

# 国际 地产



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

2018/4 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）

2018 年加州房地产市场展望

万达 2017 年海外撤退路线图

China Tries to Tame Its Wild Property Market

**AMERIWAY 美利威地产总裁  
及其带领的专业地产团队**

“热钱回流美国”，《中国经济承受三大压力》！  
川普“历史性的税改”激励效果逐渐显现，  
投资美国“正当时”

**David Chang**

**张伟柏**

（详见 P18）



**辦學優勢:**

- 中國學生可在國內網上上課，直接拿美國文憑。
- 美國承認學歷。
- 學生可在地或網上兩中方式結合完成課程。

學校設施完善，校捨租金\$1450/月，1500平方尺，租約剛續至2018年。包括:

- 前臺
- 圖書館/會議室
- 大面積教室
- 3個辦公室/工作臺
- 浴室



**河濱市艾維頓學院出售**

價格: **\$30萬**



特色課程:  
MBA in Health Care Administration  
保健行政管理碩士  
MBA in Entrepreneurship  
企業管理碩士

**學校資料:**

- 2007年成立
- 2011年，12月獲BPPE認證
- 2016年獲美國教育部認證
- SEVIS 授權簽發M-1簽證，一年後可做延簽，即將獲得授權簽發F-1 留學生簽證
- 開設ESL課程(專為英語為第二語言的學生提供語言課程)
- 財務狀況良好，無債務。現在教學樓租金\$4,400/月，學校面積約6,000平方尺。

**學校已獲以下機構認證**



特色課程: Nurse Assistant 護理

Medical Assistant 醫療助理      Medical Billing 醫療會計  
Pharmacy Technician 藥劑師      Massage Therapy 按摩療法

**學位優勢:**

本校將在四個月後取得 AA degree (文科副學士) 授課資格。學生在本校兩年完成AA degree後，可申請就讀本科院校。本科院校認可本校學分和文憑。

**河濱市格蘭橡樹護理學院出售**

價格: **\$400萬**

- 教學設施齊備，師資和管理系統完善
- 可提供學生貸款
- 學生完成課程後可獲得AA degree (專校應用科學文憑)
- 已獲得CNA (護士助理認證機構) 同意，獲得撥款\$220,000作為培訓經費
- 美國地產公司可協助買家另選收購更適合學校發展的地點



**加州河濱郡莫雷若谷市聯排別墅(52個單元)開發項目**



價格: **\$135萬**

- 總土地面積: 4.28英畝(約26中國畝)
- 土地類型: 聯排別墅開發用地
- 可建設聯排別墅, 批准單元數量: 52

**投資價值分析:**

- 土地平整，隨時可供開發。
- 地理位置優越，靠近215和60號高速公路，購物中心，學校，餐館等各種公共設施。
- 開發密度獎勵。開發密度獎勵的潛在開發還包括：高級住宅，教堂，辦公室等等。

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)



# 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



急!急!急!

# 亚市城堡式万呎豪宅 仅售不到\$370/呎! 卖! 卖! 卖!

会馆私宅两相宜, 绝好机会, 不要错过!  
在这买可在中国境内付款!

612 W. Camino Real Ave, Arcadia, CA. 91007



目前售價: **\$3,789,950** (低于\$370/呎)

- 豪华别墅共有10间卧室, 11间浴室以及三车库。室内总面积10350 呎 (961平方米), 占地面积16500 呎 (1532平方米)
- 业主斥资超过二十万美金将大厅, 餐厅, 地板, 厨房, 屋顶和前后花园全部换修完毕。
- 高昂顶水晶灯和宫廷式双楼梯设计更显奢华空间和不俗品味。
- 正式晚宴餐厅以及家庭餐厅, 满足您及家人对各种不同就餐场合的需要。并配有早餐吧台。
- 超大客厅和起居室外更配备娱乐室以及桑拿房。室内自带多处壁炉为您在家的幸福时光增添更多温暖。
- 宽敞的主人卧房, 以及9个有独立卫生间的卧室套房, 是您工作回家后休闲放松的最佳场所。
- 后花园带有泳池, 凉亭以及烧烤区。是您家庭派对的理想场地。
- 距离著名的Baldwin Stocker小学 Holly Avenue小学和阿凯迪亚高中仅需步行约 15 分钟。
- 坐落在阿凯迪亚商业街中心地带, 购物中心, 银行, 中西各式餐厅, 各大中美超市等, 日常生活非常方便。
- 近年来随着阿凯迪亚房价不断飙升, 在寸土寸金的阿凯迪亚中心区找到像这样一所仅售每呎 \$380 以下的超级豪宅



可用于国内留学生住宿! 买了就赚,  
不要错过. 可选在中国境内付款!

## 美国买房, 可以接受人民币付款 您出个好价, 我就卖!

急賣!



僅售: **\$1,799,500**

612 W. Camino Real Ave, Arcadia, CA. 91007

- 7房6.5浴, 住6.576呎, 地大4万呎. 近大华超市, 洋人大商场, 名校区, 好学区, 优雅大方。
- 卖方支出超过10万美元的梯级餐厅, 地板, 厨房, 屋顶等。
- 一个大正式餐厅和可爱的早餐, 为整个家庭享受。
- 大客厅, 家庭房壁炉热身你的家庭享受。
- 大主卧室和5个其他好的大小套房, 享受放松后的一天辛苦工作。
- 位于学校附近, 商业街, 商场, 超市, 银行和娱乐场所。
- 高贵豪宅, 价很实惠 (在亚市此房要价约4百万以上), 安全市区。



美宝区域中心

626.831.0661 626.538.4771

www.meboregionalcenter.com  
info@meboregionalcenter.com

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



美宝地产总经理 Brian 林

# 洛杉磯海邊城市高級公寓樓

開發商直銷 \$47萬—\$58萬 歡迎經紀人

商住樓、低投資高收益、商業店面10年包租

## LONG BEACH GARDEN HOME



### 周邊環境:

走路3分鐘到長灘第1大高中、2分鐘到小學、  
5分鐘到中學，2分鐘到輕軌車站，  
開車15分鐘到洛杉磯長灘分校，  
開車5分鐘到海灘，5分鐘範圍有各種超市。

平均價格

1. BEDS 1.5 BACHS  
1000 SQ.FT \$ 470,000.00
2. BEDS 2.5 BACHS  
1300 SQ.FT \$ 585,000.00

項目地址: 1570-1598 LONG BEACH BLVD LONG BEACH CA 90813

諮詢地址: 9920 VALLEY BLVD EL MONTE CA 91731 (星期一到星期六上班,8AM-9PM)假日酒店一樓

諮詢電話: 請瀏覽網站: [WWW.LONGBEACHGARDENHOME.COM](http://WWW.LONGBEACHGARDENHOME.COM) 郵箱: [THLUSA@GMAIL.COM](mailto:THLUSA@GMAIL.COM)

方先生: 626-545-9991 卓小姐: 626-566-4705 袁小姐: 626-554-6998 董先生: 626-652-5128

# 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](http://www.parksidegardenscarehome.com) 郵箱：[minshengpg@gmail.com](mailto:minshengpg@gmail.com)

# 南加州橙縣聖安娜市餐廳出售

- 建築面積：約6000平方尺
- 土地面積：約1英畝

餐廳與物業一起出售：**\$250萬**

分別出售：**餐廳生意\$65萬，物業售價\$190萬**

投資詳情

- 餐廳營業38年 營業狀況良好
- 地點絕佳 土地是商業類型
- 有巨大發展空間 可改建做其他用途
- 餐廳從1979到現在，業主38年來用心經營，餐廳運營狀況良好，年營業額達\$140萬美元，利潤約10%，轉手即可繼續經營。
- 餐廳面積約6,000平方尺，月租金為\$15,000美元。有165個餐位，另有宴會廳可容納100個餐位。
- 物業土地面積36,405平方尺，68個停車位。



# 羅蘭崗中餐館平價轉讓

售價：**\$89,888**



- 羅蘭崗中餐館位於繁華地段 Colima路邊，租金低，生意興隆，滷味，麻辣海鮮特色一絕，因店主遷居外州，特此平價轉讓。
- 面積1300尺，月租3712（其中包水、垃圾等費用），還有三年約租約，而且三年房租都是3712不變！

**絕佳投資機會！**

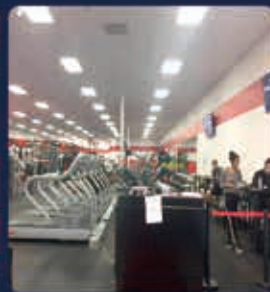
# UFC健身房連鎖 加盟店低價出售

(1) UFC GYM Fullerton店 4472尺

售價：**\$40萬**

(2) UFC GYM Garden Grove店 9000多尺

售價：**\$60萬**



UFC健身房連鎖加盟店，地點絕佳，高盈利，低成本，輕鬆管理，穩賺不賠。可做投資移民項目，已獲移民局認可，安全可靠

中国 186 1045 1791 美国 626 677 6488  
 热线 2475051295 热线 626 328 5668  
 QQ 2475051295 email: grace@meiguorealty.com



# 2018 投資屋精選

## Westminster 4單位



**\$950,000**

全2房2浴 加車庫  
近學校商場

## La Habra 4單位



**\$995,000**

全平房1層樓  
地大18,600尺 全2房1浴

## La Habra 8單位



**\$1,850,000**

有2房和1房  
地大11,300尺 好地段

## Anaheim 8單位



**\$2,420,000**

地大11,300尺 有2房 3房 4房  
現收143,000/年

## LA Verne 3單位



**\$870,000**

好地段 1977年  
地大8000尺 走路到高中

## Fullerton 6單位



**\$1,280,000**

走路到學校 地大7200尺  
全1房1浴

## La Habra 8單位



**\$1,950,000**

有2房1浴 地大9100尺  
1963年

## Whittier 3單位



**\$1,175,000**

2個3房 1個2房2浴  
新裝修 地大1萬尺

## Claremont 4單位



**\$1,800,000**

全一層平房 地大14,000尺  
新上市 室內3940尺 極好區

# Ally Chan

Bre# 01872450





# Home Quest 地產公司

## Fullerton 4單位



**\$1,500,000**

1個3房2浴 3個2房2浴  
全雙車庫

## Loma Linda 4單位



**\$765,000**

全2房1浴 在大學城裏 極好出租  
高投資回報 1977年 極好投資物業

## Baldwin Park 2單位



**\$850,000**

地大13,000尺 全3房2浴  
雙車庫 兩獨立屋

## El Monte 8單位



**\$2,490,000**

地大31,000尺 室內6800尺  
地大3萬尺

## Pomona 4單位全新



**\$2,100,000**

走路到 Pomona DMV 2017年全新  
全4房3浴 雙車庫 地大21,000尺

## Rosemead 3單位



**\$1,080,000**

地大近15,000尺 10號以北  
好地段 有2房1房

## Whittier 8單位



**\$1,590,000**

很多單位新裝修 有2房1房  
好地段 年收入10萬

## West Covina 2單位



**\$739,800**

全3房2浴 地大15,000尺  
鄰近 Home Depot 商場 學校

## West Covina 2單位



**\$700,000**

鄰近 Nogales 高中 CVS藥房 超市  
1979年 地大6000尺

**626.566.8000**

Email: [aa8615aa@gmail.com](mailto:aa8615aa@gmail.com)

# 南加州印帝歐市高爾夫球度假村出售

售價: **\$800萬**



- 總面積約186英畝  
包括36洞高爾夫球場 餐廳 會所
- 酒店有60個房間(可以擴建至100個房間)  
所有部門皆盈利 地點絕佳 有巨大發展空間

## 投資亮點:

- 此高球場是一個高端球場，印帝歐最高檔的休閒度假中心。歷來總統的最愛，艾森豪威爾威爾在這兒寫一生回憶錄，克林頓在這裏招待貴賓。
- 現在所有部門皆盈利，酒店價格每房每日400元，高球場會員費每年3800美元。
- 可設高球學校。可做國際學生高球冬夏令營。
- 地下水與河水充沛。
- 此地點離每年幾百萬人來參加的搖滾音樂演唱會，步行可到。
- 球場對面正在建大型住宅項目。是印帝歐最高檔的休閒度假中心。高球場內還有很多別墅，可以收購，具有巨大增值空間。
- 投資回報高。



中国 186 1045 1791 美国 626 677 6488  
 热线 2475051295 热线 626 297 6626  
 QQ 2475051295 email: grace@meiguorealty.com





# VR 视界



隆重推出

360度VR

全景漫游系统



- 最潮科技新應用，浸入式房產體驗
- 遠程看房，24/7全天候Open house
- 房源搜索引擎內嵌VR制作新功能
- “大道至簡”，讓您5分鐘變成VR專家



銷售熱綫: 888-598-1188

銷售傳真: 888-598-1689



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



## 黃金地段二手翻新 修車廠出售

業主退休急售 **\$50萬**

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**



## 南加州維克多維爾 汽車經銷商土地出售

價格: **\$700萬**

14821 Palmdale Road, Victorville, CA 92392

- 投資回報率6%
- 賣主保證 汽車經銷商在土地出售後租回
- 月租\$3.5萬 長期租約
- 土地面積共6英畝
- 汽車經銷商建築面積 21,400平方尺
- 汽車經銷商建築占地4英畝
- 2013年建
- 還有2英畝空地 可建80戶公寓住宅



汽車經銷商占地4英畝，後面2英畝空地可建住宅

**絕佳投資機會  
商鋪 地產投資一起擁有**

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)



# Contents

# 目录



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 Xiaogun 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 001 888 598 1688  
 传真 001 888 272 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

## 置业导航

专精南加州豪宅 ..... 012  
 南加州内陆低价房火了，房价翻倍！ ..... 014  
 置业者不可不知的美国房屋保险 ..... 016

## 封面人物

“热钱回流美国”，《中国经济承受三大压力》！川普“历史性的税改”  
 激励效果逐渐显现，投资美国“正当时” ..... 018

## 美房专家

网上中文搜索美国房源不是梦 ..... 026

## 前瞻视野

面对移民局 H1B/L1 实地访查，如何化危机为生机 ..... 028

## 商业地产

金色牧栏品牌连锁自助餐厅大展宏图 ..... 032  
 中国商业地产与互联网电商 ..... 034  
 新加坡成美国商业地产最大买家 ..... 036

## 美国房市

2018 年加州房地产市场展望 ..... 038  
 2018 美国东部房地产市场展望 ..... 042

## 纵横互动

逾 3 千名金融及商界精英，参与第 11 届亚洲金融论坛 ..... 044  
 美国温州总商会揭牌 倡导横向合作 ..... 046

## 环球瞭望

万达 2017 年海外撤退路线图 ..... 050

## 英文资讯

China Tries to Tame Its Wild Property Market ..... 052

# 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，是一座拥有人口 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



Sotheby's International Realty 苏富比国际地产公司是全美排名第一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, 2017 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



**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

经验丰富豪华房地产专家为您服务！

團隊, 自2011 年至今, 成功銷售豪華房地產總額超過 4.2 億美元

*Our Team Over \$ 420 Million Sold Since 2011*

*We Bring International and Domestic Buyers to Your Home*

HOM Sotheby's  
International Realty

1200 Newport Center Dr., Suite 100  
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, 2017 World Outstanding Chinese Awards.

