

福荫后世 灵气之地

中国人来美国投资自用墓地
无需美国居留权
将拥有永久使用权

預購福地，分期付款
國內骨灰可遷移來美安葬
免費接送看福地

刘伯权 主理人
精通國語、粵語、英文
資深墓園顧問
Ins. Lic. #0810526
福地查詢 **626-945-6766**

中華地產

CHINESE REAL ESTATE NEWS

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

EB-5“金色牧欄”自助餐廳

投資移民直投項目

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

未上市 Ontario 城市屋

3房2.5浴室 室內1365尺
2001年建有小院子
雙車庫 近Rancho Cucamonga
離Ontario Mall僅5分鐘
好地段 極易出租 環境佳

僅售 \$38萬2

Ally Hsieh Chan **c.626.566.8000**
BRE# 01872450 aa8615aa@gmail.com

南加州維克多維爾汽車經銷商土地出售

14821 Palmdale Road, Victorville, CA 92392
價格: **\$700萬**

NNN投資
房東買拿租金, 租客負責房產稅、保險和維修

- 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
- 2013年建, 汽車經銷商建築佔地4英畝
- 還有2英畝空地 可建80戶公寓住宅
- 業主年淨收42萬

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

如何用最快速度 成為地產千萬經紀

Top Producer Boot Camp
瑞麥領先CEO Calvin Gong地產千萬經紀訓練營

Calvin Gong 所帶領的瑞麥領先地產團隊之所以能成為南加州華人第一銷售團隊, 在於 Calvin Gong 團隊獨特的凝聚力、全方位的培訓技巧以及南加州房地產最珍貴的講師資源。Calvin Gong 團隊多帶領的經紀能長期享受到:

- ★ 超級團隊全方位的輔助
- ★ 公司豐富的教學資源
- ★ 豐富的客戶資源

加入Calvin Gong 團隊, 用最快速度成為千萬經紀!
現歡迎新晉經紀報名加入團隊, 參與由Calvin Gong 帶領的「房地產黃埔第一期」精英培訓營; 前20名報名的學員將獲得南加州地產教父的貼心指導與全程訓練陪伴!

報名聯系方式: 626-382-1688 或 support@rarusa.com

與地產大牛面對面聽超強幹貨
客源爆發, 備金超25萬不是夢

6月7日 2PM

16839 Gale Ave,
City of Industry, 91745

Calvin Gong
瑞麥領先CEO

專業誠信 · 服務周到 · 市場分析 · 免費估價

長林地產 / BRE#01244019
我能說國語、粵語、台山語、英語及西班牙語

KINNY 林
+1.626.625.5034

誠徵賣主 免費估價
多個未上市
商場 公寓 投資項目
專精1031延稅交換

未上市 波市獨立屋 地大近19000尺, 寬76尺 2房加書房2浴室, 雙車庫連儲物間.....售或出租
柔市Garvey大道街角商地二萬多尺, 包括坐落在上面二棟建築物.....售\$150萬
面向Garvey大道街角20000尺, 500尺建築居中, 另2房+書房2浴室, 一房套房, 廚房飯廳皆備.....請洽
Glendora大道9單位商場, 100%出租, 租客為餐館/理髮/指甲/食品批發/辦公室等大地23000多尺.....求售
波市3房地大33萬/ 柔市3房30萬/ 河濱市4房30萬餘/ 蒙洛維爾市3房42萬餘2-3單位多棟36萬-57萬.....請洽
獨立屋出租 柔市5房4浴 \$3550 / 蒙市3房3浴 地大 \$2300 / 亞凱迪亞獨立屋約1800尺 地大近學校 購物 \$2900
聖伯南度辦公室380尺起-8000尺出租 / 柔市4房3浴 2800尺 \$3200每月
北艾市街角商場旺舖1200尺零售辦公室均宜 / Valley大道旺舖1600尺 \$2300每月
Footh大道 空調辦公室水電全包無雜費 887尺及2486尺.....請洽

PASS POINT CORP.
專精南加州
房屋 公寓 貸款

Alex 鍾 **626 278 8881**

20年經驗
Mortgage BROKER
BRE # 01926179

新房屋 —— 拉斯維加斯

投資出租 暑假 自住屋

一、二或三層樓高 地大:4500英尺起
價錢從275,000美元以上 屋住:1750英尺起
租金從1,500美元起 3-5個房間/2-4浴室
電話: (626)278-8881 ALEX

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, 請聯系 Grace Su

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
626 297 6626 微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

絕佳的商業機會!

加州聖哈辛托 216 英畝已批准建土地出售

售價: **\$642萬**

- 土地面積: 216英畝
- 商住兩用適合土地, 計劃興建918個單位或多層單位和商業樓
- 15分鐘車程至 101高速公路, 靠近雷蒙灣高速公路, 方便前往215號公路
- 正面向北邊橫街大道, 與該區主幹道
- 由于新的以東區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

由幾個新的購物中心包圍

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
626 297 6626 微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

南加州維克多維爾汽車經銷商土地出售

14821 Palmdale Road, Victorville, CA 92392
價格: **\$700萬**

NNN投資
房東買拿租金, 租客負責房產稅、保險和維修

- 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
- 2013年建, 汽車經銷商建築佔地4英畝
- 還有2英畝空地 可建80戶公寓住宅
- 業主年淨收42萬

絕佳投資機會 商舖地產投資一起擁有

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
626 297 6626 微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

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, 這筆投資將由美籍投資者并會加入投資的淨收入稅收, 所以他們自己的名字在“公司”的資產負債表下, “現金投資”部分, 當公司開始盈餘時, 所有的投資者都將在淨收入中分配獲益。
- 分享利潤, 按投資的比例, 每個直接投資者都是這個投資項目的一員和所有者之一, 這個EB-5投資責任公司擁有土地, 房產, 生意和所有權。
- 保證, 我們與所有直接投資人是合夥人關係, 通過投資公司獲得利潤, 因此, 我們完全依賴我們的投資和多年的管理經驗給結果為所有投資者取得最大的投資回報。

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

莫雷諾谷2.5英畝土地出售

售價: **\$100萬**

可建75單位普通公寓或64單位老人公寓, 附高四層樓, 近美國500強西海岸物流基地, 亞馬遜第二層樓5萬員工, 平均房租每尺1.65-1.75美元, 租金與開源差一點, 土地是兩層的1/20價格, 很多華人已經坐擁許多投資物業。

最後一塊廉價土地!!!

626.677.6488 QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty



加州專業清潔公司

公司 家庭 玻璃門窗 廚房衛浴 地面保養
包月價廉 專業誠信
免費估價 服務週到
請連絡賈先生：626.328.5855

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
二〇一八年七月七日至七月十三日 總547期
Jul.07 ~ Jul.13 2018



“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



南加州莫雷諾谷土地出售 規劃興建272個單位公寓

售價：**\$544萬**

土地面積約20.23英畝
土地類型：R15 每英畝可建15個單位
現已獲批興建272個單位公寓
平均成本售價 \$2萬 / 單位

位置亮點：

- 土地位於亞歷山德羅和佩裏斯大道交匯處，每日車流量達42,800輛
- 鄰近學校、凱薩醫院、河濱醫院、醫療中心、藥店和連鎖購物商場，很多世界500強企業在此，強大的發展前景和工作機會

