

HOTEL & MOTEL

NEWSLETTER MONTHLY

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



旅 | 館 | 通 | 訊

32

Feb / Mar



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

旅館經營電腦化

SIGMA HOTEL/MOTEL MANAGEMENT

LET OUR ONE-OF-ITS-KIND SOFTWARE DESIGN BE THE TOTAL SOLUTION TO YOUR PROPERTY MANAGEMENT NEEDS.

電腦化經營·最佳事業幫手

●連線作業

多種業務，不同部門，連線作業同時管理。

●遙控作業

多家旅館或公司統一管理，可安坐家中或總公司遙控跨州企業。綜合分析財務，處理帳務，節省人工與時間。

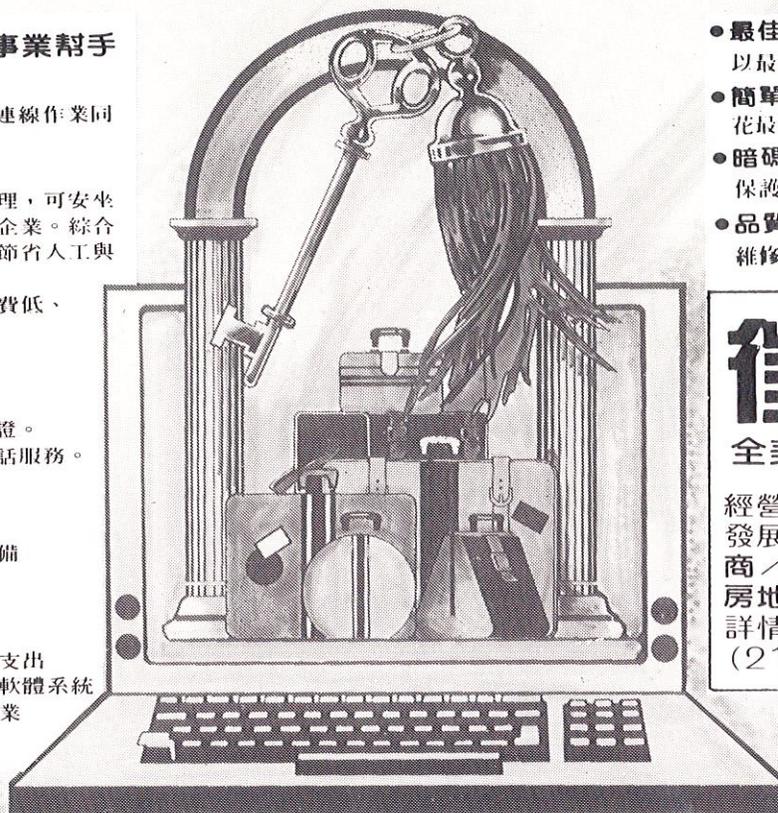
●電腦系統維護簡單，花費低、效果大。

系統的保證及維修

- 90天的軟體品質保證，一年的軟體機件品質保證。
- 1年365天，24小時電話服務。維修迅速，服務親切。

服務項目：

- 安裝電腦硬體及軟體設備 (IBM PC Compatible)
- 提供訓練課程
- 免費贈送使用手冊
- 規劃如何安裝電腦減少支出
- 設計旅館經營管理電腦軟體系統
- 幫助旅館完成自動化作業、電腦對號鎖等



●最佳投資—

以最少金錢，邁向電腦管理。

●簡單易學—

花最少的時間，學得操作技巧。

●暗碼設計—

保護公司機密，財務不會曝光。

●品質維護—

維修價格合理，服務親切迅速。

徵求

全美各地代理商

經營成本低、利潤高，發展潛力大。歡迎營建商／旅館用品供應商／房地產等加入代理行列
詳情請洽：
(213) 802-3737

美國大通系列：

COMPUTER SIGMA CORPORATION

13380 East Firestone Blvd., Suite D
Santa Fe Spring, CA 90670
TEL: (213) 802-3737

任重道遠 同舟共濟



加聯保險全體同仁
無時無刻戰戰兢兢
為旅館同業謀取福利
更以“任重道遠”自勉
尋求合理保費創造利潤
鍥而不捨再接再勵
加聯保險與您“同舟共濟”共享成果

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



旅館通訊

HOTEL & MOTEL NEWSLETTER MONTHLY

發行：南加州台灣旅館業同業公會
出版：第13屆理事會

黃三榮 李木通 顏樹洋 蔡銘祿
陳正吉 陳銓仁 陳堅 方俊雄
洪文雄 黃敏男 黃泰山 廖光男
王慶滄 汪俊宇 王張錦萍

顧問：

蔡金裕 陳哲夫 范宗陣 丁昭昇
王桂榮 楊茂生 劉丁榮

社址：3015 WALNUT GROVE AVE., SUITE C
ROSEMEAD, CALIFORNIA 91770

電話：(818) 280-2207

社長：黃三榮

副社長：李木通 顏樹洋

召集人：陳堅

總編輯：林玉樹

執行編輯：丘鎮平

編輯委員：蔡宗智 黃泰山 黃敏男 方俊雄
陳銓仁

社務顧問：蔡金裕 陳哲夫 范宗陣 丁昭昇

王桂榮 楊茂生 劉丁榮 陳玉坤

吳霖 陳光和 黃覺德 徐茂松

潘錫淵 張岑熙 史學穎 蔣永春

江豈成 鄭恩榮 吳澧培 李棟材

盧建民 陳垂傑 胡維剛 李悌澤

郭文彬 許良 王恒 黃伊男

財務顧問：王慶滄會計師

法律顧問：廖重遠律師 游添丁律師

廣告業務：林玉樹 林李露嫻

印刷：雅德印刷公司

超強牌 地毯蒸氣清洗機器

SUPERDUPER
CARPET EXTRACTORS

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

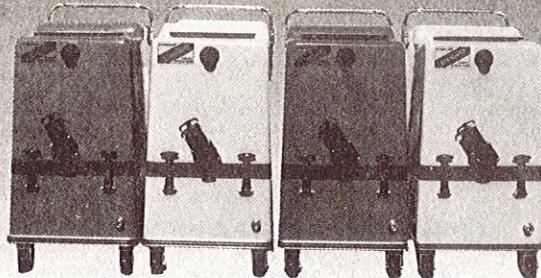
*技術指導

*零件修理

廉價優待國人

簡單·方便·經濟

兼售清潔藥劑



超強股份有限公司
SUPERDUPER CO., INC.

門市部：
800 W. CARSON ST., #34
TORRANCE, CA 90502
(213)328-2078
(213)549-2461



旅館通訊廣告價目表

封面	面	...	\$ 800.00
封底	底	...	\$ 450.00
封面裏	裏	...	\$ 350.00
封面裏首	頁	...	\$ 300.00
封底裏	裏	...	\$ 300.00
封底裏首	頁	...	\$ 250.00
內全	頁	...	\$ 250.00
1/2	頁	...	\$ 150.00
1/4	頁	...	\$ 100.00

廣告專線：

(818)280-2207

(廣告組)

裝錯了 人造衛星 就像娶錯了妻

感謝本季由本公司承裝
人造衛星工程之各HOTEL:

- AVALON MOTEL
- ARLINGTON MOTEL
- BOWL MOTEL
- BEST WESTERN MOTEL INN
- CAVALIER MOTEL LODGE
- CENTURY CITY INN
- CLAREMOUNT MOTOR INN
- COMFORT INN WILSHIRE
- COMFORT INN NEWPORT BEACH
- COMFORT INN DUARTE
- COMFORT INN BAKERSFIELD
- CHATS WORTH INN
- EAST SIDE MOTEL
- GOLDEN LION INN
- GRAND MOTEL
- HOLIDAY INN VELLY
- HOLIDAY INN MISSION
- HARBOR BAY MOTEL
- HALLMARK HOUSE HOTEL
- LINCOLN MOTEL INN
- LUCK MOTEL
- KNICE INN
- KNICE INN ONTARIO
- MAVAR GRAND HOTEL
- NEW STAR INN
- ORANGE SHOW MOTEL
- ROYAL HOST OLYMPIC
- ROYAL HOST MOTEL
- STAR INN
- SAHARAN MOTEL
- SAHARA MOTEL
- SOUTH SIDE MOTEL
- SUNSHINE INN
- THE DOWNTOWNER MOTEL
- TORRANCE PLAZA HOTEL
- TRAVEL LODGE BAKERSFIELD
- TRAVEL INN BELLFLO
- TRAVEL LODGE CARSON
- VALLEY HOUSE MOTEL
- VILLA PARK MOTEL
- WESTLAND MOTEL

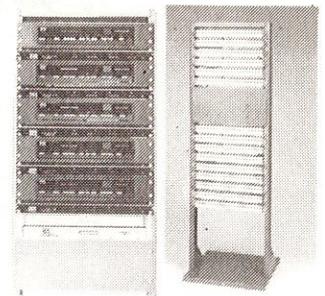
旅館專業用人造衛星 並非人人都能安裝

前幾年，很多業者沒有接受專業的訓練與實際的經驗，把家庭用的人造衛星接收器安裝給旅館、MOTEL 使用，在短的時間裡毛病百出，甚至於不堪使用，棄之可惜留之無用！

美星電子從事專業用人造衛星接收器之生產、設計、安裝已有數年經驗，對旅館專業用之設計、安裝萬無一失。採用優良品質服務第一的專業用器材品質保證。

服務範圍

- HOTEL, MOTEL、公寓
專業用人造衛星接收器設計、安裝、維護
- 家庭、商店用人造衛星設計、安裝
- 對以往曾經由別人安裝不理想或已不堪使用之改裝、維護