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.

苏富比国际地产公司是全美排名第一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, 2017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。



**Shady Canyon 尔湾**

**\$11,500,000**

6房7浴/室内1,050平方米/地大5.4亩  
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/室内1,350平方米/地大4.16亩  
家庭影院/辦公室/桑拿/室內游泳池/无敌海景



**Newport Beach 新港滩**

**\$11,800,000**

5房7浴/室内9547平方尺/地大29747平方尺  
有游泳池/城市夜景/360度山海观景



**Beverly Hills 比弗利山**

**\$200,000,000**

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



**Newport Beach 新港滩**

**\$18,500,000**

6房8浴/室内11500平方尺/地大22000平方尺  
家庭影院/酒窖/城市夜景/360度观景



**Newport Beach 新港滩**

**\$15,000,000**

4房4浴/室内4,300平方米/地大1.6亩  
无敌海景

## 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。

# 南加州内陆低价房火了，房价翻倍！

南加州内陆帝国 (Inland Empire) 包括河滨、圣伯纳汀诺、安大略都会区，是全美第 12 大、加州第三大都会区，人口超过 400 万人，近年随着经济复苏，大批公司进驻设立工厂、仓库，就业人口增加，华人并因为房价较便宜向内陆迁移，带动当地房地产业发展，导致房价不断攀升。华人房地产经纪表示，比较五年前，现在部分城市房价都翻倍，供不应求。

根据 2017 年 12 月统计结果，内陆地区售屋数量较高城市排名依次为：河滨、坦密库拉、科洛纳、东谷、莫瑞诺谷、库卡蒙加牧场市、芳塔那等城市。随着安大略国际机场华航试飞成功，并将于 3 月正式直航，临近安大略机场的库卡蒙加牧场、安大略等地房价今年 1 月涨幅突增；库卡蒙加牧场涨约 19.1%，安大略房价涨约 12.5%，令很多地产经纪吃惊。

内陆地产经纪周克蕙说，2017 年 1 月安大略市区售价 35 万 1000 元的独立屋，今年 1 月需要至少 40 万元才能购得。

河滨商会会长李恩庆表示，20 年前从北加州迁移到内陆河滨市，现在证明这一步正确，当地华人居民愈来愈多，现在衣食住行娱乐不用发愁。以前返回台湾老家，要赶到洛杉矶国际机场，马上随安大略国际机场开通至台北直航，飞行交通问题解决，在内陆生活更方便。

李恩庆说，比较五年前，河滨当地房价涨 30% 至 50%。其它华人较多城市，如奇诺冈、奇诺、东谷市、科洛纳、库卡蒙加牧场等，在内陆经济复苏后，新房数量增多，且价格比起圣盖博谷较往西的地方较便宜。同样户型独立屋价格比圣谷西区至少少了近一半，社区新

环境也不错。由于内陆投资增加，新公司设立，仓库价位比五年前也涨了近一倍。

资深房地产经纪谢宗煌表示，近来随着安大略机场华航客运直航开通，以及货运业务有东航拟进驻等，向地产经纪探听内陆城市房地产市场的人愈来愈多。现在的房地产发展是随着人口东移，一直向东发展，东部生活环境也很独特，吸引很多华人迁移内陆。目前内陆发展热点在 15 号公路至 215 号公路，与它们和 10 号公路及 60 号公路交汇地带，进而发展到坦密库拉、茉莉塔等地。

他说，2008 年经济萧条后，一些华人到内陆购屋，尚对选择存疑，但现在多认为这一决定正确。还有一些居民趁经济复苏房价上升，卖掉内陆城市房屋，搬迁到圣谷东区。现在随安大略机场前景看好，房价也会进一步攀升，这些居民有的打消了搬迁念头。

周克蕙表示，在河滨县标蒙市 (Beaumont) 40 万元左右，就可购得面积约 2800 平方尺，五房四浴独立屋，而且有前后院子。圣谷西区居民是无法想像可用同样价格，购买到同样户型独立屋。从内陆城市地产发展看，包括东谷市、莫瑞诺谷、坦密库拉市、芳塔那市、安大略市、库卡蒙加牧场市、科洛纳市、标蒙市等都有很多发展空间。

(文章内容源自世界日报，我们充分尊重知识产权，如有问题请及时联系我们)



Annie 姚

+1. 626. 678. 5231

Homefinder9988@yahoo.com



RE/MAX  
6000 Realty





**Annie 姚**  
**626.678.5231**

**Homefinder9988@yahoo.com**

DRE#01720288

Newport Beach 新港滩



**\$3,595,000**

5房4.5浴 室內4075尺 地6825尺  
 2004年建 景色优美 街道繁华  
 采光明亮

Newport Beach 新港滩



**\$5,799,000**

4房4.5浴 室內4000尺 地14779尺  
 2004年建 景色优美  
 采光明亮

Irvine 尔湾



**\$1,098,888**

5房2.5浴 室內2477尺 地4635尺  
 花岗岩厨房台面 明亮厅室  
 近公园 学校

Irvine 尔湾



**\$1,268,000**

4房4浴 室內2774尺 地3940尺  
 2016年建  
 近公园 学校

Irvine 尔湾



**\$1,436,300**

4房3浴 室內2605尺 地3660尺  
 2018年建

Irvine 尔湾



**\$2,580,000**

4房4.5浴 室內4002尺 地7832尺  
 2017年建 全新家具  
 近公园 学校

# 置业者不可不知的美国房屋保险

【本刊记者范思齐综合报道】去年洛杉矶的山火受到广泛关注和报道，根据受火灾影响地区最大的8家保险公司提供的数据，火灾造成的保险损失超过20亿美元，根据官方提供的数据，在加州北部地区山火导致7000栋建筑被毁。这是加州历史上最严重的火灾之一。

今天我们来介绍一下美国的房屋保险。在美国，房屋保险一直是租房和买房的新手容易搞不清的问题，因为美国的房屋保险是必要且不可少的。我们平时所谈及的美国房屋保险，一般是指买房者为自己的房子购买的保险，这是最基本的保险。其实美国的保险还有很多名目，如在美国租房子，租客也需要购买一个“租户保险”以保障自己财产的利益不受损失。去年洛杉矶大面积山火使得保险公司赔偿了巨额的保险费。

## 1. 房屋保险政策类别

在美国，常使用的房屋保险政策(Policies)有以下几类：

### 1. 基本险 Basic Coverage

保赔因火灾、雷击、烟薰、风灾、冰雹、抢劫、偷窃、爆炸、玻璃破碎、飞机、汽车、暴乱、骚动，及故意破坏对房屋造成的损坏。基本险也保赔人体受伤、损坏他人财产、律师费、医药费、室内个人财产、房屋损坏后的额外住房生活开销。

### 2. 扩充险 Broad Coverage

除了基本险，加保因电击、冰雪重压、水管冻坏、天空落体、热水器或空调系统断裂烧坏、室内漏水造成的损坏。

### 3. 全保险 Special Form

大众最普遍购买的房屋保险类型。除了1和2之外，也加保除了战争、核灾、水灾、地震、地陷以外的几乎所有内容。并也保赔客人在室内外发生的意外、路人在室外发生的意外、宠物咬伤



人后的赔偿医药费、律师费。

### 4. 房客险 Tenant's/ Renter's Policy

保赔出租房产室内的房客个人财产。

### 5. 综合险 Comprehensive

比全保险的涵盖范畴更广，保费也更贵。

### 6. 康斗险 Condominium Coverage

保赔Condo屋主和室内个人财产、客人路人在室内外的事故、火灾、盗窃、漏水的损失。屋主需仔细阅读Condo HOA章程来决定须购买的保险费额。

### 7. 活动房险 Mobile Home Coverage

适用于活动房屋主的房屋保险。

### 8. 老房险 Older Home Policy

老房子的市价要低于重建价格。老房险允许屋主以低于重建价格的市场价来保险。

### 9. 地震保险 Earthquake Policy

包括地震、战争、核能意外、洪水灾害等，通常排除在大多数的保险条款之

外。主要是在美国地震多发的西海岸如加州需要额外购买次险

## 2. 常见理赔范围

### 1. 房屋架构

Coverage A - Dwelling Coverage: 保的是房屋主体结构。

Coverage B - Other Structure on Your Property: 保护房屋主体以外的建筑物，如独立车库、独立工具间等。这部分保额通常是主保险的10%。

### 2. 个人财产

Coverage C - Personal Property/ Contents: 保的是屋内的所有个人财产，如家具、家电、手机、衣物等，若因灾害盗窃等事故造成私人财产损失可获理赔。

### 3. 暂时生活开支

Coverage D- Loss of Use: 因房屋损害或维修，导致投保人无法居住在屋内，所额外发生的住宿饮食等生活开销。通常上限为主保险的20%。

#### 4. 法律责任

Coverage E- Personal Liability Insurance: 若有人在房屋受伤或发生事故, 如有人在楼梯滑倒、工人作业受伤、小孩在家中玩球砸坏隔壁邻居贵重物品等, 被起诉所产生的法律纠纷等费用。

#### 5. 医疗费用

Coverage F— Medical Payment coverage: 房屋造成他人损害但未被起诉的伤者医疗费。例如有人在你的台阶上滑倒但没有起诉你, 无论屋主是否有责任, 都可要求保险公司依据这一条款赔偿。

#### 6. 其他

Deductible (All Peril) 自付额: 指的是以上各项, 除非另外列明, 全部自付额度为 XX 元; 费用超出部分由险公司介入。

Water Backup and Sump Overflow 淹水: 指由下水道回流或水溢出来所造成的损失。下水道破裂并不属于 Water Backup 或 Sump Overflow。

#### 3. 不同房型保险购买建议

• Single Family House: 购买全保险 Special Form

Single House 屋主拥有整栋房子、地基和地块所有权, 因此要对这一切负责。在房产估价报告 (Appraisal Report) 中的 Cost Approach 里有一栏「Total Estimate of Cost-New」, 是估计重建此房要多少钱。贷款银行要求的保额是贷款额和 Total Estimate of Cost-New 中较低的那一个。

建议根据 Total Estimate of Cost-New 购买。有些保险公司还会提供 120%、125%、150% 的 Cost to Rebuild New/Replacement Cost 理赔 (或称为 20%、25%、50% 的 Extended Dwelling Coverage)。举例: 在 150% 的 Replacement Cost Coverage 下, 屋主购

买 \$200,000 的 Dwelling Coverage 的实际最大赔款额是 \$300,000, 这操作方式有时可省下一点保费。

• Townhouse: 购买全保险 Special Form。

Townhouse 屋主的所有权与责任权跟 Single House 相似。若有 HOA 则须提供 Master/HOA Insurance 资讯。

• Condo: 康斗险 Condominium Coverage

通常贷款银行会要求提供 HO-6 及 Master/HOA Insurance。若 Condo 的 Master Insurance 除了公共区域外, 也包含房屋内部的保险, 那就不用再单独购买康斗险。

Condo 屋主的所有权仅包括墙壁以内 (within the unit), 所以需负责的部分仅限墙壁以内, 因此保险也只管这部分。墙壁以外的楼顶、过道、电梯、墙壁间的下水管道、房屋结构、社区道路、公共设施等都属于 HOA 的责任, 通常会由 Master/HOA Insurance 负责。所以 Condo 房屋保费通常比 Single House 跟

Townhouse 便宜不少。贷款银行通常要求 HO-6 的 Dwelling Coverage 至少为房产鉴价 (Appraisal value) 的 20%。

#### 4. 其他相关注意事项

购买房屋保险一定要货比三家, 可以先收集各家保险公司的评级, 例如 A.M. Best, Moody's 或者标普评级报告, 来了解保险公司优劣。同时, 找超级经纪人买保险好处多多, 在保费商议上有较大的弹性, 不会受到公司内归的限制, 申请理赔时手续更加简便快捷。

一般来说提高自付费, 可以减低房屋保险费。除此之外, 还可以通过减低保额, 或者把房屋与汽车同保来减少保险费, 另外, 有些保险公司会给 3 到 5 年的老客户 5% 的折扣, 6 年以上的老客户 10% 的折扣。最后一招, 加强房屋安全性, 如安装烟雾报警器 (Smoke Detector) 或防盗报警器 (Alarm) 可能会得到 5% 的折扣。

图片源自: guruin.com



【美利威地产专业团队是您值得信赖的美国房地产专家】

# “热钱回流美国”，《中国经济承受三大压力》！川普“历史性的税改”激励效果逐渐显现，投资美国“正当时”



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

1月26日下午2点，美国总统川普在达沃斯世界经济论坛闭幕式上发表演讲，演讲中他强调《美国优先不代表着美国孤立》，他表示，自己政府对商贸开放的政策让美国重新获得了竞争力，他说《现在正是投资美国最好的时机》，再次释放欢迎外国来美投资的信号，并获得国外企业高管的强有力认同。

