

# 国际 地产

搜房请上美国房产网 [www.fangchan.us](http://www.fangchan.us)



中国连锁经营协会会员 中国商标注册证: 1789570 固定形式印刷品广告许可证: 20160004



## 北京亿邦联合广告



发布单位: 北京亿邦联合广告有限公司 地址: 北京市房山区良乡凯旋大街建设路18-068号

承办单位: 美华时代国际文化传媒(北京)有限公司 +86 10 85376402

2017/2 广告热线 186 1045 1791  
International Real Estate Journal

闪耀您的双眼, 全球最贵豪宅在洛杉矶!  
今年美国房地产前景谨慎看好

Chinese Investment In Overseas Real Estate Hit Record High In 2016



### Eddy Chao

美國商業地產  
酒店收購專家

T: 213-680-8811

C: 626-589-1838

[eddy@advisorsinfinity.com](mailto:eddy@advisorsinfinity.com)



### Kate Liao 廖娟

專業銷售:

比華利, 聖馬力諾,  
馬裏布, 新港海灘住宅

商業項目:

品牌酒店, 辦公樓,  
土地開發, 公司并購

626-988-5555

微信: 327702611

[kateliao777@gmail.com](mailto:kateliao777@gmail.com)

亞太地產 Asia Pacific Capital Company

515 S Figueroa St, #1850

Los Angeles, CA 90071

[www.apccusa.com](http://www.apccusa.com)



ISSN 2158-9372





**Marshalls**

**SPROUTS FARMERS MARKET**

項目地址

**MARSHALLS (馬修斯介紹)**  
TJX公司是一家全美連鎖公司，包括T.J.MAXX和MARSHALLS兩大零售業。T.J.MAXX主要銷售知名品牌家用服裝、配飾、鞋類、家居用品、禮品和珠寶打折類商品等。在全美超過1000家店面，MARSHALLS提供知名服裝類及鞋類的銷售。在全美超過900家店面。尤其在家居方面有知名品牌的獨家代理權。全美家居店超400家。T.J.MAXX也是歐亞連鎖商場，在英國、德國、波蘭超360家連鎖店，在加拿大也有325家店面。

**SPROUTS FARMERS MARKET (亞摩超市介紹)**  
SPROUTS FARMERS MARKET, INC及其子公司是一家經營新鮮、天然、有機食品的全美連鎖銷售商。公司零售店面屬當街式購物商場，提供新鮮肉類、海鮮、熟食、面包類、乳製品、冷凍食品、潔淨用品和天然家居飾品、各種酒類、乳制替代品等。截至2015年2月25日，已在全美13個州經營224家店面。FARMERS MARKET, INC成立於2002年，總部位於亞歷桑那州菲尼克斯斯鳳凰城。



項目地址



# 全新商場出售 強大租客陣容

售價: **\$4000萬**

**NNN投資**

房東實拿租金，租客負責房產稅、保險和維修

可租賃面積: 70767平方英尺，  
大概6574平方米  
占地面積: 6.22英畝，大概37.7畝  
建設時間: 2016年  
已出租佔有率: 76% (已預約簽約)  
開發商保證100%租約  
車位: 371個 (5.25個/1000平方英尺)  
投資回報率: 5%  
年淨收益: 200萬美元

• 華人東區一流的百貨中心。不可取代的地理位置，強大的連鎖總部擔保永久租約至2042年 (包括日用百貨品，折扣商品，以及餐飲類等)，為5英里半徑範圍內475000居民提供服務。



# 聖地亞哥郡 一流購物商場出售

售價: **\$2600萬**

**NNN投資**

房東實拿租金，租客負責房產稅、保險和維修

全租滿  
年淨收163萬  
投資回報6.25%  
建築面積89625英尺  
地大7.1英畝  
2003年建築



中国  
热线 **186 1045 1791**  
QQ  
微信 **2475051295**

美国  
热线 **626 677 6488**  
email: [grace@meiguorealty.com](mailto:grace@meiguorealty.com)





亿万经纪 商业地产专家

Ray Cai 蔡力銘

副總裁 · BROKER

949-877-7777

raycai5000@gmail.com

RayCai5000

Ray 来越成功!

我們有大量未上市的回報高, 好管理, 收入穩定的商業地產  
(酒店, 商場, 購物中心, 寫字樓, 倉庫, 多單位公寓)

如果您想成為商業地產精英, 歡迎加入我們的團隊! 1-800-803-3050



ANDY PEREIRA



LILI BAI



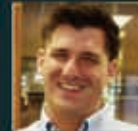
ELAIN LI



EMILY



JESSICA GONG



JORDON PATE



CHARLENE YAN



SAMMY LEE



JOHN YACCOUB



STEPHEN LI



KOHLTON NORRYS



GERI



CICI MENG



CLARA CHANG



MIHOKO TIN



CANDICE WONG



SHIRLEY YEH



PAUL TOVICHAK



Lake Forest 零售商場

\$1,542萬

擁有八個單位的零售商場, 100%滿租, 租金有調漲的空間, 租客包括健身中心, 餐館, 零售商店等穩定的租金收入, 附近許多商場及住宅區, 是一個高回報率的投資物業。



Aliso Viejo 優質的辦公樓

\$1219萬

NNN保證租約, 優質的辦公樓, 100%滿租, 四個租戶, 租金有上漲的空間, 花費了\$100萬的新裝修, 溫馨的庭院美化, 鄰近商團, 投資回報率6%。



聖地牙哥辦公樓

\$1139萬

位於聖地牙哥NNN保證租約漂亮的辦公樓, 近期花費\$2,000,000的內外翻新裝修, 100%滿租, 長期租戶, 理想的位置, 周邊為知名的商團, 鄰近805高公公路, 投資回報率8%



橙縣旺區辦公大樓

\$1100萬

建築面積46,957呎, 2棟辦公樓, 南加近405高速, 近South Coast Plaza商業旺區, 到John Wayne機場僅需數分鐘。



工業市全新辦公倉庫

\$1790萬

建築面積128,581呎, 2014年全新建築, 佔地257,380呎, 高挑屋頂, 寬敞明亮, 多功能用途。



南加大型購物街

歡迎詢價

幾年新大型步行商場, 近華人社區, 全美知名品牌商家雲集, 佔地25英畝, 97%已出租, 回報率6%。



南加高級辦公樓

\$1050萬

建築面積67,660呎, 位於商業中心區, 維護成本低, 租用率高, 投資良機, 黃金地段。



大型高級公寓

歡迎詢價

2010年建, 328單位高級公寓, 高達95%的入住率, 近900個停車位及車庫, 總面積34萬餘呎, 離機場僅25分鐘車程, 絕佳穩定回報, 極具投資潛力。



高級辦公大樓

歡迎詢價

1986年建, 超A寫字樓, 一共17層, 總面積約35萬呎, 外觀雄偉壯觀, 現代裝潢, 租客穩定, 絕佳投資機會。



# 專精百萬豪宅·外國人來美置業投資



Lic#01814168

WeChat: Scott168Realty

## 168 REALTY

專業全職千萬經濟·誠信·負責·認真·值得信賴

**Scott Chang**

scottwchang@yahoo.com

**Mei Chen**

mei168realty@gmail.com



Lic#01844387

WeChat: Mei168Realty

### 909-974-9888

### 626-823-0684



**Chino Hills**

**\$559,900**

4房2.75浴 室內1923尺 占地2779尺  
1998年建



**Chino Hills**

**\$650,000**

4房2浴 室內1764尺 占地14520尺  
1985年建



**Chino Hills**

**\$724,500**

5房4浴 室內3265尺 占地6656尺  
1997年建



**Chino Hills**

**\$559,900**

4房3浴 室內2529尺 占地6848尺  
1996年建



**Yorba Linda**

**\$819,000**

4房2.5浴 室內1901尺 占地5170尺  
1988年建



**Yorba Linda**

**\$1,028,000 - \$968,000**

5房3.5浴 室內3050尺 占地6260尺  
1988年建



**Yorba Linda**

**\$1,074,000**

5房3.5浴 室內3734尺 占地14330尺  
1997年建



**Yorba Linda**

**\$1,075,000 - \$999,000**

4房3浴 室內2600尺 占地12350尺  
1989年建



**Irvine**

**\$1,215,000**

4房2.75浴 室內2719尺 占地4246尺  
2007年建



**Irvine**

**\$810,000**

4房2.5浴 室內1867尺 占地3039尺  
1997年建



**Irvine**

**\$1,298,000**

4房4浴 室內2923尺 占地3441尺  
2014年建



**Irvine**

**\$1,198,625**

4房3浴 室內2480尺 占地3384尺  
2016年建



# CIRC

EB5-CIRC.COM



## 洛杉矶万丽花园广场 LA Valley Garden Plaza



### 希尔顿花园酒店二期EB-5投资移民项目

洛杉矶万丽花园广场是由加州投资区域中心有限公司投资开发，项目所在地在洛杉矶华人最密集的商业一条街VALLEY BLVD(万丽大道) LA Valley Garden Plaza，项目总投资金额900万美金，项目规划开发总建筑面积55200平方英尺，这是一个商业广场项目，商业广场主要经营项目餐饮、零售业。开发完成后的物业市场价值1312万美金。



### 加州投资区域中心 CIRC 简介

加州投资区域中心有限公司(以下简称"CIRC")，美国移民局批准的EB-5投资移民区域中心，公司是加州州政府合法登记注册。公司建立的目的是：是为您发展美国国家经济、特别发展加州州区域经济，创造就业机会。如果你喜欢美国，如果你想降低移民和投资风险，如果你不想被中国或者美国境内不专业的律师或者中介公司欺骗，投资移民局批准的EB-5区域中心投资移民项目是你最明智的选择。欢迎选择加州投资区域中心投资的EB-5投资移民项目。

**P:626-575-7146 Fax:626-575-7147 9911 VALLEY BLVD., El Monte, CA 91731, USA**

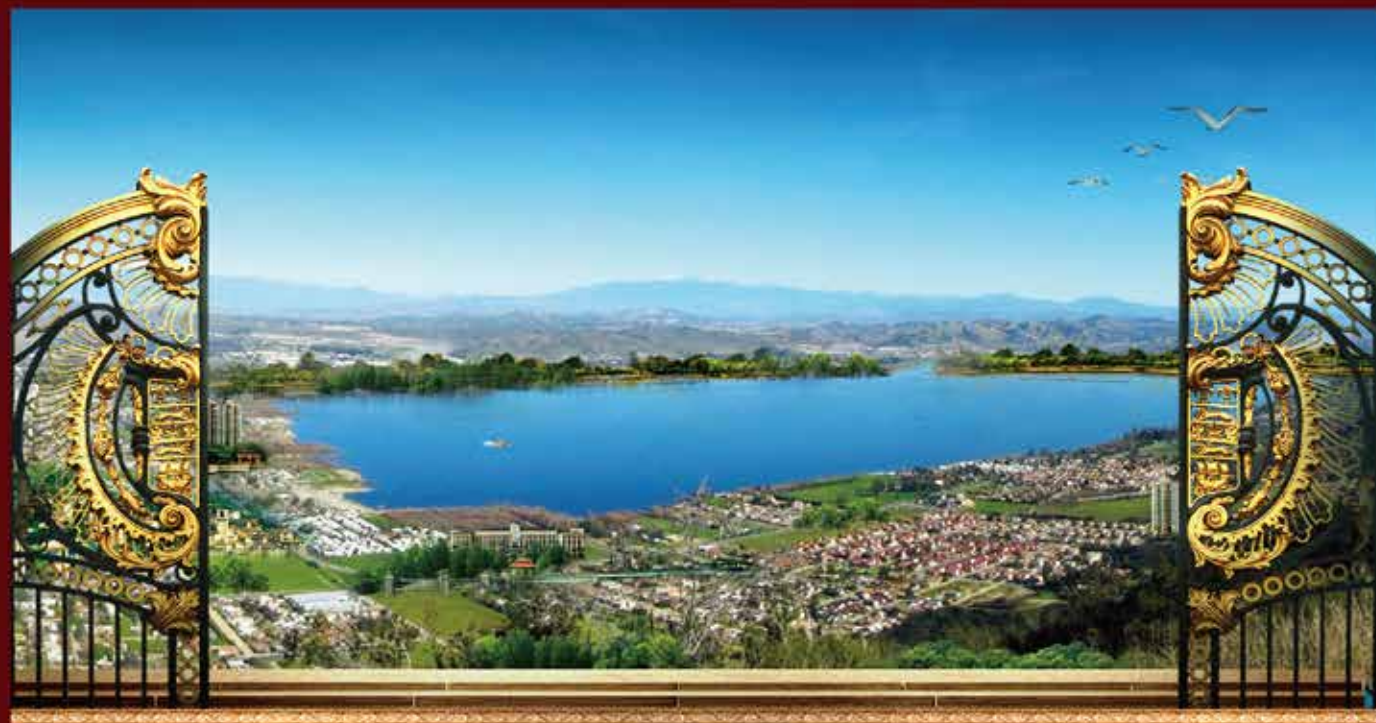
**区域中心开发商董事长/投资移民基金会会长/美国移民法律顾问亲自24小时咨询**

**中国 13607188288**

**美国手机 626-6888-637**

**微信号码 THLUSA**





## 美宝湖畔温泉度假村

天然湖泊的居住享受，依水而居，诗意生活

**只需50万美元即可全家拿绿卡**  
**投资，移民两相宜**

近LA, San Diego,到华人区仅需30分钟，地理位置佳，交通便利，热烈招商中  
欢迎律师，经纪中介加入推荐，提供丰富佣金！更是您不可错过的投资机会！！



爱心诺湖，南加州最大的天然活水湖  
全力打造足够高端配套的高级成熟精品项目！！

拥有湖畔公寓，码头娱乐商业街，四星级度假酒店，会展中心，更可以拥有您自己的游艇生活，  
为您打造一个集娱乐、休闲、度假、居住为一体的高级豪华生活圈！

在南加州享受稀缺的天然湖畔温泉，享受高端生活！

**美宝区域中心 626.538.4771**

[www.meboregionalcenter.com](http://www.meboregionalcenter.com)

[info@meboregionalcenter.com](mailto:info@meboregionalcenter.com)

