

南加州台灣旅館業同業公會

Taiwan Innkeepers Association of Southern California

1984 CONVENTION

年會特刊

日期：一九八四年五月二十一日

地點：QUIET CANNON, MONTEBELLO



University Hilton

3540 S. Figueroa St., L.A. CA 90007

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

今年夏天是LA旅館事業的天下

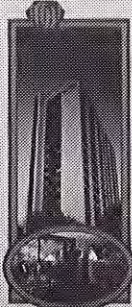
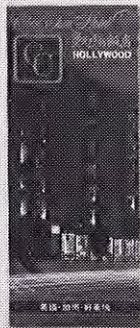
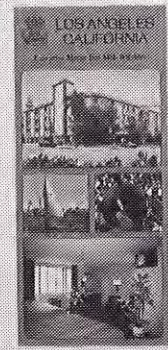
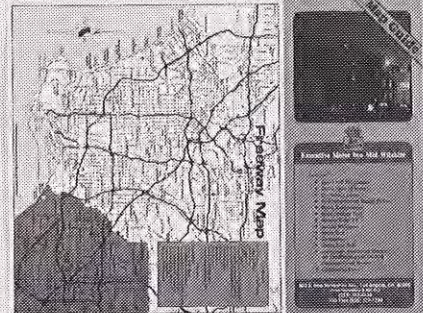
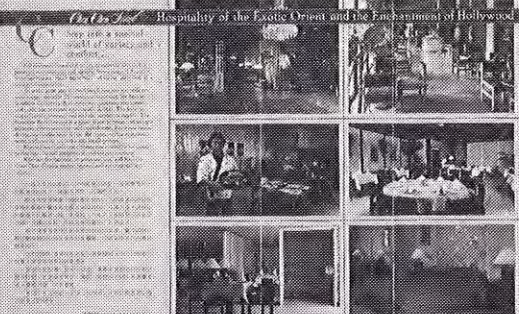


RODEWAY INN AND VALLEY RACQUET CLUB
With 6 acres LA Racquet and clubhouse with 10 in. courts

Glorious Sunshine
The Western Motor Hotel...
PHONE (915) 355-4177
western host motor hotel



RAMADA INN



十年前美台開始起步
從最基礎的黑白開始
按部就班辛勤耕耘。
今天美台不僅擁有
從黑白到彩色
全套高水準的設備，
以及在歲月中成長的
寶貴經驗，
尤其是在眾多客戶
鼓勵讚賞下
建立了良好的信譽。
美台的設備、經驗、信譽
將協助您的事業更上層樓。



美台彩色印刷公司
MAYTA company
901-K S. GREENWOOD
MONTEBELLO, CA 90640
(213) 722-1553

Ramada Inn, Claremont
Ramada Inn, Long Beach
Travelodge, Inglewood Airport
Travelodge, Anaheim Stadium
Rodeway Inn, Costa Mesa
Rodeway Inn, Orange
Best Western, Executive Motor Inn
Best Western, Monterey Park Inn
Best Western Colorado Inn, Pasadena
Western Host, Palm Springs
Huntley Hotel, Santa Monica
Flamingo Hilton, Las Vegas
Tropicana Hotel, Las Vegas
Best Western, Montebello Inn
Quality Inn, Ontario
Comfort Inn, San Gabriel
Comfort Inn, Pasadena

感謝您的支持，
祝您業務蒸蒸日上。

目錄

節目表.....	2
廣告索引.....	2
一九八三年度會長感言.....	3
一個銀行家對旅館融資的看法.....	6
旅館經營二三事.....	10
旅館業者經驗談	
——買賣旅館必須注意的基本事項.....	14
法律專家的忠告	
——旅館買賣應注意的一些法律問題.....	18
南加州第一家台灣人經營的 <i>HILTON</i>	
—— <i>UNIVERSITY HILTON</i>	23
旅館如何將電話費轉虧為盈.....	24
旅館貸款分析.....	26
如何進行房地產交換.....	30
年會展覽廠商名錄.....	32
全美十五個主要城市一九八三年旅館租住率.....	32

節目表

9:00 — 9:30	報到
9:30 — 10:00	交誼、展覽
10:00 — 10:15	大會開始、會長致詞
10:15 — 11:15	專題演講
主題：南加州及全美各大都市旅館業之投資市場分析。	
主講：PATRICK QUEC	
11:15 — 12:00	展覽、休息
12:00 — 1:00	午餐
1:00 — 2:00	專題演講
主題：投資新建旅館成敗分析。	
主講：陳居會計師。	
2:00 — 2:30	休息
2:30 — 3:30	專題演講
主題：奧運期間旅館之經營及服務。	
主講：JIM BURBA	
3:30 — 4:00	休息
4:00 — 5:00	座談會
5:00 — 6:00	展覽、休息
6:00 — 7:30	晚餐、選舉、音樂欣賞
7:30 — 8:30	摸彩
8:30 —	閉幕

廣告索引

<i>UNIVERSITY HILTON</i>	封面
敬業會計師事務所.....	封面裏
美台廣告印刷公司.....	1
廖重遠律師.....	4
華聯旅館用品供應中心.....	4
萬通銀行.....	5
江昭儀會計師.....	8
大興銀行.....	9
許時企業公司.....	11
世華銀行.....	12
<i>FAN MENTEX HOTEL CORP</i>	13
加聯電話工程公司.....	16
<i>RAMADA INN LONG BEACH</i>	17
<i>BEST BEDDING KENNY'S SUPPLY</i> ...	17
<i>RAMADA INN BURBARK</i>	22
雅士裝璜公司.....	25
新亞窗簾.....	25
<i>MYRIAD CAPITAL, INC</i>	25
<i>GRAND PACIFIC FINANCING CORP</i>	27
保險經紀人洪健地.....	28
黃茂清律師.....	28
立志馬旅館.....	28
大同公司.....	29
台美商會.....	31
絲建東、李錦聰會計師.....	封底裏
<i>L & D APPLIANCE CORP</i>	封底

1983年度理事會名單

會長：劉丁榮
 副會長：楊加猷、楊茂生
 理事：丁昭昇、林碧山、林創一、洪文雄、
 梁正吉、陳逸毅、黃三榮、黃青山、
 蔡銘福。
 顧問：廖重遠。
 總幹事：劉漢奎、黃學榮。

1983年度 會長感言

◆劉丁榮

十多年來，在南加州購置旅館經營的同鄉很多，有由小而大，由一家到數家旅館的，有合作投資企業化的，有連鎖經營專業化的，有營造新旅館的，有成立連鎖網的，朝氣蓬勃，前程宏大，令人興奮，如果你還沒看到這宏大的前程，還沒感到這種興奮，請你加入公會，你會看到許多你沒看到的！賺到你沒想到的！

公會是服務會員和領導會員，促進會員福利的組織。

新移民需要服務，會員亦需要服務，有如經營遇到困難，或受警察干擾的，公會無不鼎力協助，視個人需要由理事給予個別協助。只要你讓公會知道你的需要，公會每位理事都樂意協助你。如有法律問題，可與公會顧問律師商談。除服務會員外，也曾協助 SAN BERNADINO 分會的成立。

在領導方面，公會特別顧及今日的需要和來日的需要進而將許多大家沒看到，或看到沒說出來的，指點給大家，做會員的路前燈，促進會員的營利。這些領導包括下列幾點：

- 設備的翻修與標準化：今日旅館業的競爭極烈，設備都達以前 *HOLIDAY INN* 的設備標準，達到標準加上服務，是使顧客再回來的基本條件。今後翻修將會愈來愈重要，尤其是與新造的旅館競爭，更要翻修，營利與否與翻修息息相關，這就是為什麼 *HOLIDAY INN*, *BEST WESTERN* 等等，每交換主人，都要換修的原因。請你參觀年會商展，那裡有好的建議。

- 市場的開拓：設備翻修後，就得開源，去年年會特別介紹各種開拓市場的方法。如果你想由小而大，在經濟蕭條的時候，市場的開拓是開源的尖端。

- 經營準繩的建立：管理上大家都知道制度化、服務好，開源節流，然而什麼才是經營的準繩呢？當然你會說，賺錢最多的。但如果你得不

到秘方時，怎麼辦呢？我建議你用 *PKF*（註一）*TREND* 上所發表的，做你經營上的參考，建立你管理的準繩，公會準備與 *PKF* 合作建立我們同業的經營統計，以便建立公會的準繩。

- 投資：投資方面分兩種：一種是建新的，或買舊的，第二種是將現成換大的。不管新建或買舊的，都需要市場調查，大家會問，投資在那裡呢？公會已特地邀請全美有名氣的專家 *PKF* 替我們分析南加州和全美旅館業的市場，請向他們要資料。有塊地就蓋旅館，無市場調查是危險的。如果你是由現成旅館由小換大，*EXCHANGE* 的方法很多，請參考陳教授的文章。

- 新知識、新科技的介紹：這次年會商展有不少新的，例如電腦化櫃台遊客的訂登，台後帳目的處理，替你貼錢的電話機，省電的新控制系統都值得參觀，致於旅館業新動向，每年公會都有三、四次座談會，盼你參加。

- 經濟環境的認識：全世界與全國的經濟，金鍋的變動，對遊客有很大的關係，與旅館的潤虧，和你經營時，採取的方針幫忙甚巨，請參考萬通吳總裁的指點。

- 社會責任：公會特邀請各會員，注意投資旅館的地點，避免風化區，亦邀請大家，幫助新同鄉，賣旅館給同鄉時，請實報收入，考慮購買者利潤的可能性，這是同業道德。

- 同鄉廠商的鼓勵：公會鼓勵會員向同鄉廠商採購，也請同鄉廠商注意生意道德，有某家地毯公司，每年提供公會摸獎，免費給中獎者換新地毯，然而每年都有借口推辭不做，公會亦準備公佈這種廠商名單。

- 就業和創業：同鄉在南加州的旅館已達數百間，不但帶來就業機會，也帶來創業的環境。公會可以替同鄉介紹就業機會，或可為會員介紹管理人才，有教育恩賜的會員可以創業開設旅館管理人才訓練班，有電腦專能的同鄉，可將旅館

業前台後櫃的作業、電話、TIME CARDS、CREDIT CARDS、開銷支出、與帳目電腦化。讀管理的，可用嶄新管理方法，改進旅館經營，設立管理公司，集中資金，投資企業化，進而經營中、大型旅館，創立同鄉的聯銷旅店……等等。只要同鄉張耳目，這裡頭有無數的新事業。同鄉們！機會在等着你去開發，事業在等着你去創立，你的前程是何等的美麗！

●領袖人才的訓練：公會對人才的訓練，尤其領袖人才的培植更是重視。公會有七個委員會，每個委員會都有個主席，只要你有心服務，服務公會並不是“愚公”，而是你的才華得造就，異像得宏展的好機會。我邀請你參加公會，更邀請你來領導公會。

最後，南加州有遊客、有人才、懂管理、有資金、有學府、懂投資，正是各位會員大展宏圖建立事業的好地方。旅館業的前程遠大，今天才正要開始，你是企業家，我祝福你住在這自由環境，事業蓬勃的時代，願你的努力帶給你美夢成真。

註一：PANNEL KERR FORSTER



Kingwood Supply
Corporation

華聯旅館用品供應中心

Kingwood Supply 服務最親切

——急須用品，隨叫隨送。

Kingwood Supply 歷史最悠久

——華人首家，多年經驗。

Kingwood Supply 價錢最公道

——薄利多銷，分享顧客。

Kingwood Supply 每天24小時候教。

不限最低訂貨金額，多少我們都送。

公會會員享有優待折扣，來電話時請特別指明公會會員。

來電請找老賴

(日) (213) 533-6068 · 533-8164

(夜) (213) 404-1696

1815 W. 205th Street, #204, Torrance,
CA 90501



廖重遠 律師

ABRAHAM C. LIAO ATTORNEY AT LAW

旅館公會法律顧問

■ 廖律師，台中市人，法學博士，精通台語，親切為同鄉服務

■ 廖律師有房地產BROKER執照，多年房地產經驗，精辦房地產案件

■ 廖律師曾服務保險業，經驗豐富，精辦保險、車禍、傷害案件

■ 辦理移民、應聘、簽證、公司、合夥、民事、商事

1054 WILSHIRE BLVD. SUITE 300 L.A. CA 90017

電話：213-482-4492



萬通銀行

General Bank

最瞭解僑胞需要的華人銀行
每戶保險十萬美金



簡捷
正確

服務
親切



總行 國外部
201 South Figueroa Street
Los Angeles, California 90012
(213) 628-1234

中國城 分行
649 North Broadway
Los Angeles, California 90012
(213) 972-4232

蒙特利市 分行
615 North Atlantic Blvd.
Monterey Park, California 91754
(213) 972-4264

一個銀行家 對旅館業融資的看法

◆ 吳澧培

本文作者吳澧培先生，現任萬通銀行總裁，為
—— 成功的銀行家。 —— 編按

近年來，華人在南加州投資旅館業——尤其是汽車旅館者日衆，據非正式估計，有謂已超出南加州所有汽車旅館的半數以上，因此，在此行業中，華人已居於舉足輕重的地位，今後，如何使華人同業在此複雜變動的環境中，繼續領先並保持和諧團結，似是吾人應予共同努力的，萬通銀行對旅館同業融資一向重視，未來當再竭誠為業界服務，歡迎多多利用。

