



国际 地产



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

2017/8 广告热线 186 1045 1791
International Real Estate Journal

金色牧栏品牌连锁自助餐厅大展宏图 (详见 P32)
德世久 “一吃黑” 品牌，从北京走向世界
别为美国房地产市场操心
Real Estate Check-Out Time in China

**AMERIWAY 美利威地產總裁
及其帶領的專業地產團隊**

**让美国再次伟大 = 促进美国
经济成长及房市易涨难跌**

David Chang

張偉柏

(詳見 P14)



ISSN 2158-9372



2017年全新拉斯維加斯機場加油站與商店出售

投資亮點:

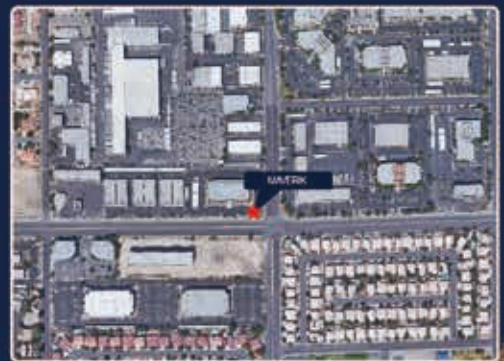
- 租金已總公司淨資產4億美元擔保房租
- 全新15年租約 + 45年續租優先權
- 在重要交通路口，每日車流量29000輛
- 位于拉斯維加斯國際機場租車部半英里處 The McCarran Rent-A-Car Center, 為整個機場服務的重要地點The McCarran International Airport

售價: **\$230萬**

NNN投資

房東實拿租金，租客負責房產稅、保險和維修

無憂投資 投資回報率5.25%



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





美宝湖畔温泉度假中心EB-5投资移民项目

美国移民局USCIS核定区域中心

**仅需50万美元投资，获得美国永久居民身份，
5年全额返还投资款及小额利息收益**

项目近洛杉矶，圣地亚哥，地理位置佳，交通便利，发展潜力巨大。

美宝国际集团资金充足，实力雄厚，本项目由开发商直接融资，投资款安全有保障，可实地考察项目进展。

美国最顶尖移民律师团队和EB-5专家顾问为您的绿卡保驾护航。名额有限，机会难得。

欢迎经纪中介加入推荐，提供丰厚佣金！



爱心诺湖，南加州最大的天然活水湖

美宝地产致力于打造南加独一无二的高端成熟湖畔奢华度假精品项目

项目共三期工程：湖畔公寓，码头娱乐商业街，四星级度假酒店，为您打造一个集娱乐，休闲，度假，居住为一体的精致生活圈，此项目获得当地政府大力支持，建成后将成为南加地标性休闲娱乐中心。

是您目前最值得信赖的投资移民项目。

美宝区域中心 626.538.4771

www.meboregionalcenter.com

info@meboregionalcenter.com

444 E. Huntington Dr. #209 Arcadia, CA 91006



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

golden
corral

YOUR CHOICE RULES



“金色牧欄” 自助餐廳

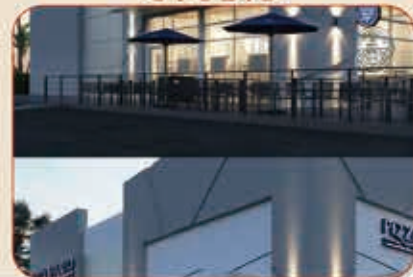
Golden Corral 于1973年1月3日在美國北卡羅來納費耶特維爾市成立，致力於為顧客提供健康純正的美味、賓至如歸的氛圍和優惠的價格。歷經40年，Golden Corral已經成為美國自助烤肉餐廳中的第一。

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。

“Pizza Studio” 比薩餅工作坊

比薩工作室是一家成立于2012年的公司，由“福布斯”雜誌評為“美洲最有希望的公司”之一，是一家位于洛杉磯的快餐休閒披薩餐廳，鼓勵客人創造自己的烹飪杰作。比薩工作室提供各種手工結皮，特色調味汁，優質肉類，新鮮蔬菜和價格合理的最優質原料，每一個定制的比薩餅都能讓每一個想象力都流露出來。

PIZZA
STUDIO



Burgerim
ALWAYS MORE THAN ONE



“Burgerim” 漢堡店

Burgerim是一家國際快速休閒專營店，在當今極具競爭力的餐飲環境中，將快餐休閒餐廳與其他餐廳區別開來越來越困難。然而，Burgerim是一家新興的快速休閒專賣店，自2008年成立以來，迅速占據市場份額。品牌背後的理念很簡單：客人可以享用一系列迷你漢堡，而不是一個大的，堆疊的漢堡，一邊訂購一批小型漢堡包，一邊品嚐濃湯和蘇打水。客戶還可以在菜單上找到鷄翅，沙拉，鷄肉三明治和芝士蛋糕等甜點。

內容	EB-5	EB-3	EB-1C
綠卡類別	2年左右獲得臨時綠卡；登陸後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
簽證排期	全球每年一萬個名額；排期2年	先移民後工作。移民後獲得雇主擔保至少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
登陸生活/子女教育	2年以後（自遞交移民局開始）	配偶與21歲以下未婚子女可一起移民，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；可擔保超齡子女辦理移民，最快15天獲批

您的美国事业与绿卡一次完成

QQ/微信 2475051295 美国 626 677 6488
grace@meiguorealty.com 热线



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

專精美國EB-5特快移民

(直投式)



- 簽約立辦，四周內特快送件移民局
- 代付律師費，簽證費，不成功不收費
- 已有成功案件，企業移民資料齊全，絕無虛假
- 全部洛杉磯地區EB-5直接投資移民項目，如下：
 - (一) 投資大型養老院\$50萬 ~ \$100萬。目前已建成102床，擁有財務管理權 (移民名額兩個)
 - (二) 投資土地15英畝近100市畝\$50 ~ 100萬，建小區房出售，擁有部分已建房獨立產權 (移民名額三個)

以上項目同時歡迎商業投資合作開發，自主經營托管承包，向確有誠意者提供電話諮詢，網上查證，實地考察，有資金證明者可預約詳細面談，全程陪同。由于名額有限，特歉意告知，非誠勿擾。

諮詢電話：626-321-3101 909-569-9239 (美國)
13311800387 18916636556 (中國) 張先生

網站：www.parksidegardenscarehome.com 郵箱：minshengpg@gmail.com



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

微信 ID: jennyrealtor



Portland

\$484,900

4房2.5浴 室內2005呎 地大3049呎 2016年建



Lake Oswego

\$1,588,000

4房4.5浴 室內7254呎 地大19167呎 2004年建



Lake Oswego

\$2,190,000

4房4.5浴 室內4446呎 地大16553呎 2017年建



Lake Oswego

\$7,999,000

5房4浴 室內6776呎 地大95397呎 1973年建



Portland

\$1,020,000

2房4浴 室內2991呎 2006年建



Portland

\$1,688,000

5房4.5浴 室內6091呎 地大29621呎 1987年建



Portland

\$5,250,000

5房5浴 室內9829呎 地大68390呎 1916年建



Sherwood

\$1,788,000

4房5浴 室內4854呎 地大617246呎 1992年建



Sherwood

\$2,588,000

6房5.5浴 室內7867呎 地大574557呎 2001年建



Ashland

\$8,235,000

2房4浴 室內8881呎 2015年建



Portland

\$399,900

4房3浴 室內2000呎 地大8276呎 2016年建



Lake Oswego

\$948,000

5房4.5浴 室內5615呎 1983年建

2017 投資屋精選

Fullerton 4單位



\$1,195,000

全2房2浴 好地段 地8700尺
1965年 近Cal State Fullerton大學

Anaheim 8單位



\$1,945,000

全2房1浴 獨立水 電表
環境佳 投資回報4.7%

Costa Mesa 4單位



\$1,350,000

全2房1浴 高租金
保養佳 自動鐵門

Orange 4單位



\$1,250,000

全2房2浴 1車庫 1982年
好區 交通便利

Ontario 4單位



\$799,000

全2房3浴 城市屋型式
新油漆 走路到超市 餐廳

Arcadia 12單位



\$3,700,000

在Arcadia Mall對面
地大近22000尺 最佳地段

Pomona 10單位



\$1,680,000

好的區 鄰近學校 商場
全2房1浴或2房2浴 高回報

West Covina 18單位



\$2,688,800

花園式公寓 地大13700尺
鄰近全新開發建案

Krispy Kreme



\$3,999,000

NNN租客付稅 保險 維修
2017年全新建築 15年合約
每5年漲10%

Ally Chan

Bre# 01872450



Home Quest 地產公司

Monterey Park 3單位



\$1,075,000

全2房1浴 地近12,000尺
最佳地段 近Cal State LA大學

Beverly Hills 4單位



\$2,995,000

全2房2浴 現租金 \$134,900
好租客 好地段

Alhambra 6單位



\$1,800,000

有3房2房1房 好地段 北Alhambra
緊鄰商場 South Pasadena

Fullerton 6單位



\$1,525,000

全2房或1房 地大近11,000尺
環境佳 1960年

Corona 2單位



\$750,000

2017年 地大近10,000尺
高投資回報5.6%

Alhambra 6單位



\$ 2,599,000

全3房2浴 城市屋型式
1987年 好地段

Hacienda Hts 3單位



\$1,275,000

獨立屋在前 後有雙拼屋
安全鐵門 地大21,200尺

Anaheim 旅館

\$4,950,000

32間房加一獨立管理者房
3房1浴 好地段 業主退休 未上市

Arcadia 10單位



\$2,950,000

地大近2萬2千尺
在Arcadia Mall對面 好地段

626.566.8000

Email:aa8615aa@gmail.com



福荫后人 灵气之地



资深
华人顾问 **梁小菁**

精通国语、粤语、英文

Email: cindyleung238@yahoo.com

+1-626-831-1288



中国人来美国投资自用墓园 无需绿卡 美国的墓园是拥有永久使用权

大洛杉矶地区的玫瑰岗纪念墓园是全美风水最佳的宝地，资深华人顾问刘先生和梁女士多年从事墓园工作，他们精通国语、粤语、英语，近年来他们的客户75%来自中国。血浓于水，他们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。刘先生电话：6269456766，梁女士电话：6268311288



刘伯权 资深
华人顾问

精通国语、粤语、英文

Email: rhpakk@yahoo.com

+1-626-945-6766



微信workman3888

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，圓融詳和的雅致風景。

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擎衛，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先生，手機+1 (626) 945-6766，梁女士手機+1 (626) 831-1288 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



網站註冊



android (安卓)



ios (蘋果)

