

佳信財務貸款
ACG FUNDING

Direct Lender
專門進行直接放款

數十年銀行貸款業務
高效 快捷
簡便 全方位

張乃元 Nick Chang
Lic#D1928259
NMLS#1029293

626-215-9920

中華地產

CHINESE REAL ESTATE NEWS

地產B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
meiguorealty

二〇一八年十一月十七日至十一月廿三日 總566期
Nov.17 ~ Nov.23 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 第四十六期 ISSN 1941-7878

洛杉磯總社 15713 Valley Blvd., City of Industry, CA 91744
電話 888-598-1688 傳真 888-272-8858 editor@chinesebiznews.com

聖地亞哥購物中心出售

• 建築面積: 56395平方呎
• 土地面積: 4.96英畝
• 年淨收入: \$1,320,000
• 投資回報率 6.4%

售價: **\$2150萬**

投資介紹:
聖地亞哥購物中心占地56,395平方英尺, 位於聖地亞哥。該地產由CVS藥店和Crunch Fitness組成, 擁有多样化的面向全日日常需求的租戶, 目前佔有率為98.2%。坐落在交叉口, 每天有超過兩萬輛汽車, 該物業位於聖地亞哥中心商業區的住宅區。該地產為投資者提供了收購物業和健身零售中心的好機會, 且中心的收入保證來自一筆長期持有互聯網使用權的收入, 位於加州南部。

626 677 6488 QQ / 微信 2475051295
meiguorealty

新房/豪宅/商業

協助 不查收入及外國人貸款 地產專家

626.869.6688

75吋大電視 (有條件限制) SCEPTRE

美國立功地產學院招生中

鑽石吧·羅蘭崗 兩大城市同步開課中

地產執照班 六周, 學費 \$250, 包一精心編排的中英雙語教材, 以下課程皆有免費計劃, 半年內可重複上課, 不另繳費

鑽石吧週二早班, 朱老師: 909-551-1675
羅蘭崗週六早班, 朱老師: 909-551-1675

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

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

更多詳情請上網: www.JimmyYuan168.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單位普通公寓樓或64單位老人公寓, 限高四層樓, 近美國500強西海岸物流基地, 亞馬遜第二廠僱傭5萬員工, 平均房租每尺1.65-1.75美元, 租金與兩灣差一點, 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
meiguorealty

洛杉磯 橙縣 公寓 出租 出售

誠意推薦 投資好機會

626 677 6488
626 252 6298
meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

<p>阿罕布拉 8 單位</p> <p>售價: \$300萬</p> <p>4個單位兩室一浴 4個單位一室一浴 +8個車庫</p>	<p>橙縣 52 單位</p> <p>售價: \$1255萬</p> <p>36個一室一浴, 2個一室一浴+DEN, 14個兩室兩浴</p>	<p>橙縣 6 單位</p> <p>售價: \$144萬5</p> <p>4個一室一浴, 2個二室一浴</p>	<p>長灘市 6 單位</p> <p>售價: \$131萬</p> <p>超過5%的投資回報率 大型單位 最近升級裝修 每平方米單價低於市場 公交為導向發展地區 步行可地鐵站 充足的停車場</p>	<p>河濱縣 31 單位</p> <p>售價: \$579萬9</p> <p>高投資回報率: 5.18% 五棟兩層樓共計31個單元 11個單元1室1浴 20個單元2室2浴</p>
---	--	---	--	---

Jacqueline 陳琳
Broker / 總裁

精通國粵英法潮語

909.510.9888

微信 1909.510.9888

jacqueline4home@aol.com
www.marketrendreality.com

前加州認證估價師
二十餘年專業經驗
熟悉房市動向
能助您買賣順利

請掃此二維碼
Broker/Owner Lic# 01301491

<p>Corona \$579,000</p> <p>5房3浴 室內3306呎 地大7850呎 2003年建</p>	<p>Corona \$599,900</p> <p>5房4浴 室內3563呎 地大8280呎 2004年</p>	<p>Eastvale \$549,000</p> <p>4房3浴 室內3043呎 地大8720呎 2006年</p>	<p>Eastvale \$590,000</p> <p>5房4浴 室內3320呎 地大7410呎 2006年</p>
<p>Riverside \$515,000</p> <p>4房3浴 室內2957呎 地大10020呎 2001年</p>	<p>Riverside \$524,900</p> <p>4房3浴 室內2768呎 地大7410呎 2001年</p>	<p>Riverside \$609,000</p> <p>5房3浴 室內3773呎 地大6970呎 2012年</p>	<p>Diamond Bar \$868,000</p> <p>4房3浴 室內2334呎 地大6970呎 1978年</p>
<p>Diamond Bar \$998,800</p> <p>4房3浴 室內2796呎 地大24970呎 1978年</p>	<p>Rowland Heights \$799,900</p> <p>4房3浴 室內2453呎 地大8350呎 1984年</p>	<p>Walnut \$765,000</p> <p>4房3浴 室內2216呎 地大12590呎 1976年</p>	<p>Walnut \$998,000</p> <p>4房3浴 室內2426呎 地大12020呎 1988年</p>
<p>Chino Hills \$650,000</p> <p>5房4浴 室內2256呎 地大5550呎 1996年</p>	<p>Chino Hills \$1,198,000</p> <p>5房5浴 室內4021呎 地大9240呎 2007年</p>	<p>Chino \$649,000</p> <p>4房4浴 室內3158呎 地大5200呎 2015年</p>	<p>Ontario \$557,404</p> <p>5房4浴 室內2844呎 地大5570呎 2018年</p>
<p>Ontario \$564,350</p> <p>4房7浴 室內2765呎 地大4000呎 2018年</p>	<p>Ontario \$620,815</p> <p>5房4浴 室內3086呎 地大4250呎 2018年</p>	<p>Rancho Cucamonga \$659,000</p> <p>4房3浴 室內2717呎 地大5300呎 2004年</p>	<p>Rancho Cucamonga \$899,888</p> <p>4房3浴 室內3225呎 地大18800呎 2013年</p>
<p>Irvine \$1,562,990</p> <p>4房5浴 室內3380呎 地大4000呎 2018年</p>	<p>Irvine \$1,498,000</p> <p>4房4浴 室內3322呎 地大8500呎 2007年</p>	<p>Yorba Linda \$1,399,000</p> <p>4房4浴 室內3608呎 地大6670呎 2006年</p>	<p>Yorba Linda \$1,789,000</p> <p>5房6浴 室內5110呎 地大8050呎 2009年</p>