在融資服務中，常常會聽到業者對銀行抱怨服務不夠，借的錢太少甚或借不到錢。因此對銀行有所不滿，甚至認為銀行家是與事業家站在對立的立場上。

其實，這種想法未必正確，個人認為銀行與業者不但不是競爭的對手，而是站在同一條陣綫上的伙伴，因為銀行融資給業者時，他也希望這個旅館以及這個行業能欣欣向榮，生意鼎盛，如此，銀行的融資才能收回，大家均互蒙其惠。基於這個期望，當可確信銀行家是事業家的誼友、益友。在這項共同目標的前提下，銀行對旅館業融資的申請，有時在看法上、分析上，或許會與業者有所相異，但這項看法上相異之處，應該是事業家最需要聽的，最需要重新仔細評估的。如果事業家能容忍某些相反的意見，則他將更有機會對這項投資加以進一步的反省與檢討，而避免陷入先入為主或一廂情願的主觀陷阱中。

靜態分析與動態分析

在銀行與業者中，對融資與投資的看法上，或分析上，就細節言，考慮的項目大同小異，應

該是相去不遠，但最主要的差別是有些業者只偏重靜態的分析，亦即僅就現狀下，對該投資的旅館分析其收入金額、支出費用、利息負擔，它的價值以及融資能力等等。個人認為除了上述的靜態分析外，尚須更進一步考慮到經濟景氣的盛衰走向，連帶影響至利率的升降，以及這些變動對這行業整體的刺激及影響。其次，就該旅館所在地區的地緣關係及其市場變化，也應該是考慮的重點。該地區現有的同業數目，有無新投入者或計劃中的可能投入者？彼等投入後，對現有市場狀況，可能會發生若干影響？等等因素都該加以分析。再其次，則應就業者本身管理的能力與經驗加以考慮，其規模是否為其管理能力所能勝任，或所能發揮更大的效能？這些因素都是未來變動性較大的。就靜態收支等因素加以分析的結果，原本是一個大有賺錢的旅館，如果再加上進一步的動態分析，其答案就可能相去甚遠了。

以下筆者願就投資新建旅館做例子，進一步說明上述動態分析的重要性。

投資新建旅館的考慮因素

對旅館業的投資應該考慮的因素，大體上有下列諸項：

（A）地點：

由於旅館為服務業之一種，因此，對於經濟學上所謂之「供需法則」（DEMAND & SUPPLY）之敏感度甚高。地點的適當與否，自是經營成敗的關鍵要素。有人說，經營旅館成功的三要素，第一是「地點」，第二是「地點」，第三還是「地點」。於此可見其重要性之一斑。

至於地點的良好與否，則不僅只以「現在」

為評估的準繩，更應涵蓋至「將來」該地點發展的潛力。地點的好壞，不但直接影響旅館的營運，也間接影響到該不動產投資的將來價值。

(B) 預計的收入：

就旅館本身而言，影響預計收入的因素有多種，諸如租價的高低，本身建築及裝潢的格級、服務的態度，餐廳娛樂設施之有無等等。此外，廣告程度、連營組織之加入與否，以及經濟景氣之變動，直接、間接導致租住率之升降，凡此均使預計的收入產生高低變化，而租價及租住率的相關及變動，更是在預計收入的估計上，不可忽視的要項。如何客觀、合理地，研判其相關程度，及可能之變化乃是投資新建前，不可掉以輕心之項。

(C) 預計的支出：

一般而言，旅館業的支出項目，不外乎建築之維護、財產稅、保險費、管理費及薪金、薪工稅、設備租金等、固定支出以及水電雜支、房間之清潔、消耗品購補、廣告費、電話費、及其他等變動支出。

經由固定支出及變動成本的計算，應可核算出損益兩平點 (*BREAK-EVEN POINT*) 時的收入數為若干，進而適當控制支出、成本，並進一步掌握現金淨收入額 (*NET CASH FLOW*)。

在預計支出中，常常有人會把折舊當做現金之流入數 (*CASH FLOW*)，其實未必可以一概按此核計，對於固定建物之折舊，尚屬可行，但對於傢俱設備等項，其折舊即非可列屬，現金流入，因它尚需用以汰舊換新。因此，在預計支出時，不宜將之剔除，否則易生實增虛減的情事。

(D) 經營人的經驗與才能。

經營人的才能和對旅館業的經驗對投資旅館的成敗，影響之大，實不可忽視。

也許有人會以為經營旅館乃是輕而易舉之事，尤其是汽車旅館，幾乎是人人可為，人人可營。其實「隔行如隔山」每一行業都有其獨特之點，因此，其經營之良窳，自是不同。當然，外行人也可變成內行，但主要的乃是有無運用其聰明才智加以用心思考，改進經營，人的因素，常可左右既有的事實，因此，經驗的累積與才能的發揮，在旅館業而言，仍與其他行業一樣，不可掉以輕心或忽視。

(E) 利率：

利率看似單一項目，其實它反映了經濟活動的部份結果，也相對的影響了經濟活動的走勢。當然，影響利率的因素很多，但利率的升降卻更急速，更直接地影響到工商活動。

例如，當利率上升時，伴之以經濟活動之趨緩，則工商交易趨減，各行業之推銷員或採購員營業活動較少，其他旅遊活動，亦會因經濟景氣之不振而減少，直接影響到旅館租住率的降低，此項事實，證之以1980年至1983年的變化即可略窺一、二。

1980年之基本利率自15%升至21%，81年則自21%降至16%左右。82年自16%又降至11%，83年維持在11%，84年首季再自11%上升至目前之12.5%。反觀汽車旅館租住率在上述其間的變化，據經驗人士統計，南加州地區之租住率以82年最差，當年約較81年減少約10%，83年則較82年上升15%左右，約略言之，利率之升降與租住率之高低呈反方向之走勢，其中自有約三個月至六個月的時間差距 (*TIME LAG*)。新建的旅館，在利率上升的期間，除了直接感受到經濟活動趨緩，而帶來的收入減少之壓力外，更面臨因利率上升緊接而來的財務負擔增加之雙重困境，此點尤其不容忽視。

五種因素應深入分析

許多新進入這行業的業者，都會考慮上述五種因素。有些人因各受經驗限制，往往會有所偏頗，或分析不夠深入。尤其對租住率受景氣變動的影響，受競爭的影響或受地區性經濟變動的影響，可能會有所偏差。對經營人管理能力更屬多所忽視，對利率變動所產生的影響，常有壓低其重要性的情形。上述諸項分析之欠缺，常會造成「一廂情願」或「想當然耳」的過份樂觀現象，有些業者對於在達到「最適宜租住率」 (*OPTIMUM OCCUPANCY RATE*) 之前的收支逆差， (*NEGATIVE CASH FLOW*) 也不一定有所準備，以致一旦發生營運困難之情事時，一時之間不知如何因應終至手足無措之窘境。

更堪慮的是對於因經濟景氣的變動，使收益 (*OCCUPANCY RATE*) 和成本 (利率) 之反方向走勢所造成的收支逆差根本缺乏敏感性，當更談不上預做準備了。

一般銀行家則看得比較保守和穩健，第一希望業者在投資之前，最好應請專家先做「可行性調查研究」(FEASIBILITY STUDY)，對該地點附近經營旅館之潛在能力(POTENTIAL)，尤其分別以現在及將來兩類加以分析。另外，對景氣變動所帶來的利率，租住率等之逆化可能，事先妥做萬全之準備，以保萬無一失。

靜態分析和動態分析的差異

下面筆者將以實例說明靜態分析和動態分析之差異。

假設有人投資興建一棟 90 單位的旅館，全部成本為 \$3,200,000 向銀行貸款 \$2,700,000 利率為基本利率(當時為 11%)加 1.5%，共為 12.5%，分三十年攤還，日租 \$30 元，而預計在營運進入正常的情況後，租住率可達 80%，依此，在「靜態」狀況下的收支情形是：

	100 % (OCCUPANCY RATE)	80 % (OPTIMUM)
全年收入	\$972,000	\$777,000
固定支出	220,000	220,000
	\$752,000	\$557,000
變動支出 (收入之 23%)	223,000	178,000
	\$529,000	\$379,000
本息負擔	309,000	309,000
稅前現金淨收 (CASH FLOW)	\$220,000	\$ 70,000

現金投資報酬率 44 % 14 %

上述看似有利可圖，因為就靜態言，不管在最佳之 100% 租住率或正常之 80% 租住率之下都有利可圖，但我們做動態分析時則應考慮到經濟景氣和利率是隨時在變動的，可能往上走也可能往下走，如果利率上升三個百分點(3%)而租住率(OCCUPANCY RATE)受景氣影響降低到 65% 則上列數字就該更改如下：

	65 % (OCCUPANCY RATE)
全年收入	\$632,000
固定支出	220,000
	\$412,000
變動支出(收入之 23%)	115,000
	\$297,000

本息負擔	367,000
稅前現金淨收(支)	\$ (70,000)
現金投資報酬(損失)	(14 %)

上表充分顯示，在利率上漲景氣衰退的情況下，本來預計有現金淨收入的投資，突然變成虧本生意了。再者，一般來講，要達到最適宜租住率，可能要六個月至一年時間，如果考慮到這一階段的現金逆差，投資興建這家旅館的額外準備金，可能需要 \$150,000 左右，從銀行家的立場，我們希望這個投資成功，所以我們也就希望看到事業家對這種動態的情況，已做了準備。

投資現有旅館的利弊

至於如想投資現有的舊旅館，大體上與上述新建者所考慮者相同，但其優點為可能承接較低的固定利率，市場已呈穩定可測以及不必付建造貸款(CONSTRUCTION LOAN)的利息和費用(LOAN FEE)等等。缺點則為需支付較高之維持費以及較少之增值機會等，在這些得失之間，如何權衡，端賴各人就上述各項，普遍的，深入的分析了。

江昭儀會計師

稅務申報 財務報表

稅務籌劃 會計簿記

投資分析 帳務審核

電話：(213) 515-1712
Charles C. Chiang, Ltd., C.P.A.
18039 Crenshaw Blvd., Suite 203
Torrance, Ca. 90504

橙縣第一家華資銀行



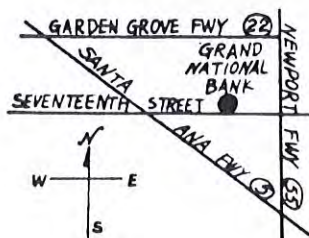
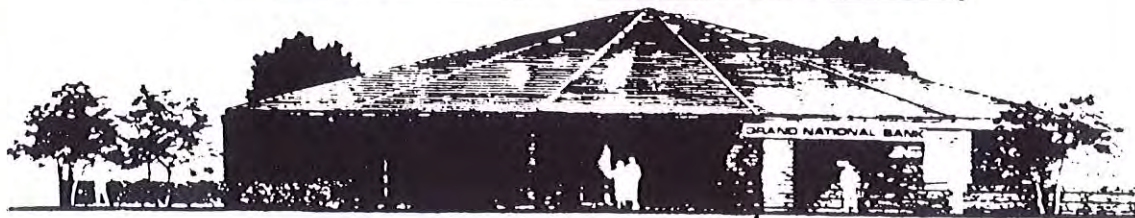
大興銀行

GRAND NATIONAL BANK

服務項目

- 個人支票及活期存款戶頭
- 商業支票及活期存款戶頭
- 貨幣市場高利率存款(MMA)
- NOW及SUPER NOW帳戶
- 個人特優利退休存款(IRA)
- 定期高利率存款(TCD)
- 自雇退休・優利存款(KEOGH PLAN)
- 商業貸款
- 抵押貸款
- 汽車貸款
- 建築貸款
- 中小企業貸款(SBA LOAN)
- 專門職業貸款
- 國際貿易進出口信用狀(L/C)
- 代收付款
- 私人保險箱
- 夜間存款及自動機器提款
- 郵寄存提款

顧客至上 服務週到
歡迎僑胞 光臨指教



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
凡營業時間外若需特別服務可先請電話接洽

電話：(714)836-8888

1801 E. 17th ST.
SANTA ANA, CA. 92701

行員通曉中、台、滬、粵、英語

聯邦保險每戶十萬元 MEMBER OF FDIC

旅館經營二三事 ◆楊加猷

(1)旅館教育

從事各種事業，其成功的要件在於對該事業瞭解及熟悉的程度。即所謂內行人就可以賺錢。而內行與否，是要靠「教育」與「經驗」得來。其兩者之中，教育是一種捷徑、是一種速成之這，所以我們旅館公會曾經有經理訓練班之設。

最近有一機會，參加了某連鎖旅館的經營訓練學校，覺得制度很有系統、內容非常豐富，獲益不少，茲特別簡單介紹給我們同業，以為參考：

1. 學校簡介：這個訓練場所，雖說學校——*MANAGEMENT TRAINING SCHOOL*，其實只是一個短期（五天）的訓練班，專門訓練新參加該連鎖旅館的老板或新擔任經理者，尤其當經理，必須受訓及通過考試，才有資格受雇，所以上課是不輕鬆的。教育的內容概有 *HOUSE KEEPING STANDARDS*、*SWITCHBOARD PROCEDURES AND TELEPHONE LAW*、*INNKEEPER AND THE LAW*、*MAINTENANCE*、*CUSTOMER SERVICE*、*EMPLOYEE DEVELOPMENT*、*GUEST SATISFACTION & PROFITS THROUGH ROOM STANDARDS*、*MARKETING AND SALES*、*JOINT ADVERTISING PROGRAM*、*PUBLICATION*、*PROMOTION*、*HOUSE-KEEPING PRACTICAL*……等等旅館經營的知識。時間雖然很短，但可以建立一個有系統的概念，如能配合日後的實際經驗，定能成為優秀的經理人才。

2. 訓練方式：這個學校，課程安排五天，從早晨八點到下午五點，講義按照課程訂成，訓練的方式用：講課、電視教育（幻燈、電影）實習、分組討論、綜合討論等等。在每節課後要寫簡單的心得報告。在最後一節，舉行考試，用五十