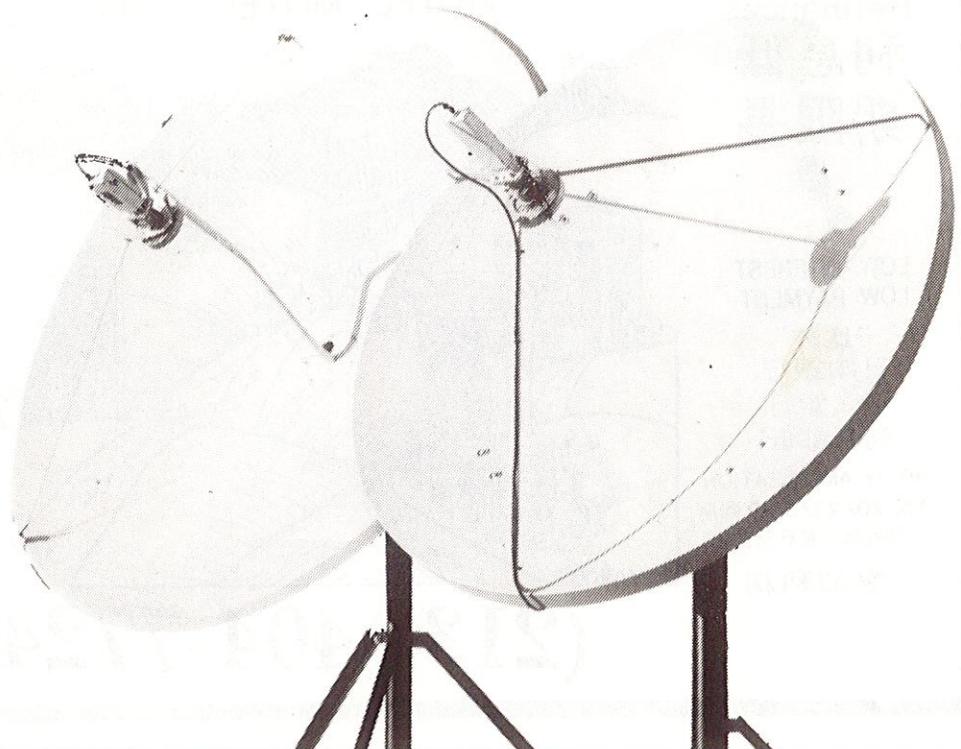


美星電子

American Satellite Network

145 E. LIVEOAK AVE., #1
ARCADIA, CA 91006

(818)446-8126 (818)792-7436





目錄

- 6 建立旅館的安全系統
- 10 12 賺錢與避稅座談會
- 16 賀江昱成通過CHA鑑定
- 19 出版通訊委員會召集人及秘書—陳堅
- 22 吳霖保險專欄 23 汪俊宇旅館投資專欄
- 24 郭文彬會計師專欄
- 25 王桂榮談旅館投資的優點
- 27 HOTEL/MOTEL買賣專欄

飛速貸款

Specialty

HOTEL/MOTEL LOAN

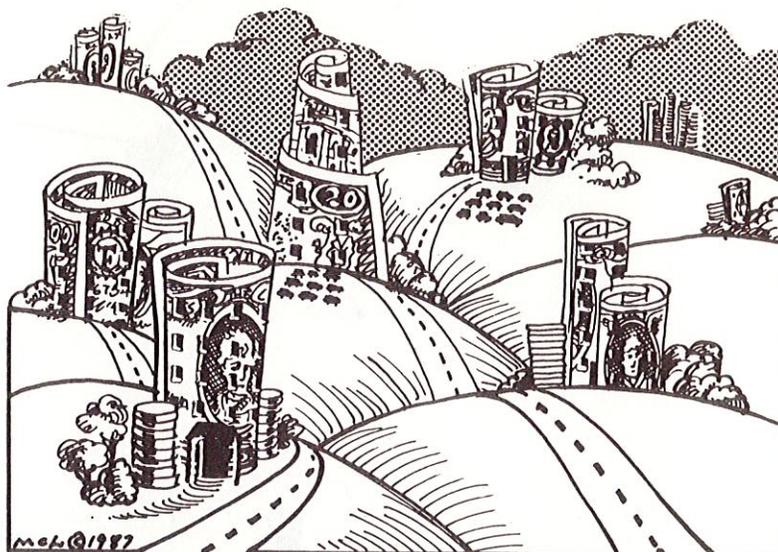
Refinances
利息低
期限長

LOW INTEREST
LOW PAYMENT

“比較”
日本銀行
華人銀行
利息都低

30 Yr AMOTIZATION
15/ 20/ 25/ 30Yr 到期
可節省數十萬利息支出

增加利潤



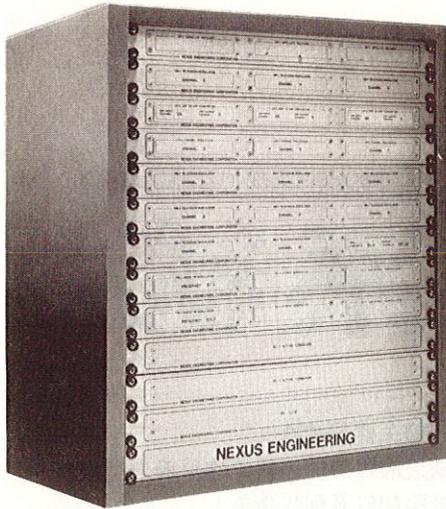
PURCHASE
額度高

MAXIMUM
LOAN TO VALLIE
UP TO

75%

專門解決DOWN PAYMENT
不足的困難。

(213) 404-7724



旅館業專用人造衛星接收器

不是獨門生意,有競爭者,
客戶笑哈哈!

請大家告訴大家

同樣系統、同樣牌子、比比價

不怕不識貨 ● 只怕貨比貨

貨比三家絕不吃虧

人造衛星接收系列產品 全美專業性電子展

LAS VEGAS 三月廿一、
廿二、廿三、三天攤位 #911
邀請旅館專業同仁來參觀，
我們有專業工程師
為您解講解及服務。

營業項目

- MOTELS
- HOTELS
- MOBILES COURTS
- APARTMENTS
- AND MORE.....

為旅館專業同仁系統設計安裝及免費
費定期保養、維護。

專營SMATV專業商用人造
衛星系列高級產品組件

PANASONIC C/K4
PICO CR1000 / CR2000
M/A COMT1001

DX 643A / 644
DX DSA 654 TM / TM-3
DRAKE ESR 2240
NEXUS SR-5 / SR 5 VI
NEXUS CR-5
BLONDER-TONGUE MAVM
CHANNEL PLUS A3V
DRAKE 2410
VIEDO CIPHGR 11 C

各種高級系統組件，應有盡有，歡迎比價，我們更可為您服務系統設計，告訴您自己採購，您只要花安裝費。

人造衛星節目管制控制系統。管制節目讓您免除受法律責任。及市場上極少見之其文電子產品，歡迎比價。



SATVISION, INC.,

12200 E. Washington Blvd.,
Suite F
Whittier, CA 90606
Tel: (213) 693-6494



“建立旅館的安全系統

經營旅館少不了要有一套完整的程序來處理客人登記、收據記錄或是提供必要的客房陳設和服務。為員工建立安全的工作程序，提供客人及員工安全和健康的環境，如何應付搶劫、客人生病、失火等意外，裝置警報、安全設施和急救品等也是同樣的重要。

身為商業專業人士，你有責任和道義表示相當程度的關懷，來保護你的客人和他們財物，你的員工和公司資產。近年來由於旅館責任險保費高漲，這種義務變得十分重要。

其實只要建立起一套安全保護系統，書面規定，讓全體員工遵行，就可節省不少時間、精力和負擔。安全不只是一個人的責任。每個員工都要有身為老闆眼耳的切身感，愈多人注意安全，問題也愈少發生。

但是你不能套用現成的模式用在自己旅館，以為就能解決所有問題。每個計畫都必須適合自己的產業，譬如五十間房間的獨立旅館與五百間房間的連鎖旅館的需求不同，安全系統自然也不同。

透過謹慎的計畫，經營旅館的一些緊急狀況都可消滅到最低程度。因此，安全保護計畫應是每個經營決策的一項重要課題。

《應檢查的項目》

由於新聞媒體的大量報導，一般民衆對旅館意外的原因都相當清楚。因此，旅館如果沒有做好基本的安全保護措施，是很難推御責任的。下面是一些應該注意的項目：

- 一、走廊照明不夠。
- 二、房間出口和樓梯出口標誌不清楚。
- 三、沒有標誌向客人說明最近的出口。
- 四、出口處鎖住，無法讓客人及時疏散。
- 五、走廊和門口有家俱堵住。
- 六、停車場照明不夠。
- 七、庭園區草木長得太密，讓壞人有躲藏之地。
- 八、樓梯扶手鬆裂。
- 九、天花板瓷磚掉落，造成意外。
- 十、電線磨損，引起火花或漏電。

十一、門鎖失修或故障。

十二、缺乏鑰匙管理系統：客房鑰匙遺失，無法查出鑰匙如何及何時遺失。

十三、客房房門缺少第二道安全鎖。

十四、客房門上缺乏小孔可以辨別訪客。

十五、使用易燃物來清潔家俱、地毯或窗簾。

十六、煙霧警報器故障或缺裝。

十七、缺少報警、叫消防車或急救人員的一套系統。

十八、負責安全措施的人員訓練不夠。

十九、通風地區隔離且照明不足。

二十、沖浴的水溫過高（華氏一百廿度就夠了）。

上述這些缺點很容易改正，必須注意的是，要把安全措施、程序、計畫和標準詳細記述下來，確實遵行。

身為旅館主管，應該負起那些責任呢？最重要的是養成員工的好習慣。要達到這個目標，經理或主管第一步要做的是以身作則。你的態度關係著員工的表現。你的責任有下列幾點：

報告不安全的情況—這是每個人的責任，但是主管必須訓練員工認識和報告他們無法立即改善的複雜情況。主管要建立一套報告的程序，把不對的行動或疏忽的行為改正過來。

追蹤行動—對不安全狀況的報告必須有追蹤行動。整個意外防範全看你是否採取行動而定。

安全工作設施—必須建立在有規則的基礎上。在建立起工作程序後，你的責任就在監督員工有充分的訓練，遵守所定的程序。如果沒有這種工作程序，你有責任發展一套出來。

穿著正確的衣服—可以預防傷害或減輕傷害程度。每種行業難免有一些工作需要使用個人保護設備，有些是明顯的需要，有些不很明顯，你必須決定那些是合適的標準。同樣地，員工的表現全看你的訓練、通知、執行和以身作則的能力和效果了。