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



南加州穆列塔市 196個單位聯排公寓出售

售價：**\$650萬**

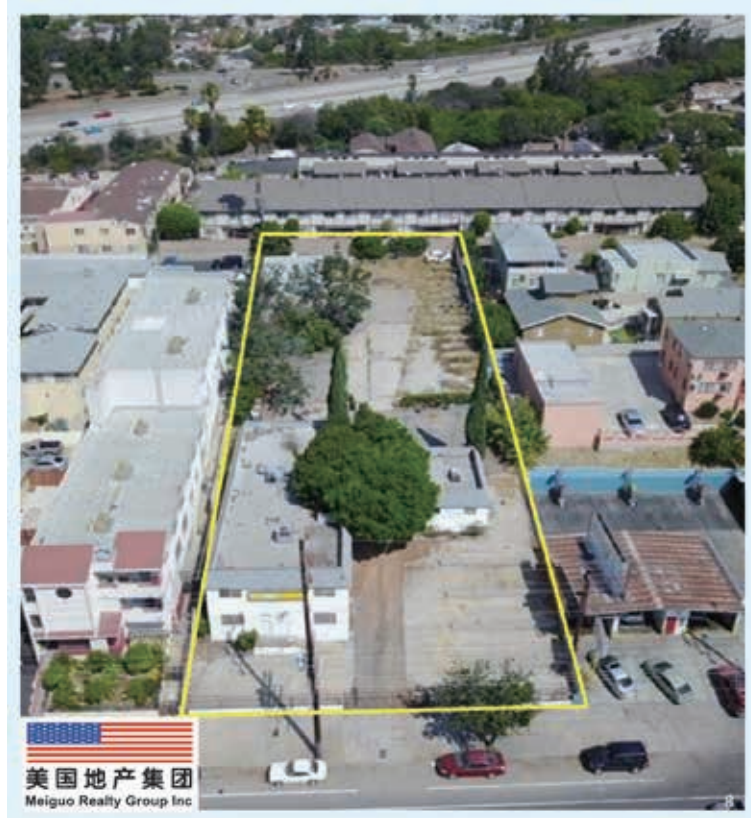
- 土地面積：10.9英畝
- 計劃完全獲得批准並授權
- 即可動工
- 規劃共11棟建築物
- 每棟建築18個單位
- 總建築面積：259,095平方英尺
- 停車位總數406個（210個地面停車位和196個車庫）
- 租賃情況：根據周邊17個同類公寓比價，平均每單位租金\$1,495，平均每尺租金\$2.10，平均空置率5.6%

規劃4種戶型

戶型	平方尺 (每單位)	數量	百分比
1A 1臥室1衛浴	740	76	39%
2A 2臥室2衛浴	993	38	19%
2B 2臥室2衛浴	993	76	36%
3A 3臥室2衛浴	1247	6	6%
總計	(平均每套907平方尺)	196	100%

絕佳的商業機會!
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



南加州洛杉磯市 投資土地出售

售價：**\$320萬**

- 土地面積：0.61英畝
- 可建17個單位聯排房屋或25個單位公寓

17單位聯排房屋投資預算表

每套平均建築面積	1946平方尺	設計費用	\$206,000
總套數	17套	建築費用	\$6,090,000
總建築面積	33,088平方尺	其他費用 (水電保險等)	\$992,000
每平方尺售價	\$435	項目總成本	\$104,880,000
總成後售價	\$15,066,000	項目利潤	\$3,975,000
土地售價	\$3,200,000		

626 677 6488
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個單位或家庭單位和商業建築
- 15分鐘車程至10高速公路，靠近雷蒙娜高速公路，方便前往215高速公路
- 正面面向北桑德森大道，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
- 由幾個新的購物中心包圍

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

耶和華所賜的福，
使人富足，并不加上憂慮。
父親節快樂 主賜平安



Jane Lin
張繼嫻
CalBRE #01152876
626.782.9727
Email: realestateandme@gmail.com
KellerWilliams
Executive

韓國城市中心 \$ 600,000 韓國城市中心 地5900尺 C4地	四房三浴 \$ 1,990,000 四房三浴 室內約2000尺 地近萬呎
Arcadia \$ 1,690,000 四房2.5浴 室內約2500尺 地大17000多呎	Tustin 4 單位 \$ 2,200,000 2018年建
天普學區房 \$ 819,800 四房三浴 室內1940呎	蒙市獨立屋 \$ 1,080,000 四房三浴 室內約2300呎 2005年建 PUD



英式炸魚店低價轉讓
急售50年老店，業主年事已高，人手不足，誠讓年青有意創業者，地點絕佳，近環球影城，意者請電：
Joan (626)636-6907, 323-268-6388
絕佳投資機會



Joan Fan
CalBRE #01194278
626.636.6907
Email: fanjoan888@gmail.com



Annie 姚
626.678.5231
Homefinder9988@yahoo.com
DRE#01720288

Arcadia 5單位 \$2,158,000 3個2房1浴 2個1房1浴 位於市中心 新更換熱水器 抽油煙機等	Arcadia 42單位 \$15,750,000 1個3房2浴 19個2房1浴 22個1房1浴 位置佳	Arcadia 獨立屋 \$2,498,000 4房5浴 室內4278尺 地大9668尺 2018年建
Arcadia 公寓 \$699,900 3房2.5浴 室內1690尺 1979年建 好學區 2車庫 位置佳	Arcadia 公寓 \$579,900 2房2浴 室內1270尺 1971年建 好學區 近購物中心 餐館等	Alhambra 2單位 \$899,000 2個2房1浴
Alhambra 2單位 \$998,000 1個3房2浴 1個2房2浴	Alhambra 3單位 \$1,150,000 3個2房1浴	Alhambra 4單位 \$1,188,000 4個2房1浴

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
二〇一八年七月七日至七月十三日 總 547 期
Jul.07 ~ Jul.13 2018

Temple City 獨立屋出售
3房2浴 室內1580尺 地大8400尺
木地板 新油漆 漂亮地區
僅售 **\$658,000**

Huntington Realty Group Co.
BRE# 01147756
豪宅專家 +1.626.757.2315

TONY 老
BRE# 01083388

Temple City 2單位
1個4房3浴 1個1房1浴 室內2370呎
地大8640呎 硬木地板 漂亮地區 好學區
僅售 **\$900,000**

Huntington Realty Group Co.
BRE# 01147756
豪宅專家 +1.626.757.2315

TONY 老
BRE# 01083388

利率上調，把握最後低利率時機

30年固定3.875% (APR 4.289%)
15年固定3.25% (APR 3.578%)
10年固定3.1% (APR 3.437%)
公寓房(5個單位或以上)5年固定：3.75%
無需查個人報稅 - 免估價費用
最高貸款或套現額度可達-- **一千五百萬**

貸款專家 Vivian 陳
買房貸款 - 免銀行費用
重新貸款 - 無任何費用

626 271 5950 利息以當天報價為準，並與個人信用等因素有關。
(國語, English) vivianchenloan@gmail.com NMLS#:384151 LIC#:01890333

全職 專業 信實 負責

RICHARD LEE 李達三
626-241-8304
richardleerealty@yahoo.com
精通：國、臺、英語

Ko Tai REALTY COMPANY, INC.

Pasadena 獨立屋
Reduce
\$1,829,000
\$799,000
4房3浴 室內1884呎 地大7462呎 近餐廳購物中心 位置佳 景觀美景 近高速公路 座北朝南

Arcadia 獨立屋
\$1,398,000
4房3浴 室內2955呎 地大8461呎 1984年建

Glendora 獨立屋
\$598,000
4房2浴 室內1572呎 地大7402呎 1983年建 房屋明亮 近210和10高速公路 座北朝南

Temple City 獨立屋
Sold
\$907,677
3房3浴 室內2081呎 地大6818呎 1947年建

Temple City 獨立屋
Sold
\$586,000
4房2浴 室內1385呎 地大7039呎

Temple City 獨立屋
Sold
\$792,888
2房1浴 室內1164呎 地大8916呎

誠信 認真 細心 快速
與30多家銀行合作 多種貸款方案，為您量身定做。

- ★重新貸款，套現貸款 (現金買房,立即套現),真實 NO POINT NO FEE, NO COST
- ★買房貸款，無銀行費用，只需支付ESCROW, TITLE 及估價報告
- ★大額貸款(JUMBO LOAN)重貸，套現，買房貸款最高可達一千五百萬
- ★公寓房 (5單位或以上) 7年ARM4.25% (APR 4.275)
- ★FHA 政府貸款項目，3.5%頭款
- ★商業貸款：詳情電話諮詢
- ★免費提供貸款審批證書

南加州蒂梅丘拉市 酒莊土地投資出售
Temecula, California

售價：**\$300 萬**

- 土地面積：20.48英畝
- 土地可做為葡萄園，釀酒廠，餐廳，住宿旅館/酒店和零售商舖，最理想的啟動項目是酒廠
- 下水道和水管已經鋪好
- 附近有成熟小區，4英里內有5所公立學校，幾家電影院，葡萄園和葡萄酒廠
- 靠近購物中心和食品市場，以及水療中心

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

美國地產集團
Meiguo Realty Group Inc.

