



# 南加州台灣旅館業同業公會 年會特刊



JUNE 2019 ISSUE NO. 154

44th ANNUAL CONVENTION

四十四週年慶



*Award-winning brands.  
Strong market positioning.  
Loyal guests.*

IHG® offers a broad portfolio of preferred brands and effective operational support, including access to the largest hotel guest loyalty program, IHG® Rewards Club. Our focus is on developing strong relationships with owners and helping them maximize their potential. We also understand guests' needs because we've taken the time to understand their unique differences in order to provide the right hotel choice to accommodate their needs for any occasion.

Develop your next project with us.

As leaders in the hospitality industry we have a solid understanding of owner and guest needs.

Contact us today: 1.866.933.8356 | [development.ihg.com](http://development.ihg.com) | [development@ihg.com](mailto:development@ihg.com)



TAIWAN HOTEL & MOTEL ASSOCIATION  
OF SOUTHERN CALIFORNIA  
1045 E. Valley Blvd., A212, San Gabriel, CA 91776  
[www.thmasc.com](http://www.thmasc.com)

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



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

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



# 龍 虎 風 雲 榜

會 長                      理事長                      會務顧問

---

第一屆	蔡金裕 (King Chai)			1974-1976
第二-五屆	王桂榮 (Ken John Wang)			1976-1980
第六屆	陳哲夫 (Jeff Chen)			1980-1981
第七屆	范宗陣 (John Fan)			1981-1982
第八屆	丁昭昇 (Charles Ting)			1982-1983
第九屆	劉丁榮 (Ting Liu)			1983-1984
第十-十一屆	楊茂生 (Maoson Young)			1984-1986
第十二-十三屆	黃三榮 (San John Hung)			1986-1988
第十四屆	李木通 (Tom Lee)			1988-1989
第十五-十六屆	方俊雄 (Grover Fang)			1989-1991
第十七-十八屆	顏樹洋 (Rosano Yan)			1991-1993
第十九-二十屆	廖聰明 (Tom Liaw)			1993-1995
第二十一屆	陳正吉 (Cheng-Chi Chen)			1995-1996
第二十二屆	陸和源 (George Lu)			1996-1997
第二十三-二十四屆	盧景林 (Robert C. Lu)			1997-1999
第二十五-二十六屆	邱垂煌 (Chris Chiu)			1999-2001
第二十七-二十八屆	許清松 (Stephen Hsu)	邱垂煌		2001-2003
第二十九-三十屆	林宣昭 (Herman Lin)	邱垂煌	許清松	2003-2005
第三十一-三十二屆	范約瑟 (Joseph Fan)	林宣昭	邱垂煌、許清松、林宣昭	2005-2007
第三十三-三十四屆	汪俊宇 (Gerald Wang)	許清松 范約瑟 盧景林	盧景林 邱垂煌、許清松、林宣昭 范約瑟	2007-2009
第三十五-三十六屆	鄧永征 (Nicolas Teng)	汪俊宇 范約瑟	邱垂煌、許清松、林宣昭 范約瑟、汪俊宇	2009-2011
第三十七-三十九屆	汪蔚興 (Wilson Wang)	許清松 林宣昭 范約瑟	邱垂煌、許清松、林宣昭 范約瑟、汪俊宇、鄧永征	2011-2014
第四十-四十二屆	王政煌 (Michael Wang)	汪蔚興	邱垂煌、許清松、林宣昭 范約瑟、汪俊宇、鄧永征 汪蔚興	2014-2017
第四十三-四十四屆	李德揚 (Terry Lee)	王政煌	邱垂煌、許清松、林宣昭 范約瑟、汪俊宇、鄧永征 汪蔚興、王政煌	2017-2019

# 會長的話



## A Message from the President 會長 李德揚

在台灣旅館同業公會即將進入第45屆2019-2020之際，回顧過去12個月與各位理事共同經歷並且走過的各種有意義的活動，包括組團赴休斯頓參加美南姐妹會的年會，贊助台灣來的實習生並且由徐副會長支持實際參加旅館的工作，配合僑委會搭橋計劃台灣學子

的學習拜訪，協助僑委會推動及參與僑胞卡活動，十月份更參加中華民國雙十酒會，花車遊行以及升旗典禮和團拜等活動，接著舉辦我們公會的新春晚會，參加主流加州旅館協會CLIA的座談會以及年會，2019年1月又成功的舉辦我們公會的年度座談會，隨後組團赴紐奧爾良參加北美台灣旅館公會的年會，在這期間還參與南加州許多友好社團的活動，和社會大眾互動進而建立良好的關係。

3月份參加青年團赴台灣是一個非常豐富又繁忙的行程，拜訪了僑委會，台北，台中，高雄和宜蘭的旅館公會，參觀了花博，還去了台中，高雄的市政府拜訪，其中也邀請台中的旅館公會和我們美國的旅館公會互相結盟，這件事情已經得到台中旅館公會的首肯，等待6月底王政煌理事長接任北美總會長以後會繼續進行，在此也預先恭喜我們的Michael 即將榮任北美的總會長一職。

4月份的重頭戲是我們的慈善高爾夫球比賽和募款餐會，今年有台美商會 共同參與，廖副會長帶領他全公司職員的精心策劃，不但比賽圓滿成功，晚上募款更是高潮迭起，加上我們的理事們極力配

合，當晚創下多個紀錄，籌款的總金額達到美金16萬，社會上給予極高的評價，本期刊也將會有詳細的報告。善款將全數捐給台灣的公益平台基金會，幫助台灣的弱勢團體，所以其中也會播一部分給一個台灣的殘障團體-極光打擊樂團，資助他們9月中來美國的演出，到時候也希望大家來鼓勵他們的演出。

這兩年美國的經濟仍然是呈穩定的狀態，旅館的生意也維持的不錯，不過住房率有一些下跌的現象，很明顯的是我們看見市場上出現了不少新蓋的旅館，目前已經有一部分經濟學家預測2020年有百分之50的機會可能會開始有一些波動，而且多數的經濟學家都認為過了2020年以後經濟衰退的情況極有可能再度出現，加上貿易戰以及最低工資上調的影響，我們各位旅館業主可能要提前開始有所警惕了。

個人將繼續擔當一年的會長，得到各位理事和會員的支持以及對我的容忍，不勝惶恐，在此誠摯的感謝。

李德揚

# 目錄

3	歷任會長芳名錄	26	暑期實習心得
4	會長的話	28	會務活動剪影
6	總統及長官賀詞	36	瑞典奇蹟—翰莫比綠色生態永續城的故事
14	第四十四屆理事名單	40	HVS Sacramento Article
15	美南台灣旅館業同業公會第二十七屆理事名單	45	業主控制保險計劃 Owner Control Insurance Program
16	台北市旅館商業同業公會第十六屆理事名單	48	下一個時代, 酒店模塊化
17	高雄市旅館商業同業公會第二屆理監事名冊	50	Airbnb's Impact on the Hotel Industry: Insights From 1000 Travelers Who Use Both
18	會員福利報導	55	如何做個成熟的管理者?
21	美東台灣旅館業同業公會理事名單	56	如何處理客人的投訴
23	慈善高爾夫球會後報導		

## 44th Anniversary

第154期 2019年6月出版

### Our Team

發行人: 李德揚  
召集人: 許清松  
編輯委員: 王政煌 邱垂煌 許清松 林宣昭 范約瑟  
汪俊宇 鄧永征 汪蔚興 徐明豐 廖彬淳  
呂世豪 葉俊麟 鄭春暉 劉明岳 郭學仁  
陳大偉 張端心 林世隆  
總幹事: 柯欣侑

特約設計印刷: Web Got Consulting James Cheng

Tel: 909.709.7284 email: james@web-got.com (image: Freepik.com)