Wechat: reawus

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

隆重推出

360度VR全景漫游系統

- 讓經紀人5分鐘變成VR專家
- 對地產經紀人的用戶形成更大的推廣宣傳效果
- 讓潛在的買房客戶在遠程以浸入式直觀地體驗美國房產

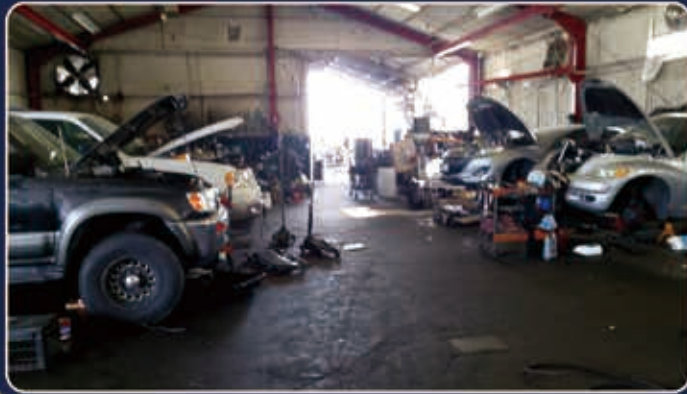
626-269-7589

626-330-5838

E-Mail: admin@fdcanet.com

PC網 + 微信網 + 移動網 + APP + 全景網 五網合一 多功能社會營銷系統

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



黃金地段二手翻新 修車廠出售

業主退休急售 **\$70萬**

每年淨賺15-20萬美元

現有固定客戶源

零售與批發外州訂單

業主負責培訓30天

現有技術人員可全部留下

擁有2個單獨的建築

建築面積10,000平方尺

土地面積28,876平方尺

第二個建築可用于儲物或出租

升值潛力大 絕佳投資機會



莫雷諾谷10.42 英畝土地出售

售價: **\$300萬**

建造成本: 2400萬美金

建好市值: 3400萬美金

投資回報率每年8.5%

135個單位康門規劃審批已通過

位于凱薩醫院和河濱縣醫院醫療機構附近, 位置極佳

國際物流園中心旁, 地理位置優越

背靠國家公園, 環境優雅, 旅游勝地

中國
熱線 **186 1045 1791**
QQ
微信 **2475051295**

美國
熱線 **626 677 6488**

email: grace@meiguorealty.com



Contents

目录

置业导航	
360VR 全景系统初见成效.....	012
封面人物	
让美国再次伟大 = 促进美国经济增长及房市易涨难跌.....	014
美房专家	
网上中文搜索美国房源不是梦.....	022
前瞻视野	
张大钦律师事务所工业市增设办公室.....	024
商业地产	
金色牧栏品牌连锁自助餐厅大展宏图.....	032
世界大都市商业地产局部发力.....	034
中国商业地产市场分化态势加剧.....	036
美国房市	
别为美国房地产市场操心.....	038
纵横互动	
德世久“一吃黑”品牌，从北京走向世界.....	044
环球瞭望	
加拿大人依然热衷于在美置业.....	048
英文资讯	
Real Estate Check-Out Time in China.....	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	沈普芳
Deputy Editor	Pufang Shen
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	赵俊
Sale Director	John Zhao
广告经理	桂立峰、赵守云
Sales Manager	Crystal Gui, Linda Zhao
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	李健云
Customer Director	Jianyun Li
协办地址	北京朝阳区石佛营东里 155 号 行宫国际酒店
电话	+86 10 5607 9556
传真	+86 10 8532 4450
读者热线	+86 189 1140 5203
网址	www.guojidichan.com
电邮	admin@chinesebn.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

360VR 全景系统初见成效

易美居 - 经纪人房产网独家研发的房产 360VR 全景系统推出公开课



【本刊记者宋海亮报导】7月20日，易美居 - 经纪人房产网独家研发的房产 360度 VR 全景系统公开课在中华商报 - 易美居会议厅召开，新老客户济济一堂，共同体验了最新 VR 系统的强大功能，震撼的展示效果和强大的视觉冲击令与会的经纪人无不惊叹连连！

中华商报社长苏子涵兴奋地表示，“这是易美居 - 经纪人房产网推出两年多来，具有里程碑意义的事件，表明我们的平台又发展到一个新阶段。我们在市场上经常被抄袭，但从未被超越，持续保持了在同类产品中的领先地位。”

作为一个持续研发与升级的系统平台，易美居 - 经纪人房产网顺应高科技发展的新趋势，去年以来相继推出经纪人独立域名、PC网站、移动APP和视频播放功能，如今又隆重推出360度VR全景漫游系统，所有付费经纪人均可免费使用360度VR全景漫游制作、寄存与展示功能，并轻松展示在全平台所有相同MLS的经纪人网站上，让潜在的买房客户在远程以沉浸式直观地体验美国房产，这样经纪人又多了一个扩大销售、跟房主拿 listing 的武器。

苏子涵社长介绍了360度VR虚拟漫游在展示房地产方面的优势和使用方法，更现场实际拍摄了两张全景照片，带领与会人员一同现场操作，只用几个步骤，短短几分钟时间就快速制作出这两张照片的VR全景漫游并现场展示出来，神奇的像施魔法一样。苏社长说，“我们的目标就是将复杂的程序简单化，开发出最简单易用的VR全景漫游系统，通过尽可能简单、傻瓜式的操作，让经纪人5分钟变成VR专家。”

参加发布会的经纪人用自己的手机体验了一把先进的VR系统，动手自己完成一个VR虚拟漫游的制作，并使用易美居

定制的VR眼镜体验自己的操作成果，变身VR专家的众经纪人跃跃欲试，在啧啧称奇中把发布会推向高潮。几位在场的老客户兴奋地的表示，最新VR系统的正式上线让他们如虎添翼，一定要好好加以利用。

易美居 - 经纪人房产网销售与技术团队在现场与经纪人互动热络，表示在系统试运营期间，将积极收集反馈意见，对这款互联网产品精打细磨，要给美国华人房产经纪人一个更加完美和成熟的高科技助手。

苏子涵社长还为新业务做出了前景展望，新的简易VR专家(ezvrpro.com)平台会不断更新和完善功能，所有房地产虚拟漫游将会集中展示，同时也展示在本公司所属的房产网USA(fangchan.us)和易美居用户版APP等平台上，对地产经纪人的用户形成更大的推广宣传效果。

易美居 - 经纪人房产网销售总监 Eric 叶宣布，近期所有新加入的付费会员和续约的会员将会得到一副定制的印有易美居商标的VR眼镜，和一次免费的VR制作与指导的机会。他利用发布会，对老客户进行了如何使用经纪人房产网的培训，讲解了转发微信文章相关的问题。他说，有些经纪人只喜欢与房产有关的文章，认为与地产无关的文章不好。其实在微信中分享文章的目的主要是为了扩大人脉资源。通过好友读了文章之后转发出去，让更多的人看到，更多的人喜欢并转发，形象广告跟着也传播出去了。大家喜闻乐见、愿意点赞并转发、



能形成“瘟疫”传播效应的就是好文章，并非一定是与地产相关的。易美居 - 经纪人房产网的文章选材比较宽，共有12个与美国投资买房移民留学生生活相关的栏目，而非只专注于房地产本行业的内容。每篇文章后面都有热度数字，方便比较，数字越大，说明阅读的人越多。客服支持组欢迎广大经纪人继续推荐好的文章，提供好的建议，以便把相关的服务做得更好！





\$1,968,000



Claremont 独立屋

絕對華麗的全景山景屋坐落於著名的帕多瓦山莊劇院旁，2005年建，5房 6浴，室內5315英尺，地大23087英尺，高挑明亮的大廳，華麗的百葉窗，正式餐廳，奢華的主臥套房附走入式衣帽間。室內有4個壁爐。其他所有臥室均設有浴缸，一樓的客人套房可以直接進入後院，室內有許多步入式衣櫃和大量的存儲空間，專家設計的庭院，附有游泳池、籃球場和燒烤區。全美頂極私立小學、中學，住宿高中和克萊爾蒙大學等六所院校均坐落於此。



\$628,000

Upland 独立屋

4房 3浴 2014年建 室內2020尺 地大2891尺 鄰近著名的克萊爾蒙大學



\$838,000

Glendora 商住混合屋

升值潛力大 投資或自主首選 1954年建 交通流量大 物超所值



\$638,000

San Bernardino 多單位公寓

5單位 1940年建 新廚房、地板和浴室 近高速 靠近學校和餐館



\$429,000

Fontana 独立屋

優秀學區 4房 3浴 1989年建 室內1943尺 地大6011尺



Bo Yu
于景

Bo Yu BRE# 01324109



www.97Realty.com

626-788-0609

Email: boyurealty@gmail.com

Marie Sy
王素鳳



Marie Sy BRE# 01944225

【美利威地产专业团队是您值得信赖的美国房地产专家】

Together we will make America great again!!!

让美国再次伟大 = 促进美国经济增长 及房市易涨难跌



David Chang

张伟柏

Broker / Financial Planner
Tax Preparer / Notary Public

电话: +1 626-217-3578

中国直播电话:

95013515588 转 88288



美利威地產
Ameriway Realty



微信 ID: davidchang3578

美利威地产由南加州著名千万地产 Broker David 张创立以来, 不同于一般地产公司及经纪, 一直秉持着将心比心的态度了解客户的每一项需求及倾听每一位客户的声音。尤其近期很多新移民或是外国客户来美置产, 因不熟悉美国的法令规章及房地产的流程往往在买卖过程中遭遇瓶颈, 其专业的地产团队会透过他的详细讲解介绍及专业的地产知识带领下都能在美国顺利的置产投资, 避免走了一大段冤枉路, 公司旗下的地产经纪都具备专业、热忱、耐心及负责的特质一定会让您满意, 美利威地产专业团队是您值得信赖的美国房地产专家。

很多客人都会问我们一个问题, 现在还是进场买进美国房地产的好时机吗? 我现在就为各位分析近期几个影响房地产市场的重要因素及指标:

Together we will make America great again!!! 让美国再次伟大

美国第 45 届总统川普是以美国房地产起家的, 他的竞选口号 Make America great again!!! 让美国再次伟大, 相信大家还犹言在耳。他本身就是一个成功商人, 上任后其致力于提升美国的本土利益, 包括增加就业机会, 新的税改方案, 个人薪资基准上调等都会让人预期 2017-2020 年房地产市场是持续走强。全美地产协会 (NAR) 指出现阶段包括联储会的升息及小额贷款额度的提升, 都会增加消费者的信心, 尤其依赖海外买家的市场观念已经改变, 内需的增长会让国人的信心增长, 间接的让国内的潜在买家一一地浮现。尤其在川普政策的

压力下, 很多大企业的公司政策都逐渐地转回美国市场再加上其积极的税改革案大幅的削减联邦企业所得税率从 35% 下调至 15%, 其目标就是要提升美国的竞争力, 将海外数万亿美元资金回流, 大幅度的促进经济增长, 创造就业维持国内 3% 的经济增长。

租金持续上涨

今年上半年以来, 美国主要的大城市租金都持续飙涨, 其中当然包括华人最喜爱的几个加州主要区域, 比如说: 旧金山, 圣荷西及洛杉矶等, 其中, 洛杉矶县 2 月房屋租金平均为每月 2271 美元, 比去年同期上涨了 2.5%。华人聚居的圣盖博谷地区, 租金也迅速上涨, 新公寓的租金更是令人望而怯步。这些租金上涨幅度较大的区域拥有自住屋的比率都约为 50%, 可以得知这些区域租房的需求相对来说是很高的, 这就间接的推升了区域内的房价攀升。

新屋新建数量持续攀升

根据最新报告显示, 美国上半年新屋开建数字攀升 3%, 创下 2007 年以来第二高水平, 独立屋住宅的开工数量已达经济危机前的最高水平, 此数据反映出建商希望在经济稳定增长时解决需求不断增长的问题, 稳定的经济使数百万美国人重新找到工作, 使他们有能力购房。

