

請加入佳信強大陣容
100%佣金 共創盛舉

直接放款銀行 DIRECT LENDER

劉艷秋 Donna Chao
Cell 1-951-830-7188
donna.chao@acgfunding.com
NMLS# 321197 / BRE# 01179227
ACGFUNDING 一流的信譽
佳信貸款 一流的服務

中華地產

CHINESE REAL ESTATE NEWS

地產B版 fangchan.us / chinesebiznews.com 免費贈閱 · 歡迎索取

圓您美夢 袁立功
626-869-6688
www.JimmyYuan.com
住宅/買賣 商業投資
美國立地地產學院招生中
Irvine.Arcadia.羅蘭崗
三大城市精華 諮詢免費計費 請電626.869.6688 袁校長
地產 六週, 8人師班, 以下課程皆有免費計劃:
新移民 半年內可重復上課, 不另收費, 包教材
地產 六週, 密集實戰經驗傳授, 適合投資人士、
商務班 新移民或學生, 知名地產人袁立功親自授課
立功 一年, 一對一重點培訓, 將您訓練成頂尖經紀
開班 隨時 隨時 隨時 隨時 隨時 隨時 隨時 隨時
更多詳情請上網 www.JimmyYuan.com

二〇一七年一月廿一日至一月廿七日 總471期
Jan.21 ~ Jan.27 2017 · 每逢星期六出
出版 中華商報傳媒集團 二零一七年 第三期 ISSN 1941-7878
洛杉磯總社 15713 Valley Blvd., City of Industry, CA 91744
電話 626-215-0179 傳真 888-588-3431 editor@chinesebiznews.com

**加州橙縣加油站
洗車店連土地出售**
可一起賣 可分開賣
土地: \$450萬
生意: \$270萬

只購買生意, 每年利潤可達
到24萬美元, 投資回報率: 9%
連同土地一起購買, 每年利
潤可達到42萬美元, 投資回
報率: 6%
出售的生意包括洗車店、加
油站和一塊可建便利店的空地。
目前每月收入高達9萬美元, 加
建便利店後收入更高
● 絕佳的地點

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

EB-5 之私募門

-訪 EB-5 資深專家 Tracy 張

最近 SEC 行動很多, 原因在於將 EB-5 融資認定為證
券發行領域的行為, 並將其納入監管。在市場上, 一
直有兩種聲音。一是, 將 EB-5 視為不追求投資收益
的移民行為, 一是, 認為其基於投資行為的移民方
式。無論 SEC 如何界定, 對於投資來說, 投資移民根
在投資, 今天就來看下業內金融領域的朋友, Tracy
Zhang 從投資角度對於 EB-5 的解讀。

伴隨著美國經濟的強勁復蘇, 越來越多的中國新貴們
開始擁護美國投資移民 EB-5; 加之漲價之風勁爆, 美
國國會群情激憤, EB-5 簽證排期當前, 人們對 EB-5
是策馬加鞭、青睞有加。到底美國 EB-5 身為何物,
直叫人熱捧蜂擁? 其實 EB-5 也是一種私募融資, 目
前在中國一提到私募、PE 這樣的字眼, 國人頓時熱
血沸騰, 那是他們耳熟能詳、翹首企盼【文轉 B4】

EB-5 “金色牧欄” 自助餐廳
投資移民直投項目

我們對投資者的保證

- \$50萬美元投資, 這筆投資將用於建設投資者並
合個人投資的年度收入稅和 K-1 和以他們自
己的名字記入“公司的資產負債表下的“股
東權益”部分。當公司獲得債務時, 所有
的投資者都將在利潤分配中獲得支持。
- 分派所得, 按投資的比例, 每個直接投資
者都是這個加拿大項目的一員和所有者之一。
這個 EB-5 投資者在公司獲得土地、房產、
生意和所有權。
- 投資, 我們與所有直接投資人是合資人夫
系, 通過這家公司獲得利潤。因此, 我們會
使我們最大的努力和多年的管理經驗確保
為所有投資人員帶來最大的投資回報。

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

法院拍賣酒店
廉售: \$2100萬
可辦投資移民
地大接近6英畝
已裝修235房
先到先得

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

Ray Cai 蔡力銘
626-667-7777
www.raycai.com
email: ray@raycai.com

美國 億萬經紀 我們可協助外國人貸款, 成功率100%
BRE # 01814914 歡迎有志從事商業地產的執照經紀加盟

專精好學區新房、二手房
爾灣、東谷、核桃市、
鑽石吧、Yorba Linda、
Arcadia、San Marino
耐心細致
服務周到

lianna zhang: 626 328 5668

Autumn 袁
美國電子商務碩士
626-393-5315
Autumnyuan@gmail.com
AutumnRealtor

最專業準確的知識
最耐心周到的幫助

The Country \$199萬
南鑽24小時警衛社區, 最佳核桃學區, 室內面積約
4990尺, 地大5萬尺, 約1.15英畝, 2015年內外全新
裝修, 5房6浴加書房, 挑高大廳明亮氣派, 南北朝
向, 後院美麗景觀, 封閉式觀景涼亭, 美景如畫

The Country \$499萬
新上市南鑽吧24小時安全警衛社區, 位於城市半山的著
名豪宅社區“The Country”, 180度城市景觀, 核桃最佳
學區, 占地6萬尺, 5房6浴+書房+Loft, 室內近6000尺, 全
部全新升級裝修, 有標準的網球場和超大帶風景的泳池

**學區屋新房
45萬起**
走路到學校
一戶兩門
住一個
租一個付貸款

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

精通國粵英法潮語 Lic# 01301491
Jacqueline 陳琳
Broker, 總裁
jacqueline4home@aol.com
www.marketrendrealtor.com
909.510.9888
微信 19095109888
加州認證估價師
二十年專業經驗
熟悉房市動向
能助您買賣順利

專業市場分析 大量現金買主 Marketrend Realty Corp 宏基地產

Fullerton \$1,100,000 4房4浴 室內4185呎 地大10740呎 2000年建築	Yorba Linda \$1,279,000 4房4浴 室內3938呎 地大8000呎 1999年建築	Fontana \$2,350/月 4房3浴 室內2550呎 地大7210呎 樓下有1房1浴 2005年建築
Riverside \$589,999 5房3浴 室內3773呎 地大6970呎 2013年建築	Diamond Bar \$1,480,000 4房4浴 室內3161呎 地大4440呎 2015年建築	Eastvale \$589,988 4房3浴 室內3227呎 地大6970呎 2005年建築
Chino Hills \$789,100 4房3浴 室內2681呎 地大6000呎 1996年建築	Rancho Cucamonga \$625,000 4房3浴 室內2917呎 地大5700呎 2004年建築	Irvine \$1,520,000 4房5浴 室內3428呎 地大6700呎 2014年建築

恭祝 新年
感謝舊雨新知多年的支持, 祝大家新年快樂,
2017年我們會提供更多更好的房產資源支持大家!