2018全新精心打造 Arcadia亞凱迪亞歐式頂級豪宅

售 **\$5,188,000**
歡迎預約看房

奢華大氣美輪美奐，6大套房7.5衛浴，室內9,900尺，占地22,000尺，坐南朝北風水美居3大車庫，獨特的前院環型車道雙鐵門，雙開式大門，映入眼簾是挑高豪華雙樓梯迎賓大廳，頂級大水晶吊燈，氣勢非凡。二樓有三大套房及男女主人主臥室，主臥浴室有男女主人雙洗手臺，豪華浴缸可遠眺山景。一樓有一豪華客房及第二主臥室面對雅緻後院泳池景觀，迎賓客廳，寬廣的開放式廚房及中式廚房，電影院，酒窖室，按摩健身房，吧臺及娛樂室，各樣豪華設施功能應有盡有。主客廳有21呎起挑高空間，及別具一格的義式歌劇院窗臺設計，舒適明亮大氣。整排落地窗面對後院，泳池與花園景觀一覽無遺。附有高科技Ipad智能調控系統，Ring智能型視頻門鈴，防盜警鈴，分區環繞音響。全國知名亞凱迪亞分區，交通便利，近超市餐廳。

專業 認真 誠信 可靠
誠征業主 免費市場分析及估價

COLDWELL BANKER
New Century

626-823-7966 **626-318-3133**
BROKER ASSOCIATE nancylai3188@gmail.com
VictorLaiRealty@gmail.com 精通：粵、國、越、英語
LIC#01048940

Nancy Lai

Alhambra 獨立屋
\$638,000

2房2浴，室內1118尺，地大5708尺，全新裝修，寬敞的客廳，廚房花崗岩臺面，寬敞的用餐區，2獨立的汽車車庫和單獨的存儲/車間旁邊的車庫。寬敞的正面和背面碼。美麗而安靜的TREELINE STREET。關閉大洋時間廣場，銀行，餐廳，酒店，超市，劇院，醫院，加州州立大學和24小時健身。關閉高速公路10，710 & 高速公路5。一個必須看到寶貴。

Sharon 何 BRE# 01358435
626-822-8833
5823 Rosemead bl, Temple City, CA 91780

RE/MAX ADVANCED 領先地產

【美利威地產專業團隊是您值得信賴的美國房地產專家】

川普“歷史性的稅改”對美國房地產及海外投資者的影響!!!



David Chang 張偉柏

Broker / Financial Planner
Tax Preparer / Notary Public

具備加州及內州 Broker 執照
加州 Lic #01932054
內州 Lic #1001869
地產負責人
626 217 3578
www.amerwayrealty.com



美利威地產
Ameriway Realty

地產投資 物業管理
經紀培訓 協助考照



川普稅改已於 2018 年 1 月正式實施，法案中大部分條例的有效期到 2025 年 12 月 31 日。

美國稅改法案最終版細則為大家解說如下：

個人稅改革部分 (Individual Income Tax)

1) 稅率等級保留七個檔，但具體稅率調低 最高稅率由 39.6% 降低到 37%。個人，夫妻雙方合併或分別報稅，戶主報稅等，依據收入的不同都有不同的稅率等級

2) 標準扣除額 (Standard Deduction) 翻倍 個人 \$12000，夫妻 \$24000。注：根據美國 IRS 規定，每個納稅人都有基本的免稅額，收入超過此數額才開始徵稅。

3) 個人免稅額 (Personal Exemption) 取消

4) 個稅應稅額計算公式簡化
5) 州稅 / 地方稅抵扣額新設上限 以前沒有上限，新的州稅上限為 \$10,000。(包括房地產稅，州稅及銷售稅共計上限 \$10,000)。

6) 個人替代性最低稅 (AMT) 保留，門檻提高 注：AMT (Alternative Minimum Tax)，替代性最低稅，旨在確保那些有資格獲得特別稅務減免和抵稅金的人群仍然向政府交納最低數額的稅款。AMT 是為了防止富人因為特別稅務減免或抵稅金而支付很少的稅款。

7) 兒童稅收抵免額增加由 \$1000 提高到 \$2000 (適用於 17 歲以下兒童)

8) 房貸利息減免額降低 由貸款 \$1,000,000 降低到 \$750,000 的利息可以抵減收入

9) PhD 博士學費納稅規定不變，學費繼續免稅
10) 529 儲蓄計畫的適用範圍擴大 小學初高中學費也可以適用該計畫。(對於子女私立學校是利好)

11) 保留遺產稅，稅率不變，但是豁免額將加倍即 2018 年起每人為 \$11,200,000，夫妻雙方 \$22,400,000。
12) 取消奧巴馬醫保法案下的罰款條款，從 2019 年 1 月 1 日開始，不買醫療保險者不需要支付稅務罰款
13) 購買電動車時，每輛電動車可享受 7,500 美元的抵扣額 需要注意的是上面的稅改適用於 2018 年開始，也就是說要在 2019 年初報稅的時候體現新

稅法。

總的來講，這次稅改對於富人階層的減稅幅度最大，中產階層優惠有限，處於收入越高的階層減稅數額越大，因其收入構成多元化所以籌畫空間更大，這也反映了富豪階層出身的特朗普所代表的共和黨的利益訴求，共和黨向來主張大市場，小政府，市場充分競爭，優勝劣汰，降低不必要的社會福利，通過減稅，降低監管，削減政府工作人員和福利等措施實現公司創造更多盈利，刺激經濟解決就業。

對於美國房地產價格的影響
“列舉扣除額”：房產稅能夠抵扣的最高額度降至 \$10,000

首先說明下特朗普總統的稅改對於美國房產稅本身的徵收方式和比率是沒有調整的，房產稅是美國州政府及下面郡縣 county 負責制定和徵收。聯邦政府沒有直接管轄權。

這次稅改改變的是房地產稅對於個人聯邦所得稅單的抵扣方式。就房產稅而言，受影響最大的莫過於房產稅較高，學區較好的州和地區。這些因學區而著稱區域的房地產，房價的均值都超過 80 萬美金。以加州為例房地產的徵收稅率一般為房價估值的 1.2-1.5，所以這些地區的房地產稅一般都超過一萬美金。原本可以全額抵扣的房產稅，在稅改新制中被限定到一萬美金，即一萬美金以上的房產稅將不能被抵扣。這對高房價好學區動輒幾萬的房產稅而言，會有些影響。但是能夠買得起高房價學區房的屋主對於這些因為稅改所多出的稅費還是能負擔的，畢竟好學區對於有小孩的父母還是很重要的一個因素。

“列舉扣除額”：房屋貸款利息扣除的限制從 100 萬美元房屋貸款降至 75 萬美元

此外在稅改新制中，對採用“列舉扣除額”報稅的購房者，房屋貸款利息扣除的限制從 100 萬美元房屋貸款降至 75 萬美元，75 萬美元以上房屋貸款利息將不能得到抵稅，這對東西岸高房價地區影響較大，但是對於外國投資者及現金買家影響有限。

本次稅改中獲益最大群體應為企業和私營業主。
全球資金將進一步湧入美國。
在美投資註冊公司，增加股本，擴大生產經營的趨勢已然形成。

在稅改中，企業稅從原本的 35% 削減至 21%，這不僅對房地產開發商以及其他各相關行業的公司來說是重大利好，對於用公司作為主體置業投資的私營業主來說也是件不可多得的好事。公司稅率的降低將使得淨收入增加，這意味著公司有更多的資金去投資，增加市場活躍程度。

伴隨美國千禧一代 Millennials 逐步進入購房市場，以及稅改對房地產行業整體將產生積極影響，促進經濟的發展。2017 年美國人口普查局的資料顯示，在過去的 3 年中，全美的新房交易年遞增率達到 17%。人們買房意願在最近幾年中持續上漲。美聯儲的加息已是趨勢，市場普遍預測 2018 年會有 3-4 次加息。即便如此，目前的房屋貸款利率依然徘徊在歷史低點。美聯儲經濟預測顯示 2018 年，美國經濟增長 2.5-3%，失業率會在 4% 左右徘徊，持續維持歷史最低。隨著經濟形式轉好，房價將穩步上升，稅率降低，全球資金將進一步湧入美國，其中很大一部分的資金將自然地流入房地產行業，帶動整個行業的發展。

此次稅改對於海外投資者而言，可以考慮以下幾個方面：

1. 對美國境內註冊公司投資運營而言是利好。美國目前聯邦公司所得稅率最高檔為 35%，是目目前全球主要發達經濟體稅率最高的，一次性從 35% 降低到 21% 對公司投資決策影響巨大，企業瞬間擁有超過 10% 的留存收益可供支配。

