



南加州台灣旅館業同業公會

Taiwan Innkeepers Association of Southern California

11th CONVENTION

1986 年會特刊



明天會更好!

*加聯保險一直默默地為
旅館業者爭取更大的福利，
攜手並肩開創美景前途，
相信！

UNICO INSURANCE AGENCY INC.

加聯保險

- 19038 Norwalk Blvd,
Artesia, CA 90701
(213) 865-8583
(714) 761-1207
- 5205 Kearney Villa Way, Suite 202
San Diego, CA 92123
(619) 576-8555

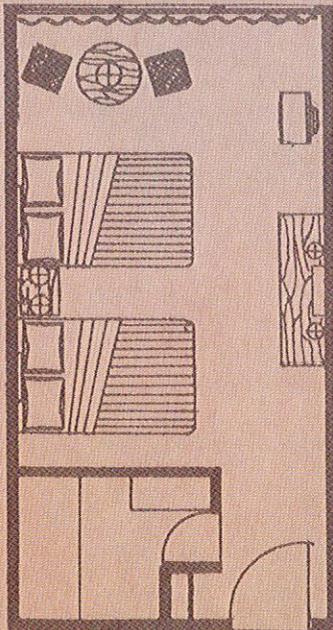
大友 供應 公司
床墊

2845 SUPPLY AVE.
CITY OF COMMERCE, CA 90040
(213) 721-0250

我們供應精緻的藝術



Montebello Holiday Inn.



我們供應並按裝

- | | |
|-------------|----------------|
| 1. 全套旅館用傢俱 | 6. 壁紙 |
| 2. 旅館用椅子及沙發 | 7. 地毯 |
| 3. 吊燈、壁燈及檯燈 | 8. 電視及冰箱 |
| 4. 壁畫 | 9. 全部旅館所需之日常用品 |
| 5. 窗簾及安裝器材 | |

BB Best Bedding Co.

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

● 經濟部 經字 33231 行政院 訴字 836
判定為全國著名商品

德泰床墊

首次登陸美國



TEH

TAI

由台灣直接進口手工精細高級床墊

歡迎MOTEL, HOTEL業者參觀選購

營業時間週一~週六 9:00AM ~ 5:30PM

德泰寢具股份有限公司
TEH TAI BED CO., INC. (U.S.A.)

147 S. RAYMOND AVE.,
ALHAMBRA, CA 91801
電話：(日) (818) 284-8586
(夜) (818) 281-3618

SALES MANAGER
ROGER YEN 顏義人



南加州台灣旅館業同業公會

TAIWAN INNKEEPERS ASSOCIATION OF SOUTHERN CALIFORNIA

1986

年會節目表

時間	節目內容	參觀展覽
9:00- 9:30	報到	9:00
9:30-10:45	大會開始、交誼	
10:50-11:00	會長致詞	
11:00-11:45	演講: Sales & Promotion 主講: Ila Johnson Director of Sales The University of Hilton	
11:45-12:00	休息	
12:00- 1:00	午餐	
1:00- 2:00	演講: Increasing Profitability of Your Food & Beverage Dept. 主講: Peter George Director of Catering Westin Bonaventure Hotel	
2:00- 3:00	休息	
3:00- 4:30	綜合座談會	
4:30- 6:00	休息	6:00
6:00- 7:00	晚餐、音樂欣賞	
7:00- 7:45	選舉、頒獎	
7:45- 9:30	獎品摸彩、音樂欣賞	
9:30	閉幕	

綜合座談會

- Special Guest Panelist:
 - Jere M. Hooper
Vice President - Franchise
Travelodge International, Inc.
 - Stephen G. Halati
Vice President - Franchise
Quality Inns International, Inc.
- 旅館業問題解答: 本場綜合座談會將聘請多位專家、顧問回答任何旅館經營的疑難, 對於業者、非業者是不可失的機會。



1986 年會特刊

發行人: 南加州台灣旅館業
同業公會第十一屆
理事會

編輯委員會: 楊茂生 黃三榮
洪文雄 蔡宗智
蔡銘祿 張正宗
陳正吉 陳堅
黃敏男 黃青山
李培 李炳照
廖文雄 廖光男
林碧山 汪俊宇
王慶滄 王張錦萍
顏樹洋 楊豐明
曾繁富 楊正權

顧問: 王桂榮 陳哲夫
丁昭昇 劉丁榮

法律顧問: 廖重遠律師
游添丁律師

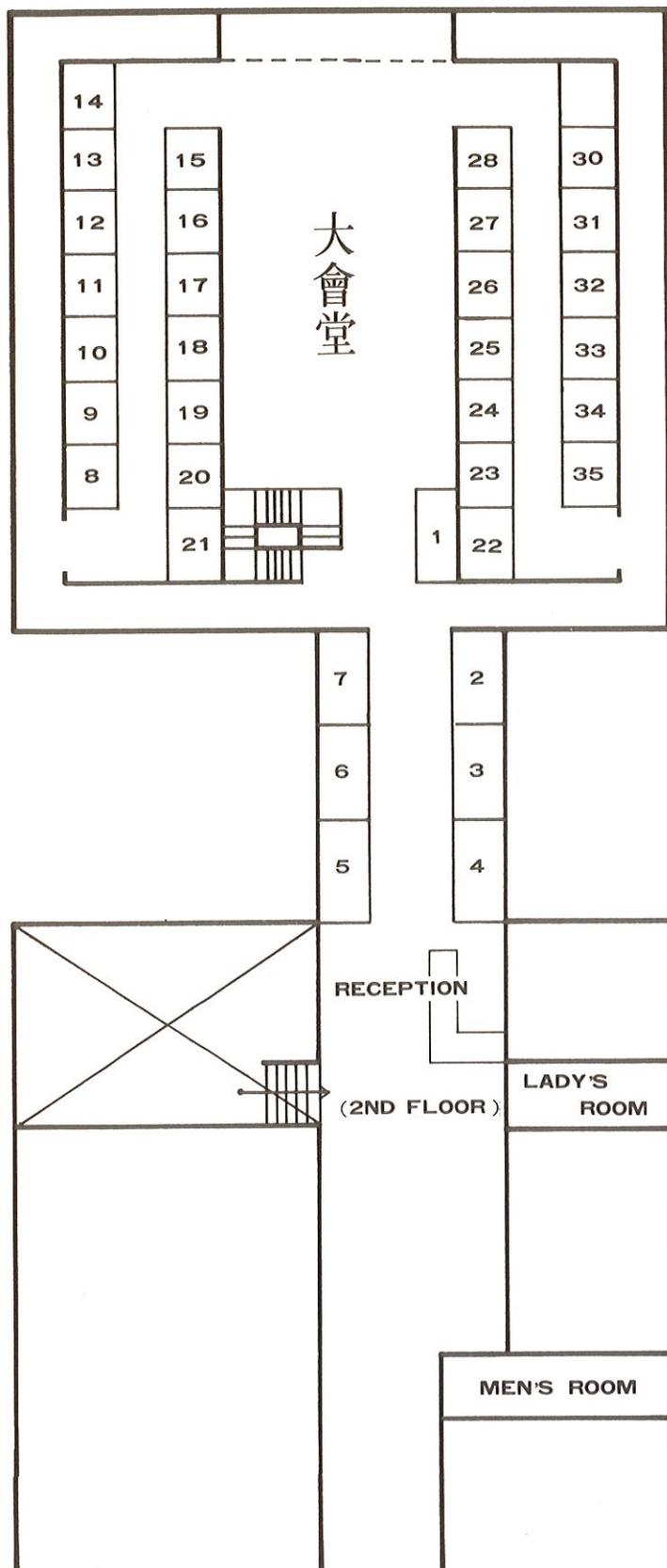
總編輯: 林玉樹(總幹事)

財務: 郭如瑩

設計美工: 大橋廣告

南加州台灣旅館業同業公會
35 W. Valley Bl.
Alhambra, CA 91801
(818) 284-2207

1986年年會展出攤位廠商一覽



- ① 加聯保險
- ② 中國地毯
- ③ 超強牌地毯蒸汽清洗機
- ④ 大友公司
- ⑤ L&D 電器
- ⑥ 飛速電話
- ⑦ 皇都電器
- ⑧ GOLD WEST EQUIPMENT, INC.
- ⑨ SUNWALL OF AMERICA
- ⑩ 德泰床墊
- ⑪ JIM MARINO IMPORTS INC. 尤偉
- ⑫ CAL. LODGING INDUSTRY ASSO.
- ⑬ 美心床墊
- ⑭ CHICAGO FURNITURE MFG. CO., INC.
- ⑮ 美加聯營旅館傢俱
- ⑯ "
- ⑰ RCA SERVICE CO.
- ⑱ 華美鎖匙&長城壁紙
- ⑲ ASSOCIATED INTERNATIONAL
- ⑳ 潘勵進出口公司
- ㉑ COMPUTER WORKS & 大橋廣告
- ㉒ DUNN EDWARDS & LA 壁紙總滙
- ㉓ SEARS, ROEBUCK & CO.
- ㉔ WHITWORTH MOTEL / HOTEL BROKERS
- ㉕ 金龍汽車旅館投資公司
- ㉖ MCDONOUGH FAVORITE & CO.
- ㉗ "
- ㉘ 地毯大王
- ㉙ MOTEL INTERIAL SERVICE CO.
- ㉚ 大同電器
- ㉛ 宏台國際股份有限公司
- ㉜ "
- ㉝ "
- ㉞ 豐邦傢俱
- ㉟ 東方保險投資公司



奇異牌 冷暖氣機

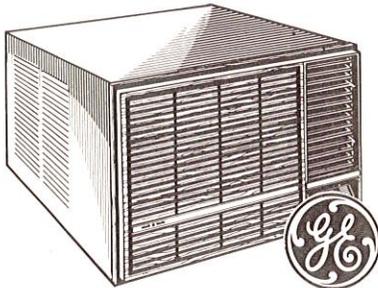
專供旅館·建築·公寓·學校·醫院

爲什麼 全美國75%的旅館 都選用 G.E. 冷暖氣機?

- ★世界公認的一流品質領先國際達百年之久。
- ★原廠服務站遍及全國各大城市，並有24小時
免費電話諮詢，服務快捷。
- ★備有六種顏色的外殼，更能配合您室內的色調和裝璜。
- ★冷氣主件保用五年。

26" BUILT-IN/WINDOW

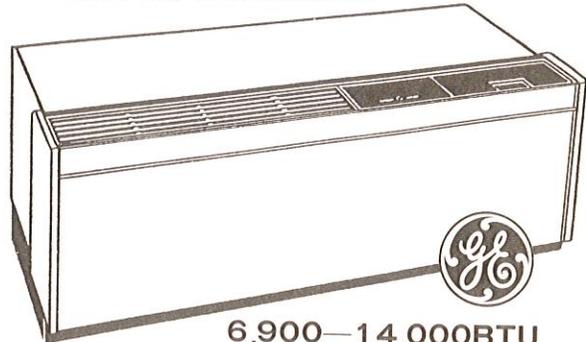
HEAT PUMPS AND
AIR CONDITIONERS



8,000—18,000BTU
全冷或冷暖兩用

Zoneline

PACKAGED TERMINAL HEAT PUMPS
AND AIR CONDITIONERS



6,900—14,000BTU
全冷或冷暖兩用

GENERAL ELECTRIC COMPANY Louisville, Ky. 40225

批發部

Associated International

5722 W. Jefferson Blvd. Los Angeles, CA 90016

Telex: 691696 Fax: (213) 938-6065

Tel: (日) (213) 938-4455 / (夜) (818) 571-1319 James Liu/Sales Manager

目錄

1986年年會節目表.....	2
展出攤位廠商一覽.....	3
第11屆理事會名單.....	8
十一週年會長年會感言.....	9
旅館公會十一年之回顧與展望.....	11
法律講座(廖重遠主講).....	13
法律講座(游添丁主講).....	17
旅館的修護與保養.....	21
旅館建地選購及建築 規劃·設計座談會 可能性的調查與選地.....	23
新建旅館的規則及設計要點.....	25

第二系列旅館專業訓練班

食物的採購·驗收·貯存及發放.....	29
旅館業的推銷和增進.....	33
人事管理與系統.....	35
大友公司扼斷手骨顛倒勇.....	40
姊妹會的開端.....	41
公會能為您做什麼.....	43



LA 壁紙總匯

WALLPAPER EXPRESS
(818)458-1288
624 N. GARFIELD AVE., SUITE D
ALHAMBRA, CA 91801

《免費估價》



- 機器上膠
- 施工迅速
- 價格合理
- 品質優良

本「年會特刊」設計



大橋廣告

專業攝影設計製作：

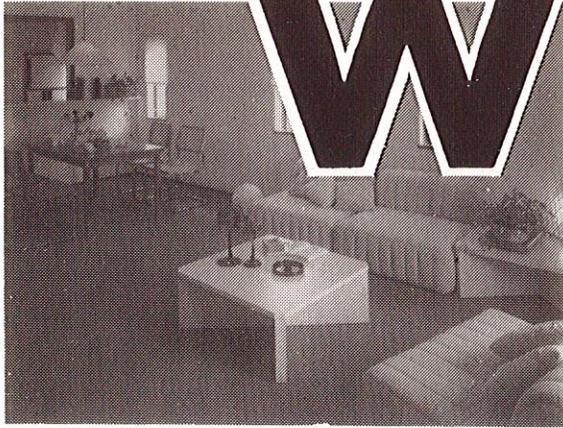
MOTEL & HOTEL

- BROCHURE 〈旅館說明書〉
- POSTCARD 〈旅館明信片〉
- LOGO (BUSINESS CARD / LETTER HEAD / ENVELOPE)
〈旅館商標 / 名片 / 信紙 / 信封〉
- ADVERTISING 〈旅館廣告代理〉

熱誠服務同業會員·歡迎洽詢

624 N. GARFIELD AVE., SUITE D
ALHAMBRA, CA 91801

電話：(818)458-1388



WHY PAY MORE?