《員工訓練》 訓練員工注意安全措施是很重要的一件事。

• 每個員工應在各自的崗位上，履行他的職責。

• 下面是一些供參考的訓練項目：

- 一 訓練防範火災和使用滅火器的方法。建立失火報警和協助客人疏散的適當程序。
- 一 訓練員工注意及報告可疑的人物。
- 一 訓練辨別和報告危險情況，例如建築物倒塌和電線問題。
- 一 訓練安全的工作步驟，遇有違反安全規則的情形要提出報告，加以懲戒。
- 一 訓練急救方法，遇到客人或員工突然生病時，可以派上用場。

很多人以為人們懂得照顧自己，碰到緊急時，自然會想辦法。但是你的旅館並不是客人自己的家，尤其是渡假的客人、開會的客人或不常出外的旅客。新雇的員工可能手足無措，不清楚工作環境、設備或同事，不知如何應變。這些都會帶來嚴重的後果。

旅館經理必須盡力創造一個安全的環境，包括有執行的能力和了解情況、知道應變的機智。安全計畫應該書面記述，才容易修正，不會輕易遺忘。（聯邦職業健康安全法也規定要有書面的疏散計畫）

還有，在經理人員不在時，也要隨時備有書面的計畫，員工都有安全職責的訓練和職務

分派。當意外發生時，才不會發生員工推卸責任，聲稱「這不是我的工作」這類事情。

成立一個員工安全小組也是很好的構想。最簡單的方法是指定一個有責任感的人負責，再由各部門選出小組成員，視旅館規模而定。

把安全檢查的工作交給安全小組，找出員工不安全的工作習慣和危險狀況，在幹部會議中提出報告。此外，小組成員也應參與旅館安全政策和程序的制定，協助訓練其他員工。

現代科技不斷在發展新設備、新鎖、安全裝置和系統，可以提高住宿的安全。你可以考慮安裝最好的防範、偵查和警告系統。記得在中央警報系統裝上煙霧警報器。新產業如果不加裝新鎖或自動噴水系統，費用會更高。有商業頭腦的人都知道把舊損的家俱換上防火材料製成的產品。要隨時注意各地有關防火規定的法令修訂，遵守實施。

遇有員工受傷、產業受損或客人受影響時，真正的原因常在於安全系統的不完備。歸根就底可能是缺乏訓練，員工忽視了安全的重要，或是設備失修；更重要的是，大家缺乏先見之明。意外不會輕易發生，多少都有原因。如果你接受責任，認清「意外可以避免」的觀念，你就能提供員工和客人一個免於意外的環境。

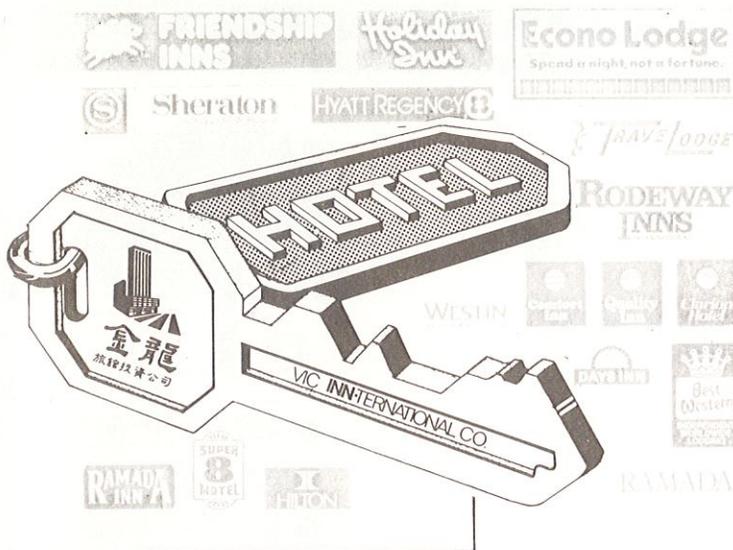
我們對南加州 旅館投資 瞭如指掌

對一般人而言，常低估旅館買賣的複雜性，因而導致很多原可避免的問題。事實上旅館投資與一般地產、商業中心買賣有很大的分別。金龍以12年的豐富經驗，專業訓練，在完成一件買賣的過程中，必能順利幫客戶完成交易，並且很公道地保障買賣雙方的權益。

金龍充份了解有關旅館買賣在法律、貸款市場方面的複雜性，對於南加州旅館投資市場瞭如指掌，絕對為同胞爭取最有利的條件！



Jerry Wang
汪俊宇



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

買 賣 租 賃 管 理 顧 問 營 建

附表一：安全小組每季檢查細目表

- () 停車場門口清潔，保持良好情況。
- () 車道乾淨，狀況佳。
- () 庭園美觀，沒有安全危險。
- () 入口安全，沒有障礙。
- () 出口未上鎖，隨時通行。
- () 出口標誌照明佳。
- () 走道暢通、照明佳。
- () 地板（地毯、瓷磚等）狀況佳。
- () 樓梯沒有堆積物或障礙。
- () 樓層和出口標誌清楚。
- () 電梯潔淨，操作正常，時常檢查。
- () 鑰匙和門鎖系統良好。
- () 有完善的鑰匙管理制度，鑰匙一遺失就換門鎖。
- () 有「失火時，請用樓梯，勿用電梯」(Use Stairways, Not Elevators in Case of Fire) 的標誌。
- () 通風區保持清潔、照明佳，有安全設備。
- () 建立維修系統，隨時可以修理。
- () 符合所有法律規定、標準和法令。
- () 檢查火警警報器的功能。

- () 清潔用品正確收存，有標記區別。
- () 易燃物要妥當收存或棄置。
- () 客房的垃圾要合宜處理。
- () 樓梯頂端和底層要有防止跌跤的處理。
- () 天花板和牆壁保持良好狀況。
- () 定期舉行員工訓練，項目包括：
 - 火災及其他天災預防。
 - 急救和人工呼吸法。
 - 急救措施。
 - 搶劫偷竊案。
 - 如何辨別及報告火災。
 - 如何辨別及報告安全設備警報的故障。
 - 保持走道清潔，不堆置東西。
 - 使用滅火器的方法。
 - 搬運床墊、梯子的正確方法，避免個人傷害或禍及他人。

附表二：意外檢查表

客人或員工姓名： _____

住址： _____

意外日期： _____

報告日期： _____

前人種樹後人涼

為誰辛苦為誰忙 * 一人投保全家享



覺德保險

- 商業保險
- 勞工保險
- 健康醫藥
- 儲蓄人壽



JAD INSURANCE AGENCY, INC.

410 S. SAN GABRIEL BLVD., #14, SAN GABRIEL, CA 91776

(818) 309-0255 · (818) 309-0355

- 一、描述發生的情形：
- 二、列出造成的原因：
- 三、現有可以防止這類事件的措施、程序或計畫：
- 四、將來應採取何種修補或改變來加以防止：
- 五、進一步的建議：
- 六、目擊者姓名：

地址：_____

簽名：_____

報告填寫人：_____

職位：_____

附表三：客房安全檢查表

檢查員姓名：

日期：

檢查的房間：

需要注意的地方：

- 門可自動上鎖，情況良好。
- 有第二道安全鎖。
- 房間備有防火指示和最近的出口地圖。
- 一如規定，貼有法律卡 (Law Card)。
- 地板鋪設良好。
- 電氣開關和插頭正常。
- 冷暖氣溫度控制合宜。
- 電線完好。
- 門的開關正常。
- 浴室門鎖正常。
- 煙霧警報器和防火器正常。
- 門上有小孔可看外邊訪客。
- 窗簾和金屬物保持清潔。
- 熱水溫度不超過華氏一百四十度。
- 沖浴和浴盆、洗臉盆水流暢通。
- 肥皂盆、毛巾架位置適當。
- 浴盆有扶手及其他安全裝置。

(完)



南加州台灣旅館業同業公會

會員繳年會費

- 88年 50元50單位以下
 會員年費 100元51~99單位
 150元100單位以上
 150元榮譽會員

迅速確實安全可靠

PRUDENTIAL ESCROW CORP

普騰公證公司

專辦各種房地產
 生意·公司股權
 酒牌等之產權轉移
 由經驗豐富的專家主持

BOB. E. CHENG

鄭恩榮

(818) 288-5600

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

通國、台、滬、粵、英語

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
- 精辦車禍·移民·公司登記

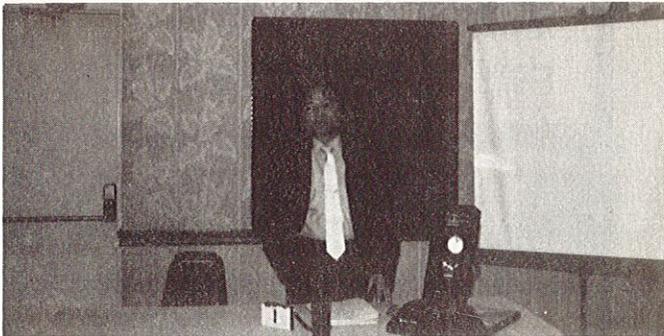
電話

(818)288-2455

300 S. GARFIELD AVE., #206
 MONTEREY PARK, CA 91754

賺錢與避稅 座談會

旅館業主如何合法避稅？



時間：1988年2月3日（星期三）

7:00 ~ 10:00 PM

地點：Holiday Inn - Montebello

主題一：旅館業主如何合法避稅？（Pay the Tax to the Minimum）

主講者：王慶滄先生（Mr. Roger Wang）

國立政治大學畢業

密西比州大學 M.B.A.