444 E. Huntington Dr. #209 Arcadia, CA 91006 QQ:3274749880







**Terry Sprague**

**Jenny Zeng**

**曾凡清**

地产经纪 / Broker

Asia Pacific Director / 亚太地区总监

Luxe Platinum Properties

Christie's International Real Estate

www.jennyzeng.com

www.christiesinternationalrealestate.com



**503-459-3987**

terry@luxecir.com

LUXE PLATINUM PROPERTIES  
**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**503-888-3396**

jenny7599@hotmail.com



5房3.5浴 室內4394呎 地大20038呎 2002年建



4房5浴 室內5878呎 地大206040呎 2002年建



3房4浴 室內4974呎 地大78844呎 2006年建



5房3浴 室內3249呎 地大8276呎 1974年建



4房5浴 室內7067呎 地大856390呎 2007年建



4房5.5浴 室內7737呎 地大60113呎 2005年建



4房4浴 室內6776呎 地大95397呎 1973年建



5房5浴 室內7162呎 地大55757呎 2000年建



6房5.5浴 室內7867呎 地大574557呎 2001年建



2房4浴 室內8881呎 2015年建



4房3浴 室內2000呎 地大8276呎 2016年建



5房4.5浴 室內5615呎 1983年建



# 2017 投資屋精選

## Lake Forest 4單位



**\$1,440,000**

1個3房2浴 3個2房2浴 1974年  
年總收入8萬5 近爾灣

## Orange 4單位



**\$745,000**

城市屋型式 全2房3浴 新屋頂  
新油漆外牆 地近70000尺

## West Covina 2單位



**\$730,000**

漂亮雙拼屋 保養佳 1個3房2浴  
1個2房2浴 都有雙車庫和院子

## Ontario 4單位



**\$714,000**

全2房2浴 室內近4500尺 城市屋型式  
1964年 地7300尺

## Placentia 2單位



**\$595,000**

近Brea Fullerton 2個住址  
一個2房1浴 1個1房1浴 一層樓

## Orange 2單位



**\$750,000**

地大近9000尺 室內共3000尺  
山上好區 每尺最低價在此區

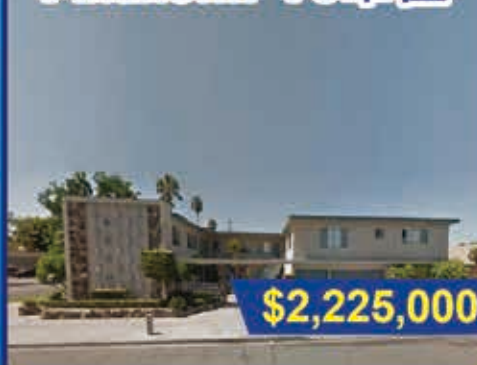
## Fullerton 2單位



**\$610,000**

1個2房1浴 1個1房1浴 近期新裝修  
10分鐘到CAL State Fullerton

## Anaheim 10單位



**\$2,225,000**

年總收入15萬6  
4個2房6個1房 內外新裝修

## Anaheim 4單位



**\$1,188,000**

地大8200尺 全2房2浴  
好地段 易出租

# Ally Chan

Bre# 01872450





# Home Quest 地產公司

## Anaheim 2單位



**\$665,000**

1個3房2浴 1個1房1浴 分開電表  
新屋頂 油漆 全新裝潢

## Arcadia 2單位



**\$1,050,000**

地大13,200尺 二分開獨立屋  
前屋3房 後屋2房 分開水電瓦斯表

## Arcadia 3單位



**\$780,000**

地近8000尺 1個2房 2個1房  
臨近Arcadia Mall

## San Gabriel 3單位



**\$850,000**

全1房1浴, 好地段, 易出租  
在Huntington 和Rosemead

## Monterey Park 2單位



**\$700,000**

對街就是East LA 社區學院  
地7200尺 一個2房2浴 一個3房2浴

## Rosemead 2單位



**\$879,900**

地大12,300尺, 1個4房3浴, 一個2房2浴  
雙車庫, 獨立水電瓦斯表

## Alhambra 4單位



**\$1,198,000**

地大12,100尺 4個獨立住址1展樓  
2個1房2個2房

## Alhambra 2單位



**\$750,000**

在北Atlantic 1個3房 1個2房  
地大11500 尺 保養佳

## Fullerton 6單位



**\$1,488,900**

內外全新裝修 近大學  
年收入10萬

**626.566.8000**

Email:aa8615aa@gmail.com





# 福荫后世 灵气之地

## 中国人来美国投资自用墓园 无需绿卡、美国居留权 将拥有永久使用权

大洛杉矶地区的玫瑰岗纪念墓园是全美风水最佳的宝地，资深华人顾问刘伯权先生多年从事墓园工作，他精通国语、粤语、英语，10几岁从香港来美读书，在美已有40多年，近年来他的客户75%来自中国。血浓于水，刘先生的团队愿全程一条龙为客户服务玫瑰岗可以代收从中国寄来下葬的先人骨灰。



**刘伯权** 资深  
华人顾问  
精通国语、粤语、英文  
Email: rhpakk@yahoo.com



微信workman3888

福地  
咨询 **+1-626-945-6766**

美国的風水寶地玫瑰崗紀念墓園 (Rose Hills Memorial Park) 位於南加州大洛杉磯地區，它是北美最有實力的上市公司 (SCI) 旗下的墓園，從1914年開業，至今有一百年歷史，當時面積僅是十八英畝的小型墓園。發展至目前占地一千四百三十多英畝，乃坐傲全球，的私人福地墓園暨殯儀館。玫瑰崗提供最能彰顯個人風範，澤被家屬的多元化殯葬設施及服務，同業中無一更甚。玫瑰崗也是全美國第一座提供全方位殯葬服務的墓園。因其公園式的規化及豐富景點的設計，妝點出天人合一、圓融祥和的雅致風景。

玫瑰崗紀念墓園福地的風水絕佳。由多位名師公認左右青龍白虎挾衛，後案龍脈源遠長流。墓園根據各種陵園設計及宗教文化，規劃成不同的園區，玫瑰崗福地尚有七百餘畝新園區一直在不斷開發中。因為土地有限而需求不斷，價格每年躍升。高級的風水福地升幅可達一成二。實在是自用福地的聰明投資。在選購福地後，便可以著手安置家族陵園，家庭福園。更有個人土葬福地或火化骨灰壁龕等。安置幾代親人的家族陵園已屬時尚趨勢。親人在百年之後也可以同敘一地，更好的是後人只需要到一個地方就可以拜祭到同脈先人。先人庇護，福蔭後人。

個人土葬福地平均價在一萬多美金。家庭福地價從三十萬起。家族陵園可自選福地區點創建，價格看地點與大小和建築來決定。

不需要綠卡或美國居留權來預購福地，人人可以遷葬在玫瑰崗紀念墓園。生前計劃身後事，支付現在的價格，預備將來無限期使用和無需遷移。擁有可轉歸親屬之永久使用權。可以分期付款不查信用及收入。

未雨綢繆，為自己預購蔭澤子孫的福地，已是時代人普遍的觀念。進一步預購殯葬生前契約，訂下壽材至禮儀程序等等殯葬細節。從選購福地至百年入土為安一條龍服務。給您與親人一份安心。

查詢詳情及預約看福地：請找玫瑰崗紀念墓園經驗豐富，服務誠懇的華語顧問劉伯權。手機+1 (626) 945-6766。洛杉磯地區免費接送看福地。



有景私人福地



有景家族福陵園



# CBRE

## Multifamily Investment Team

### 世邦魏理仕公寓投資買賣專家團隊



**JOHNNY CHANG**

+1 949 809 3629  
Johnny.Chang@cbre.com  
Lic. 01961748  
中文名字: 張祐邦  
語言: 英文, 中文  
文化程度: 哈佛碩士

微信 / WeChat ID:  
JohnnyYChang



### 2015南加州公寓交易

- 33 交易次數
- 413 售出單位
- \$8600萬 成交總金額

[www.cbre.com/invocmultifamily](http://www.cbre.com/invocmultifamily)



**DAN BLACKWELL**

+1 949 725 8655  
Dan.Blackwell@cbre.com  
Lic. 01367594

## 免費諮詢: 資產評估 公寓投資, 出售, 貸款信息 +1 949 809 3629

### 我們最近完成下面整個1031產業交換



SOLD 15 UNITS IN FULLERTON AT \$7,600,000



SOLD 36 BEDROOMS IN LOS ANGELES AT \$8,250,000

**新上市**

**8 UNITS + SFR**  
8 單位 + SFR - Fullerton, CA  
List Price - \$2,100,000  
STEPS AWAY From Downtown Fullerton

**新上市**

**BROADWAY APARTMENTS**  
21 單位 - Santa Ana, CA  
List Price - \$5,300,000  
100% 2B/2B Floor Plans

**交易中**

**BALL ROAD APARTMENTS**  
8 單位 - Anaheim, CA  
UPGRADED 單位  
10% Upside in Rents

**交易中**

**ROMNEYA DRIVE APARTMENTS**  
10 單位 - Anaheim, CA  
1990 年建  
TWO & THREE Bedroom Floor Plans

**交易中**

**PINE STREET APARTMENTS**  
10 單位 - Santa Ana, CA  
1985 年建  
100% One-Bedroom Floor Plans

**交易中**

**IOWA AVENUE APARTMENTS**  
23 單位 - Riverside, CA  
SINGLE STORY Construction  
VALUE ADD Opportunity

**交易中**

**WESTERN AVE. APARTMENTS**  
8 單位 - Buena Park, CA  
15% Upside in Rents  
50% Single Story Construction

**交易中**

**ST. GEORGE ARMS APTS.**  
12 單位 - Buena Park, CA  
VALUE ADD Opportunity  
67% Two-Bedroom Floor Plans





# Jenny Feng

— 新屋專家 / 學區房專家 —

## +1.626.215.8887

Jennyfengrealstate@yahoo.com



多年荣获Re/Max  
全球销售白金奖  
100%club 奖  
北美杰出华人奖



专精洛杉矶地区新房，学区房，高尚住宅区  
50万投资移民可全家拿绿卡  
还有更多国内外投资项目请速电 Jenny  
一通电话让您的房屋买卖投资问题全部解决



又是一年春来到金鸡报晓迎鸡年！感谢新老客户在过去一年对我的支持与信任，希望在新的一年里能够为广大客户提供更优质的服务，在此 Jenny给大家拜年祝福朋友们：事事如意喜洋洋！风调雨顺百花开！富贵平安全家福！鸡年财运四季红！鸡年吉祥！

# 新年快乐



**Eastvale** **\$538,000**  
5房3浴 / 室內3185尺 / 地大6970尺 / 2001年建



**Eastvale** **\$579,999**  
5房3浴 / 室內3031尺 / 地大10454尺 / 2006年建



**Eastvale** **\$499,900**  
4房4浴 / 室內2694尺 / 地大4356尺 / 2015年建



**Chino** **\$518,888**  
4房4浴 / 室內2525尺 / 地大4590尺 / 2007年建



**Chino** **\$535,000**  
4房4浴 / 室內2167尺 / 地大8050尺 / 1993年建



**Chino** **\$549,000**  
4房3浴 / 室內2906尺 / 地大3999尺 / 2009年建



**Rancho Cucamonga** **\$535,000**  
4房3浴 / 室內2527尺 / 地大5500尺 / 2001年建



**Rancho Cucamonga** **\$599,900**  
4房3浴 / 室內2676尺 / 地大8582尺 / 2014年建



**Rancho Cucamonga** **\$630,000**  
5房3浴 / 室內2867尺 / 地大5521尺 / 2015年建



# Contents 目录



## 置业导航

人杰地灵好风光 投资安家放眼量..... 012  
 中国股市巨幅震荡 热钱涌入美国房市..... 014  
 专精南加州豪宅..... 016

## 封面人物

闪耀您的双眼, 全球最贵豪宅在洛杉矶..... 018  
 为什么在跨境并购交易中, 中国买家被老外称作 CMB..... 019

## 美房专家

网上中文搜索美国房源不是梦..... 022

## 前瞻视野

深夜福利: 竟然可以这样换美元..... 028

## 商业地产

过去 10 年全球商业地产更吸金..... 034

## 美国房市

今年美国房地产前景谨慎看好..... 036

## 楚淇风水

放置手机充电器 对家居风水也有影响..... 040

## 纵横互动

加大河滨分校酒店公寓项目开工..... 042

## 环球瞭望

加拿大温哥华房市扑朔迷离..... 044  
 中国投资者加码英国伦敦地产..... 045

## 英文资讯

Chinese Investment In Overseas Real Estate Hit Record High In 2016..... 050

发布单位 北京亿邦联合广告有限公司  
 Issuer Beijing Yibang Joint Advertising Co., Ltd.  
 承办单位 美华时代国际文化传媒 (北京) 有限公司  
 Publisher Meihua International Culture Media (Beijing) Co., Ltd.  
 协办单位 美中贸易投资促进会  
 American Chinese Trading & Investment Promotion Association (ACTIPA)  
 美国《中华商报》、《中华地产》报社  
 Chinese Biz News, Chinese Real Estate News USA

总编辑 苏子涵  
 Editor in Chief Barry Su  
 执行总编 王晓群  
 Executive Editor Xiaoqun Wang  
 副总编 王列珉  
 Deputy Editor Liemin Wang  
 策划总监 胡安  
 Planning Director Juan Yanez Carrera  
 营销总监 叶龙  
 Marketing Director Eric Ye  
 设计总监 曹会普  
 Art Director Grace Cao  
 广告总监 纪谢萍  
 Sale Director Allison Hsieh  
 广告经理 赵俊、温燕  
 Sales Manager John Zhao, Yan Wen  
 地址 美国加利福尼亚州  
 洛杉矶郡工业市  
 万利大道 15713 号 (91744)  
 15713 Valley Blvd.,  
 City of Industry CA 91744 USA

电话 +1 626 330 5893  
 传真 +1 888 272 8858

中国广告总代理 美华时代国际文化传媒 (北京) 有限公司  
 General Agent in China Meihua International Culture Media (Beijing) Co., Ltd.  
 市场总监 徐嘉璐  
 Marketing Director Alice Xu  
 客户总监 王志敏  
 Customer Director Zhimin Wang  
 协办地址 北京市 朝阳区东三环中路 7 号  
 财富中心公寓 A 座 W109  
 电话 +86 10 6533 0068  
 传真 +86 10 8532 4450  
 读者热线 +86 186 1045 1791  
 网址 www.guojidichan.com  
 编辑部 editor@guojidichan.com  
 广告部 sales@guojidichan.com  
 公关部 pr@guojidichan.com  
 中国部 china@guojidichan.com

本刊法律顾问 北京致诺律师事务所 马一德律师  
 Legal Adviser Dr. Yide Ma, Attorney at Law (China),

Beijing Zhinuo Law Firm



# 人杰地灵好风光 投资安家放眼量

我们华盛顿州和奥勒冈州不仅是世界上盛产优质苹果的地区之一，也是著名的高科技公司微软总部和英特尔总部的所在地。也是著名的星巴克总部所在地。著名的股神巴菲特投入房地产业，向这里大举进发。

这里临海傍山，气候温和，环境清丽，绝少污染。

这里没有纽约的喧嚣纷乱，没有南加州的酷热干燥，更没有一望无际，寸草不生的沙漠。

这里原始森林遮天蔽日，是美国木材生产基地之一。

这里河湖纵横交错，水力资源十分丰富。美国正在筹划北水南调的项目，水源地就在这里。

土肥水美的原野上到处是连绵不断的葡萄园，核桃园，和榛果园。

优美的自然环境和丰富的物产资源是投资者理想的选择。

二州因为人捷地灵、被多次选全美最合适居住排名前三名，近洋环山，湖泊河川，树林温泉，滑雪登高，捉蟹弄鱼和打猎，莘莘大学城，四季景色皆不同、实为投资移民的上乘之选！

目前尚未有直飞北京，上海的航班，但日渐多增的移民入住，直飞通航是指日可待，一旦直飞，购物和投资者将蜂拥而入，房价势必倍增，您还等什么呢？



可云娜

手机 / 微信 : +1.503.705.5389

直拨热线 : +1.503.906.1352

邮箱 : cliu@bhhsnw.com

网址 : www.carinaliu.com



BERKSHIRE HATHAWAY  
HomeServices  
California Properties  
Northwest Real Estate

伯克希尔哈撒韦，( Berkshire Hathaway ) 由股神沃伦·巴菲特 ( Warren Buffett ) 创建于 1956 年，是一家世界著名的保险和多元化投资集团，总部位于美国内布拉斯加州奥玛哈，旗下掌管多家子公司事业，时思糖果制销、商品零售、家具装潢、百科全书、吸尘器、珠宝、报章媒体、制服制销、钢铁公司、汽车制造、电池制造、飞机租赁及运动鞋制销等，但资讯及电子产业为该公司投资的对象。2005 年 4 月 30 日盖茨 ( Bill Gates ) 的董事任命。该公司在近 5 年入攻房地产，本著一贯卓越不同于众的宗旨来服务客户，受人之托，必竭诚服务求善求美，决不选择走捷径的方式履行忠诚所托。”卓越”是我们一再强调并且履行的宗旨！公司的资深经纪 Carina Liu 专长：土地，房屋，商业，投资多次获得公司颁奖，长期客户推荐，深得同业者良好互动而成为客户达标的管道，有口皆碑。细节，耐心，远见，严谨到位且周到而不失活泼风趣。





巴菲特地产集团公司



可云娜

Carina Liu

华盛顿州及奥勒冈州专业地产经纪

手机/微信: +1.503.705.5389

直拨热线: +1.503.906.1352

邮箱: cliu@bhhsnw.com

网站: www.carinaliu.com

华盛顿州, 奥勒冈州皆熟悉。细节、耐心、技巧、皆丰富。不仅仅长期赢得无数的奖杯和客人的推荐、更深得同行之间的良好互动和协助。



5房5.5浴, 室内7079尺, 地大2.84英亩  
1989建

**\$2,795,000**



4房4.5浴, 室内7342尺, 地大1英亩  
2009建

**\$3,290,000**



3房2浴, 室内1884尺, 地大0.24英亩  
1960建

**\$369,000**



3房2.5浴, 室内2943尺, 2003建

**\$649,900**



1房1浴, 室内1038尺, 1973建

**\$333,000**



4房2.5浴, 室内2221尺, 地大0.25英亩  
2003建

**\$432,500**



4房2.5浴, 室内2578尺, 地大0.11英亩  
2007建

**\$449,900**



4房3.5浴, 室内3641尺, 地大0.34英亩  
1960建

**\$699,900**



# 中国股市巨幅震荡 热钱涌入美国房市

中国人近年来在美国大肆购买房地产，而中国股市最近疯狂崩跌，可能直接影响美国房市。问题是，涌进美国房市的美国资金会因此增加还是减少？

加州房地产业顾问彭斯说：“我认为在美国置产的中国人是长期投资，藉此分散资产，以防万一国内出事还有个避风港。我不认为中国股市狂涨150%后暴跌30%会改变这种情况”。