• 同樣的地毯——

為什麼要多付出？

地毯大王以工廠價分享華人，凡是地毯大王的客戶都知道
地毯大王價錢最廉、品質最高、施工最快、服務最好，
您要選購地毯別忘了——
讓地毯大王為您精打細算！

• 精工與品質的象徵



加州地毯施工專業執照 # 474116



QUEEN CARPET

321 W. GARVEY AVE. #E
MONTEREY PARK, CA 91754
(818) 573-3355 (蒙市郵局隔壁)

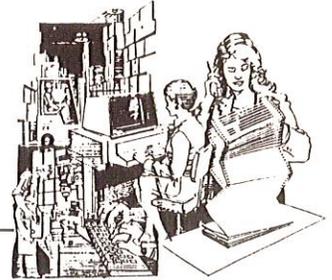


1 美國國際銀行成立於1978年

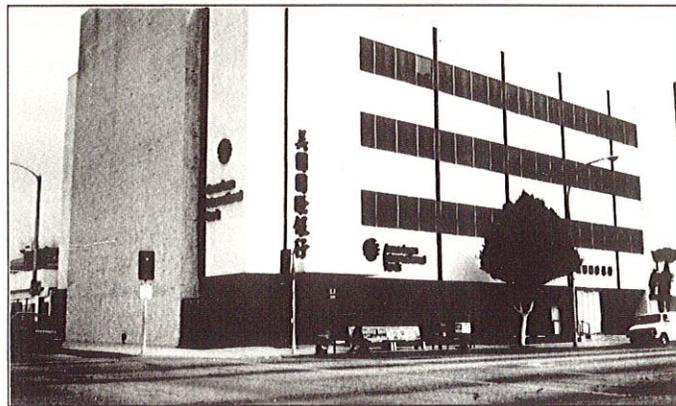
2 阿罕布拉市分行於1986年2月10日成立以來，至五月中旬，已吸收存款2,200萬元，貸出去的款的款項也達1,000萬元，在華資銀行界是一項相當難得的記錄。

3 並提供下列各項貸款業務，銀行除提供一般銀行的業務及國外部業務外，

- 手續簡便：
- ① 建築貸款
 - ② 商業及地產增值貸款
 - ③ 應收帳款貸款
 - ④ 中小型企業貸款
 - ⑤ 汽車貸款
 - ⑥ 住宅增值貸款



4 本行本年度首季至三月底止，稅後淨利為十七萬五千元。



美國國際銀行

American International Bank

525 South Olive St., Los Angeles, CA 90013 (213) 626-3500
1635 West Main St., Alhambra, CA 91801 (818) 289-3200

1986年第11屆理事會

會長：楊茂生 經營中、小型旅館數家
曾任本公會六任理事、副會長及兩任會長

副會長：黃三榮 Comfort Inn San Antonio
曾任本公會數任理事

洪文雄 New Olympian Hotel
曾任本公會數任理事

蔡宗智 Montebello-Holiday Inn.
曾任本公會數任理事

理事：蔡銘祿 The University Hilton

張正宗 Best Western 聯鎖旅館數家
曾任本公會數任理事

陳正吉 Tower Motel

陳 堅 Royale Palms Motor Hotel
本公會創立人之一，曾任數次理事

黃敏男 Quality Inn Torrance

黃青山 Caesar's Motor Hotel
曾任本公會數任理事

李 培 Manchester Motel

李炳照 Valley Motel

梁政吉 San Gabriel Comfort Inn.
曾任本公會數任理事

廖文雄 Desert Inn.
曾任本公會數任理事

理事：廖光男 Wakiki Motel

林碧山 Arizona Motel
曾任本公會數任理事

汪俊宇 Colong Inn Motel

王慶滄 Sunset Highland Motel
曾任本公會數任理事

王張錦萍 Beach Motor Inn

顏樹洋 Harvey Lane Motel
曾任本公會數任理事

楊豐明 Western Inn

顧問：王桂榮 Ramada Inn Long Beach
本公會創立人之一，歷任四任會長，現任名譽會長

陳哲夫 大新旅館系統主持人
1980年度會長，歷任多次理事

丁昭昇 Comfort Inn Santa Monica
1982年度會長，歷任多次理事

劉丁榮 Holiday Inn Thousand Oaks
1983年度會長，歷任多次理事

廖重遠 法學博士、律師
歷任本公會法律顧問

游添丁 法學博士、律師
現任本公會法律顧問

總幹事：林玉樹 1985年度大會年會專員

十一週年年會感言

楊茂生

自南加州台灣旅館公會成立，匆匆轉眼間，即將邁入堂堂的第十二個輝煌年頭，值此週年之慶，眼看着她出生、茁壯……，除了感到無限的欣慰，更有任重道遠的惶恐。

回顧本人在擔任第十屆、第十一屆的兩任會長任期中，為溝通訊息，服務會員和傳遞旅館業經營管理的資訊，排除萬難，首先完成「會員與業者通訊資料」的全面收集與歸檔，而得使「旅館通訊」月刊從不中斷的發行了十七期，靠着這份刊物，旅館公會在南加州眾多社團中更形卓立突出，美好的形象也更受肯定。

鑒於去年推出的第一系列「旅館業者專業講習班」獲得熱烈的參與和好評。今年，更上層樓，經過無數次的小組會議與協調，第二系列的「旅館業者專業講習班」以更精湛、更充實的講習內容和更別開生面的方式，圓滿的完成為期兩天的所有講習課程，是以獲得全體學員及所有參與人士的讚賞。甚至，所有學員紛紛提出要求，希望公會再接再厲，繼續舉辦第三、第四系列的旅館業者專業講習班，使得此項深具意義的活動，能長久舉辦下去，而最終以取得聯邦補助創立「旅館經營學校」為目標。

茂生在會長任期之內，無時不刻以會員的問題為己任，舉凡一些法律、糾紛、勞工、房客等問題，時常與總幹事努力奔走，希望公會能為會員提供進一步的服務。然會務煩多，再度連任會長之後，深感責任重大，也深知自己能力有限，為恐顧此失彼，曾於理事會議中提出組成「九大委員會」的方案，經集思廣義，整整經過二個月的時間，終於組成「九大委員會」，而其中又以①維護業者權益基金會②協調③集體採購、供應④會員推廣四個委員會以及後來成立的「保險問題委員會」，為目前與公會會員最俱切身關係的組織，亦係公會為大家做更進一步提供服務的具體表現，本着成立各個委員會的一貫初衷，肯切的希望各個委員會能群策群力，積極的展開各項活動，以期對各會員的權益做更大的貢獻。

去年九月，「東南亞各國觀光事業考察團」的成行，帶動了南加州台灣旅館公會跨出劃時代的第一步。在考察各地方的拜會中，承蒙各地方有關單位及人士熱誠接待及詳細的介紹，使得這次東南亞之行，受益良多。

組團到各地考察及觀摩同業的構想除了能增進彼此間生意上的交流，亦可交換一些經驗與心得，進而可以促進結成姐妹會，以加強相互間的團結及共同目標。此次，從組團到成行歸來，雖曾遭遇種種的困難。但，相信，這絕不是一個空前絕後的創舉，而僅只是一個小小的好開端而已。不管是到國外亦或美國國土境內，希望公會每年均能舉辦有不同層次的考察、觀摩活動。

又本屆理事會，為感謝廠商及各界人士，對於公會的支持與關懷，曾於第六次理事會議之同時，舉辦了一次年終聯誼餐會，邀請了長期支持旅館通訊的廣告廠商或功在公會的各界人士，與本屆理事、顧問們共聚一堂。藉着這一次的年終聯誼餐會，連平日難得碰面的理事、顧問的眷屬們也得到一個很好的互相認識和交誼的機會，此實係一很有意義的活動，當可視為良好的傳統，每年都能繼續舉辦下去才好。

此外，為提昇業者的經營層次，其間，我們也陸續舉辦了幾次性質不同的座談會，如「法律座談會」（8-20-86）和「旅館的修護與保養」（11-5-86）、「建地選購與建築設計」座談會（2-25-86），以及最後一次的「外地區旅館經營、投資分析」等綜合座談會（4-15-86）。很感謝，每次活動均能得到熱心公益的理事、顧問和樂於幫忙公會的同鄉、專家學者的襄助，方得使座談會辦得有聲有色。

美國南加州台灣旅館同業公會，這兩年來有了顯著的成長，一方面是新移民投資的增加，一方面是公會組織上有了更進一步的組合，公會是一個非營利性，非政治性的組織，本着以全體會員的共同利益為依歸所組成的團體，會員不分省籍、性別以及所操的語言，只需本人或配偶在南加州地區經營旅館或擁有及持有該旅館股權者且能以公會利益為主旨者即可加入。因之，值此十一屆會長任期屆滿之時，語重心長的表示，公會的經營，應該以全體會員的共同利益為前提，避免個人、廠商或其他團體行業，利用公會為工具，而影響整個公會的營運。在此，請我們所有的會員都能開放心胸，共同攜手合作，為旅館業界的美好遠景而共同努力。最後，預祝大會成功，並能選出更堅強的理事，為大家繼續服務。並祝各位身體健康！生意興隆！！

CC&L 敬業會計師事務所

222 S. Hill St., 8th Fl.,
Los Angeles, CA 90012

TEL: (213) 687-8534



服務項目：

稅務計劃，所得稅及遺產稅申報，代表客戶及稅局接洽查帳、審核，協助小型企業貸款及普通商業貸款，華人在美投資分析，電腦化帳冊處理，以及公司帳務的審核

莊華敏會計師 HAROLD CHUANG

Managing Partner

C.P.A.
M.B.A. University of California Los Angeles
Former Senior in Charge of Touche Ross & Co.
Former Division Controller of Standex International
Director of Southern California Chinese Businessmen's Association

莊華彥會計師 PHILIP CHUANG

Partner in Charge of Management Consultant

C.P.A.
B.S. National Taiwan University
M.B.A. Golden Gate University
Former Senior Auditor of Alexander Grant
Former Controller of Washington Acceptance Corp.

陳添壽會計師 TIEN H. CHEN

Partner in Charge of Audit

C.P.A. (U.S.A. & R.O.C.)
M.B.A. University of California Los Angeles
Former Audit Manager Laventhol & Horwath
Former Partner of T.N. Soon & Co. (C.P.A.)
Former Associate Professor, Graduate School of Accounting, Soochow University

劉仲明會計師 EDMUND C. LAU

Partner in Charge of Taxation

C.P.A.
B.S. University of California Los Angeles
Former Tax Manager of Price Waterhouse

CC&L

CHUANG, CHEN & LAU
ACCOUNTANCY CORPORATION

222 S. HILL ST., 8TH FL., LOS ANGELES, CA 90012

旅館公會十一年之回顧與展望

顏樹洋

南加州台灣旅館同業公會，成立已經十一年，看著它出生、成長，是令人值得驕傲的事。這幾年來，公會漸漸進入企業化，不但出月刊、辦訓練班，而且每次開會，都能吸引各方廠商來參加。

讓我們介紹歷屆會長及訪問他們的方式作為對旅館公會的回顧與未來的展望。

蔡金裕，擔任第一任旅館公會會長。他於一九六五年來美。追溯台灣人的旅館事業，他可以說是開山始祖。他回憶說，旅館公會剛成立時，只有二、三十家會員，當時組織公會的動機是互相合作與聯絡感情，公會的創始人有陳夢蘭、王桂榮、劉丁榮、楊茂生、陳堅等人。當時公會主要在開展業務、旅館買賣、保險、保養及器材供應方面，大家共同研究，應付困難。蔡金裕強調今後公會應吸收更多的會員。雖然經營旅館的人數眾多，正式加入公會的會員的百分比，還是不能令人滿意，希望再接再厲地發展下去。

王桂榮，擔任第二、三、四、五屆的旅館公會會長，他對於公會的展望是會用人才，若要公會更加發展，

必需所有同業會員都熱心的來參加，發揮每人的才能。此外，公會需要固定的會館。會費方面，目前每個業主都擁有三、四間旅館，但只繳一間的會費，會費應該與間數相稱。

陳哲夫，擔任第六屆旅館公會會長。他說，公會應該加強組織，改進業務的品質，注重推廣工作。會務的發展應該有個主題，朝著主題的方向來努力。公會的經營，要強調公會全體會員的共同利益，避免個人廠商或其他團體行業，利用公會為工具而只顧個人的利益為目的。

范宗陣，擔任第七屆旅館公會會長，他很高興看到公會的業務年年進步。說到經營旅館，他主張櫃台最好雇用美國人來招呼接待，如此將增加生意。如果服務品質不好，無形中的損失是看不見的，所以無論在房間、衛生方面都應該加強改善，符合水準。此外，旅館附設餐廳，不但顯出本店的特色，對生意也有助益。小型旅館沒有餐廳，也可以供應點心咖啡，便利旅客。大眾化的服務項目如客人的交通問題等，也應該考慮設置。不

GNB 大興銀行 GRAND NATIONAL BANK

貸款服務

商業貸款
國際貿易金融服務
房屋抵押貸款
建築貸款
房屋修建貸款

不動產貸款
工商、私人貸款額度
分期償還貸款
汽車貸款

存款服務

高利率定期存款
有息支票戶及儲蓄戶
自雇退休優利存款
活期存款帳戶

其他方面服務項目

商業信用卡帳戶服務
員工薪水税金帳戶服務
保險箱服務
公證服務
郵寄存款服務

服務時間：星期一至星期四：上午十點至下午四點
星期五：上午十點至下午六點
星期六：十一點半至三點

橙縣總行：1801 EAST 17TH STREET,
SANTA ANA, CA 92701 電話：(714) 836-8888

阿市分行：1216 S. GARFIELD,
ALHAMBRA, CA 91801 電話：(818) 300-8888

要總是局限於家庭式的經營，時代的進步，帶來生活的改善，所以企業化的管理經營，才是利潤的保障。

丁昭昇，擔任第八屆的會長，他也主張旅館應該進入企業化，小型旅館應該提高水準，脫離家庭式的經營。每間旅館性質不同，比較標準各異，所以我們應該個案研究改善，使客人滿意。爲了提高水準，必須捨得花錢投資改善，又要馬兒好，又要馬兒不吃草是行不通的。此外，效法別人的長處，譬如美國的 APARTMENT ASSOCIATIONS 對於會員提供各方面的消息，如聘請經理，以及有關去職經理各方面的資料，互通聲息，才不至於使同業重蹈覆轍。丁昭昇也主張設立永久會館，若是自己獨力負擔不了，也可以與其他的社團合作，共同設置永久會址。對於社區方面，很多旅館業者，只管自己賺錢，不管社會福利，這種短視的思想行爲，應該有所突破。以日本人的成功做借鏡，只有社會成功，個人才能真正的獲益，希望大家拿出一點金錢爲台灣人的社區服務。