執業會計師十四年經驗，現在本公會理事及會計顧問。

內容：首先強調今天的重點大致如下，所提的稅指的是所得稅（Income Tax），而不是其他的稅；所謂合法避稅是指如何使所繳的稅盡量減至最低，而不是延期付稅或不要繳稅，至於“合法”不一定是法規上規定合法，而是稅局能接受的合法。

避稅必須要從頭做起，從小處着手，約略分如下數項：

一、生意開始着手買進時就要有所計劃：

- A、收集所有着手買進過程中所花之費用，這點很容易為大家所疏忽而未保留花費之證據。
- B、時間要對，可以省稅：所以何時 Close 很重要。
- C、通常買旅館時不是只買一樣東西，而是整批買進，包括有生意（Business）

、設備（Equipment）、土地（Land）、房子和其他，應該和會計師商量如何分配購進，因為當年買進時所要繳的稅和將來所要繳的稅都有很大的關係。例好土地本身不會折舊，如果把價格大部份分配到土地時，折舊方面就會損失很多，在適當的情形之下，即稅法或稅局可能接受的情況下，把大部份的價值分配到房子、設備上，因房子、設備可以折舊，有些人認為現在折出去以後賣時還是要繳稅，但請大家注意到一點，繳的稅數目和將來是一樣的，幾年以後你所繳的稅和現在所繳的稅比較，等於是稅錢讓你用，免利息借給你，何況到將來等於是貨幣又貶值了，到最後得利的還是大家，所以最好和會計師合作，把你們的情況告訴他處理。

D、開始着手買生意時，是支付現金還是借款呢？借款要付很多利息，這利息可以當作費用，收入可以少繳稅，至於為什麼要付現金，依每個人的情況不同，應該讓會計師了解去決定。

二、生意經營時：

A、收集所有有關的支出收據，以備以後使用。

B、年度的繳稅計劃（Tax Planning）。年初時對於今年大約有多少收入，一定要有計劃，有預算，不要到最後關頭才告訴會計師。所謂繳稅計劃（Tax Planning），自年初就要開始計劃，例如要了解你今年要做什么，要賣掉什麼東西，那個部份會賺錢，那個部份會賠錢，約略設計出一個大綱，然後針對這個大綱，對症下藥。所謂短時間的計劃（Short Term）是指一年的 Tax Planning，至於長時間的計劃（Long Term），是指將來積聚有很多財產，稅局算總帳時就會有很多問題，即五年

或十年的計劃，例如遺產稅也是一個大問題，事先就應該計劃好。

C、折舊之應用得當與否？當年的折舊有多少才可以涵蓋你的收入，這收入不只是旅館的收入，還包括別的收入，要做到百分之百的折舊也是頗困難的，總之要讓會計師了解去處理。

D、會計制度之應用：

- (1)應收應付制，是指收入應該在今年的，就是今年的收入，支出應該在今年的，就屬於今年的支出。
- (2)現金制，是指現金收入多少，支出多少？
- (3)其他混合制 (HYBRID)，這是較好的方式，兩種方式混合使用。

E、年終時應做的工作：

- (1)若用現金制，能付的費用盡量付出。
- (2)對年初的繳稅計劃回顧一下，作校正。
- (3)準備繳稅，若過期繳，會有罰款，所以對繳稅款的來源要有所準備。

F、如何利用家庭員工：很多生意讓小孩幫忙，而仍然是台灣的觀念，反正是小孩，不用給錢，但在這裏的稅法，一個小

孩可以有四千四百的免稅額，雖然要替他們繳 Social Security Tax，但這可以應用到他們以後退休的時候。

G、退休制度之利用：

- (1)IRA，數目雖不大，一人二千，夫婦四千。
- (2)KEOGH PLAN，是看個人情形有否需要，並非必要的。

三、生意出售時：

A、價格如何分配？賣時雖然賣的是一個 Motel，但仔細看會計師所作的 Return，是分成幾樣不同的分類，有屬於 Ordinary Income，有屬於 Capital Gain，應使 Ordinary Income 儘量減少，不要太高。

B、是否應該交換 (EXCHANGE)？

C、DOWNPAYMENT 應該收多少？是否可以全部賣現金？若時間逼近年關，ESCROW 一延兩個月，在這種情形下，可以分成兩部分拿，今年拿多少就要配合你今年的收入，明年再收一部分。

D、何時 Close Escrow？也是看個人情形而考慮。



南加州家電總代理

專供建築、營造、旅館、公寓、外銷、批發

SALES TO BUILDERS ARCHITECTS REMODELERS MOTEL APARTMENT OWNERS

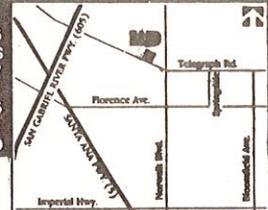
詢問專線(213)946-1105 JOHN高
(714)523-1432 HENSE 顏

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

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

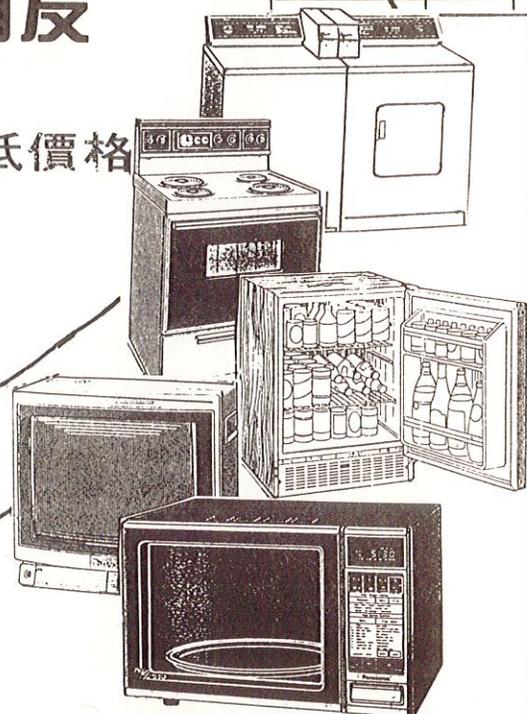
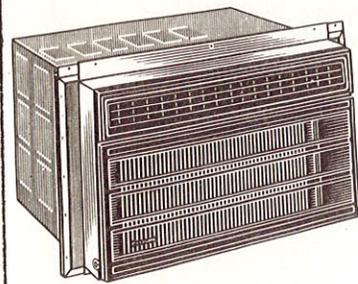
MON-FRI 8:00AM-5:00PM
SAT 9:00AM-3:00PM
(WARRHOUSE CLOSED ON SAT)

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



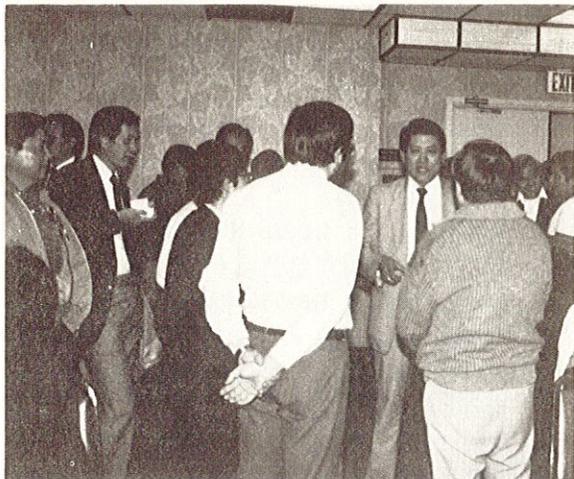
旅館業者最真摯的老朋友 秉持多年的服務提供 最多機種最佳品質最低價格 之電器化產品。

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



賺錢與避稅 座談會

激烈競爭中, MOTEL如何提高房價?



主題二：激烈競爭中，Motel如何提高房價？

——旅館用人造衛星傳播電視疑難研討，旅館客房用三溫暖設備之介紹。

主講者：黃雲樵先生（Mr. EDDIE HUANG）
美星電子公司（American Satellite Network）負責人從事電子產業業20年。

內容：根據美國加州旅館協會的資料顯示，1982年十月加州大大小小的Hotel及Motel共有7846間，到1987年六月份已增至18760間，於六年之間南加州的旅館增加了235%，這是個令人非常驚訝的資料；而另外一個有趣的資料為：1982年時，大小Hotel及Motel平均的房價為一晚67元，到了1987年時，平均房價卻為38元，物價是一直上漲，旅館的價錢却一直下跌，這六年間跌了44%，為何會跌這麼多呢？1982年時的7846間旅館可能以中型或大型旅館為主，所以房價較高，而六年間所增加的1100間旅館可能以小型的Motel為主，有的可能只有十幾個單位，二十幾、五十幾個單位，所以平均房價會下跌，這種情形並不需要恐慌，因為這種下跌是大、小旅館的平均結

果，但是有一點不可忽略，也有人可能感覺到，十年前經營旅館業時覺得很好賺，生意雖不是百分之百，但每天總也有百分之八十，這一兩年來大家普遍都覺得生意清淡許多，但是我的生意却反而好很多，可能因為在這激烈競爭中，大家想法如何去增加客人之故。

