



南加州台灣旅館業同業公會

年會特刊

PRESORTED
STANDARD
US POSTAGE
PAID
MONTEREY PARK
CALIF. 91754
PERMIT NO.76

JUNE
2004

29th ANNUAL CONVENTION

Issue Number **110**

慶祝創會 29 週年



ATLAS HOSPITALITY GROUP
The Market Leader in California Hotel Sales

Atlas
HOSPITALITY GROUP

加州專業旅館地產公司

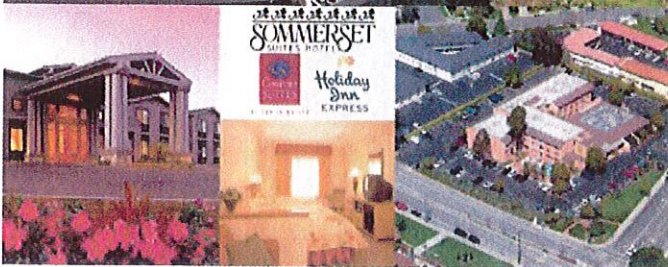
領導加州旅館市場開拓地產投資商機



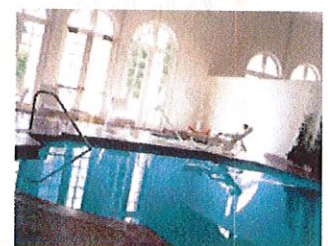
Pacifica Hotels/Investco Joint Venture Hotel Portfolio



Crowne Plaza Hotel Oakland South/Union City



Santa Barbara Inn



Givenchy Resort Palm Springs

多年來我們以專業的知識與誠摯的服務，為會員們提供各項投資講座。
我們將秉持著一貫的作風，竭誠為加州華人業主及公會會員們服務。
詳情請洽華裔經理/南加州旅館業同業公會理事 汪蔚興 Wilson Wang



3152 Redhill Avenue, Suite 280 • Costa Mesa, CA 92626
Telephone: 714-662-4400 Ext. 402 • Fax: 714-662-5500

Web: www.atlashospitality.com Email: wilson@atlashospitality.com

TAIWAN HOTEL & MOTEL ASSOCIATION
OF SOUTHERN CALIFORNIA

1045 E. Valley Blvd., A212
San Gabriel, CA 91776

www.thmasc.com

南加州台灣旅館業同業公會

Tel: (626) 280-2207

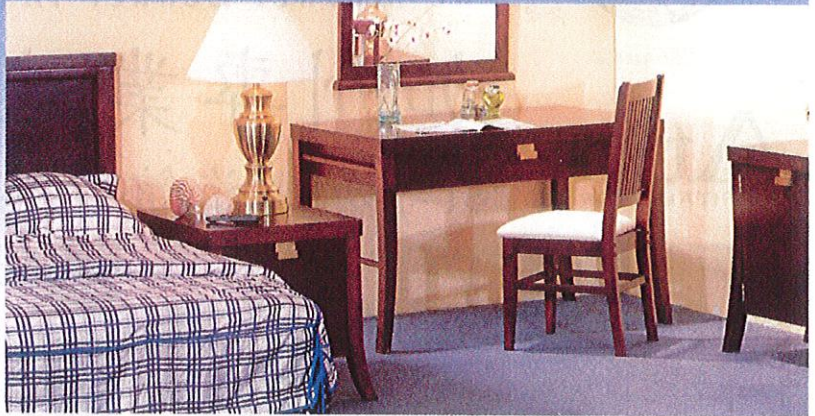
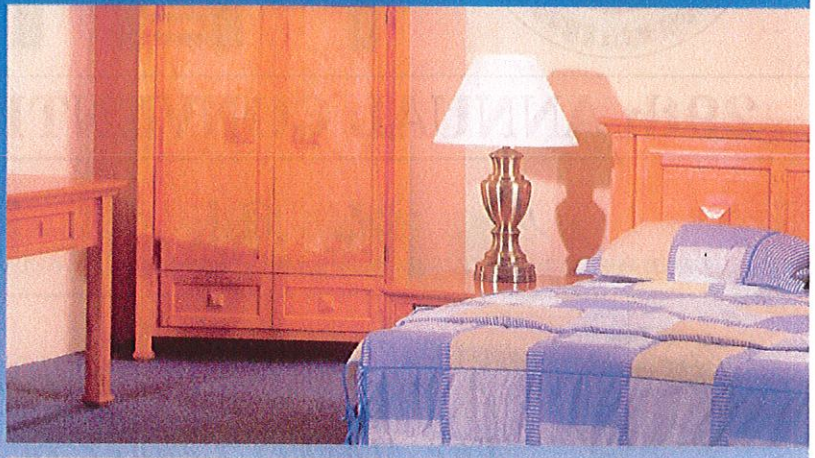
Fax: (626) 280-2243

Address correction requested

質優 價美 旅館傢俱

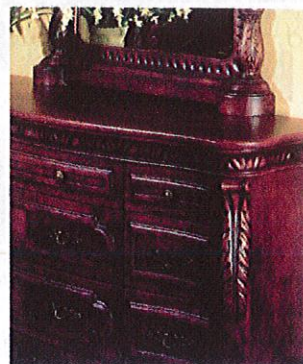


Hospitality Furniture



專業、親切、誠懇、熱忱為華人服務

- 旅館傢俱
- 套房組合
- 座椅
- 燈飾
- 辦公傢俱
- 餐廳傢俱
- 特別訂作



歡迎駕臨展示廳參觀
800 Iowa Avenue,
Riverside, CA 92507

敬請致電華語熱線

(909) 328-8110

info@AmacHotel.com



會長的話

林宣昭



在這一年會長任職內，由原本的戰兢不敢鬆懈的心態，直到目前的駕輕就熟很快的一年又過去了，這一年任職內也堅持當初的承諾，我所能做到的就是在公會資金的籌募方面盡最大的力量，我本人旅館經營這些年來與廠商建立良好的往來互動關係，在這一年裡發揮最大的作用，我對這些廠商在此時拋開利益關係，對我在公會上的支持感激萬分，公會會務推展有賴於金錢作為後盾，所謂：「巧婦難為無米之炊」有了財物的保障，公會活動的推展也暢行無阻，這是我事業經營或參與公會之初最大的體認，再者幾位前會長不吝惜的留任指導讓我在事業繁忙分身乏術之時，會務能照常進行，這年裡最難能可貴的是各位理事所發揮的兄弟般情誼，均能互相協調互補不足，會務的推動進行當中合作無間，我瞭解到各位理事平時為事業奔波，時間對於各位如珍寶，但為了公會活動會務推展不惜的付出時間奉獻金錢、力量，讓我更珍惜彼此這可貴的情誼。

公會的組成不是一朝一夕，乃由一群有心人士一點一滴的貢獻，很快的公會即將邁入三十年，我本人願意也在各位理事支持下連任第三十屆會長，我將秉持公會服務會員的宗旨，按照每年慣例籌辦訓練班、座談會、高爾夫球賽、新春聯歡晚會及年會；我們會因應時勢狀況隨時與會員保持密切連繫，本屆模範最佳會員Rodeway Inn陳麗珍女士，每次公會活動總是風雨無阻的出現，她個人表示公會活動精彩內容豐富，多人用心規劃，不是金錢所能衡量，她的出現總帶給籌備小組莫大的鼓舞，希望各位會員能有同樣的心境。我們也承襲公會一慣支持駐外單位的愛護之心給予支持，在活動上與之配合推展，在外交如此艱難時刻，我們能盡一己之力。公會三十年我們將籌備拍攝一部記錄影片，將前人種樹的艱辛，後人得以避蔭的歷程做成記念專輯。

公會三十年好比一個呱呱 地的嬰孩，嗷嗷哺育中長大成人，這當中須歷經多少的心血灌溉才能成長茁壯，如何讓他成為有用之人貢獻于社會，這當中有賴於你、我時間心力的付出，敬請不吝惜的指教我將廣納意見，讓公會有更展新的前景承現。

目錄

會務動態

- 20 2004年旅館公會高爾夫球友誼賽專題報導
- 27 總統就職報導
- 28 會員大會
- 29 會務活動
- 30 年度回顧
- 32 會員福利



財稅法律專欄

- 38 FDIC的存款保制度
- 43 妥善管理，可獲大利
- 45 結婚鑽戒要不要課稅
- 47 借錢購屋 B字開始
- 50 如何與警察打交道
- 57 遺產規劃
- 59 小額賠款法庭
Small Claims Court的訴訟程序

歷任會長芳名錄

第一屆	蔡金裕 / King Chai	1974-1976
第二-五屆	王桂榮 / Ken John Wang	1976-1980
第六屆	陳哲夫 / Jeff Chen	1980-1981
第七屆	范宗陣 / John Fan	1981-1982
第八屆	丁昭昇 / Charles Ting	1982-1983
第九屆	劉丁榮 / Ting Liu	1983-1984
第十-十一屆	楊茂生 / Maoson Young	1984-1986
第十二-十三屆	黃三榮 / San John Hung	1986-1988
第十四屆	李木通 / Tom Lee	1988-1989
第十五-十六屆	方俊雄 / Grover Fang	1989-1991
第十七-十八屆	顏樹洋 / Rosano Yan	1991-1993
第十九-二十屆	廖聰明 / Tom Liaw	1993-1995
第二十一屆	陳正吉 / Cheng-Chi Chen	1995-1996
第二十二屆	陸和源 / George Lu	1996-1997
第二十三-二十四屆	盧景林 / Robert C. lu	1997-1999
第二十五-二十六屆	邱垂煌 / Chris Chiu	1999-2001
第二十七-二十八屆	許清松 / Stephen Hsu	2001-2003
第二十九屆	林宣昭 / Herman Lin	2004

行銷管理專欄

- 64 旅館業應居安思危，
未雨綢繆為上策
- 65 君子有為者亦若是也
- 66 旅館投資業之省思
- 72 斯達巴克咖啡的興起
- 76 選擇連鎖旅館時，
更大的不一定是更好的！
- 78 購屋策略
- 80 賣房5大要素
- 82 分析新建館對
現有旅館的影響研究
- 84 旅館買賣
- 86 產權擁有——
房地產投資起步的鎖匙



旅遊資訊及醫療

與保健專欄

- 90 暢遊德國萊茵河
- 91 工傷常識
- 92 健康小常識
- 94 茶葉的保存
- 95 咖啡當水喝 飲用過量
- 96 網上安全守則
- 97 大陸行腳—九寨溝



年會特刊

第110期2004年 6月出刊

廣告索引

- 封面 Atlas Hospitality Group
- 封底 C F Kent Hospitality Inc.
- 封面裡 A-Mac Furniture
- 封底裡 Jenny's Group

- 18 至上保險
- 29 華僑保險
- 36 華美電子鎖
- 41 大友床墊
- 49 光輝油漆
- 67 金龍旅館實業公司
- 52 King Young Construction
- 75 Nu-Way Design Center
- 81 Oriental Marble house
- 83 大同公司
- 87 Hospitality Unlimited
of America
- 93 L & D Appliance Corp.

發行人：林宣昭
總編輯：盧景林
副總編輯：李秉信、汪蔚興
執行編輯：周培瑩
編輯委員：許清松、邱垂煌、鄭春暉
范約瑟、王政煌、王正純
李德揚、吳東昇、鄧永征
江耀、郭學仁、劉昇平
汪俊宇、林俊雄、劉明岳
郭永賢、洪陳鋒
攝影小組：李秉信、鄧永征、江耀
法律顧問：蔡玟慧律師
財務顧問：林清吉會計師
特約印製廠商：VPA Graphics
Eric Chen (714) 624-2724

編者的話



總編輯 盧景林

又到了出版年刊的時刻，本編輯小組總是竭盡所能的邀請專家將所知所能傳述給各位，也時常呼籲各位吸取新知的可貴。

本編輯委員會感謝長期提供文章的理事，遠在休士頓美南旅館公會的前會長陳英男先生，為當地美南時報長期的地產專欄作家，每次總是把地產時勢或商業概況分析的很透徹，美國經濟因氣候等客觀因素投資環境南轅北轍極為不同，陳英男先生深入淺出分析狀況，讓有意前往投資者做心理的準備。本會理事汪俊宇先生時常引經據典是為博學多聞的好學之士，他時參與演說，他的一套「窮爸爸、富小孩」學說，引起許多人好奇，紛紛前往書局買一套書來研究，其實理事汪俊宇先生本身就是這套學說最好的實踐者，目前他已是擁有多家旅館的經營者。年輕有為的理事汪蔚興活躍於社團中，每期會刊的出版南加旅館地產資訊總是來至於他的搜集，他所涉及的領域級為廣泛，是位不可多得的優秀人才，前途不可限量。這些公會的精英豐富了每期的內容，再次的感謝他們百忙中的付出。

再次感謝廣告廠商的廣告贊助，因為你們的贊助旅館會刊才能如期的出刊，也得以風光的呈現於南加州旅館業者面前，目前也為南加州第一本專業社團會刊，商機無限。



美國南加州
臺灣旅館業同業公會
二十九屆年會紀念

鴻猷日新

陳水扁



中華民國九十三年四月

水扁用箋



美國南加州台灣旅館業同業公會
第二十九屆年會誌慶

群賢畢集
會務昌隆

游錫堃





南加州台灣旅館業

同業公會第二十九屆年會會慶

經商新去界

致富大台灣

中華民國
外交部部長

陳唐山



敬賀

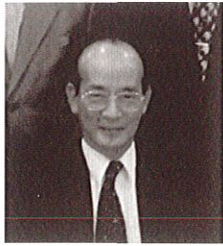


南加州台灣旅館業同業公會
第二十九屆年會年刊

群策群力
共創商機

僑務委員會
委員長 張富美
敬題





Taipei Economic and Cultural Office in Los Angeles

3731 Wilshire Blvd., Suite 700, Los Angeles, CA 90010

Tel: (213) 389-1215 • Fax: (213) 389-3245

南加州台灣旅館業同業公會
第廿九屆年會誌慶

交以道接以禮
近者悅遠者來

駐洛杉磯臺北經濟
文化辦事處 處長 魏武煉

中華民國九十三年六月六日

南加州台灣旅館業同業公會
第二十九週年大會誌慶

同心協力
開創佳績

美南台灣旅館業同業公會
會長 張榮森暨全體理事 敬賀

姐妹會—美國南加州台灣旅館業同業公會
二〇〇四年第二十九屆年會誌慶

攜手同心
造福同業

高雄市旅館商業同業公會
理事長曾福興
敬賀



祝

南加州台灣旅館業同業公會二十九屆年會
大會 成功

丕 展 鴻 獻

台北市旅館商業同業公會理事長
賴文權 敬賀
中華民國 九十三年 六月 六日



南加州台灣旅館業同業公會

第三十屆理事名單

<p>會長 林宣昭 Mr. Herman Lin 9335 E. Kearny Mesa Rd. San Diego, CA 92126 (O)858-695-2300 (F)858-578-7925</p>	<p>公會顧問 盧景林 Mr. Robert Lu 4400 Hughes Lane Bakersfield, CA 93004 (O)805-833-3000 (F)805-833-3736</p>	<p>公會顧問 邱垂煌 Mr. Chris Chiu 23702 Rockfield Blvd. Lake Forest, CA 92630 (O)949-458-1900 (F)949-443-8388</p>
<p>公會顧問 許清松 Mr. Stephen Hsu 515 West Katella Ave. Anaheim, CA 92802 (O)714-991-6868 (F)714-817-8588</p>	<p>理事 鄭春暉 Mr. Peter Cheng 1538 E. Lincoln Ave. Anaheim, CA 92805 (O)714-635-6888 (F)714-573-4242</p>	<p>理事 范約瑟 Mr. Joseph Fan 3211 E. Garvey Ave. North West Covina, CA 91791 (O)626-732-6245 (F)626-732-6246</p>
<p>理事 王政煌 Mr. Michael Wang 5325 E. Pacific Coast Hwy Long Beach, CA 90804 (O)562-597-3285 (F)562-498-7167</p>	<p>理事 吳東昇 Mr. Tom Wu 705 N. San Gabriel Blvd. Rosemead, CA 91770 (O)323-887-9235 (F)323-887-9236</p>	<p>理事 李德揚 Mr. Terry Lee 515 S. Figueroa St., Suite 1960 Los Angeles, CA 90071 (O)213-680-8811 Ext.11 (F)213-680-9134</p>
<p>理事 汪俊宇 Mr. Gerald Wang 1455 Monterey Pass Rd., #201 Monterey Park, CA 91754 (O)323-268-8886 (F)626-446-4068</p>	<p>理事 李秉信 Mr. Ping Hsin Li 800 South Beach Blvd. Anaheim, CA 92804 (O)714-995-5700 (F)714-826-6021</p>	<p>理事 汪蔚興 Mr. Wilson Wang 3152 Redhill Ave., #208 Costa Mesa, CA 92626 (O)714-662-4400 Ext. 402 (F)714-662-5500</p>
<p>理事 鄧永征 Mr. Nicolas Teng 3344 State St. Santa Barbara, CA 93105 (O)805-687-6611 (F)805-687-7116</p>	<p>理事 江耀 Mr. Bill Chiang 2845 Supply Ave. Commerce, CA 90040 (O)323-721-0252 (F)323-721-6086</p>	<p>理事 郭學仁 Mr. Simon Kuo 26328 Oso Parkway Mission Viejo, CA 92691 (O)949-582-7100 (F)949-367-7696</p>
<p>理事 劉昇平 Mr. Sheng Ping Liu 721 S. Indian Hill Blvd. Claremont, CA 91711 (O)909-626-2431 (F)909-624-7051</p>	<p>理事 林俊雄 Mr. Jim Lin 2631 Inyaha Lane La Jolla, CA 92037 (O)858-452-8288 (F)858-552-0018</p>	<p>理事 劉明岳 Mr. Ben Liu 788 W. Huntington Dr. Monrovia, CA 91016 (O)626-358-8981 (F)626-301-0657</p>
<p>理事 郭永賢 Mr. Sherman Kuo 5447 El Cajon Blvd. San Diego, CA 92115 (O)619-583-5447 (F)619-582-1097</p>	<p>理事 洪陳鋒 Mr. Chen-F Hong 16362 Serenade Lane Huntington Beach, CA 92647 (O)714-841-3688 (F)714-550-8285</p>	

姐妹會 美南旅館同業公會理事
Taiwan Innkeepers Association of Greater Houston

第十三屆理事名單

Title	Name	Business	Phone	Address
理事長	侯思漢 Sean Hou	Inn of Liberty	O-713-665-8828 F-713-665-8828	1512 Hwy 90 Liberty, TX 77576
會長	張榮森 John Chang	Admiral Motel	O-713-861-6124 F-713-861-2362	4703 N. Main St. Houston, TX 77009
副會長	陳展南 Chan-Nan Chen	Mo Do Inn	O-713-455-6473 F-713-453-0601	1040 Freeport St. Houston, TX 77015
秘書長	柯懿琴 Jennie Lee	Ramada Limited	O-713-981-5838 F-713-981-5838	6885 S. W. Frwy Houston, TX 77074
財務長	曹理訓 Samuel Tsao	Pasadena Motor Inn	O-713-472-5500 F-713-472-1556	3010 E. Pasadena Fwy Pasadena TX 77503
理事	陳俊榮 Jiun Loon Chen	Renwick Apt.Motel	O-713-667-7108 H-832-242-2387	7100 Renwick Ave., Houston, TX 77081
理事	黎淑瑛 Sue Hsu	Best Western Houston	O-281-452-0688 F-7281-452-0388	15919 East Freeway Houston, TX 77530
理事	李承哲 Jack Lee	Holiday Express	O-832-554-5000 F-832-554-5011	10137 N. Freeway Houston, TX 77037
理事	陳明宏 Dennis Chen	Holiday Express Hotel	O-713-772-8868 F-713-772-2168	18818 Tomball Fwy Houston, TX 77070
理事	高維程 Michael Kao	Rodeway Inn	O-409-885-7407 F-409-885-4740	2021 Mayer Hwy 36S Sealy, TX 77474
理事	吳國寶 Roy Wu	Westen Inn	O-703-854-7600 F-713-864-8380	1500 N. Loop Houston, TX 77009
理事	林聰明 Bobby Lin	Econo Travelodge	O-504-529-5411 F-504-524-1059	1725 Tulane Ave., New Orleans A70112
理事	賴清陽 Andy Lai	Bast Western	O-713-988-5666 F-713-988-8846	7322 SW Freeway #868 Houston, TX 77074
理事	葉德雲 Daniel Yeh	Flagship Hotel	O-409-762-9000 F-281-265-6018	2501 Seawall Blvd., Galveston, TX 77550

姐妹會 高雄市旅館商業同業公會理監事

高雄市旅館商業同業公會第九屆理監事名錄

職 稱	姓 名	飯店、旅館名稱	住 址	電 話
理 事 長	曾 福 興	住 友 大 飯 店	三民區安寧街三八七號	3122181
常務理事	李 正 忠	國 群 大 飯 店	新興區民族二路三五號	2233775
"	周 文 彬	文 賓 大 飯 店	鹽埕區大勇路二二號	5612346
"	葉 振 山	建 國 大 飯 店	三民區建國三路四四號	2862139
"	鄭 慶 明	一 心 旅 社	前鎮區林森三路九四號	3326302
"	劉 坤 福	御 宿 汽 車 旅 館	鼓山區文信路三一號	5532236
"	翁 耀 銘	熱 海 別 館	前金區七賢二路一九五號	2112151
理 事	王 萬 定	高 富 飯 店	小港區宏平路四四七號	8012266
"	廖 財 寶	香 格 里 拉 旅 館	三民區建國二路二〇八號	2356007
"	謝 德 昌	帝 王 別 館	前金區中華三路十七號	2316170
"	鍾 新 富	金 達 旅 館	左營區重上街一一七號	3455432
"	柯 振 豐	萬 美 大 旅 社	左營區左營大路十四號之九	5826888
"	林張秀霞	愛 神 旅 館	苓雅區文橫二路六號十二樓	3317969
"	李 好 岐	華 宮 大 旅 社	左營區左營大路六四六號	5820135
"	黃 建 彰	名 貴 大 飯 店	苓雅區三多一路一四六號	7151470
"	李 柏 熙	信 宗 大 飯 店	三民區建國三路四八七號	2159155
"	羅 慶 文	鴻 華 賓 館	三民區褒揚街三一八號	3891197
"	簡 麗 花	高 雄 漢 王 洲 際 飯 店	鹽埕區七賢三路九八號	5313131
"	江 紀 玉 蓮	陽 明 旅 館	三民區褒揚街一八九號	3891197
"	鄭 鴻 勳	金 馬 大 飯 店	新興區河南二路十二號	2865141
"	杜 桂 舟	維 多 利 亞 大 飯 店	三民區安寧街四五四號	3231031
常務監事	陳 登 昆	三 華 大 飯 店	新興區六合一路九二號	2392222
監 事	朱 國 雄	聖 淘 沙 賓 館	鹽埕區七賢二路四二三號	5335158
"	鄭 偉 民	寶 島 大 飯 店	苓雅區林森二路八四之二號	3335191
"	謝 栢 炫	潮 岱 汽 車 旅 館	三民區皓東路七八號	3816800
"	林 秀 勤	綠 園 旅 社	新興區民主橫路三九之一號	2866078
"	王 信 超	新 光 大 飯 店	前金區光復二街一九一號	2411171
"	葉 富 三	亞 歌 旅 館	前金區明星街一五三、一五五號	2862933

姐妹會 台北市旅館商業同業公會理監事

台北市旅館商業同業公會第十屆理、監事名錄

職稱	姓名	經營旅館	地址	電話
理事長	賴文權	上林賓館	台北市萬華區康定路六號	2371-1247
常務理事	王孝典	佳利飯店	台北市中正區福州街九號	2351-3126
常務理事	賴美京	來來旅社	台北市萬華區漢口街二段七四巷三號四樓	2371-8751
常務理事	呂芳勇	華宮旅社	台北市萬華區西昌街一五七號	2331-0340
常務理事	周健章	泰安旅社	台北市大安區泰順街二六巷三九號二樓	2363-3744
常務理事	黃君盛	聯賓旅社	台北市萬華區西園路一段一四八號	2305-3588
常務理事	林溫豐	名邑大飯店	台北市中正區漢口街一段四號	2371-3151
理事	葉國顯	天津飯店	台北市中山區天津街五七號	2536-5678
理事	許健藏	嘉賓閣旅館	台北市北投區光明路三三〇號	2893-0055
理事	謝財益	家寶大旅社	台北市文山區景文路四二號六樓	2932-5915
理事	丁昌發	內江賓館	台北市萬華區西寧南路一一二號五樓	2381-1028
理事	徐銀樹	京都商務旅館	台北市文山區羅斯福路五段一二九號四樓	2567-3366
理事	陳振興	帥客大飯店	台北市士林區重慶北路四段七九號四樓之五	2368-4484
理事	黃江林	松林旅社	台北市萬華區桂林路一七六號三樓	2306-7122
理事	趙敏壽	芝加格賓館	台北縣板橋市萬安街六七號	2953-4424

理事	簡新財	都會賓館	台北市萬華區西寧南路二七七號	2314-0171
理事	朱錦添	古山園旅社	台北市萬華區華西街四十巷十六號	2306-4316
理事	蘇慶雄	紫園旅社	台北市大同區南京西路十八巷三十號	2555-7178
理事	蘇玉盆	大順大飯店	台北市萬華區漢中街一七二號	2381-8710
理事	張維宜	京都溫泉休閒飯店	台北市北投區光明路三三〇號	2896-0077
理事	楊丙成	水都溫泉會館	台北市北投區光明路二八三號	2897-9060
理事	曾富永	永親大旅社	台北市大安區光復南路四四二號十樓	2704-7111
理事	陳月娥	泰龍閣賓館	台北市中正區延平南路九號	2314-5296
理事	周明定	華美大飯店	台北市中正區重慶南路一段一號	2311-0212
理事	陳春鳳	大來飯店	台北市松山區長春路四三二號	2716-0011
常務監事	潘蔡盈盈	惠安賓館	台北市松山區南京東路五段三六三號	2767-9151
監事	陳鈞淮	盟城大飯店	台北市中山區新生北路三段五六巷十四號	2594-3902
監事	黃壽原	金國際賓館	台北市萬華區西寧南路一五九號二樓	2331-3131
監事	曾子龍	凱旋大飯店	台北市中山區一江街三三號	2522-3171
監事	林春美	銀寶賓館	台北市大同區延平北路一段二二一號	2555-0663
監事	高鴻櫻	安樂旅社	台北市忠孝東路七段六一六號五樓	2783-4035
監事	陳金鳳	梅山園旅社	台北市大同區鄭州路一九巷二之一號	2556-5950
總幹事	李少彬		台北市長沙街二段七三號四樓	2389-9881



Atlas
HOSPITALITY GROUP

封面故事

本刊編輯部

在現今網際網路充斥的時代裡，資訊的取得變得瞬間即有，垂手可得。然而這樣的轉變，卻使得人們因收取過多且繁效的訊息而患得資訊恐慌症。對與傳統純樸的公會會員們而言，快速得取的新聞反而因為未能有效的過濾而適得其反。