題選擇題，八十分為及格。不及格者第二天再舉行補考（*MAKE-UP EXAM*），因為當經理，必須參加受訓及通過考試是必要條件之一，所以大家都慎重其事。

從上述的旅館經營教育，我們想到從台灣移民來美國，尤其在南加州，經營旅館的大約有五百家以上，其中除少部份學過專業訓練外，大多數以零為出發點，再慢慢摸索，純以積蓄各種經驗來購買、經營旅館，所以常常遇到各種困難及失敗。所以希望各經營者，應該全部參加旅館公會，團結一起，開設經營經理訓練班，舉辦各種講習會，實有極大助益旅館的正常經營，增加利益，這是今後大家努力目標之一。

(2)新建旅館面面觀

最近在南加州巡走，到處有意或無意地發現興建新旅館如雨後春筍，這是可喜又可憂的現象。可喜的是表示我們同業在旅館業上經營成功，資金雄厚，事業進步。可憂的是，這種興建，是否造成多餘的房間數，形成供過於求及惡性競爭，而不利大家。



新建旅館如雨後春筍

從事各種事業，尤其新建事業，在開始之前，應有充分的「市場調查」才能下手辦理。尤其是新建旅館，因為投資相當大經營特殊，更應該

附表

一九七五～六年						
地 區	旅 館 名	單位數	總 價	頭 金	營業額	
POMONA	×× LODGE MOTEL	21U+I·B·D	190,000.-	45,000.-	42,000.-	
L.A.WILSHIRE	WILSHIRE ×× MOTEL	42+I·B·B	550,000.-	125,000.-	220,000	
MONTOCLAIR	×× MATOR LODGE	854+REST +STORE	600,000.-	75,000.-	220,000.-	
一九七七～八年						
地 區	旅 館 名	單位數	總 價	頭 金	營業額	
OXNARD	×× CENTER MOTEL	33U·	700,000.-	200,000.-	101,000.-	
OXNARD	×× HOUSE MOTEL	54U·	765,000.-	221,000.-	190,000.-	
W.WOLLYWOOD	×× MOTEL	22U·	450,000.-	300,000.-	90,000.-	

靠市場調查。其重要考慮的條件有：A、地區的背景。B、顧客的類別，C、交通的情況。D、同業的競爭以及租金的比較及特殊法律等問題。但還看實際興建情形，好像對上述條件很少顧慮，建築業者，為滿足八四年洛杉磯奧運會之需要為由，只要有空地到處興建新旅館，這是大家要注意的，因為近年奧運會很不穩定，如東歐國家可能不參加。因世界經濟景氣尚在起步，觀眾負擔高，所以來觀看運動會是不很踴躍。所以新建旅館多，將會影響全部的旅館業。又奧運會過後的經營怎麼辦，也是一問題。所以旅館公會，對於這些經營資料及收集及報告給各會員也是將屬重要工作之一。

(3)旅館買賣價格的變遷

一窩風及通貨膨脹將旅館售價抬到極點，以這種價格買來旅館，不但賺不到錢，還有賠錢的可能。實際上吃虧的人也不少，在這種情形之下，一部份人想出的辦法就是「興建旅館」，造成將來的惡性競爭，大家注意在 MONTEREY PARK 地區的餐旅館業經營情形，將可以作大家的參考，大家要研究奧運會過後，大家怎麼辦。

我們同鄉之從事旅館業，大約是在一九七二、三年開始，當時人數很少。而在一九七五年就比較普遍。其售價變化提出，依個例來供大家參考，這個數字是原始價格，當然還可以再互相講價。（請參閱附表）

從上表實際的成交來看，從在一九七五、六年，每個 UNIT 的售價在一萬美金左右，總價是總營業額的四倍以下，頭金是在 25% 左右。在一九七七、八年，就慢慢提高，到一九八〇年，南加州旅館的成交，從 UNIT 看，每個 UNIT

在三萬以上，從營業額看，是五倍，頭金是愈多愈好。在這種情形下實難經營，所以形成有行無市現象。

一九八〇年以後到一九八三年低，經濟低潮，商業活動減少，旅遊業蕭條，所以旅館業也因此呈現低潮，旅館買賣因此也不多了。

最後我們應該體認，世間沒有長遠的好景氣，眼光要放遠，氣魄要放大，為整個事業着想，為全體同鄉前途着想，避免不必要的競爭，減少無謂的損失，大家共同繁榮進步。

許時企業公司
J. Hsu Enterprises, Inc.

九年經驗·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
(213) 571-0662 OFFICE
(213) 288-5413 RES.



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 興建中

- 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滙款。
- 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：	715 S. Flower St., Los Angeles, CA 90017	TEL: (213) 486-7100
蒙市行：	700 W. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91754	TEL: (213) 486-7166
華埠行：	833 N. Broadway, Los Angeles, CA 90012	TEL: (213) 486-7188
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
三藩市行：	669 Clay St., San Francisco, CA 94111	TEL: (415) 788-8132

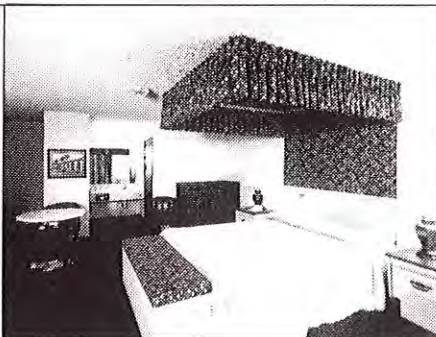
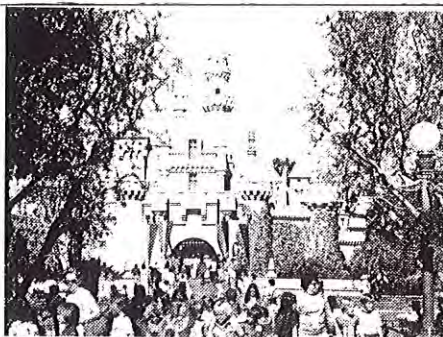
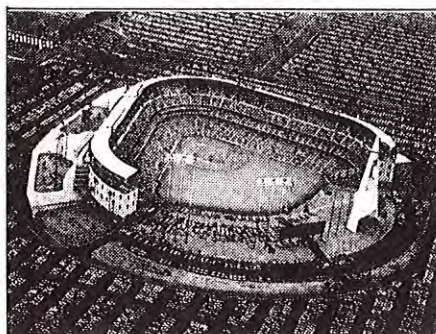
多種語言服務親切使你一賓至如歸 FAN MENTEX HOTEL CORP.

合理的價格 · 最高的享受

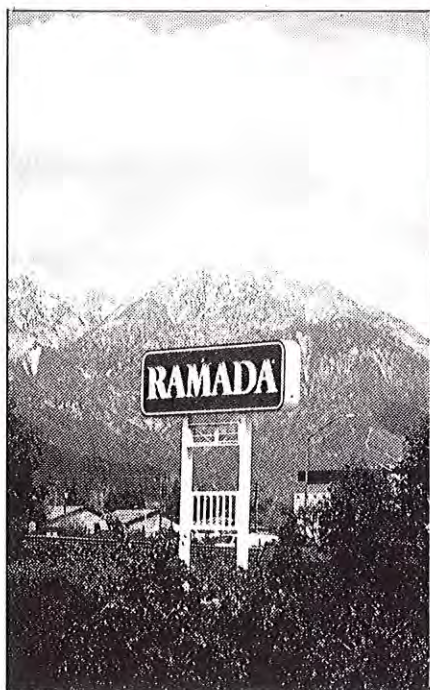


Anaheim Stadium

Travelodge 安納罕球場旅館鄰近迪斯奈樂園，有72間豪華套房，附有彩色電視、直接電話、冰箱、豪華沙發、游泳池、SPA、蜜月套房及免費早餐。距迪斯奈樂園、明星臘像博物館僅數分鐘，歡迎光臨。



預定電話 1700 East Katella Ave., Anaheim, CA 92805



RAMADA[®] INN

Ramada Inn - Claremont 克雷蒙大旅館提供你最豪華舒適的設備，超大型游泳池、八個夜間燈光照明的私人網球俱樂部及購物中心。附設酒吧及大型餐廳提供西餐、日本餐、鐵板燒等東方佳味，使你賓至如歸。

預定電話 840 South Indian Hill, Claremont, CA 91711

買賣旅館必須注意的基本事項

楊茂生

很多我們的鄉親來美國投資買賣旅館，往往對不動產的契約內容或用詞、術語等發生誤解，因而在簽約或買賣成立之後，產生了許多麻煩和困擾的問題。一般人習慣上都十分信賴房地產經紀人。然而，事實上，有許多經紀人對房地產之法律項目並不很瞭解。所以，不要隨便信任經紀人，那是很不安全的。總之，如果要簽任何契約時，最好還是先請教一下不動產的專門律師。

現在我們就來談談幾點應注意的基本事項：

OFFER是有法律效力的契約文件

第一點就是「OFFER」，一般人以為「OFFER」就是買賣房地產時的「還價」而已，認為是件簡單的事。實際上，OFFER時所填寫的OFFER PAPER亦即在REAL ESTATE PURCHASE CONTRACT AND RECEIPT FOR DEPOSIT上有指出，OFFER PAPER不僅是一張簡單的還價書，它還是一種契約，是一種有法律效力之契約文件（THIS IS MORE THAN A RECEIPT FOR MONEY, IT IS INTEND TO A LEGALLY BINDING CONTRACT.）所以在OFFER PAPER中要把事情講清楚，如果沒有講清楚，想在ESCROW的時候再提出未列之條件，那時對方可能不肯接受了。OFFER之同時，應將所有附帶條件一併提出。OFFER的內容要點，例如：PURCHASE PRICE應包括FIXTURE（定著物），如地毯、電燈、冷氣機、窗簾等，至於電冰箱應否包括在「定著物」內，應該要講清楚。或是有些人買旅館時，應注意餐廳、酒吧以及傢俱是否包括在內等。有的賣方早已經把餐廳、酒吧租給別人，這時您是否要求他以解除租約為條件，您才肯購買該旅館，這些亦應講清楚。否則，您如有欲自己經營餐館、酒吧的打算，

而等您買了之後，才發現賣方已經把餐廳或酒吧租出去，而無法收回自己經營時，豈不又是一件很費周章的事？所以，您一定要在OFFER PAPER中寫清楚，以免日後發生糾紛。

其他如頭款、定金也都要注意。常常容易發生問題的還有「訂金的退還」問題，這個問題就是要注意在什麼情形之下我們可以解除買賣契約而拿回定金，「如何合法讓您自己退出這場交易？」是「全部或部份退還定金呢？」……，所以買主一定要把OFFER PAPER寫出自己有利的要求，例如要能證明賣主所提出的收入與支出帳目係確實無誤，否則買主可以拒買。至於付款方式千萬不要接受賣主的OUTSIDE ESCROW之請求，這一點應特別注意。同時OFFER PAPER也要把其他的條件寫清楚，例如要確定貸款能夠獲得批准才可以成交，有時如果接別人的貸款，這個貸款手續費要由對方支付也要寫清楚。（通常LOAN ASSUMPTION FEE IS 1%）。或者是OPEN ESCROW之後，不動產本身發生了火災，諸如此種危險損失誰該負責的問題等，此外，賣主以前的負債或是欠政府的稅金之連帶責任問題等許多事情均需事先言明由誰負擔。例如亞利桑那州法律規定如果以個人名義買的旅館，前任主人有欠繳稅金情事，該由現任的主人來付清，否則無法取得營業執照。

ESCROW只是一種公證手續

第二點我們來談「ESCROW」的問題，一般人以為ESCROW公司就像律師一樣會幫我們出主意，實際上並不是這樣的。ESCROW只是一種公證的手續罷了，就是把買賣雙方的協議做成一種記錄以公證之而已。法律上它沒有義務替任何一方出主意，它純粹是一個公證人的立場，買賣雙方如果要求什麼，它就照著要求寫下做

成記錄而已。所以不要以為 *ESCROW HOLDER* 會主動替我們解決很多事情，如果有人以為前主欠債之問題，*ESCROW HOLDER* 會自動替我們處理，那就錯了。故要確實瞭解 *ESCROW* 的定義。換言之，*ESCROW* 就好像貿易上之一張「信用狀」，開信用狀之有關銀行只負責依照信用狀之規定而付款，至於這筆交易價格是否合理，條件是否太苛，都不是銀行要過問之事。所以說 *OPEN ESCROW* 時，當事人要自己協議妥當。接著談到 *CLOSE ESCROW* 的情形。例如筆者曾在亞利桑那州買了一間旅館，在 *OFFER* 的時候我有言明熱水爐一定要能 *OPERATION* 才行，正當要 *CLOSE ESCROW* 的時候，我去驗收 *MOTEL* 時，發現熱水爐漏水漏得很利害，於是立刻通知 *ESCROW* 公司馬上停止付款給賣方。後來賣方向意賠償我一筆修理費用之後，我們才完成買賣手續。這說明因為我在 *ESCROW PAPER* 中有言明要所有的東西都必須修理妥善由我們同意接受才能完成過戶手續。所以在此我們知道 *CLOSE ESCROW* 並不單是買方把錢交付 *ESCROW* 公司然後去把旅館接收過來即可。而是要完成契約中所有的條件才行，“*CLOSING ESCROW*”之意義應為“*ONCE ALL THE TERMS & CONDITIONS OF ESCROW OF BOTH BUYER & SELLER HAVE BEEN FULFILLED & ALL CLOSING CONDITION SATISFIED ESCROW CAN BE CLOSED.*”至於“*TAKE OVER*”（接管）之日期要和 *CLOSE ESCROW* 同一天才好，否則容易發生糾紛。