好的口碑是我們服務的宗旨
專業 誠信 熱心 負責
Jonathan 林 Jin 張
BRE: #01299001 home4u168@gmail.com 626-375-0745
BRE: #01885043 jinzhang888@yahoo.com 626-715-8640

West Covina 城市屋 \$527,375
3房2.5浴 室內1577呎

Ontario 獨立屋 \$463,565
5房3浴 室內2467呎 10000呎以上招待會所

Claremont 獨立屋 \$500,000
3房2.5浴 室內1685呎 近大學城

美國地產集團 Meiguo Realty Group Inc.
626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

核桃市 \$999,000
4房3浴 室內2201呎 地大48796呎
小、中、高全部10分學校 可加建

Ontario \$699,000
4房2浴 室內2388呎 地大79629呎
超大1.83 Acre, 可加建

Rancho Cucamonga \$888,000
3房2浴 室內1648呎 超大地2.3英畝, 可改建, 加建
好學區, 9分, 10分學校, 走路上學

Hacienda Hts \$799,000
3房2浴 室內2010呎 好學區 可走路上學
地大0.65英畝 28220平方英尺 可改建 加建

Hacienda Hts \$824,900
4房3浴 室內2425呎 走路上學
地大一英畝 可改建 加建

Chino Hills \$718,000
4房3浴 室內2265呎 地大6942呎 1990年建築
正式廚房和餐廳 3車庫

\$250萬 拋售
內華達州首府
卡森市14英畝
黃金商業地

已批准可建
商場, 餐廳
酒店
道路已修好
50萬現金可得

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

EB-5 “金色牧欄” 自助餐廳
投資移民直投項目

我們對投資者的保證

- \$50萬美元投資, 這筆投資將用於建設投資者並
合個人投資的年度收入稅和 K-1 和以他們自
己的名字記入“公司的資產負債表下的“股
東權益”部分。當公司獲得債務時, 所有
的投資者都將在利潤分配中獲得支持。
- 分派所得, 按投資的比例, 每個直接投資
者都是這個加拿大項目的一員和所有者之一。
這個 EB-5 投資者在公司獲得土地、房產、
生意和所有權。
- 投資, 我們與所有直接投資人是合資人夫
系, 通過這家公司獲得利潤。因此, 我們會
使我們最大的努力和多年的管理經驗確保
為所有投資人員帶來最大的投資回報。

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

專精東區
奇諾崗, 鑽石吧,
核桃市, 羅蘭崗,
庫卡蒙格牧場及周邊
focalliving@gmail.com
www.focalliving.com

馬仲明
美國商科博士
909-833-6780
微信、Line: 9098336780

Tarbell REALTORS
License: 02012776
加州最大家族地產中介公司, 超過90年
歷史, 並擁有Escrow, Title, 和Insurance公司
買賣房產, 誠徵賣主, 免費估價, 專業分析

法院拍賣酒店
廉售: \$2100萬
可辦投資移民
地大接近6英畝
已裝修235房
先到先得

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

專業的服務 · 誠懇的態度 · 耐心的溝通 · 最佳的信譽 · 積極的賣家

新上市

溫馨美麗家園
售價 \$680,000

3房3浴，額外附贈房間，中央空調，花崗岩吧台，室內1930呎，地大6994呎，新浴室，新塗外牆，新屋頂，改建浴室和天窗，Skyline。近學校，商場，公園，超市，餐館和公共交通等

Danny Hy 阿信
626.831.2709 hydanny@aol.com

www.3623RioHondo.com

COLDWELL BANKER GEORGE REALTY

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
二〇一七年一月廿一日至一月廿七日 總471期
Jan.21 ~ Jan.27 2017

已批准216單位學生公寓
近河濱大學，近商場

每單位4萬美元

土地面積：約30.9英畝 使用面積：約11.75英畝
共216單元，2層或3層結構花園式結構，385個停車位和配套娛樂設施，包括俱樂部，健身房，游泳池，SPA，燒烤和大型戶外自然步道，運動場所。

626 677 6488

美國 Home Quest 地產公司 **626.566.8000**

<p>Fullerton 4單位</p> <p>臨近Fullerton大學 地大7400尺 2個3房2浴 2個2房2浴 1964</p> <p>Listing at \$1,300,000</p>	<p>Orange 4單位</p> <p>全2房2浴 1979年建 年收入近7萬 地大7700尺</p> <p>Listing at \$1,045,000</p>	<p>Temple City 2單位</p> <p>地大近1萬尺 室內共2500尺 可拆重蓋 現有租客</p> <p>Listing at \$799,900</p>
<p>Monrovia 3單位</p> <p>一個獨立屋加雙拼屋 全1房1浴 Monrovia old town 好地段</p> <p>Listing at \$848,000</p>	<p>Yorba Linda 4單位</p> <p>1間3房3浴 2間2房2浴 1間1房1浴 1971年建 地大近11000尺 好地段</p> <p>Listing at \$1,330,000</p>	<p>West Covina 4單位</p> <p>1976年 一個3房2浴 三個2房2浴 城市屋型式 近Cal Poly大學</p> <p>Listing at \$1,188,000</p>

Ally Chan
Email:aa8615aa@gmail.com



626.566.8000

泛亞財務保險

資產配置、教育基金、退休計劃
家庭保障、生前利益、財富傳承

我們專精：
人壽保險、年金、子女教育計劃、生前利益、免稅退休計劃、遺產規劃（我們也專精非美國公民、居民）

保險功能：
保值增值、免稅退休計劃、大學教育基金、免稅財富傳承、資產保護、債務分離、重大疾病、慢性疾病

為什麼選擇美國保險
保費低：美國保費祇需中國的五分之一，香港保費的三分之一。
產品好：除了定期壽險，終生壽險，儲蓄分紅型萬能險，美國還有指數型萬能險(IUL)。
分散投資：法律保護優；理賠快。

0K85782
Jan Chen 陳貞
818 858 3333
Janchen@hannahinvestment.com

17800 Castleton St #463, City Of Industry, CA 91748

聖地亞哥“巴伊亞海景”公寓土地開發項目出售

市中心高檔商住公寓樓，投資機會難得，可做EB-5！

項目原價：~~\$1000萬~~ 年底打6.5折 現價：**\$650萬**

項目位於聖地亞哥市中心East village社區（以下簡稱：東村），是最新、最時尚的社區，以密集的高檔餐廳和潮流商店聞名。項目擬建22層高檔商住一體公寓樓，建成後將成為東村新地標。建築物周邊無遮擋物，視野良好，風景絕佳（如科羅拉多島，海港，Petco棒球場，Downtown夜景都能盡收眼底）。
項目地交通方便，沿Market大街不到2分鐘就能上高速，通過5號，94號高速可通往聖地亞哥各處。

項目1層平面設計圖：圖中藍色區域為商業區（零售商舖、餐廳、辦公室）；綠色區域為業主活動區；黃色區域為主要通道。

626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

Danlin Bi (畢丹林)
南加州資深地產投資顧問
www.BDLHomes.com

626-257-1536

CalBRE#01994044
fangchanus@gmail.com
133 E. Huntington Dr., Arcadia, CA91006

golden corral
Bakery & Grill

美國投資集團
Meigu Investment Group, Inc.

