

# HOTEL & MOTEL

NEWSLETTER MONTHLY

BULK RATE  
U.S. POSTAGE  
PAID  
MONTEREY PARK  
CALIF 91754  
PERMIT NO. 76



# 旅 | 館 | 通 | 訊

# 45

October  
1989



美國觀光事業投資開發回國訪問團 特刊

聚集台灣·星加坡·香港的資金·首創全美唯一亞裔經營的保險公司

# 泰安國際保險公司

請與下列保險經紀人直接聯繫·  
指定本公司為您服務

★歡迎續約及  
新保戶洽詢

■經營多項商業保險業務：  
旅館·餐館  
公寓·辦公大樓·共渡 (CONDO) 住宅  
不動產新建築意外險  
海上貨運險·服務責任險

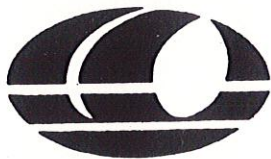
■服務週到

■保費合理·理賠妥當

■財經穩健

■享譽世界英美法國各大保險公司  
(A+) 承擔再保責任

■成立於1982年



WESTERN INTERNATIONAL INSURANCE COMPANY

7777 CENTER AVE., SUITE 300 HUNTINGTON BEACH, CA 92647

TEL: 1-714-895-5141

FAX: 1-714-894-0540

- Access Insurance Services, Inc.  
(714) 598-6378
- 安迪保險  
Andy Wu Insurance Service  
(714) 772-4771
- 泰平保險  
Antron Insurance Agency, Inc.  
(818) 284-3238
- 亞洲保險經紀公司  
Asia (Overseas) Insurance Agency, Inc.  
(415) 982-7760
- 泰聯保險  
Bestland Insurance Agency  
(714) 990-5552
- 加陽保險  
Calsun Insurance Services, Inc.  
(213) 621-7728
- Chase-Wethers Insurance Agency, Inc.  
(714) 990-4921
- City American Insurance Agency  
(818) 981-4700
- 中西保險  
East West Insurance Agency  
(818) 285-5443
- Fries Insurance Agency  
(714) 543-6111
- 全球保險經紀公司  
Global General Insurance Services  
(415) 981-0896
- Great Ocean Insurance Agency  
(213) 386-3749
- The Henderson Insurance Agency  
(714) 846-1361
- Jardine Emmett & Chandler  
(714) 740-1127
- 覺德保險  
JAD Insurance Agency, Inc.  
(818) 309-0255
- 精華保險  
J.H.L. Insurance Agency  
(213) 264-9300 (818) 284-3108
- 周健中保險  
Jou Insurance Services  
(818) 289-3899
- Koram Insurance Center, Inc.  
(213) 660-1000
- Kwok Chan Agency  
(415) 944-5456 (415) 680-1730
- Lee & Lee Insurance Brokers, Inc.  
(818) 284-4073
- Mid-Town Insurance Service  
(213) 387-6505
- 蒙特利保險服務  
Monterey Park Insurance Services  
(818) 308-1519  
Inc.
- 橙縣保險  
Orange Insurance Services, Inc.  
(714) 963-7788
- Pan Asian Lucky Insurance, Inc.  
(213) 381-3015
- 平華保險  
Ping-Hua Insurance Services  
(818) 289-7133
- R. Banks Insurance Agency  
(818) 359-9111
- ROBCO Insurance Services  
(714) 859-8360
- San Gabriel Valley Agency  
(818) 300-8885
- Southern California Insurance  
Services, Inc.  
(818) 288-6868
- Spellman & Associates  
(714) 963-4228
- 嘉南保險服務  
Ting Liu Insurance Services  
(818) 360-2239
- 余雷保險  
Yee, Louie Insurance Agency, Inc.  
(818) 281-9700
- William E. Stone Insurance Broker.  
(714) 545-4225



工欲善其事，必先利其器

KENNY'S SUPPLY 大友供應永無後顧之憂

大友 供應 公司  
床墊

我們供應：

全部旅館所需用品  
全套旅館用傢俱  
壁紙·地毯·電視·冰箱  
吊燈·壁畫·桌椅·床墊



Montebello Holiday Inn.

我們也提供安裝的服務

**BB** Best Bedding Co.

2845 Supply Ave., City of Commerce, CA 90040 (213) 721-0252



發行：南加州台灣旅館業同業公會  
 Publisher: Taiwan Innkeepers Association of Southern California

第十五屆理事會  
 15th Board of Director  
 3015 Walnut Grove Ave., #C  
 Rosemead, CA 91770  
 (818) 280-2207

會長：方俊雄  
 President: Grover Fang

副會長：顏樹洋 陳正吉  
 Vice President: Rosano Yan Cheng-chi Chen

秘書：陳堅  
 Secretary: Kenneth Chen

財務：王克雄  
 Treasurer: Kenneth Wang

理事：范靜芬 黃重明 黃泰山  
 Director: Krista Fan Joseph Huang Tai-shan Huang

李木通 林碧山 林清標  
 Tom Lee Freddy Lin George Lin

林欣陽 汪俊宇 王張錦萍  
 Jeff Lin Jerry Wang Mary Wang

楊豐明  
 Frank Yang

總幹事：林玉樹  
 Manager of Board of Director: Walter Lynn

助理：湯月裡  
 Assistant Manager: Cindy Tang

顧問：蔡金裕 王桂榮 陳哲夫  
 Advisor: King Chai Kenjohn Wang Jeff Chen

范宗陣 丁昭昇 劉丁榮  
 John Fan Charles Ting Ting Liu

楊茂生 黃三榮 李木通  
 Macon Young San John Huang Tom Lee

社長：方俊雄  
 Chairman: Grover Fang

副社長：顏樹洋 陳正吉  
 Vice Chairman: Rosano Yan Cheng-chi Chen

召集人：陳堅  
 Coordinator: Kenneth Chen

總編輯：林玉樹  
 Chief Editor: Walter Lynn

助理：湯月裡  
 Assistant Manager: Cindy Tang

編輯委員：張正宗 林登樹 陸和原  
 Associate Editor: Bob Chang Tom Lin George Lu

黃順天 莊福得 張順程  
 Samuel Huang Vincent Chuang Daniel Chang

曾廣就 林昌明 洪文雄  
 Kuang-chiu Tseng Chuck Lin Army Hong

陳冠年  
 Poyuma Chen

社務顧問：陳玉坤 吳霖 吳禮培  
 Advisor: Steve Chern Lin W. Lan Li-pei Wu

許良 徐茂松 李悌澤  
 Alfred Hui Monson Hsu James Lee

林清吉 蔣永春 張岑熙  
 Harry Lin Victor Chiang Walter Chang

鄭恩榮 潘錫淵 王啓誠  
 Bob Cheng Donald Pan Chi Cherng Wang

林福田 莊華敏 徐繼義  
 Victor Lin Harold Chuang Frank Hsu

鄧孟輝 羅益華  
 Anthony Tang Edward Lo

會計顧問：郭文彬會計師  
 Accounting Advisor: John Y. Guo, MBA, CPA  
 陳居會計師  
 C. Jim Chen, CPA, MBA

法律顧問：謝諒發律師  
 Legal Consultant: Liang-houh Shieh, Partner of Lewis, D'amato

建築顧問：李棟材建築師  
 Architecture Advisor: Simon Lee Architect, AIA

打字：第一中文打字行  
 Typing: First Chinese Typing Service

Tel: (818) 572-7005

印刷：雅德印刷公司  
 Printer: Artec Printing Co.

Tel: (714) 994-1730



# 目錄

- 4 旅館公會簡史
- 8 封面主題RAMADA INN LONG BEACH
- 11 封底主題QUALITY SUITES
- 15 團長的話
- 16 領隊的話
- 17 團員名冊
- 26 南加州旅館業的發展方向
- 34 洛杉磯觀光經濟蓬勃發展
- 36 新建旅館不如買現成旅館
- 38 美國旅館投資簡介
- 43 在美國建新旅館
- 45 新型態旅館應運而生
- 48 南加州台灣旅館公會會員申請書
- 49 全美台灣旅館公會會員申請書

## 第十五屆理事會委員會

出版通訊委員會.....	召集人 陳 堅 (213) 721-0252
座談會委員會.....	召集人 范靜芬 (714) 621-4831 副召集人林碧山 (714) 272-4800
訓練班委員會.....	召集人王張錦萍 (213) 928-3452
年會籌備委員會.....	召集人 汪俊宇 (213) 268-8886
考察訪問團委員會.....	召集人 陳正吉 (213) 591-6000
協調委員會.....	召集人 顏樹洋 (213) 261-3383
會員推廣委員會.....	召集人 王克雄 (619) 275-0775 副召集人林清標 (213) 372-1132
會員福利委員會.....	召集人 黃重明 (213) 948-4044
業者權益基金委員會.....	召集人 林欣陽 (619) 698-7747
章程委員會.....	召集人 李木通 (213) 260-7947

VIC INN-TERNATIONAL CO.  
HOTEL & MOTEL INVESTMENT

## 專門旅館買賣



林李露嬋 Esther Lin  
(818) 288-8717

1455 MONTEREY PASS RD., #201  
MONTEREY PARK, CA 91754  
(213)268-8886



# 旅館公會簡史



•年會一角

南加州旅館同業公會成立至今已十五年，從十數位會員草創開始到今日成為南加州最大的華人社團，其奮鬥的過程對南加州從事旅館業華人不無深遠意義。

一九七四年夏，十數位經營旅館的同胞聚集在基督教長老教會商討，如何能具體的幫助在南加州從事旅館業的華人。研商結果大家一致贊同成立旅館公會給予在南加州經營旅館華人最實際也最有效的支持與協助。

剛成立旅館公會之初，尚未向加州政府登記，然而加入公會的會員却越來越踴躍，短短兩年之內，會員從十多人增加到兩百多位。一九七六年九月，公會召開年會時，會員一致認為應向加州政府登記成為正式社團，以期使公會的功能更具體的發揮。經過數月的爭取，於一九七七年五月十八日正式成立南加州旅館業同業公會，為一非營利社團。並選舉會長、理事。第一屆會長為蔡金裕先生。

草創之初，公會並沒有什麼固定收入來支

持所有開支，因而前幾屆會長、理事在財政捉襟見肘的情況下，仍不斷投注心力，一步步使公會運作上軌道，會員也隨之快速增加，逐漸發展成南加州最大社團。

公會成立至今歷任十屆會長，其中王桂榮先生連四任，楊茂生、黃三榮先生連二任，其餘為蔡金裕、陳哲夫、范宗陣、丁昭昇、劉丁榮、李木通、方俊雄。

在十任會長及各屆理事、幹事的努力之下，旅館公會走出自己的風格。每年所舉辦的年會不僅使會員彼此溝通情誼，相互討論彼此業務上的得失，亦藉此機會提出更具體的意見期使公會更進步。

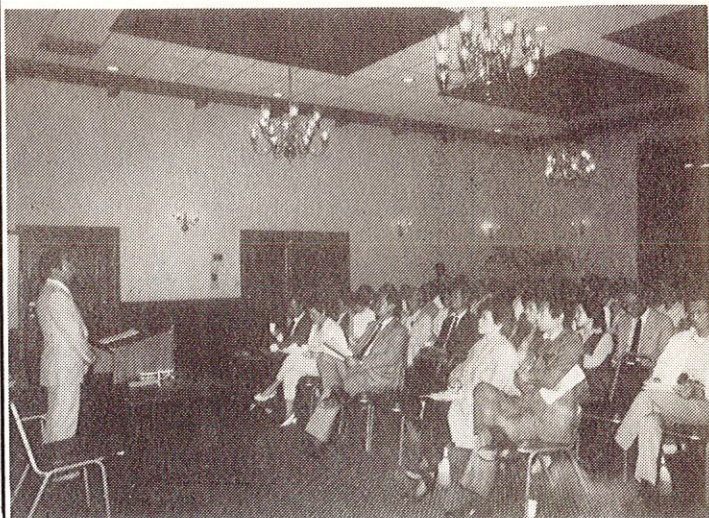
定期舉辦座談會，經理訓練班也是旅館公會特色之一。旅館公會每一屆皆舉辦各種不同主題的座談會或研討會。公會並苦心積慮的邀請在旅館經營、管理方面有專業修養人士發表他們的高見。這些座談會使參加的會員受益良多，因而參加者非常踴躍。會員從另一方面得



•年會外賓致詞



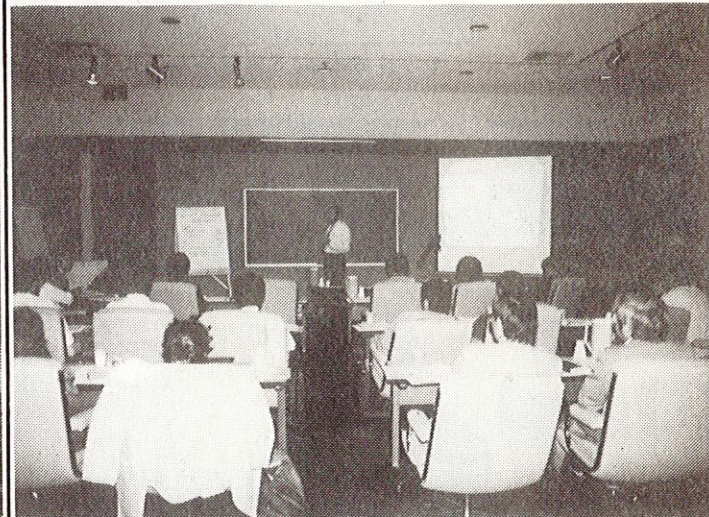
● 現任會長方俊雄向老美介紹公會分佈實力



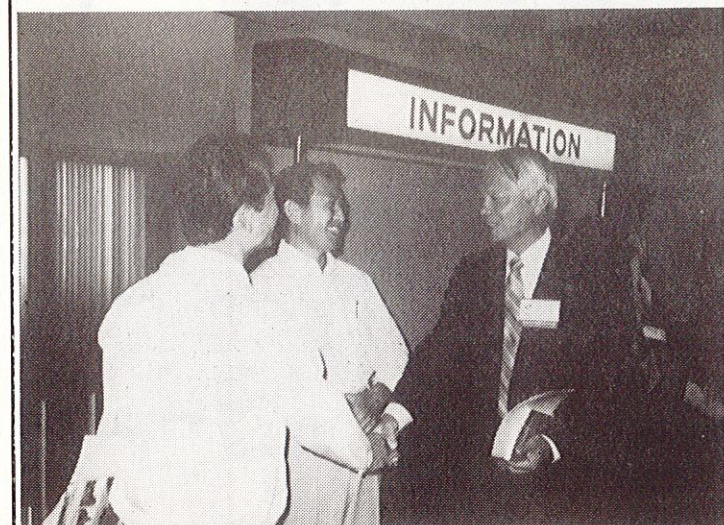
● 稅法座談會永遠是爆滿



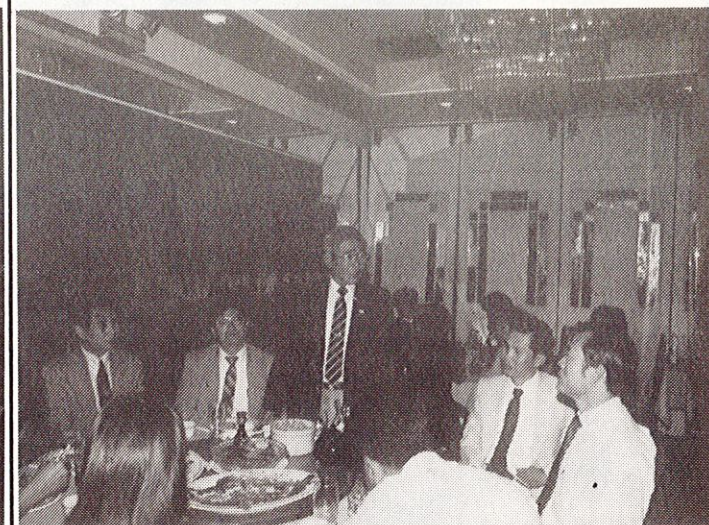
● 黃前會長三榮贈會旗給泰安國際保險總裁許良



● 訓練班在學學院內實地講習



● 劉前會長丁榮與會員寒暄



● 王桂榮、范宗陣、楊茂生前會長參加理事會會議

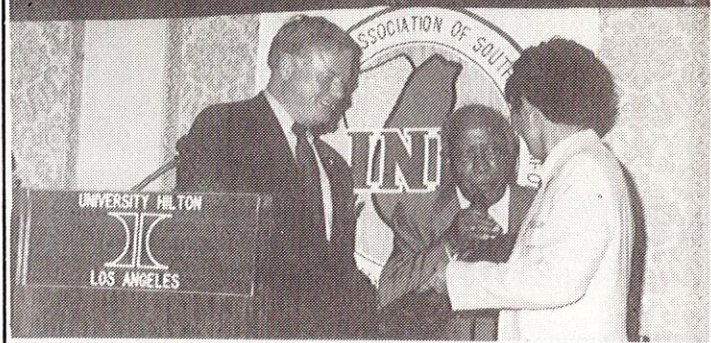


• 方俊雄會長、顏樹洋及陳正吉副會長至會員旅館開幕一景

會員大會 50 年度會員



• 劉達仁處長參加年會致詞



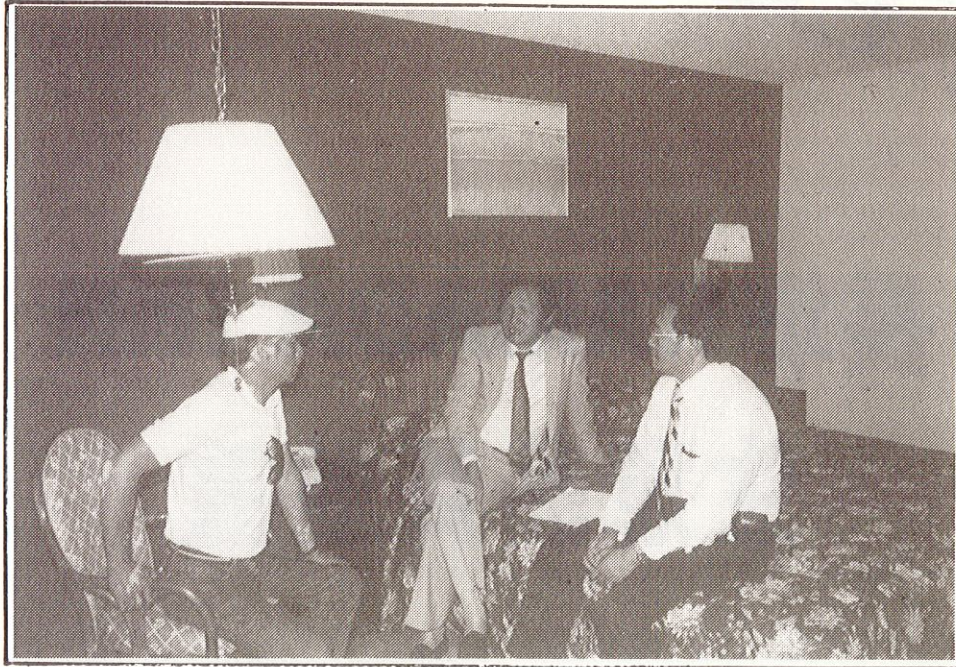
• 老美政要參加年會致詞



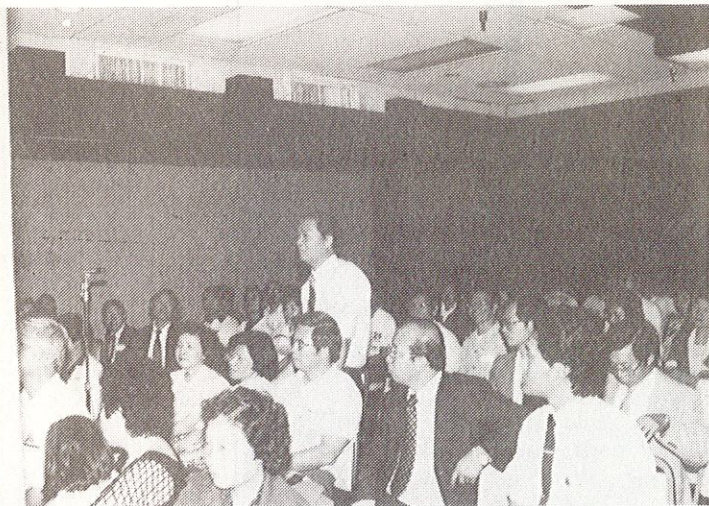
• 丁前會長昭昇向會員解說如何經營旅館



• 陳前會長哲夫向會員透露如何遙控外州旅館



● 蓋旅館賺大錢，再研究下一個案子



● 參加座談會，會員發問踴躍

到最新管理訊息即是訓練班。公會基於經營旅館的理念是日新月異的，如不經常閱讀新知便很快會落伍，因此定期舉辦訓練班，這種訓練班名為經理訓練班，實際上絕大多數皆是業主本人參加，足見會員對其重視程度。