我本身很喜歡釣魚，以釣魚為例：釣魚有幾個原則，第一要先選擇地點，而且必須對這個地點有所了解，如果一點都不了解，根本釣不到魚，第二要選擇釣魚的時間，是清早或傍晚漲潮呢？而釣什麼魚要用什麼餌？於是我把這些釣魚的原則應用到我的事業上，發覺極為管用。根據這幾年和旅館業主接觸的經驗發現，經營旅館也有五個原則，和我釣魚的原則很接近，第一個也是必須選擇地點，考慮其將來性，第三個是購買的時間性，什麼時機去買？其次考慮客人的對象，客人喜好什麼？第五個是投其所好去服務，其中第一個選擇地點，是我們今天探討的重點，因為旅館的地點很重要，大致上可分如下：1.高級商業區：客人以生意人和高級旅客為主，這種旅館所適合投資人造衛星，例如HBO-ESPN、CNN、PLAYBOY等節目，HBO是電影方面，ESPN是體育，CNN是新聞節目。大家一定認為三溫暖是較高級的設備，只能適用於大的旅館，我等一下會介紹三溫暖，至於旅館設立SPA已經不稀奇了，三溫暖並不是新蓋的旅館才能做，現在已經是將三溫暖設備搬到房間，上插頭就可以用了，在高級商業區若裝了三溫暖，會讓客人有VIP的優越感，他會好好的享受，當然你就可以Charge他一個晚上15到20元。第二個地點為Freeway附近，這種客人以流動客人為多，投資的人造衛星節目，以電影、體育和PLAYBOY較適合，三溫暖則非常重要，因為可以使他們消除疲勞。第三個地點為Downtown，對象為附近的客人、旅行團、生意人、休息客，適合投資電影、體育和PLAYBOY頻道，這種地點的房價不會太高，三、四十元左右。第四個地點屬於觀光區，對象以

旅客為主，所投資的人造衛星以電影、體育、PLAYBOY 頻道為適合，三溫暖的設備使客人有VIP 的感覺，同時也可以消除疲勞。第五個以短時間休息的客人為對象，人造衛星以電影、體育及成人電影適合，成人電影可以收費，每天有六個成人電影而且有劇情，我有個客人，僅有十三及十八個單位的兩個小 Motel，却也裝了人造衛星，大概兩三個月就回本了，因為以往以短時間休息的客人為主，自裝了人造衛星以後，十三個單位裏每天居然平均有七、八個房間是過夜的了。

至於購買的時機，各位內行，在此我不作更深入的探討。Motel 的客人土農工商無所不有，大家一定要了解自己生意的對象是那一種，然後再考慮投資些什麼。至於房間的設備，以目前來講，可以分類到人造衛星、TV、AM、FM、三溫暖（在以往三溫暖是不可能的事情，現在却是很普遍了）、電話、冰箱、不吸煙房、游泳池、租車服務，都是經營旅館業者所要注意的。服務方面也是各位應該要注意的，例如櫃台服務好不好？房間乾不乾淨？櫃台資訊服務好不好？電話服務也很重要。

前面所提旅館經營的五個原則，我把它稱為LTGAS，如果這五個原則都很好，可是房價仍然不高，提不起來，反而一直在降，因為隔壁的旅館一直在降，我想這種情形一定很多，這點值得我們來探討，最主要的原因是客房增加得太多又太快，供過於求，客人有所選擇，這時就要動腦筋，如何使客人到你的旅館來；至於同業間的惡性競爭，貴旅館同業公會應可以站在輔導的立場，輔導在同一條街上的同業訂一樣的價錢，但中國人一盤散沙的習性，尤其談到錢、談到利方面，有的是打折再打折，週末還送汽水，我常聽說入不敷出的情形，這是惡性競爭的結果，我們應往良性競爭着手。

良性競爭的方法，可以投資人造衛星的設備，依對象選擇適合的頻道，HBO 可能適合四十歲以下的客人，Movie Channel 比較適合三十歲以上的人，PLAYBOY 可能出來旅行的人都會看，因為在家裏有小孩，看了不方便，或家裏沒有Cable，所以PLAYBOY 一般來說較受歡迎，ESPN 對女性較不適合。一般而言，有了人造衛星的設備，房價平均可以增加二至四元不等，二元的較多，客人不太在乎這二元，同時你要廣告有人造衛星的設備。

什麼叫人造衛星呢？在此作粗略介紹，人造衛星應用到商業用已有十四年了，真正引用到小 Motel 是最近四、五年，但在兩年前曾經停下來，因為初期沒有干擾，但後來有干擾信號。在赤道上空二萬二千三百 Miles 處有一條帶子，和地球是同步的，即地球走多快它就走多快，以後才有人造衛星，大概在四十至四十五年前，以前在國防方面用的人造衛星就發射到這條帶子上去，結果發現非常管用，尤其在通訊方面，一直到十多年前才被電視公司應用到商業方面，把節目錄好以後發射到人造衛星裏，每個人造衛星可以容納廿四個頻道，目前全世界已將近有八十顆的人造衛星在天空中，北美洲這一帶有廿四顆，但一般能收得到僅有十八顆人造衛星。Motel 不能裝遙控設備，Remote Control 只能適用於家庭，大概可以收到 150 到 180 個節目，旅館用的叫 SMATV（營業用），自人造衛星收進來後配合到地方台再輸出去。各位若有新蓋的旅館或重新裝配，一定要裝 RZ6 的線，67% 以上，若六十間以內的旅館，配線時主線 來後每個房間拉一條線，信號損耗較少，而且每個房間的收視很清楚，萬一那一條線壞了，只要換那一條而不會牽連很多，若房間數達到百間以上，主線要用 RZ11 的線。

接着介紹旅館客房用的三溫暖設備，這是屬於紅外線是三溫暖。裝三溫暖有什麼好處呢？首先可以增加旅館的身價，可以提高客房的利潤，可以吸收更多的客人，這已經是社會的傾向，只要有三尺寬三尺深的地方就可以裝，插座為 1200 瓦特，並不是每個房間都裝，只要幾間裝就夠了，廣告上可以提說有三溫暖的服務，等客人進來再告訴他，如果要三溫暖的房間，要提高 15 元的房價，SPA 已不稀奇而且對身體沒有好處，三溫暖不但可以促進健康、消除疲勞，而且可以提高 15 到 20 元的房價，可以治氣喘、肺結核、肺炎、胃潰瘍、胃下垂、肝硬化、腹膜炎，這是有科學根據的。而且我本身經三溫暖的使用，血壓已降低許多。每個晚上只要 5 分的電費，我們公司並不賣，採租賃制，每個月一百元左右，而且有 Liability 的保險。每天在三溫暖裏二十分鐘，相當於運動四小時，可以促進血液循環，亦有減肥功效。

各位如果有其他疑問，歡迎打電話到本公司 (818) 446-8126 洽詢。謝謝！

泰安

保 險 公 司

WESTERN UNDERWRITERS
INSURANCE COMPANY

- 經營多項商業保險業務
- 服務週到
- 保費合理
- 資金雄厚
- 請與您保險經紀人直接連繫
- 指定本公司為您服務
- 享譽世界最大的保險公司A+
- 承擔再保責任

7777 CENTER AVE
HUNTINGTON BEACH CA 92647

TEL: 1-714-895-5141
FAX: 1-714-894-0540

*提高客房的價位 增加旅館的利潤

紅外線客房用三溫暖系統

不必投資的租賃方式



進口
配賣
服務

備有SHOW ROOM 歡迎參觀

使汽車旅館經營成爲一種享受！

美星電子 Amstar®

American Satellite Network
Amstar Engineer Network

145 E. LIVEOAK AVE., #1
ARCADIA, CA 91006
(818)446-8126

汽車旅館(MOTEL) 由於惡性競爭房價的收入幾乎無法平衡，安裝紅外線客房用三溫暖系統，除可號召客人外，每間客房每晚可增收 \$10~20 租金，並可增加同行的競爭力。

由於我們備有特別的租賃方式，您每月祇須付一百餘元，你即可擁有一套爲您掙錢的紅外線客房用三溫暖系統，同時您可獲得 100 % 的免費售後服務。

賀江昱成 通過 CHA 鑑定

南加州台灣旅館業同業公會出版通訊的社務顧問—天下地產負責人江昱成 (Sherman Chang) 成爲第一位獲得美國旅館協會 (American Hotel / Motel Association) 頒證「旅館專業經營」證書的華人，不但是在美華人的一項榮耀，也是旅館公會的福音。

江昱成十二年前與兄長江肖輝獲得拉斯維加斯大學旅館學系碩士學位，移居洛杉磯後，在蒙特利公園市成立天下地產，專門經營專業性旅館投資、營建經營及買賣等，十二年來相當有成。

因爲江昱成與江肖輝所經營旅館投資性質，走高級、專業性路線，多年來所經營的旅館都有好評；而且，美國投資者、企管顧問等公司均喜歡與他合作，將洛杉磯旅館業的投資、興建路線導向第一流的水準。在洛杉磯的老爺客棧、希爾頓大飯店等，都是江家兄弟的傑出成就；而且，論他的專業學識及旅館產品，在美國旅館業界頗具知名度；可以說是華人在美旅館業中一位傑出業者。

對江昱成來講，他講究的基本方針是理論與技術勝過交易；雖然，表面上他的做法與現

等質量的問題；對江昱成而言，做法完全不同，一幢一百個單位的大型旅館，不但在建築、設計上講究現代化，並要求設計及建築上要能迎合這個脚步迅速的時代，否則十年後，這家旅館或大飯店已成爲歷史性建築物。

加上江昱成自己懂得經營、企管旅館的所有作業，在交易之前，他會恭身參與，將旅館企管、行政做上軌道後，連旅館的高素質管理系統一起賣給投資者。

對江昱成而言，投資在旅館的身上，並非是一年、二年找地，蓋後就賣的，而是三、五年的投資後才見到回收；所以經常有接手辦一個投資計劃，要將三、五百萬放在旅館裡做長期的投資。

時一般華資經營或投資汽車旅館的過程無異，但是，對旅館深入瞭解後，在技術、專業常識的理念裡，自然就將手上執行的旅館生意朝著高水準的路線上導進。

旅館投資生意不外選地、興建、經營、再賣掉；但是一般投資者講求速度，蓋房子蓋快一點，經營的同時找買主，賣掉之後成爲風馬牛不相干，錢賺到就好，不必擔心水準，善後

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

December 30, 1987

Mr. Sherman H. Chiang, CHA
Vice President
Pacific Commonwealth Realty
617 S. Atlantic Blvd.
Monterey Park, Ca 91754



the EDUCATIONAL INSTITUTE
A NON PROFIT EDUCATIONAL FOUNDATION
OF THE AMERICAN HOTEL & MOTEL ASSOCIATION

Dear Mr. Chiang:

The Certification Commission has reviewed your CHA examination results. Congratulations — you have successfully completed the requirements for this prestigious designation.