“金色牧欄”連鎖自助餐廳
EB-5 投資移民直投項目
您的美國事業與綠卡一次完成

QQ/微信
2475051295 **626 677 6488**

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
二〇一七年一月廿一日至一月廿七日 總471期
Jan.21 ~ Jan.27 2017

學區屋新房 45萬起 售價 \$45萬起

走路到學校
一戶兩門
住一個
租一個付貸款

QQ / 微信
微信公眾號
2475051295
meiguorealty
626 677 6488

內陸帝國區房地產專家
熱情專業負責 誠為華人服務

BERKSHIRE HATHAWAY
California Realty

10750 Civic Center Dr.
Rancho Cucamonga, CA 91730

隨著210高速公路向東延申
大華超市的開幕
華人餐廳 華人商家紛紛
在內陸帝國落戶
很多買家更加看好這個
美麗大有發展前景的區域
如果你有選擇在內陸帝國買賣房屋
請你一定找這一地區即專業又認真
負責的傑出房地產經紀
Shannon 李 願竭誠為您服務

Shannon 李
909-997-3740
xiangli980@gmail.com Lic.#01910871

Fontana 2005年獨立屋 4房3浴 三車位 無社區費 欲購從速 售價 \$420,000	Rancho Cucamonga 4房3浴 室內1585呎 地大4367呎 1986年建 售價 \$379,000	Rancho Cucamonga 3房3浴 室內3395呎 地大20164呎 2003年建 售價 \$784,900
Rancho Cucamonga 5房4浴 室內4055呎 地大14096呎 2016年建 售價 \$875,792	Fontana 3單位 3單位 二個2房2浴 一個1房1浴 6停車位 2車庫 售價 \$600,000	Ontario 2單位 2單位 一個2房1浴 一個4房2浴 6停車位 2車庫 售價 \$439,999

專精 Rancho Cucamonga, Upland, Fontana, Ontario 及 Chino

全方位地產服務 值得您信任
美西地區住宅與商業地產資深經紀人

Judith Liu 劉婉郁 949-751-6128
626-375-3501

專精 住宅 土地開發
商業地產 投資地產

精通：
英語 / 國語 / 台語
Realtorjudith@gmail.com BRE#01271176

北聖蓋博聖瑪利諾學區
San Marino School District

僅售: \$1,380,000

北聖蓋博雙層洋房, 聖瑪利諾一流學區, 1994年建, 原屋主, 保養好。共五房, 室內3010呎, 地5307呎, 挑高廳, 格局方正, 正式客廳, 正式飯厅, 正式家庭間。開放式廚房採光良好, 樓下一房一浴, 樓上有四房三浴。超大主臥室, 內有小客廳, 中央空調, 日本造景小花園, 三車庫, 獨立洗衣間。以San Gabriel的實惠價錢, 買 San Marino 的學區! 欲購從速。

Welcome home to this picture perfect home!
人居生活 · 暢享 2016

歡迎參加免費地產執照輔導

金源地產
GOLDEN SPRINGS
A real estate company you can always depend on

GSR
Golden Springs Realty

Call: Lily 909.320.2992
3078 W. Temple Avenue, Pomona, CA 91766
lilyw.gsrealty@gmail.com

Monterey Park 售價 \$748,000 4房4浴 室內2010呎 地大4373呎 2002年	Walnut 雅房出租 \$1,100 1房1浴 核桃學區 後院有游泳池	Walnut 售價 1,375,000 5房4浴 室內3026呎 3車庫 1988年建 核桃學區	San Dimas 售價 \$1,550,000 5房4.5浴 室內3940呎 1973年建 地大9823呎 4車庫
Diamond bar 售價 \$4,500,000 6房6.5浴 室內7570呎 3車庫 1990年建	Diamond bar 售價 \$645,000 4房2浴 室內1888呎 1968年建 地大8228呎 2車庫	City of Lancaster 售價 \$68,500 2.5英畝商業用地	Yorba Linda 出租 \$4,350 4房3浴 室內3,000呎 地大7174呎 2012年建

賣屋免費估價 免費諮詢

John Elie Summer

專精 Upland 和 Rancho Cucamonga、Fontana 地區

東區千萬經紀 **Sonny 李**

大華超市已經進駐東區 Rancho Cucamonga 將集結更多華人與亞洲人潮與資金流入, 屆時勢必大幅帶動東區房地產發展與增值潛力, 趁目前房價仍偏低, 請把握最佳投資時機, 及早進場, 投資自住兩相宜, 東區傑出千萬經紀 Sonny Lee 竭誠為您提供獲利最高的房地產投資服務。

Cell 909-214-3398
Office 909-931-3678
BRE# 01344743 國台英語

- * Moreno Valley 工業土地10.09英畝, LD zoning, 可建約195,240 SF廠房或倉庫, 位于全新規劃2710英畝, World Logistics Center Specific Plan的最佳地點, 距離60號高速Theodore st, 出口僅0.2mile.....\$228萬
- * 剛降價! Montclair 2008年建, 6房4浴, 面積3069呎, 地大7589呎, 花崗岩臺面, 木地板, 近超市和購物中心, 交通便利, 近10MWY和60FWY, 附帶全套高級家具, 投資自住兩相宜.....\$58萬8
- * 剛降價! Fontana 豪華雙拼Town Home ,2010年建, 室內1785呎, Cap 5.14%有客房, 月租\$1850, Gated Community, 交通便利, 距離Costco 2M, WalMart和3家大型超市, 僅0.5M, Metro Link 1M.....\$31萬1
- * South Pasadena 旺角商場, 室內7307呎, 占地10600呎, 滿租, Cap10%.....\$210萬
- * Lang Beach商場, 室內11300呎, 占地1.01英畝, Cap8.7%.....\$320萬
- * Vista商場, 室內32901呎, 占地2.27英畝, Cap10%, 1977年建.....\$490萬
- * Lang Beach商場旺角商場, 室內65083呎, 占地24464呎, Cap10%, 2001年建.....\$299萬
- * Rancho Cucamonga 5房3浴, 室內3372呎, 地大10918呎, 2003年建.....\$69萬5
- * Diamond Bar 4房2浴, 室內2061呎, 地大7597呎, 1963年建.....\$68萬8
- * Diamond Bar 4房2浴, 室內1712呎, 地大7968呎, 1978年建.....\$69萬4