由於旅館的經營為二十四小時，會員常常分不開身參加研討會而不免有遺珠之憾。因此，在大家熱烈支持之下於一九八一年五月第一期旅館業通訊創刊，以期能讓未參加的會員也能從通訊上獲得新知。

剛創刊之時僅不定期出版寥寥數頁發展到今日每月一期三十二頁的「旅館通訊」。這份旅館通訊是全加州華人社團中唯一能夠定期而

又長達三十二頁的刊物。同時，會員也在這份刊物中了解目前全世界旅館業走勢或其他旅館業者成功之道。

公會不僅從旁幫助會員，亦直接代替會員解決問題，長堤市限制旅館業經營法則一案便是最好例證。

歷經十五年公會由十數會員拓展到二百多位，從原本小型旅館到現在大型觀光旅館的加入。更讓人相信它會穩健的發展下去，給予公會會員更多的幫助、服務。



● 李前會長木通主持座談會

## 長堤RAMADA INN

### 生意品質並重



華人在長堤市經營旅館生意的人數不少，但是像王桂榮及王賽美夫婦經營中大型旅館，而獲得長堤市政府頒給獎狀，表揚他們對鄰近環境與市容的改善，及增加就業機會，却是一件少有的例子與殊榮。

王氏在長堤市投資經營一百三十五個單位的 Ramada Inn Long Beach，旅館對面為一個高水準的高爾夫球場，為華人在長堤市投資少有的高級旅館，附設有餐廳、營業至凌晨二點的鷄尾酒吧及游泳池等。房間設備則以豪華著稱，包括有線電視、冰箱、電影及堂皇精緻的

室內裝潢。

Ramada Inn Long Beach 為 Ramada Inn 連鎖系列的旅館之一；其等級類似 Quality Inn 及 Holiday Inn。但是，Ramada Inn 的要求服務品質甚高，其營建裝潢要求氣氛像一個溫暖的家，並具有寬敞的娛樂空間，講究的景觀設計，給顧客有賓至如歸的享受，因此在消費者心目中頗具品質信賴感。

Ramada Inn Long Beach 事業主持人王賽美女士，為華人在美國投身於旅館事業的先驅。她於1974年即開始投資經營旅館，並在此之



前，接受專業訓練，在大學裏專攻旅館經營管理，隨後再加入 Ramada Inn 連鎖旅館的行列。

王賽美女士表示，由於她較為熟悉 Ramada Inn 連鎖旅館的經營方式，因此選擇以 Ramada Inn 為投資對象。

現今已有十五年旅館經驗的王賽美認為，經營旅館，投資人本身一定要具有專業知識與經驗。然而，華人在美國投資生意，人地生疏，較難一下就進入情況，因而加盟連鎖旅館能獲取各方面好處。她表示，參加連鎖旅館雖然要支付一定比例的權利金給連鎖旅館公司，譬如 Ramada Inn 為營業額的百分之七點五，但是投資人獲得的好處很多，包括：①享用連鎖旅館的信譽，由於其品質服務及價錢為大眾所週知，容易招攬顧客。②連鎖旅館都設有一定的經營管理模式，設備及服務品質也都設有標準，投資人容易學習，經營亦上軌道。③加入連鎖店後，連鎖公司會派專家督導經營，業主遇有困難，可以有專家從旁協助，免除自己摸索解決問題。因加盟連鎖旅館，亦可享受訂房服務系統帶來的客戶，以 Ramada Inn 而言，由訂房服務系統介紹進來的顧客，業主並無須付額外的服務費或介紹費。

Ramada Inn Long Beach 為華人加盟

Ramada 連鎖旅館相當成功的一個例子。王賽美女士於 1976 年購下原址的旅館，經修繕改建成現在的 Ramada Inn。

目前，該旅館在長堤市競爭激烈的情況下，平均住宿率高達八成左右，其中八、九月旺季時，旅館住宿率更高達百分之八十五至九十

五。

王賽美指出，在長堤市維持一個多利潤的高住宿率並不容易，因為該市去年一年之間，增加了一千個旅館房間，市場已有供過於求的現象。她估計，長堤市由於過度的營建開發旅館，未來三年內將有危機出現。

然而，在高度競爭下，Ramada Inn Long Beach 如何維持高度的住宿率？王賽美透露，大胆的聘用能力強與有經驗的推銷人員向公司企業爭取商務旅遊客人，為增加生意的方法之一。

她強調，旅館業者要肯花錢聘用推銷人員，向各公司企業推介商務折扣價，往往經簽約後，可以增加不少生意機會。而聘用推銷人員所支付的費用，也能回收回來。

以 Ramada Inn Long Beach 為例。該旅館聘用推銷人員，提供百分之二十的折扣價給簽

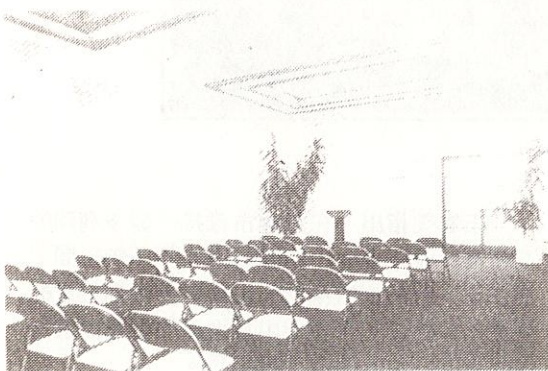


約的公司企業運用，如今 Ramada Inn 住宿旅客中，百分之三十至四十均為公司企業往來的商務旅客。

王賽美女士表示，Ramada Inn Long Beach 營業對象以商務旅客與觀光客為主。生意的成敗，除了良好的經營管理外，對顧客的服務品質，才是真正是否成功的因素。

為了使 Ramada Inn Long Beach 增強競爭能力，該旅館正在進行一百多萬元的翻新設備計劃。王賽美說，增強旅館的吸引力與競爭力，業者一定要不時的翻新改進，如此才能與許多新建的大旅館競爭。

王氏一向以經營旅館知名於華人社區，而



且熱心公益活動。王桂榮及王賽美夫婦養育三名傑出兒子，長子從事建築業，次子為財務金融方面專業人才，三子則專攻旅館經營管理。三位兒子均能合作無間承接父母事業，並加以宏揚光大。

王氏經營的 Ramada Inn Long Beach 佔地之英畝半，資產價值達一千萬元以上。另外，王氏夫婦在科羅拉多州月佛市還有一個一百四十五個單位，及一個一百九十個單位的旅館。

王賽美表示，在外州投資旅館一樣有很好的投資機會，她不認為華人應聚集在生存競爭激烈的南加州。

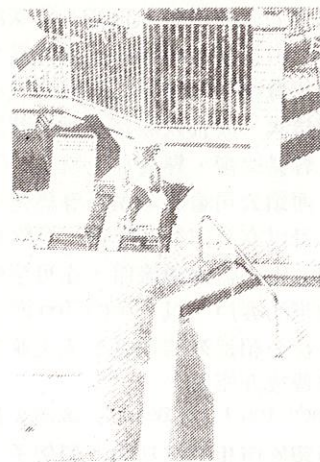
對於有志於投資經營旅館事業的華人，王賽美建議以下數點應注意考慮：①選擇良好有利的地點。譬如，業者加入 Ramada Inn 連鎖旅館，該連鎖公司業於“地點”選擇即設定有種種條件，包括必是設於主要幹道與主要交通流量處等。②投資人要做好市場調查，最好花錢聘請專業調查公司做市場評估，費用大約在一萬元左右，這種投資成本一定要花，否則投資不當，將來損失更大。

王賽美表示，業者經營旅館參加連鎖系列

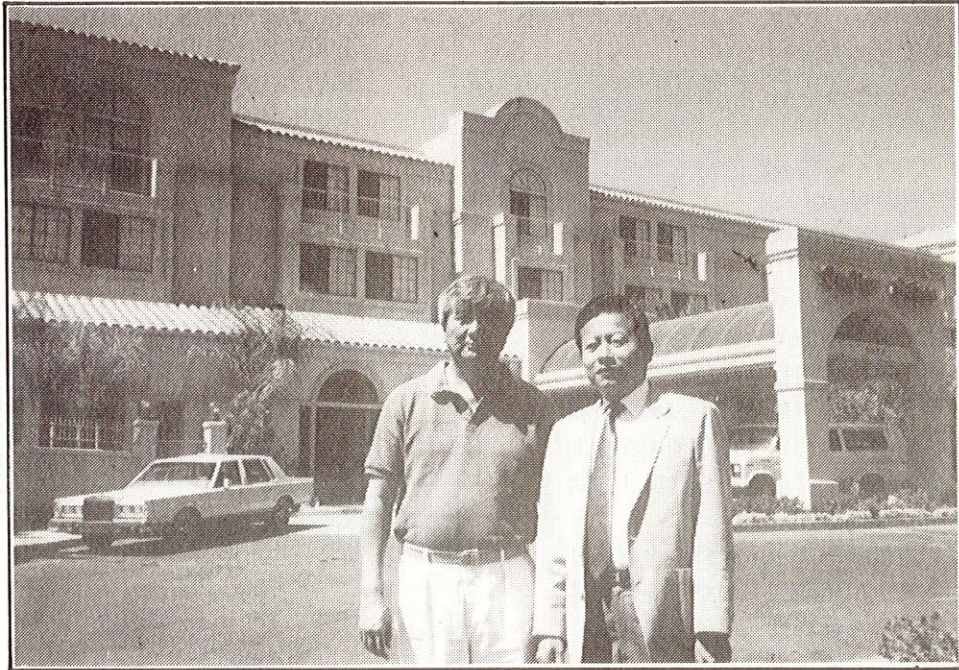


，能夠獲取許多好處，除了在經營管理方面能有效維持一定水準以上，連鎖旅館也統一在新聞媒體上做廣告，在利用旅館經營者獲取潛在的消費客戶。

王氏以投資經營旅館起家，他認為投資旅館的優點有：①經營旅館每天都有現金收入，可做為週轉用。②旅館可以做為信用貸款憑證，有助於投資發展其他事業。③旅館本身有增值效用，經營時間越長，客人的市場越大越穩定，轉手變賣時可以加上許多倍的價值金。④旅館本身可以折舊，做為稅金上的減免，達到省稅效果。⑤旅館是一種不動產投資，可以保值，尤其在最近幾年，地產增值迅速，獲利率更大。⑥經營旅館可解決新移民住宿問題，上下班容易。



# 領先潮流經營全套房旅館 好搭檔創華人經營新理念 方俊雄與陸和原的合作事業



陸和原體形高大壯碩，沉默寡言，自然而然的流露出一股如山似的沉穩和自信；現任南加州台灣旅館業同業公會會長的方俊雄，是旅館業同業中的幹練人物，即使他的生意對手，一向以慳吝聞名的猶太人，也稱讚方俊雄具有「點石成金」的經營本領。這樣的一對搭檔，聯手開創了華人旅館業者經營最新理念的「全套房」( All Suite ) 式旅館的先河。

經營旅館，並不是陸和原及方俊雄第一次搭檔，這兩位均具有土木及結構工程背景的工程師，在投身旅館業及自我創業前，均曾在美國知名的建築公司 Brandown & Johnston 手下做事；方俊雄先離開該建築公司，買下一間希爾頓飯店，成為華人第一位經營希爾頓連鎖飯店的華人業者。在 B & J 擔任方俊雄頂頭上司的陸和原，也在一九七七年時離開 B & J 建築公司，一方面從事建築顧問公司，一方面開始從事投資旅館等房地產工作。

這一對搭檔分別在建築界及旅館、房地產

、餐廳業各逞才能，直到一九八七年偶然的機會裏，兩人合夥買下位於聖地牙哥十五號公路旁的 QUALITY SUITS ；開始經營他們心目中的現代旅館——全套房式旅館。

陸和原表示，當初他們買下北聖地牙哥的 QUALITY SUITS 時，正是「全套房式」旅館概念開始時期；兩位土木工程師出身的搭檔對這種全部旅館房間均為套房的觀念十分感興趣；在尋覓比較後，選擇了當時亦有意開發此一市場的 QUALITY INTERNATIONAL 企業；兩位搭檔遂合作在此聖地牙哥的十五號州際公路及 Mira Mesa 大道交會處開始這種「全套房式」的旅館經營。

陸和原指出，所謂「全套房式」旅館的最可貴之處，在提供商業人士一個可和顧客談生意、聊天的場所，而自己却仍保有充份的隱私權。尤其在現代社會中，女性商業主管及業務代表的比例大幅增加；一般以傳統方式經營「開門見床」式的旅館房間，對這些女性商業人



士十分不便，而「套房」式房間以臥室及起居室分離的做法，替女性商業人士帶來安全感及充分的隱私權；故旅館業目前紛紛掀起一陣「套房」風，稍具規模的旅館均會準備數間套房房間，以供需要的旅客借宿；但這種套房房間一般所佔比例並不高，真正以「全套房」方式經營的旅館更是少之又少。

陸和原和方俊雄均表示，雖然「全套房」式旅館並不多見，但美國知名的旅館連鎖企業已察覺到此股風氣，紛紛投入開發「全套房」式旅館市場的工作。除了QUALITY INTERNATIONAL 企業所開發的QUALITY SUITS外，Holiday Inn 連鎖企業亦積極開發 Embassy Suites 的全套房式旅館路線；國際著名的希爾頓大飯店，亦於今年投下巨資，在橘郡一帶投資，建造全套房式旅館，而且，預計在一九九〇年九月，將會建造為數高 家的「全套

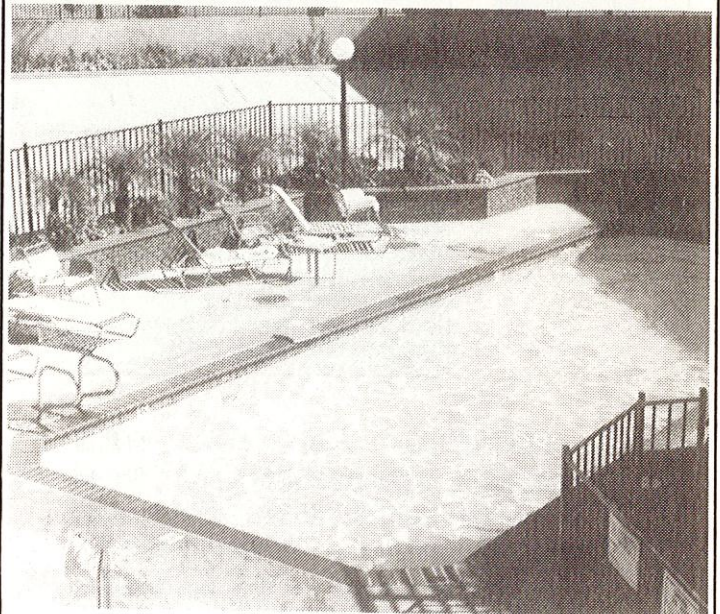


房」式旅館；其餘紛紛加入開發「全套房」式旅館市場的知名連鎖企業，亦展開渾身解數，投入此一戰場。

對建築工程始終懷抱熱情的陸和原，在和方俊雄合作在北聖地牙哥經營QUALITY SUITS 後，又在橙縣爾灣市近五號高速公路附近一塊鬧中取靜的土地上，花了一年兩個月時間，自己設計，鳩工興建一擁有九十套房的全套房式旅館 IRVINE / EL TORO QUALITY SUITS。

對「全套房」式旅館經營觀念頗喜愛的陸和原指出，這種全套房式旅館的一大好處是：供應客人高品質的房間，但却省掉許多高級旅館不必要的花費及開支。

他說，知名大旅館如希爾頓，在一般旅館附設的服務如餐廳、禮品店，常常是旅館賠錢虧損的原因；而目前他所經營的兩家旅館，均只提供非常有限的餐飲服務；如聖地牙哥的旅



館，乾脆和旅館附近的Denny's 餐廳合作，讓顧客自行至Denny's 餐廳用早餐，旅館再固定和該餐廳結帳；至於爾灣市的QUALITY

SUITS，雖然由旅館提供豐富早餐，但是僅止於此；因此，陸和原說，這種經營方式有一般旅館的好處，却避免了旅館難在飲食、採購方面難以賺錢的壞處。

在Irvine / El Toro 的這家QUALITY SUITS，陸和原在進行設計工作時，別出心裁的設計幾點與眾不同之處。例如，他將浴室放在臥室裏，而不是一般全套房式旅館將浴室放在臥室和起居室之間的設計；他說，將浴室放在臥室裏，使客人的隱私權得到充分的重視，



這點頗符合美國人重視隱私權的觀念。而且，陸和原並在每個房間上，增設一個小陽台，讓旅客可以在陽台上納涼、休息。

陸和原指出，全套房式旅館在臥室和客廳各有一套電視、電話、收音機；客廳有一個可供顧客使用隨身電腦的插座，對商業人士非常方便。在爾灣的QUALITY SUITES，旅館整體設計以波根第紅及象牙色為基本色調。傢俱除沙發採取淡雅高貴的色調外，其餘桌几多以淺色或原木色的材料為主，整個旅館的內部設計令顧客感到清爽、自然、親切、舒適。在外觀設計上，以粉綠及象牙兩色為基本色調；進門處雙塔並立，令人印象深刻；原設計者的陸和原，在設計時亦不經意的加入一些頗富中國風味的特色，如欄杆、屋簷；這點在原設計時並未故意如此做，可能基於自己的文化背景，很自然就加進去了中國風味的東西。

位於爾灣LAKE CENTER DR. 旁的QUALITY SUITES，離貫穿加州南北的五號高速公路僅一個街區之隔，但地點却是鬧中取靜，環境優美；位於一片新開發工業區中，該

旅館離各地方都十分方便，僅有半哩的路程，即可達休閒世界（LEISURE WORLD）；一哩之遙，有爾灣知名的大企業 IRVINE SPECTRUM 商業中心；距南加海灘勝地拉古納海灘（LAGUNA BEACH）只有七哩；到橘郡的約翰·韋恩機場、南海岸商業廣場等購物商場，僅有八哩的距離；十五哩處，更有舉世聞名的狄斯耐樂園及 KNOTTS BERRY FARM 遊樂場；地理位置十分優越。

