的機遇，使新時代改革開放行穩致遠。

■香港文匯報記者 蘇征兵廣西報道

香港文匯報專訪原海南行政區負責人雷宇：對汽車事件反思自責 盼海南改革行穩致遠



雷宇近照 香港文匯報記者蘇征兵攝



雷宇 1934年出生於廣西橫縣，14歲參加地下工作，15歲參軍，16歲隨「萬歲軍」38軍入朝作戰，後進入人民大學工業經濟系學習，此後一直在東北工作。1977年2月隨任仲夷從黑龍江赴遼寧工作，1980年，雷宇再隨任仲夷南下廣東。

1982年7月，到廣東不到兩年，雷宇出任廣東省海南行政區黨委書記兼行政區公署主任。1983年7月任區黨委副書記、行政區政府主要負責人。1985年7月17日，雷宇因「汽車事件」離開海南。

1985年7月31日，《人民日報》頭版頭條刊發《海南島大量進口和倒賣汽車事件真相大白》，報道海南島進口7.9萬輛汽車進行倒賣一事。雷宇被撤銷了黨內外一切職務，賦閒3個月後方出任廣東花縣（花都）縣委副書記，後任增城縣委書記。

1988年任廣州市常務副市長，1992年4月25日任廣西壯族自治區副主席，分管對外工作、沿海開放、內外貿、工商等。1996年1月在廣西辭職卸任，長居廣州。



1992年的海口市海府路擴建工程現場。資料圖片

海南特區大事記

- 2018年 ■ 59國人員入境旅遊免簽政策
2017年 ■ 全省統一的政務大數據公共服務平台和數據開放平台
2016年 ■ 提出全流程互聯網「不見面審批」，深化行政審批制度改革
2015年 ■ 世界首條環島高鐵在海南貫通，與全島高速公路、港口、機場互聯互通，形成「環島3小時經濟圈」
■ 成為全國第一批司法體制改革試點省份
■ 深入簡化行政審批，開展極簡審批
2012年 ■ 建立三沙市
2007年 ■ 推動國際旅遊島建設上升為國家戰略
2005年 ■ 取消了農業稅，海南率先在全國進入農民無稅時代
2003年 ■ 率先實行航權開放試驗，開放第三、四、五種航空運輸業務權
2001年 ■ 博鳌亞洲論壇召開成立大會，選定瓊海市博鰲鎮為永久性會址
2000年 ■ 率先實行落地免簽
1994年 ■ 實行「一腳油門踩到底」的燃油附加費改革
■ 率先實行「先上車後買票」的企業登記制度，將申辦企業法人由審批登記制改為直接核准登記制，取消企業首長部門和掛靠部門
1993年 ■ 率先以立法形式確立與國際慣例接軌的企業法人直接登記制度
1992年 ■ 率先實行省級統籌的社會養老、失業、工傷、醫療保險制度，初步建立新型的社會保障體系框架
1991年 ■ 率先推行全民所有制企業股份制試點
■ 率先實行糧食購銷同價改革
1988年 ■ 4月13日，第七屆全國人民代表大會第一次會議通過撤銷廣東省海南行政區，設立海南省，建立經濟特區
■ 8月，實行資金、境外人員、貨物等三個「進出自由」原則
■ 9月，中共海南省委提出實施市場經濟體制，企業不分經濟成分，一律實行平等競爭。
■ 海南率先進行省級機構改革試驗，實行省直管縣體制，探索「小政府、大社會」管理架構，為全國行政管理體制改革提供了經驗

香港文匯報記者李才瑛 整理

說到雷宇這個名字，可能很多人還很陌生，但講到1985年轟動全國的海南的「汽車事件」，可能很多人都印象深刻。

1985年7月31日，新華社發表了一篇名為《嚴肅處理海南島大量進口和倒賣汽車等物資的嚴重違法亂紀事件》的報道。

報道稱：原廣東省海南島發生一起大量進口和倒賣汽車物資的嚴重違法亂紀事件。中共海南區黨委、海南區政府的一些主要領導幹部在1984年1月1日至1985年3月5日的一年多時間裡，採取炒賣外匯和濫借貸款等錯誤做法，先後批准進口8萬9千多輛汽車，已到貨7萬9千多輛，還有電視機、錄像機、電單車等大量物資，並進行倒賣。這是我國實行對外開放以來的一個重大事件。海南行政區黨委和某些負責人違背中央關於開發海南的方針，從局部利益出發，鑽政策的空子，濫用中央給予的自主權。這一嚴重違法亂紀行為，衝擊了國家計劃，干擾了市場秩序，破壞了外匯管理條例和信貸政策，敗壞了黨風和社會風氣，不僅給國家造成很大的損害，也給海南的開發建設增加了困難，延緩了海南島開發建設的進程。

事件發生後，中紀委、國家審計署、國家經委以及廣東省委省政府等單位組成聯合調查組。經過兩個多月的調查，事件的真相查清。中紀委向黨中央、國務院轉報了調查組的報告並獲中央批准。中紀委的報告同意廣東省委給這一事件的主要負責人雷宇撤銷其中共廣東省委委員、海南區黨委副書記、海南區人民政府黨組書記職務的處分，並建議行政上撤銷其海南行政區人民政府主要負責人的職務……