房地產在未來四年內每年將溫和上漲6%~8%
幫您買到最低的價格 賺取最高檔的利潤

免費精準市場分析和估價 誠徵房屋 商業 土地 公寓賣主

EB-5 之私募門

- 訪 EB-5 資深專家 Tracy 張



Tracy Zhang 張東雲

郵箱：Dongmm3@126.com
美國手機：626.699.0909
微信：tracyzhang809



(接上期)
最近 SEC 行動很多，原因在單層結構(即所謂的股權融資)

一般來說，投資人並不是直接往 EB-5 專案中投資。投資人一般投資到一個集體的投資載體，然後通過這個載體來投資 EB-5 項目，這個載體就是新設的有限合夥企業(下稱：投資實體)。投資人一般是把資金投在由區域中心或下屬機構新組成的投資實體。區域中心用來充當管理者或者合作者。這種投資人主要是想就算是收益不能保證，但投資實體有足夠的資產可以變賣以換回資金。新的投資實體以股權的方式入股 EB-5 專案，即為股權融資。

該模式的優勢是投資人通過定期的股東報告能夠清晰地瞭解專案進展和資金流向。但股東回報依賴于項目未來的收益，具有一定不確定性，但是好的商業模式和黃金地段等優勢對項目潛在的收益具有較大的保證。

雙層結構(即所謂的債權融資)

投資實體創造一個完全被擁有的附屬運行公司，然後把籌集來的錢借給這個運行公司，運行公司直接運作 EB-5 項目。這個借款是完全有抵押的，而且還設定好了回收條件，一般是 5 年。EB-5 投資人投資在公司的股權層面，並且不是債務的直接方，但又通過運行公司以項目或者地產抵押貸款的方式間接取得了債權保護。雙層結構被視為有風險並且可以接受 EB-5 專案，只要與工作創造建立好聯繫就行。該運行公司不大可能有大量支出的，如有還款就可以用來給 EB-5 投資者發回報。該融資類型通過雙層交易結構就實現了投資人和項目之間的帶抵押借貸關係。一般來講，投資者傾向于沒

有銀行貸款等債務的投資項目，因為運行公司接受的其他債務資金可能比從 EB-5 來的貸款更早(級別更高)，從而資金償還順序優先順序別高。

該融資模式由於有一定的抵押品並明確了資金退出的時間，儘管投資收益不高但是比較穩定。目前也受到大多數投資人的歡迎。

混合結構(即“HYBRID”混合融資)

還有一種叫“HYBRID”混合融資的一種新模式，即結合債權融資安全性和股權融資高回報率的一種創新融資模式。

投資人投資到投資實體，按投資額持有股權，該投資實體為 EB-5 投資基金，該基金分散投資並同時擁有多個投資項目，多個 I-526 (條件永久綠卡)申請備用，過剩工作機會可以儲存並重新再分配，屬於基金移民產品。投資人通過 EB-5 投資基金獲取投資回報，並通過分散的不固定的 EB-5 項目申請綠卡，投資期限屆滿後投資人可以自由出售基金股權。該模式屬於一種創新性融資模式，但是大部分投資基金設有防火牆，投資人不能夠清晰瞭解資金走向。

臨門一腳，搏擊一片碧水藍天

EB-5 的私募投融資本質，隸屬於風險投資範疇。因此每一個投資移民專案都會提供私募融資備忘錄 (PPM)、商業計畫書、經濟分析報告這三個核心檔。專案的風險會在私募融資備忘錄 (PPM) 裡面有全面的披露。

PPM，是 EB-5 專案投資檔中的最核心檔，具有最強的法律效力。這是體現投資專家具體情況最核心的檔，是申請人對專案進行評估和判斷的基本條件。檔中詳細體現申請人通過認購項目組成有限責任合夥

企業、再通過有限責任合夥企業將資金借款(或入股)給企業，最終達到移民目的的整個過程。申請人投資行為所涉及的所有要素：認購金額、還款擔保等均在此文件中體現。

只要 EB-5 申請人與 EB-5 項目方簽署了投資合同(一般合同包含：PPM、有限合夥協定、認購協定)，投資款打入專案監管帳戶，您就成為了 LP (有限合夥人)。這偉岸的 EB-5 私募門您就臨門一腳精準地射中了！後面就是等待美國移民局的綠卡審核批准。

投資回報：投資人一般在 EB-5 有限條件的綠卡 (I-526) 申請被批准，然後開始他們兩年的有條件永久居民身份後就可以從投資的企業獲利中得到股息或者利息。但是必須等到美國移民局要求的最少工作崗位被創造出來而且所有的條件都被取消了(即所謂的 I-829 被批准後)才能開始拿回投資本金。

投資期限：投資期限基本都是 5 年，這個年限是私募基金一般墨守成規的一個期限，但由於目前美國 EB-5 申請人員超過限額，從 2015 年 7 月開始執行了移民排期，估計這個資金回收期限應該是 5 年後並且要在投資人獲取永久綠卡後才能返還本金，估計將大於 5 年。

退出方案：還款模式目前有兩種，一種是再融資，還有一種是出售。退出機制由專案的投資方式決定：如果是股權投資，待 5 年風險期並永久正式綠卡獲得後，可將個人股權轉讓或者繼續持有享受分紅，收益要看專家具體運營情況；如果是債權投資，待五年借款期後(通常是 5-7 年)，由借款方將本金 50 萬美元還給投資人，外加每年 1% 左右的利息。(具體以專案 PPT 條款為準)

投資領域：在 EB-5 投資領域，絕大多數是地產開發類型的專案。這麼多地產項目的原因，一方面是地產行業相對簡單，風險控制好做，而且酒店地產行業能夠創造更多的員工就業，有利於順利通過美國移民局的審核，另外一方面是地產行業的退出途徑比較多，EB-5 投資人的本金償還比較容易。

EB-5 之私募門，您這臨門一腳，將搏擊出一片碧水藍天。漲價之風狂瀾，50 萬美金的 EB-5 時代即將結束！

歷經 26 年的美國投資移民，發展也越來越成熟，就連正激戰美國總統競選的候選人川普，也都使用過 EB-5 資金去建設新澤西的川普大廈，而且幾乎所有的 EB-5 資金都是來源於中國人。目前這 EB-5 又在醞釀一場巨大的變革，美國國會群情激憤，EB-5 簽證排期當前，投資人申請積壓警報拉響，今年 9 月 30 日，美國投資移民將漲價到 80 萬美元甚至更高，50 萬美元 EB-5 時代即將結束！未來移民局對申請人

的資質審核將更為嚴峻，對專案方的調查也更趨於嚴謹。新一輪名額爭搶戰役即將打響！

所以投資要乘早，射門要精準！您的臨門一腳，不僅僅是射中了 EB-5 的大門，更是改變了全家的命運，獲取美國綠卡，暢想“全球公民身份”，開啟國際化生活方式，尊享美國先進的教育資源、醫療和養老制度和優質的公民福利的新生活。

