

HOTEL & MOTEL

NEWSLETTER MONTHLY



旅 | 館 | 通 | 訊

BULK RATE
U.S. POSTAGE

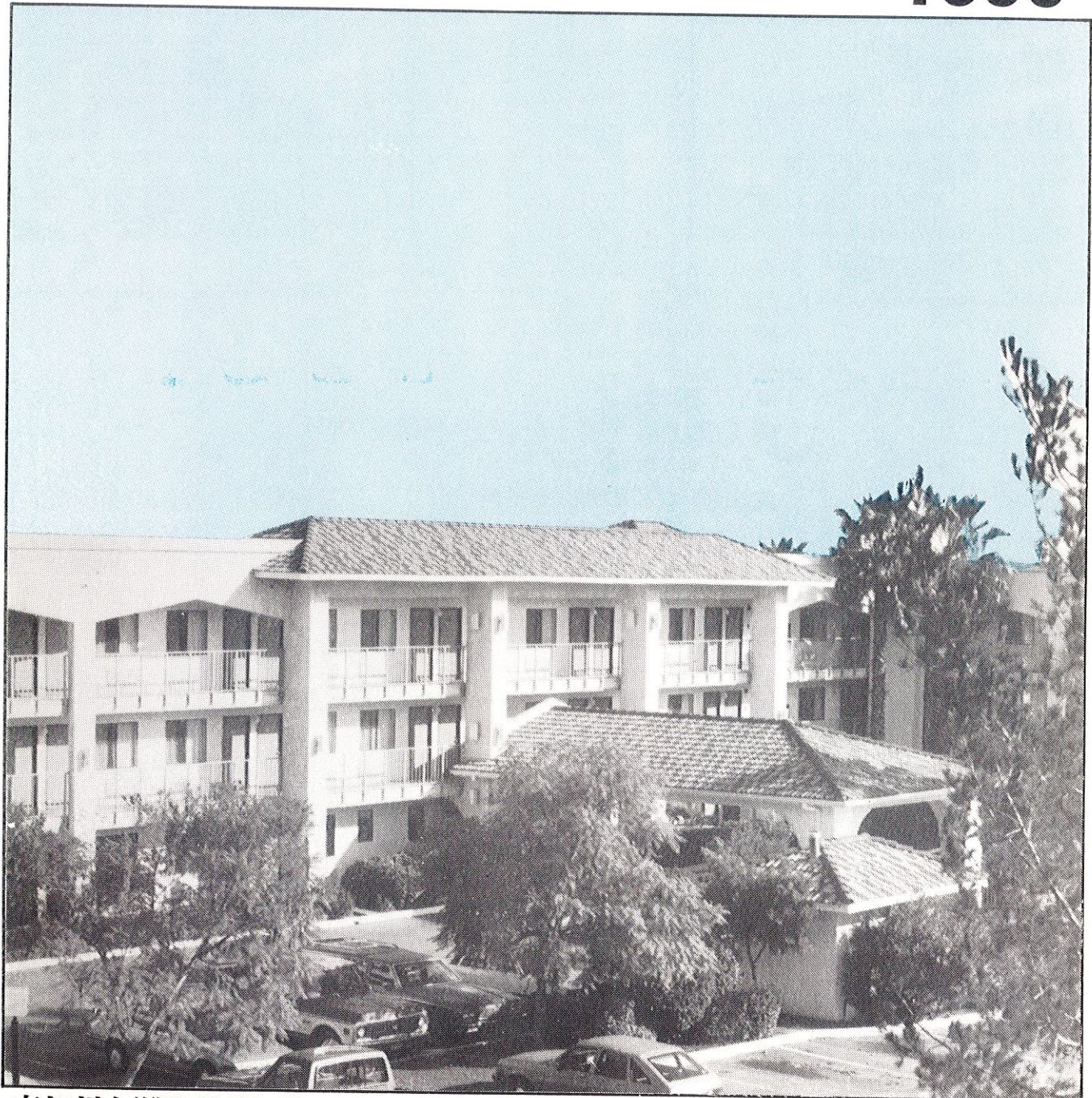
PAID

MONTEREY PARK
CALIF 91754
PERMIT NO. 76

49

MARCH

1990



南加州台灣旅館業同業公會
3015 WALNUT GROVE AVE., #C
ROSEMEAD, CA 91770
818-280-2207

ADDRESS CORRECTION REQUESTED

泰安國際保險公司

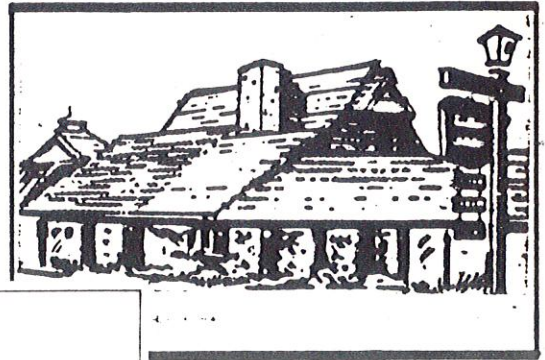
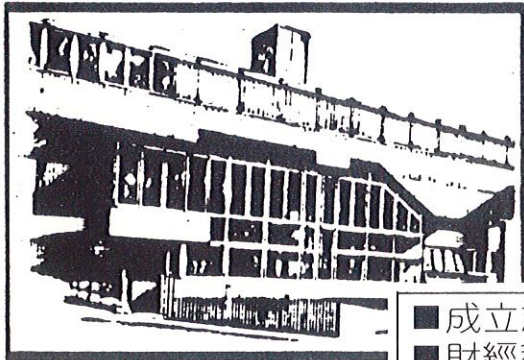


Western International Insurance Company

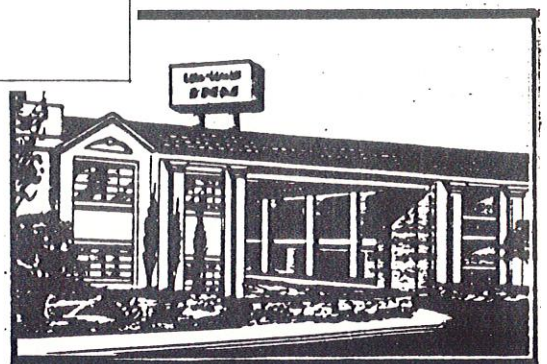
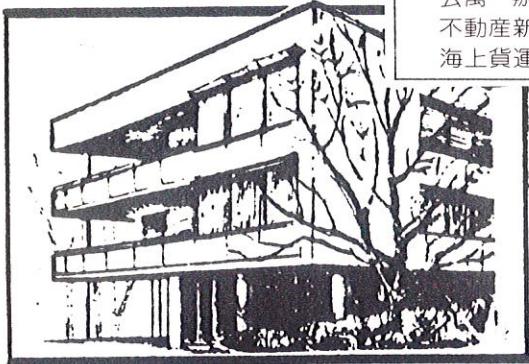
7777 CENTER AVE., HUNTINGTON BEACH, CA.92647

TEL:(714)895-5141 FAX:(714)894-0540 TELEX:1561657

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



- 成立於1982年
- 財經穩健
- 保費合理・理賠妥當
- 服務週到
- 經驗豐富
- 享譽世界英美法國各大保險公司
(A+)承擔再保責任
- 經營多項商業保險業務：
 - 旅館、餐館、倉庫、商業中心
 - 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、批發商



★歡迎續約及新保戶洽詢

沙加緬度分公司

455 UNIVERSITY AVE., SUITE 100
SACRAMENTO, CA 95825

TEL : (916) 921-6586
FAX : (916) 929-0448

奧克蘭分公司

505 14TH STREET, SUITE 300
OAKLAND, CA 94612

TEL : (415) 464-8036
FAX : (415) 763-9004

聖地牙哥分公司

3111 CAMINO DEL RIO NORTH.,
SUITE 461
SAN DIEGO, CA 92108

TEL : (619) 528-2348

旅館業主請注意！

享受最低的電話收費，
不再是宣傳重點，
讓本公司告訴您如何增加收入
請速洽旅館公會，我們跟公會
合作的賺錢計劃……

請向下列同業詢問他們已得到的好處：

QUALITY SUITES SAN DIEGO
QUALITY SUITES EL TORO
RAMADA INN LONG BEACH
RAMADA INN CLAREMONT
RAMADA INN CHATSWORTH
RESEDA INN
SAN PEDRO GRAND HOTEL
COMFORT INN SANTA MONICA

COMFORT INN LA MESA
BEST WESTERN MIRAMAR
BEST WESTERN TOWN & COUNTRY
CHEVY CHASE MOTOR HOTEL
CENTURY CITY INN
PENNY LODGE
NATIONAL INN
其他不及備載，尚請見諒。

TELESPHERE 向您推出每分鐘才**16¢**
即是在美國內陸不論任何時間統一收費

- 沒有任何頭款
- 不收任何月費
- 收費以每六秒鐘計算
- 不收按裝費
- 免費替您預估採用後所獲利潤

美國已有3000家旅館採用TELESPHERE 所
提供的高品質而價錢優惠的服務
歡迎您加入這些滿意的長途電話客戶的行列

請聯繫：南加州台灣旅館同業公會
(818)280-2207

FRANK APONYI
(213)473-9626



第十五屆理事會

15TH BOARD OF DIRECTOR

3015 WALNUT GROVE AVE. #C

ROSEMEAD, CA 91770

(818) 280-2207

名譽會長：王 賽 美

HONORARY CHAIRMAN: JACKIE WANG

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

DIRECTOR: KRISTA FAN

JOSEPH HUANG

黃 泰 山

李 木 通

TAI-SHAN HUANG TOM LEE

林 碧 山

林 清 標

FREDDY LIN GEORGE LIN

林 欣 陽

汪 俊 宇

JEFF LIN

JERRY WANG

王 張 錦 萍

楊 豐 明

MARY WANG

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

ADVISOR: KING CHAI

KENJOHN WANG

陳 哲 夫

范 宗 陣

JEFF CHEN

JOHN FAN

丁 昭 昇

劉 丁 榮

CHARLES TING

TING LIU

楊 茂 生

黃 三 榮

MAOSON YOUNG

SAN JOHN HUANG

李 木 通

TOM LEE

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

旅館業主請注意！

享受最低的電話收費，
不再是宣傳重點，
讓本公司告訴您如何增加收入
請速洽旅館公會，我們跟公會
合作的賺錢計劃……

請向下列同業詢問他們已得到的好處：

QUALITY SUITES SAN DIEGO
QUALITY SUITES EL TORO
RAMADA INN LONG BEACH
RAMADA INN CLAREMONT
RAMADA INN CHATSWORTH
RESEDA INN
SAN PEDRO GRAND HOTEL
COMFORT INN SANTA MONICA