洛杉矶获选为 2028 年夏季奥运会的主办城市

据美联社报道, 洛杉矶已经和国际奥委会官员达成协议, 将举办 2028 年夏季奥运会。洛杉矶市议会主席魏森的发言人证实了该消息, 洛杉矶同国际奥

委会达成协议，该市将举办 2028 年奥运会。洛杉矶市长贾西提称，此次洛杉矶申请成功，势必给洛杉矶的经济、房市、企业等多方面带来重大影响！将成为继伦敦之后，全球第二个举办三届夏季奥运会的城市。将带来难以估量的潜在经济价值，例如新的工作机会，艺术与娱乐业的拓展，还有城市服务，以及打造更好的社区。洛杉矶是美国第二大城市，被誉为“天使之城”、“科技之城”，是美国仅次于纽约的金融中心，它同样也是一个旅游胜地。从以往举办城市的历史实践看，奥运经济是注意力、品牌、借势经济，将对举办城市的经济、社会发展产生强大的推动力量，产生类似加速器或催化剂的作用。奥运经济因其特有的聚合、裂变和辐射效应，而蕴藏着巨大的经济。由于供应无法满足需求，美国洛杉矶的房价还会持续呈现走高的趋势。现在又申办奥运会成功，给洛杉矶的经济与房产添加了一个极其强劲的助力！

2017 中国投资移民白皮书：最适合中国高净值人群投资移民国家，美国仍居榜首

根据白皮书，46.5% 的受访中国高净值人群正在考虑移民，9% 已移民或在申请中。84% 的高净值人群担心人民币贬值，比去年增长五成。胡润称，十年来，中国高净值人群考虑移民的人数一直保持在 60% 左右，今年下降一点，但仍有接近一半的人还在考虑中。海外移民最主要原因：教育 + 环境；高净值人群最关注人民币贬值，很多国人选择到海外购置房产或美元产品的投资，一方面是分散风险另一方面是为了往后的移民做准备，根据研究报告，美国已连续三年成为最适合中国高净值人群投资移民的国家。其中，洛杉矶已连续四年成为中国高净值人群最青睐的海外置业和移民城市。

投资美国房地产的优势

抗通胀：根据美国最权威的凯西 - 希勒房价指数，从 1890 年到 2013 年的 123 年中，有 28 年是下跌的，95 年是上涨的。连续下跌达到 5 年的仅有两次，最大跌幅出现在 2006-2011 年，房地产泡沫破灭引发的金融海啸，累积跌幅为 33%。连续 10 年累积涨幅超过



100% 的有 3 次，在过去的 123 年里，美国房价年化增长率为 3.07%，而在相同时期，美国通胀为 2.82%。美国房价以高于通胀率 0.25% 的速度涨了 100 多年，由此可以说明房地产是抗通胀的。

双重收益：房地产即可以拿来自住，还可以出租赚取租金，从而获得双重收益，美国的租金收益又比国内相比较起来高了许多。从 1960 第一季度到 2013 年第一季度，美国平均房租对房价的投资回报率为 4.98%。加上房价每年 3.07% 的升值，每年约有 8.05% 的收益。目前，美国的 30 年期固定抵押贷款的利率在 4.49% 左右。相对于低廉的美国按揭贷款，买房的确算得上一个不错的潜在投资标的。

财务杠杆：财务杠杆如双刃剑，其可以带来风险，当然也可以带来好处。以美国的房产为例，投资者可以向银行借钱买楼，假定首期为 30%，那么投资者就可以短期内以 30% 的本金控制 100% 资产。假定楼价为 200 万，投资者需要付 60 万的首期款，而楼价上涨加租金回报率为 8.05%，每年有 16.1 万的收益【 $200 \text{万} \times 8.05\%$ 】，在不考虑房贷和税收的成本下，其年化收益率瞬间提升到 26.83%！【 $16.1 \text{万} / 60 \text{万}$ 】。

增加信用：购置房产可以增加银行的信用评分，从而获取银行更高的授信，利率有时也会更优惠。我们可能拥有股票、基金、黄金，还有房产和汽车，但当我们去申请贷款时，银行会喜欢什么资产？没错，就是房产！这也难怪，大

部分富人，最喜欢的投资是房地产。这是因为有了房地产，似乎就有了和银行谈判，获得低利率贷款的砝码。

透过以上的分析及解说相信已有部分读者已经有萌生至海外置产的构想，现只需去咨询专业的地产顾问。美利威地产公司负责人 David Chang 具有内华达州及加州 Broker 执照是著名的千万地产顾问，其所带领的专业地产团队，专业负责，待客诚实守信，秉持着诚信是为人之道，是人与人相互信任的基础，其带领的地产专业团队具备地产专业知识，不同于一般的地产经纪，他们有整套的积极营销策略，用将心比心的态度了解客户的每一项需求及倾听每一位客户的声音。对待卖方他会显示房屋的优点，搜集地区的优势，售出在区域内的最高价，让卖方高兴，对待买方，会针对每个客人的需求，比如有些要买自住屋，有些要买投资屋，他会用专业的地产知识，快速的市场信息，眼光精准地为客户选择各符合其需求的理想房产。自住屋者开心地搬进梦想家园；投资屋者，眉开眼笑地分享着市场盈利的好消息。

公司地址：

1722 Desire Avenue, Suite #105,
Rowland Heights, CA 91748

(罗兰广场内)

公司网站：

www.amerwayusa.com

www.amerwayrealty.com



美利威法律事務所

Ameriway Consulting Group

美利威法律稅務事務所位于洛杉磯華人聚集的羅蘭崗市，在洛杉磯縣政府和加州州政府均有營業牌照登記及有相關保險擔保的移民顧問并法律助理團隊，以及美國政府立案許可的稅務，房地產，保險，公證等專業執照。我們多年以來一直堅守着專業負責，務實認真的服務態度為原則，服務美國洛杉磯廣大的華人社群，獲得廣大的好評。

我們的專業團隊擁有多年辦案經驗和無數成功案例為證，絕對能為閣下妥善處理所有有關移民，法律文件及申請，和稅務，房地產，保險等各項服務。開業至今，保持良好的口碑和滿意的服務是本公司持續良好經營的一貫方針，亦有賴多年來客戶對我們的鼎力支持與信賴，打造了本公司成為在華人地區享譽盛名，專業可靠的形象和信譽品牌。

生活在繁華的大都市裏，時間變成很寶貴，不論閣下有身份問題或者想移民？想報稅但有美國稅務上的各種疑惑？小孩來美留學的需求？想在美國安家置產投資？我們的團隊均可為閣下提供專業高水平服務，竭誠的為客戶完成所需，並為客戶節省下金錢與時間。

移民綠卡

- ★ 各類親屬移民
- ★ 投資移民 EB-5
- ★ 杰出人才 EB-1
- ★ 綠卡10年換新
- ★ 簡易協議離婚
- ★ 婚姻綠卡換永久
- ★ 婚前協議書
- ★ 法院改名
- ★ 公民入籍(成年/未成年)
- ★ 專業人士 H-1B/綠卡
- ★ 跨國經理 L-1A/綠卡
- ★ 條約商人 E-1/E-2
- ★ B-1/B-2 居留延期
- ★ 留學簽證 F-1/I-20
- ★ 回美證(白皮書)
- ★ 公司成立/解散/改組

Yelp 客戶評論為
五顆星最佳事務所



洛杉磯移民部主任:
JESSICA 洪
28年辦案經驗

精辦

- ★ 人體傷害
- ★ 刑事辯護
- ★ 車禍
- ★ 巴士意外
- ★ 空難訴訟
- ★ 家庭法
- ★ 勞工法
- ★ 訴訟
- ★ 工傷法
- ★ 破產法

首次面談諮詢免費 **626-899-8993**

我們權威的專業律師團隊
承諾為您爭取所有應得的利益！

網址- www.ameriwayusa.com



北京上海辦事處移民顧問
Helen wang

專線:

+86 13701301377

電郵:

whelen126@126.com

歡迎您使用在綫預約及在綫諮詢，請點擊右側的藍色按鈕即可進入在綫預約頁面

Fax 傳真: **(626) 225-8128** Email: ameriwayusa@gmail.com

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

營業時間: 周一至周五 10 am ~ 5 pm ; 周六需預約

美利威地產總裁及其帶領的專業地產團隊



美利威地產
Ameriway Realty

歡迎地產經紀加入美利威地產，協助地產經紀再創高峰



David Chang 張偉柏

626-217-3578

Broker (Owner) / Insurance
Tax Preparer / Notary Public

具備加州及內州Broker執照
加州 Lic #01932054
內州 Lic #1001869



微信 ID: davidchang3578

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

高傭金提成方案!!! 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!!!

美利威專業地產菁英團隊



Jing Chen (Cindy)
加州地產投資專家
(951) 368-8901
微信 ID: jingchun0403
jingchen0403@hotmail.com
BRE: 0203187



Helen Lee
加州地產投資專家
(626) 823-6105
微信 ID: jadonhelen
helenlee8@yahoo.com
BRE: 02015186



Yue Wu (Iris)
加州地產投資專家
(510) 305-0329
微信 ID: yue89875
yue.lwu@gmail.com
BRE: 02018722



Ying Zhang (Cheryl)
加州地產投資專家
(626) 227-5358
微信 ID: boboan1115
rcrealty@yahoo.com
BRE: 02019812



Xiangqin Sun (Susan)
加州地產投資專家
(909) 979-7618
微信 ID: sunxq78
sunxunqin@outlook.com
BRE: 02016770



Yan Huang (Tiffany)
加州地產投資專家
(626) 500-7973
微信 ID: tiffany8388
tiffany278@hotmail.com
BRE: 01982701



John Guo
加州地產投資專家
(951) 525-7764
微信 ID: js2angel
js2angel@hotmail.com
BRE: 0188225



Wanjing Wu (Adella)
加州地產投資專家
(626) 650-3876
微信 ID: maggie3876
wanjingwu258@gmail.com
BRE: 0202620



Benjamin Wang
加州地產投資專家
(626) 215-3606
微信 ID: mba1062
realinvestorofyou@gmail.com
BRE: 01957750



Yanming Zhang (Kris)
加州地產投資專家
(626) 274-3611
微信 ID: kriszhang3611
rover10719@gmail.com
BRE: 01997360



Chen Wang (Jason)
加州地產投資專家
(626) 327-7668
微信 ID: panghuwang
huwang626@gmail.com
BRE: 01963019



Yingzi Zhang
加州地產投資專家
(909) 325-0199
微信 ID: yingzi833463
summericeyingzi@gmail.com
BRE: 01959531

美利威地產



全方位專業地產菁英團隊!

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



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、蒂梅丘拉等旅游名勝。

蘭卡斯特潛力無限的商業項目出售



售價: **\$650萬**

可出租總面積: 35,569 平方尺
建築面積: 3.40 英畝

在蘭卡斯特中心建立的多租戶零售商店: 由Burger King, Fast Auto Loans, 和 American Tire Depot 占據的100%的購物中心

低於市場租金的上漲潛力: 中心的平均租金(1.11美元)比市場低43%, 未來上漲潛力。

- American Tire Depot 年租金 = 44,808美元
- Burger King 年租金 = \$ 47,692
- Fast Auto Loans PSF 在 5,469 平方尺 = \$ 1.25

- 極容易進入和高能見度: 該物業相鄰14號高速公路。
- 高交通信號位置: 在K街和第15街的信號交叉口, 有超過5.4萬CPD。
- 優越的高速公路無障礙: 該物業毗鄰14個高速公路開/關斜坡, 受益於7.5萬CPD。
- 密集貿易區: 毗鄰蘭卡斯特商業中心(Target, Ross Dress for Less, and 24 Hour Fitness), 蘭卡斯特汽車購物中心和蘭卡斯特市中心(Lowe's 和 WinCo Foods)。
- 強大的鄰居租戶協同效應: 國家/地區信貨租戶包括: 24 Hour Fitness, Albertsons, Big Lots, Costco, Lowe's, Ross Dress for Less, Stater Bros., Target, Toys "R" Us, 和 Winco Foods。
- 人口統計: 超過18萬人在5英里半徑內的年家庭收入為72,000美元。
- 就業增長: 據估計, 羚羊谷將從諾斯格公司的近6000個新崗位中受益, 最近獲得了一項600億美元的美國政府合同, 用於建造隱形轟炸機。

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



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房地产经纪

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
之间的美好互动和协助。



Vancouver 3房2.5浴, 室内2924尺, 2005建

\$1,200,000



Vancouver 5房5.5浴, 室内7079尺, 地大2.84英亩, 1989建

\$ 2,795,000



Beaverton 4房3浴, 室内1800尺, 1993建

\$350,000



Hillsboro 3房2.5浴, 室内1492尺, 1999建

\$263,000



Hillsboro 4房, 室内1492尺, 1997建

\$399,000



波特兰临海傍山, 气候温和, 环境清丽, 绝少污染, 人杰地灵, 被多次选为全美最适合居住的前三名。

树林温泉, 滑雪登山, 莘莘大学城, 四季景色截然不同, 优美的自然风光和丰富的物产资源是投资移民的上乘之选!



