



南加州台灣旅館業同業公會 年會特刊



J U N E 2 0 2 2 I S S U E N O . 1 5 5

47th ANNUAL CONVENTION

四十七週年慶

IHG®

HOTELS & RESORTS



avid™ hotel Oklahoma City - Quail Springs



EVEN® Hotel Alpharetta - Avalon Area



Atwell Suites™ Denver Airport - Tower Road

With a strong portfolio of brands, an expansive global footprint,
and an impactful loyalty program, IHG® Hotels & Resorts is committed
to the success of our stakeholders and our purpose to provide

True Hospitality for Good.

DEVELOPMENT.IHG.COM

IHG® HOTELS & RESORTS



REGENT



VIGNETTE
COLLECTION

KIMPTON
HOTELS & RESTAURANTS

HOTEL
INDIGO

VOCO



©2022 IHG Hotels & Resorts. All rights reserved. Most hotels are independently owned and operated.

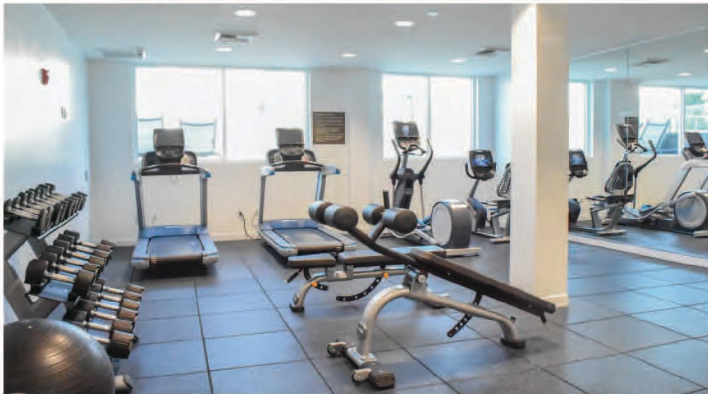
IHG® ONE REWARDS

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
thmasc1688@gmail.com

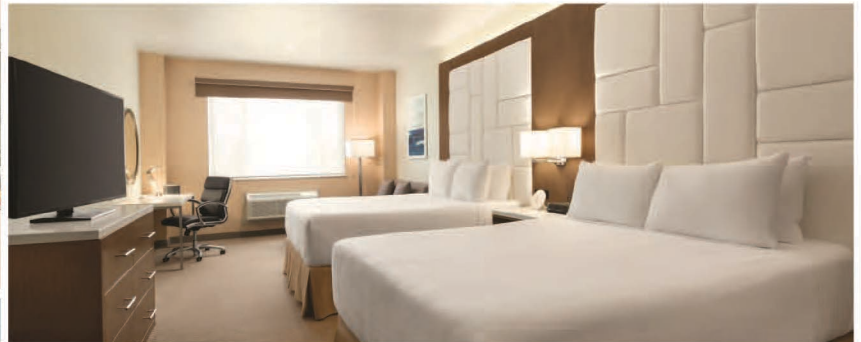
Excitement Awaits in Anaheim

Start your Orange County getaway at Wyndham Hotel Anaheim, situated steps from Disneyland Resort attractions. Our Convenient hotel gives you easy access to Downtown Disney District, as well as the world-famous Disneyland Park. You can also attend special events at the Anaheim Convention Center & Arena located across the street. Plus, John Wayne Airport (SNA) is just minutes away.



Experience Anaheim

Our hotel is just steps from shopping, entertainment, and excitement. House of Blues Anaheim is nearby, where you can see your favorite bands live. Discover restaurants and stores at the sprawling Anaheim Garden Walk shopping center or attend a conference or festival at the Anaheim Convention Center & Arena. Just a short ride from Angel Stadium of Anaheim and the Honda Center. During your stay, you'll love on-site amenities such as our outdoor pool, hot tub, and 24/7 fitness center. Unwind at Courtyard Café. Where you can enjoy a glass of wine, a pint of beer or a fresh pressed espresso.



WYNDHAM HOTEL ANAHEIM

515 West Katella Avenue
Anaheim, CA 92802

Ph: 714.991.6868 | Fx: 714.991.6565

www.wyndhamanaheimhotel.com

fdwyndham@winwinhotels.com

Reservations: 888.543.7878



Get comfortable.®



Our Features

- Daily Complimentary Breakfast
- Complimentary High-Speed Internet Throughout the Hotel
- Full In-room Kitchens
- Health/Fitness Center
- Full Service Business Center With Complimentary Copying / Printing
- 24 Hour Convenience Store
- Complimentary Self-Serve Laundry
- Outdoor Swimming Pool
- Sports Court
- Barbecue Grill

Come and Stay at The Staybridge Suites Irvine East/Lake Forest we are conveniently located near the Irvine Spectrum, Foothill Ranch/Lake Forest, Mission Viejo and Rancho Santa Margarita business communities. The hotel is easily accessible by Highways 5 & 405, the 241 toll road, and we are just 14 miles from Santa Ana/Orange County-John Wayne Airport (SNA).

*Keep us in mind for your upcoming
Special Event*

Our Weekend Rates Starting at: \$119!!!

Call to reserve your group block

*If you book 10 rooms or more, we will offer you
a complimentary meeting room for you and your
guest to have an exclusive breakfast together!*



**These rates are subject to availability and can be changed at any time prior to booking.*

**For reservations please contact Gloria Wu at 949-302-7708
2 Orchard, Lake Forest, CA 92630 TEL: 949-462-9500**

目錄

6	會長的話	56	多去旅行，少去旅游
7	編者感言	58	淺談 僱傭責任險 EPLI
8	我們的歷史與成長	62	杜拜—Burj Al Arab世界唯一的七星級飯店
10	長官賀詞	64	Wyndham Launches New App Feature To Help Travelers Plan Road Trips
15	會長理事長芳名錄	66	2022年美國酒店市場
16	第四十七屆理事名單	68	How to improve guestview scores?
17	美南台灣旅館業公會第三十屆理事及會員名單	72	2022 新時代財務密碼：虛擬貨幣 NFT，及元宇宙未來稅務新挑戰
18	最佳廠商及贊助商	74	希爾頓酒店的優質服務指南
19	會務活動報導	79	2021 年美國旅館投資 的商機與挑戰
33	僑務委員會副委員長徐佳青抵洛杉磯 訪問僑社與旅館公會座談會	84	加盟美國連鎖旅館的六大訣竅
38	Altas Hospitality Group California Hotel Sales Survey	86	美國旅館買賣談判十二招
46	IHG One Rewards	89	武裝攻擊事件
48	酒店服務員上天了	96	退休儲蓄計畫
51	雙濱的優雅質變，發展慢城生活	111	聰明的雇主如何利用現代移民法幫助招攬人才

第155期2022年6月出版

發行人: 王政煌
召集人: 許清松
編輯: 許清松 鄭文揚
公關: 柯欣侑
刊務委員會: 徐明豐 李德揚 邱垂煌 范約瑟 汪蔚興 鄧永征
郭學仁 陳柏睿 張端心 張郁芬 廖彬淳 呂世豪
鄭春暉 劉明岳 葉俊麟 李崇正
總幹事: 柯欣侑

特約設計: Web Got Consulting 鄭文揚 James Cheng
Tel: 909.709.7284 email: james@webgotconsulting.com
印刷: Q&Q Graphics, Richard Chan 詹祖樵
Tel: 714-767-3981 email: qqgraphics@yahoo.com

贊助廣告名錄

封面	IHG Hotels and Resorts.....	IHG
02	Wyndham Anaheim.....	許清松
03	Staybridge Suites.....	邱垂煌
94	Best Western Plus Heritage Inn.	劉明岳
95	Courtyard by Marriott, San Diego/Miramar.....	林宣昭
98	廖彬淳保險理財中心.	廖彬淳
99	立業會計師事務所.	葉俊麟
100	Hilton Irvine Orange County Airport.	李德揚
101	China Airlines.....	鄭玉麟
102	Super 8 by Wyndham Anaheim.....	陳柏睿
102	Royal Electronic Lock & Supply, Inc 華美電子鎖公司.....	鄭春暉
104	Pacific Heritage.	許凱勝
106	Arbesteam Construction, Inc.....	陳國陞
108	Hotel Indigo Anaheim	許清松
109	American First National Bank 恆豐銀行.	吳文龍
110	Green Maple Law Group 法律集團.....	陳啟耕
114	Mercedes-Benz 賓士之家.....	王育行
115	Atlas Hospitality Group.....	汪蔚興
116	The Westin Bonaventure Hotel & Suites Los Angeles.....	徐明豐
117	Alliant Insurance Services, Inc.	張郁芬
封底	Brighton Management.....	范約瑟

會長的話

Letter from the President 會長 王政煌



I am so excited for the future of our Taiwanese Hotel & Motel Association of Southern California (THMASC). It has been a privilege serving as the president of THMASC this past term. I wish to thank all the members, vendors, and friends of our association for your continue support, especially the board members who have worked hard to keep our mission possible during the covid-19 pandemic. Our mission is to connect, serve, and support Taiwanese American hotel owners and operators in California to fulfill their dreams to succeed in the hotel industry.

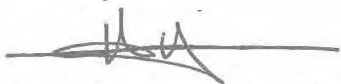
The travel industry, especially the hotel industry has been severely challenged in unprecedented ways for more than two years by the pandemic. I am so proud that most of our members have survived in their business through hard work and perseverance. I believe it is our members mutual sharing of ideas, solutions and encouragement for one another that we are able to survive this two year down tum, and now many of us are enjoying a healthy rebound of business, particularly in the leisure market. This should be a very successful summer for our members.

Business and convention travels have not rebounded as quickly as we like, and it may never be the same because technology and virtual meetings have replaced many traditional ways of how business is engaged. However, it is during these times that we evolve, become more creative, and reinvent ourselves to reach a higher level of operating our hotels.

I like to remind our members to participate in our seminars and check our website (thmasc.com) regularly for events and activities. The success of our association is dependent on the hard work of our board of directors, staff and participation of our members and affiliated industry related vendors and friends. For those who are not yet members, but are in the hospitality industry, we hope you will take the opportunity to participate in our upcoming activities and events.

I hope many of you have attended our THMASC annual convention and banquet at Irvine Hilton (June 25th). This summer we are very excited to have our interns from Taiwan participate in our summer internship program at Westin Bonaventure Hotel in Los Angeles. We will also organize a golf charity in the fall to benefit underprivileged kids/students in Taiwan and America. Please also look for our upcoming seminars and networking opportunities that will be a great benefit to connect for business and personal relationships. I wish everyone best of health and look forward to seeing you all in our future gatherings.

Yours truly,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael C. Wan', written over a horizontal line.

Michael C. Wan president

編者感言 許清松



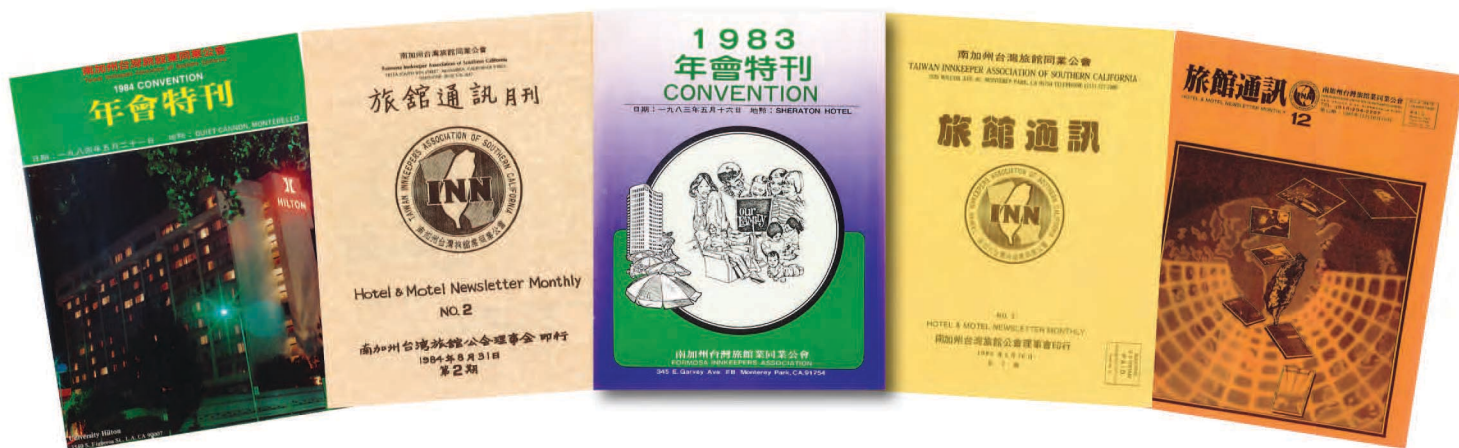
慶祝本會創會四十七週年年會，特別出版特刊慶祝，首先感謝各位的愛護及支持，使得本刊能夠順利發行。

本會由於受到 COVID-19 新冠肺炎疫情的影響，旅館同業的營運活動受到重挫，已經連續兩年未能出版年會特刊，現今由於全民接種疫苗的普及，疫情管控有所緩和，旅館業者的客源漸漸增加，公會活動也陸續展開，藉由今年第四十七屆年會的召開，彙總這兩年的活動，編輯成冊，以資慶祝並與會員們分享。

旅館刊物呈現的內容包羅萬象，除了展現歷屆會務活動的報導，相關專家提供旅館經營管理的資訊，例如市場行情，勞工法令規章，連鎖加盟旅館，旅館從業人員的講習訓練，非常寶貴的經驗，無私提供會員閱覽，開卷有益，增長知識，自我教育。

會刊是廣大會員與公會溝通連繫的橋樑，優良的會刊足以代表公會的形象，旅館公會發行的會刊迄今已有 47 年，本屆編輯委員精心策劃，努力耕耘，不論質量均有長足的進步，特別感謝公關編輯柯欣侑，負責盡職，值得推崇。歷屆所有的會刊均已上傳公會網站 www.thmasc.com，並隨時更新，歡迎大家上網閱讀及下載備用。

感謝各家媒體朋友的報導，自 2020 年疫情蔓延迄今的會務活動均已記錄在本期年刊中，再度感謝會員們的支持愛護以及相關廠商提供廣告的大力贊助。最後預祝年會圓滿順利成功！



我們的歷史與成長



本會創始於 1974 年，由當初來自台灣學有專精的留學生與創業有成的企業家組成，均從事旅館行業，藉彼此的交流，互相切磋，交換經營之心得，在異鄉異地打拼，單靠自己薄弱力量難能融入主流社會中，由這群有心人士披荊斬棘不畏艱難的努力奔走下，開創南加州台灣旅館業同業公會，結合同業力量踏入主流社會為華人爭取權益，經過歷屆會長與理事的奉獻，南加州台灣旅館業如今享譽於南加州社團中成為僑界主力之一。

本會成立宗旨是為會員謀福利，迄今，除來自台灣旅居本地的旅館業者之外，更廣結分佈全美各地之旅館公會，本會先後與台灣高雄市旅館業同業公會、台北市旅館同業公會、美南台灣旅館業同業公會、美國旅館業協會及加州旅館業協會締結姐妹會，本會目前正著力籌組全美台灣旅館公會聯合會，希望透過大家的力

量，讓台灣入主美國社會令人刮目相看。結合同業力量爭取應有權益，藉彼此資訊之交流，提供業者更佳之服務，本會創會近五十年來，承蒙歷屆會長、理事們的同心協力，奉獻無數的時間及金錢，以及同業們的熱心支持及愛護，奠定了今日的基礎。緬懷先進，披荊斬棘拓荒的精神，令人肅然起敬。

時代在變，社團不斷地轉型，本會為擴大視野與服務領域，每年定期籌劃座談會及訓練班課程，針對會員切身需要及市場超邀請專家學者提供最新知識，每次由專人所籌劃座談會、訓練班課程均獲得會員贊賞，邀集廠商贊助每次辦得極為精彩。

並且藉著每的年會、聖誕晚會及高爾夫球等促進會員間的交流聯誼，透過舉辦球及各種晚會讓會員彼此有更深的切磋，近年更配合新時代的趨勢而設立網站，將各樣最新資訊提供給會員業者，讓各位業者不出門即知天下事。

本會曾於一九九二年九月假洛杉磯狄斯耐樂園隔鄰希爾頓大飯店，承辦第十三屆世界華商觀光聯誼會議。來自國內及世界各地華商近五百人參與盛會，舉世貴賓齊聚一堂，盛況空前，是本會一大殊榮。

在公會的歷程上，經過多次經濟的起伏，在經營危機中有多家旅館面臨銀行收回的景況，但在幾位熱心公益的前會長及理事結合同業力量，向有關單位提出貸款計劃，幫助旅館業者渡過難關，向有關單位提出援助方案下，得以化險為夷，這些愛鄉愛民的熱忱，化解每一次危機的發生，考驗著公會的根基實力，那股團結犧牲自我的原動力，難關圍剿時沒有把各位的熱忱給冷卻，本會係非營利組織，具有健全的組織專司其責，而以服務會員，促進相關事業之連續與合作為宗旨。近年來旅館公會的會員旅館經營的層次不斷提高，以往家庭式的經營模式慢慢由旅館品牌或請專人管理的模式取代，「青出於藍，甚於藍」，理事群體年輕化，帶動整體思維更合乎現代化，於一九九九年發動無息貸款購置會館，目前每月定期於會館召開理事會，就當月近期刊所發生的各樣活動進行討論及檢討，如此有次序及職務分工的帶領下，公會呈現一股有朝氣的現象。

本會服務宗旨如下：

本會係本著「會員至上，服務第一」為設立宗旨。

- 一、團結同業力量、為保護經營權，向有關機關爭取權益。
- 二、促進同業與各社團之間互相合作，彼此交換經營心得，提昇經營層次，打入美國主流社會。
- 三、舉辦各種座談會與專業訓練，培養專業人才，
- 四、提供有關旅館業資訊供業者之參考。
- 五、擴大旅館經營視野、開拓旅館業的國際觀。

本會提供的會員福利有：

資訊：提供買賣市場、連鎖、促銷，管理、旅館用品等最新訊息。

知識：提供旅館有關法規、稅務、保險及經營等專業知識。

旅館通訊：專人編輯，定期出刊並免費寄達會員及會友。

訓練班：定期舉辦專業訓練班，邀請專家學者為業者解說。

座談會：定期到各地區詳細瞭解狀況，並針對業者所需進行討論及解決問題。

聯誼：舉辦各式活動，與主流社會互動，提供業者交流與聯誼。

顧問群：本會備有專業法律，財務及經營顧問群，並不時以公會之力量為會員爭取權利。

網站：配合時代潮流，設立網站，開創新機，加強連繫。www.thmasc.com

會員資格：凡旅館業者及相關行業均歡迎加入。

南加州臺灣旅館業同業公會成立四十七週年紀念

業興績懋

蔡英文



中華民國三二年六月

英文用箋

南加州臺灣旅館業同業公會四十七週年年會紀念

群商匯聚 臺灣之光

僑務委員會
委員長

童振源



敬題

南加州台灣旅館業同業公會第47屆年會誌慶

利通四海

福澤八方

中華民國
外交部部長

吳釗燮



敬賀

南加州臺灣旅館業同業公會
創會第四十七週年紀念會

吉慶

駿業崇隆
源遠流長

交通部觀光局局長張錫聰



敬賀



南加州台灣旅館業同業公會第四十七屆年會誌慶

南加旅館好福氣 台灣同業興大利

駐洛杉磯台北經濟
文化辦事處處長

黃敏境 敬賀

中華民國一一年六月

會長理事長芳名錄

	會長	理事長	
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)	邱垂煌	2001-2003
第二十九-三十屆	林宣昭 (Herman Lin)	邱垂煌	2003-2005
第三十一-三十二屆	范約瑟 (Joseph Fan)	林宣昭	2005-2007
第三十三-三十四屆	汪俊宇 (Gerald Wang)	許清松	2007-2008
第三十五-三十六屆	鄧永征 (Nicolas Teng)	汪俊宇	2009-2011
第三十七-三十九屆	汪蔚興 (Wilson Wang)	范約瑟	2011-2014
第四十-四十二屆	王政煌 (Michael Wang)	汪蔚興	2014-2017
第四十三-四十五屆	李德揚 (Terry Lee)	王政煌	2017-2020
第四十六-四十七屆	王政煌 (Michael Wang)	李德揚	2020-2022

南加州台灣旅館業同業公會

第四十七屆理事名單

會長	王政煌	5325 E. Pacific Coast Hwy, Long Beach, CA 90804
President	Mr. Michael Wang	(O)562-597-3285, (F)5624987167, mwang@venquest.com
理事長	李德揚	515 S. Figueroa St., Suite#1850, Los Angeles, CA 90071
Chairman	Mr. Terry Lee	(O)213-680-8811, (F)213-680-9134, terry@apccusa.com
副理會長	徐明豐	404 Figueroa St., Los Angeles, CA 90071
Vice Chairman	Mr. Peter Zen	(O)213-624-1000
會務顧問	邱垂煌	2 Orchard Lake Forest, CA 92630
Consultant	Mr. Chris Chiu	(O)949-462-9500, (F)949-273-5898, chiulaxst@yahoo.com
會務顧問	許清松	515 West Katella Ave., Anaheim, CA 92802
Consultant	Mr. Stephen Hsu	(O)714-991-6868, (F)714-817-8588,
會務顧問	范約瑟	21725 E. Gateway Center Dr., Diamond Bar, CA 91765
Consultant	Mr. Joseph Fan	(O)909-860-6255, (F)909-612-5730
會務顧問	鄧永征	3344 State St., Santa Barbara, CA 93105
Consultant	Mr. Nicolas Teng	(O)805-569-9788, (F)805-687-7116, nickteng@msn.com
會務顧問	汪蔚興	4695 Macarthur Court, Suite#780, Newport Beach, CA 92660
Consultant	Mr. Wilson Wang	(O)949-622-3402, (F)949-622-3410, Wilson@atlashospitality.com
副會長	廖彬淳	17506 Colima Road, Suite#200, Rowland Heights, CA
Vice President	Mr. Benson Liao	(O)626-912-0688, (F)626-912-6565
副會長	陳伯睿	915 S. Disneyland Dr, Anaheim, CA 92801
Vice President	Mr. Kevin Chen	(O)714-778-0350, (F)714-778-3878, Kchen@super8motel.com
副會長	張端心	25205 La Paz Road, Laguna Hills, CA 92653
Vice President	Ms. Annie Chang	(O)949-586-5000, (F)949-457-0610, achang416@gmail.com
副會長	張郁芬	333 S Hope St Suite 3750 , Los Angeles, CA 90071
Vice President	Ms. Chris Chang	(O)310-866-6009, (D) 213-406-8740, chris_chang@grosslight.com
財務長	葉俊麟	17506 Colima Road, Suite#202, Rowland Heights, CA 91748
Treasurer	Mr. Kevin Yeh	(O)626-810-7285
理事	呂世豪	18812 Ashley Pl., Rowland Heights, CA 91748
Director	Mr. Harry Leu	(O)626-820-1099, (F)626-820-1399
理事	郭學仁	26328 Oso Parkway, Mission Viejo, CA 92691
Director	Mr. Simon Kuo	(O)949-582-7100, (F)949-367-7696, Simonkuo9@yahoo.com
理事	鄭春暉	1538 E.Lincoln Ave., Anaheim, CA 92805
Director	Mr. Peter Cheng	(O)714-635-6888
理事	劉明岳	788 Huntington Dr., Monrovia, CA 91016
Director	Mr. Ben Liu	(O)626-358-8984, (F)626-301-0657
理事	李崇正	9420 Telstar Ave. #101, S. El Monte, CA 91731
Director	Mr. Edward Lee	(O)626-453-8781
總幹事	柯欣侑	1045 E.Valley Blvd #A212, San Gabriel, CA 91776
Secretary	Ms. Anita Ko	(O)626-280-2207, (F)626-280-2243, thmasc1688@gmail.com

同心協力 共創榮景



Taiwan Hotel & Motel Association Of Greater Houston
美南台灣旅館公會

第三十屆理事及會員名單

職 稱	中文姓名	英文姓名	email
會 長	陳清亮	Chin Liang Chen	chin3619@aol.com
榮譽理事長	陳美芬	Mei-Fen Chen	chin3619@aol.com
理事長	何怡中	Annie Yen	annieyen1207@yahoo.com
財務長	張榮森	John Chang	junghchang@gmail.com
	葉德雲	Daniel Yeh	daniyeh888@gmail.com
	李昭寬	C K Lee	chaokuanlee168@yahoo.com
	嚴 杰	Roger Yen	rogery1115@gmail.com
	吳國寶	Roy wu	gorpau1500@gmail.com
	謝坤增	Ted Hsieh	tedhsieh614@yahoo.com
	葉宏志	William Yeh	6229william@sbcglobal.net
	許文忠	Steve Hsu	sthsu@yahoo.com
	周百淮	Pierce Chou	amycafe101a@hotmail.com
青年理事團 團長	蔡維妮	Winnie Tsai	weinitsai@gmail.com
青年理事	許書郡	Kathy Hsu	kathy.dam@alliedhospitality.net
	許書瑜	Jeni Hsu	jdhsu220@gmail.com
	嚴 歡	Karen Yen	karenyen11@gmail.com
	嚴 威	Kevin Yen	kevinyen0201@gmail.com
	吳珮璜	Eric Wu	eric.wuster@gmail.com

最佳廠商及贊助商

最佳廠商 Outstanding Vendor



贊助商 Sponsors List



2019-09-13/2019-09-15

極光打擊樂團表演登場

(記者林蓮華/洛杉磯報導)