COMFORT INN LA MESA
BEST WESTERN MIRAMAR
BEST WESTERN TOWN & COUNTRY
CHEVY CHASE MOTOR HOTEL
CENTURY CITY INN
PENNY LODGE
NATIONAL INN
其他不及備載，尚請見諒。

TELESPHERE 向您推出每分鐘才**16¢**
即是在美國內陸不論任何時間統一收費

- 沒有任何頭款
- 不收任何月費
- 收費以每六秒鐘計算
- 不收按裝費
- 免費替您預估採用後所獲利潤

美國已有3000家旅館採用TELESPHERE 所
提供的高品質而價錢優惠的服務
歡迎您加入這些滿意的長途電話客戶的行列

請聯繫：南加州台灣旅館同業公會
(818)280-2207

FRANK APONYI
(213)473-9626



第十五屆理事會

15TH BOARD OF DIRECTOR

3015 WALNUT GROVE AVE. #C

ROSEMEAD, CA 91770

(818) 280-2207

名譽會長：王 賽 美

HONORARY CHAIRMAN: JACKIE WANG

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

DIRECTOR: KRISTA FAN JOSEPH HUANG

黃 泰 山 李 木 通
TAI-SHAN HUANG TOM LEE

林 碧 山 林 清 標
FREDDY LIN GEORGE LIN

林 欣 陽 汪 俊 宇
JEFF LIN JERRY WANG

王 張 錦 萍 楊 豐 明
MARY WANG 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

ADVISOR: KING CHAI KENJOHN WANG

陳 哲 夫 范 宗 陣
JEFF CHEN JOHN FAN

丁 昭 昇 劉 丁 榮
CHARLES TING TING LIU

楊 茂 生 黃 三 榮
MAOSON YOUNG SAN JOHN HUANG

李 木 通
TOM LEE

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

目

錄

5	封面主題
9	座談會—90年代南加州房地產業發展趨勢
12	BYLAW CORRECTIONS
14	會員動態
15	會員申請表
16	第16屆理事甄選表
17	專題報導—台灣觀光旅館排行榜
18	專業新知—美國房地產投資稅務指南
19	產品介紹—大同彩視成功打入連鎖旅館業
20	產品介紹—旅館業提供新服務
21	特別報導—旅館業參與郵票寄售
22	“ —台灣財團進軍大西洋城
23	“ —大亨川普介入大使飯店
24	“ —日本投資集團聯手興建大樓
25	“ —奇幻旅館
26	新聞集錦—貝斯釀酒併購假日旅館
27	“ —橙縣地價高旅館濫建
28	“ —橘郡躍進十大熱門旅館市場
30	全美旅館公會專欄



南加州台灣旅館業同業公會

TAIWAN INNKEEPERS ASSOCIATION
OF SOUTHERN CALIFORNIA
3015 WALNUT GROVE AVENUE #C
ROSEMEAD, CA 91770
TEL: 818-280-2207
FAX: 818-280-2243

旅館通訊 廣告價目表 HOTEL & MOTEL NEWSLETTER MONTHLY FOR ADVERTISING RATE

FRONT COVER 封面	\$1,200.00
BACK COVER 封底	\$500.00
INSIDE FRONT COVER 封面裡	\$400.00
INSIDE BACK COVER 封底裡	\$350.00
PAGE 1 FULL PAGE 封面裡首頁	\$350.00
LAST PAGE FULL PAGE 封底裡首頁	\$300.00
OTHERS:	
FULL PAGE 全頁	\$300.00
HALF PAGE 半頁	\$200.00
1/4 PAGE 四分之一頁	\$150.00
STUFFER-INSIDE NEWSLETTER 夾頁	\$300.00

FOR INFORMATION PHONE: (818) 280-2207
刊登廣告請洽
ANNUAL SUBSCRIPTION RATE: \$25.00
訂閱旅館通訊年費



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

社長：方俊雄

CHAIRMAN: GROVER FANG

副社長：顏樹洋

VICE CHAIRMAN: ROSANO YAN

陳正吉

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

ASSOCIATE: BOB CHANG

林登樹

TOM LIN

陸和原

GEORGE LU

EDITOR

黃順天

SAMUEL HUANG

莊福得

VINCENT CHUANG

張順程

DANIEL CHANG

曾廣就

KUANG-CHIU TSENG

洪文雄

ARMY HONG

廖聰明

TOM LIAW

林學靚

GEORGE LIN

李永祥

YUNG LEE

宣建敏

JAMES HSUAN

林國彥

KEVIN LIN

社務顧問：陳玉坤

ADVISOR: STEVE CHEN

吳霖

LIN W. LAN

吳禮培

LI-PEI WU

許良

ALFRED HUI

徐茂松

MONSON HSU

李悌澤

JAMES LEE

林清吉

HARRY LIN

蔣永春

VICTOR CHIANG

張岑熙

WALTER CHANG

鄭恩榮

BOB CHENG

潘錫淵

DONALD PAN

王啓誠

CHI CHERNG WANG

林福田

VICTOR LIN

莊華敏

HAROLD CHUANG

徐繼義

FRANK HSU

鄧孟輝

ANTHONY TANG

羅益華

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：謝諒獲律師

LEGAL CONSULTANT: LIANG-HOUH SHIEH, PARTNER OF LEWIS, D'AMATO

胡維剛律師

WENEALL K. HU, ATTORNEY AT LAW

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

李木通企業經營多角化

旅館經營新一章



子楚

成功的投資與企業經營之道，「多角化經營」往往是企業家分散風險的致富之鑰。

擁有七家旅館，二幢出租公寓，一個購物中心，以及年產批發二百萬元兒童服裝的李木通，其多元化投資經營方式，算是國人旅館業中，創業成功的明顯例子之一。

在近年來旅館業「租住率」普遍低迷的情況下，百分之六十的「租住率」大約只能維持收支平衡。這位前任旅館公會會長李木通表示，當旅館投資報酬不是很好的時候，他的兒童服裝製造及批發生意，給他做相當大的後盾，使他可以在投資事業上，較為坦然的往前衝刺。

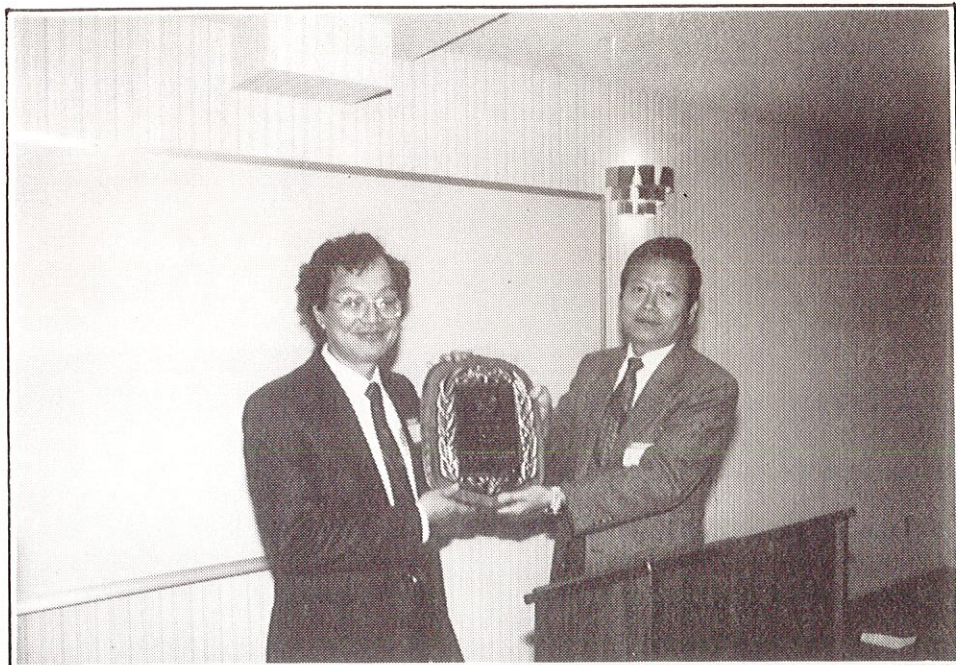
李木通是加州大學洛杉磯分校(UCLA)畢業的電機碩士與博士，具備有廣泛的專業學識。他不僅懂得如何有效經營旅館專業，而且在兒童服裝的生意與批發生意上，大發利市。

位於洛杉磯市中心區的兒童服裝工廠，目前將成品批發至休士頓、紐約、邁阿密、達拉斯等市場，工廠作業員工多達五十餘人。這位給人踏實又幹勁印象的李木通表示，事實上他是以製作批發兒童服裝起家，如今這已有十五年的歷史了。

從兒童服裝的生意基礎，往前跨出一步，李木通從一九八一年開始投資「出租公寓」生意。一九八四年以後才開始進一步投資旅館生意。

雖然投資經營旅館僅有六年左右經歷，在李木通創業生涯中，算是最資淺的。但是，他的旅館專業經營知識，獨到市場見解，以及尖銳的眼光，卻使他的旅館投資事業，大放異彩。

李木通現投資經營七家大小旅館，主要的三家旅館均在聖伯那汀諾縣的ONTARIO市，地點接近ONTARIO國際機場。這三家旅館分別是一百五十八個單位的BEST WESTERN，一百三十五個單位的



SUPER 8 以及六十七個單位的ECONOLodge汽車旅館。

雖然，ONTARIO 地區的旅館生意，並不十分理想，目前房間的「租住率」大約只有百分之六十幾，就投資現金回收報酬率而言，事實上並不好；但是李木通的看法是，由於現階段旅館買賣價格便宜，以及空租率已跌至谷底，現在進行投資應是好的時機。

聖伯那汀諾縣ONTARIO 地區的旅館「租住率」，1986年以前均維持在百分之八十以上。近年來由於過去投資人蜂湧新建旅館，導致旅館房間市場供過於求，租住率因而飽受衝擊。



李木通表示，自從一九八六年以後，他已不再投資購地新建旅館。他分析指出，由於地價及營造成本太高，新建旅館一個單位要高達五萬元以上，就投資成本分析，倒不如去購買現有旅館。

據市場分析，南加州旅館經營並不十分景氣，從八十年代中以來，由於新建旅館過多，租住率大幅下降，有些專業會計師估計，今年聖蓋博谷區的租住率可能僅有五成。除少數特殊地區外，地價昂貴與市場狀況影響，購地自建旅館的投資環境已經完全消失。

李木通指出，低租住率不利的情況雖然存在，但是就實際趨勢來看，空租率已





降到谷底。一九九〇年開始市場可望逐漸消化，而租住率有止跌回升的機會。李木通認為，回升走趨不會很快，但是就投資眼光來看，他卻樂觀的認為，現在是投資買進旅館的時機。他認為，南加州新建旅館的情形已經停滯，未來兩三年內市場將會消化過多的空租率，而且這種房產的投資增值，每年隨著通貨膨脹率都在增長中