專業市場分析 大量現金買主 宏基地產

加州河濱縣 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
626 328 5668
meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com

南加州 Jurupa Valley 1.96英畝投資土地出售

售價: **\$70萬**

- 土地位於河濱縣發展最快的區域
- 60號高速公路出口附近
- 附近正在興建大型購物中心(區域中心項目)
- Mission 大道是本區主幹道 車流量大
- 土地可建商舖, 辦公室, 旅館, 汽修店等
- 投資好機會

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

golden corral
Bakery & 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
二〇一八年十一月十七日至十一月廿三日 總566期
Nov.17 ~ Nov.23 2018

Fontana \$445,000

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

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

超大土地面積：0.5-1.5 英畝 / 每戶！ **77萬起**

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

河濱縣新開盤豪華住宅正在排隊搶購中 ★ 1.1% 低稅率

★ 39棟豪華住宅社區，每戶均有節能裝置及太陽能系統。方便到達215號和91號高速公路，近各種購物娛樂場所，方便到達河濱市中心標志性建築及歷史文化都會復興式建築Mission Inn。

該社區位於莫雷諾谷，是一個設施齊全並且管理完善的新的單戶住宅社區。274戶兩層獨棟住宅，每戶都帶有兩個車庫。面積從1,542到1,982平方英尺。社區內設有游泳池和水療中心。位置便利，方便地到達CA-60和摩洛哥根和卡巴鬆奧特萊斯購物和餐廳，幾分鐘到波裏斯湖州立娛樂區。

近國際物流院，各大國家信譽企業在莫雷諾谷擴張，現世界五百強和跨國公司入駐，為莫雷諾谷提供多樣就業機會，企業員工住房需求極大，該小區非常適合投資出租。

戶型一
售價：\$ 771,900 起
一层 4-5室 3.5-4.5浴
4-5車庫 2924-3429平方英尺

戶型二
售價：\$ 818,900
一层 4-5室 3.5浴
3車庫 3284平方英尺

戶型三
售價：\$ 887,900
二层 6室 4.5浴
4車庫 4352平方英尺

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

北橙縣購物中心出售

售價：**\$2150萬**

NNN投資
房東買拿租金，租客負責房產稅、保險和維修

- 建築面積：39285平方英尺
- 土地面積：162205平方英尺
- 黃金地段高回報率
- 年淨收入 \$1,122,069
- 第一年投資回報率5.07%
- 第二年投資回報率5.51%

• 北橙縣購物中心97%出租給協同租戶，包括：Kinecta, Ortho床墊, A Snail's Pace鞋店, Lens Crafters眼鏡店, Nothing Bundt蛋糕, Jamba Juice飲品店, Subway三明治等

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

河濱縣購物中心投資機會

售價：**\$842萬**

NNN投資
房東買拿租金，租客負責房產稅、保險和維修

- 建築面積：40000平方英尺
- 土地面積：3.53英畝
- 年淨收入：\$48萬
- 單一長期穩定租客
- 剩餘長達14年租期+3個5年續租優先
- 投資回報率 5.7%
- 強勁的收入增長：由於嵌入的年度增長，預計淨收入將在預期的10年期間增長至56萬美元。

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

格林納達護照 - 四個月美國E2居留

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

格林納達位於東加勒比海向風群島的最南端，南距委內瑞拉海岸約160公里。屬熱帶海洋性氣候，年平均氣溫26°C。原為印第安人居住地。1498年被哥倫布“發現”。1650年歸屬法國。

1762年被英國占領。1763年根據《巴黎條約》，法國將割讓給英國。1779年被法國重新占領。1783年根據《凡爾賽條約》正式確認為英國所有，從此淪為英國殖民地。

1974年2月7日宣布獨立，同年加入聯合國。主要宗教是天主教，官方語言為英語，為英聯邦成員國。農業和旅遊業是經濟的基礎，主要農產品肉豆蔻產量約占世界總產量的三分之一。

僅次于印度尼西亞居世界第二位。現為英聯邦成員國之一。

格林納達經濟投資計劃（GEIP）的申請者必須向格林納達國家轉型基金（NTF）投資35萬美元或捐贈20萬美元用於格林納達的經濟和基礎設施建設。

同時，申請者需支付律師費及項目開發及管理費10萬美元（每個家庭，包括主申請人及其配偶和子女，無人數限制）。其中律師費（\$7,500-包括主申請人在內共四人；\$9,000-包括主申請人在內共五人）和項目開發費\$5,000元是在申請時支付并不可退還，其餘尾款待申請批准後支付。

收費項 (單位:美元)	方案一：捐贈20萬美元用於格林納達的經濟和基礎設施建設	方案二：投資35萬美元購房移民
捐贈/投資		\$350,000每個申請人
個人申請	\$150,000	
夫婦申請	\$200,000	
夫婦+1個孩子	\$200,000	
夫婦+2個孩子	\$200,000	
夫婦+3個孩子	\$225,000	
夫婦+3個孩子以上	每個人多加\$25,000	

格林納達護照申請流程：
參加格林納達經濟投資計劃的投資人，審批時長為3-5個月。
簽署協議遞交相關證明文件
在收到申請及費用後，本公司為申請人提供相關文件的詳細指引，并與申請人簽署正式協議。

南加州河濱縣東谷市森洛德高檔社區全新獨棟豪華住宅出售 **57萬起**

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

全新開盤的森洛德社區近東谷購物中心，餐飲和娛樂，和15號州際公路，該社區提供明亮優雅的家庭友好住宅。各種各樣的公園近在咫尺，新的東谷學校也近在咫尺，學區高學分，同時也利于投資租賃高回報。這是一個年輕的，正在崛起的內陸帝國城市，一個偉大的地方稱為家。

森洛德社區提供了五種特色戶型從2263平方英尺到2895平方英尺。住宅寬敞優雅，開放式的設計，漂亮的廚房，巨大的家庭空間和室內外娛樂區。有4到5間臥室，2.5到3個浴室和2輛車的车庫，這正是你期待已久的创新的住宅。