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

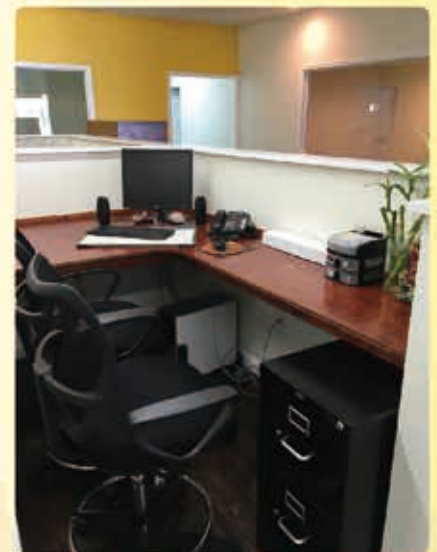


地產實務班

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。





北京艺海心常态文化传播有限公司

色
空
艺
术

SEKONG ART



色空和鸣 意通仙境 心安常态

产品介绍 Product introduction

色空,是汇集中国千年哲学、宗教、文化、艺术、音乐、国学之思想精髓,融合现代工艺技术、声音理论、创新设计于一体的音乐雕塑;色空,传承中华古典之乐音,再现华夏编钟之悠扬,延续五音文明历史,传播和谐、空灵、纯粹、美妙之天籁之音。

Tel: 010-52699780

Website: www.sekongart.com

Email: sales@sekongart.com

Add: 北京朝阳区石佛营155号行宫酒店、色空文化艺术中心

NO.155 Shifoying Palace Hotel Chaoyang District Beijing sekong Cultural Arts Center



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。同步的信息源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



張大欽律師事務所工業市增設辦公室

爲了更好地服務日益增多的在羅蘭崗，鑽石吧，核桃市附近的東區客戶，張大欽律師事務所將於洛杉磯縣工業市 (City of Industry) 的 Puente Hills Business Center 增設一個新的辦公室。



(圖片來自網絡)

工業市是一個工業之城，有超過 2500 家企業和 80000 個工作崗位，整個城市 92% 是工業和倉儲區，8% 做爲商業區，總部設在當地的知名公司包括：Newegg.com, DUB, Arconic, AMI ClubWear, Dacor, Hot Topic, iStarUSA Group 等。工業市是南加州華人非常青睞的投資創業區域和高速發展的國際產品進出口集散地。工業市周邊有好幾個亞裔聚居城市。當地華人都喜歡到工業市商貿圈娛樂消費購物。



張大欽律師事務所東區辦公室位於 Azusa 大道和 Fullerton 大道之間的 60 號公路旁，交通方便，十分

利於廣大的東區客戶來訪。辦公室占有面積 2078 平方尺，並駐有十位精通各類工作簽證和職業商務投資移民事務的專業人士，爲這個區域的客戶提供便捷高效的服務。

以南加州三個辦公室作爲根據地，張大欽律師事務所專精美國職業技術移民 (PERM, EB1B)，杰出人才移民 (NIW, EB1A)，商業投資移民 (EB1C, EB5)，以及各類工作簽證 (H1B, L1, O1, E2)。此外，我們也從事公司註冊，商業合同和企業收購等相關法律業務。我們律所的 20 位專業人士每年都代理很多的 H1B、L1、EB1、EB5 案件，成功率超過 95%。Google 搜索，在 EB1a, EB1b, EB1c 這些關鍵類別檢索排名，我們律所 www.visatopia.com 都名列前茅。

律所創辦人張大欽律師擁有美國紐約州與猶他州律師執照，美國移民律師協會 (AILA) 會員資格和美國最高法院出庭律師資格。來美國之前，他還是中國的執業律師。身爲第一代移民，他完整地經歷過移民這條艱辛的歷程，非常熟悉整個過程中要面對的衆多挑戰。除了自己勉力踐行自己的美國夢以外，張律師也致力於幫助世界各地的人們和他們的家庭去實現他們移民美國的夢想。我們律所網站 www.visatopia.com 上設有中文移民博客，定期更新 L1、H1B、EB5、EB1 等各類移民資訊，並附有觀察報道和分析，受到新移民群體的喜愛。張律師已經連續三年被華人就業中心網站 chinese-career-center.com 的讀者投票選舉爲“洛杉磯最靠譜移民律師”。

張大欽律師事務所誠摯邀請各位新老客戶，工商企業家，跨國公司高管，專業人士，社區新鄰居，光臨我東區辦公室。我們在 8 月 1 日 (周二) 當天開放辦公，並敬備茶點飲料，恭候各位舊雨新知的到來。東區辦公室地址位於：17700 Castleton St., Suite 402, City of Industry, CA 91748。上班時間爲週一至週五，上午 9 點至下午 6 點。

通常情況下，張大欽律師週一全天，週二週三上午在 City Of Industry Office，週二週四下午在 Arcadia Office，週三週五全天在 Irvine Office 辦公。若你在中國國內，可通過張大欽律師的微信賬號 [visatopia](https://www.visatopia.com) 或中國直通電話號碼 95040343076 進行諮詢，由張律師本人爲您提供專業的法律意見。



張大欽律師事務所

聯繫方式

洛杉磯辦公室：

150 N. Santa Anita Ave., Suite 300,
Arcadia, CA 91006

工業市辦公室：

17700 Castleton St. Suite 402,
City of Industry, CA 91748

橙縣辦公室：

8 Corporate Park, Suite 230,
Irvine, CA 92606

電話：(626) 821-1882

(626) 346-0909

(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)



絕佳地理位置 潛力無限的商場拋售

原價：~~\$780萬~~ 特價：**\$600萬**

土地面積：10.34英畝
地產類型：零售商業
地產子類型：社區服務中心、區域中心
收益率：12.22%



- 該地產地處在Sunny Mead Ranch附近，是在莫雷思谷的一個非常朝氣蓬勃的社區附近。而且由於這個地塊的獨特地理位置，該商業項目是附近唯一服務於社區的綜合商業中心。現在該商業中心的出租率達到了31%，但是考慮到將來的大量投資商機，這個商業中心必定會有很高的出租率和回報率。
- 附近的鄰裏社區中心也是在總規劃指導下的唯一服務於整個社區的商業中心。整個區域由獨棟別墅區組成，將來按照先前規劃還會再興建超過500戶。另外，考慮到附近區域的家庭年均收入接近9萬美元左右，可以認為對銷售來說是一個非常好的利好。
- 其次，該商業項目的選址也是非常考究，剛剛好穿過附近主要的兩個居民區。其中Pigeon Pass大道每天日均車流量達到20,679輛，Heacock大街每天日均車流量達到16,718輛；並且他們都和Sunnymead Ranch大路交匯，後者車輛日流量可以達到16,602輛。
- 周邊的相關設施也是規劃的非常不錯，學校諸如高中初中，教堂，消防隊等距離該商業中心祇有1/3英里左右的距離差不多。



奇諾崗大塊土地開發項目

原價：~~\$1100萬~~ 特價：**\$500萬**

物業類型：住宅
面積：34.73平方英畝
已批准可建28個豪宅
平均每戶16464平方尺
臨近高爾夫球場
900分學區
可做成高級小區，美景豪宅



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

美国
热线 **626 677 6488**

email: grace@meiguorealty.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

美国地产精英

Real Estate Elite Of American



Annie Zhang
909 689 6818

Chino
\$478,000

3房3浴/室内2096呎/地大1255呎/2014年建



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

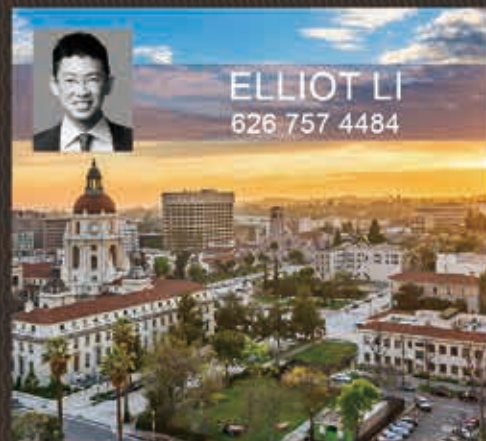
林崇山
626 759 4711

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



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



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



Grace Huang
949.289.1199

橙县-Ladera Ranch Custom Home
\$3,390,000

5房6.5浴/室内6668尺/地大22590尺/全新豪宅



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

Irvine 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



纪爱华
818 469 8765

Santa Monica 圣莫妮卡
\$3,120,000

4房5卫/室内4048 尺/海滨高档社区

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

美國地產集團
Meiguore Realty Group Inc.

美國熱線 +1.626.677.6488 grace@meiguorealty.com

中國熱線 186 1045 1791 / 186 6589 0387



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



 VANDERMOLLEN
ELEMENTARY

Louis VanderMolen Fundamental
Elementary School

臨近學校9分小學

金色牧栏品牌连锁自助餐厅大展宏图

【本刊讯】美国投资集团在南加州代理经营的金色牧栏（Golden Corral）连锁自助餐厅项目吸引了不少中国投资者的参与，3月29日在洛杉矶郡波莫纳市（Pomona）迎来了南加州第六家连锁加盟店的开业。波莫纳市市长 Tim Sandoval、副市长 Adriana M. Robledo、波莫纳商会会长 Erica Frausto、新华网美国频道总裁童天、美国 YK 投资集团总裁 David 卢、南加各金色牧栏加盟店负责人等嘉宾出席了开业仪式。波莫纳市长 Tim Sandoval 为餐厅开业剪彩并颁发贺状，美国国会众议员 Norma J. Torres 的代表、加州参议员 Connie M. Leyva 的代表、洛杉矶郡郡长 Hilda L. Solis 的代表也分别向金色牧栏餐厅负责人颁发了贺状。

该餐厅是波莫纳市，乃至方圆 10 英里（16 公里）内最大的餐厅，位于 60 号高速公路以北、71 号高速公路旁，来往车辆均可清晰看见。占地达 3 英亩（18 亩），拥有 240 个停车位，室内使用面积 1,100 平方英尺，可供 400 人同时用餐。其东南是圆点百货，西南是沃尔玛，属于波莫纳市最新、最大繁华商圈之中的一块风水宝地，



为未来餐饮业务发展奠定了坚实的基础。

美国投资集团总裁、投资移民顾问苏家敏告诉记者，尽管今后美国 EB-5 投资移民政策会有所调整，对投资资金监管更加严格，中国也加强了外汇管制，但人们对美国投资移民的需求与热情丝毫未减。如何找到安全可靠的投资移民项目，是每一个投资移民申请人梦寐以求的事，而以直接投资的方式，加入金色牧栏连锁自助餐厅，就是这样的好项目。它的优势是，项