，是保值及獲取利潤的一個保障。

曾擔任旅館公會會長的李木通，一向默默耕耘，熱心會員權益，並精於市場研究。他分析九〇年代的旅館業現況，認為洛杉磯位於亞洲太平洋圈國家與美國貿易往來的門戶，經濟情況將持續蓬勃發展。因此，商務及旅館事業，將給旅館業帶來好景。

對於汽車旅館未來發展的走趨，李木通的看法是：三種型態的旅館經營將大有前途，而且最賺錢。第一是經濟型的旅館

。第二是ALL SUITE 式商業旅館。第三是渡假型高級豪華旅館。

先就支持旅館業發展的整個經濟情況分析，李木通表示：現今的「嬰兒潮」(BABY BOOMERS)在美國經濟社會中扮演重要角色，他們的消費佔了全美消費的半數以上，這股經濟與消費動力，將促使服務業向榮發展，特別是以往不太受重視的旅遊業，將逐漸成為美國的主要企業之一。

除此而外，李木通指出，美元的匯率貶值，刺激國外遊客到美國來遊玩，國外



旅客已有顯著的增加，因此，觀光旅館的前程看好。目前主要幾家大連鎖旅館，諸如BEST WESTERN、QUALITYINN等，均開始著手開拓國外觀光旅客市場。

在消費市場趨勢方面，李木通認為業者應注重女性出差員的市場。他表示，九〇年代女性出差員大約佔所有商務出差旅客的半數，消費潛力不可忽視。

李木通分析指出，近十幾年來，婦女進入企業界服務的人數大為提高，小家庭雙薪工作的現象非常普遍，這種情勢，在九〇年代將更為盛行。因此，旅館業者在提供服務時，宜注重女性出差員住宿的需求，譬如隱密性、安全性與設備的柔和化等。另外，ALL SUITE 式的房間把臥室與會客室分開，加強睡覺休息臥室的隱密性，將為受女性商務出差員的歡迎。



為了迎合消費市場趨勢的要求，配合經濟情況的發展，李木通認為「經濟型」的旅館投資，將會最賺錢。

所謂「經濟型」的旅館定義，已經不是過去所給人一般印象的簡陋旅館，而是具備有電視、電話等基本設施，所不同者，這種經濟型旅館不提供侍者服務，因此旅館的勞力成本支出相當低，房客的租金也就較為低廉，一日的住宿費用大約在三十元至五十元之間，視地區與旅館品質設備不同，而有所差異。

其次，ALL SUITE 的旅館也是市場上的寵兒。由於這種旅館設備介於豪華旅館與經濟型旅館之間，設備適合商務出差員投宿，而其旅館本身經營的人工成本不高，設備又較為高級與富麗，大有搶奪全服務豪華旅館市場的情勢。

ALL SUITE 旅館最主要的特色，就是具有分隔的會客室，出差的商務人員可以在旅館房間的客廳內洽談商務，避免訪客開門見床的尷尬情形，進而給住宿旅客提供更佳的隱私權。這種隔間設備的旅館，目前大受女性商務出差員的喜愛。

ALL SUITE 旅館除了提供良好的隱密權外，其設備也較為豪華，房間裝設有錄放影機、冰箱、兩套電話、電視、收音機等。其房間租金自然也相對提高，平均大約在五十元至八十元之間不等。

ALL SUITE 旅館另外最大的特色，是提供便捷的傳真服務，以及中型會議室，能夠及時有效提供場地，協助旅客進行商務交涉與對外溝通。因此，李木通認為，旅館業者若欲投資資本不是很大，而又具備高級以上水準的旅館，ALL SUITE 旅館應是九〇年代投資發展的潮流。

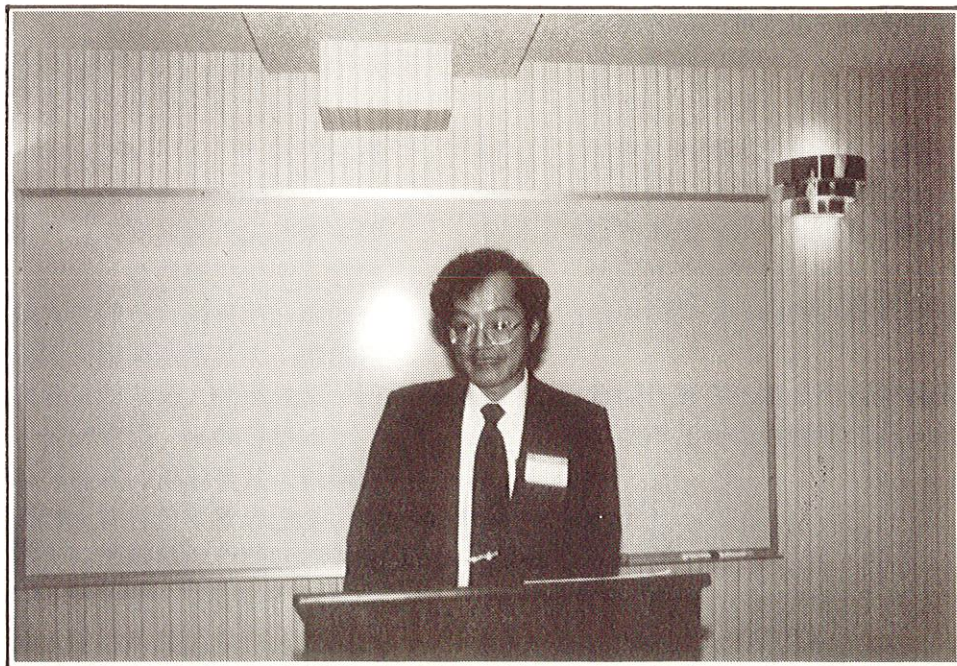
在投資經營管理方面，李木通自己監管五家旅館，兩家旅館與人合夥投資，另外在W. COVINA擁有一個購物中心，兩幢出租公寓，以及一個頗具規模的兒童服裝製造批發工廠。這種多元化投資經營方式，精於投資管理的李木通，並不因此忙碌疲於奔命。李木通表示，聘請信譽好、懂得經營管理的公司負責掌管營運作業，可以節省勞力，把心思放在整體事業的發展上。

李木通在ONTARIO的SUPER 8聘請美國旅館管理公司經營，由這家公司負責經營日常運作、市場行銷等工作。他指出，這種投資經營方式，有人代為分憂解勞，但是最重要的是，業主必須精於控制開銷。

李木通以他多年的交往經驗指出，聘請美國經營管理公司的好處，在於他們善長於開發市場，找尋新客戶，但是缺點是，不懂得節省開支。相反的，華裔旅館業主最懂得如何節省，卻拙於開源。因此，李木通認為，截他人之長，以補自己之短，則可以達到「開源節流」的善境。

在「節流」方面，李木通規定負責經營的公司代表，除正常開支外，日常的開支，如超過五百元以上，則必須報請他同意後，才能進行。如此，李木通以少許的精力和時間，則能有效控制一個旅館的業務發展，而達到牟利行為。

李木通正式踏入旅館經營的行列，不過六年光景。他平常寡言，但是中肯，冷靜卻熱心於公會的公共事務，因此在這最近數年的時間內，他除了成功發展個人的旅館事業外，也歷任公會小組召集人、副會長、會長等工作，替南加州旅館業同業貢獻心力。



九十年代南加州房地產業發展趨勢

李木通

「預測未來」是一件很困難的任務。幾個月前誰也不敢預測整個共產集團會如潰決似的解體。但做為一個投資者，如不做市場分析而盲目的投入，是非常地危險。

我們首先探討南加州房地產在八十年代的發展，其次再來列舉幾項在九十年代可能影響南加州房地產業的因素，這樣我們對整個房地產業發展的趨勢，就能有一個明確的概念。

八十年代：房地產業的發展

南加州的房地產業自從八三年利率降低以來，各界皆大興土木，無論住宅、公寓、旅館、商場及辦公大樓，皆大量地興建，至今已呈現建築過飽和與空租率偏高的現象。甚至，有些地方的公寓空租率竟高達25%。同時，住宅的需求也已遲緩下來，市面上無論新舊住宅，目前皆呈現供過於求的情形，這都是建造過剩所造成的結果。

由於八十年代的物價相當穩定，加上建造過剩的結果，租金的提昇不易。因此

，無論是公寓、商場及旅館的租金增高率，成長緩慢。一般來說低於通貨膨脹率。

亞洲資金湧入：房地產業東方化

八十年代房地產業的一股主要力量，是以日本為首的亞洲資金的湧入。據洛杉磯時報的統計，日本人在一九八七年底前的投資，在洛杉磯、橙縣及聖地牙哥的房地產總額分別為四十五億七千萬、三億八千萬及四億元。在一九八八年內的總投資額分別為三十億、五億及四億二千萬元。這是一個很可觀的數目，僅次於日本人的投資為華人（包括來自台灣、香港、新加坡、印尼等地）。由於華人數目較多，一般投資額較少，較難於統計，粗略的估計是約日本人投資額的一半。

大量亞洲資金的湧入，造成房地產價格的上漲，但租金並未隨著上漲，因此投資回收率(CAP RATE)就相對減低了。以商場來說，以前投資回收率多在10%以上，現在最多僅在8%左右。十年前公寓的價格約為年入收的七、八倍，現在已經昇到十倍以上，有些地方甚至高達十六、七倍

。投資回收率的減低，也影響到抵押貸款額，因為貸款額的大小，取決於償還的能力，回收率減少，償還能力降低，貸款額自然就減少，也就是自備金（頭款）增加。我記得二十幾年前的公寓祇需自備金20%，有的甚至祇要10%，二、三年前約在25%至30%左右。今天已到40%到50%。這可以說是亞洲資金的湧入造成房地產業的東方化。

為什麼說是東方化？因為在東方如日本、台灣等地，房地產的投資回收率非常



低，公寓價格多在年收入二十五倍以上。貸款額非常少，很多是現金買賣，沒有貸款。但東方的房地產完全靠漲價獲利，南加州的房地產是否會像日本、台灣一樣，一直保持高度的漲幅？這是一個很耐人尋味的問題，也是專家們一直在爭論的問題。

南加州的房地產價格在八六至八八年三年內的波動很大，尤其是單戶住宅，有些地方高達百分之四十。如今市場呈現供過於求的現象，有些業主採取削價求售政策。依照過去房地產增值的情形來看，短期內出租公寓及商場等，其增值率將隨著租金很緩和地上漲。然而單戶住宅只有等到下一次的波動，才會再有大幅度上漲的