戶型一
售價：\$ 571,800 起
二层 4-5室 2.5-3浴
2車庫 2263平方英尺

戶型二
售價：\$ 571,800 起
二层 4-5室 3浴
2車庫 2420平方英尺

戶型三
售價：\$ 585,800 起
二层 4-5室 3浴
2車庫 2540平方英尺

戶型四
售價：\$ 579,800 起
二层 4-5室 2.5-3浴
2車庫 2703平方英尺

戶型五
售價：\$ 596,800 起
二层 4-5室 3浴
2車庫 2895平方英尺

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

General Contractor 的B牌執照班
保證考取，隨時報名，循環上課。
 周末班每星期六晚上6:00到8:00，費用\$3000，含四年經驗。歡迎聯系試課
 17572 Castleton Street #207, City of Industry, CA 91748
 BRE#01335416 NMLS #322605

私人貸款
 1、一年期First loan
 2、30% & up down payment
 3、利息6.99起。Up to 500萬美金
 4、每月祇付利息。本金一年到期後償還

請聯系：**626 200 7787**

設計繪圖
626 803 8000
 住宅加建新建專業繪圖
 庭院景觀 室內設計
 車庫改建 申請許可
 高效低價

REAL ESTATE NEWS
 www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
 二〇一八年十一月十七日至十一月廿三日 總566期
 Nov.17 ~ Nov.23 2018

HomeLife
出租
 BRE#01106857
 NMLS #359767

Fullerton新獨立屋整租一年以上，4房3.5浴，好學區，包家具，一年新屋況，走路到商場，交通方便，月租**3750**

Irvine全新獨立屋整租一年以上，3房2.5浴，好學區，全新家具（不包括冰箱和洗衣機）烘乾機，全新屋況，近小學，交通方便，月租**3250**

Riverside新獨立屋整租一年以上，5房4.5浴，全新屋況，近UC河濱大學，交通方便，月租**3250**

Debra Ju-Liaw 626 388 7080 Wechat ID: debrajufinance

內陸帝國區房地產專家
熱情專業負責 誠為華人服務

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
 售價 \$449,900
 5房3浴 室內2908呎 REO物業
 地大9093呎 2005年建

Chino Hills
 售價 \$385,000
 2房2浴 室內1042呎
 地大1042呎 1985年建

Rancho Cucamonga
 售價 \$475,888
 3房3浴 室內1664呎
 地大4508呎 2014年建

Rancho Cucamonga
 售價 \$788,888
 5房3浴 室內3701呎
 地大16010呎 2013年建

Rancho Cucamonga
 售價 \$820,000
 5房5浴 室內3738呎
 地大7700呎 2004年建

Ontario 3單位
 售價 \$630,000
 3單位 3個2房1浴
 3停車位 獨立燃氣表 電氣

專精 Rancho Cucamonga, Upland, Fontana, Ontario 及 Chino

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

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
 數英里步行道 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，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。

阿拉若社區 5種戶型
 \$190 — \$225萬
 4368-5247平方呎 樓高2-3層
 4-7臥室 4-7浴室

極光社區 3種戶型
 \$135 — \$155萬
 2964-3500平方呎 樓高2層
 3-4臥室 3-5浴室 2車庫

斯拉圖社區 3種戶型
 \$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

依科普社區 3種戶型
 \$162 — \$175萬
 3206-3792平方呎 樓高2-3層
 4臥室 3-4.5浴室 2車庫

埃斯特雷拉社區 3種戶型
 \$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

卡利斯托戶型 3種戶型之一
 \$233 — \$240萬
 5416平方呎 樓高2層
 5-6臥室 5.5-6浴室 3-4車庫

洛杉磯西北聖費爾南多谷 土地開發項目出售

售價：**\$92萬5**

- 土地面積：約25,500平方尺
- 已經批准建造五棟兩層住宅
- 位置介紹
 超過250萬人居住在聖費爾南多谷，以娛樂產業聞名的聖費爾南多谷擁有100多個錄音棚。娛樂巨人沃特迪士尼公司(Walt Disney Co.)、環球影城(Universal Studios)、華納兄弟(Warner Brothers)、夢工廠(DreamWorks)和派拉蒙牧場(Paramount Ranch)都在聖費爾南多谷安家。娛樂業繼續引領著該地區的經濟實力。當地的電影和娛樂公司雇傭了大約25萬人。

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

聖地亞哥高投資回報 購物中心投資機會

售價：**\$1275萬9**

NNN投資
 房東買拿租金，租客負責房產稅、保險和維修

- 建築面積：70721平方英尺
- 土地面積：220849平方英尺
- 年淨收入：**\$810,189**
- 100%占有率 NNN業主零責任投資
- 五個租戶多為國家信譽租戶 易于管理
- 投資回報率 **6.35%**
- 高性能，毗鄰聖地亞哥高速公路購物中心投資
- 穩定和增長的現金流

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

專精 Upland 和 Rancho Cucamonga、Fontana 地區

Cell **909-214-3398**
 Office 909-931-3678

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。

- ★ Fontana深俱潛力的商業地 37980呎(96.32X391.87) 鄰近公寓、餐廳、銀行、超市、Metro Link Station、圖書館和10 FWY..... **\$40萬8千**
- ★ 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..... **\$223萬**
- ★ 剛降價\$0.40/SF/月! Arcadia醫療辦公室2樓, 535-6310呎出租, 有電梯; 可作為一般的Office, 鄰近餐廳、銀行、超市, 位于市中心, 地點佳..... **\$2.20/SF/月**
- ★ Long Beach Dollar Tree NNN 10年租約, 室內17810呎, 占地0.87英畝, 1944年建 Cap 7%..... **\$600萬**
- ★ Moreno Valley NNN 商場, 室內11797呎, 占地1.53英畝, Cap 6.75%, 2008年建, 租給 Pacific Dentd, Subways, Alberto's Taco, Elegan & Nail..... **\$450萬**
- ★ Rancho Cucamonga商場, 室內37239呎, 占地3.01英畝, Cap 6.5%, 1984年建, 租客有 Starbucks 和 Pizza Hut..... **\$1004萬**
- ★ El Monte DMV Office 室內10594呎, 占地2.05英畝, Cap 6.29%, 每年調升租金2.5%, 尚有13年租約, 2011年建..... **\$1100萬**
- ★ Rancho Cucamonga大型商場 NNN, 室內31179呎, 占地2.65英畝, 位于 Victoria Gardens Mall 外圍, Cap 6.11%, 租給全國知名租客..... **\$1635萬**
- ★ Riverside 市平坦農地3.93英畝(169X907) 出租, 水源充沛, 離地8呎左右可省水費, 鄰近果園農場, 餐廳, 超市, 銀行, 藥房, Kohl's 近 Van Buren Blvd和 Wood Road路口, 有2棟溫室的架子可搭..... **月租僅\$1990**