劉丁榮，擔任第九屆的會長。他也贊成公會設立永久會館，並使用電腦作業。以前同鄉會曾經討論健康保險的計畫，可惜沒有實現，希望公會能夠創始。又公會開會時，大型與小型旅館因性質不同，經營方式也不一樣，應該注重輔導小型旅館走向企業化，也可以分類爲

大、中、小型的旅館，再另行組織小會，如此才能比較有效率地討論各自的問題。又現在飛機、汽車的旅客人數增加，可以想辦法做團體生意。劉丁榮認爲，目前旅館一直增建，將來會形成過剩，非常危險。至於公會推展業務，也可以與台灣各城市的旅館公會結爲姊妹會，讓大家有共同的認識及連絡感情。在南加州，台灣人的社團很多，可以用座談會的方式互相學習。公會與廠商，也可以聯合成立服務中心，替全體會員服務。

楊茂生，擔任第十、十一屆的會長，他說十年前，旅館業的業主們，由於志同道合，創立了公會，由於各屆會長、副會長及理事們的努力，使公會在各台灣人的社團中獲得肯定。經過十幾年經驗的累積，我們的業務蒸蒸日上，這兩年來，三位總幹事鄭金德、林福田及林玉樹，將公會辦得有聲有色。旅館訓練班的成立，效果顯著。今後公會應更擴大組織，除了總幹事外，需要更多的助理及執行機構以充分發揮組織機能，走向專業化。通訊更要充實內容，並考慮發展連鎖店系統。

以上是十一屆七位會長對旅館公會的回顧與展望。由於歷屆會長的苦心經營，貢獻他們的時間力量，旅館公會達到今天的成就，我們除了品嚐甜美的成果外，應該再以虛心求進的精神更上一層樓，使公會更加發展壯大。

超強牌 地毯蒸氣清洗機器

SUPERDUPER[®] CARPET EXTRACTORS

專業適用：旅館、餐廳、醫院、公寓、辦公大樓、清潔公司
一機三用途

- ① 洗地毯
- ② 洗沙發
- ③ 洗窗簾

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



負責人：張岑熙

超強股份有限公司
Extraction Supply
a Division of Superduper Co., Inc.

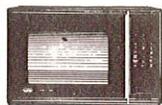
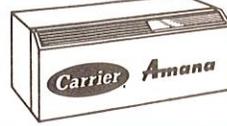
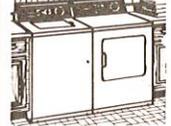
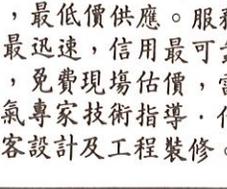
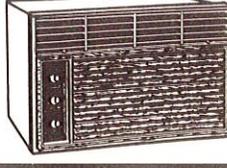
1691 EAST DEL AMO BLVD. CARSON, CA90746
(213)549-2461

Amana Carrier Frigidaire ROPER Whirlpool TAPPAN Imperial



潘勵公司 Pan Impex, Inc.

9064 VALLEY VIEW STREET CYPRESS, CA90630
SINCE 1982 O: (714) 761-9247 H: (714) 952-9060 請洽詢：潘錫淵

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

TAPPAN Magic Chef Amana Carrier Frigidaire ROPER Whirlpool

法律講座

時間：1985年8月20日下午七時。

地點：Montebello Holiday Inn

主講人：廖重遠律師（本會法律顧問）

游添丁律師（本會法律顧問）

整理：蘇雪儂

主講人：廖重遠律師

談到房地產買賣契約上的法律問題之前，首先要明瞭，牽涉到房地產交易，一定要用寫的，嘴巴如何講都沒有用；你跟對方講好多少錢成交，這些都無效。

舉一個例子說：最近一個案子，一個人想去買一塊去逝者分配給繼承人的地，經過法院拍賣，法院經過律師，律師再經過房地產經銷商；經銷商就找這位買主去看這塊地，這塊地很大，有一間很舊的汽車旅館，外表看起來不錯，地又大，當時因有人在看，不能進去看，經銷商跟他說，這個價錢不錯，這塊地就可值回這個價錢，聽起來很有道理，結果經銷商就寫 Sold As In，就是原封不動，不修理的方式賣給他；過一段時間他進去裏面看，發現裏面什麼也沒有，空空的，要花十萬元整修，他想退回這項買賣，對方律師表示，如果要退約的話要告買主；他找律師的結果，因為已經簽約，而且賣方已登報公佈，只等法律的同意；後來面臨兩個選擇，一個是放棄五萬元的抵押款的損失，二則可能不止損失此數，如這房子賣一百萬的話，他不買而退約，別人買八十萬，差額二十萬元，他必須賠償，他的損失非常巨大。

所以我要勸大家不論是買公寓或汽車旅館等，一動就是幾十萬，最好能請專家看一下，付幾百元，晚上睡覺也安心，也不會發生這種不幸的後果。

現在回來談房地產買賣契約上的法律問題，首先談的：

A: Offer, Counter Offer 與 Acceptance

Offer：就是經銷商與買主訂的合約，上面寫明條件，多少錢，買主給對方一張 Check（支票）。要注意的就是這張 Check，能夠少錢就儘量少錢，因為誰都不曉得會不會以後發生問題，如發生問題這張

Check 一放到 Escrows，除非雙方都簽名，不然拿不出來，這 Check 數額越少越好。

Counter Offer：如果買方的 offer 太少或



什麼條件不同意，就是 counter offer（反對出價）。但是賣者如果決定 counter offer 之後，覺得價錢、條件不錯，反過來想接受買方出價時，是不可以的。決定 Counter Offer 的意思就是拒絕原來的出價，絕對不可以回頭來接受原來的出價，在反對出價之同時，賣主還是可以接受其他的出價。

Acceptance：Acceptance（接受）的意思，就是對方條件一字不改接受，簽名。如果在

counter offer 簽名後，再加上其他小條件的話，這約等於無效。所以在 acceptance 上是一字都不能改。

B：Tenancy 與 Nominee

Tenancy：通常買汽車旅館時，有兩種 Tenancy 一種是 Joint Tenancy（聯合租戶），一種是 Tenancy Incommon

以上兩種 Tenancy 的不同是在稅務及繼承兩方面有異。Joint Tenancy 意思是先生與太太聯合共有，如果先生死了，財產自然歸屬太太，或是先生與兒子共有也可以，所以 Joint Tenancy 裏面包含繼承意思；朋友合夥時最好不要用這種方式去買 Tenancy Incommon 就是如果合買人去逝，他那一部份由他太太或小孩繼承，不會給另外一個人拿走。但是夫婦用此法的好處是，可以抵銷一些遺產稅，而且 Tenancy Incommon 對遺屬才有用。

Nominee：在買賣時，先決定 offer 之後，想要將此轉給朋友、公司等，如果有簽訂 Nominee 可以省去很多麻煩，雙方不必再簽名，只要到 escrows 更改名字就可以。

C：Preliminary Title Report

當買方決定 offer，對方接受之後，通常都會要求 Preliminary Title Report，看土地或旅館是不是真的屬於賣的人，也許是租來，也許不只是

一個人所有，而是與別人共有，或者某部份土地是政府要用的地，買下來後發現不能蓋旅館，還要看裏面有沒有什麼貸款或欠款等。

換言之，經過 Preliminary Title Report 之後，買者知道買的是什麼東西，買來很乾淨，不欠人家錢的。

D : Seller's Representation Termit

Seller's Representation 意思是買方要求賣方的瓦斯、水電、屋頂等都是在良好使用情況下；如果買方要仔細檢查，通不過不買，賣方在不擾其煩之下，有一個折衷辦法，可以買一個一年的保證，及時發生問題時，也可以照顧得到。

Termite (白蟻)，通常買賣時都會要求 Termit 報告，同時要確實去執行。

E : Power of Attorney

有兩種：一種是 General (一般的)，另一種是 Special (特別的)。

Special 是指律師替買方簽名，只能替買主買，不能賣、不能管等。General 不但律師可以代買，還可以賣，可以送。所以 General 非常危險。

怎麼樣情形才能拿 General，加州法限十八歲

以上就可以，時間是無限期；但是有地區的限制，在洛郡申請只能在洛郡有效。

買主想收回或取消律師代替購買權時，可以向申請單位申請即可。

F : Escrow & Expiration

Escrow 公司不可以向買方提供任何法律建議，如此是違法行爲。

Expiration : 通常在 Escrow 申請書上表明時限非常重要的，買賣方一定要重視時間問題。

第二項我們談貸款、接款應注意事項。

A. Promissory Note & Deal of Trust

Promissory Note 就是借據或借條上面書明貸款多少、利息多少，何時付清等，每個月付多少錢。

Deal of Trust 是抵押，美國分成兩種，銀行借錢給買者要簽一張抵押給銀行；其好處是，萬一貸款人不付錢時，銀行馬上可以拍賣財產；銀行會將欠款放入資料中，從其他地方扣之。抵押貸款的方式還有很多種類，在此不一一詳述。

B. Fixed and Variable Interest Rate, Loan Fee

市面上的兩種銀行利息，一種是 Fixed (固定不變) 的利息及 Variable (可以變動的) 的利息。多數人喜歡貸固定的利息，對可以變動的利息，不須害怕，因變動的利息有一個頂峯限制，如果買後想在兩三年內賣掉，貸固定的利息，將多付很多利息。短期投資來說，選擇可以變動的利息是不錯的。

Loan Fee 貸款時都有這筆費用；有些人去找 Loan 代理商借錢，但須付兩個 Loan Fee，一個付代理商，一筆付給銀行。

C. Due on Sale Clause.

在州登記的銀行，貸款公司的 Due on Sale Clause 都是無效的。

D. Prepayment Penalty

向銀行借貸時，會註明 Prepayment Penalty (預繳罰金) 的辦法 (現在比較少用)。

第三項談買方或賣方毀約時如何處置及要求賠償。

A、買方毀約時，將損失押金；最高損失額是總值的百分之三。如有訴訟程序時，勝方可以要求對方付律師費。

B、賣方毀約時：最平常的做法，買方去法院控告賣方，法院接受後，另外送一份通告，到洛郡記錄下來，以後其他買主買前去查記錄，看賣方有毀約行爲時，就不會向賣方買。

廖重遠 律師

ABRAHAM C. LIAO ATTORNEY AT LAW

■ 廖律師擁有房地產 BROKER 執照，積多年房地產親身經驗，精辦 MOTEL 買賣交換，過戶，契約、租約，驅逐房客等。

■ 廖律師，台灣人通台語，國語，親切為公會會員服務

■ 現任南加州台灣旅館同業公會法律顧問
電話

(818) 300-0121

2, EAST VALLEY BLVD # 260
ALHAMBRA CA. 91803

(建興酒家隔壁·華聲戲院對面) (免費大停車場)

第四個問題，我們談拍賣及責任問題。

A、Judicial Foreclosure 是經過法院的拍賣，決定的因素是時間與金錢，如訴訟到法院，須三、五年的時間才可能告一段落，優點是告了之後，可以拿去拍賣，差額可以向借者要回。

B、Private Foreclosure 是馬上拍賣，三個月通知，如沒有動靜，二十一天就拍賣掉。

C、Personal Guaranty & Partnership Liability

Personal Guaranty (個人擔保) 是合夥人向銀行貸款時，銀行要求的個人擔保書，如在償還貸款不足時，銀行拍賣不動產後，差額由擔保人負責。

Partnership Liability 有兩種，一種是合夥人向銀行貸款，有賠償行為時，每一位合夥人都要賠，另一種是，只有指定合夥人要賠，其他人不必負責。

D、Priority of Deal of Trust

經過拍賣時，所得款項，依向銀行貸款的數額大小排列順序，依序償還。

最後，我們看選擇房客、租約驅逐房客。

選擇房客就是選擇旅客，分兩種，一是規模大，租給短期每天進出的旅客，一種是小一點或是地方較差，出租長期的。

首先談旅客，要小心警方偽裝嫖客帶妓女去開房間，常惹來官司，所以遇到來租一、二小時休息的客人，最好不要貪圖小利。

另外，出租時，一定要看身份。

長期出租時，要如何選房客，根據我的經驗，千萬不可以租給領救濟金的人，在領不到錢，或漲價時，就付不出錢來。

最好是租給教育程度高的，程度高的，信用也一定會好，且有好的工作。另外，收入很好的也是好房客。

租約也分旅客及房客，要很小心，旅客是每天來的，不要讓他變成長期的房客，到時候趕他走，所以要保持他是旅客身份，不要讓他住在同一間房間超過卅天，超過卅天就是長期房客，就趕不走了。其次每天負責清潔他的房間，如此他的身份還是旅客，還有收錢方式最好是每天收。

房客的租約通常收第一個月及最後一個月，這樣不好，我建議拿第一個月及至少一個半月的押金 (Security Deposit)，而且這個一個半月的錢不做最後一個月的房租，不要收最後一個月的租金。當然押金收越多越好。

最後一項驅逐房客：如果是旅客，請警察來趕；另一辦法就是趁旅客不在時換去房間的門鎖，而且不要拖拖拉拉，如果超過十天還不付錢，一定要趕他走。

如果驅逐的對象是房客，如果超過三天，馬上給一個通知，再不付，馬上送到法院去，通常是告到地方法院。要注意這個三天的通知，一定要交到租者手上，不可以交給其他親人。如果租者不在，在門上貼個通知，另寄一份通知給他，期限再加五天，法院警察會協助處理，租者被趕出後，傢俱不超過百元，可以沒收，超過百元以上可以拍賣，此法比較麻煩。



華利印刷製版

VALLEY PRINTING & GRAPHICS

- Instant, Custom & Commercial Printing
- See us for complete work-up of Camera-Ready Art.
- Logo design ● Ads ● Forms
- Layout ● Paste-up

Free Pick-up & Delivery
Speed & Quality Guaranteed

快速印刷
服務項目:

中·日·英·越 文
照相植字、製版、

**最佳的
設計、編集、
印刷技術**

菜單、公司用表格、
名片、信封、信紙、
宣傳單、書本、
廣告用紙、商標、
NCR覆寫紙

(818) 572-4124

9262 E. VALLEY BLVD., ROSEMEAD, CA 91770

MEC

全部文件
電腦處理

現代物業公證所 Modern Escrow Co.