可能性。

影響九十年代房地產業的因素

我們首先列舉有利於南加州房地產發展的因素：

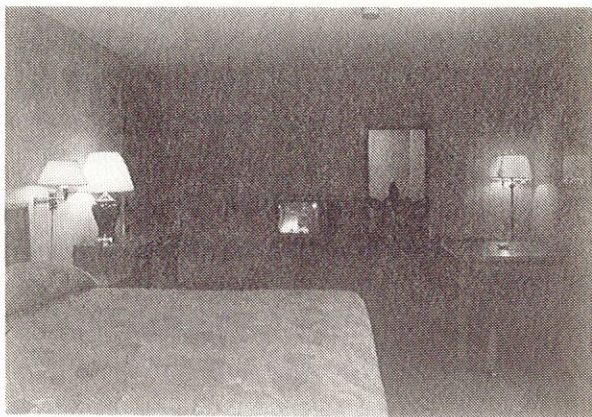
1. 亞洲資金繼續湧入：巨額的貿易逆差，使美元大量地流入亞洲國家的情形。這在九十年代將持續。亞洲人會繼續將所賺的美元用來購買他們最喜愛的商品——房地產；尤其是亞洲進入美國的大門南加州，這是亞洲人最希望投資的地方。

2. 世界和平、經濟繁榮，大洛杉磯國際村：共產陣營的解體將帶來和平與繁榮，全世界貿易量將有大幅地增長。位於通往亞洲門戶的美國第一大港洛杉磯，貿易量將持續成長。據統計大洛杉磯現約有10%的人口依靠貿易為生，到九十年代的末期會增至25%。在資訊、交通與貿易更加發達的九十年代，洛杉磯將成為繁華的國際村（INTERNATIONAL VILLAGE）。

3. 人口持續成長：氣候溫和，就業容易的加州一直是移民的天堂，無論美國內或是外國來的移民，仍然陸續不斷。據加州財政廳的統計，一九八九年度移入加州定居的人口有四十二萬，是二次世界大戰以來最高的數目，其中大半是到南加州。在九十年代，加州的人口會繼續增加，據估計加州人口到廿一世紀初將由今日的二千九百萬增加到三千五百萬。這種人口增加的幅度，自然引起對房地產需求量的增加。

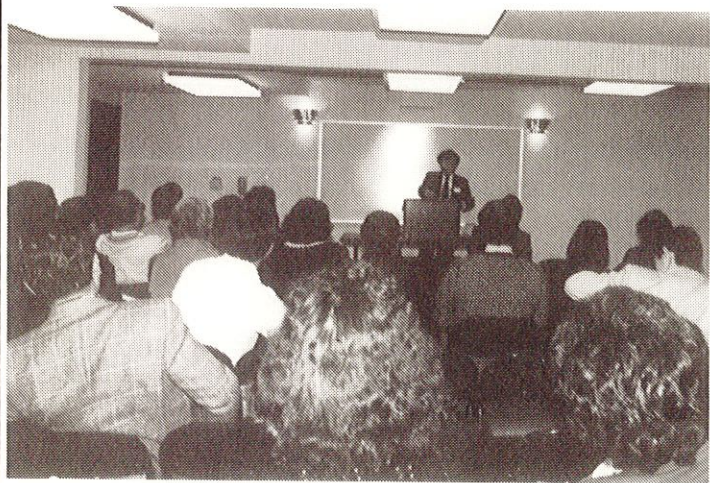
以上是有利於房地產業的因素，下面我們談談不利的因素：

1. 物價的穩定：軍費的裁減，將使物



價(包括租金)更加穩定。在物價穩定下，房地產比較不容易巨幅地增值。

2. 人口比重的變遷：二次世界大戰後十年大量出生者的嬰潮者(BABY BOOMER)已進入中年期，加上醫學知識發達，老年人口增加，整個人口的結構有顯著的改變(見表一)，對房地產最重要的是25至34歲的人口，因為這代表第一次購屋者。這一段年齡的人口比例將從1990年的17.4%降至2030年的12.3%。實際人口在一九八九年達到高峯有將近四千五百萬人，往後將直線下降至二千年時有三千七百萬。可見全美的單戶住宅的需求將逐年地減少



。另老年人口卻日漸增加，由1960年的9.3%至1990年的12.7%，至2030年達20.7%。很清楚地，老人住宅的需求將日益增加。

表一

1960	1990	2030	YEAR
%	%	%	AGE
9.3	12.7	20.7	OVER 65
8.6	8.4	8.4	55-64
11.4	10.2	12.1	45-54
13.4	15.2	13.0	35-44
12.7	17.4	12.3	25-34
8.9	10.3	11.6	18-24
35.7	25.8	21.9	UNDER 18

SOURCE: US CENSUS BUREAUS.

3. 軍費的裁減：我們提到過共產陣營的解體將帶來世界的和平與繁榮。但軍費的裁減短時間內卻對南加州不利。因為南加州有很多人靠軍費及國防工業為生。然而慶幸的是，這些有高度技能的人才容易會被其他行業吸收。如做軍用的導彈或軍機的人，很容易就能轉入需求量日益增加的商業飛機製造公司。

九十年代：繁榮與富足

綜合起來，我們可以說九十年代的南加州將更加繁榮，更加富足。所以說貿易、旅遊、娛樂等行業將欣欣向榮。另一方面，人口將逐漸老化。老年人的消費量也將逐漸增加。

最後我們將各種不同的房地產在九十年代可能的發展，列舉如下。

△老人公寓、療養院：需求量日益增加，有供不應求之勢。

△單戶住宅：剛大幅增值，目前價格太高，已不是一般大眾能購買得起，短期內價格會相當穩定。

△公寓：價格高、租金穩、投資回收率低。由於管理容易，將成外國人投資的溫床。

△商場：投資回收率比公寓高。但須注意空租率，大型低價商店(如 PRICE CLUB)的開張使許多小店無法生存。

△旅館：八六至八八年房地產大幅增值時，受益最大的是單戶住宅，最小的是旅館。由於建造過飽和與相互競爭，目前旅館租金低，營利不易，所以旅館價格低平，很多旅館的售價遠低於建造成本。還好新建旅館數目已大量降低，加上貿易的增長，商業繁榮對旅館有正面影響。又美元的貶值將帶來國外的觀光客。據估計九一年後旅館業的出租率及租金皆將日漸提升。將是九十年代房地產業最大獲利者。

△辦公樓：需求量增加，但這只適合於資本雄厚的大財團投資，小額投資者最好不要去冒險。

△工業建築物及倉庫：需求量會增加，投資人應注意時機及地點的選擇。

BYLAW CORRECTIONS

第14屆年度會員大會，通過部份章程修改，修改部份之條文因會員要求，經理事會商請章程委員會召集人李木通承辦，現將該通過之章程修改部份刊登於本期旅館通訊。

TAIWAN INNKEEPERS ASSOCIATION OF SOUTHERN CALIFORNIA

Bylaw Corrections

ARTICLE VI MEMBERSHIP

Section 1 QUALIFICATIONS

" There shall be one (1) class of membership in this corporation: Any person of eighteen (18) years of age or older, of good character, and dedicated to the purposes of this corporation shall be eligible for membership upon acceptance of his or her application by the Board and payment of such dues and initiation fees as may from time to time be fixed by the Board.

Paragraph now reads:

" There shall be one class of membership in this corporation: Any person of eighteen (18) years of age or older, of good character, and dedicated to the purposes of this corporation shall be eligible for membership upon acceptance of his or her application by the Board and payment of such dues and initiation fees as may from time to time be fixed by the Board; any person who has ownership interest in any hotel or motel.

ARTICLE VII MEETING OF MEMBERS

Section 2 ANNUAL MEETING

"The annual meeting of members shall be held for the purpose of organization, selection of directors and the transaction of other business. Annual meetings of the members shall be held with notice within the period between April 15th and June 15th each year. The Board may fix another date provided it so notifies the members as provided in Section 4 of this Article VII. "

Paragraph now reads:

"The annual meeting of members shall be held for the purpose of organization, selection of directors and the transaction of other business. Annual meetings of the members shall be held with notice within the period between April 15th and June 1st each year. The Board may fix another date provided it so notifies the members as provided in Section 4 of this Article VII. "

ARTICLE VII MEETING OF MEMBERS

Section 7 VOTING

A. " Eligibility to vote. Persons entitled to vote at any meeting of members shall be members as of the date determined in accordance with Section 1 of this Article VI, subject to the provisions of the California Nonprofit Corporation Law. "

Paragraph A now reads:

A. " Eligibility to vote. Persons entitled to vote at any meeting or members shall be members who have paid current annual dues. "

Paragraph C of section 7 Deleted

Section 8 WAIVER OF NOTICE OR CONSENT BY ABSENT MEMBERS

***** Section 8 cancelled *****

Section 9 ACTION BY WRITTEN CONSENT WITHOUT A MEETING

***** Section 9 cancelled *****

[SUBSEQUENT SECTION NUMBERS OF ARTICLE VII ADJUSTED ACCORDINGLY]

ARTICLE IX DIRECTORS

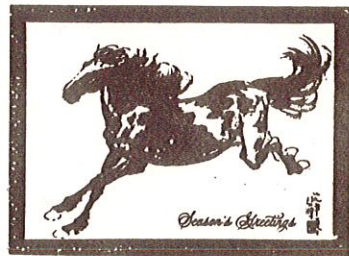
Section 3 ELECTION AND TERM OF OFFICE OF DIRECTORS

" Directors shall be elected at each annual meeting of the members to hold office until the next annual meeting of the members; If any annual meeting is not held or the directors are not elected at any annual meeting, they may be elected at any special members' meeting held for that purpose. Each director, including a director elected to fill a vacancy or elected at a term for which elected and until a successor has been elected and qualified. "

Paragraph now reads:

" Directors shall be elected at each annual meeting of the members to hold office, for a one-year term, until the next annual meeting of the members; If any annual meeting is not held or the directors are not elected at any annual meeting, they may be elected at any special members' meeting held for that purpose. Each director, including a director elected to fill a vacancy or elected at a term for which elected and until a successor has been elected and qualified. "

會員動態



●經營BEST WESTERN的趙陳玉雲女士，最近為了長女曉萍(JENNIFER)文定之喜，忙得不亦樂乎。公會也收到了喜餅(郭元益的)一盒，郭元益食品公司在美國分公司開幕當天，第一個訂婚蛋糕就是被趙大小姐搶了個頭采。

●送小龍迎白馬，馬年馬到成功，也是拿個頭采的過六十大壽喜宴，原訂四席因為賀客臨門，更加開了共六席，是誰有這等人緣？此人屬馬，年紀看起來跟林總幹事差不多(甲午年生，滿36歲而已)，熱心公益，在旅館界可也是老前輩，他就是我們的資深會員——劉家宏先生。

