

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

劉伯权 經理
精通國語、粵語、英文
資深墓園顧問
Email: rpbakk@yahoo.com
Ins. Lic. #0810526
福地查詢 **626-945-6766**

中華地產

CHINESE REAL ESTATE NEWS

地產全版 www.chatrays.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
德信公認 德信公認 meigucreality

Apple Valley 大型工業區開發項目

此工業區離市政府批准的大型綜合商業中心(包括會議中心、旅館、電影院和餐廳等)只有一千多呎, 並與南加州最大的商業機場二英里, 建商只出售二幢工廠, 而其餘的都出租, 已有多个制藥廠等搬入, 每平方呎可租\$4.00左右, 租用區場地, 種植大麻, 生產大麻成品或是自行出租(最低購買一個單位2萬4千平方英尺) 專業人員負責購買設備, 申請全部合法執照, 種植管理一條龍服務。月淨收入約\$50萬。

業主可以為您提供專業的大麻種植設施, 以確保生產中的高品質產品和一致性, 而且還可以幫助從開始到發布戰略性地指導您的大麻業務。可以幫助您指導大麻授權和許可, 全年合規, 大麻操作和設施設計。專業人員可以協助申請種植, 交付, 藥房, 分銷, 實驗室和製造加工。

投資回報率高和快, 機會難得, 有意者請聯絡代理 (818) 913-0982

大洛杉磯地區十月平均房價同期相比成長5.3%, 銷售量下滑6.7%, 賣屋加快腳步, 買房可精選 [文 A4]

陽宅風水流年與智德慧思語 [文 A6]

房產投資預測! 2019美國房地產市場3大預言 [文 B8]

2018美國商業地產蓬勃發展實現完美轉型 [文 A9]

重磅! 2019醫保大變革, 一次讀懂醫保, 無保族被迫拿命賭一把! [文 A10]

Ming 赫
+1.626.353.0063
ming.lin688@gmail.com
DRE #01850229

無論買賣住宅 商業 貸款
本公司可一條龍為您服務

★因本人任職老人中心經理多年, 預知長輩們因退休要售出的信託屋、遺產物業等.....請來電諮詢

★無論您要買地建屋或貸款買賣物業, 我將會真誠與您商討經驗和提供有利的人際資源, 請您來電是有緣。

新上市 Ontario 城市屋

3房2.5浴, 室內1721尺, 明亮而漂亮的聯排別墅, 可步行至小學、公園、游樂場及商店等, 近安大略機場和購物中心, 好地段 環境佳

僅售 \$388,000

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

新房/豪宅/商業 袁立功
協助 不查收入及外國人貸款 地產專家
626.869.6688
立功為您全力以赴! 再送 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 六周, 學費 \$250, 包一本精心編排的中英雙語教材, 執照班 以下課程皆有免費計劃, 半年內可重複上課, 不另收費
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 六周, 密集實戰經驗傳授, 適合投資人、實務班 新經紀或學生, 知名地產達人袁立功親自授課
立功 一年, 一對一重點培訓, 將您訓練成頂尖經紀 菁英班 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

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
誠徵業主 免費估價 多個未上市 商場 公寓 投資項目 專精1031延稅交換

北艾市商場旺舖
1500尺, 標準格式洗手間 \$1.35/尺 - 批發零售辦公均宜

99¢ WATER 北艾市99店業售純水生意
廣告-中心地段, 多年經營, 貨物充足-售價進存貨及機器設備

二層辦公室出租
1.30-1.35美元/尺 941尺及2486尺 中央空調 電梯上下水電全包

柔市 / Garvey 街角商地 租或售
20000 尺 商地 前有 3房2衛浴 客廳飯廳廚房 另有一棟 500 尺建築

聖伯南度市 商業大樓出租
0.5尺起 其中10000 尺原為教堂 10個房間, 飯廳折騰大堂 可分兩 500尺/1200尺/3000尺等

天普市商業投資物業
長期租客, 地大二萬七千多

天普市獨立屋出售
Lovely Remodeled Home in Temple City! 6223 Sahuana Ave., Temple City CA 91775

河濱縣城市屋出售
室內約1600尺, 近商場學校, 現租\$1200/月, 租金有調升空間

河濱縣獨立屋出售
4房3浴 近2600尺 地大6500多 尺 2002年 建 近大學及購物

Jacqueline 陳琳 前加州認證估價師
Broker / 總裁
精通國粵英法潮語 二十余年專業經驗
909.510.9888 熟悉房市動向
微信 1909.510.9888 能助您買賣順利
jacqueline4home@aol.com
www.marketrendrealtty.com

Eastvale \$588,000 4房3浴 室內3141尺 地大7850尺 2006年	Eastvale \$639,000 6房3浴 室內3543尺 地大7410尺 2005年	Eastvale \$699,999 5房4浴 室內4050尺 地大10890尺 2006年	Jurupa Valley \$609,000 5房4浴 室內3527尺 地大7850尺 2015年
Riverside \$622,888 5房4浴 室內4126尺 地大10890尺 2004年	Riverside \$639,900 4房3浴 室內3683尺 地大17860尺 2006年	Riverside \$779,990 5房4浴 室內3979尺 地大20000尺 2019年	Diamond Bar \$895,000 6房5浴 室內3968尺 地大10460尺 2006年
Diamond Bar \$1,390,000 4房3浴 室內3297尺 地大8380尺 2001年	Walnut \$899,800 4房2浴 室內2282尺 地大10760尺 1985年	Walnut \$1,050,000 4房2浴 室內2443尺 地大12480尺 1988年	Chino \$575,000 4房2浴 室內2917尺 地大4000尺 2010年
Chino Hills \$674,800 5房3浴 室內2235尺 地大5100尺 1989年	Chino Hills \$879,990 4房3浴 室內3424尺 地大7850尺 2004年	Ontario \$552,785 4房3浴 室內2403尺 地大4500尺 2019年	Ontario \$599,800 4房3浴 室內3269尺 地大7530尺 2016年
Rancho Cucamonga \$668,000 5房3浴 室內2613尺 地大10625尺 1993年	Rancho Cucamonga \$699,000 4房3浴 室內3028尺 地大6500尺 2016年	Upland \$769,950 5房4浴 室內3519尺 地大5270尺 2005年	Rowland Heights \$899,900 4房3浴 室內2284尺 地大9460尺 1987年
Irvine \$1,188,000 5房3浴 室內2648尺 地大4770尺 2000年	Irvine \$1,513,560 4房4浴 室內3054尺 地大3654尺 2018年	Yorba Linda \$1,329,000 5房4浴 室內3616尺 地大5050尺 2002年	Yorba Linda \$1,788,888 5房5浴 室內5175尺 地大15030尺 2018年

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

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



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.chatrays.com
二〇一八年十二月八日至十二月十四日 總 569 期
Dec.08 ~ Dec.14 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 2475051295 **626 677 6488**

您希望的家，請安心交給我，有心最重要
Tim Hsu 幫您實現真正的幸福美國夢
Tim Hsu 909-569-3007
timhsurealtor@yahoo.com

Rowland Heights

\$579,900

4房2浴 室內1800呎
地大6624呎 1961年建

Walnut

\$629,000

3房2浴 室內1453呎
地大9074呎 1976年建

Walnut

\$648,000

3房2浴 室內1463呎
地大8865呎 1981年建

Walnut

\$659,000

3房2浴 室內1463呎
地大8579呎 1983年建

Chino

\$360,000

2房2浴 室內1162呎
地大21750呎 1951年建

Chino

\$868,000

4房3浴 室內2496呎
地大93420呎 1962年建

投資良機 (舊金山灣區, 高級區)
San Francisco Bay Area Development Opportunity

1420 Culet Ranch Road | Danville, California | Offered for \$4,199,000
Custom home (built 1986) ready for updating on .84 acres plus four fully improved lots ranging from .42 - 2.39 acres. All utilities are in and ready to go for custom homes or a family compound.