川普税改的激励效果初现，美国公司及资金回流是第一波，吸引外国公司来美投资或是第二波，而且这些举措会给美国经济注入动力，“钱回美国”的时代已经到来。

《华尔街日报》指，美国政府推出30年来最大规模税改仅数周，就已在美国商界引发广泛回响，大小公司都在考虑重拾以往搁置的计划，对现有项目再评估、探讨新的厂房和设备投资，而这些只是刚刚开始。税改内容包括把企业所得税从35%削减到21%，以刺激企业投资，税改也削减了大部分民众的所得税，这将刺激消费支出直接推动美国GDP的增速。

外界关注，美国减税对全球经济带来的新格局变化，尤其是对中国经济的影响，专家普遍预测美国税改后，中国经济将在企业撤资，资本外流及人民币贬值等三个方面承受压力；美国针对企业税大幅度的降低会造成在中国的美国企业返回美国本土，环球资金重回美国；中国出现资本外流，人民币贬值。德意志银行曾评估指出，人民币必须贬值1.8%~6.3%，才能抵消美国率改对中美双边贸易均衡的影响。

具高盛估计，美国企业的海外留存收入达到3.1万亿美元。税改前美国企业

在把海外盈收转入美国时，需缴交的税率为35%。新税法的框架下，企业利润以现金及等价物的形式汇回美国，税率为10%；以非流动性投资的形式汇回美国，税率为5%。

有专家指出，如果按照1/3的比例来计算，估计会有8000亿到1万亿美元的资金回到美国。

另外，减税法案通过后，外界普遍预计，中国民营企业到美国投资会越来越对中国的制造业会形成强大的冲击。事实上，中国玻璃大王的福建福耀集团董事长曹德旺，数年前已率先到美国设厂，他曾表示，除人工较贵外，综合税收，土地，能源，运输等方面，在美国开厂较大陆成本更低。

### 达沃斯论坛会议

美国CNN报导说，达沃斯达成的共识是：特朗普税改将刺激美国经济增长，并增加投资。特朗普减税后，美国已经是税率较低的国家之一，对各国投资、包括中国投资都有吸引力。

根据经济合作与发展组织(OECD)2018年1月的统计，综合企业税低于和等于21%的国家只有12个，美国减税后的公司税率(21%)将低于绝大多数经合组织(OECD)成员的水平。专家认为：

一方面，税改将会降低企业在美国投资的成本，提升美国投资环境的国际竞争力。

另一方面，个人税的下降将会刺激美国的国内消费。投资和消费的增长对经济的拉动作用将会弥补美国政府短期内因减税而产生的赤字。

投资美国成未来一年共识

美国银行首席执行官莫伊尼汉 (Brian Moynihan) 周二 (1 月 23 日) 在达沃斯表示, 2018 年以来, 无论他到哪儿旅行, 都能不断听到这样的讨论: 在美国总统川普 (特朗普) 减税后, 外国企业希望再次投资美国。

他认为, 税改的积极反弹可能比大多数专家预测的要大得多。“拿大型跨国公司来说, 他们可以去任何地方 (投资), 不过他们认为美国是未来 12 至 18 个月要谈论的投资地。”莫伊尼汉说。

这也是川普出席达沃斯的原因。他是十八年来第一位出席的在任美国总统, 他告知媒体, 达沃斯有很多人会想要投资, 而美国欢迎他们来投资和创造就业。

据德新社报导, 与会的德国西门子首席执行官乔·凯瑟 (Joe Kaiser) 对川普税改表示祝贺, 并表示西门子决定选择在美国开发燃气轮机。

瑞信首席执行官塞姆 (Tidjane Thiam) 说, 欧洲企业盼望在美国做更多的生意。他举例说, 意大利费列罗公司斥资 30 亿美元收购美国的雀巢品牌, “还将有许多类似的交易”。

“美国的税改正是我们需要的, 它将给世界增长带来新的动力。”塞姆说。他也持有跟美国银行首席执行官同样的观点, “我相信, 税改正面的影响被低估了”。

“全世界许多公司现在都看着美国说, ‘这是我们应该去的发达国家。’”风险投资基金黑石共同创始人苏世民 (Stephen Schwarzman) 说。苏世民曾担任川普经济顾问委员会主席, 他说: “将有很多公司涌入美国。”

### 500 强企业收益平均提高 7%

川普政府税改让利, 究竟企业能获得多大的好处, 从美国公司的反应可见一斑。在税改初期, 美国已有多家公司宣布派发 1,000 美元奖金或上调普通员工的最低薪酬, 到现在商界更是广泛而迅速响应, 而且这些都还是开始。

CNBC 周五报导说, 到目前为止, 在标准普尔 500 强企业中, 有 35 家已经在税改后宣布奖金、涨工资或投资计划, 涵盖金融业、制造业、通讯业以及零售业。而这个名单还在陆续增加中。

生物制药公司爱美医疗 (Amicus Therapeutics) 已决定投入多达 2 亿美元

在美国而不是欧洲新建生产设施。

尽管决定关闭部分工厂并裁员数千人, 金佰利 (Kimberly-Clark) 仍在投资数亿美元为一家美国工厂添置新设备。

设施管理和配餐服务提供商爱玛客 (Aramark) 预计近来完成的两宗收购交易将节省近 5 亿美元成本。

《华尔街日报》指, 税改势必会对公司财务产生显著影响, 但对各公司的具体影响可能差别很大。法国外贸银行 (Natixis) 美洲事务首席经济学家拉沃格纳 (Joseph LaVorgna) 称, 分析人士预计美国税改将使今年标普 500 指数成分股公司的整体每股收益提高 7% - 8%。

拉沃格纳称, 增加的利润很大一部分来自有关公司扩大投资, 而这反过来给其它公司带来收入, 由此可迅速形成良性循环。他也认为分析人士和市场也许低估了税改的效应。

### 税改带动投资, 促美国经济增长

另一方面, 个人收入税的下降将会刺激美国的国内消费。投资和消费两方面增长对经济的拉动作用, 将会弥补美国政府短期内因减税而产生的赤字。

牛津经济研究院 (Oxford Economics) 美国经济部门主管达克 (Gregory Daco) 表示, 根据他们的估计, 美国税改将在 2018 年为美国经济增速贡献 0.4 个百分点, 到 2019 年再贡献 0.1 - 0.2 个百分点。达克称, 其中约一半贡献可能来自企业支出, 其余则来自家庭消费。

根据 IMF 估计, 美国经济在 2018 年将增长 2.7%, 甚至有机会达到政府预期的 3% 目标, 显著快于早先预测的 2.3%。在 2019 年, 美国增长将放缓到 2.5%, 但是仍然快于 IMF 先前预测的 1.9%。

美国商务部经济研究署 (1 月 26 日) 公布的最新经济资料也跟 IMF 接近, 2017 年第四季度美国国内生产总值 (GDP) 年增长率达到 2.6%, 保持强劲势头。经济学者预测, 2018 年美国 GDP 还将强势增长。

因为减税是告别过去的高税率, 所以如同上台阶, 在跨过这一步之后, 就是从头开始。所以, 经济学家认为, 减税很大程度上属于一次性收益。用减税吸引大量外来投资, 川普政府正在为下一波带动美国经济增长注入动力及释放经济的潜能。

在达沃斯, 一名知名人士告诉法新社: “几年后, 我们可能会说, 川普绝对是个天才。”

留德学者, 德国经济政策史博士杨佩昌在推特上写道: 《川普税改计划获得通过, 将如一块磁铁, 将各国财富吸走, 真正的经济战争已经来临, 这场战争包括资金争夺, 企业争夺, 人才争夺, 如果不想被美国落后太远, 就得赶紧改变战略, 对企业更宽松, 税率更低, 经济自由度更高及对人民更好》。

最后总结一下, 当热钱回流美国及美国经济持续增长的势头之下, 可想而知美国的股市及房地产绝对是最直接的受惠投资标的, 所以想要投资美国房地产的朋友要加快您的脚步了。

透过以上的分析及解说相信您的心中已经有萌生至海外置产的构想, 美利威地产公司负责人 David 张具有加州及内华达州 Broker 执照是洛杉矶及拉斯韦加斯著名千万地产顾问, 专业敬业, 工作负责, 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, 也是 David 的成功之道。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自需求的理想房产。自主屋者, 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, USA (罗兰广场内)

北京: 北京市东城区朝阳门内大街银河 SOHO A 座 12 层 11209-11211 室

成都: 四川省成都市锦江区 IFS2 号塔 33A11 室

公司网站: [www.amerirwayrealty.com](http://www.amerirwayrealty.com)

电话: +1 626-217-3578

微信 ID: davidchang3578



# 成都不同出国咨询有限公司



中國區總負責人: Eric Liao  
專線: +86 18580781966  
電郵: Ericliao@ameriway.com



微信ID: ericliao1

## 公司主营业务项目:

- ★ 美国 Top 30 大学高端留学 – 本科 研究生 ;
- ★ 美国 Top 50 寄宿高中 ;
- ★ 美国移民 EB5, EB1C, EB1 ;
- ★ 美国加州房产销售 ( 高端住宅销售, 租赁 ) 以及贷款金融业务 ;
- ★ 波兰工签转PR ( 欧盟永久居留权 ) 项目 ;
- ★ 中南美洲的公民投资计划



美國地區總代理: David Chang  
專線: 1-626-217-3578  
電郵: sweethomeinusa@gmail.com



微信ID: davidchang3578

## ▼ 独家项目 ▼

### 波兰优财工作居留项目優勢

- 项目优势: 波兰是欧盟成员国, 拥有与欧盟国家的同等权利
- 项目环境: 波兰环境优美, 气候宜人, 生活便利
- 申请条件: 无语言要求, 无学历限制, 办理周期短
- 项目费用: 费用低廉, 可以提前申请并享受退税
- 教育优势: 拥有欧洲知名大学, 享受免学费, 欧盟国家留学免签证
- 投资优势: 可申请波兰公民身份, 享受波兰公民待遇, 福利保障多
- 工作优势: 可申请波兰工作居留许可, 待遇优厚
- 项目保障: 波兰政府提供担保, 项目成功率高

**波兰优财工作居留项目 - 4个月即可取得工签, 5年后即可申请波兰(欧盟)永久居留卡 - 费用8万美金全包**



### 目前施工进度照片

纽约皇后大桥双酒店项目一般股(Common Unit) 优惠认购方案, 欢迎经纪合作!!!

**在开放认购期间认购的金额可获取双倍的股份, 近请把握难得的投资机会!!!**



**中南美洲的公民投资计划优势: 申请速度快约2-3个月即可取得护照, 规避CRS全球征税, 保护资产, 合理避税, 多达156国免签证方便国际旅游, 方便子女入读国际国际校, 投入资金门槛低等**

- a. 圣基茨公民项目
- b. 格林那达公民项目
- c. 安提瓜公民项目
- d. 多米尼克公民项目

北京: 北京市东城区朝阳门内大街银河SOHO A座12层11209-11211室

成都: 四川省成都市锦江区IFS2号塔33A11室

洛杉矶: 1722 Desire Avenue, Suite #105, Rowland Heights, CA 91748, USA (罗兰广场内)

中国直播电话: 95013515588 转88288 www.ameriwayrealty.com

2018



美利威地產  
Ameriway Realty

恭賀新年

# 美利威地產總裁 及其帶領的專業地產團隊 給各界朋友拜年啦!



David Chang 張偉柏

626-217-3578

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

Broker (Owner) / Insurance  
Tax Preparer / Notary Public



中國區總負責人: Eric Liao  
專線: 486 18580781966  
電郵: Ericliao@ameriway.com



美利威地產

專業誠懇 認真負責 熱情周到  
您可信賴的房地產專業團隊



美利威地產

## 歡迎地產經紀加入美利威地產，協助地產經紀再創高峰

### 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: jingchen0403  
jingchen0403@aol.com  
BRE: 03231817



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



Yue Wu (Iris)  
加州地產投資專家  
(510) 305-0329  
微信 ID: yue89875  
yue1wu@yahoo.com  
BRE: 02018722



Ying Zhang (Cheryl)  
加州地產投資專家  
(626) 227-5358  
微信 ID: boboan1115  
tcrealty@yahoo.com  
BRE: 02019817



Xiangqin Sun (Susan)  
加州地產投資專家  
(909) 979-7618  
微信 ID: sunxq78  
susan.sun.realestate@gmail.com  
BRE: 02016779



Yan Huang (Tiffany)  
加州地產投資專家  
(626) 500-7973  
微信 ID: tiffany8388  
tiffany273@yahoo.com  
BRE: 01982701



John Guo  
加州地產投資專家  
(951) 525-7764  
微信 ID: js2angei  
js2angei@hotmail.com  
BRE: 01883235



Wanjing Wu (Adella)  
加州地產投資專家  
(626) 650-3876  
微信 ID: maggie3876  
wanjingwu25@yahoo.com  
BRE: 02020620



Benjamin Wang  
加州地產投資專家  
(626) 215-3606  
微信 ID: mba1082  
realinvestment4you@gmail.com  
BRE: 01957750



Yanming Zhang (Kris)  
加州地產投資專家  
(626) 274-3611  
微信 ID: kriszhang3611  
mwenad19@gmail.com  
BRE: 01299780



Chen Wang (Jason)  
加州地產投資專家  
(626) 327-7668  
微信 ID: panghuwang  
huwang624@gmail.com  
BRE: 01983019



Lan Ying Mi (Joanne)  
加州地產投資專家  
(909) 979-7298  
微信 ID: wxid\_p108jvw4d32  
lanyingmi@gmail.com  
BRE: 01842218