国家广播公司(NBC)引用全国房地产商协会的数据报导说，中国人已成为美国房市最大的外国买家，过去一年就投入286亿元，比投资额第二大的加拿大人多出一倍以上，也为美国营建商和开发商提供很大的机会。

总部设在迈阿密的Lennar建筑公司，正与中国朗诗建筑公司合作，在新泽西州Weehawken兴建公寓大楼，它在加州尔湾的一家庭住宅社区也吸引大批中国顾客。该公司执行长米勒说：

“经济动乱会让人更想把钱放在稳定安全的地方。虽然美国房价上涨，可是美国房产也变得更有吸引力”。

迈阿密是中国人置产的新市场。与伦敦、香港和纽约相比，迈阿密房价便宜得多，而中国资金迄今大部分集中在商业开发设施，而非个别物业，不

过这种情况可能迅速改变。

商业地产公司Jones Lang LaSalle指出，在房价快速上涨的纽约市曼哈坦，中国投资者今年就购买了超过47亿元房产，占曼哈坦区所有外国投资的39%，比去年的12%高出两倍以上。

NBC报导说，在南加州，中国人的购屋需求已略微减缓。这可能与房价上涨和供应仍然有限有关，因为购买一家庭住宅的中国人偏爱新屋。

Gerson Preston Robinson会计师事务所合伙人李普斯说，中国股市崩跌，促使更多人看上美国，因为从政治观点来看，美国是个安全的地方，也是存放资产的安全处所，又能提供投资机会。

李普斯发现寻求安全投资地点和人籍美国的外国投资者激增。虽然这种机会现在诱惑力更大，可是中国股市暴跌导致无数股民财富大失血，也影响他们在美国投资置产的能力。

与上海居外网合作，在中国推销美国房地产的加州拍卖网执行副总裁夏嘉说，这种情况会对住宅市场造成重大冲击，也会损及对商业物业的需求，尤其是在美国东西两岸市场。

不过，他说，股市崩泻也可能造成反作用，促使中国有钱人把钱挪到国外，投入比较保险的美国房地产。



Amy 梁  
中国免费直拨电话  
950 1351 5588 ext 88602  
微信 QQ 1149187303  
138 1896 5591  
+1-626-757-4485  
专精美国移民投资项目  
有著丰富的房地产经验  
专精大洛杉矶地区比华利山庄  
专业 敬业 全职 为您提供全方位咨询



Elliot Lee 李元泰  
苏富比国际房地产公司  
Global Real Estate Advisor  
全球高级房地产顾问

中国免费直拨电话  
950 1351 5588 ext 88295  
微信 elliotlee  
+1-626-757-4484  
Elliot@elliot-lee.com



(图文源自世界新闻网，版权归原作者所有)





# 投资美国房地产 稳赚不赔！

## 房产投资移民专家



**Amy 梁**

BRE#00837047

+ 1-626-757-4485

13818965591

中国免费直拨

950 1351 5588 ext 88602

amyamy5591@yahoo.com



**Elliot 李元泰**

BRE#3276780

+ 1-626.757.4484

中国免费直拨

950 1351 5588 ext 88295

Elliot@elliott-lee.com



# 投资美国迈阿密稳赚不赔 商机无限



坐落在所有最著名的迈阿密海滩的松树街，是主流最理想的地段，很多名人住家的首选之地，像佛洛依德·梅威瑟和退役球星 Ivan Rodriguez 的家都驻选的地方。这房土地面积是41412.5平方英尺（3847平米）并有100英尺（30米）的面水宽度的景观。在这个地段去年一年新建的面水景观住宅售价超过19,000,000美元。面水景观房在松树街，具有一定的保留价值。由于有限的土地供应和周围美丽海滩以及邻近迈阿密的顶级医院西奈山医疗中心和世界一流的餐饮和娱乐都选址在附近。

**销售时间有限 如有意向请尽快联络**

**\$9,999,000**

## 大洛杉矶地区 帕萨迪纳黄金地段 可开发地块出售 难得机遇 \$4,800,000



不可多的投资开发机会，总面积18311呎，近帕萨迪纳市中心，靠近历史悠久的老帕萨迪纳，以及帕萨迪纳城市学院，加州理工学院，可建造多达26单位住宅。近210、134号高速。



# 专精南加州豪宅 Clara Chen 陈文嘉

比华利山 Beverly Hills | 新港海岸 Newport Beach | 尔湾 Irvine

国际金融危机给中国投资者提供了抄底美国房市的难得时机，南加州一些现代化城市已经重现生机与活力，近年从中国大陆来这里买房的人日见增多，但一般都喜欢在南加州华人聚集的小区买房，比如亚凯迪亚、圣玛利诺、钻石岗、核桃市一带。而专精南加州豪宅市场的资深地产经纪 Clara Chen 陈文嘉建议，具备经济实力的中国富裕阶层人士应该抓紧时机，在白人居多、增值潜力更大的区域买房，首选城市包括：比华利山，新港海岸，尔湾。

## 比华利山 Beverly Hills：非富即贵

举世闻名的比华利山 (Beverly Hills) 是全球众多富豪心目中的梦幻之地，位于南加州洛杉矶盆地边缘的山坡上，其建筑物依比华利山而建，面临一望无际的太平洋海面。虽然比华利山只是一座约有人口 3 万 4 千人的小型城市，但被公认为全美最昂贵的住宅市场，一栋中型住宅的售价超过 220 万美元，许多好莱坞名人曾经或目前居住于此。

十九世纪六十年代由房地产商波顿·格林在此开发建市，至二十世纪二十年代一直发展缓慢，此后在 1920 年有一位名叫道格拉斯·法尔拜恩格斯的电影演员以三万五千美元在山顶购买了一处很醒目的土地，并为其影星女友玛丽·皮戈福特建造了一座美轮美奂的庄园，一时间吸引了众多好莱坞男女的目光，他们移居此地，相继大兴土木建造各自心目中的梦幻之园。

比华利山是 Rich & Famous 的富贵象征，每天吸引大批外地游客坐旅游巴士远道而来，为的是想一窥名流巨星的翩翩风姿及豪华住宅。南加州最名贵的顶级百货店和世界精品店聚集在这里，每一间名店都有其独特建筑风格。比华利山还有十八间世界著名的首饰与古董店及数不尽的餐厅。当地最受大众瞩目的酒店首推“丽晶”(Regent Beverly Wilshire)，这间自 1928 年已声名鹊起的酒店，如今仍然保持它的辉煌灿烂，李察基尔和茱莉亚罗勃兹的浪漫童话就发生在这店中，成为此处另一大卖点。在这样的人文环境中投资置业，定能收到富者愈富、贵者愈贵的效果。

## 新港海岸 Newport Beach：海滨天堂

成立于 1906 年的新港市位于南加州橙县西南方，是一个约有人口 13 万人口的小型城市，由于拥有绵长宽广的海岸线，气候非常温和宜人，一年四季大约都在 13-26 度之间，不干燥也不潮湿，因此成

为许多人向往的海滨度假胜地。许多富人在此置产或是拥有渡假屋，也使得新港成为全加州甚至是全美国最富裕的城市之一。超过四分之一的家庭年收入超过 20 万美元，平均房价大约为 180 万美元。

新港市内有七个区，因着巴博亚半岛的天然屏障，新港湾内海面平静，湾内的几个人工岛如新港岛、巴博亚岛、小巴博亚岛、科林岛、海湾岛、港口岛、丽多岛和林达岛上皆盖满了私人宅院，大部份的宅院也都有私人游艇，随时享受乘船游港湾的乐趣。

新港的房市已经率先触底反弹，2011 年不论是销售量或中间房价都呈现回升趋势，这里的住宅在南加州橙县多个城市中最为抢手。当地除了深受喜欢私密性高的华人富商青睐，近年来也有不少中东人一掷千金，以现金购买豪宅，无非是冲着新港的名气。此外，比起其他海边城市，当地也有较多中产阶层人士支付得起的公寓房。在此海滨天堂置业，可以自住享受，也可出租获利。

同时新港的学区也是一个拥有南加州无论公立学校或私立学校均名列前茅的城市。

## 尔湾 Irvine：人杰地

成立于 1971 年的尔湾市位于南加州橙县，是一座拥有 25 万人的中型城市。尔湾占地约有 66 平方英里 (172 平方公里)，成立时有做完整的城市规划，因此街道宽广，绿树成荫，环境整洁，风景优美。

尔湾市拥有完善的医疗设施，发达而便捷的交通网，市内还规划有自行车道，购物中心、超级市场、各国美食餐馆等等遍布各个小区。该市于 2008 年被美国 CNN Mondy 杂志评为全美排名第四最适合居住的城市。

尔湾学风鼎盛，拥有加州大学尔湾分校 (UCI)，康科迪亚大学 (Concordia University)，尔湾谷学院 (Irvine Valley College) 等 8 所高等院校。尔湾学区在加州也名列前茅，这里的公立小学、初中和高中都很好，90% 的学校 API (Academic Performance Index, 学术表现指数) 达到或超过 900 分的优异表现 (满分为 1000 分)。

以人为本的城市环境、优异的人力资源，吸引了高科技行业落户尔湾，不少著名跨国公司看上了这里的商业环境，也纷纷将总部迁至尔湾。特别重视教育环境的华人家长也纷纷在此置业，给孩子提供一个在美国成长、创业和发展的最佳起点！



Clara Chen 陈文嘉

+1. 949. 228. 6064

Clara@ClaraChenGroup.com

www.ClaraChenGroup.com



BERKSHIRE HATHAWAY HomeServices California Properties 巴菲特地产集团公司是巴菲特集团子公司之一，是全美排名前三位的大型地产集团公司，全球豪宅数量最多的地产公司。公司的资深地产专家 Clara Chen 精通国、粤、台、英四种语言，兼具道德操守与专业知识，性格和善，待人诚恳热情，荣获 2016 年世界杰出华人奖，并于去年再次获得集团最佳顶级销售奖项及最优秀地产经纪人奖项。Clara Chen 具有最专业的豪宅地产经验，拥有丰富的国际营销与商业知识，为您量身定制最佳的豪宅地产投资方案。无论投资还是自住，Clara Chen 都是您最理想的经纪人。她将以多年的成功经验热忱为您提供最专业的服务，敬请来电咨询。





**Clara Chen**

949.228.6064

Clara@ClaraChenGroup.com

www.ClaraChenGroup.com

BR#01894850

## 巴菲特地產集團公司

經驗豐富豪華房地產專家為您服務！

團隊，自2011年至今，成功銷售豪華房地產總額超過3.6億美元

*Our Team Over \$360 Million Sold Since 2011*

*We Bring International and Domestic Buyers to Your Home*

BERKSHIRE HATHAWAY  
HOMESERVICES

*Collection*

1400 Newport Center Drive, Suite 200  
Newport Beach, CA 92660

Clara's multi-cultural experience makes her the preferred real estate agent for foreign buyers and business executives looking to purchase property in Southern California as well as local homeowners interested in widening their prospects when looking to sell. In the luxury real estate market along the gold coast of southern California for the last decade, A native of Hong Kong, Clara holds an MBA in International Business. Her fluency in English, Mandarin, Cantonese, and Taiwanese, professional demeanor, sincerity, trustworthiness, friendly nature, patience, exceptional negotiation skills, dedication to attentive client service, and local market knowledge have earned her countless repeat clients and referrals.

Since moving to Newport Beach, Clara has established a successful career focusing on high-end luxury properties in coastal Orange County. Clara is a member of the Board of Directors of the Orange County Chinese American Chamber of Commerce (OCCACC) and serves with several charities. Her passion for real estate is followed by her love of golf where she is a member of the Pelican Hill Golf Club and several other golfing associations. In addition, Clara is a member of the Balboa Bay Club, Newport Beach. Recipient of the 2016 World Outstanding Chinese Award.

If you are looking for expert investment advice, knowledge of the Southern California's luxury real estate market, and a courteous, attentive, bi-lingual realtor for purchasing and selling residential or commercial premier properties, Clara Chen is your preferred personal agent whose goal is to make your real estate dreams become a reality.

巴菲特地產集團公司是巴菲特集團子公司之一，是全美排名前三位的大型地產集團公司，全球豪宅數量最多的地產公司。公司的資深地產專家 Clara Chen 精通國、粵、台、英四種語言，兼具道德操守與專業知識，性格和善，待人誠懇熱情，榮獲2016年世界傑出華人獎，並于去年再次獲得集團最佳頂級銷售獎項及最優秀地產經紀人獎項。Clara Chen 具有最專業的豪宅地產經驗，擁有豐富的國際營銷與商業知識，為您量身定制最佳的豪宅地產投資方案。無論投資還是自住，Clara Chen 都是您最理想的經紀人。她將以多年的成功經驗熱忱為您提供最專業的服務，敬請來電諮詢。



### Shady Canyon 尔湾

\$11,500,000

6房7浴/室內1,050平方米/地大5.4畝  
家庭影院/辦公室/泳池/SPA/高爾夫球場/城市夜景



### Newport Coast 新港滩

\$23,000,000

6房8浴/室內1,350平方米/地大4.16畝  
家庭影院/辦公室/桑拿/室內游泳池/無敵海景



### Newport Coast 新港滩

\$29,900,000

7房11浴/室內1,300平方米/地大4.4畝  
家庭影院/辦公室/游泳池/無敵海景



### Beverly Hills 比弗利山

\$200,000,000

14房27浴/室內5,600平方米/地大28畝  
家庭影院/酒窖/室內游泳池/辦公室



### Beverly Hills 比弗利山

\$85,000,000

10房14浴/室內3,530平方米/地大13.2畝  
家庭影院/酒窖/辦公室/城市夜景



### Newport Beach 新港滩

\$15,000,000

4房4浴/室內4,300平方米/地大1.6畝  
無敵海景

## 比弗利山 Beverly Hills 新港海岸 Newport Beach 尔湾 Irvine

**比弗利山 Beverly Hills: 非富即贵** 举世闻名的比弗利山是全球众多富豪心目中的梦幻之地。位于南加州洛杉矶盆地边缘的山坡上。其建筑物依比华利山而建。面临一望无际的太平洋海面。虽然比华利山只有一座约有人口3万4千人的小型城市，但被公认为全美最昂贵的住宅市场。许多好莱坞名人曾经或目前居住于此。

**新港海岸 Newport Beach: 海滨天堂** 拥有绵长宽广的海岸线，气候非常温和宜人，一年四季都在12-28度之间，既不干燥也不潮湿，因此成为许多人向往的海滨度假胜地。许多富人在此置产或是拥有渡假屋，也使得新港成为全加州甚至是全美国最富裕的城市之一。超过四分之一的家庭年收入超过20万美元，基础房价180万美元起。大部份的宅院也都有私人游艇，随时享受乘船游港湾的乐趣。坐拥10分好学区，衣食住行皆便利。

**尔湾 Irvine: 人杰地灵** 街道宽广，绿树成荫，环境整洁，风景优美。2008年被美国杂志评为全美排名第四宜居城市。2013年又被评为全美十佳城市第一名。尔湾学风鼎盛，拥有加州大学尔湾分校，康科迪亚大学，尔湾谷大学等8所高等院校，尤其University High School高中排名全美前50名。以人为本的城市环境、优异的人力资源，吸引高科技行业落户于此。华人家长置业于此，给孩子提供最佳起点。



# 闪耀您的双眼， 全球最贵豪宅在洛杉矶！

想像一下这种生活：  
结束行程後，直接搭乘专属直升机回到家中；  
接过管家递上的顶级香槟，远眺洛杉矶天际线；  
心中盘算等等该先做场 SPA 还是出门兜风？

Rolls-Royce, Bugatti, Allard 这麼多台千万豪车，

今天又该开哪台呢...