As Chairman of the Certification Commission, I am fully aware of the time and effort you have put forth to achieve this distinction. I would like to offer my personal congratulations.

Speaking for all the members of the Certification Commission, I trust that you will move to new heights in your career opportunities that exist in the lodging industry and encourage your peers and subordinates to take advantage of the Educational Institute's programs of study leading to professional recognition.

Sincerely,

Dr. Stevenson W. Fletcher, III, CEOE, CHA
Chairman, Certification Commission

SWF:lab



Leader Mattress, Inc.

《我們供應》

專供旅館用床墊
全套旅館用傢俱
壁紙、窗簾、吊
燈、桌椅、壁畫

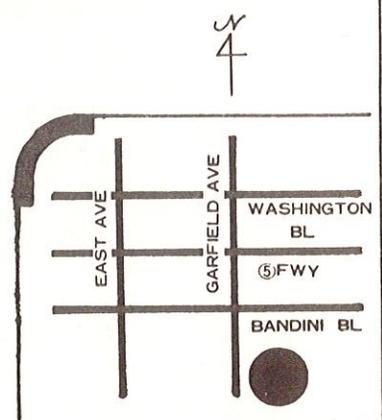
前鋒床墊公司

3358 S. GARFIELD AVE., COMMERCE, CA 90040

Office: (213)888-9950

請與 TIM YU & LILY YU 洽詢

Beeper: (213)720-0253



江昱成承認，在這個以立即見利的功利定義社會下，他經營旅館買賣的方法會比較吃虧；雖然，在商言商，但是學這行的江昱成兄弟兩人，仍然堅持己見，守着專業知識，以豐碩的學識、學歷、經驗及技術在旅館業中繼續發展下去。

獲得美國旅館協會「旅館專業經營」證書，不但證明他在旅館的專業專長之外，對他走向這條學術、技術性的旅館開發道路而言，是一項最有力的證明。

南加州華人旅館業中，能出一位這種專業人才實屬不易，江昱成且為旅館公會的顧問，他表示過，願將他的專業知識、技術及經驗分享給會員；同時藉他獲得旅館業中最高資格證明的這個機會，與公會所有的會員們共同勉勵。



CHA (Certified Hotel Administrator) 是美國旅館協會 (American Hotel/Motel Association) 所能提供給全世界旅館業業主，經營者，或任何有關學術機構，大學之主任，教授及世界各大連鎖旅館之高級主管，總裁等專業人員中所有各項資格證明中之最高資格鑑定，此一鑑定證明資格所有者在旅館業中有其絕對專業性之崇高地位，並被全世界旅館業及各大學術機構所永久承認。



此一資格鑑定係旅館業資格中最終之資格鑑定，申請者必須具備完整之學歷知識，或獲得美國旅館協會所提供之學科文憑再配合至少三年以上大型旅館之總經理職位之實際管理經驗，始得開始申請初級資格審核，資格審核委員會由全美 15 位著名之旅館專家 (CHA) 組成，俟通過此一初級審核後，申請者始具有資格參加包括財務、旅館法、櫃台作業、餐飲、工程維修、高級管理、旅館會計等學科之綜合考試，考試通過後始正試取得 CHA 之資格。

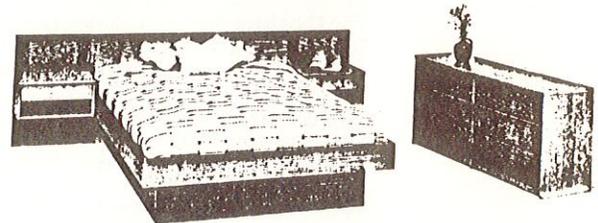
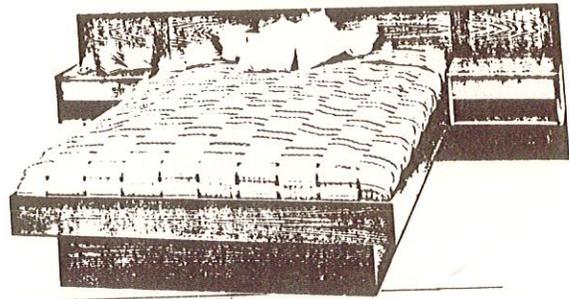


全美榮頒 CHA 資格者僅 3500 名左右，由於其艱難嚴格之申請步驟及綜合考試，即使身擁數家大旅館者亦無法取得此一資格。華人深入全美旅館市場已達 10 數年其中不乏成功者，然能獲頒此一資格者却屬鳳毛麟角。



南加華人旅館協會顧問一天下地產負責人江昱成 (Sherman Chang) 已於 1987 年 12 月正式獲得美國旅館協會所舉辦之 CHA 鑑定考試通過，成為由台來美華人旅館專業人員獲頒 CHA 資格第一人。

● 工廠直銷 ● 新開張 以廠價供應旅館業



● 長城床墊傢俱

GREAT MATTRESS
LIFE STYLE FURNITURE

133 S. SAN GABRIEL BL.,
SAN GABRIEL, CA 91776
(818)285-7601, 285-8901

盧建民 建築師事務所

LU ARCHITECTS & ASSOCIATION
PLANNING ARCHITECTURE CONSTRUCTION

- | | |
|--------------|----------------|
| ■ 加州執照建築師 | 曾任 |
| ■ 加州執照營造商 | ■ 市政府都市計劃部 |
| ■ 明州大學建築碩士 | ■ 明州大學建築工程部建築師 |
| ■ 十餘年建築及營造經驗 | ■ 柏克萊建築師事務所建築師 |
| | ■ 全安建築工程公司負責人 |

● 營造 ● 旅館公寓商店辦公大樓醫院廠房住宅 ● 設計 ● 繪圖規劃申請
准照招標管理估價施工

◎ 從繪圖規劃至營造施工完成
由執照建築師作一貫性服務
在金錢時間上謀求最高效率 ◎

8862 GARDEN GROVE BL. # 101
GARDEN GROVE, CA 92644

714-534-4001
714-534-4002



出版通訊委員會 召集人及秘書 陳堅

在南加州台灣人社團籌辦的各種活動中，他始終是默默的以熱心服務的態度在工作著，而在教會的服務奉獻工作中，基因於對宗教的熱誠，依然的，他也是毫無怨言，做的永遠比別人多，比別人熱心，更且的，在旅館公會成立的十餘個年頭，對於公會事務，出錢出力總是少不了他，他就是公會的創會人之一——陳堅。

一九七三年，陳堅自台灣台北移民來，畢業於淡江文理學院的他，來到美國後，即進入洛杉磯加州州立大學攻讀，畢業前後，陳堅即投入房地產投資的行業。

一九七三年到一九八八年，是一段漫長的歲月，但是，對於新移民而言，却正是進入異域重新人生另一段人生旅程的艱苦歲月，因此，陳堅說，「進入台語福音教會，使我感受到人與人之間，在承受主恩時，一切人際關係的出發點均是愛心、犧牲和奉獻。」

也因此，移民來美的那一年，陳堅有感於

群體組織在共同信仰下所能發揮的影響是不可限量的，於是，在與早期南加新移民旅館業界的聯繫，籌組中，他亦成為創立南加州台灣人旅館同業公會的創始會員之一。

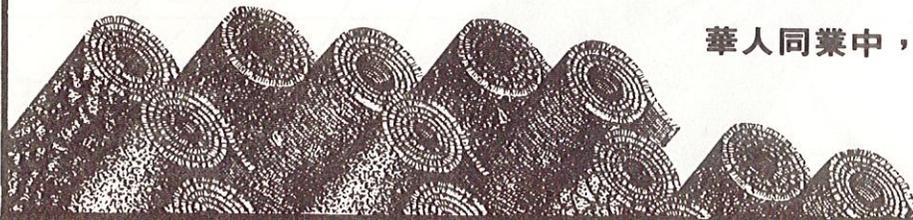
在移民十五年的歲月中，陳堅從事的投資，包括有房地產、旅館經營、旅館用品供應工廠、和床墊工廠；事業多元化的經營，陳堅表示，「新移民前來異域謀生或從事某項投資，最感到困擾的是不容易找到可資借鏡的『經驗』，我自己曾深受其苦，因此，透過公會或個人的力量，為同業提供經驗，才能踏實的團結同是來自故鄉的鄉親。」

因而，近幾年來，在南加州地區經營 Motel 或旅館的台灣同鄉，或多或少，均曾是陳堅協助過的對象。

陳堅表示，旅館公會的成立，是靠群體的力量而組成，公會如果成長，相對的，會員受惠的幅度也會提高，因此會員積極參與公會事務，當可使公會的群體力量得以發揮。

專人經營，工程精確

- 做工精細，保證品質
- 免費估價，到府服務
- 家用商用，種類齊全
- 價格廉宜，歡迎比價



華人同業中，價格最廉，信譽最好。

地毯大王
CARPET QUEEN

華市本店

311 W. GARVEY AVE. #E
MONTRELY PARK, CA91754 華市郵局隔壁
(818)73-3355

橙縣專店

8451 WESTMINSTER AVE.
WESTMINSTER, CA92683 (海鮮閣隔壁)
(714)895-4567

小東京專店

164 S. CENTRAL AVE.
L.A. CA 90012
(213)621-4411 621-4412

在南加州地區，台灣人旅館公會的市場佔有率，因近幾年來的快速成長，漸有舉足輕重的地位；但是，成功事業的順利發展，並非人人垂手可及，目前，將投資重心放在旅館用品供應工廠和床墊工廠的陳堅，其經營投資的經驗，成爲了新投資經營旅館業者的諮詢對象。