爾灣市的QUALITY SUITES 共有一百三十個單位，其中包括六十間雙人房；十七間雙臥式（KMGS）套房；七間高級套房（EXECUTIVE）及二間塔房（TOWERS）；其中雙人房可供小家庭或單身旅遊者居住，僅有一張雙人床；雙臥套房有兩張雙人床鋪，可供人數稍多的家庭或兩對伴侶住在一起；七間高級套房多優待給商業組合主管級人士使用，裏面除了寬敞的客廳外，並附設室內渦輪洗浴池，讓客人可以儘速恢復疲勞；為配合雙塔而特別設計的塔房，為充分利用建地，內部分為兩層，以一道螺旋狀的樓梯連接上下兩層臥室，很適合家裏子女多的家庭，父母和子女分樓上樓下睡，具有隱密性。除了這些正常的房間設施外，並有四間專為殘障人士而設的房間。

除了房間外，旅館並設有小型會議室，可供顧客在此主持十數人的商業會議或座談，陸和原並計劃加建大型會議室，以適應該地區日漸增加的商業社區及醫院之用。為了方便商業人士，該旅館並提供FAX 傳真及打字的服務，房間內的電話插座並預留一孔，供顧客使用個人電腦；其他設備如房間內的冰箱、微波爐、收音機等，陸和原表示：「我們的目的是使客人儘量輕鬆，像回到家一般！」

位於北聖地牙哥的QUALITY SUITES，基本風格上與爾灣市的QUALITY SUITES風格類似，室內設計以淡雅風格為主，外部宏偉的建築及寬濶的停車場，優美的庭園設計，使人一來到QUALITY SUITES SAN DIEGO NORTH 就感到舒適、寬敞的感覺，方俊雄與陸和原也計劃將來在停車場右側，加蓋七十個單位，以供越來越多的上門旅客。

QUALITY SUITES SAN DIEGO NORTH 共有一百三十三個單位，有雙人套房、雙臥室套房及全套房等各種形式的套房，設備如電視、音響、冰箱、微波爐、沙發床等，亦和QUALITY SUITES IRVINE / EI TORO類似；只是兩個旅館在房間設計上，略有不同；前者將盥洗室放在起居室和臥室之間，後者却放在臥室裏面；前者的好處是方便，



如來訪朋友內急，毋須進入臥室就可解決；後者的設計則注重隱私性；各有所長。

聖地牙哥旅館除和對面的餐廳合作，供應豐富早餐外，每天下午並供應兩小時的雞尾酒派對，客人可在大廳談天、看電視、聯絡感情。

#### QUALITY SUITES SAN DIEGO

NORTH 位於十五號高速公路旁，交通方便；十分鐘到聖地牙哥野生動物園；十五分鐘到城中商業區、聖地牙哥動物園及海洋公園；二十分鐘至聖地牙哥飛機場或DEL MAR賽馬場。

方俊雄指出，該旅館的生意對象主要為商業人士，雖然全套房的租金較普通旅館貴上近一倍，但是一般的商業人士並不為價格所影響；事實上，該旅館的平均房間出租率為百分之七十五，較附近地區普通旅館約高出百分之十至百分之十五左右，足證全套房式旅館為現代商業社會所迫切需要的形態。

自承對「建築、設計有濃厚興趣，却對經營管理興趣不大」的陸和原說，在爾灣的QUALITY SUITES，他聘請數位當地人士擔任經理及業務代表，自己只負責督導；在聖地牙哥的旅館裏，經營管理的責任大部份落在對旅館管理頗有心得的方俊雄身上；方俊雄表示，他的手上有負責拓展業務及管理旅館的專業經理，多由當地美國人士擔任；平常他提供對業務拓展的看法及經營管理的意見，讓經理人

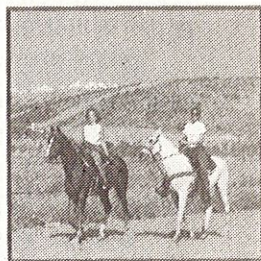
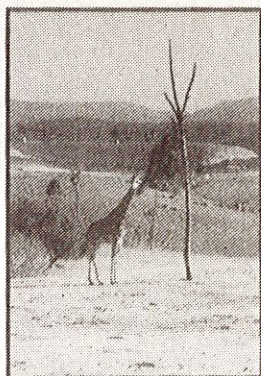
員運用專業知識來解決。

搭檔多年的方俊雄和陸和原，是華人商業社會中較少見合作成功愉快的例子；除了雙方對彼此專長及能力的信任外，雙方家庭融洽的相處及多年的友誼，亦是不可或缺的重要因素。



## ● 團長的話 ●

# 觀光座談讓經驗交流 考察團此行責任重大



方俊雄

這次由南加州台灣旅館業同業公會代表美國觀光旅遊業者組團，參加在中華民國台北市舉行的第十一屆世界華商觀光事業聯誼會議；本人榮任團長一職，除深感榮幸外，並也感到肩頭的責任重大。

因為，這次除了參加例行的世華觀光事業聯誼會外；南加州旅館公會所組成的代表團還將藉拜會、座談會等活動，和台灣的旅館業者經驗交流，互相觀摩；代表團並將代表美國的觀光旅遊業華人同胞，爭取下屆世華觀光事業聯誼會議到美國洛杉磯地區召開。

如眾所周知，南加州台灣旅館公會在南加州，甚至在全美國的華人社團中，都是數一數二有組織、有實力的社團；因此，歷屆應邀參加世華觀光事業聯誼會的美國代表團，多為南加州旅館公會會員組成。在多次參與世華觀光事業聯誼會議後，我們覺得我們有責任來爭取

下屆主辦權；也有信心，在有關單位的協助下，將下屆世華觀光會議辦的圓滿成功；尤其美國的觀光旅遊事業發達，世界首屈一指，其嶄新的經營理念及做法，相信能帶給世界各地業者一番啓示。

除了爭取下屆世華觀光事業聯誼會議的主辦權外，代表團此次將拜會台北市觀光旅館協會，台北市旅館公會及台灣省旅館公會等單位，除藉此感情交流一番外，並將召開座談會，就各地經營旅館的經營理念及經驗，互相交流，互相觀摩。

代表團此次並將至東南亞菲、泰、港等地，考察各地經營旅館及觀光事業之發展，以為借鏡；許多團員也趁此攜眷參加，享受難得的假期。本人希望，藉這次參加世華觀光事業聯誼會議機會，拓展公會視野，提高層次，廣交世界各商業團體，推廣業務；是所至幸。

## ● 領隊的話 ●

# 展現美國觀光旅遊業實力

## 爭取下任世華會議主辦權

顏樹洋

四年前參加在菲律賓所舉辦的第九屆世界華商觀光事業聯誼會，被大家選為副團長；想不到四年後，參加在中華民國台北市舉行的第十一屆世華觀光事業聯誼會，又被大家選為領隊，感到十分榮幸。

這次除了參加世華觀光事業聯誼會及考察各地觀光事業外，我們美國代表團的一項重要使命就是要爭取下屆世華觀光事業聯誼會的主辦權。

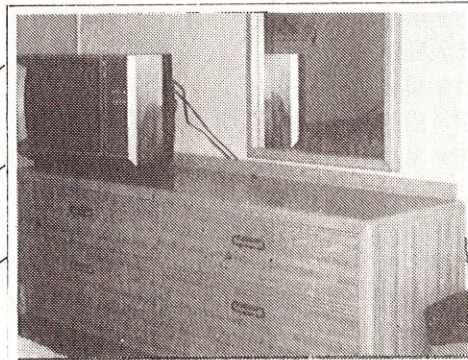
「觀光」、「旅遊」早已變成現代人生活中不可缺的一部份；美國人對觀光旅遊尤其注重，因此，美國蓬勃發展的觀光旅遊事業，為

世界各國中第一流國家；這點僅就美國對觀光資源的保護及管理，各旅館連鎖企業的興起及成功，就可略知一二。

而南加州的大洛杉磯地區，不但是工商業的黃金地段，各項觀光事業發展更是活潑蓬勃，各旅遊勝地一年到頭都是人山人海，廣受世界人士歡迎。大洛杉磯地區在商業及觀光旅遊業的衝擊下，前景一片看好。

南加州台灣旅館業同業公會在爭取到世華觀光事業聯誼會下屆會議主辦權後，將動員所有人力及物力，將美國的觀光旅遊事業介紹給大家，供大家參考。

- 本地產品  
交貨準時
- 工廠直銷  
物美價廉
- 以批發價  
優待會員



### 旅館專用傢俱

歡迎新建或翻新  
旅館訂購

CELOTTO, INC., DBA  
**Dreamland Bedding**  
SINCE 1942

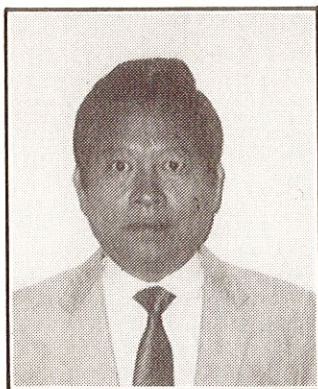
FACTORY: 2851 Lynwood Road., Lynwood, CA 90262 (213)774-9400  
SHOWROOM: 2824 E. 11th St., Los Angeles, CA 90023 (213)264-8906 請洽 JOHN LIN

# 美國觀光事業投資開發回國訪問團



## 團員名冊

### 團長



姓名：(中)方俊雄  
(英) GROVER FANG  
性別：男  
出生年月日：西元1933年9月8日  
原籍：台灣  
護照號碼：D529982 U.S.A.  
通訊處：9880 Mira Mesa Blvd.,  
San Diego, CA 92131  
電話：Office: (619) 530-2000  
Resident: (619) 535-8118  
Fax: (619) 535-2000-145

服務單位職銜：  
經營事業  
美國南加州台灣旅館業同業公會會長  
北美台灣商會聯合會副會長  
聖地牙哥商會會長  
QUALITY SUITES HOTEL-SAN DIEGO OWNER

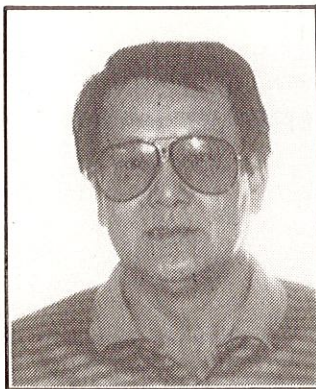
### 財務

#### 隨同眷屬



姓名：(中)方蘭子  
(英) JUDY FANG  
性別：女  
出生年月日：西元1940年5月14日  
護照號碼：F1417766 U.S.A.  
稱謂：妻

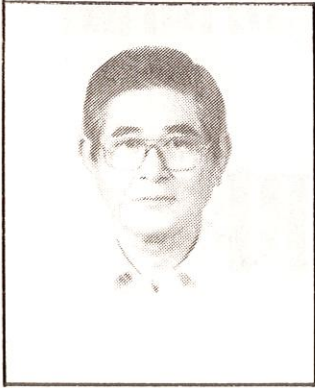
### 領隊



姓名：(中)顏樹洋  
(英) ROSANO YAN  
性別：男  
出生年月日：西元1938年4月8日  
原籍：台灣  
護照號碼：(70) DM0040271 LAX R.O.C.  
通訊處：2824 E. 11th St.,  
Los Angeles, CA 90023  
電話：Office: (213) 261-3383  
Fax: (213) 261-5858

服務單位職銜：  
經營事業  
台美文化體育交流協會會長  
台美商會理事  
南加州台灣旅館業同業公會副會長  
SUPERNOVA INC. 董事長

顧問



姓名：(中)王桂榮  
 (英) KENJOHN WANG  
 性別：男  
 出生年月日：西元1931年11月22日  
 原籍：台灣台北  
 護照號碼：031101628 U.S.A.  
 通訊處：5325 E. Pacific Coast Hwy  
 Long Beach, CA 90804  
 電話：Office: (213) 597-1341  
 Resident:(213) 494-4363  
 Fax: (213) 494-4135

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 美國南加州台灣旅館業同業公會前會長  
 RAMADA INN LONG BEACH OWNER

名譽團長



隨同眷屬  
 姓名：(中)王賽美  
 (英) JACQUELINE WANG  
 性別：女  
 出生年月日：西元1935年6月28日  
 護照號碼：031122057 U.S.A.  
 稱謂：妻

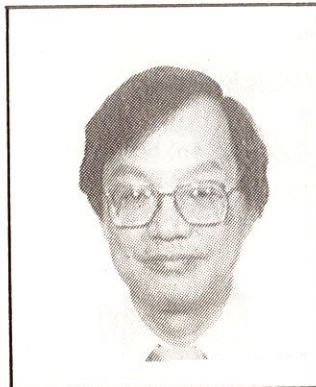
副團長



姓名：(中)陳正吉  
 (英) CHENG-CHI CHEN  
 性別：男  
 出生年月日：西元1940年5月18日  
 原籍：台灣  
 護照號碼：X0168435 R.O.C.  
 通訊處：421 W. Pacific Coast Hwy  
 Long Beach, CA 90806  
 電話：Office:(213) 591-6000

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 TOWER MOTEL (OWNER)  
 台美文化體育交流協會理事  
 南加州台灣旅館業同業公會副會長

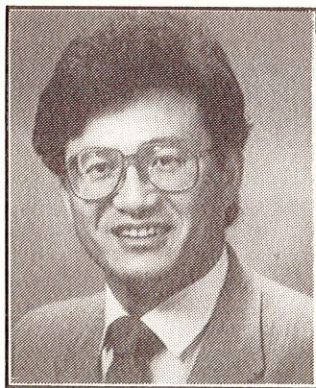
顧問



姓名：(中)李木通  
 (英) TOM M. LEE  
 性別：男  
 出生年月日：西元1941年9月14日  
 原籍：台灣  
 護照號碼：031989122 U.S.A.  
 通訊處：1930 Redesdale Ave.,  
 Los Angeles, CA 90039  
 電話：Office: (213) 260-7947  
 Resident:(213) 664-4179  
 Fax: (213) 260-4784

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 LICH DEVELOPMENT CO. PRESIDENT  
 南加州台灣旅館業同業公會前會長

副團長



姓名：(中)汪俊宇  
 (英) KUANG-YU WANG  
 性別：男  
 出生年月日：西元1947年7月6日  
 原籍：台灣  
 護照號碼：080081147 U.S.A.  
 通訊處：1455 Monterey Pass Rd.  
 Suite #201,  
 Monterey Park, CA 91754  
 電話：Office: (213) 268-8886  
 Resident:(818) 447-7062  
 Fax: (213) 268-9019

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 VIC INN-TERNATIONAL CO.  
 HOTEL BROKER  
 南加州台灣旅館業同業公會理事

團員



隨同眷屬  
 姓名：(中)汪梁尚霓  
 (英) SHANG-NI LIANG WANG  
 性別：女  
 出生年月日：西元1924年1月13日  
 護照號碼：(69)MFA 0251793 R.O.C.  
 稱謂：母親

總幹事



姓名：(中)林玉樹  
 (英) WATER LIN  
 性別：男  
 出生年月日：西元1954年4月8日  
 原籍：台灣台北  
 護照號碼：M2372629 R.O.C.  
 通訊處：3015 Walnut Grove Ave. #C,  
 Rosemead, CA 91770  
 電話：Office: (818) 280-2207  
 Resident:(818) 574-1885  
 Fax: (818) 280-2243

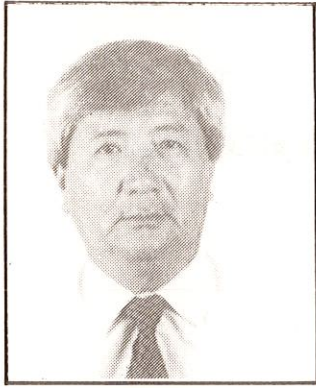
服務單位 職銜：  
 經營事業  
 南加州台灣旅館業同業公會總幹事  
 台美文化體育交流協會總幹事

團員



隨同眷屬  
 姓名：(中)林李露嫻  
 (英) ESTHER LIN  
 性別：女  
 出生年月日：西元1953年5月7日  
 護照號碼：031187875 U.S.A.  
 稱謂：妻

團 員



姓名：(中)陸 和 原  
 (英) GEORGE H. LU  
 性別：男  
 出生年月日：西元1932年1月5日  
 原籍：江蘇  
 護照號碼：031642084 U.S.A.  
 通訊處：29132 Lake Center Dr.,  
 El Toro, CA 92630  
 電話：Office: (714) 380-9888  
 Resident:(619) 759-0742  
 Fax: (714) 380-8307

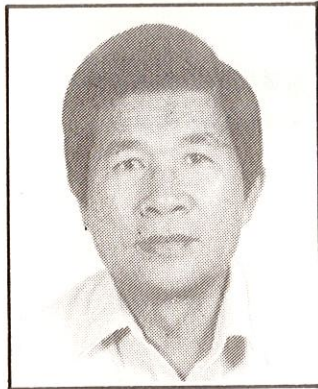
服務單位 職銜：  
 經營事業  
 QUALITY SUITES IRVINE OWNER  
 BRANDOW & JOHNSON ASSOC.  
 STRUCTURAL ENGINEER 土木工程師

團 員



隨同眷屬  
 姓名：(中)陸 金 裕 慶  
 (英) GLORIA K. LU  
 性別：女  
 出生年月日：西元1938年9月15日  
 護照號碼：031195492 U.S.A.  
 稱謂：妻

團 員



姓名：(中)黃 順 天  
 (英) SAMUEL HUANG  
 性別：男  
 出生年月日：西元1933年12月6日  
 原籍：台灣  
 護照號碼：030537160 U.S.A.  
 通訊處：10221 Slater Ave. Suite 107,  
 Fountain Valley, CA 92708  
 電話：Office: (714) 964-6065  
 Resident:(714) 963-4005  
 Fax: (714) 964-6749

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 T.M.S. ASSOCIATES PRESIDENT

團 員



隨同眷屬  
 姓名：(中)黃 林 惠 美  
 (英) AMY HUANG  
 性別：女  
 出生年月日：西元1936年8月11日  
 護照號碼：030537159 U.S.A.  
 稱謂：妻

團 員



姓 名：(中)林 登 樹  
 (英) TOM LIN  
 性 別：男  
 出生年月日：西元1934年 2月27日  
 原 籍：台灣  
 護 照 號 碼：032720252 U.S.A.  
 通 訊 處：5005 Maynard St.,  
 San Diego, CA 92122  
 電 話：Office: (619) 698-7747  
 Resident:(619) 457-3855

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 CLAIREMONT MESA TRAVELODGE  
 COMFORT INN OWNER  
 BEST WESTERN SUITES HOTEL

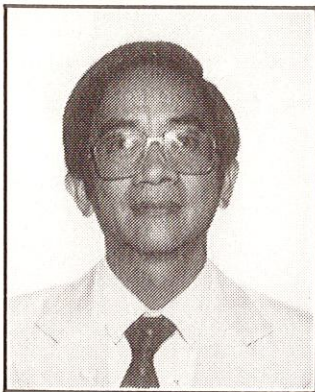
團 員



隨同眷屬

姓 名：(中)林 曹 月 汝  
 (英) JENNY LIN  
 性 別：女  
 出生年月日：西元1937年 3月 9日  
 護 照 號 碼：032720251 U.S.A.  
 稱 謂：妻

團 員



姓 名：(中)陳 文 材  
 (英) THOMAS CHEN  
 性 別：男  
 出生年月日：西元1937年11月13日  
 原 籍：台灣省台中縣  
 護 照 號 碼：032479527 U.S.A.  
 通 訊 處：1919 Pacific Hwy,  
 San Diego, CA 92101  
 電 話：Office: (619) 232-1077  
 Resident:(619) 753-7116