您以为这种生活只是痴心妄想吗？不！建商兼名牌包大亨麦考斯基 (Bruce Makowsky) 已将不可能化为现实，花了四年打造、投入 250 人心血的超级豪宅在 1 月 18 号上市啦！



这座顶级豪宅开价 2.5 亿美金，上市後直接跃上全球最贵豪宅宝座；若是成功售出，便会刷新洛杉矶县最高价房产销售纪录--2016 年成交的 Holmby Hills 豪宅，当时成交价为 1 亿美元。

当然，这座豪宅的设施也对得起如此「天价」：豪宅层数总共 4 层，室内面积超过 38,000 平方英尺，有 12 间卧室（两间主卧室，其他十间是豪华贵宾套房）、21 间浴室、3 个专业级厨房、设有泳池酒吧的无边际游泳池，270 度的开阔视野将洛杉矶市中心至海洋的壮观景色尽收眼底、1 个保龄球馆、1 个糖果房以及 40 人座的杜比环绕音响家庭影院。



不过若是仅有如此，恐怕难以抓住亿万富翁们的心。所以麦考斯基还为这幢超级豪宅量身订做了整套的奢华生活方式。



一般人买房时可能会附送冰箱或烤箱，但麦考斯基大手笔送上的却是价值高达 3000 万美元的整套名贵豪车与摩托车！包括量身打造的 Rolls-Royce、Bugatti 和古董 Allard，无论哪一辆都会让豪车爱好者移不开目光。



其他还有酒窖中收藏的数百瓶顶级香槟和葡萄酒、各种专门订制的豪华家俱与来自全世界的 130 件艺术品；考虑到洛杉矶繁忙的交通，乾脆连直升机也一并附上！

但如果买方对豪车、豪华订制家俱及直升机都不感兴趣，麦考斯基表示他也接受议价。



**Kate Liao 廖娟**  
美国商业地产、酒店收购专家  
电话：626-988-5555

豪宅还聘雇了七名全职住家员工，住在员工专用的独栋建筑。麦考斯基提前支付了两年的薪水，住家雇员会为您照料豪宅一切大小事务，确保您入住後的舒心生活。

「这座豪宅应有尽有。」，屋主及建商麦考斯基 (Bruce Makowsky) 自豪说道：「你甚至连牙刷都不用带。」

唯一可惜的是，麦考斯基不会举办开幕派对，他预计只向有预约的顶级客户展示该豪宅。





# 为什么在跨境并购交易中 中国买家被老外称作 CMB ?

如果你从事跨境并购相关的业务，但是却听不到一个缩写词叫“CMB”，那你就 out 了。



在海外投资并购交易中，越来越多的老外开始把来自中国的投资者称为 CMB，CMB 这个缩写不是大家熟悉的招商银行（China Merchants Bank）的意思，而指的是 Chinese Mysterious Buyer，意思就是来自中国的神秘买家。

过去，活跃在海外跨境并购市场的主要是一些中国的国有大型企业，例如中石油、中石化、中化集团，或者类似于复星、阿里巴巴、万达这些的大型民企，而现在，越来越多的民营中小企业开始在国外进行收购和投资，这些企业的名字老外从来没有听说过，当他们好奇地试图访问这些企业的英文网站时，却又发现介绍的信息十分空乏和简单，于是他们就开始统一把这类中国买家们称为是 CMB。

中国企业成为 CMB 的几种“常见路径”

很多国外的优质的企业在出售时都会走一个竞价的流程，在最终谈判之前，所有买方一般都没有谈判的排他权，有的中国企业就不愿意花费用请中介来参与这个竞价，因为他们觉得我花那么多钱到最后还没有排它权，钱不就是打水漂了？但是如果你没有雇佣一个中介顾问公司帮你写投资的 Proposal，帮你沟通的话，那你在一开始就没有办法和卖方建立信任

在一些比较小的交易中，可能不需

要竞价流程，有些中国买家就说去看吧，看了一次二次没看中，回来老板就说算了吧，不看了，甚至不给卖方一个回复。有的时候老板会说，我们签的不是一个 non-binding 的 offer，既然没有约束力，那我随时都可以不投啊。但是，对于一个西方的交易规则来讲，你见了面签了一个没有约束力的 LOI 之后，就算你不再进行这个交易，你也要给对方一个交代。这是一种礼貌或者说惯例的做法。

此外，在进行投资前没有做好足够的准备。很多中国企业希望到海外去买产品或者技术，结果到了对方企业发现对方的产品技术手册或者专利说明有上千页之多。但是你如果不了解这些技术背后的东西，哪些是受专利保护的，哪些是不受保护的，又担心收购之后会有问题。这时候中国买家就进退两难，又没法跟卖方去解释，事实上是中国买家没有很好的项目管理，或者管理这个交易的推进，才导致中国买家被称为是 CMB。

还有很多细节，也会影响你的形象。有的人觉得公司邮箱不好用，就用 126、163 之类的免费邮箱来收发公司邮件。有的老外就会来问我们律师，你帮我看看这个邮箱发来的邮件上写的来头都特别大，到底是真的还是挂羊头卖狗肉的？

中企如何在交易中与国外卖家建立信任 不再成为 CMB ?

首先你需要雇一个非常有经验的中



**Kate Liao 廖娟**  
美国商业地产、酒店收购专家  
电话：626-988-5555

介顾问机构，因为如果你的企业本身没有一个非常强的品牌，雇佣一个有品牌的中介顾问，或者你请非常有行业经验的团队帮助您执行，这是会帮助你加分的。很多老外非常重视自己的品牌，它不会随便的乱让你用这个品牌，因为它觉得自己的品牌是非常值钱的。当然，首先中介机构和客户也要建立起彼此的信任。

其次，你要积累自己的 Track record，企业出去进行第一次的收购投资永远是最难的，但是你只要这个案子做成功了，在行业内你就会建立起自己的口碑。那接下来第二第三个案子会越来越容易。

第三，中国企业要想法设法多在海外打你的品牌，通过参加一些活动，包括与媒体沟通，与海外的投行，与海外的私募基金多进行沟通，多去欧洲实地看看，通过一系列的方式把自己的品牌在没有做成项目之前，先把它打响。这些方式在一定程度上可以解决 CMB 的问题。





**Kate 廖娟**  
**626-988-5555**

515 S Figueroa St, #1850  
 Los Angeles, CA 90071  
 公司网站: [www.apccusa.com](http://www.apccusa.com)  
[kateliao777@gmail.com](mailto:kateliao777@gmail.com)



微信ID: 327702611

BRE#: 01950901

# 美國商業地產、酒店收購專家

**拉斯維加斯品牌大酒店**  
 售價約\$2億美金



酒店占地近7英畝，客房近900間，會議中心數萬尺，2016年翻新

**南部加州3星品牌酒店**  
 售價\$8000萬



酒店占地近2英畝，客房三百餘間，2016年翻新，淨收益約\$670萬

**橙縣爾灣品牌大酒店**  
 售價\$1.8億美金



占地數英畝，酒店客房數百間，年淨收益\$1400萬，投資回報率7.8%

**拉斯維加斯賭場**  
 售價\$1億美金



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

(項目圖片僅供參考)



# 成信商業地產

BRE:01794238

**949-551-9888** (办公室)

英文网址: [www.SpectrumRealtyOnline.com](http://www.SpectrumRealtyOnline.com)

公司地址: 970 Roosevelt, Irvine CA92620



微信号: meiguofang

成信地产总部位于美国南加州，有近15年的历史，是专业及资深的团队，具有全美最高商业地产投资认证(CCIM)，全美地产经纪人协会(NAR)

## 仓库 — Fontana



面积: 15,038平方英尺  
占地: 0.76英亩

## 土地 — Coto De Caza



占地: 0.87英亩  
可建公寓, 酒店, 学校, 商店

## 土地 — High Desert Area



占地: 80英亩, 增值空间大,  
可种农作物, 地下温泉,  
太阳能农场

## 厂房及生意 — 塑料纸张回收厂



面积: 50,798平方英尺  
占地: 190,357平方英尺

## 土地 — Laguna Beach



占地: 40,158 平方英尺  
一共10块土地

## 农场, 出售或合作经营



可种植蔬菜和养殖家禽



**Cayenne**  
**開顏**

BRE#01231003

4卧3卫  
2208 尺  
1973年建

## Turtle Rock investment home by UCI and University high



**\$990,000**

## Tall Cedars, Irvine



**\$1,190,000**

4卧3卫  
2635 尺  
2010年建

**949-735-6870** (手机)  
**15317820787** (中国)

5卧5.5卫  
5,400尺  
占地5万平方尺



微信号: cayenne452925

## Via Consuelo, Coto De Caza



**\$3,710,000**

## Newport Coast



**\$6,280,000**

5卧5.5浴  
5,150尺  
2002年建



# 网上中文搜索美国房源不是梦

## ——美国中华商报传媒集团打造全新中文房源搜索引擎

近期，北京的客户张先生想在美国洛杉矶买房，但对美国的房产市场了解极为有限。张先生在朋友的推荐下，通过位于洛杉矶的美国中华商报传媒集团创建的美国房地产中文搜索引擎——经纪人手机房产网备选了数套理想的房屋，做足功课，张先生才赴美购房。出人意料的是，张先生仅在短短两周内就顺利买到了自己满意的住房。这很大程度上归因于南加州今年刚刚问世的全新中文美国房源搜索引擎——经纪人手机房产网。

### 大大缩短客户购房时间

美国地产经纪人手机房产网创始人、美国中华商报传媒集团总裁苏子涵告诉记者，在美国买房，尽管客户都知道要找地产经纪人，但以往的一个难题就是客户与地产经纪人之间的信息不对称，经纪人往往带着客户四处看房而找不到客户满意的房子，最后客户不得已再选择其他经纪人，这样原来的经纪人痛失交易机会；同时，经纪人也往往由于沟通有限难以了解客户详细需求，常常导致盲目看房，搜寻信息的成本非常高

昂。而有了美国中华商报传媒集团强力推出的中文搜索引擎后，这个问题有效得到了解决。客户可以先自己利用中文地产搜索引擎，根据自己喜欢的区域、房型、价格、以及其他具体偏好缩小范围，搜索出一些备选项目来后，再来美国由地产经纪引导看房，这样就大大缩小了房屋搜寻的时间和成本，提高了交易的效率。据一些在美国地产经纪人手机房产网上登记注册的南加州地产经纪人反映，通过这个引擎吸引而来的客户，比平时传统渠道介绍来的客户成交率要高30%，交易时间几乎要缩短一半，也大大提高了客户的忠诚度。

不仅如此，美国地产经纪人手机房产网的另一个好处是房源的及时性和有效性。以往华裔买家在有了购买需求时，在传统中文媒体上搜寻到的信息往往是二手的，等找到该物业的卖家经纪人时，有时该物业已经卖掉了，白白浪费时间。而在该网所有房源信息都是与美国最新房源同步的。同步的信息来自美国地产经纪人手机房产网的母公司——美国中华商报传媒集团。该集团

是美国知名华文财经类传媒集团，旗下有两报两刊一网。该集团旗舰报纸——《中华商报》在洛杉矶创刊已近8年，在美西华人读者中有着相当的知名度。8年来，《中华商报》为华语财经知识的普及与传播、商务信息交流做出了很大的贡献。特别在地产资讯传播领域形成了“两报两刊”的协同优势，如今正在将传播的触角延伸到北加州和纽约。北加州版已经在今年1月成功发行，纽约版也即将在明年发行。

### 地产经纪人开拓市场的“利器”

据美国中华商报传媒集团CEO苏家敏告诉记者，该集团创办的经纪人手机房产网有强大的数据库和搜索功能，不仅将房源资讯完全透明化，还可以用免费资讯吸引大量买家上线。该搜索引擎的房源网络的数据库与MLS（美国地产经纪人的内部网站）相联，每日自动更新，准确，及时，将南加房源尽数囊括其中。

据苏家敏介绍，美国地产经纪人房产网不仅便于购买客户无语言障碍的选房，对经纪人来说，还能够大大提升对客户的粘力度。因为如果无法帮助客户找到满意的房源，地产经纪人再好的服务也无法吸引住客户。而客户或经纪人利用该搜索引擎就很大程度上解决了这个问题。一旦客户找到了中意的房子，就可以按图索骥的按照网页上的广告寻找地产经纪人。由于地产经纪人对这些区域的房屋比







较熟悉，甚至已经带客户看过多次了。房屋的好坏优劣都了如指掌，这就提高了专业竞争力，也赢得了客户的信任。

该引擎对于经纪人来说，也具有很好的营销效果，堪称华裔经纪人拓展市场的“利器”。房地产经纪人不仅可以选好的房屋资讯通过微信等社交软件分享给潜在客户，还能让客户自己用手机或电脑终端查找喜欢的房屋，大大提高房屋买卖的成交率，也极大增强了客户对经纪人的忠诚度。由于在这个平台上就可以完成交易，也大大方便了买卖双方客户，经纪人不用再担心潜在买家会被其他经纪人拉走。

#### 加速覆盖整个北美市场

记者了解到，由于电脑终端的携带不便，美国地产经纪人手机房产网在推出网站同时，还推出了手机版的终端，其强大的搜寻功能让华人客户对于南加州房源尽在掌握。另外，该搜索引擎对于地产经纪人来说，类似美国的房产搜索引擎“Zillow”一样，可以在网站上建立自己的主页，便于潜在买家访问和了解，对于地产经纪人也是个很好的推广平台。还有，买卖双方经纪人不但可以在网站上完成交易，买家还

可以协助客户找到最便宜的房屋贷款供应商。大大解决了客户辅助需求，对于客户节约交易成本，有着非常大的帮助。更重要的是，该网页只提供经纪人个人的联络方式，客户在任何页面均可与经纪人联系，也是非常好的一个宣传推广平台。

苏子涵最后告诉记者，该搜索引擎目前有手机和PC两个版本，目的是为全球华人进军美国房地产市场，无论是买房、租房还是投资商业地产，提供一个完整、可靠、及时的信息来源，将美国房产情况生动地展示在客户的掌握，让客户足不出户就能轻松地搜房、选房，为投资美国房地产提供确切的决策依据。目前，该网站的搜寻范围主要覆盖南加州地区，即从洛杉矶到圣地亚哥共8个郡（县），涵盖2200万人口。今后，该网站将会增加北加州、纽约州和其他州的房产数据，将经纪人手机房产网的搜寻范围扩大到全美80%以上华人密集居住的地区。同时，也期待着与美国各个地区的地产公司和经纪人合作，以便更好地为华人服务。



經紀人手機房產網  
個人專屬地產引擎







# 我们搬家啦

全球聯網的Century 21 Dynasty Rosemead搬新家了！  
我們擁有精英團隊，專業誠信，買房賣屋給您一條龍服務！  
從貸款，產權，公正到EB5，一應俱全！  
資深經紀經驗豐富，強勁的銷售網，買賣房屋又快又好。  
您的滿意就是對全球聯網的Century 21 Dynasty最大肯定！  
電話：213-999-8818

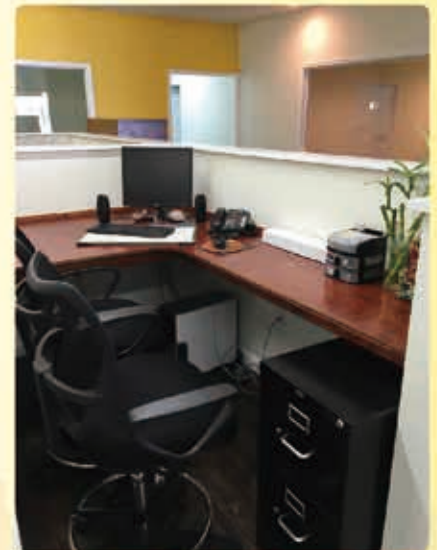


## 地產實務班

無論剛考上地產執照或是擁有多多年地產經驗，是否有下列情況：

1. 有關合約上的問題，不知如何回答客戶
2. 交易過程中發生狀況，不知如何解決問題
3. 發生問題，沒人告訴你該如何進行或解決而失去交易，浪費許多時間和精力，一無所獲，讓別人坐享其成
4. 地產合約，告白書、自然災害報告書、產權調查書，不知道該如何向客戶解說
5. 在交易進行中，不能掌握合約而被對方壓迫
6. 教你如何保護自己和保護客戶

21世紀朝代地產公司榮幸介紹和贊助25年實務經驗，南加州首席地產訓練講師、加州地產協會認可合格訓練講師、MLS委員會主席，詳細解說買賣合約，無論代表買方或賣方操作實例、告白書，均可詳細的向客戶解說，回答任何有關地產的疑問，教導如何解決問題，是對自己地產業的最好投資。





# 2017 *Beijing* INTERNATIONAL PROPERTY & INVESTMENT EXPO/SPRING

## 春季房展时间

2017年4月13日-16日

中国·北京展览馆

April 13<sup>th</sup>- 16<sup>th</sup>, 2017

Beijing Exhibition Center, China

2017北京房地产展示交易会

北京展览馆

## 2016年参展国家和地区：

美国、加拿大、澳大利亚、英国、西班牙、葡萄牙、德国、意大利、塞浦路斯、奥地利、希腊、土耳其、韩国、日本、新加坡、马来西亚、泰国、柬埔寨、迪拜等30个国家和地区的265个项目参展。