Barry Clyde
925 997 5836
925-791-3027 李 (中文)
CalBRE # 00543747
barry.clyde@sothebysrealty.com
www.barryclyde.com
Golden Gate Sotheby's INTERNATIONAL REALTY

Loyal Dragon Place
1, 5, 6, 9 忠實的龍,
獨立安靜小街,
地下所有管線安裝完畢;
42--2.39畝.
外加2750 呎房子,
附900呎客房(地0.84畝), 共五塊
周圍5-6百萬房子圍繞,
自建自住, 與友住,
或建大廈投資來賣均可。

南加州穆列塔市 豪宅降價出售

售: ~~\$550萬~~
僅售: **\$390萬**

- 6臥室 6衛浴
- 住宅面積: 7,034平方尺
- 土地面積: 65英畝
- 300多棵葡萄樹和800多牛油果樹果園
- 美麗的湖泊 巨大的莊園
- 5間寬敞的套房和圖書館
- 法式門通往迷人的露臺 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
- 大空間6車庫 全尺寸帶夜燈網球場
- 健身房配備了頂級的健身設備
- 可以開發新的4-5個單獨莊園。

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

河濱縣超值土地廉價出售中, 美國基金可以合作開發

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

803英畝土地出售

售價: **\$4500萬**

- 可建3385戶住宅

74英畝土地出售

年終特價出售: **\$350萬**

- 地大74英畝
- 已批准52豪宅
- 附近9分學區房, 都是100萬以上, 多半房都有景
- 附近KB價格120-140萬
- 是河濱市最佳地區
- 臨近500強高檔物流中心

50.78英畝土地出售

售價: **\$300萬**

- 最好學區
- 已批准84戶別墅, 每戶13000尺土地, 正在申請改成高密度, 每戶4500尺土地, 一共可建200戶

34.6英畝土地出售

一口價: **\$250萬**

位於沙漠奧萊西邊。馬上可建98戶, 每戶地大9065尺, 一共34.6英畝。可以申請四通一平貸款, 建好每戶買主地稅1.8%, 開發商祇需建築費用, 建築費用連地一起還是可以貸款70%

EB-1C、EB-3、EB-5投資移民直投項目 誠征投資移民申請人 并誠尋生意合作伙伴

“金色牧欄”自助餐廳

Golden Corral 於1973年1月3日在美國北卡羅來納費耶特維爾市成立, 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 已經成為美國自助烤肉餐廳中的第一。

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18年榮獲家庭牛排店排名第一。

美式雞翅Buffalo Spot 連鎖店招商加盟中

Buffalo Spot餐廳經營世界著名的布法羅薯條, 排骨, 卷餅或奶昔飲品- 2013年12月, 第一家店巴弗羅雞翅店在加州的長灘開張, 很快就取得了成功!為了滿足需求, 2014年在聖地亞哥和洛杉磯開設了更多的分店。優質的食材是我們成功的關鍵。祇需一次性加盟費\$4萬, 兩個月培訓即可開店。年銷售額\$100萬-\$180萬, 利潤可達年銷售額15%-20%。每月僅6.5%利潤作為連鎖品牌費用上繳總部。開店總投資約\$30-35萬。投資人無需看店便可輕鬆賺取利潤。美國地產將從找店到營業為您提供一站式服務。

楊氏黃燜雞米飯連鎖店招商加盟

楊氏黃燜雞米飯連鎖店在同行業中有非常高的知名度, 在全球已有6000多家門店, 在日本、新加坡、澳洲等國均設有門店。現誠邀共贏巨額美國海外空白市場, 操作簡單, 一對一培訓教學, 保證全部教會可以單獨開店。每家連鎖店祇需要三個員工便可運行。月淨收入\$2萬起, 一次性加盟費\$2萬5千。每月僅6%利潤作為連鎖品牌費用上繳總部。投資人無需看店便可輕鬆賺取利潤。開店總投資約\$30萬或更低。楊氏黃燜雞米飯擁有多位資深投資經營管理專家團隊, 可以是加盟商投資風險降到最低, 投資回報最大化。美國地產將從找店到營業為您提供一站式服務。

內容	EB-5	EB-3	EB-1C
綠卡類別	2年左右的臨時綠卡; 最後21個月可申請轉永久綠卡	職業移民, 3年正式綠卡	一步到位永久綠卡
管理排期	全球每年一萬個名額; 排期2年	先移民後工作, 移民後獲得專業擔保至少12個月的全職工作, 12個月後可在美國各處定居	第一優先移民類別; 每年四萬個名額, 無排期
簽證生活/子女教育	2年以後(自遞交移民開始)	配偶與21歲以下未滿子女可一起移民, 全家獲得美國綠卡後, 享受美國國民待遇	4-6個月登陸美國, 可擔保親屬子女辦理移民, 最快15天發給

您的美國事業與綠卡一次完成
QQ/微信 2475051295 美國 626 677 6488
gracesu@meiguorealty.com 熱線

South Pasadena
售 \$1,505,000
3房3浴 室內1,612呎
地大8,326呎
2車庫 位置佳
近獲獎小學 中學和高中

TONY 老
BRE# 01083388

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



REAL ESTATE NEWS

www.chatrays.com
二〇一八年十二月八日至十二月十四日 總 569 期
Dec.08 ~ Dec.14 2018

El Monte
售 \$ 592,000
3房3浴 室內1,725呎
地大2,385呎
1991年建 2車庫
後院有果樹 位置佳

TONY 老
BRE# 01083388

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



愛心湖湖景土地出售

A. 0.88英畝, 可建湖景別墅。
售價: **\$39萬**

B. 6英畝, 湖景土地可建150戶
聯排別墅。
售價: **\$240萬**

C. 9英畝湖邊商業地可建大型
商場, 湖景酒店。
售價: **\$360萬**

D. 1.3英畝湖邊別墅建地, 買
了建好自助出租兩相宜。

E. 有湖景的地, 在南加是稀
有。湖可調節氣溫, 冬暖夏
涼。臨接即將興建高鐵車站
的 Murrieta 繁榮可期!

626 328 5668 莉安娜
626 677 6488 gracesu@meiguorealty.com
歡迎預約看地



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

KoTai REALTY COMPANY, INC.

3732 Kenmore Ave, Baldwin Park, CA 91706

五房三浴,
室內1927呎,
地大6723呎
2車庫! 近小學,
近605,10,210高速
勿失良機!

降價! \$ 630,000





**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
- 由于新的以美國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
微信公眾號 meiguorealty
gracesu@meiguorealty.com



已批准工業大麻用地

**亞特蘭多100英畝
工業用地出售**

特價: **\$250萬**

- 三塊大麻種植土地面積分別為20英畝, 40英畝,
40英畝。每畝售價25萬
- 近15號高速公路
- 水電近, 可開發, 附近很多知名工廠入住, 為華人
區一小時之內最便宜的工業地
- 距洛杉磯一小時之內的工業區, 在南加州物流機場
附近。可做輕工業, 重工業, 南加州物流機場是一個
8500英畝的物流基地。有世界級的空運物流服
務, 知名公司已經進駐的有: 聯邦快遞FedEx,
Robbermaid, 博士可樂Dr. Pepper, Snapple飲料,
PestPak塑料廠, GE通用, 此地規劃為ADD。可做
輕重工業, 商場, 辦公樓, 附近物流機場配套產業
已經成熟。亞特蘭多市政府大力支持往前推進。

626.677.6488
QQ / 微信 2475051295
微信公眾號 meiguorealty



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。

新上市: Rancho Cucamonga 5房3浴和1間 Bonus Room, 室內3272呎, 地大9269呎, 2003年建,
位于210FWY以北最佳的Los Osos高中學區, 10分鐘可抵達 Ontario國際機場, 6分鐘可抵達
Ontario Mills和 Victoria Gardens, 全新家電, 地毯, 室內油漆, 水龍頭, 吊扇等..... \$77萬8千

- ★ 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..... \$39萬8千
- ★ 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
- ★ 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