Ontario國際機場已經開始起飛和降落華航的臺灣的航線, 勢必帶動東區的房地產市場, 專精 Ontario, Rancho Cucamonga, upland, Diamond Bar, Walnut等地區房屋買賣 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

洛杉磯縣九月份平均中間房價依然上漲 4.7% 銷售量大跌 22%，賣屋要快 買房可多選 高價賣屋/低價買房請找圓您美夢，立馬成功的袁立功

美國立功地產學院執照班 / 實務班兩地三教室同步招生中



Jimmy Yuan 袁立功

現任 KW Signature Realty 資深副總裁
袁立功地產學院校長
實務班講師
美國立功地產菁英團隊領導
曾任 21 世紀鑽石吧 CARE 公司 行銷副總裁
地產學校負責人 / 實務班講師
知名美東東森電視臺
全美行銷副總裁
全美最大中文電臺
AM1600/1300 電臺總經理 / 經理等
高層管理人員及電臺節目主持人

地產相關課程皆有免費
鼓勵計畫，詳情請洽校長
袁立功 626.869.6688 或微
信 JimmyLYuan，或上網
www.JimmyYuan.com。

今年以來，美國房屋銷售量持續下跌。房價高漲和加息引發的利率上升是導致有意購房者放棄買房的主要原因。房市衰退預示著美國經濟或將走向疲軟，越來越多的有意購房者棄買轉租，美國某些地區房地產市場已逐漸轉入買方市場。

根據最新加州地產局 CAR 的統計數據，加州獨立屋九月份平均房價由 2017 年的 \$555,400 增加為 2018 年的 \$578,850，平均房價與去年同期相比微幅成長 4.2%；但銷售量下跌 12.4%，是今年一月到九月份連續第五個月下跌，也是這兩年來首度以雙位數下跌；

大洛杉磯地區九月份平均房價由 2017 年的 \$503,000 增加至 2018 年的 \$520,000，與去年同期相比平均房價成長了 3.5%，銷售量微幅下跌 17.6%，其他各 County 都呈現 3.3-7.5% 的微幅上揚，惟銷售量平均下滑了 9.7-22%；

加州獨立屋八月份平均房價由 2017 年的 \$565,320 增加為 2018 年的 \$596,410，平均房價與去年同期相比成長 5.5%，銷售量下跌了 6.6%；

大洛杉磯地區八月份平均房價由 2017 年的 \$500,000 增加至 2018 年的 \$525,000，與去年同期相比平均房價成長了 5%，銷售量微幅下跌 7.5%，其他各 County 都呈現 3-7.4% 的微幅上揚，惟銷售量平均下滑了 4.3-9.7%；

美國立功地產學院特別統計自 2018 一月至 2018 九月加州房地產局的統計數據給朋友們參考，詳情請參看以下數據。

橙縣地區九月份平均房價由 2017 年的 \$799,000 增加至 2018 年的 \$825,000，與去年同期相比平均房價成長了 3.3%，銷售量下跌

21.8%；
洛杉磯地區九月份平均房價由 2017 年的 \$606,110 增加至 2018 年的 \$634,680，與去年同期相比平均房價成長了 4.7%，銷售量下跌 22%；

San Bernardino County 九月份平均房價由 2017 年的 \$279,000 增加至 2018 年的 \$300,000，與去年同期相比平均房價成長了 7.5%，銷售量下跌 12.4%；

河濱縣地區九月份平均房價由 2017 年的 \$385,700 增加至 2018 年的 \$405,950，與去年同期相比平均房價成長了 5.3%，銷售量微幅下跌 9.7%；

今年以來，美國房屋銷售量持續下跌。房價高漲和加息引發的利率上升是導致有意購房者放棄買房的主要原因。房市衰退預示著美國經濟或將走向疲軟，越來越多的有意購房者棄買轉租，美國多地樓市已轉入買方市場。

美國樓市與股市紛紛接近歷史高位，投資者不免產生資產價格泡沫或將破裂的擔憂。

居高不下的房價、不斷上漲的房貸利率令美國購房者躊躇不前，儘管美國就業市場和 GDP 暫時未露出頹象，但在美國房地產市場上棄買轉租的人越來越多，美國樓市走軟的局面已經顯現。

今年以來，美國樓市風向轉變明顯。美國全國房地產商聯合會的調查顯示，美國二手房購買量較上年下跌 4.1%，已經連續 7 個月下跌。進入 9 月份後，主動看房的客戶日益減少，人們的購買意願日趨低落。美國房價在 2012 年觸底後，至今已上漲 50%。期限 30 年的美國住宅抵押貸款利率今年快速增長 1 個百分點，目前已經突破了 5%，創 8 年來新高。綜合計算，

美國購房者月供均價較年初上漲了 16%，以致很多有意購房者高呼「買不起」。

美國地產經紀商協會近日公佈數據顯示，美國 9 月份成屋銷售總數年化 515 萬戶，創 2015 年 11 月份以來新低，市場預期 529 萬戶，8 月份由 534 萬戶下修為 533 萬戶，刷新了 7 月份創造的 2016 年 2 月份以來最低水準。至此，房屋銷售已經連續 6 個月，7 月份時已經創下 5 年來最長連月下滑期。