有效的利用會刊來傳遞資訊，Atlas Hospitality Group長期以來提供給公會最新、最完整的加州旅館交易消息，帶給會員們經營上及地產投資上的利器，洞悉先機，但許多人會問到：Atlas是何許人物？

位於Orange County的Hospitality Group是由一所房地產仲介公司。一般的房地產公司皆秉持著「有生意就做」的方式，凡舉住家、辦公樓、工業區、公寓、商場，大大小小，琳瑯滿目。Atlas則反向操做，以專業掛帥，僅專注於旅館地產投資的服務，為業主們提供最專業的地產交及最嚴謹縝密的作業平台，由於Atlas的執者，數年來輝煌耀眼的成績單使得Atlas年年在同業之中獨占鰲頭。

同時身為南加州台灣旅館業同業公會理事的汪蔚興先生是Atlas Hospitality Group的負責人多年來汪蔚興不僅為公會的事務忙碌奔走，也不時的為求助的會員們尋求解決之道，近年來不肖法律掮客猖獗，多次地向旅館業主勒索敲詐，凡舉加州第65條環保法案及殘障人士保護法，旅館業主們皆白了髮絲，並大嘆生意難作。

當業主們紛紛向公會求助之際，汪蔚興同時充分地利用了他在旅館界的人脈為會員們請到了知名法律專家Jeffet, Mangle, Butler & Marmaro提供法律諮詢，並串聯加州旅館業公會(California Lodging Industry Association)，共同申請法律訴訟事宜，並為加州第65條法案爭議。於今年年初時以微少的訴訟費用達成和解。

汪蔚興理事亦不斷地提供旅館業的市場資訊，快速完整的提供給業主們最新的消息。Atlas除透過公會季刊報導市場動態外，也為各大媒體爭相訪問加州旅館趨勢，凡舉LA Times, Orange County Register, Wall Street Journal, Ford's Magazine, Bloomberg，各縣區的Business Journal皆定期的向Atlas採訪市場動態並爭相報導。

身為公會常任的理事，汪蔚興一直以會員的需求及福利為首項要務，每每均全力以赴一切會務事宜及會員諮詢，如您有任何旅館相關的問題或困擾，公會竭誠的歡迎您來電或直接向熱心公益的汪蔚興理事洽詢。

慶功宴

酒酣

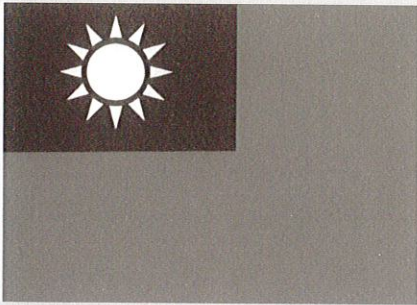
耳熱



本會參加總統就職大典報導



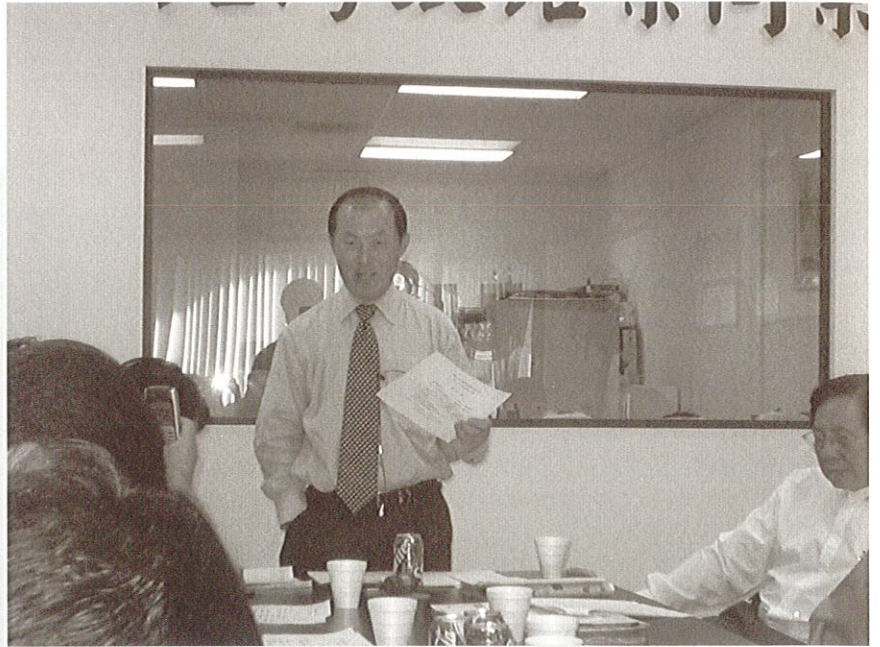
周培瑩



左起理事汪蔚興、會長林宣昭、
林翠雲、理事長邱垂煌、前會長許清松、
理事洪陳鋒出席總統就職大典

會員大會

會長林宣昭致詞後，會員大會開始



會務活動

會長林宣昭
致贈會旗給
Holiday Inn 代表
Mr. Dave Wilensky



會長林宣昭
致贈會旗給
贊助廠商
Mr. Sean Yu



華僑保險

Cal Overseas

LIC. #OB 14259

INSURANCE SERVICES



東區專線： **626-855-9401**
2233 S. Hacienda Blvd., #206, Hacienda Heights, CA 91745
橙縣專線： **714-635-0553**

年度回顧

第二十九屆第一次理事會

臺北經文處
新任處長魏武煉拜訪本會



聖地牙哥球敘



訪美南休士頓旅館公會



台灣小姐陳思羽拜會



年度回顧

參加雙十國慶升旗典禮



ADA 旅館業殘障人士 保護法規座談會



座談會



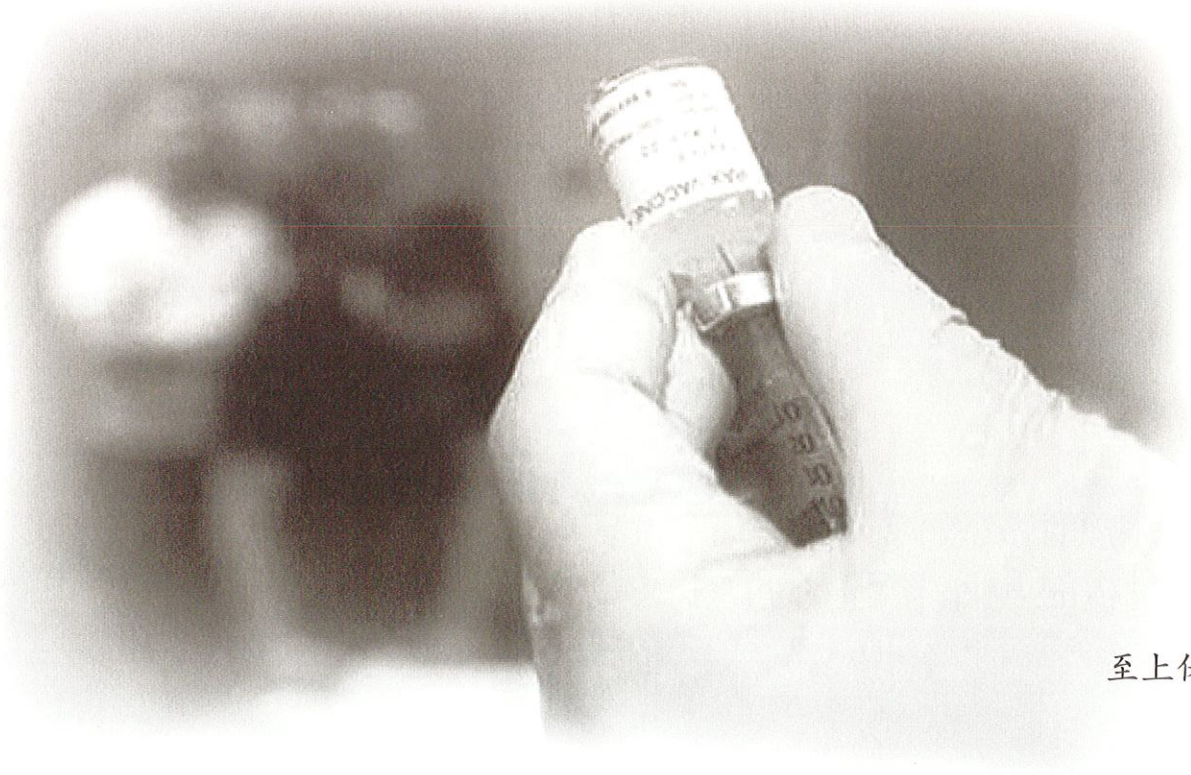
新春聯歡晚會報導



旅館從業人員訓練班



會員福利——健康醫療保險



至上保險

人在身體健康的時候，總覺得買健康保險，是一項額外的開支，但是沒有保險一旦生病，在美國的醫療費用，更非一般人能負擔得起，有人花盡一生的積蓄甚至於負債累累。作為一個旅館僱主，如果員工生病而沒有健康保險，造成員工本人財務上發生問題，總會帶給僱主不必要的煩惱。如果是旅館重要的員工，甚至會影響生意。經常聽到員工要求僱主提供健康保險福利，到底是買與不買？那些員工買？用那一種保險？最後再考慮到旅館要負擔多少開支？如果你仔細閱讀本文，或許會為你提供一些答案。旅館公會是南加州所有公會當中少數能提供健康保險福利給會員的公會。

旅館公會特別為每一位會員及其旅館提供健康保險福利，只要你是公會會員，即可享有參加的權利。保險公司是由加州最大HMO公司之一的HealthNet所承保。醫生大多數屬於HealthNet的合約醫生，醫療網亦很多，到目前為止，尚沒有會員有不好的反應，反而得到醫療照顧的會員，大大的推崇這項福利，認為應該更多的人參加，希望公會多加宣傳。

一、旅館公會所提供的健康保險福利如下：
(因為文章有限，只列部份福利，歡迎索取詳細的英文福利說明)

1. 沒有Deductible。
2. 沒有最高上限 Lifetime Maxums。
3. 每年會員最高自付額為\$3,000。
4. 新生嬰兒前30天醫生門診免費，出生後31天以上為\$35。
5. 醫生門診費\$35。
6. 專科醫生門診費\$35。
7. 過敏查測\$35，過敏打針\$35，其他的打針免費。
8. 開刀、麻醉、X光及驗血沒有費用。
9. 產前檢查門診\$35。
10. 正常生產，難產費用免。
11. 醫院房間費用每次入院\$1,500。
12. 專業護士費用自付額20%。
13. 醫院生產費用每次入院\$1,500。
14. 醫院非住院服務自付額20%。
15. 醫院非住院開刀\$1,500。
16. 急診室\$100。

17. 救護車自付額20%。
18. 家庭看護，每年有100天（Partiase或隔天）免費。
19. 化療、器官移植免費。
20. 買藥\$15/\$30/\$50。（普通藥／有牌子藥／非一般建議使用藥）。

（以上所述福利，僅大略性，詳細承保內容，必須直接向HealthNet查閱，本文不作任何承諾與保證）。

二、保險費用（每年九月一日調整一次）

個人	\$267.14
個人+孩子	\$507.56
個人+配偶	\$582.36
全家	\$828.12

另加\$10手續費每個月。

三、申請方法

1. 必須是旅館公會會員。
2. 個人填寫申請表。
3. 郵寄或傳真申請表。
4. 繳頭一個月保費。
5. 生效日期，可指定當月或下一個月1號。

四、付保險費方式

1. 每個月帳單寄到旅館。
2. 旅館開出支票。
3. 每個月20號必須收到支票，否則保險會被取消，一年內不得再保。
4. 退保必須書面通知，不付保費者，不會自動退保，公會會追繳所欠保費。



五、常問問題

1. 過去有病歷，已經懷孕，年齡超過65歲時，是否可投保？
馬上加入旅館公會成為會員，每年按時繳會費便可申請。
2. 可否只替經理、會計等主要員工申請？
只要你是旅館公會會員，投保人只要個別填寫申請表來申請。
3. 65歲以上是否要退保？
建議最好去申請Medicare，再加上所提供的Senior Plan，就更加完整了。
4. 替員工買保險，對僱主有什麼好處？
可以留住好的員工，增加工作效率，使旅館生意更穩定。可以只替員工付50%，另50%由員工自行負擔，千萬別給員工錢去自己買保險，否則便失去意義。



最後總結，希望大家身體健康，人人都有健康保險。加入旅館公會，支持您的公會。在今天競爭的社會中，為你的員工及自己提供一點點的福利，讓您的旅館生意更興隆，賺大錢。如果有任何保險的問題，請電：626-215-4584 馮先生。

南加州台灣旅館業同業公會

TAIWAN HOTEL & MOTEL ASSOCIATION OF SOUTHERN CALIFORNIA

旅館通訊廣告價目表

HOTEL & MOTEL NEWSLETTER MONTHLY ADVERTISING RATE

彩色封面 Front Cover (Color)	\$2,000.00	連刊兩期以上優惠價每期 Special for 2 or More Publishing	\$1,500.00
彩色封底 Back Cover (Color)	\$1,500.00	連刊兩期以上優惠價每期 Special for 2 or More Publishing	\$1,000.00
彩色封面裡 Inside Front Cover (Color)	\$1,500.00	連刊兩期以上優惠價每期 Special for 2 or More Publishing	\$1,000.00
彩色封底裡 Inside Back Cover (Color)	\$1,500.00	連刊兩期以上優惠價每期 Special for 2 or More Publishing	\$1,000.00
黑白內頁全頁 (B/W) Inside Other of Full Page	\$300.00	連刊四期優惠價每期 Special for 4 publishing	\$250.00
黑白內頁半頁 (B/W) Inside Other of Half Page	\$250.00	連刊四期優惠價每期 Special for 4 Publishing	\$200.00

以上優惠價均需一次付款。

附有廣告訂購表，請將資料填妥後傳真或郵寄：

Taiwan Hotel-Motel Association of Southern California

1045 E. Valley Blvd. #A212, San Gabriel, CA 91776

Tel: 626-280-2207 • FAX: 626-280-2243

ADVERTISING ORDER

COMPANY: _____

NAME: _____

ADDRESS: _____ TEL: _____

_____ FAX: _____

ADVERTISER HEREBY JOINTLY AND SERVERALLY AGREES TO PLACE
ADVERTISEMENT IN HOTEL & MOTEL NEWSLETTER AS FOLLOWS:

QUANTITY	DESCRIPTION	AMOUNT

PAYMENT IS DUE UPON SIGNING OF THIS CONTRACT.

PLEASE MAKE CHECK PAYABLE TO: T.H.M.A.S.C.

Mail to: 1045 E. Valley Blvd. A212, San Gabriel, CA 91776

南加州台灣旅館業同業公會

Taiwan Hotel & Motel Association of Southern California

會員申請書 Membership Application Form

會員姓名 Applicant's Name

(中文) _____ Name _____

Address _____ Tel: _____

_____ Fax: _____

本人\公司為 申請加入為新會員 申請加入為榮譽會員
繳交

會員年費

\$100 元 50 單位以下+旅館通訊

\$150 元 51~99 單位+旅館通訊

\$200 元 100 單位以上+旅館通訊

\$200 元榮譽會員(公司)+旅館通訊

\$150 元榮譽會員(個人)+旅館通訊

合計 _____ 元

旅館或公司名稱 Company/Hotel Name

中文 _____ Name _____

Address _____ Tel _____

_____ Fax _____

旅館單位數 _____

支票請開:T. H. M. A. S. C.

郵寄:1045 E. Valley Blvd #A212

San Gabriel, CA 91776

Tel:626-280-2207

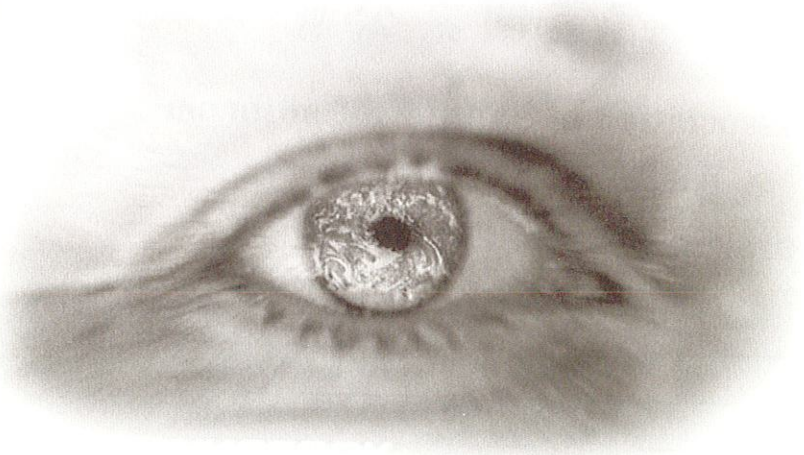
Fax:626-280-2243

本欄由公會填寫

金額:

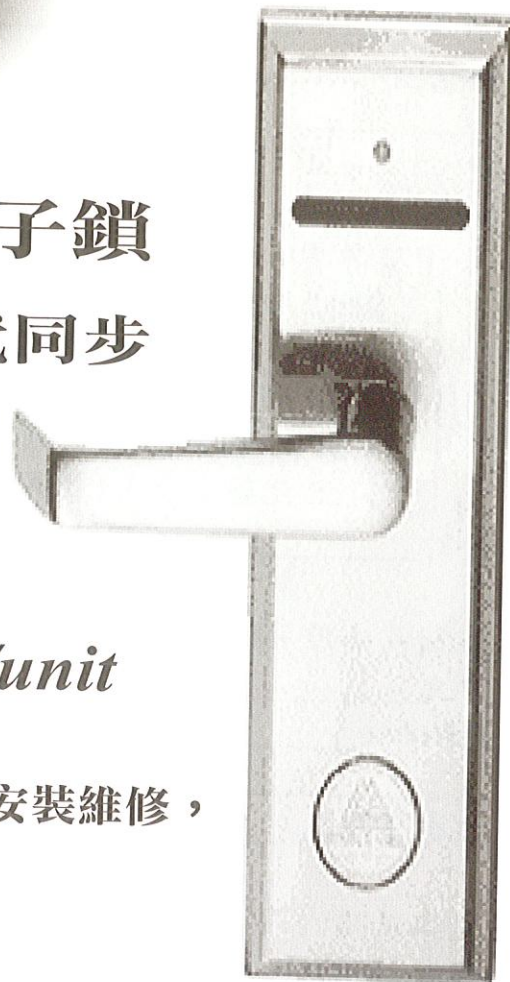
支票號碼:

支票抬頭:



使用高科技電子鎖 提昇您的旅館與時代同步

- 提昇旅館品質
- 本電子鎖具備電子鎖和機械鎖雙重功能
- 高品質，低價格 *\$105/unit*
當地供貨，無須付運費
- 當地資深技術人員，負責安裝維修，
服務便捷



旅館公會會員優惠價

詳情請洽：



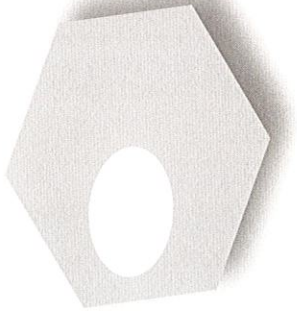
SDH Hardware Inc.[®]
Global Interlok Inc.

1-714-635-6888 華美電子鎖 鄭春暉 〈國語〉
1-714-535-6688 Jamie Chen (English)

財稅法律專欄



- 38 FDIC的存款保制度
- 43 妥善管理，可獲大利
- 45 結婚鑽戒要不要課稅
- 47 借錢購屋 B字開始
- 50 如何與警察打交道
- 57 遺產規劃
- 59 小額賠款法庭
Small Claims Court的訴訟程序



FDIC的存款保險制度 (續)

一、FDIC有關規定補充說明

1. FDIC是否保險國庫券？

銀行代理客戶購買的公債、國庫券並不在FDIC的保險範圍內，但是這些債券是屬於客戶的財產，銀行倒閉後FDIC被指定為清算管理人時，存款客戶有二種選擇：

- (1) 向FDIC提示合法證明文件並由FDIC發給解除證明文件給客戶，以利向國庫主張權益。
- (2) 由FDIC保存債券，俟到期時，按照銀行原來的正常手續分償給客戶。

2. FDIC如何確定存款人的權益？

FDIC是以開戶文件的記錄決定客戶的權益，只要開戶文件清楚，FDIC就可採用，其他文件不予認定。

FDIC通常不認定信託、代理、監護、執行等關係，除非明確載明於銀行開戶記錄文件上面。

3. 什麼是開戶記錄？

銀行的往來帳戶記錄，客戶簽名卡，存款證明往來手冊以及有關電腦記錄均視為開戶記錄，但是帳單、存款單、已付支票、保管單，在計算存款權益時，並不予採用。

4. 存款人死亡時的保險

1998年7月1日起，FDIC在於存款人死亡後6個月內，視同存款人繼續生存而予保險，在此寬限優惠期間，該存款人的權益不受改變，除非依法被改變。FDIC在執行寬限期的優惠，應以保護存款人的權益為原則。

例如：A與B共有帳戶\$100,000，互有生存繼承權，B另有個人戶\$100,000，A死亡時，如果沒有6個月的?限期，B自共有帳戶所得權益，必需與個人帳戶合併計算，保險總額限於\$100,000。

5. 未成年人統一贈與法規

州法規規定，成年人得設立不可撤消信託基金贈與未成年人。這種基金是以監護人的名義設立並指定未成年人為受益人，FDIC將這種基金視為該未成年受益人的個人帳戶，合併計算最高保險\$100,000。

6. 改名改姓

改名改姓或使用不同社會福利號碼，或在共有帳戶的姓名前使用（AND）和，（OR）或等字樣，均不影響保險金額。



7. 分開帳戶可否增加保險？

FDIC保險的對象是存款持有人而不是帳戶，因此存款人不能以分開設立帳戶的方式增加保險。

帳戶的性質，無論是支票帳戶，儲蓄帳戶，定期存款證明或有效的法定支票，如現金支票或其他形式的存款並不影響保險金額的增加，使用不同社會福利號碼或報稅號碼並不影響保險金額。

8. 財產共有法

財產共有法並不影響保險的金額，即使在認定夫妻財產共有的州，在銀行的單一配偶的存款，乃視為個人帳戶，單獨保險，相反地，合格的共有帳戶，則予分開保險。

9. 不合規定的共有帳戶

二人以上共有的存款帳戶，如果不能符合共有帳戶分開保險的規定時，視同個別持有人的個人帳戶，並按照其實體，如公司、合夥或未成立為公司之協會所有的帳戶，每一持有人的個別權益合併計算保險，最高為\$100,000。

10. 夫妻共有信託

如果夫妻共有信託帳戶以夫妻本身為受益人，將視同為夫妻共有帳戶而不是遺囑帳戶。

11. 遺囑帳戶受益人不符規定時

如果遺囑帳戶的受益人不是存款人的父母、兄弟姊妹、配偶、子女、孫子女時，該帳戶將視同存款人本身的個人帳戶，與該存款人的其他個人帳戶合併計算，最高保險\$100,000。

12. 遺囑帳戶的信託合約

遺囑帳戶不必書面的信託合約，但是銀行倒閉時，存款權益人將可能被要求提供與受益人合法關係的證明文件。



13. 遺囑帳戶的共有人過世時

遺囑帳戶的共同持有人過世時，其保險自動消失，因為保險有效期間為權益人生存期間，遺囑帳戶的共有人中的一位過世時，其保險經過寬限期後，自動減少。

如果可變生前信託的共有帳戶的共有人均過世時，該帳戶的權益將視同受益人的個人帳戶，受益人為複數時，視為共有帳戶。

14. 過世寬限期

1998年7月1日起FDIC繼續保險該過世存款人的權益六個月，即存款人過世日起六個月內，保險繼續有效，除非該帳戶的權益被合法改變

二、FDIC對生前信託的新規定 (2004年1月13日公佈，2004年4月1日生效)

1. 生前信託

生前信託(又名家庭信託)是正式的可變信託，通常由律師設立，所有人(又稱授與人或設立人)在信託裡指明所有人死亡時，由何人承受其財產，所有人在生前保持信託財產的控制權並有權隨時更改信託內容。

2. 生前信託受益人的條件

每一位信託的受益人均可保險美金十萬元，但必需符合下列條件：

(1) 受益人必需為信託所有人的配偶、子女、孫子女、父母或兄弟姊妹。依法認領的子女，繼父母等類似關係人可以保險，但是其他姻親關係的親戚，如表兄弟姊妹，朋友或慈善機構則不予保險。

(2) 受益人必需在信託所有人死亡時，依照信託合法取得繼承權益。銀行倒閉時，其保險受益人，必需符合這個條件。

例如，A的生前信託指明三位子女為受益人，並指明子女死亡時，得由子女的子女繼承。A死亡而其子女尚存時，存款保險至於子女，不包括孫子女。

(3) 在銀行的帳戶抬頭，必需註明其持有人為生前信託，可以用生前信託或家庭信託等字眼表示。除非在生前信託另有指明，FDIC假定受益人的權益是平均分配。

3. 新舊規定的差異

有些生前信託限制受益人的權益，以往的規定認定這些條件，新規定則不認定這些限制。以往的規定要求銀行保存受益人的姓名於銀行開戶文件上，新規定沒有這項要求，只要求在帳上註明持有人為生前信託就可以。

存款人死亡後支付的帳戶POD (Payable on Death) 的條款沒有改變，POD帳戶的受益人姓名尚需指明於銀行記錄文件上。

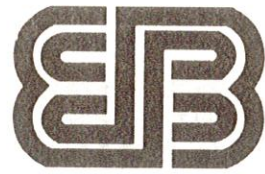
4. 生前信託的持有人為複數時

當生前信託由一人以上持有時，每一持有人的受益人均有美金十萬元的保險，但必需假定，該受益人於最後持有人死亡時，依法可取得該信託財產。

例如：夫婦共有生前信託，指明有一方配偶死亡時，該信託基金移轉給另一生存的配偶，並指明於最後生存的配偶死亡時，該信託基金將平均移轉三位子女，此一信託基金帳戶將可保險\$600,000。