**河濱郡黃金
購物中心投資機會**

價格: **\$2150萬3**

- 建築面積: 84159平方尺
- 土地面積: 7.63英畝
- 年淨收入: \$1,397,671
- 高投資回報率: 6.5%
- 兩家國際信譽租客(Walmart沃爾瑪, 99cents
only百貨折扣店)占有率高達62%
- 兩家占主導地位的國際租客租賃 (Walmart
沃爾瑪和99cents折扣店), 它們有著該購物
中心62%的占有率。
- 高資信和名牌名稱租賃 - 購物中心70%面積
租賃給國家和地區的運營商, 包括沃爾瑪,
99美分折扣店, Waba Grill燒烤, Little
Caesars披薩和Cricket Wireless通訊公司

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




大洛杉磯地區十月平均房價同期相比成長5.3% 銷售量下滑6.7%，賣屋加快腳步，買房可精選

為全新的高雄市招商引資，歡迎海外僑胞朋友共襄盛舉 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
知名美洲東森電視臺
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 JimmyLGYuan，或上網
www.JimmyYuan.com。

今年以來，美國房屋銷售量持續
下跌，十月份待售屋已經是連續七
個月的增長，比去年同期增加了
28%。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。房市衰微預示著美國
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，平均中間房價保持持續上
揚趨勢，加州獨立屋十月份平均中
間房價由 2017 年的 \$546,430 增
加為 2018 年的 \$572,000，與去年
同期相比成長 4.7%；銷售量下跌
7.9%，是今年一月到十月份連續第
六個月下跌，今年十個月中已七個
月下跌；

大洛杉磯地區十月份平均房價
由 2017 年的 \$490,000 增加至
2018 年的 \$516,000，與去年同期
相比成長了 5.3%，其他各 County
呈現 3.1-5.9% 的持續上揚趨勢；銷
售量下跌 6.7%，銷售量平均下滑了
2.9-11.4%；

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，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
相比成長了 3.5%，銷售量微幅下
跌 17.6%，其他各 County 呈現 3.3-

7.5% 的微幅上揚，銷售量平均下滑
了 9.7-22%；

橙縣地區十月份平均房價由
2017 年的 \$786,000 增加至 2018
年的 \$810,000，與去年同期相比
成長了 3.1%，銷售量下跌 11.3%；

洛杉磯地區十月份平均房價由
2017 年的 \$580,360 增加至 2018
年的 \$614,500，與去年同期相比
成長了 5.9%，銷售量下跌 5.9%；

San Bernardino County 十月份平均
房價由 2017 年的 \$274,450 增加
至 2018 年的 \$289,000，與去年同
期相比成長了 5.3%，銷售量下跌
11.4%；

河濱縣地區九月份平均房價由
2017 年的 \$382,500 增加至 2018
年的 \$400,000，與去年同期相比
成長了 4.6%，銷售量微幅下跌
2.9%；

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
日益稀少，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，
美國購房者月均房價較年初上漲
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。
首套房買家和借業者常用的美國
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。樓市衰微預示著傢俱、裝修等
相關行業即將進入衰退。分析認為
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
將面臨頂部調整。

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%。

投資房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
萬地產經紀實務班每週三晚上七
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。地產經紀實務班每
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
南加州極少數資歷完整的專業地
產經紀，立誠誠實提醒計畫買賣或
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，能將您的房子當自己的
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。

美國立功地產學院執照班 / 實
務班兩地三班同步招生中

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。

新房/豪宅/商業地產專家
開通、新地產、鑽石吧、核機市、奇諾崗、羅蘭崗
比佛利、聖馬利諾、亞爾迪亞、尤伯利達等好區
美國立功地產 賣屋/買房送
學院：鑽石吧、羅蘭崗 **75吋大電視**
(首飾特約)
兩地招生中 **SCEPTRE**
626 869 6688 www.JimmyYuan168.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** 2,633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 3,070 **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

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
 高層兩層混合土地, 計劃興建916個單位或
 多家庭單位和高層建築
 15分鐘車程至10號公路, 靠近聖安東尼
 高速公路, 方便前往215號公路
 正面向北奧德森大道, 再往區主幹道
 由于新的以美東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, 居住需求大增
 由幾個新的購物中心包圍

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

REAL ESTATE NEWS

www.chatrays.com
 二〇一八年十二月八日至十二月十四日 總第59期
 Dec.08 ~ Dec.14 2018

日租、周租、月租, 拎包入住, 整棟/套房短租



鑽石吧5房3浴獨立--整棟出租
 鑽石吧4房2浴獨立--整棟出租
 富勒頓2房2浴康斗--整棟出租
 鑽石吧2房2浴康斗--套房出租

電話: 626-888-1797 微信: jinchenji

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

www.JimmyYuan168.com

送 75吋 SCEPTRE 賽普特精品電視

專業經紀: Wendy Du, Sissi Lee, David Pao, Joanna Du, Amy Wang, Roger Chao, David Chu, Amin Leiman, Paul Tseng, Sheila Harjanto, Joe Chu, James Chang, Eileen Y. Ou, Echo Wang, Lillian Ebina, Leon Li

美國 立功地產學院

新屋專家 Toll Brothers, Ryland Homes, Shear Homes, KB Home, Lennar

立功新屋開團

立功地產實務班無庸慮

立功地產執照班場場爆滿

全上市 核桃新上市美屋 \$110萬 售 \$120萬

全上市 西科汶新上市美屋 僅售 \$50萬

全上市 鑽石吧新上市美屋 僅售 \$56萬8

全上市 普拉斯新上市美屋 僅售 \$75萬 售 \$77萬

辦公樓集合住宅建地出售 Pomona 售 \$5,888,000

全上市 亞凱迪亞新上市溫馨美屋 以163萬賣出 僅售 \$1,588,888

全上市 奇諾崗新上市 2017年全新豪宅 僅售 \$458萬

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。

鑽石吧 · 羅蘭崗 兩大城市同步開課中

地產執照班: 六周, 包一本精心編輯的中英雙語教材, 以下課程皆有免費計劃, 半年內可重覆上課, 不另收費

地產實務班: 六周, 密構實戰經驗傳授, 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

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.

三大優點: 1. 達到公司目標, 佣金可以領到 100%; 2. 公司盈餘分紅計劃, 讓您的退休生活更加圓滿; 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

蒙古烤肉——千載難逢的投資好機會

請電 莉安娜 626-328-5668

- 年收入保證40萬純利;
- 店主自創先進的管理模式, 可與熊貓快餐的管理模式相媲美;
- 開業三年以來, 生意爆棚, 位置佳, 好管理;
- 店面三千平方英尺, 租約還有十二年到期。員工有正規w2報稅, 可做投資移民項目。

美利威地產總裁及其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
 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!!!

特賣風水禮品店, 好運好利雙倍贏

請電 莉安娜 626-328-5668 \$75萬 (包括所有庫存)

經營十八年的風水禮品公司, 年毛收入90萬美元, 純利為12-15%。擁有43749個訂單, 27459個長期客戶, 為E-Bay, 亞馬遜, 沃爾瑪長年供貨, 擁有1767個圖書帳號追隨者, 892個推特追隨者及Yelp的很多好評。同時具有網絡及實體店, 辦公室倉庫共面積6720平方英尺, 月租\$5712, 租約到期2021年6月, 位於78號公路出口, 交通便利。店主提供四周培訓。店主打拼十八年, 贏得卓越商譽。

美利威專業地產菁英團隊

全方位專業地產菁英團隊!