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 7 + 1 MOTEL GENERAL MANAGER

團 員



隨同眷屬

姓 名：(中)陳 吳 淑  
 (英) SUE WU CHEN  
 性 別：女  
 出生年月日：西元1944年 6月 9日  
 護 照 號 碼：032479522 U.S.A.  
 稱 謂：妻

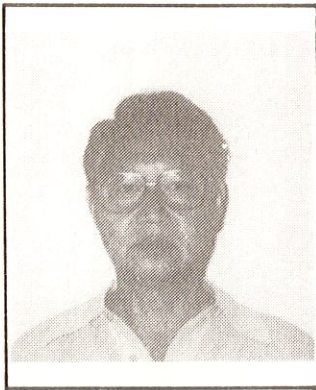
團 員



姓 名：(中)歐江樂舜  
 (英) ROXANA LO-SHUNG OU  
 性 別：女  
 出生年月日：西元1943年1月15日  
 原 籍：廣東潮安  
 護 照 號 碼：030557668 U.S.A.  
 通 訊 處：2231 Via Anita,  
 La Jolla, CA 92037  
 電 話：Office: (619) 438-2828  
 Resident:(619) 454-8406

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 LA COSTA/CARLSBAD TRAVELODGE OWNER

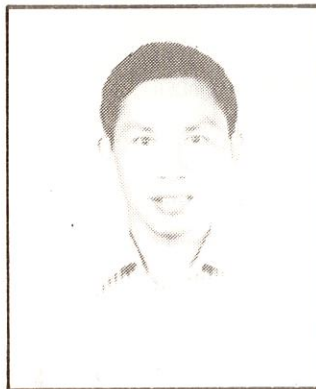
團 員



隨同眷屬

姓 名：(中)歐 德 明  
 (英) STEVE TEH-MING, OU  
 性 別：男  
 出生年月日：西元1933年12月17日  
 護 照 號 碼：D1227049 U.S.A.  
 稱 謂：夫

團 員



姓 名：(中)劉 華 祥  
 (英) FAH SEONG LIEW  
 性 別：男  
 出生年月日：西元1942年10月23日  
 原 籍：廣東  
 護 照 號 碼：032296243 U.S.A.  
 通 訊 處：9889 Black Gold Rd.,  
 La Jolla, CA 92037  
 電 話：Office: (619) 546-0055  
 Resident:(619) 546-8088

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 SLEEPY TIME MOTEL OWNER

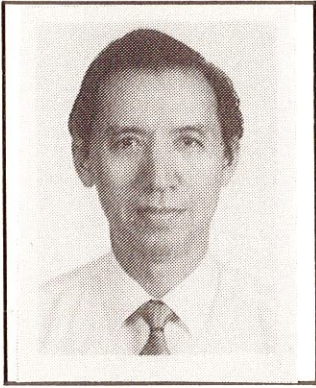
團 員



隨同眷屬

姓 名：(中)金 蓉 蓉  
 (英) POLLY LIEW  
 性 別：女  
 出生年月日：西元1944年10月14日  
 護 照 號 碼：032463580 U.S.A.  
 稱 謂：妻

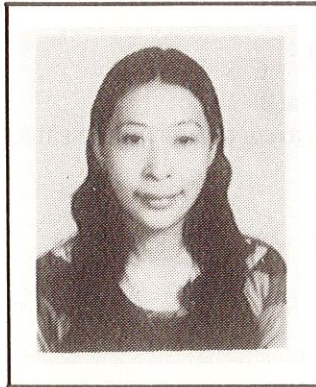
團 員



姓 名：(中)張 爾 熾  
 (英) GEORGE E. CHANG  
 性 別：男  
 出生年月日：西元1924年11月23日  
 原 籍：廣東平遠  
 護 照 號 碼：(67)MFA 1080640 R.O.C.  
 通 訊 處：9401 Sepulveda Blvd.,  
 Sepulveda, CA 91343  
 電 話：Office:(818) 892-0751

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 VALLEY HOUSE INN OWNER  
 曾任中國文化大學觀光系兼任教授  
 台灣省台北市建築師公會會員

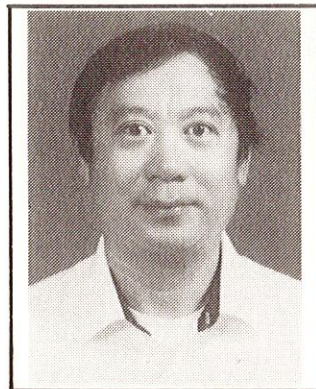
團 員



隨同眷屬

姓 名：(中)張 何 蔚 吾  
 (英) MARGARET HO-CHANG  
 性 別：女  
 出生年月日：西元1936年 9 月18日  
 護 照 號 碼：031851877 U.S.A.  
 稱 謂：妻

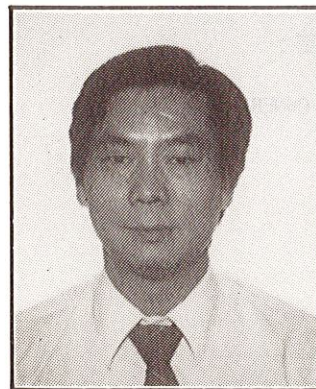
團 員



姓 名：(中)潘 英 欽  
 (英) YING CHIN PAN  
 性 別：男  
 出生年月日：西元1938年 7 月 6 日  
 原 籍：台灣彰化  
 護 照 號 碼：031520263 U.S.A.  
 通 訊 處：1421 Thousand Oaks Bl. #16,  
 Thousand Oaks, CA 91362  
 電 話：Office: (805) 495-2542  
 Resident:(805) 496-2850  
 Fax: (805) 499-6874

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 ECONOMY MERCHANDISE CO.  
 VILLAGE MOTEL & PLAZA  
 GENERAL MANAGER

團 員



姓 名：(中)陳 建 豐  
 (英) ALLEN CHIEN FENG CHEN  
 性 別：男  
 出生年月日：西元1950年12月 2 日  
 原 籍：台灣  
 護 照 號 碼：032340806 U.S.A.  
 通 訊 處：804 E. Buchanan St.,  
 Brea, CA 92621  
 電 話：Office: (213) 258-8008  
 Resident:(714) 671-1292  
 Fax: (213) 258-9363

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 BEST WESTERN STATION INN GENERAL  
 PARTNER

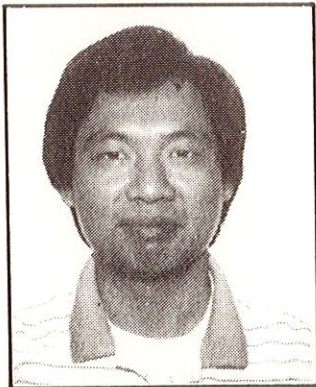
團 員



姓 名：(中) 鄭 國 賢  
 (英) KUO HSIEN CHENG  
 性 別：男  
 出生年月日：西元1944年7月31日  
 原 籍：台灣省苗栗縣  
 護 照 號 碼：030515994 U.S.A.  
 通 訊 處：9018 Venice Blvd.,  
 Culvey City, CA 90232  
 電 話：Office:(213) 559-0116

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 COUNTRY CLUB INN

團 員



姓 名：(中) 曾 清 庸  
 (英) PAUL TZENG  
 性 別：男  
 出生年月日：西元1951年12月20日  
 原 籍：台灣新竹  
 護 照 號 碼：031551925 U.S.A.  
 通 訊 處：3135 S. Fallow Field Dr.,  
 Diamond Bar, CA 91765  
 電 話：Office: (818) 282-6171  
 Resident:(714) 595-2767  
 Fax: (818) 282-5336

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 EL CATON INN OWNER  
 NICO CONSTRUTION & DEVELOPMENT PRESIDENT

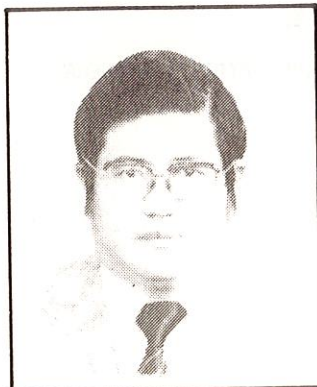
團 員



姓 名：(中) 陳 碧 煥  
 (英) PETER CHEN  
 性 別：男  
 出生年月日：西元1926年12月21日  
 原 籍：湖南  
 護 照 號 碼：031002363 U.S.A.  
 通 訊 處：4360 E. Gage Ave.,  
 Bell, CA 90201  
 電 話：Resident:(213) 773-8331

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 TROPICS WEST MOTEL OWNER

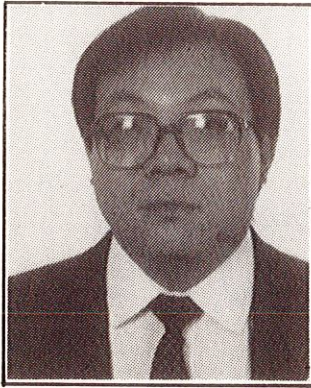
團 員



姓 名：(中) 許 坤 山  
 (英) KUN SHAN HSI  
 性 別：男  
 出生年月日：西元1935年7月10日  
 原 籍：台灣屏東  
 護 照 號 碼：(71)OM 0094828 R.O.C.  
 通 訊 處：1620 S. Stoneman Ave.,  
 Alhambra, CA 91801  
 電 話：Resident:(818) 281-0098

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 BOWL MOTEL OWNER

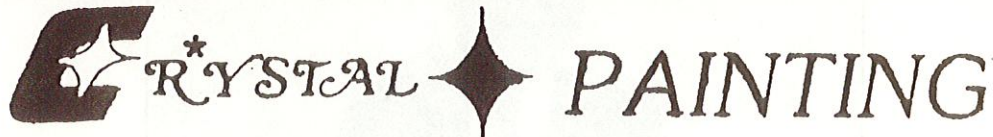
團 員



姓 名：(中) 吳 東 昇  
 (英) TOM WU  
 性 別：男  
 出生年月日：西元1957年10月12日  
 原 籍：台灣  
 護 照 號 碼：X0241400 R.O.C.  
 通 訊 處：705 N. San Gabriel Blvd.,  
 Rosemead, CA 91770  
 電 話：Office:(213) 726-2227  
 Fax: (213) 887-9236

服務單位 職銜：  
 經營事業  
 MONTEBELLO HILLS TRAVELODGE GENERAL  
 MANAGER

# PAINTING 油漆



ST LIC. 532140  
 BONDED • INSURANCE

FREE ESTIMATE  
 LOWEST PRICE  
 EXCELLENT SERVICE  
 QUALITY GUARANTEED

● INTERIOR/ EXTERIOR

- \* COMMERCIAL
- \* INDUSTRIAL
- \* HOTEL & MOTEL
- \* OFFICE BUILDINGS
- \* RESIDENTIAL
- \* APARTMENT

● 本公司承包西來寺油漆工程  
 WE DID THE JOB FOR  
 HACIENDA HEIGHTS TEMPLE.

免費估價 收費特廉  
 品質保證 技術一流

● 室內外油漆

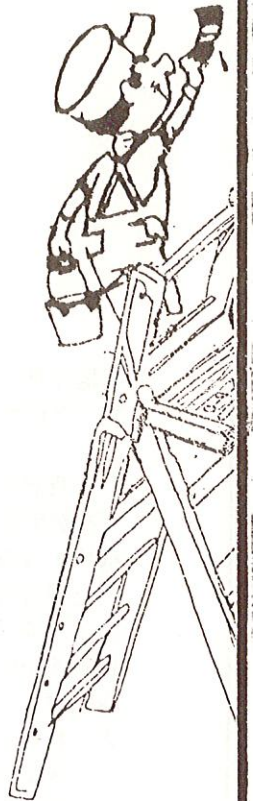
- 商業 • 旅館 • 工業
- 辦公室 • 住宅
- 公寓

HAE KIM (韓人)

(ANY TIME)

**(714)870-6566**  
**(714)525-0446**

1306 S. CEDAR AVE.,  
 FULLERTON, CA 92633



# 南加州旅館業的發展方向

方俊雄



聖地牙哥台美商會柯會長、各位理事、各位同鄉、各位女士、各位先生：

我們知道分析將來的發展方向，用一句白話來講就是「預測」，預測一件事，一定要有根據、有基礎，所以我現在要先做一些相當重要也相當有趣的統計報告。然後根據這些統計報告來加以分析，求出一個結論，這個結論也就是所謂的預測，同時也是我們今天一起要討論的題目。

A、根據美國旅館業同業公會(AHMA)及加州旅館業同業公會(CHMA) 1988年的統計，全美國有四萬四千一百家旅館，並有二百八十七萬客房；其中全加州有六千八百家旅

館，並有三十六萬客房。現在我們來替我們南加州台灣旅館公會做一個統計和比較。根據我們保守的估計，我們同鄉在南加州經營旅館數字，大約在800家（有人估計在1,000家以上），如以平均每一家旅館40個客房計算，即有三萬二千客房，換句話說，我們同鄉在南加州經營旅館的比率是全加州的11.7%，及全國的1.8%，如以客房數字來算的話，全加州是8.8%，而全美國是1.1%，由此可見我們同鄉在加州經營旅館業所佔的重要性是很高的。

B、第二項統計報告，根據美國旅館公會(AHMA) 1988年資料：

1. 全美國旅館主要顧客可以分類如下：

渡假	23 %
工商出差	26 %
參加會議	17 %
家庭及個人旅行	21 %
周末旅行	7 %
軍公人員出差	4 %
職務調動原因	2 %

2. 以旅館所在地 (Location & Area) 分區統計結果是：

	旅館數	客房數
城區	8.6%	16.8%
郊區	30.0%	31.5%
公路邊	50.8%	32.5%
飛機場	4.1%	7.5%
休閒地區	6.5%	11.7%

3. 以房租高低的統計是：

	旅館數	客房數
\$30 元以下	43.0%	12.8%
\$30 ~ \$45	30.3%	23.1%
\$45 ~ \$60	11.3%	18.2%
\$60 ~ \$85	8.8%	19.5%
\$85 以上	6.6%	26.6%

4. 以旅館大小所做的統計是：

	旅館數	客房數
75 間客房以下	70.5%	20.2%
75 ~ 149	18.0%	30.1%
150 ~ 299	8.5%	26.3%
300 以上	3.0%	23.4%

5. 1988 年美國工商業，包括大小公司，耗用在出差的總金額是 95 億元，平均每次旅行費用是 \$794，平均每家公司每年開支 \$10,455 在出差旅費上面。

6. 1988 年，64% 美國人每年至少有一次以上旅行。

7. 商務出差旅行，男性佔 71%，年齡以 35 ~ 49 歲佔 44%，經理職或專門職業人員佔 57%，單獨旅行佔 53%，商務出差預先訂房者佔 89%，平均預先訂房率是 71.3%。

8. 旅館業薪資標準統計是：

	最高	最低	平均年薪
(a) 經理	\$160,000	18,000	43,846
(b) Sales	\$ 74,000	16,000	34,333
(c) Desk Clerk	\$ 8.25/小時	4.25/小時	5.68/小時
(d) Bell Men/Door Men	\$ 4.80/小時	3.75/小時	4.30/小時

(e) Maids \$ 6.00/ 3.92/ 4.70/  
小時 小時 小時

(f) Restaurant Service \$4.60/ 3.35/ 3.87/  
小時 小時 小時

9. 1988 年美國觀光局支出了 1,380 萬推廣費，比 1987 年的 1,170 萬增加了 210 萬。

10. 1988 年進入美國的外國旅客共有 3,380 萬，比 1987 年增加 14%，其中 45% 是觀光渡假，38% 商務旅行，12% 訪問親戚朋友，8% 參加開會，5% 是留學生。

以地區來講，紐約 (New York) 28%，洛杉磯 (L.A.) 24%，舊金山 (S.F.) 18%，夏威夷 (Hawai) 13%，外國旅客平均在旅館居住 8 天。

11. 1988 年觀光旅遊事業總營業額是 313 億，佔國民總生產額 (G.N.P) 的 6.4%，供應 552 萬直接工作機會，220 萬間接工作機會。

支付 70 億美元工資，及支付 37 億稅金，也就是說替美國政府增加了 37 億美元的稅收。

12. 現在我們來看附表一、附表二及附表三

Amana Carrier Frigidaire ROPER Whirlpool TAPPAN Imperial

Amana Carrier Frigidaire ROPER Whirlpool TAPPAN Imperial



## 潘勵公司 Pan Impex, Inc.

9064 VALLEY VIEW STREET CYPRESS, CA 90630  
SINCE 1982 O: (714) 761-9247 H: (714) 952-9060 請洽詢：潘錫湖

Amana Carrier Frigidaire ROPER Whirlpool TAPPAN Imperial







名廠家電總代理

專供建築業，營造商，旅館，辦公大樓，公寓，外銷及經銷商批購。保證最高品質，最低價供應。服務最迅速，信用最可靠，免費現場估價，電氣專家技術指導。代客設計及工程裝修。

















TAPPAN Magic Chef Amana Carrier Frigidaire ROPER Whirlpool

27

全美國旅館房間出租率及平均房間價格  
( OCCUPANCY RATE & AVERAGE DAILY RATE )

年 度 地 區	房 間 出 租 率 (OCCUPANCY RATE) %			平 均 房 間 價 格 (AVERAGE DAILY RATE) 美元		
	1987'	1988'	1989' 7月底止	1987'	1988'	1989' 7月底止
紐 約 (NEW YORK)	69.7	67.8	64.7	83.19	84.94	86.63
洛 杉 磯 (LOS ANGELES)	71.3	70.5	70.0	60.97	63.88	66.57
聖 地 牙 哥 (SAN DIEGO)	71.4	69.0	68.0	64.5	68.43	72.06
全 美 國	68.0	63.0	62.0	66.00	69.00	70.00