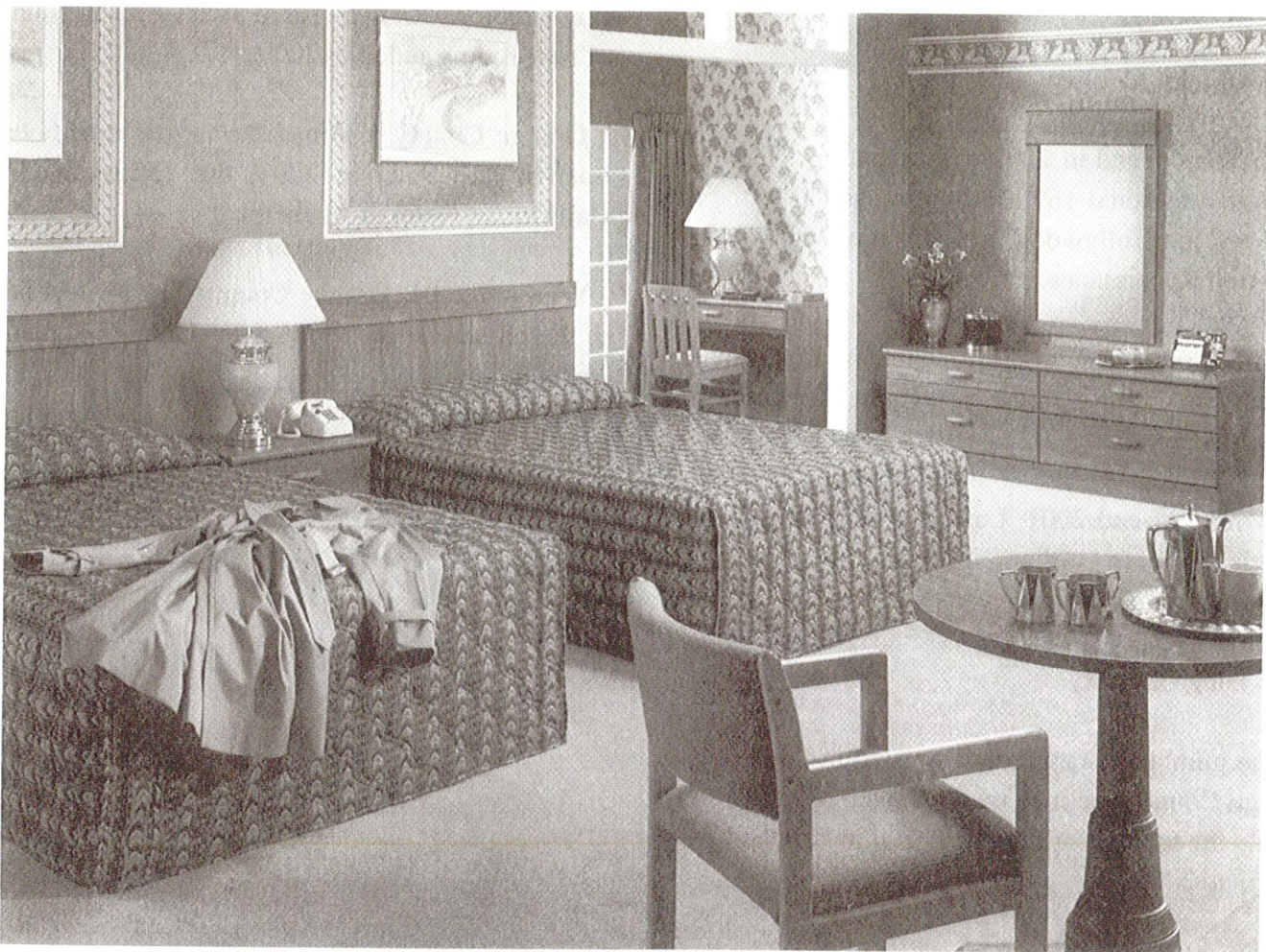
大友 供應 公司 床墊



Kenny's Supply
Best Bedding

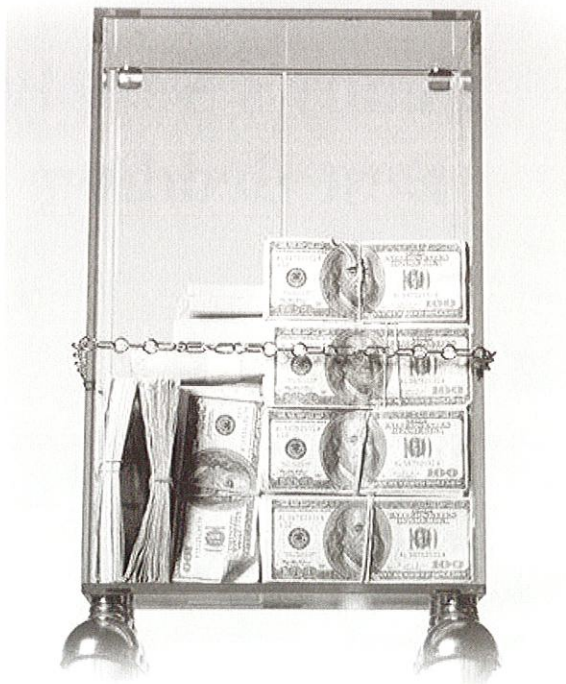
供應：

- 旅館的所有必需用品
- 床墊，沙發床
- 傢俱，地毯，床罩，窗簾，壁畫



免費送貨，服務第一

Tel:(323)721-0252 • Fax:(323)721-6086
2845 Supply Ave., City of Commerce, CA90040



5. 受益人不合規定時

如果受益人不是信託持有人的配偶、子女、孫子女、父母或兄弟姊妹時，該信託基金將被視為信託持有人的個人帳戶基金，連同該個人在同一銀行的其他個人基金合併計算，保險最高\$100,000。

例如：A生前信託帳戶餘額為\$200,000指明由丈夫和姪女平均繼承，當持有人死亡時，丈夫的持分\$100,000視同持有人的生前信託基金，而姪女的持分\$100,000視同持有人個人持有基金，再假定該持有人另有個人帳戶\$20,000，該姪女的權益\$100,000與該持有人的個人帳戶合併計算保險\$100,000超過的\$20,000不予保險。

6. 生前支領定額信託

生前信託有時指明在受益人生存期間，得支領一定金額的基金而俟受益人死亡時，剩餘基金平均移轉給其他受益人。除非另有指明，FDIC會假定，生前支領定額基金的受益人與其他受益人平均繼承其剩餘基金。

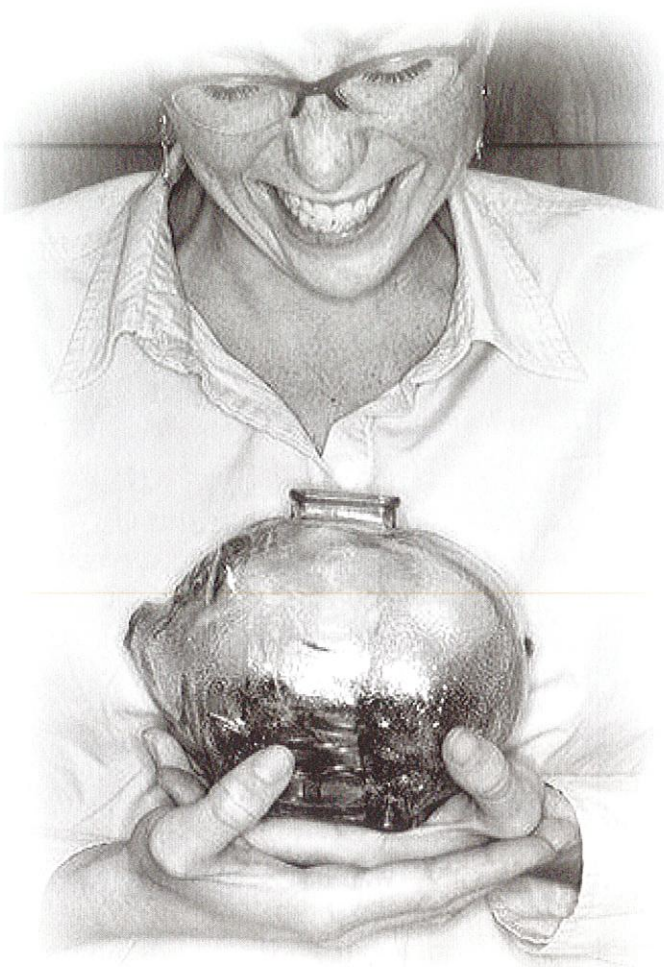
例如：丈夫A設立生前信託指明妻生前可支領定額基金，俟死亡後剩餘基金平均移轉給2個子女，此一生前信託帳戶的保險金額可達\$300,000平均給予三位受益人，即妻子與子女。

7. 生前信託與死後支付帳戶的保險

在同一銀行的生前信託與死亡後支付的帳戶，其保險是合併計算的。例如：父親A開設死後支付帳戶，指明子女為繼承人，同時開設生前信託指明相同的繼承人，這種情形下，保險是合併計算的，其最高保險額為\$200,000，即每一受益人\$100,000。

附記

本文是根據FDIC1999年印行的問答小冊子節錄的，如與原文有出入，應以原文為準。該小冊子有非常詳細的說明，請參閱。



妥善管理，可獲大利

本刊編輯部

購買房地產是廣受華人歡迎的投資方式。美國稅法鼓勵民眾擁有自己的房子和出租樓宇，因為房屋貸款的利息和房地產稅，都在扣稅之列。出租樓宇具有幾種稅務上的好處，因而成為吸引人的長期投資。

第一個稅務上的好處，是房屋的購價扣除土地的價值，可分廿七年半折舊 (Depreciation)，每年折舊金額，可用作減低房租收入用，從而減低稅項。這個折舊率，並不是照真正的折舊情況而定。事實上，就算房地產的價值上升，仍可享受折舊率的扣稅優待。

第二個稅務上的優點，是其他的實際開銷，亦可以用來減低房租收入。這些開銷包括房屋貸款的利息支出、維修費、房地產稅等。結果，多數的房租收入，都可以免徵稅，同時，房屋的淨值逐漸增加。

即使你的房租收入在扣除上述折舊等費用後，帳面上產生損失，這個「帳面損失」，會計專業用語稱為「被動損失」Passive Loss (除非你是房地產的專業人士，否則在所有出租產業上的帳面損失，在稅法上都被視為被動損失)。這個「被動損失」，可帶來特別的稅務好處，因為你可以從一般的收入中，扣除最多不超過二萬五千元的被動損失。但必須符合以下的條件：第一是你必須執行管理的角色；第二是你調整後的收入總額 (AGI)，必須在十五萬以下，其實當你的AGI達到十萬元以上後，就只能利用這個被動損失的一部分。所以這個稅法的好處，只適合一般的房東，而非房地產大亨



此外，出租樓宇的價值，主要是由你的租金來決定。房租收入增加，物業價值就會上升，當你將來賣掉房地產時，又會有資金增值(Capital Gain)。第三個稅務上的好處是你從房產上所得的資金增值，可以延緩扣稅「一〇三一交換法」，也就要在四十五天內，選好交換的物業，和在一百八十天內，完成交換的程序。然而，這法規相當複雜，故必須先與會計師商議。

選擇適當地點

即使有許多稅務優勢，樓宇出租卻不是人人都適合的。不少人作了房東後，都很後悔，情願把房子賣掉。擁有房地產的第一條規則，是「地點！地點！地點」，選擇適當地點，是投資房地產、出租或自行居住的訣竅。如果你選了一個不好的地點，房地產的價值會降低，投資會蒙受損失。所以在投資之前，必須對該房產的地點和鄰近地區，先做仔細的評估，它最好不要離你家太遠，以方便管理。

須評估操作費

當你找到一個好地點後，你必須仔細評估你要投資的房子，需要哪些操作費。這些費用包括維修和保養費，會影響你的淨收入和現金周轉。為了徹底評估這房產的收支，可請專業的地產評估員協助。就算地點和房子的情況皆理想，仍有一些情況是不可預知的，如失去了房客，要費很長時間才找到新房客；房子必須大修，像修理屋頂和水管等。為應付這些不可預料的問題，你必須有充足的現金儲備，否則會使你的家庭產生財務問題。

處理房客事務

這項投資的另一個缺點，是你要與房客打交道。有些業主不懂維修，或者太忙，必須倚賴他人來管理或維修物業，這樣花費會很大。而且有些房客是不良分子，我們常聽到房東抱怨與惡房客相處的困難，和請他們搬走的艱辛。

業主租屋給新租客，事前都要做足功夫，以避免租給不良租客。當有人來看屋時，你應該先要求他出示有照片的個人身分證明文件，並且要檢查照片是否他本人，與及抄下資料，然後才帶他看屋。如果你有任何原因，不想單獨帶他看屋，你便應該找多一個人陪伴，因為時不時都有人假裝看屋，而實際上是打劫，所以要小心為尚。

所有對租屋有興趣的人，你都應該給他填寫租屋申請表，即使你不想租給那個人，及免被人懷疑你歧視。對每一個申請人，你都應該告訴他，你將會詳細考慮他們的申請，並會查核他的信用和其他記錄，之後才通知他。

如果租屋的是超過一個成年人，即使是一對夫婦，你應該要求每一個人都填一份申請表，因為你要知道將來是哪些人將會住在房子裡。

租屋申請表是一份很重要的文件，因為它讓你對租客的背景有認識，亦都讓您可以查核申請人提供的資料。申請人填表格之後，你應該馬

上核對表格上的姓名，地址，駕駛執照號碼，以及工卡號碼。申請表當然要有申請人的簽名，簽名要與證件上的簽名吻合。你亦可以考慮將證件影印存底。

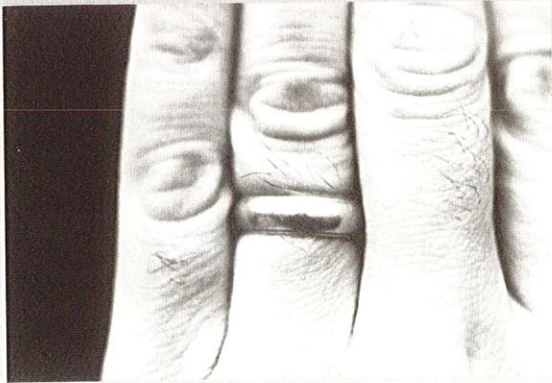
有些業主要收申請人一點查詢信用記錄的費用，加州和紐約州都容許業主向申請人收取實際的費用，不過加州規定不能超過三十元。如果你收費用，你應該每一個申請人都收，千萬不要因人而異。

要取得申請人的信用報告，有好幾個途徑。第一，你可以直接向信用記錄公司（Credit Bureau）購買，但近年來有些信用記錄公司不想供給報告予第三者。第二，可以用一些信用報告公司（Credit Reporting Agency），這些公司由記錄公司處得資料。第三，可以用一些租客背景調查公司。

購屋步驟

- 一、 衡量購屋租屋的各種利弊；
- 二、 了解你的經濟能力；
- 三、 訂出屋價範圍，確定所要的房屋之類型、大小面積、所在地及壁爐、車房等加設施。
- 四、 作一次申請貸款資格的預測（讓銀行和經紀人對你目前的經濟和信用狀況作出評估，估計你是否已經具備申請房屋貸款的資格）。
- 五、 尋找要買的房屋。多參考、多比較，或通過經紀人幫助找房屋。
- 六、 當你找到合適的房屋，便可以向賣方提出買屋的意願。預付首期款項，簽訂買賣合約，並在合約中標明，一旦房屋經過專家檢查發現有問題，或者不能申請到貸款時，必須保證預付的首期款如數退回。
- 七、 正式提出房屋貸款申請。
- 八、 聘請專業人士檢驗房屋（銀行也有同樣的要求，以確定房屋的價值）。
- 九、 成交，在成交當日須一次付清所有的首期、律師費、手續費等費用。簽署有關文件。至此，房屋的鑰匙將會交到你的手中，你便正式成為屋主。

結婚鑽戒要不要課稅？



何美惠會計師提供

「六月新娘」雖然人人羨，但聘金、嫁妝、和紅包也夠讓父母和親友操心的。除了要送得體外，也要考慮到贈與稅 (Gift Tax) 的問題。

第一個問題是：訂婚送鑽戒要不要課稅？

這個問題的答案還是很標準，那就是「不一定」，要看你送禮的技巧，送多少？送給誰？何時送？何地送？和怎麼送？這些都決定要不要課稅。

回答這問題之前，先看看美國的贈與稅法，美國贈與稅是對贈人課稅，除非贈與人不繳稅，否則受贈人一般不必繳稅。2003年贈與的免稅額如下，這個金額隨物價指數調整：

1. 一般免稅額：一年1.1萬美元。不管你是不是美國人，你在一年內可以送給任何一個人1.1萬美元而不必報稅和繳稅。
2. 夫婦免稅額：公民夫婦互送，和送給公民配偶的贈與，無限免稅。送給非公民配偶的免稅額，一年11萬美元。
3. 終生免稅額：一般和夫婦免稅額不計入終生免稅額。超過部分列入終生免稅額，公民和居民是一百萬美元。非美國人（既非居民也非公民）贈與美國財產，沒有一生的免稅額；但若贈與的是非美國財產或無形財產，則是分文稅都不必繳。

世界日報一則新聞，台灣有對男女訂婚，男方給了女方聘金、訂婚戒指、喜餅、也開了訂婚喜宴。後來女方悔婚，男方到法院要求強迫女方履行夫婦的義務。法官判定，訂婚不是結婚，不是夫妻，女方不必履行婚姻義務。美國也是一樣，訂婚前後都不算夫婦。既然不是夫婦，就不能享受公民夫婦贈與免稅的優惠，所以訂婚鑽戒若超過一萬一千美元就要申報贈與稅，至於會不會被課到稅，要看贈與人是不是美國人，和他是不是有終生免稅額，以及終生免稅額有沒有用完。

台灣人在訂婚時有給聘金的習俗，而且聘金要用紅提藍裝現鈔，如果你有美國身分，贈與超過1.1萬美元就要報贈與稅。如果你沒有美國身分，但你兒子娶的是美國媳婦，你也照這個習俗在美國替兒子辦訂婚禮，因聘金理論上是男方謝女方長撫養這麼好的一個媳婦給你的，是贈與，既是贈與，那麼要當心贈與稅。因為你是外國人，你在美國辦訂婚，給的現金是美國財產（雖然你從台灣帶來，但已帶到美國），按照美國稅法，贈與美國有形財產只有1.1萬美元的年度免稅額，你沒有終生免稅額，所以超過部份全部都要課稅。如果你把錢從台灣直接匯給媳婦的家人，紅提藍上裝的是電匯單，或是在紅提藍上裝債券和股票等無形財產，那就不必課稅。

有一個很有趣的案例說明結婚禮物給的時間的重要性。

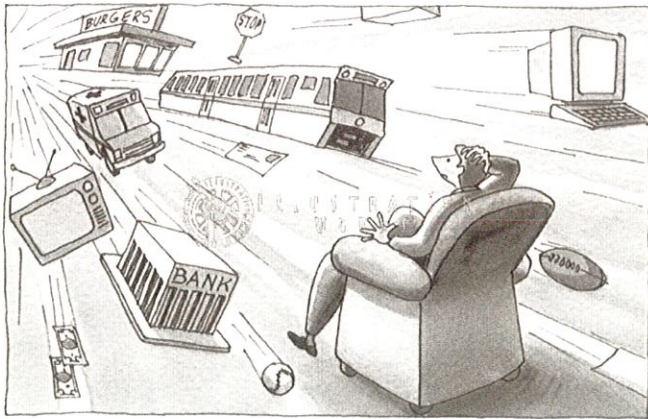
已過世的丈夫在遺囑中留了一筆不小的財產給太太，他很精明，規定太太如果再婚，就失去繼承權，財產要轉給子女繼承。

做房貸時不要報假資料

申請房屋貸款當然要提供各樣的個人財務資料，包括收入、資產、債務等。即使該貸款是所謂不查收入的貸款，大家亦需要填寫收入資料。有一些貸款申請人為了得到貸款，或者有一些貸款經紀，希望可以幫助客戶成功申請貸款，就會在貸款申請表上填寫虛假資料，包括誇大收入、隱瞞債務、虛報頭款來源，或者將出租物業為自住等。有一些不良經紀，還替申請人提供假的收入證明。

在辦理房貸的時候提供虛假的資料，是可能有嚴重的後果，這些的後果是需要由貸款申請人來承擔。由於銀行存款是由聯邦政府保證，任何欺騙銀行的行為，都會涉及聯邦法例。若被發現虛報資料，銀行是有權要求馬上清還貸款，甚至會被民事或刑事起訴。

有些銀行會在貸款的時候，要求申請人填寫一份稅局第4506號表格，這一份表格是授權銀行向國稅局拿取申請人過去的報稅記錄，來與申請人在申請表上所填寫的收入作比較。雖然銀行未必一定會拿取申請人的記錄，但是若申請人虛報收入資料，是有可能會被發覺。所以在申請貸款時，應該如事實報上。



房屋貸款抵稅證書 (MCC)

政府對首次購買自住房屋者，提供一項資助計劃，稱作房屋貸款抵稅證書，簡稱作MCC，讓合資格的業主，用部分貸款的利息，作為抵稅額 (Tax Credit)，在報稅時直接減低聯邦入息稅。

首次買屋的定義，就是過去三年內，並未擁有自住房屋。MCC計劃也有其他條件限制；例如限定申請者的家庭收入，是不能超過某一個金額。目前一個三人或以上的家庭，在三藩市地區入限額是八萬三千元至十萬一千元；若在洛杉磯，則收入限額是六萬三千元至七萬六千元之間。

房屋的價值，亦因為不同的地區而有不同的限制，例如：三藩市地區屋價較高，舊屋的值是四十三萬元；若改在洛杉磯地區，舊屋的價值就是二十二萬八千元至二十四萬元之間。

MCC計劃亦規定在九年之內賣屋，而屋價已上升，則可能需要付一項Recapture稅，將部分的增值繳付給政府。MCC是由每個縣 (County) 管理，然後由每一個市決定是否參加。所以大家首先要調查準備購入新屋的城市，有否參與MCC計劃，然後向市政府取得可以代為辦理貸款的機構，由這些機構在申請貸款時，同時為大家領取抵稅證書。





SUNNY PAINTING CO.

**Residential-Commercial
Interior & Exterior Specialists**

- *Houses
- *Condominiums
- *APTS
- *Hospitals
- *Waterhouses
- *Water & Sandblasting*
- *Stores
- *Hotel & Motel
- *Factories
- *High-Rise Buildings
- *Difficult Jobs

**TAKE ADVANTAGE
OF OUR QUALITY WORK
& LOW PRICES**

Call for Free Estimate

Tell: 1(800) 511-1688

(213) 365-8228

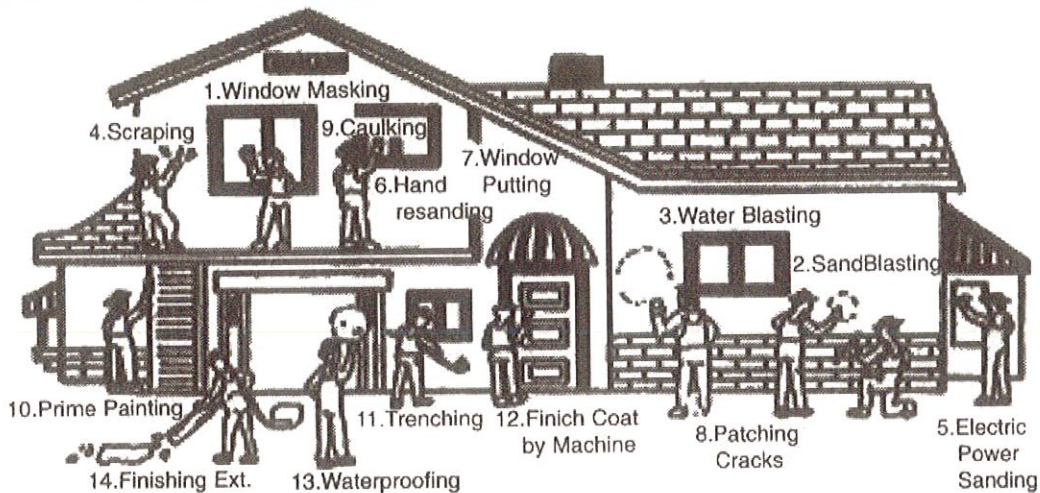
(213) 365-9393

(818) 541-1894

(909) 623-5319

Fax: (213) 365-8306

Lic. # 621438
Fully Insured



REFERENCES Commerical & apartment Building:(EXTERIOR)

- 1. Holiday Inn :
-38630 Fifth St. -West Palmdale, CA
- 2. Metro Plaza Hotel & Shopping Mall:
-711 N. Main St., Los Angeles, CA
- 3. Emerson Inn:
-9417 San Fernando Rd., Sun Valley
- 4. Glen Valley Hoa:
-2905 Montrose Ave., La Crescenta
- 5. Holiday Inn Express:
-4400 Hughes Ln., Bakersfield, CA 93004
- 6. Holiday Inn Express - Pasadena:
-3700 E. Colorado Blvd., Pasadena, CA 91107

CALL OUR TOLL FREE NUMBER 1-800-511-1688

如何處理交通罰單？

本刊編輯部

被警察攔下，如果是例行性的交通違規，警察往往只開出交通違法亂紀規的出庭通知單（俗稱的罰單）。在拿到這類通知單時，駕車人士應如何處理？

駕車人士應該首先決定是否要進行「對抗」，與警察在法庭上一決勝負。在考慮時，應該注意，如果進行「對抗」，自己要花很多的時間去準備。此外，在法庭上與警察抗爭時，法官往往會比較傾向警察一方，因為法官認為警察沒有理由無故開罰單，警察只是履行他們的職責而已，沒有必要去故意刁難駕車人士，而被開罰單的人因為自身的利益，有可能提供不實的證詞。因而，法官絕大部份會裁定警察有理。不進行抗爭的好處是，罰款了事。但是在如下的情況下，駕車人士進行抗爭可能會對自己有利：



Ticket

一、 在交通違規扣分很多的情況下，一旦接受罰單，可能導致扣分達到最高限度，駕照因此可能被吊銷。如果不進行抗爭，等於自動認錯，很有可能就此失駕駛執照。

二、 有獨立證人可以證明警察開罰單是不當的，或違法進行的。

在決定與警察在庭上見後，駕車人士在庭上抗爭的過程中要注意如下的問題：

A 如果到外州的警察進行抗爭，通常需要抗爭人到外州去直接抗爭，不過也可以通過律師寫信進行書面抗爭。但是要知道，如果抗爭失敗，在外州的違規記錄也會在加州產生影響。

B 可以在出庭之前或出庭時，改變自己的決定，向法官請求上課的機會。很多時候法官鼓勵違規者去交通學校進行學習，學習後可以不扣違章者的交通違章分數。

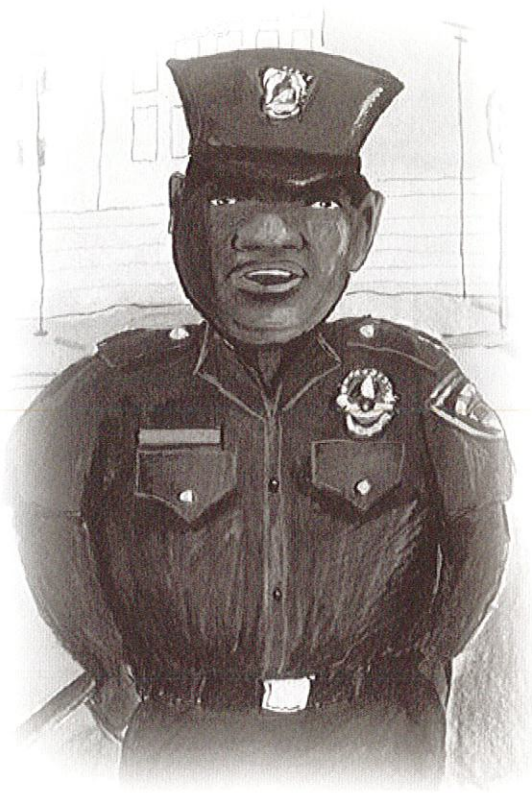
C 抗爭前要進行充份的準備。當事人應重返現場，將現場拍照，尋找有利的證據和證人，從科學的角度看警察說的違規不可能？如車速最高只能是每小時八十哩，但警察的罰單上寫著車速為一百二十哩，如能找出證人或證據證實該車不可能開如此快的速度等。如闖紅燈的案件，如果能找到後面車的人在法庭上指證當事人並沒有闖紅燈，將是很強的證詞。



在法庭上，當事人還有機會交叉盤問警察，當事人可以從警察當時的位置、視線、陽光亮度、開罰單的次數及總數，以及其他罰單的性質等著手，證實警察所說的與事實不符，或透過盤問讓法院知道警察的證詞錯誤百出，不值得取信。

另外，一些民眾會利用一些技術漏洞來打敗警察。其中最常見就是延期戰術。警察開罰單時，往往選擇他可以出庭的日期。如果駕車人士要求延期，往往打亂警察的原訂的日程安排。很多州規定，如果警察不到庭，罰單會自動撤消。但是出現這種情況只是碰運氣而已，而且很多法院也不一定同意延期。對於延期出庭的問題要事先向法院問清楚。

有時駕車人旅遊時會可能在外州吃了罰單，不能置之不理，如果本人無法去外州可以打電話到法院。如果決定不進行抗爭，問法院是否可以用信用卡付罰款；如果決定抗爭，可以用書面抗爭的形式，也可以請當地的律師幫助。



如何處理

交通罰單？

本刊編輯部

當被警察攔下來時應怎辦？

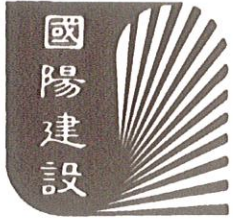
一向對警察敬而遠之的新移民，一旦看到後面的警車閃起燈來就驚惶失措，不知如何應付是好？有時剛停好車便立即四處尋找駕駛執照或保險資料。後面的警察不知駕駛者在做何事，也相當擔心，因為美國多數人有槍，許多警察都是因為攔車時被人開槍打死的。因而，當駕車人士身體及雙手不停地揮動時，警察很可能誤以為駕車人士在尋找武器。

許多警察誤傷駕車人士的案件就是這樣發生的。因此，在被警察攔下時，雙手應放在方向盤上保持不動，要拿取證件時，應徵得警察的同意，或由警察代勞，自己不要亂動。

警察在攔下時，一般會查看三類資料：第一類是駕駛人士的汽車駕照；第二類是汽車註冊資料；第三類是汽車保險資料。

警察獲得這些資料後，會返回警車，透過連上的電腦庫，核對這些資料。如果沒有發現其他可疑之處，警察可能開完罰單就讓駕車人離去。但是，如果發現一些問題，警察可能會對駕車人士或汽車進行搜查行動。

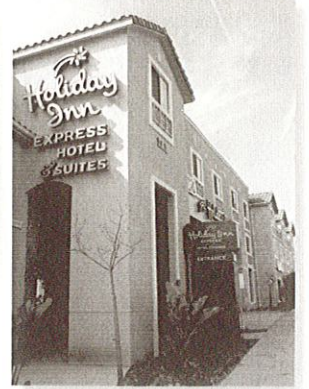
在美國上訴法院及聯邦最高法院所審理的刑事案件中最常見到的爭議是：警察沒有理由搜查當事人的汽車？有時，法院會裁定警察無權搜查，因而所收集到的證據不能作為呈堂證據；有時，法院會依定警察搜查行動是合法的，因而所有在車上收集到的證據可以作為呈堂證據。



國陽建設

成績是我們的成長

信譽是我們的保證



KING YOUNG
CONSTRUCTION, INC.