公司地址: 1722 Desire Avenue, Suite #105, Rowland Heights, CA 91748 (羅蘭崗廣場內)
 電話: (626) 899-8993
 公司網站: www.amerwayusa.com www.amerwayreality.com

專業經紀: Jing Chen, Helen Lee, Yue Wu, Ying Zhang, Xiangjun Sun, Yan Huang, Jun Lu, Wangjing Wu, Benjamin Wang, Yanming Zhang, Chen Wang, Lan Ying

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%

REAL ESTATE NEWS
www.chatrays.com
二〇一八年十二月八日至十二月十四日 總 569 期

“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

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



財位

財位在東方。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。

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。
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, 丁日時臨癸卯, 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, 瘋子多, 女性當家。
大利之行業: 土、金。次利之行業: 水。忌之行業: 木、火。

不利風水命屬水者, 大利風水命屬金者。
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、搬家業、冷凍、旅遊、清潔業、玩具、海產、演藝事業、流動事業
向西之門:
坤乾配, 土生金利財, 夫婦不睦, 親屬不和, 注意健康, 主出外變動, 搬遷。亦有雙卦之事。
不利風水命屬木者, 大利風水命屬火者。有變動或不詳之生肖: 鼠、兔、雞、狗 (牛、龍、蛇)。
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、搬家業、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
向北之門:
犯白虎, 主破財不旺男丁, 損小口多災, 注意眼目, 心臟, 防火厄, 勿動土。
不利風水命屬金者, 大利風水命屬土者。有變動或不詳之生肖: 兔、馬、羊、雞 (牛、龍、猴)。
吉之行業: 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
忌之行業: 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。
向東南之門:
損小口, 不利兒童, 三男, 囚犯, 財運, 置業, 防車災, 扭傷 (宜擺設地毯化解), 口舌, 注意肝, 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: 牛、虎、兔、龍、狗、猴、豬 (鼠、雞)。
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
向西南之門:
利軍、警、武、特。有人來訪, 出外, 防失物, 賊險, 注意耳腎, 利人緣, 桃花。
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: 鼠、牛、虎、蛇、狗、豬 (兔、龍、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
敬神品、青果商、香料、醫療、藥物
向西北之門:
土剋水, 不利耳、腎, 下體, 小便不利。出外小心, 有無妄之災, 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: 牛、虎、龍、蛇、羊、猴、雞、豬 (兔、馬)
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、搬家業、冷凍、旅遊、清潔業、玩具、海產、演藝事業、流動事業、軍警、公務、政治、文化、宗教、慈善業、

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、天機富貴法門、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。

格林納達護照 - 四個月美國E2居留
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。

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%!!!
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3萬五千的額外裝璜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。

河濱縣 216 英畝住宅/農地出售 售價 \$642萬



- 有充分地下水資源
- 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
 微信公眾號
 2475051295
 meiguorealty
 626 677 6488

REAL ESTATE NEWS

www.chatrays.com
 二〇一八年十二月八日至十二月十四日 總 569 期
 Dec.08 ~ Dec.14 2018

日租、周租、月租, 拎包入住, 整棟/套房短租



- 鑽石吧5房3浴獨立--整棟出租
- 鑽石吧4房2浴獨立--整棟出租
- 富勒頓2房2浴康斗--整棟出租
- 鑽石吧2房2浴康斗--套房出租

電話: 626-888-1797 微信: jinchenji

超大土地面積: 0.5-1.5 英畝 / 每戶!

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

77 萬起

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



美國地產集團
 Meiguo Realty Group Inc.

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戶兩層獨立住宅, 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。



售價: \$ 771,900 起

一層 4-5室 3.5-4.5浴
 4-5車庫 2924-3429平方英尺



售價: \$ 818,900

一層 4-5室 3.5浴
 3車庫 3284平方英尺



售價: \$ 887,900

二層 6室 4.5浴
 4車庫 4352平方英尺

加州爾灣全新高端山景豪宅出售 \$310 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
 微信公眾號 meiguorealty
 gracesu@meiguorealty.com



美國地產集團
 Meiguo Realty Group Inc.

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鱈梨果園的壯麗景色, 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平方英尺毗鄰鱈梨果園與橙縣, 太平洋和卡塔利娜的壯麗景色。位於格羅夫斯的大門後面, 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。擁有寬敞的平面鏡面, 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平方米
 5-7臥室 5.5-7.5浴室 4車庫



戶型1

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



戶型2

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



戶型2

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



戶型3

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



戶型4

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



戶型5

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

華人買賣房屋的得力助手

掃碼免費安裝



NEW 升級上線

- 免費搜尋房產
- 免費搜尋房產經紀人

經紀人房產網大放送
 www.emeiju.us

熱線: 909-689-7777
 E-Mail: info@chatrays.com



歡迎地產經紀加盟



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

社交媒體代運營

公眾號 Facebook LinkedIn
 微博 Twitter Line

- 成本底 沒有不到一個人的工資價格, 提供專業團隊服務
- 效果好 擁有豐富的微信, FB等社媒運營經驗, 讓營銷更有效
- 更專業 專人負責, 多年的營銷經驗積澱, 使我們更專業
- 安全性 賬號保密, 保證您的賬號不被其他人知道

為您量身打造屬於您的營銷, 效果從這裏起航!

一站式社交媒體代運營服務
 讓您的網絡營銷無死角

川銳傳媒 Chat Rays Media 909 689 7777 www.chatrays.com

房產投資預測！ 2019 美國房地產市場 3 大預言



但在全球整體不確定的大環境下，找出未來最有升值空間的地產板塊，才能讓投資人在有賺頭的同時也更有抗風險的能力。結合美國經濟、市場環境與人口結構，我們可以做出以下 3 大預言：

*** 預言① ***

學生公寓 - 巨大潛力
學生公寓是典型的抗週期地產類別，原因是無論在經濟週期的什麼階段，學生數量是不受影響的，海外不斷到美國去留學的留學生，這些年只增不減。而學生公寓的長期需求和學生數量密切相關，留學學生人數的綜合變化也自然成為學生公寓需求的決定性因素。

考慮到學生公寓是一類安全穩定的創收型資產，學生公寓實際是抗週期行業細分中非常好的投資類別，與經濟關聯度小，安全穩定。學生公寓地產不僅為投資多元化提供了機會，也能避免傳統高價資產領域的激烈競爭。如果擔心經濟週期的動盪，學生公寓的可預期性正是不確定中可以找到的確定。

*** 預言② ***

養老地產 - 漸成主流
“嬰兒潮”一代指的是 1946-1964 年出生的那一代人，在享受了美國經濟繁榮的紅利後，這 5000 萬“不服老”的群體也開始進入退休期。目前 65 歲人口已占美國整體人口數接近 16%，以這一代人的特點以及富足程度，意味著未來需要更多更好的養老設施來提供廣泛的服與幫助。養老問題也逐漸成為美國最為關心的問題之一。

在此情況下，即便是在頻繁波動的市場背景下，人口結構決定了養老地產的週期性特徵仍是較弱的，最吸引投資者的還是該領域的長期受益流以及支撐該領域增長的人口結構發展趨勢。今後 20 年中，65 歲以上的老齡人口不斷上漲，如此龐大的人群是一個超級大的市場，前景可觀。

*** 預言③ ***

物流地產 - 大勢所趨
自上個世紀 80 年代，美國就已逐步推廣供應鏈管理的思想，物流地產作為整個物流供應鏈中的周轉物流環節，也在地產行業細分領域裡得到了迅速的發展。在前幾年國內雙十一爆倉的時候，美國電商在

感恩節，黑色星期五這些購物大折扣的節日裡卻能有序進行，美國各大電商的快遞配送速度提升背後，是物流倉儲配套體系的升級。

由於網購的無處不在，物流地產離我們並不遙遠。隨著技術的衝擊以及消費者購物方式發生改變，倉儲空間需求與日俱增。所以零售商家需要在人口中心附近設

置更多倉儲空間來滿足需求。而在零售物業租金相對較高的情況下，需要依賴倉儲來儲存大量庫存。除此之外，人口的增長也會對供應鏈施壓，進而轉化為對物流地產的需求。

(文章內容源自網路，我們充分尊重智慧財產權，如有問題請及時聯繫我們)



2018 年已接近尾聲
2019 年美國地產會是怎樣？
美國經濟總體情況
看數據

截至今年第二季度，美國 GDP 環比增速達到 4.1%，創近期新高。本輪經濟的擴張已經保持了 110 個月的增長。

看預期

美聯儲會議對美國經濟保持樂觀，用“強勁”二字來形容美國經濟增速，此次會議刪掉了以往聲明中的穩健增長說辭。此輪美國經濟擴張有望打破歷史最長記錄。此次聲明中強調了經濟活動、就業市場、家庭支出和商業固定投資基本強勁，預計進一步循序漸進加息。