陳堅謙虛的表示，「過去經營的經驗，使我曾面臨無數的艱難雜症，但是，這些困擾在經歷前輩的指導和自身的尋求解決方法後，都順利化解，並非我是專門解決艱難雜症的專家，而是我比較喜歡聊天。」

十二年來，在參與公會事務中，陳堅認爲，歷經洛市有關單位對洛杉磯旅館業者的許多無理限制，專經旅館業者發揮群體力量予以要求公道的事件後，會員的團結和拓開，已是刻不容緩的事。

目前，在公會裏，陳堅擔任的是出版通訊委員會的召集人，對於出版通訊事務，他強調指出，公會定期發行的「旅館通訊」，是公會與會員間聯繫的橋樑，因此，加強「旅館通訊」的內容與傳送會員之間的訊息，同時並強化知識性的報導內容，將是業主要的方針。

但是，爲了達到事半功倍的效果，陳堅表

示，「旅館通訊」雖是一本小小的刊物，然而，這本刊物所代表的都是全體會員的結晶，因此，如何有效的運用群體力量，使這本刊物的功能達到最完善，則有待全體會員群策群力的共同來灌溉。

他指出，在「旅館通訊」中，諸如新知識和經營旅館要訣的提供，旅館業前輩的經驗談，訪投資者的甘苦談，都是非常重要的資訊，而這方面的知識，唯有親身從事投資、開發、經營的業者始足以表達真切，因此，會員業者主動提供文稿或提供意見，是很重要的。

他說，「幾年來，『旅館通訊』的成長，歷經各界理事會的努力，漸漸的脫離經費短缺的困境，而發展至目前，因此，踏實的充實內容，發揮最大效用，刊物才有存在的價值與意義。」

熱心助人，是陳堅在南加州教會圈、旅館業者間所被公然的讚譽，而今，公會在成長茁壯中正如陳堅所說，「全體會員在共同團結的目標下來參與公會事務，我個人確信，南加州台灣人旅館同業公會將是華人社團中，組織最堅強，財力最雄厚，會員受惠最多的一個團體。」

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

新推出 問答專欄

本公會出版通訊委員會於今年初，第一次舉辦了社務顧問會議，參加者非常踴躍，會議中各顧問踴躍發言，提供了不少意見，值得本出版通訊委員會借鏡與參考。

其中知識性問答專欄，特別受到與會者贊同，將自本期起新闢此專欄，提供他們寶貴的意見及經驗，分享與服務會員，此種共襄盛舉，熱誠之心，業者在此謹代表出版通訊委員會向他們致上十二萬分之謝意。

讀者們若有任何有關經營旅館之種種疑問，均可向他們請教，或打電話到本公會(818) 280-2207 由林玉樹總幹事轉達。

特刊列以下服務專線，請多利用：

- | | |
|----------|---------------|
| 廖重遠律師專欄 | (818)288-2455 |
| 游添丁律師專欄 | (213)413-0900 |
| 胡維剛律師專欄 | (818)281-0700 |
| 王慶滄會計師專欄 | (818)284-7888 |
| 郭文彬會計師專欄 | (818)309-0516 |

- | | |
|---------------------|---------------|
| 李棟材建築師專欄 | (818)571-8000 |
| 盧建民建築師專欄 | (714)534-4001 |
| 王桂榮旅館投資專欄 | (213)597-1341 |
| 陳哲夫旅館投資專欄 | (213)262-3575 |
| 汪俊宇旅館投資專欄 | (213)268-8886 |
| 江昱成旅館投資專欄 | (818)281-1685 |
| 吳霖保險專欄 | (213)865-7134 |
| 黃覺德保險專欄 | (818)309-0255 |
| 許良保險專欄 | (714)895-5141 |
| Larry Kememore 保險專欄 | (714)990-5552 |
| 陳光和旅館經營電腦化專欄 | (213)802-3737 |
| 潘錫淵旅館冷氣、電器專欄 | (714)761-9247 |
| 徐茂松營造業家電專欄 | (213)941-4976 |
| 黃伊男旅館電子設備專欄 | (818)446-8126 |
| 張岑熙地毯清洗機專欄 | (213)328-2078 |
| 蔣永春電話系統專欄 | (818)300-0877 |
| 陳垂傑電話系統專欄 | (818)960-3641 |
| 王恒 ESCROW 專欄 | (818)289-4485 |
| 鄭恩榮 ESCROW 專欄 | (818)288-5600 |

以上排名不分先後，希會員同業多多利用，也歡迎自動加入，增強陣容，服務會員。

● 電視電話！

破天荒·榮獲特別代理權

多種用途可以面對面直接交談
過癮之至絕對是您負擔的起的
價錢，請儘速電話洽詢。



獨家總代理：MITEL
G1000 / 1001 電話系統
IWATSU, SIEMENS

本公司備有技術專員
能特別到貴公司做展示
或歡迎到本公司展示部參觀

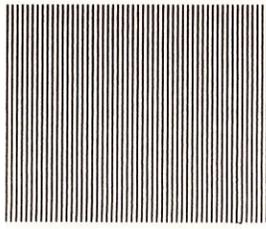
本公司是電話·電訊產品專家·擁有多項獨家代理權
利用本公司的服務能替您節省可觀的費用。
13441 DALEWOOD ST., BALDWIN PARK, CA 91706
TEL:(818)960-3641

最受旅館·汽車旅館·辦公樓·商業界歡迎

美加電訊公司
VICOMPTEL

- 自動叫醒裝置
- 自動留話裝置
- 自動計費裝置
- 自動查費警告裝置

- 提供全套工程製作·設計
- 安裝至售後服務
- 專業技術人員24小時7天服務



吳霖 保險專欄



消費者—汽車車主的一項喜訊：無錯誤汽車保險計劃 (No Fault Auto Insurance) 有望在今年內獲得州政府的通過，這項計劃如獲實施，車主的汽車保費將可降低百分之卅至四十之多。

在華人保險業界聲望頂高的加聯保險負責人吳霖女士參加推動這項計劃案最有力的加州保險公司協會 (Association of California Insurance Companies)，六年來出錢出力，向加州州政府保險局極力推介該項計劃；今年將傳出佳音。

無錯誤汽車保險計劃案如獲得通過，加州有上百萬的汽車車主將獲得低保費，減少車禍作業，等待的程序，減少車禍雙方的訴訟，而且，意外中，很快就可以獲得自己保險公司的理賠。

這項計劃案因為在紐約州、佛羅里達州、馬州實施時，頗獲大眾消費者的好評，目前除加州外，許多州均在推動此計劃。

無錯誤汽車保險的辦法，就是在車禍中，由雙方自己的保險公司理賠自己的損失或損壞，也就是A投保的保險公司僅理賠A的損失部份，B的公司則理賠B的損失而已，不涉及任何一方的錯誤。

因此，在作業程序及手續中，可以減去諸多的麻煩，而且不再有官司發生；因此，保險費用可以降低三至四成之多，確是汽車消費者的一大福音。

六年來，此案因影響車禍訴訟律師的行政，加州訴訟律師協會站在反對的立場阻礙該計劃順利通過，不過，由於保險業協會的努力，此計劃將是今年消費者拭目以待的。

Amana Carrier Frigidaire ROPER Whirlpool TAPPAN Imperial

潘勵公司 Pan Impex, Inc.
9084 VALLEY VIEW STREET CYPRESS, CA 90630
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>	

Amana Carrier Frigidaire ROPER Whirlpool TAPPAN Imperial

THE ASSOCIATION OF SOUTHERN CALIFORNIA INN-KEEPERS

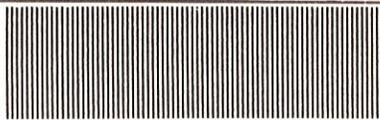
南加州台灣旅館業同業公會

會員繳年會費

88年 50元50單位以下
 100元51~99單位
 會員年費 150元100單位以上
 150元榮譽會員

下期預告

小型旅館經營之道
吸毒用品的麻煩



汪俊宇 旅館投資 問答專欄

問：我對投資旅館有興趣，但聽說以前投資旅館僅需三萬元一個單位，現在需五萬元一個單位，是否旅館投資的時機已過？

答：這個問題可以從兩方面來回答：

(第一)任何一種地產估價的方式，是從(A)以收入來算(Income Approach)。

算法是以收入的倍數計算出現市的行價，通常是年收入的四到六倍；但事實上，較為正確的算法是應以 Capitalization Rates 來計算，Capitalization Rates 的意思是以淨收入與投資額的比率，現在的市價通常在百分之十左右。

(B)以成本方式來計算(Cost Approach)

。此法是以土地成本加上建築成本，再加上營建的利潤。通常用於全新而沒生意的旅館。

(C)以市場價來算(Market Approach)

。此法是根據市場上實際成交的價格為比較，此種價格常是隨著地點，單位數、旅館級數而有所不同。

而所謂一個單位多少錢，事實上較接近第(C)法，但以南加州的旅館而言，也有一個單位二萬到四十萬的旅館，範圍相當廣，以前三萬元一個單位，現在五萬元一個單位，僅能說是一個大約的概念，並不完全反應出市場行情。

(第二)十多年前時，華人剛開始經營旅館投資時，一個便宜的旅館可能一個單位才五千元，當時華人經營的量很少，有很多投資的好機會，一些小型旅館，在老美所謂的Mama Papa 的小型旅館，當時大部份還是美國老夫婦退休後經營的；但是，十幾年後的今天，幾乎這種型態的旅館都已經轉給外來的投資者，而且身價百倍，現在都值上四萬五一個單位。