## 联系人：

魏克非 David Wei

联系电话：(86) 10-8248 3031

传 真：(86) 10-6651 6200

手 机：(86) 13801230448

邮 箱：david-bopi@hotmail.com

陈 亮 Jack Chan

联系电话：(86) 10-8248 3021

传 真：(86) 10-6651 6200

手 机：(86) 15120086187

邮 箱：jack-bopi@hotmail.com

程 广 Alan Cheng

联系电话：(86) 10-8248 3314

传 真：(86) 10-6651 6200

手 机：(86) 18513163602

邮 箱：alan-bopi@hotmail.com



# 爾灣市東木小區全新超級學區房開盤

加州爾灣市東木村社區擁有6個社區，分別是：阿瓦隆、海倫娜、佩塔盧馬、馬林、觀景樓、皮埃蒙特社區。價格根據房屋的不同戶型以及設計從\$500,000-\$1,000,000不等。

東木村社區是爾灣市最新的住宅，社區內部擁有壯觀的絲綿樹，寬敞的公園和無盡的風景小徑、桉樹足球場或網球場和野餐都是該社區最進行的設計。



**\$490,000**

**東木村-阿瓦隆區1號A、B戶型**  
2房2浴 室內1161尺



**\$599,000**

**東木村-阿瓦隆區3號A、B戶型**  
2房2浴 室內1544尺



**\$900,000 以上**

**東木村-馬林區1Y號戶型**  
3房3.5浴 室內2244尺



**\$933,000-\$937,000**

**東木村-馬林區2號戶型**  
4房3浴 室內2155尺



買房專車 負責貸款 交屋接水電氣 安排學校 負責出租 全程服務

美國熱線 +1.626.677.6488 grace@meiguorealty.com

中國熱線 186 1045 1791 / 186 6589 0387



爾灣大學的高中(University High School)在全美國排名第八,最牛居住,爾灣作為華人移民美國的聚居點,居民生活最高滿意度、治安環境好、城市規劃合理、科技和商業發展最具活力。對於那些英文不太好的,只想吃中國菜的華人來說在爾灣生活也很方便,著名的99大華超市就有兩個。



**\$672,000**

**東木村-海倫娜區2號戶型**  
3房2.5浴 室內1632尺



**\$864,000-\$890,000**

**東木村-馬林區1號戶型**  
3房2.5浴 室內1948-1971尺



**\$999,000-\$1,064,235**

**東木村-皮埃蒙特區1號戶型**  
4房3浴 室內2,165-2,207尺



**\$1,107,000-\$1,185,978**

**東木村-皮埃蒙特區2號戶型**  
4房4浴 室內2500尺



# 深夜福利：竟然可以这样换美元 ——外管局的噩梦，投资者的春天



2016 最后一个工作日，正当大家喜迎新年、展望美好未来之时，央妈放出大招：2017 年 7 月 1 日起超过 5 万人民币（外币等值 1 万美元以上）的境内和跨境交易需报告！外管局也不含糊，随后重磅出手：明确境内个人购汇不得用于境外购房及投资。这意味着 7 月 1 日后，为了避免大额交易报告，5 万美元需 6 次才能完成。对于 EB5 投资者来说，最低投资额加其他费用大约需 58 万美元，以前找 12 人可以完成的跨境汇款现在需 59 人才能完成。美国时间 1 月 12 日公布的 EB5 改革草案将最低投资额涨到 135 万，这对于中国投资者来说无疑更是雪上加霜。

就在大家愁眉苦脸、捶胸顿足之际，有人把目光与希望投向了比特币。比特币是一种数字货币，以电子方式创建和持有，独立于中央银行运作，因为比特币跨境转移较容易，并受到更少的规制。该系统使用创新的加密来跟踪每个比特币的运动，并确保买家和卖家保持匿名。比特币使用了区块链技术，解决了货币身份的真伪认证问题，而且可以通过网络以“去中心化”的方式交易、存储。我们目前使用的货币正在电子化，但并不是数字货币。我们的资产存在银行主机，刷卡时需终端跟主机验证，一旦黑客入

侵，或主机、备份被毁，我们的资产将完全蒸发。

虽然 2013 年 12 月央妈、工信部、银监会、证监会和保监会曾明确指出比特币不具有货币属性，只属于虚拟商品，不具有法偿性与强制性，且发布了禁止国内金融机构交易比特币的通知，曾造成比特币中国当月暂停此类业务，使得比特币中国成交量下滑。但比特币中国认为该通知适用于银行，但企业的银行账户接收人民币存款并将资金转移到客户账户是合法的，于是在 2014 年春节前恢复了业务。

考虑到中国的外汇管制，比特币不失为一种合法资金转移的有效途径，且曾被美国移民局承认符合 EB-5 法律。中国投资者可通过如下程序进行操作：经纪人以中国 EB-5 投资者本国货币接收投资款，代表 EB-5 投资者在美国交换成等值的美元，然后转移投资资金到 EB-5 项目的监管帐户。只要资金转移符合当地法律法规，没有理由不允许 EB-5 投资者使用比特币作为转移资本的方法。尽管比特币并不受美国联邦政府的青睐，但我们可以通过以下论证来证明 EB-5 投资者遵守 EB-5 法律：

a. 8 C.F.R. § 204.(j)(2) 要求 EB-5 投资者提供证据证明其已经或正在积极将合法获得的资本投资在美国的新商业企业中。

b. 8 C.F.R. § 204.6(e) 定义了“资本”一词包括“现金，设备，库存，其他有形财产，现金等价物，以及由外国企业家拥有的资产担保的债务”。

c. 美国国税局已经制定了将比特币这样的虚拟货币视为“财产”的准则。

d. 美国德克萨斯州的地方法院裁定，比特币属于货币或货币形式，比特币的投资构成货币投资。

e. 只要比特币转移符合所有当地法

律和法规，这种“资本”应被视为“合法获得”。

f. 因为比特币系统的软件加密很容易识别每个交易，并存储每个比特币交易的记录，所以能够协助移民局确定每个 EB-5 投资的“资金路径”。

然而随着外汇管制的加强，央妈是否会加强对比特币的监管，目前尚不明朗。无论各位投资者准备抓住这 6 个月的最后良机，抢跑外汇新规，完成资金准备；还是想通过比特币来进行跨境资金转移，我们张大钦律师事务所都会为您提供最专业完善的法律服务，为您的美国梦保驾护航！

本文版权属于洛杉矶张大钦律师事务所。如需转载，请注明出处。文中内容，仅限于一般情况的讨论。如有个别案件特殊情况，请咨询专业移民律师。张大钦律师事务所会根据您自身的独特情况，设定最适合您的移民方案，为您的美国梦插上腾飞的翅膀。非常欢迎各位投资人到本所进行咨询。若你在国内，可通过张大钦律师的微信（WeChat）账号：visatopia 或中国直通号码：95040343076 进行付费咨询，由张律师本人为您提供专业的法律意见。



張大欽律師事務所  
聯繫方式  
洛杉磯縣辦公室：  
150 N. Santa Anita Ave., Suite 300, Arcadia, CA 91006  
橙縣辦公室：  
8 Corporate Park, Suite 230, Irvine, CA 92606  
電話：(626)821-1882/(949) 250-1688  
電郵：dzhang@visatopia.com  
公司網址：www.visatopia.com  
中國當地直撥：95040343076  
（北京時間凌晨 1 點到上午 10 點撥打這個中國電話號碼，可以直通我們美國辦公室）





# Eva Wang

## 曾以文



### 专精

阿凯迪亚、圣马力诺  
天普市、帕萨迪纳  
东区各华人居住城市

代理房屋买卖后  
租赁、管理服务

客户百分之百满意  
是我的服务宗旨



中国直拨电话  
**1522 171 4476**

(免国际长途费)请在中国早上8点至下午2点间致电, 谢谢

美国电话 **626 215 9258** 微信号: CALEVA

556 W LAS TUNAS DR NO. 101, ARCADIA, CA 91007, USA [evawang98@gmail.com](mailto:evawang98@gmail.com)

微信二维码  
BRE# 01908558



# 美国地产精英

Real Estate Elite Of American



**RICK LIN**  
626 731 2911

Irvine 尔湾  
\$4,888,000

5房6浴/室内5900呎/地大14449呎/泳池SPA



**AMY LIN**  
626 625 6084

大洛杉矶近堵场和Walmart 19.5亩土地  
\$3,000,000

可建渡假村/有5个矿泉井/  
行动电话发射台/有鱼塘/酒吧/马场/有收入



**JEN BAO**  
206 453 9880

专精: 酒店土地 水景豪宅  
商业中心 复式公寓



**虞德萍**  
626 318 7441

林崇山

626 759 4711

美国加州玫瑰岗墓园

预购风水福地 后世子孙的荣耀  
让家人感到安心 自己走的放心



**AMY LIANG**  
626 757 4485

迈阿密高级公寓楼盘

舒适精美的设计/开放式观景阳台/室内3390呎



**ELLIOT LI**  
626 757 4484

Pasadena 帕萨迪纳

\$4,800,000

不可多得开发商机/地大18311呎/可建26单位



**RAY CAI**  
626 667 7777

Anaheim 1000余户 橙县最佳地段  
豪华住宅加零售建案 投资首选



**Clara Chen**  
949 228 6064

Newport Coast 新港滩

\$18,500,000

6房9浴/室内1150平方米/地大4.7亩/无敌海景



**Ben TONG**  
626 589 3879

San Marino 圣马力诺

\$6,588,000

5房7浴/室内5552尺/地大22895尺/优质学区



# 美国地产精英

Real Estate Elite Of American



**JIMMY YUAN**  
626.869.6688

Dana Point 达纳点海景别墅  
\$10,900,000

5房9浴/室内9000尺/地大16000尺/壮观海景



**ZIQING(CHING)HUANG**  
510.461.0018

旧金山 加州  
\$469,000

3房2浴/室内2342尺/好学区/泳池花园



**魏湘梅**  
702.209.7888

LAS VEGAS 拉斯维加斯  
\$289,000

3房2浴/室内2000尺/车库400尺/精美装修



**PETER QIAN**  
626.475.2156

Glendora 格兰多拉  
\$3,248,000

6房8浴/室内10184尺/地大87120尺/山景豪宅



**JACK SOLIMAN**  
909.262.3132

Chino Hills 奇诺岗  
\$689,000

3房3浴/室内2980尺/地大5049尺/获奖学区



**LILY MA**  
626.715.4599

Lrvine 尔湾  
\$6,350,000

5房6浴/室内762平米/地大2327平米/2009年建



**NANCY LIU**  
626.369.1628

Diamond Bar 钻石吧  
\$2,898,000

6房5浴/室内6283尺/地大80876尺/城堡式建筑



**BRANDON ZHANG**  
909.689.6888

Yorba Linda 约巴林达  
\$2,680,000

5房5浴/室内4444尺/地大10215尺/优质学区



**DEE ZHANG**  
310.867.0171

Huntington Palisades 宝马山  
\$12,695,000

7房8浴/室内660平米/地大3.65亩/好莱坞名人区



# 河灣學區新房出售

買房送冰箱、洗碗機、檯面、草坪 / 小學、初中、高中皆9分學校

價格:\$45萬 - 64萬, 地產稅:1.95% 該地產擁有 397 戶住宅, 有各種一房兩門模型。

10個样板房, 有三個一戶兩門類型房產, 可住、可租, 室內設施齊全: 廚房設備、冰箱、微波爐、地毯, 為投資者、出租者方便靈活使用。



和諧月色區 戶型1A 3房2.5浴 室內1827呎  
樓層2 車庫2  
**\$ 451,990**



和諧月色區 戶型1B 3房2.5浴 室內1827呎  
樓層2 車庫2  
**\$ 451,990**



和諧月色區 戶型2 4房3浴 室內2017呎  
樓層2 車庫2  
**\$ 464,190**



和諧月色區 戶型3A 4房3浴 室內2277呎  
樓層2 車庫2  
**\$ 468,990**



和諧月色區 戶型3C 4房3浴 室內2277呎  
樓層2 車庫2  
**\$ 468,990**



和諧月色區 戶型4 4房3浴 室內2409呎  
樓層2 車庫2  
**\$ 479,990**



寧靜致遠區 戶型1 3房2浴 室內1946呎  
樓層1 車庫2  
**\$ 479,990**



寧靜致遠區 戶型2 4房3浴 室內2809呎  
樓層2 車庫2  
**\$ 518,490**



寧靜致遠區 戶型3C 5房3浴 室內3105呎  
樓層2 車庫2  
**\$ 532,990**



寧靜致遠區 戶型3A 5房3浴 室內3105呎  
樓層2 車庫2  
**\$ 532,990**



寧靜致遠區 戶型4A 5房4.5浴 室內3672呎  
樓層2 車庫3  
**\$ 567,990**



寧靜致遠區 戶型4B 5房4.5浴 室內3672呎  
樓層2 車庫3  
**\$ 567,990**



# 買房專車 負責貸款 交屋接水電氣 安排學校 負責出租 全程服務

美國熱線 +1.626.677.6488 grace@meiguorealty.com

中國熱線 186 1045 1791 / 186 6589 0387

美國地產集團

Meiguorealty Group Inc.



得天獨厚的地理環境, 近原生態叢林, 絕佳的天然氧吧。

靠近 15 號高速公路, 與科羅納超市僅僅 10 分鐘, 走路即可到高品質的 9 分小學, 學途前景無限, 商場、餐館、購物, 東邊為高爾夫球場, 為高雅人士提供休閒娛樂設施。



河灣寧靜區 戶型1  
**\$ 500,490**

4房2浴室 室內2277呎  
樓層1 車庫3



河灣寧靜區 戶型1  
**\$ 523,990**

4房2浴室 室內2284呎  
樓層1 車庫2



河灣寧靜區 戶型3  
**\$ 562,290**

5房3浴室 室內3404呎  
樓層2 車庫2



河灣寧靜區 戶型4  
**\$ 598,990**

5房3浴室 室內2409呎  
樓層2 車庫3



河灣寧靜區 戶型5  
**\$ 632,490**

6房4浴室 室內4122呎  
樓層2 車庫2



 Goose Creek Golf Club 臨近高爾夫球場



Louis VanderMolen Fundamental Elementary School

臨近學校9分小學



# 过去 10 年全球商业地产更吸金

过去 10 年，商业产业的发展格局已出现转变，简言之就是趋向全球化，跨境投资已经非常普遍，对于商业产业来说，全球化的影响相当巨大。

全球化必然对市场造成周期性与结构性的转变，任何一项 10 年回顾都不应该忽视大萧条以来，最严峻的经济灾难：全球金融危机。

复杂且不完善的金融工具，与住宅房地产资产间彼此关连，在这种关连急剧瓦解时，便引发金融危机的产生。

莱坊国际产业顾问公司的 2016 年“全球豪宅与投资展望”报告指出，随着资产价格的下跌，而且高杠杆投

资者陷入困境，商业地产几乎滑坡，对商业地产的需求显示低迷，投资数量相应减少。

不过，意外的是，全球金融危机制造了一个有利于大量资金流入商业地产的宏观经济环境。在低通胀、低利率、低增长的共同作用下，因量化宽松和其他类别资产表现欠佳、带来的流动资金注入，促使投资者转向商业产业。

Real Capital Analytics 的数据显示，在 2009 年的周期最低谷，全球办公楼、零售产业、工业产业与酒店的投资总额，达到 2160 亿美元；一年后，

这些类别资产的全球投资上升 67%，达到 3620 亿美元，4 年后，投资总量增至超过 7000 亿美元。

从私人财富的角度看，虽然投资总量变化显著，但私人投资占投资总量的比重，从 2009 至 2015 年，保持高度的一致，为 23.4% 至 26.6%。

这或许可以说明，商业产业投资市场在过去 10 年的显著转变：大量潜在投资者的涌现，众多新资金来源也随之出现，例如主权财富基金、亚洲养老基金等等。

另外，私人财富担负起维持市场可持续发展的角色，在某种情况下，甚至有效促成全球商业地产市场的起步。

随着潜在投资者数目增加，投资的地理范围也呈现扩大趋势，需求则呈现全球化走势，随着对其国内市场认知的提高，亚洲和中东的投资者，开始增加全球资产的跨境投资，以期实现投资组合多元化，进而降低风险，并从汇率差额中获益。