# 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 (蘭蘭廣場內)

電話: (626) 899-8993 公司網站: www.ameriwayrealty.com

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

成都: 四川省成都市錦江區IFS2號塔33A11室

专业

敬业

居住南加州圣地亚哥20年，圣地亚哥白金经纪人，深谙美国风土人情，对客户热情认真负责，专精学区房，高档别墅，豪宅，投资房。

尹慧娟 Jenny Yin

858-386-9615

Email: jenny15.yin@gmail.com



BRE # 01901282

jenny\_hyin



圣地亚哥

\$950,000

4室4卫，1办公室，2003年建，3182英尺，占地5498英尺，学区房，精美装潢。



圣地亚哥

\$2,399,800

5室4.5卫，2000年建，室内4429英尺，占地41382英尺，24小时门卫，学区房，豪华装修，美丽花园。



圣地亚哥

\$2,199,000

4室4.5卫，2办公室，1999年建，室内4008英尺，占地10311英尺，学区房，精美装潢，美丽花园。



圣地亚哥

\$1,513,000

4室4.5卫，室内3379英尺，占地7120英尺，全新学区房，高级社区。



La Jolla

\$4,688,000

5室5.5卫，1办公室，2007年建，室内5089英尺，占地10055英尺，高级社区，美丽海景。



兰乔圣菲

\$3,299,000

6室7.5卫，2000年建，室内8520英尺，占地43560英尺，高级社区，豪华装修。



兰乔圣菲

\$2,845,000

6房6.5卫，1994年建，室内5145英尺，占地34848英尺，高级社区，高尔夫球场美景。



圣地亚哥

\$1,799,888

5室4.5卫，2办公室，2008年建，室内4621英尺，占地6487英尺，一流学区，豪华装修。



圣地亚哥

\$2,599,000

5室4.5卫，3办公室，2008年建，室内4598英尺，占地13647英尺，一流学区，豪华装修，美丽山景。



**热心**

**诚心**

97年从北京移民洛杉矶，洛杉矶地区杰出经纪人，美国房地产经纪  
人协会认证国际地产投资专家，专精学区房、自住或投资私  
人住宅，洛杉矶西区高档物业，多单元投资公寓

**Aihua Ji 纪爱华**

**818-469-8765**

**Email: Aihua@sbcglobal.net**

**www.PacificRim-Realty.com**



AihuaLA

BRE # 01828900



**胜迪马斯 San Dimas**



**豪华景观房 \$124万**

5房5卫，室内3940英尺，  
占地13262英尺 好学区，  
封闭社区，2013年建。

**阿凯迪亚 Arcadia**



**橡树园豪宅 \$346万**

4房5卫，室内5107英尺，  
占地41601英尺，私家网球场，  
泳池Spa，一流学区。

**阿凯迪亚 Arcadia**



**孔雀园社区 \$165万**

3房2卫，室内2100英尺，  
占地12004英尺，地块方正，  
适合自住和投资。

**好莱坞山 Hollywood Hills**



**风景无敌 \$250万**

3房3卫，室内2685英尺，  
占地12647英尺，高等装修，  
宽大露台，洛杉矶美景。

**比华利山庄 Beverly Hills**



**著名豪宅社区 \$600万**

5房5卫，室内4538英尺，  
占地18530英尺，  
近豪华商业区，学校，闹中取静。

**圣塔莫妮卡 Santa Monica**



**著名设计师设计 \$298万**

4房5卫，室内4048英尺，  
占地5332英尺，海滨小镇，  
现代派设计，好学区。

**圣马力诺 San Marino**



**华人顶级社区 \$324万**

4房6卫 室内4978英尺，  
占地17860英尺，著名学区，  
室内全部高档新装修。

**尔湾 Irvine**



**好学区 130万**

4房5卫，室内2882英尺，  
占地3628英尺，全新房上市，  
节能建筑，14个社区公园。

**尔湾 Irvine**



**好学区 145万**

3房4卫，室内3328英尺，  
占地5100英尺，大公园新区，  
公共区开放型设计，高档装修。



**\$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

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!

# 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



# 面对移民局 H1B/L1 实地访查，如何化危机为生机

移民局近期加大对 L-1 和 H-1B 实地走访调查 (on site visit) 的力度，一些好不容易才获得批准的 H1B、L1，被移民官登门唠嗑后，无情撤销。如果你的公司雇主“幸运”被移民官垂顾，请记住张大钦律师事务所的建议，积极从容面对移民官实地查访，化危机为生机！

## 雇主该如何准备？

在实地检查前：雇主 (HR, 前台和办公室主管) 对所有外籍员工的职位，职责和薪水都要精确了解。公司人事文件备份好与申请材料一致的整套档，准备好所有申请过工作签证的外籍员工的相关数据，例如 I-129 表格，LCA 文件，internal job posting；准备好外国员工的 I-9 雇佣资格核查表，工作许可文件，护照首页，驾照、名片、工资条以及 W-2 税单等复印件。

在实地考察时，立即提供与申请数据一致的真实文件。

在实地考察后：雇主应该积极配合移民局，一定要在规定的时间内提交移民局要求的后续相关调查要求。

雇主一定要了解雇员的行踪。如果是请假了，一定要有请假记录。如果外出，一定要知道到什么地方，做什么，什么时候回来。

如果有职位变迁，一定要有公司内部决议，通告，必要时做 Amendment。

## 雇员要如何准备？

熟悉自己在提交 H-1B 申请和 L-1 申请的 I-129 申请表格以及其他申请材料中所涵盖相关信息，了解自己的工资 (时薪还是年薪)，工作职责、头衔、工作时长 (全职还是兼职)，工作地点以及工作范围等信息。保证在调查人员询问的时候，可以做到应对自如。如果手中没有相关数据，尽快跟雇主或者代理律师进行确认。

提醒雇主准备好所有申请材料复印件，自己也可以在办公室备份一套申请材料复印件，在考察过程中以备不时之需。前台，人事部经理，办公室主管前面都应该存放一张公司定期更新的组织结构图，上面清楚列举外籍雇员的职位和上下级关系。

每个雇员，最好能经常使用自己公司电子邮箱。电子邮件应带有 formal job title。必要的时候，可以通过电子邮件的来往，打进打出的电话来证明确实在本公司工作。

每个雇员应该有固定的办公桌，上面

放一些雇员个人物品，如相册，名片，日历，记事本等。

如果是 L1 高管，一定要定期给母公司或者董事会做一下季度工作报告，用电子邮件发出。而且，要定期给下属经理发出每月的任务和指示。下属经理要给每月上报工作报告。邮件末端都需要附上 formal job title。

如果外国雇员的住址发生变化，要在 10 天内通过网上更新地址照会移民局。

张大钦律师事务所强烈建议申请 H-1B 和 L-1 的客户，要严格按照之前提交申请材料进行实际工作，譬如说 part-time H1B 的工资单上面看到的时薪，一定要满足 prevailing wage hourly rate requirement。L1 高管和 H1B 专业人士的薪水不能太低。根据联邦劳工法，全职管理人员或专业人士 (professional exempt or managerial exempt personnel)，年薪不应低于 \$47500。也就是说，月薪 \$4000 基本上是必须的。

人在职场，工作调动，更换工作地点在所难免！工作地点、工资等雇佣条件发生变化怎么办？

一旦 H1B/L-1 雇佣关系出现任何实质变化，如工作职责、工作地点的变化等，雇主应及时和律师沟通商量。针对 H-1B，如果工作地点、工资情况、工作内容有比较大的变动，需要提醒雇主提交一份新的 Labor Condition Application (LCA) 和 Amended H-1B Petition (H-1B 变更申请)。出现雇佣条款较大变化时，一定要第一时间照会移民局，否则将面临被撤销的风险。

关于 L1 延期的考察重点则是美国公司的发展情况和雇员情况，对外国关联公司，只要求公司继续正常运营 (doing business) 即可。所以，美国公司业绩规模是硬道理。公司的生意做的好，有七八个全职的雇员，而且管理层薪水比较高，那么延期基本上不会有大的问题。

实地考察结果一般不会正式通知。若移民官员对调查结果满意，未发现任何欺诈行为或经审查不许采取进一步行动，雇主可能不会收到任何消息；若发现有欺诈嫌疑，可能会导致申请被拒、要求补件或者撤销已批准的申请等不利后果。如果考察时申请人明确拒绝参与考察，考察官员可以立即终止考察行为，但是，拒绝参与考察或者拒绝提供相关信息会直接导致考察报告结果为不合格。因此。雇主应重视实地考察，遇到任何问题，应立即联系主办律师。

## 如何化危机为生机？

如果实地访查发现一切正常，这有助于雇主在移民局哪里建立良好的信誉和记录，对雇主以后的申请有利。查访没事后，以后再查的几率就小了。有些规范经营的雇主，还巴不得移民局能过来查访一下，眼见为实，这样，一些被耽搁了很久的案子，后面很快能获得批准。我们知道一个 EB5 区域中心，自从移民局过来核实过工程项目进度后，这个区域中心的所有 I-526 和 I-829 案子都成批成批地获得了批准。

即使实地访查的时候，没有办法消除移民官的所有疑虑，移民官发出了“有意取消签证的通知”，这时候，你还是要有充足的时间来准备材料，逐一响应和打消移民局的疑虑，最终维持身份的。面对危机，一定要积极进取。任何危机，处理好了，就会变为生机。张大钦律师事务所在这方面积累了非常丰富的经验和案例，我们代理的“intent to revoke”答辩案件的总体成功率超过 8 成。

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，请咨询自己的律师。如果你还没有移民律师，欢迎联络张律师。



## 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

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)



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](http://www.sekongart.com)

Email: [sales@sekongart.com](mailto: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



# 美国地产精英

Real Estate Elite Of American



Judith Liu  
949-751-6128

Irvine  
\$1,600,000

4房4.5浴/室内约2800呎/地大7500呎



Jacqueline  
909-510-9888

Diamond Bar  
\$638,500

3房2浴/室内1280呎/地大7376呎/Walnut学区



JEN BAO  
206 453 9880

专精: 酒店土地 水景豪宅  
商业中心 复式公寓



David Chang  
626.217.3578

Diamond Bar  
\$738,000

3房3浴/室内1755尺/1987建/Walnut school



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



Rain Hu  
310 774 6659

Arcadia  
\$795,000

3房4浴/室内1550尺/2015建



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



Wendy Johansen  
949 216 0990

Irvine

\$1,420,000

4房4.5浴/3层/室内 325.16 平方米



# 美国地产精英

Real Estate Elite Of American



**Ken Chen**  
626 202 9832

安大略独栋别墅  
\$490,000起  
4房3浴/室内2277尺/2车库/2层



**Grace Wu**  
909 896 3967

POMONA新屋  
\$464,000  
3房3.5浴/室内2338尺



**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



**Jason Li**  
626 559 6208

奇诺市全新学区房  
\$560,990  
奇诺联合学区/地税: 1.05% /小区月费160美元



**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

# 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

# 中国商业地产与互联网电商

2017年住宅市场一派火热，抢尽风头，而房地产细分领域中的商业地产，近几年因为互联网电商的影响，备受冷落。

但是，2018年开年，商业地产界的老大哥万达又搞了个大新闻。29日万达官网突然宣布与腾讯、京东、苏宁和融创签订战略投资协议，计划投资约340亿元人民币，收购万达商业香港H股退市时引入的投资人持有的约14%股份。

而且还讲了一个很美好的故事：重新定位的万达商管集团将利用腾讯、苏宁、京东海量线上流量和本身巨大线下商业资源开展多方面合作，共同打造线上线下融合的中国“新消费”商业模式，为中国消费者提供更智慧、更便捷的消费体验，实现实体商业与互联网企业的双赢。

而联想到腾讯与阿里的线下圈地运动，互联网巨头与线下商业地产的联姻，会否让商业地产妙手回春？

根据使用用途划分，商业地产业态可

分为写字楼、零售物业、工业物业及酒店物业。而这里主要涉及的是零售物业这种商业地产业态。

从大的趋势看，过去几年零售业态的商业地产，主要是购物中心，百货商场等，受到互联网电商的冲击，线下流量减少，需求端受挤压，空置率有所上升。

而且，过去几年商业地产的供给又在增加，所以，国内商业地产整体的现状呈现出明显的供给过剩。

根据中债资信的数据，国内人均商业地面积达2.34平方米，而在发达国家人均商业面积约在1~1.3平方米，根据发达国家经验，在这个范围内商业供需是均衡的，而一旦超过这个范围，商业物业就面临一定过剩压力，所以国内商业地产整体供给过剩。

但是，由于商业地产的需求弹性要大于住宅，受区域人口、消费习惯、产业结构和经济发展水平等影响，而且各个区域的商业地产供给也各有不同，所以在结构上呈现出分化。

国内中部和西北部地区的商业地产供给严重过剩，区域内商业地产运营压力较大。例如，合肥、呼和浩特、银川等城市，人均商业面积达到4平方米以上，区域内或存在较为严重的供给压力。而珠三角区域，由于人口流入增速较快，人均收入水平也较高，商业地产需求比较大，所以处于供给相对不足状态。

此外，国内商业地产另一个分化的点在于发展阶段不一致。

据世邦魏理仕《迈向2020——后千亿美元时代投资策略展望》白皮书指出，2016年中国可投资商业地产规模达3.4万亿美元，排名全球第二，到2020年，中国房地产投资交易总额有望达到2600亿元，较2016年增长45%，投资市场潜力巨大。

根据白皮书内容，世邦魏理仕以国内286个城市的商业地产为样本，将其划分为起步期、成长期、成熟期三大阶段，其中处于起步期、成长期和成熟期的城市分别有170、112和4个，预期一线城市将于2035年前后跨入稳定期。

不难想象，因为供求关系的失衡，整体上商业地产的租金和空置率等指标自然好不到哪里去，但也是呈现出分化特征。

中指院和世邦魏理仕的数据显示，2017年二季度，一线城市中北上深的优质零售物业空置率较一季度提升，而广州较一季度下降；租金方面，上海、深圳、广州优质零售物业首层租金较一季度下跌。

而二线城市中杭州、天津优质零售物业首层租金较一季度下跌，其中杭州跌幅最大，环比下跌6.20%。





从空置率上看，杭州、南京、宁波、成都、青岛、武汉优质零售物业空置率较一季度提升，其余城市均下降。

为何会国内零售业态的商业地产会形成供给相对过剩的现状？

根源还是在于线上电商对线下流量的抢占，需求减少，导致租金下降，运营回收期拉长，从而显得供给过剩。

但是，现在这个趋势在变化。线上流量的成本已经不低了，线下的优势在慢慢显现。

国内现代零售行业从 70 年代起步，到 21 世纪后中国电商行业充分享受到了人口以及基建发展（通信、物流等）的红利，实现了爆发式增长，也成就了阿里巴巴。但是经过十几年快速发展，电商增速出现明显的下行。2016 年网购市场规模为 5.33 万亿，同比增长 39.2%，更值得注意的是，网购用户人数增长已低于 10%。