9176 Las Tunas Drive, Temple City, California 91780
Tel: 1-626-286-3068 Fax: 1-626-286-4238

負責人：VINCENT 歐陽

美國憲法第四修正案中明確規定保護民眾的私人財產，政府不能無理搜查。私人財產主要包括民眾的住房和汽車。一般情況下，警察只有在具有搜查令的情況下和合理的懷疑，才能夠入屋搜查或搜查駕車人士的汽車。搜查令是事先由警察向法官提出申請的。警察在申請搜查令時，必須向法官提供證據，證明被搜查人所居住的房屋或駕駛的汽車可能涉違法的行為。警察在搜查時，要向屋主或駕車人士出示搜查令。

在高速公路行駛的過程中，警察如果有合理的懷疑駕車人士違規駕駛，可以將車攔下。當停車後，警察為了安全起見，可以在駕車人士所能接觸到的車身部位進行檢查，看看是否藏有武器。如果警察透過車後的窗子所看到車主放置的物品是非法物品時，如吸毒的器具等，可以搜查並作為呈堂證據。如果警察有合理的理由懷疑車上可能藏有其他非法物品時，可以對全車進行搜查。

有時候，警察會向車主詢問是否可以搜查，駕車人可以拒絕警察的要求。不過，警察可能會因為駕車人的拒絕而產生「合理」懷疑，或有其他理由讓他懷疑駕車人有違法行為或車上藏有非法物品，而有權利對車輛進行搜查。

當車輛被警察扣押時，警察會對被扣押的車輛做「清單」搜查，把從車上搜查出來的所有物品都列入清單上，如果在「清單」搜查中搜出非法物品如槍支等，都可以作為呈堂證據。

許多華裔小留學生年少氣盛，父母花大筆錢購買跑車給他們。有時這些青少年在被警察發現違規時，往往誤以為警察不會越區跟蹤，或者自己跑車馬力大而可以逃過警車，殊不知許多警察都覺得逃走的車大有問題，而可能展開大規模的追逐行動。在被搜捕後，駕車人士除交通違規外，還可能被指控逃避追捕（Evading Arrest）的刑事罪。

如何與警察打交道？

鄧洪律師

了解你的權利

當執法人員，如聯邦調查局探員、地方警察或移民局官員等，找上門問話或調查約 時，必須要十分小心謹慎，在回答警探所提出的問題前，應了解他們調查的目的及方向，並諮詢自己的律師。因為你對警探所提供的回答將會在以後的刑事法庭、移民法庭及民事法庭作為證據使用。如果你還不是美國公民，在與警方打交道時更應小心。





美國憲法所賦予的民權條款：

你有權利保持沈默。美國憲法第五修正案規定，任何一位民眾都有權利拒絕回答政府代表提出的問題。如果政府官員向你問問題而你拒絕回答，執法人員不能因為你拒絕回答為由而逮捕你。不過，你拒絕回答可能會引起他們更多的懷疑。

你有權利免受執法人員的無理搜索或沒收行動。美國憲法第四修正案是保護民眾的隱私權。如果執法人員沒有搜索令或沒到屋主的同意，他們不得私自進入民宅或辦公室。如果他們沒有法官的搜索令，屋主或業主有權利拒絕他們入內。但是在某些緊急情況，如屋內有人叫喊救命等，警員可以不需要搜索令就可以入屋。如果警員帶有扣捕令，警員可以入屋逮人，並搜索被逮者附近的地區以保護警員的安全。值得一提的是，執法人員可以且可能在你不知情的情況下監控你的電子郵件、手提電話或住宅電話。

你有權利發表自己的意見。美國憲法第一修正案賦予民眾言論自由的權利，民眾有權利發表對政府官員或政府言論自由的權利，民眾有權利發表對政府官員或政府政策不滿的意見。但是美國最高法院裁定，如果民眾仍不是美國公民，移民局可以針對發表對美國政府或政策不滿的外國人士進行選擇性的調查，如果外國人士有其他違反移民法例的行為，美國移民局可以將外國人驅逐出境。

例如，假如一位以遊客身分入境的外國人士在美逾期居留，而在美國發表一些不滿美國的言論，移民局可以針對國人士不滿美國之言論，或參與一些不滿美國之團體活動等理由而進行調查。

與警察打交道之道

在美國生活，難免會在生活中與警察打上交道。由於語言、文化背景的不同，華裔移民在與警察打交道中往往因為不了解，美國警察的作業方式，或對美國司法制度的不了解，而經常會傳出被警察毆打或誤殺、誤傷的事件，了解美國的執法及自己的權利，才能維護自己的權利且保障自己的安全。

問：如果我被警察攔下，該怎麼應付？

答：被警察攔下時，首先必須有禮貌，警察也是人，他亦應得到你的尊重，千萬不能開如就罵人。保持鎮靜，盡量用理智控制自己的措詞、肢體語言及感情。俗語說好漢不吃眼前虧，就自己覺得警察處理不公，也不要與警察爭吵，與警察爭吵除引起反效果外，自己的所作所為都可以作為將來的呈堂證據。

將手放在警察能看得見的地方。由於美國非常容易擁有武器，警察與任何陌生人接觸時，都會假定對方是持有武器的危險份子。不要見到警察就逃跑，不要觸犯警察身體的任何部位。即使自己是清白的，也不要抵抗警察的逮捕。不要在現場就喊叫，或指責警察不當，或揚言要投訴，因為警察知你的用意後，為了保護自己，可能會添油加醋地羅列證據將你定罪。

在你被 捕後，應盡快與律師聯絡。如果有人目睹逮捕經過，應盡量記錄證人的姓名及聯絡電話。如果你覺得警察處理你的案件中有不妥或不公平的做法，可以向警察局的內部調查部門或民眾投訴委員會提出書面的投訴。

問：如果執法人員要問話，該怎麼辦？

答：你有權利保持沈默。拒絕回答執法人員的問題並非違法行為。不過拒絕回答會引起調查人員的懷疑。你在街道上行走時被無故攔下，你可以拒絕警方要求你出具身分證的要求。但是如果你是在開車時被攔下，你必須出具你的駕駛執照及車主證。即使你被逮捕，你仍有權保持沈默。當你不幸被逮捕而又沒有律師在場，最好行使自己的沈默權，只有法官才有權力要求你回答問題。

問：調查人員可以搜索我的房屋、公寓或辦公室嗎？

答：除非你同意他搜索，或者調查人員有法院所簽發的搜索令（Warrant），否則他們不能隨便入內搜索。干涉調查人員的搜索並不太可能讓他們停止搜索，反而會因此被指控妨礙公務而被逮捕。即使調查人員所進行的搜索是非法的，也不要干涉他們。如果調查人員認為你的室友或客人有權利同意且獲得他們的同意，調查人員仍然可以入內搜索。執法人員可以到你上班的公司搜索。

問：調查人員在我家逮捕，我他們可以搜索我的家嗎？

答：你有權利查看警方的搜索令。搜索令必須具體地列出法官同意搜索尋找的物件或人物。如果警員是帶著搜索令來的，你不能將他拒之門外，但是你有權利且必須跟他們說明，你不同意他們四處搜索，只允許他們搜索法院同意的地方及收搜索令上的物件。你可以要求到場觀察他們的搜索行動。你可以將搜索人員的姓名、警員編號及他們的服務機構記錄下來。如果有其他人在場，可以將他們的資料記錄下來，讓他作為證人。在與律師會面時，應將這些資料交給律師處理。

問：如果警方有搜索令，我必須回答他們的問題嗎？

答：不。警員在搜索前、搜索中或搜索後都可以向你問問題。但是，警員有搜索令，並不表示你非要回答他們的問題不可。

問：如果警方沒有搜索令，該怎麼辦？

答：你有權利拒絕警方的搜索，並且你有權利拒絕回答他們的問題。警察不能以你拒絕他們的搜索或拒絕回答問題為理由，而申請逮捕或搜索令。

問：如果警方沒搜索令，在我多番拒絕及抗議下，他們仍堅持要搜索，該怎麼辦？

答：千萬不要強硬拒絕或阻撓警方的非法搜索。盡量找到證人，來證實警方是在你不同意的情况下進行搜索的，並記錄下來他們的姓名及警員編號。如果法官在法庭上裁定警方的搜索是違法的，那麼警方所搜索到的證據在刑事案件中不能作為呈堂證據。

問：萬一我跟警察講了一些東西，該怎麼辦？

答：你跟警察所講的任何東西都可能成為不利於你本人或他人呈堂證據。你有權利保持沈默。如果你選擇與警員談話，要記住，向警方提供任何不實的證詞都可能觸犯刑法。因而，與其向警方提供不實的證詞，倒不如保持沈默。

問：萬一我在公共場所無故被警察攔下，該怎麼辦？

答：你有權利問清楚自己是否可以離開。如果警察跟你說，他們並沒有逮捕你，但你不能離開，這表示他們要扣留你（Detain），扣留並不表示逮捕。如果警察懷疑你可能身上帶有武器或你可能是危險人物，他們可以在你的依服外部拍摸，如果他們超出拍摸的範圍，你可以說你不同意他們的搜索。但是，儘管你抗議，警方仍可能繼續搜索，不管你是被扣留或被逮捕，你都有權利保持沈默。

問：假如我在駕車時被攔下，該怎麼辦？

答：警員提出要求時，你必須向他們出示自己的駕駛執照，車主證明以及汽車保險證明。你有權拒絕警方的搜索，但是如果警員認為你有犯罪的可能性的話，儘管你不同意，他們仍可能進行搜索。

如果警察要給你開罰單，你應該簽字。你的簽字只表示你同意在指定的日到法院與警察當庭對證，並不表示你認錯。如果你不在罰單上簽字，警察可以逮捕你。

如果你是懷疑醉酒駕車，你必須接受吹氣、驗血或驗尿三種測試中的其中一種測試，如果你拒絕的話，汽車管理局可以據此而吊銷你的汽車駕駛執照。

問：如果執法人員聲稱如果我不回答他們的查問，他們將向法院申請大陪審團的傳票強迫我回答，該怎麼辦？

答：大陪審團傳票（Grand Jury subpoena）是一種書面的通知單，要求你到法院陳述你所知道的一些資料。如果調查人員威脅將使用大陪審團傳票，你應該馬上找律師。如果你沒有律師而直接回答他們的查問，他們仍可能用傳票傳呼你，以回答更多的問題。萬一你被傳呼到大陪審團前問話，你可能有權利拒絕回答某些問題，在去大陪審團作證前，應向刑事律師了解清楚自己的權利。

問：我剛到美國，從來沒有跟警察打過交道，英文又不懂，回答警察的問題時很可能會緊張，警察會不會覺得我不願意和他們合作，或者覺得我在隱瞞事實，或者覺得我是有罪的？

答：當警察找上門時，在回答警察的查問前，最好是諮詢一下律師先會面並不表示不願意與警察合作。大部份美國民眾在與警察打交道都會先自己的律師諮詢一下，了解自己的權利。如果自己來不及諮詢律師而直接回答警察的問

題，但回答過程中發現警方是衝著自己而來，或有一些回答可能會對自己不利，或不妙的感覺，你隨時可以提出要求詢問律師的要求。一旦你清楚地提出要求律師在場的要求後，調查員應該馬上中止盤問。

如果你事前沒有請律師，在警察找上門時，你可以將警方人員的姓名、政府機構名稱以及調查人員的電話記錄下來，然後盡快尋找律師，將這些資料交給律師，由律師出面與調查人員聯絡。

問：如果我懷疑自己被警察跟蹤，該怎麼辦？

答：首先，清醒地想一想，是何人為何事會來跟蹤自己。其次，如果自己在公眾場所發現有人跟蹤自己，你可以直截了當地找出跟蹤者，友善地查問他們為何要跟蹤自己。最好是自己找一位朋友在場作為證人。儘管跟蹤的人不回答自己的問題，至少他們已知道你已意識到被跟蹤。在法律上，任何上都可以在公眾場合監視他人，調查人員也可以這樣做。如果你懷疑自己被政府調查部門跟蹤，或被騷擾，你應該找刑事律師了解自己的權利及因應的方法。

問：如果我被警方虐待，該怎麼辦？

答：如果受到警方不人道的對待，你應記錄下他們的警員編號、姓名及相關的資料。你有權利要求這些資料。盡可能找出目睹事件經過的證人，並記錄他們的姓名及聯絡律師。

作者簡介：鄧洪律師Daniel H. Deng Esq. 秉持著「至誠信義」之理念服務社區十餘年如一日，精通國、粵、英語，著有中文暢銷書「神探李昌鈺破案實錄」，現為聯邦法院、加州最高法院、上訴法院及高等法院出庭律師；是刑案權威、車禍專家。

鄧洪律師事務所地址：9040 Telstar Ave., El Monte, CA 91731。24小時服務熱線：626-288-8548

遺產規劃

宏富理財 Tina Chou 提供

今年十月間，在與醫療及企業界人士的研討會及私下諮詢後，特將一些共同面對的問題整理出來向各位一一報告。

第一個課題是針對企業界人士。大部分的成功企業人士終其一生努力奮鬥，對其好不容易打下來的江山都有一份非常濃厚的感情，因此不太能夠馬上接受賣掉生意而退休的想法。然而是否把生意賣掉或轉交給下一代是一個很重要的決定，這決定可影響到其最後的成果。

問題一：當父母親決定將企業轉交於第二代，接下來所面臨的問題則是轉交給誰。由於並非所有的子女皆對父母企業感到興趣，這些子女將不適合協助經營。若是父母在公司以外的資產足夠，讓接手經營公司的子女承受公司的資產，而公司以外的資產就可給不涉及經營公司的子女繼承。此外，依父母公司資產價值之多寡還可衍生遺產稅問題。

最頭痛的是公司資產佔了父母資產的絕大部份，這時最簡單的解決辦法就是由接手經營的子女，利用公司名義替父母買一份壽險計畫，當父母不在後，接手公司的子女就可以名正言順地繼承公司股份，而不涉及經營公司的子女就可以接受保險理賠金替代他們公司的股份價值，以作為合理的財產分配。以這種壽險規劃達到財產公平分配涉及公司與父母之間契約規定及必須配合較為複雜的信託設立，請與專研於此的律師及特許財務規劃師諮詢或來電詢問。

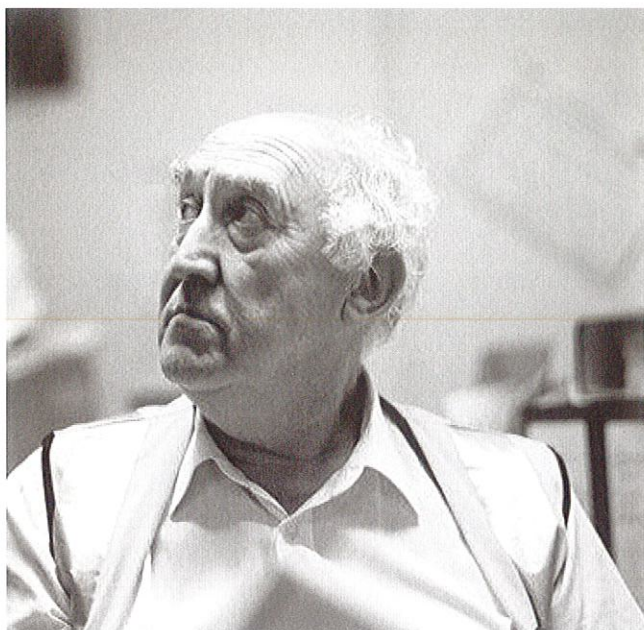
問題二：當父母已決定子女間由誰來接管企業，接下來的問題即是以什麼方法將企業轉交給下一代。第一個考慮每年\$11,000的免稅贈與額（夫妻則為\$22,000）。另外則是利用每一個人一生\$1,000,000的免稅贈與（2003年至2010年）將企業轉交出去，當然，超過\$1,000,000的部份就必須繳交贈與稅。贈與出去後，企業日後的成長及收入當然相對移交給承受企業的子女。經過特殊的事先安排，我們更可利用國稅局允許的折扣方式將更大量的金額轉交出去，從而進一步降低贈與稅。



另外必須謹慎考慮的是，父母本身在轉交企業、退休後的收入來源。當公司成為退休後重要收入來源之一，那我們就必須優先考慮何確保在第二代接手後，父母仍可從公司合理合法提取收入。除了直接了當地贈與（轉移）予下一代經營者（子女），父母還可以利用與子女分期付款買賣的方式進行轉移。如果妥善安排規劃，分期付款金額可以是退休父母很好收入來源。此外，當父母去世後，尚未付清的款項可一筆勾消，解除子女負擔，同時對父母遺產稅有大大減低的作用。

問題三：遺產估算之後如果支付遺產稅仍是一個問題的話，擁有企業的人士則可審核能否利用政府的減稅方案，減稅方案包括IRC § 2032a 條款「特殊用途訂價」（Special Use Evaluation）或者是IRC § 6166 條款「遺產稅之分期付款」（Installment Payment of Estate Taxes）。

如果公司都無法符合這些減免遺產稅的條例，父母就必須在有生之年進一步認真考慮如何解決遺產稅需在九個月內付清的流動性的問題。



下一個重大課題將討論的是將退休的醫師或者企業人士，他們歷年來累積的合格退休帳戶，當去世時，帳戶所剩餘的金額將負擔高達70%的所得稅及遺產稅的雙重稅賦。

可解決的方案中，第一是每年從合格退休戶，領取部分金額（若您年齡低於59歲半，將可能須繳罰款），繳完稅後利用後剩餘的金額，配合不可撤銷壽險信託，妥善安排，內置一個夫妻共保壽險，在雙方皆去世以後，壽險的理賠金不但可以免除所有的稅，若是正確地設立好保險理賠金更可以免遺產稅。

這方法的成本為每年提取合格退休帳戶應繳交的稅賦及設立不可撤銷信託的律師費用。

第二個解決方案適用於已婚人士，並且名下的公司或診所須擁有或適合設立「盈餘共享合格退休計畫」（Profit Sharing Plan），這方法就是利用Profit Sharing Plan內設置一個夫妻共保壽險。由於這個計畫涉及受益人的特別安排，以及夫妻任何一方退休時必須將壽險計畫轉出盈餘共享計畫，這種問題都必須要妥善地安排才可避免國稅局日後的糾纏。

這些技術上的問題必須謹慎為之，請諮詢專業人士或來電詢問。

小額賠款法庭

Small Claims Court的訴訟程序

本刊編輯部

一、提出訴訟

訴訟必需向被告居住、工作或營業場所當地的小額賠款法庭提出。每一個州分為個縣／郡（County），每一郡均設有「小額賠款法庭」，各市轄法院設有分庭，鄉鎮也設分庭。法庭地址及電話號碼可從當地電話號碼簿（phone directory）查找。


在提出訴訟之前，首先要查清楚被告的正確姓名、住址、電話，如果被告是一個公司或機構，則要核對清楚公司的法定名稱、主管人或業主姓名、營業場所地址。根據被告的地址，再查找出相應的法庭。

1. 本人或代表親自去小額賠款法庭，填寫一份起訴表。表格很簡單，注意填寫清楚原告（提出訴訟者，plaintiff）以及被告（defendant）的人名或公司全名、地址、與事件有關的日期，並簡短寫下整個事件的來由。然後註明要求賠償的金額數目。如果申訴的是合同或財物的損失，亦可在賠款金額內加上利息。

如果你不明白如何填寫起訴表，可以向辦理手續的法庭書記（COURT CLERK）詢問，也可以到法庭為訴訟民眾專設的免費法律諮詢處（LEGAL ADVISORY）尋求幫助。基本上，每一個小額賠償法庭都設有免費法律諮詢處。

2. 繳付五元的手續費，作為郵寄訴訟通知被告之費用。然後將起訴表交給法庭書記。

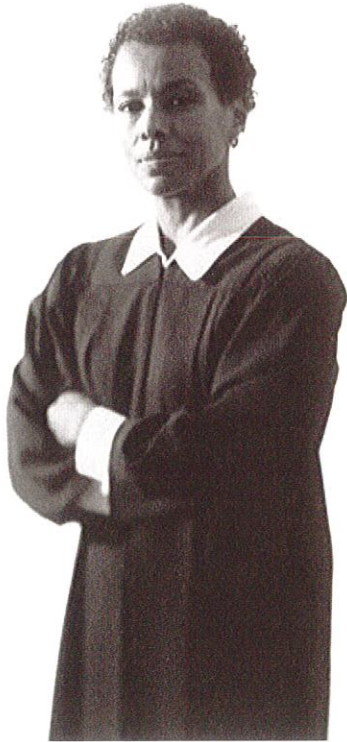
3. 法庭書記為你登記好之後，會通知你出庭裁決的日期（trial date），並以平信及掛號信寄發訴訟通知單給被告，知會訴訟原因、賠款金額及裁決日期。若通知單在提出訴訟四個月內無法送達被告，則訴訟會被取消，但原告日後仍可再提訴訟。



美國的「小額賠款法庭」（Small Claims Court），專門受理一些事實比較清楚、涉及財務金額比較小的案件，其範圍包括各種民事責任、債務清償、產品責任、消費者權益糾紛、勞務糾紛等等。這類案件，一般情況下不用請律師。為了方便訴訟，不影響當事人工作，開庭時間大多安排在下午的時間，方便民眾下班後出庭。

「小額賠款法庭」屬於「民事法庭」，裁決案件以迅速、訴訟費用極低，訴訟程序簡便為其特色。個人不需雇用律師，只需要到「小額賠款法庭」填一份起訴單，即可提出訴訟、要求經濟賠償。原告（起訴人）所花手續費約為\$5-\$25之間，加州的小額賠償法庭可受理的賠償金額是五千元或以下。有的州則是兩千元以下。

任何人只要年齡超過十八歲，都可向小額賠款法庭提出訴訟，十八歲以下則可由父母或監護人代為辦理。公司或社團，則由業主或公司主管人代表出庭。



4. 裁決當日應提早到達法庭，先查看寄件有無排入當日流程。原告遲到或缺席，案子可能被撤銷。被告若遲到，則失去抗辯機會而導致有利於原告勝訴之裁決。

5. 在等候法官 (JUDGE) 審案時，你可以再次核查清楚有關的證據、文件，預先想好上對證的說辭。通常在此空檔時間，法庭會給予所有被告、原告最後一次機選擇是否由仲裁人 (Arbitrator, Mediator) 來解決糾紛。如果選擇仲裁，就不需出庭對證。若由仲裁人聽證 (Arbitration)，即雙方妥協，達成庭外和解或賠償。但仲裁的裁決即算終結，雙方皆不得再上訴。

6. 如果不選擇仲裁，則原告、被告出列到各自的站台前，面對法官，輪流陳述事件或糾紛，出示證據。(因此最後事先準備一份複印件，交給法官原件，自己仍可保留一份。) 法官聽完雙方陳辭之後，通常會對雙方提出質疑，你必須簡短而清晰答復。最後由法官裁定法庭判決。

二、 和解 (Settlement)

為求省時省事，法庭通常鼓勵兩造 (原告及被告) 在裁決前自行和解。若和解成功且取得賠款，原告可用書信通知書記撤銷告訴，不必親臨法庭辦理。但如和解成立而尚未取得賠款或和解尚未達成，原告則需去法庭要求法官准予「和解延期」 (adjournment pending settlement)，重新排定裁決日期。

三、 反訴 (Counterclaim)

有時被告在同一案件反告原告，此乃「反訴」。其要求賠償的數額亦以兩千元為最高額。被告必須前往法庭提出反告，其於裁決日告知法官或仲裁人。法官可能即日或擇他日聽證。如果你接到反訴通知，可去法庭請教你應採取的手續。