看戲精總統的 twitter

特朗普普樂滋滋的在 twitter 上寫道：“美國有全世界最好的財務資料”。

與此同時，美國國內失業率截至 10 月已經下降到了 3.7%，為 2000 年 12 月以來的最低水準，降到了 18 年來新低。這與強勁火爆的就業市場直接相關，就業市場的強勁態勢也提高了美聯儲官員的樂觀情緒，認為通脹率將朝著美國央行目標增長。在就業市場的強勁環境下，可以進一步支撐消費，這是有利於投資的。

房地產的情況
看房價趨勢

美國整體的房價走勢，過去十年裡漲了 15%。全美 NAHB 房地產市場指數一直遠高於 50 的基準分界線，也表明了開發商對未來預期較好，或會增加房地產投入。從當前的資料指標來看，美國經濟在 2019 年上半年預計仍會延續當前的強勁勢頭。

看人口結構

美國總人口持續顯著攀升，其中年輕人與老年人的增長值得關注。

買房主力人口在提升

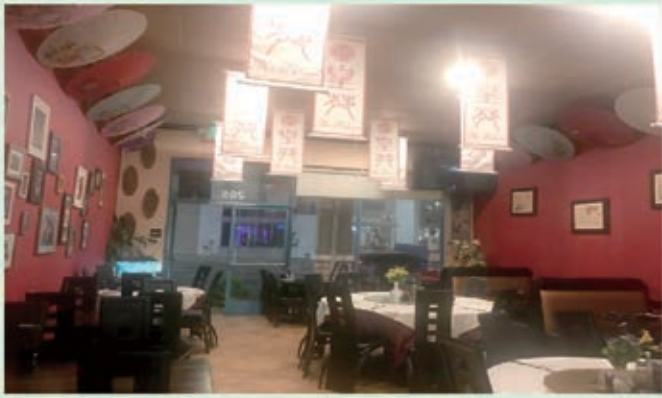
在 1981 年到 1996 年期間出生的人，25-44 歲的人口自 2011 年起轉跌為升。這個年齡段的人群是房地產市場購房的主要年齡層，具有購房潛力，結合持續的低失業率，這個年齡段的青年就業人口不斷增多及收入的增加，美國房地產市場的購房需求預計將會進一步擴大。

人口老齡化帶來“銀髮紅利”

自 2000 年以來，65 歲以上人口就一直處於穩步增長狀態。截至 2017，美國 65 歲以上老齡化人口已達到 4924 萬，人口的老齡化也為養老類地產提供了發展契機，該市場也預計成為主流地產開發專案之一。

綜上來看，美國近期宏觀經濟表現向好，

格蘭代爾市中餐館特低價轉讓



位于 Glendale 格蘭代爾市中心地段繁華商業區，周圍都是高檔酒店，寫字樓及公寓，客源絡繹不絕。餐館裝修風格高雅，富有中國風的藝術氣息。餐廳生意穩定贏利豐厚。因店主退休，特低價割愛轉讓。

請電 莉安娜 626-328-5668

中餐館特低價轉讓——保證即買即賺



售價：**\$26萬8**
位于 Sherman Oaks 繁華商業區的餐飲一條街上，周圍幾英里沒有同類餐館競爭。裝修高檔設備齊全，二十多年老店，生意興隆，利潤豐厚，有大量回頭客。面積 2600 平方呎，月租 \$6400 含 NNN，店主因個人原因割愛轉讓。



請電 莉安娜 626-328-5668

余卓明
JAMES YU
626 272 9879
地產經紀
REALTOR
LICENSEE CaIBRE.
#01964006
美國地產集團
Meiguo Realty Group Inc

<p>Chino Hills 售 \$799,000 4房 3浴 室內2167呎 地大5572呎 1996建</p>	<p>Chino Hills 售 \$799,999 5房 3浴 室內2280呎 地大8904呎 1996建</p>
<p>Eastvale 售 \$668,900 5房 3浴 室內3292呎 地大7405呎 2005建</p>	<p>Eastvale 售 \$499,999 4房 3浴 室內2325呎 地大2614呎 2012建</p>
<p>Eastvale 售 \$599,000 4房 3浴 室內3234呎 地大6098呎 2003建</p>	

洛杉磯市中心餐廳帶設備轉讓

轉讓價格：**\$7萬**
面積：
1,515平方英尺
月租金：
\$2.55/呎/月
+\$0.75NNN
高可見度，每日
車流量超4萬臺

1457 E Florence Ave, Los Angeles, CA
請電 莉安娜 626-328-5668

2018 美國商業地產蓬勃發展 實現完美轉型

【本報記者倪麗虹報導】一年一度的美國拉斯維加斯全球商業地產大會暨博覽會 RECon 由國際購物中心協會 (ICSC) 於 5 月 20 日至 5 月 23 日在拉斯維加斯舉辦。此次規模宏大的盛會在全球最重要的會議中心之一舉辦，展區面積達 85300 平方米，會議於辦公室環境中舉行，因此據統計，在這為期 3 天的時間裡，將成交該行業年度房地產零售交易的 50% 以上。

全球商業地產大會 (ICSC) 分為會議與展覽兩方面，其中展覽包括租賃大賣場、貿易展覽會、綠色地帶、設計趨勢及公共部門展區。該交易機會非比尋常，集中了 1200 家全球領先的開發商、零售商和租賃商，他們每年都會聚會一次，以建立人脈關係並開展業務。

大會的成功舉辦體現了美國商業地產行業的蓬勃發展。記者採訪了美國地產集團總裁蘇家敏 (Grace Su) 女士，訪問了關於商業地產盈利的相關問題。蘇女士親切解答了整個行業的發展現狀，並為投資者提供了相關的建議。

記者：蘇女士麻煩大致介紹下商業地產的分類以及您是如何選擇優秀的商場租戶呢？

蘇家敏：好的。商業地產的分類非常多，範圍也很廣。包括常見的商場、公寓樓、辦公樓，土地、倉庫等等都是商業地產。我們選擇商場投資者要注意到三個方面。第一是無論租戶的大小，其所向客戶出售的產品或服務必須精良才有優勢。

第二我們選擇的租戶需要與時俱進，不斷調整營業方向。優秀的適應時代的租戶會留下來，失敗的租戶就會被淘汰。我們選擇商場的租戶一般是先確定全國連鎖企業比如沃爾瑪、Costco 等企業，在談判過程中他們往往會要求較為低廉的租金。之後我們再確定周邊小商鋪的租戶，由於大超市帶來的客流量，這些小商鋪的租戶會願意交付較高的租金。

記者：可以舉一些失敗的客戶和成功的客戶的例子麼？

蘇家敏：成功的商場客戶比如 ROSS, T-J-Maxx, Dollar General, LA Fitness, Costco, ULTA, Sprouts, Home Depot 等等。他們的貨物好價格低廉。失敗的紛紛破產關門的客戶像是 Mervyn's, Toys R Us, Radio Shack, Circuit City 和 Boarders。



記者：這幾年商業地產的發展趨勢好麼？

蘇家敏：根據 Marcus Millichap 的統計，所有商業地產從 2005 年到現在都有增長：公寓樓成長 43%，無人倉庫成長 52%，老人公寓成長 28%，單一租客商場成長 20%，工業成長 15%，多租客商場成長 7%，辦公



樓成長 4%，顯現出多租客商場還有很多成長空間。二戰後，人們的消費習慣逐漸向享受型消費改變，在外吃飯帶來了餐飲業在商場中佔有至 40% 面積的重要性。結論：商場不會垮，因為 2007 年到現在，人口增長 2500 萬，房屋增加 1000 萬戶。工作機會多了 1000 萬個，失業率降到 3.9%。自 2007 年起 GDP 成長了 5.3 萬億，通貨膨脹降到 2%，10 年期國債降到 3.1%。戰後嬰兒潮每天 10000 人到達 65 歲。千禧世代帶來的財富將有 30 多萬億。宏觀經濟態勢非常好。