不可誤解 *TITLE INSURANCE*

第三點是關於「*TITLE INSURANCE*」的問題，*TITLE INSURANCE* 僅是保證不動產之買主確實有完整之所有權而已。通常契約上應寫上：「*SUBJECT THE PROPERTY HAS A GOOD & CLEAR RECORD & MARKET ABLE TITLE.*」。一般人對它的誤解也是以為 *TITLE INSURANCE CO.* 會替我們解決一切不動產上所有負擔之債務，這是錯誤的！*TITLE INSURANCE* 只是提供一般之資料而已（*IMPART GENERAL INFORMATION ONLY*），它會告訴您，賣主有那些債務，有那些未付地產稅，土地有無地

役權，有無抵押貸款等其他限制，都寫在它的報告書上。您如果認為讀了這份報告（*PELIMINARY REPORT*）無異議就簽字（*APPROVE*）表示您接受了這份報告書上所說的情況而買下了這筆不動產。注意！您簽了字就是買下了目前這個情況下的不動產，日後有什麼事還是自己要承受。因此，雖然您要求 *TITLE INSURANCE CO.* 要查清這筆不動產的產權要清楚，但仍是容易發生糾紛，所以要在 *ESCROW PAPER* 上要求賣方在買賣完成前確實償還清楚各項債務、欠稅等等。

變動利率較受歡迎

第四點談到「貸款」的問題，筆者要特別強調的是最近加州最高法院有關接貸款之判例，若是接那種聯邦立案的儲蓄貸款公司（*FEDERAL CHARTER*）的貸款，可能要得到貸款公司的同意才能轉給買主，（所以契約上應寫明“*THIS CONTRACT SUBJECT TO THE APPROVE THE LOAN.*”）它的目的，也是要調整貸款利率。貸款利率也有好幾種，有的是固定利率（*FIXED RATES*），有的是變動利率（*VARIABLE RATES*），這是可以討價還價的利率比較受歡迎。在變動利率的情形，有的規定貸款後一年之內上漲或下降不能超過 0.5%，也有人喜歡這種貸款方式。

還有一種契約內常寫的「*PROPERTY IS BEING SOLD IN ITS “AS-IS” CONDITION*」依現狀而買賣，這句話有技巧在。例如幾年前我在 *DOWNTOWN L.A.* 買了一間 *HOTEL*，就是因為「*AS IS CONDITION*」有所損失。那個 *HOTEL* 在十多年前因為地震的關係，牆上留下有許多裂縫，當時，賣主告訴我們沒什麼問題，我們也認為大概沒關係而接受了「*AS-IS CONDITION*」，誰知，買下了之後，市政府竟然命令我們要找個有 *LICENSE* 的人重新修理，而修理費竟高達兩萬多元，這真是一個額外的損失。所以，要瞭解「*AS IS CONDITION*」，要確定估計一下利害得失。其次，對於市政府的安全與建築法規（*SAFETY & BUILDING CODE*）要注意。例如，市政府要旅館裝設有消防設施，您要注意，您將買的那家旅館是否裝設有消防設施。另外還有一個例子：筆者有位朋友，他買了一間 *MOTEL*，他又偷偷加建了幾個房間，後來賣了

別人，買主事後才發現那些加建房間是沒有得到市政府加建許可。而市政府事後又限令新買主限期拆除或重新繪圖、補救。此外，筆者也有上當的經驗是兩年前曾在 GLENDALE 買了個 MOTEL，買了之後才知道屋頂的招牌，是前任 OWNER 隨便豎立的，亦是不合法的。筆者當時誤以為它豎立在那裏那麼久了，大概沒問題，後來市政府查到了（因為有些市政府不太注意），馬上勒令拆除。於是花了錢拆掉之後，又要重新申請新的，還得舉行聽證會，真是搞得勞民傷財。所以，要購買旅館之前應注意「SAFETY & BUILDING CODE」之問題。

還有最近在旅館業界中流行買地來自建旅館，這種事要非常小心，（買地時最好加上 SUBORDINATION CLAUSE）。因為有些市的市政單位規定，由請新建 MOTEL，須達一定單位數目以上之房間數方能批准營建。例如在 HUNTINGTON PARK 的市政府就要求申請新建的旅館至少要有一百個房間及附帶有餐廳，市議會才能批准。因為它希望借大型旅館來配合市區的發展，帶動市區商業的繁榮。因此，不可以隨便聽信房地產經紀人的話，就先把土地買下來。

再來談到在買賣契約書上，常會出現有「WORKING CONDITION」或「GOOD WORKING CONDITION」或者是「OPERATION CONDITION」等字眼，其實這些都是很抽象的形容詞，事後很容易發生誤解。也有人寫上「BEST KNOWLEDGE WORKING CONDITION」的字眼，但各人的「BEST KNOWLEDGE」的標準會有不同。屆時，以那方為依據呢？因此，於事前最好能把各種項目一一列舉清楚，寫得越詳細，越能防止日後的爭執。

還有在契約上，有時會發現有「ACCELERATION CLAUSE」的字眼，就是規定在買賣成交之後，買主若發生違反契約中所約定之特定事項，賣主可以要求買主立刻償還付清所有欠債。例如，筆者曾在市中心買有一家旅館，賣主要求我好好保養游泳池，由於後來游泳池的使用量很少，我就把池水放掉，以便管理。但賣主事後發現，他就通知我立刻償還他所有 NOTES 上之債款。

另外，這必須特別注意 INJUNCTION

的問題，這是一種法院發出的強制命令，命令您禁止做某件事，或命令您立刻完成某件事，所以，在購買 MOTEL 前，最好要去當地之警察局查查紀錄，否則有時由於 INJUNCTION 的關係，影響 MOTEL 的收入很大。例如，有些在 L.A. 中南區或好萊塢區的旅館，在 INJUNCTION 之前，因為每一個房間在一天之內可 TURN OVER 好幾次（有 SHORT TIME RATES）。每個月營業額可達一萬元，但在 INJUNCTION 之後，却只能做到兩千元者大有人在，因為法院限令該旅館一個房間在廿四小時之內只能租出去一次，而且不能有 SHORT TIME RATES 所以，不能不特別注意。

再者，買旅館時的組織形式是以個人獨資（SOLE OWNERSHIP）或是合夥（PARTNERSHIP）或公司組織形式（CORPORATION）來買那者較好？筆者認為以 GENERAL PARTNERSHIP 裡的 LIMIT PARTNERSHIP 來做比較好。還有洛杉磯有專家預測不久的將來，據說會發生地震，買旅館時要注意過去的保險中，是否買有地震保險，否則自己需再買地震險（以 100 萬之財產物約需年繳 2000 元左右）。



中國人的
電話公司

開啓您.... 事業的第一響!!

- 旅館電話總機
- 各行業辦公室按鍵電話系統
- 住宅電話加裝分機
- 新建 CONDO, APT 電話裝機及佈線 PREWIRING

(818) 445-5429
(818) 445-4050 姚海濱

 **加聯電話工程公司**
United Telecommunications of
California Company
927 Coronado Dr. Arcadia, CA 91006

大友

專門供應

地毯.床.床單.灯.
傢俱.窗簾.
各項旅館用品



(213)
921-1097
(714)
523-0432

BEST BEDDING
KENNY'S SUPPLY

14009 DINARD AVENUE SANTA FE SPRINGS CA 90670

Ramada Inn Long Beach

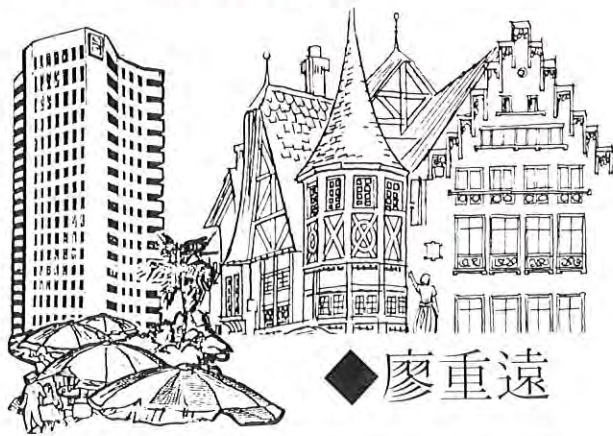
長堤 拉瑪達大飯店

- 135間設備高雅套房。
- 宴會廳及會議室可容納二十人至一百七十五人。
- 設備完善的游泳池及網球場。
- 地點適中，交通方便，臨近高速公路機場、太平洋及著名的迪斯奈樂園。

5325 E. Pacific Coast Highway Long Beach,
CA 90804 TEL: (213) 597-1341
Toll Free Reservations: (1-800-228-2828)



旅館買賣應注意的一些法律問題



本文作者廖重遠先生，現任南加州台灣旅館業同業公會法律顧問，為一年青的傑出律師，他很樂意為本會會員們免費解答各種法律問題，如需要廖律師的服務，請洽：(213)482-4492

——編按

關於旅館買賣應注意的一些法律問題，可以分八項來講：

買旅館應考慮責任及報稅因素

第一項：買旅館時究竟是以個人、合夥還是公司來買好呢？

這裏我們主要從責任及報稅兩個觀點來分析：

1. 以個人名義來買旅館：A、責任：萬一旅館經營不善，債權人來討債，則債權人不僅可向旅館要求賠償，同時亦可向旅館所有人的私人財產（例如他的銀行存款，住的房子、汽車、股票或其他房地產等）討債。B、報稅：無論是旅館賺錢或賠錢，都是屬於個人，個人直接報稅，旅館不須另繳一次所得稅。

2. 以合夥名義來買旅館：A、責任：合夥有兩種，一為 *GENERAL PARTNERSHIP*，一為 *LIMITED PARTNERSHIP*。C、*GENERAL PARTNERSHIP* 之合夥人每一個都是 *GENERAL PARTNER*，每一個人都要負責任，債權人可向任何一個合夥人（*GENERAL PARTNER*）的私人財產

討債，*LIMITED PARTNERSHIP* 有兩種合夥人，一種是 *GENERAL PARTNER*，一種是 *LIMITED PARTNER*，*GENERAL PARTNER* 的責任是無限制的（即私人財產亦為討債人的對象）。C、*LIMITED PARTNER* 的責任是有限制的（即他的損失最多只到他所投資於合夥的錢財，而他自己的私人財產則完全不受影響，亦即討債人不能向他的私人財產討債）。B、報稅：每一個合夥人均直接申報所得稅，旅館的贏虧均照投資比例分配於各合夥人，旅館本身不須另外申報所得稅。

3. 以公司名義來買：A、責任：萬一旅館經營不善，債權人討債僅限旅館本身的財產，各股東的私人財產均不受影響。B、報稅：公司（即旅館）本身每年必須申報所得稅，而各股東拿到的薪水或紅利屬於個人收入必須另外申報個人所得稅（換言之，公司股東均須申報自己的所得稅），但有一種叫做 *SUB-CHAPTER S CORPORATION* 的公司，它兼有以個人、合夥或公司名義購買旅館的好處，而無壞處；亦即其責任僅限於公司的財產（私人財產不受影響），而公司不須申報所得稅，僅股東申報所得稅即可。但這種公司有兩個限制，第一：股東人數不得超過三十五人；第二：股東不得有外國人（換言之，每一個股東必須是有永久居留權或是公民）。

應注意權利繼承的問題

第二項：*JOINT TENANCY* 及 *TENANCY IN COMMON* 的不同及其影響。

JOINT TENANCY 是指買的人有好幾個，每一個人的權利都一樣，而他們中間若有人先去世，則先去世的人喪失他所有的權利，他那部份的權利由尚未去世那幾個人均分，*TENANCY IN COMMON* 也是指買的人有好幾個，但每一個人的權利依他的投資比率決定，任何人即使先世，他的權利並未喪失，他的權利由他的遺囑繼承人或法律上的繼承人接收，其他的買者不能接收先去世的買者的任何權利。我建議各位盡量用 *TENANCY IN COMMON*，少用或不用 *JOINT TENANCY* 以免發生糾紛，以致悔恨

不及。例如，父母有三個兒子，父母和大兒子用 *JOINT TENANCY* 買旅館，若父母不幸車禍或生病去世，則該旅館為大兒子所有，二兒子與三兒子無份，若該父母無其他財產或其他財產很少，則曾引起二兒子或三兒子的怨恨，造成兄弟為爭財產反目成仇。又例如，兄弟甲和乙一起買旅館，用 *JOINT TENANCY*，若甲先去世，則旅館全部為乙接收（成為乙所獨有，甲的妻兒均無權要求任何權利或賠償，若甲無其他財產或其他財產很少，則甲的妻兒生活發生困難，此為甲生前所未料到的悲哀。

授權書共有兩種

第三項：*POWER OF ATTORNEY*（授權書）有幾種，什麼人可以授予或接受，如何才能廢止？

POWER OF ATTORNEY 有兩種，一種為 *GENERAL POWER OF ATTORNEY*，另一種為 *SPECIAL POWER OF ATTORNEY*，持有 *GENERAL POWER OF ATTORNEY* 的人可以將授權給他的人的財產任意處置（甚至可將之吞為己有或送給他的朋友），持有 *SPECIAL POWER OF ATTORNEY* 的人只能處理某一特定事物（例如只能買賣某一旅館，但不能隨意處置授權人的其他財產），我建議各位除非萬不得已，千萬不要使用 *GENERAL POWER OF ATTORNEY* 來授權給別人（俗語說害人之心不可有，但防人之心不可無），以免造成財產的重大損失，若有必要時，最多只用 *SPECIAL POWER OF ATTORNEY* 就好了。加州的規定是只要年滿 18 歲，不論男女均有權授予或接受 *POWER OF ATTORNEY*，同時除非 *POWER OF ATTORNEY* 上面有記載有效期限（通常均無記載，則 *POWER OF ATTORNEY* 的期限是無限的，直至該持有 *POWER OF ATTORNEY* 的人死亡為止）若想廢止該 *POWER OF ATTORNEY*，則授權人必須填好一份 *TERMINATION OF POWER OF ATTORNEY*，並公證之，然後拿去 *COUNTY* 登記，登記後 *POWER OF ATTORNEY* 即正式失效。