南加州臺灣旅館業同業公會成立四十四週年紀念

# 新局展布

蔡英文



中華民國一〇八年五月

英文用箋

南加州臺灣旅館業同業公會成立四十四週年紀念

# 群策匡益

陳建仁



中華民國一〇八年五月

建仁用箋

南加州臺灣旅館業同業公會第四十四屆年會誌慶

貴客盈門  
群賢畢至

中華民國

外交部部長

吳釗燮



敬賀

南加州台灣旅館業同業公會創會四十四週年誌慶

駿業千秋  
大展鴻猷

僑務委員會  
委員長

吳新興



敬題

南加州台灣旅館業同業公會  
創會第四十四週年會

吉慶

光 臻  
耀 榮  
寰 旅  
宇 譽

交通部觀光局局長周永暉



敬賀



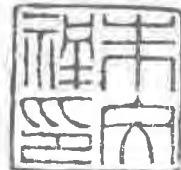
美國南加州台灣旅館業同業公會創會第四十四周年年會誌慶

再造福鄉  
創新猷梓

駐洛杉磯臺北經濟

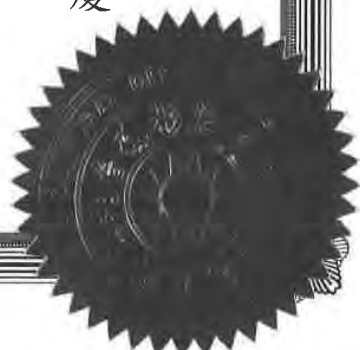
文化辦事處處長

朱文祥



敬賀

中華民國一〇八年六月九日



南加州臺灣旅館業同業公會創會四十四週年年會特刊紀念

# 造福同僑

僑務委員會美國地區業務總協調

暨洛杉磯華僑文教服務中心主任

翁桂堂



中華民國一〇八年四月二十八日



恭賀南加州台灣旅館同業公會第四十四屆誌慶：

根深實固 僑社之基  
群策群力 再創頂峰

美東台灣旅館同業公會  
蔡慶輝會長暨全體理監事 敬題

姐妹會 南加州台灣旅館業同業公會

第四十四屆年會特刊誌慶

商機廣拓  
駿業宏開

美南台灣旅館公會

會長 葉德雲 暨全體理事 敬賀

姐妹會 南加州台灣旅館業同業公會

第四十四屆年會誌慶

超越顛峰  
惠澤同業

高雄市旅館商業同業公會

理事長 劉坤福暨全體理監事



敬賀

南加州台灣旅館業同業公會

第四十四屆年會誌慶

美哉旅會  
南國昌隆

臺北市旅館商業同業公會

理事長 韋建華 暨全體理監事

敬賀

# 南加州台灣旅館業同業公會

## 第四十四屆理事名單

理事長 (Chairman)	王政煌 (Mr. Michael Wang)	5325 E. Pacific Coast Hwy, Long Beach, CA 90804 (O)562-597-3285, (F)5624987167, mwan@venquest.com
會長 (President)	李德揚 (Mr. Terry Lee)	345 Figueroa St, Suite#100, Los Angeles, CA 90071 (O)213-680-8811, (F)213-680-9134, terry@apccusa.com
會務顧問 (Consultant)	邱垂煌 (Mr. Chris Chiu)	2 Orchard Lake Forest, CA 92630 (O)949-462-9500, (F)949-273-5898, chiulaxst@yahoo.com
會務顧問 (Consultant)	許清松 (Mr. Stephen Hsu)	515 West Katella Ave, Anaheim, CA 92802 (O)714-991-6868, (F)714-817-8588,
會務顧問 (Consultant)	林宜昭 (Mr. Herman Lin)	9335 Kearny Mesa Rd. San Deigo, CA 92126 (O)858-695-2300, (F)858-578-7925, herman.lin@yahoo.com
會務顧問 (Consultant)	范約瑟 (Mr. Joseph Fan)	21725 E. Gateway Center Dr, Diamond Bar, CA 91765 (O)909-860-6255, (F)909-612-5730,
會務顧問 (Consultant)	汪俊宇 (Mr. Gerald Wang)	1455 Monterey Pass Rd, #201, Monterey Park, CA (O)323-887-9235, (F)626-446-4068, gwang@vicinn7.com
會務顧問 (Consultant)	鄧永征 (Mr. Nicolas Teng)	3344 State St, Santa Barbara, CA 93105 (O)805-569-9788, (F)805-687-7116, nickteng@msn.com
會務顧問 (Consultant)	汪蔚興 (Mr. Wilson Wang)	1901 Main St Suite #175 Irvine, CA 92614 (O)949-622-3402, (F)949-622-3410, Wilson@atlashospitality.com
副會長 (Vice President)	徐明豐 (Mr. Peter Zen)	404 Figueroa St., Los Angeles, CA 90071 (O)213-624-1000,
副會長 (Vice President)	廖彬淳 (Mr. Benson Liao)	17506 Colima Road, Suite#200, Rowland Heights, CA (O)626-912-0688, (F)626-912-6565,
副會長 (Vice President)	呂世豪 (Mr. Harry Leu)	18812 Ashley Pl, Rowland Heights, CA 91748 (O)626-820-1099, (F)626-820-1399
副會長 (Vice President)	陳伯睿 (Mr. Kevin Chen)	915 S. Disneyland Dr, Anaheim, CA 92801 (O)714-778-0350, (F)714-778-3878, Kchen@super8motel.com
財務長 (Financial)	葉俊麟 (Mr. Kevin Yeh)	17506 Colima Road, Suite#202, Rowland Heights, CA (O)626-810-7285
理事 (Director)	鄭春暉 (Mr. Peter Cheng)	1538 E. Lincoln Ave, Anaheim, CA 92805 (O)714-635-6888
理事 (Director)	劉明岳 (Mr. Ben Liu)	788 Huntington Dr., Monrovia, CA 91016 (O)626-358-8984, (F)626-301-0657
理事 (Director)	郭學仁 (Mr. Simon Kuo)	26328 Oso Parkway, Mission Viejo, CA 92691 (O)949-582-7100, (F)949-367-7696, Simonkuo9@yahoo.com
理事 (Director)	陳大偉 (Mr. Derick Chen)	611 S. Westlake Ave, Los Angeles, CA 90057 (O)213-483-6262
理事 (Director)	張端心 (Ms. Annie Chang)	25205 La Paz Road, Laguna Hills, CA 92653 (O)949-586-5000, (F)949-457-0610, achang416@gmail.com
理事 (Director)	林世隆 (Mr. Teddy Lin)	9335 Kearny Mesa Rd. San Deigo, CA 92126 (O)858-695-2300, (F)858-578-7925, herman.lin@yahoo.com
總幹事 (Secretary)	柯欣侑 Ms. Anita Ko)	1045 E. Valley Blvd #A212, San Gabriel, CA 91776 (O)626-280-2207, (F)626-280-2243, thmasc1688@gmail.com

# 美南台灣旅館業同業公會

## 第二十七屆理事名單

會長  
副會長  
榮譽理事長  
理事長  
秘書長  
財務長  
理事

葉德雲  
何怡中  
陳美芬  
周雲  
何怡中  
李桂玲  
陳清亮  
張榮森  
嚴杰  
吳國寶  
謝坤增  
鄭嘉明  
許文忠  
賴李迎霞  
周百淮  
劉玉玲  
蔡維妮  
許書郡  
許書瑜  
嚴歡  
嚴威  
吳珮璜

Daniel Yeh  
Annie Yen  
Mei-Fen Chen  
Judy Wong  
Annie Yen  
Gui-Ling Li  
Chin Lian Chen  
John Chang  
Roger Yen  
Roy Wu  
Ted Hsieh  
Norman Cheng  
Steve Hsu  
Ying Lai  
Pierce Chou  
Katie Liu  
Winnie Tsai  
Kathy Hsu  
Jeni Hsu  
Karen Yen  
Kevin Yen  
Eric Wu

青年理事團團長  
青年理事



Taiwan Hotel & Motel Association of Greater Houston

# 美南台灣旅館公會

# 台北市旅館商業同業公會

## 第十六屆理事名單

理事長	韋建華	北門旅社有限公司	負責人	2556-7798
常務理事	丁昌發	內江賓館	負責人	2381-6527
常務理事	郭碧琴	儷園飯店	總經理	2365-7367
常務理事	賴雅莉	宣美飯店	董事	2882-6089
常務理事	呂自修	愛客發商旅	總經理	2361-1010
常務理事	章少琴	酪月大飯店	負責人	2375-5500
常務理事	趙一任	台北臥客國際有限公司	負責人	2555-7177
理事	劉季強	台北商旅	董事長	7706-0808
理事	王冠富	帥客旅店	經理	2322-3887
理事	陸西亞	馥敦飯店	總經理	2763-5656
理事	高英然	上賓飯店	經理	2511-3232
理事	潘彥豪	惠安賓館	副總	2767-9151
理事	邱英琪	大來商旅	董事長秘書	2716-0011
理事	林天鵬	意芙旅店	負責人	2553-2133
理事	盧清芳	愛芝園	經理	2729-5828
理事	陳宇倫	萬事達行旅	總監	2382-0889
理事	莊豐如	六福居	執行長	7701-0165
理事	葉智超	天津大飯店	總經理	2536-5678
理事	游世全	玫瑰精品旅館	董事長	8245-8288
理事	林家韻	熱海大飯店	執董	2891-5161
理事	簡良憲	丰居旅店	總經理	2311-2555
理事	陳宗興	首都飯店集團	董事長	2579-6162
理事	廖炳耀	福泰飯店	負責人	2388-1526
理事	黃彥康	探索旅館集團	董事長	8811-2588
理事	黃仕旻	密都飯店	副總	2506-8866
常務監事	邱樂芬	香城飯店集團	監察	2562-1926
監事	陳容而	台北綠蒂大飯店	特助	2594-3901
監事	張嘉芳	新樂町精緻旅居	總經理	2555-1130
監事	陳淑媛	珍美大飯店	總經理	2521-5205
監事	魏秋富	台灣青旅	執行長	2361-3000
監事	方素蝶	皇家季節酒店有限公司	董事長	2558-6488
監事	陳尚志	統一大飯店	總經理	2592-3977

# 高雄市旅館商業同業公會第二屆理監事名冊

職 稱	姓 名	飯 店 名 稱	聯 絡 地 址	電 話
理事長	劉坤福	御宿集團旅館連鎖	新興區六合路183號8樓	224-0022
副理事長	蔡宗基	永傑旅館	鳳山區大明路128巷2號	766-7397
副理事長	周文彬	文賓大飯店	鹽埕區大勇路22號	561-2346
常務理事	柯振豐	萬美大旅社	左營區左營大路14-9號	582-5888
常務理事	杜桂舟	萬隆大旅社	鼓山區龍德路393號2樓	522-5010
常務理事	鍾新富	花鄉旅館	鳳山區誠義路122號	719-8299
常務理事	紀玉蓮	美麗四季汽車旅館	前鎮區一心一路203巷26號	752-7699
常務理事	蔡永興	香堤時尚旅館	苓雅區林南街29號10樓之4	611-7166
常務理事	黃麗芬	安迪旅館	大寮區周廣街5號	788-2933
常務理事	王萬定	河堤國際商旅	前鎮區建盛街66巷1號	801-2266
常務理事	剪祝平	麗池汽車旅館	楠梓區藍昌路463號	591-7899
理 事	廖財寶	香格里拉旅館	三民區建國二路208號	235-6007
理 事	葉富三	亞歌旅館	旗山區花旗2路232號	662-7403
理 事	陳登昆	三華大飯店	新興區中正三路30號	239-2222
理 事	李柏熙	信宗大飯店	三民區建國三路487號	215-9155
理 事	黃建彰	名貴大飯店	苓雅區三多一路146號	715-1470
理 事	許劉秀鉛	克來旅館	鳳山區五甲一路130號	746-9692
理 事	莊茂進	西子灣汽車旅館	鳳山區和平路36號	748-2220
理 事	黃美容	黑鮪魚大飯店	新興區八德二路10號	286-3011
理 事	王燕君	薇風情汽車旅館	三民區民族一路509巷8號	322-6684
理 事	李茂林	光華大旅社	岡山區嘉新西路79號	621-7635
理 事	劉志欽	御宿汽車旅館博愛館	新興區六合路183號8樓	555-1901
理 事	溫同昌	四季汽車旅館	前鎮區一心一路203巷26號	752-7699
理 事	鍾兆奇	金銀島旅館新富店	鳳山區大明路223號	763-8933
理 事	章少琴	中央商旅大飯店	新興區中正四路6號5-7樓	285-2520
理 事	邱垂琪	龍翔商務旅館	左營區立文路75號7-9樓	557-4679
理 事	林惠君	高雄漢王洲際飯店	鹽埕區七賢三路98號	531-3131
理 事	王家龍	薇風情MOTEL	三民區民族一路509巷8號	322-6684
理 事	連世昌	義大天悅飯店	大樹區義大八街100號	656-8000
理 事	張簡聖芮	弘州商務旅館	林園區東林西路105巷11號	643-8889
理 事	劉哲民	空中城都會商旅	苓雅區自強三路5號33樓之1	566-6111
理 事	郭福進	熱海別館	前金區七賢二路195號	211-2151
理 事	黃建樹	巴黎香舍大飯店	前鎮區一心二路15號	330-0611
監事會召集人	鄭偉民	林森大飯店	三民區鼎祥街67號10樓A	0929540520
常務監事	吳朝祥	春天藝術飯店	鳳山區五甲一路364號	763-1037
常務監事	蕭興勇	麗登精品旅館	鳳山區保安一街3號	796-3999
監 事	楊政城	鳥巢旅館	前鎮區民權二路648號5樓	535-3288
監 事	謝德昌	帝王別館	鹽埕區瀨南街169號	0910722292
監 事	鍾兆淵	金銀島汽車旅館	鳳山區誠義路122號	719-8299
監 事	鍾兆鑫	花鄉商務汽車旅巨蛋店	鳳山區誠義路122號	719-8299
監 事	黃于珍	歐美商務汽車旅館	台南市東區崇學路234號5樓	699-8178
監 事	劉智生	日光花園商務飯店	新興區民生一路77號	222-9898
監 事	鄭鴻勳	金馬大飯店	新興區河南二路12號	286-5141
監 事	謝正輝	秣苾旅店	前金區新盛一街55號	287-7766