千呼萬喚籌備兩年終於得以成行訪美，由朱宗慶打擊樂團二團團長何鴻棋老師創辦並親自指導，集結視障、聽障、肢障、智障及自閉症等跨障別的極光打擊樂團，10位團員偕同指導老師及家長，於9月11日抵達洛杉磯，與南加主辦單位共同邀請僑民一起聆聽他們兩場演出，分別於9月13日（周五）晚上7點在Pasadena City College Westerbeck Recital Hall，及9月15日（周日）下午兩點在洛僑中心舉行。歡迎善心捐贈贊助或購票，目前已募得4萬美元。另外，為鼓勵台美鄉親積極參與聆聽，已有善心人士支持贊助一些票券提供免費欣賞。

團長何鴻棋15年的努力換來極光優異表現。

極光打擊樂團身心障礙團體慈善演奏會，是由南加州台灣旅館業同業公會，財團法人台北市關渡宮，公益平台文化基金會國際分會，亞美會計研究發展基金會共同主辦，Singpoli GM Media協辦。身殘心不殘，團員難掩興奮之情，但堅毅自信的眼神，身心障礙無法限制他們對音樂的熱情，團員紛紛表示要努力把美好的打擊旋律，祝福南加朋友。



駐洛杉磯經文處處長朱文祥大使及副處長暨洛僑中心主任翁桂堂紛紛給予讚美及肯定，尤其特別這些團員們千里迢迢首度訪美，實屬不易，為了讓團員順利訪美，主辦單位花了兩年來來回回籌備，出錢出力，13日正逢中秋節，更難得深入主流演出，除了僑民還邀請主流人士與好萊塢藝術工作人士出席，13日不克參加者，還有15日第二場，一起來感受這些天使們賣力的演出。相信他們每首曲目充滿生命力量的演奏，會令人感動與激賞。

主辦單位籌備2年終於成行。

演出是由台灣的台北市關渡宮及南加社團共同合作，關渡宮董事長陳玉坤，和南加州台灣旅館

會務活動報導

為鼓勵團員，僑務委員許清松將盡地主之誼，帶著團員和家長們，去迪士尼樂園遊玩，晚上並準備豐盛的晚餐共聚。僑務委員陳玲華也加碼200份神秘小禮物，送給15日(周日來洛僑中心聆聽的鄉親)



團長/指揮何鴻棋表示，「回想當初為身心障礙小朋友籌備打擊樂夏令營開始，

沒想到獲得很多的迴響，眼看因為這些團員背後的爸爸媽媽實在非常的辛苦，如何幫助團員們走出來面向社會，於是創立了極光樂團。這次訪美，在飛機上我也十分的擔心，還好他們的表現都非常穩定。由於團員們均非音樂科班出身，面對樂器合奏時，靈活度與敏感度受到嚴峻的考驗，我們必需投注加倍的耐心與愛心激勵團員，歷經長時間的嚴格而密集的訓練，團員們必需用意志力跨越身體的缺陷，透過打擊樂演奏的震撼力，傳遞音樂美好的共鳴，能有今天這樣的成績，一晃眼有些團員都已經跟我15年了。」何鴻棋團長解釋極光打擊樂團取名「極光」寓意是寒冷、漆黑的極地不時會出現的大自然現象，它代表著黑暗中也能綻放絢爛的色彩，讓人充滿希望之意。



2020-05-20

南加州台灣旅館業同業公會及臺僑捐贈防護設備至洛縣警察總局



2020年5月20日中午12時，南加州台灣旅館業同業公會，洛杉磯僑界急難救助協會、橙縣急難救助協會、玉山科技協會、洛杉磯華商經貿聯誼會、美國好心人基金會、洛杉磯臺美商會、小李修車廠等來自臺灣的社團及企業，共同捐贈一萬件防護面罩及護目鏡、手套等個人防護設備予洛縣警察總局LASD (Los Angeles Sheriff Department)。

洛縣警察總局 (Los Angeles Sheriff Department)，係全美最大警察機關，員警及員工高達18,000人，負責社區巡邏、南加所有法院安全，監獄管理、嫌犯戒護、出庭運送及大眾運輸系統乘客安全，此外亦對南加 10個社區大學，16所醫院，177個公園，湖泊，高爾夫球場，及300多洛杉磯縣的公共設施，提供安全及保護服務，任務項目林林總總，服務區域幾乎含該整個聖蓋博谷，及大部分南加城市，特別是華人集聚的城市。

該局對七個社團及企業的熱心及慷慨解囊，極為感念，同時表示由於疫情嚴峻，救援任務繁重，在稅收短缺，特別



會務活動報導



預算不足的情況下，此項防護及消耗性裝備捐贈，係該局員警當前極需配戴之配備，也加強對在第一線服務員警生命的保障，由警政高層Timothy K. Murakami, Undersheriff 率領一級主管代表接受。

2020年5月20日，洛杉磯僑界急難救助協會會長高啟正（右）、僑務委員許清松（中）、橙縣僑界急難救助協會副會長張珮鑾（左）等人運送個人防護設備贈予洛縣警察總局。

捐贈單位與代表包括：洛杉磯僑界急難救助協會高啟正、橙縣急難救助協會張珮鑾、玉山科技協會楊賢怡、南加州旅館公會李德揚、洛杉磯華商經貿聯誼會李奇威、美國好心人基金會翁雁天、洛杉磯台美商會陳慶恩、小李修車廠。

捐贈活動係由洛杉磯郡警局義警指揮官莊佩源、僑務委員許清松、僑務諮詢委員吳東昇、客家委員會海外諮詢委員邱啟宜等陪同出席。



會務活動報導

2021-02-17

南加州台灣旅館業同業公會 召開第46屆第5次線上視訊理事會議



南加州台灣旅館業同業公會於2021年2月17日(星期三)下午4時舉辦第46屆第五次線上視訊理事會議，由理事長王政煌主持，王理事長於會議中首先致詞表示感謝各位理事準時上線參加，期待揮別去年旅館業受疫情衝擊陰霾，展望疫情結束後的旅遊榮景。

洛僑中心張皓鈞主任偕鄭心茹副主任受邀出席並向公會拜晚年，祝福大家開春大吉、牛年鴻運，並建議公會今年能在疫情趨緩之後，可循例安排組團返臺考察；另代轉僑委會致贈防疫關懷包，俾提供會員進行防疫措施。會議續由總幹事柯欣侑一一介紹與會理事給甫到任鄭副主任後，即依議程進行理事會議，場面溫馨熱鬧。



2021-03-03

南加州台灣旅館同業公會持續抗疫受褒獎

2021.03.03 美新社 報導

此次全球遭受新冠疫情擴散及肆虐影響，許多產業遭受嚴重打擊，尤以旅館業受創最為深重。南加州台灣旅館同業公會感謝僑務委員會及洛杉磯華僑文教中心支持，經由協輔海外自有會所僑台商團體進行修繕及充實設備的過程，同時進行增強海外自有會所僑台商團體呈現台灣意象的計劃，以及強化海外自有會所僑台商團體充實防疫設備等三大措施，不僅讓南加州台灣旅館同業公會在疫情中感受到政府對海外僑民僑商的關心之外，並得到實質有效的幫助，同時展現出僑務委員會是全球僑民僑商永遠堅實的後盾！

期待在疫情之後，能與政府攜手前行，公會能持續服務僑商僑民，進而做好行之有年的國民外交及社區公益工作。

南加州台灣旅館同業公會源自於1974年所創設的專業非營利組織，主要由一群來自台灣學有專精的留學生與創業有成的企業家組成，目前會員包括從事旅館行業或相關產業企業家及專業人士等。藉由彼此的交流合作以及交換經營心得，結合同業力量踏入主流社會為華人爭取權益。如需更多公會信息，可聯絡南加州台灣旅館業同業公會總幹事柯欣侑 626-280-2207。

電子信箱 E-Mail:thmasc1688@gmail.com。

相關活動可登陸公會網站: <http://www.thmasc.com/>



感謝僑務委員會及洛杉磯華僑文教中心協助旅館公會裝修及更新設備

會務活動報導



協助增強海外自有會所僑台商團體呈現及推廣台灣意象



僑委會特別製作防疫關懷包，讓世界各國看見台灣的防疫成就

2021-08-30

僑委會委員長 童振源參訪旅館公會 推廣海外疫情紓困方案

(記者林蓮華/洛杉磯報導)



僑委會童振源委員長在8月30日(週一)參訪南加州台灣旅館業同業公會時，僑務顧問/會長王政煌強調全球旅館業受到一年半新冠疫情大受沖擊，尤其美國重創元氣大傷，雖然大部分台商經營的旅館勉強撐住了，但台灣是否有方案能對同業施以援手？童委員長向僑界介紹可善用「財團法人海外信用保證基金」最新提供「海外僑胞新冠肺炎疫情紓困方案4.0」，儘速取得融資，解決燃眉之急，最後智能旅館方興未艾，期冀同業能努力捷足先登。

童委員長強調不只洛杉磯，疫情是全球波及無一倖免，拜賜我們政府從去年至今防疫得當，今年的台灣出口比去年同期成長30%，年成長率高居世界第一名。但有鑑於海外台僑紓困需求日益殷切，僑委會決定擴大輔導海外信用保證基金放寬相關規定，以紓困方案4.0之名，提供海外台僑優惠的紓困協助。

海外信用保證基金將會與合作的銀行，用「快一點、寬一點、方便一點」的三點原則，簡化流程，迅速審理。他接著說道：「所謂4.0的新貸優惠，是將原來的融資上限25萬美元提高額外貸款，首次新貸合計最高可達40萬美元，免責條款，保證成數是9成，並由僑委會補貼保證手續費全額，以及一年利息補貼上限3200美元。如果碰到舊貸要展延，由僑委會補貼第一年保證手續費及一年利息上限2000美元。所有申請期限到2021年12月31日止，如果大家需要的話，請

會務活動報導

把握時機，加速申請。」

關於基金申請的承辦據點全球各地有196處，分佈在24個國家、50個都會區，若有疑問，可請教僑教中心。網站連結是 www.ocgfund.org.tw 內有手冊可供參考。

童委員長還提及台商防疫紓困也有整合方案，除了最重要的融資貸款，還有遠距健康諮詢、全球防疫物資台商名錄、台商線上經貿學習專區、台商子女線上學習課程等，剛好可做個全面化的改革，所謂「危機就是轉機」，線上學習課程大家可以趁此機會盤點，朝向轉型升級，在疫情商機停滯不前之際，取得先機。

童振源表示之前在矽谷交換留學研究時以史丹佛大學在矽谷扮演的角色，寫了一本著作「矽谷成功經濟學」，呼應蔡總統提出台灣成為亞洲矽谷的概念。台僑之前在全美投資旅館產業，成績斐然。台灣內有國發會等十大智庫，有6000多位優質的研發人員，如果同業想提升，尤其在智能化旅館，AIOT人工智慧暨物聯網，是全球最夯趨勢，台灣都可以提供產官學合作都對接。理事長李德揚聽取委員長評析後特別指出，智能化旅館接的客源是來自全世界，希望僑委會未來能安排同業取經，了解才能突破趕上時代。

當天顧問/僑務諮詢委員邱垂煌主持會議時，特別感謝洛僑中心張皓鈞主任上任後積極為公會協助加強台灣映像、辦公室整修及電腦設備升級、以及提供輔導防疫用品及資訊。

當日與會人士眾多，包括三位僑務委員于仁豪、江瑞瀛、張佩鑾，及僑務顧問汪蔚興。另有僑務諮詢委員許清松、呂世豪、林翠雲、僑務促進委員鄧永征、葉俊麟、陳思萍、柯欣侑，及前會長顏樹洋等人。

童委員長8月30日至9月1日共三天的參訪大洛杉磯各界社團，全程皆有駐洛杉磯經文處黃敏境處長、黃正杰副處長、莊博智科長、洛僑中心張皓鈞主任、廖儷雲副主任、鄭心茹副主任等多位官員陪同，聆聽民意。



2021-09-16

黃敏境處長拜會南加州台灣旅館公會

(記者林蓮華/洛杉磯報導)



南加州旅館業同業公會熱烈歡迎黃敏境處長團隊蒞臨。南加州台灣旅館業同業公會於9月16日(週四)舉辦理事會議，探討南加州旅館業未來面臨挑戰，同時會後竭盡歡迎駐洛杉磯經文處黃敏境處長伉儷及林暉程副處長伉儷、洛僑中心張皓鈞主任、林碩彥組長自去年上任後，因為疫情嚴峻，終於延宕至今首度正式拜訪該公會，黃處長特別代表僑委會委員長童振源頒發榮譽狀給會長王政煌及理事長李德揚，同時關懷疫情重挫旅館業績的影響，並捎上鼓勵祝福。

黃處長除了為公會同業打氣，也特別感謝旅館公會王會長及李理事長在艱難疫情沖擊下，仍然肩負重任，凝聚僑心，服務同胞熱情不減，展佈長才，促進台商團結合作支持政府，績效卓著，童委員長特別頒發感謝狀以茲表揚。期盼大家都能尋求各種方式因應度過難關，繼續支持迴饋台灣。

僑務顧問王政煌會長直言，去年疫情重創許多台美人開設的旅館業，業績減少50%以上，主要是往常旅遊旺季、熱門景點、娛樂體育盛事，經貿展覽全部停盪，損失重大無一倖免。上次危機是2001年911，但停滯並不久，這次2020的疫情衝擊至今，最近才稍有起色，確因為政府補貼政策，勞工領失業救濟金形成慣性，上班意願低落，造成勞工短缺的後遺症，讓旅館業雪上加霜。他不諱言，去年到現在都靠公會同業彼此打氣互助撐過關，危機就是轉機，大家有共識

會務活動報導

要到明年才能好轉，我們唯有以創意轉型，團結合作才有機會再創榮景。

聆聽意見交流，對於僑民經營旅館業目前處境，僑務諮詢委員邱垂煌顧問經營商業旅館為主，算是重災戶。他分享美國政府在去年疫情祭出三項措施救市，第一、PPP(Payroll Protection Plan)旅館業只要符合條件，政府以2019年營運標準平均支出，提供第一次2.5個月、第二次3.5個月，共6個月免還資金。第二、貸款支付延付半年或只付利息。第三、員工薪資退還款額信用(Employee Retention Credit)例如雇主給每位員工薪資支付，薪資最高1萬元之內，IRS可退還一半薪資款給雇主。在無法開源下，最重要是節流。

僑務諮詢委員許清松顧問在迪士尼樂園附近經營旅館，深感景氣漸漸地復甦，尤其自9月開放，遊客明顯回籠，之前除了靠美國政府提供的紓困專案，留職減薪、或是縮減工時等方法度過，現在反而面臨找不到員工，勞工不想上班只想領失業救濟金，我們只能用調漲薪資、增加福利、高額加班費，請老員工共體時艱。

徐明豐副理事長在洛杉磯城中經營豪華旅館，因世貿中心及大型演唱會等活動尚未開放，影響甚鉅。他認為問題關鍵在美國政府政策不明確一再轉彎，之前認為70%打兩劑疫苗就可恢復正常，目前快達到目標了，政府又轉趨保守，到底社區免疫要多少？政治永遠凌駕醫學，因此全面恢復之日，未見盡頭。

當天以經文處及同業公會互贈禮物，圓滿完成拜會之舉。



黃處長代表僑委會童委員長頒發榮譽狀感謝王會長(左)及李理事長(右)。

2021-09-16

洛僑主任 張皓鈞拜訪南加州台灣旅館公會

(大紀元記者袁玫洛杉磯報導)

南加州臺灣旅館同業公會係少數幾個擁有自己會館物業的僑社社團，近期該公會參與僑務委員會相關的會館整修計畫，翻修更新必要辦公室地毯及洗手間等設施。9月16日，洛僑文教服務中心主任張皓鈞與副主任簡楨男特來拜會並參觀會館，對會館相關更新後結合臺灣意象的成果、展現的新氣象表示讚許與肯定。



張皓鈞與參與此次活動的公會代表們熱情交談，了解公會近期的活動與發展歷史，亦對中共病毒（新冠病毒）疫情與旅館同業的業務影響進行了交流。

由於公會多年多次訪臺，僑務委員會身為全球僑民僑商的家，回臺必定是拜會最重要的機構之一。而許多公會前會長或理事，皆與剛到洛杉磯履新的張皓鈞是多年舊識及老友。拜會現場大家除了表達熱烈歡迎及致意外，並與理事們了解公會會務，廣泛交換意見。整個拜會活動過程溫馨，大家對意見交流與討論深感收穫良多。

16日的拜會活動由同業公會前會長、僑務諮詢委員邱垂煌主持，前會長許清松、汪蔚興、李德揚，及副會長徐明豐陸續致詞發言。出席活動的還有同業公會前會長/理事鄧永征、理事劉明岳、財務長/理事葉俊麟、理事李崇正、總幹事柯欣侑等人。

南加州臺灣旅館同業公會本會創始於1974年，由當初來自臺灣學有專精的留學生與創業有成的企業家組成，均從事旅館行業。大家藉彼此的交流、互相切磋、交換經營之心得，結合同業力量踏入主流社會，為華人爭取權益。經過歷屆會長與理事們的奉獻，同業公會成為南加州最有活力和組織能力的僑團之一。

2021-10-14 台灣旅館公會講座 談迎疫後第一道曙光 (記者林蓮華/洛杉磯報導)



南加州台灣旅館同業公會疫情後首次公開講座如何面對11月全面解封。

(南加州台灣旅館同業公會於日前2021年10月14日在洛僑中心舉辦講座，邀請副理事長徐明豐、副會長張郁芬分別就「面對疫情旅館業者經營策略與挑戰」、「2021年商業保險」進行詳細如何因應分析面對11月美國全面開放，旅遊相關行業似乎在重創之後，終於迎來第一道曙光。

理事長李德揚表示，基層勞短缺的確是目前旅館業者最大難題，有時旅館客源上門，但不得不忍痛在住房率到達一個程度後，就不敢再接生意，以維護商譽。他還聽說一個不好的現象，因為去年一年旅館餐飲業生意停滯，因為加州抽大麻合法，所以有的勞工甚至轉行改種大麻，這些都是旅館業始料未及要面對的問題。

會長王政煌說明，即使問題重重，但可以肯定的是業者恢復速度，加州會比其他的州更快，得力於加州繁榮的經貿交流以及報復出遊的旅遊首選，還有加州施打疫苗的普遍率較高。據悉，仍有許多外資詢問想要投資南加州旅館；他依UCLA最新經濟預估，最壞的時機已過，所以大家要有信心繼續苦撐，若要回到疫情前榮景，至少還得要等到2022-2023。

擁有洛杉磯市內十分著名的酒店旅館，徐明豐副理事長強調「危機就是轉機」，據知雖然有些

會務活動報導



台僑業者因疫情不堪負荷，暫停營業，但大家都和他一樣，在等待機會重新站起來。他不諱言自己所經營的旅館是商務及觀光旅客為主，從去年3月堅持不停的苦熬至今，其中苦楚，他都一清二楚。還好有政府補助金計劃協助渡過難關，同時11月美國政府解禁，無論哪個國家，凡注射兩劑疫苗旅客都可進入美國旅遊，相信情況會漸趨好轉。

他坦言，因為勞動工人長期申請失業救濟金，十分安逸，導致勞工不願意出來上班。很難想像，雖然很多人失業，但旅館業者面臨最嚴重的問題竟是勞工短缺，尤其是最基本房間清潔工、廚師等。所以美國聯邦政府及州政府的補助金政策必須做調整，除了減少財政龐大赤字負擔之外，該是時候想辦法刺激勞工出來就業了。

徐副理事長也有二項重要的提醒，分別是不漲價及防疫衛生。在競爭激烈及旅客減少的情況下，就算通貨膨脹，但旅館房價暫時不要隨之上漲，預估11月開放國外旅遊，旅館住房率勢必提升，再觀察商務出差也提升平穩後，才考慮房價是否該上漲，而得到收益平衡。另外，對入住旅客而言，他們的要求除合理房價，最注重的是旅館清潔乾淨，防疫安全，所以業者可以加強防疫管理讓旅客安心入住為號召。



洛僑中心張皓鈞主任致辭時指出，由於這是疫情之後南加州台灣旅館同業公會首度舉辦公開活動，有鑑於許多台僑從事旅館業，十分了解去年因疫情影響遭受空前大打擊，欣慰講座問答情況熱烈，相信這場講座將幫助業者了解因應未來不同的挑戰。

僑務委員會副委員長徐佳青抵洛杉磯 訪問僑社與旅館公會座談會

美新社 報導



【美新社訊】僑務委員會副委員長 徐佳青 上任後首度出訪美國，首站訪問洛杉磯。6月12日週日，在參訪華埠服務中心（簡稱 CSC）後，來到南加州台灣旅館業同業公會（簡稱旅館公會）參訪，與骨幹成員會談。



經文處副處長林暉程，洛僑中心主任 陳敏永、副主任 廖儷雲、鄭心茹，以及僑委會專員 杜慧音等陪同參訪。

旅館公會理事長 李德揚，副理事長 徐明豐，旅館公會元老，僑務諮詢委員邱垂煌，顧問 許清松，候任會長 張郁芬，總幹事 柯欣佑等出席；財務長 葉俊麟主持座談會。

旅館公會理事長 李德揚 首先致詞歡迎副委員長 徐佳青 一行。李德揚指出，40 多年前，南加州台灣旅館業同業公會由一批經營小型旅館或汽車旅館的人士組成，經過多年的奮鬥，經營規模不斷擴大，目前已有 400 多名會員，並且有許多知名酒店加入。旅館公會在服務當地社區和僑胞的同時，也一貫積極支持經文處、僑教中心的工作，通過積極參政議政，與美國主流社會和政界也保持良好互動關係，成為溝通橋樑。



副委員長 徐佳青表示，在美台胞人口雖然只有 100 餘萬，只佔總人口的 3% 左右，但社經地位很高，可以稱得上 Top 1%，旅館公會的成員們更是佼佼者。旅館公會不僅搭建通過美國主流和政界的溝通橋樑，也積極為主流社會做公益，展現台灣的良善，有很好的正向意義。

喜好國際旅行的台灣民眾因為疫情不得不止步，對旅館業者營運打擊嚴重；徐佳青希望疫情告一段落後，能夠迎來觀光客的回潮，幫助旅館業者復甦。

徐佳青也寄語旅館業者，通過旅館的空間和平台，促進華語英語教育，加強在商業、文化、政界的雙語交流，進一步加強臺美互動與合作。

經文處副處長林暉程感謝多年來旅館公會對經文處工作的支持和幫助，稱讚旅館公會在國民外交方面所做出的貢獻。



旅館公會理事長 李德揚表示，將繼續團結會員，回饋社會，服務社區。

作為特刊主編，顧問 許清松指出，旅館公會已經走過 47 個年頭。因為疫情，旅館同業營運遭受重挫，連續兩年未能出版年會特刊。現今，全民接種疫苗普及，疫情管控有所緩和，客源漸漸增加，公會活動也陸續恢復展開。藉由第 47 周年會的召開，將這兩年的線上、線下活動編輯成冊，以資慶祝與會員們分享。

僑務諮詢委員邱垂煌指出，旅館公會繼續組織慈善高爾夫球賽等活動，提攜旅館公會青商會，並組織旅館專業學子在美國實習等項目。另一方面，也通過鈔票和選票，支持友台的美國立法者，加強國民外交。



副理事長 徐明豐（上左圖）、候任會長 張郁芬（上中圖）也紛紛表示對僑委會工作的支持，並表示為旅館公會奉獻心力，以及為來美台灣遊客，在美台灣僑胞們做更好服務的決心。（上右圖）財務長 葉俊麟主持座談會



（上左圖）理事長 李德揚贈送旅館公會 30 週年慶光碟和 47 週年慶特刊

（上右圖）副委員長 徐佳青回贈親自設計的“黑熊愛心旅行包”，內有口罩、測溫卡、台灣黑熊紋身貼紙，配合中英文說明使用



出席當天座談的還有：諮詢委員 林翠雲、僑務委員 于仁豪、僑務顧問 李崇正、僑務顧問 徐菡美、僑務顧問 陳啟耕、促進委員 楊博盛；理事 劉明岳，以及橙縣商會代表 胡美玲、徐鳳翔，南帕薩迪納皇家獅子會會長 陳思萍等。

會務活動報導

南加州台灣旅館業同業公會 第 48 屆理事名單



南加州台灣旅館業同業公會 第 48 屆理事名單

01	張郁芬/Chris Chang	會長	11	廖彬淳/Benson Liao	理事
02	許清松/Stephen Hsu	理事長	12	張端心/Annie Chang	理事
03	徐明豐/Peter Zen	副理事長	13	郭學仁/Simon Kuo	理事
04	邱垂煌/Chris Chiu	名譽顧問	14	呂世豪/Harry Leu	理事
05	范約瑟/Joseph Fan	名譽顧問	15	鄭春暉/Peter Cheng	理事
06	汪俊宇/Gerald Wang	名譽顧問	16	劉明岳/Ben Liu	理事
07	鄧永征/Nick Teng	名譽顧問	17	葉俊麟/Kevin Yeh	理事
08	汪蔚興/Wilson Wang	名譽顧問	18	李崇正/Edward Lee	理事
09	王政煌/Michael Wang	名譽顧問	19	周培瑩/Shirley Chou	理事
10	李德揚/Terry Lee	名譽顧問	20	王強生/John Wang	理事



恭賀

柯欣侑總幹事
葉俊麟財務長
李崇正理事

榮任中華民國僑務顧問
會長王政煌、會務顧問暨全體理事恭賀

恭賀

Alliant Insurance Services, Inc.