專門辦理一切轉讓過戶手續

- * 房地產、商業中心
、汽車旅館
- * 蓋房子、公寓，州
政府(DRE)手續
- * 生意買賣、酒執照
- * 貸款過戶手續



.....
 經驗豐富
 精通國粵
 台日語
 忠誠為
 僑胞服務

(213)283-8388
(818)570-0861

(週末可預約)

885 S. ATLANTIC BLVD. MONTEREY PARK, CA 91754

法律講座

時間：1985年8月20日下午七時。

地點：Montebello Holiday Inn

主講人：廖重遠律師（本會法律顧問）

游添丁律師（本會法律顧問）

整理：蘇雪儂

主講人：游添丁律師

一、有關商標、版權之一般法律常識。

A、頭一點談有關商標申請的程序：第一、不能申請登記的商標；有些商標牽連到美國總統或已經過世的人，沒有經過同意，用他的名字當做商標是違反法律的，另外，商標有欺騙性，也不可以登記。

再來我們談起，台灣與美國基本商標最大的不同，美國是先使用，後登記，台灣是先登記，取得版權，韓國與台灣相同，其中有基本登記及補充登記兩種。

基本登記是除了地區性的描述之外，都可以做商標基本登記，補充登記就是地區性，名字的商標登記。

兩種有什麼不同，完成基本登記，證明你擁有版權，別人未經同意不可以用，可以到法院、海關、碼頭阻止他，補充登記的缺點是只能到法院告他，所以基本登記的效率比較大。

申請的手續原則上都一樣，分成公司、個人及合夥企業三種表不同而已，申請時需要圖形，用在什麼樣品上，有確實使用的證據，手續費有加州的十元及聯邦一百七十五元兩項。

B、有關版權申請的程序：

首先看商標與版權不同之處，版權是著作權，表達撰作、歌曲、唱片，都是版權，商標是設計、樣品，或文字本身、圖樣結合。

版權沒有多大的保護力，只能防止人模仿設計，但是，不能阻止別人來使用拷貝，所有只有用專利登記才行，專利登記是另由專業律師處理。

再來談到申請手續的問題，申請時用聯邦版權申請書登記，就是用眼睛可以看到的證明，在申請書上註明申請的商標圖樣，或圖畫等，沒有人可以模仿，另一種申請書是T. X. 是一種申請書的版權。

另外談樣品，有公開的作品，及未公開的作品，有什麼區別，譬如，出版一本書，就是公開的作品，這個要附兩份的樣品去申請，如果寫的書還未出版，叫未公開的作品，申請時只要附一份即可，商品也是一樣。



聯邦的手續費是十元。

C、如何防止仿冒品：

分成三階段來說，第一個階段是契約：例如在美作生意，有些商品賣回台灣，與當地製造商簽約，製造的東西只能賣給這些人，不可以賣給其他人，另一種方法，係台灣先登記再使用，先取得版權，別人不能再用，這是登記商標、版權於地主國。

如果簽約沒有用，也不尊重版權，製造商還是不顧版權，自行賣出，可以將登記的版權向海關登記，海關會有資料，海關看類似的商品，全部扣留。

二、公司組織之選擇：

A、決定是否組織公司：

首先看作生意的性質，是保險、銀行、專業性；這些加州法律規定必須申請公司。如果擔心責任問題，合夥方式，防止個人資產全部投資，公司就是有限責任；再來，如果擔心 Owner 死了，公司是否就解散，公司只要組織健全，可以永遠持續下去，用股東、股票方式延續下去。

再下來談到所有權及經營權的分開，是否考慮請專家來管理，或是自己想作 Owner 再來管理，有很大的不同，因為公司只可以請專家負責，所以公司的所有權及經營權是分開的。

還有，公司原則上是以發行股份來籌得基金，發行下來後，股份就可以自由轉讓，除非有限制不得轉讓，在自由轉讓下，公司就可以持續下去。

最後談到S公司（小型合夥公司）的一般特點，S公司在加州沒有，只有聯邦才有，它本身是小公司，不能超過卅五個股東。

S公司的好處，從稅務來說，可以避免兩種扣稅，公司稅及給股東稅，S公司是將股東當合夥人來看，公司所有賺錢，通過給股東，公司只交基本稅，股東自己要報稅而已。

另外的好處是公司有損失時，股東可以將公司的損

失利用成自己的損失。

B、組織公司以外的其他選擇：

①合夥：公司及合夥有什麼不一樣，公司是有限責任，照公司規則來執行，用公司資產來負責，股東不需要負責；合夥不同，合夥是無限責任，與人家合夥時，要考慮對方是否可以相信，因為合夥人是雙方互相可以代表，在公司做的範圍之內，就可以擔負責任，負無限責任，公司資產要拿出來賠。還有合夥，暫時性的合夥，特營事業，做完時，但是公司可以繼續延續下去。

一般合夥：只要沒有特別合夥者，在一九八四年七月以後申請的公司，有財團者要去登記，成為有限公司；所受保障是合夥人以投資數額來負責。

②獨資：當老板容易控制及組成，富有彈性；設立公司後，不必負雙重稅收，壞處是，中國成語說：「三個臭皮匠，勝過一個諸葛亮。」不容易籌到基金；且必須負無限責任。

三商業投資移民

A、國際公司間的人員調派

①L-1：必須董事經理級以上資格在海外公司任職一年以上，及在美國，公司須做生意一年以上。L-1的目的是鼓勵大公司調派人員來美。

②E-1：必須出生在與美國有條約的國家，台灣有條例，香港沒有，所以香港多人以E-1來後，一去不回。申請條件是與美國貿易達公司的百分之五以上，經理級以上職位，包括特殊技術人員及美國的公司須做生意一年以上。

B、投資者(E-2)

第一點必須出生在與美國有條約的國民；第二須投資相當的數額，要有百分之五十一以上的投資額，這百分之五十一的金額，可以利用關係，其他資產保持在這個數額即可以申請，如投資超過百萬，億元者，不必有百分比之限制。

投資者在美國組織公司，找負責人，證明僱請當地美國人或移民工作，增加美國就業機會，不要讓勞工局知道投資者是負責人，由找來的責任人幫忙申請投資者的身份。

游添丁•何原 聯合律師事務所 LAW OFFICES OF YIU & KAWAHARA

• 喬治華盛頓大學法學碩士 • 政大法學士 • 日本國立一橋大學法學碩士

• 榮獲華盛頓DC及加州律師執照 • 現任南加州台灣旅館同業公會法律顧問

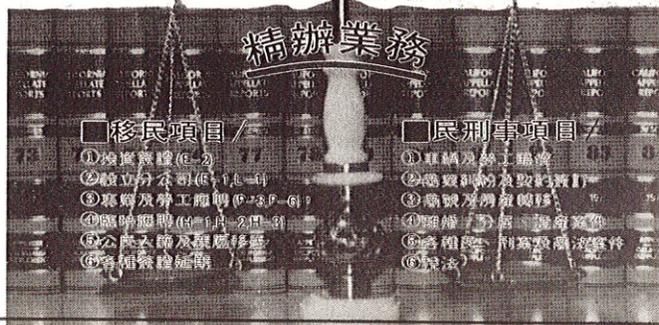
本事務所承辦日本及台灣的法律案件
法律助理：張女士 (LORETTA CHANG)
精通國、台、粵、日、韓語
1520 WILSHIRE BL., #701
L.A., CA 90017 (213) 413-0900

— 精辦業務 —

移民法 • 文通事故 • 醉酒開車
• 商法 • 商標 • 民事法 • 刑事法

車禍及刑事案件、車禍案件

面談免費
無賠償不收費



移民項目

- ① 投資簽證 (E-2)
- ② 設立分公司 (E-1, L-1)
- ③ 嘉獎及勞工轉聘 (P-2, P-6)
- ④ 臨時轉聘 (H-1, H-2, H-3)
- ⑤ 公民入籍及親屬移民
- ⑥ 各類簽證延期

民刑事項目

- ① 車禍及勞工賠償
- ② 商業糾紛及契約執行
- ③ 商標及專利權轉移
- ④ 離婚、分居、遺產案件
- ⑤ 各類民事、刑事及商業案件
- ⑥ 刑法

蒙市連絡處：527 S. ATLANTIC BL.,
MONTEREY PARK, CA 91754
台北聯絡處：(02) 5223282
東京連絡處：(03) 6952749



最瞭解僑胞需要的華人銀行

萬通銀行

General Bank MEMBER OF FDIC
每戶保險10萬美金

本行以健全的經營
道地的服務和雄厚的資金
為閣下提供

全盤 · 完整

的金融服務

萬通的服務宗旨：

禮貌 · 迅速 · 正確
萬通 · 說到 · 作到

總行國外部 /
201 SOUTH FIGUEROA STREET
LOS ANGELES, CALIFORNIA 90012
(213)972-4164

中國城分行 /
649 NORTH BROADWAY
LOS ANGELES, CALIFORNIA 90012
(213)972-4234

蒙特利市分行 /
615 NORTH ATLANTIC BLVD.
MONTEREY PARK, CALIFORNIA 91754
新僑服務中心
(818)308-9201

托倫斯分行 /
23326 HAWTHORNE BLVD., #100
(SKY PARK) TORRANCE, CA. 90505
(213)373-9070

Each depositor insured to \$100,000



- * 各種建築貸款
- * 各類工商貸款
- * 開立信用狀及
進出口融資

萬通銀行是大家一致的選擇

我早知道，
最後你還是會選擇
萬通銀行！



營業時間：週一至週四：十時至四時(托倫斯分行至3P.M.)
週五：十時至六時
週六：十時至一時(蒙市分行)

聯合啓事

亞系商業機構（華商年鑑）與紐約凱歌出版事業公司（華人工商電話簿）基於維護僑界和諧及華人同胞之團結，於5月27日上午在紐約聯邦法庭南區分院WALKER法官前達成和解。

凱歌出版公司同意自1987年起，以「**華商年鑑**」大紐約版為其名稱，在大紐約地區發行華人工商電話簿，以更充實的內容、更高的品質，共同為我旅美華裔同胞服務，促進華商繁榮。

特此敬告各界

亞系商業機構
35 W. VALLEY BLVD.,
ALHAMBRA, CA 91801
(818) 281-9779

凱歌出版事業公司
380 BROADWAY, 2FL., #201
NEW YORK, NY 10013
(212) 219-1918

感謝188家

已簽約刊登廣告在
1987華商年鑑

- 33家刊登彩色廣告，155家刊登黑白廣告的客戶，捷足先登，已經進行製作編排的工作。
- 為答謝大家的愛顧與支持，特將優待期間延長一個月，請即與本公司業務代表洽詢。

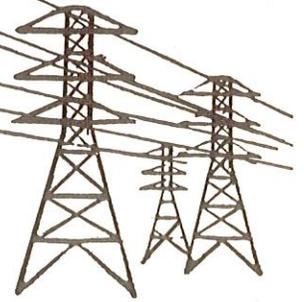
- 本年度廣告增多，稿件製作費時，請大家提早預約。
- “名錄篇”將於下週開始寄發徵集函件。請各界人士踴躍回函或推薦。



華商年鑑 華人進步的象徵
唯一高品質·發行量最大的電話簿
〈南加州版〉〈大紐約版〉〈北加州版〉

華商年鑑電話簿
35 West Valley Blvd., Alhambra, CA 91801
(818) 281-9779

旅館的修護與保養



時間：1985年11月5日下午6：30（星期二）

地點：Montebello Holiday Inn

主持人：楊茂生

主講人：黃青山——台灣大學電機學士、UCLA 碩士
、旅館業經營十餘年、旅館公會理事。

整理：蘇雪儂

為方便起見，把旅館的電分作強電和弱電。強電就是指 Switch, No Fuse Break、熱水爐、Air

Condition、電燈、Heater、Laundry 等設備，弱電是指電話、電視、Select TV 等，今天的主題即有關旅館的電方面的維護，以我所知稍微講一點。

一、我們從強電方面開始講，旅館的強電有 115V 230V；還有的 460V 的 A/C，普通的大概 115V 到 230V，紅線和黑線是 Hot Line，有電的，不要去碰，白線是接地線，不會觸電，但是，還是不要隨便去摸。普通的旅館，電是從外面經過一個很大的 Switch，然後到 Circuit Breaker，分配到旅館。Circuit No Fuse Breaker 就是開



關，大概不太會壞，如果 Over Current, No Fuse Breaker 會跳，把它扳回去，就可以恢復原狀，可是，有時候因震動，例如：汽車震動，Ground 的白線有時會鬆，所以，有時整排電不亮，有可能是 Ground 的地方鬆了，只要用螺絲刀把它拴緊就可以。

二、熱水爐：旅館裏都有熱水爐的設備，普通熱水爐有兩種，一種是 Heater 放在上面的，熱水從上面通出去，底下燃燒供熱的。放在上面的熱水爐有一個缺點，髒的東西因為風吹由烟囪掉下來，積在上面，底下的空氣因髒東西塞着，火因為需要空氣，所以就向上面燒，就有危險，所以，火爐需要去清理、定期檢查，不然火就會向上燒，很危險。另外，放火爐的房間通風要好，否則房間缺氧，火也會向外燒；好處是，如果壞時，只要換水管就好了，比較經濟，一般的熱水爐就要整個換掉，花費五、六百元。普通的熱水系統有兩個 Pump，一個是送回來的 pump，較小，一個是送出去的，一般的旅館都有熱的 tank（水箱），送出去到 tank，再送到每一個房間。馬達每月要加一次油。水箱最好用絕緣物包起來，可以保溫，節省消耗。

三、Air Condition：我建議各位買一個三用錶，每年夏天以前要換 Filter（過濾器），不然空氣流通不良，會損失 Air Condition 的效用。五十個房間以上的旅館大多用 Center Air（中央控制系統的 Air Condition），若有問題，須叫專業人員