記者：互聯網電商對商業地產有什麼衝擊及影響？商業地產針對電商行業要怎麼轉型？

蘇家敏：是的互聯網電商低成本的銷售方式導致了很多老百貨商店的空置甚至關門倒閉，這是一個非常重要的問題我們需要正視他。有許多 Macy, JC penny, Sears 關門後會被改成辦公樓以及聯排別墅，為商場重新定位。許多倒閉了的大商場被類似於 GOOGLE, FACEBOOK 的企業買下來打造成員工住宅或者是活動中心，實現轉型。開發商在北好萊塢用倒閉的商場成功開發了一個 24 英畝的綜合社區，各行業高手在各分區建造最高檔最優質的住宅、商店、辦公樓以及聯排屋；形成高檔社區。另外，電商品牌亞馬遜發展非常激進，甚至開始試點採用無人機進行運輸。我們還是可以跟亞馬遜合作的項目例如在商場裡承包下退貨服務中心。有許多客戶購買產品後對產品不滿意或者發現尺碼不對需要線下更換，我們可以為其提供地點。

記者：可以為商業地產的投資者提供一些投資建議麼？

蘇家敏：投資者有兩個主要的投資選項：買土地來做開發商，或者直接購買商場及公寓樓進行運營。投資者一般只選擇做一類自己習慣的、偏好的種類投資。買土地的收益更高但同時風險

更高，別忘了建材漲價的事實。因為會遇到種種開發過程中需要與周邊社區進行公聽的情況。甚至開發過程中發現例如印第安人祖先遺產的話，整個或部分專案會停止。商場和公寓樓的風險會低一點；我們有一個案例是在河濱大學附近出售的有 200 個單位的公寓樓，其只用僱傭 1 個總經理、1 個副總經理及 1 個修理工 3 個人管理，其餘服務外包，精簡管理可以降低成本實現高收益。

蘇家敏女士諮詢專線：626 677 6488
微信聯繫請掃以下二維碼：



美國地產集團 Meiguo Realty Group Inc.

洛杉磯周邊地區熱點投資地區

稀有土地，賣一塊少一塊

626 328 5668
626 677 6488
莉安娜

- 1、兩塊土地共38英畝，前面臨街18.5英畝，zoned CS & LM, 在62高速邊，可建房車露營公園 (RV Park), 商業地或住宅均可..... 售價：\$360,000
後面土地20英畝，可建Mobile home, 有水、電、路..... 售價：\$80,000
- 2、85英畝，zoned R1, 可建253個地大獨立屋，在Salton Sea海邊（南加州最大內陸湖）..... 售價：\$960,000
- 3、2.5英畝，可建9個自主設計的獨立屋，在City of Palmdale 唯一的購物中心旁..... 售價：\$460,000
- 4、Lancaster 5英畝。可住宅用地，有水、電、路..... 售價：\$65,000
- 5、Indio 7.8 英畝，警衛社區，可建45個獨立屋，周邊都是新的購物中心..... 售價：\$2,400,000
- 6、Murrieta 3.2 英畝，距Old Town2英裏，可建老人護理中心，200以上床位，7000/床/月，共140萬/月..... 售價：\$3,100,000
- 7、Victoria 1.22 英畝，Zoned R3, 可建20個單位。..... 售價：\$150,000
- 8、Adelanto 2.5 英畝，商業用地，有規劃許可。..... 售價：\$126,000
- 9、Phelan 10英畝，兩塊土地，每塊5英畝，可建住宅或馬場，有水、電、路..... 5英畝售價：\$79,000
- 10、Joshua Tree1.21英畝商業地，在62號公路旁..... 售價：\$80,000
- 11、City of Twenty Nine Palms 10英畝，可建240個單位的住宅，在政府宿舍旁，有山景和國家公園風景..... 售價：\$480,000
- 12、Jurupa Valley 1.96 英畝，60號高速公路出口附近，車流量大，可建商鋪 辦公室 旅館等..... 售價：\$700,000
- 13、莫雷若谷 10.42 英畝，可建135套公寓，靠近215和60號高速公路，已批准開發..... 售價：\$4,000,000
- 14、莫雷若谷 2.5英畝，可建75單位公寓樓或64單位老人公寓，近美國500強西海岸物流基地..... 售價：\$1,000,000
- 15、河濱縣 216 英畝，可建916個單位或多家庭單位和商業建築，近215高速公路..... 售價：\$6,420,000
- 16、Temecula 20.48英畝，可建住宿旅館/酒店，餐廳和零售商鋪，下水道和水管已經鋪好..... 售價：\$3,000,000
- 17、愛心湖湖景 0.88英畝，可建湖景別墅..... 售價：\$390,000
- 18、愛心湖湖景 6英畝，可建150戶聯排別墅..... 售價：\$2,400,000
- 19、愛心湖湖景 9英畝，湖邊商業地可建大型商場，湖景酒店..... 售價：\$3,600,000
- 20、愛心湖湖景 1.3英畝，可建別墅，建好自住或出租兩相宜出租..... 詳談



重磅！2019 醫保大變革，一次讀懂醫保，無保族被迫拿命賭一把！



2019 年度“聯邦醫療保險”(Medicare, 俗稱“紅藍卡”)的“開放註冊期”(Annual Enrollment Period)即將來臨！

在 12 月 7 日之前，符合資格的民眾，可選擇保留其現有醫療保健計畫，或註冊加入新的醫療保健計畫。

因此，把握時間瞭解醫療保險計畫明年的變革，以及在開放註冊期內評估及做出選擇，就顯得格外重要。

讓我們一起來盤點 2019 年醫療保險計畫的變革。

在美生活，醫保至關重要。美國的醫療保險制度複雜，而且幾乎年年都有一些改變，即使是土生土長的美國人，也可能有不清楚的地方。

新移民會產生疑問及困惑是很正常的。最好花上一些時間瞭解、比較，才能做出對自身最佳的判斷。

美國的醫療體系龐大，且經過多年的運作，聯邦政府、州、非營利組織、私營保險公司等投入資源，是考量多方的設計和精算系統下的產物。

但是，美國醫院收費專案細緻，例如住院醫師、護士人工費、針劑紗布費等都須另外支付。

若是住院一晚，加在一起的醫療

帳單數字將會十分驚人；即使不住院，僅是叫救護車、進急診室，醫院也會開出幾千元的帳單。

換言之，假如沒有保險，高昂的醫療費不是一般人負擔得起的；住在美國，想要有好的生活品質，一定要有合宜的保險。

無保族，只拿健康賭一把。除了加入企業代買的團體健保外，美國個人健保市場主要分為三大類：

退休持紅藍卡(聯邦醫療保險)者

購買平價健保者
持白卡者(醫療補助，低收入戶或符合特定條件者)

紅藍卡與白卡的差別在哪裡？

其中紅藍卡受到高度關注的主要原因，是二次大戰後嬰兒潮(Baby Boomers)出生的人陸續進入高齡。

嬰兒潮時代是指 1946 年至 1964 年出生的人。在美國，1946 年出生的人在 2011 年滿 65 歲，且嬰兒潮時代每天約有 1 萬人到達這個年齡。

嬰兒潮時代工作多年，陸續進入退休潮；且因醫學發達，長壽人口增多，為了在退休後可享受安適的生活，“聯邦醫療保險計畫”便是醫療上最重要的支撐。

“聯邦醫療保險”是為了照顧

65 歲以上長者的計畫，但有一部分未滿 65 歲的殘障或特定疾病人士也適用。

投保者可以選擇傳統“聯邦醫療保險”(Original Medicare, 包括 A 部分及 B 部分)或“聯邦醫療保險優惠計畫”(Medicare Advantage, 亦稱 C 部分)。

前者由聯邦政府管理，後者則是由私營保險公司提供。

今年最大的變革之一，是加入“聯邦醫療保險優惠計畫”並且沒有白卡的民眾，於 12 月 7 日前完成註冊後，在 2019 年 1 月 1 日至 3 月 31 日的“開放註冊期”(Open Enrollment Period)，還有一次轉換計畫的機會。