目小，动工快，风险低，易于监管；有成熟的商业模式，完善的餐厅管理系统，专业的管理团队打理；投资人直接入股，参与分红，既办了身份，也解决了生活开支的来源，一举多得。

波莫纳金色木栏总裁苏子涵经常去中国参加展会，亲身接触过很多投资意向人。他说，中国的投资人最喜欢问两个问题，一是“我能拿到绿卡吗”，二是“我的投资能够安全收回吗”。其实，投资人忽略了两个最应该问的问题：一是项目是真的还是假的，项目管理公司是在真诚地经营做生意，还是挂羊头卖狗肉，以诈财为目的；二是项目的盈利模式是什么，怎样赚钱。如果后两个问题你真正调查清楚了，有把握了，前两个问题自然也就不是问题了。有些投资人上当受骗，移民没办成，钱也被卷跑了，鸡飞蛋打，就是因为后两个最重要的问题没有搞清楚。只有懂得这两点，你才会真正看明白，像金色牧栏这样的投资移民项目实数凤毛麟角。

据介绍，金色牧栏自助餐厅于 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。目前金色牧栏品牌自助餐厅在美国 41 个州拥有近 400 家连锁加盟店和 120 家直营店，连续 15 年荣获美国家庭牛排店排名第一。近年来，其主要竞争对手 Hometown Buffet 运营遇到问题，连续关闭很多家分店，更加衬托出金色牧栏如日中天的发展气势。

金色牧栏被誉为美国餐饮界的“沃尔玛”，2015 年该品牌在美国销售额为 17.95 亿美元，1.889 亿人次用餐，平均每家店年销售额为 491 万美元。平均每家店每年服务 37.6 万人用餐，平均每家店每天有 1000 多人用餐，人均消费仅为 9.5 元。显然，金色牧栏是依靠薄利多销、物美价廉而获得顾客青睐的。据悉，除了鸡肉和蔬菜在本地采购之外，金色牧栏餐厅的其它

食材全部由总部实现全美国统一配送，总部以超强议价能力大幅降低了食材费用，将优惠留给消费者。

苏子涵指出，加州是美国最大的州，有 3900 多万人口，但目前只有 10 家左右的金色牧栏连锁自助餐厅已营业，市场发展潜力十分巨大。南加州有 2400 万人口，已建好营业的金色牧栏只有区区 6 家，未来应该还可以再开不少家。金色牧栏从美国东岸进入加州，对加州的消费人群有新鲜感，吸引力大，而加州的众多人口又使得其生意好上加好。如金色牧栏全美单店的平均年营业额为 491 万美元，但在南加州金色牧栏餐厅单店的年营业额在 600-1000 万元之间，这比很多价值几千万的酒店的营业额还要高，所以这是个极好的投资机会。

记者：陈岚桦
摄影：陈致渊



波莫纳金色牧栏餐厅投资项目管理人苏子涵、李胜敬、苏家敏与部分餐厅员工合影留念

世界大都市商业地产局部发力

据仲量联行发布的研究报告显示，尽管 2017 年全球经济前景不明，但商业地产投资活动仍保持强劲，机构投资者在关注于更高收益的商机同时，也开始更多地将投资转向商业地产。此外，多个国家和地区所释放的新资本渠道，也瞄准商业板块。因此，2017 年商业地产或将成为地产行业的众筹戏。

大众所熟知的旅游圣地也是世界上最顶级的商业综合体有：伦敦 Oen New Change、东京中城 Tokyo Midtown、巴黎的拉德芳斯、首尔的乐天世界均为商业地产留下一段神话。

One New Change 大楼坐落于伦敦金融区 Cheapside，是圣保罗大教堂的新邻居，内有大型购物中心以及写字楼，是伦敦最大的零售场所之一。由法国建筑师 Jean Nouvel，在协会与 Sidell 吉布森设计，8 层楼高的发展，包括办公室，商店和一个公共的屋顶露台，与大教堂的壮丽景色交相辉映。

东京中城 (Tokyo Midtown) 位于东京六本木的中心地带，2005 年被东京纳入“城市再生计划”，SOM 担任主要建筑设计，日建设计负责设计工作统筹，规划建设一个融商务、居住、商业等多种业态为一体的城市综合体，是日本较有代表性的综合体之一。



巴黎拉德芳斯为了满足巴黎日益增长的商务空间需求，缓解老城区人口、交通压力，拉德芳斯应运而生。目前已建成写字楼 247 万 m²，以及 10.5 万 m² 的欧洲最大的商业中心。它的出现，开创了全新的城市发展模式——城市综合体，为未来的城市综合体发展指明了方向。

首尔乐天世界是融娱乐与文化于一体的超级娱乐城，含有各种游乐设备，民俗馆、大饭店、电影院、室内游泳池、室内溜冰场、保龄球馆、会员制的运动俱乐部、百货公司、超市、购物中心等业态。

作为世界级的商业综合体，都有一些共同点，那就是给予民众广泛的公共空间，建筑应有特色，注重区域规划与产品景观的设置，而中国的商业领袖，必将看向北京、看向长安街。

自东至西的数十公里内，这条路上闪烁着中国影响世界的诸多政治、经济、

文化图腾，如天安门、CBD、金融街、乃至新兴的 CRD 等等。置业长安街，也成为商业巨子、实力企业展现自我形象的最佳选择。但长安街上的资源极其有限的，个人持有更是稀缺。龙湖地产以其多年的商业开发运营经验，发现这一价值，锚定西长安街，取地打造以天街为中心的商业综合体，或将成为长安街上的第一个天街综合体。



龙湖长安天街，未来将成为京西轻奢名品商街于一体商业旗舰。2017 年年底西长安街及 S1 号线的开通，将形成大量的移动客流，据悉，龙湖长安天街项目有多种业态的可售型商铺，预计 9-10 月亮相，相信有越来越多的投资者将加入到西长安街商业地产的置业大军中。

源自：新华网

南加州奇諾崗 (Chino Hills) 全新獨棟別墅和聯排別墅出售

- 全新別墅，室內設施配套齊全，可即刻入住；
- 多種戶型選擇，搭配不同建築風格，滿足不同需求；
- 高校環繞，小學、中學、高中均名列前茅，優異學區前途無限；
- 周邊奇諾崗購物廣場、99大華超市、Costco大型超市、Crossroads Entertainment Center、Target、Staples等商鋪雲集
- 71號、91號和60號等多條高速公路比鄰，交通方便。

戶型1：價格：\$ 533,880
1,814平方尺 3臥室 3浴室 2車庫

戶型2：價格：\$ 549,882起
1,848平方尺起 4臥室 3浴室 2車庫

戶型1：價格：\$ 762,880起
2,672平方尺 4臥室 3.5浴室 2車庫

戶型2：價格：\$ 822,131起
2,945平方尺 4臥室 3浴室 2車庫

戶型1：價格：\$ 849,880
2,019平方尺 4臥室 2.5浴室 2車庫

戶型2：價格：\$ 685,880
2,292平方尺 5臥室 3.5浴室 2車

戶型3：價格：\$ 710,880
2,458平方尺 5臥室 3.5浴室 2車庫

聯排別墅Towns



獨棟別墅MANORS



獨棟別墅COURTS



35英畝郡湖邊建地出售

原價：~~\$480萬~~ 打折特價：**\$150萬**

可建300-400戶，街邊加商場
東岸基金擁有的土地，可建商住混合

基金拋售，現有投資回報7.5%，租滿12%，
最低價格600萬美元，
還有一塊3英畝土地可做醫療大樓。



亞特蘭多100英畝工業用地出售

原價：~~\$325萬~~ 打折特價：**\$250萬**

- 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 2475051295
微信 2475051295

美国
热线 626 677 6488
email: grace@meiguorealty.com



中国商业地产市场分化态势加剧

今年以来，楼市调控不断趋严，诸多房企开始加速进入商业地产领域。业内人士表示，当前商业地产市场可投资规模仍然较大，但分化趋势更趋明显，部分商业物业资产呈现出同质化严重、经营困难等现象。

可投资规模仍较大

目前诸多房企陆续进军商业地产领域。万达商业、融创中国日前联合公告称，万达商业与融创中国宣布，融创以总额 631.7 亿元接手万达集团 13 个万达文旅项目以及 76 个酒店项目。远洋资本近期也通过境外股权交易方式收购中银资产包项目，完成交割。

与此同时，江苏银行与高和资本早前共同发起设立国内首只商业地产 ABS 基金，规模高达 200 亿元。该基金专注于盘活商业地产，以在公开市场发行的商业地产证券化产品作为主

要投资标的，致力于商业地产证券化产品价值发掘和市场流动性激活。

事实上，我国可投资的商业地产规模仍较大。根据世邦魏理仕统计数据显示，2016 年我国可投资商业地产规模达 3.4 万亿美元，排名全球第二位，但交易活跃度仍然偏低，正处于从低流动性向中等流动性市场进化的转折期。从城市层面分析，京、沪两地在交易规模和活跃度方面均明显领先于国内其他城市，已接近甚至赶超亚太地区主要市场。2014-2016 年间上海的大宗物业投资额和活跃度，均已超越香港和新加坡。

分化态势日趋明显

从商业地产的发展来看，全联商业地产研究会会长王永平表示，商业地产经营导向经历了两次变革，最早的商业物业是租金导向，项目开发完成

后开发商以出租店面、收取租金为主；之后随着商业地产的发展，购物中心竞争加剧，逐渐走向以经营品牌为导向，出现不同商业品牌的分流与分化。而现在这一阶段，商业物业已转变为以经营消费者为导向，通过消费者选择入驻品牌。

与此同时，随着商业地产的发展，分化态势也日趋明显。“从未来五年来看，特别是一线、准一线、区域性中心城市核心商业地段已经很少有土地、新建写字楼和酒店式公寓入市。”远洋集团总裁助理兼远洋资本总经理王洪辉认为，对现有位于核心区域的存量物业进行改造提升，是未来最具可挖掘性和盈利空间的投资机会。

明源地产研究院首席研究员刘策表示，核心地段的商业物业资产租赁目前表现较好。若租金收益率能进一步提升，或能满足 REITs 的要求。但问题是大部分商业物业资产同质化严重、运营艰难，商业物业的发展与实业经济发展水平也是息息相关。

在上海中原地产市场分析师卢文曦看来，从目前商业地产的市场形势来看，部分项目入驻率很高，但有些项目则“月月换商家”。因此，未来还需要很长的动态调整过程，这不仅是地产商的调整，也是区域里不同商业的调整。

源自：中国证券报



莫雷諾谷2.5英畝土地出售

地產價格: **\$80萬**

土地面積: 2.5英畝 (約15市畝)
 土地類型: 老人公寓, 老人療養院, 普通公寓
 可建設公寓, 批准單位數量: 75
 投資價值分析: 隨時可供開發



- 地理位置優越, 靠近60號和215號高速公路, 購物中心, 學校, 餐館等各種公共設施。
- 周邊亞馬遜製造業, 高校等雲集, 公寓非常好租, 租金市場良好。
- 項目地點近市政府, 近萬象集團電動車工廠, 美國500強物流總部附近的馬爾斯空軍基地一年創利5億美金, 有8500個工作機會。
- 巨大的發展, 使得周邊莫雷諾谷成爲國際化的城市, 可以增加20000個工作機會, 所有的生意都將會因此突飛猛進, 使得未來出租市場極具潛力, 可以說是整個南加州最後一塊最有開發潛力的地方。