榮獲2022年最佳年度廠商獎

林翠雲僑務諮詢委員

榮獲2022年最佳會員獎

會長王政煌、會務顧問暨全體理事恭賀



Atlas

HOSPITALITY GROUP

THE MARKET LEADER
IN CALIFORNIA HOTEL SALES

CALIFORNIA HOTEL SALES SURVEY 2021 YEAR-END



Alila Ventana Big Sur sold twice in 2021, both times at over \$2.5 Million per key.

949.622.3400
INFO@ATLASHOSPITALITY.COM
ATLASHOSPITALITY.COM

ATLAS HOSPITALITY GROUP
4695 MacARTHUR COURT, SUITE 780
NEWPORT BEACH, CA 92660-1882
CalDRE #01216856



Atlas

HOSPITALITY GROUP

THE MARKET LEADER
IN CALIFORNIA HOTEL SALES

TABLE OF CONTENTS

INTRODUCTION
SOUTHERN CALIFORNIA HIGHLIGHTS
NORTHERN CALIFORNIA HIGHLIGHTS
SUMMARY



INTRODUCTION



We are pleased to present our 2021 Year-End California hotel sales survey, which as you can see is one for the record books.

Some of the highlights:

- Record number of individual hotel sales at 510, up 71% over 2020.
- Record dollar volume at \$9.93 billion, up 204% over 2020.
- New record for median price per room at \$137,877, up 23% over 2020.
- Record number of hotels sold at price over \$1 Million per room.
- Highest price per room ever paid for a California hotel at \$2,542,373 per room for the 59-room Alila Ventana Inn & Spa in Big Sur



SOUTHERN CALIFORNIA HIGHLIGHTS

LOS ANGELES COUNTY

Los Angeles County hotel transactions increased 26.2% in 2021 versus 2020, from 61 to 77. Total dollar volume went up 145.5%. The county's average sales price per room increased 47.7%, while the median price per room went up only 2.1%.

The largest hotel sold was the 740-room Westin at Los Angeles Airport. The most expensive sale was the \$200 million paid for the 88-room Luxe Hotel Beverly Hills. The Luxe Hotel Beverly Hills was also the most expensive sale on a price per room at \$2,272,727.

Los Angeles County led the State in hotels sold and total dollar volume- 77 hotels for over \$1.865 billion.



SAN DIEGO COUNTY

San Diego County had a 122.7% increase in individual transactions, from 22 to 49. Total dollar volume was up 290.4%. The county's average price per room increased 20.9%, and the median price per room increased 21%.

The 350-room Hilton Mission Valley was the largest hotel sold at \$66,000,000.

The most expensive sale was the \$226.7 million paid for the 340-room Embassy Suites La Jolla in San Diego. It also led on a price per room basis, at \$666,765.



SOUTHERN CALIFORNIA HIGHLIGHTS

ORANGE COUNTY

Individual transactions in Orange County increased 152.6%, from 19 to 48. Total dollar volume increased 96.3%. The county's average price per room increased 23.9%, and the median price per room was up 20.0%.

The 461-room Doubletree Hotel Orange was the largest hotel sold in 2020

The 174-room Element Hotel in Anaheim at \$64.68 million was the most expensive sale.



INLAND EMPIRE

Riverside County had a 25% increase in transactions, from 28 to 35. Total dollar volume increased 148.4%. The average price per room was down 3.5%; the median price per room increased 7.1%.

At \$255 million, the 777-room La Quinta Resort & Club in La Quinta was the largest and the most expensive sale.

San Bernardino County had a 57.9% increase in sales, from 19 to 30. Total dollar volume went up 68.5%. The average price per room dropped 17.9%, and the median price per room was down 16.1%.

The largest hotel sold was the 200-room Residence Inn Ontario. It was also the most expensive sale at \$23.7 million.



NORTHERN CALIFORNIA HIGHLIGHTS

SAN FRANCISCO COUNTY

San Francisco County had a 33.3% decrease in individual transactions in 2021, from 9 to 6. Total dollar volume went up 199.6%. The average price per room increased 69.6%, and the median price per room was up 96.5%.

The 417-room Sir Francis Drake in San Francisco was the largest hotel sold. The 360- Le Meridien San Francisco was the most expensive sale, at \$221.5 million.



LE MERIDIEN
SAN FRANCISCO

ALAMEDA COUNTY

Alameda County had a 340% increase in individual transactions, from 5 to 22. Total dollar volume was up 663.8%. The average price per room increased 33.1%, and the median price per room went up 18.7%.

The largest and most expensive sale was the \$75.1 million paid for the 214-room Four Points by Sheraton in Pleasanton. The 145-room Courtyard Pleasanton led on a price per room basis, at \$351,034 per room.



FOUR POINTS BY SHERATON
PLEASANTON

NORTHERN CALIFORNIA HIGHLIGHTS

SANTA CLARA COUNTY

Santa Clara County hotel transactions went up 118.2% in 2021, from 11 to 24. Total dollar volume was up 174.5%. The average price per room went down 23.5%, and the median price per room dropped 39.6%.

The 229-room Sheraton Hotel Milpitas was the largest hotel and the most expensive, sold at \$80.5 million. It was also the most expensive hotel on per room value at \$351,528.



SACRAMENTO COUNTY

Sacramento County had a 75% increase in individual transactions, from eight to fourteen. Total dollar volume went down 206%. The average price per room was up 33.1%, and the median price per room rose 28%.

A 145-room Courtyard Rancho Cordova was the largest hotel sold at \$45.3 million. It was also the most expensive hotel on per room value at \$312,414.



SUMMARY

The combination of low interest rates and the tremendous amount of investment capital resulted in unprecedented sales volume. Buyers and lenders have put COVID-19 in their rear-view mirrors and have their sights firmly on the future – which based on the new records is very bright.

Based on the interest we are seeing very early in 2022 from buyers, it appears that there is no letup in the demand or appetite for California hotels.

This is something we have never seen before in any of our previous surveys.





A message from Keith Barr
CEO, IHG Hotels & Resorts

Dear Owners,

Beginning next week, our loyalty members around the world will be able to fully experience the all-new [IHG One Rewards](#) as IHG hotels start offering the new program benefits on June 8, 2022.

I am incredibly proud of this moment for IHG Hotels & Resorts and the way our owners, hotels and colleagues are coming together to support the roll out of our new loyalty program. It is a huge effort, and it is great to see the enthusiasm and commitment to making sure the official program launch in hotels is a success.

We appreciate all the great feedback you have provided and are happy to hear that you feel IHG One Rewards is the richer, more competitive loyalty program owners have been asking for. Our guests also see the value and are really looking forward to having more control of their rewards with greater choice and flexibility than ever before.

There have been a lot of positive reactions from the media too, with press coverage recognizing the strength of IHG One Rewards and the significant shift in competitiveness. While most of the coverage has been very positive, it also stresses the importance of delivery as the key proof point. Everyone is watching to see how we will deliver the new program benefits, so it is critical that we continue to work together to prepare hotel teams and ensure the program is well-executed on property. This is what will make IHG One Rewards stand out, transform member experiences, and deliver value and revenue to your businesses.

To support the launch of our new loyalty program, we have officially rolled out the new IHG One Rewards app and are preparing to unveil a global marketing campaign later this month, which is the largest investment we have made in more than a decade toward a single marketing campaign. In addition, we are announcing several new partnerships to provide members with unique experiences and more options for how they redeem their points.

We have made these investments because we are confident IHG One Rewards will drive true loyalty, which we know is key to growing your businesses now and in the future. It is time to make loyalty work harder for us, but to do that, we must first work together to deliver true loyalty and inspire our members to keep coming back to IHG hotels.

There are important actions outlined below for you and your hotel teams as you prepare to begin offering the new benefits in your hotels on June 8, and we look forward to sharing more in the coming weeks on our new global marketing campaign to amplify the launch of IHG One Rewards.

Thank you for your continued engagement and support.



Introducing IHG One Rewards on property

In mid-April, the new tier and bonus point earning structure went live, allowing members to earn more points more quickly than ever before and be rewarded earlier in their travel journey. Now, beginning June 8, members will experience the richer benefits and exceptional choice IHG One Rewards offers in your hotels, including:

- **Free breakfast** for Diamond Elite members as a Welcome Amenity choice
- **Complimentary room upgrades** for Platinum Elite and Diamond Elite members (if available, including suites or another premium room type)
- **Early Check-In** for Platinum Elite and Diamond Elite members (if available)
- **Late Check-Out** (up to 2:00 pm) for all members (if available)
- **Redemption of Milestone Rewards**, including a choice of points, Food & Beverage Rewards, Confirmable Suite Upgrades, and an Annual Lounge Membership. Food & Beverage Rewards can be redeemed at participating hotels in the US and Canada beginning June 8 and will be available for redemption in all markets globally soon.

Hotels have received updated front desk signage (at no cost to the hotel) and information on how to update collateral, such as key cards and key wallets, with the new IHG One Rewards branding upon depletion of current inventory. In addition, as we previously shared, we are taking steps to [optimize owner costs](#) as you roll out the new program on property.

Preparing hotels for successful delivery

We know the most important drivers of guest loyalty are delivery of a high-quality hotel product and service experience, and consistent on-property member recognition. Since January, we have been focused on preparing hotel teams because only they can ensure we deliver great member experiences with each and every stay.

In addition to excellent member recognition and benefit delivery, there are key actions hotel teams should take to help prepare for and successfully launch IHG One Rewards on property:

- **Complete the [comprehensive training program](#) on IHG MyLearning by June 6.** More than 95% of hotels globally completed the first two phases of the 2022 Loyalty Training in record time, and we know many hotels are in the process of completing or have already completed the third and final phase of the training. As a reminder, completion of all of the training modules by June 6 is required to remain compliant with the 2022 Loyalty Standard. Additionally, temporary fee relief for full-service hotels will only be offered to hotels that have completed the training program by the compliance deadline, and for Opera PMS hotels, those who also have a current, compliant PMS.
- **Build hotel team excitement using the IHG One Rewards Mailer**, which was shipped directly to your hotels (at no cost to the hotel) and provides access to a unique, virtual experience that reinforces the training learning.
- **Review the enhanced IHG One Rewards Performance Tracker on Merlin** to monitor loyalty performance, including enrollments, recognition and delivery.
- **Utilize the “Enroll for Rewards” program** to recruit, retain and incentivize front desk teams to grow the number of loyalty members, our most profitable guests.

Review the [updated FAQs](#) with information to support you and your hotel teams on this phase of the program roll-out.

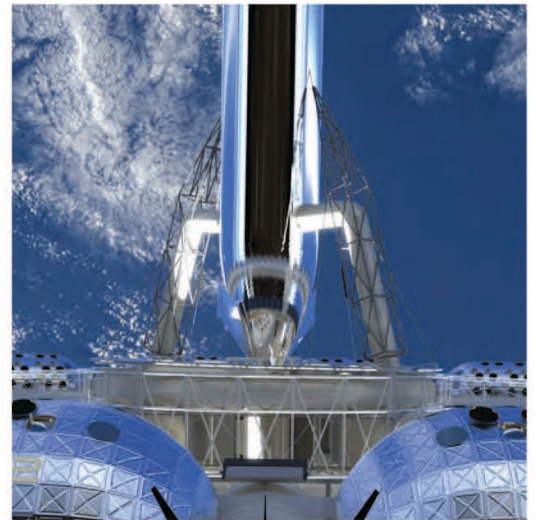
Establishing strategic partnerships to deepen loyalty



酒店服務員上天了 全球首個太空酒店計劃開業

去銀河系旅遊度假只是時間問題了，太空旅館已經在建了，攞個幾年假期和Money去月球散散心，在火星開個派對、去水星打個卡。Orbita Lasassembly 公司就是以這樣的願景來打造空間站的，奢華酒店作為建設藍本，工作和生活都能在人造重力環境下舒適進行，可承載28人的 Pioneer station 和 可承載400人的Voyager Station分別會在2025年和2027年啟用，掐指一算，留給我掙錢的時間不多了！

現在官網暫時提供宣傳信息，想要獲取更新信息可以免費注冊官網實時關注動態，酒店創始人的目的就是讓所有人的太空夢想照進現實，讓太空成為大家渴望前去的游覽地。感覺這年頭但凡有些想法的人，地球都留不住了。



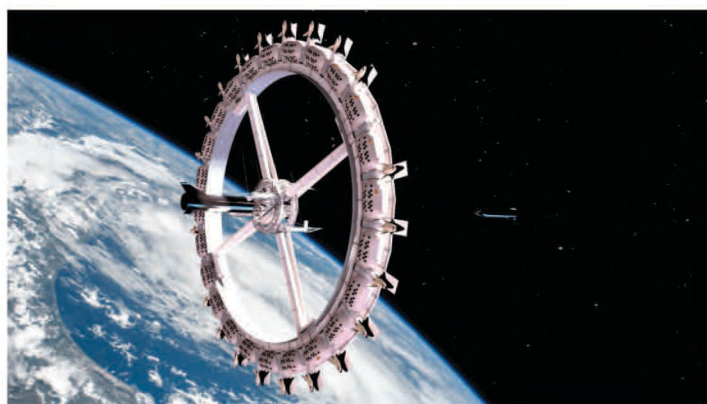
在酒店的房間醒來，窗外是浩瀚無垠的宇宙，這樣的旅行體驗，你們想擁有嗎？
未來3年，這樣的體驗將有可能變成現實。

2022年5月3日，美國大型太空建設公司Orbital Assembly Corporation (OAC) 公布了兩個空間站的的最新建設計劃：可容納28人的先鋒站 (Pioneer Station) 將可能于2025年提前投入運營。



(Pioneer Station)

而此前就公布的太陽系首家豪華太空酒店——旅行者站 (Voyager Station) 可容納400人，樂觀估計將於2027年投入運營。



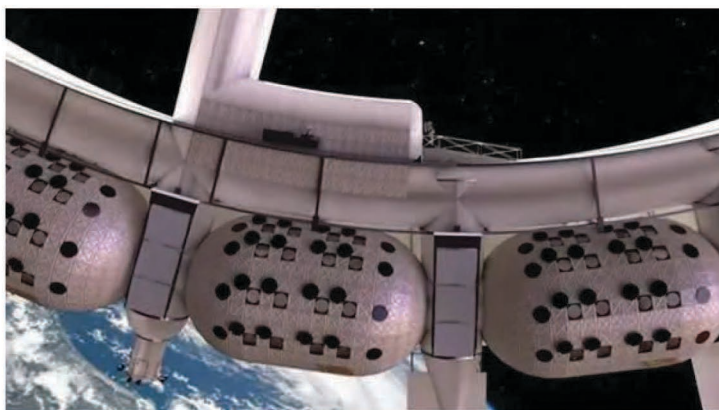
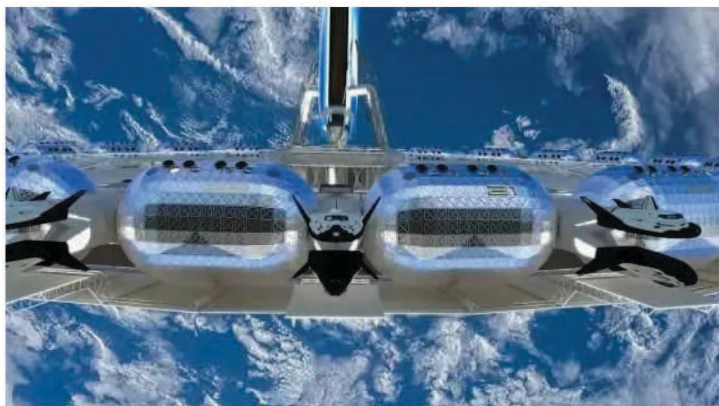
(Voyager Station)

據此前消息，Voyager Station太空酒店空間站將為太空遊客提供太空行走、碧昂斯音樂會和美食，服務價格為500萬美元。

“我們的願景是使太空成為人們渴望訪問的目的地。” Orbital Assembly Corp. 的Tim Alatorre說。

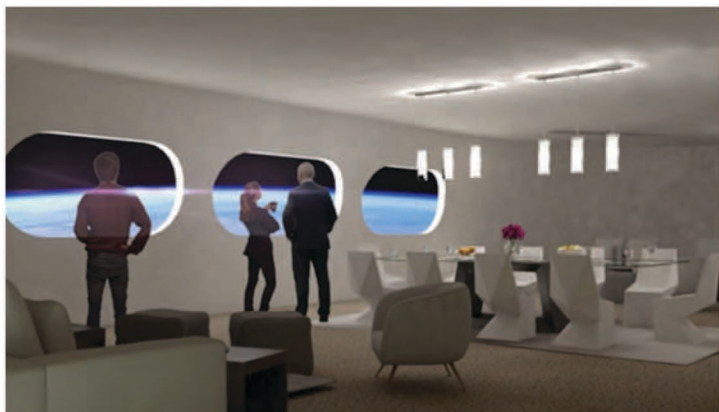
包含24個居住模塊，這些模塊將用于酒店住宿、餐廳、酒吧、健身房、船員住宿和科學研究艙。

Voyager Station的設計將具有“豪華酒店的感覺”，其中，500平方米的“豪華別墅”可供租用一周、一個月或永久。

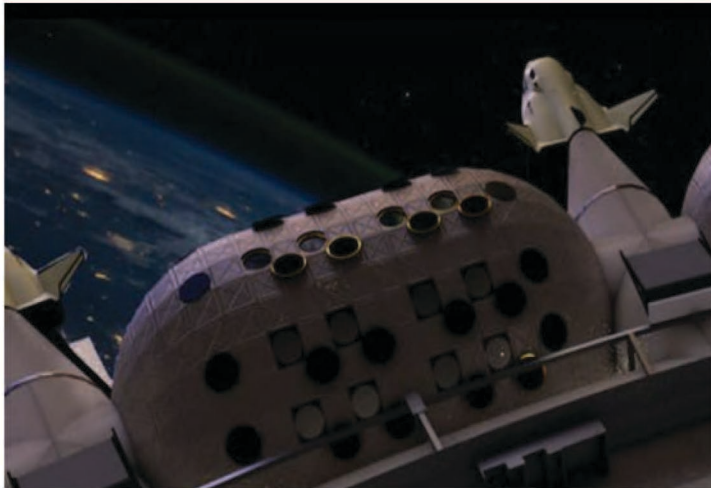


Voyager Station艙體及效果圖

這些別墅將有16人的睡眠空間，以及三個浴室和烹飪設施。



在別墅旁邊，空間站將有許多30平方米的酒店套房，這些套房將有兩個人的床和一個私人浴室。



在空間站中心附近不會有人造重力，但是當你

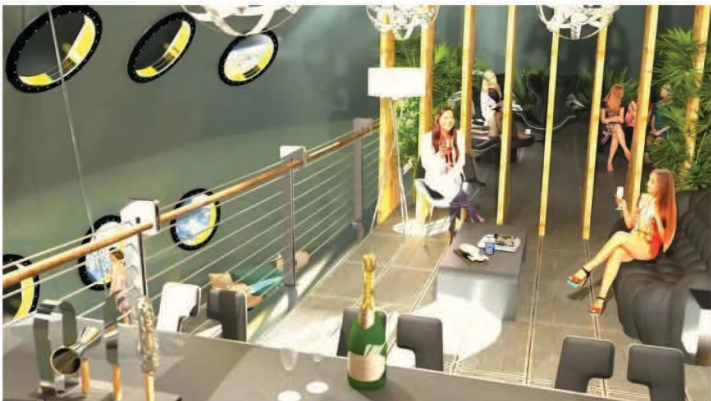


沿著空間站的外部向下移動時，重力感會增加。由于先鋒站會更小，它的重力水平會有所不同，但仍會保持體驗的“舒適度”，比如淋浴，坐下來吃喝的能力等等，重力水平較小的空間則可以進行更多的活動內容的規劃，帶來與地球上不同的體驗樂趣。

雖然目前階段太空旅行和太空酒店的住宿費用

圖片來源：ORBITAL ASSEMBLY CORPORATION

根據此前的規劃，太空酒店將提供“與地球上最好的場所相匹敵”的餐廳體驗。客人可以在三層酒吧放鬆，酒吧里將設有水景設施。



非常昂貴，未來隨著技術的進一步成熟，它也必將走向大眾，成為人們生活場景的一種選擇。

同時，低重力比賽將使用一個天花板高7米的活動和健身房模塊，同時它也將作為一個多功能空間，晚上，它將被用作一個音樂會場地。

雙濱的優雅質變，發展慢城生活

公益平台文化基金會 董事長 嚴長壽

位於台灣東海岸，比鄰相依的花蓮縣豐濱鄉、台東縣長濱鄉（以下簡稱雙濱），因交通不便、產業發展受限等因素，反而保留了讓都市人稱羨的自然環境和靜謐的生活步調。近年來一些愛上雙濱的人遷居到這裡，展開人生的另一個階段；一些部落青年返鄉，帶著在外生活的經驗，重新融入自己的家鄉和文化，發展出多元的民宿、餐廳、藝術工作室及自然體驗。

長期於花蓮台東（以下簡稱花東）深耕實驗教育和文化產業的公益平台文化基金會，2018年啟動「雙濱旅遊發展計畫」，從第一階段促進店家對話，達到共好；2019年第二階段設計美術宣傳物及建製網站「雙濱生活趣」，整合雙濱旅遊資訊、提高旅人規劃旅行的便利性，並借助媒體影響力，吸引優質旅客，雙濱從鮮為人知的偏鄉轉變成旅人嚮往的熱門秘境。2020年歷經疫情考驗，對比世界其他國家，台灣疫情控制相對穩健，在地業者因國旅蓬勃，帶來商機，然而在走向新文明之時，雙濱的旅遊應走向一個新的境界，蛻變成有國際視野、文化內涵的旅遊形式。2022年公益平台重啟工作坊，邀請雙濱業者共同思考疫情後的永續創新與合作。



公益平台嚴長壽董事長認為：「台灣漸漸在許多地方發展慢活精神，COVID-19疫情期間，度假的方式也轉換為以緩慢自在的步調為訴求」。這幾年，雙濱已經有足夠的條件發展小鎮文化，從傳統台灣城鎮幾乎雷同的「齊一」樣板，走向具有特色的「唯一」。雙濱這片土地有一股讓心情安定下來的力量，讓人暫時放下手機，離開由網路、3C構築的虛擬世界，學習跟自己、跟大自然相處的獨立生活。



以民宿為基礎的款待模式

每間民宿都體現著民宿主人的特有氣質、想法及品味。花東的優勢之一，在於以上千家民宿為基礎的生活分享型態。民宿代表的是在地的某種精神與文化，遍布於各角落的民宿最為精采



之處是它的多樣豐富與在地親和力。以「分手巧克力」為例，位於綿長的海岸線上，一不小心就會錯過這間低調的民宿，民宿主人高媛貞善用海岸的階梯式地形，讓民宿雖然坐擁海岸線美景，卻不擋住周遭其他居民的景色。民宿的房間全部規劃為機能齊全的單人房，即便兩人同行，也安排單獨住房，留給旅人盡情放空、沈澱。高小姐說，「每個人從出生開始就都不斷地在學習經歷『分手』這件事，不論是小孩離開母親的懷抱，或是在學校和同學分班，抑或是感情、生命上的

分手；我想傳達『分手不一定是件壞事，因為每一次的分手都會帶來學習、成長與跨越』。」這種極致的生活理念呈現，正傳遞了雙濱適合獨處平靜的心境。

民宿可以如「分手巧克力」在一地孤絕獨立，也可以如「陽光佈居」成為部落裡活躍的有機中心。十多年前移居到長濱的「陽光佈居」主人張念陽與陳慈佈夫婦，他們積極參與社區營造、深入瞭解居民需求，並打造「長城計畫」提供免費食宿與交通，讓不同的朋友、客人與長濱居民分享他們的生活經驗與才華，或辦演講或帶活動或舉辦工作坊，讓更多的想像與勇氣能在小鎮上萌芽。

吳若石神父足部健康驛站

長濱有一位世界級的「腳底按摩吳神父」，金髮碧眼翹鼻子的他是個不折不扣的瑞士人，但德語比法語好，法語比英語好，英語比台語好，台語比阿美族語好，阿美族語比國語好！問他是「那裡人？」，他多半會眨眨眼睛告訴你「我是天主的僕人」。

吳神父係屬白冷外方傳教會，1970年被派來台灣傳教，長年定居台灣貧窮的鄉鎮，神父深知弱勢族群無錢治病的痛苦，往往小病拖成大病，大病拖跨全家，不堪負荷的經濟負擔造成雛妓、童工等各種社會現象紛陳，所以他希望防範於未然；堅信「一家一人會，省下醫藥費」的吳神父，幾十年來在長濱好幾間教堂傳教佈道之外，也到許多地方推廣腳底按摩技術。如今服務於



長濱足部健康驛站的按摩師包含了原住民、漢人與從東南亞嫁到台灣的新住民，他們學習了一技之長，不僅照顧了自己、家人和客人的健康，也在工作中獲得極大的成就感。

在地特色飲食

在長濱南竹湖部落，有一位遠赴法國馬賽跟三星米其林主廚精學廚藝的年輕主廚—楊柏偉，他所主持的「Sinasera 24」，是一間將料理導入「24節氣以大地為食材」的法式餐廳，他嚴選在地、當令的食材，和小農小鎮一起生活得更好是他的料理夢想和每天生活的實踐。