此外，對於中國投資者而言，與國內以流轉稅增值稅為主不同，美國是以所得稅為課稅主體的國家，這意味著所得稅率降低是實質意義上的稅收優惠。按照世界銀行 2017 年全球經營環境報告的披露，中國公司官方企業所得稅率為 25%，稅收總負擔為 68%，美國公司聯邦稅率 35%，稅收總負擔為 44%，如果再加上高達 15% 稅率優惠的話，可以預期新一輪在美投資註冊公司，增加股本，擴大生產經營的熱潮即將到來。

2. 全球資本向美國回流，美元處在加息視窗，增持部分美元資產也是趨勢。各主要經濟資料都在顯示美國經濟增長穩健而且還會在相當長的時間裡保持增長勢頭，而在這個時點出臺大規模減稅措施將會進一步刺激經濟強勁

增長，加上允許跨國企業利潤回流的稅務優惠，勢必進一步吸引全球資金流向美國，美元增值以及以美元計價的資產增值是可以預見的。

3. 當然投資者需要冷靜分析稅改對自己投資的公司和個人投資者優勢在什麼地方。美國是以所得稅為課稅主體的國家，美國的個人納稅人實際上承擔了美國聯邦主要財政收入。而此次共計 1.4 萬億美元的減稅其實大部分是針對個人投資者而言的，部分中高收入者可能會因為個人免稅額和部分逐項免稅額的取消反而加重稅務負擔。特別是針對夫妻雙方以 W-2 收入為主，居住在房地產稅超過 1 萬美金的較好學區，貸款購房超過 50 萬美元，家庭人口較多，經常性慈善捐贈或採用逐項扣除的這部分納稅人而言影響很大。

對於海外投資者而言，同樣需要綜合考慮將來由於可能的身份變更對於自身稅務負擔的影響以及非美國稅務居民在投資地產，金融產品及衍生產品等被動型收入和主動性投資等稅務細則有哪些變更等等。

4. 針對遺產稅的稅務改革目前僅是針對美國稅務居民的。對於非美國稅務居民的具體要求，新的法案還沒有明確，需要進一步細則出臺。目前維持非美國稅務居民美國境內有形資產 \$6 萬美元標準。

最後總結一下，川普的稅改主要影響受惠的群體不是個人而是公司型態，當熱錢回流美國及美國經濟持續增長的勢頭之下，可想而知美國房地產絕對是最直接的受惠投資標的，所以想要投資美國房地產的朋友要加快您的腳步了。

透過以上的分析及解說相信您的心中已經有萌生至海外置產的構想，美利威地產公司負責人 David 張具有加州及內華達州 Broker 執照是洛杉磯及拉斯維加斯著名千萬地產顧問，專業敬業，工作負責，待客誠實守信，

秉持著誠信是為人之道，是人與人相互信任的基礎，也是 David 的成功之道。其帶領的地產專業團隊具備地產專業知識，不同於一般的地產經紀，他們有整套的積極行銷策略，用將心比心的態度瞭解客戶的每一項需求及傾聽每一位客戶的聲音。對待賣方他會顯示房屋的優點，搜集地區的優勢，售出在區域內的最高價，讓賣方高興，對待買方，會針對每個客人的需求，比如有些要買自住屋，有些要買投資屋，他會用專業的地產知識，快速的市場訊息，眼光精準地為客戶選擇各自需求的理想房產。屋主者，開心地搬進夢想家園；投資屋主，眉開眼笑地分享著市場盈利的好消息。

公司地址：1722 Desire Avenue, Suite #105, Rowland Heights, CA 91748 (羅蘭廣場內)

北京：北京市東城區朝陽門內大街銀河 SOHO A 座 12 層 11209-11211 室

成都：四川省成都市錦江區利都大廈 A 座 716 室

公司網站：www.amerwayusa.com
www.amerwayrealty.com

電話：+1 626-217-3578 ;
+1 626-899-8993

微信 ID：davidchang3578

美利威地產總裁及帶領的專業地產團隊

歡迎地產經紀加入美利威地產，協助地產經紀再創高峰

David Chang 張偉柏
626-217-3578

買方滿意，賣方高興
是我們的宗旨

專業誠信，服務負責，熱忱周到
您值得信賴的房地產專家團隊

歡迎加入美利威地產專業團隊，請您早日實現美國夢！

美利威地產 全方位專業地產服務團隊

公司網站：www.amerwayusa.com www.amerwayrealty.com



國泰地產 Kotai
36年

專業倉庫買賣出租
地產買賣開發
商業公寓買賣
歡迎諮詢 免費估價

David 林 榮獲多年
國泰地產公司

銷售第一名
特此感謝 舊雨新知的
厚愛與支持

David 林

美國工業房地產協會會員
南加州大學工程學士

DRE#00837330

+1.626.252.4248 精通國、台、英語

新上市倉庫 出售

- ★Chino 8,252呎 \$180萬7
- ★Chino 9,477呎 \$203萬7
- ★El Monte **SOLD** 呎 \$59萬2
- ★San Gabriel 3,910 **SOLD** ..\$62萬5
- ★Monterey **SOLD** 3,733呎 \$320萬
- ★Duarte 35,374呎 **SOLD** ..\$336萬
- ★S. El Monte **SOLD** 2,63呎獨棟.\$113萬5
- ★Chino 13,731呎 **SOLD** ..\$130萬5
- ★El Monte **SOLD** 5呎 \$195萬
- ★Ontario 40,987呎 **SOLD** ..\$307萬4
- ★Ontario **SOLD** 呎 24呎高. \$378萬3

新上市倉庫 出租

- ★S. El Monte 1,536呎 \$0.85/呎
- ★S. El Monte 3,07 **Leased** 0.68/呎
- ★**Leased** 30,442呎 \$0.42/呎
- ★Montebello 20個大貨車停車場 1819呎

新上市獨立屋

Diamond Bar

\$799,888

4房2浴 室內2100尺 地大9296尺 1970建

Hacienda Heights

\$899,888

4房3浴 室內2575尺 地大8227尺 全新

Hacienda Heights

\$948,000

4房3浴 室內2658尺 地大8674尺 全新

Walnut

\$848,888

4房3.5浴 室內2209尺 2015年建

新上市倉庫 出售

Chino 8,252 呎 \$180萬7

Chino 9,477 呎 \$203萬7

誠徵賣主

現有多位倉庫買主5千至30萬呎倉庫
另有多為投資者需要商場
購物中心 公寓 土地 歡迎來電 免費估價

REAL ESTATE NEWS
www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
二〇一八年七月七日至七月十三日 總 547 期
Jul.07 ~ Jul.13 2018

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

golden corral 美國投資集團
“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

加州爾灣全新高端山景豪宅出售 \$370 萬起

626 677 6488
626 328 5668
626 297 6626
meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com



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

阿爾塔維斯塔小區坐落在一個僻靜的山頂上，果園山提供如詩如畫的小徑和鱒果園的壯麗景色，享受無與倫比的度假式設施。這個擁有5個獨特的2層家居設計，從5591到7197平方英尺不等，有4-9間臥室和4.5-9.5浴室，還有一個4558平方英尺的單層住宅，有4-6間臥室和4.5-6.5浴室。優秀的學校，便利的購物和靠近橙縣的主要交通樞紐使阿爾塔維斯塔烏節山是一個很好的召喚回家的地方。廣闊的家園面積平均11,441平方英尺毗鄰鱒果園與橙縣，太平洋和卡塔利娜的壯麗景色。位於格羅斯夫的大門後面，提供一流的設施，包括度假式休閒中心，美麗的公園和數英里的風景線。學生將就讀於頂級的塔斯廷聯合學區，已獲得加利福尼亞州傑出學校獎等榮譽表彰。包括費爾蒙私立學校在內的優秀私立學校就在附近。擁有寬敞的平面鏡頭，庭院式車道的新居設計，可選擇單層住宅。位置便利，距購物區，餐飲場所僅幾分鐘路程，包括烏節山購物中心，市集廣場和歐文光譜中心。