●自從買了土地後，就申請加入會員，三年後，旅館完工了，算算也已是資深會員的郭枝茂，在NEWPORT BEACH 市的THE NEWPORT CLASSIC INN 52單位於二月十五日舉行了開幕酒會，附設的日本料理餐廳，讓參加的貴賓大快朵頤，遲到的林總幹事夫婦，望著一掃而光的餐桌，直流口水，郭老闆毫不含糊，立刻通知SUSHI BAR 的大廚另外準備了一大盤COMBINATION SUSHI 和2瓶剛溫熱的SAKE招待。

●九〇年度的會員年會費通知單，經過重新整理之後，總算趕在二月底寄出達五百多份，除了去(八九)年四月份以後繳費的會員會再按月份通知繳費外，其餘的最近三、五年未繼續繳費的會員，都應該會收到這份通知單。

●收到會員年會費繳費單，有些人隨手一扔，也有的去年已付了二次，因為傻瓜電腦再印出來，重複核對後也不小心再寄出去，然也有人尚未到期熱心的第三

次再寄出支票，真是令人感動。公會是屬於大家(繳費會員)的，在這個自由的土地上，繳不繳費，認不認同這個組織，也是個人的自由意識，我們向這些熱心繳費，認同公會的會員說一句真誠的話“謝謝你們的支持”。

●前任理事廖光男自從將位於ANAHEIM 的WAKIKI旅館售出之後，忙於轉投資新旅館，終於在去年於聖地牙哥買了 QUALITY INN 共96單位，收到公會寄出的 MEMBERSHIP RENEWAL FROM (會員繳年會費單)，廖太太即向公會打了電話，立刻歸隊，此舉讓我們聯想到公會是真正受到這些會員的肯定，是有希望的。

DIANE WANG, CPA 偉欣會計事務所

- 十五年會計稅務經驗
- 加州執業會計師
- 美國及加州會計師協會會員

- 電腦作業・產業管理
- 收費合理・完善服務
- 稅務申報及策劃
- 會計簿計及審核
- 公司成立・商業投資
- 銀行貸款財務報表
- 個人、合夥公司會計



(213)268-7028

1455 MONTEREY PASS RD. #201
MONTEREY PARK, CA 91754



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

會員姓名	
駕照或ID #	
通訊地址	
連絡電話	

本人為
本公司

☐申請加入為新會員

☐申請加入為榮譽會員

繳90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	

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

1990 1991年第16屆旅館公會理事甄選表



姓 名：(英)
 (中)

會員年費：☐已繳 ☐未繳

出生年月：

籍 貫：

學 歷：

經 歷：

旅館名稱：

地 址：

電 話：

以下供填寫對公會會務及對會員服務之意見和抱負，
字數可自行調整，但總共請勿超過10行。

台灣觀光旅館排行榜公布 總營收以來來飯店最高 住房率兄弟飯店拔頭籌

根據國府觀光局統計，一九八八年台灣四十一家國際觀光旅館的營運，不論在營收及住房率方面，均較七十六年有所成長。總營收以房間數第二高的來來飯店為最高，達二十億九千六百多萬元，住房率以兄弟飯店拔得頭籌達88.09%，平均房價則以亞都的四千一百七十八元為最高。

觀光局這項統計報告，計調查台灣二十三朵梅花級及十八朵梅花級觀光飯店的營運狀況。七十七年度台灣計有四十三家國際飯店營運，其中二家飯店資料不齊全，未予計入。

七十七年度四十一家國際觀光飯店營業收入約為新台幣一百五十四億元，較七十六年的一百三十五億元增加十九億元，成長14.06%；主要收入項目為客房及餐飲，各佔47.2%及37%，稅前利潤為三十五億元，也較七十六年的約二十億元成長68.5%，因此，七十七年度可說是國際觀光旅館業界豐收的一年。

頗受注目的房價方面，五朵梅花級飯店以台北市地區最高，平均為二千八百六十一元，風景區次之達二千七百四十六元；四朵梅花級也以台北市最高達一千七百一十四元，風景區一千四百三十八元次之。其中台北亞都飯店平均房價四千一百七十八元為最高，其餘依序為來來三千八百一十一元，老爺三千七百一十一元、福華三千六百九十五元、希爾頓三千二百六十一元、凱撒三千二百四十四元。

房間的平均住用率，一九八八年度也較過去幾年為高，達71.3%，較八七年的69.5%成長1.8%，成長幅度和鄰近國家相較並不高，其中以十一月的平均住用率82.3%為最高。以地區來說，台中地區平

均達78%為最高，其次台北74.9%、風景區65%。

個別飯店方面，台北兄弟飯店全年平均住用率為88.09%為最高，依次是亞都83.74%、老爺81.06%、來來80.64%。

依據這份報告，一九八八年度國際觀光飯店住宿旅館約有三百八十三萬人次，其中以日本人45.08%為最多，其次是本國旅館17.27%，團體旅客約43.71%，個別旅客佔56.29%，可見得個別商務旅客是台灣國際觀光旅館的主要客源。

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

美國房地產投資稅務指南

經營旅館的稅務計劃

1031 免稅交換

由郭文彬會計師編著、講解的「美國房地產投資稅務指南」參考書、及六卷國語講解錄音帶，現已正式發售，可單買參考書、或單買全套錄音帶，如兩者合購則有特價優待。

郭文彬會計師是因幾次演講會之後，而興起出書及錄音帶的念頭。因為每次他應邀演講，限於時間關係，都有「話不能全講清楚」的感覺，而聽的人也都有「意猶未盡」的遺憾。以今年初他舉辦的房地產投資稅務講習而言，除了現場兩百餘位聽眾聽講外，還有一百多人因報名晚了而原訂場地不能容納而未能參加。所以出版書及錄音帶後就可以彌補這些缺失。

郭文彬的這本「美國房地產投資稅務指南」共三百頁，而六卷錄音帶每卷一小時，喜歡看書的人可翻閱參考，否則買了錄音帶聽就像有人當場講解一樣也不錯，平時嫌上下班開車久的人，利用車上時間聽，說不定一樣可吸收。

這本指南的大綱分為：(一)美國所得稅制度的基本認識。(二)房地產投資的優惠條款。(三)房地產的折舊。(四)利息支出在稅務上的限制。(五)如何申報出租房地產的收支

(六)出售自用住宅的優待條款。(七)分期付款買賣的課稅方法。(八)一〇三一免稅交換。(九)外國人買賣美國房地產應注意事項。(十)旅館經營的稅務計畫。(十一)所得稅務計畫。(十二)政府徵收及意外毀損的特別條款。(十三)房地產所有權。(十四)贈與稅及遺產稅。(十五)不動產稅。

其內容譬如：

- 如何處理房屋加建的成本。
- 如何爭取\$198,200的抵稅優待。
- 如何持有房地產所有權最有利。
- 如何利用房地產投資省稅。
- 政府徵收房地產的特別規定。
- 如何節省不動產稅。
- 如何轉移財產給兒女。
- 土地分割出售的課稅方法。
- 出租給低收入房客的優待辦法。
- 如何處理親朋好友的貸款利息。

書籍每本四十八點九五元，錄音帶每套九十八點九五元，書及錄音帶全套一百廿八元九角五分。稅及郵資另計。

連絡電話818-309-0516，郵購支票抬頭 H. W. GUO，地址 1014 S. SAN GABRIEL BLVD., SAN GABRIEL CA. 91776。

郭文彬會計師

JOHN Y. GUO, C.P.A.

美國及加州會計師協會會員
曾任美國最優秀八大會計師
ARTHUR YOUNG 查帳部經理

1014 S. SAN GABRIEL BLVD., SAN GABRIEL, CA 91776
(位於VALLEY & LAS TUNAS之間)

- | | | | |
|----------|----------|----------|----------|
| ● 商業設立解散 | ● 所得稅捐申報 | ● 會計帳簿處理 | ● 生意買賣分析 |
| ● 企業貸款申請 | ● 法定稅務代理 | ● 會計財務報表 | ● 遺產分配策劃 |
| ● 投資財務計劃 | ● 移民財務證明 | ● 企業管理顧問 | ● 稅務法規解釋 |

最誠懇的服務 最合理的收費 電話(818)309-0516 (818)309-0517

大同商用彩色電視機

成功打入連鎖旅館業

你如有機會在馬里奧(MARRIOTT)、每日(DAYS INN)、喜來登(SHERATON)等旅館落腳，可能會發現，房間內的彩色電視機，是很熟悉的台灣廠商大同產品。

美國大同公司新開發的旅館用商業電器，已經很成功的打入美國市場，馬里奧系統旅館在九〇年已訂購了一萬五千台，「每日」預估今年則將訂購八千台，而喜來登、史多佛(STOUFFER)等連鎖大旅館也開始採購，在一般電視廠牌只給一年，甚至九十天的保證期之際，大同對本身產品深具信心，提供三年的保證，是最能爭取旅館業採用的主因。

負責美東地區行銷的亞特蘭大市大同公司行銷經理陳智喧表示，在東南地區，這項服務也向華人經營的旅館業推展，且有了很好的反響，在亞特蘭大機場附近開設兩家汽車旅館的葉建榮，不久前更新設備即全部採用大同彩電，三年的品質保證使他做決定時很放心，目前，位於亞城二八五公路及七五公路交叉口的IBM 訓練中心的二百五十個房間，也全部安裝大同彩視及微波爐。

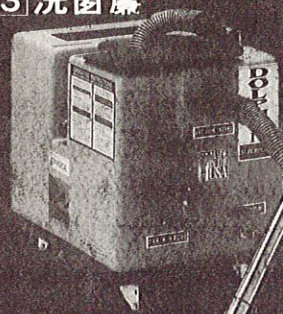
大同美國公司於一九七二年在美成立，總部設在加州長堤，由總經理孫黔策劃領導，一九八〇年在亞特蘭大設廠，佔地二十三英畝，由王培安主持，除推廣各項大同產品外，另更進一步的出口原料、零件、機械等到台灣及遠東各國，以及生產大呎寸電視回銷台灣，為平衡中美貿易盡一分力。

大同公司銷售部門產品可分成四大類：
①家庭電器用品：如桌扇、吊扇、增濕機、電暖器等等。
②資訊產品：如個人用電腦、電腦顯示器及其他。
③消費電子部門：高解像度的彩色電視、錄放影機、微波爐等。
④商業旅館用品：如旅館專用的彩視、冰箱、套房用的微波爐等。其中商業旅館電器項目是亞特蘭大大同公司於去年底始新開發的業務。