附表一

附表二

1989 年  
聖地牙哥地區房間出租率統計

BY AREA 以地區分類	七 月 份			一月至七月底止		
	1989	1988	% Change	1989	1988	% Change
1) Downtown 城中區	67.5%	72.4%	-6.8%	65.0%	68.5%	-5.2%
2) Old Town 古城區	85.7	86.4	-0.8	71.6	75.7	-5.4
3) Mission Valley 旅館圓環	78.4	75.3	+4.1	69.0	69.3	-0.4
4) Sports Arena 室內體育館區域	81.2	81.4	-0.3	68.9	71.8	-4.1
5) San Diego Bay Areas 灣區	72.7	75.2	-3.3	72.2	77.5	-6.8
6) La Jolla 拉好拉區域	87.2	78.2	+11.5	66.3	67.7	-2.0
7) Mission Bay/Pacific Beach 海濱區域	83.0	84.8	-2.2	76.7	74.4	+3.2
8) North Coastal 北區海岸	76.3	73.2	+4.2	64.4	70.4	-8.5
9) North City/UTC 北區域區	86.6	82.4	+5.1	78.8	79.3	-0.6
10) I-15/Kearny Mesa 15 路公路區	74.5	73.2	+1.7	64.4	62.2	+3.4
11) East County 東區	66.9	66.7	+0.2	57.8	59.8	-3.4
12) South Bay 南區海灣	76.4	82.1	-6.9	67.8	72.7	-6.8
Overall Average 平均	76.1%	76.4%	-0.4%	69.1%	71.0%	-2.7%
<b>BY RATE 以房間價格分類</b>						
1) \$35.00 以下	73.6%	79.2%	-7.1%	62.1%	68.7%	-9.6%
2) \$35.01 - \$55.00	73.5	76.4	-3.8	62.7	66.5	-5.7
3) \$55.01 - \$75.00	81.8	77.7	+5.2	71.7	70.3	+2.1
4) \$75.01 - \$95.00	70.9	76.6	-7.5	67.5	72.4	-6.8
5) \$95.01 - \$110.00	75.6	72.9	+3.7	72.5	73.5	-1.3
6) \$110.01 以上	81.1	78.3	+3.5	75.9	76.0	-0.1
Overall Average 平均	76.1%	76.4%	-0.4%	69.1%	71.0%	-2.7%
<b>BY SIZE 以旅館大小分類</b>						
1) 100 rooms 以下	76.4%	75.0%	+1.9%	61.9%	64.4%	-3.8%
2) 100-199 rooms	79.7	81.2	-1.9	68.6	71.1	-3.5
3) 200-299 rooms	75.1	78.4	-4.1	67.1	67.1	---
4) 300-600 rooms	74.8	74.7	+0.1	71.5	74.2	-3.7
5) 600 rooms 以上	74.4	73.3	+1.5	73.3	74.4	-1.5
Overall Average 平均	76.1%	76.4%	-0.4%	69.1%	71.0%	-2.7%
<b>BY TYPE 以旅館型態分類</b>						
1) Hotel 賓館	74.8%	76.5%	-2.1%	68.7%	70.5%	-2.6%
2) Motel 汽車旅館	76.5	77.4	-1.2	65.6	70.6	-7.2
3) All-Suites 全套房旅館	85.1	78.1	+9.0	77.5	73.2	+5.8
4) Resorts 休閒渡假旅館	77.2	73.6	+4.9	73.7	73.0	+0.9
Overall Average 平均	76.1%	76.4%	-0.4%	69.1%	71.0%	-2.7%

附表三

1989年  
聖地牙哥地區房間出租平均價格統計

BY AREA 以地區分類	七 月 份			一 月 至 七 月 底		
	1989	1988	% Change	1989	1988	% Change
1) Downtown 城中區	\$76.88	\$75.39	+2.0%	\$80.07	80.74	-0.8%
2) Old Town 古城區	63.28	66.09	-4.3	59.06	62.22	-5.1
3) Mission Valley 旅館圓環	60.42	58.45	+3.4	58.48	59.30	-1.4
4) Sports Arena 室內體育館區域	53.23	50.46	+5.5	48.77	46.98	+3.8
5) San Diego Bay Areas 灣區	114.26	108.69	+5.1	110.90	104.97	+5.6
6) La Jolla 拉好拉區域	116.07	116.18	-0.1	102.44	104.23	-1.7
7) Mission Bay/Pacific Beach 海濱區域	109.18	107.55	+1.5	96.31	98.28	-2.0
8) North Coastal 北區海岸	76.78	76.86	-0.1	66.52	62.27	+6.8
9) North City/UTC 北區域區	88.91	89.97	-1.2	87.33	90.00	-3.0
10) I-15/Kearny Mesa 15 路公路區	65.96	63.00	+4.7	71.79	70.96	+1.2
11) East County 東區	48.60	48.48	+0.2	57.04	55.60	+2.6
12) South Bay 南區海灣	40.57	39.67	+2.3	39.05	38.33	+1.9
Overall Average 平均	\$77.48	\$76.94	+0.7%	\$76.65	\$76.79	-0.2%
<b>BY RATE 以房間價格分類</b>						
1) Less than \$35.00 以下	\$24.47	\$23.67	+3.4%	\$24.25	\$24.61	-1.5%
2) \$35.01 - \$55.00	46.42	45.53	+2.0	42.98	43.70	-1.6
3) \$55.01 - \$75.00	63.52	64.38	-1.3	62.31	64.78	-3.8
4) \$75.01 - \$95.00	82.27	82.24	---	80.93	80.87	+0.1
5) \$95.01 - \$110.00	102.18	100.74	+1.4	104.56	105.00	-0.4
6) Greater than \$110.01 以上	146.42	139.35	+5.1	129.29	123.66	+4.6
Overall Average 平均	\$77.48	\$76.94	+0.7%	\$76.65	\$76.79	-0.2%
<b>BY SIZE 以旅館大小分類</b>						
1) Under 100 room 以下	\$73.49	\$73.13	+0.5	\$66.55	\$67.67	-1.7%
2) 100-199 rooms	58.77	59.51	-1.2	55.43	56.17	-1.3
3) 200-299 rooms	63.94	60.76	+5.2	64.71	64.19	+0.8
4) 300-600 rooms	88.42	87.18	+1.4	85.13	83.38	+2.1
5) over 600 rooms 以上	101.25	98.88	+2.4	103.51	102.33	+1.2
Overall Average 平均	\$77.48	\$76.94	+0.7%	\$76.65	\$76.79	-0.2%
<b>BY TYPE 以旅館型態分類</b>						
1) Hotel 賓館	\$76.34	\$76.29	+0.1%	\$76.74	\$78.31	-2.0%
2) Motel 汽車旅館	53.22	52.69	+1.0	47.93	48.05	-0.2
3) All-Suites 全套房旅館	81.52	81.30	+0.3	76.82	79.34	-3.2
4) Resorts 休閒渡假旅館	134.57	128.66	+4.6	125.58	120.31	+4.4
Overall Average 平均	\$77.48	\$76.94	+0.7%	\$76.65	\$76.79	-0.2%

我們都知道房間出租率(Occupancy Rate)及平均房間價格(Average Daily Rate)是我們旅館業最重要的統計數字。從這三個統計表很明顯地可以看出來房間出租率一直在降低，而平均房間價格却在上昇，同時也告訴我們旅館房間需求量增加速度平均起來還是小於供應量，主要原因在於這三年來新建旅館急速增加。

13.在前面我們已經談到觀光事業將是發展最迅速的事業之一，根據美國商務部的估計，到公元2,000年觀光旅遊事業將超越食品工業及汽車工業，成為第一位。

講到這裡，我們可以從上面我所做的統計報告發現幾項重要事實：

- 1.我們發現旅館業的主要顧客是渡假、商務旅行及參加會議的旅客。
- 2.旅館大部份建立在高速公路旁邊、商業中心及休閒地區。
- 3.雖然平均房間價格在30美元以下的小型旅館數量偏高，但還是比不上85美元以上大型旅館所佔房間數目比率高。
- 4.商務旅行旅客預先訂房比率佔89%，而一般旅客平均預先訂房比率也佔71.3%，這個統

計數字表示連鎖旅館之重要性。

- 5.旅館業薪資標準已大大提高。實際上櫃台服務人員薪水每小時都在六元以上。
- 6.美國觀光局及旅遊事業同業的努力，外國人前來美國觀光旅遊人數每年都在增加，這樣不但增加外匯收入，及替政府增加稅收，並且間接地帶動其他有關事業之發展，進而做到了國民外交的工作，因為進來美國的外國旅客都看到了美國的政治、經濟、社會進步情形。

接下來讓我們來注意一下最近這幾年來美國旅館業的動向：

第一是外國資本之投入美國旅館業

其中以日本財團最為活躍，日本服裝工業財團 MASUIWAYA 公司以超過一億美元購買了在橘縣的黛那休閒旅館(DANA POINT RESORT HOTEL)，日本大阪的新口運動器材公司買下了聖地牙哥的拉哥斯達高爾夫球場休閒旅館。日本東京的MARUKO INT. 公司購買了聖地牙哥室內體育館附近的 TRAVELODGE。另外日本的 TAKESHI SEKIGUCHI 公司在聖地牙哥的卡爾斯巴將新建450客房的四季豪華旅館(FOUR SEASON HOTEL) (KENTICKY FRIED CHICKEN) 等等一樣地控制了



## 旅館業賺錢的新服務

記得嗎？好像發生在昨天一樣，黑白電視一下子變成了彩色電視，而那些沒有更換彩視的旅館，失去了所有的客人。現在，又有了新的發展，旅館裏開始出租電影，沒有這種新的服務，也將失去了競爭力。

### 新趨勢

沒有任何其他的發明，像錄放影機一樣發展得那麼迅速超過75%的家庭擁有至少一部VCR，人們享受著這項新發明，在任何時間觀看他們喜愛的電影。

我們提供你的旅館，最新的電影及代裝鎖住的VCR，你可以增加收入，你也可以免費的提供你的有價值的客人這項額外的享受。

他們可以在任何時間欣賞電影，也可以利用房間內的VCR做商業上的用途，小孩子們也喜愛這種設備，他們

可以看卡通片或益智電影而不去擾父母。

- 1.每部電影可以酌收5元，第二部電影收3元。

你的好處：

- 1.每部電影可以酌收5元，第二部電影收3元。
- 2.客人喜愛有VCR的旅館，出租率可增加10%—15%。
- 3.因為收入的增加，旅館的市價也水漲船高，自然的增值至少8萬至10萬。
- 4.增強競爭力，沒有這種服務的旅館將逐漸被淘汰。

我們的服務

- 1.每月更換影帶，只收4元一片，每隔月換片，第二個月收3元一片(至少80片)包括1/3成人，2/3普通片。
- 2.代為接洽安裝VCR，每部VCR包括鎖盤，收210元，可代為接洽貸款。

## 熱門錄影帶公司

2813 SO. FIGUEROA ST.,  
LOS ANGELES, CA.90007  
(213)748-2928 RICK OR SUSAN

市場，漸漸使那些小型而沒有連鎖的旅館競爭困難。

第三個動向我要向各位報告的是：

受到連鎖旅館公司的迅速推廣業務之衝刺，附帶有會議中心的超級大型旅館也跟着推出來，有名的大馬戲團投資公司 (CIRCUS CIRCUS ENTERPRISES) 在賭城 LAS VEGAS 正在興建 4,000 客房，佔地 117 英畝的大旅館。另一家由金磚公司投資的大型旅館，有 3,100 客房也開始興建。賭城 LAS VEGAS 將會變成僅次於紐約 (NEW YORK) 的重要會議中心城市。

尼巴達 (NEVADE) 州更在 2 年前，在東京設立辦事處，在台北也已經有了連絡處，這個措施將會帶來更多海外遊客到賭城。另外也在籌設一條高速鐵路接通 L.A. 與 LAS VEGAS，一小時可以到達，因為將近一半旅客是南加州前往賭城的。

目前洛杉磯 (L.A.) 的大會議中心也正在擴建中，聖地牙哥 (S.D.) 的大會議中心也預定在 1990 年初完工。這些都是大潮流中所促成的，當然無疑地也將帶來南加州旅館業更大的發展。

第四個動向是：

全套房旅館，是今日旅館業成長最快的一環，全套房旅館的租出率比賓館級 (FULL SERVICE) 的旅館多出 8%，平均客房價格 (ADR) 也是 72 元，對 53 元，高出 9 元之多。因為全套房提供客人更多空間，使客人覺得比普通的一房雙床高級而豪華，佔全國旅館供應量的 3%，但預計在 3 年後將增加 50% 到 1,500 家左右。

現在除了 EMBASSY SUITES, QUALITY SUITES, RESIDENCE INN, COMFORT SUITES, HILTON



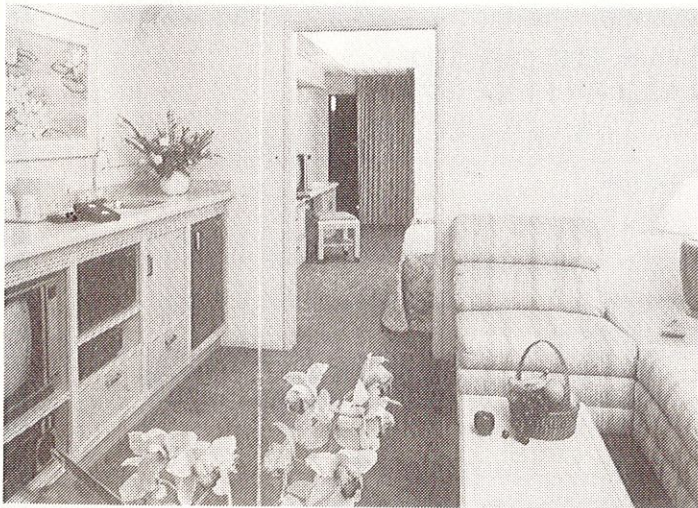
SUITES 及 RADDISON SUITES 也跟進。

第五個動向是：

健康休閒旅館的開發，南加州在棕櫚泉 (PALM SPRING) 區域已經經營得有相當成果。而在洛杉磯近郊有 67 年歷史的貝爾亞旅館 (HOTEL BEL-AIR) 最近也以平均一個房間 120 萬元的高價賣給日本人，總價超過一億 (只有 92 個房間)，聖地牙哥黃金地段 LA JOLLA 區域興建中的 550 個客房 HYATT HOTEL，包括三個餐廳及一棟辦公大樓又是日商 TSA 公司所投資。有名的威斯汀旅館公司 (WESTIN HOTEL) 也被日本人收買。從台灣來的投資集團，也就是來來大飯店及台北 HILTON 大飯店的主人鴻禧關係企業最近買下了舊金山的文華東方酒店 (MANDARIN ORIENTAL HOTEL)，這家酒店共有 160 間客房。同時在洛杉磯郊區柔斯蜜 (ROSEMEAD)，台灣同鄉歐讚夫婦及唐義鈞夫婦等，最近也將新開張一家 SHERATON HOTEL。

第二個動向是：連鎖旅館之突飛猛進

目前全美國共有 60 家以上大大小小旅館連鎖公司，每家公司都推出很多新花招，拓展業務，同時全國 50% 的旅館房間也被控制在 25 家大旅館連鎖公司手中。他們的勢力愈來愈大，其中以假期旅館連鎖公司 (HOLIDAY INN INTERNATIONAL)、西佳旅館連鎖公司 (BEST WESTERN)、柯爾第旅館連鎖公司 (QUALITY INTERNATIONAL) 等三家最大。柯爾第旅館連鎖公司 (QUALITY INTERNATIONAL) 從 1981 年的 340 家旅



館發展為現在的1,300 家左右；尤以 COMFORT INN, QUALITY SUITES, COMFORT SUITES 的發展迅速。西佳旅館連鎖公司 (BEST WESTERN) 也積極向海外擴張，包括歐洲、以色列、南美、南太平洋、墨西哥等，目前已超過 1,500 家旅館，HYATT INTERNATIONAL 也在海外增加到50家以上的國際豪華旅館。假日旅館連鎖公司 (HOLIDAY INN INT.) 在海外亞洲太平洋地區已有35家旅館，最近已被英國一家釀酒公司收買。

另外 HILTON及SHERATON 等在海外也都有旅館。

連鎖旅館就像快餐店麥當勞 (McDONALD) 、漢堡王 (BURGER KING) 、肯特基炸雞公司，目前我們同鄉佛蘭克吳夫婦在南加州十五號公路的耶爾西諾湖 (LAKE ELSINORE) 湖邊開設一家叫湖邊健身休閒旅館 (LAKESIDE HEALTH RESORT)，這種新型旅館供應低熱量的健康營養餐三餐，教導各項健身常識，包括室內室外運動、按摩、體操及教學中國氣功等等，並且教授健身營養餐之調配烹飪方法，收費從 150 美元到 600 美元之間。這一類以健身為號召的

旅館新鮮而有潛力，因為旅客對旅館業的需求心態已逐漸在改變，也就是說顧客注重服務 (SERVICE)，而不計較價格。

總結上面，我們可以說整個旅館業的發展方向是：連鎖旅館將繼續發展而控制市場，旅館型態將進入全套房旅館、健身休閒旅館及超級大型具備有新科技設備的綜合性旅館，而旅館房間出租率將會繼續降低，至少二、三年內不容易上昇，競爭將更激烈，這一切證明了旅館業經營也跟着世界大潮流在變化。包括旅館的型態、競爭對象都在變化。雖然如此，由於南加州的氣候，天然地理條件特別優越，尤其是聖地牙哥地區，有山有水，更有數十哩長的優美海岸，在夏天從海洋吹進來涼爽的信風，而冬天吹進來暖和的信風，調節聖地牙哥地區的氣溫，使這個地區的氣溫始終保持在華氏 70 ~ 75° 左右，所以一年四季如春，未來的旅遊事業的發展是肯定的，否則外國資本之投入美國旅館事業也不會集中於南加州，特別是聖地牙哥地區及有連帶關係的加州橘縣海岸一帶了。

時間的關係，今天我們討論到這裡，下次有機會我們再繼續討論。 謝謝各位。

## 漢聲電腦總機帶您進入電腦化的服務境界！

漢聲電腦總機配合您現有的電話系統，能夠

- \* 自動在電話鈴響時幫您接聽電話，轉接給各個房間，並接受絕對隱私的留言。房客經由個人密碼可隨時隨地聽留言，宛如每間房都有一台電話答錄機。
- \* 為房客提供特別服務，增加您的收入：
  - 當總機接到留話時自動撥打指定的電話或BEEPER號碼通知房客。
  - 24小時資訊中心隨時提供旅館內外各項活動時刻及內容，同時可對當地有意招攬生意的餐廳和旅遊服務業等提供廣告時段，收取費用。
- \* 可以多種語言接聽電話，增加旅館的服務對象。也可自動撥號喚醒需及時起身的房客，絕不忘記。
- \* 尚有多種功能不及一一詳載，歡迎來電洽詢。

免費試聽專線 (714)259-4860

ext 116 (國) ext 117 (台) ext 118 (英)

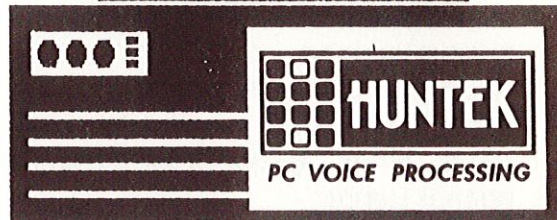
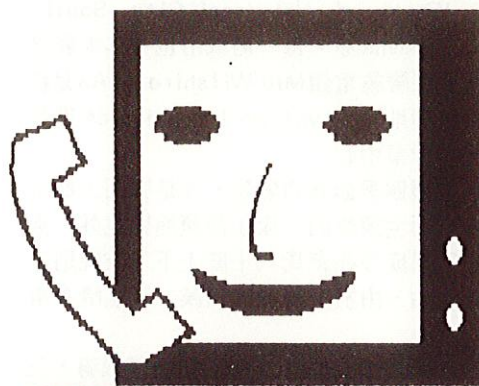
漢聲電腦總機

TEL: (714)259-4860 FAX: (714)259-4861

歡迎免費估價！

HUNTEK INC.