### 您瞭解幫公司購買團體健康保險的重要性嗎？

年來，由於個人健康保險政策不斷改變，弄得大家無所適從，最糟的是保費節節高漲，造成許多個人及家庭因為無法負擔高額保險費，最終喪失醫療保障。住在美國的居民都知道美國的醫療支出十分人，如果沒有健康保險是非常令人憂心的！所幸許多人仍然可以選加入公司的團體健康保險而獲得醫療保障，快樂且安心地在美國工作及生活！

#### 險法規定，雇主必須幫員工購買公司團保

公司的團體健康保險的保障包含：一般門診、年度體檢、化驗所、急、住院護理、手術、藥品及其它的相關醫療服務。平價醫療法案 (Affordable Care Act) 推行後，超過 50 名員工的公司都必須為每週工超過 30 小時的全職員工提供健康保險；如果沒有設立公司團保，主則有可能面臨巨大罰款。

例：如果一家有 73 名全職員工卻沒有提供健康保險的公司，雇主面臨的罰款數字大概是多少呢？罰款計算方式是：員工總人數扣除 30 名員工，然後乘以 \$2,500，以這家公司為例，如果超過 50 名員工公司沒有購買健康保險，雇主每年需要支付的罰款總額大約是為 70,500 美金【 $(73-30) \times \$2,500$ 】。

#### 主需要幫員工支付多少保費才能免於受罰？

據法律的規定，在雇主提供保險的狀況之下，雇主購買公司團保是需要幫員工支付全部保費，但要幫員工支付至少 50% 的保費。公司員工支付保費的金額，公司可以享有稅務優惠；如果員工家屬選擇讓員工加入公司團保，公司可以不幫員工家屬支付保費。然而，員工和員工家屬加入公司團保的保費由員工自己支付的這個部分，員工可以向國稅局申請 Sec125，獲取報稅優惠。

## 會員福利報導

### 國稅局如何知道雇主有沒有幫員工購買健康保險？

公司員工 50 人以上設立公司團保，公司在每年報稅季節都必須提供 1094/1095C 給國稅局，國稅局從中就可以看出公司是否有購買公司團保給全職員工？全職員工有沒有加入公司的保險及全職員工能不能負擔的起公司提供的保險？因此雇主們在思考要幫員工支付多少保費的同時，還要注意是否有達到以上的要求以防止被罰款。

### 員工的參加率，會影響保險公司審核公司團保嗎？

每家保險公司對於團體健康保險的審核要求有所不同，然而，員工參加率是大部分保險公司其中核准申請的指標之一。不過，如果員工已經獲得其它健康保險，因此不需要加入公司團保，雇主在遞交申請表時將不會降低公司團保的員工參加率，也不會影響保險公司的核准結果。以下是員工可以不參加公司團保的其它六項健康保險種類：

1. 配偶的公司團體健康保險
2. 職工公會保險
3. 軍隊保險
4. 州政府醫療白卡
5. 聯邦政府紅藍卡
6. 個人與家庭健康保險

即使公司少於 50 名員工，提供保險仍是會替公司帶來許多的好處。根據法規，對於 50 名全職員工以下的公司提供保險雖然不是強制性，但雇主若仍然提供健康保險給員工則會有多項的好處：

1. 可以留住人才，穩定人心。保費節節上升，一般人不願意自己負擔沉重的保費。如果公司提供公司團保，不但員工的健康可以獲得保障，同時也幫助員工減低生活開銷；對員工而言，公司團保是公司提供給員工的一項福利，員工可以更安心的工作，也更願意對公司投入長期性工作規劃。
2. 公司團保幫員工支付的保費可享有有抵稅功能。

## 會員福利報導

3. 符合下列三個條件的公司團保，也可享有額外稅務優惠：

- 1) 小於 25 個人的公司
- 2) 平均每位員工薪資低於年薪 \$54,200
- 3) 公司至少幫員工支付 50%的保費

### 「全民健保網」為雇主提供即時、貼心的優質服務

「全民健保網」代理眾多保險公司的產品，為雇主們提供多元化的選擇，並協助您選擇一個能滿足及適合貴公司需要的保險計劃，為您的員工提供更有保障的健康生活。

我們專業熱忱的服務人員，不僅幫您處理與保險公司間的繁瑣交涉，如：新進員工加保、離職員工退保、保險費用帳單及醫療理賠問題等，而且還是您 24 小時的專屬保險顧問，是您選擇公司團體保險的最佳企業夥伴。若您對公司保險法規有任何疑問，或是設立公司團體保險後能夠享有什麼稅務優惠等等問題，歡迎您隨時諮詢「全民健保網」團體保險專員，我們會為您一一解惑。

羅蘭崗總公司電話:626-363-2228，地址:17506 Colima Road,#201, Rowland Heights, CA 91748；爾灣分公司電話:949-999-8989，地址:980 Roosevelt, #200, Irvine, CA 92620



# 美東台灣旅館業同業公會

## 理事名單

President	會長	蔡慶輝	Dr. Kevin Tsay 38 East Mechanic Street LLC
Vice President	副會長	鄭吉成	Mr. Jason Cheng Friendwell Group of Companies
Treasury/Secretary	財務長/秘書長	彭鈺絢	Ms. Angela Peng Hyland Motor Inn
Director	理事	鄭旭峯	Mr. Vincent Cheng Doubletree Hotels in Piscataway NJ
Director	理事	林柏毅	Mr. Jonathan Lin APA HOTEL WOODBRIDGE
Director	理事	陳資本	Mr. Frank Chen Best Western Queens Court Hotel
Director	理事	張善良	Mr. Sam Chang McSam Hotel Group
Director	理事	陳昭輔	Mr. Arthur Chen 臺灣土地銀行紐約分行經理
Director	理事	郭彥仁	Mr. Yen-Zen Kuo Best Western Plus Newark/Christiana
Director	理事	楊麗燕	Ms. Diana Lee Tower Motel
Director	理事	曾子建	Mr. James Tseng Crowne Plaza Harrisburg-Hershey
Consultant	顧問	吳定達	Mr. Steve Wu



# ATRIUM hotel

The Atrium Hotel, Orange County Airport is your perfect business and leisure destination.

Courtesy shuttle to and from Orange County/John Wayne Airport as well as corporate offices and attractions, within a three mile radius of the hotel.



## HOTEL FEATURES:

Complimentary Wireless Internet  
Boutique Pool & Outdoor Lounge  
Private Cabanas  
Complimentary Fitness Center  
Room Service Available  
Waterfalls Restaurant  
Breakfast Daily  
Concierge Services  
Guest Laundry Facilities & Dry Clean  
Executive Business Center  
USA Today  
Enterprise Rent-A-Car located on-site

## NEARBY ATTRACTIONS:

Disneyland (14 miles)  
South Coast Plaza Shopping Center  
O.C. Performing Arts Center  
South Coast Repertory Theatre  
Award winning golf and tennis (within 2 miles)  
Newport Beach 5 miles  
Newport Beach/Balboa Island, Fashion Island

18700 Macarthur Blvd., Irvine CA 92612 ☐ 949-833-2770 ☐ [www.atriumhotel.com](http://www.atriumhotel.com)

## 慈善高爾夫球會後報導

### 2019 南加慈善高爾夫球賽及慈善晚宴 創新紀錄募得善款 \$160,000

南加州華人慈善高爾夫球賽於 2019 年 4 月 18 日上午在 Pacific Palms Resort / IKE Golf Course 舉行。結合高爾夫球賽、慈善晚宴拍賣、愛心捐贈等形式，為嚴長壽先生創辦的「公益平台文化基金會國際分會」募集慈善基金，用於建設偏鄉地區教育改善和弱勢族群青少年的人才培養。今年活動依然由「南加州台灣旅館業同業公會」主辦，「洛杉磯台美商會」協辦，「亞美會計研究發展基金會」榮譽贊助。