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

旅館業推展新娛樂系統

提供錄影機供客人觀賞

大部分旅館都提供有線電視電影台或付費收視的電影服務，對出差在外的商務旅客來說，是打發時間的好方式。

但是這種電影與在家看有線電視一樣有其缺點，那就是：必須在一定時段才看得到，這並不一定能配合個人時間。

近兩年來，頭腦動得快的企業人士開始與旅館合作，提供旅客另一種娛樂系統。旅館開始供應錄影機，並有選擇繁多的電影出租給客人。

旅客可使用信用卡向出租機器租帶子，或向旅館櫃台洽借，房間收費上多加三至十元不等。

有的是旅館本身設置這種租借系統，不過大部分是與外面租借商聯手，租借商不向旅館收費，主動提供錄影機，並定期更新電影帶，協助擴展電影市場。

率先打入這個行業的一家德川錄音帶公司，是一九八八年先在德州十幾家規模不一的大、中旅館試驗，由其提供錄影機，電影帶則從櫃台或禮品店出租，當時是一天收費十元，不限支數，最近則降為三元至五元。該公司預料今年三月底以前，可在一百家旅館設立出租系統，今年年底可望推及二百家。每家約有八十五至一百支電影帶。

紐約的一家錄影帶租借公司則採取另一種做法。該公司在加州、美國東北的旅館安裝自動租借機，設置在旅館大廳附近，費用五點九五元。客人可用信用卡租借，方法就像使用銀行自動取款機。當然，該公司在旅館的房間內裝有錄影機。

業者表示，旅館多少反映了家庭趨向，當每家每戶都有黑白電視機時，旅館也

跟進。有了彩色電視時，旅館房間又換了彩視機。如今四分之三的家庭有錄影機，所以旅館也必會跟進。

對旅館櫃台人員來說，錄影帶租借會比付費收視的電影台來得方便。因為在付帳時，這一項常出糾紛，付費收視的頭十分鐘是免費的，但很多客人忘了關掉，或是在大人不知情下，小孩又扭開電視，造成客人與櫃台之間的爭執。如果換以錄影帶出租，就可免去收費的困擾。

美國

CWC
Columbus
Wallcovering
Company

壁紙

GUARD
CONTRACT VINYL WALLCOVERINGS
Sunwall 54.

BORDEN
Satinesque
VINYL WALLCOVERINGS

- 耐水、防霉、不易沾污、常保色澤鮮明
- 台灣來來飯店採用
- 業務經理在華人旅館業有多年經驗
供應南加州多家大小型旅館

選購壁紙，請洽業務經理

Caren Miller Account Executive
工廠直線 1-800-521-5250

416 Junipero Serra Drive
San Gabriel, CA 91776

(818) 285-0164 • FAX (818) 287-4475

華資旅館超市連鎖店零售業者

郵局擬寄售三元或五元郵票本

美國郵政總局橙縣與洛縣分局市場開發專員指出，為了避免消費者或工商業者，前往郵局購郵票時大排長龍，以及拓展郵票銷售網路，計劃近期內主動與華資旅館、零售店、超級市場、連鎖店業者洽商代售三元或五元郵票本。

美國郵政總局橙縣分局市場開發專員 VERA PARKS 指出，郵政局所推出的三元或五元郵票本 (STAMPS BOOKLET)，於去年開始在全美各城市推廣。在此之前，這項銷售網路已實驗及試行達三年之久。

VERA PARKS 解釋，三元或五元郵票本，是以廿五分郵票為主，其主要訴求對象是前往超市或零售店購物消費者，以及旅館投宿旅客。她說：「郵局希望能和華裔業者合作，建立拓展消費者服務層面的共識，並達到 ONE-STOP-SHOP 功能。」

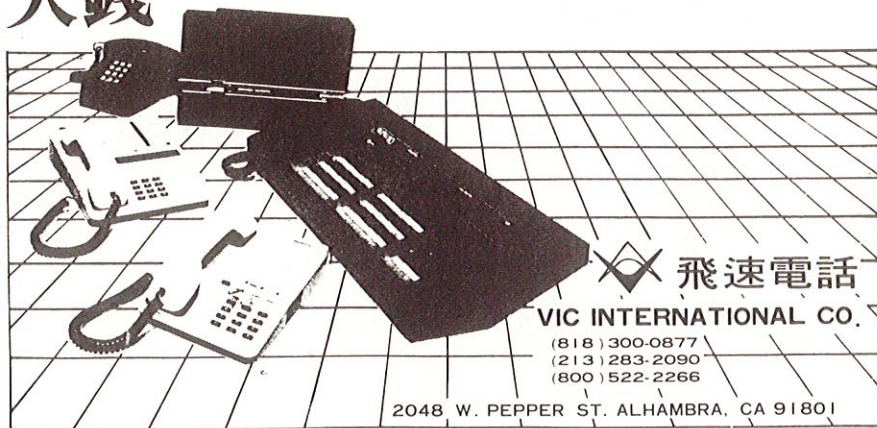
美國郵政總局為鼓勵華裔業者積極參與這項郵票寄售 (STAMPS CONSIGNMENT) 訂定三十天或四十五天期優惠付款辦法。

VERA PARKS 表示，華裔業者在南加州開業已一年以上，有合法的營業銷售許可證，為零售店面，能通過徵信調查作業，均可參與這項作業。她指出，郵局會協助業者進行市場調查，並設計大型海報，通知消費者可在該店採購郵票本。每家參與寄售 (CONSIGNMENT) 的華裔業者，每次可申請三元或五元郵票本共三百本。售出三十天後結帳，不必付押金。若是華裔業者在南加所經營的零售店面多達十家或廿家以上，則享有售出四十五天後結帳優惠。

VERA PARKS 表示，華裔欲知郵票寄售辦法與申請細則者，即日起可電洽 (714) 662-6471 專線。

*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
2048 W. PEPPER ST. ALHAMBRA, CA 91801

台灣財團進軍大西洋城？ 傳將接手小型賭場酒店 投資上億元「試試手氣」

據紐約華埠負責大西洋城賭場東方市場的人士透露：台灣方面若干實力雄厚的財團，正透過捐客與大西洋城若干賭場酒店洽商，準備投下逾億資金收購小型賭場酒店經營。

據擔任法律諮詢的華埠律師徐華民說，目前台灣財團所屬意的賭場酒店為一億美元上下的小賭場，他們認為，如果以東方形式來經營，許多經營不善的小賭場酒店可望轉虧為盈。

據徐華民律師所瞭解，大西洋城賭場的生意近年來呈現不景氣，許多大型賭場虧損累累，有脫手求售的跡象，因此是外來財團投資的時機，他相信這次洽購賭場

的事，成功希望很大。

據台灣財團初步觀察瞭解：大西洋城若干賭場之所以經營不善，並非在輸贏上失控，而是在管理不善上。假如能在管理方面注意，改變經營方法，可能使虧累減輕，然後慢慢圖利。

據台灣財團所瞭解，目前大西洋城一家大型賭場，每年虧損逾億元，市值已從過去的四億四千萬下跌到三億四千萬，由於情況無法改善，市價再下跌，那時候有財雄勢大的財團就可下手，他判斷，未來幾年間，台灣財團進軍大西洋城，必將成為美國商場的大事。對此事有興趣者都希望知道，東方的經營方法，是不是會使大西洋城賭場反敗為勝。

華人唯一 Mitel Qualified Dealer (MQD)

VICOMPTTEL
Computer & Telecommunication Inc.

美加電訊公司

電話系統良好與否，直接影響電話費用
本公司有專人為您示範，講解最經濟
最適合您事業上的電話設備。
歡迎蒞臨參觀，比較或電話詢問！

(818)960-3641
(619)689-8028
(800)322-6591
(SALE ONLY)



代理：
MITEL • SIEMENS
IWATSU • MACROTEL
TEL-ELECTRONICS



- 項目：
- **旅館電話**
HOTEL/MOTEL TELEPHONE
 - **辦公室電話**
BUSINESS TELEPHONE
 - **自動電話費計算**
CALL ACCOUNTING SYSTEM
 - **自動答錄電話**
VOICE MAIL
/ AUTOMATIC ATTENDANT
 - 提供全套工程製作／設計
 - 安裝至售後服務
 - 專業技術人員 **24小時**
七天 服務

總公司 13441 DALEWOOD ST. BALDWIN PARK, CA91706
分公司 7925 SILVERTON AVE. # 506 SAN DIEGO, CA92126

大亨川普介入大使飯店 擬與洛市合作開發計劃

作風豪邁的美東地產大亨·川普，宣布一項他與洛市及歐洲夥伴，合作開發歷史性「大使飯店」所在地區的計劃。

消息人士指出，川普於一月十三日上午在洛杉磯大使飯店召開記者會，宣布並討論這項計劃。市長布萊德雷和當地選區的市議員荷頓，都可能出席。

荷頓十二日證實了川普已與其他投資人達成協議，計畫開發這塊位於中威爾遜區廿四英畝的地區，但荷頓表示對計畫細節仍無所悉。

荷頓表示，他雖歡迎川普對洛杉磯的投資興趣，但他必須在了解整個計畫後才會決定是否支持。布萊德雷市長的新聞秘

書陳德勒也指出，市長的態度亦將視該計畫的內容而定。

川普涉入大使飯店開發計劃的消息，早在一個月前已露出風聲，當時他拒絕證實這項報導。隨後南加地產業盛傳，川普提議在該地區興建一座高逾一百層的摩天大樓。

於一九二一年開幕的大使飯店，早年是洛市最風光的社交焦點，影星、商業大亨與政治名流雲集。但近二、三十年來，情勢衰落，一九六八年羅勃·甘迺迪在此遇刺身死後，更使該飯店跌入最低潮。由於不堪多年巨額虧損，大使飯店已在去年一月關閉歇業。



南加州家電總代理

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

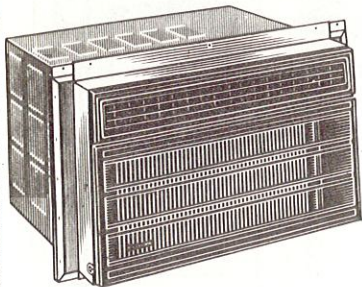
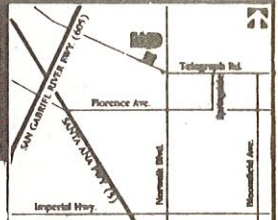
詢問專線(213)946-1105 JOHN 高
(714)523-1432 HENSE 顏