開放註冊期是什麼？

往年民眾在完成註冊後，如果未在“年度開放選擇期”(Annual Enrollment Period)重新選擇公司，就必須一整年留在同一家公司，直到下一個年度才能重新選擇。

或者只能在年初選擇退出優惠計畫，轉換成傳統聯邦醫療保險(Original Medicare)。

2019 年的新規定，使民眾在“年度開放選擇期”(Annual Enrollment Period)完成註冊後，可以有三個月的時間考慮及轉換承保公司一次。

2019 年度“聯邦醫療保險”的年度開放選擇期從 2018 年 10 月

15 日至 12 月 7 日。若在 12 月 7 日前完成註冊，計畫就可於 2019 年 1 月 1 日生效。

如果決定留在現有計畫，在 2019 年會自動續約。

持有雙卡，每季度可換計畫。若同時持有紅藍卡及白卡，明年起也會面臨新的變革。

同時擁有紅藍卡與白卡的人，目前每個月可以換一次計畫，但自明年起，改成每個季度可換一次，所以前三個季度各有一個開放註冊期(Quarterly Open Enrollment)。

例如 1 月到 3 月之間，可以換一次計畫，4 月到 6 月之間可再換一次；2019 年的前三季各能轉換一次，到了第四個季度，就進入下一年度的開放選擇期(10 月 15 日到 12 月 7 日)。

“可負擔健保法”(Affordable Care Act, 又稱“平價健保”、“歐記健保”)也有它的“開放註冊期”，美國有 44 個州從 11 月 1 日開始登記，至 12 月 15 日為止，為期一個半月。

各州平價健保開放註冊時間。此外，有一些州的保險市場，開放註冊期更長。

例如紐約州與華盛頓特區，是從 11 月 1 日開始到 2019 年 1 月 31 日，時間足足是其他州的兩倍。

加州則是提早開始，自 10 月 15

日就接受申請，直到 2019 年 1 月 15 日。

要注意的是，各州除了開始與結束的時間可能有所不同，有些州還規定註冊時間可以延後，例如加州可延至 12 月 16 日後註冊，但生效時間也會跟著延後到 2019 年 2 月 1 日。

不過，並非所有保險公司與計畫，都會配合延長接受民眾註冊。以紐約州為例，第一次參加可負

家庭成員改變、搬家、移民身分改變等。

一般來說，在發生這些重大生活變遷事件的 60 天內，可以申請醫療保險。有些州的特殊註冊期可能更長，須參照各州規定。

因此，如果是開放註冊期結束後抵美的新移民，可在 60 天之內以重大生活變遷事件為由申請保險。

家庭成員增添或改變，可以用特殊情況申請醫療保險。(Pexels)



擔健保的人，如在 11 月 1 日至 11 月 15 日這段期間註冊，保險就能在 2019 年 1 月 1 日生效。

已經有可負擔健保的人，在 11 月 15 日至 2019 年 1 月 31 日之間，可以比較選擇各家業者的計畫，因為每年的價格、福利範圍、醫療網路等都可能調整。

如果要在 2019 年 1 月 1 日生效，就必須在 12 月 15 日前申請。

錯過了開放註冊期怎麼辦？如果出現政府批准的重大生活變遷事件(life event)，可以用特殊情況申請醫療保險，稱為“特殊註冊期”(Special Enrollment Period)。

政府批准可以在特殊註冊期申請醫療保險的生活變遷事件，包括：失去原先的保險(例如因為辭職或失業，失去原單位的醫療保險)、增添家庭成員(例如嬰兒出生、收養兒童)、結婚或離婚導致

未買歐記健保，不再受罰。明年起最大的變化之一，是由於川普總統簽署新稅法，自 2019 年 1 月 1 日起，全面取消無健保者必須申請健保和繳交罰款的規定；因此，若未購買 2019 年平價健保，2020 年報稅時將不再有罰款。

要注意的是，沒有自行購買、公司代買或參加政府醫療補助計畫(紅藍卡或白卡)且 65 歲以下的民眾，依原規定必須購買 2018 年平價健保。

若上述人士未購買 2018 年平價健保，在 2019 年 3 月報 2018 年的稅時，仍須繳交罰款。

(文章內容源自網路，我們充分尊重智慧財產權，如有問題請及時聯繫我們)

易美居推出全新月計劃服務

憑借三大比較優勢鞏固業界翹楚地位



超主流的先進VR技術

易美居成功地把VR技術和房地產網頁結合起來，如果掛牌經紀人在後臺制作或添加了360度VR全景漫游，無論是用本系統制作還是使用第三方服務制作，在本系統的所有該MLS的該房產的詳細頁面均會自動顯示出全景漫游的連結，供訪客觀看。

掛牌經紀人在後臺制作或者添加360度VR全景漫游，採用陀螺儀模式，無需手動改變場景，只需轉動手機的方位，就可以方便地看到房子各個角落的場景，這比絕大多數房產網站包括美國本地的主流網站還要更加先進，這一技術優勢為房地產經紀人帶了更高的效率和更多的收益。

五網合一、推廣力度大

所有易美居白銀以上的服務計劃，使用者都可以在移動網、PC網、微信網、全景網和易美居APP進行房產搜索，五網合一的這一特點雖然不是唯一的，但是絕對可以算得上鳳毛麟角。與微信的結合更助力房產經紀人收集潛在客戶，並且同時支持精細搜索，族裔分布與教育水平等信息也一應俱全，而且保證真實可靠。

今年7月易美居APP通用版用戶接口的推出，意味着易美居業務服務範圍的進一步擴展，由原先單純為美國註冊地產經紀人提供市場營銷工具，進階為也為海內外華裔購房人提供一個搜尋平臺，搜尋美國房地產信息和美國地產經紀人，堪稱海內外華裔購房人與美國地產經紀人之間的橋樑。易美居用戶接口所有幾十萬棟房屋詳細頁面，均隨機插入四位美國地產經紀人的聯絡信息，宣傳效果極佳。

覆蓋面廣、客戶群體多

易美居客戶目前覆蓋了全美20個城市，包括洛杉磯、舊金山、紐約、奧蘭多、邁阿密、華盛頓特區、西雅圖、聖地亞哥、拉斯維加斯、夏威夷、休斯頓、達拉斯、奧斯汀、亞特蘭大、芝加哥、波特蘭、波士頓、鳳凰城、丹佛、底特律等。相對其他華裔房產媒體，它連接的IDX資料最多，目前易美居已經成為15個MLS資料合法供貨商，同步更新一手房產信息。

我們不是到外面人家的地產網上去抓資料(這跟偷竊沒有任何區別)，而是獲得MLS的批准，直接從MLS提供的IDX房產數據下載賬戶中導入最新的房產數據，每日多次更新，及時、準確、可靠、合法，而且省力。



牧場市黃金地點 購物中心投資機會

售價: \$23,609,000

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: 87650平方尺
- 土地面積: 8.2英畝
- 投資回報率 8% 年淨收入\$1,476,931
- 新興華人區 藍帶好學區 極具發展潛力

投資亮點
該物業100%占有率擁有不同的租戶組合，創造頂級的客戶吸引力，強大的租戶協同，和一個理想的交叉購物環境。租戶陣容包括國家租戶，Chuck E. Cheese, NAPA Auto, WaBa Grill和可食安排。

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

河濱縣高投資回報率 繁榮購物中心投資機會

售價: \$2750萬

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: 126067平方尺
- +4000平方英尺待開發車庫內訂餐環形通道
- 土地面積: 12.4英畝
- 投資回報率 6.4% 年淨收入:\$1,757,904
- 由多家國家信譽租戶構成的高客流量購物中心

位置亮點
• 街道標誌性轉角，都是91號高速公路的主要出口
• 坐落在河濱機場的對角線上，每天有87,500輛汽車通行
• 3英里半徑內的家庭平均收入六萬五千元，3英里半徑內的人口14萬3千人