紅色部分為阿爾塔維斯塔小區
黃色部分為貝拉維斯塔小區



戶型1
5939-7129平方呎 551-662平方呎
5-7臥室 5.5-7.5浴室 4車庫



戶型1
5939-7129平方呎 551-662平方呎
5-7臥室 5.5-7.5浴室 4車庫



戶型2
4558-5824平方呎 423-541平方呎
4-6臥室 4.5-6.5浴室 4車庫



戶型2
4558-5824平方呎 423-541平方呎
4-6臥室 4.5-6.5浴室 4車庫



戶型3
4558-5824平方呎 423-541平方呎
5-9臥室 4.5-6.5浴室 4車庫



戶型4
5883-6901平方呎 546-641平方呎
5-7臥室 5.5-7.5浴室 4車庫



戶型5
5794-6813平方呎 538-632平方呎
5-6臥室 5.5-6.5浴室 4車庫

南加州奇諾全新花園別墅出售 \$40 萬起

626 677 6488
QQ / 微信: 2475051295
微信公眾號: meiguorealty
grace@meiguorealty.com



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



- 8個小區 多種戶型 風格各異
- 1386-2805平方呎 3-5臥室 2-3浴室
- 距離安大略國際機場僅8英里
- 鄰近71號和91號公路出口
- 華人區滿分小學/中學, 升值潛力大
- 外國人投資首選

奇諾 (Chino) 是加州重點發展區域，社區規劃完善，交通便利。但目前該片區房價仍處於較低水平，平均40萬美金即可購置一處3房舒適住所，相比起擁有類似區位的奇諾崗 (Chino Hills)，鑽石吧 (Diamond Bar)，核桃市 (Walnut) 等熱門城市，這裡的房價低了大半，購買門檻低了不少。隨著洛杉磯市中心的東移，居住需求不斷增加，房價上漲也只是時間問題。



Lybrook 社區
7種戶型選擇
3臥室 2.5浴室 1610-2241平方呎



Amelia 社區
3種戶型選擇
4臥室 3浴室 2002-2168平方呎



Laurel 社區
3種戶型選擇
4-5臥室 3-4浴室 2214-2805平方呎



Palisades 社區
3種戶型選擇
3臥室 2.5浴室 2,438-2,775平方呎



Heirloom 社區
4種戶型選擇
3-4臥室 3-3.5浴室 1386-1644平方呎



Autumn Field 社區
4種戶型選擇
3-4臥室 3-3.5浴室 1838-2120平方呎

專精東谷、奇諾、奇諾崗、安大略
2018最好的售房機會，免費估價 Lydia 朱 626.278.9579

Anaheim Hills \$656,000 3房3浴 室內1794尺 地大5441尺 1992建	Apple Valley 四單元 投資者的夢想家園 \$438,000 4套X2房1浴1車庫 1988建 室內3612尺 地大21455尺	Yorba Linda 土地出售 \$849,888 土地面積28825尺 位於Yorba Linda市中心, 位置佳, 好學區, 土地已批准建造	Jurupa Valley \$513,575 4房4浴 室內2959尺 地大11584尺 2018建
Chino \$449,990 3房3浴 室內1626尺 地大2701尺 2018建	Chino \$495,360 4房3浴 室內1879尺 地大2722尺 2018建	Chino \$499,990 4房3浴 室內2098尺 地大3712尺 2018建	Chino \$552,990 4房3浴 室內2214尺 地大3341尺 2018建
Chino \$593,990 4房3浴 室內2562尺 地大3432尺 2018建	Chino \$609,880 4房3浴 室內2547尺 地大2547尺 2018建	Ontario \$542,490 5房3浴 室內2537尺 地大6505尺 2018建	Ontario \$563,433 4房3浴 室內2542尺 地大4050尺 2018建

美利威地產總裁及其帶領的專業地產團隊

美利威地產 Ameriway Realty
歡迎地產經紀加入美利威地產，協助地產經紀再創高峰
David Chang 張偉柏
626-217-3578
Broker (Owner) / Insurance
Tax Preparer / Notary Public
買方滿意·賣方高興
是我們的宗旨
專業誠懇 認真負責 熱情周到
您可信賴的房地產專業團隊
地產投資 物業管理 經紀培訓 協助考照
高佣金提成方案!!! Broker親自培訓輔導!!!
多方面的客源資訊!!! 融洽互動的公司氣氛!!!
歡迎加入美利威地產專業團隊 讓您早日實現美國夢!!!

21世紀加州地產經紀人執照考試培訓班

21世紀房地產主辦的加州房地產經紀人執照培訓班，高通過率，免費試課，20年資深經驗講師授課，學費\$400

英文班：每周一晚6~8點 (英文授課)
中文班：每周四晚6~8點 (中文授課)
每個班12周，小班化教育，滾動上課，一年中可重複上課，不額外繳費

第一次免費試課
新增暑期1周6天特訓班

1周6天，每天4小時完成考試教學內容，學費 \$300

時間：8月13日-18日 上午9:30 - 12:30
下午1:00 - 2:30

諮詢電話：310-985-1585，微信：kennsli141
8800 Garvey Ave, Rosemead, CA 91770



美利威專業地產菁英團隊

Jing Chen (Cindy) 加州地產投資專家 (951) 368-8901 經紀 ID: jingchen0403 jingchen0403@ameriway.com RE: 001016	Helen Lee 加州地產投資專家 (626) 823-6105 經紀 ID: jordanhelen jordanhelen@ameriway.com RE: 001198	Yue Wu (Iris) 加州地產投資專家 (510) 305-0329 經紀 ID: yuewu8875 yuewu8875@ameriway.com RE: 001022	Ying Zhang (Cheryl) 加州地產投資專家 (626) 227-5358 經紀 ID: boboan1115 boboan1115@ameriway.com RE: 001022	Xiangqin Sun (Susan) 加州地產投資專家 (909) 979-7618 經紀 ID: sunsq78 sunsq78@ameriway.com RE: 001020	Yan Huang (Tiffany) 加州地產投資專家 (626) 300-7973 經紀 ID: tiffany8388 tiffany8388@ameriway.com RE: 001021
Jun Lu (Lulu) 加州地產投資專家 (626) 592-8193 經紀 ID: lulu-alafarise lulu199@ameriway.com RE: 001016	Wanjing Wu (Maggie) 加州地產投資專家 (626) 650-3876 經紀 ID: wangjing3876 wangjing3876@ameriway.com RE: 001020	Benjamin Wang 加州地產投資專家 (626) 215-3606 經紀 ID: mba1082 mba1082@ameriway.com RE: 001020	Yanning Zhang (Kris) 加州地產投資專家 (626) 274-3611 經紀 ID: kriszhang3611 kriszhang3611@ameriway.com RE: 001020	Chen Wang (Jason) 加州地產投資專家 (626) 327-7668 經紀 ID: panghuawang panghuawang@ameriway.com RE: 001021	Lan Ying Mi (Joanne) 加州地產投資專家 (909) 979-7298 經紀 ID: level_p108@ameriway.com level_p108@ameriway.com RE: 001021

美利威地產 Ameriway Realty
全方位專業地產菁英團隊!
公司地址: 1722 Desire Avenue, Suite #105, Rowland Heights, CA 91748 (羅蘭廣場內)
電話: (626) 899-8993
公司網站: www.ameriwayusa.com www.ameriwayrealty.com

北加沃森維爾市奧賴利汽配店出售

價格: \$153萬

• 建築面積: 11,970平方呎

• 土地面積: 1.02英畝

• 投資回報率8%

• 單個租戶, 租戶為全美知名汽車零件公司

• 長期租約, 目前的租賃期限還剩14年, 租戶已在此處經營21年

QQ / 微信 公眾號 2475051295 meiguorealty 626 677 6488 626 297 6626

REAL ESTATE NEWS

www.fangchanus.com / www.chinesebiznews.com 二〇一八年七月七日至七月十三日 總 547 期 Jul.07 ~ Jul.13 2018



“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 626 677 6488 2475051295



陽宅風水流年與守德慧思語

戊戌年 2018 (太歲姜武)

犯太歲之生肖: 龍、牛、狗、羊、雞

合太歲之生肖: 虎、兔、馬

要身富貴,必向理中求。(理憑力伸,力憑理壯),理即良心道德,公理正義即做對的事。生活上,(科學與人文),並重不可偏廢;科學與日俱進,人文歷久彌新。以上所說就是事情的道理。(接受世間神祕力,肉身如蠟燭間溶;及時行樂悟大法,潛行密用中人仙。)

2018年是下元,八運的第十五個年。戊戌年進山之犬,天於屬土,地支屬土。納音屬木。流年以天干為重,丁時臨癸卯,正印當令,貪狼北祿,處事,工作,取財,長袖善舞,詐騙,事件不停,大資料分析,更趨完善,醫療效率提升,人工智慧更聰明,經紀穩定,中低價位房地產持穩,高價位房產有行無市。貧富差距大,水,火之厄,有增無減,空氣污染擴大,癩子多,女性當家。