備註：EB-5 證券發行的法律依據

目前兩個與 EB-5 行業直接關聯的法律是 1993 年的證券法 (Security Act of 1993，簡稱 1933Act) 和 1934 年的證券交易法 (Security and Exchange Act of 1934，簡稱 1934Act)。總的來說，1933Act 主要關注證券的發行和銷售(交易)，而 1934Act 主要關注於證券交易市場的調控，以及對交易參與者如經紀人和賣方的管理。



橙縣全科醫院出售

\$2500萬



美方提供全套醫療管理以及資質，醫療系統合作，醫學院合作，中美雙邊合作。美國醫療集團擁有所有配套設施，該院擁有130個床位，管理系統以及醫生團隊，醫療學院，希望與中國對接，美國洛杉磯醫院聯合經營，醫學院聯合辦校，并延伸至中國，美方為資產上億的國際醫療集團公司，歡迎合作共贏。



626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty



加州亨廷海灘(衝浪勝地) 醫療大樓出售

\$787萬5千

物業類型：辦公
房產分型：醫療辦公室
建築面積：11,525平方英尺 (SF)
投資回報5.5%
絕佳地點
該醫療大樓坐落於415號高速公路，屬於該商業地段的中心部位，四面有小學、初中、高中等至少3所學校環繞，交通順暢

626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty



加州富饒之地-紐波特海灘 醫療大樓出售

\$1631萬2千

物業類型：辦公
房產分型：醫療辦公室
土地面積：0.90 畝
建築面積：12, 547 (平方英尺)
每平方英尺價格：\$1,300.07/平方英尺
投資回報率：4.60%
該醫療大樓介於1號、73號高速公路中間區域，擁有絕對優勢的地理位置

626.677.6488
QR code

golden corral
Ballet & Grill

美國投資集團
Meiguo Investment Group, Inc.

“金色牧欄”連鎖自助餐

EB-5 投資移民直投項目
您的美國事業與綠卡一次完成

QQ/微信 626 677 6488
2475051295

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
二〇一七年一月廿一日至一月廿七日 總471期
Jan.21 ~ Jan.27 2017

TOYO TIRES
全套修護

聯友汽車修護中心
COMPLETE AUTO REPAIR & TIRE CENTER
價格公道 · 技術可靠

由電腦儀器檢修各國名車
集多年之修車經驗為華人服務

MAJOR SERVICES
- SMOG CHECK
- TUNE UP
- ENGINE OVERHAULING
- TRANSMISSIONS
- TIRES
- FOUR WHEELS ALIGNMENT
- BRAKES
- RADIATORS
- AIR CONDITIONING
- CARBURETORS

內定車保養
換機油
引擎翻新
變速機油系統
剎車
防鎖死制動系統
輪胎
水箱
冷氣
化油器

Rosemead Automotive: 3205 San Gabriel Blvd., Rosemead, CA 91770 626-573-8141
North El Monte Automotive: 4602 N. Rock Road, El Monte, CA 91732 626-279-5031

美國 立功地產菁英戰隊

由FICO840最值得您信賴的地產達人袁立功所組建地產菁英團隊
Team Of Success 歡迎優秀地產經紀加入立功團隊

實屋免費估價 免費諮詢

送 最大 75吋 SCEPTRE 賽普特精品電視

626.869.6688

專精住宅/商業買賣租賃 · 歡迎有意出售商場 · 公寓 · 旅館 · 倉庫等商業業主與立功團隊聯繫

美國 立功地產學院

天道酬勤

袁立功 Jimmy Yuan 地產學院校長 地產學院培訓主任 地產執照班講師 地產實務班講師
趙渡 Roger Chao 地產學院培訓主任 地產執照班講師
David Chu 地產執照班講師
Vicky Chiang 校務特別助理
Cheryn Lee 校長特別助理

Irvine · Arcadia · 羅蘭崗 三大城市 開課中

地產執照班 六周, 8人即開班, 以下課程皆有免費計劃, 半年內可重覆上課, 不另繳費, 包教材, 報名請電: 趙主任 626-466-8226 或 朱老師 909-551-3675

地產實務班 六周, 密集實戰經驗傳授, 適合投資人, 新經紀或學生, 知名地產達人袁立功親自授課, 高質免費計劃, 請電 626.869.6688 袁校長

立功菁英班 一年, 一對一重點培訓, 將您訓練成頂尖經紀, 增強經驗和實力, 團隊全力協助, 讓您快速賺錢

上課地點 Arcadia教室: 488 E. Santa Clara St., #101, Arcadia
羅蘭崗教室: 17870 Castleton St., #110, Rowland Hts.

三大優點
① 達到公司目標 100% 佣金可以領到
② 公司盈餘分紅計劃 讓您的退休生活更加豐滿
③ 堅強團隊協助創造業績

詳情請上 www.JimmyYuan.com

內華達州首府卡森市 14英畝黃金商業地

\$250萬拋售

已批准可見商場, 餐廳, 酒店
道路已修好 50萬現金可得

626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

南加州方塔納2.3英畝 土地年底熱銷

地產價格: ~~\$77萬7千9~~ **\$49萬5** (年底熱銷價)

土地面積: 2.3英畝
建築密度: 2-5戶/英畝
可建造戶數: 11戶

地產由7個地段組成, 共計2.3英畝, 位於Fontana Ave., Merrill Ave. 和 Cleander Ave. 三條道路交叉處。主道Fontana Ave., 擁有寬大臨街面積。

地產用地規劃類型為R-1 (獨立屋), 根據密度要求可建最多11戶豪宅。地產形狀規則, 地面平坦, 場地內無大型障礙物, 後期開發方便。

地產周邊已建建成多處住宅區, 社區配套完善, 治安良好, 小學, 初中, 高中距離均不超過10分鐘車程。且距離方塔納市中心僅1英里, 5分鐘可到周邊主要購物中心, 無論辦公, 休閒, 購物都很方便。

地產靠近10號和210號高速公路, 提供便捷交通到聖安尼納, 迪諾, 河濱, 洛杉磯及聖地亞哥等處。

626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

值得信賴專業地產經紀 勤勞踏實為您使命必達

★ 幫助外國人和新移民買賣房屋快速安家。
★ 幫您介紹美國政策讓您在美國事業生活順暢發展。
★ 幫賣方省佣金, 快速成交。
★ LA Time, Youtube, Homefinder, The daily record 全美50強獲獎
主要媒體及網站全力幫您的房屋銷售

歡迎加我微信或Line
Line加入號: cahome1688
www.johnnypeng.com
E-Mail: johnnypeng6688@gmail.com License#01116806