三種貸款利弊互見

第四項：貸款有幾種？有何不同？

貸款有三種：1. *MORTGAGE*，2. *DEED OF TRUST*，3. *LAND SALE CONTRACT*。*MORTGAGE* 的優點對買主來說，是買主有 *LEGAL TITLE*，同時，銀行或賣主（貸款給買主）在買主 *DEFAULT*（即沒有繳每月的付款）時，只能告到法院（*JUDICIAL SALE*），要等三至五年才能拍賣，不能即刻拍賣。在加州，因為銀行不願意等這麼久，所以在加州很少使用 *MORTGAGE*。2. *DEED OF TRUST* 是買主做一個 *TRUST*，由第三者信託公司做 *TRUSTEE*，銀行或賣主為 *BENEFICIARY*（受益人）這種貸款在買主不付或晚付每月應付的 *PAYMENT* 時（即 *DEFAULT*），銀行或賣主可以給予三者信託公司通知，要求立刻強制拍賣，不必上法庭，亦不必等上四至五年，因為這種貸款對銀行較有利，所以加州大部份向銀行或賣主貸款買房地產，都是用 *DEED OF TRUST*。這幾年來，有一種叫做 *A.I.T.D.*（*ALL INCLUSIVE TRUST DEED*）的非常流行，這主要是因為近年來利息高，買主為了接下以前的銀行貸款（利息較低），所以用 *A.I.T.D.* 的辦法。但這辦法有一些缺點，其中之一是，如果買主要把錢全部付清，則以前所有的賣主均須簽名做 *RECONVEYANCE*，若該旅館已轉手幾次，賣主有好幾人，有的不在加州，或難找到，則很麻煩，會發生問題，另外，若有一賣主未交或遲交 *PAYMENT* 給前一個 *A.I.T.D.* 的賣主，則可能發生旅館被拍賣的事情。此外，美國國會有鑒於 *A.I.T.D.* 的濫用，已制定法令予以限制，我們在第五項 *DUE ON SALE CLAUSE*，再討論國會的立法 *GARN ACT* 對 *A.I.T.D.* 的限制。話說回來，*A.I.T.D.* 其實也是屬於 *DEED OF TRUST* 的一種。3. *LAND SALE CONTRACT*，對買主來說，它的最大缺點是買主沒有所有權狀（*TITLE*），因此，對買主來說很不利，同時，若買主沒辦法付或晚付每月應繳之貸款（*MONTHLY PAYMENT*）時（即 *DEFAULT*），賣主可將該旅館接收。通常這種貸款是因為買主沒有足夠的 *CREDIT*（金錢信用）或好的職業、固定收入，而向銀行貸款有困難時，不得已才向賣主貸款的，如果能避免，最好不要使用 *LAND SALE CONTRACT*（因為買賣時沒有過名，要等全部貸款付清時才能過名）

賣時還清條款具有法律效力

第五項：DUE ON SALE CLAUSE

（賣時還清條款）：

加州的銀行有兩種，一為 *STATE CHARTERED*（州政府登記）的銀行（如 *BANK OF AMERICA*），一為 *FEDERAL CHARTERED*（聯邦政府登記）的銀行（如 *CALIFORNIA FEDERAL SAVINGS*）。*STATE CHARTERED* 的銀行受加州州法約束，*FEDERAL CHARTERED* 銀行受聯邦法約束。*DUE ON SALE CLAUSE*（賣時還清條款），即當買主向銀行或賣主貸款購買旅館，過一段時間，買主要轉手將旅館賣給另外一個新的買主時，貸款條約上若有此一 *DUE ON SALE CLAUSE*（絕大部份貸款均有此一條款），則以前的貸款必須全部還清給銀行或賣主（亦即賣旅館時，貸款必須全部還清）。但是因為過去幾年來，不景氣的緣故，利息很高，所以新的買主通常都要求能把以前舊的貸款（因為利息較低）接過來，因此產生了是否貸款可以 *ASSIGNABLE*（接過來）的問題，而 *A·I·T·D·* 也因此應運而起，大行其道。1978年加州最高法院在 *WELLENKAMP VS· BANK OF AMERICA* 案子，判定 *STATE CHARTERED*（州政府登記）的銀行，它的貸款是 *ASSIGNABLE*（可以由新買主原封不動的接過去），亦即 *DUE ON SALE CLAUSE*（賣時還清條款）無效。1982年6月美國聯邦最高法院在 *FIDELITY FEDERAL SAVINGS AND LOAN ASSOCIATION VS· DE LA CUESTAS* 案子，判定 *FEDERAL CHARTERED*（聯邦政府登記）的銀行，它的貸款是不能 *ASSIGN*（亦即不能由新買主原封不動的接過去），換言之，即 *DUE ON SALE CLAUSE*（賣時還清條款）是有法律效力的。美國國會為解決聯邦及州政府不同判決所引起的困擾，於1982年10月15日通過 *GARN-ST· GERMAIN DEPOSITORY INSTITUTIONS ACT OF 1982*（簡稱 *GARN ACT*）一勞永逸，解決此一 *DUE ON SALE CLAUSE* 的問題。美國國會立法 *GARN ACT*

之內容大致如下：凡是非聯邦登記的銀行所發出的貸款，在1978年8月25日至1982年10月15日被 *ASSUME* 由新買主（接收過來）過，或在此間發出來的貸款，或在這期間使用過 *A·I·T·D·* 則這以上的三種貸款（即使在貸款條約上有 *DUE ON SALE CLAUSE* 在1985年10月15日以前仍然可以被新的買主 *ASSUME*（接收），換言之，即從1982年10月15日到1985年10月15日之間任何以上所提到三種貸款，均可在買賣旅館時被新的買主接收（原封不動的接收），而過了1985年10月15日，不論是什麼貸款，均受 *DUE ON SALE CLAUSE* 的限制，不能由新買主接收，*A·I·T·D·* 也不准使用了，（但須注意，只要是在1985年10月15日以前 *ASSUME* 的，或在這以前使用 *A·I·T·D·*，則雖過了該日期，利息仍然不變，舉例而言，乙向甲賣主或銀行（州政府登記的）於1980年1月貸款五十萬元，為期20年利息12%，乙在1984年1月將他的旅館賣給丙，丙 *ASSUME* 該五十萬元的貸款，則該貸款在丙 *ASSUME*（接過來）以後，有效期限為16年，利息在這16年內仍為12%（20年貸款減掉1980至1984的4年），換言之，丙在西元2000年1月才須要將貸款還清。假設丙在1985年1月又將該旅館轉手賣給丁，丁還是可以將該五十萬元的貸款 *ASSUME* 過來，而在西元2000年才將五十萬元還清，利息在這期間仍為12%，假設丁在1985年10月16日或以後，要將該旅館轉手賣給戊，則戊不能 *ASSUME* 該五十萬元的貸款，丁必須將五十萬元的貸款還清才能將旅館賣給戊，不過戊可以去找銀行商量，酌情合理提高利息，並付一些手續費（*POINT & FEE*），而將該五十萬元以新的利息接過來。因為旅館在過去幾年裏很多使用 *A·I·T·D·*，而在1985年10月15日以後即不能使用 *A·I·T·D·*，故請特別注意。屆時，若要賣旅館，將會因利息較高，而比較難賣。同時，那時若要賣旅館，*DUE ON SALE CLAUSE*（賣時還清條款）將發生效力，銀行或原來的賣主曾來要求付清貸款，迫使新的買主尋找新的貸款，而造成不利於賣主的情形，使賣價被壓低。

第六項：*PREPAYMENT PENALTY CLAUSE*（提前付清貸款之懲罰條款）：

買旅館向銀行貸款，通常都有一條 *PREPAYMENT PENALTY CLAUSE* 的條款，亦即買主每年最多可以還 20 % 的貸款，若超過此數目要提前還給銀行，則會被罰 6 個月的利息。這幾年因為利息高，所以最近很多人想重新貸款（以降低利息），但要注意，若您舊的貸款有這一條 *PREPAYMENT PENALTY CLAUSE*，則您將損失 6 個月的利息。所以您若要重新貸款，最好先檢查一下舊的貸款有無 *PREPAYMENT PENALTY CLAUSE*，您若要貸新款，亦請注意，最好新的貸款沒有這一條 *PREPAYMENT PENALTY CLAUSE* 以免日後麻煩，受到損失。

法院拍賣與私人拍賣

第七項：*FORECLOSURE*（拍賣）有幾種方式？過程如何？能否挽救？拍賣後誰有優先權得到拍賣後得到的錢？能否挽救？拍賣後誰有優先權得到拍賣後得到的錢？拍賣完成後，負責人是能否以拍賣之價錢向拍賣得標之人買該旅館？

拍賣有兩種，一種是 *JUDICIAL FORECLOSURE*（法院拍賣），另一種是 *PRIVATE FORECLOSURE*（私人拍賣）。*JUDICIAL FORECLOSURE* 必須經過法院判決才能拍賣，因此曠日廢時，通常須等四至五年。而 *PRIVATE FORECLOSURE* 則不須等法院判決，可以根據貸款條約（即 *DEED OF TRUST*）直接將旅館拍賣，因此很迅速。通常三個多月就解決了。在加州，因絕大部份的貸款使用 *DEED OF TRUST*，因此大部份的拍賣均為 *PRIVATE FORECLOSURE*，這點請各位特別注意。*JUDICIAL FORECLOSURE* 的特點是債權人可以要求 *DEFICIENCY JUDGMENT*（換言之，假設貸款共一百萬元，而拍賣後只得到八十萬元，則債權人可以從法院得到判決書向負債人要回剩下的二十萬元；而 *PRIVATE FORECLOSURE* 的特點則是債權人在拍賣後，不得向負債人要求 *DEFICIENCY JUDGMENT*（舉例而言，假設貸款共一百萬元，拍賣後只得八十萬元，則債權人不得向負債人要求剩下的二十萬元，亦不得告到法院要求這二十萬元。惟一的例外是如果負債人簽了一份 *PERSONAL GUARANTY*——即私人保證，則債權人可

向法院要求負債人賠剩下的二十萬元，一般 *PRIVATE FORECLOSURE*（私人拍賣）的過程如下：若負債人未交該月或以前幾個月應付的 *MONTHLY PAYMENT*（每月付款），則債權人可以送一張 *NOTICE OF DEFAULT AND ELECTION TO SELL UNDER DEED OF TRUST* 通知給負債人，在負債人接到通知後，若 3 個月內仍未付清欠款，則債權人可發出一張 *NOTICE OF FORECLOSURE SALE* 給負債人，並刊登廣告，準備拍賣，在 *NOTICE OF FORECLOSURE* 送給負債人 21 天以後即可正式拍賣該旅館。挽救被拍賣的辦法是，負債人必須在收到第一個拍賣通知 *NOTICE OF DEFAULT AND ELECTION TO SELL UNDER DEED OF TRUST* 時，在 3 個月內（任何時候均可）將遲付之 *MONTHLY PAYMENT*（每月付款）付到付款那天即可（舉例而言，每月須付款一千元，若 2 月份與 3 月份未付，負債人於 3 月接到拍賣通知，則在 6 月以前任何時候，將未付之款還清即可免於被拍賣，比方說，如果負債人 5 月才還欠款，則必須還 2 月份、3 月份、4 月份及 5 月份，即四千元，外加拍賣手續費，該手續費與貸款數額成正比，貸款額越大，手續費越高）。若在接到拍賣通知 3 個月內沒有將遲付之款付清，則拍賣已成定局，無法挽救。至於拍賣後誰有優先權得到拍賣所得的錢，則視該債權人所持之 *DEED OF TRUST* 的優先地位而定。即第一貸款有第一優先權，第二貸款有第二優先權，以此類推（舉例而言，若貸款總額為一百萬元，拍賣後得八十萬元，第一貸款為五十萬元，第二貸款為四十萬元，第三貸款為十萬元，則第一貸款債權人可拿回五十萬元，第二貸款債權人可拿回三十萬元，第三貸款債權人什麼都拿不到；同樣的例子，若拍賣後得一百零五萬元。則在付清所有貸款後，負債人可得五萬元）。拍賣完成後負債人可否以拍賣之價錢向拍賣得標之人買回該旅館？若拍賣是屬於 *JUDICIAL FORECLOSURE*（法院拍賣）則負債人可以在拍賣後一年內，以拍賣之價錢向拍賣得標之人買回該旅館。若拍賣屬於 *PRIVATE FORECLOSURE*（私人拍賣），則在拍賣完成後，負債人在任何時候均不能以拍賣之價錢向拍賣得標之人買回該旅館。最近很多人因 *OLYMPIC GAME*（奧運匹克比賽