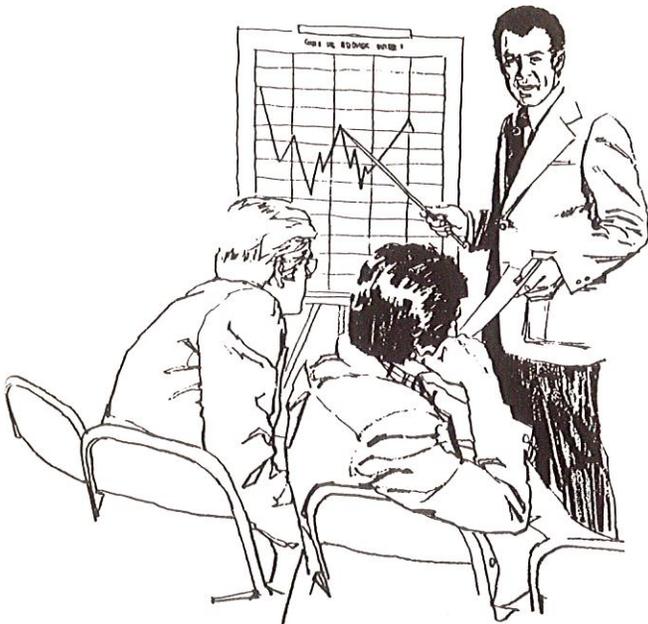
來檢查，自己可以檢查的部份是，吹熱氣發散的吹風機（Air Blower）每年要檢查皮帶（Belt）是否鬆了，風扇（Fan）是否轉得順，夏天以前一定要檢修好，屋頂上水管裏的髒水，一定要掛除掉，以免生銹。

四、浴室裏的通風馬達：因為洗澡時蒸氣熱氣向上，馬達較易生銹，所以，每年都要拆下來清一清。至於浴室裏的 Heater 因為地南加州不怎麼需要，我建議是乾脆不裝，省電省事。

以上是有關強電的使用部份，至於弱電方面，譬如：電話，一般的小旅館都用 Access 10 或 Access 20，電話機則去一般店裏買了自己來裝，比較經濟，電話線只有兩條線，裝起來不太困難。Access 20 就是自動交換機，一部大約一萬元，但裝設手續費可能要一、二千元，所以起碼要一萬二、三左右，這不包括非常電源，就是沒有預備電池，用 A/C115 的電，假若有地震或其他意外事件，電源切斷時，電話就根本不通了，所以諸位最好買一個非常電源，例如 Honda 的 Access 1000，一千瓦特約五百元，臨時沒有電源時，開動發電機就會產生電源。大的旅館都有 Calling Account system，即客人打電話時會自動記錄，例如：電話費都會記錄下來，便宜的話，也要五、六千元，簡單點的型式也要三、四千元，小的旅館則只要裝個 Printer，不用去買 Calling Account System，Access 20 可以裝一個 Printer，它會把客人打電話的時間印出來，如此，我們可以在這上面有利潤，Local Number 客人可以直接撥，即撥 9 以後，直接撥號不需經過櫃檯，長途或國際電話就經過櫃檯撥，但是收費時照電信局的 Assistant Call 去索取，這樣，只要裝一個 Printer 就可以賺錢，而且設備很簡單。

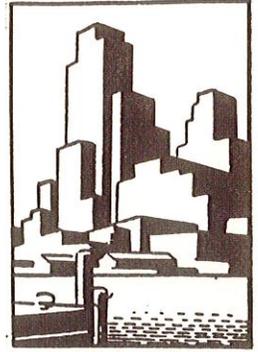
至於電視，大多由 RCA Lease 過來的，就由 RCA 來維護，但是客人有時會轉來轉去，把電視轉台器弄鬆了或弄破了，所以，要隨時檢查，而且天線的 System 要定時查一下，洛杉磯的天線普通是向 Channel 2 的山上，即向 Hollywood 的方向，電視的天線，長的是後面，短的是要向收視的方向，有時因為風吹，而把天線方向吹歪了，電視的收視情形就差了，所以刮大風時，就要檢查天線是否歪了，如果吹歪了，就須把它弄正。

有的旅館裝有 Select TV，Select TV 有時會告大的用戶，法律上好像規定商業戶不能隨便接收 Select 的訊號送給客人看。



旅館建地選購及建築

規劃 · 設計座談會



時間：1986年2月25日(星期二)下午6:30

地點：Montebello Holiday Inn

主持人：楊茂生 整理：蘇雪儂

主題：PROJECT FEASIBILITY STUDY &
LAND CHOICE

“可能性”的調查與選地

主講人：周麟—內華達大學碩士、加州不動產經紀人執照，全國地產鑑定估計高級委員，貴賓地產開發營造公司負責人，C & A 貸款公司負責人。

一區別：

今天會選這個題目，因本人做過幾家銀行的估計書，做過很多調查，銀行調查找我去做報告，今晚我以估價書或銀行立場來講；是從另外一角度來看，如何選擇建地。

什麼叫做“可能性”的調查，一般人分不清三種調查，就是FEASIBILITY STUDY（可能性調查），MARKET ANALYSIS（市場調查）及 APPRAISAL REPORT（估價報告）。

三種區別：FEASIBILITY STUDY 是指出這個Project 有沒有可能做成，有沒有意思去做；MARKET ANALYSIS 是用比較窄的角度來看Project 在市場上的情形；APPRAISAL REPORT 是指出某月、某日這個投資後的價錢值多少錢。

這三種也有連帶關係，去銀行申請貸款時，會叫你去一個 FEASIBILITY STUDY，有時會要求加 APPRAISAL REPORT。

為什麼要做FEASIBILITY STUDY，這是一種投資以前的計算，是一項基本的常識。決定要投資時，選中一塊地，第一項要做的是FEASIBILITY STUDY，然後跟建築師商量一下，再做 Offer，調查好了，確定自己想的沒有錯，投資下去，晚上也好睡覺；尤其是投資在汽車旅館裡更要謹慎。有幾家大公司是專門做 FEASIBILITY STUDY，或做 APPRAISAL REPORT，但是有些公司不是兩種都會做。APPRAISAL REPORT



CHOU & ASSOCIATES, INC.

A Complete Financial Services

建築貸款 · 再貸款 ·

第一、二貸款金額無限

歡迎比較！

商業貸款(Credit Line)

請電：楊小姐

(818)309-9333

205 S. San Gabriel Blvd.

San Gabriel, CA. 91776

貴賓地產貸款公司

是 FEASIBILITY STUDY 的一部份，FEASIBILITY STUDY 是 APPRAISAL REPORT 的全部，這兩點要記得。

⇒ FEASIBILITY STUDY (可能性) 包括些什麼？

投資時先找 LOCATION (地點)，考慮地點的地方有

①地形分；是平坦，斜坡，與投資金額，地價，建築均有關係。

②區域的成長及發展性；投資地的附近一定要調查了解，調查中會告訴怎樣去看去了解。

③區域的人口密度；包括工業區，商業區，交通量，住宅區等。

④交通流量。

⑤交通方便或目標；這點很重要，目標是指標誌是否清楚，交通是否方便，目標是否明顯。

⑥顧客來源；也是重要一項，不論大小旅館，都要考慮顧客是那一類，對象是誰。

⑦一分錢，一分貨；房間內設置要符合區域的經濟

情況。

⑧預計至少有百分之六十的出租率才便投資；這點可以在附近旅館進行調查。

⑨是否有能力與地區裡同樣階級的旅館競爭。

⑩建議；在可能性調查中包含上述九項，九項分析情況，得到調查公司的建議事項後，才可以進行投資的下一步。

其次用可能性的方法談選地的問題，我個人有五個看法：

第一，要知道交通方向往那邊去，選擇交通網、鬧區及光亮的地方最好。

第二，類似的建築；建築房價與附近地區相接近，租金及單位數均相接近即可。

第三，綜合性的顧客，最好有基本的對象，再附加其他的。

第四，非季節性的；儘量避免選擇季節性。

第五，地點，地點，地點。投資旅館業最最重要的就是地點的挑選。

加州 Hotel/Motel 過去、現在及將來 (1984-1986) 的情形與選地分析：

十二區調查的結果如下：

(1) 1984 年加州 Occupancy Levels 超過全國的 Levels，但因新建單位進入市場，1986 年加州會比全國 Levels 低，雖然加州尚不致於 "Over-Built"，但開發者在未來“幾年”內須注意到每區“須要與供給”的轉變。

加州與全國 Occupancy Level 的比較

YEAR	CA	US
1984	69.5%	67.8%
1985	69.6%	70%
*1986	67.6%	71.5%

*Forecast

(2) 加州 1985 年供給最快的是：

- ① Orange County 17.3% Increase
- ② Central Valley 8.8% "
- ③ San Diego County 8.3% "

但 1986 年會轉變到：

- ① Inland Empire 16.5% Increase
- ② Central Coast 13.8% "
- ③ Orange County 13.2% "

(3) 加州 1985 年 Occupancy-Occupied Rooms 增加的比較

① Orange County 24.6% Increase

② Central Valley 8.8% "

③ San Diego 8.0% "

(4) 1986 年須要 (Demand) 最強的是：

① Central Coast 9.1% Increase

② Inland Empire 8.3% "

③ San Diego 7.2% "

(5) 1986 年成長最弱的是：

① Central Valley 4.7% Increase

② High Sierra 4.7% "

③ Shasta-Cascade 4.9% "

(6) 1984, 1985, 1986 保持最高 Occupancy 是：

	1984	1985	1986
① Central Coast	75.3%	75.1%	71.9%
② San Diego	74.3%	74.3%	73.8%
③ San Francisco	73.7%	71.9%	70.2%

(7) 大洛杉磯區 (佔全加 25% 的房間) 發展的情形與全國相似：

	1984	1985	1986
Greater L.A.	69.1%	69.6%	67.7%
U.S.	69.5%	69.6%	67.7%

All 1986 Figure 是預測。

新建旅館的 規則及設計要點



主講人：李棟材建築師—美國建築師協會建築師，加州執照建築師，加州華人營業公會理事，UCLA 建築碩士，文化學院建築學士，都市計劃碩士。

今天我要講的是規劃、設計至營建的整個過程，這過程是第一建地的選擇，第二土地的規劃，第三建築設計圖，第四施工圖，第五圖案審核，第六估價，第七貸款，第八營建施工；這其中與營建師比較密切的是第二到第五。

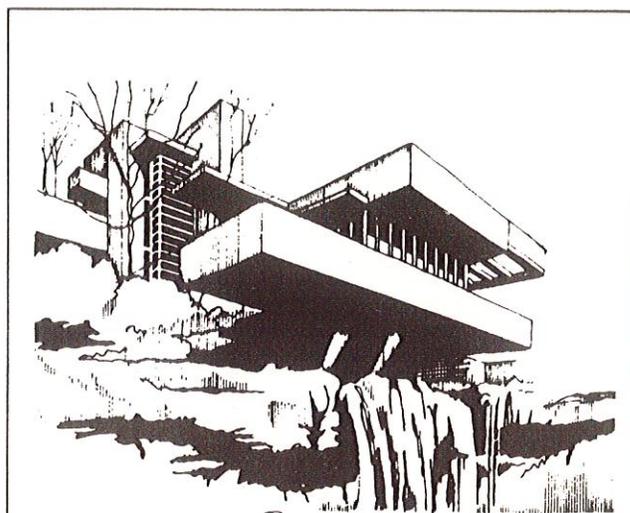
談到土地規劃階段，建築師要到市政府，各社會局查當地資料，包括當地法規，退多少錢，修車要求，建築高度的要求，是否有土地捐給政府等的規定。當然如果地主在事先對營建規劃大小了解，了解自己的預算，時間控制，附近環境影響，外型，基能的設定，建築材料選定，這些都要在規劃時有一個概念，設計時才能夠控制這個方向。

這些資料收集或討論成熟之後，建築師與地主要有密切的合作與了解；開始作草圖；草圖可以做三至五個案子。

與地主討論後，地主喜歡那一個案子，再與有關機構討論，這些機構包括市政府官員，都市計劃委員會，消防局，電力公司等；這些東西弄好之後，送市政府公聽會及都市計劃委員會通過後，才確定這個議案沒有問題。

到此，才是施工圖的階段，建築師開始委託其他工程師，建築設計師，包括有牆壁、地板、屋頂的建築設計師。

設計圖的要求包括，測量土地的範圍；土質狀況，可以知道土質能夠承受多少力量，地基設計可以小一點，不浪費，所花工質調查費用可以從地基上省下的錢付之。然後交給結構工程師去做結構，結構系統包括排水與積水，冷暖氣設計及能源計劃書；電機工程師是設計電的東西，包括電力多大；景觀園藝設計師做花草樹木，怎樣美觀建築物；有時市政會要求噪音設計師做噪音



李棟材建築師事務所

SIMON LEE, AIA, & ASSOCIATES, ARCHITECTS

- 美國建築師協會建築師
- 加州執照建築師
- UCLA 建築碩士

365 W. GARVEY AVE. SUITE 203, MONTEREY PARK, CA 91754

(818)571-8000

報告；在山坡地營建時，需要排水，整土；在整套圖裡要包括以上這些東西在裡面。

這份圖送市政府後，市府進行審圖工作，交都市計劃委員會證明是否以前通過公聽會，是否按草圖設計，再交給消防局，公共設施審核，最後到營建局核准；營建局是檢查結構及防火效果；審圖時間可能需二至三個月；阿罕布拉市現在需要兩個月至兩個半月，才可能上市議會舉行公聽會；洛杉磯更慢。

審圖之前，可以進行估價，估價與貸款可以同時進行，到銀行去談貸款；到選擇一般合約、到施工、到完成等等，這是一個過程。

下面我要講的是興建旅館規劃的要點。首先談的是汽車旅館或大旅館；這個也分很多種，大概與市中心的旅館、機場旅館、賭場、海邊、滑雪場，超大型的旅館還有綜合性的旅館等；我先講市中心的旅館，好運道旅館(Bona Venture Hotel)是最典型的代表，洛杉磯的明信片用這個旅館為圖案，表示設計的成功；它的設計也很特殊，外觀、材料都很傑出。

例如，在舊金山華埠北邊一幢假日旅館，也算市中心的代表作，所用材料是水泥、清水敷泥土的做法，在建築師看來，這個設計很好，各種比例都很恰當。還有

環球影城希爾頓旅館的材料用窗牆，玻璃用不同玻璃，不同顏色來變化，附近有進口，客廳都作得很好。

再講機場旅館，講求房間內舒服，不需要游泳池，多數時間旅客在房間裡，甚至房間可以設計小一點。

接下來我們談，研究旅館對象，基本上分兩種目的，一是為生意上來的，一種是為玩來的。

生意上來的分團體及個人；遊樂性質分成三種，團體、夫婦及個人。

這項因為與旅館設計有很大關係，所以必須衡量生意來源的人種的比例，房間內須要床的規格，房間大小等；價錢計法；這點是我要指出的重點之一；在做計劃前要把這些人放在裡面，他們要求的房間不一樣，他們來住房間的意識不同，不一定要一個大床，可能要寫作的地方，穿衣著的地區等。

房間的設計可以分成五個區域，第一個區域是進口位置；第二個是浴室間，考慮衣櫥穿衣著的位置等；第三個區域是床的地方，床頭燈位置，床的大小等；第四是工作間，這個區域可以寫工作報告、寫信等；第五個是休閒區，可以看電視、聊天、喝酒等地方。

假如旅館設計是這樣詳細的分晰，錯的地方會很少。

—— 迅速確實安全可靠 ——

環球公證公司

UNIVERSAL ESCROW, INC.