曾獲得兩屆世界果雕大賽金牌、多項國際烹飪廚藝比賽冠軍，並獲選遠見雜誌百大臺灣之光的他，在2014-2015年間擔任長濱國中替代役男，熱心指導兩位有潛力的14歲國二女生參加台中國際廚藝大賽，擊退職業主廚和高餐旅學生榮獲銅牌；在他退伍前夕還一一拜訪東海岸名廚，請託他們繼續協助長濱孩子發展，並不計酬勞開班授課提昇長濱媽媽們的手藝。楊柏偉說：「好的主廚可以讓人不遠千里而來，我想當一個不斷自我突破的廚師，長濱的環境很適合我靜下來思考創新，並深入瞭解在地食材、協助偏鄉的農業發展。」



豐富的藝術文化資源

花東富饒的藝術家陣容，無論是原住民歌謠、舞蹈，還是視覺藝術、裝置藝術、工藝等，他們的雙腳扎根於土地，土地也慷慨的回以創作的能量與靈感。長濱的拉飛·邵馬和葉海地的實驗平台，豐濱的項鍊工作室、光纖屋、舒米·如妮的工作室，花東海岸線如加路蘭一帶的漂流木作品，台東都蘭的藝術聚落，市區的鐵花村與台東糖廠，加上南迴的創作者們，花東豐沛的藝術文化資源是在地長成、遍地開花的；未來再加上位於台東金樽的「江賢二藝術園區」，花東有絕對的條件，能發展成具有國際高度，且完全展現花東特色的藝術新聚落。



照片來源: Laboratory實驗平台 參觀採預約制

江賢二2020年在臺北市立美術館的回顧展，三個月的展期吸引了近12萬5千人次參觀，當時創下疫情期間在台藝術家個展的紀錄。目前公益平台正積極協助江老師籌建在台東金樽的藝術園區。借鏡日本瀨戶內國際藝術祭（Setouchi Triennale）經驗，它串連瀨戶內海幾個小島，邀請建築師、藝術家在不同島嶼關建美術館，舉辦三年一度的國際藝術節慶，成功帶動在地的活化。台東豐厚的文化資源足夠成為台灣版的瀨戶內國際藝術祭，加上台灣是南島文化語族的發源地，有文化上獨特的吸引力。當江賢二藝術園區於2024年竣工開幕後，江老師的許多作品將會留在台東，園區也規劃了駐村空間，將邀請世界各地的藝術家前來享受台東的自然環境，並和在地藝術家交流，激盪出創作的火花。

歡迎國際旅客前來體驗部落文化與「養肺」

花蓮是全台原住民族群最多的縣市，台東的原住民人口佔該縣三分之一，共有七個原住民族，文化薈萃。位在豐濱的「高山森林基地」，創建者是有高山民族之稱的布農族返鄉青年小馬（馬中原），他與團隊踏查古道、尋回布農族故事、爬梳族人對待山林的傳統智慧。旅人在這個生長著百年白榕樹群的山林裡，可以野地露營或是參加「找獵人」、「找老鷹」等深度體驗活動，找回與土地的連結，甚至認識另一個自己。



「台灣有優點，也有國際賣點，但與峇厘島、普吉島或夏威夷都不同」，嚴長壽強調，相較於這些地方，我們沒有四季如夏、穩定的氣候型態，花東夏天有颱風的威脅，冬天也避不掉東北季風的吹襲，但也正是因為東北季風帶來的天候，使得花東成為這個季節東南亞最好的衝浪據點，無論是每年11月於金樽舉辦的國際衝浪比賽，或是今年已滿第十年的鐵人三項Challenge Taiwan、第十三年Ironman 70.3 Taiwan在台東的賽事，都吸引無數國際級選手前來。除此，日常的運動健護在台灣已經蔚然成風，雙濱純淨的環境曾讓旅客形容來這裡旅遊就像來「養肺」，在背山面海美景裡運動、做瑜珈、品嚐在地飲食.....享受身心靈的充電！

照片來源：Challenge Taiwan

「我們之所以持續深耕花東，實際上是與未來潛在的不當開發在賽跑。」嚴長壽一語道出他的焦慮。花東是生活的所在，並非觀光景點而已。若能夠善用地特色，雙濱地區有機會成為安居樂業、文明永續的指標。



多去旅行, 少去旅遊



旅遊是一種消遣和消費的過程，花錢享受異地的風光、風情、美食和服務。有人說旅遊就是從你活膩味的地方到別人活膩味的地方去。講究什麼呢？講究走的順利，住得舒適，玩得開心，食得美味，購得稱心如意。講究這些時，一遇到飛機誤點，旅館髒亂，景區擁擠或者是刮風下雨，購物挨宰等等，便會怒氣沖沖，怨天尤人，覺得十分掃興倒霉。

旅行則是一種體驗和感悟的過程體驗自然，感悟人生，不懼怕遭遇雨雪風霜和艱難險阻，把一切都視為人生的一種經歷，一種體驗，隨遇而安，始終保持著平和的心態，沉著應對，這就是旅行。

旅遊就像快餐一樣，將景區、景點作為集中目標，恨不得省略一切過程快速到達，以了卻此生到此一遊的心願。所以我們國家才出現了什麼N日N國遊，只有在浮華的社會，這樣的項目才會大受歡迎。

旅行如品美酒，要調整心態，放慢腳步，更注重的是漫漫旅途中的細細品位和觀察，以獲取新知。所以也可以說旅行沒有終點，行者永遠在路上，正因為如此有別於旅遊者酷愛的高檔、奢華、星級標準、服務設施和世界知名人頭攢動的旅遊勝地。旅行者鍾情於人跡罕至的荒野荒原，深山大川，天涯海角。儘管旅遊者和旅行者也常常狹路相逢，但從外表、裝束、音容相貌到精神氣質，心理心態都差別甚大。



旅遊之所以是從你自己活膩味的跑到別人活膩味的地方，那是因為心被功利和物欲所束縛，所以不管跑到哪兒終究是一個膩味，高興不起來。只有當心是自由的，才能走到哪兒都有美的發

旅館會刊

現，都有行者的快樂。有一個旅行者，寫了一本書，書名叫做《人你為什麼不快樂》說的是心被欲望禁錮就不會有快樂，心永遠在探索新知，生活才會充滿奇趣與快樂。

旅行在一個人獨行的時候，會有獨特的眼光和思索。相伴而行時，可以彼此分享與交流，而令人心身愉悅的自然風光和異域環境，又使行者容易敞開被城市禁閉的心扉，彼此深入溝通了解。因此，伴旅往往能夠成為長久的知音、知己。這和旅遊中的所謂一夜情和艷遇也是完全不同的。



旅遊者選擇的旅伴常是曇花一現，旅遊過後各奔東西，彼此忘卻。古有讀萬卷書，行萬里路之說，認為把讀書和旅行結合起來可謂理想和完美的人生，實際上旅行如人生，人生也是一次長途旅行。

有一位學者說：真正的發現之旅不在于發現新的領域，而在于擁有新的目光。我們也可以說真正有價值的人生之旅不在于擁有權勢或金錢，而在于擁有精神、智慧和道德的力量，讓我們少去旅遊，多去旅行。



www.thmasc.com

TAIWAN HOTEL & MOTEL ASSOCIATION
OF SOUTHERN CALIFORNIA
1045 E. Valley Blvd., A212
San Gabriel, CA 91776

南加州台灣旅館業同業公會
TEL: (626) 280-2207
FAX: (626) 280-2243
thmasc1688@gmail.com



淺談 僱傭責任險 EPLI(Employment practice Liability Insurance)

By 張郁芬 Chris Chang Dumortier, Executive Vice President

張永祥 Sean Chang, Vice President

在美國現今社會，聽到雇主歧視、騷擾和不當解僱相關的訴訟事件已經不再奇怪了，員工可以因為任何的理由向雇主提出抱怨甚至訴訟。一旦有抱怨或訴訟事件的成立，結果不論是輸贏，雇主不但要花上心力與精神來為自己辯護，更需要花上深不見底的律師費。也因為有著這樣的風險存在，現今幾乎所有的雇主已經購買僱傭行為責任保險 (EPLI) 來保護自己了。

近年來，一些社會運動導致僱傭責任險索賠增加，例如，#MeToo 運動，這是一項反性騷擾運動，最初成立於 2006 年，2017 年以來社交媒體獲得的顯著關注，很大程度上導致針對雇主的性騷擾訴訟增加了 50%。根據美國平等就業機會委員會 (EEOC) 的數據，在過去幾年中。這個運動強調雇主實施有效的性騷擾預防措施（例如，零容忍政策）的重要性（性騷擾意識培訓計劃）。Black Lives Matter 運動，這是一項種族正義運動，最初成立於 2013 年，並於 2020 年在全國性抗議的形式——有可能成為與種族相關的工作場所歧視和騷擾訴訟。這一運動使雇主採取措施促進公司內部性別族裔多樣性變得越來越重要，並認真對待任何關於種族主義的指控或報告。

加上 COVID-19 持續的大流行，迫使許多組織做出重大的工作場所變革，例如：性別族裔平等政策、員工遠程工作、調整辦公室設置或進行大量員工裁員或休假。而隨著這些變化，EPL 索賠隨之而來。一些最常見的與大流行相關的 EPL 訴訟包括：

- ❖ 指稱不安全的工作條件或最低限度的預防措施，例如：不良的衛生習慣、缺乏社會疏遠協議或個人防護設備不足，導致員工生病或死亡。
- ❖ 在沒有提供適當的僱傭通知的情況下解僱或強迫休假的歧視指控。
- ❖ 遠程工作相關的歧視指控。

雇主越來越意識到他們對於僱員的行為在法律上是有責任的，根據美國平等就業機會委員會提出統計數字從單一訴訟平均的賠償金額從增加到大約\$40,000。這幾年中經濟的起起落落，另外再加上加州勞工保險的改革之後，與工作有關的傷害必須要到 MPN 裡面去看醫生，假的工作傷害再也沒有辦法從那保險公司拿到巨額的賠償。至此後，律師與假的訴訟事件轉向與工作有關的責任 EPLI 訴訟大幅增加。我們也常聽到員工與員工間性騷擾的事件，或者是在解僱員工後，員工向雇主提出了不當解雇或者是歧視之類的種種訴訟。

What EPLI Covers? EPLI 涵蓋哪些?

EPLI 保單賠償與訴訟相關的訴訟金，判決金與和解費用（視投保保單額度而定），其保單涵蓋的對象是企業實體，前任和現任僱員，另外還有包含董事和管理者。包蓋了各種在職場上相關的合法責任行為，包括：

- Discrimination 歧視
- Sexual harassment 性騷擾
- Wrongful termination 非法解雇
- Breach of employment contract 違反僱傭合約
- Negligent evaluation 過失評價
- Failure to employ or promote 未聘用或擢升
- Wrongful discipline 不當管教
- Deprivation of career opportunity 剝奪工作機會
- Wrongful infliction of emotional distress 不當造成精神痛苦
- Mismanagement of employee-benefits plans 管理不善的員工福利計劃

EPLI 保單是建立在一個叫做 claims-made 索賠機制的基礎上。這表示著任何的索賠必須要在事件被告知時 (Claim-Made) 的保單**規範時間內**必須要回報給保險公司，如此一來理賠才會被保險公司所接受。除此此外，該事件導致的索賠(Claim)也必須發生在某一特定日期之後，通常應當是在 EPLI 最原始保單的日期開始時 (Retro Date) 關於這一點，務必要注意您的保險經紀人是否有幫您把好關)。有些保險公司提供延長回溯的日期 (Full Prior Act)，充分保護雇主在較早之前的索賠事件，身為雇主的你對於保單的內容與**排除條款**應該要有正確的認識與了解，如此才能保護自己的身家財產。

EPLI 保費? 額度? 自付額?

- EPLI 的保費會因為公司不同的類型，大小，員工人數和業務上的風險而有所不同。保險公司同時也會進一步了解雇主公司的人事管理政策，以及潛在風險來決定 EPLI 的保費與自付額的高低。
- 根據你公司的規模，來決定 EPLI 保險額度，建議從 \$100 萬到 \$2,000 萬美元。
- 大多數員工行為責任保險會有自付額從 \$15,000 到幾萬塊不等，雇主可以自行決定，但有時保險公司有最低自付額要求。

****案件分享 - Sexual harassment 性騷擾和濫用權力**

大型連鎖旅館將支付 37 萬美元，並提供額外的救濟來解決發生在旅館的性騷擾訴訟案件。這件訴訟聲稱該旅館雇主未能阻止旅館經理騷擾年輕的男性員工。根據公平就業機會委員會 EEOC 的調查，旅館一名 40 多歲的男性經理，多次騷擾 17 歲之間至 25 歲的男性僱員，該名經理時常碰觸這些年輕僱員的身體，多次評論他們的外表，開黃腔，並問取性交易的價錢。**賠償以及律師訴訟費超過 40 萬**

其中一名前僱員表示他在這樣的工作場所受到了嚴重性騷擾的羞辱。他聲稱每個在這裡工作的人都知道有這樣的情形，但是每個都不以為意，只是覺得好笑。性騷擾時有所見但是很多時候的界線是很模糊的（如所聲稱受到性騷擾的僱員），當訴訟案件成立，被告的行為被調查單位開始進行審查，這時後對於責任的判定往往是在於是否能確定了被告濫用了他或她的在工作環境中被授與權力。

這一案例還突顯出一個事實，在工作場所中被性騷擾的男性或女性，其騷擾者有可能是男性或女性，並沒有性別上的特殊性。

不受歡迎的性挑逗，要求性方面的好處，以及其他口頭或身體行為與性有關的構成所謂的性騷擾時，這種行為或明或暗地影響了個人的就業，不合理地干擾個人的工作表現，或者創建一種恐嚇，敵意或冒犯的工作環境，這些對於旅館雇主都有著相當大的管理險。

關於性騷擾，我們要有的正確觀念應該要有以下所列：

- 受害人以及騷擾者可能是女人還是男人。受害人不一定是異性。
- 騷擾者可以是受害者的主管，代理人，雇主，主管在另一個領域，一個同事，還是非僱員。
- 受害人沒有被騷擾的人，但可能是任何人受到攻擊行為。
- 非法的性騷擾可能發生在沒有傷害或解除經濟的受害者。
- 騷擾者的行為必須是不受歡迎的。

****案件分享- Disability Discrimination 殘疾歧視:**

一名員工被診斷出患有帕金森病非自願地休了六個月的帶薪假。在休假期間，他的雇主回顧他的工作，發現他曾經犯過一些錯誤最後決定要終止他的聘僱合約。在他假期結束後他就被該公司解僱了。僱員聲稱這是報復殘疾歧視，因為該公司沒有與他做任何溝通或調整來適應他的殘疾情況，並使用了他認為的小錯誤作為解僱他的藉口。 **賠償以及律師訴訟費超過一百萬**

****案件分享- Sex/pregnancy Discrimination: 性別/懷孕歧視:**

一家小公司的總裁/老闆在女性辦公室經理任職並且請休產假期間雇用了該女性辦公室經理的未婚夫。後來覺得他的未婚夫比該請產假的女性辦公室經理做得更好，所以在女性辦公室經理請產假的期間降了她的職位。該女性辦公室經理聲稱她被錯誤地降級，她的僱傭關係被不當性降職，只是因為她休了產假。 **賠償以及律師訴訟費超過 85萬**

****案件分享- Race Discrimination: 種族歧視:**

一名蘇丹裔勞工最終決定離職，他聲稱無法忍受不斷的種族主義評論和笑話他的同事和主管，一個同事甚至還可能要砸碎他汽車的擋風玻璃。他事後向管理層抱怨不友善的工作環境並沒有看到有任何變化或改善，由於他是被迫辭職，他後來提起訴訟。 **陪審團作出了超過 300 萬的賠償判決。**

****案件分享- Third Party Disability Discrimination: 第三方殘疾歧視:**

一名酒(飯)店客人聲稱違反美國殘疾人法因為客房、浴室和前台不符合 ADA 規範。
最終判決賠償27,000 美元; 酒店且同意做必須要更改為成為符合ADA的規範。

****案件分享- Wrongful Termination:: 不當解僱:**

一名員工聲稱不當解僱因為她剃了光頭。員工聲稱她所有的績效評估是優良的，她的薪水在她剃光頭前不久還被加薪。索賠人尋求一般損害賠償、懲罰性賠償損害賠償、律師費和費用。 **最終賠償以及律師訴訟費超過 25萬**

****案件分享- Age Discrimination 年齡歧視:**

一位 65 歲的員工聲稱她僱傭被錯誤地終止是基於年齡歧視。當她被解僱時，公司支付了她六個月的遣散費，但不讓她簽署免責聲明。她後來提起訴訟。她聲稱她被不當解僱是基於年齡的藉口。因為她的上司一再的歧視評論她的工作品質與她的65歲有所關連，但是她卻從來沒有得到不好的評價。 **最終賠償以及律師訴訟費超過180萬**

既是淺談，就談到這裡，說真的 EPLI 的故事與案例說一天都說不完，若您有任何問題或意見分享，請與我們聯絡。

Chris Chang Dumortier M: 310-866-6009 O: 213-406-8740

Sean Chang M: 909-268-8810 O: 213-406-8745

杜拜 — Burj Al Arab

世界唯一的七星級飯店

帆船飯店位於杜拜內波斯灣的一座人工島上，要進入此島唯一的陸路方式只有一條橋，空運則是直升機，門禁保安管理非常嚴密，除了當天有入住的住客與「有預約」到飯店內餐廳用餐的客人，在入島安檢關卡經過身份驗證後才能進入人工島。



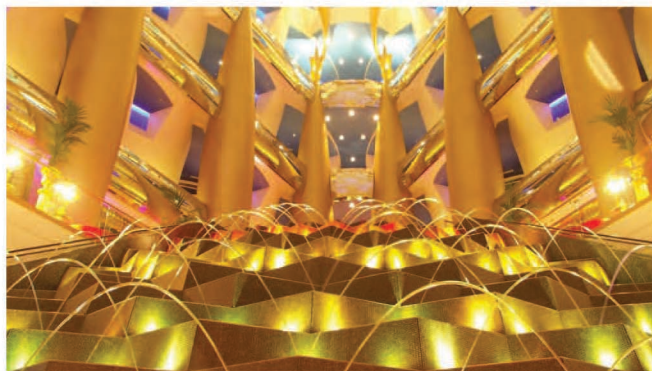
飯店由英國設計師W.S.Atkins設計，外觀如同一張鼓滿了風的帆，一共有56層、321米高，是全球最高的飯店，比法國艾菲爾鐵塔還高上一截。



這家酒店擁有8輛寶馬和2輛勞斯萊斯，專供住店旅客直接往返機場，當然，還有直升機可以讓你選擇



一進飯店門的兩大噴水池，不時有不同的噴水方式，每一種皆經過精心設計，約15~20分鐘就換一種噴法，跟水舞沒什麼兩樣





搭著電梯還可以欣賞高達十幾米的水族箱，很難相信外頭就是炎熱高溫的阿拉伯沙漠。酒店里面所有的202間房皆為兩層樓的套房，最小面積的房間都有170平方米；而最大面積的皇家套房有780平方米。。。



而且全部是落地玻璃窗，隨時可以面對著一望無際的阿拉伯海。

一進房間，會有一個管家等著跟你解釋房內各項高科技設施如何使用，因為酒店豪華尊貴的服務宗旨就是務必讓房客有阿拉伯油王的感覺。。



據說當初酒店開張的時候，它的豪華程度令人嘆為觀止，專家們很為難真不知道該給它定幾顆星酒店。



步入酒店才能體味到金碧輝煌的含義。大廳、中庭、套房、浴室.....犄角旮旯兒都是金燦燦的，連門把手、水龍頭、煙灰缸、衣帽鉤，甚至一張巴掌大小的便條紙，都鍍滿了黃金！



浴室里的所有衛浴用具都是愛馬仕的牌子，包括肥皂、古龍香水等。牆上的油畫全是名家真跡，隨便偷走其中一幅，便可逍遙地度過大半生。

已故時裝設計師範思哲先生是見過大世面的人，他居然也被酒店的奢華給震住了，安睡一夜之後，他極為受用，逢人便會稱羨不已。

客人如果想在海鮮餐廳中就餐的話，他們將被潛水艇送到餐廳，這樣他們就餐前可以欣賞到海底奇觀。

在這裡住一晚最貴的房間要差不多1萬美元。對於很多人來說住不起，可能只是想參觀一下，抱歉，參觀的話也要幾百塊美金。。

Wyndham Launches New App Feature To Help Travelers Plan Road Trips

After staying at home during the pandemic for two years, travelers want to go out and explore the world. They have been planning more road trips than ever and many businesses in the travel industry know it. This is why the American hotel company Wyndham Hotels & Resorts is launching a new feature called "Road Trip Planner".

The new mobile app feature, integrated with Wyndham Hotels & Resorts app, helps travelers plan their next road trip and includes interactive tools that allow users to book hotels, choose from different itineraries and discover new travel opportunities.

According to the information provided by the company in the press release, recent research for their American Road Trip Index revealed that 80% of Americans are planning to take a road trip in 2022, but 66% feel overwhelmed and don't know how to plan it.

Wyndham Hotels & Resorts—considered the largest hotel franchise in the world with hotels in more than 95 countries and over 6,000 in the Unit-

ed States—wants to provide a technological solution for travelers.

Jessica Davidson, senior vice president, digital, Wyndham Hotels & Resorts said: "With thousands of hotels across our country's highways and byways and 22 trusted brands, there is no company better positioned to help travelers experience the road trip of their dreams."

And added: "With Road Trip Planner, travelers enter a few details about the trip and instantly get an itinerary with all their hotel stops, bookable in one single transaction. It not only eases the stresses of travel planning but ensures the journey is as exciting as the destination."

It is not the only business that considered Americans' increasing interest in road trip travel. Even Oscar-winning actor Kevin Costner recently launched an app called HearHere to reproduce audio with historical information related to the user's current geolocation.

Wyndham Hotels & Resorts proposes an option that includes their popular brands—such as Days Inn, Super 8, Mi-



cotel, Baymont, La Quinta, Howard Johnson, and Travelodge— to provide “The Easiest Way to Book & Go” as their service mark states.

More About Road Trip Planner

The new digital platform will allow travelers to plan, create and book trips and multiple hotel stays at once. It offers features for different kinds of travel, from coastal road trips to national parks road trips to long-haul truckers’ itineraries.

Road Trip Planner will be integrated into Wyndham Hotels & Resorts app, created two years ago—which allows users to quickly book rooms in nearby hotels with the feature Lightning Book and check-in and check-out from the phone. “Built upon the success and strong adoption of our mobile app, Road Trip Planner is the perfect complement to Lightning Book, which is our fastest way to book direct and enables guests to reserve a hotel in just a few taps. Now, whatever your travel preferences—be it booking last minute or planning far ahead—Wyndham has you covered. Summer, here we come!”, said Davidson.

These are the main features included in the platform:

- Custom itineraries: Travelers can dis-

cover itinerary alternatives from location A to destination B and filter search considering the driving distance, pet-friendly locations, or preferred brands and amenities.

- Recommended routes: after mapping a route, the app intelligence can recommend the best itinerary according to the user’s travel preferences.

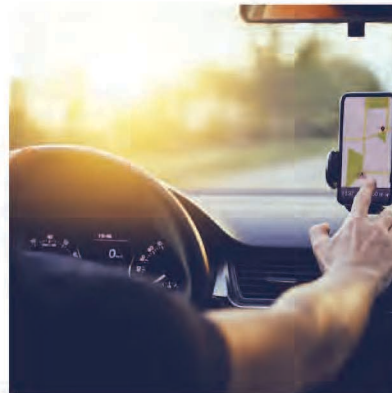
- Reservations details: travelers can view multiple reservations and make requests or lock

up amenities before arriving.

- Pay your way: the app offers different payment options, including cash and Wyndham Rewards points.

This new feature can be a great alternative for different kinds of travelers—from those who prefer carefully planned itineraries to more spontaneous voyagers—, considering that it also offers different kinds of hotel experiences. But, it is especially useful for those looking to stay at economy and midscale hotels in the United States.

During summer, road trippers will have more options to plan, book, schedule, and take advantage of technology on their next adventure.