●冷氣機 ●洗碗機 ●電瓦斯爐 ●電鍋 ●冰箱 ●洗衣機 ●抽油煙機 ●錄影機

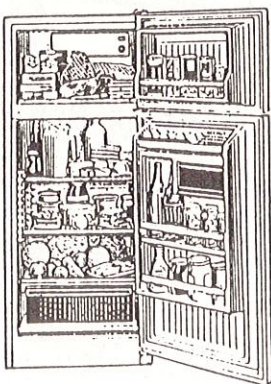
SANTA FE SPRINGS:
11969 TELEGRAPH RD.
SANTA FE SPRINGS CA 90670
(213)946-1105

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

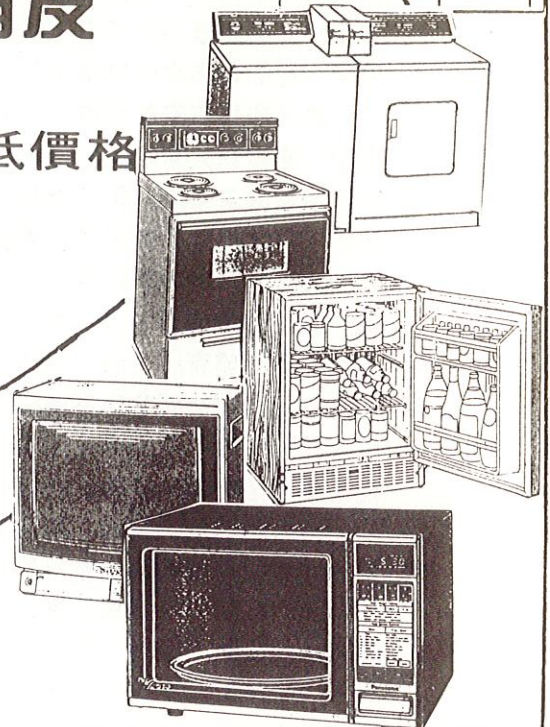
MONROVIA
(818)303-2536
PALM SPRINGS
(619)324-9427
SAN DIEGO
(619)292-4535
VAN NUYS
(818)781-3620



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。



日本投資開發集團聯手 將於聖塔安納進行工程 工程包括興建橘郡最高辦公大樓

二家日本大型商業機構已決定聯手在聖塔安納北緬因街旁的一片十八英畝的土地上，進行大規模開發工程，工程內容包括一幢橘郡最高的辦公室大樓，一家大飯店、一片高級共渡公寓社區、一處零售購物中心和五市單軌火車系統的车站，全部工程費估計需四億元。

參與開發工程的二家公司包括資本額達二百九十億的消費者信用公司「東方財務」，以及著名的清水建築集團。開發工程的詳細情況雖尚未完全公佈，但三十二層高的辦公室大樓工程，已引起各界人士的密切注意。聖塔安納市議會正在審核這項工程的計劃大綱，以聖市市長唐·楊的支持態度來判斷，酪項工程將可順利過關，不過確實的批准時間目前還無法預測。

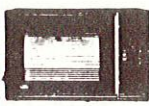
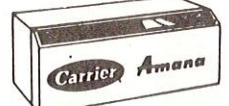
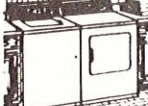
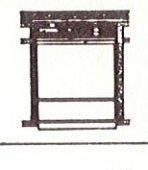
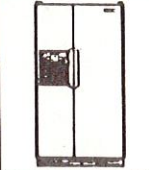
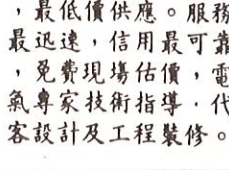
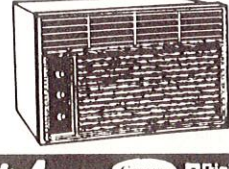
東方財務公司和清水建築集團是在一九八八年七月時，以每英畝一百三十萬元的價格向赫維茲家族買下工程用地，全力展開工程的各項事前準備工作。

為了取得市府的允許，兩家公司決定捐贈一座單軌火車車站，這對貫通五個城市的單軌火車系統計劃具有相當大的推動作用。該項單軌火車系統將來將連接爾灣的商業中心、南岸購物廣場、科斯塔梅莎市的橘郡表演藝術中心、聖塔安納商業中心和安納罕體育場。唐·楊興奮的表示，市府一直在等待開發商出面提供協助，而東方財務和清水集團的建議正好為市府減輕了不少修築單軌火車系統的財務壓力。

楊市長表示，兩家公司在提出工程計劃的同時，還自動提出整治修鄰近聖提亞哥公園的計劃，內容除了將公園景觀全面翻新之外，邑將修築一條步道自公園貫穿上述的開發工程。此外，兩家公司還考慮

為橘郡興建一座視聽藝術表演中心，做為太平洋交響樂團或現代藝術博物館等團體的永久據點。

聖市政府近來審核了多項建築開發工程計劃，包括鮑爾斯博物館的擴建，及博物館附近的住宅、商業區開發計劃。鮑爾斯博物館區佔地九十英畝，位於緬因街和聖塔安納高速公路之間。另外，葛瑞芬房地產公司計劃38北金儲物大樓和史凱特牧場原址興建藝術博物館，JMB 房地產公司正在進行的聖塔安納商業中心開發工程，準備在工程中加入一幢辦公室大樓。

 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：潘錫淵		
		
	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		

奇幻旅館

臨川

在加拿大的艾蒙頓城裡，有一家取名「奇幻」的旅館，內部陳設別出心裁，另有洞天。顧客在此投宿，不僅僅獲得住宿方面的服務，還彷彿經歷了一場天方夜譚式的奇幻之旅呢。

奇幻旅館的特殊實在於其125間的主題式套房，共分有七大主題，包括好萊塢、羅馬、波里尼西亞、阿拉伯、維多利亞、卡車、火車。換句話說：也就是這125間套房根據七大主題來裝潢佈置，而住客可根據自己的興趣與好奇心，指定不同的主題來體驗一番。

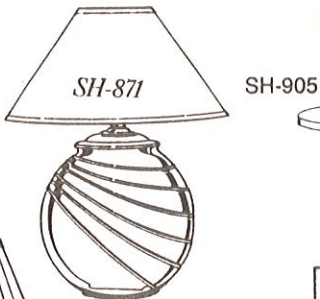
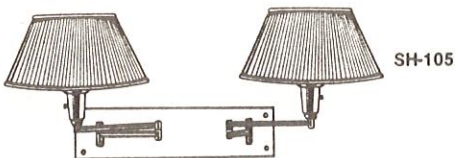
好萊塢套房內星光燦爛、充滿夜總會的神秘氣氛，連開放式的浴池都以純黑大

理石打造，讓人過過大明星的癮頭。據說年輕人最偏愛此主題了。輕紗幔圍、羅曼蒂克情調十足，是阿拉伯套房與羅馬套房的特色，讓人有回到古代重享帝王貴族生活之妙。

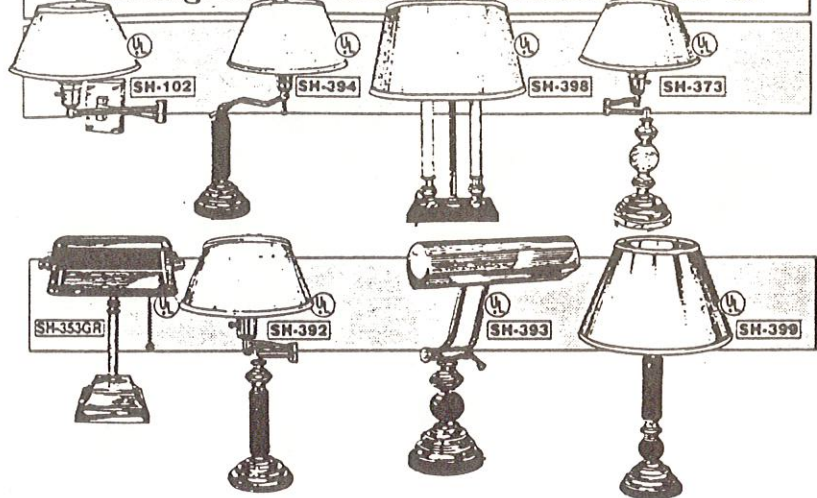
波里尼西亞套房則充滿熱帶原始風情，連浴池都做成火山溫泉瀑布的模型，再配上悅耳的當地民謠，令人樂不思蜀。

最受家庭式住客歡迎的要屬火車與卡車套房。這兩種把床鋪設計成卡車火車形狀的住房，小朋友最癡迷欣賞。他們可以睡在火車頭或司機位置，的確是個新奇又難忘的經驗。

Morel, Horel Lighting Fixture
FRANK SHEN
SALES MANAGER



Sun Lighting PLEATED SHADE LAMPS!



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

旭日燈具
LAMPS HOUSE

專營旅館燈飾批發
我們供應各種燈罩

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



貝斯釀酒併購假日旅館 全球作業基地遷往亞特蘭大

英國的貝斯釀酒公司已完成用廿二億美元買下假日旅館(HOLIDAY INN)連鎖企業的交易，該公司八日完成交易後說，雖然這個全球性企業的美國作業中心仍留在田納西州的孟斐斯，它的全球作業基地將遷往喬治亞州的亞特蘭大。

貝斯公司說，在假日公司的股東以壓倒性多數通過出售假日旅館連鎖企業大約三週之後，該公司完成收購手續；貝斯公司在三年前買下歐洲八個假日旅館，開始插足此一企業。

貝斯公司在英國擁有七千三百多個小酒館及餐廳，並且釀造各種啤酒，該公司希望買下假日旅館，使自己成為國際性的

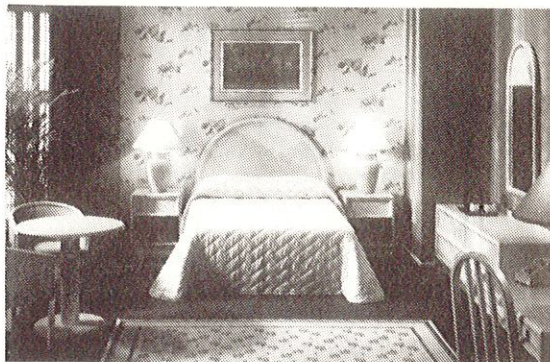
旅館企業。

假日旅館在全球五十二個國家擁有一千五百八十九個旅館，共有卅一萬八千零十二間客房。

貝斯公司旅館部門副總裁史旺說，設在亞特蘭大的總部人員不多，但貝斯公司旅館及餐廳部門董事長藍頓將親自坐陣，他將成為假日旅館公司的董事長及首席行政主管。假日旅館的美國作業仍以孟斐斯為基地，該公司於一九五二年在這個城市創立。

史旺說，決定把全球作業的總部設在亞特蘭大，是因為該市是美國東南部的國際商業中心，而且距離孟斐斯很近。

專 營



旅 館

UNITED SOURCES CO.