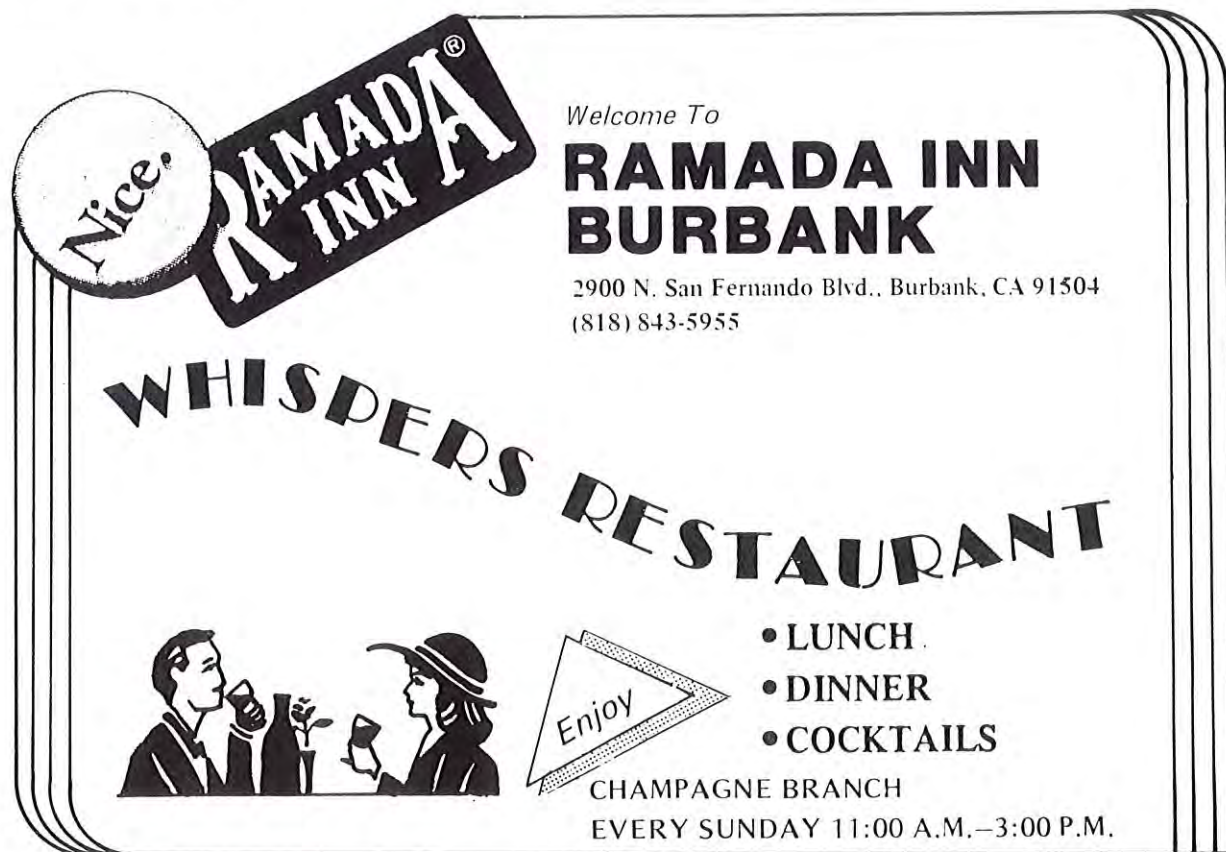
）要在洛杉磯舉行的緣故，蓋了很多旅館，在 OLYMPIC GAME 完了以後可能會支持不下去，導致被拍賣的惡運，這種情形在日本曾發生過，所以請大家熟悉一下拍賣的情形，以免到時手忙腳亂，受到重大的損失。

請律師妥善擬訂財產計劃

第八項：ESTATE PLANNING（財產計劃）

加州的法律將財產分為 COMMUNITY PROPERTY（共有財產）和 SEPARATE PROPERTY（私有財產）。共有財產為夫婦結婚以後所賺的財產，私有財產為夫婦結婚以前自己所賺的，或結婚以後，親戚朋友所贈送，或從親戚朋友那裏繼承來的，就共有財產而言，夫婦各有一半的權利，就私有財產而言，則該財產為所有人所獨有，他的配偶沒有權利。因為旅館通常牽涉到很大數目的金錢，而美國的遺產稅很重，所以雖然每個人一生均有三十二萬五千元的 CREDIT（即死後若財產不超過三十二萬五千元則免交遺產稅），但若遺產超過三十二萬五千元，則遺產稅很重，從 32% 開始，遺產愈高，

稅率愈高，遺產稅也越重，有的人會說，既然這樣，那麼我在活著的時候把財產先分給兒女好了，但是將財產分給兒女，父母須付贈與稅，贈與稅也是很重，如果想投機取巧，不向聯邦政府申報，贈與稅則被查到後，罰款是很重的，有的人會說，既然每個人有三十二萬五千元的 CREDIT，那麼夫婦財產若等於不超過六十五萬元，則不怕給政府扣遺產稅，這是錯誤的觀念，因為如果沒有寫遺囑，而一個配偶先去世，則他的公有財產那一部份全部變成另一配偶的財產，而他的私有財產也至少有三分之一部份變成另一配偶的財產（視他們有幾個子女來決定），那時，尚活著的配偶的財產將超過三十二萬五千元，則 32% 的稅率，將迫使子女們在尚活著的配偶去世後，將旅館賣掉，以便得到現金，向政府繳交遺產稅（9 個月內必須繳交）。即便寫遺囑，若去世的配偶將他的一部份財產讓給另一配偶時，則另一配偶的錢亦將超過三十二萬五千元，而免不掉 32% 的遺產稅。所以如果財產超過三十二萬五千元（即旅館的價值及其他財產合起來），最好能找律師做一個財產計劃，以免辛苦賺來的血汗錢被美國政府白白的拿去。



Nice. **RAMADA INN A**

Welcome To
**RAMADA INN
BURBANK**

2900 N. San Fernando Blvd., Burbank, CA 91504
(818) 843-5955

WHISPERS RESTAURANT

Enjoy

- LUNCH
- DINNER
- COCKTAILS

CHAMPAGNE BRANCH
EVERY SUNDAY 11:00 A.M.—3:00 P.M.

南加州 第一家台灣人 經營的HILTON

UNIVERSITY
HILTON

近十幾年來，台灣人在美國各地經營旅館，蔚成風氣，據非正式的統計，僅南加州一個地區，就至少有四百家以上，其中不乏經營成功且規模龐大者。不過，到目前為止，經營著名的HILTON HOTEL者，尚只有蔡銘祿一人。

從DOWNTOWN L.A.開車經110公路往南，在高速公路的右邊可以很清楚的看到，座落著一座建築優美、富麗堂皇的HILTON HOTEL，那就是蔡銘祿開風氣之先、第一家由台灣人經營的UNIVERSITY HILTON。

蔡銘祿過去在台灣，本來是經營藥品買賣的，一九七五年來美國之後，他發覺，由於語言上的問題，很多行業都不適合經營，經過仔細考慮之後，終於決定投身旅館業。

一開始，蔡銘祿採取穩健的經營方法，先和一位親戚合資買下了一間五十單位的BEST WESTERN，經營一段時間之後，成績不錯，然後又買下了一間一百五十單位的HOLIDAY INN，一直到一九八二年十月，才又買下有二百四十一個房間的UNIVERSITY HILTON。

UNIVERSITY HILTON於一九七二年開始動工興建，一九七五年落成後，由HILTON公司自己經營，一九八二年十月蔡銘祿將它買下之後，仍然委託HILTON公司代為經營，直到今年二月，蔡銘祿才收回自己經營。由於時間不算很久，所以蔡銘祿自謙他並不是專家，不過，他很樂意將他經營UNIVERSITY HILTON的經驗提供給同鄉們參考。

蔡銘祿說，當初他的UNIVERSITY HILTON委託HILTON公司代為經營時，UNIVERSITY HILTON必須付給HILTON公司全部收入的3%（目前已提高至4%）作為經營費用，但不必再交連鎖店費用，至於收回自營之後，則除了餐廳收入之外，必須交全部房間收入的5%（目前有些新的HILTON HOTEL已提高至6%）作為連鎖店費用。兩者相互比較

，蔡銘祿認為，委託HILTON公司代為經營，比較容易發生人事浮濫的現象，收回自營之後，比較能夠減少這種問題，也比較實在。

蔡銘祿分析，以他的經驗，經營大型的旅館，經營者負擔比較重，人事費用也比較貴，不過，房租價格比較高，而且客人一般都比較高級，所以經營起來比較輕鬆。

蔡銘祿指出，投資大型旅館，雖然經營起來比較輕鬆，不過由於投資金額十分龐大，所以事先應多方調查、考慮。他說，以他買下UNIVERSITY HILTON為例，當初他之所以看中UNIVERSITY HILTON，首先是認為，HILTON的名氣不錯，一般人都能夠認定及信賴，這是先天上的優點，至於位置，UNIVERSITY HILTON就緊臨U.S.C.，它的營業中的40%至50%和U.S.C.有關，營業情況很穩定，總能維持一定的比例，而且那地方離DOWNTOWN L.A.不遠，雖然位處黑人區，但附近的情況有越來越好的趨勢，所以從長遠的角度來看，地點不錯；同時，UNIVERSITY HILTON才蓋好七年，仍然很新，本身的建築也非常好，因此，他才決定將UNIVERSITY HILTON買下。

對於當前的旅館投資市場，蔡銘祿分析，目前仍處於不景氣的階段。他說，旅館業的不景氣，從一九八一年就已開始，到一九八二年時更加低迷，後來雖然稍有一點恢復，但就目前的情況而言，仍不算很好。因此，他認為，現在並不是購買旅館的好時機，雖然在即將來臨的奧運期間，所有的大、小旅館生意都會很好，但是期間只有大約二週而已，過了奧運，情形還是不大樂觀。

至於對新建旅館的看法，蔡銘祿說，最近有很多新建的小型旅館出現，但事實上，旅館增加了，而客人卻未增加，這種一窩蜂的作法，以後可能會嚐到惡果。他認為，貪圖近利是很不明智而且很危險的作法。

首先有一個概念大家須先弄清楚，就是你如果沒有繳稅金，就不能退稅；同樣你如果沒繳電話費就不能退電話費。也就是說你的旅館必須是每個月打很多電話，你才可能獲得電話公司退回的佣金。如果你的旅館非常小間或是很少打電話，那就不太可能退什麼電話費了。

自去年開始，電話公司有許多規章改了以後，旅館的電話可以「RESALE」也就是說旅館可以從中賺取電話服務費，這是合法的。一般旅館的電話都是由電話公司的總機打回給旅館的總機，告訴旅館總機說剛才第幾號房間打的長途電話是多少錢。較大型的旅館則裝有自動電報機，會將長途電話詳細打出記錄來。

現在最新的設備是你的旅館可以讓客人自己直撥長途電話，然後櫃檯可以從電報機上獲知多少電話費，旅館方面可以賺取中間差額。以筆者位於德克薩斯州的假日旅館為例；該旅館有一百

廿八個房間，每個月電話費約七千多元，我們旅館可以賺兩千多元。如果是打外州長途電話，電話公司會在每通加上一元五角半，近距離也要加上一元或七角五左右。所以旅館若是改裝這種新式機器，便可賺取這個差額。假如你的旅館每個月共打一千通外州電話，你最少可以賺一千五百元。近距離的還未加上去呢！因此你可以考慮看看改裝這種新機器所費多少，及以後投資報酬多少，而決定是否改裝新機器。

目前坊間有一種新機器，這種新型機器都附有「SMART SWITCH」就是有客人正在打長途電話時，總機上面就會顯示出第幾號房間正在打電話，打那裡、打多久都立刻知道。這種叫「P.A.B.X.」買機器時候應指定買這個「P.A.B.X.」；「S.M.D.R.」是 STATION MESSAGE DETAIL RECORDING 是指每通電話都有詳細記錄。注意在買機器的时候要



旅館如何將電話費轉虧為盈？

◆丁昭昇

講明包括在內，否則回去之後再補買，可能又要一、兩千元。平常買套「HOTEL PACKAGE」時都應該有包括在內的。例如「MAITEL」都有，它的 100 型 200 型不錯，NEC 也有在做，「GENERAL LINE」、「NORTHERN TELECOM」、「ALATENDA」都有在做這種交換機，記得在買的時候也要指明包括「S.M.D.R.」。

另有一件事要注意，這些機器都是經由一些「DISTRIBUTOR」在推銷，他們向「INTERCONNECT」批來的，所以小心被騙。有些人賣了機器之後錢拿到手人也不見了，修護保養的事就沒人管了。

通常一個生產廠商出的同一種機器經過不同的代銷商來批貨，他們各自配一套「PACKAGE」有的還有貸款，但都必須謹慎選擇。

另外大型的旅館可以再加幾條「WATTS

LINE」一條三十幾元一個月，有 BAND5、BAND4、BAND3、BAND2、BAND1 等等。

長途電話多的人不妨考慮使用「M.C.I.」或是「H.P.C.」等長途電話線路公司，它們都希望你將你的「TRAFFIC」送入它們的網路，它們的收費比一般的電話公司「BELL SYSTEM」還要便宜。例如洛杉磯打到紐約的話，一般電話公司「D.D.D.」要收五角九，「WATTS LINE」約三角九，「M.C.I.」則更便宜。如果你的旅館更大，可以使用「F.X. LINE」（FOREIGN EXCHANGE LINE）還比「M.C.I.」更省錢。

一般來說，如果一家旅館買個機器每月分期付款約六、七百元，但電話費上賺了兩千元，結算起來仍是有利的。在買機器時候不妨多方面比較，詳細考慮！

ACE UPHOLSTERY

汽車絨套裝璜專家

雅士裝璜公司

各式沙發・座椅翻新

☎ (818) 571-6274

309 E. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91754

(光華市場斜對面) 通國、台語。

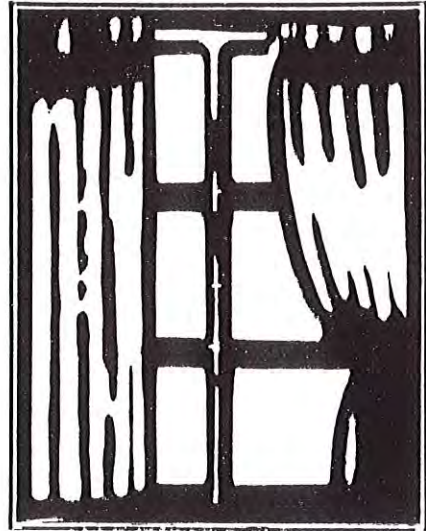
請洽：張先生

新亞窗簾

NEW ASIA DRAPERIES

專做窗簾及一時百葉窗

歡迎賜教・免費估價



437 Casuda Cyn. Dr

Monterey Park, CA 91754

(213) 267-1068 李添財

MYRIAD CAPITAL, INC.