#### 為愛揮桿：撒一顆愛的種子 讓希望發芽

「南加州台灣旅館業同業公會」在前會長王政煌的感召下，從 2016 年起開始將每年的聯誼性高爾夫球賽改為「慈善高爾夫球賽」，積極回饋社會。會長李德揚也在本次活動記者會上說明，此次慈善高爾夫球賽為本會連續第四年以結合運動與公益方式舉辦，期望能影響更多華人投身於公益為華人社會的教育貢獻一份力量。



今年慈善高爾夫球比賽仍然以 4 人一組最佳球位(Scramble)團體賽的形式來進行。本次球賽活動，獲得許多南加州民眾的熱烈支持，當天共計有超過 108 位高爾夫球好手一起參與盛會為愛揮桿，共同為華人社會的偏鄉教育做出貢獻。

## 慈善高爾夫球會後報導



### 拍賣晚宴：搭一個平臺，讓夢想飛翔

白天的球賽結束後，晚上 100 多位球員與活動贊助者於羅蘭崗半島海鮮酒家熱情參與晚宴，席間除了頒發「最近洞、最遠距及團體組前三名」等獎項外，另一個活動為公益募款的慈善拍賣會，拍賣分為靜默拍賣(Silent Auction)，和公開喊價拍賣(Public Auction)兩種，拍賣品全數由贊助者捐獻提供，競拍獎品包括：洛杉磯/台北來回機票、咖啡機、精美燈具、淨水器、高級旅館住宿及餐飲、限量版高爾夫球袋、高爾夫球桿、極光旅遊、會計師報稅服務等，每一項拍賣品都被熱心公益的來賓們高價競標取得。

拍賣會即將結束前，主持人以競標方式邀請駐洛杉磯台北經濟文化辦事處翁桂堂副處長高歌一曲，話聲一落，現場馬上展開熱烈投標，共有八位來賓投入競標，最令人驚喜的是，為了讓所有的競標人展現愛心不落人後的美意，最終決定結合所有的競標價共計一萬三千美元，由八位來賓共同募得翁副處長為公益而唱的一首深具意義的曲目「再回首」。難得在公開場合表演的前駐美大使袁健生，也被現場熱烈氣氛感動，主動提議獻唱一曲「瀟灑走一回」募款，立即獲得八位來賓共計 2 萬美元善款，現場歡呼聲不斷，可說是當晚拍賣會來賓熱情參與的最高潮！最後，晚宴在美酒、美食、歌聲，還有源源不斷的愛心捐獻中圓滿落幕！

## 慈善高爾夫球會後報導



本次活動後，所有收益和慈善拍賣所得，共計美金\$160,000，將全數捐贈予「公益平台文化基金會美國分會」的教育相關項目。



### 每個人都有改變世界的力量

本次慈善高爾夫球賽不僅以球會友，更結合運動與公益，攜手為愛揮桿一起為台灣偏鄉的小朋友們獻上愛心。就像嚴長壽先生所說：每個人都有改變世界的力量，實現「撒一粒種子讓希望發芽，搭一個平台讓夢想飛翔」的美好願景。會後有許多朋友對於本次活動發出不少感言，他們除了很開心地希望明年可以再一次在球場上盡情揮桿，同時也十分贊同和樂意有機會能持續為社會公益盡一份心力！

# 暑期實習心得

Westin Bonaventure 2018暑期實習生  
An Li-ying 安俐穎 / Lin Guan-yu 林冠好

## 這是一趟不斷學習新事物的旅程

Westin Bonaventure酒店實習一個月，期間參與會計、公關及市場營銷等多部門運營，從內而外感受南加州酒店日常經營氛圍。在實習期間酒店工作人員都傾囊相授，美國同事們非常熱心、樂意傳授知識。

企業文化以人為本，員工為首要，其次是客人。員工先顧好，服務的品質是由內而外延伸。每日晨會，作為精神領袖的總經理會分享所見所聞鼓舞員工。不知不覺，在LA的日子已經過了一個多月，我也從一開始懵懂的實習生，現在可以自信地向房客指點迷津，中間有許多有趣的插曲，當然也有挫折，不過最迷人的永遠是過程，你學到的事物與認識的人才是在實習中最重要的收穫。

## 服務業：以客為尊

在Westin Bonaventure實習這45天，我學到很重要的一件事是：服務業就是以客為尊，以服務別人為最大快樂泉源的人，就算逢年過節難免會疲勞但工作時能全心投入，這份工作絕對是意義非凡。我在Bonaventure看到大家都堅守在自己負責的崗位上，充滿熱忱並且樂於幫助客人。尤其在櫃檯辦理Check in的時候，系統上會記錄房客上回入住的房間、喜好，再次入住時以提供最高的住房品質回饋房客。在櫃檯學習，當時排隊的人群蜂擁而來，經理就馬上請我去招呼他們以減緩人多不耐煩，當下腦筋空白，還是努力想出一個話題。當天回到房間就立刻把上課所學講義拿出來溫習、上網搜尋資料。每天充滿各種挑戰，過程辛苦、迷惘，這些都是學校裡面少有的實戰經驗，也是最能檢視自我能力的機會了。這裡沒有老師，同仁也沒有義務重頭教你，這就是學校和實習最大的差別所在，脫離舒適圈，遇到困境自己面對並且嘗試克服它。

## 主動學習，而不要等到別人來問你

在Westin Bonaventure實習的這段期間我體會到「主動學習」的重要，有些東西是當你開始實作之後才會發現問題在哪，比起跟人請教，自己去發掘，並且親手去找答案、解決問題，相比之下還更加有趣，當然如果遇到超出自己能力範圍還是要請教前輩。在Bonaventure實習每天都在吸收新知，無論是各部門作業，或者與同事相處，如果沒有真的踏入公司實際操作，平常很難有機會接觸到這麼多面向，然而這份實習讓我們在短時間內看到一間具規模的五星飯店運作全貌可說是非常

## 暑期實習心得

難得的經驗。在台灣酒店實習通常局限於單一部門,而在美國酒店則幾乎走遍了所有部門,對酒店的生態環境更加的認識。相較於台灣旅館業注重設備,這邊注重除了服務還更有人性化,在辦理入住的時候會親切地問候對方,把對方當作家人般,給入住的旅客一種“家”的感覺。

### 過程中認識的人才是最重要的收穫

這段過程中認識的每一個人都給予相當大的協助,包括本計畫主持人大葉大學國際暨兩岸交流副處長-張智惠教授從得知美國暑期實習機會一路上積極爭取,其二是南加州台灣旅館業同業公會 Taiwan Hotel & Motel Association of Southern California(以下簡稱THMASC)提供實習飯店和獎學金,讓我們在美國生活更自主。另外感謝THMASC-Vice President 副會長-徐明豐提供實習機會讓我們在Westin Bonaventure學習;THMASC Consultant 會務顧問-汪蔚興及許清松帶我們去迪士尼走走甚至招待我們下榻Hotel Indigo;THMASC Consultant 會務顧問-汪俊宇帶我們去環球影城;特別感謝THMASC Executive Secretary 總幹事-柯欣侑和南帕沙迺那華人獅子會會長-Judy 陳照顧我們生活起居,甚至犧牲六日時間帶我們參觀LA 市容以及了解當地華人生活現況。這次美國實習可說是滿載而歸,不僅僅是在英語溝通技巧上有進步,而是在全方位上有顯著的收穫,行政、實作各式各樣的事情我們都參與學習,不放過任何一個可以成長進步的機會,也很幸運這次參與台灣教育部學海築夢計劃補助、大葉大學海外實習補助出國實習,若不是教育部、大葉大學的補助和南加州台灣旅館業同業公會Taiwan Hotel & Motel Association of Southern California的獎學金及大力協助,我們不會有機會至海外拓展視野。離鄉背井、飲食、文化,尤其洛杉磯是一個文化大熔爐的地方,許多東西都是從生活中學習而來。45天一眨眼就過了,但卻是我目前的生涯中最特別的體驗,同時很驕傲我們可以在有限的資源裡完成許多事,也認識了一群很棒的夥伴,最後由衷的感謝促成這次計劃的所有人,希望南加州台灣旅館業同業公會Taiwan Hotel & Motel Association of Southern California能延續這個實習機會讓更多台灣學子受惠。這為期45天得到了很多成長與啟發,我將帶著這些收穫繼續前進,克服所有迎來的挑戰!

實習生 安俐穎 林冠妤 下台一鞠躬

2018.8.15

# 會務活動

06-10-2018 43屆年會



# 會務活動

06-10-2018 43屆年會



6-29-2018 朱大使宴請晚宴



## 會務活動

6-29-2018 朱大使宴請晚宴



07-31-2018 海外學子實習生結業典禮



## 會務活動

07-31-2018 海外學子實習生結業典禮



08-01-2018 搭橋計畫拜訪公會



## 會務活動

10-06-2018 44屆雙十國慶慶典與國慶酒會



12-03-2018 California Lodging



## 會務活動

01-16-2019 座談會



02-10-2019 新春團拜



02-09-2019 新春晚會



03-02-2019 鄭文燦市長拜訪旅館公會



# 會務活動

## 04-18-2019 第44屆慈善高爾夫球賽



# 會務活動

## 04-18-2019 第44屆慈善高爾夫球賽



## 05-08-2019 44屆會員大會



# 瑞典奇蹟——翰莫比綠色生態永續城的故事

駐洛杉磯辦事處 朱文祥大使

瑞典人愛好和平，從1809年迄今已超過兩個世紀沒有戰爭，是世界上和平紀錄最持久的國家之一。首都斯德哥爾摩的翰莫比濱湖永續城(Hammarby Sjöstad)是首座依照全生態環保概念演化而成的城鎮，更是地球上第一個達成二氧化碳排放量減半目標的城市，她的成功竟然是建築在瑞典申請2004年奧運主辦權失敗的基礎上。而當年費盡心機打敗瑞典獲得奧運主辦權的希臘卻因為規劃不當造成十多年的財政危機，2016年奧運主辦國巴西也因主辦奧運而赤字連連。期待2028年即將舉辦第34屆奧運會的洛杉磯市能夠避開奧運詛咒，創造另一個經濟奇蹟。但請先讓我們聽有關瑞典的一個小而美的故事。