莫雷諾谷10.42英畝土地出售

價格: **\$300萬**

建造成本: 2400萬美金
 建好市值: 3400萬美金

投資回報率每年8.5%

- 135個單位康斗規劃審批已通過
- 位於凱薩醫院和河濱縣醫院醫療機構附近, 位置極佳
- 國際物流園中心旁, 地理位置優越
- 背靠國家公園, 環境優雅, 旅游勝地



SAN BERNARDINO, IMPERIAL, KERN COUNTY 南加州土地打包 廉價出售 勝于銀行存款

加利福尼亞加沙林福德20.75英畝土地	\$99,888
加利福尼亞加沙林福德20.21英畝土地	\$99,888
加利福尼亞聖貝納迪卡20英畝土地	\$79,888
加利福尼亞科恩州0.32英畝土地	\$38,888
加利福尼亞科恩州0.23英畝土地	\$38,888
加利福尼亞科恩州1.04英畝土地	\$24,888
加利福尼亞科恩州1.85英畝土地	\$24,888
加利福尼亞科恩州2.4英畝土地	\$24,888
加利福尼亞科恩州20英畝土地	\$188,888
加利福尼亞科恩州6.2英畝土地	\$34,888
加利福尼亞科恩州2.52英畝土地	\$14,888
加利福尼亞沃思科農業地	\$39,888
加利福尼亞沃思科2英畝地	\$19,888
加利福尼亞巴頓威洛城	\$19,888
加利福尼亞聖貝納迪卡80英畝土地	\$78,888

加利福尼亞聖貝納迪卡10英畝土地	\$89,888
加利福尼亞聖貝納迪卡5英畝土地	\$69,888
加利福尼亞聖貝納迪卡2.5英畝土地	\$48,888
加利福尼亞聖貝納迪卡錦綉谷5英畝土地	\$49,888
河濱縣1.71英畝土地	\$29,888
加利福尼亞聖貝納迪卡海藍地5英畝土地	\$98,888
加利福尼亞聖貝納迪卡8.92英畝土地	\$49,888
加利福尼亞聖貝納迪卡2.5英畝土地	\$48,888
加利福尼亞因佩利亞爾13英畝土地出售	\$7,888
加利福尼亞因佩利亞爾20英畝土地出售	\$88,888
加利福尼亞因佩利亞爾5英畝土地出售	\$14,888
加利福尼亞因佩利亞爾14.5英畝土地出售	\$68,888
加利福尼亞因佩利亞爾2.5英畝土地出售	\$8,888
加利福尼亞聖貝納迪卡2.21英畝土地	\$49,888
加利福尼亞聖貝納迪卡2.5英畝土地	\$29,888
加利福尼亞因佩利亞爾2.71英畝土地出售	\$14,888
加利福尼亞因佩利亞爾20英畝土地出售	\$19,888
加利福尼亞因佩利亞爾5.58英畝土地出售	\$14,888
加利福尼亞因佩利亞爾10.01英畝土地	\$19,888.88

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



别为美国房地产市场操心



次贷危机以来，美国房地产市场复苏速度和持续性均超市场预期，房市火热间接带动了消费、就业和通胀的好转。但房地产市场最大的威胁——货币政策收紧——已经出现，不论是美联储2013年的“口头收紧”，还是2015年和2016年的两次加息，都曾造成美国房地产市场的恐慌，较为敏感的REITs（房地产投资信托）指数均出现明显下跌。美联储3月突施加息“冷箭”，现又频繁讨论“缩表”，政策变动可能会给目前欣欣向荣的美国房地产市场带来风险。当前美国房地产到底是否存在泡沫？美联储加息是否会再次刺穿泡沫？我们不妨从多个角度来进行分析。

一、美国房地产市场应无虞

1. 美国房价没那么高

单从房价指数来看，美国房地产市场似乎确实存在不小的泡沫。无论是标普/CS指数，还是NAHB住房市场指

数等指标，都已接近次贷危机前的高位。虽然近几年美国房价上涨放缓，但依然保持在5%左右的高增速（2015年下半年，北京上海房价同比增速达到5%，此后快速攀升）。如此之高的房价和增速，难免让人担忧房地产泡沫再现。

不过，如果考虑了次贷危机后这么多年美联储“大水漫灌”式的量化宽松，所有资产价格的上涨可能都要打个折扣。经通胀调整后，当前美国房价离2006年的高点还较远。从这个角度看，至少当前的美国房价还算合理。不仅如此，美国大型房地产机构均看好美国房市，平均预测未来五年美国房价还将上涨20%左右。这意味着，市场预期未来美国房价

增速会进一步放缓，而温和上涨正是健康市场的重要特征之一。

2. 美国房屋供不应求

考虑库存，2011年以来，美国的房屋供应不断增加，但仍处历史较低水平。即便新开工不断加速，房屋库存也远远不足，目前仍低于历史均值。考虑销量，美国新建住宅量价齐升。由于库存有限，整体销量受限，所以房价上涨更快。NAHB销售指数在50以上就表示市场较为乐观，目前该数值为78，建筑商信心已经恢复至2005年的水平。综合来看，美国房地产市场仍处供不应求状态，未来几年，这一情况难有改变，房价有望继续上涨。

3. 美国房贷违约率不断下降

2004年-2006年期间，美联储快速加息导致大面积房贷违约出现，并最终引发次贷危机。危机洗礼后，美国房贷市场异常谨慎，严格的放贷条件以及经济的平稳复苏促使房贷违约率不断降低。至少从最近几次美联储加息的影响来看，房贷违约率并未上涨，



反而继续下行。若美联储继续保持相对迟缓的加息节奏，房贷违约率料不会快速上涨。值得注意的是，近几年银行对购房贷款的审批已经逐渐放松，美国抵押贷款银行协会公布的贷款可获得性指数已达八年来最高。这意味着，更多的人能够达到购房门槛，或者能买到更贵的房子。当然，房贷审核的条件还远远不及次贷危机前的宽松程度，“一朝被蛇咬”的银行仍旧谨慎有加。

4. 美国住房自有率极低

美国居民的住房自有率极低，目前已经低于历史最低水平，仅为64%。然而，这并非因为大多数住房被闲置，目前美国的住房空置率也接近历史最低。根据美国房地产经纪人的统计，目前全美有1500万年轻人与父母共同居住，而十年前只有1000万。其中，1982年-2000年出生的“千禧一代”，与父母同住的比例高达40%，为1975年以来最高。这部分人将达到35岁，并可能拉升住房自有率，是美



国房市的一个较大利好。

此外，美国购房出租的回报率依然较高，平均租售比达到6%，远高于十年期美国国债的收益率。能够“以租养贷”甚至“以租养房”，无疑会吸引更多有条件的人从租房转向买房。这也是美国房地产吸引很多外国投资者的原因。

综上所述，从房价看，剔除货币放水因素，美国房价离危机前高点还有距离；从库销比看，美国房地产市场仍处于供不应求状态，未来几年这一情况难有改变；从房贷看，美国房贷投放逐渐放开，但审核依然偏严，贷款整体健康；从自有率看，美国住房自有率极低，高租金回报率和人口年龄结构均对后续购房需求有所支撑。以上几点均匀画出美国房地产市场健康繁荣的图景，至少在宏观环境不发生巨变时，这样的基本面条件足以保证美国房价继续上涨一段时间。

二、美国房地产市场

有“隐忧”

由于目前美国房地产市场基本面良好，真正风险还是来自于外部环境。我们认为，汇率波动以及货币政策调整是最主要的影响因素。

1. 美联储加息的影响

利率上涨是房地产市场最大的敌人。历史上，多次经济危机均与加息造成的地产泡沫破灭有关。当前，美联储正走在货币政策正常化道路上，基准利率上调将带动各种证券利率的上行。2015年底和2016年底，美联储各加息一次，每次加息均造成抵押贷款利率上涨。去年底以来，美国抵押贷款利率上涨尤为明显。截至5月11日，美国30年期和15年期住房按揭贷款利率分别为4.05%和3.29%，远高于2013年的历史性低点3.35%和2.62%。受利率上涨影响，近期抵押贷款债券（MBS）市场明显降温。

目前，美国大多数房贷都是固定利率贷款，已买房的人还款负担不会受到利率上升的影响，但对新购房者来说压力自会增加很多。但毫无疑问，房地产市场降温会影响已有房产的价值。



另外，美国人购房杠杆率依然较高。次贷危机前，美国购房首付比例极低，甚至有零首付的现象。如今银行放贷相对谨慎，但平均首付水平仅略有提高，为15%左右，购房杠杆依然较高。高杠杆率增加了美国房地产市场的脆弱性。

2. 美联储缩表的影响

不久的将来，美联储不仅要加息，还要“缩表”。从美联储公布的会议纪要和官员们的讲话中都能确认，“缩表”已被正式提上日程。如果考虑到美联储计划加息的节奏（年内再加两次），以及市场对于美联储首次

缩表时利率中值的预期（1.38%），那么今年底或明年初美联储可能就会正式启动“缩表”。

目前，美联储持有资产中MBS占比高达40%，且依然通过到期再投资来维持资产负债表稳定，这支撑了MBS发行量的平稳。根据美联储主席耶伦此前的说法，美联储希望手中仅仅持有国债，这就意味着这个市场的最大买方将停止购买新的MBS。这势必会造成抵押贷款债券收益率的大幅上升，进而冲



击美国房地产市场。

“缩表”冲击到底有多大，我们只能从历史情况中来推演。然而，美联储“缩表”历史本就寥寥可数，且次贷危机以前的时期，美联储并未持有MBS资产，参考意义更是不大。唯一值得对比的是，2013年的Taper Tantrum（缩减恐慌）。当时美联储并未停止QE，但市场反应足以体现美联储退出QE的效果。

2013年Taper Tantrum时，美国抵押贷款利率短时大幅飙升近1%，房地产市场出现较大震荡。2013年5月到2014年3月，美国成屋签约销售指数下跌近11%；MBA综合指数从2013年5月的高位一路下滑至历史低位，抹去了次贷危机后的全部涨幅。

但当时美国房价依然保持坚挺，甚至都未出现短暂回调。究其原因，可能是因为美国房地产市场的基本面依然健康。虽然MBS市场在Taper Tantrum后一直低迷，但房屋销量一年后已逐渐恢复至前期高点，从而对房



价形成有效支撑。若以 Taper Tantrum 时期作为参考，当美联储正式缩表后，美国房地产市场短期内可能会震荡不居，但房价仍可能在强劲基本面的支撑下保持稳定。

3. 海外投资者热情下降

海外投资者对美国房地产热情较高。我们用美国商务部公布的新屋销售资料 and 全美地产经纪商协会公布的成屋销售数据简单加总，可以得出美国全年房屋成交总额，该数值自 2011 年以来不断增加。与此同时，外国投资者购房金额不断上涨，其占比一直稳定在 8% 左右。在海外购房群体中，来自中国、加拿大、墨西哥、印度和英国的投资者占比较高，其中又以中国和加拿大投资者为多，二者合计占比接近 30%。由于中国投资者比较青睐在加拿大投资入籍，所以从加拿大流入美国的资金或许也与中国有关。

影响海外投资者行为的一个重要因素在于汇率。美元指数自 2014 年下半年开始上涨，目前已经上涨至 100 左右，为近 14 年来最高水平。强势美元会打击海外投资者的积极性，未来即便美联储加息节奏缓慢，货币政策正常化的大方向也不会改变。对中国投资者来说，近两年来人民币兑美元贬值 10%，等于无形中将美国房价提高了 10%（按人民币计价），这必然会阻挡一部分投资者。鉴于未来人民币