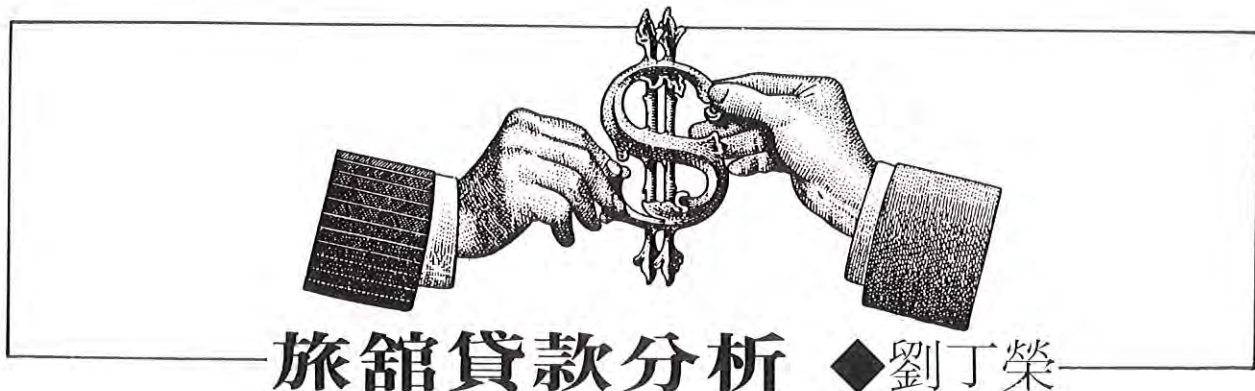
8820 SEPULVEDA BOULEVARD, SUITE 109 LOS ANGELES, CALIFORNIA 90045

TELEPHONE: (213) 641-7936 (213) 641-7955

中小型企業合夥及放款

負責人：陳國弘

A FEDERALLY LICENCED MINORITY ENTERPRISES SMALL BUSINESS INVESTMENT COMPANY.



旅館貸款分析 ◆劉丁榮

關於旅館的貸款，種類很多，最平常的是買旅館時的貸款是向賣主告貸的。這是私人貸款，是最好的貸款型式，賣主可以借買主三十年、二十年或十五年，雙方互相討論；利息也不錯。例如今天的「*PRIME RATE*」是11%，如果你向銀行借，大部份是「*PRIME PLUS TWO OR THREE*」，這是很好的利率。銀行因為有基本開銷，大約是「3 *POINT*」，所以私人貸款把這「3 *POINT*」拿掉，大約是10%的利息，那的確很不錯。如果是長期私人貸款，也大約是11%。

新建旅館的貸款有兩種，分長期的和短期的貸款。短期貸款是在旅館建築完成時要付清，這裡還分一百萬元以上，和一百萬元以下，告貸的對象也有不同。

另一種是「*EQUITY LOAN*」，*EQUITY*是「現金值」，例如你買一家旅館，經過數年後，你的現金值部分也跟著增加。你可以用這個 *EQUITY* 去借錢，可以借到多少錢呢？大約可以借到這個 *EQUITY* 的65%，假設你的旅館的 *EQUITY*值兩百萬，你便可借到一百三十五萬，或是一百四十萬。如果你這旅館是九十萬買的，你可以拿到五十萬出來，再去買一家旅館，你拿這五十萬，並不必交稅，而你付這「*EQUITY LOAN*」的利息還可用來抵稅。

還有一種貸款是旅館增建貸款，假設你的旅館生意不錯，你不想交換，也不想賣，你想增建房間，容納更多客人。例如蔡銘福先生的假日旅館便是這種例子。另有一種是裝修貸款（不是增建）。

至於新建旅館時要向誰借錢呢？「*COMMERCIAL BANK*」是最好借到「*CONSTRUCTION LOAN*」的地方，這是指一百萬元以下短期貸款（約一年或一年半）。一百萬元以上

的話很多地方都可以借到錢的。

長期貸款的話，旅館蓋好之後最好是你向該地市政府申請發行「*BOND*」（公債）。如果那個市需要你的話，它很願意為你發行公債，像加州現在有很多城市需要人去投資興建旅館，它願意發行公債，它的「*FINANCE*」目前約在10%以內。這是最好的貸款方式。另外，保險公司、*PENSION FUND*，*MORTGAGE BROKER*也都可以借到長期貸款。而 *COMMERCIAL BANK* 則不能貸款很長期的貸款，大都是七年，最長也不過是十五年。

如果向 *MORTGAGE BROKER* 借錢，不是一百萬以上是借不到的，因為 *MORTGAGE BROKER* 的手續費是「1 *POINT*」，不到一百萬的貸款，它不肯做。

貸款的時候要準備那些東西？我們在電視上常看到 *LLOYD BANK* 的廣告說你要借錢時一定要：1. *APPLY FOR THE LOAN*. 2. *YOU HAD TO PAY IT BACK*。

一、首先你要寫一封信去向貸款公司申請貸款。如果你要建一家新的旅館；現在蓋一家旅館很易就要用到一百萬元。

二、你要做個市場調查，如果是六、七十單位的旅館，你可以自己做市場調查。市場調查專家有 *P·K·F* 公司或 *L. & H.* 公司。

三、*APPRAISAL*，是你做了調查之後蓋好了旅館，要有人把你的物業做一個評價，評定你的東西值多少錢。這需要一個公道的人，最好是 *M·A·I*。

四、是你的建築藍圖。

五、是你的履歷表，包括你的 *REFERENCE*（參考人）。

六、是你自己的 *FINANCIAL STATEMENT*（財力證明）。

銀行的貸款經理審查你的財力證書是在看那些呢？有三點，第一是你的 *NET WORTH*。第二是你的 *LIQUIDITY*。就是看看當它需要你立刻償還債務時，你的東西馬上換成現款時，你的能力有多高？第三是你每年的 *CASH FLOW* 有多少？因此做生意不要爲了省稅而短報做假帳。你的 *CASH FLOW* 最少要足夠償付利息錢。

當你寫信去申請貸款時，信內要包括那些呢？

(一) *PROJECT SUMMARY* 就是你想建什麼樣的旅館？建在那裡？有多少房間？酒吧、餐廳、游泳池等等，都要寫清楚。

(二) 要借多少錢？你同時要告訴貸款經理說：你不是只有向他借錢，你也可以向別的地方借錢，除非他給你較低的利率。你要表示你的 *CREDIT* (信用) 很好，你的借錢能力很強。讓銀行知道你也是很懂得行情的人，它很願意與你再詳談的，也許它可以降低利率貸款給你。

(三) 貸款的時間：告訴它你想借多久？十年、十五年、二十年不等。

(四) 告訴銀行你有參加聯鎖公司，這一點

會使銀行更願意貸款給你。

市場調查的好處是讓銀行更容易瞭解你的旅館之前途光明。剛才所介紹的兩家市場調查公司，它們所做的調查報告一般銀行絕對相信。

市場調查包括：1. 分析你的旅館地點好壞。2. 附近的經濟情形，指出旅館附近的一般的生意多少？遊客多少？工業多少？居民的收入多少？一萬元至一萬五的人多少？二萬元以上的人多少？二萬五以上的人多少？分析目前有多少生意進入這一區？目前有多少旅館在這裡？有多少競爭者？它甚至建議你該建多大的旅館？餐廳要多少座位？酒吧要多大？也幫你分析未來的生意進展情形。

APPRAISAL 是它幫你分析你的旅館蓋好之後將可價值多少錢。

裝修貸款時銀行將看看你每個月的「*CASH FLOW*」如果夠，它就可以批准貸款給你。因此旅館每個月收入最好據實報導。

PARTNERSHIP，如果你是合夥經營，你要把合夥契約給銀行看，如果是公司組織，也要把公司組織章程給銀行看。

規模最大・服務最佳的租賃公司

服務項目 / 旅館及餐廳設備、機械設備、事務機器的租賃及融資。期間長短、金額大小均無限制。

服務對象 / 任何行業、任何規模的企業都是我們租賃融資的對象。

融資產品 / 各類機械、工作母機、電腦設備、事務機器、旅館及餐廳設備、超級市場設備及醫院診所器材等等。

服務特色 / 本公司是中國信託投資公司及中國租賃公司的關係企業，財力雄厚，服務最佳。我們精通中美兩國的稅務及法律，必能爲您設計最經濟、最省稅的租賃計劃。

服務華人 / 本公司經理人員均精通國、台、英語，也最了解華人企業初創期間建立信用的困難。您要購置任何生財設備，請讓我們提供最迅速、最親切的融資服務。

一個電話，服務就來 / (213) 603-0703，請找周先生 (GEORGE CHOU) 或黃先生 (JAMES HUANG)



**GRAND PACIFIC
FINANCING CORP.**
1303 W. WALNUT PARKWAY
COMPTON, CA 90220
(213) 603 - 0703

VENDOR PROGRAM

如果您生產或銷售任何一項上列的產品，本公司可爲您的買主提供最優惠的 **FINANCING PROGRAM**，以協助您的銷售。請來電查詢詳情。

SAN DIEGO
Richmar Inn
 3330 ROSECRANS STREET
 SAN DIEGO, CA. 92110

閣下蒞臨聖地牙哥觀光或訪問
 時請下場設備豪華服務週到
 立志馬旅館

■地點適中：
 與海洋公園及國際機場七分鐘車程

■一流觀光旅館設備：
 彩色電視機、游泳池、免費咖啡

■100間豪華客房房租 \$36.00起

■附設日本餐廳

■近鄰有娛樂電影夜總會及大型商場。

■機場及車站免費迎接

歡迎光臨

南加州聖地牙哥
立志馬旅館
 訂房 619-224-8266
 請大家告訴大家
 憑此單九折優待

黃茂清 律師
DAVID M. HUANG Ph.D.

喜瑞多市：12140 Artesia Blvd.,
 Suite 104, Cerritos,
 CA 90701.

蒙特利市：925 S. Atlantic Blvd.,
 # 202, Monterey Park,
 CA 91754

■台大法學碩士、華盛頓大學法學博士，曾任東吳法律研究所副教授。通國、台語，聘有華籍及美籍律師，共同在洛杉磯及台北兩地為您服務。

■專辦移民、勞工應聘、E1、E2、H1、L1等簽證、公司、合夥、房地產投資、商標登記、國際契約、車禍保險索賠等法律事務。

電話：
 洛杉磯 (213) 865-0240
 台北 (02) 764-3197



保險經紀人
洪 健 地
Albert Houng

3435 WILSHIRE BLVD.
 SUITE 1410
 LOS ANGELES, CA 90010
 (213) 385-1351 EXT. 314

“投資”人壽保險
 劃時代的投資保險
 一份保單多種保險



公平人壽保險公司
 THE EQUITABLE LIFE
 ASSURANCE SOCIETY
 OF THE UNITED STATES

服務範圍：
 本人代理各種保險：醫藥、人壽、商業、減稅養老金、以及公司減稅計劃。
 通曉台語、國語、英語，歡迎來電或來函垂詢。

大同旅館專用電器

常與您息息相關



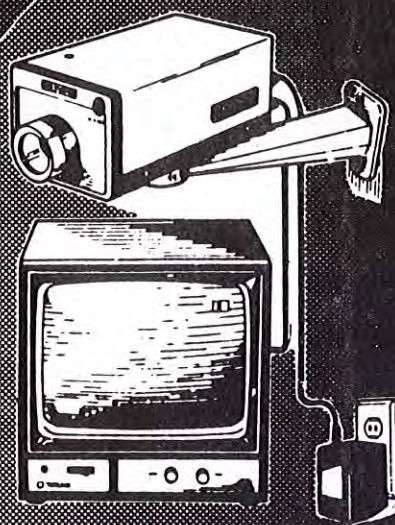
大同旅館式冰箱，容量大聲音小
省電耐用，又可上鎖防盜 1.7
CUFT 及 3.3 CUFT 任您挑選



大同旅館技術人員精通安裝衛星
轉播天線及其它的細節



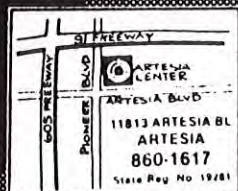
大同19吋彩色旅館專用電視，面
板簡單操作單純，價格公道，分
期付款或現金買段均可（帶收音
機型式將於1984年底上市）



大同安全監視系統可使您擴展您
的視野您不必出戶就可知道外面
一切的動靜

大同旅館技術人員的特色：

- 1 電視及電視腳架的全套安裝
- 2 精通裝設全套衛星天線及電視天線
- 3 精通安裝閉路電影放映系統
- 4 精通安裝全套電視防盜警鈴系統
- 5 精於安裝各大廠牌的冷暖器



大同公司歡迎各大小旅館業主的惠顧，批評及指教，
請打電話到大同旅館專業總部 213-860-1617
連絡人：湯姆廖及SCOTT 徐
連絡地址：11813 ARTESIA BLVD.
ARTESIA, CA 90701

如何進行房地產交換？

陳逸毅

房地產交換在一般人印象中以為只有小間的換成大間的，其實大間的換成小間的也有，同樣大的互換也有。

筆者自從一九七五年起幾乎每年都有兩三間旅館交換。主要的事情是你交換房地產後，換來的東西是對你有利的才對。

有關房地產交換在 *I.R.S.* 的稅法中第 1031 條中有提到「*TAX FREE EXCHANGE*」其中有一條叫做「*LIKE KIND EXCHANGE*」我們叫做「同樣的東西之交換」但這樣講其範圍還是很大。所有房地產之交換，都可以解釋為「*LIKE KIND EXCHANGE*」而應該要注意的是在什麼樣情形之下你可以交換？在什麼樣情形之下交換你可以得到好處？最簡單的概念就是以小間的換成大間的。其目的就是在避免交稅給政府。