Wyndham Hotels & Resorts app

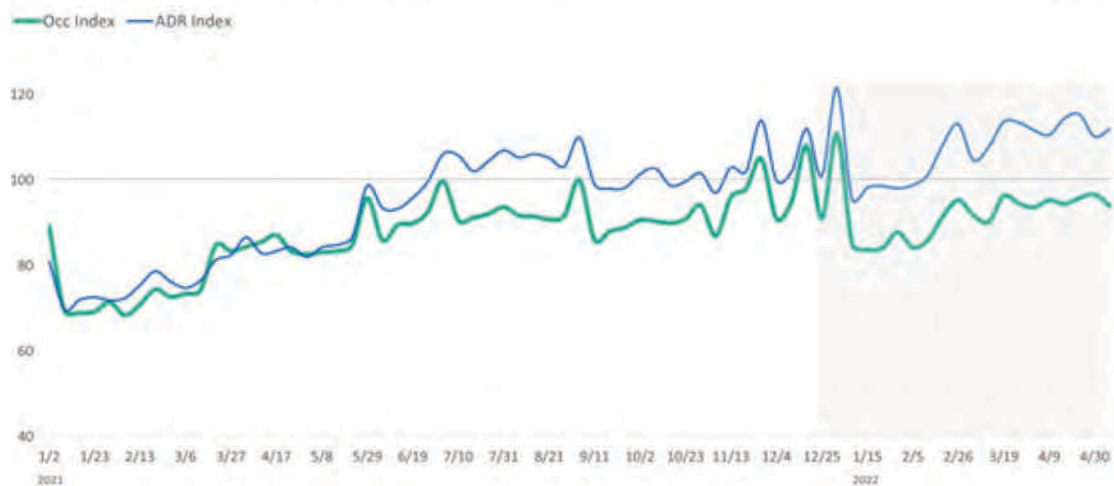
2022年美國酒店市場

Irene Meng，美國亞太投資公司經濟分析師

新冠病毒爆發以來，酒店業受到嚴峻的考驗。2020年4月美國酒店平均入住率一度跌到24.3%。隨著疫情的緩解，2021年下半年，美國酒店平均入住率逐步恢復到60%。目前酒店主要的客源是自美國國內的休閒旅行，體現在週末和公休日相對平日更高的入住率上。周中入住率受到遠端工作，商業旅行限制和跨國旅行禁令的影響，遠未恢復的疫情前水準。2021年底，酒店迎來了歷史上最忙碌的感恩節和耶誕節假期。但是在2022年初，酒店生意受到Omicron變體帶來新一波疫情衝擊。如今酒店生意逐步從新一波疫情中走出來，CoStar預計2023年酒店的可售房房價（RevPAR）能恢復到疫情前水準。

U.S. hotel occupancy and ADR recovery levels

Indexed to 2019, weeks ending 2 January 2021-7 May 2022



2021年底美國酒店入住率和平均房價一度恢復到甚至超過2019水平，但是由于Omicron變體帶來新一波疫情，2022年初，酒店價再次受到影響。

April 2022 (percentage change from April 2019):

- Occupancy: 65.5% (-3.3%)
- Average daily rate (ADR): US\$149.90 (+14.0%)
- Revenue per available room (RevPAR): US\$98.20 (+10.2%) (來源：2022 CoStar Group)

平均房價率先恢復到疫情前水準

疫情緩解後休閒旅客報的復性出行給酒店提供充足的需求;另一方面高的通脹率，勞工成本增長都讓酒店運營成本上升，提高房間定價成為酒店行業的趨勢。美國酒店的平均客房定價在2021年底已經恢復到疫情前水平。進入2022年，酒店客房的平均定價普遍高於2019年水準。根據CoStar 報告，2022年4月每間客房房價（ADR）較2019年4月上升了14%，平均可售房收入（RevPAR）也較2019年增長了10.2%。平均客房價格增長最快，幅度最大的是經濟型酒店，中檔酒店還有奢侈酒店。基於疫情進一步緩解和通脹在短期內將持續，預計平均客房定價將會在2022年保持上漲趨勢。

南加州帶領加州酒店市場恢復

根據Marcus & Millichap的報告，大洛杉磯地區和聖地牙哥地區酒店得益於2021年下半年復甦的旅遊業，兩地區2021平均入住率分別為64%和62%，其中橙縣的酒店需求增長為加州之首。另一方面，位於加州北部的酒店因為更商業導向，相對於南加州來說恢復較慢。2021年三藩市的酒店平均入住率不到50%。隨著科技公司恢復辦公室辦公，北加州酒店入住率將會進一步上升。

酒店交易方面，2021南加州酒店交易數量佔超過一半加州酒店交易數量。投資者被南加州酒店從疫情影響中快速恢復的能力吸引。交易中最熱門的南加州城市包括洛杉磯，安納海姆，聖地牙哥，棕櫚泉。酒店類型方面，經濟型酒店和中檔酒店最受投資者的青睞。

酒店業勞工短缺

隨著酒店生意的恢復，酒店業勞工短缺問題越來越嚴峻。由於疫情期間酒店業不景氣和需要密切與人打交道的工作性質，酒店業在疫情期間損失了約一半的勞工。如今雖然不少前酒店員工還回工作崗位，酒店業勞工缺口仍有20%，特別是基層服務人員，預計這個缺口需要不少的時間才能填補。酒店業勞工短缺有以下幾個原因：1，出於安全考慮，疫情後人們更傾向於遠端工作而避免需要常與人接觸的工作;2，疫情後，勞工有更多選擇工作的權力，很多酒店前員工離開酒店業，進入到在疫情期間飛速發展的物流和運輸業;3，部分勞工處於家庭和健康因素提早勞退休，退出工場。面對勞工短缺，酒店普遍都在通過提高薪水和增加福利來吸引酒店從業人員。2021年第四季度酒店業平均工資增長了8.3%。假設酒店業勞工市場供不應求的現象持續，勞工在2022年將保持較高的議價能力。



HOW TO IMPROVE GUESTVIEW SCORES?

FRONT OFFICE/FRONT DESK :

Condition of the Lobby/Reception Area :

- 1.)Ensure the lobby is well lit - lighting can make a big difference. Add additional lighting or increase light bulb wattage if needed.
- 2.)Ensure all furniture is included in the hotel's preventative maintenance program for finish touch-up, cleaning, etc.
- 3.)Remove dated items from the area.
- 4.)Place fresh flowers in the lobby as they add aesthetic beauty and a refreshing scent.
- 5.)Provide complimentary freshly baked cookies or fruit in the lobby - guests are usually hungry and tired after a day of traveling and a snack is a welcomed amenity. It also adds a 'home' scent to the lobby.
- 6.)Make sure that the Lobby and front desk area are de-cluttered

WARM AND FRIENDLY WELCOME

- 1.)Work with front desk staff members to come up with a welcome script.
- 2.)Be sure that training includes the things that people think are "common sense" like smiling and greeting guests as they enter the hotel.
- 3.)If hotels are offering a welcome gift or bag to Priority Club members, be sure they know that their stays with the hotel are appreciated.
- 4.)If the front desk is busy, acknowledge a guest that is waiting and let them know that you will be right with them.
- 5.)Welcome guests back to the hotel that you know have stayed with you in the past.
- 6.)Use eye contact and use guest names.



7.) Rotate Managers in the lobby to welcome Guests.

OVERALL CHECK-IN EXPERIENCE

1.) Select/hire the best service personalities.

2.) Ensure front desk associates are familiar with the hotel layout and facilities.

3.) Ensure front desk associates are knowledgeable of all nearby business, restaurants and attractions.

4.) Stagger front desk associate shifts to allow for ample coverage during peak check-in.

5.) Management staff should be available for peak check-in times to answer questions and answer the switchboard.

6.) Acknowledge PCR guests – thank them for their Loyalty.

7.) Use the guest name, give the guest your first name and let them know you will be at the Front Desk until (BLANK) should they need anything and feel free to call you.

8.) Ensure you are utilizing Rapid Check-In.

9.) Welcome Back returning guests.

10.) Thank 'new' guests for choosing your hotel.

11.) Provide scripting for the front desk that does not sound scripted.

12.) Make sure the attention of the front desk staff is not taken away from guests by being assigned other tasks such as laundry.



RESPONSIVENESS TO NEEDS

1.) Ensure that all guest requests and service issues are logged.

2.) Keep track of time for all guest requests to ensure all needs are addressed in a reasonable amount of time.

3.) Follow-up on all maintenance requests with a follow-up call from hotel management staff to ensure the issue was addressed to the guest's satisfaction.

4.) Instead of depending on the guests to volunteer their needs, ask open ended questions on the welcome call to ensure guest satisfaction.

5.) Empower all staff members.

6.)Ask guests at check-in if they have any special requests.

7.)Keep notes on frequent guests regarding their special requests/
needs. A guest will notice if you remember what makes their stay more enjoyable.

8.)Anticipate the need of the guest before they ask. For example, if you see a guest struggling with luggage, help them.



9.)Make sure there is a staff member available to handle guest requests during peak times.

PROFESSIONAL APPERANCE OF ASSOCIATES:

1.)Post a full length mirror in the employee areas of the hotel departments. It serves as a constant reminder to the associates how guests see them everyday.

2.)Proper uniforms – Have a morning lineup before shift starts for compliance.

3.)Make sure the front desk staff is not sitting down at the front desk.

4.)Make sure that associates are provided two to three turns of their uniforms.

5.)Ensure that even during the training of a new associate that they are provided a name tag and that their temporary uniform resembles that of an existing associate.

6.)Ensure that uniforms fit appropriately on the associates

GENUINE AND CARING ATTITUDE OF ASSOCIATES

1.)Use the Guest Name whenever possible – this makes them feel important and welcomed.

2.)10/5 rule – eye contact at 10 feet, acknowledge at 5 feet with verbal contact to welcome or offer assistance – when guests are leaving, thank them for staying and let them know you look forward to their return.

3.)Keep greeting cards on hand – when a guest mentions it is their Birthday, Anniversary, etc. have the staff sign the card and slip it under their door.

4.)Ensure that you are hiring “people” people and provide continuous service training.

5.)Use Role Play as part of training.

6.)Acknowledge Events – for example, if you are near a local university and it is graduation,

make up some congratulations cards for attendees and give these to them at check in – a sheet cake in the lobby decorated for the event for all to share will make the guest happy and let them understand that you are ‘In The Know’.

7.)Participate in local charitable events.

8.)Welcome guests back at check-in and always invite them to stay with you again at check-out.

9.)Ensure Brand Service Training is being reinforced to staff by management team.



WARM AND FRIENDLY FAREWELL

1.)Greet all guests with a smile.

2.)Thank the guests on the way out of the hotel.

3.)Have the night auditor/or staff member hand write a note of thanks to the guest and include it with the rapid check out folder.

4.)Ensure that all members of your staff provide the guest with a warm and friendly farewell—this is something that all associates from all departments can provide.

5.)For guests that do not check out at the front desk, send them a follow up post card for feedback of their experience.

OVERALL CHECK-OUT EXPERIENCE

1.)Have the night auditor write a personalized message inside the receipt jacket.

2.)When guests do come to the front desk, be sure to say thank you and offer to make a future reservation for them.

3.)Offer the guest a bottle of water for the road.

4.)Ensure that the folio is correct.

5.)Ensure rapid check-out is taking place and that it is delivered to the rooms on time.

6.)Ensure late check-out procedures are covered with all staff members so that a guest is not disturbed prior to check-out with a mention of adding additional charges.

7.)Ask guests a “question of the day” to address low scoring areas and encourage communication with the guests

2022 新時代財務密碼： 虛擬貨幣, NFT, 及元宇宙未來稅務新挑戰 葉俊麟會計師

隨著時代的一步步變遷與進步，數字化也逐漸成為了我們生活中不可或缺的一部分。論其購物，辦公，日常生活，如今也都與虛擬及數字化世界緊密相連。虛擬貨幣的出現與接納首次讓國際之間的交易沒有了通貨率的限制，而NFT及元宇宙的出現更是進一步的重新定義了虛擬化世界的重量。

首先，虛擬貨幣是一種沒有實體，也沒有透過任何國家中央銀行發行的一種貨幣。從而達到「去中心化」和不受任何單一機構控制的條件。因此，虛擬貨幣則成為了可以世界通用的貨幣。虛擬貨幣同時有多種類型，其中加密貨幣（Cryptocurrency）就包含了我們常常聽到的比特幣（Bitcoin）。加密貨幣使用密碼學作為貨幣的保護機構提高其安全係數，同時透過區塊鏈技術支持其運作。在2021年，加密貨幣的總市值突破三兆美元，直逼蘋果公司市值。即使在面臨下滑期，加密貨幣的市值也依舊可以與微軟一較高下，2022年加密貨幣再度突破2萬億美元。隨著越來越多的投資人關注到了加密貨幣的成長，如今世界範圍內加密貨幣的持有人已有三億人之多，預計於2022年年末，加密貨幣的持有人人數將達到10億。



NFT，非同質化代幣（Non-Fungible Token）雖然與Bitcoin相同也是加密代幣的一種，而NFT則是以區塊鏈作為背景的虛擬投資。NFT將數位藝術品作為交易物品，雖然沒有實體，但是通過交易，買家可以得到藝術品原版的「數位正本」。這些藝術品有可能是任何形式的畫作，動圖，短片又或是音樂等等多重多樣的形式。其買家或是個人或是公司，例如VISA曾以

49.5乙太幣約\$150,000美元購入CryptoPunk 創作的女性像素化肖像。

在虛擬貨幣之上則是元宇宙（Metaverse），元宇宙的定義是兩個概念的融合：虛擬現實和第二人生。以往以來技術專家們一直夢想著在未來的一天，虛擬世界可以和現實世界對於我們的人生起到同樣重要的作用。這個概念的基礎構造於如今社會的我們會花很多時間在虛擬空間與朋友或同事互動。因此我們也會為在虛擬世界的自己花錢購置物品甚至服裝。

不論是元宇宙，或者是虛擬貨幣，他們的核心理念都是區塊鏈技術。而區塊鏈技術的核心就是「去中心化」。應用加密演算代碼，以及不斷增長的數位帳去創建一個能夠防禦篡改，不需要中間驗證者的獨立平台。這一技術也將在未來逐步實現身份和資產與虛擬平行世界的轉換。因此，區塊鏈技術也就成為了元宇宙的一大基礎工程。



轉觀IRS對虛擬貨幣的看法，虛擬貨幣的持有和任何其他資產相同是需要繳納稅務的。所以，購買，賣出，兌換，收到及送出虛擬貨幣，或是任何方式通過虛擬貨幣獲取到的經濟利益都是需要上報在個人的報稅表中的，也就是1040表格/ Sch. D。虛擬貨幣的交易存在不同稅率的考量，當短期持有虛擬貨幣而賣出的稅率則可高達40.8%（即最高稅率37% 加上健保附加稅3.8%），而長期持有賣出時，資本利得則可能在15%到23.8%（即最高稅率20% 加上健保附加稅3.8%）之間。

然而，NFT的稅務問題就顯得比較特殊。因為NFT的交易是基於出售數字化藝術品，以畫作，短片，音樂的形式。這些都可以被認定為不同形式的收藏品，從而NFT的交易與其他加密貨幣在稅務層面產生了差異。IRS針對這一差異在稅務上進行了調整。當NFT的持有在短期持有的範疇內售出時，NFT的交易稅最高在40.8%（即最高稅率37% 加上健保附加稅 3.8%），與一般的加密代幣相同。而當NFT的長期持有售出被視為收藏品時，其稅率則在28%，相對之下無法享受長期資本利得最高 23.8%的優惠。

因此，大家在選擇相應的虛擬貨幣時可以對照相應的稅務徵收進行斟酌及了解，投資的成本也要考慮稅務負擔。重中之重則是一定要記得報稅時提及購買或賣出虛擬貨幣的信息也請準備相應文件以備未來查稅不時之需。

希爾頓酒店的優質服務指南

這是一本可以隨身攜帶的很有價值的手冊，其中包含了酒店為客人提供的新的酒店優質服務的各類標準。本手冊中清楚地列舉了品牌服務的各類標準。因此，無論你在希爾頓哪個部門工作你都會清楚的知道該部門的服務標準。

1. 把快樂帶給客人

是你把“溫馨和平靜”帶進生活里。希望你也可以把它帶給你的客人，使他們在享受你的服務時，可以感受到多麼與眾不同。

只要你願意，很容易懂得該怎樣去做，我們的品牌服務標準會告訴你怎樣在各種不同的場合提供優質的服務。

我們會告訴你怎樣表現出你的禮貌、熱情、專業水準和打交道的能力，怎樣記住客人的有關信息，這樣、你就能夠主動滿足客人的需求。無論你在哪一個部門工作，這套服務標準都要由你來落實，這樣才能確保向客人提供及時有效的服務。

手冊中的三套服務標準要求—禮貌、溝通技巧和處理投訴，著重于在和客人接觸時，如何幫助你和客人的交流。這樣，無論客人入住哪一家希爾頓，都會時時感覺到，這是一個充滿溫馨和友情的地方。

2. 禮貌

我們的承諾：時刻提供個性化的服務

1、無論何時何地，遇上客人都須微笑著主動問候。

2、盡可能用客人的母語來問候客人。若不知道客人的國籍或不懂他們的語言，須微笑著用自己的語言去問候。

3、即使你正忙著或有許多客人在你面前，仍須密切關注周圍的情形。當有其他客人在附近或走近你，須放下工作，微笑著問候客人。

4、當你和客人交談時，要保持目光交流，且很自然地(不機械地)用客人的名字溫和地稱呼對方。

5、當你幫助客人完成一件事情，告訴客人你的名字並詢問客人是否還需要其它服務。

6、當與小孩打交道時，不要忽略他們，避免用第三人稱提到小孩子，如可能的話，應蹲下身



子與他們直接交流。

7、若客人的要求你無法完成，須立即聯系其它能幫助客人的員工，同時要告訴客人將由誰為他服務及估計完成時間。

8、時刻牢記客人依靠你令他們有賓至如歸的感覺。你必須對本部門的情況及酒店的設施、可提供的服務和特點了如指掌，只有這樣，你才能提供有幫助的信息。

9、當有客人在酒店里問路時，不要僅僅指方向，應陪著客人多走幾步路，並詢問他們是否需要陪同至目的地。

10、須意識到客人的需要，在客人提出要求前就提供服務。

11、不要在你與客人之間設置任何物理障礙。在情況允許下，跨出櫃台或工作區域與客人接觸，你會顯得友好得多。

12、在與客人接觸中，提供一些意想不到的細小服務。比如，給在大堂里哭鬧的小孩一塊糖果或詢問客人是否旅途愉快。

13、當客人在房間而你又需要進入房間時，須徵詢客人的同意。

14、在任何情況下，都須為客人開門，擋門或擋住電梯中。

15、作為酒店的形象大使，在任何時候都必須表現得精神抖擻和儀表整潔。

3. 溝通技巧

我們承諾: 所有的客人都能享受到禮貌、高效和現代的通訊服務

1、叫醒服務應在預定時間2分鐘內完成。

2、接線員需熟知如何操作語言信箱、上網連接、長途電話、傳真以及其它通訊設備,並能及時提供幫助。

3、客人的留言應于10分鐘內送至房間、傳真或包裹應與客人取得聯系。若客人在房間，應于10分鐘內送至房間，若客人不在，應留言給客人，並將留言10分鐘內送至房間。

4、除非住店客人同意，不要把來電者的電話轉入語音信箱，或者語音信箱應可以讓來電者選擇轉回總機的服務。

5、只有徵得客人的同意後，才能讓客人在電話線上等候。

6、需要客人在電話線上等候時，應每隔30秒詢問客人是否繼續等候，還是留言或者回電。

7、如果需要把客人的電話轉至其他部門，應事先告知客人電話將被轉往哪個部門，但不要盤問客人。

8、客人的姓名和房號不可向外洩露，酒店的供應商或合作者也不例外。

4. 處理投訴

我們承諾: 關心客人,以職業態度來解決客人的不滿

- 1、認真傾聽，保持目光的交流,並且不能打斷客人的談話。
- 2、誠懇地向客人道歉，並對客人提出的意見表示感謝。
- 3、謹慎地處理投訴，可能的話應在沒有其他客人的地方處理投訴。
- 4、當需跟進服務時，須向客人解釋下一步將在何時、由何人執行，並告知預計完成時間。
- 5、投訴處理完成後，應與客人聯系，詢問其是否滿意。
- 6、在餐飲部發生的投訴，應立即通過退款或更換食品來妥善地解決。
- 7、對於較為嚴重的投訴，應發道歉信給客人同時送上一些致歉的表示(如水果,餐酒或小禮品)。
- 8、所有書面的投訴需在一個工作日內給予回覆。



5. 預訂

我們承諾: 準確、充滿自信地提供友好、高效的服務

- 1、須詢問客人是否是希爾頓的榮譽客會會員，並確認其會員號。若非會員，員工須詢問是否想了解更多有關會員及優惠的信息。
- 2、若客人曾下榻過希爾頓，須根據客人已有的信息提及客人的一些習慣，讓其感覺是酒店尊貴的客人。
- 3、若客人是第一次預訂我們酒店，員工須熱情地告知酒店的位置及一些顯著特點。
- 4、一旦確認入住日期員工須細致地介紹較高級的房間，然後再介紹普通房間。
- 5、對酒店客房、餐飲、商務和娛樂設施應有詳細的了解，並能仔細地推薦。
- 6、所有的預訂內容，包括預訂號須向客人重複確認，同時須解釋訂房保證和取消的手續。
- 7、只有在徵得客人同意後，才能讓客人在電話線上等候。
- 8、需要客人在電話線上等候時，應每隔30秒詢問客人是否繼續等待，還是留言或者回電。

9、如果需要把客人的電話轉至其它部門，應事先告知客人電話將被轉往哪個部門，但不要盤問客人。

10、在住房率高的情況下，須為客人提供多種選擇：如不同的房型或者入住日期或將客人排入候名單，或向客人推薦至兄弟酒店，或介紹就近的其它酒店。

11、保持周圍環境安靜無噪音。

6. 入住酒店客房

我們承諾: 讓客人在到達酒店時,感受到舒適、受歡迎和放心

1、早上七點到晚上十一點間，酒店大門前必須有穿著整齊制服的員工來迎接客人。

2、客人等候服務的時間或等候員工向其解釋的時間不超過三分鐘。

3、歡迎客人時應使用酒店的名字。

4、與客人確認房型，離店日期，非吸煙房或吸煙房及房價。

5、與客人確認希爾頓榮譽客會會員號。若客人尚未入會，員工須告知入會的優惠條件並主動提供入會登記表格。

6、向希爾頓榮譽客會會員解釋“快速退房”的手續。

7、與客人確認航空公司榮譽會員號。若系統中無此信息，則建議客人用其希爾頓榮譽客會會員卡，並向其解釋“雙重獎勵”。

8、若客人曾下榻過希爾頓，須根據客人已有的信息提及客人的一些習慣，讓其感覺是酒店尊貴的客人。

9、須清晰地寫下房號並明確地指給客人看，而不是口頭告知。

10、向客人指明通向客房的方向，並祝客人居住愉快。

11、所有客人都需得到行李搬運的服務，至少有一名行李員隨時提供服務。

12、在不耽誤客人時間的前提下，向客人介紹酒店的一至兩個主要特點。

13、陪同客人到房間時，須為客人提包裹，箱子和外衣。

14、陪同客人進房間時，須向客人提及客房中一致兩個有可能被忽視的特點。

15、當有客人排長隊現象時，除增加人手加快服務外，應有一名員工在長隊旁提供服務和幫助。

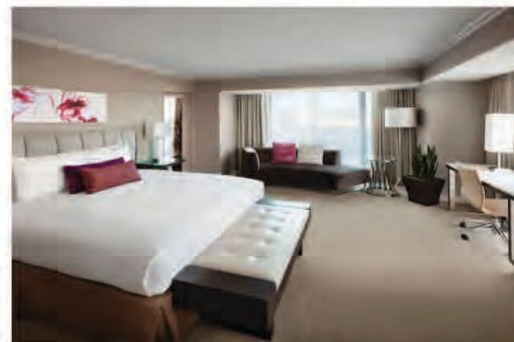
7. 離店

我們承諾: 通過友好高效的服務,讓客人感到物有所值.同時我們重視他們的反饋,並期待他們的再度光臨

1、客人等候服務的時間或等候員工向其解釋的時間不超過3分鐘。

2、客人的賬單須清晰、易辨、金額準確。

3、對客人提出的要求需及時愉快地完成，不猶豫，不議論；所有相關資料應隨時待查。



4、賬單須整齊地折疊，與信用卡的收據釘在一起，放在夾子或者信封內。

5、所有的客人都需得到行李搬運的服務，至少有一名行李員隨時提供服務。

6、主動詢問客人是否有用車的需求。

7、詢問客人是否居住愉快，專心地聆聽並作相應的回答.若涉及到投訴，請查閱如何處理投訴。

8、與客人有禮貌地告別,如：歡迎再次光臨、一路平安、祝您愉快等。

9、早上七點至晚上十一點間，酒店大門前必須有穿著整齊制服的員工來迎接或幫助客人。

10、當有客人排長隊現象時，除增加人手加快服務外，應有一名員工在長隊旁提供服務和幫助。

讓我們做的更好

是你的個性，你給予客人個性化的接觸、你的言行和處事方式,使你的服務與眾不同。

在以後的章節里，你將了解到酒店各部門的品牌服務標準，其中包括與你工作相關的細節以及你所在部門其他同事的工作內容。了解每個部分之後，你就會對其他部門同事的工作有更好的認識。