親水公寓戶戶擁有碼頭，南方松步道串連全城（翰莫比資訊中心檔案照片）

### 一、 申奧失敗 = 新生契機

翰莫比是斯德哥爾摩百年來，傾倒垃圾及工業廢棄物的地區，有嚴重的環境污染問題；更常見犯罪情事，一般人不敢隨便到翰莫比遊蕩。令人氣結的是，這塊204公頃的瀕死之地，竟座落在距城中心10分鐘腳踏車程的寶地上，是公有地。與周遭和諧美麗景緻相比，這塊都市惡瘤是絕大多數市民恨之入骨但又無可奈何之地。

1990年代初期瑞典為申辦2004年奧運準備工作，市府將選手村與翰莫比都更計畫做鏈結，當時有好多市民認為市府發瘋了，因為翰莫比的形象真的很糟糕，不值得花五億歐元的整地費用。但市府在1995年起仍按照計畫動土興建選手村，可是當所有的地上物拆除後才發現土地是污穢不堪的，只好再花幾倍的人力刨掉髒土層重做土質淨化。清理出120公噸油污、108公噸廢金屬以及堆砌如山的工業廢土。

市府在同一時期釐訂未來新城首要環境目標：**和瑞典1990年的住屋環保標準平均值相比，翰莫比必須將二氧化碳排放量減半。**這是極端嚴苛但又非常有遠見的政策，雖然完全不符合經濟投資效益，但在申

奧熱情的氛圍環繞下，十幾家建商毫不猶豫同意籌措30億歐元，共同參與這項史無前例的計畫。

但是後來申辦奧運會竟然沒有成功！就在舉國失望不已的同時，都市計畫官員們悄悄地與廠商代表漏夜漏夜腦力激盪，希望做損害控管。他們出人意料地決定繼續合作，盼將未能實現的選手村改造成具備完整自然生態循環、綠色親水性的一“翰莫比親水”永續城。

永續城將為25,000人提供11,000戶住屋。電線電纜、光纖網路、污水（物）及淨水管道與能源輸送通路全部一次整合到位，足敷未來百年所需。該城具備完整城鎮的所有設施，包括種類繁多的辦公室、商舖和餐廳、學校和托兒所、圖書館、體育中心和滑雪場（由垃圾堆積轉化成功的綠色山丘）以及一座大教堂。此外還有完整的交通網絡，包括無聲列車、生質燃氣公車、渡輪及會員共乘制的轎車。加上碧草如茵的庭園、無暗角的街道、太陽能屋頂、風電設施以及優美的公共場所和無所不在的湖畔木質步道。



無聲電車就在家門口，可隨時用跑百米的速度追趕上車（朱文祥攝）

## 二、令人欣羨的瑞典設計

翰莫比永續城的建築規章由一個最上層的基礎理念串連起來，再分交十幾家開發商依據專擅能力，在責任區內規劃別具特色的次區。整體建築群的規模和設計有絕對的統一與連續性，但在個別次區的建築上又有不同的變化。從1997年開始興建三年後，終於讓第一批以95%貸款條件並“心存懷疑”的中低收入居民順利遷入，之後每年完成六、七百戶，整體計畫持續到2016年（沒想到這個計畫因為太成功，後來被超過30多個國家仿造，紛紛在全球各地開花結果）。

市府有效控制土地運作並在現場成立執行計畫辦公室。領導核心僅二、三人，連同都計官員及技術人員一共約在20人之內。這支具強烈願景的領導團隊除指導廠商依計畫行事之外，還負責行政、總體設計及執行公共領域的建設。土地分割成十區，每區由三位創意設計師或建築事務所，對市府提出應如何開發個別區域的平行草案。所有設計師一起工作及討論，研究彼此的草圖以激發靈感。此外還曾邀請一些不喜歡翰莫比案的批評家提出無情的批判；或邀請犯罪專家、警察與設計者進行會談，暢言如何避免社區的犯罪。整體運作很像一所優質高級學校的師生上課學習討論，並立即投入創作實習的『反覆進化』過程。

領導團隊送給設計師一份明確的質量計畫參考書，從裡面可以找到所有的設想和照片。例如建築體看上去應該如何、出入口和窗戶的規格、圖樣、動線及社區總體要求的特點...等，確保每一個階段都受到嚴格品質控管。當溝通及法律程序同步完成後，市府便主動頒發建築許可證，讓建築設計師開始在其分區土地上繪製建築圖紙，彼此配合天衣無縫使每塊分區的土地都能聯結起來。

人們想住得長久，是建立一個優質穩定社區的最重要因素。因此設計者便想到公共空間中應有一些私人花園，庭院裡分配耕地，同時還設計了不畏北歐凜冽冰雪的公共溫室，使居民真正生活在舒暢的空間裡面，不分四季都可以種植自己的蔬菜、植物和花朵，營造永居的條件。居民擁有很多走路、騎腳踏車、坐輕軌火車或搭公車的機遇，所以經常會碰到鄰居或別家孩子的家長們。孩子很喜歡翰莫比社區，因為學校近在咫尺、大自然就在拐角處。

若從原始建築成本考慮，建造翰莫比永續城比一般城鎮要多花費5%，但是隨著十年光陰流逝，如今整個地區獲得複和年成長逾25%的房產價值，說明優質社區的價值是跟隨時間推演而遞增的。

**翰莫比案例說明了斯德哥爾摩市政府是能夠、也勇於圖利人民的。**市府因為擁有土地，一開始便居於優勢，此外市府又可賣土地所以能回收鉅款，再用於提升基礎設施、景觀設計、花草樹木栽植及人行道細節等規劃的品質上。從長遠看市府真是大贏家，因為能得到更多的納稅人，而且使永續城不斷朝正向發展，甚至演變成瑞典國家品牌的最佳代言人。

### 三、深層故事

翰莫比故事的最後一部份雖不可見但卻巧妙融入總體計畫中。在垃圾、能源和水資源上發明出舉世唯一的環保方法，被世人譽為——翰莫比模式：

**垃圾**——社區的每個角落都很容易找到等腰高度的三種垃圾圓柱形吸筒，分別吸納一般、可燃性物品或廚餘有機等垃圾。開口直接連通地下傳輸管，以真空力量將垃圾輸送到兩公里外的中心廠做最終處理。無垃圾車自然減少車禍危險。



真空垃圾吸孔近在咫尺羨煞台灣的媽媽們 (朱文祥攝影)

## 旅館會刊

**能源**——廚餘及有機垃圾在堆肥廠裡製成生質燃料，萃取後的殘渣壓製成肥料供養區內花草樹木，而氣體經提煉後供應瓦斯能源。可燃性物品垃圾則被運走，成為一家熱能發電廠的燃料。

**水資源**——污水過濾消化池將有機物以淤泥形式從水中分離出來，這種物質再後製成兩種副產品：固體化肥及生質燃氣，後者提供100輛公車及1,000家庭用瓦斯。翰莫比模式創造一個垃圾、能源和水等處理過程的封閉系統，使環境效益最大化及能源成本最小化，達成碳排放量減半的終極目標。



“安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏”的理想在瑞典實現（朱文祥攝影）



[www.thmasc.com](http://www.thmasc.com)

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

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

# HVS Market Pulse: Sacramento, CA

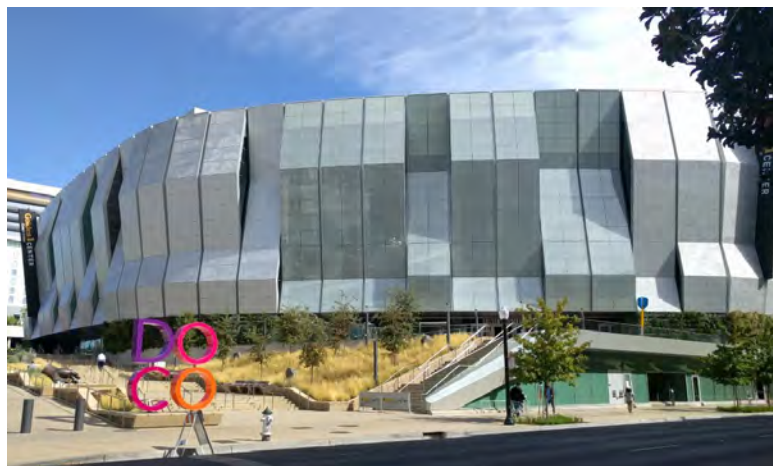
By John Berean and Li Chen, MAI

*Sacramento is the capital of California and the sixth most populous city within the state. The area is experiencing a period of economic expansion, as evidenced by numerous local development projects.*

The Sacramento metropolitan area includes seven counties in California: Sacramento, Yolo, El Dorado, Placer, Sutter, Yuba, and Nevada. The area is home to a wide variety of higher-education institutions, including two major public universities, many private and community colleges, and vocational schools. Healthcare is also an important component of the economy, with organizations including Kaiser Permanente, Sutter Health, Vision Service Plan, Catholic Healthcare West, and the Sacramento VA Medical Center. In addition, the UC Davis Medical Center, a world-renowned research hospital, is in Sacramento.



Sacramento is experiencing a period of economic expansion, concurrent with growth in the healthcare sector and local development projects. Unemployment in the greater market has continued to decline since the recession, closing out 2017 at 4.5%, down from 5.3% in 2016, and was slightly lower than the state average in the California. Meanwhile, airlift in the Sacramento area has also improved, with significant year-over-year increases in passenger traffic at the Sacramento International Airport (SMF). Major indicators for the second quarter of 2018 reflect a continuation of these trends, which bodes well for the market's lodging industry.



Source: HVS

## Commercial Developments

### Downtown Commons (DoCo)

The Sacramento area has enjoyed strengthening and economic expansion in recent years, with new development centered on Downtown Sacramento. Downtown Commons (DoCo), formerly known as Sacramento Downtown Plaza, Westfield Downtown Plaza, and Downtown Plaza, is a 1.5-million-square-foot, mixed-use entertainment and shopping complex. Encompassing six square blocks, the complex is anchored by Macy's, 24-Hour-Fitness, Century Theatres, and the Golden 1 Center. Opened in September 2016, the Golden 1 Center is home of the NBA's Sacramento Kings. As the first new, LEED-Platinum-certified indoor arena in the United States, the venue has hosted numerous concerts, conventions, and other sporting and entertainment events.