業內專家認為，房屋銷售下滑與利率回升有關。美國抵押貸款銀行家協會公佈的 10 月 8 日當周數據顯示，30 年抵押貸款平均利率升至 5.1%，創 2011 年 2 月份以來新高。首套房買家和借款者常用的美國聯邦住房管理局 (FHA) 擔保 30 年期 FHA 貸款平均利率升至 4.5%，創 2011 年 2 月份以來新高。住宅調查機構 Attom 數據解決方案公司發佈的三季度美國住宅可負擔指數為 92，低於二季度的 95 和去年同期的 102，並創 2008 年第三季度以來的 10 年新低。

自去年年底以來，包括高盛在內的多家華爾街機構表示，美國樓市與股市接近歷史高位，投資者不免產生資產價格泡沫或將破裂的擔憂。今年 2 月份美聯儲主席鮑威爾上任以來，也多次強調包括股票在內的部分資產價格過高，暗示未來將繼續加息。美聯儲 12 月份再次加息是大概率事件，2019 年可能加息 3 次，歐洲央行 2018 年末也將退出量化寬鬆，2019 年夏天或加息，全球流動性將進一步收緊，資產價格面臨調整壓力。

美國購房者多數看重房子的升值潛力，房價快速上漲透支了未來數年的漲幅，購房者開始對房屋日漸挑剔，致使多地樓市轉入買方

市場。樓市衰退預示著傢俱、裝修等相關行業即將進入衰退。分析認為，美國房地產市場這一走勢意味著美國經濟將日漸疲軟。此外，由於高房價和高利率將限制部分購房者的消費能力，美國房屋銷售量可能繼續下滑。從中長期來看，美聯儲加息縮表壓力將在 2019 年四季度集中釋放，提升貸款利率和購房成本，屆時新屋、房屋銷售數據將面臨頂部盤整。

聯邦住房貸款抵押公司調查顯示，目前超過四分之三的美國人認為租房比買房更合算。未來幾個月，待售房屋的購買需求可能保持疲軟，約 58% 的租房者表示目前沒有購房計劃，高於 2 月份調查的 54%。

今年以來，川普名下房地產項目中的「皇冠明珠」川普大廈僅售出 2 套，與去年的 7 套和前年的 8 套相比大幅減少。數據顯示，川普大廈的售價也在今年遭遇跳水，今年的單位成交價比川普當選總統的 2016 年暴跌了 30%。

投資人地產新人或新經紀請注意，由知名千萬地產達人袁立功親自授課的美國立功地產學院之千萬地產經紀實務班 (第 13 期) 即將於 10/17/2018 本週三晚上七點於羅蘭崗教室正式開課！第一堂課歡迎免費試聽！座位有限，報名請洽袁立功 626.869.6688。更多資訊請上網查詢：www.JimmyYuan168.com

本期將是 2018 年最後一期地產實務班，美國立功地產學院之千

美國立功地產學院自美國立功地產菁英團隊 編輯

City	Price Index	MoM	YoY	Median Price	MoM	YoY	Sales Index	MoM	YoY
California	100	0.3%	4.7%	492,000	-0.1%	4.7%	100	-0.1%	4.7%
San Francisco	100	0.1%	11.1%	824,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%
San Jose	100	0.1%	11.1%	700,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%
San Diego	100	0.1%	11.1%	500,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%
Los Angeles	100	0.1%	11.1%	450,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%
Phoenix	100	0.1%	11.1%	250,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%
Chicago	100	0.1%	11.1%	180,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%
New York	100	0.1%	11.1%	300,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%
London	100	0.1%	11.1%	400,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%
Hong Kong	100	0.1%	11.1%	500,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%
Japan	100	0.1%	11.1%	600,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%
India	100	0.1%	11.1%	700,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%
China	100	0.1%	11.1%	800,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%
Australia	100	0.1%	11.1%	900,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%
South Africa	100	0.1%	11.1%	1,000,000	0.1%	11.1%	100	-0.1%	11.1%

萬地產經紀實務班 (第 13 期，6-8 周，學費僅 \$500，還有學費退費計劃) 歡迎投資人、新地產經紀、執照班學員、或對房地產有興趣的朋友們踴躍報名試聽！

地產實務班內容包括如何投資房地產? 如何成為千萬地產經紀? 如何尋找一位專業的地產經紀? 如何處理租賃的事宜等二十多種內容，協助您充分瞭解房地產到投資重點與特色。

圓您美夢立馬成功的袁立功是南加州極少數學歷完整的專業地產經紀，立誠誠懇提醒計畫買賣或租賃房子的朋友們，最好要找有經驗、有資歷、誠信負責、有口碑的專業地產經紀為您做全盤的分析與策劃，能把您的房子當成自己的房子去包裝行銷。熱忱、專業、負責、有效率是專業地產經紀的基本態度。還要隨時找得到人，快速回電話等高效率更是非常重要的，加上全力以赴的精神與態度方能為賣家以最高價賣出、或低價買房。

若您正在考慮想高價賣屋、低價買房，或想報名地產學院執照班或實務班課程，歡迎免費諮詢圓您美夢、立馬成功的袁立功，諮詢專線：626.869.6688。

Laguna海濱海景 商住混合項目出售

土地售價: **\$600萬**
建築造價: **約\$750萬**
建成後出售價格可達**\$1700萬**

項目包含: 兩個各3000尺海景豪宅
三個實體店舖面積分別為:
1765尺, 2494尺, 2288尺

面積	月租金	年租金	商舖年租金總收入
商舖A 1765尺	\$7060	\$84,720	\$314,256
商舖B 2494尺	\$9976	\$119,712	
商舖C 2288尺	\$9152	\$109,824	

項目包含:
30個地下停車位
三個實體商舖超過 6500 尺
兩個海景豪宅共計 6000 尺

地址: Laguna Beach, CA 92651

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

余卓明 JAMES YU 626 272 9879

地產經紀 REALTOR LICENSEE CalBRE #01964006

美國地產集團 Meiguo Realty Group Inc

Chino Hills

售 **\$799,000**
4房 3浴 室內2167呎 地大5572呎 1996建

Chino Hills

售 **\$799,999**
5房 3浴 室內2280呎 地大8904呎 1996建

Eastvale

售 **\$668,900**
5房 3浴 室內3292呎 地大7405呎 2005建

Eastvale

售 **\$499,999**
4房 3浴 室內2325呎 地大2614呎 2012建

Eastvale

售 **\$599,000**
4房 3浴 室內3234呎 地大6098呎 2003建

南加州爾灣市獨立/聯排別墅出售

獨立別墅 **\$70萬起**，聯排別墅 **\$60萬起**

- 新小區熱賣中 有小區本月開盤
- 地處爾灣聯合校區 周邊生活設施完善
- 全新蒙塔拉小區 獨立別墅 售價**\$82-91萬** 三種戶型 別墅面積1645-1839平方尺 距離高原公園僅幾步之遙 小區設施包括游泳池，淺水池，籃球場和一流的草坪
- 全新卡維莎小區 聯排別墅 售價**\$60萬起** 2018年7月28日開賣 五種戶型 建築面積1231-1590平方尺