四、 裁決前之準備

1. 收集有利證據：

提出任何有助於證明引起爭執事實的物件，例如照片、合約、已付的帳單、服務或修理估價單、收據或已支付的支票等。若提交估價單，則需要繳上兩份不同公司逐項詳列的書面清單以作比較，引起爭執的商品應儘可能提交庭上，作為證據。

本人及證人的言詞亦屬證據，只要有利於案子，裁決的證人，皆宜請其出庭作證。必要時，亦可自費延請專家以其專業知識提供有利證詞。

2. 申請傳票 (Subpoenas) 或文件傳票 (Subpoenas Duces Tecum)：

若證人出庭意願不高，原告或被告均可在裁決日四十八小時前申請傳票，強制召喚證人到庭作證。除繳交兩元證人費外，必要時亦得支付證人出庭的費用。

「文件傳票」之申請係用以命令有關人士提出你所需的帳單、收據或其他書面記錄。

五、 裁決程序

1. 裁決當日如果原告遲到，案子可能撤消；如果被告遲到，可能由於此失誤而造成有利於原告之裁決。
2. 開庭時，原告先宣誓後將案件提出，陳述其看法，並向堂上提出所有文件及證據後，法官（或仲裁人）或被告可以提出問題以了解案情。支持原告之證人接著出庭並接受詢問。
3. 被告宣誓作證，提出其看法及證據，其請其證人作證。原告或法官（仲裁人）亦可向被告及其證人提出問題。
4. 通常法官不會即時宣讀裁定，而於數日內寄出正式的法庭判決通知，以書信通知雙方。

六、 裁決後之執行

若原告勝訴，法庭裁定賠款金額，可據裁決向被告收取賠款。但有時敗訴者拒不付款，原告可向法庭書記索取「資訊傳票」（Information Subpoenas）或普通傳票，據以找出被告之財產（銀行存款、薪水、房地產、個人財務等），由執法官員（警長、市執行官或警員等）予以扣押以清償款。例如可申請收入執行令（Income Execution），要求命令賠款債務人以其十分之一的薪水分期支付賠款，直到付完為止。

七、 上訴 (Appeal)

1. 小額賠款案件很少有上訴的，尤其是當案子由仲裁人裁決後則不得再上訴。但若案子由法官裁決且有所不公或敗訴時，可在賠款裁定之後三十天內提出書面上訴，繳付規定費用。
2. 上訴時需聘請律師，並取得原先法庭對該案之打字記錄或錄音記錄。其詳細程序可向法庭書記請教。
（大多數法庭都備用詳細的「小額賠款法庭手冊」，共民眾索取。加州、紐約州等許多地區分還配有中文的手冊）。

如何回應小額賠償法庭的傳單

(How to answer a suit
in small claims court)

如果你接到來自小額賠償法庭的傳單，成為被告，你該怎麼辦？

※首先應該要仔細、透徹地閱讀法庭傳單 (The summons)

要逐字逐句地閱讀法庭傳單，上面會寫明你需要做什麼及允許你有多長時間來做。法庭傳單要求你在指定的期限內（通常10天）之內出庭或做出回應。如果是以郵寄方式寄送回應文件到法庭。你必須確保法庭書記處 (clerk's office) 在現定期限內收到文件。



※ 不要驚慌、不可忽視、實時響應

收到法庭傳單，不必驚慌失措。鎮靜才能弄清事件來由。最重要的是，在限定的時間內，儘快對法庭傳單做出回應。對法庭傳單回應誤時，會造成法庭對你不利的判決。

有些新移民收到法庭傳單，不當回事，不予理睬，以為傳單會自動「消失」。殊不知，這樣造成未審已敗訴，被動挨打的敗局。仍然要執行法庭判決，付給對方高額賠償。

不論對方的訴訟是否有理，只要你儘快回復法庭的傳單，就能為你自己贏得多一分有利因素。

應對訴訟

如果你認為對方的訴訟有部份真實性，你願意支付部份對方提出的賠償費，也應該告知法庭你的意向，爭取主動權。

如果你認為對方訴訟是完全無理的，你可直接寫上「I deny everything the plaintiff claims」。(我否認原告對我的所有訴訟)，然後個簡短說明，陳述事件及你的理由，寄給法庭書記。法庭的具體地址可以在法庭傳單中找到。這樣做的同時，你必須做好準備，依時出庭與原告對證。及早收集有利於你的證據，或聘請律師。

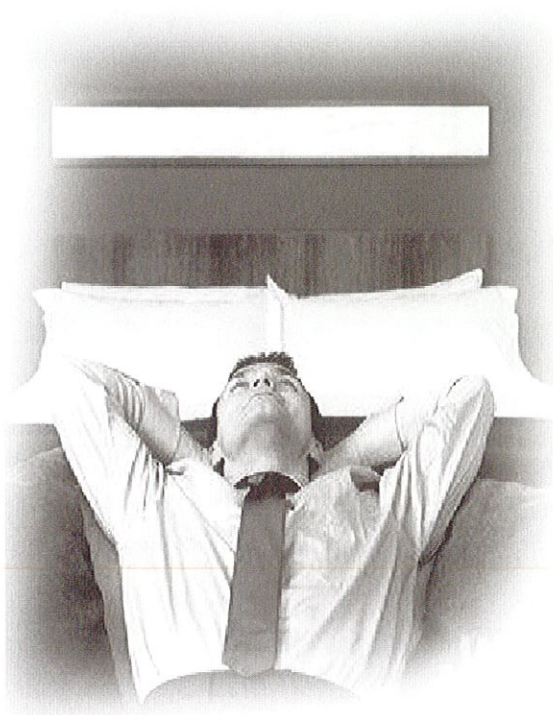
有時遇到惡人先告狀的情形，你不但不欠原告錢，反而是受害者，你有權對他「反訴」(Counter claim)。並告對方提出賠償要求。提出反訴，應親自到法庭填寫起訴表，並給對方寄去通知。

Challenge of Venue

值得注意一點，根據小額賠償法庭的規定，原告提出訴訟，必須到被告所居住，或營業地區的法庭填表起訴。而不應該在原告所住地區的法庭(venue)若對方選錯了法庭起訴(Wrong Venue)，訴訟就無效。若發現原告起訴的venue不對，你可以採取challenge of venue的回應，向該法庭書記處去信，說明對方起訴無效，然後等待法庭的進一步處理通知。



行銷管理專欄



- 64 旅館業應居安思危，
未雨綢繆為上策
- 65 君子有為者亦若是也
- 66 旅館投資業之省思
- 72 斯達巴克咖啡的興起
- 76 選擇連鎖旅館時，
更大的不一定是更好的！
- 78 購屋策略
- 80 賣房5大要素
- 82 分析新建館對
現有旅館的影響研究
- 84 旅館買賣
- 86 產權擁有——
房地產投資起步的鎖匙

旅館業應居安思危，

未雨綢繆為上策

前會長廖聰明

美國旅館業自一九九五年來，其間雖受911攻擊案稍受影響外，其營業收作一路看好，直至目前已創新高。隨著景氣之升高，旅館買賣價格直線?漲，尤其是中小型旅館，堪稱一館難求，價高超前記錄。然而有識者仍一再觀望是否賣主以厭倦經營而降價以求，但是越等待就愈失望之餘，只有冒然挺而走險，準備以貴買貴賣心態為唯一賭注，實在令人擔憂其前景之變化，誰也不能逆料好景是否常在？好花是否常開。

近來美國聯邦儲備局已放出風聲，要調高利息，股市聞聲持續降落，台股跟著縮水大跌，變動之快，減幅之大令人憂心忡忡。何況中國緊縮政策，對全球金融市場所產生的衝擊，更不可忽視。台灣民營製造業龍頭老大鴻海，因中國實施宏觀調控而損失慘重之借境，自應是一種警訊。於是凡我同業應以居安思危為戒，以未雨綢繆面對未來以調控為上策。



投資房地產業，通常只看漲而不看跌，在恢復景氣時，房地產越漲愈被看好，甚至互相競標以超底價買進，如此像滾雪球一般地直線?昇，直到最後買主以超額市價買進後，再以超額增值貸款，然後再轉投資，確實具有潛在的危險性，業者不可不慎，以免重蹈前人失敗的覆轍。

美國稅法對投資人有不少優惠條款，例如你買入一家小型旅館100萬元，然後趁高價賣出300萬元，再轉投資買入500萬元中型旅館，其中賺取200萬元可以利用1031條款緩繳所得稅，因而食?知味，輾轉滾動一賣一買後，稅款與貸款之負債直線累積，債台高築的結果，一旦房地產因市場利率及其他各種不可預測之變動而滑落。如30年代經濟大蕭條1990年代之後經濟不景氣，就因為太多人如此滾動而而賠掉從前賺到的利益，很可能失去多年來辛苦掙來的血汗錢，最後的下場是賠上了全部房地產及家園。我們應該記取從前歷史慘痛的教訓，一等地思考居安思危，未雨綢繆為明鏡，自應以適可而止安養頤年，享受家庭和樂，否則再回頭已百年身矣。



「君子有為者亦若是也」

台灣旅館公會是培養社團領導人才的搖籃

前會長 廖聰明

南加州台灣旅館業同業公會成立於一九七四年，由僑界大老王桂榮、蔡金裕等旅館業先進共同發起的最早台灣人社團。以彼此經營旅館的經驗與心得，相互交換意見，共同切磋與改進，以及連絡情感交流，懷鄉愛國之情操而組成。

林宣昭係第二十九屆現任會長，來自聖地牙哥市的少壯派青年，挾其聖城豐厚的人脈關係，以及經營數家連鎖旅館成功的經驗，帶領本會群英展現企業經營之新契機，為華人旅館業謀求福祉，其精益求精之精神令人感佩。

從每期會刊登出的歷任會長芳名錄中可以發現從事經營旅館著有輝的成果，而且對公會領導有方，其廣喜善緣，熱心公益，普獲各界之讚，以及台灣政府機關之肯定，而先後榮任中華民國僑務委員者有王桂榮（先後又創立台美商會、台美基金會及大洛杉磯台灣會館）、方俊雄、顏樹洋、李木通等等前會長及黃榮貳理事、王克雄等六位。

黃三榮、顏樹洋及李木通會長（現任大洛杉磯台灣會館會長）與黃榮貳理事，卸任後又擔任大洛杉磯台美商會會長之要職，而被聘任僑務顧問者，則先後有廖聰明（會長卸任後擔任南加州國際傑人會創會會長，大洛杉磯台灣會館籌備執行秘書長、南加州中華民國高爾夫球聯合會會長及南加州瑞華文教基金會會長，及現任南加州逢萊長青會會長等職務）黃三榮（卸任後被選任北美洲台美商會會長及大洛杉磯台美商會會長）、陳正吉（卸任後擔任國際傑人會會長及高爾夫球聯合會會長等要職）、盧景林、邱垂煌（卸任後擔任南加州高爾夫球聯合會創會會長）等等五位前會長，邱垂煌會長夫人林翠雲女士亦榮膺僑務促進委員，首開夫妻檔榮獲僑務榮譽職之先例。其間出任加州台灣同鄉聯誼會會長者，計有王政純理事、盧景林前會長、及李秉信理事、李德?理事曾擔任南加州地產協會會長，劉兆鈞理事擔任成大校友會會長等等各社團領導人，實不勝枚舉。

台灣旅公會的成員，是來自兩岸三地族群的大融爐，不分黨派與族群，不分男女與老中少，大家為了促進旅館業的發展，集思廣益，各獻其能，無怨無悔，發揮服務熱誠，為眾多會員貢獻心力之餘，並將其學經歷俱富的歷鍊，擔當其他各社團領導人的重任而有著很好的口碑。因此，我們認為台灣旅館公會是培養社團領導人才的搖籃，實屬名至實歸，為各界公認的事實。願有志於斯者，歡迎踴躍參加公會的會員或幹部，來日之成有例可循，君

旅館投資業之省思

Think out and inside of the Box



By Gerald Wang - President of Vic Inn-ternational

理事 汪俊宇 金龍旅館實業公司

We are in the business of selling the spaces inside of the Box, Motel or Hotel rooms, but are we improving the way we do business by thinking outside of the Box?

A. Thinking Outside of the Box:

1. Innovation and Technology of the Other Industry:

a. Auto Industry:

New design, application and technology are released regularly and without these continuous improvements from the Research and Development department no automaker would be able to compete in the industry.

b. Computer Hardware Technology:

i. Moore's Law - Gordon Moore, Chairman Emeritus of Intel Corporation comes up with a law from analyzing empirical data from 1971 and noticing that the performance of the microprocessor doubles approximately every 20 months. This is partly due to the fact that technology has allowed

我們所從事的是一種老而傳統的賣空間（旅館房間）的生意，而對21世紀，我們曾否想過盒外之春秋。

一、盒外春秋：

1. 其他行業在創新及科技應用之發展

a. 汽車工業：為求得永續總經營和生存，汽車工業在科技運用、研發、設計不斷的投入資金做研發，若不如此則早被淘汰。

b. 電腦硬體及研發：莫瑞氏定律——美國著名之硬體開發公司Intel之榮譽退休董事長Garden Moore在1971年預言，從晶片將以每20個月速度來成長，同時在造價上亦以大量的資金及研發來投入予以減少，在1959年第一顆電導體的每顆\$1.50至\$6（以品質來分），而如今我們可以同樣的\$6買到一微晶片（包含一仟六百萬晶片導體，而其中並有錯綜複雜之連接裝置及其他輔助設備，以30多年而言，其發展可謂日新月異。

c. 電腦軟體科技——Bill Gates及Paul Allen亦在短短20幾年的時間，以哈佛大學未畢業之身份研發出一種易懂好用之電腦語言，以智慧產財權之方式來收權利金，並不斷研發精進而成為一個微軟王國。



VIC INN-TERNATIONAL CO. 金龍旅館實業公司

- * 南加州歷史最久——華資旅館顧問公司(26年)(Since 1976)
- * 僅做旅館方面之——投資、買賣，絕對專門

Gerald Wang 汪俊宇 (323)268-8886

Pager:626-301-7226 Fax:626-446-4068

1455 Monterey Pass Rd., Suite #201, Monterey Park, CA 91754

Investment Opportunities

1. 南加州198單位汽車旅館，地大附餐廳、酒吧
總價 \$ 12,900,000.00
2. 南加州140單位連鎖旅館，附餐廳、酒吧
總價 \$ 9,200,000.00
3. 南加州69單位汽車旅館，近高速公路
總價 \$ 4,200,000.00
4. 南加州近海30單位汽車旅館，
總價 \$ 2,300,000.00
5. 南加州150單位連鎖旅館，
總價 \$ 6,900,000.00
6. 南加州79單位汽車旅館，
總價 \$ 4,800,000.00
7. 南加州40單位汽車旅館，
總價 \$ 1,350,000.00

世界上首富，顯少不是投資房地產，因其有用其他人的錢來賺錢之特性，而旅館投資則除了增值之好處外，亦因其投資之特色，其複雜及專業性亦較一般地產為高，每單位之售價亦較一般地產為低廉，在擁有其間每平方呎之回報率為各種地產投資之冠。金龍旅館26年的經驗，可為您提供買賣、顧問、管理、租賃等全方位之服務。

the production and efficiency of transistors to increase dramatically. In 1959, the first transistor was sold at \$1.50 to \$6.00 per transistor. Today, with that same \$6.00 you are able to buy a 16 MB which is equivalent to over 16 million transistors with interconnection and supplemental components.

c. Computer Software Technology:

Bill Gates and Paul Allen. Used the theory of Intelligent Asset, and created a computer language that was easily understandable which allowed a great amount of programmers to develop programs that has allowed Microsoft to become today's most profitable company in the United States.

d. E-commerce:

Survivors of the Dot com boom such as search engine companies such as Yahoo and Google have attracted funding in record speed. Google was founded by Larry Page and Sergey Brin was first funded in 1998 by their families and friends and raised \$100,000. In April 2004 Google applied with the Securities Exchange Commission to become an IPO. Unlike in the Auto Industry which takes 15-20 years to raise millions in equity at the first public action for IPO, Google earned it within 5 years.

In the future, B2B commerce will significantly play a bigger role to narrow the distance of world. Thus, the piece of pie will get bigger every day.

B. Thinking Inside the Box (Our Lodging Industry):

1. On the Investment End:

a. Flood of Fund Available: Lenders feel the recovery of our business with the continue increase on both occupancy rate and ADR.

b. Increase Cost of construction: Result to the replacement value is still higher compare with the current market value of Motel/Hotel.

d. 電子商務：

其中包括不少達康公司 (Dotcom)，如雅虎及 Google 搜索網站，大部份之創辦人均以 20、30 歲出頭之年齡，在非常偶然但以創新之概念而產生了財富而同時對經濟產生巨大之影響，其較新的例子，如 Google 公司，由兩個 30 歲出頭之年輕人在 1998 年，由家人及一些冒險之朋友，集資十萬美元而成立。在今年四月向股票交易處申請上市以便集資數十億美元，相較於傳統之汽車工業需至少花費十幾二十年來集資幾億美元，而 Google 僅花了五年功夫。

在未來電子商務將在發展全球商務，縮短世界距離上扮演更重要的角色。

二、盒內春秋 (我們的旅館行業)：

1. 在投資上的現況

a. 資金充沛、出租率及租金的不提昇，使得銀行業對旅館業產生極大的信心而對我們提供支援。

b. 營建成本持續增加，由於工資及材料價格之持續增加，建築成本亦隨之水漲船高，此亦相對增加現成旅館買賣之價格。

c. 利率將不可避免的上昇：

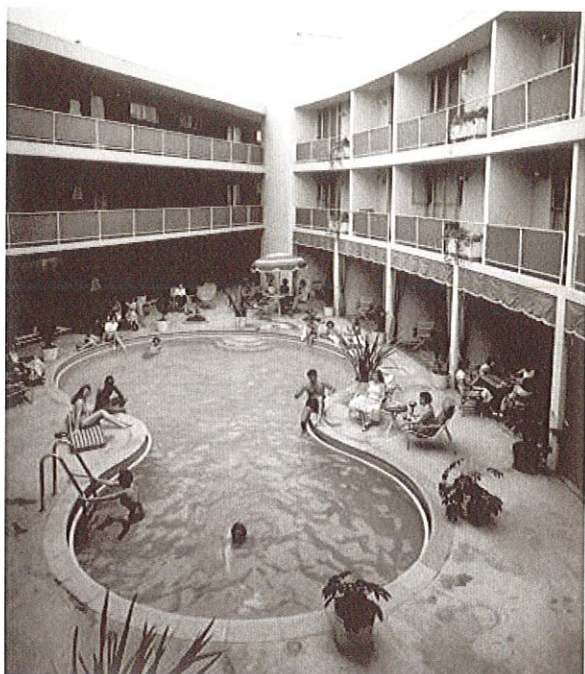
此將不可避免的影響旅館之售價，但我預期將以緩慢而溫和之速度上昇，且其由於大選年之關係，將維持在低率政策。

d. 過多的資金相對於過少的投資機會：

很多業主因為高漲之地產價格而出售了他的地產，但當銀行所給的低率，使得業主又不得不再進入投資市場尋求投資機會，但同時在大財團用來自上市公司之無息或來自退休基金，銀行或保險公司之低息的充沛資金去競爭大型之投資機會或與來自小型而具充沛人力及家族企業來競爭小型的投資機會，均將帶動旅館之價格的提昇。

c. Foreseeable Increase of Rate of Interest will impact the value of Hotel, but luckily, we are in the election year, in which the interest rate will currently remain low.

d. Too Much cash chasing too little deals: The booming of real estate and hotel industry motivates a lot of sellers of selling their products; however, in the meantime, the minimum interest is increasing their rate of return, in which it forces the sellers to re-think their steps in the market place eliminating the possibility of chasing small deals, investment opportunities that is not worth getting involved, with an abundance of cash. Because of these unworthy investments, it drives up the prices of the hotel rooms. On one hand, we face our biggest competitors, the institutional investors, who hold a lot of cash and have big appetites to eat whatever real estates that is available in the market place. On the other hand, individual investors who do not hold a lot of cash, but have abundance of family-supported power drive for the shining tomorrow. Because of individual investors' strong ambition, it causes the lodging market to be very hot.



2. 在經營上面來談：

a. 2004年的第一季租房率保持上昇之趨勢：

在2001年發生之911事件，對2002年之租房率產生極大下降之影響，但從2003年以來，租房率得以緩慢之向上提昇，在2004年亦將保持上昇之趨勢。

b. 房租將隨著租房率而提昇（但因網上訂房之盛行而會壓下部份房租上昇之趨勢）。

由於租房率之增加，無可避免的會影響房租之增加，但由於如Expedia. com, Hotel.com, Hotwire.com及許多網上的訂房公司如雨後春筍的湧現，對房租是會產生一些下壓的影響，均將減少您的利潤。

c. 營運成本之增加：

(1) 勞工保險：

由於大量的勞工保險之案例，使得不少保險公司不得不拒保或甚至關門大吉，使得我們只好投保政府所提供之勞工保險，就算如此勞工保險乃以百分之33%的年增加率在上昇而此趨勢將不斷之增加，對我們的營運成本產生巨大之影響。

(2) 一般保費：

同時我們之旅館營運保費亦不斷的提昇（有時甚至以倍數來提昇），事實上可能您會為因有保險而慶興。

(3) 維修、保養和整修成本之增加：

由於營建業之興盛，及中國對建築材料之需求加上通貨膨脹而帶來之工資上昇，均對我們營運成本產生壓力。

3. 來自外在的影響

a. 您曾想過連鎖公司在未投資一分錢的情況下成為您的合夥人？連鎖公司他的商譽來增加您的收入而成為一個分享您利潤的不受歡迎之合夥人，連鎖公司在不論您是否賺錢之情況下，以您總營運收入之百分比來收費（權利金）。

2. On the Management End:

a. Occupancy is up for the 1st Quarter of 2004: The impact of 911 that is occurred at 2001, driving both the ADR and occupancy down to the level of all time low for the year of 2002 and it is steadily rebound through year 2003, and it shows the continue rebound for year 2004.

b. ADR may follow (Impacted by the Internet Shopping): The average daily rate is increased accordingly due to the continue improvement of occupancy except the on line shopping through internet vendor such as expedia.com, hotel.com, hotwire.com and recently the all franchise company offering the lowest price guarantee program. All of that is eating up our profit.

c. Cost of Operation is increasing on

(1) Workman Comp: The tremendous claims that is force the insurance company either has to close the door volunteer to us or has to close the door for any new quote or existing business that force us to go to the government backed insurance. But the nightmare is not over yet. The premium is continue raise at all time high (Workman Comp premium is 33% higher then previous year) and it is seems that it might getting higher next year.

(2) Insurance Premium: In the meantime the insurance premium is also getting higher every year. In fact you are lucky if you can even get the Insurance to cover your business.

(3) Repair and Maintenance and Remodel due to the increase costs of material: The booming of the construction industry along with the wake up of Mainland China economic growth that is eat up the material and supply that is needed for the growth. The appetite is impact the cost of the material.

b. 同時網上訂房的公司如Expedia.com、Hotel.com、hotwire.com等公司亦以一個低而固定的房租提供您客源，而他以時段而收取巨大之差額來賺取利潤，這同樣是一種來投資而不得不的合夥關係。

c. 如何面對未來的挑戰：

我們經歷過去的不論好壞之30年，面對未來之機會及挑戰，我們必須面對予以改變。

1. 面對未來我們必須在以科技及新的資訊的投資及研發：我們不可能再以傳統之方式來經營我們的旅館業，無可避免的，我們必須投入大量資金來做研發以便提升我們的營運方式，尤其在電子商學上，將對我們旅館之營運上產生巨大的影響。

2. 對基層及管理階層提供再教育及訓練的機會，人力資源對未來旅館業之經營極其重要，我們必需在搜尋及對現有之人員予以培訓以增加競爭力。

3. 傳承領導階級：

30年是一個很長的時間，我們必須培訓第二代，做好接棒之準備，我們必須邀請第二代加入我們之團隊，以漸進的方式來讓他們接棒。

4. 團結及加強全國及國際間台灣人之連盟合作，以資訊、經營理念，行銷方式來強化我之聯盟關係，我們曾否想過我們的姊妹會除了聯誼以外，我們可以以資訊交換的方式來增加我們營運效力，除了目前既有之姊妹會我們必須再予以擴充到更多之全美及全球之姊妹會及其結果將不可思議的產生極大之成果。

本文為個人的思維，希望大家能共同努力。

**本刊園地公開歡迎投稿
，來稿本刊有權刪改，
不願刪改請註明。**

3. Impacted by the Outsider:

a. Did you ever think why do you need to get a partner such as the franchise company to share with your partner while they are not really investing any capital in your business? The franchise company is an invited guest that is eating up our profit by sending customer to us through their reservation center and the goodwill that is build up through the years. That is for sure eating up of your profit along with your bottom line. The franchise company charges your certain percentage of your gross revenue for their fee by using their name. They are not share your bottom line profit that's means does not matter if you make money or not they will charge all that in the first place

Did you ever think that the internet company such as the expedia.com, hotel.com, hotwire.com is eating your profit while you enjoy your relationship with them?

C. How to meet the challenges:

We have being gone through the bad and good past 30 years, the challenges and opportunities is waiting for us to choose and take, The following steps must take in order to face the ever change Motel/Hotel industry for the coming years:

1. Research of the new and innovated technology: We are not have any luxury to wait any longer to operate and manage our property in the old fashion way. We need to invest on the technology to enhance our management and technology. Especially the E-commerce will play a very important role on our management and operation.

2. Continue education and training of the needed human resource on both the entry and management level: The quality of the human resource will be



shifted to a better educated staff to meet the challenge that is going to be faced by us in the near future. A strong and intensive training program must be initiated and a system of head hunter of needed manage level human resource is crucial.

3. Shifting the leadership to the next generation: 30 years is a long time. A new leadership of next generation is inevitable. We have to invite younger and new leadership into our team and gradually for them to take over the role of the leadership for the year to come.

4. United and reinforce the nationwide and international Taiwanese Innkeeper: By exchange idea, management skill, marketing and technology information: Have we ever thought about the unique strength that we need to unite for the different experience and strength that we should not ignore. The Sistership relation between our sister membership is so valuable that we are not only need to enhance it but also need to invite more and more membership to exchange idea, management skill, marketing and technology informions.