15011 Parkway Loop #D, Tustin, CA 92680



# 洛杉磯觀光經濟蓬勃發展 將成爲未來經濟重鎮 適合觀光旅館業者長期投資

太平洋邊緣地區將爲二十一世紀的經濟重心所在，洛杉磯則爲其翹楚。以洛杉磯市中心爲軸心，方圓半徑六十哩內的區域，算是大洛杉磯地區。大洛杉磯地區有其優越的地理位置，四季如春的宜人氣候，四通八達的交通運輸以及其雄厚的經濟發展實力，在在顯示未來太平洋邊緣區世界性大都會的潛力。

大洛杉磯地區位於加州南端，北連聖法南度谷地，東接聖蓋博谷地，南則與橘郡相聯。由洛杉磯北上可達北加州的舊金山，南下可通正快速發展的聖地牙哥，洛杉磯可謂得天獨厚貫穿加州取得最優越的地理位置。大洛杉磯地區劃分爲九十多個城市，每個城市各有其優點，有些城市本身已具備商業中心，例如 Down Town Los Angeles, Mid-Wilshire, Beverly Hills, Westwood, Universal City, South Bay, Pasadena等，每一個城市也有其主要之工業，如保險業重鎮Mid-Wilshire, LAX是航空工業發達地，Downtown Los Angeles 則是政府及金融業中心。

洛杉磯四季如春的氣候，亦是吸引大批觀光客前來的主要原因。除了沙漠地區之外，洛杉磯白天溫度多在華氏八十度上下，夜晚則在六十度左右，由於又屬乾燥氣候，天氣晴多雨少。

在交通方面，洛杉磯有五個國際機場，三個港口及貫穿東西、南北高速公路。目前所有高速公路皆已趨飽和，因而加州政府已展開大眾捷運系統計劃與拓寬現有高速公路。捷運系統已動工的包括地下鐵（一九八七年開工），預計九一年完成，洛杉磯一長堤的輕軌鐵路則跨越南洛杉磯地區。

洛杉磯人口數爲一千三百萬，是近年來全美人口數增長最快的地區。由於洛杉磯爲大都

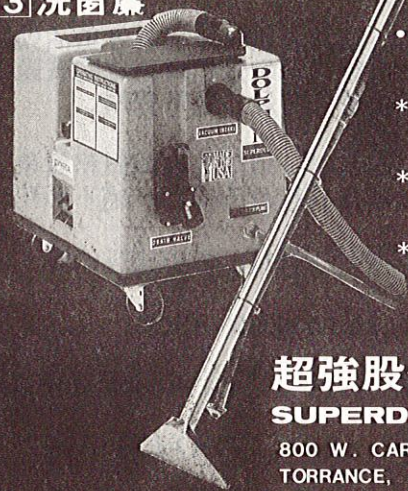
會市場之一，每年零售業額高達七百五十億美元，因而提供最多的工作機會，根據統計，一九八八年全美十大高所得州，加州佔第六位。

觀光、娛樂、教育各方面的蓬勃發展，拓展洛杉磯商業性活動範圍。好萊塢電影業歷久不衰，環球、派拉蒙、華納各大電影公司將洛杉磯成爲電影、電視、音樂製作中心。狄斯耐樂園、環球影城、魔術山、丹麥村每年替洛杉磯創造了二百億收入及四十萬個工作機會。洛

## 超強牌 地毯蒸氣清洗機器 SUPERDUPER® CARPET EXTRACTORS

三用途：

- 1 洗地毯
- 2 洗沙發
- 3 洗窗簾



- 美國製造
- 全套器材供應
- \* 工廠直營
- 廉價優待國人
- \* 技術指導
- 簡單·方便·經濟
- \* 零件修理
- 兼售清潔藥劑

**超強股份有限公司**  
SUPERDUPER CO., INC.  
800 W. CARSON ST. #34  
TORRANCE, CA 90502  
**(213)328-2078**

杉磯的海灘每年夏季吸引成萬的遊客，一年四季，皆有不同性質的觀光季。南加大、加州大學洛杉磯分校，加州理工皆為全美著名學府，每年走出校門的菁英份子，投入社會為大洛杉磯成長而努力。

美西旅遊的首要之地即是洛杉磯所在的南加州。因其地理位置之便，北上舊金山，南下聖地牙哥，西達賭城拉斯維加斯，無論如何觀光，洛杉磯皆為必經之地。

狄斯耐樂園為狄斯耐王國創始地，狄斯耐的原始創作構想只有在洛杉磯的狄斯耐樂園可以看到。由於每日遊客如織，帶動了當地旅館業、餐飲業的蓬勃發展。

環球影城大人小孩皆宜的遊樂區，在此條觀光線上還可順道走趨知名的好萊塢大道，日落大道以及中國戲院。中國戲院前的大明星手印一直是遊客流連之地。影城的節目亦年年翻新，使遊客自去而不生厭。

洛杉磯動物園及擁有世界上最多仙人掌、玫瑰花種的杭廷頓圖書館花園亦為值得一遊之地。

魔術山 ( Magic Mountain ) 為年輕人的天堂，各種講求速度快感的遊樂設施，讓喜愛刺激的年輕人大呼過癮。

在洛杉磯可以同時往山上滑雪，下山到海邊享受陽光。洛杉磯地區山區有數個設備完善的滑雪場，每年有一季的滑雪季，您可以早上在山上滑雪，下午下山到海邊曬太陽。聖塔蒙尼卡到橘郡沿岸皆是風光綺麗的海灘景色。划船、賽艇、衝浪、潛水在南加州都是風行的水上運動。南加的陽光及徜徉在沙灘的悠閒，更是膾炙人口。

即使在沙漠地區亦有值得一遊的渡假勝地，棕櫚泉 ( Palm Spring ) 是世界知名的渡假勝地，沙漠綠洲却有海濱氣息；離洛杉磯約兩小時的車程，可享受一個週末的樂趣是相當划算的。

大洛杉磯地區的幅員廣濶，氣候宜人，再有金融、商業中心的支持，公元二千年時勢將成為世界經濟樞紐。而觀光、旅遊業的驚人成長，亦帶動了此間房地產的蓬勃景象，有心投資者，不妨慎重考慮一番。

## .....「人客要看房間!?!」

旅客上門，「老板，我要先看房間」好吧，今天已經是第8次了，一大串鑰匙，樓上樓下，累的半死。沒關係，做生意嘛，問題是，萬一這個人客，打的是另一種主義看房間是假，腦子想的是打劫，怎麼辦？「錢要賺，性命也要顧！」三更半夜的客人尤其令人擔心。HOTELVISION 超薄型彩色燈箱，掛在櫃台旁，人客一目瞭然，「要 SINGLE ? 還是 DOUBLE 還有蜜月套房！」「人客要看房間？」請看.....



**Hotelvision** 超薄型  
彩色燈箱

- 造型精緻典雅美觀
- 專業攝影拍攝最好角度
- 超薄鋁框新穎別緻
- 多種尺寸配合室內設計

公會會員  
特價優待

快門攝影設計公司  
中藝燈箱專業製作

MAGIC EYE STUDIO 818-280-4251

FAST MEDIA SERVICE 818-814-3222

# 新建旅館不如投資購買現成旅館 南加旅館業投資購買增加成本 情況今非昔比



●李前會長參加自建新旅館破土

## 李木通

由於南加州房地產價格狂飆，加上營建費用逐年漲升，如今已不是購地自建旅館的好時機。南加州台灣旅館業同業公會前任會長李木通表示，購地新建旅館宜三思而後行，否則在營建成本、土地價格與市場房間出租率供過於求的情況下，投資易遭不測，成本回收亦慢。

最近三年來，南加州房地產受到日資、華資與港資大量湧入投資的影響，價格水漲船高。十年前，業者投資旅館，只要付很少的頭款，就可以借到百分之七十至八十的融資，而購到一幢理想中的旅館。然而，現今的狀況是，房地產價格高漲，而旅館房租價格未隨市場漲升，因此貸款銀行按租金收入核定資產價值，投資人購買旅館很難借到高額的貸款；相對的，投資人必須自備較高的頭款，因而導致投資購買旅館愈來愈難。

在聖伯那汀諾安大略經營中大型旅館的李木通表示，去年以來，華人投資購買旅館出現

困難情事，業者僅能向銀行貸得旅館賣價的百分之五十至五十五的額度，其餘資金必須的頭款支付，自有準備金負擔增加，投資能力相形減弱。

李木通認為，這種情勢的造成，主要在於外資湧入南加州房地產炒作，把價格抬得太高，而旅館的房屋租金却未能相對提高，因而形成旅館房產昂貴，銀行估算旅館價值的租金收入未能正比成長，因此可借貸資金跟不上市場的旅館買賣價格。

這種現象反映到實際的投資買賣情況上，顯出過去自備五十萬，可買到二百五十萬元的旅館，而可向銀行貸款二百萬元。如今的情況是，投資人必須自備一百萬元的頭款，才能買到二百五十萬元的旅館，而銀行只願意借貸一百五十萬元。

經營旅館十餘年的李木通認為，這種不利的情勢，最近三兩年來變本加厲，不僅旅館地

產價格高漲，連同土地也如影隨行，影響購地自建旅館的成本。

他強調，由於土地成本高，營建費用也上漲，購地新建旅館如果不是地點很好，否則不宜投資興建。

李木通感慨的說，購地興建旅館的時代已經消逝。目前市場上，房間出租率供過於求，新建旅館在成本高，出租率偏低的情況下，報酬回收不易。

旅館業購地自建旅館，最好的時光大約是在1983年至1988年的過去五年內，由於地價未受外資太大衝擊，貸款利率又低，營建成本也適中，因此當時適合投資新建旅館。

然而現況已大為改觀，李木通表示，地價太貴，投資新蓋旅館不符經濟利益。同時，住宿率不高，目前南加州地區平均住宿率大約為百分之六十左右。這種情況，市場須要兩年的時間來調整及消化空宿率。

按目前投資環境分析，「新蓋旅館不如買現有旅館」，李木通表示，從1983年到1984年之間，投資旅館以購地新建較為合算，因為當時大家把現有的旅館買賣價格抬得很高，然而當時地價也便宜。因此有利於新建旅館的開發。

現今旅館投資條件愈形困難，興建與購買旅館的投資市場近乎冷卻下來。李木通認為，此時正好讓旅館業逐漸消化過高的空宿率，業者不宜盲目投資興建旅館，否則自己可能不賺錢，也使整個旅館業供過於求的情況更惡化。

有意投資旅館事業的華人，不一定要集中在洛杉磯地區發展，外州仍然存有良好的投資環境。李木通說，向外州投資發展，一則可以

避免過度的生意競爭，再者可降低投資成本，對投資人及整個旅館業的發展都有助益。

旅美已經二十年，具有博士頭銜的李木通指出，華人若投資購買現成的強調，最好注意幾項觀念：第一，投資經營的旅館，一定要加入連鎖旅館系統，因為這是市場大勢所趨。

1949年時成立的許多漢堡獨立店，如今殆半已消聲匿跡，主要原因是被著名的麥當勞、漢堡王等連鎖店所打下去，消費者均向這種有名氣及一定品質水準的連鎖店消費購物，以致用自己品牌獨立經營的漢堡店，面臨生存威脅。漢堡店發展的情況，與旅館經營走勢相仿，可以說同出一轍，未來旅館業發展亦為連鎖旅館的天下。

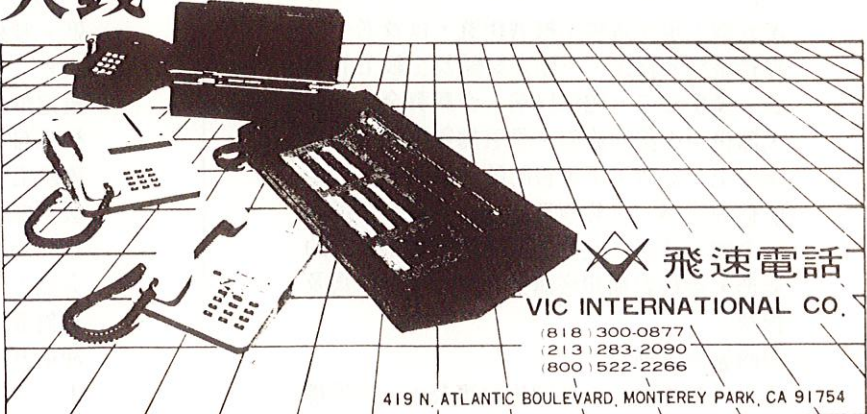
第二，購買現成旅館，如果投資人不是具有良好經營旅館的經驗，那麼最好從小規模的學起。但如果有龐大資金與雄厚財力購買大型旅館，則可聘請信譽良好、專業的旅館經營公司代為經營管理。

第三，慎選地點做為投資的首要考慮之一。購買旅館時要特別注意合約與法律問題，找一位專業與信譽的經紀人，可省去不少麻煩與問題。

李木通為八八年期的旅館公會會長，本身經營及投資旅館事業。過去一年來，他為了讓華人在南加州投資與經營旅館事業，有一個概廓明朗的瞭解，曾經先後舉辦了多項專業座談會。李木通一向肯定專業與教育的重要性，因此他擔任會長期間，致力於三個方向的努力：①擴大座談會主題內容，使業者的認知更廣。②座談會以學術與商業並重。③加強旅館相關產業技術與科技運用交流，提升旅館品質。

## \*小投資 / 賺大錢

裝電話  
找飛速



飛速電話  
VIC INTERNATIONAL CO.  
(818) 300-0877  
(213) 283-2090  
(800) 522-2266  
419 N. ATLANTIC BOULEVARD, MONTEREY PARK, CA 91754

# 美國旅館投資 簡介

作者：汪俊宇 (Gerald K. Wang) 目前為南加州洛杉磯金龍旅館實業公司總裁，有十六年旅館及旅館公司買賣與兼併經驗。

汪俊宇

前言：由於旅館為一種穩當而風險性較小的投資事業，同時由於台灣資金在南加州經十餘年來的投資結果，形成台資在南加州擁有中小型旅館的比率甚高。因此，我就以下五方面來分析有關旅館的投資情形。

## (一) 台灣資金在南加州投資旅館概況

台灣資金投入於南加州旅館事業，始於1972年。當初投資旅館的動機與出發點，僅在於投資做一個小生意，以一家新移民能溫飽及安定的目的而來。由於經營小型旅館，能夠同時解決新移民住的問題，所需英文語言溝通技巧不是很高。因此，投資進入十個單位至五十個單位的小型旅館為最多，後來由於事業成功的例子相當普遍，復以投資旅館申辦綠卡及解決簽證問題，因此吸引許多台灣資金赴美國投資旅館事業，然而一直屬於中小型汽車旅館階段。直到最近的五、六年，才有台灣資金開始對大型、知名的 Holiday Inn 及希爾頓等規模的旅館發生興趣與投資。

目前南加州華資投資旅館事業的情況，已有所改觀。現在新移民挾著鉅資，以及老一輩經營旅館的移民，不斷以經驗及金錢上的投資，幾乎在三、四年以前，台灣資金已奪下大部份中小型的旅館，投資總數早已打破千家以上。然而，不可否認的，華資大型旅館所佔的比例，仍然極為有限。但是今年以來，台灣重量級的投資，已有積極進軍美國的姿態，今後對加州旅館業將會有一番作為及衝擊。

## (二) 美國旅館業簡介

投資人如果要進軍美國旅館事業，一定要能

知己知彼，並在做投資前，有一番程度的了解。在此，我把美國旅館型態做一些分類：第一類，由於美國幅員廣大，旅館可以以地點的不同而分成五大類：①城中區(Central City)也就是所謂的 Downtown Area。由於人口密集，同時為各種財務及金融中心，一般而言，只要該城市不是建築開發過剩，生意較為穩定。這些例子可以以洛杉磯、舊金山、紐約、芝加哥等大城市為範本。然而上述大城市近年來因為石油業不景氣，生意曾受影響不是很穩定，但是這種地區又因為土地有限，土地價值較高。②機場區(Airport)，機場一向負擔很重要的運輸任務，因此常會有一些與機場有關的工商業在此一地區發展，所以大型與完善機場附近的旅館，生意機會較為穩定。③郊區(Suburban)，美國中上階級講究生活素質，喜歡居住在郊區，寧願花上一兩小時的車程去上班，所以郊區多為住宅區與小型商業區或購物中心，因此也會有一些旅館在郊區提供服務，供外來親朋好友造訪時的落地地。④高速公路旅館(Highway)，一般設於高速公路出口附近地區，替外出旅遊、卡車運貨司機等人士提供服務。⑤休閒渡假區(Resort)，此種區域一般遠離工商業，靠海或靠山，完全以休閒娛樂為目標經營的旅館，通常土地面積遼闊，附設有高爾夫球場、網球場等設備，為較高級型態的旅館區。

第二類，若以等級與性質來區分，可將旅館分為：①單純房間型(Room Only)——此種旅館最為簡單，純粹為落腳休息用，僅提供沖浴及睡床設備。②便宜型(Budget)——基本上與單純房間型相同，但可能有浴缸與電

視機，房間價錢亦較便宜。③經濟型(Economy)——此種旅館房租合理，設備齊全，附有電話、電視等。這類型旅館如 Super 8、Day's Inn、Comfort Inn、Travelodge、Econo Lodge、La Quints、Red Roof、Hampton Inn 等。④商業型(Commercial)——其對象主要以生意人與商業旅遊為客戶。⑤套房型(All Suites)——這種型式為近五年來興起的新觀念及走勢。除了有臥室之外，另外有小客廳、簡易廚房設備，並提供免費早餐、晚間雞尾酒聚會，為非常受歡迎的一種新趨勢。譬如 Embassy Suites、Guest Quarters、Ha Penny Inn、Lexington Suites、Quality Suites、Residence Inns、Woofin Suites 等都是顯著的例子。⑥會議型(Convention)——此種旅館以提供大型會議廳，及一些新科技設備為主，以供國際、全國、州及商業團體聚會之用。⑦休閒型。⑧賭場型(Casino)——此種旅館不以房間及餐廳來賺錢，事實上幾乎賠錢，但其利潤主要來自賭場收入，利潤為各種旅館型態中最高的一種，但其風險性亦大。⑨精緻型(Deluxe)——這種旅館講求高品質，有水準，服務好，但房間數量不見得多。⑩豪華型(Luxury)——設備以豪華著稱，場面大，均有自設餐廳及酒吧。⑪一流型(First Class)——經過專業鑑定，設備氣派，如五星級旅館屬之。

雖然旅館大致可做上述分類，然而現存的旅館經營型態，有很多都是混合型，例如渡假會議型，套房會議型及商業會議型等，不一而足。

第三類，為連鎖性(Franchise)旅館。談到美國旅館業，就難免要和連鎖旅館發生關係。連鎖旅館的風行，主要在於他的知名度，及其品牌形象。由於連鎖店有一定的品質水準，老美出外旅遊有先訂房間的習慣，因此選擇連鎖旅館可以保證一定的服務水準及房間設備品質，價錢亦可事先有一估算，這是連鎖旅館受歡迎的主因。美國旅館業未來發展趨勢，除少數例外，未來將是連鎖旅館的天下。由於各家連鎖旅館在經營上，不斷推陳出新，不是推出不同品牌，就是收購其他連鎖旅館公司。因此，我以房間總數為準，列出美國十大旅館連鎖公司：

- ①假日旅館集團(Holiday)——共有三十一萬四千九百個房間，旗下有：Holiday Inn & Crowne Plaza、Embassy Suites、Hampton Inn、Harrah's 等四個旅館公司。
- ②Best Western 連鎖旅館公司——為一種會員制，共有十五萬八千六百六十五個房間數。
- ③Marriott 旅館集團，共有十二萬五千二百一十六個房間數。旗下有：Marriott Hotels & Resorts、Marriott Suites、Residence Inn by Marriott、County by Marriott、Fairfield Inn 等五家旅館公司。
- ④Quality 旅館公司，總房間數為十二萬一千七百四十六個房間。旗下有：Comfort Inn、Comfort Suites、Quality Inn、Quality Suites、Clarion Hotel & Resort、Sleep Inn 等六家連鎖公司。
- ⑤Ramada 旅館集團——房間總數有十萬八千零一十五個。已被香港財團所買下，旗下

## THE ART OF DENTISTRY

# 林福田

VICTOR F. LIN D.D.S.