而除了网购用户的增速放缓，中国网民每周上网的时间也停滞不前，连续两年维持在 26 小时/周水平。可以说，网站和 APP 等线上入口对用户的跑马圈地已经到了尾声，电商的流量红利也逐渐在筑顶。

换另一个角度，电商中规模贡献最大的三大品类分别是：服装、家电、3C。在 2017 年渗透率方面已经达到约 30%-35% 水平（B2C），若加上 C2C 部分，预计服饰、家电、3C 品类电商渗透率已接近 35%-40% 水平，此三大品类的电商渗透率上限约在 50% 左右，未来继续提升空间逐渐缩小。

在旧的韭菜园已割无所割时，自然会开始转向下一个流量充沛的地方。

可以想象，现在互联网巨头腾讯和阿里巴巴开始从线上走到线下，疯狂跑马

圈地，连商业地产大佬万达也开始与互联网资本联姻，线上和线下相结合的新零售或会成为商业地产的第二春。

值得注意的是，现在都在讲消费升级，线下消费在体验上有线上不可比拟的优势，从最近的一些数据指标也可以看出，零售业态的商业地产在慢慢回暖。

根据中指院的数据，商业办公用地的供求同比明显下降，但是至 6 月起环比开始增长，供求差在缩小。

零售业态商业地产的景气程度与经济发展，尤其是第三产业的发展息息相关。2017 年，我国 GDP 同比增长 6.9%，增幅较上年同期扩大 0.2 个百分点，其中第三产业增速明显优于整体 GDP，贡献占比较 2011 年保持稳健提升，说明消费拉动经济的力量在增强。

2017 年，服务业增加值 42.7 万亿元，占全国 GDP 比重为 51.6%；服务业增加值比上年增长 8.0%，比国内生产总值和第二产业增加值增速分别高出 1.1 和 1.9 个百分点，已连续五年在三次产业中领跑。

实际上，从长期的城市发展逻辑看，商业地产也将是城市化后半程下注的重点。

1998 年实行房地产改革，取消福利分房，叠加城市化进程的飞跃式发展，人口红利集中释放，高周转模式下的住宅开发尽享时代发展的红利。随着城市化不断深化，都市化将是未来的大趋势，而持有核心城市核心区域的资产将成为城市化后期稀缺的资源，此类公司

的价值将随着时间越来越高。以发达地区香港和美国为例，经过几轮大的经济周期洗礼，多数都是以持有业态为主，这种方式的杠杆率要低于高周转的公司。

当然，这是很长期的一个发展趋势。

但是短期看，消费升级和互联网巨头重返线下这两个催化剂，就足以让我们重新聚焦商业地产了。

从上面所论述，在选股上，选择有商业布局，尤其是以自持型的零售业态的房地产企业，是一个紧随国内发展趋势的选择。这部分企业的投资性物业将面临重估和升值，而商业地产的运营对比开发更看重企业的经营能力和品牌优势。

“新零售”依然是零售，有人有流量的地方就有零售。如今消费市场线上和线下的整合逐渐成熟，在此趋势下，过去受到互联网业态冲击的商业地产走出了困境，未来这部分资产价值必定会被市场重新关注。

提高运营能力，向城市运营商转型是目前行业的一大趋势。而如今不单单行业的“大佬”，连互联网的“大佬”都跨界进行收购，业绩出色的零售类投资物业占据了天时地利人和，未来的估值持续提升可想而知。从长期投资的角度上看，不管是行业趋势还是价值重估，投资者布局优质的商业地产运营商才是真正的布局未来。

摘编源自：格隆汇

# 新加坡成美国商业地产最大买家



据彭博社报道，新加坡在 2017 年超越中国成为了亚洲最大的美国商业地产投资国。

根据 Real Capital Analytics 和戴德梁行 (Cushman & Wakefield) 的数据，2017 年新加坡投资者在美国商业地产上投资总额达到 95 亿美元。随着中国监管机构严格遏制资本外流，中国买家在美商业地产投资当年大幅下降 66% 至 59 亿美元。这也是 2012 年以来新加坡买家在美商业地产投资首次超过中国投资者。

“我们预计，新加坡仍将保持美国地产市场最大亚洲投资来源国的地位，”戴德梁行亚太资本市场地区执行董事 Priyaranjan Kumar 说。他同时表示，资金可能会流向数据中心、学生公

寓及物流领域。

新加坡投资者去年在美物业收购及投资总额达到 95 亿美元。新加坡主权财富基金 GIC Pte 所投资金占了总额的将近四分之三，所购资产中包括曼哈顿德意志银行美国总部所在地华尔街 60 号以及学生公寓组合。

房地产公司世邦魏理仕的亚太区资本顾问业务执行董事 Yvonne Siew 表示，公司预计 2018 年会维持类似的趋势，新加坡机构投资者将着眼海外以实现投资多样化，而中国的资本管控依然不会取消。

而据 CNBC 报道，在结束自己长期供职于美联储的职业生涯之际，珍妮特·耶伦 (Janet Yellen) 对美国股市在她担任美联储主席期间大幅上涨的走势表示

担心，并表示商业地产的估值与租金相比也已经“相当高”了。

值得一提的是，一直以来，外国买家往往青睐美国高端房地产市场。根据美国房地产经纪人协会 2017 年的《美国住宅房产海外买家报告》，外国买家在美国购买房产的均价为 53.7 万美元，远超美国 27.8 万美元的平均水准。

近几年海外买家在美国房地产市场的购房总额已经占到了销售总额的 8% 左右，并且在 2017 年 3 月底之前的 12 个月比上年同期上涨了 49%，达到了 1530 亿美元。随着美国经济好转，进入加息周期，海外买家的热情还将持续，对美国房产的需求或将进一步增加，这也将支撑美国楼市的价格进一步增长。

除了新加坡政府投资公司，美国房地产的新加坡买家还包括开发商、房地产投资信托公司和物流公司。新加坡在美国房地产买家全球排行榜上名列第三，仅次于加拿大和法国。

据包含土地和已开发房地产在内的数据显示，新加坡去年在全球范围投资商业地产的金额增长约 40%，达到 284 亿美元，刷新了 2015 年创下的纪录。



**購房有驚喜  
大禮包贈送**

**626 677 6488  
626 297 6626**

微信公眾號 meiguorealty  
grace@meiguorealty.com



# 南加州奇諾崗豪華山景住宅出售 \$100萬起

**買房專車 負責外國人貸款 交屋接水電氣 負責出租 全程服務**

- 5種戶型 5臥室 5.5衛浴 3-4車庫
- 76個豪華住宅 封闭式小區
- 高分學區 周邊生活設施完善
- 坐落在奇諾崗獨一無二的位置

- 連綿起伏的丘陵和成熟的峽谷橡樹之中
- 寬敞，精心設計的豪華室內裝潢
- 每戶獨有的特色峽谷山景房
- 最大限度地提高室內室外的宜居性

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



**戶型一:**

**\$99.8萬起**

5房 5.5浴 3-4車庫 室內 3452平方尺



**戶型二:**

**\$120萬起**

5-6房 5.5-6.5浴 + 視聽娛樂室 3車庫  
室內 3898-4137平方尺



**戶型三:**

**\$135萬起**

5-6房 5.5-6.5浴 + 視聽娛樂室+書房  
3車庫 室內 4224-4559平方尺



**戶型四:**

**\$140萬起**

5房 5.5浴 + 視聽娛樂室+書房  
3-4車庫 室內4710-4971平方尺



**戶型五:**



**戶型五:**

5房 5.5浴 + 視聽娛樂室+書房  
3-5車庫 室內5324平方尺

# 2018 年加州房地产市场展望

【本刊记者范思齐综合报道】加利福尼亚州 2017 年的房地产销售有所缓解，然而洛杉矶、橙县、圣地亚哥和旧金山湾区的房地产市场价格仍然高企，此前房地产价格已接近攀升高点。但是 2018 年会不会进一步上涨呢？现在是投资收入房产的正确时机吗？答案是肯定的。

总体而言，加州房地产市场将会继续走高，房源紧俏，价格进一步提高，买家竞争加剧。国际买家在未来几年将继续对加利福尼亚感兴趣，因为与世界其他地方相比，这里的房价还是比较便宜的，虽然中国的买家可能会继续减少，因为中国政府已经加紧了对外流资金的管控。

加利福尼亚州房地产协会周四公布的一项预测显示，明年加州的房价将继续上涨，但速度放缓。预计 2018 年房屋中位价格将上涨 4.2%，至

561,000 美元，低于今年预计的 7.2%。该组织的首席经济学家 Leslie Appleton-Young 表示，由于建设速度和其他因素的影响，缺乏待售房屋将使未来三到五年的房价上涨。但她表示，由于收入增长和房价之间的差距，负担能力限制阻止了涨幅的上升。

## 1. 房源库存紧缺继续推升房价

在全美范围内，约 24% 的房屋销售价格高于业主在 2017 年要求的价格。在洛杉矶都会区，这个数字是 38%。这是自 2013 年以来最高的份额，当时房屋价值刚刚从 2008 年的抵押贷款危机中复苏。过去三年，洛杉矶在贴纸价格以上的房屋销售额也有所上升，表明购房者之间的竞争正在加剧。

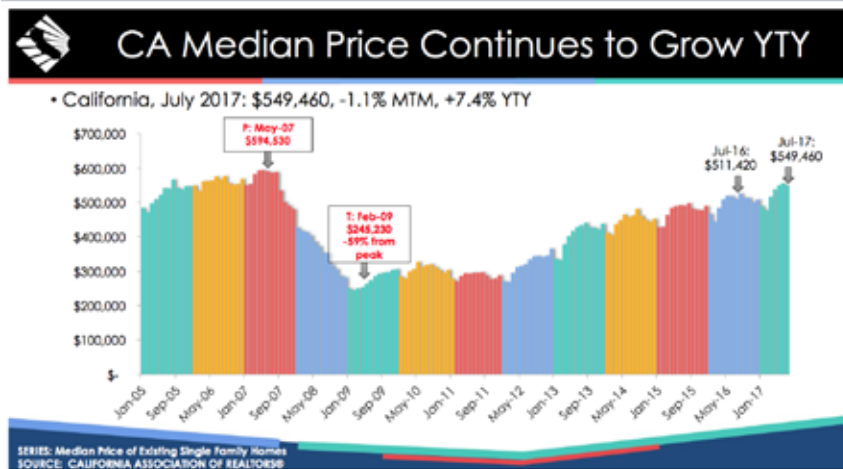
“如果你是一个购房者，你必须迅速行动，”加利福尼亚州高级经济学家乔丹·莱文（Jordan Levine）表示，洛杉矶地区的新建筑水平已经不能令

市场上的房屋数量相对减少。据 Zillow 称，洛杉矶地区的房屋销售数量去年下降了 22.8%。与此同时，强劲的经济和低息房贷也为市场带来了大量的买家。按照 Zillow 的估算，典型的洛杉矶房屋现在需要 66 天才能出售（包括托管期）。这远远低于全国上市的 91 天。

Zillow 高级经济学家 Aaron Terrazas 解释说，高需求和低供应量推高了价格，使卖家在投放市场时往往会低估自己的房价。他说，当房屋价格远高于要价时，卖家往往“惊喜”。

尽管如此，莱文说，房价上涨可能实际上导致一些房主不卖，因为他们可能无法负担得起更好的东西。这是一个卖方市场，他说，“除非你想转身再买。”这一趋势进一步限制了可供购买的房屋数量，这意味着高成本和买家之间的竞争可能会留在这里。

2017 年的山火毫无疑问地将对 2018 年加州房地产市场造成深刻的影响。Sonoma 地区和 Napa Valley 地区受到的影响最大，损失近 10 亿美元，损失金额堪比休斯顿和佛罗里达的洪灾。这更加加剧了对加州房产市场的房源紧缺程度。火灾实际上可能是多年来存在的住房危机的原因之一。政府似乎无法处理需要更多住房的问题。法律事务委员会登记册报告说，CEQA 针对事态发展的诉讼是一个严重的问题，特别是在洛杉矶地区。





### 1. 川普税改带来结构性影响

在税改案中涉及到美国房价的税改政策是：税改前“原先只要带息贷款在 100 万美金以下的个人，都能享受税收减免。”税改后“享受贷款税收额度上限降为 50 万美元。美国的房贷利息抵税大概可以理解为，如果纳税人年收入为 50000 美元，年内要付 5000 美元的房贷利息，那么他的税基是 45000 美元。上限下降意味着，原本带息贷款在 100 万美元以下的，都能享受税收减免，但现在要在 50 万美元以下才能享受减税。

由于民众主要的大额贷款来自于购房，贷款利息抵税是一项鼓励民众购房、投资房地产的政策，因此这次税收减免额度上限的下调必然会提高租房热情，税改方案公布以后，美国房产投资者也普遍看好租房市场。美国最大的租房公司股票在 11 月初税改方案提案后就迅速上涨。另一方面，房源短缺一直是美国房地产市场供不应求的重要原因，短缺的房源不会在短期内解决，而在这个时间段内，会使得租房需求更加旺盛，房租上涨必定发生。

### 2. 学生公寓成为投资新亮点

近两年来学生公寓特别吸引投资者的原因在于其极低的空置率，强劲的市场需求基数以及可观的收益率。该地产投资领域正在日渐成熟，也带来了投资者类型和投资方式的转变。私人投资让位于成熟的机构参与者。学

生住房的投资表现与传统的房地产类别相关性较低，在增加投资组合分散性和多样化方面有着突出效果，即使在宏观经济环境恶化的情况下，也能够带来稳定回报。过去五年来，学生公寓的租金增长和出租率数据远远优于传统的多户住宅，专注学生公寓投资的信托基金也发展迅速。

虽然随着美联储发出 QE3 即将结束的信息，

在市场预期抵押贷款利率上调的作用下，学生公寓地产连同其他美国房产一起出现过短暂调整，但也得以在很短的时间内恢复增长趋势。美国学生公寓地产信托基金在过去二十四个月内表现优于全种类房地产投资信托基金 19 个百分点。然而全美范围内学生公寓供求不平衡，目前专门学生公寓覆盖率仅为 12%，仅为英国的一半。入学人数不断增加，机构