你肩負創造“溫馨和平靜”環境的重任，所以你必須十分熟悉本部門的品牌服務標準,準確知道怎樣做，並隨時準備好使客人高興。

清楚了解本部門同事和其他部門同事的工作內容，你就可以卓有成效地完成工作並使工作充滿樂趣。

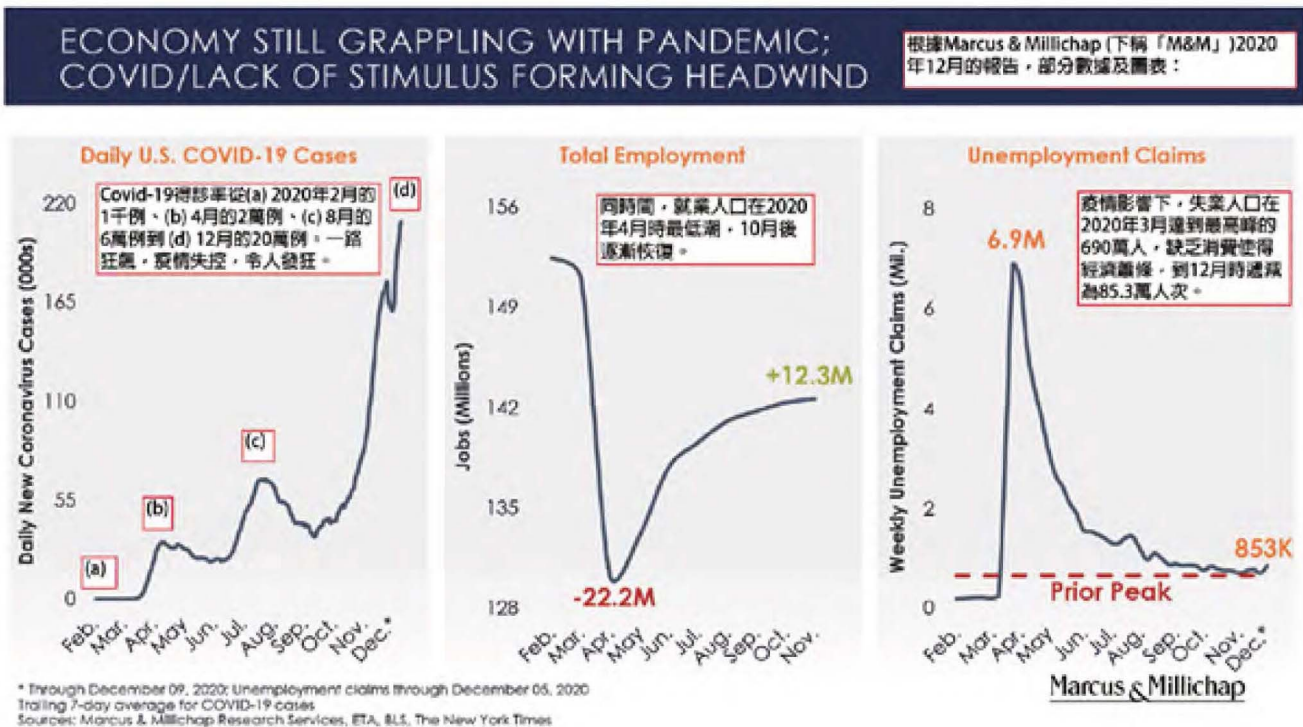
請準備好把握機會表現自己，一切都因你而發生。

2021 年美國旅館投資 的商機與挑戰

賴清陽律師

根據Marcus & Millichap 2020 年12 月的「Hospitality Investment Outlook Webcast」報告、部分數據及圖表，我們有以下的觀察：

1. Covid-19 得診率從(a) 2020 年2 月的1 千例、(b) 4 月的2 萬例、(c) 8 月的 6 萬例到 (d) 12 月的20 萬例。一路狂飆，疫情失控，令人發狂。同時間， 就業人口在2020 年4 月時最低潮，10 月後逐漸恢復。
2. 疫情影響下，失業人口在2020 年3 月達到最高峰的690 萬人，缺乏消費使得經濟蕭條，到 12 月時遞減為85.3 萬人次。

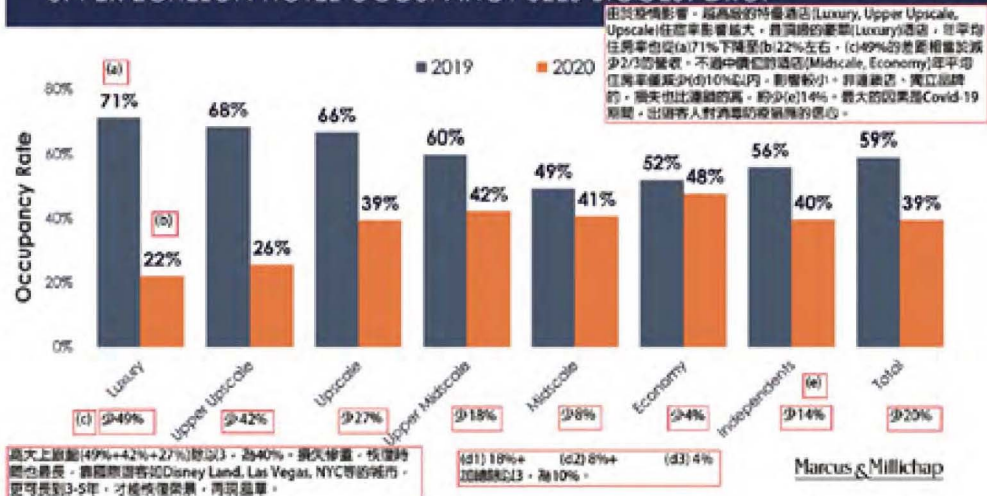


3. 2020 年4 月與2019 年4 月相比，每天飛機旅行人次減少了(a)230 萬人。2020 年12 月與 2019 年12 月比較，差距已縮小到(b)140 萬人次。不過從 (c)2019 年12 月的210 萬人減少到 (d)2020 年12 月的67.5 萬人，還是嚴重 影響到與旅遊、公務出差相關的旅遊業。

AIR TRAVEL HAS SEEN SLIGHT INCREASE BUT STILL REMAINS FAR BELOW 2019 LEVELS



UPPER ECHELON HOTEL OCCUPANCY SEES BIGGEST DROP



4. 由於疫情影響，越高級的特優酒店(Luxury, Upper Upscale, Upscale) 住宿率 影響越大，最頂級的豪華(Luxury) 酒店，年平均住房率也從(a)71% 下降至 (b)22% 左右，(c)49% 的差距相當於減少2/3 的營收。不過中價位的酒店 (Midscale, Economy)，(d1) 18%+ (d2) 8%+ (d3) 4% 加總除以3，為10%。年平均住房率僅減少(d)10% 以內，影響較小。非連鎖店、獨立品牌的，損失也比連鎖的高，約少(e)14%。最大的因素是Covid-19 期間，出遊客人 對消毒防疫措施的信心。

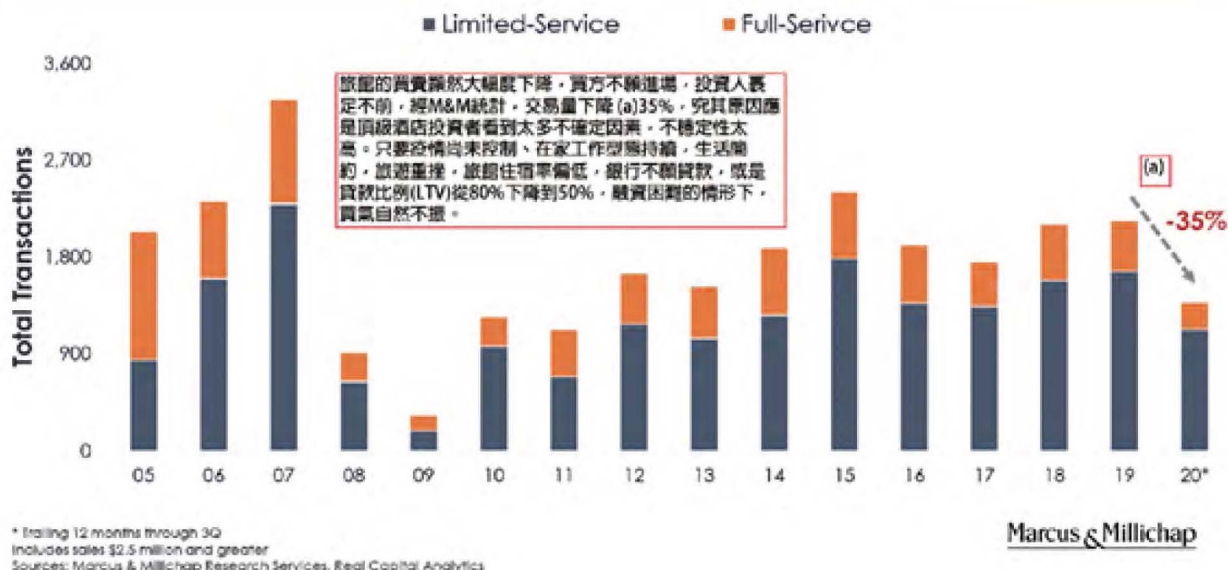
5. 高大上旅館(49%+42%+27%) 除以3，為40%。損失慘重，恢復時間也最長，靠國際遊客如 Disney Land, Las Vegas, NYC 等的城市，更可長到3-5 年，才能恢復榮景，再現風華。

U.S. HOTEL 60+ DAY DELINQUENCY RATE EXCEEDS PREVIOUS PEAK FORECLOSURE RISKS REMAIN RELATIVELY MODEST



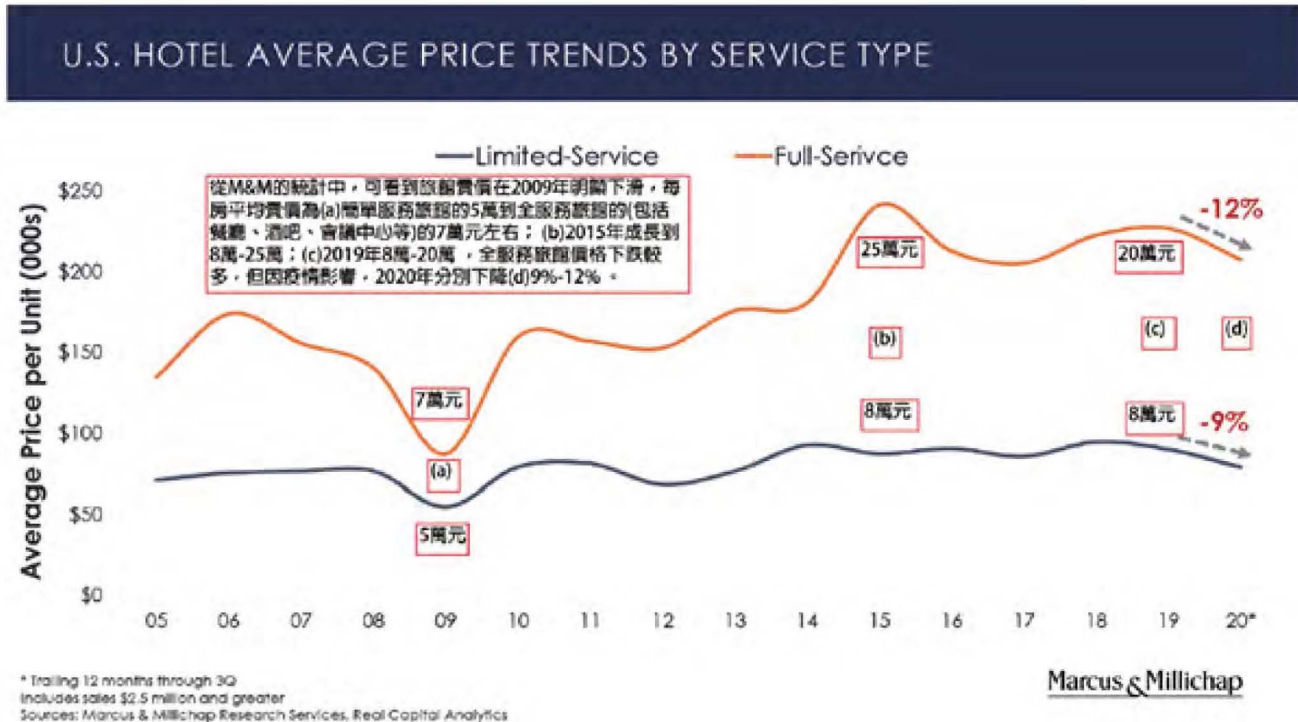
6. 旅館商業貸款遲付率從(a)2011年的16.7%下降到(b)2016年的5%以下，但2020年因疫情影響，旅館業營收大幅下降，經濟萎縮，導致遲付比率飆升到(c)19.5%，幾乎是每5家貸款旅館，就有一家超過60天未付貸款，而且這個趨勢還未探底，實在令財經界、投資、融資負責Commercial Mortgage Backed Security (CMBS)的華爾街專家憂心忡忡。當然，危機就是轉機，若能把握時機，熊市入場買低、開源節流、轉危為安、轉虧為盈、賣高求現、獲利了結，或者永續經營，享受現金流。

U.S. HOTEL TRANSACTION ACTIVITY TRENDS BY SERVICE TYPE



巴菲特逆向思考、反向操作的名言：「別人貪婪時，我恐懼；別人恐懼時，我貪婪。」

7. 旅館的買賣顯然大幅度下降，買方不願進場，投資人裹足不前，經M&M 統計，交易量下降(a)35%，究其原因應是頂級酒店投資者看到太多不確定因素，不穩定性太高。只要疫情尚未控制、在家工作型態持續，生活簡約，旅遊重挫，旅館住宿率偏低，銀行不願貸款，或是貸款比例(LTV) 從80% 下降到50%，融資困難的情形下，買氣自然不振。



8. 從M&M 的統計中，可看到旅館賣價在2009 年明顯下滑，每房平均賣價 為(a) 簡單服務旅館的5 萬到全服務旅館的(包括餐廳、酒吧、會議中心等) 的7 萬元左右；(b)2015 年成長到8 萬-25 萬；(c)2019 年8 萬-20 萬，全服 務旅館價格下跌較多，但因疫情影響，2020 年分別下降(d)9%-12%

9. 前美國聯準會主席柏南克博士分析五大重點：

- (1) (a) 貨幣寬鬆政策見效、
- (b) PPP 需求適度滿足、
- (c) EID Loan 資金幫助中小企業度過難關。
- (2) 服務業的員工及中小企業受傷最厲害。

- (3) 疫苗注射後疫情獲得控制
- (4) 長期低利有利房市。
- (5) 上述因素綜合觀察來看，預計2021、2022 年經濟應該會逐漸復甦。

10. 結論，熊市入場才有機會，買低賣高，但前提是投資發起人需要具備成功 的三本條件：

- 本事
- 本錢
- 本業專精，缺一不可。

簡單的判斷方式是：

- 買價中貸款可能只有50% • 準備金能支付可能2 年虧損
- 有現成經營管理的人才，開源節流、穩定營運
- 連鎖店PIP 改善費用。有謹慎的準備、充分的營運資金及樂觀、耐心 的守候經濟復甦，旅館業終會回歸繁榮，我們才能創造出地產界的一 片輝煌。



加盟美國連鎖旅館的六大訣竅

賴清陽律師

隨著Covid-19 疫情逐漸恢復2019 年前的榮景，旅館業也成了行家看好的產業。有不少經營旅館的老手在這一波經濟浪潮中反向操作，買低賣高的商機中一顯身手。

旅館業無論大小，可分為兩類：一類為獨立經營，即靠個人的努力與財力來運作，它的好處是無額外費用，也不用分他人利潤，可以我行我素。缺點是知名度低，市場擴展所需廣告費用要獨立承擔，往往無法做太多太大的廣告，而使市場覆蓋面有限，客人的信賴度也較低；另一類即所謂的連鎖旅館，此類經營方式的缺點是要求高、費用大、而且也受到連鎖體系的一些限制，它的好處是房價好、出租率高、客源多、客人信用度高、市場覆蓋廣、增值空間大。目前絕大多數的旅館經營者都傾向於以連鎖店方式管理旅館，尤其是好的品牌，如Marriott、Hilton、Holiday Inn Hyatt 等中高價位、三四星級的酒店。但也有一些業主，因為談判時經驗不足，加入連鎖旅館後，經營困難，進退兩難。下面筆者僅將過去20年來談判約160家連鎖經營旅館的經驗與大家分享。

1. 加盟期限(Franchise Term)

美國各行各業的連鎖經營體系都有一個簽約期。旅店業一般要求為十五年左右，但在談判申請加入時，可要求三至五年的實驗期(Window)，以免稍後發覺不合適而要求提前解約，而帶來的罰金(Liquidated Damages)。此罰金一般為每個房間在1千-5千美金左右。以一個一百個房間的汽車旅館為例，提前解約的罰金在10萬-50萬美金左右，最高可達百萬美元之多。也有按照營業額度乘上每月加盟權利金乘上剩餘的加盟期(如每月20萬生意*8%*28個月)，同時，連鎖店在簽約時往往要求經營者以個人資產擔保。故此加盟期限一定要小心，談的好，提前解約時的罰金或可低至每個房間最高罰款500-1000美金(Liquidated Damages)，或總金額在10萬美金以內。

2. 加盟費用(Initial、Upfront、Franchise Fee)

申請加盟連鎖體系，批准後先要交一筆一次性的加盟費，一般性的加盟費一般每個房間500-2,000美金，100間房間的旅館，低價位為5萬；中價位達約10萬；高價位如富豪酒店則須17.5萬美金。若該連鎖體系急於擴大規模或開發新區，談判恰當可要到些折扣。除此一次性費用外，業主每月還需要繳納權利金(Royalty)、廣告費(Marketing)、房間預訂(Reservation)及銷售服務費(Sales)等不同的費用。一般在每月銷售額的4%-12%之間，如Best Westerns為4%、Holiday Inn、Hilton及Marriott為12%。但此費用也不是一成不變，談的好的可在開始幾年內少交一些，以一個要求10%的連鎖體系為例，談判的好，可以第一年

交5%，第二年7%，第三年9%，第四年以後為10%。當然新旅館或正裝修，銷售額會逐年增加的酒店，可倒著走，第一年先為10%，然後逐年遞減1%直到第六年開始，生意穩定後才付10%。

3. 權益保護(Area of Protection or Territorial Exclusivity)

在談判時非常重要的一點就是如何保護自己入盟後的權益，首先應該注意到的是地域範圍或經營範圍的保護，即在一定的地域範圍內不允許有同樣的連鎖酒店存在。在大都會地區可能僅在方圓1英里-5英里內受到保護，但在人煙稀少的地區可能談到30里範圍。根據旅館的具體位置提出合情合理的要求。

4. 連鎖店的轉讓費(Transfer Fee)

所謂轉讓費是指業主轉讓買賣時要支付給連鎖體系的費用，一般來說，連鎖體系都略過不提，因此買賣時需重新申請，若是談判的妥，可要求在經營一至五年間付5,000美金的轉讓費，六至十年間轉讓，則會付到15,000美元，若在入盟談判時不注意這點，可能在轉讓時，因轉讓費的談判而拖延時間，必須付出不在預算中的費用。

5. 入盟修繕的允許時間(Punchlist/Timetable)

旅館在申請加盟連鎖體系時，或多或少都有一些不符合連鎖店最新的要求、新設計或新經營理念的地方，連鎖體系會要求業主，在一定時間內完成修繕工作以符合要求(Capital Improvement 或Property Improvement Plan, PIP)，當然，有時有些過分的要求。所以業主要爭取到較長較合理的時間表，並申請特免(Wavier)。有些需要立刻改，有些則容許在二到三年內陸續完成。

6. 品質檢查(Quality Assurance)

不同的連鎖體系在旅館品質檢查(軟硬體是否符合要求)，帳目調查(核實營業額)，員工受訓及參加年會等各方面均有具體要求。在入盟談判時需留意，以免入盟後發現負擔過重而造成進退兩難的局面。老舊旅館需要翻新，可以要求延緩檢查時間，或容許多於兩次以上的低品管(Q/A)分數，以免因QA不佳，而遭停止電話或網上訂房、掛牌或趕出連鎖體系，甚至罰款等。

美南華人旅館同業工會會員中加入連鎖店的越來越多，頗為可喜，在過去一向是白人主流所獨霸的三四及五星級旅館業中，漸漸打出我華人一片天地，無形中提升了華人在美政治、經濟及社會的地位。

多年前。筆者發起十二位華人Best Western的老闆幫助某位老白競選董事(Board Director)，結下善緣，後來他出任Best Western的董事會主席，常替會員們爭取權益，還相對聘作者為Texas 288區的Governor等，充分發揮公會守望相助，團結合作的精神，今後我會員在等連鎖旅館業，也可朝此方向努力，爭取話語權，保障自己的福利。

美國旅館買賣談判十二招

賴清陽律師

隨著Covid-19 疫情的穩定，美國經濟從谷底反彈，房地產市場也開始復甦，華人也紛紛投入房地產投資中，但有許多第一次介入房地產市場的華人，不熟悉美國的地產法律，在買賣過程中蒙受不小的損失，在此，筆者就30多年來從事法律服務及地產買賣的經驗，總結出一些在房地產買賣中應特別注意的12個要素作為投資者的參考。

1. 合約取消的權利(Rights to Terminate)

由於買方不可能一下子將想買旅館的各種情況，瞭解的十分清楚，故在簽訂買賣合約時，應明確要求賣方在雙方買賣洽談期間，賣方提供一切有關該房地產的資訊，包括該旅館的全部或部分地產是否有可能或已有規劃、將被政府徵用或沒收，合約中應寫明過戶前一旦有此情況發生或發現有事實，與提供資料不符的情況，買方可單方面終止合約(Sole discretion to terminate)或修正價位以保護自己的權益。



2. 動產 (Personal Properties)

買賣旅館是一種房地產生意，但旅館業包括一部分不屬於房地產的生財器具(又稱動產)，如電視、電話機、電腦、傢俱、空調、廚房設備、桌椅等等。在過戶時一定要注意列明詳細清查，否則可能會在過戶後發現少了很多經營必須的動產，如：personal property, equipment, tools, and inventory items。

3. 員工的面試與聘用(Employee Interview & Fringe Benefit)

買方可能對賣方原有的員工，全額留用或全部更換，在合約中寫明此點。否則在買下後發現員工不合格或人浮於事，而使自己陷於被動，一般來說，在過戶後的一段時間內，買方至少會留用一部分原有的員工，因此，可要求在過戶前7天與所有員工面談以決定留用及重聘人員。同時應注意要求賣方在過戶前必須將所有舊員工(包括以後留用與不留用)的累積福利如：病假、年休2週、保險、差旅費及季度或每年獎金等全部付清，以免過戶以後變成買方的負擔。

4. 有權取消原有合約 (Rights to Cancel the lease)

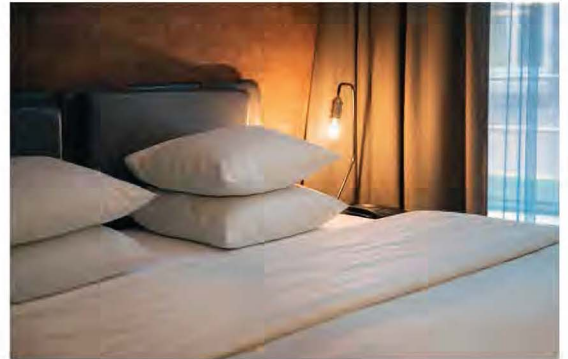
賣方可能在其經營時有許多合約在身，如參加連鎖體系，租用設備等，不同的勞務合約如割草、音響、清潔、消毒、電梯、水電工合約等，要求賣方提供所有合約的詳細內容，並要求賣方在過戶前終止那些買方不喜歡的合約。若賣方要簽訂任何新的合約，賣方必須先向買方通報並取得同意，以免買方在過戶接手後才發現有自己不能接受的合約，若在期滿前取消，必須付違約金。

5. 實地考察及免費房間的提供 (Free Stay during Inspection)

在買賣過程中，買方必定會花時間與精力來調查旅館的實際經營狀況，對最有效的方式就是在該旅館住幾天，實地考察該旅館的每日住房率、房價、客源及客人和員工等的素質等等。一般來說，買方可以要求賣方提供免費房間。通常這個要求在檢查期間及過戶日前，總共約6到10個房間日左右比較合理。(檢查3天，過戶接管前2天，每次2房等)

6. 日用品庫存量(Inventory)

旅館的運作離不開一些日常用品，如毛巾、免洗水杯、衛生紙、肥皂、紙巾、電燈泡等。買方需讓賣方在過戶時，至少有維持兩個星期正常運作的日用品庫存量，以免過戶後立刻發生因日用品短缺，而讓客人抱怨，甚至流失生意及損害商譽。



7. 完稅證明(Hotel Occupancy Tax)

在美國，旅館業主需要向政府繳納旅館稅(Occupancy Tax)。逾期末繳的旅館稅會被課以高達15%的罰款，更嚴重的會導致旅館被禁業查封或拍賣因為旅館成為稅款的抵押品，即過了一定期限不繳納旅館稅，政府可強制拍賣該旅館，而將拍賣所得先付未繳稅款。一般來說，旅館稅的繳付期限根據各個地方不同，有按月征也有按季收取，故在買旅館時，記住一定要賣方出示完稅證明，未繳部分，要求賣方在過戶時前或過戶必須全部付清。如發現未全部付清，為防在過戶時因忙亂而出錯，也可要求賣方在過戶時將應繳稅款直接交付給過戶產權保險公司，由其直接去稅局完稅。

8. 管理與培訓(Training & Franchise Compliance)

對很多第一次買旅館的人來說，他們或許從親戚朋友處瞭解到一些有關旅館管理的知識，但真的經營起來立刻會感覺不夠用，因此，除了連鎖體系的培訓外，買方可要求賣方提供兩個星期的免費培訓以熟悉旅館管理的基本程式與技能。若賣方原來就委託管理公司經營，買方也可要求過戶後繼續由該管理公司管理一小段時間，且由賣方支付該筆管理費。當然繼續雇用同一管理公司，也是選項，只是新老闆的管理，除非原先就管理得很好，不然新鞋舊路，要想開新源、節舊流，並不容易。

9.市政檢查(City Inspection)

美國各地皆有自己的地方法律，如防火、防盜、安全、衛生等均有一定的規章法律要求。旅館必須符合所有的要求後才能開始營業，因此在過戶前也要注意讓賣方提供全部有效的檢查合格檔，以免消防、衛生、警衛安全、燈光照明、停車場、游泳池、餐廳等接手後因旅館的某些方面不符合當地政府的要求而被罰款、甚至被迫停業。

10.美國傷殘人士保護法(ADA , American Disability Act)

對停車位、車道、特殊房間設計、尤其是廁所及浴室，有些特殊規定，必須遵守，並且通過檢查，不可不慎重。小則罰款，大則停止營業，直到改善為止。ADA、AAA及AARP均可能列入黑名單。