本公會前任總幹事

牙醫師

好消息

• 齒列矯正及顫顫關節專科

劉叔寶醫師

• 並有根管治療·牙週病

專科醫師駐診

周一至周六，夜間門診至 8 PM

■ 特別優待旅館公會會員特價 75 折

■ 特價超音波洗牙及檢查 \$ 20

2140 W. VALLEY BLVD., ALHAMBRA, CA 91801

(818)289-4185

有：Rodeway Inn、Ramada Inn、Ramada Hotel、Ramada Renaissance 等四個旅館公司。

⑥ Day's Inn 旅館公司，共有十萬四千一百九十二個房間數。旗下有：Day's Inn、Day's Hotels、Day's Suites 等三種旅館公司。

⑦ Hilton 旅館公司，共有九萬四千九百八十二個房間，近期正在出售，旗下有：Hilton Hotes、Conrad Hotels、Hilton Suites 等三家旅館公司。

⑧ Sheraton 旅館公司，共有八萬九千三百四十一個房間。

⑨ Hyatt 旅館公司，共有五萬三千五百三十九個房間數。旗下有：Hyatt Hotels、Park Hotels、Hyatt Resorts 等三家公司。

⑩ Howard Johnson 旅館公司，共有五萬三千四百五十七個房間數。旗下有：Howard Johnson Lodge、Howard Johnson Hotels

、Howard Johnson Plaza Hotel、Howard Johnson Ameri Suites、Howard Johnson Plaza-Suites、Howard Johnson Park-Suites、Wellesley Inn 等七種連鎖機會。

(三) 近年來外資對美國旅館業的衝擊。

由於美元匯率對主要國際貨幣貶值，使得日圓、台幣及港幣等對美國的房地產及旅館事業，出現有利投資環境。

以日本在美國投資購買旅館的情況來看，從1985年起，日本即以充沛的外匯向美國旅館業進軍。1985年日本的投資金額為十八億六千萬美元，到1986年提升到七十五億五千三百萬元。時至1987年，更增加到一百二十七億七千萬美元，每年以驚人的速度成長。其中，1987年投資於豪華旅館及渡假旅館的數字，就佔總金額的三分之一強，達四十五億七千萬美元。而其主要的投資地點在夏威夷、洛杉磯及紐約。單就夏威夷而言，1987年除了兩幢旅館在「外基基」海灘外，其餘全

Morel, Hotel Lighting Fixture  
FRANK SHEN  
SALES MANAGER

旭日燈具 

專營旅館燈飾批發

OPEN: (六) (日) (一) 10AM~4PM  
(二) ~ (五) 10AM~6PM



LAMPS HOUSE

5359 VALLEY BLVD., LOS ANGELES, CA 90032  
(213) 223-2301 1-800-854-0857

被日本投資者所買下。而那僅存兩幢的美國旅館，稍後又被日本公司以高價買下，至此，夏威夷「外基基」海灘的所有旅館，全為日本公司所擁有。1988年起，日本公司並對美國本土的旅館大肆進軍，尤其是洛杉磯，不僅是單幢的旅館，日本投資人亦對整個旅館公司發生興趣。1988年1月，日本歐卡公司出資十五億三千萬元，買下西方旅館公司。接著，日本森商公司於1988年12月，也以二十一億五千萬元買下美國州際旅館公司，該公司擁有一百家旅館。

在港資進軍美國旅館業方面，香港世界集團以一億五千五百萬元買下擁有三十九家旅館的安利旅行集團。同時，香港新世界集團今年五月以五億四千萬美元購買Ramada連鎖旅館公司。其餘如香港利格公司買下愛荷經營公司等，不勝枚舉。

而台灣資金投資方面。自1989年起已有大筆投資金額出現，興趣正方興未艾，每筆投資上數千萬美元的案例，不少正在談判中。

#### 四投資旅館所應注意事項：

投資旅館由于其別於一般的地產投資，其有相當重的比例在於生意，所以我們應該注意：

##### (1)法律方面

(a)有否任何法律訴訟(Pending Litigation)。

##### (2)所買為何 (Assets to be Sold)

- (a)現金(Cash on hand)
- (b)應收帳款 (Account Receivable)
- (c)預付定金 (Notes Receivable)
- (d)有貨 (Prepaid Deposits)
- (e)傢俱(Furnitures)
- (f)設備
- (g)車輛

##### (3)貸款條件 (Financing)

- (a)定金需多少
- (b)何種利率及條件
- (c)需何種抵押
- (d)買者是否可捨原來的貸款

##### (4)如何轉移(Mechanics of Transfer)

- (a)資產轉移
- (b)股票轉移

##### (5)租約 (Leases and Tenancies)

- (a)是否有任何租約(Is a Lesas Available?)
- (b)租約為何種條款，租期為多久

(c)如果有租約，承租者是否有優先購買之地 (First right of refusal)

##### (6)員工合同 (Employment)

(a)雇主與員工間有無雇主員聯索合同 (Employment Contracts)

(b)是否有工會 (Union)

(c)旅館或公司是否為員工備有退休計劃或利潤分享制度，又其是否可轉讓。

##### (7)未來旅館投資走向

在談及未來投資旅館走向之前，我想先分析一下何以日本及香港財團有興趣購買美國整個旅館連鎖公司。

一般而言，大部份的大型旅館公司，在買賣時常以其淨收入，做為評估的標準。相對的，其資產總值有時反而成爲其次要因素。因此，在旅館買賣時，一些看起來不怎樣，其貌不揚的旅館，買賣時却有極大的利潤。以日本歐卡公司買下西方旅館公司爲例，事實上是一個極爲成功的案子。因爲日本歐卡公司買下西方旅館公司後，只要再賣掉幾個所屬旅館，其所投資的資金就可收回了。從另

**迅速確實安全可靠**

**PRUDENTIAL ESCROW CORP**

**普騰公證公司**

**專辦各種房地產**

**生意·公司股權**

**酒牌等之產權轉移**

**由經驗豐富的專家主持**

**BOB. E. CHENG**

**鄭恩榮**

**(818) 288-5600**

401 E. VALLEY BLOD #102  
SAN GABRIEL CA.91776

通國、台、滬、粵、英語

一個角度來看，由於這種買賣金額龐大，投資者可以採用一種多層貸款方式，而達到百分之五至百分之十五的自有資金，就可以成功的買下一個旅館。這種併購，投資者本身要有極為強大與良好的財務背景。總之，收購與兼併有多項好處：①由於其所牽涉的資金龐大，及買主的良好財務背景，往往可以買到很好的交易。②以買賣的總金額而言，投資者事實上拿出的投資金額僅佔極小的比例。③買下既有的旅館，以其原有的信譽、組織、管理及人才，對外資投資人而言，有極大好处，可省下數十年努力的時間，而有效打入美國及全球市場。④購買或併購一個公司後，可以有效精簡人事，節省不必要開支，產生更大利潤與活力。

對於台灣資金投資於美國旅館事業，我認為應從購買已有固定、穩定收入的中大型旅館為主，然後漸次打入美國旅館業的核心，甚至可購買賭場旅館，因為美國未來旅館業尚有三兩年的美景，現在下手為時不晚，再過三年後，機會可能一去不返。如今，在台幣

兌美元匯率升值的情況下，以及台灣房地產價格比美國昂貴許多，台資購買美國旅館事業呈現有利情勢。再者，由於交通運輸發達，台北直飛洛杉磯僅需十一個小時，世界距離不斷在縮小中。因此，台灣資金應加強對美國發展。

#### (六)結語

我曾在1988年旅館公會年刊上談過，未來投資旅館走趨應以集資購買大型、高級或連鎖旅館公司為主。由於在市場上，這種好的旅館投資，正逐漸在減少中。我認為1989年以後的三年，加州大型及高級旅館的投資機會將要大量減少，甚至兼併大型旅館公司的機會亦將近乎沒有。因此，對於有興趣投資旅館的業主而言，應好好掌握眼前既有的機會。從情勢來看，台灣資金今年購買美國旅館，可能會令老美刮目相看，但是與日本或香港來比較，台灣資金投資於美國的成績，仍然較差。另外，對於台灣人投資旅館辦綠卡身份，投資人應注意美國即將通過以一百萬元的投資，才可辦身份的法令。



## 南加州家電總代理

專供建築、營造、旅館、公寓、外銷、批發  
SALES TO BUILDERS ARCHITECTS REMODELERS MOTEL APTMENT OWNERS

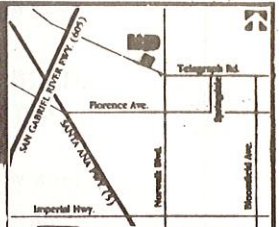
詢問專線(213)946-1105 JOHN 高  
(714)523-1432 HENSE 顏

●冷氣機 ●洗碗機 ●電瓦斯爐 ●電視機  
●冰箱 ●洗衣機 ●拾油煙機 ●錄影機

SANTA FE SPRINGS :  
11969 TELEGRAPH RD.  
SANTA FE SPRINGS CA 90670  
(213)946-1105

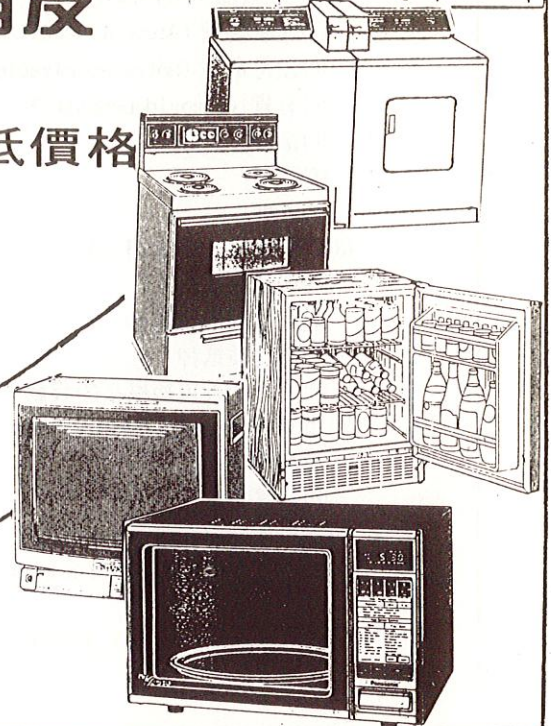
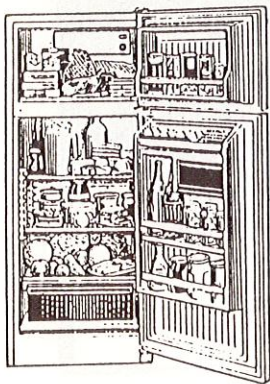
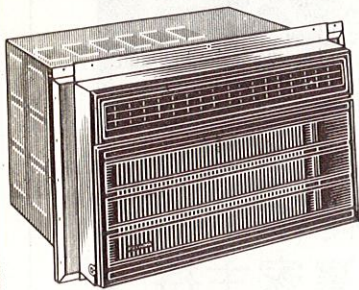
MON-FRI 8:00AM~5:00PM  
SAT 9:00AM~3:00PM  
(WAREHOUSE CLOSED ON SAT)

MONROVIA  
(818)303-2536  
PALM SPRINGS  
(619)324-9427  
SAN DIEGO  
(619)292-4535  
VAN NUYS  
(818)781-3620



## 旅館業者最真摯的老朋友 秉持多年的服務提供 最多機種最佳品質最低價格 之電器化產品。

WHIRLPOOL • FRIGIDAIRE • PANASONIC •  
MODEN MAID • MAGIC CHEF • MAYTAG •  
TAPPAN • SONY • SUB-ZERO • U-LINE •  
GALAXY HOTEL & MOTEL 專用冷暖氣機  
6000BTU-30000BTU 另有特價優待省電型  
冷氣機、冰箱、南加州電力公司(SCE)另有  
退款辦法敬請電詢。



# 在美國建新旅館

王克雄

華人在美國經營旅館的非常多，且很多賺了大錢。近幾年來很多人更進一步去建旅館，也常有非常好的利潤。不過大家也須要瞭解建一座新旅館，牽涉很廣，費時很長，不是想像中那麼容易的事情。如想多賺一點錢，就更需要對市場有充分瞭解，細心規劃，謹慎執行，很久以前，筆者曾在中報提供一些經驗談，討論旅館地點的選擇及在興建上應該注意的事項。讓我們借重南加州台灣旅館通訊的篇幅來討論怎樣從建旅館來賺錢。

在這兒我首先要強調“旅館的買賣價格和建造成本沒有太大的關係”。公寓或商場與成本的關係較密切。在南加州，旅館的買賣價格大概是一年收入的四到五倍之間。新建的旅館偏在五倍左右。所以如果你在好的地點興建了相稱的旅館，你就容易有好的收入，你的旅館可以賣高價，而有很高的利潤。旅館是一種生意，與一般的房地產的投資有很大的不同。

因此我們在選擇地點的時候，要特別調查那附近旅館的生意情形如何，客源在那裏，那一級的旅館比較適合等。在美國的旅館投資裏，地價祇低旅館成本的一小部份，多花一些錢來買好的地點，常常可幫你賺多一點的錢，商業用地的價格差距很大，可以由每平方呎\$8.00至\$100.00，但就一位興建旅館的投資者來說，他要注意的是每旅館房間的土地成本。能夠建多一點的房間，就可賣貴一些的價錢。房間數的多少主要是取決於政府的開發規章及聽證會的決議。現在很多市政府想要減少車輛流量的壓力，及提高建築物的品質，常會壓低可建房間的數目，有些人買了土地估計可以建多少間，結果核准下來的間數比原來的估計少了很多。最好是先把土地訂下來，但不要成交，等到開發許可下來，才付錢過戶，不過大部份的土地賣主不願這樣做。

一般來說，在南加州現在旅館地的賣價在每房間約\$8,000到\$25,000之間，主要是看地

點及可建那一級的旅館來決定，全套房的旅館因為用地比較多，所以每房間的土地成本比較高。因為全套房的旅館出租率及房租都比較高，所以仍然值得花多一點的錢。

一般來說，水泥做的地下停車場的成本約每平方呎\$30左右。所以當土地的成本每平方呎超過\$30時，就必須考慮是否要建地下停車場來增加房間數。

至於房間數應該多少才比較合適？如果是要自己經營，則須看你的財力及管理能力的決定旅館的大小。如果要請經理來經營，一般來說，房間數要多一點才容易負擔經理的薪水。最好在六十單位以上。另外一個有趣的經驗是一個櫃台服務員大概可應付六十間旅館的顧客，如果低於六十間，就浪費了櫃台的人力，超過六十間太多，便須增加櫃台服務員。

接著，來討論建築成本的問題。地下停車場很貴，每平方呎約貴\$30。如果在地面上停車，但建在建築物的底下，且不用鋼筋水泥則可便宜一些，約每平方呎\$20，旅館建築物本身的建築成本，平均每房間\$16,000到\$20,000左右。內部裝潢平均每房間\$2,000到\$4,000；執照規費的上下很大，有很多市政府要求付很高的交通流量費、下水道費、學校費、交通燈費、水管接連費及其他的各種公共設施費用。這些費用加起來，有時很驚人，要特別注意。有些時候，市政府會要求新旅館的業主來拓寬道路，建下水道或設立交通燈等，變成很大的負擔。另外還要付很多的費用才能開門營業，比如說：建築師費、工程師費、測量費、地質探測費、財產稅、保險費、保證金、連鎖旅館加盟費、廣告費、開辦費及運轉金等等。

在貸款方面，大概可貸到旅館價值估計的65%到70%；但現金至少要佔總成本的20%或25%以上。貸款分成兩種，建築貸款及長期貸款。建築貸款是在建築期間，定期至建築的進度向銀行提款。建築貸款的利息也是向建築貸

款提款來支付。等建築完成，則借長期貸款來還清建築貸款。大部份給旅館的貸款利率是浮動的，今天在年利率 12% 左右。利息以外的各項貸款費用約佔貸款額的 4 % 左右。

一般旅館的總建造成本，平均每房間約 \$30,000 到 \$50,000 之間。全套房旅館或觀光大飯店的成本則會高出很多。旅館的賣價主要是決定在生意的多少。一般比較新的旅館一個房間可賣 \$40,000 到 \$80,000，所以有可能拿到很高的利潤。尤其是向銀行貸款來建，自己的本金放得不多，資本的報酬率常會很高。

就拿筆者新建的一間旅館來做例子。這個旅館叫做 Old Town Travelodge 是在聖地牙哥的海洋世界附近，在五號高速公路邊，一共有八十個單位，內含九間套房。筆者招集了資金 \$1,000,000，向銀行貸款 \$2,430,000，所以總建造成本約有 \$3,430,000。平均來說，普通的房間每間建造成本有 \$40,900，套房每間建造成本達 \$58,500，因為地很貴，所以建了地下停車場約花費 \$576,000 或平均每房間多花

\$7,200。如果每平方呎的土地不是買 \$33，而是買 \$18 的話，那同樣的買地錢就可買足夠的土地，不須要建地下停車場。這種假設下，一般的房間的建造成本每間就祇有 \$33,700，套房祇剩 \$51,300 了。

因為這個旅館地點很好，出租率會很高。為了更進一步來增加收入，我們須想辦法提高房間的租金，因此在建築及內部裝飾方面有相當的講究。比如說：床頭板是為高級住宅特別設計用圓木柱來組成的，椅子是墨西哥式皮椅，掛的圖畫不是翻印而是每張分開用手畫的，浴室的化粧檯不是用麗光板而是用磁磚貼起來，以及整個內庭鋪地磚。這個旅館是在 1988 年下半年建成，在現在（1989 年 9 月），我們估計 1989 年全年可能做到 \$1,050,000 的生意，不含稅。也就是每單位約有 \$13,125 的生意。因為還是新的旅館，在 1990 年生意應該還會進步一些。這個旅館的市價約在 \$5,250,000 左右，而我們的成本才祇有 \$3,430,000，所以大概是拿 \$1,000,000 的投資賺 \$1,820,000 上下的毛利潤。

生意會這麼好，除了有好的地點以外，在經營方面也要下功夫。我們做了如下的一些工

作：

1. 積極做廣告。在電話簿上登大型廣告，在飛機場登廣告及設專線電話，在遊客詢問處有廣告壁畫，在 AAA 汽車俱樂部的旅遊指南，及當地的觀光介紹書上登廣告。一個月的廣告費約有 \$2,000。

2. 寄發出色的旅館傳單給旅行社及旅館附近的工商業。

3. 給旅行社的介紹佣金是 15%，比一般的 10% 高。

4. 房間租金做機動調整，如空房增加就降價求售，如租得好就增加租金。

5. 和海洋世界聯綫，提供含入場券的特別優待。

6. 保持房間及公共場所整潔及提高對顧客的服務。

因此我們的出租率及平均租金都相當的不錯。

至於在美國興建大型的觀光飯店，華人在這方面還不多見，暫且拿筆者正在規劃的一個觀光飯店來做例子。這是一個在聖地牙哥海灣邊 207 個單位的觀光飯店，離國際機場、新建的大會議中心及市中心區都在一英里左右。每個房間都可看到一些海灣的景色。是十二層建築物：停車場二層，公眾場所二層，及房間八層。公眾場所有大廳酒吧台、酒廊、餐廳、大型聚會廳、三間會議室、運動室、游泳池及熱盆等，總建造成本是 \$19,000,000，須要現金投資 \$6,600,000，平均每房間的建造成本有 \$92,000。如果經營兩三年而賣掉這觀光大飯店，則估計可賺 \$12,500,000 左右。幾乎可拿回原來投資金的三倍。但是這種大型投資，不容易找到投資者，尚在積極進行中。

總而言之，要在建旅館上賺大錢，我們必須找到很好的地點，建適合市場需要的旅館，要小心規劃努力執行，以及積極經營生意。只要有好的生意，旅館便會賺錢，那時旅館便可賣高價而賺了大錢。