兑美元仍有进一步下行的可能，以及美国对投资移民门槛的逐渐提高，中国买家的占比可能还会继续走低。

美联储连续加息会造成抵押贷款利率跟随上涨，并打击杠杆率较高的房地产市场；美联储开启缩表可能造成美国房屋销量快速下滑，并压制抵押贷款债权市场；美元维持相对强势也会压低海外投资者的热情。以上是当前美国房地产市场的一些“隐忧”。但我们认为，美联储肯定不希望重蹈次贷危机的覆辙，不会快速收紧货币政策，加息节奏和缩表时点均可能慢于市场预期。同时，“特朗普行情”基本成为“明日黄花”，未来美元指

数上涨动能不足，汇率变化不会成为海外投资者竞相涌入美国房地产市场的主要掣肘。

当然，除去宏观政策的节奏，以及美国房地产市场的体质外，还需考虑自然灾害和地缘战争等外部冲击的影响。当前，欧洲政局尚未“柳暗花明”，朝鲜半岛依然“硝烟未散”，当这些不可抗力爆发时，美国房地产并非合适的投资目标，那些“避险天堂”中的避险资产方是首选。

作者：钟正生，夏天然
摘编源自：《财经》杂志



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
 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





第六届广东海外 置业投资移民留学展

China Guangdong Overseas Property & Investment Immigration Education Expo 2017

2017年9月9-11日

亚洲超大展览馆 — 广州琶洲广交会展馆C区

9 - 11 September, 2017 China Import and Export Fair Complex

展示海外物业及 移民项目的最佳平台

大会组织机构

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

协办单位:

韩国泰星商务株式会社
香港信达中国顾问公司

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

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



富国会展
FUGUO EXHIBITION



富众展览
FORO EXHIBITION

领先的专业会展组织机构

大会官网 www.020589.com

报名参展参观: 冯小姐 手机: 13710425948 电话: 020-38265759

德世久“一吃黑”品牌， 从北京走向世界

【本刊记者张莉安综合报导】当今中国老百姓生活从温饱逐渐过渡到小康水平，由过去的营养不良到现在的营养过剩，由于环境、食品等污染加上保健意识薄弱导致许多人身体处于亚健康状态，三高人群随处可见，更甚的疑难杂症时不时出现在周边，还不断年轻化。健康问题的严重性不言而喻。中国政府近年来提出“健康中国”，并大力促进“大健康产业”的发展，把国人的健康上升为国家战略。德世久“一吃黑”杂粮粉在这样的历史背景下横空出世，无疑是响应国家政策紧跟大趋势，并且正在稳步走向世界。

7月11-12日在北京密云举行的德世久市场委员会会议上，德世久集团董事长宋德顺先生，提出震撼人心的几大战略规划，其中包括：在7月19日，在人民大会堂举办中国农产品深加工科学发展高峰论坛上，进行农业生产基地的商业合作协议签约仪式，在全国对接100-200个农业种植基地；预计3-5年的时间，在全国签约几千万亩的杂粮种植基地，建立自己的养殖场，从源头上把控原料；中国航天研究院的院士们研发了两款专利产品：一款与黑发有关；一款对眼睛特别好，主要准备提供给宇航员和飞机驾驶员使用，两款产品的专利已经被德世久公司买断，产品预计9月份上市。

德世久公司总裁索秋峰补充强调，公司在逐步完成餐饮、酒店、农业基地的建设，未来德世久将成为一种生活方式，杂粮粉将改变人们的饮食习惯，是刚性需求。德世久在推广一种消费理念，改变所有人的消费习惯，必将引领一个时代，成为行业的先驱。

“一吃黑”让普通老百姓都能吃得起

北京德世久生物科技有限公司是一家专门研究白发变黑发的大型生物科技公司。公司拥有自主知识产权，采用千年道家秘方，特殊工艺精制而成的产品，品牌名为《黑黑黑·黑老宋》，又名“一

吃黑”方便杂粮粉，或黑发营养粉。黑老宋传承和发扬道家文化作为自己的养生理念，创建了这个品牌，让你彻底告别白发，还你一头乌黑亮丽的头发。

德世久科技有限公司在天时地利人和中顺势成立，作为德世久公司的创始人兼董事长，宋德顺不忘初心，服务百姓，着力打造让每个普通百姓都能吃得起的黑发产品，打造全民健康的福祉。德世久这个刚刚成立的企业还是一个孩子，作为孩子的父亲，宋德顺倾注了所有的心血，这个孩子还在成长，而宋得顺唯一的心愿就是希望这个孩子长大以后可以帮助更多的人，造福这个社会，让每个老百姓都能从中切实的受益。

该产品已申请国家专利认证，专利申请号为201610185081.6。主要成分包括：黑豆、黑米、黑芝麻、黑桑葚，黑糯米，花生衣等。产品取材纯自然食品和中药，绿色安全，无添加任何色素、调味剂、防腐剂等化学成分，无副作用，可以长期食用。海盐是其精华，经道家铜炉三化、三晒、三炒，使之去糟粕留精华，更容易为身体吸收，有利于调理亚健康，增强免疫力，提高人身体的自愈力，让肾功能修复到最年轻状态。肾是生命之源，肾好了人自然健康，头发也会发生神奇变化。

“一吃黑”实现了价格平民化，人人买得起，是真正为老百姓生产的好产



宋德順董事長在人民大會堂答謝會員代表晚宴會上致詞

品。成为会员后仅以三折价格消费，一个月的用量只需330元人民币（不到50美元），每天只需11元钱（约合1.6美元），每个会员限量享受这个优惠价格。

推广最安全高效的调理健康方式

中医理论认为，人体是一个平衡的有机整体，亚健康或生病的根本原因在于失去平衡。但人体的平衡，却时常受到内外各种因素的影响：生活与工作压力、季节气候的变化、饮食结构的合理性、生理机能老化等让人们穷于应付。“一吃黑”方便杂粮粉，遵循自然法则，以道家的秘制工艺将多种补肾食材有机的配比，配以海盐——全面提升人体肾脏的机能，从而达到预防、防治疾病的食疗目的。

事实证明，中医调理技术加食疗是最安全高效的调理健康方式。产品面世后，已有许多食用者亲身体验到失眠、

便秘解决了，脸上的气血红润人特有精神，不正常的血压逐渐调整过来，偏胖的体重也下来了，最重要的是原来的白头发发根长出来黑头发，多少年光秃秃的头顶长出黑黑的绒毛了。

“一吃黑”方便杂粮粉不是药，是粮食，但有助于补肾壮阳，疏肝益气填精髓，从而使白发自然变成黑发，令身体机能五脏调和，容光焕发。具体功效包括：

(1) 促进睡眠、减少起夜有明显效果。

(2) 改善便秘有明显效果。

(3) 清理肠道垃圾，减肥塑身有很好的效果。（如果“闹肚子”，属正常调理反应）

(4) 清理肺部垃圾、美白光泽皮肤有很好的效果。（咳嗽、浓痰、皮疹、疙瘩、瘙痒等都属正常调理反应）

(5) 舒肝、活血、明目，解决飞蚊症有大量案例。

(6) 养脾胃、调节血糖有大量案例。

（初期上下波动，长期趋于下降）

(7) 补养肾脏，改善生殖系统、泌尿系统烦恼，缓解骨病、痛风之痛苦有很明显效果。

(8) 解决脱发、防掉问题，效果显著。

(9) 对毛发再生有很好的帮助作用。

(10) 白发颜色逐渐加深，最终自然变黑发。

德世久集团将稳步走向全球化

德世久生物科技集团积极响应国家号召、采取以连锁专卖店经营为基础的销售方式，在全国 31 个省、直辖市、自治区共享一个形象、共打一个品牌，建立千城万店计划，打造一吃黑专卖店国内旗舰品牌。

最近，德世久“一吃黑”杂粮粉的产品质量得到了 SGS 在台湾设立的质检机构的认可，达到了“两岸共识”，这表明台湾的一吃黑经销商们今后在台湾可以合理合法地经营一吃黑产品。

SGS 是全球领先的检验、鉴定、测试和认证机构，是公认的质量和诚信的基准。SGS 全名是瑞士通用公证行，外文名是 Societe Generale de Surveillance S.A.，总部在瑞士日内瓦，是世界上最大、资格最老的民间第三方从事产品质量检验、鉴定、测试的权威机构，目前已被世界 143 个国家认可，是世贸组织最良知的合作伙伴。

德世久生物科技有限公司未来将向着集团化方向发展，公司将整合文化传媒公司，互联网营销公司，培训公司，国际酒店连锁等。在酒店连锁板块，布局百城千店计划，德世久将在全国乃至世界加盟连锁千家国际酒店，到那个时候，将实现每一位黑老宋的会员，走遍世界，都有自己的酒店可以住，每一个酒店都有自己的股权，实现自己的股东梦。

同时公司计划实施千城万店策略，黑老宋“一吃黑”专卖店将遍及一千座城市，真正实现黑老宋每一位家人，在自己的城市就可以随时随地买到“一吃黑”。

德世久在迅猛发展过程中，赢得了广大华人会员及消费者的热烈支持。消费者已经从中国的两岸三地，扩大到东南亚马来西亚、泰国、新加坡、越南和美国、加拿大等国家，深受广大消费者青睐。现在，有华人的地方，就有德世久；有头发困扰的人群，就有德世久。

为方便海外消费者，德世久公司现已开始布局全球市场，计划在东南亚（马来西亚、泰国、新加坡、越南、泰国等）、北美（美国、加拿大）、欧洲（英国、德国、法国、意大利、俄罗斯）、澳大利亚及亚洲的韩国、日本，优先设立运营分销中心。

宋德顺董事长诚恳寄语广大读者

发扬中华文化，推广食疗养生，让中华 5000 年的国学文化、中医食疗经典，从德世久走向全球化运作，是德世久集团坚定的发展方向。德世久是一支快乐



德世久集團國際部總經理王峰

的团队，是一支充满活力的团队，同时也是一支满怀激情的团队！

加入到“德世久”大家庭，您将充分感受到我们给您带来的超值的品牌支持与服务，体会到我们给您带来的无微不至的关怀和照顾，感动于我们给您带来的满意度和忠诚度，欣喜于我们给您带来的源源不断的客源和丰厚利润！

德世久，是所有会员和消费者的家。“德”，道家中的德是顺应自然规律，也是集团天人合一的理念；“世”，有世代传承、走向世界的含义；“久”，更是代表了我们的一个信念，我们打造的是一个有根基能长久的事业。

“坚强并不只是在大大非中不屈服，也是在挫折前不改变自己。”从公司创立到今天，我们只是走了万里长征的第一步。唯有坚持务实厚德，顺应时代发展，方能创造美好的未来。

德世久热烈期待您的加入！让我们携手共进，“创先天道一之典范，树超值服务之标杆”！

微信号：xiaomimi339193

电话：001 626-328-5668



海外置业移民展
Overseas Property & Investment Exhibition
www.shangpuzhan.com



二维码扫一扫

2017上海

2017 (Shanghai)

第十一届海外置业及投资移民展览会

The 11th Overseas Property and Investment Immigration Exhibition

2017年10月20-22日

上海光大会展中心

Time: October 20 to 22, 2017 Shanghai Everbright Convention & Exhibition Center

组织单位：上海企顺展览服务有限公司

Organizer: Shanghai Qishun Exhibition Service Co., Ltd.