11. 餐飲執照(License & Permits)

美國各地均要求經營飲食業者必須持有執照，如一個旅館業同時經營酒吧(TABC Permit)，餐廳(Health Permit)，而買方又希望過戶後繼續經營的話，在買賣時要盡可能要求賣方在過戶後繼續租用該酒吧與餐廳，直至買方再申請並拿到營業執照，以免因過戶後無執照，無法經營酒吧餐廳，而使生意中斷流失。

12. 預定房(Pre Lease or Advance Bookings)

一般來說，若買的是連鎖旅館，一定有一些房間已被客人預定，尤其是大型旅館，預定房甚至會訂到兩年以後。此時，要注意研究預訂單，看訂出去的价格是否合理，預定客的品質是否高標準，退單可能性的大小，保證信用體系是否優良，退單是否有罰款及退款條件如何，若不注意這些，可能在接手後兩年內受到一些財務的損失。

俗話說，好的開始是成功的一半，房地產的投資與經營成功與否，經營管理固然十分重要，但若買賣時不注意，草率簽約，以致一開始就背上一些不必要的包袱，給後期的經營帶來了一些不必要的壓力。





張郁芬

Chris Chang Dumortier

Executive Vice President

chris.chang@alliant.com

武裝攻擊事件：與惡的距離這麼近，你所持有商業營運場所是否已經有所準備？

美國因槍械氾濫，武裝攻擊事件經常出現在頭條新聞中，造成多少家庭一輩子的痛，長久以來已成為國人深惡痛絕的噩夢。但人們總有管道可以獲得致命的攻擊武器，當道德與理智間只要斷了線，悲劇便可以在讓人措手不及間的發生。然後呢??? 然後，幾十年來這問題未曾減少，儘管許多州通過槍枝控管法案，但悲劇依然在發生。反槍與擁槍如同一場羅生門惡鬥無止無盡。既然政府無法由上而下全面管制槍械，如此一來消弭這樣對他人惡意攻擊的風險似乎是不可能的了。所以，身為旅館業者，面對頻頻的隨機槍械攻擊事件新聞，我們當有所警惕，更當有所準備面對這類的危機事件。正視這個問題，做好準備是絕對必要的。



旅館業、餐廳以及商場這些商業營運場所很容易成為“隨機的”目標

旅館業、餐廳以及商業營運場所所面臨著獨特的安全挑戰，因為我們本質上是一個提供完全開放公共空間。這些喪心病狂的槍手不需要通過任何的安全檢查也不需要與保安人員先對峙，連一道門都沒有的情況下，便能很快的接觸與威脅的廣大無辜的人群。

危機處理永遠沒有完美的解決之道，但您一定要開始落實面對槍械攻擊時的危機處理訓

練，能更妥善應對暴力局勢，並儘量降低您的財產風險。您應該主動採取行動以避免這些事件，來保護您的企業減低及免受心懷不滿的前任或現任員工，憤怒或不穩定的客人或其他偏激人士的傷害。

1. 教育和培訓您的員工並嚴查工作場所一切霸凌與威脅的行為，盡速做調整應變。

您的管理層和人力資源團隊必須知道何時應該關注有潛在危險的人(群)以及如何及時舒緩危機換取時間解決這些問題？您的員工是否接受過如何處理針對您的客人或顧客的暴力行為的培訓？鑑於近年來工作場所暴力事件的增加，您應該評估您的工作場所風險的大小，並設計具體的解決方案，就像您遇到任何潛在的安全隱患一樣。

提供員工特定培訓。分析了解如何處理突發的威脅情況，包括面對破壞性或不穩定的客人，應如何回應。聘請專業訓練指導，可以提供現場的模擬的培訓。

許多武裝終極事件的射手都是當前或以前的員工，他們對主管或同事產生了怨恨，才導致攻擊事件的發生。培訓教育您的員工認識什麼是不可接受的行為，並培訓您的主管在警覺性，與處理事件的適當方法。對任何霸凌與威脅行為採取零容忍政策。

2. 修改您的 OSHA 所需的緊急行動計劃 (Emergency Action Plan 簡稱 EAP)

如果您的員工人數超過 10 人，則必須在另一個 OSHA 標準要求時制定書面的緊急行動計劃 (EAP)。EAP 至少必須包括以下要素：報告火災和其他緊急情況的手段；疏散程序和緊急逃生路線分配；員工在撤離前必須留下來執行關鍵操作的程序；在緊急疏散完成後對所有員工進行核算；指定僱員的救援和醫療職責；和可以聯繫的人的姓名或職稱。現在是時候確保您的 EAP 是否包含武裝攻擊事件的處理或回應。如果出現這種緊急情況，員工是否知道該怎麼辦？

* 該跑？躲避？還是與攻擊分子正面對抗？

* 有人會打電話 119 給警察嗎？

* 有保安人員嗎？他或她該做什麼？

* 您的其他在場的員工應當如何應對？

* 您是否知道您該採取什麼樣的行動來解除危機？

* 您是否曾經提供過緊急應變訓練和適當的應變措施，來最大限度地減少災難發生的可能性？

工作場所槍擊事件持續以驚人的速度發生，旅館業必須將這武裝攻擊的危機應變與處理列入在安全培訓計劃中。這樣的災難，我們希望一輩子都不要遇到，但一定要做好充足的準備，採取教育與訓練以實現這一目標至關重要。

3. 為不可思議做好風險管理 - 武裝攻擊事件法律責任保險。

我們平常購買的商業責任險中最主要強調的受保的保險責任是”當業主/被保險人(第一方)疏失或產品的瑕疵所導致對第三方人身受傷或財物損失的責任風險”。所以，若是由毫無關係的他人(第三方)的惡意攻擊所導致的損害，這裡出現的保險受保理賠的模糊地帶或甚至斷層。

在業務被中斷 (Business Interruption & Income)的這部分，也因傳統的保單中除非事件直接導致投保建築物或財產實際的損壞，否則業務中斷所導致的收入受損可能不在理賠的範圍。例子: 槍手在酒(飯)店房間內，對戶外活動區射擊。這樣一來酒(飯)店的建築物或財產可能沒有遭到任何的破壞。

關於恐怖主義的保險，現今恐怖攻擊事件必須產生至少 500 萬美元的財產和意外傷害，並被美國財政部，司法部長和美國國土安全部部長都”認證 certified”為恐怖襲擊事件。自從 9/11/2001 以來，從未有過經過認證的事件（2015 波士頓馬拉松爆炸案亦未獲得認證，所以不未被 TRIPRA 承保）。

這裡所要提到的便是在美國這樣武裝攻擊事件如此頻繁不可測的國家，衍生發展出為武裝攻擊事件量身設計的保險計畫，專門用於幫助處於危險中的投保業主。這超出了純粹的保險範圍，因為重點在關注預防、準備和有效應對攻擊，以及明確保障因損害引起各類訴訟的法律責任的保險。

保單保障的三個核心特點：旨在協助在這些事件發生之前，期間和之後的許多關鍵領域。

事前: 預防與訓練服務 Prevention and Training Services

期間: 危機管理 Crisis Management Services

事後: 諮詢服務與保險賠償以彌補損失 Insurance Cover to Indemnify Losses

提供以下全面而重要的保險範圍：

- 法律責任 (Legal Liability) 被保險人在事故發生後有法律義務支付的損害賠償和索賠費用的第三方責任險。
- 無法正常營業，業務中斷 (Loss of Attraction/ Business Interruption)

- 除槍支外，武器的定義還包括爆炸裝置、刀具、醫療器械和腐蝕性物質
- 危機管理服務（現場清理、公共關係、媒體管理、法律危機諮詢、安全成本的增加等等）
- 精神醫療看診、復健與喪葬費用

備註: 寫這篇文章, 心情何其沉重。槍枝武器的氾濫, 累及永遠的是無辜百姓。人們不記取歷史的教訓, 愛與尊重無法常在人心, 天下太平似乎太遙遠。

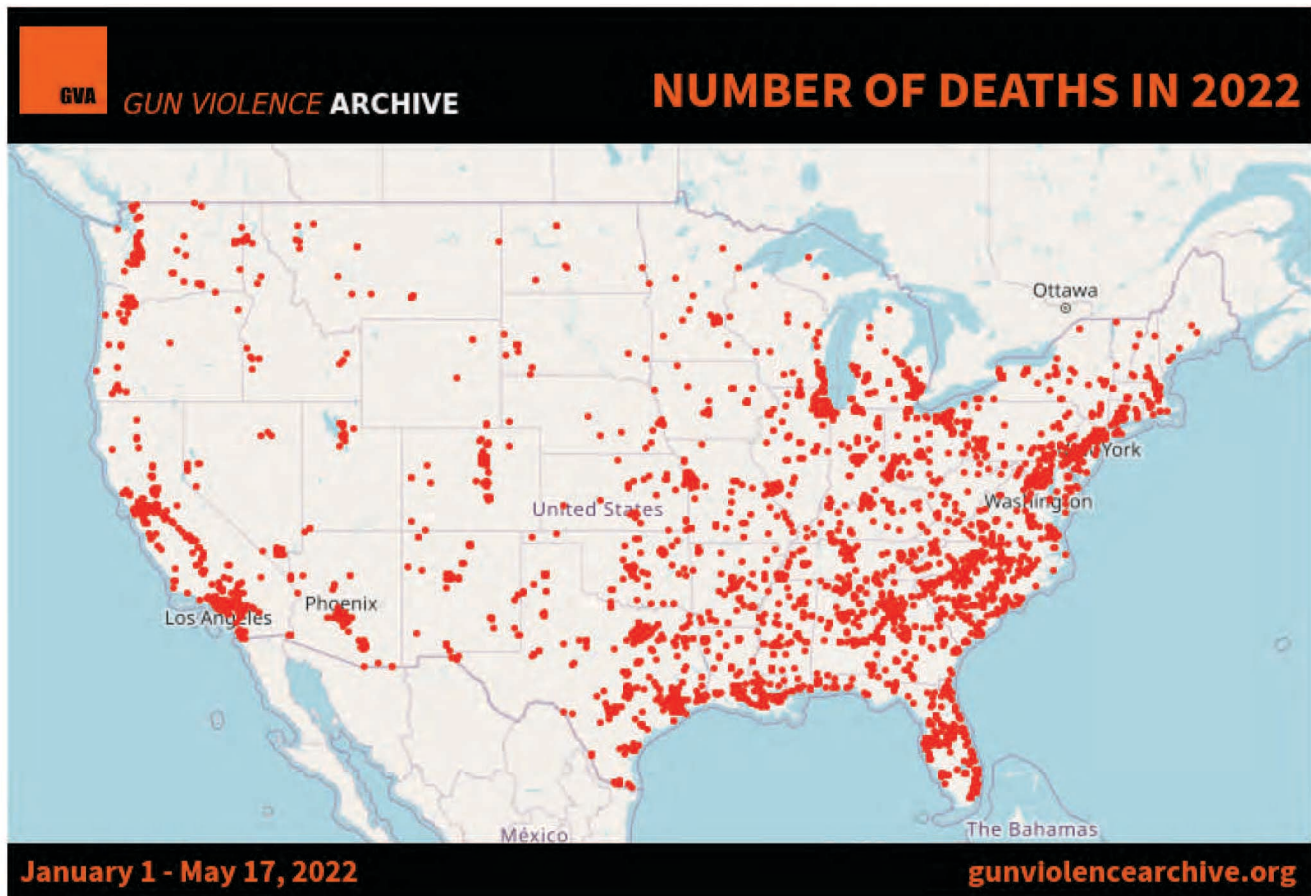
重要參考連結

<https://www.usatoday.com/in-depth/news/2021/03/23/boulder-shooting-follows-spike-gun-violence-during-2020>

<https://www.dhs.gov/publication/active-shooter-resources-chinese>

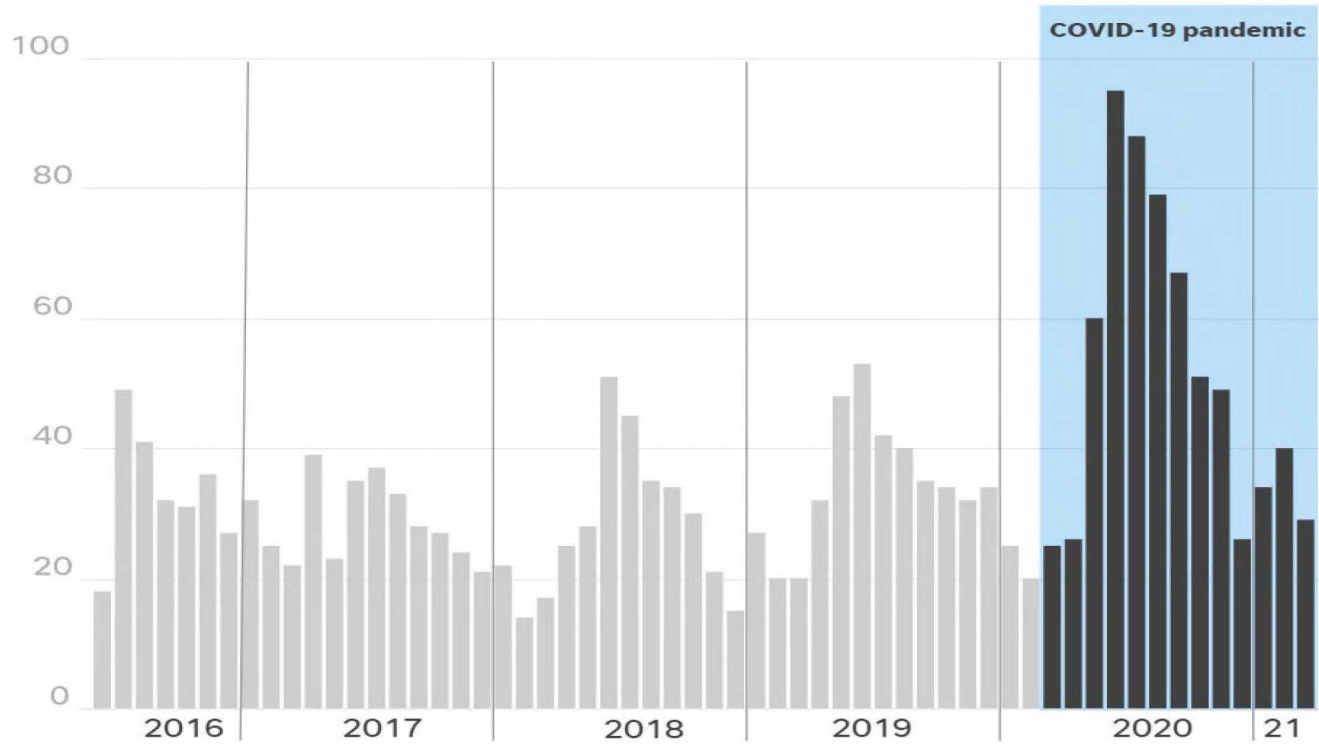
<https://www.911academy.com/active-shooter-hotel>

<https://www.massshootingtracker.org/data/all>



Mass shootings per month

Events that injured or killed four or more people excluding the perpetrator.



SOURCE: Gun Violence Archive



BEST WESTERN PLUS HERITAGE INN



BEST WESTERN PLUS HERITAGE INN

Location/Transportation Facts —

The Best Western plus Heritage Inn offers free shuttle service within five mile radius of the hotel and to LA/Ontario international airport and Ontario Convention Center which is only minutes from the hotel.

DINING/ENTERTAINMENT — Enjoy area attractions including Auto Club Speedway, Citizens Business Bank arena, or an afternoon spent wine tasting at the Joseph Filippi Winery. Shopping galore in the city of Rancho Cucamonga includes walking in the outdoor upscale shopping center, home of the Bass Pro Shop, Victoria Gardens or the Ontario mills mall, which offers more than 200 outlet retailers. Hotel is within walking distance of a plethora of restaurants and shops.

ACCOMMODATIONS — the Best Western Plus Heritage Inn is 100% Smoke Free. We are centrally located right on route 66 in the heart of Rancho Cucamonga, an ideal place to stay! in-room amenities include fully-equipped room accommodations with triple sheets, microwave, refrigerator, HDTV, coffee maker, iron and iron board, and wireless internet. Wake up each morning to our complimentary full hot breakfast served with Seattle's Best Coffee® and take time to unwind in our outdoor pool and heated spa.

MEETING FACILITIES — This hotel features more than 2,000 square feet of meeting/Conference/Banquet Space which can accommodate 2-150 people. The hotel allows outside food and beverage to be brought in by a licensed catering company. For all of your AV needs we use an outside audio visual company. The AV equipment we have at the hotel is a screen, podium, speaker phone, television and DVD.

8179 Spruce Avenue
Rancho Cucamonga, CA 91730
909-466-3876; 800-682-7829
Book.BESTWESTERN.COM



hotel Meeting Space and Capacity

NAME OF ROOM	DIMENSIONS	CEILING	SQFT	BANQUET	RECEPTION	THEATRE	CLASSROOM	CONFERENCE
Virginia Dare	50' x 26'	12'	1,300	96	96	150	75	45
Half of Virginia Dare	15' x 26'	12'	650	46	46	75	45	24
Haven	32' x 26'	12'	830	50	50	72	24	35
Heritage	15' x 26'	12'	240	—	—	30	18	12



BOOK YOUR STAY TODAY

858.695.2300

[Marriott.com/SANCR](https://www.marriott.com/SANCR)

9335 Kearny Mesa Road,
San Diego, CA 92126

WELCOME TO
COURTYARD
by Marriott
San Diego/Miramar

Enjoy your stay at our newly renovated
hotel

退休儲蓄計畫

廖彬淳 Benson Liao, MBA

加州新法案CalSavers, 要求中小企業必須提供退休儲蓄計畫, 企業主該注意哪些事項?

未提供退休計畫將面臨每位員工\$750罰款。根據加州CalSavers法案, 目前含雇主在內的5人以上公司必須在2022年6月30日之前提供員工退休計畫, 未達5人以上或新成立公司也應在員工人數達到時提供員工退休計畫, 否則將面臨每位員工\$750的罰款。雇主可直接在CalSavers網站開戶並上傳員工資料, 員工即可開始存放退休金。雇主不需要支付任何費用, 且員工可自由選擇是否加入CalSavers退休儲蓄帳戶。選擇加入的員工會自動存入5%稅後收入, 每年增加1%, 最高可達8%, 員工也可以自行調整存入比率。存入的資金屬於ROTH IRA (稅後收入), 2022年50歲以下員工最高可存入\$6,000; 50歲以上員工則最高可存入\$7,000。員工59.5歲後提領都不用再繳所得稅。

還有哪些退休計畫可供雇主選擇?

除了CalSavers退休儲蓄帳戶外, 雇主也可選擇其他退休計畫:

- SIMPLE IRA: 員工可自行存放「稅前」收入, 所存入的退休金可抵扣當年度所得稅。2022年50歲以下員工最高可存入\$14,000; 50歲以上員工則最高可存入\$17,000。公司同時提撥員工年薪的1%~3%, 員工離職或退休時可自行帶走。適合員工人數少於100人以下的企業。



- SEP IRA: 由公司100%提撥, 最高可存放稅前年薪的25%, 若雇主或員工50歲以下, 最高不能存放超過\$61,000; 若超過50歲, 則最高不能存放超過\$67,000。開設SEP IRA, 公司必須為每人存放同等比例的年薪, 因此SEP IRA一般較

適合一人公司或家庭公司。

- 401K: 公司可選擇不提撥或至少相對提撥員工年薪的3%, 員工可選擇投入稅前或稅後收入。2022年50歲以下員工最高可存入\$20,500; 50歲以上員工則最高可存入\$27,000。開設

401K退休帳戶, 雇主須支付設立費且每年支付精算師管理費, 因此適合希望可以量身訂做退休計畫, 有更多投資選擇且有專人管理的公司。

哪些計畫能讓公司幫雇主存放更多錢?

雇主可設立Profit Sharing或Defined Benefit計畫, 由公司幫雇主存放更多退休金, 為公司省下更多稅並為自己存入更多退休金。

Profit Sharing允許公司為50歲以下雇主及員工每年最多存入\$61,000; 50歲或以上每年最多可存入\$67,500。

Defined Benefit Plan則根據股份、年紀、年薪、年資計算, 每年由公司幫雇主與員工存放退休金, 最高可達數十萬, 大幅度的降低公司收入, 減少公司所得稅。由於為存入的金額較大, 公司可設定取走額度 (Vesting) 以增加員工的忠誠度, 比如: 1年內離職不可領取, 2年後離職可領取20%, 逐年遞增直到6年後離職才可領取100%。

為員工設立退休帳戶, 除了符合法律規定外, 公司投入的金額屬於公司稅前收入, 不僅能為公司降低收入, 減少公司所得稅, 也能留住優秀人才。

【全民保險】與專業理財規劃師攜手合作, 為公司量身打造員工退休計畫

【全民保險】現與專業理財規劃師、稅務會計師、精算師及信託律師聯手合作, 提供一站式服務, 根據雇主與員工需求, 量身制定最適合的退休計畫, 不僅符合加州新法規定同時能為公

司省稅, 留住優秀人才。

【全民保險】秉承 “對您用心, 始終如一” 的專業精神, 幫助企業與社區每個家庭, 打造優質的保險理財規劃, 提供個人醫療保險、團體醫療

保險、老人保險、旅遊保險、留學生保險、人壽保險、各項年金、教育基金、遺產規劃、長期護理、退休計畫、資產配置、信託規劃等, 歡迎來電諮詢各類相關問題。

羅蘭崗總公司電話626-363-2228

地址: 17506 Colima Road, #201, Rowland Heights CA 91748

爾灣分公司電話 949-943-1789

地址: 980 Roosevelt, #200A, Irvine CA 92620

網址: www.anyinsurances.com



廖彬淳保險理財中心

紐約人壽【名人堂】超過175年
歷史上首位華裔經紀人！

廖彬淳先生從業近30年以來，榮獲許多理財保險獎項和客戶的肯定。他為每一位客戶提供最專業的建議，真心地服務贏得每一位客戶的信任與友誼。



廖彬淳

Benson Liao, MBA
CA Insurance Lic#
0B11311

我們代理各大保險公司



服務項目

人壽保險 各類年金 遺產規劃 退休計畫
醫療保險 教育基金 長期護理 資產配置*

- * 全球百萬圓桌終身會員獎¹ (連續29年)
- * 全球百萬圓桌頂尖會員獎¹ (連續16年)
- * NAIFA 全國品質獎 (連續29年)
- * 紐約人壽【名人堂】首位華裔經紀人
- * 公益平臺文化基金會董事
- * 辣木愛心基金會董事



羅蘭崗總公司：626-912-0688

17506 Colima Rd #200, Rowland Heights CA 91748

爾灣分公司：949-999-8989

980 Roosevelt #200, Irvine, CA 92620

1. The Million Dollar Round Table (MDRT), The Premier Association of Financial Professionals, is recognized globally as the standard of excellence for life insurance sales performance in the insurance and financial services industry.
*Benson Liao is a registered representative offering securities through NYLIFE Securities LLC (member FINRA/SIPC), a licensed insurance agency and a New York Life company. Benson Liao Insurance and Financial Center is not owned or operated by NYLIFE Securities or its affiliates. The offering documents (policies, contracts, etc.) of all products are available only in English. In the event of a dispute, the provisions in the policies and contracts will prevail.
所有保單,合約等相關文件僅以英文版本提供。如有爭議,一律以保單和合約中的條款為準。 SMRU1849241



立業會計師事務所

專精中、港、台上市上櫃在美子公司查核簽證

專業負責，誠懇親切，收費合理，絕對保密

立業成功
您的首選



葉俊麟會計師

Kevin Yeh, C.P.A., MAcc.

- 國立成功大學會計學士
- 美國俄亥俄州

Case Western Reserve Univ. 會計碩士

- 美國加州註冊會計師
 - 美國及加州會計師協會會員
 - 北美華人會計師協會2017-2018會長
- E-mail: kyeh@kevinyehcpa.com

吳月芳會計師

Teresa Wu, C.P.A., MAcc.

- 國立成功大學會計學士
- 美國俄亥俄州

Case Western Reserve Univ. 會計碩士

- 美國加州及俄亥俄州註冊會計師
 - 美國加州及俄亥俄州會計師協會會員
 - 台灣四大會計師事務所查帳經驗
- E-mail: twu@kevinyehcpa.com

陳香君稅務師

Vicky Chen, EA

- 輔仁大學會計學士
 - 聯邦國稅局註冊稅務師
 - 台灣四大會計師事務所查帳經驗
- E-mail: vchen@kevinyehcpa.com

特別顧問 葉誌崇會計師 · 成大會計系教授 · 台灣註冊會計師

www.kevinyehcpa.com 精通國、台、客、英語

專業服務項目

查核簽證

- 各種財務報表的查核簽證及核閱 (Audit, Review and Compilation)

會計

- 會計帳務處理與財務報表分析
- 電腦會計制度建立與財會人員訓練
- 內部控制制度之評估及設立
- 薪資稅及銷售稅申報

稅務

- 個人、合夥、公司與LLC稅務規劃及申報
- 遺產贈與、信託與非營利機構稅務諮詢及申報
- 跨國/跨州企業稅務分析及申報
- 各級稅局之查帳交涉及抗辯

管理諮詢

- 公司設立、改組及解散
- 企業貸款規劃及分析
- 企業估價與買賣策劃
- 各項理財規劃與商業諮詢

羅蘭崗:

626-810-7285

Fax: (626) 810-7561

17506 Colima Rd. #202
Rowland Heights, CA 91748 (羅蘭崗紐約人壽大樓二樓)

爾灣:

949-298-3563

Fax: (949) 606-9161

980 Roosevelt, Suite 200A,
Irvine, CA 92620

Welcome to Irvine

The Center of Orange County

Discover the Hilton Irvine

Fresh and Bright Contemporary-Styled Hotel and Guest Rooms

Complimentary Shuttle with 3-Mile Range,

Walking Distance to John Wayne/Orange County Airport

Near Orange County Attractions, Newport Beach, Huntington Beach,

Irvine Spectrum, South Coast Plaza, Convention Center and Disneyland® Meeting and Wedding Venue in the Heart of Orange County with Over 20,000 sq. ft. of Space

24-Hour Fitness Center, Heated Outdoor Pool and Whirlpool, Outdoor Fire Pits



IRVINE
ORANGE COUNTY AIRPORT

18800 MACARTHUR BLVD, IRVINE, CALIFORNIA, 92612, USA

+1 949.833.9999 www.irvineorangecountyairport.hilton.com



Stay Safe ▶▶ Open World

We will fly together again





SUPER 8 ANAHEIM
DISNEYLAND DRIVE



SUPER 8 by Wyndham Anaheim

Our Super 8 Anaheim/Disneyland Drive hotel is located just off I-5 and lets you have a magical Disneyland getaway without bursting your budget. We're within easy walking distance of Disneyland and Downtown Disney plus, ticket holders can pick up the free, direct tram service that runs from Downtown Disneyland to TomorrowLand at Disneyland Park.