### Amazon Fulfillment Center

Amazon launched its new fulfillment center in October 2017. The 855,000-square-foot distribution site is located at Metro Air Park near the Sacramento International Airport. The company's eleventh fulfillment center in California is expected to eventually employ roughly 1,500 people when operating at full capacity. The distribution center also features robotic technology to assist in moving products.

### Sacramento Railyards

The Sacramento Railyards is a major urban infill project that covers approximately 244 acres between Sacramento's downtown Central Business District and River District. Over the next 15 to 20 years, the master-planned development is expected to include up to 12,000 housing units, 2,900,000 square feet of office space, 1,900,000 square feet of retail space, a hotel, and other commercial uses, as well as 41 acres of parks and open space. In addition, the Railyards is also anticipated to feature a 1.3-million-square-foot Kaiser Permanente flagship medical center campus. Furthermore, the Sacramento City Council has approved plans for a \$226-million, 25,000-seat stadium if Sacramento Republic FC secures a franchise with Major League Soccer (MLS).

### Convention Center Expansion

The Sacramento Convention Center, located in the heart of Downtown Sacramento, was expanded in 1996. It is equivalent in size to the convention centers of other second- and third-tier cities, such as Long Beach and Santa Clara. The Sacramento Convention Center includes 134,000 square feet of contiguous exhibit space, 31 meeting rooms, an outdoor garden terrace adjacent to an elegant 24,000-square-foot ballroom, and two separate 10,000-square-foot registration/pre-function areas. The complex also includes the 3,849-seat Memorial Auditorium, the 2,422-seat Community Center Theater, and the 272-seat Jean Runyon Little Theater.



Source: City of Sacramento

In 2013, the Sacramento Convention and Visitors Bureau considered a \$200-million expansion; however, despite business advocates pressing for a bigger renovation, plans were scaled down to a \$125-million expansion to be completed in multiple phases. In May 2017, the Sacramento City Council approved plans to expand the convention center to 205,000 square feet, inclusive of new exhibit space, meeting rooms, lobbies, and kitchen facilities. A second phase could include a new, 40,000-square-foot ballroom, as well as a 300- to 400-room hotel adjacent to the expanded center. In June 2018, a report from the Sacramento City Council revealed that the price tag for the project had grown to between \$220 and \$234 million based on latest cost estimates. At the request of local hotel owners, the timeline for construction on the \$40-million ballroom has been pushed to Phase I, with financing anticipated to be provided by area hotels through the establishment of an assessment district. In June 2018, the City of Sacramento approved a final environmental impact report (EIR), inclusive of preliminary architectural drawings. Construction is anticipated to begin in February 2019, with the convention center closed between July 2019 and November 2020; the completion is tentatively scheduled for March 2021.

### Kaiser Permanente Downtown Facilities

In 2014, Kaiser Permanente purchased the six-story Sacramento Corporate Center, located across the street from DoCo, for approximately \$40 million. The former 200,000-square-foot office building reopened in June 2018 as medical offices and an outpatient clinic.

### University of California, Davis - Aggie Square

UC Davis Chancellor Gary May and Sacramento Mayor Darrell Steinberg announced a partnership in April 2018 to build a 25-acre campus along Stockton Boulevard, bordering Oak Park. A prospective extension of UC Davis, Aggie Square is envisioned to incorporate research

labs, education facilities, retail space, and housing as part of a two-million-square-foot research campus and industry innovation center. While a timeline for construction has yet to be announced, the development is anticipated to span many years.

## New Lodging Supply

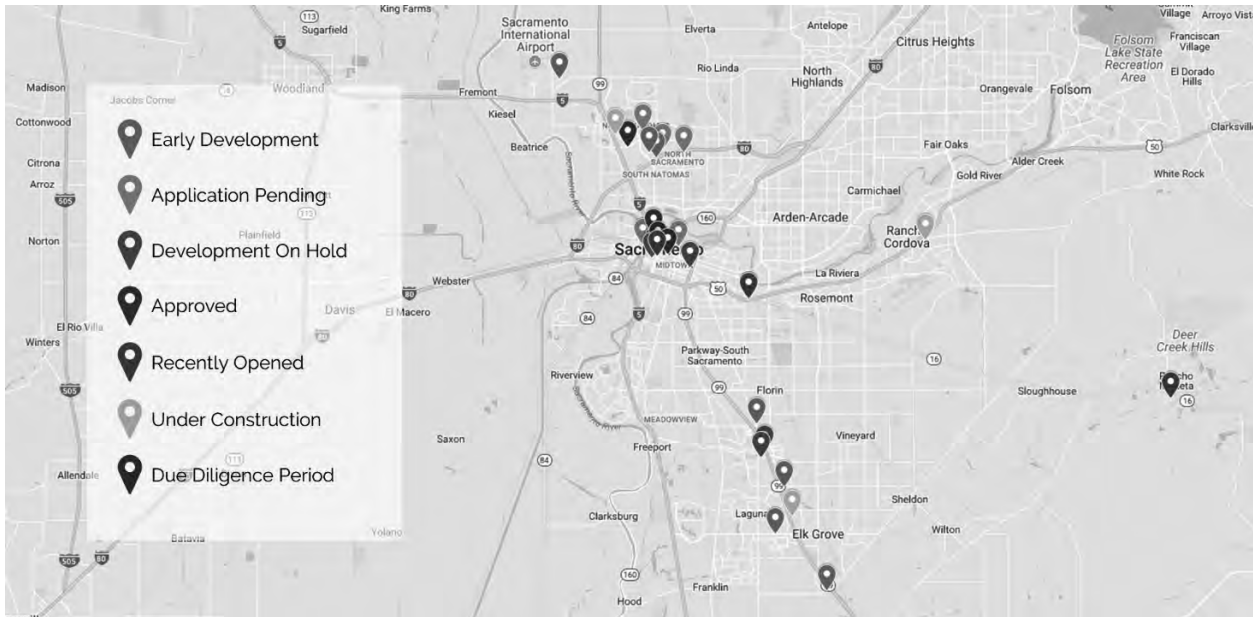
According to Smith Travel Research (STR), the greater Sacramento County lodging market encompasses nearly 150 open and operating lodging facilities totaling roughly 15,000 guestrooms. These figures reflect a large inventory of smaller, economy-scale hotels; approximately 50% of these properties offer fewer than 100 rooms. Following the last recession, no hotels opened in the greater market between January 2010 and May 2015. Since then, the market's performance metrics have improved given the state budget surplus, increases in government per-diem rates, a lack of new competitive supply, and stronger overall hotel demand levels. As such, there has been a growing interest in new hotel development. Adaptive reuse of existing buildings into boutique hotels is the predominate lodging product proposed for development in Downtown Sacramento, while branded midscale, upscale, and extended-stay products have been proposed for the surrounding submarkets; these proposals mirror nationwide trends. Some notable projects recently opened or currently under construction include the following:

- Kimpton's The Sawyer Hotel opened in October 2017. The hotel is part of a 17-story, mixed-use tower that also features branded residences. Facilities and amenities include two food and beverage outlets, an outdoor pool area, a fitness center, and approximately 22,000 square feet of meeting space. Located within the Downtown Commons mixed-use entertainment and shopping complex, this hotel benefits from its proximity to the new Golden 1 Center arena.
- In February 2018, Jackson Properties opened a four-story, 116-room Hampton by Hilton off 65th Street in Sacramento. A 106-room Home2 Suites by Hilton and a 5,000-square-foot retail building are anticipated to be built adjacent to the new hotel.
- The San Francisco-based Presidio Hotel Group has announced plans to develop a Hyatt Centric at the site of the former historic Hotel Marshall, located on the northwest corner of 7th and L Streets. The proposed full-service hotel is expected to preserve the historic façade of the Hotel Marshall and is anticipated to feature 159 guestrooms, a first-floor jazz club, and a rooftop restaurant and lounge. While Sacramento's Preservation Commission approved the hotel plans in 2015, the property is not anticipated to open until late 2020.
- There has been significant developer interest in Downtown Sacramento, as year-end 2017 occupancy levels registered near the 80% mark. Proposed hospitality projects within this submarket include up to 1,100 hotel rooms at the Sacramento Railyards, the conversion of the California Fruit Building from office space into a 102-room boutique hotel, the redevelopment of the closed Clarion Hotel Mansion Inn, and a potential 300- to 400-room hotel in conjunction with the expansion of the Sacramento Convention Center.

# 旅館會刊

- In June 2015, a seven-year moratorium on new construction in Sacramento's Natomas community was lifted after a revised flood map was approved by the Federal Emergency Management Agency (FEMA). Since then, eight hospitality projects have been proposed, with one currently under construction. Most of these proposed hotels feature an extended-stay product and range between midscale and upscale in terms of product tier. Some notable brands proposed for development include the TownePlace Suites by Marriott, Element by Westin, WoodSpring Suites, Candlewood Suites, and Home2 Suites by Hilton.

Over 3,700 New Rooms Could Open in Sacramento through 2020



Source: HVS

## Conclusion

The Sacramento area is supported by a number of major employers and institutions that provide a solid foundation for the local economy. In addition, the recent opening of the Golden 1 Center is supporting renewed growth in the city's downtown core. Various planned projects, including the expansion of the Sacramento Convention Center, are also expected to bode well for the market; as such, the overall outlook is optimistic.