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

具有30年經驗的資深地產經紀 認真負責

ROSI UENG 626 589 6852
Fax: 626 656 2887
rosiueng@gmail.com

BRE # 01348042

TreeLine地產 農林地產

Rosemead

2房1浴
室內735尺
地大5008尺
內部地毯和地板
自然采光好
獨立2車庫
售 **\$515,000**

“金色牧栏” 连锁自助餐
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 2475051295 **626 677 6488**

REAL ESTATE NEWS
www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
二〇一八年十一月十七日至十一月廿三日 總566期
Nov.17 ~ Nov.23 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 2475051295 meiguorealty 626 677 6488

美國 立功地產菁英戰隊
由豪宅/商業地產專家，千萬地產達人袁立功所組成的地產菁英戰隊
Team Of Success 歡迎優秀地產經紀加入立功戰隊

賣屋免費估價 免費諮詢

袁立功 CalBRE #01826876
資深副總裁，地產學院負責人
JIMMY YUAN 袁立功

專精爾灣，新港灘，聖馬利諾，亞凱迪亞，比佛利山，鑽石吧，核桃市，奇諾崗，羅蘭崗等好區

626.869.6688

協助 不查收入及外國人貸款

美國 立功地產學院

專精商業買賣

1. 酒店/賓館買賣;
2. 倉庫買、賣、租賃;
3. 收租公寓買、賣;
4. 住宅買、賣、租賃與管理。

地產執照班
地產實務班
立功菁英班

上課地點
鑽石吧教室：1315 Valley Vista Dr, Diamond Bar, CA 91765
羅蘭崗教室：17670 Castleton St., #110, Rowland Hts.

鑽石吧 · 羅蘭崗 兩大城市同步開課中

kw 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 讓您退休生活更加圓滿
3. 堅強團隊協助創造業績

歡迎優秀經紀加入
詳情請上網 www.JimmyYuan168.com

河濱縣莫雷諾谷新開盤獨棟住宅超值出售 30萬起
買房專車 負責外國人貸款 安裝接水電氣 負責出租 全服務 購房有驚喜大禮包贈送

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

莫雷諾谷位置介紹

- 河濱郡第2大城市
- 加利福尼亞城市排名第21名
- 51.3平方英里廣袤土地
- 全市20萬人口，20英里範圍內超過200萬居民
- 每年5.76%增長率
- 全美發展最迅速的城市之一
- 世界500強和跨國公司之家
- 4500注册商戶
- 人口年齡中位數30.8歲
- 比鄰60號和215號交通走廊
- 鐵路交通系統連接
- 內陸帝國私人航線主要港口

該社區位於莫雷諾谷，是一個設施齊全並且管理完善的新的單戶住宅社區。274戶兩層獨棟住宅，每戶都帶有兩個車庫。面積從1,542到1,982平方英尺。社區內設有游泳池和水療中心。位置便利，方便地到達CA-60和摩洛根和卡巴鬆奧特萊斯購物和餐廳，幾分鐘到波里斯湖州立娛樂區。

近國際物流院，各大國家信譽企業在莫雷諾谷擴張，現世界五百強和跨國公司入駐，為莫雷諾谷提供多樣就業機會，企業員工住房需求極大，該小區非常適合投資出租。

戶型一：HUDSON 售價：\$314,990起
二層 3室 2.5浴 2車庫 1733平方英尺

戶型二：BRISTOL 售價：\$307,990起
二層 3室 2.5浴 2車庫 1542平方英尺

戶型三：LANSING 售價：\$317,990起
二層 4室 2.5浴 2車庫 1818平方英尺

戶型四：PAXTON 售價：\$327,990起
二層 4室 2.5浴 2車庫 1982平方英尺

河濱縣新開盤高分學區住宅現正熱賣中!!! 43.7萬起
正在排隊中，先到先得。淨租賃回報約5%!!!

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

河濱縣秋季格羅夫是一個迷人的社區，社區內住宅均為兩層結構。特色住宅面積從2,295-2,700平方英尺。有3-4間臥室，2.5-3間浴室和2個車庫，有3個獨特的戶型可供選擇。每個家庭都包含升級功能，如花崗岩台面，壁爐的客廳等等。這些新房子還包括節能功能，比如在選定的地點安裝LED落地燈和無水箱熱水器，幫助你省錢和保護環境。此外，所有新住宅將獲得認可的Wi-Fi認證，並將包括卓越智能家居自動化功能。這些價值超3萬五千的額外裝潢都全部包含在項目中，您不需額外花錢購買升級!在新的小區里有很多值得愛的東西，你一定會為你和你家人找到一個完美的家。該社區劃分對應均為高分學區，易于出租管理，相應增值空間較大。

戶型一 \$43.7萬
3臥室 2.5浴 2295平方英尺

戶型二 \$46.74萬
4臥室 3浴 2547平方英尺

戶型三 \$48.64萬
4臥室 3浴 2700平方英尺

golden corral
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 626 677 6488
2475051295

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com

河濱縣 216 英畝住宅/農地出售 售價 \$642萬

• 有充分地下水源
• 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

NNN投資 (房東實拿租金，租客負責房產稅、保險和維修)



橙縣太平洋公園購物中心出售

售價: \$1205萬

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: 15359平方尺
- 土地面積: 1.18英畝
- 營運淨收入每年\$603,956
- 投資回報率 5%