Johnny 彭
626-991-2316

投資或自住Walnut 價值: \$580,000
奇諾崗美屋 \$519,000
鑽石吧獨特屋 \$975,000
核桃市屋 本月售出 \$918,000

核桃學區, 3房2衛浴, 車道長可停多部車, 走路到小學, 中學, 高中, 位置絕佳

室內1,240呎, 地大8,600呎, 3房2衛浴, 車道彩色磁石, 角落房, 有view, RV parking

室內2268呎, 地大2萬多呎, 核桃學區, 6房4衛浴

前院美, 室內1968呎

賣屋買屋找 Johnny 彭, 肯定你會騰程萬里, 一路發發!

golden corral
Restaurant & Retail

美国投资集团
Meigu Investment Group

“金色牧栏”连锁自助餐厅
EB-5 投資移民直投項目
您的美国事业与绿卡一次完成
QQ/微信 **626 677 6488**
2475051295

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com

河濱縣 625 英畝住宅/農地出售 售價 **\$1500萬**



- 有充分地下水源
- 已批好可建1322個獨立屋
- 再加上商業地, 公寓地, 學校
- 可建全新城市

QQ / 微信
微信公眾號
2475051295
meiguorealty
626 677 6488

加州爾灣市東木小區全新超級學區房開盤 買房專車 負責貸款 全程服務 **626.677.6488**

QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 meiguorealty

 \$490,000 東木村-阿瓦隆區1號A、B戶型 2房2浴 室內1161尺	 \$599,000 東木村-阿瓦隆區3號A、B戶型 2房2浴 室內1544尺	 \$672,000 東木村-海倫娜區2號戶型 3房2.5浴 室內1632尺	 \$864,000-\$890,000 東木村-馬林區1號戶型 3房2.5浴 室內1948-1971尺
 \$900,000 以上 東木村-馬林區1Y號戶型 3房3.5浴 室內2244尺	 \$933,000-\$937,000 東木村-馬林區2號戶型 4房3浴 室內2155尺	 \$999,000-\$1,064,235 東木村-皮埃蒙特區1號戶型 4房3浴 室內2,165-2,207尺	 \$1,107,000-\$1,185,978 東木村-皮埃蒙特區2號戶型 4房4浴 室內2500尺

美国地产集团
Meigu Realty Group Inc

南加州橙縣頂級零售商場出售
\$3343萬

土地總面積4.13英畝
建築面積43,265平方英尺
地產類型: 購物中心/商場
投資回報率: 5.20%
年淨收入: 1,738,476美元
靠近241號高速公路, 交通繁忙
車流量大, 位於超大型商圈中
吸引著大量消費人群前來休閒
娛樂和購物
商場位於高收入區
附近家庭年平均收入為12萬6千美元
經濟發達, 消費水準高

626.677.6488

QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 meiguorealty

美国地产集团
Meigu Realty Group Inc

**加州橙縣加油站
洗車店連土地出售**

可一起賣 可分開賣

土地: **\$450萬** 生意: **\$270萬**

- 只購買生意, 每年利潤可以達到24萬美元, 投資回報率: 9%
- 連同土地一起購買, 每年利潤可以達到42萬美元, 投資回報率: 6%
- 出售的生意包括洗車店、加油站和一塊可建便利店的空地, 目前每月收入高達9萬美元, 加建便利店後收入更高
- 絕佳的地點

626.677.6488
QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 meiguorealty

美国地产集团
Meigu Realty Group Inc

打造您自己的EB-5項目 美國西海岸地標 全新4星酒店

626.677.6488
QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 meiguorealty

 \$20,000,000 加州聖荷西硅谷溫德姆花園酒店 房間數量: 107個 房間價格: \$186,916/間	 \$26,250,000 華盛頓州西雅圖水樂園/體育館雅高酒店 房間數量: 128個 房間價格: \$205,078/間	 \$29,062,500 加州舊金山國際機場威斯汀苑宿精品酒店 房間數量: 135個 房間價格: \$215,278/間	 \$42,500,000 華盛頓州西雅圖水樂園/體育館雅高酒店 房間數量: 160個 房間價格: \$265,625/間
 \$41,875,000 舊金山灣區奧克蘭國際機場喜達屋度假酒店 房間數量: 155個 房間價格: \$270,161/間	 \$35,937,500 加州爾灣區南海岸廣場威斯汀苑宿精品酒店 房間數量: 125個 房間價格: \$287,500/間	 \$56,250,000 洛杉磯66號公路聖莫妮卡黃金海岸精品酒店 房間數量: 130個 房間價格: \$432,692/間	 \$26,250,000 加州聖地亞哥樂高主題公園休閑度假酒店 房間數量: 125個 房間價格: \$210,000/間

美国地产集团
Meigu Realty Group Inc

南加州希斯皮裏亞熱舖出售

地產價格: **\$459萬4**
土地面積: 2.66英畝
可出租面積: 19,730尺
投資回報率: 6.5%

- 租客信譽好, 租金有保證: 地產87%的舖面已經出租給信譽良好, 經營狀況佳的商家, 并有年約3%-4%的租金上浮。
- 6.5%投資回報率: 項目年實際租金收入為\$312,864,享受6.5%資金回報率, 未來回報率增長空間巨大。
- 商業區位優越, 收入穩定: 項目地產位於Main Street 大道和Maple 大道交匯處, 屬於希斯皮裏亞市標誌性地段, 商業氛圍好。
- 社區良好: 5英里半徑範圍內超過400,000收入高達77,000的高收入居民。
- 17英畝的臨15號高速公路, 被譽為零售業黃金谷, 是洛杉磯內陸帝國連接維多利亞, 巴世通, 和拉斯維加斯重要通道。

626.677.6488
QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 meiguorealty

美国地产集团
Meigu Realty Group Inc

南加州科羅納市茉莉泉公寓出售

地產價格: **1090萬**

公寓套數: 59套
每套售價: \$185,000
土地面積: 116305平方英尺(2.67英畝)
建築面積: 47700平方英尺
投資回報率: 5.27% — 5.93%

- 茉莉泉公寓建於1988年, 占地約2.67英畝。共有59戶公寓, 其中41戶為2臥室2浴室, 平均面積888平方英尺; 另外18戶為1臥室1浴室小戶型, 平均面積為612平方英尺。並配有115個車位。
- 小區內景觀精緻, 環境清潔, 為租戶提供了豐富的設施, 包括: 熱水設備, 洗衣房, 中央空調, 遮蔭式停車位, 游泳池等。
- 項目地產位於科羅納市中心東部, 且靠近15號和91號高速公路交匯處, 最近的購物中心僅0.8英里, 步行即可到達。

626.677.6488
QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 meiguorealty

美国地产集团
Meigu Realty Group Inc

南加州科羅納市茉莉泉公寓出售

地產價格: **1090萬**

公寓套數: 59套
每套售價: \$185,000
土地面積: 116305平方英尺(2.67英畝)
建築面積: 47700平方英尺
投資回報率: 5.27% — 5.93%