旅館由於建材及工資的不斷上漲，價錢也水漲船高，同時，由於房租亦不斷調整，售價也隨之在動，旅館賣價上揚不足為，因為價錢不漲，則為何投資。

但，投資旅館時，須慎選有潛力的旅館，而不能盲目投資；由於南加州小、中型旅館幾乎為外來者所控制(多數為來自台灣、韓國、日本、印尼)，以後華人投資的方向，如轉向大型旅館發展，將較有前景。

由於美國人經營的型態較為浪費，反之華人為實際，因此回收率比較高，由於旅館是地產及生意的混合體，潛力無限量，任何時期都是投資的好機會，只要多看，多瞭解，在決定投資時能果斷，必能鴻圖大展。

國泰銀莊

CATHAY BANK

每一存款戶有聯邦保險十萬元
MEMBER OF FDIC

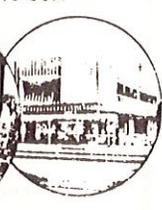
華埠總行
777 N. BROADWAY
LOS ANGELES, CA 90012
(213) 625 4700

蒙特利帕分行
250 S. ATLANTIC BLVD.
MONTEREY PARK, CA 91754
(818) 281 8808

阿罕布城分行
603 N. ATLANTIC BLVD.
ALHAMBRA, CA 91801
(818) 284-6556





MOTEL/
REAL ESTATE FINANCING

汽車旅館貸款

- 改良貸款
- 增建貸款
- 新建建築貸款
- 重新貸款



郭文彬會計師專欄

問：今年報稅（報八七年的稅），在什麼情況下應申報所得稅？

答：只要有居民資格者就應該報稅。

但是，新來的移民還不清楚什麼是居民的定義；並不一定要有綠卡（永遠居留權）或公民才是居民；而是指三年內住在美國一百八十三天以上者為居民。

一百八十三天的計算方法是，八七年每天以一天計算，八六年以每三天計算一天，八五年每六天以一天計。總數加起來超過一百八十三天者就要申報所得稅。

問：利息及股息是否要申報所得稅？

答：受撫養者（包括成人及小孩），凡有利息或股息超過五百元以上者均得申報所得稅。

如果小孩未滿十四歲，必須以父母的稅率來繳稅。

問：漏報稅的罰款情形如何？

答：今年新稅法的實施，對漏稅者有一項疏忽懲罰條例或（Negligence Penalty）；罰款額高達百分之五的漏報額，外加百分之五十的稅額，而且，今年起將嚴格實施，報稅者最好不要冒這個險。

另外，股票、證券及其他有價證券的買賣，也必須報稅；應申報售價，以實際的賣價為準，所有的佣金及其他費用，在稅法上稅是成本的增加，應加到當初買價上申報。

問：房地產投資買賣在新稅法下有什麼優點？

答：房地產投資買賣，在現行稅法下屬於消極性投資，今年第一次的規定，凡八七年賣掉的非商業性不動產所賺的錢，運用加州所得稅的優惠條件申報；淨利的百分之三至四點五可以用來扣除稅。

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

星期六阿市分行特別服務：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

Member of FDIC

王桂榮 談旅館投資 的優點

投資汽車旅館仍是被投資者看好的一項，它的好處甚多，下面舉例說明：

(1)汽車旅館可以置產保值，尤其是最近這幾年，房地產的價格暴漲，買了旅館放在那裡，完全自動漲價；如果不漲價，至少可以保值。

(2)旅館擁有都可以拿旅館做為做生意的工具；在旅館本身，天天有現金收入；要投資另外的生意或其他事業時，旅館成為很好的信用貸款的憑證，也可以抵押，貸更多的資金來發展別的生意。

(3)旅館本身有增值的效用；旅館經營越久

，客人的市場越大越穩定，轉手變賣時，可以加上許多倍的價值金。

(4)旅館本身折舊時，可以扣除一些稅金，因新稅法的規定，旅館折舊時或抵扣稅；每年實際賺的錢要比交的稅多。

(5)旅館有兼負實用功效；旅館除了租給客人住之外，自己也可以住在裡面，方便許多。

(6)上班容易，是唯一不必開車上下班的事業，而且就業容易，只要略懂英文，其它只要懂得如何說價錢即可以擔任的職務，很適合新移民者從業。

會員繳年會費表



謝謝以下會員繳 88 年會員年會費，或加入為新會員，茲於下表一一列上，若有遺漏刊登者，請速與公會連絡 (818) 280-2207，公會將於近日內寄上 88 年會員卡，會員可隨身攜帶，以便識別並享有會員應有之權利。

會員編號	會員姓名	旅館或公司名稱	88 年會費	通訊郵資
AM88001		泰安保險公司	\$150.00	
MM86005	陳清松	Rodeway Inn Pasadena	\$100.00	\$25.00
AM88002	黃伊男	美星電子	\$150.00	\$25.00
MM88003	蘇春茂	Bowl Motel	\$ 50.00	
MM87047	王海滔	Lucky Star Motel	\$ 50.00	\$25.00
	洪燦堂	Santa Fe Motel		\$25.00
AM88004	張敏華	訊強科技公司	\$150.00	\$25.00
MM85125	黃重明	Rivera Motel	\$ 50.00	\$25.00
		Topper Motel		\$25.00

For a Better Bottom Line:



IN-ROOM SPORTS & MOVIES BY Satellite! (INCLUDING CUSTOM INSTALLATION)

The mere sight of the Satellite "Dish", alone, increases occupancy rates at once! A sophisticated America understands the attractions it represents. Sports, movies and optional adult flicks.

From our beginning, back in 1980, in the highly competitive Southern California market, we have realized the importance of installing only quality, state of the art Satellite systems. Delivered at a realistic, acceptable price. Such a philosophy has made Telelodge number 1 in the California market.

We now offer Nationwide Service and a collect call or a note on your firm's letterhead will speed complete details including a current list of over 100 California Lodges using our systems. We'll explain how our installation teams handle every detail and option, both local and national. By all means, let us hear from you.

Tele-Surveillance

Lodge supervision management has its own TV screens! Monitors that report what the constantly scanning, panning and surveying cameras see as they observe three locations at your lodge; Room Doors, Lobby and Parking Lot.

Each screen channels vital, profitable information back to management.; actual number of occupants in cars, incipient trouble, etc. A conspicuous lobby camera is the finest crime insurance! Call us collect for details or write on your firms letterhead, no obligation.



Experience the peace of mind that pervades every square inch of the lodge that is observed, carefully, at all hours. **TELESURVEILLANCE** is inexpensive, reassuring.

TeleLODGE

Telecommunications For The Lodging Industry
5612 E. La Palma Avenue
Anaheim, California 92807

(714) 777-4288

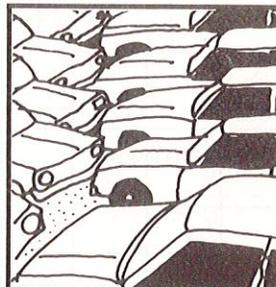
SATELLITE • SURVEILLANCE • PHONES • TV



DOORS



LOBBY



PARKING LOT



工欲善其事，必先利其器

KENNY'S SUPPLY 大友供應永無後顧之憂

大友 供應 公司
床墊

我們供應：

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



Montebello Holiday Inn.

我們也提供安裝的服務



Best Bedding Co.

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

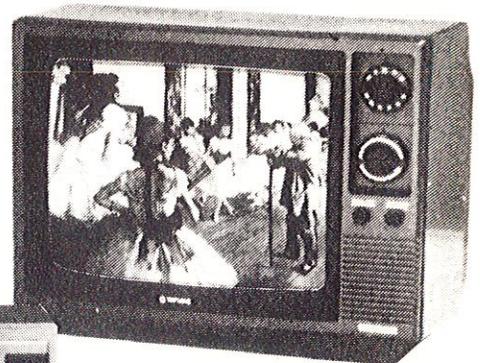
大同旅館專用品



《19CFE》

19吋彩色旅館
遙控電視可接
收134電視台

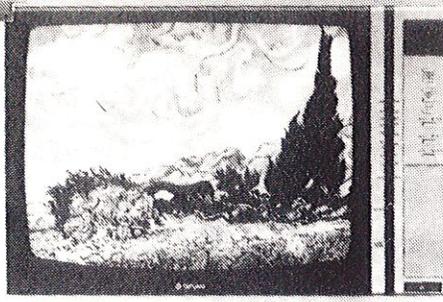
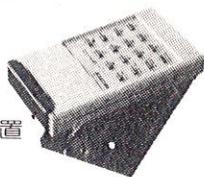
附帶電視警鈴裝備
聲音大小調節器



《19CRFH》

19吋彩色旅館
電視機型簡便
易於操作

附遙控裝置



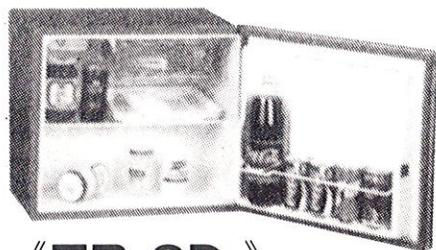
《19CFH》

19吋彩色旅館
電視遙控帶
收音機可接收
134電視台

《勇於安裝》

- 旅館天線系統
- 旅館電視防盜系統
- 監視系統
- 閉錄電影系統
- 衛星天線及
衛星節目提供

本公司持有加州政府
執照：#473671



《TR-2D》

旅館專用1.73CU·FT
小型電冰箱
省電·耐用



《TR-3B》

旅館專用3.2CU·FT
中小型電冰箱
省電美觀又耐用

請洽：美國大同公司
旅館用品部門
地址：2850 EL PRESIDIO ST.,
LONG BEACH, CA 90810
電話：213-637-2105 EXT 245 TOM LIAU