投資亮點

- 強大混合的本地租戶 (從食品商店到幹洗店, 美甲沙龍)
- 大多數租戶已經在此經營超過10年, 穩定信譽租戶為此購物中心提供安全保障
- 超過26萬居民居住在5英里內, 平均家庭收入達12.3萬美元
- 此購物中心提供了混合的抵抗互聯網的租戶和100%的占有率, 根據市場預測, 未來極有可能增加淨營業收入

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



安大略市高投資回報率購物中心出售

售價: \$724萬2

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: 20259平方尺
- 土地面積: 2.75英畝
- 占有率 100%, 年淨收入: \$470,749
- 投資回報率: 6.5%

投資亮點

廣場是100%租賃給11個租戶, 這些租戶具有協同的“抗互聯網”功能, 高客流量商場, 位於十字路口的大道, 是其中一個主要北/南通勤路線連接安大略省牧場市和其他在西部內陸帝國社區的主要道路。

626 677 6488
626 328 5668
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

房東實拿租金，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 舖舖地產投資一起擁有

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



南加州聖貝納迪諾購物中心出售

售價: \$1400萬

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: 83760平方尺
- 土地面積: 6.1英畝
- 2個知名信賴租戶
- 投資回報率 5.71%

詳細介紹:

位於加州聖貝納迪諾Second 街道和East街道的西南角, 聖貝納迪諾市I-215號公路以東, 聖貝納迪諾縣。從I-215, I-10和I-210高速公路可以很容易地到達該房產。

626 677 6488
626 328 5668
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 and 日常需求的租戶

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



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
626 328 5668
微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com



河濱市全新著名折扣超市出售

售價: \$563萬5

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: 17889平方尺
- 土地面積: 1.95英畝
- 年淨收入 \$281,752
- 每五年租金上漲10%
- 投資回報率 5%

投資亮點

- 全新有保證的15年租約, 四x五年續租優先
- 地點便利, 位於90號高速公路
- 2018全新建築, 將2018年12月建造完成
- 全業年銷售額約20億, 安全投資總公司擔保租金

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



聖貝納迪諾縣豐塔納市麥當勞餐廳土地出售

售價: \$365萬8

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: 3873平方尺
- 土地面積: 0.91英畝
- 100%麥當勞占有率
- 年淨收入: \$117,975

投資概況

該房產建於2008年, 擁有3873平方英尺的建築, 雙車庫內訂製環形車道, 地塊面積接近一英畝。麥當勞是全球領先的餐飲服務零售商, 在100多個國家擁有3.5萬多門店。它榮獲福布斯(Fortune)雜誌的應用公司, 福布斯(Fortune)雜誌全球最具影響力品牌第七名, 僅次於蘋果(Apple), 微軟(Microsoft), 可口可樂(Coca Cola), IBM, 谷歌和英特爾(Intel)。

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



8萬5升級+樓下臥室+美景

CHINO HILLS 4房3浴室內 3,180 呎 地大 6,300 呎
2002 年建 高度升級 挑高天花板 城市美景



16623
-樂樂上

Sagebrush St

優價

\$898,000

地大+獲獎學校+近99 Costco

NORTH CHINO HILLS 5房3浴室內 3,017 呎 地大
8,866 呎 1988年建 樓下臥室 後院美景



2360
樂上樂你

Olympic View Dr

優價

\$899,900

升級+大後院

CHINO HILLS 4房3浴室內 3,141 呎 地大 21,580
呎 1992年建 全新升級 超大後院有泳池



16156
-樂-我樂

Promontory Rd \$1,065,000

優價



168@91709.biz

John & Michelle

保 Lic # 01331827



2130 Grand Avenue, Suite A, Chino Hills CA 91709
專精 奇諾崗 買賣專家

909-262-3132

Jack Soliman

Lic # 01916419 吳



地大+60棵棕櫚樹環繞+泳池

NORTH CHINO HILLS 4房3浴室內 2,689 呎 地大
9,250 呎 1991年建 近大華 Costco 鑽石吧



15081
-我樂發-

Avenida De Las Flores \$875,000

優價

樓下臥室+升級+獲獎學校

NORTH CHINO HILLS 4房3浴室內 2,511 呎
地大 6,909 呎 1989年建 樓下臥室 獲獎學校



13909
-上久樂久

Ravenwood Dr \$899,999

優價

樓下臥室+泳池+近99 Costco 鑽石吧

NORTH CHINO HILLS 4房3浴室內 2,461 呎 地大
6,825 呎 1992 年建 樓下臥室 泳池 近99 Costco 鑽石吧



1864
-發樂是

Berryhill Dr \$799,999

優價

my91709

業海家山遊

91709.biz/zw

我個人在這幾年針對奇諾崗地區已經
與成千上萬的客戶建立了非常好的
關係，我會盡我所能為您所選擇的區
域之內，找到您所喜歡的房子！

街道盡頭+大後院+泳池

NORTH CHINO HILLS 5房3浴室內 3,227 呎 地大
8,362 呎 1994 年建 安靜街道盡頭 大後院 泳池



15182
-我一發樂

Via Maravilla \$975,000

OPEN 11/18 Sun 1 - 4pm

15萬升級

NORTH CHINO HILLS 3房3浴室內 2,075 呎 地大 4,458 呎 1994 年建 15萬高度升級



14132
-是一上樂

Deerbrook Ln \$775,000

地大+近99 Costco 鑽石吧

NORTH CHINO HILLS 5房2浴室內 2,472 呎 地大
8,111 呎 1994 年建 近大華 Costco 鑽石吧



1879
-發起久

Foxgate Ln \$799,900

優價

單層+泳池

NORTH CHINO HILLS 4房2浴室內 1,600 呎 地大 7,982 呎
1983 年建 全新升級 泳池 近99 Costco及商場



14693
-是樂久上

Lobelia Dr \$570,000

優價

優越的價格隨時可搬進

NORTH CHINO HILLS 2房3浴室內 1,106 呎 地大 2,600 呎
1988 年建 樓下臥室 後院美景



3240
上樂是你

Southdowns Dr \$435,000

樓下臥室+大閣樓

NORTH CHINO HILLS 4房3浴室內 2,600 呎 地大 7,500 呎
1993 年建 樓下臥室 後院美景



新未上市

Call 909-262-3132 \$899,900

泳池+獲獎學校+近99 Costco 鑽石吧

NORTH CHINO HILLS 4房3浴室內 2,300 呎 地大 9,300 呎
1991 年建 樓下臥室 後院美景



新未上市

Call 909-262-3132 \$799,900

樓下套房+美景+近學校和公園

NORTH CHINO HILLS 4房3浴室內 2,600 呎 地大 5,600 呎
1993 年建 樓下臥室 後院美景近學校和公園



新未上市

Call 909-262-3132 \$788,000

專精 奇諾崗 買屋 賣屋 最佳 銷售 團隊

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平方尺
 • 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
 微信公眾號
 2475051295
 meiguorealty
 626 677 6488
 626 328 5668