- 茉莉泉公寓建於1988年, 占地約2.67英畝。共有59戶公寓, 其中41戶為2臥室2浴室, 平均面積888平方英尺; 另外18戶為1臥室1浴室小戶型, 平均面積為612平方英尺。並配有115個車位。
- 小區內景觀精緻, 環境清潔, 為租戶提供了豐富的設施, 包括: 熱水設備, 洗衣房, 中央空調, 遮蔭式停車位, 游泳池等。
- 項目地產位於科羅納市中心東部, 且靠近15號和91號高速公路交匯處, 最近的購物中心僅0.8英里, 步行即可到達。

626.677.6488
QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 meiguorealty

學區屋新房 45萬起 售價 \$45萬起



走路到學校
一戶兩門
住一個
租一個付貸款

QQ / 微信
微信公眾號
2475051295
meiguorealty
626 677 6488

REAL ESTATE NEWS

www.fangchanus.com / www.chinesebiznews.com
二〇一七年一月廿一日至一月廿七日 總 471期
Jan.21 ~ Jan.27 2017



已批准216單位學生公寓
近河濱大學，近商場

每單位4萬美元

土地面積：約30.9英畝 使用面積：約11.75英畝
共216單元，2層或3層結構花園式結構，385個
停車位和配套娛樂設施，包括俱樂部、健身
房、游泳池、SPA、燒烤和大型戶外自然步道、
運動場所。

626 677 6488

Jenny Feng
新屋專家/學區房專家

中國俗話講“安居樂業”，如何“安居”一直是北美人及赴美從業者的一件大事，尤其對剛出國赴美投資興業的從業者來說，住宿問題顯得尤為重要。選擇何種住宿方式？怎樣尋找合適的房源？如何保護自身的安全和合法權益？已經成為關係到北美人及眾多赴美投資興業者切身利益的重要問題，找到一位優秀的房地產經紀，是買賣房屋成功的第一步！

南加州資深千萬經紀封建明 (Jenny Feng) 就是這麼一位您值得信賴的房地產經紀，Jenny持有加州合法經紀人執照，是美國房地產協會會員，加州房地產協會會員，並在洛杉磯生活二十餘年，具有十餘年豐富的房地產買賣投資經驗，熟悉了解市場及房屋價值，地理結構和學區分布，專精洛杉磯地區新房，學區房，高尚住宅區及商業地產投資，全方位團隊將為您提供房屋買賣，免費市場分析及估價，物業租賃管理，商業地產投資，貸款（包括外國人，不查收入），讓您無論是買房開始選區域，房產資料，看房，出價，檢查維修，貸款，協助辦理過戶等，賣房時的免費市場分析及評估定價，專業建議售前房屋包裝，售屋開放參觀等等以專業知識，豐富經驗和嚴謹職業道德，再根據每個人不同需求，市場形勢變化解決難題，嫺熟談判技巧確保每筆交易都能順利完成，為客戶提供熱忱高品質的一條龍服務，讓每一位客戶輕松無壓力滿意的買賣房屋。Jenny憑藉多年累積的豐富地產經驗，對於房產走勢有著非常準確的投資眼光，已經成功幫助眾多的華人在美國實現了他們的美國夢，Jenny也因此深受廣大客戶的認可及推薦，並多年榮獲Re/Max 全球銷售白金獎，100Club 獎，北美傑出華人獎，房屋買賣找她絕對是一個明智的選擇！

Irvine \$1,806,900
4房4.5浴 室內3836尺 地大6884尺 2015年建

Irvine \$2,049,900
4房5.5浴 室內4670尺 地大6607尺 2016年建

Newport Coast \$2,850,000
4房4.5浴 室內1105尺 地大9994尺 2009年建

Newport Coast \$4,690,000
6房6.5浴 室內6400尺 地大11000尺 2007年建

+1.626.215.8887
Jennyfengrealestate@yahoo.com
專精洛杉磯地區新房，學區房，高尚住宅區
50萬投資移民可全家拿綠卡
還有更多國內外投資項目請速電 Jenny
一通電話讓您的房屋買賣投資向題全部解決

多年榮獲Re/Max
全球銷售白金獎
100%club 獎
北美傑出華人獎

美國地產集團
Meigu Realty Group Inc

加州朱汝帕谷3棟全新住宅出售

1
地產售價：\$399,000 (阿比蓋爾街)
土地面積：7,200平方英尺
住房面積：2,508平方英尺

2
地產售價：\$488,990 (奧裏諾科街)
土地面積：8,154平方英尺
住房面積：2,409平方英尺

3
地產售價：\$679,000 (百富勒街)
土地面積：7,841平方英尺
住房面積：4,094平方英尺

626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty

余卓明 JAMES YU
626 272 9879

地產經紀
REALTOR
LICENSEE CalBRE.
#01964006

核桃市 \$999,000
4房3浴 室內2201呎 地大48796呎
小、中、高全部10分學校 可加建

Glendora \$569,000
4房2.5浴 室內1742呎 地大6377呎
學區房，近公園 購物中心

Rancho Cucamonga \$888,000
3房2浴 室內1648呎 超大地2.3英畝，可改建，加建
好學區，9分，10分學校，走路上學

Hacienda Hts \$799,000
3房2浴 室內2010呎 好學區 可走路上學
地大0.65英畝 28220平方英尺 可改建 加建

Hacienda Hts \$824,900
4房3浴 室內2425呎 走路上學
地大一英畝 可改建 加建

Chino Hills \$718,000
4房3浴 室內2265呎 地大6942呎 1990年建
正式廚房和餐廳 3車庫

南加州奇諾市全新學區房獨立屋出售 626.677.6488 QQ / 微信：2475051295 微信公眾號：meiguorealty

賽普拉斯別墅社區
所屬學區：奇諾聯合學區
地稅：1.05%
小區月費153.5-184.75美元

- 全新別墅，室內設施配套齊全，可即刻入住；
- 多種戶型選擇，搭配不同建築風格，滿足不同需求；
- 優秀社區提供150英畝綠色公園，休閒散步，自由暢行
- 高校環繞，小學、中學、高中均名列前茅，優異學區前途無限。
- 室外配備完善，泳池、綠地灌溉系統、超大型健身中心、會議室、辦公室、兒童遊樂區、公園。
- 周邊奇諾尚購物廣場、99大華超市、Costco大型超市、Crossroads Entertainment Center、Target、Staples等商舖雲集
- 71號、91號和60號等多條高速公路比鄰，交通方便。