斯達巴克咖啡的興起

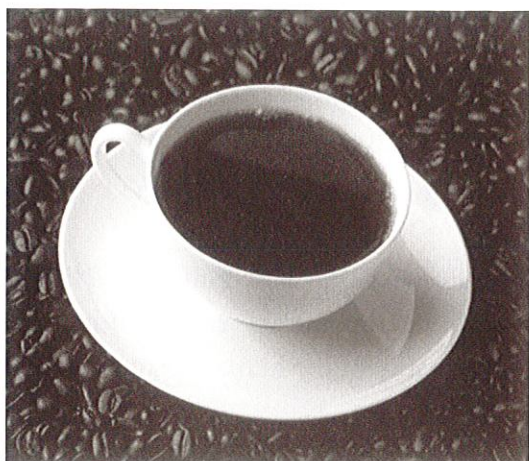
陳英男

豪爾·舒茲 (Howard Schultz) 所創設的著名的咖啡企業；斯達巴克 (Starbucks) 坊間通譯為星巴克 (音譯斯達巴克或意譯星元似較為貼切) 是近二十年來最具活力而強盛的企業之一，也是一個新型態的美國機構。總部設於美國華盛頓州的西雅圖 (Seattle) 與微軟公司 (Microsoft) 的總部亦設在西雅圖市，同為舉世著名的企業組織。斯達巴克的分店幾遍佈全球從美國的奧哈瑪 (Omaha) 到曼哈頓 (Manhattan)，歐洲的法國巴黎到約旦國的安曼 (Amman)，從日本的大阪市到中國的上海，到處可看到斯達巴克的影蹤共約有7,500多家店面，美國本土加州有1,400多家，曼哈頓約有168家之多，其中亞洲約有1,000多家，法國有10多家，今年更打算開設Drive Thru (窗口) 預定增設1,300多家分店。假設您認為斯達巴克咖啡如今無所不在，則您將不覺驚奇在世界各地如美國亞利桑那州的Winslow市，或歐洲波蘭國的華沙市 (Warsaw)，或台灣的台北市都將會有分店。舒茲先生曾誇下海口，預言亦曾建議董事會在未來的歲月會有將近25,000多家分店直可媲美麥當勞 (McDonald) 漢堡當今的30,000多家店面，要不是為了控制品質那麼應該會比麥當勞更多。該公司的成長快速令人詫異，年營業成長超過20%，單指去年 (2003) 十一月至十二月間開張超過一年的店面其成長亦有11%，為公司近十餘年來最佳的績效。公司的股票自1992年上市以來幅高達3028%，目前股價正值\$35元左右仍處於高價位，近二年來科技股的泡沫化不曾影響斯達巴克的聲勢。從舒茲加入公司當銷售市場部門的董事以來的廿二年裡一路走來四平八穩，一帆風順，近幾年的年銷售額超過四十億元 (以下指美元)，去年的盈餘高達2億6,800餘萬元為財富雜誌的500家大公司之一，最近廿年來最快速成長的大公司之一。

斯達巴克的發跡

斯達巴克於1971年由當地嗜好咖啡的Gerald Baldwin和Gordon Bowion先生和Zemige等人仕所創設。當舒茲先生進入公司工作時只有四家當地的店面只銷售豆製品並非咖啡飲料，他直覺到店裡的豆製品有股道地奇特的芳香品味，他意識到它似一顆粗糙的寶石他日必可琢磨成真玉寶石，後來他負起營運部門和市場行銷部門的任務負責供應當地餐館和咖啡屋的咖啡。有次偶然機會出差到意大利的米蘭 (Milan) 的一家濃咖啡的酒吧，他有意將那家店的經營理念帶來美國，但這理念不為老闆所接受，在傷心失望之餘他毅然決然地離開公司自開一家小型濃咖啡的連鎖的酒吧名為Il Gioiello。開始在西雅圖和加拿大的溫哥華地區營業，二年後的1987年原Star Buck的老要出售店面，舒茲迅速地在西雅圖地區為投資者集資了380萬元的資金將其購下，實現了美夢，並邀比爾蓋茲的令尊參加。

如今的斯達巴克是一家快速成長的財富雜誌的500大公司之一，年銷售額超過40億元，去年的盈餘2億6800多萬元，創始人舒茲先生個人握有公司6億美元淨值的1800餘萬股。雖然它的盈餘較麥當勞漢堡和其他的快餐業為低，只因不作連鎖，公司的薪資和員工利成本較高之故。



公司的現況及經營方針

舒茲的經營理念是：照顧員工家屬，寧可薪資和員工福利成本較高，公司的利潤較他人為低亦在所不惜，這是他做生意堅持的唯一不妥協磋商原則。他堅持不給聯銷經營權，更不作媒體的廣告尤其昂貴的電視廣告，前者（聯鎖）他認為會降低品質，公司會失去主控制權，公司無法集中統御，更無法在低廉（Cheap Money）和失去控制各店面之間的勝負各半（Trade Off）的機會。公司的資產負債報表看出超過三億元的現金流動資產和幾米接近零的長期負債（Long Term Debt），即使新開的店面亦不例外。它是如此保守的經營方針可能讓公司背上過多資本化公司的罪名（Over Capitalised）。事實上公司的淨值投資報酬（Return on Equity）大約只有12%或13%左右。股東也不配發股息紅利。公司的首席財務長麥克凱西先生也說過：「我們正維持原動力的枯竭，俾便併購其他企業的能力伸縮自如。」正由於如此快速的成長使得它僅完成在歐洲的荷蘭和美國的內華達州地區的第三和第四的咖啡的烘烤設備暨其設施。為應付急速的成長，公司決定組成執行主管的經營團隊從頂尖的公司和沃瑪（Wal-Mart），戴爾（Dell）和百事可樂（Pepsi Cola）等挖角。舒茲曾說過他們從其各自掌營有100億元銷售的寶貴經驗帶進斯達巴克，足可應付公司低邊際盈餘的情勢下仍持續穩健的成長。



舒茲的事業心極強，野心勃勃，他刻意要創造多端企業要超越其好友比爾蓋茲（Bill Gates）的電腦企業。他除經營本行的咖啡之外，他也涉足體育界、音樂界、文化雜誌界，也參與財務管理的領域，例如：

※ 購置NBA的籃球隊（Basketball）：三年多前他以二億元購下西雅圖的超音隊（Super Sonic）。總部即設於華盛頓州的西雅圖市。

※ 音樂唱片卡帶：在咖啡店裡，他的分店經理之一的瓊斯（Jones）先生為來店裡喝咖啡的顧客作音樂卡帶，為他們選曲，因此顧客不但喜喝咖啡更熱愛音樂，把店面當成某種編輯，1999年舒茲買下麻州劍橋（哈佛大學所在地）的Hear Music公司並已發行了100張音樂卡專輯不論新舊都從未在電台放過，也銷售了300萬張的雷射唱片（CD）。

※ 發行Duetto Visa卡：與Bank One銀行合作推出一種既可來店購物消費又可作簽帳卡的預付現金卡，使用時可獲積分點，多用多獲積分，猶如航空公司的Free Mileage。

既然斯達巴克的神速的發展無處不有，無所不在，加上關係企業的不斷擴張，有人懷疑，憂心之仕如華爾街的分析師也替它擔憂。然而董事長原創始人的舒茲先生卻不以為然，毫無擔憂，他出口名言：「我們的經營如同九局的棒球賽現在處於第二局，我們要進軍各類的新市場，接觸顧客群和開發推出新產品，我們的發展正方興未艾呢！」他所涉足的其他行業也並非都獲利點石成金，有些仍難逃失敗關門大吉的厄運，有些並未獲利。如Joe的雜誌只出三期即告夭折；網路網際的投資在第二天即以28%的重挫而關門大吉；與百事可樂的合作咖啡冷飲從未成功；參與的斯達巴克的快餐店（Star Bucks Cafe's）的五家店面早已無影無蹤。

斯達巴克的成功因素

如今舒茲所創設的公司在廿二年後的今天，管理學者專家和華爾街的投資銀行專家，分析師無不津津樂道其發展的奇蹟，以一般每人消費額平均4-5元左右竟然能創出年銷售額超過40億元的奇蹟，大家均認為其成功的因素多端諸如：

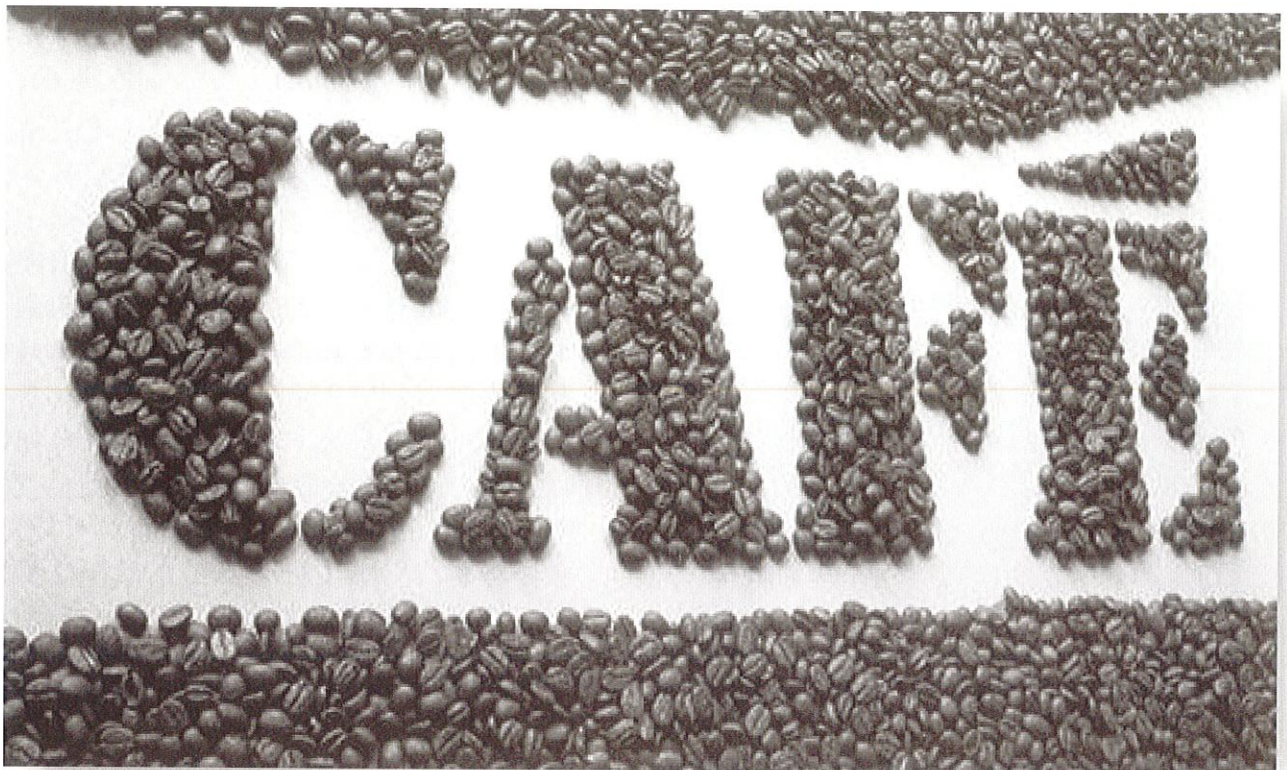
※ 照顧員工暨家屬無微不至發揮人本精神員工心向力極強，員工福利優厚 子弟享有獎學金讓員工無後顧之憂，只要員工每週工作20小時或以上者即享有股票選擇權 (Stock Options)，員工個個賣力。舒茲本人極富悲天憫人的同情心，有次清晨發生於Washington D. C. 的一家咖啡店員工三人被殺，他即刻包一架專機從西岸趕往東岸為受害員工家屬料理後事，並協助警方破案直至一週後始趕往總公司，贏得員工和社會的讚許，一時傳為美談。

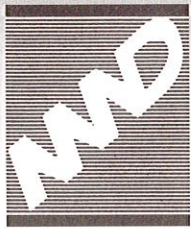
※ 引進管理專才結合管理團隊：從各大公司年銷售額達百億美元的公司如沃瑪、麥當勞，超過市場巨頭如Safeway, Albertson的有關食物部門的主管加入公司的管理團隊負責公司的營運企劃。

※ 營運方式特殊異於他公司：公司的擴張集資不以發行股票債券而以自身的現金流程 (Cash Flow) 作後盾，不做電視的廣告以節省大量的廣告費，俾免降低品質；並且不做連鎖由公司本身控制營運自己經營做通盤的指揮，發揮中央集權的高度效果。此外公司的經營哲學是以人為本位，他的名言：「我們以服侍人群為樂為榮供他們啡而不以推銷咖啡給人群。」(We are is the people business, serving coffee, we are not in the coffee business, serving people.)。

(本文部份取材自財富雜誌)

作者曾任美南旅館公會會長、理事長，現仍主持休市台美實業旅館投資公司。

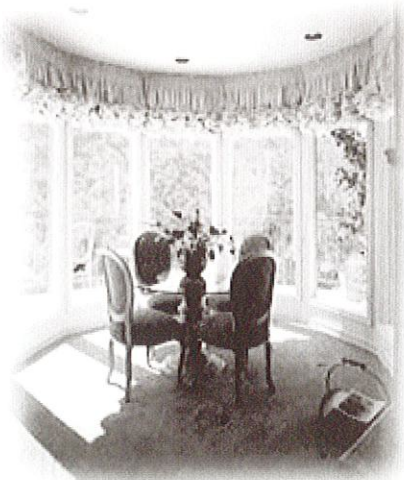




新像室內設計公司

Nu-Way Design Center

專精：旅館・豪華住宅、高級大樓之窗簾、床罩、地毯、裝飾品等



！專利產品！

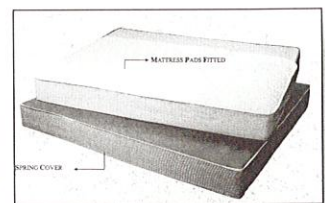
旅館浴缸專用防滑劑

使用一次五年保證，可為旅館業節省大量浴缸維護費及避免住客滑倒傷害所造成的不必要訴訟及金錢損失。

全美華人最大窗簾床罩批發公司



- ▶ 專精高級旅館、百萬豪華住宅、整體設計，積數十年經驗，是唯一深獲旅館業及建築師同業青睞的華人公司、竭誠歡迎參觀樣品屋、在 5 Fwy 與 91 Fwy 邊。
- ▶ 免費估價、安裝。
- ▶ 自設工廠，價格保證比任何美國公司都便宜



- ▶ 備有大量精緻油畫、義大利精品磁器、各種旅館裝飾品、窗簾、地毯、床墊罩。全部以批發價優惠全美旅館業。

24小時免費電話〔歡迎洽詢或比價〕

1-800-273-0009

E-Mail: nuwaydesign@yahoo.com

Web site: www.nuwaydesigncenter.com



7920 Orangethorpe Ave., Buena Park, CA 90621

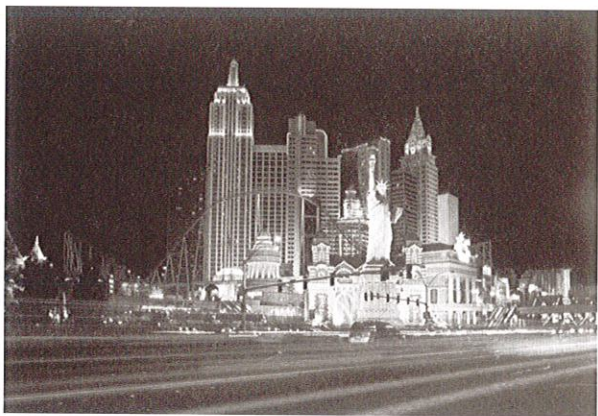
選擇連鎖旅館時，

更大的不一定是更好的！



在我的經驗中，很少特許經營人在選擇連鎖旅館時，用的是正確的理由。過去二十年，我有機會為經營酒店業者尋最佳的酒店特許經營權。由於有很多酒店可選擇，特別在今天的經濟環境裡，特許經營人必須在做最後決定之前，徹底調查所有的選擇，那是非常重要的。這個過程可以是很費力的，但在肯定特許經營者和酒店合作者均抱有同一目標時，所得亦會更大。

或者一個必須記得的要點，是「更大」未必一定是「更好」的。雖然較大的酒店肯定會提供一些明顯的利益，特許經營人不應冒然下結論，那是最適合他們的產業。事實上，有很多優質的特許經營項目，證實能為連鎖旅館提供更大的利益——無論是財務或個人的利益。



選擇較小或中型的酒店有很多好處，包括較低的市場飽和率。我從連鎖旅館經營人聽來的埋怨，最多來自掛上大連鎖店旗號，但在該酒店系統連鎖作業中，卻是蝕本的東主。

在經濟衰退之前，市場飽和率並非問題，因為有足夠的生意可支持，現在情況不同了。現在市場狹窄，我們所有人都要從中競爭。屬於同一名下三十間酒店之一的特許經營人，沒有什麼利益可言，因為他們不只要和其他同級的酒店競爭，並要和同一名下的姊妹同行作商業競爭。

此外，大型酒店的中央訂房系統（CROs），未必一定優待連鎖旅館，所以必須要調查這些中央訂房系統如何運作轉介。他們是不是將客人送到最近系統內的酒店，還是送到客人所在五哩外的同名酒店？此外，亦需要確定全國銷售辦事處（NSOs）和競爭用NSO轉介的酒店比率要低。

無論選擇大型或較小型的酒店，連鎖旅館經營人應研究酒店的整體價值和可以帶來什麼實惠；酒店的名氣是許多人認同；有什麼加強的計劃可以促進商業和使酒店有異於其他競爭者；以及產品風格和類型的靈活性。

決定什麼才是最好的酒店——物業所在，收入，定價和產品類型，以及酒店如何符合此組合需求一是主要關鍵，每間連鎖號以不同的方法來為其產品定義。（例如，以Wyndham為例，我們的酒店——不論是Wyndham Hotel & Resorts, Wyndham Luxury Resorts或Summerfield Suites by Wyndham——外?不一樣。我們是以週到的個人化（Personalized Service）的服務，而不是某類房間佈置或酒店的大小為牌子定義。）

在訂立特許經營合約之前，其他你要問自己的問題和考慮的項目包括：

為什麼你要購買連鎖旅館？這是一個短期還是長期的方案？

確保物業要與旗幟適配。如物業是集團性的，NSO是重要的。找出NSO營業人員負責的數目。再次，從特許者找出資料，NSO是不是分為不同的類別，休閒性、商業性、和國際性？

考慮用多個連鎖品牌——酒店用一個，礦泉浴（Spa）用一個，餐館又用一個的品牌。

認識該品牌在本地市場的表現。這是你最後的限制，為你設定最高限度（Glass Rate Ceiling）。

小心研究成本。有些品牌吹噓他們的收入RevPAR超出平均以上，但那可能是需要額外成本的。收入的增加，是否證明系統的成本增加的合理？

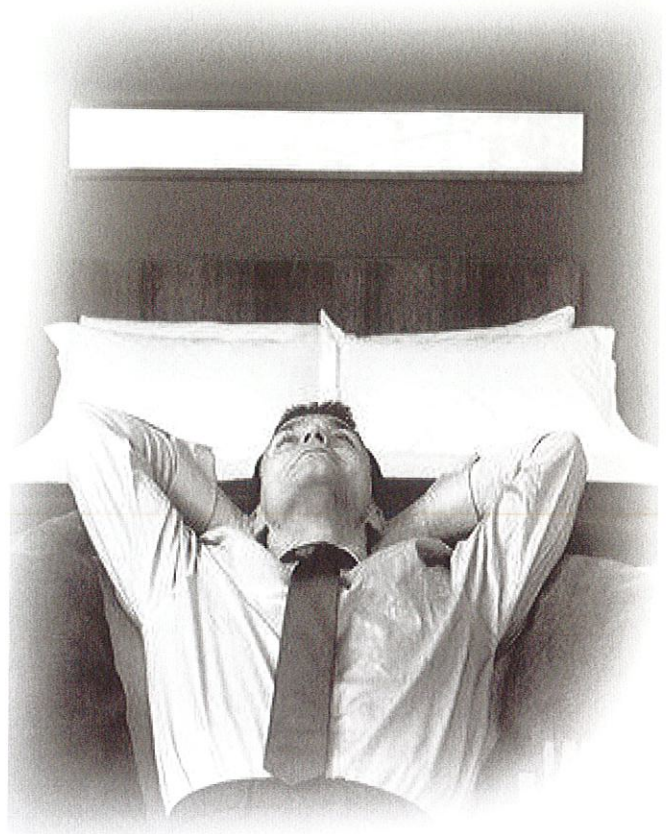
特許者會做什麼宣傳和市場推廣，為特許經營的酒店帶來生意？如何分擔市場推廣的費用（根據品牌／組群、及／或物業）、計劃有沒有幫助分別特許經營的酒店，以避免彼此競爭呢？

就支援而言，酒店公司有沒有人專責幫助確保特許經營商業成功的呢？這個支援網絡特別重要，在訂立任何連鎖協議書（Agreement）之前協議，必須深入考慮。

除上述以外，我大力建議任何考慮訂立連鎖旅館的東主，聘用一名特許經營商顧問。顧問負責詳細分析所有品牌，並作為酒店與其委託人（連鎖旅館經營人）之間的協調人。

就這方面而言，我很高興此顧問行業愈來愈流行，因為它為雙方提供一個真正的「雙贏」合作關係。特許經營者感到有信心，因為他們的物業是品牌，而酒店公司方面，亦得到一個擁護他們品牌獨特性的合作者。

最後，無論你是用一名顧問或自己來尋找適當的品牌，謹記著：深思熟慮和深入調查就長途而言是有利的。



購屋策略

購屋策略

本刊編輯部

置業安居，是許多人的夢想，現時除房屋貸款固定利率，降至數十年最低點外，布希總統在去年十二月簽署「美國夢頭款法案」，規定每年提供二億元頭款資助，亦對低收入首次買屋家庭，燃點了置業美夢的希望。然而，何時是置業的好時機？究竟購屋自住合適？還是購屋出租作投資化算？決定購屋後，接著下來如何申請貸款、房屋貸款利息可以怎樣抵稅、業權分配、驗屋簽約、保養房屋……等連串問題，又應如何處理？本期專題即與讀者一起探討。

何時是置業購屋的好時機？究竟購屋自住合適？還是購屋出租作投資化算？

理財專家林修榮分析指出，近年各地房地產價錢大幅上升，令有些人擔心會步日本或香港後塵，成為另一個將要爆破的「泡沫」。可是，

在美國地產價錢攀升，似乎並非由於投機炒買，購買者以自用為主，即使是投資物業，亦是投資者作長期收租。加上房屋貸款固定利率降至數十年最低點，令許多以前無法購買房子的家庭，都可以達成首次置業美夢。因此，房地產市值大幅下滑的機會似乎不大。過去即使有特別災難，（如八九年三藩市大地震、九〇年代初期加州經濟大衰退等），令房地產價錢突然大跌，之後不到幾年，價錢都再升到比災難前更高。

紐約市依時地產經紀梅挺俊亦持相近看法，並謂除非像一九二九年那樣的經濟大蕭條，地產市道當然跌幅較大；而近年發生的恐怖襲擊，也僅是附近區域受影響，其後也逐漸回升。他強調，地產是美國的經濟脈搏之一，若有什麼風吹草動，都會造成很大的影響，況且，經濟危機，亦不會突然而來。





他又認為，目前的地產市道是暴升，預料會有少許回落。再者，如果經濟轉好，投資者又會把資金投資股票，故長遠來說，地產市道都不會有很大分別。倘若購屋是自住，屋價上升，固然高興，相反下跌，因是自住關係也沒多大損失。此外，如該區興建公共房屋，房價亦會受到壓力。不過，最重要還涉及供給和需求，這是直接影響市況的指標。

另一位經驗人士周道揚指出，買屋的時機很重要，而這是要視何時入住，才決定何時開始去看房子，還要留意貸款利率是升是降。舉例說，如要在九月讓孩子入學，便要在六月看和買房子，八月便可遷進去住。可是，六、七月間的房價特別貴，利率也高，掌握不到全部時機，結果每月多付百多元或以上。所以，應該四月看房子、買房子，並安排六月底交易，七月入住。如果當時房價較高，仍有時間討價還價，或不買，或等五月才買，這樣也可以趕及孩子九月上學，掌握恰當時機，每年可節省二千多元呢！他強調，時機往往會因利率上升下降，甚至天氣、政治、屋價升降等因素而有所改變。

榕城地產負責人林琪龍指出，地產市道從來都很難看得準確。他分析稱，屋價上升的原因，主要是來自供求問題，例如該區屬好的校區，許多家長都喜愛，但該區的房屋供應量僅十間，這樣該區的屋價又怎會不上升？

林修榮補充說，假如已經決定定居於某地區，還是應該考慮購買自住房子。美國政府鼓勵民眾購買自住房屋，除了成立機構提供長達三十年固定利率貸款外，還給予各樣稅務優惠，所以近七成美國人都擁有自住物業。而且，在比較理想的地區，長期來說，房價應該還是可以跟著通脹率上升的。

周道揚亦持同樣看法，並謂一般房子，廿年後升值數倍是可能的，但同樣房屋也會受房價過高、經濟、政治等因素影響，導致貶值。他又提醒置業者要有寄居心態，因為隨著工作環境及孩子學校的轉變，搬屋是很普遍的事，所以耗費巨額金錢進行豪華裝修都不大合宜。



賣房5大要素 房地產面面觀

陳金階提供

一、市場行情分析

賣主最關心的問題莫過於他的房屋究竟值多少錢。計算房屋賣價一班有兩種方法。

1. 成本計算法：這種方法主要用於周圍長期沒有類似的房屋買賣，而按建房開銷和傳取當利潤定價。

2. 市場

比較法，即比較周圍3英里內，正在賣的，和已並入ESCPOW的，以及半年內售出的樣類房子，進行綜合分析，定出一個合理的目標受價後，即可開價。

二、開價技巧

開價不等於賣價。很多賣主有一個錯誤的認識，以為自幾開價後，若有買主願意出全價Offer，賣主就非賣不可。其實不是這樣的。買賣過程中，賣主考慮可決定的因素是很多的，價格只是其中之一，賣主不用擔心自己的房子因為開價低而賣便宜。開價一般有兩個主要方法，第一是高開低賣；第二是低開高賣。高開低賣主要適合於房屋產權報告上的房屋大小，土地面積等數字優於市場行情。但房屋的地點，屋況及結構不好，造成買主第一感覺不好，無論賣主如何開價，買主總想要殺價，與其這樣，還不如乾脆留一個殺價空間，便於成交。低開高賣主要合於房屋內部條件非常好，裝修花了很多錢，周圍環境好，但產權報告上的文字和數字內容不體現不出實際價值，買主無法想像該房的實際狀況。如果賣價開得過高的，很多買主不願到現場看房；若開低價則可以先將眾多買主吸引到房子裡，俗話說不怕不識貨，只怕貨比貨。這樣就會造成一個比價競爭的局面，而賣出一個超乎賣主想象的價位。

三、房屋市價

房屋整體顏色的搭配和房屋布置一定要體現出大眾的品味，少一些個性化的東西，房屋盡量乾淨整潔，多餘的東西，特別是有些宗教信仰的擺設，盡量先收起來，牆上不要掛太多家庭成員的照片，因為不少買主看到一間合適的房子，馬上會產生一種認同感和歸宿感，認為這房子已經是他的了，容易高價成交；倘若掛太多賣主家庭成員的照片在牆上，容易將買主拉回到現實，降低買主認同感的可購買欲望，減少成交機會。

四、上市時機

上市時機非常重要，因為對買主來說，上市時間太久的房子，他們一般會認為是沒有人要或不好的房子通常週六、日看房子的人比較多，假如賣主週一將房子上市，到週末就以經過六七天，買主就會利用這一點大殺價。

五、挑選買主

由於加州房地產法律很保護買主的權益，因此買主有很多理由中途退出Escrow終止交易，這是買主最關心的。買主中途退出交易，會打亂賣主刻意的計劃安排，甚至造成賣主不必要的經濟損失。現在是賣方市場，不少買主因為搶不到房子，就採用一些非法手段，如寫Offer時，故意出高頭款，給賣主造成他的貸款和估價不會有問題的假象，而實際上他沒有這麼多頭款，或故意出高價Offer先把房子搶來，但遲遲不給賣主房屋估價和房屋檢查報告，等到快17天時，突然提出估價不到或房屋檢查有問題，逼賣主降價，否則威脅解除合約，而此時賣主原先其他的好買主已丟失，再上市又有很多麻煩，大多數的賣主迫於無奈只好答應買主不合理的要求，造成經濟上的損失，比較有經驗的房地產經紀人一般會提前採取措施，預防這類問題的發生，保護賣主利益。

COUNTER UNLIMITED CORP.