## Most expensive housing markets

RANK	MEDIAN SALE PRICE
1	San Francisco, Calif. \$1,085,000
2	Manhattan, N.Y. \$1,059,000
3	San Jose, Calif. \$700,000
4	Brooklyn, N.Y. \$620,000
5	Los Angeles, Calif. \$565,000
6	Vancouver, B.C. \$549,783
7	Seattle, Wash. \$583,500
8	Washington, D.C. \$510,000
9	San Diego, Calif. \$510,000
10	Boston, Mass. \$451,250
11	Toronto, On. \$443,064
12	Queens, N.Y. \$369,000
13	Denver, Colo. \$350,000
14	Portland, Ore. \$320,000
15	Dallas, Texas \$298,000

Source: Point 2 Homes.com



投资者的加入，学生住宅设施要求的提高，进一步增强了租户基础的吸引力，为学生公寓开发商、运营商以及对学公寓物业感兴趣的投资者提供了一个前所未有的机会。

图片源自：HousingWire

# 2018 第四届中国西部留学移民 海外投资置业展

同期举办 2018cwee 第四届中国西部教育博览会

## 邀请函

时间：2018 年 4 月 6--7 日 地点：成都世纪城新国际会展中心

时间：2018 年 6 月 23-24 日 地点：重庆陈家坪会展中心

主办单位：四川省归国人士企业联合会 重庆西部教育促进会  
中国西部教育博览会组委会

承办单位：重庆港华展览有限公司

### 展会背景：

成都和重庆是中国新一线城市，是西部经济的核心增长极，也是中国西部经济、文化、交通、科技等最发达的西部超大城市。

四川全省辖 7 地区，3 自治州、13 地级市，18 县级市，150 县，8 自治县，面积近 57 万平方公里，人口 8724 万。四川是中国重要的工业基地之一。成都电器、量具刃上、攀枝花钢铁、川中油气田、自贡盐化工、内江制糖、泸州和宜宾等地的酿酒工业等驰名中外。攀枝花钢铁公司、成都飞机工业（集团）公司、长虹集团、希望集团、中国第二重型装备厂、东方电气集团等为代表的一大批国有企业和民营企业，闻名国内外。四川是一个综合科技力量较强的省份。科研机构、大专院校、中等专科学校和技术学校、中等师范学校、职业高中、普通中小学等都发展到了一定的规模，排名西部第一。四川山川秀丽、旅游资源丰富。九寨沟、峨眉山等著名景区以其夺目的光彩受到海内外的广泛关注。四川是全国的农产品供应大省，是国家较大的粮、油、猪生产基地之一。经济作物油菜籽、甘蔗、茶叶、柑桔、蚕丝产量居全国前列；中药材驰名中外；银耳、生漆、毛竹等产品享誉全国。

### 参展范围：

· 海外房产项目及销售代理机构 · 移民项目及移民服务机构

· 各类海外投资项目，法律及金融服务机构

· 高端生活及私人定制项目

美国、英国、澳大利亚、加拿大、新加坡、塞浦路斯、新西兰、泰国、马来西亚等世界各国适宜成渝地区投资的高端住宅、高级公寓、高尔夫别墅、豪华别墅、临水别墅、山景别墅、商业地产、特色园区市场、产业地产、海外地产、教育大盘、留学移民、外国学校、国际学校、留学移民和海外置业中介、中外合作办学、游学、夏令营、冬令营、移民、政府城市形象推介、其它地产投资项目等。

### 展览日程

**成都（成都世纪城新国际会展中心）**

布展时间：2018 年 4 月 5 日 8:30-24:30

展览时间：2018 年 4 月 6-7 日 9:00-17:30

撤展时间：2018 年 4 月 7 日下午 17:30

**重庆（重庆陈家坪会展中心）**

布展时间：2018 年 6 月 22 日 8:30-24:30

展览时间：2018 年 6 月 23-24 日 9:00-17:30

撤展时间：2018 年 6 月 24 日 下午 17:30

### 观众范围：

富豪榜富豪，名流人士、收藏家和鉴赏家、时尚买手和奢侈品专业人士、各银行及证券机构 VIP 私人黄金客户、银行高管以及 5 星级酒店高层管理人员

高级房产，豪华别墅业主及准客户、高端杂志读者群、成都、重庆及周边地区豪华车车主、各类私人会所 VIP

会员、高尔夫俱乐部 VIP 会员、行业协会，商会理事级会员、各级政要，部门领导及重要客商

### 参展费用：

国内：15000 元人民币 / 个 (3M×3M)，空地 1500 元 / 平米

国外：2800 美元 / 个 (3M×3M)，空地 300 美元 / 平米，36 平米起租媒体宣传

与高端财经媒体、房地产媒体进行合作，通过广告、专题相结合方式对参展品牌和展会各项活动进行持续推广，精准覆盖金融、地产及其他行业的商务人士。

与各大电视台热点栏目时间推出展会信息报道。

与当地交通广播、文艺广播合作打造展会专项宣传活动。

在主流都市媒体和专业媒体投放大量硬广及软文，全方位覆盖有效观众人群。

与直投媒体合作，将展会介绍直投至金融机构、五星级酒店、高档写字楼、高端会所、酒吧、茶馆、健身房、主题餐厅等网点。

### 联系方式

重庆港华展览有限公司

电话：023-62789252 联系人：冯宇

QQ：1329532875，

手机和微信号：15923519466

地址：重庆市南岸区浪高国际会展广场美阁 7-1 室。



**Lybrook 社區**

7种户型选择  
3卧室 2.5浴室 1610-2241平方呎



**Amelia 社區**

3种户型选择  
4卧室 3浴室 2002-2168平方呎



**Palisades 社區**

3种户型选择  
3卧室 2.5浴室 2,438-2,775平方呎



**Heirloom 社區**

4种户型选择  
3-4卧室 3-3.5浴室 1386-1644平方呎

## 南加州奇諾 全新花园别墅出售

**\$45萬起**

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

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

## 安大略帕克佩斯小區 獨立別墅出售 \$50 萬起



- 5個新社區 多種戶型
- 3-5臥室 1656-3205平方呎
- 小區俱樂部 面積達14,500平方呎
- 包括迷你電影院 商務中心
- 多功能會議室 健身中心 網球場
- 游泳池 水療中心 狗公園
- 鄰近東木區 成熟小區
- 配套設施完善
- 距離15號高速公路約4英里
- 距離60號高速公路約5英里
- 距離安大略國際機場約8英里

擁有設施齊全的公園, 野營的綠色草坪, 夏日燒烤的涼亭和噴水池等, 您可以在自己的後院體驗度假式娛樂的健康樂趣。



**馬蓋特社區**

6種戶型

**戶型3 \$48萬起**

2295平方呎 3臥室 2.5浴室  
2車位



**卡姆登社區**

3種戶型

**戶型1 \$55萬起**

2718平方呎 5臥室 3浴室  
2車位

## 安大略莊園全新 豪華獨棟別墅出售

- 環境優美 小區配套完善
- 包括會所 游泳池 燒烤爐 兒童遊樂園
- 地區有巨大發展潛力 出租率高
- 在60/15號高速公路之間
- 距離安大略國際機場僅4英里 距離安大略折扣店僅8英里

**戶型1: 價格: \$49萬起** (三種外觀選擇)  
2,277平方呎 4臥室 3浴室 2車庫 2層  
2樓主臥旁的休息室可改建為第5間臥室

**戶型2: 價格: \$52萬起** (三種外觀選擇)  
2,765平方呎 4臥室 2.5浴室 2車庫 2層

**戶型3: 價格: \$54萬起** (三種外觀選擇)  
2,980平方呎 5臥室 3浴室 2車庫 2層



**戶型1**



**戶型2**



**戶型3**

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



# 2018 美国东部房地产市场展望

【本刊记者范思齐综合报道】从宏观来讲，会影响美国东部房地产市场的三个主要因素有，美联储的加息政策，不景气的零售业以及税法改革。

第一，美联储的加息政策。1月17日，美国国会参议院银行委员会再次投票通过鲍威尔出任美国联邦储备委员会主席的提名确认。即将上任的鲍威尔是否会继续坚持加息政策，他以及他的团队会对低通胀率采取什么样的行动，这些都增添了美国房地产走势的不确定性。基准联邦基金利率目前处于1%到1.25%之间。根据Zillow预测，2018年底，利率将增长到2%到2.5%之间，估计增长100个基点。

如果利率提高会增加购房者的借贷成本，可能会造成房价的小幅度下跌。如果未来一年利率不会大幅上涨，那么借贷成本和房屋价值可望保持稳定。

第二，不景气的零售业。2017年对美国零售业来说是备受打击的一年。包括梅西百货(Macy's)，彭尼百货(J.C. Penney)在内的7000多家商铺宣布关店，600家以上的零售商宣布破产其中包括百年零售巨头西尔斯(Sears)，现代超市型零售企业的鼻祖凯马特(Kmart)。糟糕的是，2018年即将被关闭的商铺数量被预测将至少增加33%达到12000家。另外25家主要零售商将宣布破产其中包

括盖璞(Gap)，香蕉共和国(Banana Republic)，J. Crew and Teavana。不景气的零售业，大量关闭的商铺会迫使商业用房占有下降，从而是商业用房占有增加，供给的增加将会在一定程度上降低商品房的房价，即使从另外的角度看，这使得电子商务的发展机会增多。

第三，川普税法改革。在税改案中涉及到美国房价的税改政策是：税改前“原先只要带息贷款在100万美金以下的个人，都能享受税收减免。”税改后“享受贷款税收额度上限降为50万美元。美国的房贷利息抵税大概可以理解为，如果纳税人年收入为50000美元，年内要付5000美元的房贷利息，那么他的税基是45000美元。上限下降意味着，原本带息贷款在100万美元以下的，都能享受税收减免，但现在要在50万美元以下才能享受减税。由于民众主要的大额贷款来自于购房，贷款利息抵税是一项鼓励民众购房、投资房地产的政策，因此这次税收减免额度上限的下调必然会提高租房热情，税改方案公布以后，美国房产投资者也普遍看好租房市场。美国最大的租房公司股票在11月初税改方案提案后就迅速上涨。另一方面，房源短缺一直是美国房地产市场供不应求的重要原因，短缺的房源不会在短



期内解决，而在这个时间段内，会使得租房需求更加旺盛，房租上涨必定发生。

从微观上来看，具体到美国东部的代表城市——纽约市，交通运输的改变，高端租赁租金的下降趋势，以及100万美元以下房屋市场的竞争加剧都使2018年的美国东部房地产市场更加值得期待。

第一，交通运输的变化将推动新的房产需求。纽约人在2017年抱怨地铁到了一个新的水平，但城市的房地产价格仍然由这个交通骨干定义。纽约人希望能够方便地到办公地点，应该考虑到2018年将会发生的两个重大变化。首先，今年扩大的纽约市渡轮服务将在2018年提高其运力，并将其延伸到曼哈顿东岸，布朗克斯。其次，预计2019年L火车的停运将会很大。任何人在5月以后签署12个月的租约都需要一个通勤计划，而不需要通过Canarsie隧道穿过第14街。2017年这两个趋势都被考虑到了租金和价格，但是我们预计来年的影响会更大。

第二，高端租赁租金下降的可能性提高。2017年的租金高涨到七年来最高，随着纽约全市范围内新的高端租赁开发项目开工，开发商将逐步降价，引诱租户。2017年10月，新建住房开工数量增加了13.7%，2018年

新建住房或许会帮助缩小目前史上最低的房源库存量和空前的需求之间的缺口。经过30个月持续的走低，目前房源库存量仅有约180万套。虽然纽约的经济实力将限制租金下降的幅度，但新建筑的延续将有助于遏制未来的增长，并为未来的租户带来谈判优势。租金将不可避免地下降，以满足市场需求，2018年，任何寻找公寓的人都应该向未来的房东征求一两个月的免费。那些计划在2018年重新租赁的公司将被建议检查附近的市场价格。如果租金的降低吸引更多年轻人来到纽约，需求量增加，那么租金也可能继续提升。

第三，100万美元以下的房屋将看到竞争加剧。纽约一直以来最大的魅力和生命力就来源于经济人才和就业机会，更高薪的工作机会使更多的现金工人有可能超过纽约现有的居民。虽然人们普遍关注亚马逊为其第二总部寻找住所，但Netflix和Spotify等公司正在曼哈顿开设新办事处，其他公司如Google和亚马逊本身正在扩大其规模。纽约人的浪潮将在未来几年内寻找价格合理的住房，并将面临日益激烈的竞争。在市场出现严重低迷的情况下，购买价格低于100万美元的住房的买家可能会对等待的决定感到遗憾，而许多人则会转向外部行政区以



保持预算。

总体而言，美国房市强势进入2018年，纽约房地产的市场的租金将会小幅降低，但是成品房成交价，尤其是100万美元以下住房的价格趋向走高，城市交通格局的改变也会对房价产生显著的影响。川普政府的税改和房贷利率的增长将成为房市的制约因素。不同于经济学书上的原理定律，现实生活中，宏观微观的因素综合起来往往对市场有着出乎人们意料的影响，还是让我们对2018年美国东部的房地产市场拭目以待吧！

# 逾 3 千名金融及商界精英，参与第 11 届亚洲金融论坛

【本刊香港专讯】由香港特别行政区政府及香港贸易发展局（香港贸发局）主办、一连两天的第十一届亚洲金融论坛 1 月 16 日圆满闭幕。本届论坛以“引领增长启发创新：放眼亚洲至全球”为主题，吸引超过 3,000 名财经官员、金融界精英及商界翘楚参与，探讨全球各地的经济形势，发掘最具增长潜力的产业，捕捉科技和创新带来的投资机会。各国与会者亦藉此机会，积极探讨业务合作及投资的机会，大会的 AFF Deal Flow 环球投资项目对接会，共安排了超过 670 场一对一会议，希望为与会者带来更多业务发展和投资的机会。