REAL ESTATE NEWS

www.fangchan.us / www.chinesebiznews.com
 二〇一八年十一月十七日至十一月廿三日 總566期
 Nov.17 ~ Nov.23 2018

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%
 • 業主保留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

QQ / 微信
 微信公眾號
 2475051295
 meiguorealty
 626 677 6488
 626 328 5668



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
 626 328 5668
 微信公眾號 meiguorealty
 gracesu@meiguorealty.com



聖貝納迪諾縣豐塔納市全新快餐餐廳出售

售價: \$362萬5

NNN投資
 房東負責租金, 租客負責房產稅、保險和維修

- 建築面積: 3233平方英尺
 - 土地面積: 0.57英畝
 - 單一連鎖快餐店100%租賃
 - 年淨收入\$145,000
 - 15年租約, 每五年增長10%
- 投資亮點
- 全新的2018年建設與車內訂餐車道
 - 15年租賃期限, 每5年增加10%, 包括4個5年續租優先選項
 - 總公司保證租賃租金
 - 該餐廳23個州有360個地點, 是美國增長最快的QSR連鎖店之一, 2017年銷售額增長30%

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



阿罕布拉市好區8單元公寓出售

售價: \$300萬

- 建築面積: 6672平方英尺
- 土地面積: 15202平方英尺
- 維護良好, 預估未來租金將上漲70%
- 8個單元 (4個單位兩室一浴, 4個單位一室一浴) + 8個車庫

投資概覽:
 首次出售自1981年(37年)真正的增值機會與所有長期租戶, 估計 = 63%租金上漲潛力優秀的位置! 華人著名街區Valley Blvd提供許多設施, 如: 餐廳, 購物, 公共服務, 和更多兩個單獨的建築(每個4個單位, 共八個單位), 可以一起購買或分開購買由於地理位置方便, 易于出租。位於靠近公共交通和10號高速公路, 710號高速公路和5號高速公路。交通便利, 近阿爾罕布拉市中心, 阿爾罕布拉高爾夫球場, Almansor公園, 大西洋時代廣場, 交通便利, 都幾分鐘車程內。

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



洛杉磯縣蘭開斯特市購物中心出售

售價: \$17,624,454

- 建築面積: 58591平方英尺
- 土地面積: 7.22英畝
- 年淨收入: \$1,233,732
- 建造時間: 1986年
- 占有率: 86%
- 停車位: 1607個 (共享)
- 租金收入: \$1,325,280
- 操作支出: \$91,548
- 投資回報率7%

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

購房有驚喜 大禮包贈送
 南加州河濱市裏維拉小區全新獨棟豪華住宅出售 40萬起
 買房專車 負責外國人貸款 交屋接水電氣 負責出租 全程服務

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

正在排隊中, 先到先得。
 淨租賃回報約5%!!!

新開盤

里維拉小區為房主提供了71個全新獨棟豪華住宅。房主將生活在一個非常方便愜意的河畔位置。接近91號, 60號和215號高速公路, 生活非常方便。地理位置佳並在持續快速發展中, 距著名加州大學河濱分校(UC Riverside)僅4英里, 易于出租管理。距聖安娜河僅1.5英里便可徒步和騎行。3英里內便可到達河濱市市中心和市中心購物中心及餐飲 (僅10分鐘車程), 緊鄰附近娛樂場所如費爾蒙特高爾夫球場。

河濱市始建於19世紀70年代初, 是美國加州河濱縣的一個城市, 是加利福尼亞第四大縣。根據美國最近的人口普查數據, 河濱縣人口已超240萬人, 并保持1.54%增長率。这里是美國最大的復興風格建築Mission Inn的所在地。著名加州大學河濱分校位於城市的東北部。



SIERRA 戶型 售價: \$123,900
 一層 4室 2浴 + 2車庫 1935平方英尺

PASADENA 戶型 售價: \$440,900
 二層 4室 3浴 + 2車庫 2485平方英尺

DAVENPORT 戶型 售價: \$453,900
 二層 5室 3浴 + 2車庫 2744平方英尺

購房有驚喜 大禮包贈送
 南加州奇諾崗豪華山景住宅出售 \$100萬起
 買房專車 負責外國人貸款 交屋接水電氣 負責出租 全程服務

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

- 5種戶型 5臥室 5.5衛浴 3-4車庫
- 76個豪華住宅 封闭式小區
- 高分學區 周邊生活設施完善
- 坐落在奇諾崗獨一無二的位置
- 連綿起伏的丘陵和成熟的峽谷橡樹之中
- 寬敞, 精心設計的豪華室內裝潢
- 每戶獨有的特色峽谷山景房
- 最大限度地提高室內室外的宜居性

住宅外觀設計為經典托斯卡納, 蒙特利和西班牙殖民時期三種風格, 每戶獨有的特色峽谷山景房, 捕捉南加州的室內/室外生活的精髓, 峽谷山房間設有隱藏的滑動納米門和獨特設計的燃氣壁爐與屏風。

戶型一: \$99.8萬起
 5房 5.5浴 3-4車庫 室內 3452平方尺

戶型二: \$120萬起
 5-6房 5.5-6.5浴 + 視聽娛樂室 3車庫 室內 3898-4137平方尺

戶型三: \$135萬起
 5-6房 5.5-6.5浴 + 視聽娛樂室+書房 3車庫 室內 4224-4559平方尺

戶型四: \$140萬起
 5房 5.5浴 + 視聽娛樂室+書房 3-4車庫 室內4710-4971平方尺

戶型五: \$140萬起
 5房 5.5浴 + 視聽娛樂室+書房 3-5車庫 室內5324平方尺