在這兒筆者不自量力，提供了一些新建旅館有關的問題及兩個例子來說明。希望能夠拋磚引玉，大家來討論，大家來交換意見。雖然不是每棟新建的旅館都賺了大錢，但賺大錢的例子是很多的，多用一些心思和努力，便可多賺一些錢。

# 減肥美容兼觀光旅遊 新型態旅館應運而生



## 王萬祥夫婦的 LAKESIDE HEALTH RESORT

王萬祥在電影及電視裏打滾了幾十年，經由他手上製作的電影不計其數，其中不乏膾炙人口的作品；但以知名度而論，當年他製作的台灣省部三度空間立體電影「千刀·萬里·追」，在當年曾一時轟動，這部片子最後在坎城影展中得到殊榮。

只是，很難令人想到，王萬祥除了忙不完的電影及電視事業外，三年前竟有一腳踏進了旅館業；而且，他在海濱縣的艾西諾湖(Lake Elsinore)旁所開設的「湖濱健康樂園」(Lakeside Health Resort)，與一般的旅館業

大不相同；這家旅館除了提供一般旅館的住宿地方外，並提供健身、美容、休閒、娛樂各項設備及輔導課程，這種融「旅館」和「健身美容中心」於一體的設計，即使在美國都極少見；在華人旅館業者中，更是鳳毛麟角，絕無僅有。難怪王太太吳如凌女士很自豪的說：「我們是全美國華人所經營這種型態的健身中心旅館唯一的一家！」

談起接掌這家健康中心旅館的經過，王吳如凌說，完全是機緣湊巧；王家一位一生從事藥品生意的長輩，在美國考察業務時，剛好見

到這一家旅館求售；一直對「健康事業」有濃厚興趣的這位親戚，力勸王萬祥夫婦買下這家待售的「湖邊健康樂園旅館」。在親戚的力勸之下，王萬祥夫婦頂下這家旅館，一腳踏進經營旅館的生意裏。

事實上，影視事業繁忙的王萬祥，當初答應頂下這個完全陌生的旅館，有一個重要的因素——原來負責主持這家旅館的美國經理答應繼續留任幫忙；由於這位經理負責該旅館各項業務多年，經驗豐富，使王氏夫婦大為放心。不料，這位經理不久後因車禍意外死亡；王氏夫婦不得已，只好親自下海，學習主持該旅館的種種，王吳如凌說，在一頭栽進去的情況下，樣樣都得從頭學起，「即使不是專家，也變成專家了！」



Lakeside Health Resort 與一般旅館最大的不同處是，它是以「減肥、健康、美容、休閒」為號召，來吸引怕胖愛美的人士；它的顧客多為老主顧，隔一段時間就來到這既可為渡假中心，還可減肥美容的樂園；而不像一般旅社的對象是以商業人士或遊客為主。王吳如凌說，看到許多減肥失敗的人，拄著拐杖的來到該健康中心，經過精心設計的減肥計劃後，這些過重的人士身上掉了好幾磅，甚至幾十磅的肉，都能跳著舞、吹著口哨、流著眼淚離開，是最大的收穫。

「湖邊健康樂園」的顧客，多半為老顧客，王吳如凌說，許多顧客來參加過該旅館所提供的健康減肥計劃後，不但收到減肥的實質效益，往往亦和一同參加課程的同學結為朋友，相約一段時間後再一起來參加；以致於該旅館的顧客都是老面孔，或是由老顧客帶來的新面孔。

在市場方面，湖邊健康樂園健康中心旅館的主要顧客群中，以猶太人最多，其中更以女人佔大多數。王吳如凌解釋，因為猶太人是

分注重身體保健重要性的一個民族，故顧客以猶太人居多，尤其是猶太婦女，因家中子女各自獨立，身邊又有一些錢，自然成為該健康中心的常客。但王氏夫婦並不以這些熟面孔的顧客為滿足，他們常想打開市場，但因現有的業務過於繁忙，兩人根本分不開身從事拓展市場業務；因此，王氏夫婦亟望能找到一位華人夥伴一起來分憂解勞，拓展業務。

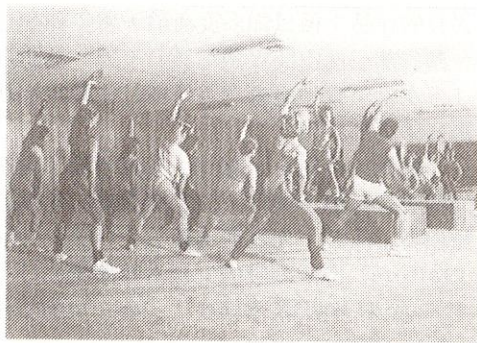
該健康中心提供的健康、美容及減肥課程可謂應有盡有，包羅萬象；凡參加減肥計劃的顧客，從早上七點開始，直到晚上七點。在健身、減肥課程方面，包括早晨七時開始的晨間健行，沿著艾西諾湖走一圈，約有三哩左右的距離；此外每天尚有長達四十五分鐘的健身體操，及健身專題演講；此外健身活動包括有氧舞蹈，室內、外游泳池活動、跳舞等各種活動。每項活動均聘有專業執照的指導老師擔任教學，讓顧客能學到貨真價實的健身方法。

在健身活動之外，該旅館亦提供許多消除疲勞的服務，如三溫暖、按摩、渦輪洗浴池等等。因為，不但大多數有心減肥人士在運動完後，需好好休息一下；沒有參加減肥活動的人士，亦可利用這些服務來輕鬆身心。

「食物」亦為該旅社的秘密武器之一。該旅社每天供應三餐外，並提供三次點心；據吳如凌表示，該旅館所提供的食譜，為聘請專家精心調製的低卡路里減肥食譜，十分美味；包括魚、雞、火雞、全麥穀類、新鮮蔬菜及水果。

王吳如凌表示，目前一般健身減肥中心，多由參加者每日固定到健身中心做運動，但在食物控制方面，因住在家裏，往往因飲食控制不當而事倍功半；但在該健康中心參加長期減肥計劃人士，體重可在完善的運動及飲食控制下逐漸減少。該健康中心旅館並教導學員們如何在自己家裏也調製一樣的減肥食譜，讓學員在家裏也可一樣繼續減肥工作。

旅館並邀請並舉辦系列演講，主題包括營養至如何培養對減肥、健身的正確觀念及行為反應。



湖邊健康樂園旅館的收費較當地一般旅館收費略高，單人房每晚一百二十九元，一週收費九百零三元，卅天三千四百八十三元；雙人房分享，每人每天九十九元，一週六百九十三元，卅天兩千六百七十三元；三人房每天七十九元，一週五百五十三元，卅天兩千一百三十三元。這筆費用包括食、宿、減肥計劃、課程、演講及設備使用費。

王吳如凌表示，除了減肥外，艾西諾湖本身亦為南加州觀光旅遊勝地之一，該地區不但有湖光山色之勝，旁邊並有沙漠，各種地形風景均匯集於此。湖上除可釣魚外，並有各類水上活動；而山和沙漠造成的上升氣流，對喜愛玩滑翔翼、降落傘等空中活動的人士，是一大吸引力。王吳如凌並指出，附近城市 Lake Elsinore Valley 最近並日夜趕工，把市中的緬因主街(Main Street)，兩個月內將城市建成一九二〇年街景，以期吸引觀光客。

Lakeside Health Resort 的地址為32281 Riverside Drive, Lake Elsinore, CA 92330，預約電話為 1-800-472-8583 及 714-674-1501。位於十五號州際公路及七十四號公路會口處西南面。

# 黃卓森保險所

STANLEY WONG INSURANCE AGENCY

**專門：旅館、餐館及  
各種商業保險**

- 保障顧客權益！
- 儘量替你省錢！

代理美國多家保險公司

請來電聯絡：

**(619)569-0383 FAX(619)569-0445**

4619 CONVOY ST. #C

SAN DIEGO, CA 92111



## 中國信託金融集團

GRAND PACIFIC FINANCIAL GROUP

**中國信託秉持著  
其一貫的傳統：**

- 最親切的服務
- 最雄厚的資金
- 最專精的知識

請聯絡：RICHARD 陶

羅省：

1303 W. WALNUT PARKWAY,  
COMPTON, CA, 90220  
(213)603-0703

舊金山：

433 AIRPORT BLVD., #406  
BURLINGAME, CA 94010  
(415)342-2552

**為您提供最完備的服務！**

舉凡旅館內設備如：

電 視	洗 衣 機
電 腦	電 話 系 統
傢 俱	人 造 衛 星 系 統
招 牌	遠 紅 外 線 三 溫 暖 ...
製 冰 機	等 等 之 租 賃 貸 款 業 務

# 會員申請書

## 南加州台灣旅館業同業公會

TAIWAN INNKEEPERS ASSOCIATION OF SOUTHERN CALIFORNIA



### 會員申請書

MEMBERSHIP APPLICATION FORM

- 本人為  申請加入為新會員  
 本公司為  申請加入為榮譽會員
- 繳89年會員年費  50元50單位以下  
 100元51~99單位  
 150元100單位以上  
 150元榮譽會員(公司)  
 100元榮譽會員(個人)

贊助(訂閱)旅館通訊  25元

合 計 \_\_\_\_\_ 元

旅館或公司名稱	
地 址	
電 話	
旅館單位數	
榮譽會員經營之行業	

會員姓名	(英) _____ (中) _____
駕照或ID #	
通訊地址	
連絡電話	

簽 名：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

支票抬頭：T.I.A.S.C. \_\_\_\_\_

郵寄地址：3015 WALNUT GROVE AVE., #C  
ROSEMEAD, CA 91770

公會電話：(818) 280-2207

☆本欄由公會填寫

金 額：\_\_\_\_\_

支 票 號 碼：\_\_\_\_\_

會員卡編號：\_\_\_\_\_

會 員 卡： 製卡  郵寄

## 會員申請書

# 全美台灣旅館公會

TAIWANESE AMERICAN HOTEL (MOTEL) ASSOCIATION

- 一、宗旨：(一) 促進全美台灣旅館同業之友誼。  
(二) 互助分享全美台灣旅館同業之經營經驗及商情。
- 二、參加者：凡贊同以上宗旨之旅館業有關之個人或公司者。
- 三、會費：每年會費\$ 50.00 支票抬頭寫T.A.H.(M)A.
- 四、組織：設理事會理事15名，由會員直選。  
設會長一名，副會長二名，由理事互選之。  
設秘書一名，財務一名，由會長聘任之。  
會長、副會長，不得同一地區理事擔任。  
同一地區理事不得超過七位理事，任期一年。
- 五、章程修改：會員 $\geq$ 超過出席之2/3 得修改之。

## 報名表

個人或 旅館名稱	住 址	電話號碼

報名處：楊豐明 (Frank Yang)  
1191 E. Foothill Blvd.,  
Upland, CA 91786  
(714) 949-4800

# \*使汽車旅館經營 成爲一種享受！

● 我們虔誠爲您提供：

随心調

**SMATV SYSTEM**

旅館專用人造衛星系統

時聲影

**P.S.T. RECORDING SYSTEM**

安全監視錄影、  
錄音、錄時系統

財神爺

**MOTEL REPORT SYSTEM**

旅館專用自動電腦管理系統

聚真盒

**PAY MOVIE SYSTEM**

自動電腦節目收費系統

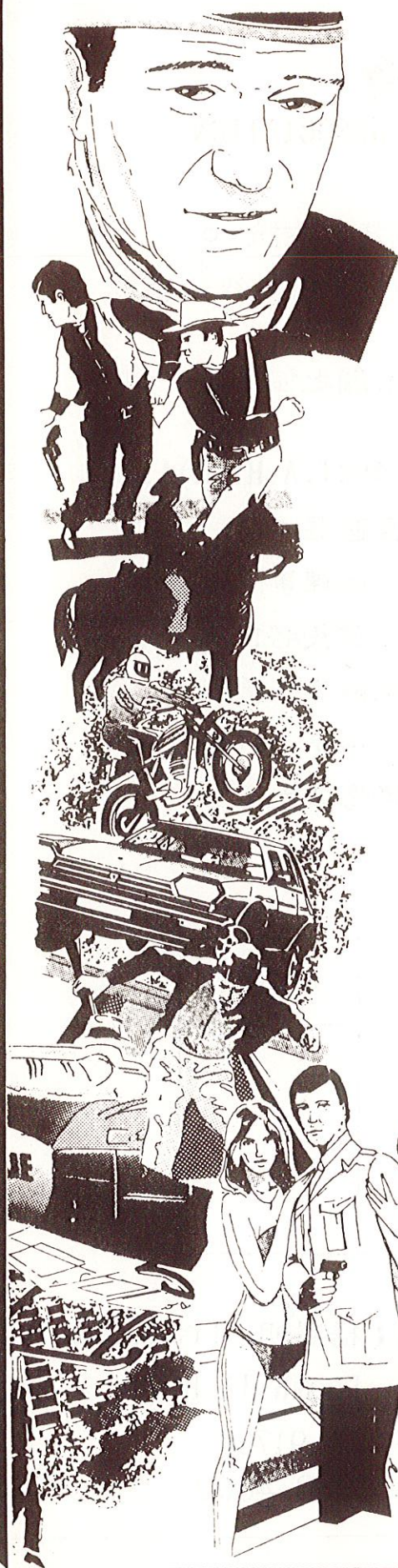
使汽車旅館經營成爲一種享受！

## 美星電子 Amstar®

**American Satellite Nework**

4213 N. Rosemead Blvd., #H-1  
Rosemead, Ca. 91770

Tel: (818) 286-0206, 288-0099



# 財神爺

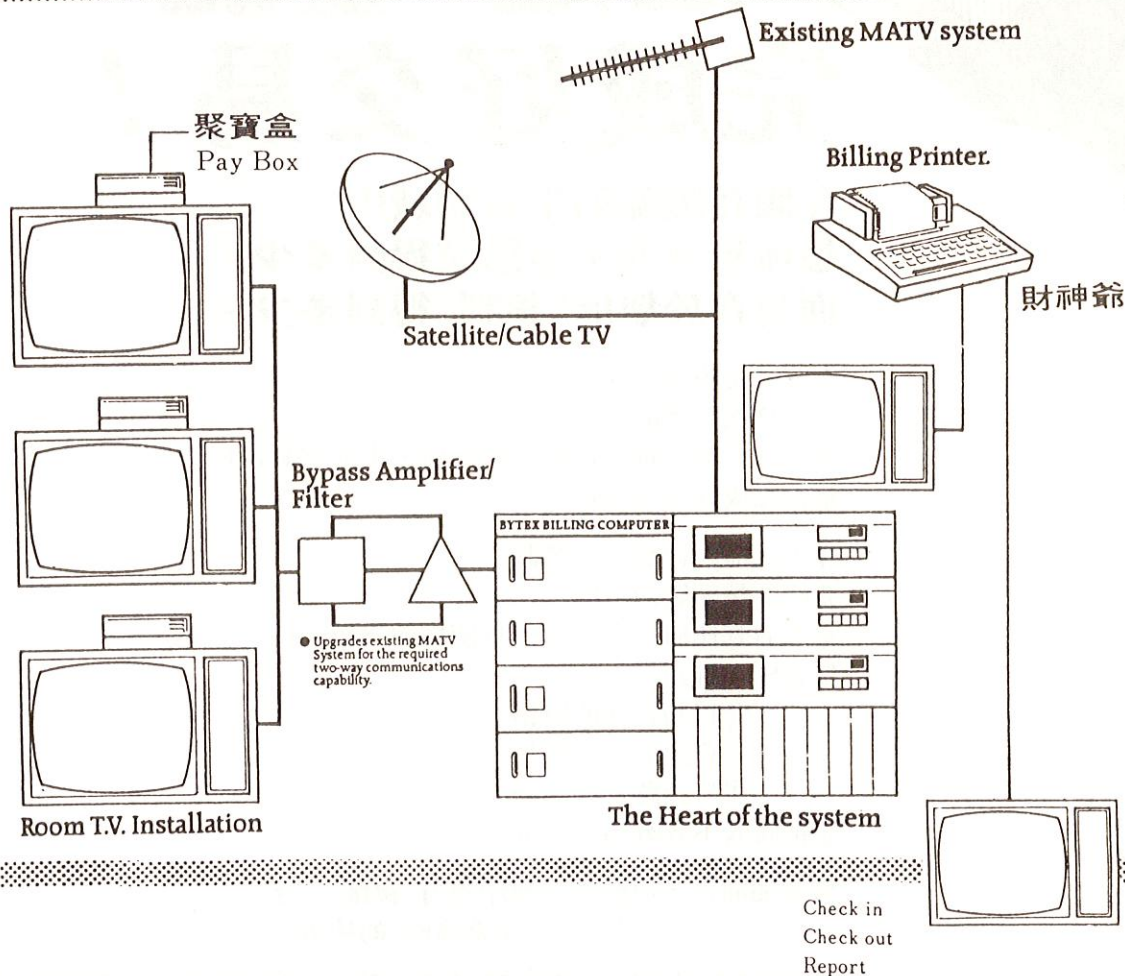
## MOTEL REPORT SYSTEM

### 旅館專用自動電腦管理系統

## PAY MOVIE SYSTEM

### 自動電腦節目收費系統

# 聚寶盒



☆很多人說：“汽車旅館不必用電腦”。  
不！汽車旅館一定要用電腦，她可以替你詳細的累計客人進出的狀況，收費的情況，每週的狀況，每月的報表、現金、信用卡的情形、電話費的累計、訂房的紀錄，投資報酬率的報告，應有盡有，最重要的你隨時可以在家裡或辦公廳遙控旅館任何時候的狀況，同時財神爺連接聚寶盒將成為電視特殊節目電腦自動收費控制系統。

☆也有人說：電腦太貴買不起，不敢用。  
不！完全錯誤，軟體、硬體包括服務總合起來區區三、四千而已，使汽車旅館經營成爲一種享受。

使汽車旅館經營成爲一種享受！

## 美星電子 Amstar®

4213 N. Rosemead Blvd., #H-1  
Rosemead, Ca. 91770

Tel: (818) 286-0206, 288-0099

穩當·可靠

金龍

# 透過“金龍”， 完成好交易！

在眼花瞭亂的生意領域中，  
您所得到的不是您該得到多少，  
而是在於您能「談判」得到多少。

金龍擅長於談判的領域。  
16年旅館買賣的經驗，  
把任何一筆複雜的買賣化繁為簡，由成交到過戶，  
最後完成好交易為結局。

今天金龍的領域更為廣濶  
我們能接受您的訂購  
當您看到任何一家旅館或整個旅館連鎖公司  
您希望①買到

- ②買到合理的價格
- ③買到合理的條件
- ④皆大歡喜的結局

金龍將義不容辭為您達成任務。

對金龍而言—我們的字典中沒有「複雜」二字，  
我們只有「化繁為簡」的功力。

金龍目前擁有超過十億美元的旅館  
供您選擇！

請來電 (213)268-8886

 **VIC 金龍** 旅館實業公司  
VIC INN INTERNATIONAL CO.  
hotel and motel investment  
1455 Monterey Pass Rd., Suite 201  
Monterey Park, CA 91754  
(213)268-8886 / (818)308-0288



金龍實業負責人  
**汪俊宇**  
JERRY WANG



- 經驗豐富
- 服務週到
- 保費合理
- 報價迅速

- 旅館、餐館
- 購物中心、公寓
- 等商業保險
- 勞工保險
- 房屋保險
- 健康保險

## 要保險 找加聯



**UNICO** Insurance

19038 Norwalk Blvd. • Artesia, CA 90701  
 (213) 865-8583 • (714) 761-1207 • (800) 426-2148



San Diego, California



Irvine/El Toro