## 逾半与会者最看好中国市场

大会在各个环节，都加入现场投票环节，了解与会商界精英对经济前景、行业发展，以至不同科技和经济议题的看法。问及与会者对今年全球经济前景的看法，有 58% 的与会者感到乐观，持中性看法的占 36%，看法悲观的只有 6%，反映商界对今年经济前景看法正面。而最多与会者关注的经济风险是美国的政策方向（25%）、贸易保护主义升级（19%），以及地缘政治局势紧张加剧（19%）。

有超过一半（55%）的与会者相信，中国将是今年投资回报最理想的市场。中国的电讯、媒体及科技行业（27%）最获看好，其次多人看好的分别是医疗（22%），以及环保相关行业（19%）。他们又相信经济开放与体制改革（32%），以及“一带一路”倡议（19%），会是中国经济今年的最大增长动力。

内地市场继续是与会者最看好的主要市场，与香港跟内地在金融行业的合作，自然亦是各界关注的课题。论坛第二天早上举行、由香港金融发展局赞助的专题早餐会，以“香港与内地以至世界各地：互联互通：股票、债券、基金互认，还有……”为主题，由渣打银行零售银行业务行政总裁兼大中华及北亚地区行政总裁洪丕正担任主持，国际货币基金组织前副总裁



及现任清华大学国家金融研究院院长朱民博士、香港金融管理局总裁陈德霖，以及香港交易及结算所有限公司行政总裁李小加，一同探讨两地金融市场互联互通的发展路向。

## 科技颠覆金融行业生态 成就初创发展

本届论坛亦更多关注科技和创新的议题。现场投票中问到今年哪一个科技相关概念，会对金融行业带来最大的颠覆性影响，最多与会者的选择是人工智能（30%），其次是大数据分析（21%），以及区块链技术（15%）。而最会影响到金融业创新的因素，最多与



会者认为是过度规管 (29%)，以及行业的保守思维 (21%) 和人才短缺 (15%)。面对金融发展，有 33% 与会者认为监管的首要关注是网络安全，其次是客户隐私和保护 (23%)，以及系统性风险 (23%)。

人工智能及金融业创新已成为业界最关注的议题，大会亦早着先机，请来相关领域的专家担任论坛的专题演讲嘉宾。在昨天中午举行的午餐会上，美国麻省理工学院计算器科学和人工智能实验室主任及电气工程与计算器科学教授丹妮拉·鲁斯 (Professor Daniela Rus)，讲解了人工智能及机械人技术的最新发展，以及有关应用对金融界和商界的影响。而论坛末段的主题演说，则请来 FinTech 界意见领袖 FinTech Forge 董事总经理兼 NextMoney.org 主席 JP Nicols，分享他对金融创新及科技发展的见解，剖析金融企业和商界如何借力于创新，在不断变化的全球市场蓬勃发展。

科技为年轻一代带来前所未有的创业和工作机会，造就更多初创企业。论坛第二天上午举行“炉边谈话”环节，500 Startups 创始合伙人及行政总裁蔡 (李) 成美，分享了不少初创企业

的成功秘诀。而香港贸发局与国际金融公司 (IFC) 合办的工作坊，则探讨了科技发展如何影响未来劳动力需求，为新一代创业家带来支持。期间还举行了多场“创新对话” (InnoTalks) 系列工作坊，讨论金融科技、银行业创新以及大数据等题目。

#### 新增 InnoVenture Salon 为初创提供舞台

论坛今年继续设有 AFF Deal Flow 环球投资项目对接会，为项目持有人及投资者提供一对一的配对服务，短短一天内，进行了超过 670 场的会面，涵盖数码科技、金融科技、环境及能源、医疗保健以及基建和房地产等行业的项目，务求令出席论坛的商界及金融界人士，达成更多具体合作。另外，今年大会新增 InnoVenture Salon 环节，近 20 家经过精挑细选的精英初创企业，于论坛现场的初创专区内，向与会者介绍其业务概念，并且在环球投资项目介绍会的「初创企业」专场上，进行了项目推介。大会



又为他们安排与创投基金及私募基金等的投资者会面，希望藉此协助他们寻找投资者。另外，多位创投基金、初创培育机构代表及创业专家，亦于“创业培育环节”传授成立、营运、融资、销售策略以至项目提案的要诀，助初创企业提升竞争力。



# 美国温州总商会揭牌 倡导横向合作



【本刊记者纪君燕洛杉矶报道】春风送暖，万象待新。在2018年新春即将来临的1月27日，美国温州总商会授牌仪式暨合作论坛在洛杉矶隆重举行。美国国会议员赵美心、核桃市市长苏王秀兰等民选官员代表和中国驻洛杉矶总领事馆侨务组长汤长安、商务领事郭汝达以及来自各界的300多位朋友共襄盛举出席了当天的活动。28个商会凝聚共识，在现场联合签约，拓展横向合作，成为本次活动的一大亮点。

美国温州总商会创会会长李信亮表示，该会的创办是温州人在海外的新发展，希望充分利用美国先进的思想、

技术和信息，与中国各地的温籍企业的市场需求和资源进行对接，引资引智，反哺家乡，助力更多的温州人和温籍企业来美国发展。

李信亮表示，自古以来，温州人重商善贾、诚实做人、诚信经商、敬业经营、与人为善，所到之处颇有建树，形成良好的风气，积累了优质的声誉。我们成立美国温州总商会的目的就在于传承和发扬温州商人诚信经商的优良传统，构建交流与互助的平台。

据不完全统计，在北京、上海、广州、深圳、杭州、义乌等地经商办企业的温籍企业家都是几十万家以上；如果计算世界各地和全国各地，温籍

企业的总数应该不下几百万家。所以，在世界的每个角落，都有我们温州人创业的足迹和闯荡的身影。“温州人”这个名称，可以把大家的距离立刻拉近，浓厚的家乡情节、共同的乡土乡音、造就了世界各地和全国各地的温籍企业家的精诚团结，合作共赢的光荣传统。

李信亮还指出，虽然温州人和温籍企业一直有精诚团结、资源共享的优





秀传统，但是，我们在美国的人数和资源毕竟有限。但是，在座的各大华人商会、主流商会的背后都有一批批企业群体，由于商会之间的会员企业地域不同，结构不同，人才不同，资源也就不同了，其运行模式也各不相同。如果彼此能够互相取长补短、整合、合作在一个平台上，其发挥的作用就能产生很多商机或带来许多便利。

中国驻洛杉矶总领馆侨务组组长汤长安代表总领馆向温州总商会表示祝贺，中美两国经贸频繁，2017年两国经贸总额已经达到5800多亿美元，两国间17分钟就有一辆飞机气起飞，所有的商会是为了促进两国互相往来，希望未来温州总商会发展越来越好，也同样联合其他商会一起，加强合作，团结在一起，发挥很多的作用，我们的权益得到很好的保护。近来南加地区发生多起诈骗事件，有不少侨胞受害，希望商会能够把这个信息传达出去，总领馆不会致电侨胞要求汇款或提供个人信息，谨防上当。

在当天的合作论坛上，28个商会的会长或其代表共同签订了合作备忘，将携手为会员们提供更完善的服务，带来更多的商机，整合更充沛的资源。李信亮强调，我们所说的合作共赢不是双方获利多少，而是商会彼此为自己的会员企业提供更好的服务，整合到更多的资源，让会员企业在激烈的



商业竞争氛围中更具竞争力，更具发展潜力。这次合作论坛是一次团结的论坛，也是一次共赢的论坛。

当天的活动由美国著名律师张军主持，美国国会议员赵美心为总商会授牌，苏王秀兰等民选官员颁发了贺状，侨界领袖张素久、李社潮、程远、郭颂、李锦生纷纷也上台表示祝贺，美国中华艺术宫馆长鲁安赠送了贺匾，活动在热烈的气氛中圆满落幕。





# 2018

## 卓越·第十五届上海海外置业移民投资展

2018年3月16-18日

海外投资风向标

上海国际会议中心  
(滨江大道2727号)

43+ 参展国家

美国 加拿大 澳大利亚 西班牙 葡萄牙  
英国 荷兰 阿联酋 日本 马来西亚 还有...

200+ 海外企业

莱纳 瑞麦 利华 霍可家 美亚置业  
世贸通 21世纪 还有...

10000+ 海外投资项目

EB5区域中心 海外酒店 海外度假村 金矿 私人岛屿  
游艇 私人码头 公寓 名人豪宅 别墅 还有...

102930+ 参观人次

官网：[www.opifair.com.cn](http://www.opifair.com.cn)

24小时热线：+86-135 6466 3603



微信公众号：opifair

**G20**  
Investment & Immigration

二十国地产移民行业 B2B 峰会

**SHENZHEN**

# 二十国地产移民行业 B2B 峰会

G20 B2B Summit in Real Estate Immigration Industry

[www.jyexpo.cn](http://www.jyexpo.cn)

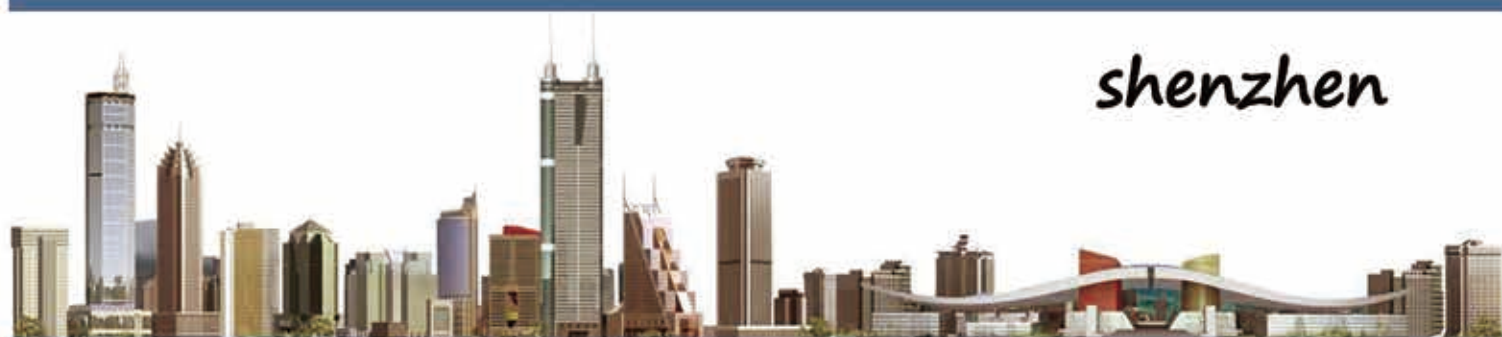


深圳

第8届 G20 移投峰会  
2018.4月8-10日

广州

第9届 G20 移投峰会  
2018.9月18-20日



第三方海外投资服务机构

Third party overseas investment service organization

**G20**  
Investment & Immigration

二十国地产移民行业 B2B 峰会

**GUANGZHOU**

咨询电话:

+86 13826121717

# 万达 2017 年海外撤退路线图



万达集团董事长王健林曾为万达集团订下了一个目标，要在 2020 年海外业务占比达到 20% 以上，2017 年之后，这一计划已经破灭。据其本人上周末最新公开发言信息，如今万达国外资产占比仅剩 7%。2018 年 1 月 16 日晚间，万达酒店发展宣布，与万达香港一起出售伦敦万达项目 100% 股权及债务。位于澳洲的两个项目——悉尼的万达 Circular Quay 公寓和酒店项目，位于澳大利亚黄金海岸的万达珠宝三塔项目，也可能马上出售。

伦敦项目曾是万达海外化的第一站。万达离开海外，一方面是国家政策要求过去拼命利用国内的银行杠杆买买买的民企退出；另一方面则是银行受国家政策影响要求万达还钱。双重压力下，万达走上壮士断腕之路，与伦敦说分手将成为政策影响下王健林战略转向的又一个标志性事件。回顾万达近年来几个主要海外项目的开发过程，网易房产梳理出万达拓展后又快速收缩的海外业务发展路线图。

2014 年 5 月，万达斥资 9000 万英镑的伦敦项目开始拆楼，一拆就是一年的时间。

由于项目周边有高档住宅、写字楼和在建的新科文特鲜花市场，没有条件进行爆破，只能从上至下一层一层拆除。项目早在 2014 年 10 月就在国内开始预售，首期 66 套全部售罄。网易房产获悉该项目首期销售 200 套公寓，其中一居室起价达 75.9 万英镑，合人民币 745 万元，在中国属于极高的价位。万达在销售时承诺公寓交付时间为 2018 年第四季度。公寓建设一波三折，项

目建设商前后更换两次，直到 2017 年 11 月 13 日，项目主体工程还未开始搭建。据德国的全球房地产调查机构安波利斯 (Emporis) 评估，万达伦敦项目的双塔式建筑最快也要到 2019 年底才能竣工。逾期已成事实，万达还面临着一系列的麻烦。2017 年 8 月 21 日，万达放弃在伦敦以 4.7 亿英镑收购土地的交易，伦敦项目附近一块土地的产权移交给了富力地产和重庆中渝置地。背后原因是万达商业评级被标普连续下调，海外融资遇到困境。此时万达面对的局面是中国大陆的全面外汇管制。万达海外拓展的“内保外贷”模式已被掐断，而外汇管制更直接的影响是：万达无法向中国大陆地区的客群销售海外项目。

英国《金融时报》称：“从温哥华到上海，持续 5 年、改变了众多城市风景线的全球超级豪宅热潮，似乎将以全球供应过剩告一段落。单单在纽约和伦敦，房地产代理就试图在价格大幅下降之际销售数万套高端公寓。”不仅是伦敦、纽约，万达即将逃离的澳大利亚也在这一行列。过去几年由于中国投资客的大量涌入，澳大利亚房价经历了一轮罕见的快速飙升。彭博社最近指出，目前澳大利亚的住宅市场已经膨胀到 7.3 万亿澳元，约合 5.6 万亿美元，是其国内生产总值 (GDP) 的四倍多，甚至远高于十年前经历次贷危机的美国。除了澳大利亚和英国，万达在美国的项目也遇到了麻烦。

10 月 17 日，据彭博报道，大连万达集团的合作伙伴 Athens Group (雅典集团) 提前退出 12 亿美元比弗利山庄公寓项目。合作伙伴退出带给万达最大的麻烦或许是项目融资难度加剧。万达比佛利山一号项目资金缺口巨大，除付给当地政府 4.64 亿美元地价，项目开工要先交付 6000 万美元给政府，再加上后续 30 年差不多还要付给政府 8 亿美元、建安成本约 2 亿等，整个项目预计付出约 15 亿美元。