鄭恩榮

BOB E. CHENG

專辦各種房地產
生意·公司股權
酒牌等之產權轉移
由經驗豐富的專家主持

(213)388-7670

3932 WILSHIRE BLVD., #206
LOS ANGELES, CA 90010

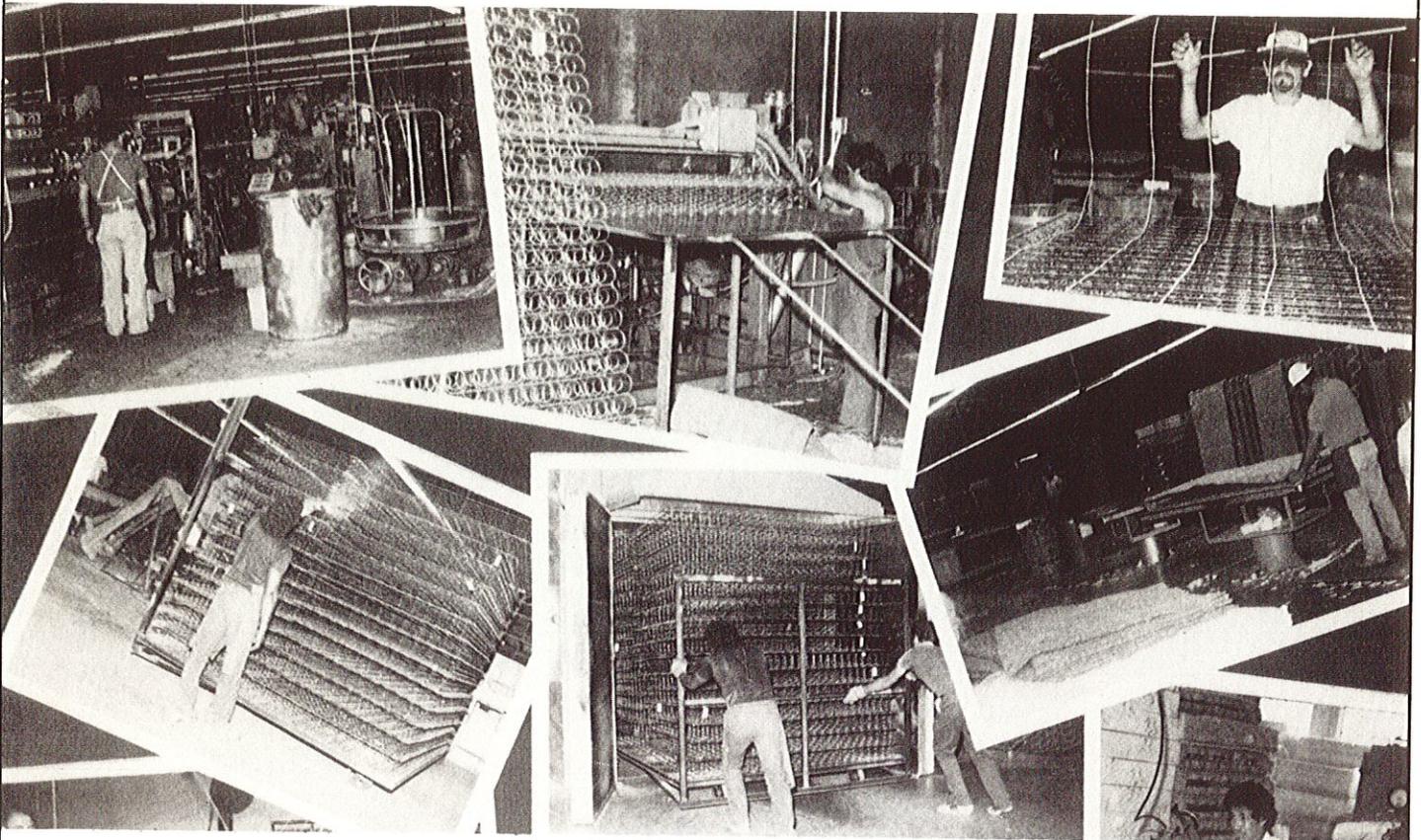
通國、台、粵、滬、英語



美心

床墊製造廠

MAXIM'S MATTRESS CO.



- 美心床墊特製 HOTEL 及 MOTEL 床墊
堅固耐用及良好的售後服務
- 與美心公司有交易的旅館及汽車旅館
已超過四百家以上
- 美心床墊批發供應四百傢俱店
- 是由中國人經營，規模最大，設備最好
全自動化，一貫作業的一流床墊
製造廠

1165 S. SOTO AVE., LOS ANGELES, CA 90023
(213) 264-1158 / 264-1159



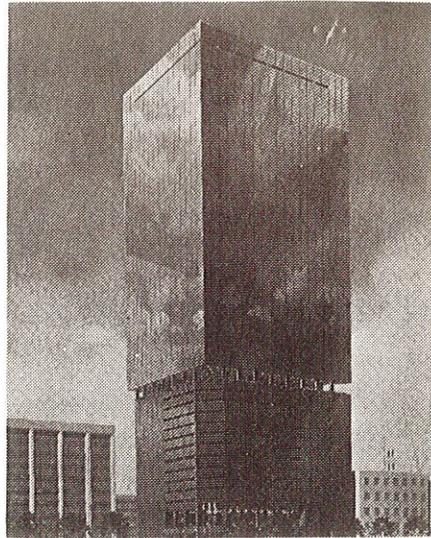


1969年創立

世界華商銀行

Los Angeles National Bank

每戶聯邦政府保險十萬美元 MEMBER OF FDIC

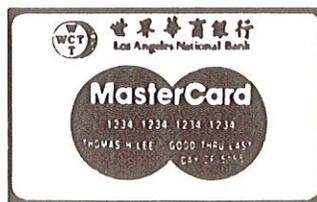


1100 Wilshire Blvd., L.A.
世華銀行大廈86年7月遷入。

- 自動提款機 (INSTANT TELLER) 24小時服務。
- 國內外信用狀、進出口押匯及國內外匯款。
- 發行 MASTER CARD 信用卡，歡迎申請。
- 承辦各種商業、汽車、房地產等低息貸款。
- 行員通國、台、粵、日、英語，服務親切。

本行附屬日本信用保證企業集團 (JCG GROUP)

所營銀行、財務、保險及證券公司遍佈世界各地：
日本、香港、台灣、美國及盧森堡。



提供您
建立信用的起步！

總行：	1100 Wilshire Blvd., Los Angeles, CA 90017	TEL: (213) 580-8000
蒙市行：	700 W. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91754	TEL: (213) 486-7166
銀湖行：	1912 Sunset Bl., Los Angeles, CA 90026	TEL: (213) 486-7144
橙縣行：	7025 Orangethorpe Ave., Buena Park, CA 90621	TEL: (714) 670-9310
紐約市行：	63 E. Broadway, New York, N.Y. 10002	TEL: (212) 406-3565

第二系列旅館專業訓練班

—— 食物的採購 · 驗收 · ——

—— 貯存及發放 ——

時 間：1986 年 2 月 1 日上午 10:45 至 12:00

地 點：The University Hilton, Los Angeles

講 題：食物的採購、驗收、貯存及發放

主講人：William Muller

現職：洛杉磯希爾頓飯店採購主任，負責七間希爾頓飯店的採購，1985 年採購費用為二千二百萬美元，1986 年採購預算為二千五百萬美元。

經歷：Marriott Hotel 採購主任，七年前加入華府的希爾頓行列，1981 年轉職於洛杉磯。

一 食物的採購：食物的採購、驗收、貯存和發放代表着旅館花用流程的第一步。採購尤其重要，它是一切之始，如果不由採購開始，那麼旅館作業就無法運行。食物採購的基本原則應是要以最低的成本購入合水準的食物，換句話說，最主要的目的是希望以可能花費的最低成本來得到最高品質的食物和服務。

那麼，要達成有效的食物採購，需要些什麼條件呢？第一步首先要有一位合格的採購管理人(Purchasing Agent)，我們應該去 Agency 尋找一位了解這方面、合格的人來擔當此職，這點極為重要，有時候旅館爲了要鼓勵某員工而昇遷其職位來擔任這個採購要職，如果他不精於此道，那麼，旅館將會增加不少麻



煩，花了許多冤枉錢買些不需要的東西，反引起許多問題，所以，各位千萬要注意，如果想僱用(Purchasing Agent)，一定要找合格的人選。

其次，要準備一份詳細的食物清單，旅館應該為廚師、驗收部門及採購組管理人員備有這份食物明細表，這份食物清單一定要很清楚詳細，才能達到高品質的管制，例如由經驗知 Sunkist Lemon 好，那麼就要標明 Sunkist Lemon，而拒絕收受其他的 Lemon。

第三步要有有效的採購方式和步驟。

三 食物的驗收：在小型的旅館業，食物的採購、驗收及保管人員通常是同一個人。食物驗收員就是去驗收當初估價單上所訂購食物的質和量，所以旅館需為他準備一份購貨清單，一旦發現價錢不明或不對時，他就該及時打電話去查清楚。另外，他手上還需持有一份食物清單，必須對運來的食物從質、量、價格方面作完全的評估檢查。如果食物是以箱計算的，必須算清楚箱數，

如果是以重量計算的，就必須確實稱有多重，所以驗收人員要準備秤子和其他驗收工具，以便於其工作的運行。

東西一旦被驗收人員認可且簽受了，那麼，這些東西就屬於旅館的了；業主要注意的是，如果在次日或幾天以後，才想把東西退回給賣主是很困難的，所以這個驗收人員必須要很嚴格的負責。

其次，談到驗收單 (Receiving Sheet)，驗收人員應該有一份驗收日誌 (Receiving Log) 記錄每天驗收的所有食物、飲料和其他東西，只要進入旅館的東西就要記錄在這個日誌裏，如果有任何疑問，就可把這日誌和發票彼此核對。

再下來談到和驗收有關的控制程序，這點很重要，我們不能任採購人員和驗收人員任所欲為，這樣下去會搞得一團糟，所以總經理以及監督員必須定期檢查驗收程序，這是唯一管制驗收的辦法。對於有特定規格的食物，需要計算其數量，譬如我們訂了規格 165 的檸檬和 88 的柳丁，就要確實檢查規格是否對了，數量是否足夠。

三 食物的貯存 (Food Stored)：食物貯存室的主要目的是為了要保持食物有足夠的存貨，並且使食物因為偷竊或損壞的損失量達到最低限度，所以食物貯存室 (Food Storeroom) 很重要。所需要的存貨量稱為 Par Stock，採購人員若想知道食物的 Par Stock，他必須每天早上和廚師商談，了解今天、明天及後天的食物需要量，這完全靠採購人員和廚師的彼此合作，可省掉不少麻煩，如果廚師自願做他事，採購人員自行採買，則存量就無法配合。

我們得預防食物的偷竊問題，Piferage 和 Theft 有什麼差別呢？Piferage 是一次偷一點點，常常偷，Theft 是一次全部偷光且較可能被當場捉到。我們的管理原則就需要加強所有員工一個觀念——食物就是金錢，甚至把價錢寫在箱子上面讓他們知道這些東西就是值這麼多錢，所以說，食物就和錢一樣，需要管制和保管。基本的原則是具有足夠的鎖及有管制的鑰匙，只有少數的人員如經理、採購人員、廚師等才能持有鑰匙，而且只能允許某些工作人員進出於貯存藏室，絕不容許不相關的人閒蕩於食物貯藏區域。

另外，我們還得考慮到食物腐壞的預防 (prevention of Spoilage)，在許多造成食物腐壞的因素中，主要的原因有以下幾個：1. 不當的貯存溫度。2. 食物過期。3. 缺乏適當的通風設備。4. 缺乏適當的衛生設備，貯藏室應該保存清潔而且乾燥。每天記錄下冰箱、冷凍庫的溫度，如果一有變化，應立即通知維護部門來檢查修理，若不如此小心，任其惡化下去，將來可能就須買一套新的設

許時企業公司 J. Hsu Enterprises, Inc.