東方石材公司

2300 W. Commonwealth, Alhambra, CA 91803

Tel: 626-457-1868 Fax: 626-308-0476

專精更換浴廁洗臉檯

負責人：TONY CHOW

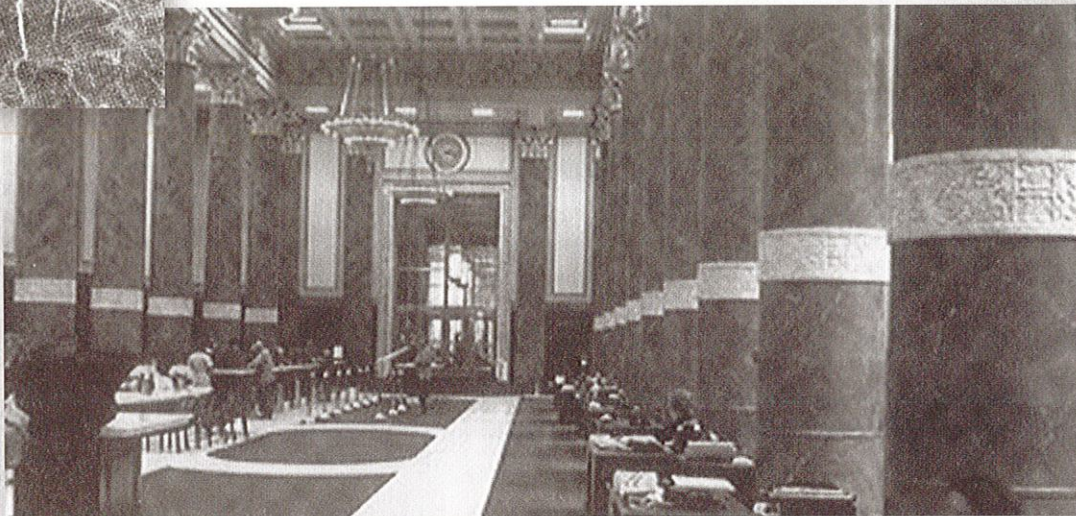


公會會員特價優待

價格優廉 • 品質保證

「價格比一般磁磚還便宜」

新設花崗石檯面部門
直設工廠直接進口



分析新建旅館對現有旅館的影響研究



侯思漢

一般專家所用的分析方法來作Impact Study主要是Percentage Take Analysis，另外兩種Percentage Contribution Analysis和Segmentation Analysis也會用到：Percentage Take分析市場多少百分比的生意會被新旅館搶走。Percentage Contribution計算舊旅館所損失的生意有多少真正落到新旅館手上。舉個簡單例子若一個200個房間的旅館損失100個房間歸因於新的旅館是一個合理的假設。但反之未必為合理的假設，譬如說一個100間房的新旅館不可能只從一家舊旅館拿到一百間生意。Segmentation Analysis分析新旅館會屬那一種房價範圍。

以上介紹三種不同形態的影響（Impact）及三種影響分析方法，附帶一提其它影響衝擊的因素亦很多，譬如距離遠近，地理位置，房間數多寡，附近有多少招牌店（number of exiting franchises）。

話又說回，我們想建的旅館如期完工，那已在營業中的旅館並未提出異議，所以未見Impact Study成立，不然我可進一步知道我的新生意會有多少影響。我的故事到此未完，這號稱全世界最大的旅館連鎖店又通知我有一家Country Hearth旅館有意加盟Best Western，此店在我西北十數哩遠，問我想不想抗議。我打聽之下，前面所提的第一家Best Western已提出抗議這家相當新的旅館加入。所以我也當仁不讓，抵制這將來有可能的惡性競爭，不到一個月Best Western總部送來一名獨立的分析師來探查，我也告知反對的原因。主要是距離太近，促使最後結局是Best Western休士頓以南60哩造成三鼎立之勢。現在我也沒有打算上訴，只有聽從專家的決定。Impact Study照正規分析方法作出，三個旅館各有各的財源，如此我就可高枕無憂了。

本人有機會去年和朋友合夥蓋一家新旅館，心目中的招牌是用Best Western，當去年申請Best Western核准時才知道離我們買的地不遠——約十五哩路，已有一家Best Western係二年前才加入的。心想我們原定計劃必須改弦易轍得另外再找其它連鎖店，沒想到Best Western總部告知假若這已在營業的Best Western不反對我們在旁新蓋一家的話，機會仍有。但對方提出抗議我們掛Best Western招牌，怎麼處理？回覆是希望仍，在總部會找人作——Impact Study，不需我們出一毛錢。Impact Study雖然不是第一次聽過，但經歷這一次也了解一些作業程序。本人所知道仍然有限，但願提出來與大家一起分享。Impact Study顧名思義是探討一件新起的事物對舊的事物所產生的衝擊及影響，尤其是在經濟效益上負面的後果。

基本上Impact Study所探討的重點有三：一是Basic Occupancy係算出租房率新旅館可搶走多少，（假設前提是新和舊旅館不屬於同一連鎖店名）。新的旅館的定義是新蓋的，而不是舊旅館新加盟。二是Incremental Occupancy。這也是Impact Study探討的主要重點，若兩家旅館用一樣的連鎖招牌，作類似的廣告，新的對舊的有多大影響。最後是Average Daily Rate。因為有新的競爭舊旅館很可能以降價來抗衡，而且也會失去未來漲價的可能性。



祝您生意興隆，賓至如歸

大同新鮮家電組：自動除霜型冰箱，微波爐，置物櫃

TMO1960



TMO6615



大同訂購服務專線：
1-800-829-2850轉244或142
傳真：310-632-3588
電子信箱：tliau@tatungusa.com

 **TATUNG**
COMPANY OF AMERICA, INC.
2850 El Presidio
Long Beach, CA90810
www.tatungusa.com

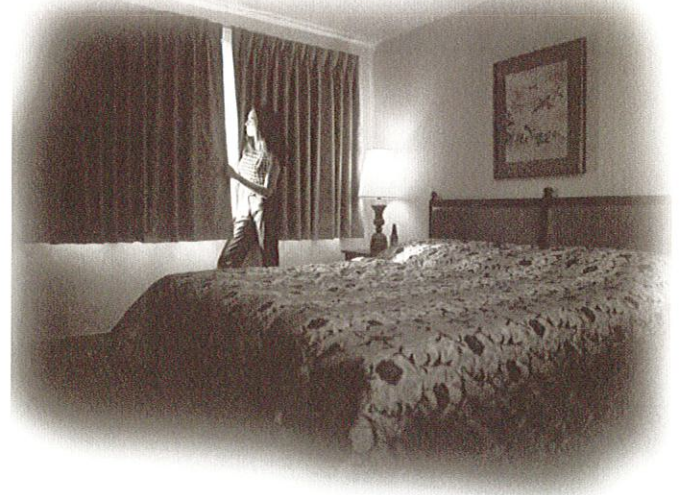
旅館買賣的：思考，期望和理解

蔡孟暉 (Michael Tsai) 譯

當人們要去做什麼事時，通常都是始於對事情的認知，很確定的在2003年，旅館業者和買方在多年來終於對於這種價值認知達成共識（站在一線上）。

這些價值共識驅使在一般房地產週期性的交易活動進入更快速，更廣泛的步伐。

第一點：從一個賣方的遠景來看，除了財務的因素之外，通常還有許多原因驅使他們考慮把旅館放入市場去賣，這些原因包含了；商業夥伴的解約，業主的生病，退休，或其他旅館有更好的機會取得等等因素。

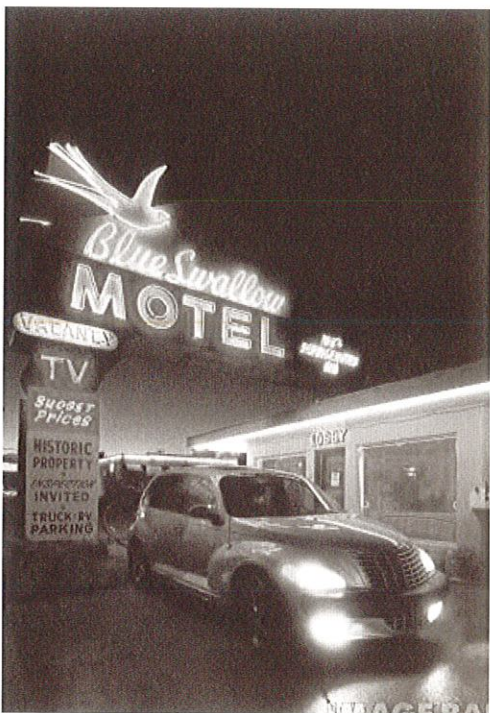


第二點：賣方通常會去檢驗財務和近期的經濟環境來確定或否定旅館的買賣時機，許多旅館業者最近決定出售的機會推遲，就是基於財務或經濟上不景氣的原因。

在短期內財務上的問題和市場上的因素，使得很多旅館業者不把他們的地產放在市場上，過去兩年來許多業者正在消化市場上的不良訊息，看這旅行商人和旅遊業的萎縮，倒退。另一方面則感謝他們的幸運之星→即他們可有多變的浮動評價，若非有這種多變的浮動的財務，許多業者會被強迫失去他們的投資，而沒有任何財產的剩餘價值。

所以在經過這個困難時期，許多業者慢慢接受了一項事實，那是不再期望把旅館以當初認為的高價位去做交易，這種價值的認知受了很大的影響，把旅館以較低價值交易的想法也漸為接受了。

從市場上的買方來看，有許多實質充分不滿意的資金在尋求機會投資，最好的方法去利用這資金是用一種叫做「增值法」，用這方法可使得一個地產被更新或貯存，而有所增值。



在911事件發生以前，資金都不放在公眾的資產淨值 (equities) 市場，而尋求安全的避難所，從那時起大量的資金被捫住一邊，因為預期中的大量「被查封」 (foreclosures) 的地產沒有出現，許多旅館主人 (賣方) 仍持續他們對於價值的認知，但現在情勢正在轉變中，當買方繼續追求各種機會，而且新的市場供應有效的在可預知的未來出現。

當前，在市場上負債的一面充滿了許多好的和壞的消息，好消息的是利息達到歷史上的最低點，壞消息是在這不景氣的市場上沒有如以前那樣多的低槓桿作用式頭款的買賣了。

在這種情況下，有些擁有許多產業的積極業者，用一種方法去提昇槓桿作用式的買賣達到5%以上，就是貸款給買方，但要求個人的實質保證或買方個人產權的抵押。



仔細看一下現在「買」「賣」雙方的一個現象，你可以注意到許多旅館業主避免去 (承認) 他們資產現有的價值，他們對於旅館價值的認知並不和現實市面上的真實價值站在一線上，這就造成一種現象在現今許多業者拒絕賣掉大低於他們心中認為的價錢，他們認為只要等待下去，經過一段景氣的復甦，他們終會把旅館賣到他們心中認定的價錢，這種結論往往是一種錯誤想法的副產品。

當景氣復甦時，去償付和做再投資是不是一個較好的打算呢？在如今不景氣的旅館市場下，許多業者都在想這一個適切的問題，「守成和祈禱」或「賣掉且再投資」呢？

扼要的來說，由已知的交易行為來看，有更多的買方和賣方對於價值認知有了更靠近的想法，尤其當市場上顯現景氣不會那麼快會復甦時。業者 (賣方) 被激勵去賣掉產業，除了經濟之外的原因，更進一步的依照市場調查出產業的價值去進行交易，相反的在買方呢？他們認為現今的產價值達到谷底了，而且在未來幾年內 (經濟復甦) 他們可以得到很大的利益。

最後，在今天旅館業者他們下的決定包含了一個充滿深思的研討去選擇一個可用的方式，經由可能回復到先前的價值觀的認知。

(本文譯自：Buying & Selling: Consideration, Expectation, Appreciation)

(譯者美南旅館公會會員，資深的旅館業者，長達20餘年，管理經驗豐富)



產權擁有——房地產投資起步的鎖匙

張嵐提供

在我房地產經濟生涯中，親眼見到許許多多的客戶、愛好者及投資人，對「產權」的概念或是不清楚，或是略知一二，或是不懂而遭受投資損失的，所以每一位想要擁有自己的家，就是搞清楚「產權」這一概念，清楚如何用法律而保護自己，家人及投資的資金。

在購買房地產時，買主必須慎重考慮以哪一種形式來持有產權 (Title)，這不僅關係到買主的經濟利益，法律權益，而且關係到買主的稅務問題，最常見的房權形式如下幾種：

獨有產權 (Sole Ownership)，分別共有 (Tenancy in Cowmen) 聯合共有 (Joint-Tenancy) 及夫妻共有產權 (Community Ownership)。

獨有產權 (Sole Ownership)

即一個人單獨擁有所有產權，包括自然人及法人。

自然是指未婚、已婚、喪偶的個人。法人是指公司機構等。



分別共有產權 (Tenancy in Cowmen)

是指兩人或兩人以上分別共同擁有產權。每人享有共同一權利，每股份擁有者可買賣自己擁有部分的產權，並可贈與或過繼所擁有的部分產權。

聯合共有產權 (Joint Tenancy)

是指兩人或兩人以上聯合擁有產權。如其中一方出現意外或死亡，其權利自動由其他人共同享有，無須遺囑。但這一定產權要求必須同一時間購買，每人出資相等，權利相等，擁有權相等。

夫妻共有產權 (Community Property)

是指合法婚姻中夫妻雙方的共有財產。如無配偶的同意，夫妻任何一方不得單獨買賣及轉讓，也不能設定押租超過一年以上。夫妻任何一方可自立遺囑來處理他的1/2財產。如果沒立遺囑時，其財產由存活者繼承。



凡事感恩

經驗服務

敬畏耶和華，是智慧的開端，
認識至聖者，便是聰明。
箴言 9：10

服務態度

甘心事奉，好像服事主，不像服事人。
以弗所書 6：7

專業精神

萬事互相效力，叫愛神的人得益處。
羅馬書 8：28

主恩足用

2003年完成了十六間旅館買賣，
全是上帝恩典。

Hospitality Unlimited Investments, Inc.

Hotel/Motel Brokerage

13950 Cerritos Corporate Drive # A

Cerritos, CA 90703

Tel: 562-926-0128; Fax: 562-926-0268

Website: www.huihotels.com

e-mail: Peter@huihotels.com

Peter Hui at your service

合夥財產產權 (Tenancy in Partnership)

指兩人或兩人以上合作共同購買同一產業，共享于盈，合夥人持有相等擁有權，其中一人去世時，產權將轉移給剩餘合夥人。

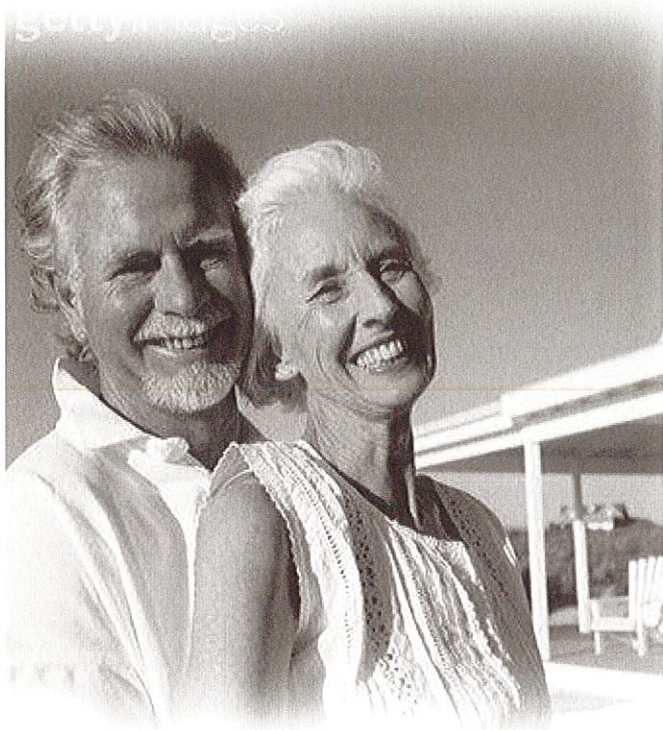
由於美國法律比較複雜，所以遇到具體問題時，應請教會計師及律師。

另外，作為房地產買主及投資者，還必須瞭解產權的獲取及轉讓的多種方法。在加州房地產轉讓必須要有文字的契據即轉讓契據 (Grand Deed) 才可合法轉讓，另要有產權登錄 (Recording)。通常有五種方法。

一、 靠遺囑獲取 (Acquisition by will)

這是最方便的一種方式，主要文件為遺囑。

二、 無遺囑獲取 (Acquisition by succession)



如原房產屬夫妻結婚前單獨房產，分配為：如只有一個子女，配偶與子女對分。如有兩個以上子女，配偶財為1/2，其餘2/3則平分給所有子女。如沒有子女，配偶為1/2，下一親屬 (如父母、兄弟姐妹) 分1/2。如無配偶，子女平分財產，如是夫妻共有財產，一方未立遺囑去世時，不論子女多少，配偶分部分財產，但配偶則對去世生產債務也有一半的償還責任，如遺囑認證 (Probate)，是高等法院 (Supreme court) 對死者財產處理審核的一種程序，有效的執行死者遺囑，將其遺產轉給繼承人及有關相關人士。

如是遺產拍賣 (Probate Sale)，在拍賣當中，去世人的代表人可在法院代理拍賣遺產，如當去世人沒有指定代表人，則由法院指定遺產管理人來處理。

三、 增添的獲取 (Acquisition by Accession)

是指業主由於人為或自然的因素，自動擁有任何在其產業上堆積的計生地。

四、 佔有獲取 (Acquisition by Occupancy)

指因佔有及使用別人的不動產而取得該不動產的產權。

五、 靠轉讓獲取 (Acquisition by Transfer)

分為下幾種形式：

- A. 私人轉讓 (Private Grant)
- B. 政府轉讓 (Public Grant)
- C. 私人捐贈 (Public Dedication)
- D. 贈禮轉讓 (Gift)
- E. 法院指定轉讓 (Court Action)

房地產投資是一項任務，一個生意，一個事業，是在美的世代代華人致富之路，祝願所有的愛好者投資者心想事成。

旅遊資訊及醫療保健專欄

90 暢遊德國萊茵河

91 工傷常識

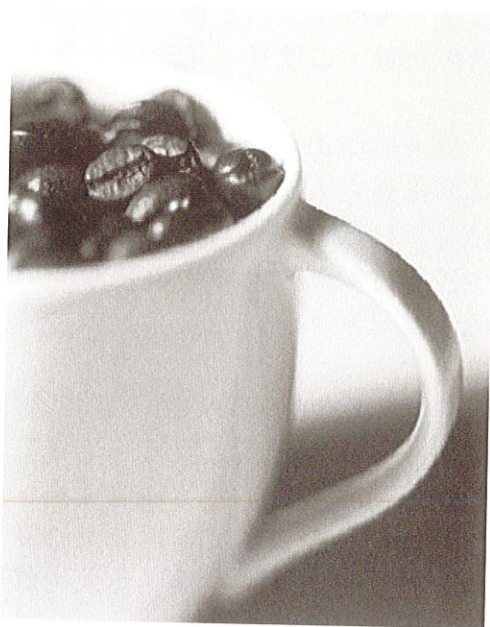
92 健康小常識

94 茶葉的保存

95 咖啡當水喝 飲用過量

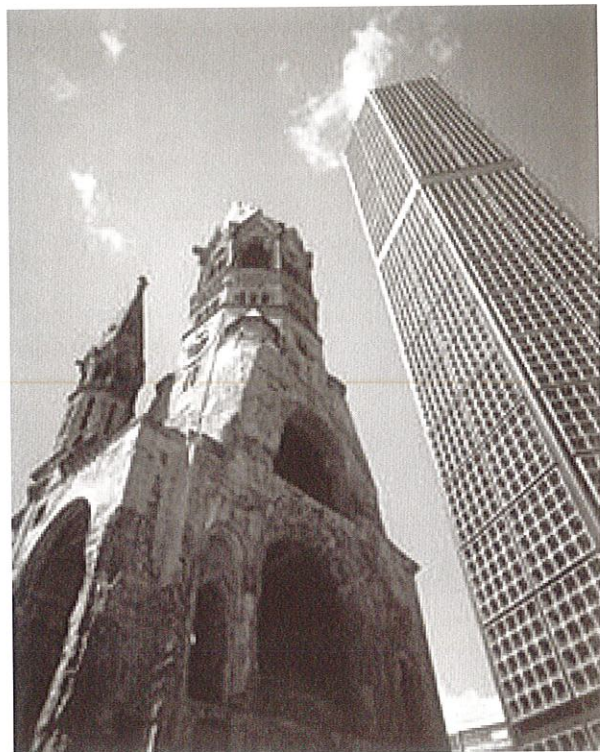
96 網上安全守則

97 大陸行腳—九寨溝



歐洲內陸最主要的水道，是發源於阿爾卑斯山的萊茵河，它從瑞士的東，蜿蜒向西北而流，途經列支敦士敦、奧地利、法國、西德、荷蘭，然後流入北海。萊茵河在西德的中段，突然由北向西轉流，形成了河床窄小、兩岸峭壁的峽谷，河水澄清如鏡，峽上巒峰疊翠，景色壯觀奇麗。

從西德緬斯 (Mainz) 至高隆尼 (Cologne) 的河道，被公認為萊茵河最美麗的區域。若從法蘭克福 (Frankfurt) 參加旅遊團，每人約花三幾十美元，就可以暢遊德國萊茵河，外加晚餐、下午茶與美點。德國人最講究守時，那天下午一時正，旅遊巴士便從法蘭克福出發，直到緬斯下船。



當天乘坐的是「歌德號」，船上有兩層眺板，座位寬敞雅潔。選了個上層靠窗的雅座，侍應生送來一壺紅茶，一盤西點，讓乘客淺談細酌，漫漫而遊。隨著英語導遊的廣播遊目馳騁，映入眼簾的，是兩岸連綿的山脈，嶙峋的峭壁，風和日麗，天水一色。只見每隔不遠的山頭，就有一座古堡，或依山或懸崖而建，有些瑰麗宏偉，有些精巧別緻，山連堡、堡連山，蔚為奇觀。

原來這些山頭古堡，多半建於千多年前，主要是為保護商人客旅、徵收稅項等。但十至十三世紀時，德國皇室懦弱無能，堡主們各自劃地為王，怪不得歐洲童話中，流傳著那麼多王子、公主的浪漫故事。

這些城堡有些保存完整，有些斷井?垣，原來這是第一、二次世界大戰時，遺留下來的缺憾。德國的導遊，只說這些、那些古堡，是被英、法聯軍炸壞的，絕口不提德國發動世界大戰。可見人與始祖亞當、夏娃一樣，喜歡掩飾自己的罪行。

德國的萊茵河裡，還有很多花木扶疏的小島，島上有各式其色的豪華別墅，遠遠望去，像河裡長出了叢叢花卉，美不勝收，當遊船駛至高賓斯 (Koblenz) 時，遊客們紛紛上岸，購買紀念品和吃晚餐。回程時夕陽西照，天色漸暗，為兩岸的山川城堡，披上了神秘的薄紗，看來如幻如詩，令人想起王子、公主們的花月佳期……。

工傷常識

正確處理方法

譚錦宣

一般來說，當工人受傷時，如果跟從政府訂立的勞工法例去處理，都會得到法律的保障。可是，根據調查所得的結果顯示，大部分的工人對勞工法律所知甚少。部分僱員，由於種種原因，甚至選擇了對自己不利的方法去處理自己的工傷案件，到頭來吃虧的就是受傷工人。

有一位工廠工人，在工作中不幸受了傷，但因為怕一旦報了工傷，會得罪了老闆，所以極力隱瞞。可惜就是因為他沒有把工傷真相正式報告，加上身體已受傷，工作表現下降，在沒有工傷法律的保障下，最後被老闆開除。其實，工作受傷，是常見的事。

老闆買勞工保險，一是法例所需，且也是要保障員工的工作安全。但是僱主常有一個錯誤的觀念，以為不替受傷僱員報工傷，就不會負面影響保金上升。其實不然，沒有為受傷工人申報工傷，僱主就已經犯了法，可能會被勞工部檢控入罪。再者，勞工保險的特點，就是替僱主免除一切錯失的法律責任。如果未有申報僱員受傷，這個錯誤責任，就需僱主獨自承擔，這可是不容易的事。僱員沒有工傷，僱主就可能要承擔被控告的後果，再加上會被勞工部檢控，不報工傷的壞處可想而知。



其實，只要僱主平日注意工作安全措施，工人受傷的意外，是不會對保金有大影響的。許多大公司從來不會向僱員施壓阻止受傷僱員申報工傷。

另外一項僱員常常犯的錯誤，就是沒有預早選擇適合自己的工傷醫生。因為他們誤以為如果選擇了自己私人指定的工傷醫生，就是表示自己有意製造工傷。也有些不知法律的僱主，不讓僱員登記自己選擇的工傷醫生。法律規定僱主必須接受僱員指定的工傷醫生的表格登記，也不可反對某位醫生等等。這個法例的目的，是為了保障受傷工人不被保險公司控制。可惜大部分的僱員都未有把這法例好好利用。當一旦有受傷情況發生時，就讓保險公司有控制三十天的機會。

另外一個僱員常有的錯誤觀念，就是誤把他們工傷保險當作健康保險處理。其實兩者在法例上有天淵之別。不清楚法例，做錯了，就會吃虧不少。



台大醫院醫師最近掀起一股超音波檢查熱，原因是該院一位才37歲的主治醫師就是因為太過仰賴肝功能指數檢查（GOT、GPT），卻在春節前被檢查出已有10公分肝癌！且肝已被撐破！

感嘆！臨床上有太多太多人都迷信肝功能指數，以為指數正常一切就OK，這樣的誤解，連很多專業醫師都會犯，這些平時要民眾建立正確保健常識的醫生，自己的常識竟還不正確。肝癌預防要好，早期檢出、早期治療是不二法則。