目前在比利佛山庄不到 100 万美元就能买一套公寓，即便万达能卖到 150 万美元，以 1/3 面积为公寓计算，万达

大约能收获 9 亿美元，远不能收回成本。如果是正常情况，万达或许可以利用信息不对称将高价海外住宅卖给国内投资客。时过境迁，万达必须要吞下当初野蛮发展的苦果。

数据显示，万达在 2017 年下半年，甩掉了约 2000 亿元的海外资产，如今海外资产总额只剩 500 亿元左右。

但往前追溯，万达过去五年共进行了二十余笔海外并购，涉及资金总额约 2000 亿元，其中也包含文化领域的投资，比如对 AMC 影院的收购。

作为硬币的两面，海外项目看似优质，往往暗藏巨大的资产风险。受制于国内外汇管制和海外市场环境变化，万达海外遭遇严重水土不服的同时，还需要在人才培养、融入当地政策环境等方面持续发力。万达 2017 年工作简报中写着，2017 年是公司“历史上难忘的一年”，万达“经历了风波，承受了磨难”。目前，万达集团仍持有美国芝加哥 Vista Tower、洛杉矶比弗利山庄、澳大利亚悉尼公寓酒店项目、黄金海岸珠宝三塔项目。文娱方面拥有英国圣汐游艇公司、入股西甲马德里竞技俱乐部、瑞士盈方体育、美国铁人公司。通过旗下的全美第二大院线 AMC 公司并购澳大利亚第二大院线公司 Hoyts、欧洲最大院线 Odeon&UCI、北欧最大院线 Nordic Cinema Group。同时买下了美国传奇影业、美国卡麦影业。

如果万达卖掉旗下的海外地产项目，万达的海外资产几乎全为文娱类产业。届时万达的海外面貌将变为一个“文娱万达”。

摘编源自：地产壹线



# 2018 *Beijing* INTERNATIONAL PROPERTY & INVESTMENT EXPO/SPRING

## 春季房展时间

2018年4月12日-15日

中国·北京展览馆

April 12<sup>th</sup>- 15<sup>th</sup>, 2018

Beijing Exhibition Center, China

北京房地产展示交易会

北京展览馆

## 2017年秋展参展国家和地区：

美国、加拿大、澳大利亚、英国、德国、俄罗斯、西班牙、葡萄牙、塞浦路斯、希腊、新加坡、马来西亚、泰国、柬埔寨、日本、沙特阿拉伯、迪拜、毛里求斯等28个国家和地区，110余家参展商。

### 联系人：

陈亮 Jack Chan

联系电话：(86) 10-8248 3021

传真：(86) 10-6612 8928

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) 10-6612 8928

手机：(86) 18513163602

邮箱：alan-bopi@hotmail.com

# China Tries to Tame Its Wild Property Market

Chinese President Xi Jinping has unleashed the world's biggest experiment aimed at taming runaway property prices.

After Xi used a milestone Communist Party Congress in October to push a housing model that emphasizes renting, a flurry of activity is underway by developers, banks, local governments and even the biggest stock exchange. The push is the first of a package of programs, including a long-awaited property tax, poised to unfold over several years to rein in one of the world's wildest real estate markets.

"China's property market is on the brink of tremendous change," said Shen Jianguang, chief Asia economist at Mizuho Securities Asia Ltd. in Hong Kong. "The push for rental properties shows a new model is starting to emerge."



Xi is leveraging his immense power to try to solve a problem that's dogged policy makers around the globe: spiraling property prices in major metropolitan areas that have fueled rising inequality. The aim seems to be a new market model, somewhere between the capitalist frenzy that

sent home prices in Shanghai and Beijing rocketing ever higher and the Communist system where dwellings were allocated by work units.

Establishing a vibrant rental market will help to defuse the risks from "irrational" home prices, said Deng Yongheng, of the University of Wisconsin, who helped carry out a study that showed a 1,538 percent gain in land prices in Beijing from 2004 to 2016. The long-term effects could range from driving consolidation among developers to fueling consumer spending as people pay less for housing, Wang Tao, an economist for UBS Group AG, wrote Thursday.

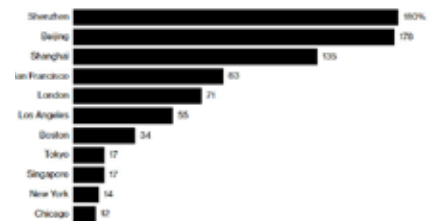
Around China, large rental complexes are being completed, under construction or in planning, and funding for such projects is being made available. The changes may alter developers' businesses, shake up government revenue and help make more Chinese citizens, like Germans, renters for life.

In theory, a thriving rental market would add housing supply and help stabilize prices after a 13-year property rally. The old model that prioritized home ownership encouraged "a lot of speculation and crazy price gains -- and that model is coming to an end," said Rosealea Yao, an analyst at Gavekal Dragonomics in Beijing.

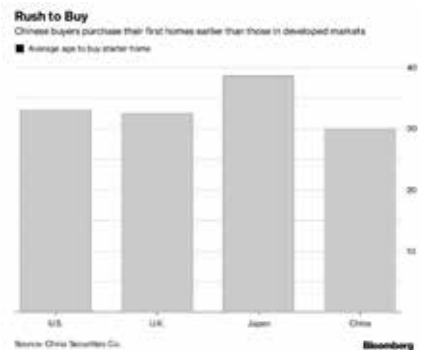
City governments from Beijing to Shanghai have earmarked public land to auction to property companies that would develop rental projects

only. Country Garden Holdings Co., China's largest developer by sales, has announced plans to make 1 million units available over three years. Banks are offering credit lines to developers for financing rental projects, and the Shanghai Stock Exchange is encouraging the creation of investment products backed by rental income.

Xi is trying to alter the popular belief that property is a one-way



bet, since any short-lived declines in prices have inevitably been followed by booms. Homeownership rates in China are among the highest in the world, at almost 90 percent, according to Cushman and Wakefield Inc. People also buy young. Parents often help their sons buy a place as a prerequisite for marriage.



Rentals, meanwhile, have been a

hard sell, in part because of limited tenant rights and the low quality of much of the stock, with some units even lacking their own bathrooms and kitchens.



Even if the new policies can help change that mindset, challenges abound. First, China's leaders have to ensure they're able to tame the market without tanking home prices. They'll also have to balance other underlying drivers pointing to slowing demand. And officials would need to drop an old habit of letting prices boom whenever the economy needs a boost.

Still, the government's backing means that the size of China's rental market could drive annual rental payments to 4.2 trillion yuan (\$658 billion) by 2030, almost half of total home sales in 2017, according to estimates from Orient Securities Co.

Here are some of the steps taken by cities, developers and others to support the push:

- Shanghai has allocated 42.5 million square meters of land for rental homes through 2020 -- more than for housing earmarked for sale. That will add about 700,000 units by 2020, 41 percent of total supply.

- In Beijing, about 30 percent of new supply by 2021 is designated for rental dwellings.

- Under a trial program in 13 cities including Guangzhou and Nanjing, rural collectively owned land can be converted into rental housing. Some cities are also encouraging the conversion of office buildings, malls and factories into rental units.

- Some property firms are securitizing rental income into products that resemble real estate investment trusts. The Shanghai Stock Exchange approved such an offering from Poly Real Estate Group Co. and called for developers to roll out more of the products.

- China Construction Bank Corp. plans to offer credit lines for rental projects. To lure tenants, the state lender devised a rare "rent loan" in Shenzhen to assist with their rent payments. Without collateral, apartment tenants can borrow as much as 1 million yuan for as long as a decade, with interest rates cheaper than mortgages, according to Caixin magazine.

- China Vanke Co. is targeting millennials with one-room apartments in former offices turned into dormitory-style accommodation in Shanghai, with rooms ranging from 161 square feet to 215 square feet. The facility offers common areas, an indoor gym and vending machines for food and drinks.

Some 95 percent of 395 units offered in the initial phases have been

rented mostly to individuals under 32, said Vanke's Shanghai head for rental business Yan Yong, with rents ranging from 2,600 to 3,400 yuan a month (\$407 to \$532). Not bad for a city where home costs have soared to levels rivaling the world's priciest market, Hong Kong.



While analysts say it could take years for the changes to take hold, some caution against underestimating the resolve of Xi, perhaps China's most powerful leader since Mao Zedong.

"When Xi started his anti-graft campaign years ago, people didn't expect it to be so powerful, but it proved to be beyond imagination," said Mizuho's Shen. "Now, most people still hold the belief that home prices will never fall, and speculation is rampant. That's one place where Xi hasn't succeeded. And that means policy execution will be heavier until his goal is achieved."

*With assistance by Emma Dong, and Paul Panckhurst, Bloomberg News*

2018年

上海海外置业投资展览时间: 2018年4月13-15日

展览地点: 上海展览中心

地址: 上海市延安中路1022号

联系电话: 18964502110 QQ: 519068514

邮箱: 519068514@qq.com

有驚喜大禮包  
并贈送大彩電

626 677 6488  
626 328 5668  
Lianna Zhang 張莉安  
grace@meiguorealty.com



# 加州爾灣最新高端社區開始預售



这是位于尔湾中心的拥有封闭式豪华住宅的整体规划型高档门禁社区。它位于橙县的中心地带，也是尔湾的黄金地段，住户可尽享度假胜地般的生活。此全新住宅毗邻尔湾最佳地段，附近有 Irvine Spectrum，提供最好的餐饮、娱乐和购物场所，并有世界知名品牌商店。该社区拥有一个面积高达7100平方英尺的俱乐部，有高雅的接待区，活动室和俱乐部室等。孩子们可享有顶级尔湾联合学区的全十分高水准教育，Beacon Park 学校，Jeffrey Trail Middle School 中学，Portola 高中。

奧羅拉社區1號戶型



**\$142萬美元起**

4房4.5浴 3層 室內 325.16 平方米

奧羅拉社區2號戶型



**\$130萬美元起**

3房3.5浴 2層 室內 275.36 平方米

Solstice社區1號戶型



**\$126萬美元起**

3房3.5浴 2層 室內 235.32 平方米





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



二维码扫一扫

**2018上海**  
2018 (Shanghai)

# 第十二届海外置业及投资移民展览会

The 12th Overseas Property and Investment Immigration Exhibition

2018年6月27-29日

上海新国际博览中心

Time: June 27 to 29, 2018

Shanghai New International Expo 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**



# 强强联手 打造顶级美国地产投资平台

美国中华商报传媒集团凭借与国内房地产展商多年的紧密合作关系，经各方高层决定将整体服务提升到更广更深入的领域。美国地产平台是由美国中华商报传媒集团与全部来自于美国的房地产开发商、地产经纪公司，经纪人、投资移民项目公司，区域中心、律师、会计师、建筑设计师等组成的核心团体共同构建而成。



## 2018年《中华商报》、《国际地产》中国参展展会

第十五届上海海外置业投资移民展	3月16 - 18日	上海国际会展中心
第四届西部、成都留学，移民海外置业国际教育展	4月6 - 8日	成都世纪城国际会展中心
第八届20国深圳移投峰会	4月8 - 10日	深圳国际会议中心
北京春季展	4月12 - 15日	北京展览馆
上海海外置业投资展	4月13 - 15日	上海展览馆延安中路1022
第四届西部、重庆留学，移民海外置业国际教育展	6月23 - 24日	重庆陈家坪会展中心
第十二届海外置业移民留学展	6月27 - 29日	上海新国际博览中心

请致电：  
**888.598.1188**

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



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、李艳欣、苏家敏与部分餐厅员工合影留念

1. 连续19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



# Joyce Chen 何军芳

# 美国加州地产专家



RE/MAX

Masters Realty

Tel: 909.908.5633

Email: joycehome133@gmail.com

微信号: USAHOME9999



团队在全美荣获多项大奖:

- 全美RE/MAX排名前11名
- RE/MAX国际终身成就奖
- RE/MAX顶级荣誉全球杰出传奇人物奖
- 最高荣誉钻石奖
- 最高国际泰坦奖
- 最高首席总裁奖
- 全美名人榜
- 洛杉矶时报名人录



住宅买卖



酒店买卖



酒庄买卖



仓库写字楼买卖

Joyce Chen (何军芳) 是全球最大房地产公司Re/Max (瑞麦地产) 的地产精英, 专精华人区高级住宅、商业地产 (酒店、仓库、酒庄、庄园、果园、农场)、商业土地买卖等。Joyce客观理性、为人真诚、服务高效、专业知识扎实严谨, 并且还有卓越的谈判技能和高超的谈判技巧, 不仅在业界赢得了良好口碑, 还受到了中外客户群的高度认可和赞扬。Joyce精通英语、国语、粤语, 帮助了众多海内外华人实现了在美置业的梦想。

Joyce与洛杉矶著名房地产专家Jenny Xu合作组建了一支极具房地产专业素养的顶尖团队。他们团队在地产界名声显赫, 参与市政府很多决策, 并与市政府有很好的合作基础, 帮他们的客户提供最新最全的市政府项目及地产资讯, 可以帮助客户购买到最满意的地产物业。

Joyce非常注重保障客户利益, 能帮助客户规避买卖房过程中存在的风险, 让客户在较短时间内以最满意的价格拿到称心如意的房子。她还凭借自己在美的多年生活经验、专业知识及所处的顶尖团队, 给客户在移民规划、税务规划、学区教育、生活便利等方面提供有实际价值的建议和帮助, 成为客户全方位的专业顾问。

Joyce从事地产行业多年, 非常熟悉洛杉矶各个区域, 服务区域有帕莎蒂娜、圣马力诺、阿凯迪亚、西柯维纳、柯维纳、核桃市、钻石吧、奇诺岗、拉文、克莱蒙特、库卡牧场牧场、尔湾、新港滩、布雷亚、约巴林达等。

Joyce经验丰富、为人真诚、团队专业强大, 在美投资置业

## Joyce Chen (何军芳) 是您的最佳选择!