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

<p>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</p>  <p>16623 一樂樂上 Sagebrush St \$898,000</p>	<p>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</p>  <p>2360 樂上樂你 Olympic View Dr \$899,900</p>	<p>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</p>  <p>16156 一樂一我樂 Promontory Rd \$1,065,000</p>
---	---	--

  <p>168@91709.biz John & Michelle 保 Lic # 01331827</p>	 <p>2130 Grand Avenue, Suite A, Chino Hills CA 91709 專精 奇諾崗 買賣專家</p>  <p>909-262-3132 Jack Soliman 吳 Lic # 01916419</p>
--	--

<p>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</p>  <p>15081 一我樂發 Avenida De Las Flores \$875,000</p>	<p>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</p>  <p>1864 一發樂是 Berryhill Dr \$799,999</p>	<p>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</p>  <p>1879 一發起久 Foxgate Ln \$799,900</p>	<p>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，我會盡我所能在您所選擇的區域之內，找到您所喜歡的房子！</p>
---	---	---	---

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
一我一發樂 Via Maravilla **\$950,000**

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
一是一上樂 Deerbrook Ln **\$760,000**

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
一樂久上 Lobelia Dr **\$549,800**

升級公寓
NORTH CHINO HILLS 2房2浴室內 1,025 呎 1989 年建 全新升級 社區設備齊全 近商場 高速公路



14689
一樂發久 Moon Crest Ln #E **\$399,999**

24萬升級+如公園的後院+獲獎學校
NORTH CHINO HILLS 4房3浴室內 2,600 呎 地大 14,000 呎 1990 年建 高度升級 大獎金房 如公園的後院 近獲獎學校 商場 高速公路



新未上市
Call 909-262-3132 **\$975,000**

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
一上久樂久 Ravenwood Dr **\$899,999**

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**

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

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
• 高層商用混合土地, 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, 靠近雷蒙斯高
速公路, 方便前往215高速公路
• 正南面向北桑德森大道, 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

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

REAL ESTATE NEWS

www.chatrays.com
二〇一八年十二月八日至十二月十四日 總 569 期
Dec.08 ~ Dec.14 2018

日租、周租、月租, 拎包入住, 整棟/套房短租



鑽石吧5房3浴獨立--整棟出租
鑽石吧4房2浴獨立--整棟出租
富勒頓2房2浴康斗--整棟出租
鑽石吧2房2浴康斗--套房出租

電話: 626-888-1797 微信: jinchenji

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
Wendyli911@gmail.com
精通 國台英語

Arcadia 城市屋 \$519,000 2房2浴 室內1296呎 1971年建 精華地段, 特好學區	Arcadia 獨立屋 \$650,000 3房1浴 室內1038呎 地7272呎	Arcadia 城市屋 \$680,000 2房2浴 室內1310呎 1978年建 特好學區, 優質社區
北 San Gabriel 獨立屋 \$888,000 3房2浴 室內1654呎 地大9045呎 近聖瑪麗諾	Temple City 獨立屋 \$799,000 3房2浴 室內1438呎 地9996呎 好學區	Temple City 獨立屋 \$820,000 3房3浴 室內1700呎 地6189呎 生活機能佳 好學區

河濱縣繁華地段大型高
投資回報購物中心出售

售價: \$5188萬

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: 278219平方尺
- 土地面積: 30.05英畝
- 投資回報率 7.3% 年淨收入\$3,787,483
- 95%高佔有率, 並且國家信譽租戶占總面積80%以上

投資概況
• 河濱縣一個278,219平方英尺建築面積的大型購物中心出售中。租戶包含娛樂、零售、餐飲和服務。
• 低於重置成本——在掛牌價格上, 購物中心的售價遠低於其包含土地的重置成本(約合每平方英尺360美元)

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

airbnb 愛彼迎 tujia 途家 HomeAway

你出錢開店 我投資推廣
運營托管

網絡運營為劍 數據維護為盾
專業方案定制 安全高效實施

城市合伙人計劃

1 房源篩選 2 設計升級 3 托管運營 4 透明收益

電話: 626-888-1797 微信: jinchenji

專業的事 交給專業的我們

- Real Estate Photography
- 360° VR Tour
- Real Estate Video (1080P)
- Photography +360° VR Tour
- Photography + Real Estate Video (1080P)
- Flyer Design Printing
- Business Card Design Printing

Chat Rays 川銳傳媒
909-689-7777

A+ 愛家地產與貸款公司 01428773
Tom 唐冠軍
+1.626.347.9459
CALBRE # 00908416 三十年全職地產經紀人

15年 地產專欄作家
12年「冠軍教室」講師
6本 投資理財暢銷書作者
WWW.TANGCHAMPION.NET

30年資深經紀人 信譽可靠
買屋、賣屋請找我。房源最多, 服務最好, 經驗最豐富, 有強大團隊
AAUE「亞美企業家聯盟」, 由各個行業精英/專家組成的團隊, 為你提供「地產、貸款、保險、法律、稅務、投資、置產、買賣、招租、管理、1031交換、信託、繼承」一站式, 全方位服務。
17462 Colima Rd. Rowland Hts. CA91748 歡迎來電洽詢各種投資項目, 電話: 626-347-9459

Yorba Linda市 漂亮豪宅 好學區 售價 \$114萬 5房3浴, 2001年建, 室內3376呎, 地大5494呎	哈崗市 漂亮豪宅 售價 \$73萬 4房3浴, 1963年建, 室內2040呎, 地大12518呎	羅蘭崗市 漂亮豪宅 售價 \$76萬 3房2浴, 1979年建, 室內1851呎, 地大9578呎	羅蘭崗市 漂亮豪宅 好學區 售價 \$79萬 5房3浴, 1970年建, 室內2578呎, 地大9803呎	核桃市 漂亮豪宅 好學區 售價 \$84萬 4房3浴, 1981年建, 室內2331呎, 地大9189呎	核桃市 漂亮豪宅 好學區 售價 \$87萬 3房3浴, 2015年建, 室內1833呎, 地大4500呎
鑽石吧市 漂亮豪宅 好學區 售價 \$90萬 4房3浴, 1984年建, 室內2334呎, 地大15546呎	Chino Hills市 漂亮豪宅 好學區 售價 \$79萬 4房3浴, 2018年建, 室內3083呎, 地大5600呎	Rancho Cucamonga市 漂亮豪宅 好學區 售價 \$79萬 4房3浴, 2012年建, 室內2608呎, 地大9977呎	Rancho Cucamonga市 漂亮豪宅 好學區 售價 \$79萬 5房5浴, 2013年建, 室內3900呎, 地大9326呎	Eastvale市 漂亮豪宅 好學區 售價 \$58萬 4房3浴, 2010年建, 室內2494呎, 地大13939呎	Eastvale市 漂亮豪宅 好學區 售價 \$59萬 4房4浴, 2014年建, 室內3147呎, 地大7405呎

自己發電自己用
★ 太陽能板8大優點 ★

1. 可以減少火力發電廠的興建, 對解決空污問題大有幫助。
2. 自己發電自己用, 以後30年內不用付電力公司的電費。
3. 你不怕電力公司年年漲價。30年省下10至60萬電費。
4. 電動汽車可在車庫中充電, 極其方便, 且不用付電費。
5. 現在安裝成本祇有以前的1/3, 且享有30%政府補助。
6. 科技大進步, 發電量折損率很小, 原廠產品保證25年。
7. 太陽能板是你愛地球的一種愛的標志, 利人利己地球。
8. 太陽能板增加你房產的價值, 十年內輕鬆拿回你的投資, 等同於你獲得免費安裝, 免費用電。安裝電板越多, 省電費越多。

舉例: 裝太陽能板, 扣除政府補助後, 10片成本約1萬, 20片約1.7萬, 30片約2.5萬。40片約3.3萬。

【注】本公司提供免費設計及評估, 請洽太陽能專家唐冠軍 626-347-9459

留給子孫後代一個幹淨的地球, 人人都應該支持清潔能源。