915 S. Disneyland Drive, Anaheim, CA 92802 | Call-us (714) 778-0350 | www.super8disneyland.com

華美電子鎖公司

Royal Electronic Lock & Supply, Inc

1538 E. Lincoln Ave. Anaheim, CA 92805

Locksmith License No: LC04215



旅館*公寓*辦公室專用：

電子鎖

密碼鎖

RFID 感應卡

IC卡

機械鎖

保險櫃

提供安裝 * 維修 * 售後服務 * 零件供應 ！

中文電話 ： 714.883.8000 **Peter Cheng**

English Tel： 714.706.2615 **David Cheng**



**Faux Wood
Blinds**



**Cellular
Shades**



**Motorized
Roller Shades**



**Drapery
Hardware**



Pacific Heritage 創立於2002於洛杉磯 為台灣上市公司慶豐富集團的一員，集團成立於1974年位於傳統的鹿港小鎮。集團目前銷售主要retail 如Walmart, Home Depot, Lowe's, Ikea.等。Pacific Heritage 主要以窗簾零件開發及訂做尺寸生產及銷售。鑒於在過去20年中有許多小孩因拉繩的不安全導致受傷，所有 Pacific Heritage 推出的產品都以安全無拉繩為主，提供消費者有安全的產品選項。

Pacific Heritage 除了服務大洛杉磯地區的經銷商外，在主要的網路銷售平台都有Pacific Heritage 旗下 Linen Avenue 品牌的銷售，不僅僅提供給消費者優質的安全產品，合理的價位，36到72小時生產出貨及100% 客戶滿意保證。

website: pacificheritage.com
brand website: lingenavenue.com

   
@lingenavenueusa



ARBESTEAM

Construction INC

Window Maxx

加州建築執照: CSLB:985062



商業和住宅改造 Commercial and Residential renovation

Arbesteam Construction Inc., founded in 2013 in Los Angeles, California, is a national construction company specializing in commercial and residential renovation. The company does hundreds of small and large-sized projects with businesses and residences annually. Over the past years, the company has completed over 2,500 projects worth more than \$ 50 million.

Arbesteam Construction Inc. 於 2013 年在加利福尼亞州洛杉磯成立，是一家專注於商業和住宅改造的全國性建築公司。公司每年參與商業和住宅數百個小型和大型項目。過去幾年，公司完成了超過2500個項目，價值超過5000萬美元。



Hyatt, Garden Grove



Travelodge, Anaheim



Ramada Hotel, Anaheim



Sheraton, Ontario Airport



Hyatt, Garden Grove



Days Inn, Norwalk



Howard Johnson, Fullerton



Holiday Inn, Fullerton

公司本著精益求精、竭誠服務、價格最優的經營理念，速發展壯大，業務遍及美國各州。

In line with the business philosophy of excellence, dedicated service, and the best price, the company has grown rapidly, and its business has spread all over the United States.

我們為商業和住宅的新老客戶提供最貼心的中英文服務

We provide the most intimate Chinese and English services for new and old customers in commercial and residential

254 South 5th Avenue, La Puente, CA 91746, USA

626-566-5573

626-829-3391

<https://www.arbesteam.com>



ARBESTEAM Construction INC

Introduction

Arbesteam Construction Inc. was founded in 2013 by Jack Chang in La Puente, California. is a national construction firm focused on commercial and residential remodeling. The company is involved in hundreds of small and large-scale projects, both commercial and residential, each year. Over the past few years, the company has proudly completed and remodeled over 2,500 projects worth over \$50 million.

In the field of commercial construction, Arbesteam is a friend and partner of many well-known companies. We work with hotels and retail stores to renovate and build their stores so that they are not only visually appealing but functional.

In the field of residential construction, Window Maxx is part of Arbesteam, which cooperates with a number of manufacturers to provide high-quality and reliable plastic steel doors and windows, solid wood doors and wood curtains and blinds for residential buildings. Product quality assurance, safety and reliability, with the most fashionable design, the most thoughtful service and the most reasonable price, have won unanimous praise from customers. In line with the business philosophy of excellence and dedicated service, the company has grown rapidly under the leadership of Jack, and its business has spread all over the United States. so that you can improve your quality of life. We provide intimate Chinese and English services for the majority of commercial and residential customers, and hope to bring you the best services and products.

公司簡介

Arbesteam Construction Inc. 由 Jack Chang 於 2013 年在加利福尼亞州拉蓬特創立。是一家專注於商業和住宅改造的全國性建築公司。本公司每年參與商業和住宅數百個小型和大型項目。在過去的幾年裡，公司自豪地完成和改造了超過 2,500 個項目，價值超過 5000 萬美元。

在商業建築領域，Arbesteam 是許多知名酒店合作。翻新改建、更換門窗，使它們煥然一新。不僅具有視覺吸引力，而且功能實用。

在住宅建築領域，Window Maxx 隸屬於 Arbesteam，它與眾多製造商合作，為住宅提供高質量和可靠的塑鋼門窗、實木門和木窗簾及百葉窗簾。產品質量保證、安全可靠、以最時尚的設計、最周到的服務和最合理的價錢，贏得了客人的一致讚譽。今年又擴大業務範圍，增設了園藝設計施工部門。公司本著精益求精、竭誠服務的經營理念，在傑克張的帶領下，迅速發展壯大，業務遍及美國各州。我們為廣大商業和住宅客戶提供貼心的中英文服務，定成為您最好的工程合作夥伴。

254 South 5th Avenue, La Puente, CA 91746, USA

Phone: 626-566-5573, 626-829-3391

Email: noblewindowdoor@gmail.com



As part of the InterContinental Hotels Group (IHG) portfolio, Hotel indigo Anaheim is Anaheim's first upscale boutique hotel. We deliver a vibrant and refreshing guest experience. You are welcomed by a stunning dancing water fountain and dramatic mosaic murals. Enter the hotel and feel a neighborhood story of years past when Anaheim was a flourishing agricultural community.

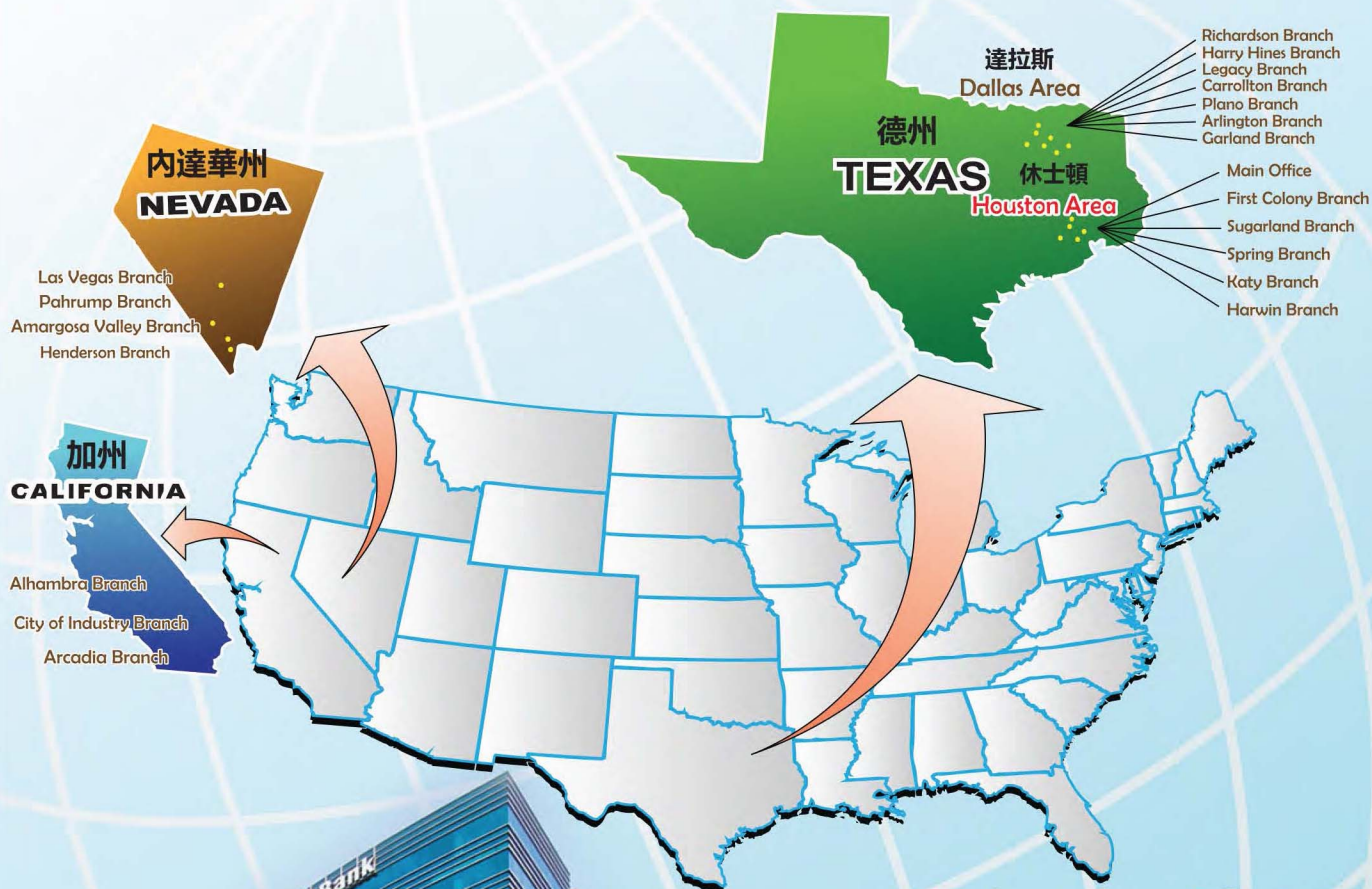
Hotel Indigo offers each guest a blend of modern contemporary living with the best in traditional hotel hospitality. Feel the warmth of hardwood floors to a plush over-sized duvet and pillows with spa-inspired showers, you'll feel right at home. Whether you're visiting the major attractions or looking for the hidden gastronomical gem, Hotel Indigo Anaheim is your ideal choice. You are just steps away from the Disneyland Resort and within convenient walking distance to the Anaheim Convention Center.



恆豐銀行

American First National Bank

誠信為本 專業為責



At American First,
our customers come first.

分支機構

休士頓

Main Office
First Colony Branch
Sugarland Branch
Spring Branch
Katy Branch
Harwin Branch

達拉斯

Richardson Branch
Harry Hines Branch
Legacy Branch
Carrollton Branch
Plano Branch
Arlington Branch
Garland Branch

內達華州

Las Vegas Branch
Pahrump Branch
Amargosa Valley Branch
Henderson Branch

加州

Alhambra Branch
City of Industry Branch
Arcadia Branch



Welcome to contact us

713-596-2888

877-473-1888



www.afnb.com



FDIC

大家一起來

全美巡迴 移民法講座



GREEN MAPLE
LAW GROUP 法律集團

21-22年期間
已在美國各地辦理

+30實體與線上

移民法講座，結合：

- 想留美發展的台灣國際學生；
- 想聘用共同文化背景的僑商；
- 想茁壯 & 年輕化當地商會的僑界

WINNING COMBINATION!

樂意飛到您僑居地的講師：

DANNY 陳啟耕律師

感謝各地台商與青年組織的支持，
讓我們能到您的僑居地幫助發掘
共同背景的年輕人才，
讓他們畢業後順利：
留美職涯發展，
進入僑界服務，
成為未來的
台美菁英！



完全公益服務！**100%** 樂意為僑界實現傳承！

我們能提供：

- 專業知識；
- 當地國際學生；
- 有工作機會的企業客戶

請您提供：

- 當地宣傳與推廣；
- 共襄盛舉的熱誠！



掃描多了解 DANNY 律師

長期服務典範客戶



馬上聯絡 LINE ID: DANNYCHEN44

聰明的雇主如何利用現代移民法幫助招攬人才

陳啟耕律師

雇主們，你們的公司有職缺嗎？你們最近能招聘到願意工作的員工嗎？公司人事的離職率有變高嗎？

美國已經踏出疫情，經濟慢慢恢復正常。許多生意開始回到正常運作。但是，員工都去哪了？為什麼原本競爭激烈找工作的勞工市場變成雇主需要拜託員工來上班的逆轉情況？在美國境內要找員工來工作怎麼突然變這麼困難？

這種情況有解套的方法嗎？如果在美國境內的員工不想要工作，有可能找到合適的海外求職者嗎？

雇主們，您真的辛苦了！在我預告解套方案之前，請先讓我提供以下的報告來佈局討論的話題。

近期趨勢：

您知道美國近期的移民趨勢嗎？是更多人要來美國，還是移民人口已經減少？

依照美國移民局公開的數據，許多國家移民入美國的人口是在增長的。這些國家包含加拿大、東南亞開發中國家，還有台灣。是的，台灣移民美國的人口是在增長的！I know... surprising！

從2014至今，台灣國籍人民申請的美國工作簽證跟綠卡的人數持續增長。許多僑界先進會問，如果數據在增加，怎麼好像沒感覺？的確，從台灣來美國的移民人口在增加，但是現在的新移民並不一定都會往亞裔移民人口居多的城市工作與居住。這是其中一個為什麼台裔移民美國的人口增加卻沒有這麼明顯被感受到的原因。另外個原因是，許多這些新移民人口忙著念書、工作與謀生，還沒有機會接觸到僑界與各位先進們。But trust me... 他們很希望認識僑界的先進與僑商們！

工作簽證與綠卡的人數在增長，但國際留學生呢？每年從台灣來美國求學的國際學生人口有減少。與十年前相比，現在來美國唸書的台灣國際學生從以前每年九千多位降低到目前每年大約八千多位。但是，畢業後申請工作簽證的台灣籍人數卻沒有因為來念書的人變少而降低，反而持續增長。這代表什麼？分母變小但分子變高，留學生畢業之後想繼續留美發展的意圖是更強烈的！Educated Taiwanese graduates want to stay in America！

聰明的雇主們，有了以上的訊息之後，您腦海中的電燈泡被點亮了嗎？現在面對美國境內的缺工問題，是不是能夠找尋來美國求職、求學的同鄉們來幫助解決？聘用留美念書的台灣留學生們，與想來美國發展的台灣人們，不只能夠聘用來自台灣青年，更有可能幫助茁壯在美國的僑界，幫助更多未來會投入幫忙台

灣與亞裔人士發聲的新血青年。

聰明的雇主們，您面臨的缺工問題，在這裡就能找到解決方案！

現在好像有方向了，但實際操作容易嗎？很多雇主對於幫員工辦理工作簽證、綠卡等移民手續都有共同感覺：慢、貴、不一定通過、忙了半天之後還給我跳槽！總結兩個字：麻煩！！But this does not need to be the case at all！

如果能提早接觸到這些來美留學的人才與嚮往赴美發展的青年，許多被誤認為繁瑣且緩慢的手續，其實可以提早開始，讓整個流程更順暢，雇主就能夠有更多時間觀察人才，提高未來辦理移民手續的成功率，更快拿到大家都想要的結果。

針對留住人才，我們首先要有個正確的觀念——天下沒有不散的宴席。人才會有離開的一天。就如多位世界級知名CEO共同的想法：雇主最大的驕傲就是看到自己培育的人才繼續步步高升，不管是在自己的公司還是到其他公司。但是，實際層面來說，人才流失確實是多數雇主的擔憂：人才培育的成本極高，找到接替人力的時間與金錢成本也相當昂貴。當我們遇到人才要離開的狀況，雇主一定要配合辦理簽證與綠卡銜接他們跳槽的時間點嗎？Not at all！

只要提早規劃，專業的移民律師能夠為你設計出聘僱到好員工、同時培育有意留美發展的人才、又可保護勞資雙方權益的雙贏方案！

攬才方案簡談：

到底有什麼移民法允許的方案是可以幫助攬才，而且能避免員工短期時間就跳槽？

有的！美國移民法確實有一個合適的選項，能幫助僱主聘用到合適的台灣國籍人才、又能避免他們過早跳槽。別懷疑，就是這麼好！



這個選項，可以說是美國移民法送給台灣人的大禮物。這種簽證叫做「E-2 Treaty Employee 條約國工作簽證」。簡單來說，如果這家在美國註冊的企業的股份有50%以上由台灣國籍股東持有，這個美國公司就具備了可以快速聘用臺灣國籍人赴美工作的條件。E-2簽證雖然已經存在幾十年，但是台灣人一直都沒有深入了解此方案，此簽證也沒有被大量使用，非常可惜！和其他條約國申請E-2簽證人數比例相比，台灣的E-2申請案件量遠低於日本、韓國、歐盟許多國家與加拿大。With your help, this can change！為什麼E-2比其他簽證好用？簡單來說：沒有名額限制、不需要抽籤、任何領域有機會使用、沒有最低教育背景、沒有最低薪資要求、幾乎沒有工作經驗要求、甚至連語言能力都不需要！這跟目前移民法中任何

其他的工作簽證比起來，簡單太多了！只要在美國的雇用公司符合 50% 以上股份由台灣人持有，公司正常運作也已經聘雇美國員工，薪資水平合乎邏輯，就有可能滿足申請 E-2 的條件！

E-2 簽證一次可拿五年，並且只要僱主跟工作都還存在，此簽證可以無限次續簽。

針對員工跳槽的擔憂，僱主也能夠放心，這些持有 E-2 簽證的員工必須由台灣人僱主聘用，員工跳槽就需要找到另一位具備 E-2 簽證條件的台灣東家，而這樣的職缺在美國就業市場上並不多，因此對僱主來說，E-2 也能達到避免員工頻繁跳槽的目的。

成功以 E-2 攬才後，僱主會有更多時間觀察員工，並且能夠預先規劃未來辦理工作綠卡的時程。許多僱主會先利用第一次的 E-2 工作簽證觀察員工五年時間，等到第二次辦理 E-2 續簽後，再開始辦理工作綠卡的申請。工作綠卡目前需要大約兩年。所以，以 E-2 攬才方案來說，僱主聘僱此員工的時間至少第一次的五年工作簽證加上辦理綠卡兩年，等於總共至少能夠持續七年的聘僱穩定關係。

以上這種方案是可行的！And this method works！綠楓幫助幾十家公司成功辦理數百張 E-2 工作簽證與工作綠卡，每年由 AIT 美國領館核准發行的 E-2 佔有率也超過 35%！We see this method working, so we know this works！

幫助嚮往赴美發展的年輕人；幫助茁壯僑界：

以下的主題並不是要讓大家雞皮疙瘩掉滿地，但這是我自己親身經歷同時也親身受益。因為受益，所以也是我現在努力回饋的使命。僑界需要傳承。越來越多的新移民與年輕人們和僑界沒有交集，這是很可惜的。如果僑商們能夠提供機會讓更多台灣年輕人有機會在美國發展，我相信未來這些青年一定會是茁壯僑界的人才，一定也是優秀的僑務接班人。

我們都經歷過移民，曾經到人生地不熟的美國探險。僑界中有許多耕耘多年並且非常成功的先進走在前面為我們領路。數據明確顯示現在有很多嚮往到美國發展的年輕人，而他們都有求職的需求，也都需要被提拔、遇到合適的機會，才能夠繼續留美。我希望有更多僑商僱主了解 E-2 Treaty Employee 條約國工作簽證這個大禮物，經由我們協助，讓各位的公司順利找到合適人才、同時幫助僑界找到新血，找到能為我們繼續努力的青年人！

希望以上的訊息能夠幫助僑商僱主們順利招募到合適人才，同時幫助更多想留美發展的、來自相同故鄉的年輕人！I benefitted from others in the past; now I am paying it forward. I encourage all of us in the position to help to do so as well。一起幫助更多年輕人，一起幫助未來的僑界，一起幫助台灣！



Mercedes-Benz

賓士之家

HOUSE OF IMPORTS



最佳銷售團隊

不但更好，而是最好！



全新 2022 C-CLASS



黃育行
Sam Hwang

全美銷售第一華人經理 連續十年全美銷量冠軍

華語專線 1-888-884-1588 714-562-1136

Website: gombz.com E-mail: sam@gombz.com

6862 Auto Center Drive, Buena Park, CA 90621



Facebook專頁
f 賓士之家

ATLAS HOSPITALITY GROUP

The Market Leader in California Hotel Sales

加州專業旅館地產公司

領導加州市場交易 開拓旅館投資商機



多年來我們以專業的知識與誠摯的服務，成為加州旅館銷售同業之最。

我們將秉持著一貫的作風，竭誠為加州華人業主服務。

詳情請洽華裔經理/南加州旅館業同業 Wilson Wang 汪蔚興

4695 MacArthur Court, Suite 780 • Newport Beach, CA 92660

Telephone: 949.622.3400 Ext. 402 • Fax: 949.622.3410

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



Atlas
HOSPITALITY GROUP

THE MARKET LEADER
IN CALIFORNIA HOTEL SALES



WE SOAR YOU RISE

35 stories full of first class service and events, superior dining options, signature wellness programs, VIP visits and of course the movies. One of downtown's most distinctive event destinations, The Westin Bonaventure Hotel and Suites, Los Angeles features 160,000 square feet of venue spaces guaranteed to impress. Our iconic hotel is well-equipped to accommodate major conferences, award shows and business gatherings.

Create your story at The Westin Bonaventure Hotel and Suites.
Contact one of our experienced event managers today!

For more information or to make a reservation visit
www.marriott.com/laxbw or call 213-624-1000.

THE WESTIN
BONAVENTURE
HOTEL & SUITES
LOS ANGELES

 <https://www.facebook.com/TheBonaventure>

 <https://twitter.com/thebonaventure>

 <https://www.instagram.com/westinbonaventure>

©2018 Marriott International, Inc. All Rights Reserved. For full terms & conditions, visit www.marriott.com/laxbw

ALLIANT SPECIALTY

全美華語專業服務團隊，結合產業分析以及降低風險的經驗為我們的客戶提供全方位的風險諮詢與保險管理方案。專精中大型倉庫，製造業，進出口商品，連鎖旅館，俱樂部，餐廳，與建築工程相關保險。

Construction Risk / 建築工程險

Workers Compensation / 勞工險

Property & General Liability / 財產及責任險

Umbrella/Excess Liability / 雨傘增額責任險

EPL/ 雇傭責任險

Earthquake / 地震險



9,800+ Employees



Chris Chang Dumortier 張郁芬

D: (213) 406-8740

C: (310) 866-6009

chris.chang@alliant.com



Sean Chang 張永祥

D: (213) 406-8745

C: (909) 267-8810

sean.chang@alliant.com

Alliant Insurance Services, Inc.
333 S. Hope Street, Suite 3750 | Los Angeles, CA 90071
www.alliant.com/construction
construction@alliant.com

Alliant



Brighton
Management

CORPORATE OFFICE
20342 SW Acacia St.
Newport Beach, CA 92660
(949) 390-6888

EXECUTIVE OFFICE
21725 Gateway Center Dr.
Diamond Bar, CA 91765
(909) 860-6255

OUR AWARDS

- IHG Winning Metrics Award
- IHG Torchbearer Award
- Kemmons Wilson Spirit of Family Award
- SPG Member Favorite Hotels and Resorts
- Marriott Brand Performance Award
- Marriott Spirit to Preserve Award
- Nominee of Alice S. Marriott Award
- J. Willard Marriott Award of Excellence

OUR SPONSORSHIP

- Give Kids the World Village
- McKinley Children Center
- Special Olympics
- Boys & Girls Clubs of America



Founded in 1994, Brighton Management has become one of the most recognized leaders in the hotel management industry with a portfolio of over 40 hotels and over 7,000 hotel rooms in inventory. We have been recognized by brands such as Marriott, IHG, and Hilton to exemplify the highest honor for quality and service that Brighton never falls short of. Brighton is listed in the top 30 hotel management groups nationwide by Hotel Business Magazine and we continue to grow each year as we strive for excellence in building relationships with employees, guests, franchisors, and hotels owners.

In addition, I would like to thank the Taiwanese Hotel and Motel Association of Southern California for fostering growth and collaboration among the Taiwanese hotel community for over 45 years. I am thrilled to see everyone here. I hope you all great health, happiness, and prosperity. Best wishes for a bright future!

- Joseph Fan, President of Brighton Management