舉個例子說；假如有一個人在七、八年前買一家三十單位的汽車旅館，那時價值二十七、八萬，經過七、八年的苦心經營，修理保養，生意變好了。現在約價值一百廿萬，以七、八年前廿八萬買的，現在值一百廿萬，約有一百多萬的「現金值」（*EQUITY*）。每年約賺十多萬，如果據實報告，每年稅金要交好幾萬。如果虛報，萬一被抓到，後果不堪設想；另一方面將來你要賣給別人時，人家一看你稅金交那麼少，會懷疑是否有你所形容的那麼好的生意量在？再另一方面，如果你要先向銀行借錢，銀行一看你的報稅單會說：「你這旅館每年虧損，是想怎樣來借錢呀？」，這樣多報少報都不行。萬一隔壁有人來把地買一塊下來照樣蓋起一家三十單位的旅館，也許，百萬或九十萬就可以蓋起來一棟。到時候人家是嶄新的旅館，而你的是舊旅館，情形可能對你不利，是否有任何價值使你繼續再保有這家旅館？在這樣情形之下你便考慮要賣，稅金可能

要交好幾十萬，不如找個東西來交換。

房地產交換有簡單的，也有很複雜的，從兩個單位的「*DUPLEX*」到兩三百個單位的旅館，複雜的有時七、八家旅館在三、四個州同時交換。例如：甲有兩個單位，乙有十二個單位，丙有廿八個單位，丁有五十四個單位，戊有一百零五個單位，共有兩百廿個單位大家來交換，好像一個公司裡科長辭職，於是副科長升上來當科長、股長升上來當副科長、副股長升上來當股長、股員升上來當副股長，大家都爬上來。每個人都得到他所要的東西。但是稅金方面把它往後延期（也不是完全不必繳稅金），不必現在立刻交稅金。當然，在交換的過程中，甲、乙、丙、丁、戊、己等六人也許有人除了自己的東西拿出來換之外，仍需再補個幾萬元，方能完全得到他想要的東西。像這種複雜的交換往往不是個人單獨能做的事，還需有幾位很厲害的房地產經紀人來幫手才能完成。

第二種交換，假設你有家很大的旅館，因某種原因無法經營，剛好有個人他有一家較小的旅館也要賣，你便與他交換，在交換的時候為了避免交太多的稅金，大家互相約定，把實際價格報低一點，如此便完成了你的「*EXCHANGE DOWN*」。換句話說：假如 *A* 有一家 120 個單位房間的旅館，因為沒有多餘的錢來修理、做廣告，以致生意不好每個月賠錢，*B* 有一家 30 個單位房間的旅館，生意不錯，*B* 手上也有一些閒錢，剛好 *B* 也想要換一間大旅館來顯身手，於是 *A* 與 *B* 可以交換。

有些人剛來美國對旅館不十分瞭解，輕率的相信了經紀人的話而隨便買了旅館，事後才發覺生意不好。這時千萬不能再繼續耗下去了，萬一耗到最後沒有老本能再賠的時候，會被「*FOR-ECLOSURE*」，那時就什麼都沒有了，這個時

候最好考慮「EXCHANGE DOWN」，在「EXCHANGE DOWN」的時候也可以一家大的旅館換成數家小的旅館，再來一家家慢慢賣，收回本錢。

第三種交換就是平行交換，以同樣大的旅館去換同樣大的旅館，或旅館換成公寓，公寓換成土地，土地換成房子（住宅）。然後再賣住宅也可以收回本錢。如果你直接要把旅館賣出去收回本錢，也許一時之間辦不到，如此迂迴的交換，也許最後可以把本錢拿回來。

做房地產交換最要緊的是行情要懂，消息要靈通，對房地產的旅館、公寓、土地、農場、住宅等物產要有估價準確的眼光，不要被人亂抬價錢而吃了虧。另外有一句話，你的東西有辦法直接賣掉拿回現金時，就不要去交換，多繞圈子。

房地產交換有幾點基本常識要先認識：

第一：在交換時，對稅金方面，要得到避稅的有利條件，如果對稅的事情不利，那又何必自找麻煩。

第二：你換來的東西要適合你的需要。

第三：要交換成你自己的能力能夠處理的物業。不要換來一件你無法控制的東西。

第四：互相交換的東西之價格不可互相亂抬，價格高反而對稅方面不利，如果雙方談妥了，到「ESCROW」時不妨互相減低價格，達到少報稅的目的。

房地產交換最好花點錢請房地產專門的會計師來幫做做帳。以免被I·R·S·拒絕承認你是房地產交換。如果必要時也需聘請律師幫忙。

另外，房地產交換是件很緩慢進行的事，有時忙了七、八個月，到頭來一場空，所以急的時候是不能進行房地產交換。



台美商會

歡迎新會員

南加州台美商會是一個非營利的社團。商會的創辦人包括許多不同行業的人士：金融家，大企業主持人，進出口商，旅館主人，保險專家，房地產投資者，以及其他專門職業者等。他們具有共同的背景：都是來自台灣，旅居南加州地區，從事工商貿易經驗豐富基礎雄厚。他們的團結是基於幾個共同的願望與抱負：培養敦睦同鄉友誼及互相協助發展事業，以及促進美國台灣文化經濟交流，提高旅美台裔的社會地位。

本商會成立於一九八〇年四月，由學有專長之會員主持其事，專門為日益增加的會員們提供各種不同的服務。

凡加入本商會的新會員，立即有權參加本會提供的各項活動。本商會隨時向會員提供投資與貿易機會，同時，藉著商會活動，會員們得以保持經常的聯繫，互相交換商業情報，及經商心得，增進彼此間的友誼。

凡來自台灣，居住在南加州地區，或因生意關係而經常來往此地者，均歡迎申請加入商會，在繳納會費之後便成為合格會員，有權享受本會的權益。

會員年費：永久會員會費\$1,000美元 普通會員年費\$75元 歡迎來函索取入會申請書，來函請寄：661 W. Garvey Ave., Monterey Park, CA 91754 ☎ (818) 283-3872

旅館公會感謝下列廠商 提供攤位參加展出

BOOTH #1
GOLDEN WEST EQUIPMENT, INC.
Dan O'Connell
201 Foundation Ave.
La Habra, Ca 90631
213-697-6735

BOOTH #2
ORIENTAL AIR CONDITIONING
Bill Penn
20610 E. Fuero Drive
Walnut, Ca 91789
213-474-6745

BOOTH # 3A & 3B
KENNY SUPPLY
Ken Chen
14009 Dinard Ave.
Santa Fe Springs, Ca
213-921-1097

BOOTH #4
R. C. A.
Marian Sahagian
6363 Sunset Blvd. #600
Hollywood, Ca 90038
818-763-2088

BOOTH #5
COALGATE PALOMIVE
Grant Thurman
P. O. Box 3335
Quartz Hill, Ca 93534
213-627-4831

BOOTH #6
WALLY JOHNSON CO.
Chang-Y. Lin
921 N. Hill St.
Oceanside, Ca 92054
619-722-6269

BOOTH #7
VALLEY T.V.
Marshal Chuang
100 E. Valley Blvd.
Alhambra, Ca 91801

BOOTH #8
TATUNG CO.
Tom Liao
11813 Artisia Blvd.
Artisia, Ca 90701
213-289-9104

BOOTH # 9A & 9B
MAXIM MATTRESS
Mr. Yep
1165 So. Soto St.
Los Angeles, Ca 90023
213-264-1158

BOOTH #10
CHICAGO FURNITURE
John Gallow
4302 E. Tennessee St.
Tucson, Ariz. 85714
602-747-8570

BOOTH #11
L & D APPLIANCE
Monson Hsu
11402 Downey Ave.
Downey, Ca 90241
213-923-9392

BOOTH #12
ANDERSON MANUFACTURING CO.
Jim Wolfe
1213 Norwegian Ave. #6
Modesto, Ca 95350
209-575-3420

BOOTH #13
BESTWAY COMMERCIAL LAUNDRY CO.
Jack Higgins
887 Rancheros Dr.
San Marcos, Ca 92069
619-746-9841

BOOTH #14
AMERICAN OF MARTINSVILLE
Lawrence Kelly
22426 Bessemer St.
Woodland Hills, Ca
213-348-4242

BOOTH #15
Michael Molina
19255 E. San Jose
Industry Ca 91748
213-498-3808

BOOTH #16
UNICO INSURANCE.
Lynn Wu
11548 South St. Suite #20
Cerritos, Ca 90701
213-865-8583

BOOTH #17-18-19
AMERICAN DESIGN CENTER
Neal Dexter
3177 S. Highland Dr.
Las Vegas, Nevada 89109
702-737-7255

BOOTH #20
BITEK CO.
Charles Ting
6015 Obispo Ave.
Long Beach, Ca 90805
213-634-8950

BOOTH #21
LOGISTIX
Monica Panno
3250 Ocean Park Blvd. #100
Santa Monica, Ca 90405
213-450-6007

BOOTH #22
CALIFORNIA LODGING INDUSTRIES
Martha Casey
1900 Pt. West Wy #156
Sacramento, Ca 95815
916-925-2915

BOOTH #23
- WALNUT CO.
Eaman Tang
200 S. Palm Ave.
Alhambra, Ca 91810
213-289-6308

BOOTH # 24
GENERAL BANK
Mr. Su
201 So. Figueroa St.
Los Angeles, Ca 90012
213-628-1234

十五個主要城市 旅館租住率

	1983 Occupancy Percent	1982 Occupancy Percent	1983 Average Daily Rate	1982 Average Daily Rate
New York	71.9%	69.7%	\$76.33	\$73.25
Los Angeles	69.7	68.7	63.33	60.35
San Francisco	67.9	70.3	71.22	70.75
Boston	67.5	68.2	72.54	69.11
New Orleans	64.3	70.2	69.69	66.94
Phoenix	64.0	62.2	63.79	59.39
Memphis	63.9	62.2	38.87	35.88
Washington, D.C.	63.5	59.4	73.61	71.47
Atlanta	63.1	62.7	52.45	51.48
Denver	62.0	64.5	45.84	43.81
Chicago	61.4	61.3	69.70	66.43
Philadelphia	61.3	62.2	57.28	54.68
Dallas/Ft. Worth	60.1	65.0	47.03	46.16
Miami	57.4	58.8	56.38	60.28
Houston	53.0	59.6	46.41	48.85

Source: Pannell Kerr Forster

敬 祝

南加州旅館公會

年會

成

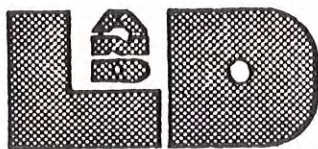
功

SY & LEE, CPA' S

362 W. GARVEY AVE. # 300
MONTEREY PARK, CA 91754
TEL: (213) 288- 7202

絲建東
李錦聰





APPLIANCE CORP.
11404 Downey Ave.
Downey, CA 90241
(213) 861-6707

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、洗衣機、烘乾機、製冰機、垃圾壓榨機、錄影機等。

MOTEL & HOTEL
APARTMENT
供應中心

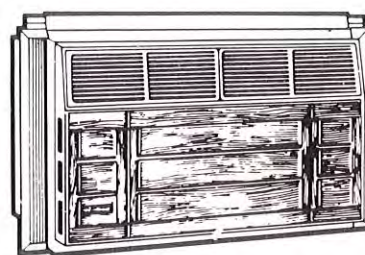
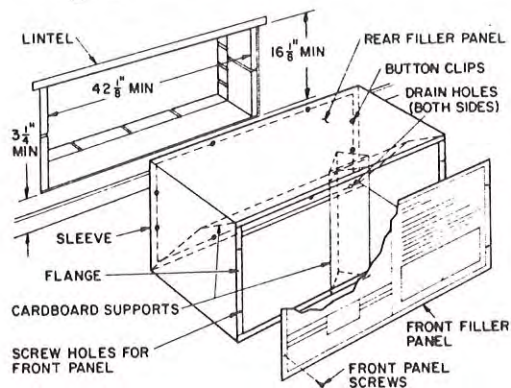
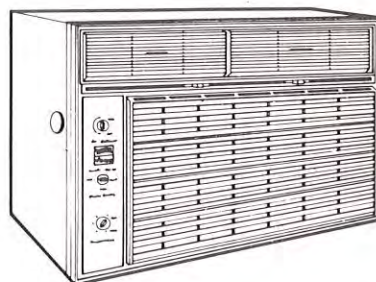
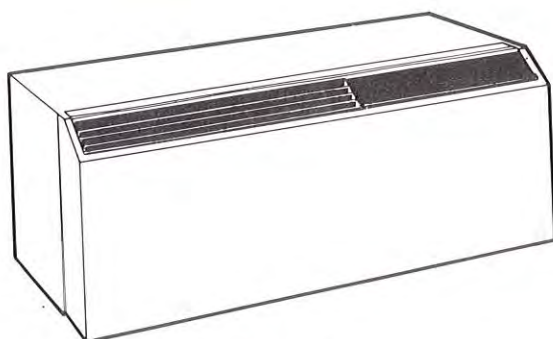


Fig. 1 - Wall Sleeve Installation in Masonry Wall



詢問專線：(213) 861-6707 (714) 523-1432
通國、台、英、日、粵、客語

DOWNEY
11404 DOWNEY AVE.
DOWNEY, CA 90241
(213) 861-6707

MONROVIA
674 W. HUNTINGTON DR.
MONROVIA, CA 91016
(213) 303-2536

PALM SPRINGS
67555 HIGHWAY 111, UNIT E-102
PALM SPRINGS, CA 92264
(619) 324-9427

SAN DIEGO
8205 RONSON RD.
SAN DIEGO, CA 92111
(619) 292-4535

營業時間 星期一至星期五 8:00 A.M. - 5:00 P.M. 星期六 9:00 A.M. - 3:00 P.M.