1 號戶型
售 \$499,990
4臥室 3浴 房屋面積:2178平方英尺
2016年建 獨立屋 2車位
每平方英尺224美元

2 號戶型
售 \$510,990
4臥室 3浴 房屋面積:2189平方英尺
2016年建 獨立屋 2車位
每平方英尺233美元

3 號戶型
售 \$565,990
5臥室 3浴 房屋面積:2432平方英尺
2016年建 獨立屋 2車位
每平方英尺232美元

南加州奇諾市全新學區房獨立屋出售 626.677.6488 QQ / 微信：2475051295 微信公眾號：meiguorealty

麥肯納公園社區
所屬學區：奇諾聯合學區
地稅：1.05%
小區月費160美元

- 全新別墅，室內設施配套齊全，可即刻入住；
- 多種戶型選擇，搭配不同建築風格，滿足不同需求；
- 優秀社區提供150英畝綠色公園，休閒散步，自由暢行
- 高校環繞，小學、中學、高中均名列前茅，優異學區前途無限。
- 室外配備完善，泳池、綠地灌溉系統、超大型健身中心、會議室、辦公室、兒童遊樂區、公園。
- 周邊奇諾尚購物廣場、99大華超市、Costco大型超市、Crossroads Entertainment Center、Target、Staples等商舖雲集
- 71號、91號和60號等多條高速公路比鄰，交通方便。

1 號戶型
售 \$478,990
3臥室 2.5浴 房屋面積:1642平方英尺
2016年建 獨立屋 2車位
每平方英尺292美元

2 號戶型
售 \$550,990
4臥室 4浴 房屋面積:2414平方英尺
2016年建 獨立屋 3車位
每平方英尺228美元

3 號戶型
售 \$560,990
4-6臥室 3-4浴 房屋面積:2610平方英尺
2016年建 獨立屋 3車位
每平方英尺215美元

美國加州聖塔莫妮卡海景豪華大廈公寓樓 16個單位限量版全部海景房出售

房產总值: **\$4202萬** 年均总收入: **\$209.5萬**

海洋大廈坐落於海洋大道的北端, 这里是聖塔莫妮卡最著名的地段, 坐擁令人心曠神怡的太平洋美景, 俯瞰世界闻名的聖塔莫妮卡碼頭與廣闊的金色沙灘。東起聖加布里埃爾山和洛杉磯市中心, 西至卡特琳娜和馬里布, 全方位的美景尽收眼底。距離馬里布和貝弗利山莊, 以及各大娛樂購物場所僅有幾分鐘的路程。大廈提供全方位的豪華服務, 包括24小時代客泊車及安保服務、娛樂設施、泳池、水行以及健康中心等。



626.677.6488
QQ / 微信 **2475051295**
微信公眾號 **meiguorealty**



golden corral 美國投資集團

黃金時機 投資金色牧欄

“金色牧欄”自助餐廳 限時搶

EB-5投資移民直投項目 誠征投資移民申請人
並誠尋生意合作伙伴

golden corral 經營與行業比較

2011年, 銷售額16.83億美元, 1.772億人次用餐, 平均每12個工作日開一家新店, 平均每家店銷售額350萬美元/年, 平均每家店36.7萬人用餐/年, 平均每家店1000人用餐/天, 人均消費9.5美元

就單店面積而言, Golden Corral 要高于麥當勞, 比快餐行業平均單店面積營業額要高出3倍多。

golden corral 品牌簡介

Golden Corral 於1973年1月3日在美國北卡羅來納州特維爾市成立, 致力於為顧客提供健康純正的美味、賓至如歸的氛圍和優惠的價格。歷經40年, Golden Corral 已經成為美國自助式肉類餐廳中的第一。

目前Golden Corral 在美國41多個州擁有482家連鎖店, 雇員超過9000人, 連續17年榮獲美國牛排店排名第一。

golden corral 經營與行業比較

1. 連續18年位居美國牛排餐廳第一名
2. 餐飲界的沃爾瑪, 美國食客的最愛
3. 成熟的商業模式, 完美的餐廳管理
4. 小型投資移民項目, 運營易于監管
5. 直接入股, 參與分紅, 生活開支有來源
6. 頂尖的盈利項目, 五年回款有保障

中國熱線 **186 1045 1791** 美國熱線 **626 677 6488**
QQ 微信 **2475051295** email: grace@meiguorealty.com

恆益門窗

免費估價
626-962-7568

恆益門窗只專注一件事, 並做到極致。
花美金, 得到德國品質, 享受直到永遠

德國品質

現代化工業
全自動生產設備

德國標準
德國檢驗理念

四大系列門窗
歐式門窗 · 鋁門窗 · 塑鋼門窗 · 木門窗

多重折疊門 Folding Door

理想設計, 完美落成
您的生活將開始不同

✓ 欣賞更好的視野 ✓ 享受自然光及新鮮空氣

多重滑動門 Multiple Sliding Door

美國製造 · 全套德國配件
高品質的生活方式, 生活本該如此

✓ 更寬闊的室內外聯通 ✓ 多種配置組合滿足您的需求

總部 · 辦公 & 銷售 ☎ 626-962-7568 (TEL) · 626-962-0321 (FAX) 📍 1830 Flower Ave, Duarte, CA 91010 ✉ info@valuewindowsdoors.com

為什麼賣家選擇 SMARTSELL 房地產?

經驗豐富團隊 + 0% 賣方中介費 = 明智的選擇

售價	一般6% 中介費	SMARTSELL 3%* 中介費	SMARTSELL* 幫您省下
\$300k	\$18,000	\$9,000	\$9,000
\$500k	\$30,000	\$15,000	\$15,000
\$700k	\$42,000	\$21,000	\$21,000
\$1m	\$60,000	\$30,000	\$30,000

省錢是明智的選擇

買方請留意!
買房請找 SMARTSELL
我們有上千多個新上市的房源

幫您省更多
現在就撥打電話
(國語、英語、粵語、潮州語、越語、西班牙語)

Bo & Marie

626-788-0609

Bo Yu BRE# 01324109 Marie Sy BRE# 01944225

上網免費房產估價
www.listings4free.com
(*有條件限制)

Kate 廖媚
626-988-5555
515 S Figueroa St, #1850
Los Angeles, CA 90071
公司網站: www.apccusa.com
kateliao777@gmail.com

BRE#: 01950901 微信ID: 327702611

美國商業地產、酒店收購專家

拉斯維加斯品牌大酒店
售價約\$2億美金

酒店占地近7英畝, 客房近900間, 會議中心數萬尺, 2016年翻新

南部加州3星品牌酒店
售價\$8000萬

酒店占地近2英畝, 客房3百餘間, 2016年翻新, 淨收益約\$670萬

橙縣爾灣品牌大酒店
售價\$1.8億美金

占地數英畝, 酒店客房數百間, 年淨收益\$1400萬, 投資回報率7.8%

拉斯維加斯賭場
售價\$1億美金

賭場占地近3英畝, 客房百餘間, 賭場面積數萬尺。賭場+酒店+店面, 年淨收益\$2450萬, 投資回報率近25%

(項目圖片僅供參考)