大利之行業:土、金。次利之行業:水。忌之行業:木、火。

7月7日至8月6日 2018年(陽曆) 向東之門: 主退氣之財,防賊劫,聲色,口舌,頰部,下體,血光,破耗,心機白費

不利風水命屬木者,大利風水命屬金者。有變動或不詳之生肖:鼠、龍、馬、雞(羊、狗、豬)。

吉之行業:服務業、貿易、外交、冷飲店、記者、攤販、收藏品、徵信社、自由業、防火業、偵探、搬運業、冷凍、旅遊、清潔業、玩具、海產、演藝事業、流動事業

忌之行業:傢俱、木器、裝璜、盆栽、園藝、紙業、布業、文藝、書本、文具行、書局、出版、教育、作家、教師、司法、軍警、公務、政治、文化、宗教、慈善業、敬神品、青果商、香料、醫

療、藥物

向南之門: 出外應酬,有人來訪,桃花多,不安於室。

不利風水命屬土者,大利風水命屬火者。吉之行業:高熱性、火爆性、光亮性之行業、照明、易燃物、酒、加工、代工、製造業、修理、食品業、自助餐、熟食、美容、美髮、化妝品、印製業

忌之行業:房地產、中人、介紹業、建築、秘書、企管顧問、代理商、經銷商、中盤商、防水業(修屋頂)、喪葬業、瓷器、石器、石板、磚瓦、石灰、水泥、飼料、農畜牧業、土產、窯業

向西之門: 病符臨門,女性婦科病,男性腸胃病,女性當權,忌動土。

不利風水命屬水者,大利風水命屬金者。有變動或不詳之生肖:屬、兔、雞、狗(牛、龍、蛇)。

吉之行業:金融、武器、五金、機械、鋸木業、鐘錶、模具、銀樓、當舖、科學鑒定、武術、堅硬性、主動性、主宰性之行業、汽車、娛樂。

忌之行業:服務業、貿易、外交、冷飲店、記者、攤販、收藏品、徵信社、自由業、防火業、偵探、搬運業、冷凍、旅遊、清潔業、玩具、海產、演藝事業、流動事業

向北之門: 災病速至,人口常損,忌動土,動必生災,不做大決定。

不利風水命屬水者,大利風水命屬金者。有變動或不詳之生肖:兔、馬、羊、雞(牛、龍、猴)。

吉之行業:金融、武器、五金、機械、鋸木業、鐘錶、模具、銀樓、當舖、科學鑒定、武術、堅硬性、主動性、主宰性之行業、汽車、娛樂。

忌之行業:服務業、貿易、外交、冷飲店、記者、攤販、收藏品、徵信社、自由業、防火業、偵探、搬運業、冷凍、旅遊、清潔業、玩具、海產、演藝事業、流動事業

向西南之門: 金旺利財財,太過剛硬,主出門,變動,搬遷,亦有變卦之事。

不利風水命屬木者,大利風水命屬水者。有變動或不詳之生肖:鼠、牛、虎、蛇、狗、豬(兔、龍、馬)

吉之行業:服務業、貿易、外交、冷飲店、記者、攤販、收藏品、徵信社、自由業、防火業、偵探、搬運業、冷凍、旅遊、清潔業、玩具、海產、演藝事業、流動事業、釣具、打撈業

忌之行業:傢俱、木器、裝璜、盆栽、園藝、紙業、布業、文藝、書本、文具行、書局、出版、教育、作家、教師、司法、軍警、公務、政治、文化、宗教、慈善業、敬神品、青果商、香料、醫療、藥物

之行業、汽車、娛樂。

忌之行業:服務業、貿易、外交、冷飲店、記者、攤販、收藏品、徵信社、自由業、防火業、偵探、搬運業、冷凍、旅遊、清潔業、玩具、海產、演藝事業、流動事業

向東南之門: 土比和,土地帶來財。利擴充,置業,升值,添丁,背鼻胸皮膚欠安

不利風水命屬水者,大利風水命屬金者。有變動或不詳之生肖:牛、虎、兔、龍、狗、猴、豬(鼠、雞)。

吉之行業:金融、武器、五金、機械、鋸木業、鐘錶、模具、銀樓、當舖、科學鑒定、武術、堅硬性、主動性、主宰性之行業、汽車、娛樂。

忌之行業:服務業、貿易、外交、冷飲店、記者、攤販、收藏品、徵信社、自由業、防火業、偵探、搬運業、冷凍、旅遊、清潔業、玩具、海產、演藝事業、流動事業

向西南之門: 金旺利財財,太過剛硬,主出門,變動,搬遷,亦有變卦之事。

不利風水命屬木者,大利風水命屬水者。有變動或不詳之生肖:鼠、牛、虎、蛇、狗、豬(兔、龍、馬)

吉之行業:服務業、貿易、外交、冷飲店、記者、攤販、收藏品、徵信社、自由業、防火業、偵探、搬運業、冷凍、旅遊、清潔業、玩具、海產、演藝事業、流動事業、釣具、打撈業

忌之行業:傢俱、木器、裝璜、盆栽、園藝、紙業、布業、文藝、書本、文具行、書局、出版、教育、作家、教師、司法、軍警、公務、政治、文化、宗教、慈善業、敬神品、青果商、香料、醫療、藥物

向西南之門: 金旺利財財,太過剛硬,主出門,變動,搬遷,亦有變卦之事。

不利風水命屬木者,大利風水命屬水者。有變動或不詳之生肖:鼠、牛、虎、蛇、狗、豬(兔、龍、馬)

吉之行業:服務業、貿易、外交、冷飲店、記者、攤販、收藏品、徵信社、自由業、防火業、偵探、搬運業、冷凍、旅遊、清潔業、玩具、海產、演藝事業、流動事業、釣具、打撈業

忌之行業:傢俱、木器、裝璜、盆栽、園藝、紙業、布業、文藝、書本、文具行、書局、出版、教育、作家、教師、司法、軍警、公務、政治、文化、宗教、慈善業、敬神品、青果商、香料、醫療、藥物

向西南之門: 金旺利財財,太過剛硬,主出門,變動,搬遷,亦有變卦之事。

不利風水命屬木者,大利風水命屬水者。有變動或不詳之生肖:鼠、牛、虎、蛇、狗、豬(兔、龍、馬)

吉之行業:服務業、貿易、外交、冷飲店、記者、攤販、收藏品、徵信社、自由業、防火業、偵探、搬運業、冷凍、旅遊、清潔業、玩具、海產、演藝事業、流動事業、釣具、打撈業

忌之行業:傢俱、木器、裝璜、盆栽、園藝、紙業、布業、文藝、書本、文具行、書局、出版、教育、作家、教師、司法、軍警、公務、政治、文化、宗教、慈善業、敬神品、青果商、香料、醫療、藥物

向東北之門: 小人不斷,是非不停,不利小口,破財消災,注意手腳,毛髮神經。

不利風水命屬土者。大利風水命屬火者。有變動或不詳之生肖:龍、蛇、馬、羊(狗、猴、豬)。

吉之行業:印製業、化妝品、美髮、美容、熟食、自助餐、食品業、修理、製造業、代工、加工、灑、照明、易燃物、汽油站、高熱性、火爆性、光亮性之行業、爐具、燈飾、美術工藝、眼鏡、照明

忌之行業:房地產、倉庫、中人、礦產、介紹業、建築、秘書、企管顧問、代理商、經銷商、中盤商、防水業(修屋頂)、喪葬業、瓷器、石器、石板、磚瓦、石灰、水泥、飼料、農畜牧業、土產、窯業、代書

向西北之門: 出門、旅遊、變動大,防失物,賊險,注意耳、腎、下體。

不利風水命屬火者,大利風水命屬木者。有變動或不詳之生肖:牛、虎、龍、蛇、羊、猴、雞、豬(兔、馬)

吉之行業:傢俱、木器、裝璜、盆栽、園藝、紙業、布業、文藝、書本、文具行、書局、出版、教育、作家、教師、司法、軍警、公務、政治、文化、宗教、慈善業、敬神品、青果商、香料、醫療、藥物

忌之行業:印製業、化妝品、美髮、美容、熟食、自助餐、食品業、修理、製造業、代工、加工、灑、照明、易燃物、汽油站、高熱性、火爆性、光亮性之行業、爐具、燈飾、美術工藝、眼鏡、照明