Tel: +86-21-34970601

QQ : 437044095

联系人：卫先生 13162006368

Http://www.shangpuzhan.com



2017 *Beijing* INTERNATIONAL PROPERTY & INVESTMENT EXPO/AUTUMN

秋季房展时间

2017年10月26日-29日

国家会议中心

Oct. 26th - 29th, 2017

China National Convention Center, China

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

加拿大人依然热衷于在美置业

根据美国地产机构的最新调查，加拿大人在本国高房价的挤压下，纷纷投奔美国购置房产。加拿大人今年已经花了190亿美元在美国购买房产，是去年的两倍。大部分人将投资地点选在美国南部阳光灿烂的佛罗里达州。

全美房地产经纪人协会称，2016年4月到2017年3月，外国人在在美投资房产飙升了32%，占美国房市总量的5%。美国房地产经纪人协会的这份报告来自于对6000名地产经纪的调查，同时研究了2016年4月到2017年3月的现房销售数据。

外国人既包括在美国居住的，也包括不在美国居住的外国人，这些人中有新移民、签证持有者和生活在海外的投资者。一年时间里这些外国人共购买了284,455处房产，比前一年上升了

32%。大部分的购买活动发生在2016年下半年。

全美房地产经纪人协会称，外国人在美投资房地产的总额达到创记录的1530亿美元，占现有市场销售额的10%。外国买家通常购买的房产价值为30万美元左右，比美国房产价值中位数235,800美元高不少。其中10%买家购买的房产更是价值不少于100万美元。

报告特别提到，加拿大人在美投资房产的价值创了新高。约三分之二的加拿大人在美国购置的房产是用于度假或投资。四分之三的买家购买时采用现金形式支付。

全美房地产经纪人协会首席经济学家劳伦斯·云(Lawrence Yun)表示，由于美元对比多数外国货币的强劲表现，

该报告呈现的增长与预期不符。令人意外的是走高的美元汇率意味着更高的成本。劳伦斯·云推测其中来自中国和加拿大的外国买家，由于本国房价在过去一年的飞速上涨，正通过在本国名下房产的增值获益来购买在美国的第二住宅。

劳伦斯·云认为，加拿大快速上涨的房价是推动加拿大人购买美国房产的主要原因，特别是像多伦多和温哥华这样的城市，对外国资本的吸引力巨大。他还认为，美元的升值会对加拿大人继续购买美国房产造成压力，美国移民政策和国际贸易政策的不确定性，以及外国政府更严厉的管制措施都会导致外国投资放缓。

美国境外的买家占外国买家总数的42%。其中，中国买家购买量约为40,570，占交易总量的14%，比上一年增加了39%，共投资了317亿美元，比所有其他国家买家都多；加拿大买家购买量约33800宗，占交易总数量的12%，比上年增长了26%；墨西哥购买量为28516，占总量的10%，比上年增长了60%；英国买家有12870宗购买交易，比上年增长40%。

报告称，大多数中国买家和墨西哥买家居住在美国，而英国和加拿大买家的主要居所还是在本国。数据显示，自去年4月到今年3月这段时间内，外国人买走了28万4455套住宅，比此前一年高出32%。其中一半房产位于





佛州、德州和加州。

以美元交易金额计，中国购房者仍是美国房产最大的海外买家。在截至3月底的12个月，中国人在美国购房成交总额达317亿美元，其次是加拿大、英国、墨西哥和印度人。来自中国、印度、墨西哥的大批购房者最近搬迁到了美国。加拿大和英国人大多在美国购买二手房。

尽管数据显示来自加拿大的买家人数激增，但仍不足以对中国买家的第一宝座产生威胁。今年是中国人连续第四年占据榜首位置。排在第二的是加拿大买家，第三是英国买家，第四和第五名分别是墨西哥和印度买家。墨西哥买家涌入可能显示，更多墨西哥人希望赶在特朗普的移民政策正式成型之间，在美国置产。

总的来看，墨西哥人更倾向与购买较便宜的房屋，墨西哥买家平均为每套住房付出32.7万美元，而中国买家为每套住房支付的平均价格则为78.2万美元，印度买家则是52.2万美元。此外，墨西哥买家更喜欢在得州置产，而中国买家则更倾向于加州。中国买家在加州置产的平均价格从此前的93.7万美元下降到了78.2万美元，但购买房屋的数量则从此前的29000个大幅攀升到了41000个。

海外买家正在以创纪录的速度在美国购置房产，这进一步推高了本已受供应短缺困扰的美国热门沿海城市的房价。美国住房供应已经十分紧张。美国房地产经纪人协会称，美国市场上的房屋供应量已经连续24个月同比下降，今年春季成为有记录以来最具有竞争力的销售旺季之一。

经济学家称，这些因素助长了美国沿海地区的房价升势；但房价涨势可能难以以为继，尤其是在海外购房者最终开始撤离的情况下。最近海外买家在美国购房活动激增的主要原因是，加拿大国内



过热的楼市促使加拿大人南下购置房产。

追踪美国各地房价的S&P CoreLogic Case-Shiller指数显示，自2009年以来，旧金山平均房价上涨了逾一倍，不过最近涨势有所放缓，因目前当地的房价已经超过了大多数购房者能够负担得起



的水平。

经济学家称，纽约、西雅图、迈阿密等一些城市房价仍在大幅上涨，与旧金山一样，这些城市的房价涨势可能也会出现同样的放缓情况。

根据Case-Shiller的数据，在截至4月底的12个月，美国房价上涨了5.5%。房价在去年9月份触及纪录高点，此后几乎每个月房价涨势都有所加快。

Real Estate Check-Out Time in China



China's second-richest man is going asset-lite, offloading some of his real estate holdings. Perhaps you should too. Sunac China Holdings Ltd. agreed Monday to buy hotels, land and projects from Dalian Wanda Group Co., the sprawling conglomerate controlled by billionaire Wang Jianlin. SUNAC SHARES, YTD+129.5% In an interview with Caixin, Wang said he wants to position Wanda so that its

brand name and management expertise is leased out to other commercial property investors, not unlike what Donald Trump has done with his real-estate empire. Wanda plans to use proceeds from the record \$9.3 billion sale to deleverage, and should be able to pay back most of its bank loans by the end of the year. People familiar with the matter said that as Wanda prepares for a stock listing in

Shenzhen, it doesn't want to be seen as just a property developer, according to Caixin. That's a curious remark, because Chinese developers are the best performers this year.

The 14 firms in the benchmark MSCI China Index have gained more than 50 percent since January, with China Evergrande Group and Sunac leading the pack, soaring 216 percent and 130 percent respectively. In

June, developers' contracted sales rebounded, increasing 43 percent from a year ago and accelerating from 24 percent growth in May. But Wang is a clever man and has his own reasons to exit. JPMorgan Chase & Co. reckons developers in Asia's biggest economy are having more trouble collecting cash from their property deals. Many home sales, particularly in the top-tier cities that command higher prices, haven't been registered in the system because local governments don't want to be seen to let their cities' house prices soar out of control, analysts at the New York investment bank said. As a result, developers aren't able to receive property down payments from banks as quickly as they might. Does Wang, whose assets span movie theaters to hotel chains, really want



to move into the debt collection business?

Hard Up

Developers' ability to collect cash from home sales is deteriorating

Meanwhile, the macro backdrop is that Beijing is determined to avoid another property bubble. Sales-price growth seems to have peaked, along with transaction volumes.

Heading for the Exit?

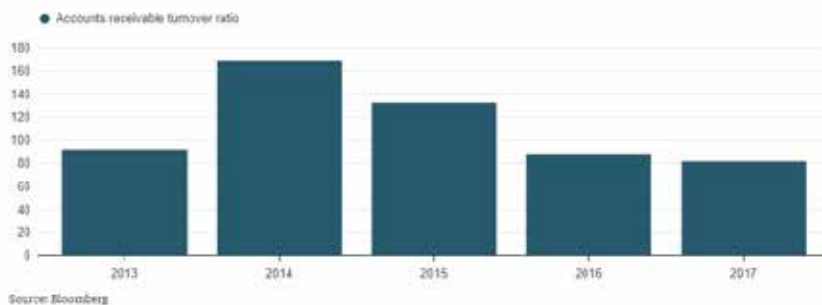
Property prices, and sales, in China

look to have peaked

To be sure, one man's meat is another man's poison. Sunac's billionaire chairman Sun Hongbin is betting he can continue to grow his company at breakneck pace by being an industry consolidator. Citigroup Inc. research estimates the top 10 developers in China had a 20 percent market share in 2016, up from 12.7 percent five years ago. That could expand to 25 percent in 2017. Sunac has deep pockets, so it might be able to afford to chase top-line growth by gobbling up smaller fish. Retail investors, however, would do well to consider taking some profits while they can.

By Shuli Ren

Source: Bloomberg





SCIEE

Overseas property-immigration-study abroad

第五届中国西部（成都）海外置业、移民留学展览会 同期举办：2017中国西部国际教育博览会

The fifth Western China (Chengdu) Overseas property & immigration & study abroad exhibition
During the same period of 2017 Western China International Education Expo

【2017年10月27-29日 成都世纪城新会展中心】

邀请函
Invitation

组委会联系方式

Contact details of the Organizing Committee

四川德纳展览有限公司 Sichuan Donnor Exhibition Co., Ltd.

四川德美莱科技有限公司 Sichuan Demeilai Technology Co., Ltd.

地址 Address：成都市高新区天府二街138号蜀都中心三号楼1007

电话Tel：+86-28-82889003 +86-181 8192 2178 Mr.Zhang

网址Web：www.sciee.com.cn

E-mail(Wechat)：878122843@qq.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

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 國際地產 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。

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

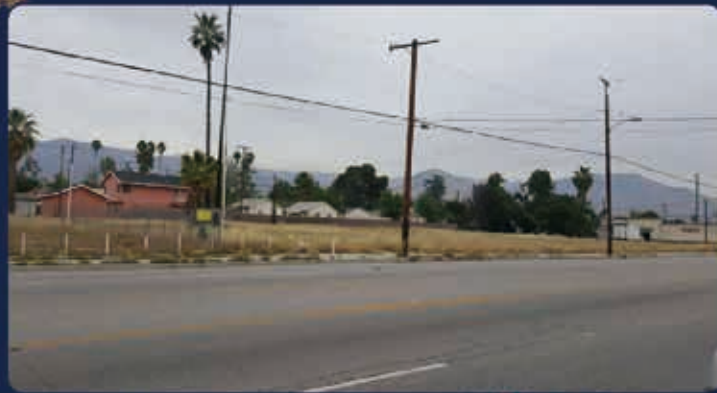
麥肯納公園社區
 所屬學區：奇諾聯合學區
 地稅：1.05%
 小區月費160美元

- 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





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，坐落在美國加利佛尼亞州洛杉磯以東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

(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





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英裏 (800米), 距離南岸購物中心僅5英裏, 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**
(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英裏; 距離聖貝納迪諾市城鎮中心17英裏, 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 186 1045 1791 美国 626 677 6488
 热线 2475051295 微信 email: grace@meiguorealty.com





黄金時機 投資金色牧栏

“金色牧栏”自助餐厅 限时抢

EB-5投资移民直投项目 诚征投资移民申请人 并诚寻生意合作伙伴



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。



经营与行业比较

2015年，金色牧栏在美国销售额为17.95亿美元，1.889亿人次用餐，平均每家店年销售额为491万美元，平均每家店每年服务37.6万人用餐，平均每家店每天有1000多人用餐，人均消费仅为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。



波莫纳金色牧栏餐厅投资项目管理人苏子涵、李彪敬、苏家敏与部分餐厅员工合影留念

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

您的美国事业与绿卡一次完成