## 建築工程保險

### 業主控制保險計劃 Owner Control Insurance Program



**Sean Chang**  
Vice President  
sean.chang@alliant.com

建築工程進行的過程中有許多責任風險 Liability Risks。舉例來說，小孩子可能誤闖進工地玩耍意外受傷；拆遷人員可能會無意中損壞鄰近的建築物；框架承包商可能會犯一個導致地板不穩定的施工錯誤。如果發生了任何的意外，各項訴訟都會影響到不同層級的施工單位以及施工的進度。透過業主控制保險計劃(OCIP – Owner Control Insurance Program)可以在單一的保單下保護建築工程裡的各個不同施工方/單位。我們建議在大型建築或翻新項目開始之前，房產或項目業主 Project Owner 可以與總承包商 General Contractors 合作並與專業的保險經理人一同設計業主控制的 OCIP – Owner Control Insurance Program 保險計劃來為從事該建築工程項目的承包商 contractors 和分包商 Subcontractors 提供全面的保險覆蓋，以確保該建築工程相關的施工層級與單位都已經有足夠的保險來承保責任風險 Liability Risks 和責任損失 Liability Losses。

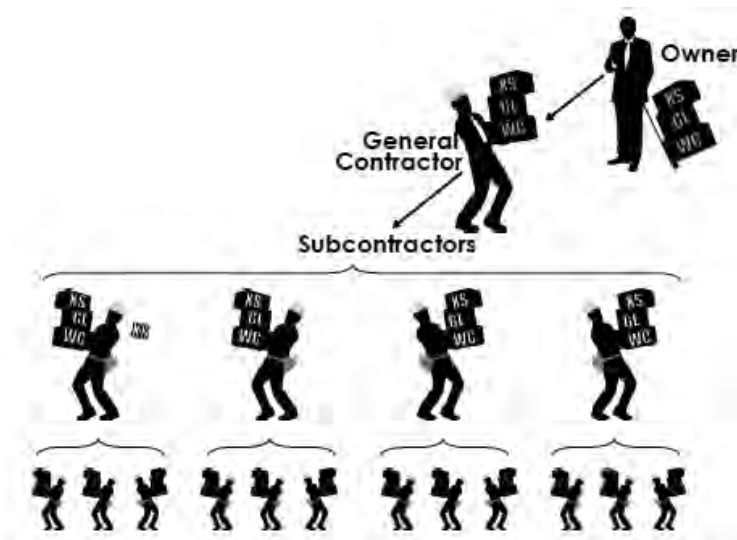


在建築工程保險中，業主控制保險計劃(OCIP – Owner Control Insurance Program) 或承包商控制的保險計劃(CCIP – Contractor Control Insurance Program)，通常被稱為“Wrap-Ups”，基本上用於建設成本為\$50,000,000 美元或更高的大型商業項目，現今被廣泛用於各種規模的商業建設項目。在 OCIP 中，所有建築 Construction，材料 Materials，危險 Hazard，工傷賠償 Workers Compensation，環境 Environmental，恐怖主義 Terrorism 和其他建築相關保險 Building- Related Insurance，統一由業主 Property Owner 購買，開發商 Developers，總承包商 General contractor 和所有分包商 Subcontractors 在各險種下成為被保險人 Name Insured(s)，成為了各種單一保險 single insurer 公司的單一保單 single policy 的一部分，而不是被重複計算與嵌入到數十個承包商以及分包商投標中的各項保險報價裡，如此一來，業主可以透過“直接手段”來控制各項保險費用求取降低保險成本的最大值。目前 OCIP 是商業建築保險中一種相對較新的保險工具/方式，這類型 OCIP 的保險正迅速成為在加利福尼亞州，內華達州和其他西部各州商業地產的開發商 Developers，總承包商 General Contractors 和所有分包商 Subcontractors 更好的建築工程保險選項。

#### **Construction Traditional Insurance Approach 建築保險傳統途徑方式:**

- Multiple Insurers 多家保險公司 – 總承包商和每個分包商為該投標的建築工作中各自購買各自的商業一般責任險 Commercial General Liability。
  - 保額不夠的潛在可能性
  - 保單可能有缺口的淺在可能性

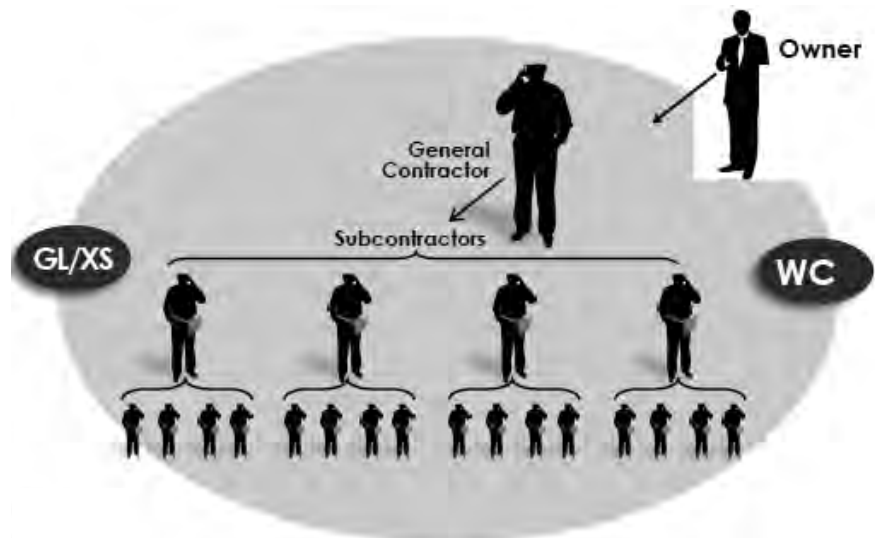
- 沒有保險的分包商的風險淺在可能性
- 每個分包商都必須將總承包商和開發商命名為保單中的“額外保險人”在他們各自購買的保險中. 造成了控管風險缺失的淺在可能性。
- Cross Litigation Between Contractors 承包商之間的交叉訴訟以及 Indemnity Issues 賠償問題容易發生 - 如果發生任何意外事故, 各自承保的保險公司們必須要派各自的代表在法庭上出席, 各自的保險公司代表極有可能會為誰應該負責賠償而有所爭辯。賠償的責任難以絕對的釐清, 所以往往在賠償的問題與進度上效率不佳。
- 如果在同一個工作項目中有幾個分包商, 這可能意味著幾個不同的保險公司正在涵蓋同一個工程項目。對於項目業主來說是否造成重複投保? 是否增加總營造工程的保險成本?
- 由於有許多不同的保險公司都將項目業主作為指定的被保險人, 因此該項目業主會有非常高額的保險範圍, 不同的保額來自不同的保險公司。



## OCIP – Owner Control Insurance Program 業主控制保險計劃的優點如下:

- 所有在職工作的承包商和分包商均由同一保險公司承保在同一張保單中。
- 由於所有當事方包含項目業主 Project Owner, 總承包商 General Contractor, 承包商 contractors 和分包商 Subcontractors 皆由同一保險公司承保, 因此, 如果有任何意外需要提出索賠 claim, 只需要向該承保的單一保險公司提出理賠, 而不是各個當事方各自向該投保險公司提出索賠, 如此一來會降低所有的法律和訴訟費用, 相較之下, OCIP 保險費率會比傳統建築保險的途徑方式較為便宜。
- 此外, 由於索賠是由該單一保險公司處理, 因此與傳統建築保險的途徑方式相比, OCIP 會更有效率, 縮短賠償的時間。
- 項目業主 project owner 可以設計且控制施工作業上所需要的可用保險範圍 coverage。
- 可以使用更多的合格承包商 contractors 和分包商 Subcontractors—項目業主在選擇合格的承包商 contractors 和分包商 Subcontractors 上有多的自由, 只要是合格的經銷商都可以註冊進 OCIP 這樣的保險計畫中為該建築項目執行工作。

在大多數情況下，項目業主 Property Owner 還會考慮增加在 OCIP 之外的額外保險種類。通常是以下各種險種：



- 污染責任保險 Pollution Liability Insurance：  
污染責任保險涵蓋與化學品洩漏，有毒氣體和煙霧的排放以及在完成建築項目的過程中可能發生的其他污染相關事故的成本。這些費用可能包括了由於污染產生的疾病和傷害所引起的訴訟相關費用以及與清理相關費用。
- 建商風險保險 Builders Risk Insurance：  
建築商風險是一種專門為建築中的建築物設計的財產保險。也稱為“施工過程”保險，建築商風險承保在保單生效日期開始，並在工作完成且財產準備好使用或入住時結束。大多數建築商的風險政策包括由於火災，閃電，冰雹，爆炸，颶風，盜竊，故意破壞和許多其他風險造成的財產損失，它通常不包括地震與洪水。
- 專業責任保險 Professional Liability Insurance：  
特定於該建築項目的專業責任保險通常由業主購買，專業責任保險 Professional Liability Insurance 覆蓋了該建築項目中，所有設計專業人員在專業設計服務上所造成的任何疏失而產生的索賠。索賠大部分是源於專業設計人員有疏忽，錯誤或遺漏造成了設備失效並對業主和第三方的造成損失或損害。專業責任保險 Professional Liability Insurance 取代了建築師和工程師用其各自承保的專業責任保險來覆蓋該建築項目，業主可以用其購買的專業責任保險來確保在該建築項目中任何設計專業的責任風險得以覆蓋。
- 增額責任保險 Excess Liability Insurance：  
對於中型與大型商業建築項目，一般基本的商業責任險 Commercial Liability Insurance 所提供的保險額度並不足以完全覆蓋該建築項目的責任風險。項目業主可以通過購買增額責任保險 Excess Liability Insurance 來增加建築項目的保險額度。

如果你有即將要進行的商業建築 Construction projects, 請與我們聯絡諮詢, 我們 ALLIANT 有全美評比#1 的專業 Construction Insurance Department 建築工程保險專業部門, 來提供給你各項建築工程保險的專業資訊。

## 下一個時代，酒店模塊化

編輯組

酒店資產已經嚴重飽和，這是大多數酒店投資人的共識。對酒店投資人來說，願意建設酒店的業主，幾乎都不會僅僅依靠酒店博得回報，土地、住宅、工廠等都會成為建設酒店時，與地方政府置換的條件。



即使如此，酒店投資人仍會想方設法讓酒店盡可能的減少虧損甚至盈利。其中，建設環節是業主能夠最大化自控的主要環節。縮短建設周期，讓酒店進入經營狀態，有效控制施工周期而節約資金成本、時間成本，增加物業增收有效期以及防止同業競爭對手的入市時間等，均有很好的主動優勢。