財位: 東南方。太歲位在西北方。歲破位在東南方。三煞 五黃位在北方。二黑在西方。天有逆順之紀;地有孤虛之理;人有通塞之分。智者懂得進退避讓之術,錢財名利是養命之物也是奪命之源。所以做人處事要能體諒別人,立場互易則恍然大悟,言語無可量,迴避洗腦,保持獨立思考的能力,結交賢達,遠離禍害。人有責任保護自己及所愛的人,達者瞭解這個世界,蠢者反要世界來瞭解他。要會區別核心和周邊價值,無知會帶來混亂。生命的價值不僅追求快樂還要超越時空和個人來成就人生的意義,那是一種頓悟。要防招忌,需得意不著相,悶聲賺大錢。因這世界充滿了仇富、妒美、反知,恨權。動靜等觀,勿以物喜,不以己悲。至美者必有不善;物極必反,樂極生悲。經雲(智慧如金剛)(觀色如聚沫),有時(金剛怒目),有時(菩薩低眉),因人而異。(擇交者不敗)(得道者多助,失道者寡助),公平對待自己和眾生,因果鐵律不可撼之。全無赤足,人無完人,愛無全愛,白璧有微瑕,此事古難全,只能求心安而已。投降或服從並不是失敗,而是累積能量,待時而動,待機而起。磁同共振,物以類聚,人以群分,(得先機者勝,善定位者王)。生命很複雜,十人十色,人生都是從零開始,什麼都要學習,一生不懈。人生的目的這要問你自己,各人有各人的人生目標和目的;人各有志,不可強也。(一日萬般事,人生不自由;若

智德運命風水鑑定所

法號: 智德上人

簡守德老師

GRAND MASTER SOTO

指導

風水、八字、命理、斗數、擇日、卜卦、靈符、觀人術、陰陽宅安神位、移形換位、消災解難、男女合婚、人生觀測、消業轉業、養財創富、奇門武術、天機當貴法門人際關係顧問、商業顧問

我接受與吸收宇宙間所有一切神秘的力量,潛行密用。

- 四柱推命通信講座主持
- 世界八字命理協會會長
- 智德運命鑑定所所長
- 美國加州清河書院文武講堂主宰
- 陰符經及遁甲演繹
- 1997年世界武藝比賽雙項冠軍
- 武通會會長。國際段位認定黑帶九段
- 國際裁判及評審。武學博士
- 美國加州國際大學企業管理碩士(MBA)
- 科學碩士(MS)
- 美國加州國際聯盟大學最高榮譽博士學位
- 著作:《慧思神鑑》《觀人術》《家相學》《人生觀》

8244 E. SHEFFIELD DR., SAN GABRIEL, CA 91775

TEL: 626-285-5343 FAX: 626-287-2069

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 交屋接水電氣 負責出租 全權服務 購房有驚喜大禮包贈送

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

5個新社區, 多種戶型

• 鄰近超過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, 燒烤和野餐區, 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, 為小孩子提供的森林和森林健身房, 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)

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

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平方呎
- 土地面積: 14916平方呎
- 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

美墨邊境出入口 每年出入境人數達420萬及 出入境車輛達780萬

卡萊克西科市 99萬分店 年銷售額700萬美元

南加州奇諾崗 (Chino Hills) 全新獨棟別墅和聯排別墅出售

聯排別墅Towns

獨棟別墅COURTS

獨棟別墅MANORS

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;

• 高校環繞, 小學、中學、高中均名列前茅, 優異學區前途無限;

• 周邊奇諾崗購物廣場、99大華超市、Costco大型超市, Crossroads Entertainment Center、Target、Staples等商場雲集

• 71號、91號和60號等多條高速公路比鄰, 交通方便。

626.677.6488 QQ / 微信 2475051295 微信公眾號 meiguorealty

想擁有一份年收入穩拿一、二十萬美元的工作嗎?

房屋貸款經紀

房屋經紀行業最穩、
保證高薪、房貸經紀
與地產、經紀從業比較、
全美房貸經紀執照考試

加入這個行業
在美國建築業
擁有十年以上不景氣

全美房屋貸款經紀執照培訓班

GMCC 萬通貸款銀行
培訓和聘用 (高佣金)

正在招生中

英文專科核心教材 280P
中文講解講義 1500頁 PPT
1550道考試題庫
重點突出、買房、賣房、房貸、房估、房稅、房產、房產經紀執照、房產經紀執照、房產經紀執照、房產經紀執照

626-313-9756 (Stephen Jiang)
微信號: Alipapa007
主辦單位: General Mortgage Capital Corporation (GMCC 萬通貸款銀行)
講座地址: 17800 Castleton St, Ste 600, City of Industry, CA 91748
講座時間: 周六、日晚6:30PM至9:30PM

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
二〇一八年七月七日至七月十三日 總 547 期
Jul.07 ~ Jul.13 2018

河濱縣 216 英畝住宅/農地出售 售價 \$642萬



- 有充分地下水
- 已批好可建916個獨立屋
- 再加上商業地、公寓地、學校
- 可建全新城市

QQ / 微信
公眾號
2475051295
meiguorealty
626 677 6488

<p>Glendora 獨立屋</p>  <p>\$675,000 3房2浴 室內1563呎 地大8671呎 近公園和學校等</p>	<p>Temple City 獨立屋</p>  <p>\$800,000 3房2浴 室內1572呎 地5096呎 好學區</p>	<p>Arcadia 城市屋</p>  <p>\$650,000 3房3浴 室內1579呎 1981年建</p>
<p>Arcadia 城市屋</p>  <p>\$686,940 3房2浴 室內1605呎 1971年建</p>	<p>San Gabriel 獨立屋</p>  <p>\$598,000 2房2浴 室內1152呎 地5309呎</p>	<p>San Gabriel 獨立屋</p>  <p>\$888,888 3房2浴 室內2086呎 地6056呎</p>

買屋賣屋讓我為您分憂解勞 美國最大著名地產公司之一
為華人服務在中英文各大媒體刊登廣告銷售您的房子

Wendy 李
626.643.8843
精通國台英語 COLDWELL BANKER 4% GEORGE REALTY Wendyli911@gmail.com

易美居 emeiju 華人買賣房屋的得力助手

掃碼免費安裝

APP 通用版

ios (蘋果) android (安卓)

NEW 升級上線

經紀人房產網大放送
www.emeiju.us

- 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

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 HOMES

地址: 15709 Valley Blvd, City of Industry, CA 91744

南加州穆列塔市豪宅出售

售價: **\$550萬**

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 葡萄園和鱈梨果園
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
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

購房有驚喜 大禮包贈送

買房專車 負責外國人貸款 交屋檢水電氣 負責出租 全程服務

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

美國地產集團 Meigu Realty Group Inc

南加州爾灣牽牛星社區獨立豪華住宅 \$120萬起

- 10個小區 風格各異
- 由美國著名建商精心打造
- 帶有警衛門控社區
- 頂級的娛樂中心 各種活動空間
- 波光粼粼的泳池和溫泉
- 戶外壁爐 具有現代設計元素
- 雙網球場 地網球場 私人公園
- 數英畝的步行道 全新的學校

歡迎來到爾灣牽牛星社區, 這是一個獨特的总体规划社區, 在主要的爾灣地區擁有10個豪華新居住區。想像一下, 位於橙縣心臟地帶的一個守衛門控小區, 位於山頂上方。奢華, 傳統和度假風格的生活聚集在一起, 創造新舊的完美平衡 - 這就是爾灣牽牛星的生活。

由兩家美國知名建商攜手合作, 在爾灣牽牛星社區為你和你家人創建獨一無二的新家園社區。他們憑借長期以來在建造優質房屋, 質量, 價值和完整性方面的長期聲譽, 很高興為你推薦10個獨特的社區。每個獨特的社區都將展示令人驚嘆的建築細節, 將經典的加州風格與現代設計元素相結合。

<p>阿拉若社區 5種戶型</p>  <p>\$190 — \$225萬 4368-5247平方呎 樓高2-3層 4-7臥室 4-7浴室</p>	<p>極光社區 3種戶型</p>  <p>\$135 — \$155萬 2964-3500平方呎 樓高2層 3-4臥室 3-5浴室 2車庫</p>	<p>斯拉圖社區 3種戶型</p>  <p>\$150 — \$175萬 2909-4243平方呎 樓高2-3層 3-5臥室 2-4.5浴室 2車庫</p>
<p>依科普社區 3種戶型</p>  <p>\$162 — \$175萬 3206-3792平方呎 樓高2-3層 4臥室 3-4.5浴室 2車庫</p>	<p>埃斯特雷拉社區 3種戶型</p>  <p>\$233 — \$240萬 5200-5400平方呎 樓高2層 5-6臥室 5.5-6.5浴室 3-4車庫</p>	<p>卡利斯托戶型 3種戶型之一</p>  <p>\$233 — \$240萬 5416平方呎 樓高2層 5-6臥室 5.5-6浴室 3-4車庫</p>

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個單位或更多家庭單位和商業建築
- 15分鐘車程至10高速公路, 靠近雷德蘭高速公路, 方便前往215高速公路
- 正面向北桑德森大道, 為該區主幹道
- 由於新的以美國500號為中心的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
- 由幾個新的購物中心包圍

QQ / 微信
公眾號
2475051295
meiguorealty
626 677 6488
626 297 6626

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
二〇一八年七月七日至七月十三日 總 547 期
Jul.07 ~ Jul.13 2018

Fontana \$445,000



2017年新房
4房3浴
室內2117呎
地大7787呎
環境優美
交通便利

Shannon 李
精通國 英語
909-997-3740
xiangli980@gmail.com
熱情專業負責
誠為華人服務



It's a great time to take advantage of Citi's mortgage products.