Real Capital Analytics 的数据显示，上一轮商业产业投资周期的最高峰，来自亚洲和中东的跨境投资资金，只占全球总额的 18%；可是，随着海外投资结构性转变，这一数字已超过 35%，而这些投资主要集中在全球的大城市，例如伦敦、巴黎、纽约和悉尼。





由于目前全球石油价格走势波动，维持产业在高价位并不容易，回顾过去 10 年，真正全球投资者的出现，已经成为商业产业市场的一个特征。

其他的关键发展包括：新型地产投资产品的出现，随着各类地产成为一种成熟的资产类别，越来越多国家通过《产业投资信托基金法》，让更多人可以接触产业投资。

基于砖头的实体特质，房地产仍是富裕私人投资者，比较属意的投资产品，另一方面，过去 10 年，市场透明度已相应提高，人们可以获取更多关于市场的资讯、数据和专业知识，这让私人投资者可以弥补相关知识的不足，以制定投资策略。

过去 10 年见证商业地产的发展日益成熟，成为一个复杂、具有全球性，向更多、更多元化投资者开放的资产类别。

不过，可以肯定的是，未来 10 年商业地产的发展，将会迎来更多变革，期待私人投资者能成为革新的先锋。

作者：郑碧娥

源自：星洲日报





# 今年美国房地产前景谨慎看好



【本刊综合报道】世界著名会计师事务所毕马威（KPMG）每年都会对其各行业用户进行一些问卷调查，来获取未来一年行业走向。而在本周该公司公布的2017年房地产行业预期调查中的结果显示，美国的房地产从业人员认为2017年全美房价仍然有进一步上涨的空间。普华永道则对于商业地产乐观性做了研究。

## 一些地区的房价涨幅已经趋缓

毕马威此次的调查由美国全国各地64位房地产公司高级管理人员完成。在这64位房地产公司高管看来，尽管美国很多地区的房价涨幅已经趋缓，甚至有部分地区可能进入调整或者下降，但2017年美国整体房地产市场还是积极向上的趋势偏多一些。

旧金山湾区2017年的房地产走势在美国各市场中尤为受到关注。湾

区房价在过去三五年中持续大幅上涨。目前当地房价已经达到全美大城市中最高水平，与纽约不相上下。在2016年末，旧金山房价已经出现后继乏力的情况。涨幅大大缩水，不过房地产从业人员普遍认为，房价大幅下跌的可能性还是非常小的。

毕马威太平洋西北部房地产研究主管 Roger Power 表示，“旧金山湾区和硅谷本身在全球房地产市场就有非常好的声誉。对于海外投资者来说，湾区的房地产拥有超一流的吸引力。”

房地产行业对于2017年也并不是完全盲目乐观。调查显示，86%的地产高管认为，对贷款等方面的监管更加严格可能在2017年让房地产市场受到影响。不过77%的高管认为，美国的经济至少在2017年会表现得和2016年差不多。51%的高管认为，公司在

2017年的投资会至少高于2016年投资5%。一些房地产企业高管认为，美国新任总统特朗普可能会在2017年进行一些税务上的改革，不过他们认为，在房地产行业的角度，这些改革的影响可能是错综复杂的，并不一定会直接给房市造成负面影响。

## 商业房地产受到越来越多的青睐

目前，由于市场预期当选总统特朗普的财政刺激政策将会激发对美元计价资产的需求，美国商业房地产正受到越来越多的青睐，尤其是来自中国的投资者。

作为世界第一经济体的美国，其物业类型、资产规模丰富多样，往往被投资者视为海外资产配置的首选。加上美元升值推动了全球各国地区对美国资产配置的需求。在中国经济放缓和人民币贬值的背景下，商业地产也被中国投资者视为优质的投资标的。

商业房地产公司 Marcus and Millichap 主席赫沙姆表示，从全球范围内看，投资者看好美国商业地产的原因是显而易见的，由于当前市场并没有过度发展，市场基本处于平衡状态，加上当前经济处于复苏阶段，投资商业地产风险要小得多。

当然除此之外，税收、杠杆、政府等方面也是投资者主要考虑的。

1. 税收：投资美国商业地产所产生的利润可以通过折旧的方式把税收抵扣掉，而且在抵扣年限全部用掉后，还可以进一步用其他的税收政策来置换。



2. 杠杆：一般美国商业地产投资的杠杆都在 70% 左右，合理的运用可以有更多机会来以小博大。

3. 政府：美国政府已经废除了海外投资者购买美国地产强制扣除 10% 税收的政策。这证明对于海外投资者，美国政府的态度是积极的。另外，海外投资者购买很多农场、土地也是没有限制的。

4. 贷款：目前从银行也比较容易贷款。如果没有卖房的资产抵押的话，一般可以贷款到 65% 的比例，如果算上卖家的资产，最多可以到 75%，利率基本上 5%-6%，年限一般是 15 年、20 年、25 年。

美国传统上有六大都市的说法，纽约、洛杉矶、芝加哥、波士顿、旧金山和华盛顿特区。而近年，该标准发生了一下变化。从 GDP 排名来看，美国前六名的是纽约、洛杉矶、芝加哥、达拉斯、休斯顿和华盛顿特区，占据了美国总 GDP 的 25%。

普华永道对于商业地产乐观性做了研究。其 2016 年被业内人士看好的前三大城市是达拉斯、奥斯汀、夏洛特。而很多 GDP 靠前的大城市的商业地产收益率已经大不如前，所以乐观性也有些降低。

而从目前来看，相当于国内的二线城市的，像奥斯汀，亚特兰大、丹佛等被美国国内投资者普遍看。其在人口和工作机会增长的支持下，商业地产都有比较乐观的上涨预期。

#### “千禧一代”成为房地产业推动要素

根据地产经纪国家协会公布的数据，

越来越多的“千禧一代”（即 20 世纪 80 年代初至 90 年代末出生的一代人）将在 2017 年出手购买自己的首套房。地产经纪国家协会研究总监杰西卡·劳泰瑞（Jessica Lautz）指出，有许多千禧一代生人经过多年的储蓄，已经可以负担得起购买一套分户出售公寓或者是简易屋。她还强调称，随着房市行情走强以及利率走低，千禧一代购房人所承担的学生贷款将有所减少，与此同时人们所能购买的房屋数量可能要超出地产经纪的预料。

根据地产经纪国家协会公布的数据，2016 年在 35 岁以下的购房者里，有 17% 的人有能力在 1 年内存储买房首付，而在全部年龄阶层中拥有上述能力的购房者所占比例达到 14%。另有

数据显示，在 35 岁以下的购房者里，有 37% 的购房者有能力在 6 个月内存够房款首付，而在全部年龄阶层中拥有这一能力的人群比例高达 46%。

值得注意的是，学生贷款将成为 2017 年决定千禧一代人买房与否的最重要因素之一。地产经纪国家协会的数据显示，千禧一代人中有 44% 的购房者背负至少 25000 美元的学生贷款。事实上，婴儿潮一代人也背负了巨大的债务负担，债务负担最高中值高达 29100 美元。值得一提的是，这些人的债务并不仅仅来源于他们自己。杰西卡·劳泰瑞说到：“婴儿潮一代人不仅背负着自己的教育债务，还承担着子女教育所引发的债务。”







## 南加州河濱郡 10英畝土地出售

地產價格: ~~\$225萬~~ **\$160萬**

土地面積: 9.76英畝  
可做商業或住宅  
河濱縣下一個要上漲的城市



- 原價\$185萬，年底特價\$160萬可得，資金到位還能享受更多優惠。
- 地產近10英畝土地，目前作為牧場經營，場地內建有兩棟住宅、谷倉、工作棚等建築物。場地形狀規整，地勢起伏小，便於後期開發。
- 根據Jurupa Valley市政府新規劃，該地產可改建豪宅或商業區，未來潛力不可限量。投資者購買後還可將土地繼續出租給牧場使用以賺取租金。
- Jurupa Valley以住宅區為主，住宅主要服務安大略和河濱市兩大工作區的家庭或個人，當地房屋買賣和租賃市場都很火爆。又因當地物價低廉，交通方便，社區環境好越來越多人搬遷至此。
- 60號、15號、91號高速公路為該地主要交通路線，北上行駛可到安大略，庫卡蒙加；向西能直接抵達洛杉磯市中心；西南方向行駛可進入科羅納市、聖安鄉市、爾灣市等華人集中區；向東可抵達河濱市、棕櫚泉、蒂姆丘拉等旅游名勝。



## 南加州科羅納市45戶 聯排別墅建地出售

地產價格: **\$380萬**

土地面積: 196020平方英尺(4.5英畝)  
土地類型: SFC (聯排公寓)



- 已批待建土地。地產45戶聯排公寓建設規劃已經獲得科羅納市批准隨時可以開始建設。
- 混合公寓單元: 戶型1擬建13個單元，平均1436平方英尺; 戶型2共16戶，平均1673平方英尺; 戶型3共16戶，平均2189平方英尺;
- 環境優美，區位良好，地產位於一個寧靜的住宅區域，周邊商鋪、學校環繞，餐廳，加油站，便利店可步行到達。
- 位於15號和91號交匯的交通樞紐地，交通便利，路線豐富，無論東南西北都能快速到達。

中国  
热线 **186 1045 1791** 美国  
热线 **626 677 6488**  
QQ  
微信 **2475051295** email: [grace@meiguorealty.com](mailto:grace@meiguorealty.com)







## 加州河灣學區新房出售

**\$45萬起**

走路到學校  
 學區：9分  
 地產稅1.95% 該地產擁有 397 戶住宅  
 有多種一房兩門模型  
 10個樣板房,有三個一戶兩門類型房產,可住、可租  
 室內設施齊全:廚房設備、冰箱、微波爐、地毯、為投資者、出租者方便靈活使用

## 加州河濱郡莫雷若谷市投資機會 特價 聯排別墅(49個單元)開發項目 \$100萬

總土地面積: 3.72英畝 土地類型: 聯排別墅開發用地  
 單位 | 16單位 3房2.5浴 1383尺 2車庫 5單位 3房2.5浴 1144尺 2車庫  
 配置 | 20單位 3房2.5浴 1569尺 2車庫 8單位 3房2.5浴 1402尺 2車庫  
 投資回報 5.5%



## 已批好 52單元開發項目

**特價 \$100萬**

單位配置:  
 16單位 3房2.5浴 1569尺 2車庫 11單位 3房2.5浴 1402尺 2車庫  
 8單位 3房2.5浴 1383尺 2車庫 17單位 3房2.5浴 1144尺 2車庫  
 投資回報 5.5%



## 東洛杉磯惠提爾大道熱鋪出售

地產價格: **\$110萬**

土地面積: 7446尺 建築面積: 5800尺 投資回報率**5%**

- 地產位於東洛杉磯地區最具代表的惠提爾大道西段商業最集中區域, 靠近710號高速公路出口, 是沿惠提爾大道由西向東必經之地。
- 店舖臨街面寬約50英尺, 曝光率高。門前惠提爾大道車流巨大。周邊主要商業街道高峰日交通量可達到16萬/日, 強大的車流, 圍繞著該廣場所在地段, 客流量絡繹不絕。
- 總計5800平方英尺出租面積現已100%出租。租戶都擁有良好的信譽, 與現業主簽訂3年一續租約。每個店舖前邊後面都有充足停車場以便使用。
- 穩定每年5%投資回報率, 且未來還會繼續上升。業主只需負責保險和水費, 其他費用由租戶承擔。每年租金淨收入為\$64,260。



中国 186 1045 1791 美国 626 677 6488  
 热线 热线  
 QQ 2475051295  
 微信 email: grace@meiguorealty.com





# 放置手机充电器 对家居风水也有影响

人们活在当今信息时代中，几乎人人都有手机或室内无线电话，信息沟通成为人们掌握先机、了解资讯的最快渠道。手机要靠电能支持其使用，同理充电器成为使用手机必备之物了。电话和手机都是通过收发讯号达到联系信息的工具，其五行与家用电器同理类属火，而手机充电器也是贯通电源的五行极旺之火。型号越新的无线电话，其接收力越强，对家居磁场也产生较大的影响，手机充电器在充电过程中发出的热能与光也同样影响着家居的磁场。

很多人利用睡眠时间为手机充电，手机充电器所产生的电波会直接影响人的大脑神经细胞。因此无论要火还是忌火，都不要把手机充电器直接放在床边，长期下来会对身体造成不良影响。

手机充电器最适宜摆放的位置是九紫离火位。九紫离火又称天喜星，是一粒吉星，代表喜事，在八运中也是财星。在二〇一四年至二〇二四年期间，将充电器放在西北方，每次充电时都能生旺此方位的喜庆星。

另外建议秋、冬两季出生的人可将充电器放置在自己卧室的正南面，春夏两季出生的人可将充电器放置在自己卧室的正北面，均可达到补充自身五行目的。别小看一个充电器，只要选对了方位摆放，也可以令你增加人缘和财运喔！

（文章版权归黄楚淇所有，未经允许不得擅自转载。）



著名国际改运名师：黄楚淇 教授

- 任中国彩虹慈善促进会副会长、美国东方文化协会资深国学顾问等。
  - 曾荣获“2015世界华商中外文化交流”、“国际易坛风水专家”、“世界周易大会杰出风水策划名师”、“中国周易文化研究特殊贡献人物”、“中国姓名学协会杰出命名名师”等多个重要奖项。
  - 是国内首位春晚特聘“十二生肖运程”风水主持。“神算世界杯”电视节目精准预测每场比赛果，全中！业界首例于海内外各地同时进行巡回授课的国学教授。
  - 曾任海内外40多个电视、电台主持、嘉宾，20多个报纸、杂志、专栏作家。
- 微信：chuqikaiyun  
网站：www.chuqikaiyun.com  
邮箱：huangchuqi333@163.com





游台湾  
贈好礼

3D-MRA  
健康檢測



# 養生之旅

『綠色養生』  
課程深度八日遊  
體驗營(台灣站)

一趟身心靈的美丽旅程

送給自己與家人  
最好的禮物

- 山居觀瀑 + 情緒排毒 + 養生知性課程
- 無毒有機農家樂 + 原住民山野生活趣
- 日月潭自然生態遊 + 親近藝術對話
- 星光聯誼會 + 溫泉美人浴
- 贈好禮3D-MRA檢測

回歸簡單而健康的生活，接近最原始的大自然!!!

藉著山居、觀瀑、聽海、品茶、靜思主題

回歸身心寧靜、自然質樸、平衡健康的心靈之旅!!!