11年經驗 · 信譽卓著
熱心可靠 · 服務同鄉

—— 我們提供 ——
汽車旅館、房地產
公寓、倉庫及生意買
賣服務

請洽：許時 JAMES HSU

940 EAST GARVEY AVE.
MONTEREY PARK, CA 91754
(818) 571-0662 OFFICE
(818) 288-5413 RES.

備，花大錢。每種食物可貯存的期限不同，須各別注意，例如雞蛋、牛奶、海鮮等，期限一到就要更新，有時準備了五百人的存份，結果只用掉了四百五十人份，那麼就要通知廚師是否對剩餘的部份有所利用，或讓他知道剩餘量。

食物發放的管制：任何放在貯藏室的食物，我們當然不希望隨便人去拿，所以食物發放管制的目的就是要指定適當的員工才有權自貯藏室拿取食物，而且要對所有拿出去的食物計數清楚。食物的發放完全依據食物索取單，這個單子須由有權使用的人來書寫和簽名，所以在貯存室裏要有這些人的親自簽名記錄以便核對。

最後，我們很快地做一遍重點回述。

關於食物的驗收 (Receiving) 方面，負責驗收的人應該知道各種東西的特性，食物必須從質、量、規格描述和價格上來清點，另外很重要的一點是，所有驗收的東西都必須有發票作依據，切記，決對不要收了沒有發票的東西或和發票不合的東西，每天要把這些發票的細目記錄在每天的驗收單上。隨時追蹤並檢查以確保驗收程序的適當進行。

其次是食物的貯存 (Storing)，我們的管理裏應該使所有員工認知一個事實，即食物就是金錢。總經理和監察員要定期檢查食物的貯存法、溫度、貯存空間的衛生設備。

最後是食物的發放必須根據有效的食物索取單，每天都要正確地計量出拿出去的食物，而且須真正地使用到，不要把食物存到別的地方去，譬如某人的車子裏，一定要從發放的地方直接送到使用的地方去，例如由貯存室直接送到廚房。

講題：一般採購 (The Other Side of the Coin—General Purchasing)

主講人：Ms. Regina McGriff

現職：Hilton Hotels Corporation Los Angeles 的 Purchasing Agent

經歷：畢業於阿拉斯大學，在 U.C.L.A 研讀採購管理，接着在醫院裏任職採購部主任。

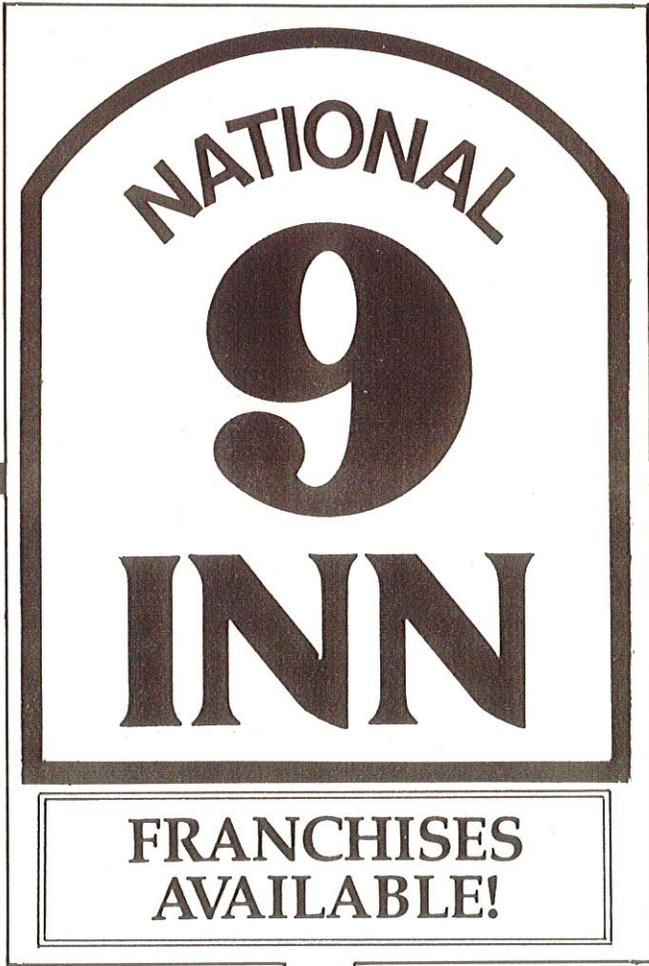
下半段的時間，我將與各位討論一般的採購。我知道很多總經理一走進旅館希望看到旅館很乾淨、氣味清新，這就牽涉到一般採購，Housekeeper 負責使一切看起來乾淨、秩序井然，但要花費多少錢去清掃房間呢？他必須要適當地使用些化學清潔劑，當然啦，一般人都說用得越多越好，如果 Housekeeper 購適量的清潔劑，知道如何混合使用，否則如果調得太濃，就浪費錢了。

為達高效率地使用，必須以各種方式採購以配合旅館的需要，因為採購的數量和重要性逐漸增加，較高管階層已經開始了解採購對公司利潤的影響，往往採購的效率程度會直接影響公司的成本。

以現代的眼光來看，採購所扮的角色和旅館其他主要作業所扮的角色同樣重要，它既不是附屬的也不是主要的，但是必須和其他部門密切地合作以達獲利的目標。

一般的採購物品包括以下非食物的項目：紙製品、辦公室用品、洗濯劑、洗碗劑、印刷物等，這些東西在採買時需小心考慮到它們的品質和細節要求，一般物品的花費必須適當地花用以便在適當的時間，以適合的價錢購買最適當的物品，絕不要貪便宜以低價格買些品質不好的製品，結果不但不適用甚而造成損失。原料以及物品的購買是因為有所需要，而一般採購的行為大多是為了配合旅館其他部門的作業之需，所以有時會被視為僅是一項服務的性質，不甚重要，事實上，却應是極重要的。由於實例中可知有些辦公室用品的價錢會比一大塊肉還貴，所以，在採購物品時，如筆、清潔劑等，都必須考慮到其重要性、用途、效果、花費、品質等。很重要的一點是，如果讓理想的人選來擔當採購重責，往往可以省掉很多的花費成本，如果採購人員並不了解物品的特性，不知道如何和其他部門的人溝通，向他們解釋物品的使用法，則只有事倍功半了，所以僱用合格的人員負責採購是非常重要的。

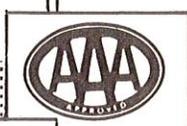
高階層的管理人員有義務去了解整個公司組織和營利計劃，以正確的角度、遠景去觀察每個部份，有必要要求每一項作業不僅僅要在它自己的責任範圍適當地運行，同時也要對整個旅館作業和營利目標有最大的貢獻，這就有必要清楚地定義出每項作業的責任範圍、責任權，以及在整個大目標下所佔的角色，如此，每項作業才會充分地了解它的角色扮演和方向。不可避免地，採購也是這項大營利目標下的一環，如果採購部門在花費時全然不考慮品質、實用性、可靠性和成本，那麼，銷售部門所作的努力都是白費了；如果採購人員清楚這行，知道他們該走的方向，加上銷售人員的佳績，那麼旅館必會賺錢，所以，僱用合格的採購人員是非常重要的。



加速成長中的...



歡迎來電詢問：
213
721-9419
JAMES CHEN



第二系列旅館專業訓練班

旅館業的

推銷和增進

旅館業的推銷和增進(Sales & Promotion)

整理：蘇雪儂

時間：1986年2月2日上午8:30 - 10:00 (星期四)

地點：The University Hilton, Los Angeles.

講題：旅館業的推銷和增進

主講人：Ila Johnson

現職：洛杉磯 The University Hilton 的

經歷：旅館業推銷和市場14年的經驗，其中

11年曾任職於三個不同的假日旅館，

2年在喜來登大飯店，1年在Bur-

bank Airport Hilton。

首先，你必須認清自己旅館的環境，然後作策劃，即是特地為這個旅館所作的計劃，也就是說在這裏的這個旅館和距七英里遠外的旅館是完全不同的，譬如說在機場那邊，那麼我的市場策劃就決不會應用到那間旅館去，因為機場的旅館針對的方向是班機飛往各地方進出的頻率，在機場的旅館通常顧客都住得很短暫，一天一夜而已，而市區裏的旅館，顧客通常都住個二夜到三夜，在其他地區的旅館則平均為三夜到五夜，在商業集中的地區，則四夜到五夜之久，所以每個旅館的策劃應是完全不同的；我們的這個旅館有其特性，它雖很近市區，但不是在市區裏，所以有時顧客的來源是因為市區裏旅館客滿而轉移於此，但是，不能依靠此來源，我們要



有自己的市場計劃和政策。

爲各別的旅館制定其特定的市場計劃，我們必須決定這旅館的 Market Segment 是什麼，這即所謂的 Market Segmentation。如果沒有這個概念，就無法策劃出有效力的市場計劃和政策，所以我們先談 Market Segment 這個主題。

首先，由旅遊開始講，旅遊可能是達成生意的最容易、最迅速的方法，什麼是旅遊呢？旅遊是休閒的市場 (Leisured Market)，完全依個人旅遊的理由、假期、班機、Freight Drive Package 而定，Freight Drive Package 通常是旅館、航空公司、租車公司等所構成，尤其在家庭旅遊方面，他們離開所住的地方，搭乘飛機到達洛杉磯機場，拿了所租用的汽車，照着地圖到旅行社爲他們安排的旅館，大部份大的旅館都有這種 Freight Drive Program，他們通常有其特約的航空公司和租車公司，這是種極好的生意經，旅行社很喜歡這種方式，因爲他們會有極高的佣金可賺。要記得儘快付旅行社佣金，這是達成開發此一旅遊線爲你的休閒市場生意上很重要的一點，在旅客到達時立刻付清，如果遲付或甚至不付，旅行社一查電腦資料發覺後，這條線可能就斷了，所以要確定你的總經理或會計會按時付這筆錢，旅行社是這休閒市場上很重要的來源。旅遊可能是國內或國外的旅遊，可能是一系列的旅遊，譬如說，自日本開始出發，每隔一星期會有團來，他們到洛杉磯、舊金山、拉斯維加斯、經夏威夷回日本，這種系列旅遊是個很好的來源，雖說利潤可能少些，通常旅行社會作很大的講價議論，但因爲數量很大；在旅館業淡季時，這可能是筆主要生意，在旺季時則顯得小而不想作這種交易，在淡季時還真需要旅遊市場來填充房間呢？通常，如果這種生意作得好的話，會佔到百分之八十的成效，一百間的住客率中就佔了八十間，我們可以說這是個使住客率高的好方法，雖然利潤不高。所以，完全由你們自己決定生意的方向，是想要有好的利潤呢？還是想要有高的住客率呢？總之，如果你的旅館能應付系列旅遊的話，這的確是個提高住客率的好方式。

至於 Series Operators，什麼叫 Operators 呢？例如在日本有十五位推銷員計劃推銷出預定的房間，這些 Operatoers 就叫做批發商，他們經由零售商替他們推銷出所有的房間，如果每位經銷商找到四個顧客，那麼你就有六十個人或九十個人到一百個客人上門，這就是爲什麼他們能定房間較便宜的因素。當這些來自日本的旅館到達洛杉磯時，這邊負責接待旅客的接待員

，就要負責使旅客玩得開心，正確地到達每個預定的目的地。

另有一種利用巴士帶來旅客的方式，也是極好的 Market Segment，這些特殊的長途巴士公司帶來年老的旅客，很多六十五歲以上的老年人，他們有錢旅遊也喜好旅遊，且一年四季都有空，但六、七、八月則不來洛杉磯，挑在十、十一、十二月、一月正是我們需要他們來的時候來，他們有錢有閒，沒有季節的限制，是旅館業很好的對象，他們在飲食上都捨得花錢，不惹麻煩，實在是好客人，有的人甚至可常看到他們一次次地來呢。

還有一種旅遊的方式，我們這個旅館不常作這種生意，其他的旅館或有的機場旅館則作；大多是大的公司，例如 IBM，爲獎勵售貨員有佳績的表現，於是招待售貨員和顧客去大溪地旅遊一星期，所有的推銷員必會很興奮地期待這種獎勵而努力銷售產品，於是二、三十位推銷員得此獎勵享受旅遊，公司招待他們三餐及頭等艙機票、住最高級的房間、渡輪、參加宴會……等一切最舒適的享受，這對旅館也是極佳的生意來源。

再下來談到考察旅遊 (Study Tour)，很多日本的考察旅行團來美，大家一定看過這種鏡頭，一群人走在一起，他們參觀購物中心，忙着將購物中心的情形拍照，花錢採購，然後轉去別的購物中心，再拍照、參觀，可能再飛去別的州、別的城市參觀考察。日本的考察團有好些種，可能來考察車市場、烟草工業、農場經營……等，甚至一些你覺得奇怪的事，問各種有趣的問題，這對較小的旅館也是頗好的生意來源。

另一種團體叫做 Ad Hark Group，是僅來一次的團體，爲了某種特殊目的而來，例如在附近舉行特殊奧林匹克運動會，那麼就會有些特殊團體來，好比輪椅殘障人士來到洛杉磯參加，他們來自全世界各地，也只來這麼一次，這種性質的團體可能爲了任何理由而來，在任何時候，任何地方舉行。

再其次是 Special Advent Group，可能是社區或城市主辦某項活動而產生，以洛杉磯爲例，1987年將在此舉行第二十一屆美式足球大賽，我們的旅館房間在現在就可能被預訂光，所以在舉行某特殊項目的時候，是旅館業的好時機。我們要求旅客最少得住五天，運用正確的政策，挑選對了團體，我們知道所有房間將會客滿，且是所有洛杉磯的旅館都會客滿，因爲到時將會擁進大量的球迷。Special Advent Group 也是休閒市場之一。

第二系列旅館專業訓練班

人事管理與系統

人事管理與系統 (Personnel Management & System)

整理：蘇雪儂

時間：1986年2月2日下午1:00 ~ 2:30

(星期日)

地點：The University Hilton Los Angeles

講題：人事管理與系統 (Personnel Management & System)

主講人：Nicolas Tsai

現職：Montebello Holiday Inn 的業主

經歷：Holiday Inn 大學總經理課程結業
Best Western Aztec Motel 股東兼
經理七年。Montebello Holiday Inn
的業主三年。

組織表(Organization Chart)在分層負責上很重要。老闆常會對某一個缺失聽到各層人員不同的說詞和解釋，似乎都是似是而非，可是問題仍是擺在那裏，所以就必須要有一個很清楚的組織表(Organization

Chart)。組織表的最上層是老闆或股東，下面是經理(Manager)，C P A 或記帳的小姐，必須把資料送給經理，經理下面管櫃檯，Housekeeper, Maintenance 在 Housekeeper 以下，如此分層負責，萬一有任何問題發生了，老闆就不須找最下層的員工質詢，只要直接找經理，他們自會一層層詢問下去，等他回來的時候，效果也是很大，千萬不要一看到問題，乾脆老闆自己動手修理算了，當然短時間看起來是有效果，但是對經理來說，他會想那好像和我無關，老闆看到了也是他自己修理的嘛！對Housekeeper 來講，他也有這種感覺，心想連經理都不吭氣了，老闆自己動手不是更理想！到最後，怎麼去管理所有的人？所以這不是一個理想的辦法。所以第一步，建議大家一定要有一個很清楚的組織表。

組織表出來後，要有工作說明表(Job Description)，每一個人負責的工作有一定的範圍；在中小型旅館經營上面，很多老闆都希望把三、五個職位混在一起，譬如說，打掃院子的人最好會開車，還要能夠