From pre-approval to closing, we will guide you through the homebuying process.

- Fixed and adjustable rate mortgages to provide a variety of options
- SureStart® Pre-approval* so you can shop with confidence

Contact your local Citi Mortgage Representative today.



Lisa Lee
Lending Manager
626-566-1222
lisa.lee@citi.com
citi.com/lisalee
NMLS# 727950



This is not a commitment to lend. All loans are subject to credit and property approval. Certain restrictions may apply on all programs. Official documents for this account and some other communications may be available only in English. For the convenience of our Chinese language customers, we may provide you with an unofficial Chinese translation as well as an official English version of your documents. You can call our customer service number 1-800-321-CITI for assistance in Chinese for mortgage and retail bank.

*Final commitment is subject to verification of information, receipt of a satisfactory sales contract on the home you wish to purchase, appraisal and title report, and meeting our customary closing conditions. There is no charge to receive a SureStart pre-approval. However, standard application and commitment fees will apply for the mortgage loan application.

© 2018 Citibank, N.A. NMLS #412915. Member FDIC and Equal Housing Lender. Citi, Citi and Arc Design and other marks used herein are service marks of Citigroup Inc. or its affiliates, used and registered throughout the world.

現在是利用花旗房貸產品的好時機。

從預先批准到房屋過戶, 我們將在您購屋期間提供全程指導。

- 有固定和浮動利率房貸, 可為您提供多種選擇
- SureStart® 預先批准* 讓您信心十足地購屋

請立即與您當地的花旗房貸代表聯絡。



Lisa Lee
貸款經理
626-566-1222
lisa.lee@citi.com
citi.com/lisalee
NMLS 編號 727950



此並非貸款承諾。所有貸款均須經過信用和財產的審核批准。某些限制可能適用於所有計劃。此帳戶的官方文件和其他通訊可能只提供英文版本。為了方便我們的中文客戶, 我們可為您提供非官方的中文翻譯以及文件的官方英文版本。請撥我們的客戶服務電話 1-800-321-CITI, 就房貸和零售銀行事宜尋求中文協助。

*做出最終貸款承諾的先決條件是: 資料經過查證, 收到關於欲購房屋令人滿意的銷售合約, 房產估價及產權報告, 並且符合本行價例的過戶條件。申請辦理 SureStart 預先批准不需收費。不過, 申請房貸需支付標準的申請費和承諾費。

© 2018 Citibank, N.A. 版權所有。NMLS 編號 412915。FDIC 會員銀行和公平房貸貸款機構。Citi、帶弧形設計的 Citi 和本文使用的其他標記是 Citigroup Inc. 或其關係企業的商標, 在世界各地使用和註冊。



美国地产集团特别推介

626 328 5668
莉安娜

南加州热门商业地产投资机会

河滨县著名的特许经营餐厅, 包括物业出售

售價: \$900,000
年收入: \$785,000 年利润: \$170,000
建筑面积: 1,821平方尺 土地面积: 21,565平方尺
带有免下车点单通道 标杆广告牌
提供10天特许经营培训, 和10天的现场培训, 每天的费用为200美元。转让费用5,000美元, 买卖双方各付一半。特许经营费用: 4% (新加盟商支付5%); 广告: 2% (其他支付5%) 特许经营协议2022年6月30日到期



橙县受欢迎的夏威夷烧烤特许经营餐厅生意出售

售價: \$450,000
年收入: \$720,000 年利润: \$156,000
餐厅供应夏威夷传统板式午餐, 融合了亚洲和美国的美食。食品成本32%, 特许经营权3%+广告基金1%, 转移费\$ 7,500, 全员工, 高产量特许经营店, 长期稳定的客户, 位于购物中心内, 人流量稳定,

厨房: 新的2门冷柜和新的4英尺扒炉。



北橙县的约巴林达市特色饮品专卖店

售價: \$439,000
年收入: \$540,000 利润: \$120,000
位于人流量大的商场。这个商场的位置提供了各种各样的小区服务, 包括几家商场餐厅和剧院在内的各种专卖店。不受气候或季节影响, 特别是在节假日期间享受人群更多。
特色饮品专卖店发展势头强劲, 特别是品牌知名度和对Nitro美味冰淇淋, 冰沙等的喜爱。客户, 特别是年轻一代喜欢它! 特许经营者在接管业务之前提供培训, 所以没有必要的经验。这家商店可以像现在一样以所有者经营者或缺席者的身份经营。

合伙解散是销售的理由。你在这个位置有市场租金和长期租赁, 这确实是一个巨大的优势。这家商店相对于数量而言开销较低, 而且租金价格比较合理 - 因此易于远程管理。

加州洛杉矶超市出售

售價: \$118,000
年收入: \$540,000 年利润: \$96,000
建筑面积约3000平方英尺, 租金\$ 3150。
超市专营啤酒, 葡萄酒, 肉类, 农产品, 乐透, EBT
优越的地理位置, 被公寓和家园所环绕。拥有高街视野的繁忙角落位置。所有设备包括: 11门可走入式冷冻库, 2个双门玻璃门, 独立式冰箱, 3冰淇淋柜冰箱, 6个安全摄像头与记录器和2个监视器。停车在商店前面。为买家添加支票兑现, PayDay贷款, 账单支付, 汇款, 汇票, 香烟配件以增加总额和净额。需要长时间开店。



橙县美发沙龙出售

售價: \$149,000
年收入: \$340,000 年利润: \$125,000
优越的地理位置靠近火车站和Mission。(婚纱摄影热门场地)
- 购买后即可营业, 包括自有产品和完整的社交媒体营销
- 销售包括注册卷标产品
- 自家品牌产品包括发胶, 爽肤洗发水和增稠霜
- 10个座位和9个造型师。
- 宽敞的6层停车位
- 已有社交媒体营销。
- 客户自2009年建立。
- 卖主是造型师, 准备退休。
- 醒目的街头招牌。
- Yelp评论高。
- 利润有增长空间, 带来更多收入。
- 6个婚礼场地合作伙伴。
- 新的租约可用于买家。



圣贝纳迪诺县幼儿园 包括物业出售

售價: \$820,000
规模: 60名儿童, 年收入: \$360,000, 年利润: \$108,000
这个美丽的幼儿园, 物业和婴儿护理中心是业主/运营商或投资者的绝佳机会。学校位于黄金地段的中心地带, 靠近住宅区和可轻松抵达高速公路的商业区。该设施位于赫斯珀里亚 (Hesperia) 最受欢迎的地区之一, 随着年轻专业人士和家庭人口的增加, 最初建成的学校, 这个设施坐落在大量的安全很多, 有充足的停车位。内部有一个不错的设计, 其中包括宽敞的最近更新/翻新的教室和地板, 具有良好的可视性和访问权限, 另外还有一个为主任/所有者设立的私人办公室。
学校充满了高质量的年龄适当的木制家具和玩具, 室外游乐区包括多个年龄段的独立空间, 配有漂亮的游乐设施和设备。课程基于专注于学前教育和小学教育的教育理念, 多年来取得了巨大成功。目前该学校正在满负荷运转, 并有一个替补名单。有一个全职的主任, 以及训练有素的经验丰富的工作人员和低学生教师比例。该生意价值221,000美元, 物业价值599,000美元。对于寻求持续收入并有机会进一步增加收入的人来说, 这是拥有盈利业务和财产的难得机会。