傢俱

交貨準時
物美價廉

地毯

各類地毯
代客施工

壁紙

各種款式
施工精準

床、床罩

彈性適中
經久耐用

20793 E. VALLEY BL., # C
WALNUT, CA 91789

TEL: 714-594-3098
FAX: 714-594-1290

請洽 MIKE TSAI

橙縣地價高

旅館濫建數量增多

約翰韋恩機場旁

旅館經營有困難

分析家指出，最近發生的爾灣梅里歐特旅館強迫關門倒閉，反映出因過度增建在約翰·韋恩機場附近造成一些大旅館的財政窘境。

旅館經營者目前眼巴巴的寄望機場即將完成的新通道，能為旅館業帶來一絲復興的生機。

約翰·韋恩機場目前每日的班機有五十五個班次，新的空港開放後，可以增加到七十三個航次。

柯斯塔梅沙一家會計公司旅館業專家仙朵拉·路維爾指出：「在約翰·韋恩機場附近地區經營旅館是十分困難的，比起全國其他地區而言，這是相當艱難的一個市場。」

路維爾表示，即使這個區域內的旅館業實際上是在發展中，也因為濫建的旅館數量太大，使房間的空置率高踞不下。而橘郡地區的地價之高，加上其他的附屬成本，使此地的旅館的租用率得達到一個相當的數字，才能看到帳面上出現利潤。

然而根據一家爾灣會計公司的調查，去年機場附近的旅館房間出租率平均只有百分之六十。

一九八七年以來，本地區在三年之間增加了一千個新的旅館房間。在競爭加遽的情形下，各旅館相繼以極大的折扣來吸引旅客。

平均的住宿價格，自一九八四年的七

十七美元一夜，降到一九八八年的七十四美元。

去年的情形稍有改善，反彈到平均七十八美元。

雖然市場的景氣有恢復的契機，更強烈的競爭卻隨之而來。一家擁有兩百九十三個房間的爾灣旅館宣佈破產，稍後被一群郡投資者買下。

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 BLVD #102
SAN GABRIEL CA. 91776

通國、台、滬、粵、英語

觀光、集會吸引力帶動旅館業 橘郡躍進十大熱門旅館市場

在拉文索爾與霍瓦斯 (LAUENTHOL & HORWATH) 公司最近發佈的一份調查報告中，橘郡名列十大最熱門旅館市場之一。

橘郡強而有力的觀光及集會吸引力，協助旅館業的發展，並且更進一步的登上前十名。

在一九八九年，全國的訂屋成長率是百分之三點五，而橘郡的成長率則高達百分之八點二。

這一次統計是以涵蓋了整個橘郡的安那罕—聖塔安那統計地區。

若將百分之比換算成數字，表示去年平均每天晚上有兩萬六千六百人住進了橘郡地區的旅館，而全國的平均數字是兩萬四千五百八十人。

橘郡地區的旅館房間佔有率，自一九八八年的百分之六十七提高到百分之六十九點三。全國的平均率則是百分之六十三點五。

同時，橘郡的旅館價格也上升了二點八，自一九八八年的六十二點七九美元增加到六十四點五六美元，全國平均在一九八九年則是五十六美元。

這一次調查一共有兩個主要參考變數—旅館建設的成長與房間租賃需求，而橘郡在這兩方面都有顯著的增長。

「這些城市都是經驗到十分景氣的旅館建造，或者旅館出租率出奇的強烈，而橘郡都是前十名地區中唯一兩者同時發生的地方。」報告中指出。

Nendels
CORPORATION

New Signs of Hospitality in



* Best Value Franchise in California

加州最有價值的連鎖系統

* Over 60 Locations in 7 Western States and Canada

美國西岸及加拿大共有60家以上旅館

* Fully Computerized National Reservation System S

全美訂房系統完全電腦控制

* Complete Territorial Protection and Production Guarantees

有完善的地區性劃分及保證

We are proud to be members of the Taiwan Innkeepers Association of Southern California.

我們很榮幸加入南加州台灣旅館業
同業公會為會員

FOR FRANCHISE INFORMATION
PLEASE CALL JOHN SMITH OR
CARL WILSON (206) 623-4832
FAX (206) 623-8403

去年洛縣旅館營業統計 收益增加出租率減少

根據洛縣最近公布的一份調查報告指出，去年全縣旅館的平均租屋率(OCCUPANCY RATE)雖下降，但平均每房間的收益卻增加，旅館房間的總數亦較前年多。

以地區而論，聖塔蒙尼加及長堤兩地，是出租房間收益最豐之處，聖塔蒙尼加地區的旅館去年較前年增加了百分之廿六點四的利潤，而長堤去年利潤增加百分之廿四點六。此兩地區旅館去年的房間出租數，也較前年高出百分之十六點四。

洛縣報告亦指出，去年全縣旅館的平均房間出租率為百分之七〇點六，滑落百分之〇點四。分析家將原因歸咎於新建旅館快速成長，超出市場需求。

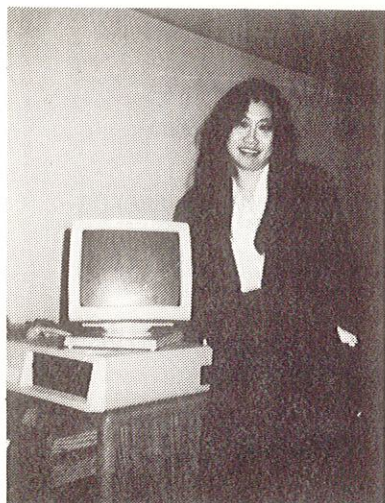
安那罕旅館發展 將成十大市場之一

在一家商業房地產顧問公司的分析下，橙縣安那罕是今年旅館發展的十大市場之一。

拉文索與何華斯房地產顧問公司指出，克利夫蘭與納許維爾是全美最看好的城市。克利夫蘭去年旅館租住率約百分之七十五，比全國平均的六十六點三還好。至於納許維爾的旅館房間需求所以直線上升，是因為該市繼鄉村歌曲奧普蘭旅館擴建後，開始吸引會議團體的注意。

加州安那罕去年旅館需求增加百分之八，經濟逐漸好轉的達拉斯與兩年來未有新旅館出現的休斯頓也可以。

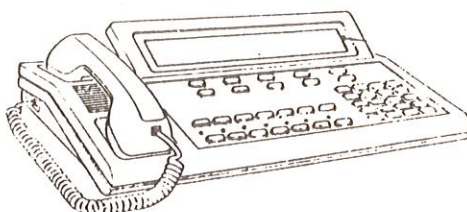
NHCA National Hotel Communications



JANE 韓

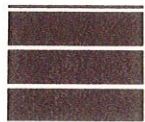
Call Jane to Solve
all of Your
Telecommunication
Problems: (818)578-0991

- Free Call Accounting System.
免費使用電話會計系統
- 20% Commission, Additional Profit.
可退20%佣金，額外利潤
- 100% Accurate & Efficient.
保證正確，迅速

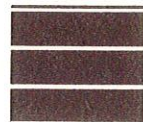


LA AREA: 150 E. COLORADO BLVD. PASADENA, CA 91105
(818)578-0991

ORANGE COUNTY: 201 E. SANDPOINTE AVE. SANTA ANA, CA 92707
(714)755-2400



全美台灣旅館公會



通訊

會長楊豐明(714) 949-4800

副會長吳本立(713) 644-1261代表德州休士頓地區

副會長張村梁(415) 235-8335代表北加州地區。

理事黃逢春代表紐奧良地區 TEL:(504) 283-1531

理事賴全德代表賓州地區 TEL:(412) 846-0015

理事江文輝代表紐約地區 TEL:(201) 782-7472

理事楊基定代表華盛頓地區 TEL:(301) 779-7700

理事沈信彥代表西雅圖地區 TEL:(206) 824-1350

理事葉建榮代表亞特蘭大地區 TEL:(404) 766-2756

理事方俊雄代表聖地牙歌地區 TEL:(619) 530-2000

理事黃三榮代表德州聖安東尼地區

理事李木通(213) 260-4692

陳正吉(213) 591-6000

顏樹洋(213) 426-3183

秘書陳 堅(213) 721-6805

代表南加州地區

財務郭林純碧 (714) 949-4800

第一次理事會決議 (1)成立公司組織，財務和南加州旅館公會分開

(2)住址暫設會長處，會長 楊豐明 Frank Yang
(714) 949-4800

1191 E. Foothill Blvd.,
Upland, CA 91786

(3)全美會通訊整編入南加州旅館公會通訊內。

6月12日召開工作幹部會議，議決擬定今年目標：

(1) 通訊除編入南加州旅館通訊外必另行通知
每一位已付會費之會員

(2)招募會員至100 名時設通訊錄

(3) 促進各地分會設立。

各位會員、同業及贊助者：大家好！

全美台灣旅館公會已於1989年年底正式向加州政府登記為公司組織，而非營利與免稅許可也在申請中，本會亦在加州住友銀行開設銀行戶頭。

本會於1987年10月份與南加州台灣旅館公會協辦座談會(SEMINAR)，主題是：一、如何參加DAYS INN連鎖旅館及其優點；二、移民投資之方向及稅務疑難解答，其詳細內容記載於前一期南加旅館通訊。

1989年10月份，南加州台灣旅館公會理事會已同意，本公會可將過去加州旅館通訊內容摘要轉載使用，目前我們正尋找適當人選為我們編寫。全美台灣旅館公會亦籌劃發行一本DIRECTORY 即旅行指標或通訊錄，但因為收集旅館資料稍微費時，又以自動、自願提供資料為主，此事由秘書陳堅理事負責，預計於三月底或四月初可完成，如有意參加者可電話聯絡(213)721-6805。除上述諸項事情，這一段時日，本會事務似乎沒啥進展，實感抱歉。^弟因1989年度擔任FAPA南加州分會會長，除舉辦多項活動及通訊聯絡之外。並於89年底及90年初，負責返台兩次助選，甚為繁忙(現已下任)。1989年年底，^弟亦以全美台灣旅館公會之理事及南加之支持者為主，替伊利諾州聯邦參議員PAUL SIMON舉辦募款餐會(合併於南加州台灣旅館公會之年終聖誕晚會)，盛況空前。

我們很高興有佛州MIAMI BEACH 同業(INTERNATIONAL INN) 來參加我們的行列。也歡迎NEW ORLEANS和PHOENIX同業們的加入。FRIENDSHIP INN NEW ORLEANS INTERNATIONAL AIRPORT(504) 283-1531。BEST WESTERN PHOENIX AIRPORT (602)273-7251。另ECONO LODGE ATLANTA AIRPORT名稱已改為 DAYSTOP ATLANTA AIRPORT (404)767-1224，OWNERSHIP 與電話沒有更改。

祝新年快樂

會長 楊 豐 明

FRANK YANG

WESTERN INN

1191 E. FOOTHILL BLVD.

UPLAND, CA 91786

(714) 949-4800

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：每平會費\$ 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，任期一平。
- 五、章程修改：會員過半出席之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



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



Best Bedding Co.

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



- 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

保加
險聯

UNICO

Insurance

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