H The **UNIVERSITY HILTON**

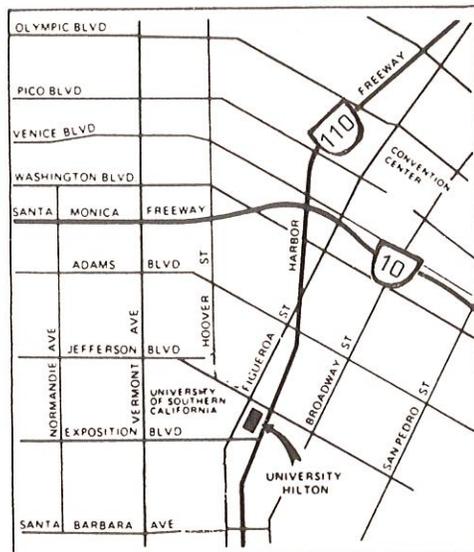
* 250 CONTEMPORARY GUEST ROOMS

* MEETING FACILITIES:
 GRAND BALLROOM:
 800 PERSONS FOR MEETINGS
 650 PERSONS FOR BANQUETS

CONFERENCE ROOMS:
 35 PERSONS FOR MEETINGS
 30 PERSONS FOR BANQUETS

**3540 South Figueroa St.
 Los Angeles, California 90007
 (213) 748-4141**

EXPOSITION BLVD OFF HARBOR FRWY 110





喜瑞都  Multiple Listing Service
MLS

美聯房地產

Artesia Mutual Realty

住家、生意：CERRITOS, ARTESIA, LA PALMA TORRANCE市及隣縣公寓、商業中心、汽車旅館、倉庫、修車廠、ORANGE COUNTY, LOS ANGELES 縣市。

**專門
汽車旅館
買賣**

**REALTOR: 何晉祥
GEORGE HO**
SERVE COMMUNITY SINCE 1978

賜教:(213)402-0077
12225 SOUTH ST. # 201
ARTESIA/CERRITOS, CA 90701

NO VACANCY

投資小旅館的時代結束了！

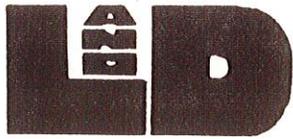
公元二千年洛杉磯將成為全美第一大都市，您的旅館事業是否有擴張的計劃？南加州的旅館業正面臨有史以來最劇烈的改變您能否隨機應變？當前的經濟情況是投資第二家或第三家旅館的最佳時機。金龍對南加州旅館瞭如指掌，本著信用卓越的專業精神，為您在深不可測的大旅館公司組織內探尋出可行的路，使您得到最佳的權益保障。金龍經手千萬美元交易，絲毫不苟，絕對站在同胞立場，爭取有利的條件！

您的旅館王國不是一天造成的，我們保證助您一臂之力。

金龍

金龍熱線(818) 308-0288

汽車旅館投資公司 419 N. ATLANTIC BLVD., SUITE 204
VIC INN-TERNATIONAL CO. MONTEREY PARK, CA 91754



APPLIANCE CORP.

11404 Downey Ave.
Downey, Ca. 90241
詢問專線

(213) 861 - 6707 高鳳嘉
(714) 523 - 1432 顏尚勇

南加州家電總代理

專供建築、營造、旅館
公寓、外銷、批發

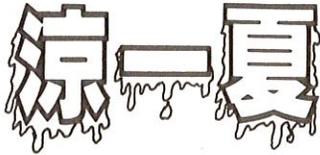
南加州家庭電器總代理：
冷氣機、冰箱、電視機、錄影機、
洗衣機、烘乾機、製冰機、垃圾壓
榨機、電瓦斯爐、抽油煙機、迷你
廚房、洗碗機、吸塵器等。



Amana



Panasonic FEDDERS FRIGIDAIRE



退錢！ MOTEL OWNER 請注意！

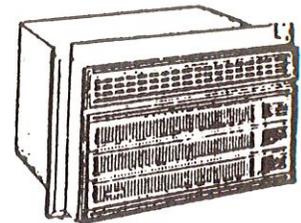
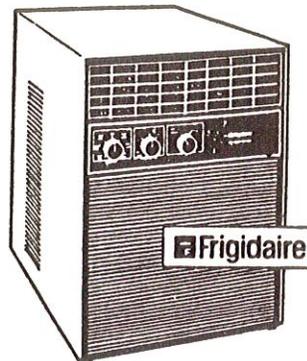
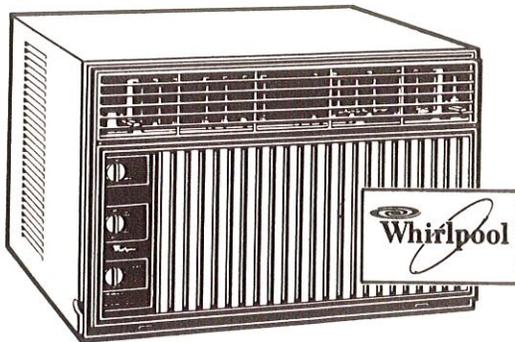
南加州愛迪生電力公司 (S.C.E.)
用戶，換高功率冷氣機可享受
退款達30%

迷你廚房

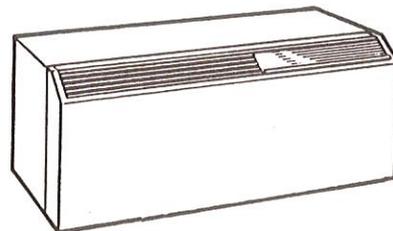


WOOD'S MINI KITCHEN

冰箱 (5.32 CU FT)
電爐 (2 BURNERS)
水槽 (SINK) 合一體



- 各種廠牌，現貨供應
- 5,000Btu—30,000Btu
機種齊全
- 全冷或冷暖兩用 (Heat Pump)
- Window Type Or Thru The Wall
- 壓縮機保用五年
- 高功率省電型 (High EER)



DOWNEY
11404 Downey Ave.
Downey, CA 90241
(213) 861-6707
(714) 523-1432

VAN NUYS
6265 Sepulveda Blvd.
Suite 13
Van Nuys, CA 91411
(818) 781-3620

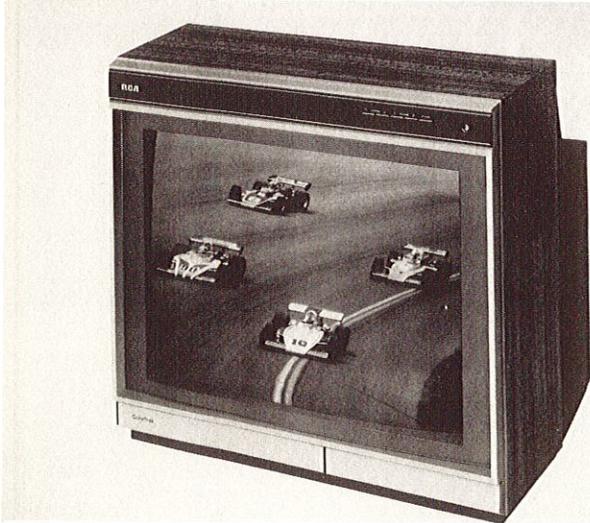
MONROVIA
674 W. Huntington Dr.
Monrovia, CA 91016
(818) 303-2536
(213) 681-6681

PALM SPRINGS
67555 Highway 111
Unit E-102
Palm Springs, CA 92264
(619) 324-9427

SAN DIEGO
5531 Claremont Mesa Blvd.
San Diego, CA 92117
(619) 292-4535

營業時間：星期一至星期五 8 : 00AM - 5 : 00PM 星期六 9 : 00AM - 3 : 00PM

當你從事旅館行業 選擇首屈一指的通訊儀器 那將是你成功的利器



MODEL JLR-920WR



LODGMATE PROPERTY MANAGEMENT SYSTEM

● 過去的十年裡，在 150 萬個酒店的房間裡，您可以發現 RCA 的產品。

● 不是因為 RCA 已經有 33 年的歷史。

● 也不是因為我們有全世界最先進的通訊系統。

● 也不是因為我們提供優惠的貸款條件。

● 並不因為以上的某一個因素，而是全部。因為 RCA 可以提供其他公司做不到的服務，很簡單，我們獨一無二。

● 您可在 RCA 的 DESIGNER SERIES TV'S 系列中選到適合您的電視機，從最基本的到最現代化的應有盡有。

● JLR-920WR 是 RCA 商用彩色電視機 MODEL 之一，其特點包括「正方型畫面」（20" 長的對角斜線）所以顏色明亮及畫面清晰，這種體積輕巧的電視機，可收到 127 個電視台，並有選台字幕顯示器（LEP CHANNEL INDICATOR）

● RCA 亦提供地面衛星接收站，及電視台節目代理以助您提高利潤，這些設備將會令您的顧客感到滿意及提高您旅館的生意。

● 請駕臨南加州台灣旅館公會，展覽會內 RCA 的攤位（#17），我們樂於為您介紹旅館業方面的產品及服務。

● 此外，RCA 並可提供專為您需要而設計的電話系統及 RCA LODGMATE。RCA LODGMATE 是一「產業管理系統」其中包括櫃台及辦公室作業，以助提高您的生產力及利潤。這管理系統有全世界最大的服務網的支持—包括操作訓練……甚至貸款。

(coupon)
RCA Service Company, A Division of RCA
2100 E. Katella Avenue, Suite 265
Anaheim, CA 92806

Please send me more information about:

- Designer Series TVs 電視機
 Earth Station and Programming 電視節目
 LODGMATE
 Property Management System 地產管理
 Telephone Systems 電話系統

Name _____
Title _____
Hotel/Motel _____
Address _____
City _____
State _____ zip _____

One of a kind. **RCA** Commercial Products

天下地產

(818) 281-1685

- 專業旅館買賣10年經驗
- 旅館投資開發設計
- 旅館專業管理公司

- DAVE CHIANG CHA 1979
- SHERMAN CHIANG CHA UNLV HOTEL SCHOOL GRAD.

VENUS HOTELS GROUP
PACIFIC COMMONWEALTH REALTY & INVESTMENT
 617 S. ATLANTIC BLVD., MPK., CA 91754

小投資 · 賺大錢

裝電話 · 找我們

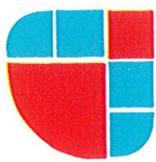


飛速電話

VIC INTERNATIONAL CO.

(818) 300-0877
 (213) 283-2090
 (800) 522-2266

419 N. ATLANTIC BOULEVARD, MONTEREY PARK, CA 91754



PANG ASSOCIATES



台灣正豐木器

美加聯營旅館傢俱有限公司(714) 651-9206

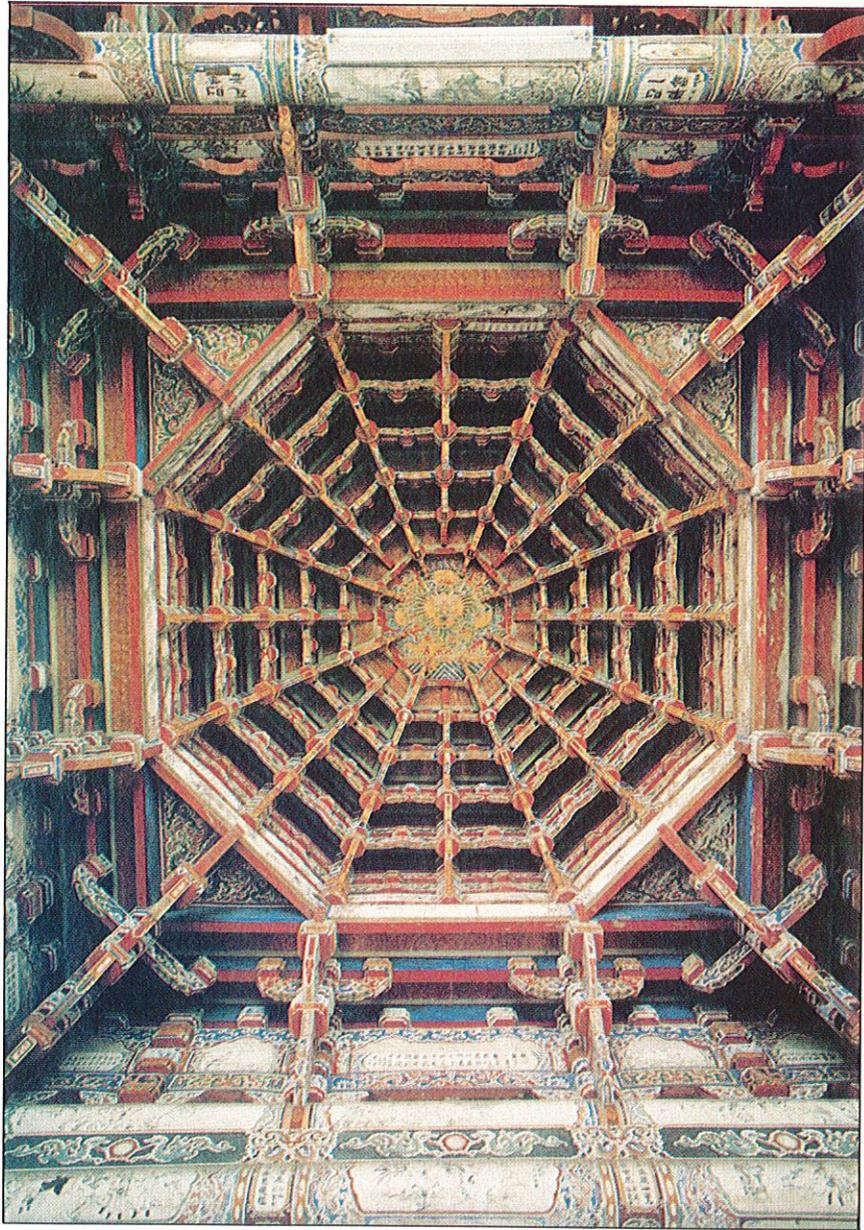


台灣山葉家具 / 313 N. BIRCH ST., SANTA ANA, CA 92701

SINCE 1956



先民的建築典範是我們取之不盡、用之不竭的資產；
 擷取精華，揉合創造嶄新的建築藝術是我們的責任；
 結構紮實，細節優美，更是我們一貫的傳統精神。



藻井

又稱「結網」，取蜘蛛結網之意，這是一種艱難的斗拱組合藝術。

——鹿港龍山寺

你最正確的選擇——

松柏建設

- 旅館柏文
- 辦公商樓
- 室內裝璜
- 協助貸款



SONG-BOR
 CONSTRUCTION INC.
 BONDED STATE LICENSE
 NO. 475895 INSURED

(213)
 268-8896
 (818)
 572-8889