★ 肝的致命傷原因如下：

1. 晚睡晚起為最大致命傷。
2. 早上不排便。
3. 暴飲暴食。
4. 不吃早餐→透支。
5. 藥物。
6. 防腐劑、添加物、色素、人工甘味（如：沙茶醬）。
7. 不當油脂（如：沙拉油為不穩定油），烹調盡量少用油，即便是好油，如：橄欖油。疲倦時不吃油炸物，若要吃趁精神好時吃。
8. 不生食（完全熟食）亦不利肝。青菜生吃或煮三分或五分熟，炒過的青菜當天吃完，不要隔夜吃。
9. 錯誤的價值觀，只追求卓越，欠缺和平、博愛。
10. 急躁。
治療加上食療，讓身體在正確的時間內主動進行吸收與排毒的動作。

★ 原因：

□晚上9-11點為免疫系統（淋巴）排毒時間，此段時間應安靜或聽音樂。倘若此時，做母親的仍處於焦慮狀態，如：洗碗盤、盯孩子功課，對健康不利。

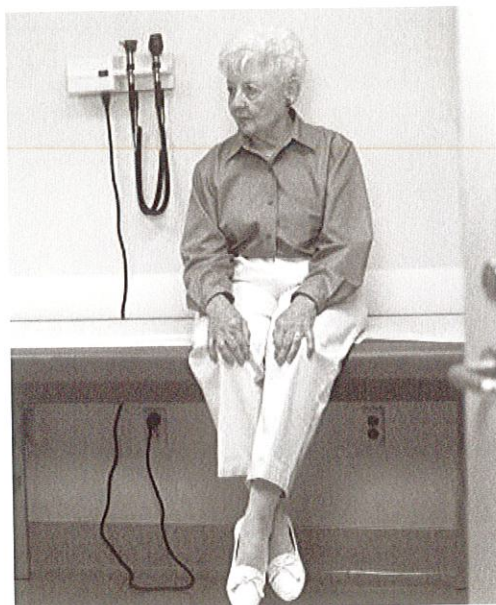
□晚間11點-凌晨1點，肝的排毒，須在熟睡中進行。

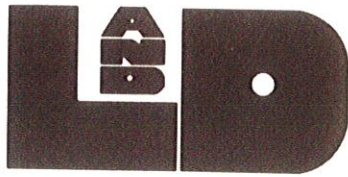
□凌晨1-3點，膽的排毒亦同。

□凌晨3-5點，肺的排毒，此即為何咳嗽的人在這段時間咳的最劇烈；因排毒動作已走到肺經，不應用止咳藥，以免抑制廢積物的排除。

□凌晨5-7點，大腸的排毒，應上廁所排便。

□凌晨7-9點，小腸大量吸收營養的時段，應吃早餐。療病者最好早吃，在6點半前，養生者在7點半前，不吃早餐者應改變習慣，即使拖到9、10點吃都比不吃好。晚睡晚起混亂整個排毒過程；另外，半夜至凌晨4點造血時段，必須熟睡，不宜熬夜。





南加州家電總代理

專供建築、營 造、旅館、公寓、外銷、批發

L & D APPLIANCE CORPORATION

APPLIANCE SPECIALISTS FOR THE BUILDER

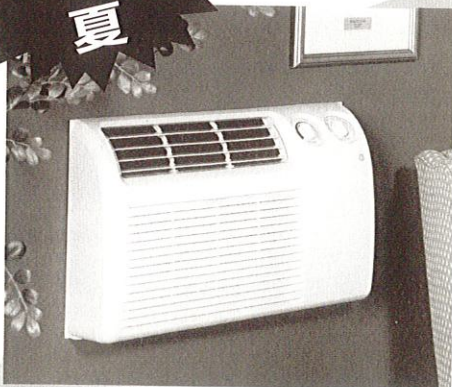
GENERAL OFFICE: 11969 Telegraph Road --Santa Fe Springs, California 90670
Telephone: (562) 946-1105 • FAX: (562) 941-9483 週一至週五•八點至五點

代理各名牌冷氣機、冰箱、洗衣機、洗碗機、電、瓦斯爐、微波爐、抽油煙機、電視、錄影機等

E-Mail: LNDAPPL@WORLDNET.ATT.NET • Web Site: WWW.LNDAPPL.COM

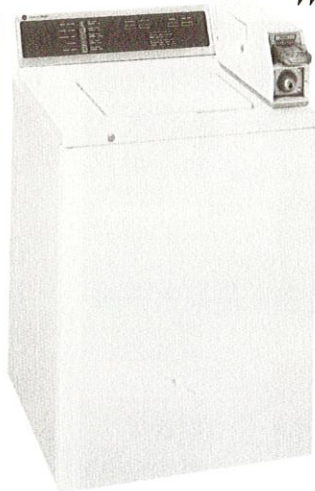



AJHS08ASA



GE ROOM AIR CONDITIONER

美國奇異公司推出
最新冷暖氣機正熱賣中



WCCB1030V

賺錢投幣式
洗衣烘乾機

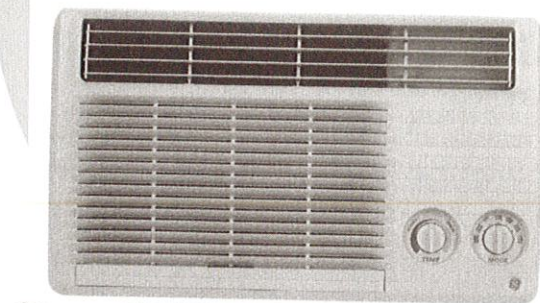
**Coin-op Commercial
washer dryer**



DCCB330EV/GV

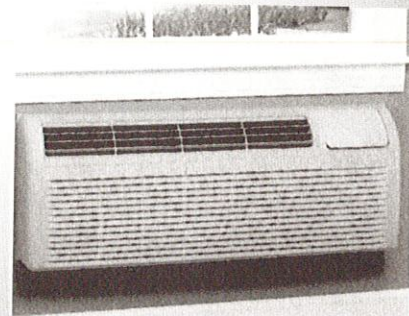


**Zoneline® Heat/Cool
Air Conditioner**



 **AJCS12DCA**

230伏特，11,600BTU全冷
9.0 EER 高功率
節約能源開關
適合更換舊型FEDDERS牌冷氣機



旅館專用42" x 16"冷暖氣機

SANTA FE SPRINGS:
MONROVIA:
PALM DESERT:

11969 TELEGRAPH ROAD - SANTA FE SPRINGS, CA 90670
411 S. MYRTLE AVE. - MONROVIA, CA 91016
72-750 DINAH SHORE DR., #101 - PALM DESERT, CA 92260

(562) 946-1105
(626) 303-2536
(760) 324-9427

茶葉的保存

吳淑玲

良好的茶葉包裝和貯存是保持品質的重要方法，因受潮的茶葉，就失了味，而影響茗茶的茶滋及茶香。宋代蔡襄在《茶錄》中云「茶喜弱葉而畏香藥，喜溫燥而忌冷濕」，茶葉中含有很多親水性物質，如醣類、蛋白質、果膠等。新鮮的芽茶製成乾茶後，質地疏鬆，因此，成茶具有易吸濕的特性。乾燥成茶的含水量為百分之五左右，若以手指捏之即成粉末，而受濕的茶葉會變得鬆軟，揉之即成團，易發霉變味。

茶葉在貯藏期間變質的主要因素，是葉內某些物質產生了化學變化：

(一) 茶葉中含有高分子棕櫚酸和帖烯?物質，是香氣成份的主要來源。棕櫚酸和帖烯類物質都是具有強的吸附作用，容易吸收其他物質的氣味，使茶香和茶滋發生變化，而感染異味。

(二) 茶中的葉綠素是色澤的重要來源，而葉綠素又是極不穩定的質，在光和熱的作用下，會氧化分解，以致使綠色變成暗褐色。

(三) 兒茶素的自動氧化，產生揮發性的醛類物質，使茶味淡薄。

(四) 維他命C的氧化，也影響茶的湯色和滋味。因此，茶葉是具易陳化變質的特性。

(五) 胺基酸與蛋白質一樣，是茶葉的重要含氮成份，它賦予茶湯鮮爽宜人的滋味，特別是綠茶的優劣以含氮的多寡來作基準。若氧化後，茶味就失去鮮醇，淡而無味。紅茶及陳茶中的胺基酸能與茶黃素、紅茶素作用，而形成深暗色的高聚合物，貯存愈久胺基酸含量愈高。

愈是名貴的茶葉就愈不易貯藏，除了普洱陳茶的陳放外，一般茶葉皆以防濕和密閉為首，以保持茶葉的常新。茶葉保存方式常見下列幾種：

(一) 瓦罈和磁罈：將罈洗淨晾曬，確定沒有異味。罈中放置石灰袋或乾燥劑，再裝滿茶葉，最後封緊罈口，以防入濕和空氣。之後每二至三個月更換一次石灰袋或乾燥劑。

(二) 金屬罐貯藏：金屬製的貯藏罐有鐵製、鋁製、錫製、和白鐵製等。在各質地的茶罐中，以錫製罐保存效果最佳。茶葉裝滿封蓋後，置於陰涼通乾燥處。

(三) 保鮮密閉膠袋：以質優且乾淨無味的保鮮袋貯藏茶葉前，為防止膠袋中的異味可先放置少許茶葉以吸收袋中雜味。裝放茶葉後，將袋中的空氣擠出，並紮緊袋口。可將之貯放在乾燥和陰暗處，或置放於冰箱冷藏。另有抽氣充氮貯藏，是在密閉容氣中充氮以代空氣，使茶葉在無氧的條件下貯藏茶葉貯存在充氮的容氣中，能防止茶葉內的物質氧化，以保持新鮮度，目前市面上常可以購買到真空包裝和充氮氣的茶葉。

(四) 家居貯藏法：家居飲用數量較少，購買新成茶回來後，應分裝在封閉的袋中或罐內（如上述），並放置於陰涼乾燥處。每次飲用時，可取一小袋放在小茶罐內方便取用。

一般綠茶和部份發酵茶使用上述貯藏法，然而陳年普洱或其他陳茶，因陳化有益茶的轉化，故此，必須放置在陰乾涼爽的通風處，並且不可密封。或放置紫砂製的茶罐中，因紫砂罐的氣孔多，有助其氧化和貯存。

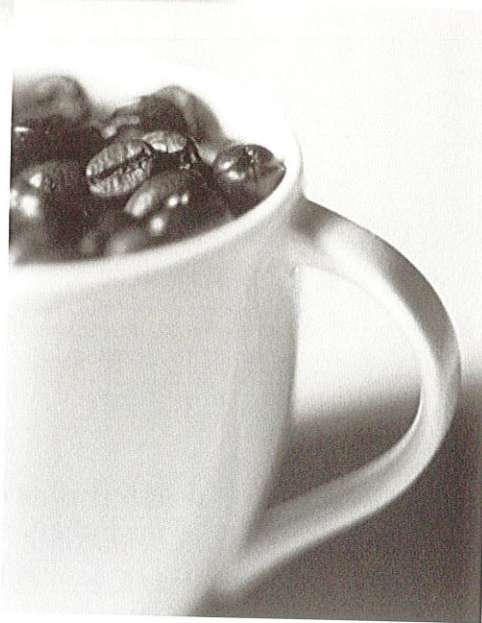
咖啡當水喝 飲用過量 失眠焦慮易躁鬱

本刊編輯部

有人為了熬夜提神、或偏愛咖啡飄香的迷人味道，喝咖啡上了癮，部分精科醫師反映，陸續接獲學生為了挑燈夜讀，而將咖啡或口服液當水喝，飲用過量，造成嚴重焦慮、手發抖，甚至連續好幾天無法睡覺的案例，毒物科醫師說，利用咖啡提神，人雖醒著但注意力和判斷力下降，其實對課業沒幫助。

天主教耕醫院心理衛生科主任楊聰財指出，有一名高三男同學竟把咖啡當水喝，每天喝咖啡量超過二千西西，造成手發抖、心悸、焦慮，最後因連續三天無法睡覺，嚴重影響功課，才由父母陪同前往精神科就醫。

楊聰財說，最近這類嗜飲提神飲料造成精神情緒困擾的考生真不少，比平常多二倍，患者像這位高三男生一樣，靠喝茶或喝咖啡集中精神，愈喝愈多，愈喝愈濃，反而焦躁且注意力越來越無法集中。



由於咖啡因是種興奮劑，讓交感神經興奮，達到鎮定與止痛效果，楊聰財說，攝取過多咖啡因會阻擋多數腺甘酸感受體的功能，引起焦慮及對疼痛的過度敏感，國外研究報告說每天攝取超過一點五公克的咖啡因，就可能引起典型咖啡因中毒症狀，造成心悸、焦慮、易怒及失眠。

林口長庚醫院臨床毒物科主任林杰樑指出，臨床上很難看到咖啡因中毒的案例，一杯一百五十西西的義式濃咖啡約含一百五十毫克的咖啡因，大約喝上六到十杯，就會產生經度中毒症狀，日常生活中，大多數人是喝咖啡上癮，不喝就會產生打哈欠、掉眼淚、精神萎靡等症狀，難怪咖啡被稱為普及的成癮物質。

林杰樑指出，許多人喝咖啡為的是提神，但咖啡喝過量會注意力不集中，判斷力下降，如果是汽車駕駛，反而容易出事故，如果是學生，也可能會影響成績。



網上安全守則

本刊編輯部

200X年X月X日，這是最好的一天，也是最壞的一天。我今天竟收到一直心儀的女子寄出的Email（電郵）。看到標題寫著"I Love You!"（我愛你），我就二話不說地打開來看，就連Attachment（附加文件）也不放過。

可是，怎麼電郵說得卻是風馬牛不相及。按Attachment也沒有反應。當我清醒過來，才發覺Inbox（電郵箱）裡有著數十封從各方親朋好友，男女同事的"I Love You!"電子郵件。同時獲得數十人的愛也是太巧合吧！電話鈴聲響起，來自電腦部門的一把冷冷聲音說：「你的電腦已被I Love You!病毒感染。我們將在十五分鐘後對所有電腦進行大清洗。」

電郵，可算是互聯網上最常用的工具。可是，隨著它的普及，編寫病毒程式者樂於利用電郵，作為傳播病毒的媒介。病毒程式最常用的手法是利用心理和行為反射，去誘惑用戶開啟有病毒的電郵。電郵上說明內附重要文件，用戶必須馬上開啟。當用戶開啟附加文件，電腦就立即被病毒感染，不單如此，病毒還會利用電腦內用戶建立的通訊錄，以用戶的電郵地址寄出病毒電郵給予通訊錄上的所有人。所以，電郵病毒才會以不可思議的速度，在互聯網上廣泛傳播。

在此提供數點以供參考：

- 一、 必須安裝有效的防毒軟件，並定時更新病毒定義。
- 二、 遇有從陌生人寄出的電郵，一律"Delete"（刪除），不要理會電郵主題有多吸引。當收到有附加文件（通常用「萬字夾」圖像顯示），千萬不要胡亂開啟。如寄出者是相熟友好，宜先致電考證。



結合生態養生 九寨溝旅遊新趨勢

本刊編輯部

大陸行腳

最近在大陸旅遊市場上，最常被提及的一個名字，就是「九寨天堂」，什麼是九寨天堂？它僅僅是一個名詞，或代表一種觀念？它和九寨溝有何關係？

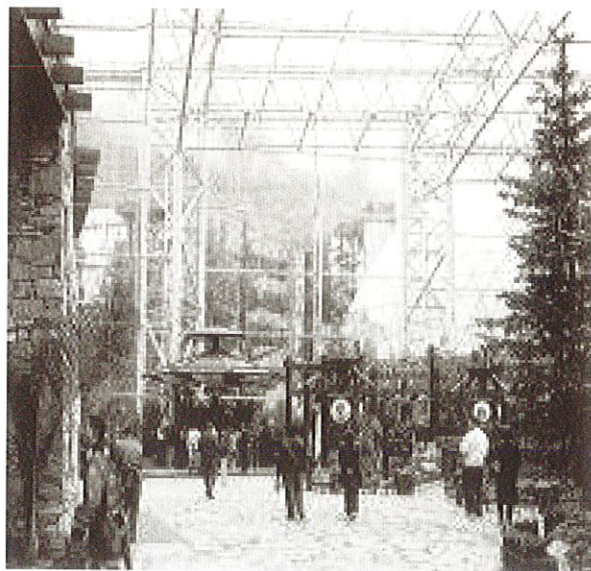
九寨天堂，確實是一個全新名詞，並不單純是一個地點，而指的是一個全新的區域和概念，用觀光學的角度來看，九寨天堂可說是大陸目前發展旅遊規畫的全新嘗試，和全新觀念，它將九寨溝這個最受遊客喜愛的熱門景點，賦予全新的發展觀念。

縱橫達數百公里

最早提出九寨天堂的是四川省旅遊局，在2002年就提出建設大九寨國際旅遊區的戰略構想，在這片規畫面積達3萬平方公里的廣袤土地上，除了早已聞名海內外的九寨溝和黃龍風景區外，還有一片人們不甚了解的、名為九寨天堂的旅遊區。

九寨天堂就位居大九寨旅遊區的核心區域，縱橫數百公里，集高山、峽谷、湖泊、溼地、草原與人文勝景為一體，囊括了大九寨國際旅遊區一半以上的旅遊資源。

九寨天堂的景區核心建設項目，就是最近非常走紅、一房難求的國際會議度假中心，位在九寨溝縣的甘海子，距成都450公里，距九寨溝的溝口20公里，距九黃機場60公里，它是一座超五星級的度假酒店，也是前往九寨天堂旅遊，當前最頂級的住宿酒店。



九寨天堂度假酒店是大陸當前海拔最高的五星級酒店，海拔高度已超過3000公尺。

國際會議度假中心的建設規模很大，分兩階段完成，去年（2003年）9月底配合九黃機場的啟用，率先完工投入使用的是超五星的國際會議度假酒店。此外，還會陸續完成另一座五星酒店、會議大廳、蠶陵古鎮博物館、溫泉中心和一棟森林別墅。

中心大堂和溫泉中心全都使用鋼拱型全透明玻璃結構，與自然風光融合在一起，而第二期工程將包括一個18洞高爾夫球場和500棟別墅群。

海拔最高度假區

會議度假中心酒店內配有全套的、可容納5000人的溫泉SPA中心和養身院，完全將會議、度假、健身、養生等需求融合為一體。



九寨天堂度假酒店的客房，外觀是仿照藏族的土樓，裡面則是豪華的套房

值得一提的是，全部設施地處海拔3000公尺以上的高山上，除了工程本身要克服外，連在這裡服務的人員都要有克服高山反應的能力才行，這也是當前中國大陸海拔最高的豪華頂級度假區。由於九寨天堂的出現，九寨溝不再只是單純的九寨溝而已，它跨越了過去走馬看花式的風景旅遊，逐漸朝向一個結合生態、運動和養生的高格調度假享受，這是九寨溝旅遊的最新趨勢。

天堂之旅 供不應求

九寨天堂之旅可說是當前大陸旅遊的「高檔品牌」！創立還未滿一年的九寨天堂，憑著高優質的軟硬體服務，很快躍升成為大陸旅遊市場上的「高檔品牌」，今年在「五一」期間，有成都的旅行社推出九寨天堂套裝行程，從成都飛機往返九黃機場，專車接送到國際會議度假酒店住宿，在九寨天堂住宿旅遊四天三夜，這套兩個大人帶一個小孩的全家福套餐，就賣人民幣10900元（折合台幣44000元），結果還是供不應求。

這種現象除了證明九寨天堂的高級形象已獲確認外，也反映成都人的高消費能力已逐漸形成

神仙池 與黃龍媲美

九寨天堂除了超五星級度假酒店值得一提外，和度假酒店同一時間開放的旅遊景點，還有一處神仙池。神仙池距甘海子45公里，距九寨溝口49公里，是足以和黃龍媲美的大型鈣化池，又有可與九寨溝相比的高山湖泊和茂密森林。

神仙池的旅遊項目包括四部分：一是神仙池森林水景，二是拉來河壩天保博物館，三是松贊幹布馬道，四是敞篷式觀光車。

一般的神仙池之旅，是安排一天行程，主要是參觀神仙池森林水景，中午在服務中心用餐，如果安排兩天行程，就可以騎馬遊當年松贊幹布和唐朝大軍打戰時使用的馬道，此馬道為秘密通道，全長30公里，途中翻越3600公尺的甲蕃山頂到達神仙池，沿黑河深入原始森林和高山峽谷。

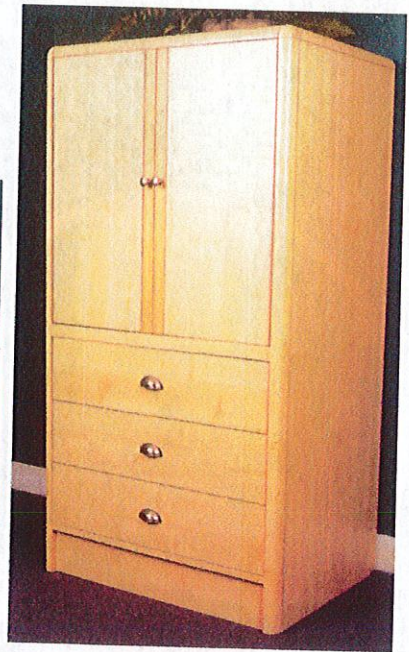
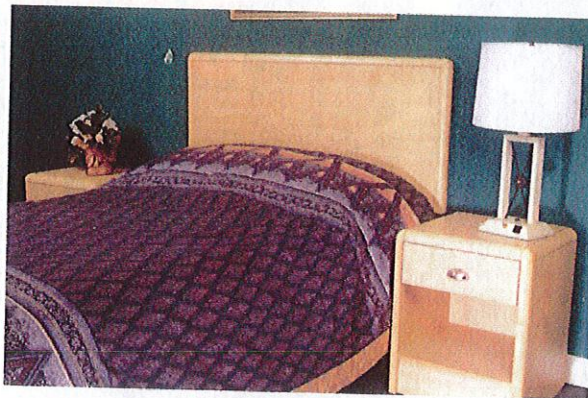
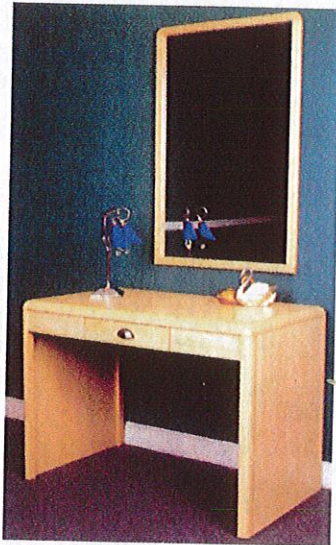
拉來河壩天保博物館位於神仙池景區至神仙池途中10公里處，這裡曾經是當年伐木的重要營地，由於神仙池後來禁伐，此地被改建為博物館，成為環保基地，遊客可在此處看到讓人觸目驚心的濫伐遺跡。



您想以好的價格買到最高級旅館家具嗎？



請來 C F KENT 工廠訂購



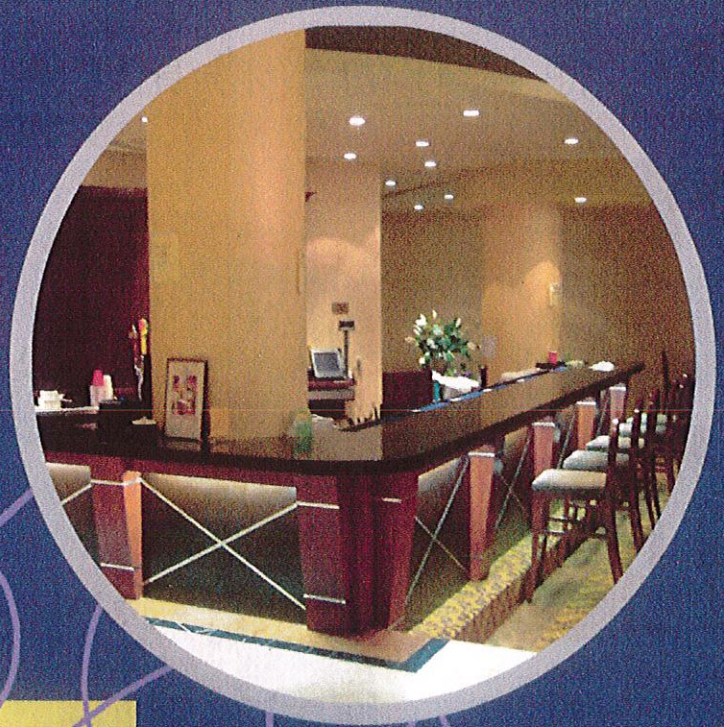
- 我們家具採用美國 MAPLE, CHEERY, ALDER 或 OAK 等材料，除桌面用耐磨 FORMICA 材料外，任何刻花不用 PLASTIC 或 PAPER，一切真材實料。
- C F KENT 是 HILTON HOTEL 總部指定供應廠。我們產品遍及全美國 HILTON, SHERATON, CROWN PLAZA, 同時我們也專供應 HOLIDAY INN EXPRESS, RADDISSON, BEST WESTERN 等連鎖旅館。
- 南加州台灣旅館業同業公會特約供應廠。
- 我們接受室內設計師任何指定規格要求產品。
- 歡迎來 City of Commerce 工廠 SHOW ROOM 參觀洽談。



5822 Smithway Street, City of Commerce, California 90040
TEL: (323) 346-2500 FAX: (323) 346-2700
cfkent@cfkent.com

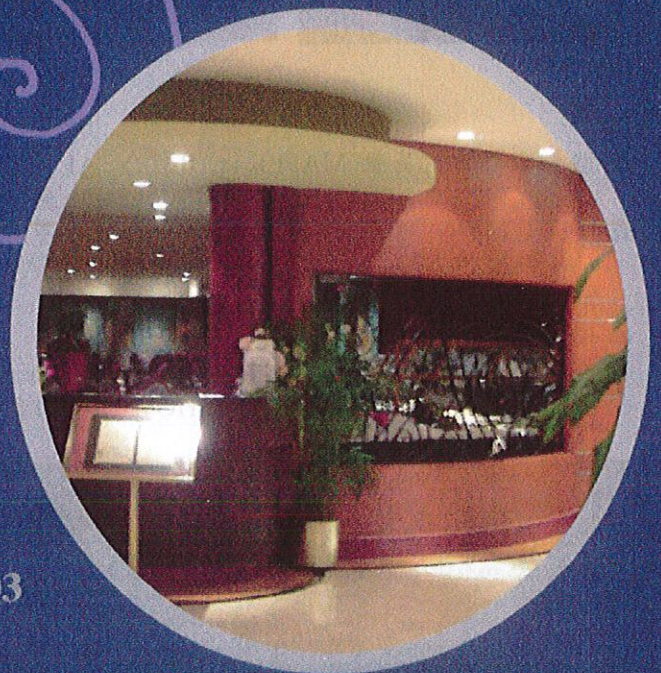
Design

- * Hotel / Resort
- * Restaurant
- * Retail Store
- * Purchase



Construction

- * Custom Home
- * Shopping Center
- * Warehouse



LA MUSE CO.
JENNY'S GROUP, INC

1721 W. Garvey Ave. #E. Alhambra, CA91803

Tel : 626-300-5792 Fax : 626-300-5791