※ 綠茵子假期全球養生之旅 第1站 台灣 → 第2站 美國 → 第3站 法國 → 第4站 義大利 → 第5站 澳洲 →  
第6站 加拿大 → 第7站 中南美 → 第8站 南歐 → 第9站 紐西蘭 → 第10站 中國

— 歡迎您親身體驗寧靜、質樸、健康的養生課程 —

報名諮詢熱線：626 677 1238

Unimax 紅星旅遊 NEWS HUGGER

經紀人房產網  
fdaconet.com USA

Tyloon USA

中華商報  
CHINESE BIZ NEWS

國際地產  
International Real Estate Journal

HOMES 家園

本活動由 綠茵子假期旅行社有限公司 及 美國鉅星旅遊公司、美國中華商報  
家園雜誌、國際地產雜誌 共同主辦  
巴斯貓俱樂部 綠茵子生活 泰翁集團 及 擁抱集團 共同協辦



# 加大河滨分校酒店公寓项目开工

【本刊记者赵守云河滨县报道】

2017年1月25日，美国永恒区域中心的大学酒店公寓项目开工典礼在加州大学河滨分校的University Village项目地现场如期举行，加州州议员 Jose Medina 办公室副主任 Jorrel Varella；河滨县对外贸易局局长 Heidi Marshall 女士；美国河滨县与中国城市集团友好协会会长 Richard Dozier 先生；河滨市国际关系官员 Alita Acharya 博士；河滨市理事会成员 Andy Melendrez 先生；河滨市城市助理经理 Al Zelinka 先生；社区和经济发展局局长 Rafael Guzman 先生；来自 Moreno Valley 市理事会成员 Jeffrey Giba 先生；来自 San Jacinto 市经济发展局局长 Sharon Paisley 女士；以及美国普洛米国际投资集团董事长国华女士；美国永恒区域中心 Steven Qin，美国河滨县与中国城市集团友好协会中国会长方恒勋先生；澳枫出国大连公司总经理杨丹女士；山东四方君和出国有限公司总经理张国玉女士；益社区执行总监 CEO of 1st Community, Fiona Wang；还有来自大洋彼岸的该项目的投资人代表以及慕名而来的考察



项目的投资客人，现场场面热烈，气氛友好。

加州州议员 Jose Medina 办公室副主任 Jorrel Varella 在开工仪式上做了演讲，对项目顺利开工表示祝贺并欢迎来自中国的投资人投资加州的 EB5 项目，对美国普洛米国际投资集团以及美国永恒区域中心对 EB5 项目开发所做出的工作给予了高度肯定。河滨县对外贸易局局长 Heidi Marshall 女士演讲时也提到美国永恒区域中心多个位于 Riverside 的 EB5 项目都在顺利进行，为当地创造了就业，对当地经济起到了非常积极的作用。

美国河滨县与中国城市集团友好协会会长 Richard Dozier 先生的演讲最令人感动，他说：在一个你们完全不熟悉

的地方你们肯冒这个险，是很令人敬佩的。作为这个城市的居民，同时也作为河滨县市政府的一员，我对你们表达我最诚挚的敬意：你们本可以选择在任何时间任何地点投资任何一个项目，但你们选择了这里选择了我的家乡选择了这片哺育了我和我的家庭生活的地方。我承认，我感到一股来自于你们的巨大的责任感和使命感。我会尽我所能帮助你们，一起实现我们在这里美好的未来。

美国普洛米国际投资公司自 2006 年成立以来，为美国奉献了多个成功的项目，就在大学酒店项目现场不远的 Jurupa Valley 置信商贸城 EB5 项目建设已经接近尾声，很多投资人拿到了移民局的批准，而在大学酒店公寓项目地附



近马路对面，学生公寓二期项目也已经完成土地购置，择期开工，这些成就都是美国普洛米国际投资集团多年来始终将“不失败就是成功”作为投资理念，不冒进，稳中求胜的正确投资战略的结果。美国普洛米国际投资集团董事长国华女士向各界来宾表达了感谢，并对多年来来自各界的支持表示感谢，同时也表示将会不断的努力为大家风险更好的项目，更好的为美国社区服务。美国永恒区域中心总经理 Steven Qin 在典礼上提到将认真监督项目资金的使用，切实为当地解决用工，实实在在的履行 EB5 的法律精神，为广大投资人严格把控风险。美国河滨县与中国城市集团友好协会中国会长方恒勋先生也是美国永恒区域中心的获得 1526 批准的投资人作为投资人代表讲话，表达了对项目方以及美国永恒区域中心的感谢！

典礼以颇具中国传统之分的少林武术功夫表演开场，以中国传统舞狮采青表演结束，值得一提的是，少林功夫表演有地道的美国人参与，传统中又中西合璧，充分体现了中美文化的融合。

说来也奇怪，洛杉矶 1 月 25 日之前一直阴雨连绵，而这天万里无云，天空碧蓝，阳光明媚，大家熟悉的加州阳光重返洛杉矶。也正像当下的 EB5 政策走向一样，新总统上台，投资移民政策也是风云变换，让人感觉是扑簌迷离，投资移民涨价之分愈演愈烈，让人感觉 EB5 阴雨连绵，而美国永恒区域中心的

大学酒店公寓项目的顺利开工，无疑就是这晴朗的天气，明媚的阳光，给当下的 EB5 阴霾投下了一缕加州阳光，充满了足足的正能量。

加州大学河滨分校拥有 29000 多名在校生，1996 位中国留学生，每年 5000 名亚洲交换学生，学生生源充足。酒店建成后仅有 140 间，有校园警察巡逻保证安全，酒店提供各种风味的用餐服务，而且价格与周边老式公寓相差无几。

加州大学酒店公寓项目用地是加州大学河滨分校校园内的最后一块商业用地，而且建成后是校园内唯一一个综

合性的酒店公寓，可以提供国际会议，餐饮，住宿，休闲娱乐全方位的服务，未来的加州大学河滨分校地标性建筑。

加大河滨分校酒店公寓项目位于该校的校园生活区内，处在校园内商业中心的核心位置，毗邻银行、电影院、超市（7/11 超市）、健身房、饭店、购物中心，周边配套非常成熟。目前大学周边无空置商铺，堪称黄金土地。

这里是 60 号高速公路与 91 号高速公路交叉的地方，也是距离安大略国际机场最近的繁华区域，由于洛杉矶机场一直超负荷运转，未来来自亚洲的一些国际航班将改在安大略国际机场降落。





# 加拿大温哥华房市扑朔迷离

【本刊综合报导】温哥华地产局 The Real Estate Board of Greater Vancouver 表示，温哥华地区上月房屋销售比去年同期大跌 40%，其中独立屋跌幅最大。镇屋和公寓楼市场比独立屋的市场表现明显活跃。

一月份的时候有 1500 次交易，比起同期的 2016 年 1 月跌了 39.5%，当时的交易量有 2500 次。而且今年一月的交易量也比该地区十年来的同期平均交易量低 10%。

地产局主席 Dan Morrison 说，这是一个年初“不热”的开始。他在一份声明中说：“在去年的这个时候，我们看到销售额创历史新高，所以在 2017 年，

买家和卖家都不那么愿意入市”。

这个月甚至比 2016 年 12 月都跌了 11%，当时的交易量都还有 1700 次。独立屋的基准价格在 1 月约为 150 万元，过去六个月下降了 6.6%。地产局表示，镇屋和公寓楼价格保持稳定。

BC 政府在去年 8 月对温哥华地区的外国买家征收了 15% 的税收，但一些分析师表示，该市场其实当时已经出现了几个月的销售萎缩的迹象。

上个月省政府的数据显示，税收政策颁布以后，温哥华地区的房地产交易急剧下降。温哥华地区的物业转让税收表明，在截至 8 月 1 日的七周期间有近 15,000 次交易，但在 10 月份降至大约

4,700。

外国买家人数从 8 月 1 日之前的 1,970 人下降到 8 月底的 60 人。11 月，约 200 个交易涉及外国人。

房产局表示，与 2016 年 1 月相比，独立屋，镇屋和公寓楼的新上市房屋数量也下降了近 7%。但 1 月份放盘的房屋数量比 12 月份增长了约 14%。Royal LePage 预测今年大温哥华地区会有 8.5% 的价格调整。

加拿大 BC 省长克拉克 (Christy Clark) 1 月 29 日说，省政府正在计划修改关于外国人购房税的政策，让那些持工作签证在大温地区工作的外国人无需交这笔税。克拉克表示，这是为了吸引更多的外国优秀人才来 BC 省工作和定居。为遏制炒房，BC 省政府自 2016 年 8 月起对在大温购房的外国人征收 15% 的购房税。大温房地产销售量当月应声比前一年同期下降了 26%。如何免除合法外国劳工的购房税的细节还没有最后定下来。但这个改动无需修订法规本身，只需通过省政府行政命令颁布。

不列颠哥伦比亚大学的经济学家教授汤姆·戴维多夫在接受《环球邮报》采访时对省政府的计划表示赞成。他认为这个改动不会引发新一轮外国人买房热，因为由联邦政府发放的工作签证很难伪造，而且在大温购房的外国人当中持工作签证的比例很小。

不过大温哥华的华人地产经纪对此消息表示出热烈的欢迎，不少人认为大温楼市就此见底，春天又来了。

新闻素材源自：加国无忧网、  
加拿大家园网





# 中国投资者加码英国伦敦地产

在鸡年春节来临之际，有重庆“李嘉诚”之称的中国富商——张松桥再次出手加码英国地产，斥资 2.92 亿英镑（约合 25 亿人民币）买下了位于伦敦帕丁顿火车站附近的写字楼 One Kingdom Street，大楼目前被部分出租给英国电信公司沃达丰集团作为其全球总部。

在 1 月 18 日，中国泰禾集团公告宣布，公司出资 4400 万美元参与中信资本梅菲尔地产基金。该基金是中信资本为开发英国伦敦柯宗街 60 号项目而设立的。此次合作标志着泰禾在海外参与开发的第一个地产项目正式落地，地产业务的全球战略布局迈出了实质性一步。据了解，泰禾参与开发的伦敦柯宗街 60 号项目紧邻英国女王皇家宫殿白金汉宫，与海德公园和格林公园近在咫尺。项目所在地梅菲尔区域位于英国伦敦市中心西侧，更是伦敦乃至全球房价和租金最高的地区之一。此外，还有伯克利广场、高富诺广场、牛津街和邦德街等环绕项目四周，文化底蕴深厚。

回望 2016 年的英国房地产市场，可以说经历多重宏观政策影响。2016 年 4 月份起征收二套房印花税、6 月份“脱欧”公投市场陷入不确定，以及随之而来英镑震荡下跌。英国房价整体上虽仍保持增长，但增速开始逐渐放缓。不少中资看到公投之后的市场机会踊跃进入英国房市。不过，专家表示，无论是投资商业地产还是民用住宅，进军英国房地产市场，一是需要专业的咨询机构做好尽调，二是需要长线投资心态。

英国脱欧后，英镑走软，不少外国买家，尤其是中国买家购买伦敦的房地产进行投资，推动房地产价格一路攀升。



这个现象已经引起了伦敦市政府的关注，展开正式调查，研究外国投资者对房市所造成的影响。

在伦敦，到处都可见正在修建豪华公寓的建筑工地。尽管如此，伦敦中心地带一间一房式公寓的价格，已经涨到了 74 万美元，让不少当地人感到无力负担。

伦敦城市大学经济研究员吉乌丽雅·法基奥说：“主要劳动力例如护士、老师、警察、消防员等，我们发现到他们近十年来被（高房价）逼迫搬出伦敦中央地区，搬到周边地区去。”

这促使伦敦市长萨迪克汉在去年决定调查外国买家对伦敦地产所造成的影响，预计结果今年第一季出炉。专家预

计，中国中产阶级投资者对英国地产的投资，未来十年还将增加三倍，达到 2000 亿美元。

居外海外房产网英国、欧洲、中东区主席伯尼·莫里斯表示：“我们看到在英国脱欧后，中国买家对伦敦地产的询问持续上升。每个月平均增加 40% 至 50%，是戏剧性的增长，我们不认为会慢下来。”

致力于打击贪腐行为的非赢利机构、透明国际的最新报告显示，超过九成在伦敦拥有房产的海外公司，是通过给予大量税收优惠的国际避税港所购买的。分析认为，伦敦未来可能考虑向国外买家增收更高的税额，以遏制这股势头。



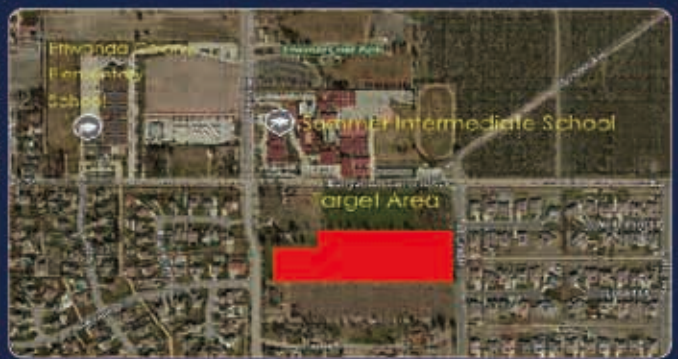
## 加州Etiwanda學區地塊出售

地產價格: **\$460萬**

位置非常好的經典學區地塊, 將來無論出售抑或出租, 巨大的升值空間。



單位售價: \$460,460/英畝  
 售價/平方英尺: \$10.57/平方英尺  
 土地面積: 435,057平方英尺  
 地塊一: 223,819平方英尺  
 地塊二: 211,258平方英尺



## 加州Moreno Valley出售可建180戶聯排別墅

單位售價: \$208,333/英畝  
 售價/平方英尺: \$4.79/平方英尺  
 土地面積: 12英畝/522,720平方英尺

地產價格: **\$250萬**



- 這個地塊總共由相連的4個小地塊組成, 可以用作聯排別墅或是公寓樓項目開發。如果按照城市規劃法規的基本要求, 每英畝可興建15戶來計算, 12英畝的地塊粗略可建造180戶。
- 該地塊區位極佳, 作為學區房考慮的話附近有兩所公立小學; 附近的幾家大型連鎖購物中心也為居民的生活起居提供了極大的方便。



## 亞特蘭多100英畝工業用地出售

售價: **\$325萬**

- 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, PlastiPak 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。

中国  
 热线 **186 1045 1791**  
 QQ  
 微信 **2475051295**

美国  
 热线 **626 677 6488**  
 email: [grace@meiguorealty.com](mailto:grace@meiguorealty.com)







# 第五届广东海外置业 投资移民留学展

China Guangdong Overseas Property & Investment  
Immigration Education Expo 2017

2017年2月17 - 19日 广州广交会展馆C区

## 汇聚全球优质**地产投资项目** 打造**海外移民**优质推广平台

### 大会组织机构 THE CONFERENCE ORGANIZATION

#### 主办单位:

中国投资理财促进会移民专业委员会  
富众国际集团

#### 举办单位:

广州富国会展服务有限公司  
广州富众展览有限公司

#### 协办单位:

韩国泰星商务株式会社  
香港信达中国顾问公司

#### 支持单位:

龙腾海外 移民家园  
棕榈树金融信息服务有限公司

# OPIIE



富国会展  
FUGUO EXHIBITION



富众展览  
FORO EXHIBITION

领先的专业会展组织机构

◎网址/WEB: [www.020589.com](http://www.020589.com)

冯小姐 手机: 13710425948 电话: 020-38265759







## 聖塔莫尼卡黃金地段 滿租5單位公寓出售

售價: **\$315萬**

投資回報4.5%



近UCLA南加大  
近比華利山莊  
近聖塔莫妮卡海灘  
近南加州新硅谷  
全新裝修



## 莫雷諾谷幼兒園 待出售 潛力巨大

售價: **\$85萬**

地塊面積: 1.09英畝  
建築面積: 7096平方英尺  
價格/平方英尺: \$119.79/平方英尺  
用地類型: 零售  
建築時間: 1986年



- 項目坐落於莫雷恩谷，靠近60號和215號高速路，通勤方便。附近商業購物中心滿足客戶日常生活需求。
- 該項目要價遠低於市面的價格，原址處在一個護理社區。即便是重新規劃開發，也會得到一個非常好的營收比。在將來可以繼續考慮做幼兒園或者考慮作為護理中心
- 坐落於居民小區範圍內的填充式開發，將會降低未來重新規劃開發對該項目的影響。靠近零售商家，醫院以及鄰裏社區的區位也決定了該項目的高品質。

中国  
热线 186 1045 1791  
QQ  
微信 2475051295

美国  
热线 626 677 6488  
email: [grace@meiguorealty.com](mailto:grace@meiguorealty.com)







# 免費註冊啦



android (安卓)



ios (蘋果)

# 房地產經紀人 請掃碼



網站註冊



## 買賣房屋新玩法

- A. 智能房源搜尋
- B. 潛在客戶收集
- C. 形象推廣神器
- D. 完美QR Code組合



# 626-330-5838

admin@fdcanet.com

一直被模仿  
從未被超越!

# PC網 + 微信網 + 移動網 + APP 四網合一 多功能社會營銷系統



# Chinese Investment In Overseas Real Estate Hit Record High In 2016

Chinese buyers invested a record \$33 billion in commercial and residential property last year, a nearly 53% increase from 2015, according to JLL Global Capital Flows.

The United States was the most popular destination, drawing in \$14.3 billion, followed by Hong Kong,

Malaysia and Australia. The United Kingdom came in fifth, down one spot from the year before.

JLL said it's unlikely for investments in 2017 to hit the same volume as last year, due to China's tightening capital controls. Chinese regulators stepped up oversight of

capital outflows from China, which hit a high in October. Among the actions, regulators said they would need to sign off on all foreign acquisitions over \$10 billion - \$1 billion if outside a buyer's core business. Regulators also said to halt all foreign real estate purchases by state-owned enterprises totaling more than \$1 billion. Though the rules have been in place for a while, market watchers observed that the rules are being more strictly enforced now. Anecdotally, U.S. real estate developers and other market watchers said they've started to see some delays to real estate transactions by Chinese buyers as a result China's clampdown on capital flows.

Despite this, JLL said that Chinese investment will remain an important player in the global real estate market. Chinese investors have been eager to diversify overseas into other currencies as the renminbi has been depreciating.





"We do believe that Chinese investors will continue to be major movers of capital into global real estate for many years to come," said David Green-Morgan, JLL Global Capital Markets Research Director in Singapore. "But a similar increase in 2017 may be challenging given the recent discussion about China monitoring its capital outflows."