權力應嚴管

時隔多年，雷宇總結當年的教訓，坦誠認為當年海南進口汽車失控的一個重要原因，是管理確實太亂，濫用了權力。

雷宇說，權限越大，越是應該嚴加管理。沒有完善的管理機制，再好的權力，再好的政策也不一定得到相應的效

今 海南海口今日的世紀大橋。資料圖片



果。越是開放搞活經濟，越要加強管理，要處理好「活」與「管」的關係，做到越「活」越「管」，越「管」越「活」。

他也坦承，海南當年因「汽車事件」栽了跟頭，天不怨地不怨，主要責任在他自己。他說，《中發1983年11號文件》頒佈之前，海南商品觀念淡薄，對外開放的意識也很差，幹部群眾對外經工作也不熟悉，海南由對外「閉關鎖國」、對大陸「閉島鎖區」，突然一下子全島大門打開，當時思想準備、組織準備都很不足，出事在情理之中，不在汽車問題上出事，也會在別的問題上出事，學費是一定要交的。

經歷「汽車事件」以後，海南幹部群眾的士氣受到很大的影響，感到錯誤嚴重抬不起頭的有之，感到委屈不公平的有之。對外開放方面的優惠政策及權限很多被上級收回，尤其是其中「海南可以使用地方留成外匯，進口若干海南市場短缺的消費品」的政策，經濟建設發展速度自然就慢下來了。但也因此給廣

大幹部群眾上了一堂最深刻、最生動、最實際的商品經濟的教育課。

欲速則不達

雷宇告訴香港文匯報記者，當年的海南島實在太窮太落後，他一到海南就迫切希望改變這種面貌，就想通過做汽車生意，多賺點錢，盡快把海南島的基礎設施、投資環境改善一下，結果出了事。當然，改革既然是探索，就應該允許犯錯誤，允許改正錯誤。雷宇引用列寧的格言說：「世界上不犯錯誤的，只有兩種人，一種是沒有生下來的，一種是死了的」。雷宇認為，只要能從錯誤中吸取正確的教訓，就會成為寶貴的財富，就可以把以後的事辦得更好。如果錯了，也要敢於承擔責任，不要上推下卸。

面對中央給予海南全新的開放政策，雷宇動情地說，海南島不是我的出生地，我始終視海南島為第二故鄉，祝願海南島經濟不斷發展，人民生活安康富裕。

科學和諧發展 人文自然交融

關於海南未來發展的建議，雷宇說，很欣慰看到曾經的理想在今人手裡變成了現實，唯一想說的就是，一定要實現好人与自然科學發展、和諧發展，希望海南島的天更藍、山更青、水更綠，讓美麗的寶島名副其實。

他覺得，海南旅遊發展不要僅僅僅着眼在海灣和沙灘上，海南除了海灣和沙灘，海南島的山也是很美的，如五指山，還有山下水電站建設之後的水庫，碧波蕩漾，鳥語花香，確實是夏天避暑和休閑養生勝地。

五指山周邊的保亭、陵水等地還有許多待開發的溫泉，加上茂密的熱帶雨林，到處是天然的氧吧，以及周邊濃郁的民族風情，這些都可以使海南的旅遊業做到山海交相輝映，人文與自然水乳交融，互為補充，相得益彰。

雷宇認為，新加坡和台灣經濟發展的成功經驗值得海南借鑒和學習，兩地的高科技產業，還有台灣現代農業的經驗需要引進。新加坡在蘇州合作創辦工業園、在天津合作建立生態園、在廣州合作創建知識城，海南島也可以與新加坡合作搞高科技園區，關鍵是政策，還有鍥而不舍的工作。

海南島、台灣島緯度相近，氣候土壤相同，面積相似，而且可耕地海南還略多於台灣，海南要千方百計引進台灣的現代農業技術，特別是引進台灣的優良的農作物品種。



1983年2月11日，時任海南行政區黨委書記兼行署主任雷宇（中），視察海南八所港。受訪者供圖

心繫桑梓 奉獻餘熱

1996年，61歲的雷宇辭職卸任後一直定居廣州。他日前特意約在廣東省廣西商會接受香港文匯報的專訪，因為這裡是他為家鄉建設發揮餘熱的地方。10多年來，該會促進廣西籍企業家回鄉投資興業累計近2,000多億元人民幣。他還身兼廣西老區建設促進會的顧問，多年來，一直為廣西老區募集捐獻扶貧資金到處奔走呼號。

今年是改革開放40周年，雷宇說，他編寫的《往事歷歷》將在7月出版，書中收錄了他在任仲夷身邊工作的回憶，以及「海南汽車事件」後的反思。海南，還有「海南汽車事件」，是雷宇今身解不開的心結，那裡有他仕途的輝煌，也有人生的低谷。如今，他衷心地希望海南能發展得更好，人民更富足。