In the U.S., real estate has been among the most popular sectors for investment. Some of the most high profile Chinese investments in the U.S. last year were in real estate. In September, Anbang Insurance Group's closed on its \$6.5 billion purchase of Strategic Hotels and Resorts. In October, Chinese conglomerate HNA paid \$6.49 billion to buy a 25% stake in Hilton from private equity firm Blackstone Group. And China Life Insurance acquired Starwood Capital Group for \$2 billion and an office tower in Manhattan for \$1.65 billion.

While investment in office towers

have been common, Chinese investors are also increasingly buying land. Land acquisitions by Chinese buyers saw a 44% increase last year as Chinese developers targeted Hong Kong, Australia and Malaysia. Among the more high profile deals: Boyuan Holdings, a Chinese property group, bought 40.5 hectares in western Sydney for A\$70 million. In another

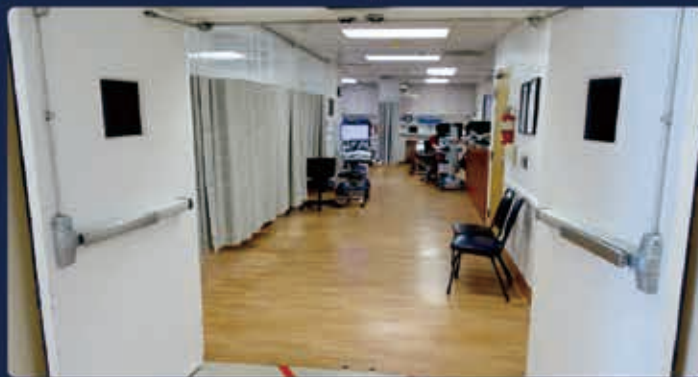
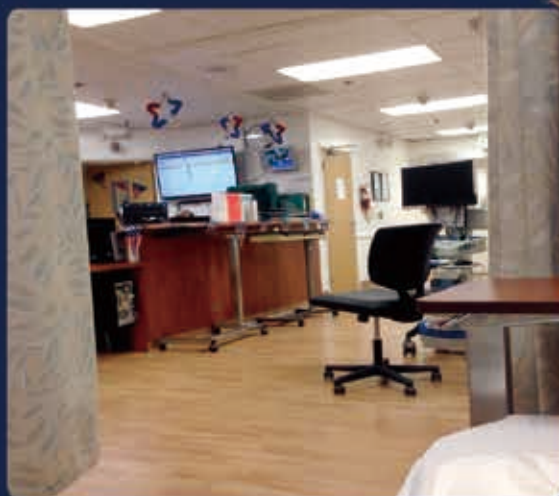
deal, Minmetals bought a residential side in Hong Kong for HK\$4 billion in August.

*Ellen Sheng, Contributor for Forbes*

*HNA, a Chinese conglomerate, paid \$6.49 billion for a 25% stake in Hilton Hotels last year. (AP Photo/Reed)*







## 橙縣全科醫院出售

### \$2500萬

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

中国  
热线 **186 1045 1791** 美国  
热线 **626 677 6488**  
QQ  
微信 **2475051295** email: [grace@meiguorealty.com](mailto:grace@meiguorealty.com)





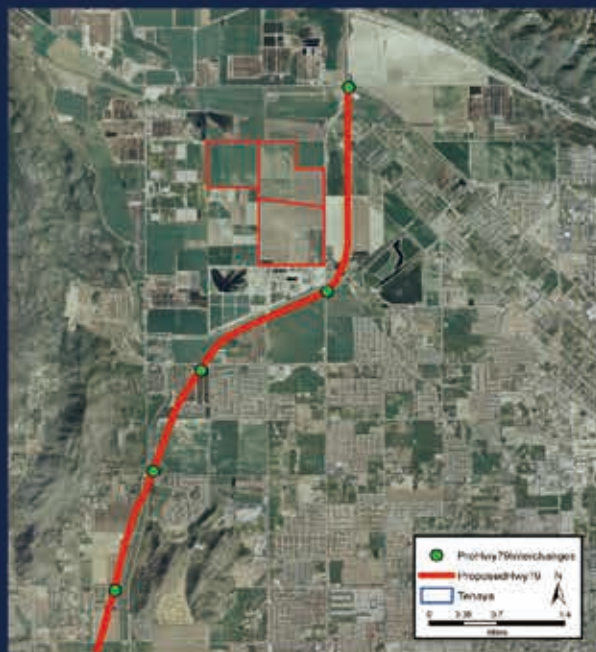
# 河濱縣 625 英畝住宅/農地出售

售: **\$1500萬**



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

位于加州河濱縣聖哈辛托市西城區，距離74號高速公路以北3.9英裏，79號高速以南1.9英裏。連接河濱郡東西大通道阿雷蒙娜大道位于項目北側。目前正在施工，未來將成為區域商業聚集地。而Sanderson 大道和 O'dell 大道分別定義項目地產東/西界限。



中国热线 **186 1045 1791** 美国热线 **626 677 6488**  
 QQ 微信 **2475051295** email: [grace@meiguorealty.com](mailto:grace@meiguorealty.com)





# Puente Hills

BUSINESS CENTER

ARNEL

SCHEDULE YOUR PERSONAL TOUR TODAY!

17800 Castleton Street, Suite 188  
City of Industry, CA 91748

+1.626.912.7700 / www.arnel.com



**办公用地现正出租!**

**位置就是一切!**

该土地毗邻洛杉矶，橙县与内陆帝国区  
朋地山商业区将为您带来成功  
临近高速，是高速旁的地标式建筑  
大量地面停车位，购物，娱乐与餐饮于一身  
包含多种服务的独一无二办公环境

我们现有500至10,000尺的办公室物业，欢迎来电洽询

經紀人房產網  
fdcanet.com USA

**多功能  
社會營銷系統推廣平臺**

易美居  
emeiju.us

## 移動互聯網時代

- 如何在移動互聯網時代做房地產?
- 如何讓谷歌，百度收錄你的個人信息?
- 如何制作精美的微信圖文消息?
- 如何讓客戶幫您介紹他的朋友?
- 如何擁有個人中文網站?
- 您想客戶用中文查詢房源，找最好學區嗎?
- 您想定期給潛在用戶的手機推送地產資訊嗎?
- 您還能忍受天天幫其他經紀免費轉發微信，義務宣傳嗎?
- 您想在每條微信裏帶上自己的二維碼，照片以及微名片嗎?

## 買賣房屋新玩法

智能房源搜尋

潛在客戶收集

形象推廣神器

完美QR Code組合



## 免費房地產徵營銷講座

每周二下午2:30-4:00

座位有限 請電話或電郵預約

626-330-5838

admin@fdcanet.com

誠征代理 誠征銷售代理  
歡迎 RE 加盟



請掃二維碼看樣板網站



主辦單位: 中華商報 中華地產 HOMES 国际地產 房產網

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





## 尔湾市东木小区 全新超级学区房开盘

**\$49萬起**

- 加州爾灣市東木村小區擁有6個小區，分別是：阿瓦羅、海倫娜、佩塔盧馬、馬林、觀景樓、皮埃蒙特小區。價格根據房屋的不同戶型以及設計從\$500,000-\$1,000,000不等。
- 東木村小區是爾灣市最新的住宅，小區內部擁有壯觀的綠樹，寬敞的公園和無盡的風景小徑、梭球足球場或網球場和野餐都是該小區最進行的設計。
- 爾灣大學的高中(UUniversity High School)在全美國排名第八最牛居住，爾灣作為華人移民美國的第一居點，居民生活最高滿意度、治安環境好、城市規劃合理、科技和商業發展最具活力。對於那些英文不太好的，只想吃中國菜的華人來說在爾灣生活也很方便，著名的99大華超市就有兩個。

## POMONA 平价新屋出售

- 戶型一：3房2.5衛，1826平方英尺 **價格：\$489,900**
  - 戶型二：3房3衛，1908平方英尺 **價格：\$499,900**
  - 戶型三：3房3.5衛，2338平方英尺 **價格：\$463,900**
- 物業費：\$132/月 地產稅：1.25%

- 位於Pomona Valley路，在Inland Empire路和San Gabriel Valley路之間
- 距離洛杉磯Downtown市中心僅27英里，距河濱縣Downtown市中心僅27英里。
- 位於高校和醫院區域的中心位置
- 周邊匯集：博物館，娛樂公園（展覽會-洛杉磯展覽會）和娛樂場館（賽車俱樂部，波莫納福克斯劇院和玻璃屋）
- 周邊公園，歷史古蹟，老年活動中心，青少年運動中心和其他公共服務設施步行可達。



## 南加州奇諾市全新學區房獨立屋出售

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

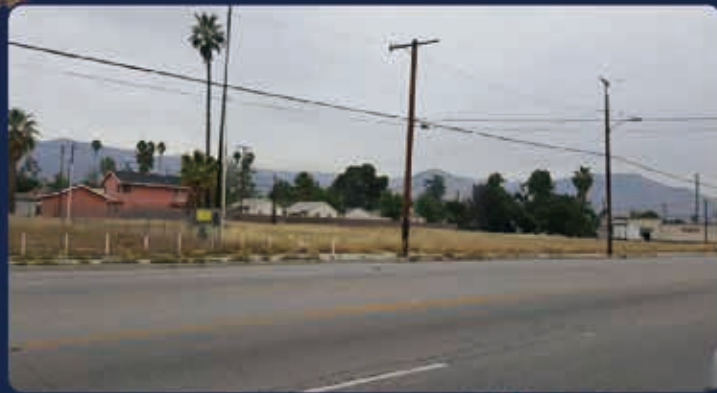
- 全新別墅，室內設施配套齊全，可即刻入住；
- 多種戶型選擇，搭配不同建築風格，滿足不同需求；
- 優秀社區提供150英畝綠色公園，休閒散步，自由暢行；
- 高校環繞，小學、中學、高中均名列前茅，優異學區前途無限；
- 室外配備完善，泳池、綠地灌溉系統、超大型健身中心、會議室、辦公室、兒童游樂區、公園；
- 周邊奇諾崗購物廣場、99大華超市、Costco大型超市，Crossroads Entertainment Center, Target, Staples等商鋪雲集；
- 71號、91號和60號等多條高速公路比鄰，交通方便。



中国热线 **186 1045 1791** 美国热线 **626 677 6488**  
 QQ 微信 **2475051295** email: [grace@meiguorealty.com](mailto:grace@meiguorealty.com)







# 聖伯納市1.25英畝土地 可建商場 加油站

## \$100萬

聖伯納迪諾市 (Saint Bernardino of Siena) 是在加利福尼亞州最古老的社區之一。設立於1853年，坐落在美國加利福尼亞州洛杉磯以東55英里左右，東鄰內華達州和亞利桑那州，東界科羅拉多河。從洛杉磯驅車經10號高速公路前往該市不用一小時即可到達。總面積52073平方公里。



# 南加州方塔納2.3英畝 土地年底熱銷

地產價格: ~~\$77萬7千9~~

## \$49萬5

土地面積: 2.3英畝  
建築密度: 2 ~ 5戶/英畝  
可建造戶數: 11戶

**(年底熱銷價)**

- 地產由7個地塊組成，共計2.3英畝，位於Fontana Ave., Merrill Ave. 和 Oleander Ave.三條道路交叉處。主臨Fontana Ave., 擁有寬大臨街面積；
- 地產用地規劃類型為R-1 (獨立屋)，根據密度要求可建最多11戶豪宅。地產形狀規則，地面平坦，場地內無大型障礙物，後期開發方便；
- 地產周邊已經建成多處住宅區，社區配套完善，治安良好。小學、初中、高中距離均不超過10分鐘車程。且距離方塔納市中心僅1英里，5分鐘可到周邊主要購物中心，無論辦公、休閒、購物都很方便；
- 地產靠近10號和210號高速公路，提供便捷交通到達聖貝納迪諾，河濱，洛杉磯及橙郡等主要工作區。



中国  
热线 **186 1045 1791** 美国  
热线 **626 677 6488**  
QQ  
微信 **2475051295** email: [grace@meiguorealty.com](mailto:grace@meiguorealty.com)







## 南橙縣科斯塔梅薩 28戶獨棟別墅地塊出售

地產價格: **\$695萬**

土地面積: 66647平方英尺(1.53英畝)

建築密度: 18戶/英畝

可建造戶數: 28戶



- 地產由5個地塊組成, 共計1.5英畝, 臨接該市兩條主街道 Harbor Blvd. 和 Hamilton St., 擁有超大臨街面積, 車流密集, 區位優勢明顯。
- 地塊規劃的28戶獨棟別墅已經獲得市規劃部門批准, 各項設計指標均達到規劃局要求, 隨時可以開工建設。
- 地產距離科斯塔梅薩市最繁華商業中心—三角廣場僅0.5英畝(800米), 距離南岸購物中心僅5英畝, 車程15分鐘。休閒娛樂購物一應俱全。
- 地產位於55號高速出口旁, 地處聖塔安娜車流量最密集的“三角洲”地帶, 東面臨接爾灣市, 南面直達新港市(Newport Beach), 北面連接洛杉磯內陸帝國。無論前往內陸娛樂, 還是去海邊休閒都非常方便。



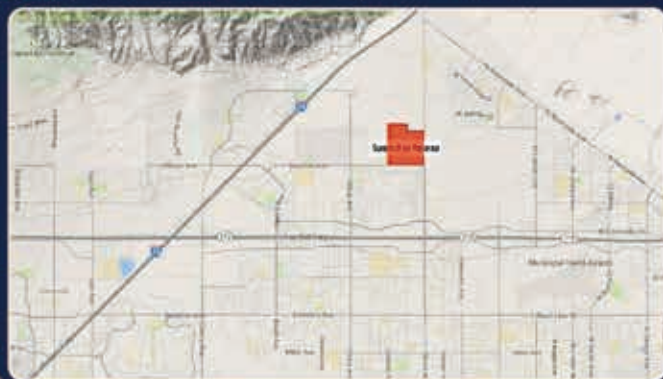
## 南加州方塔納700戶 別墅建地出售

地產價格: ~~\$5000萬~~ **\$4000萬**  
(年底特價)

土地面積: 180英畝

建築密度: 4.7戶/英畝

可建造戶數: 700戶



- 地產由8個地塊組成, 共計180英畝, 臨接該市3條主街道 Summit Ave., Cypress Ave. 和 Sierra Ave., 擁有超大臨街面積, 車流密集, 區位優勢明顯。
- 地塊規劃的700戶獨棟別墅已經獲得市規劃部門批准, 各項設計指標均達到規劃局要求, 隨時可以開工建設。
- 地產距離方塔納市中心3英畝; 距離聖貝納迪諾市城鎮中心17英畝, 車程10分鐘。休閒娛樂購物一應俱全。
- 地產位於15, 210, 215三條主要高速公路交叉口, 地處聖貝納迪諾車流量密集的三角地帶, 北面通往拉斯維加斯, 那面連接洛杉磯內陸帝國腹地。

中国  
热线 **186 1045 1791** 美国  
热线 **626 677 6488**  
QQ  
微信 **2475051295** email: [grace@meiguorealty.com](mailto:grace@meiguorealty.com)





黃金時機 投資金色牧欄

# “金色牧欄”自助餐厅限时抢

EB-5投资移民直投项目 誠征投資移民申請人  
并誠尋生意合作伙伴



## golden corral 品牌简介

Golden Corral 于1973年1月3日在美国北卡罗来纳费耶特维尔市成立，致力于为顾客提供健康纯正的美味、宾至如归的氛围和优惠的价格。历经40年，Golden Corral已经成为美国自助烤肉餐厅中的第一。

目前Golden Corral在美国41多个州拥有482家连锁店，雇员超过9000人，连续17年荣获家庭牛排店排名第一。

## golden corral 经营与行业比较

2011年，销售额16.83亿美元，1.772亿人次用餐，平均每12个工作日开一家新店。平均每家店销售额350万美元/年，平均每家店36.7万人用餐/年，平均每家店1000人用餐/天，人均消费9.5美元。

就单店店面销售额而言，Golden Corral要高于麦当劳，比快餐行业平均单店店面营业额更要高3倍多。



1. 连续18年位居美国牛排餐厅第一名
2. 餐饮界的沃尔玛，美国食客的最爱
3. 成熟的商业模式，完美的餐厅管理
4. 小型投资移民项目，运营易于监管
5. 直接入股，参与分红，生活开支有来源
6. 顶尖的盈利项目，五年回款有保障

中国热线 186 1045 1791 美国热线 626 677 6488

QQ 2475051295 微信 2475051295 email: grace@meiguorealty.com