2018年，由中集集團旗下中集模塊化建築承建的希爾頓花園酒店（英國伯明翰機場店）正式對外營業，這是迄今為止中集與希爾頓集團成功合作的第六家模塊化酒店。



伯明翰希爾頓（模塊化）

伯明翰希爾頓花園酒店項目採用傳統鋼筋混凝土結構與模塊化建築結合的方式，中集模塊化建築完成模塊化房屋的設計和制造，並運輸至現場搭建，項目整體耗時不到17個月。建築主體形狀為單棟9層大樓，GF層為傳統建築部分，1-8層為客房和功能

房的模塊化建築部分，共計提供104個模塊，178個房間，主要房型有：大床房、大床房、雙床房、殘疾人房、客房部、更衣室、健身房、洗衣房等等。



模塊化酒店客房

該項目採用的是最新的HGI歐洲品牌設計規範，所有設計及物料均採用歐洲標準。高效的建造方式為客戶創造了傳統建築不可比擬的價值，它擁有可移動、重量輕、隔音好、抗震性能優、建造速度快、裝修質量高等特點。

### 永久性模塊化建築（PMC）

永久性模塊化建築（PMC）是指一旦建成，幾乎在任何形式上都類似於傳統房地產項目的永久性建築。使用PMC工藝，模塊可以改造現有的建築物，或者項目是圍繞模塊化建築技術設計的，從一開始就成為交鑰匙解決方案。

### 非永久性模塊化建築（NPMC）

非永久性模塊化建築（NPMC）是指使用模塊化技術來創建可移動的建築物和結構，例如移動教室，展示廳或臨時醫療診所。像PMC項目一樣，NPMC建築物按照當地的建築規範和規定建造，但可以根據需要進行重新安置和改造。

無論使用永久性還是可移動的結構，模塊化建築都可以節省時間，減少浪費，並能大幅提高多個建築應用的建造效率，預計節約建造周期約25%-50%



。根據模塊化建築研究所 ( MBI ) 的數據，目前大部分建築應用領域都開始使用模塊化建築體系。模塊化解決方案在每個應用市場都具有獨特的優勢。最常用的永久模塊化建設市場包括：模塊化建築非常適合于公寓樓、公寓和其他類型的多戶住宅項目。酒店和宿舍也適用於PMC，可以確保對模塊和相同規格的建築質量控制，縮短工期，提高入住率和投資回報率。



模塊化寫字樓



模塊化制造車間

簡單的說，模塊化酒店，就是將原本在建設現場的工序移至工作車間完成，通過固定的流水線，把建

築分割成一個個的小單元，運送至建設現場拼裝起來即可。因為流水線的大規模的作業，可以有效的減少施工時間和防範施工安全事故。

建築安全性方面，模塊化建築的抗震、抗風、消防等等已經相當成熟，目前，全世界各地已經出現了不少此類的超高層建築，使用壽命和傳統建築類同。

模塊化的酒店建築給傳統酒店市場帶來的衝擊可以概括為：

## 1、成本節約

根據位于北卡羅來納州夏洛特市的MassMutual公司收購&開發副總裁Stuart Turner的說法，利用模塊化結構可以縮短開發時間六個月。此外，傳統建築中的打孔列表可能會持續更長時間。模塊化建築需要在制造工廠建造單獨的酒店房間單元，運送到施工現場，然後堆疊以創建單個酒店設施。以此，公司可以節約在六個月期間的工人工資、資金成本，以及酒店可以提前六個月進入經營期而帶來的經營收益。

## 2、屏蔽競爭對手

在中國，更早的進入市場的酒店，將更加有利于參與到激勵的酒店經營競爭中，能夠在恰好的時期進入經營旺季，更有利于屏塑造酒店品牌，特別在具有很強的旺季時段。

## 3、易更改的特性

我們並不能保證，酒店的設計和建築格局能夠更長的滿足消費者的需求，傳統的酒店建築，無法在建造後，對原有的建築格局調整，而模塊化的酒店便可以根據消費者的變化，視情調整建築的格局和空間，滿足更加長期的市場需求。

傳統建築在商業中的應用還處于初級階段，在全球，日本在此領域相對發達，中國緊隨其後。對酒店建築來說，能夠更加靈活以及更加快速的完成建築，對新進酒店投資人來說，是很好提高競爭的方式之一，未來，模塊化建築能夠進入一定量級規模後，建築成本較傳統建築更加具有競爭力，這一點足以讓未來酒店投資變得更加高效，而高效往往意味著變革時代的到來。

## Airbnb's Impact on the Hotel Industry: Insights From 1000 Travelers Who Use Both

編輯部

More than two million people stay in an Airbnb every night, making it a disruptive force in the travel industry that can't be ignored. What started out as two roommates trying to earn some extra cash to pay their high, San Francisco rent has turned into a travel tech behemoth valued at \$38 billion.

Initially, the idea of staying in a random person's home was viewed as absurd and dangerous, but public perception of peer-to-peer (P2P) vacation rentals has shifted significantly in recent years.

A 2016 Goldman Sachs study found that, "If people have stayed in peer-to-peer lodging in the last five years, the likelihood that they prefer traditional hotels is halved (79 percent vs. 40 percent)."

In other words, once travelers discover Airbnb, they hop on the P2P vacation rental bandwagon.

This same study found that P2P app familiarity and usage is increasing, particularly among younger generations. 67% of respondents age between the ages of 18 and 24 had used a P2P service in the last 12 months. That number is lower among travelers ages 45 and up (about 29%), but it is steadily rising.

Clearly there's something about P2P vacation rentals that appeals to travelers once they've gotten over the initial mental hurdles of staying in another person's home.

To learn more, we surveyed 1,000 Americans who have used both Airbnb and hotels in the past 12 months. Airbnb is becoming the preferred choice of many vacationers across the country (and the world), but hotels still serve an important function for travelers who prefer more traditional and/or familiar accommodation options when away from home.

We also dug into the safety and privacy concerns

travelers have towards Airbnb, as well as emerging competitors like Marriott's Homes & Villas luxury rental service.

To learn more, read our key findings and in-depth analysis below.

### Key Findings

- Airbnb is becoming the preferred choice of vacationers — 60% of travelers who use both Airbnb and hotels prefer Airbnb over comparable hotels when going on vacation
- 68% of business travelers prefer staying in hotels when traveling for work, and they're more likely to have a negative experience at an Airbnb
- It doesn't look like the supply of Airbnb hosts will slow down: 54% of homeowners said they'd consider renting out their homes with Airbnb or a similar vacation rental app, and 82% believe that Airbnb is a good way to make money from their property
- While public sentiment towards Airbnb remains positive, 58% of respondents said they were concerned about hidden cameras, and 7% said they've stayed in an Airbnb and discovered a hidden camera
- Marriott's Homes & Villas luxury rental service is making a splash among high-end travelers: half of luxury travelers have heard of the Marriott's new service, and they're intrigued by the benefits of Marriott's rewards program

### Key Insights & Analysis

#### 60% of Travelers Prefer Airbnb Over Comparable Hotels When Going on Vacation

Airbnb is, in many ways, a Pandora's Box for the hotel industry: Once vacationers give it a try, it typically becomes their preferred vacation lodging option.

We found that 60% of travelers who have used both Airbnb and hotels prefer Airbnb for vacation lodging.

Despite this preference, travelers reported similar levels of satisfaction with their most recent Airbnb and hotel experiences, averaging 4.2 stars for hotels and 4.3 stars for Airbnb.

If travelers report similar levels of satisfaction for both types of lodging, why is Airbnb the preferred option?

David Guttentag, professor at the Ted Rogers School of Hospitality and Tourism Management, identifies five types of Airbnb guests based on his 2016 study

- Money savers: Choose Airbnb because of affordability
- Home seekers: Interested in household amenities and larger spaces
- Collaborative consumers: Motivated by the share economy philosophy and the ability to have an authentic experience
- Pragmatic novelty seekers: While not regular Airbnb users, these travelers are drawn to the novelty of Airbnb
- Interactive novelty seekers: Want to interact with their host or other locals

Our research confirms these findings. Additionally, we found that affordability, authenticity, and household amenities motivate the majority of Airbnb users in 2019.

The most common words travelers associate with Airbnb include “authentic” and “affordable,” and 77% of travelers surveyed believe Airbnb provides a more authentic experience than a hotel. “Price” also ranks as one of the top reasons travelers prefer Airbnb.

Airbnb’s competitive advantage seems to stem from its ability to provide experiences that traditional hotel chains cannot, while simultaneously offering competitive rates.

Airbnb travelers get to feel like they’re actually living in their destination city or town for a few days, with all of the household accommodations we’ve

become accustomed to in our own day-to-day lives.

## The Majority of Business Travelers Prefer Staying in Hotels When Traveling for Work

While hotels appear to be losing market share among tourists, they remain the preferred option for a majority of business travelers. 68% of businesspeople surveyed said they prefer hotels to Airbnbs or comparable vacation rental services when traveling for work.

Business travelers know what to expect from hotels, and hotels can provide services and accommodations Airbnb cannot. In fact, 90% of Airbnb’s revenue came from tourism and personal travel in 2017, indicating the company is still struggling to tap into the business market.

24/7 front desk services, on-site fitness centers, room service, complimentary breakfasts, and other amenities keep businesspeople coming back to hotels. Almost half of business travelers said familiarity was an important reason they prefer hotels.

These travelers are looking for reliable lodging they can trust, and hotels fulfill that need.

While business travelers are still using Airbnb for vacations, they are more resistant to change when traveling for work — much of which is based on entrenched, negative sentiments about the short-term vacation rental industry.

Business travelers are twice as likely to describe Airbnb as dishonest, and they’re more likely to have a negative experience at an Airbnb.

57% of business travelers reported having a negative experience that violated Airbnb’s guidelines compared to 35% of vacation travelers.

Keeping business travelers happy might be one of the most important goals for hotels in the coming years, as Airbnb continues to disrupt the personal travel industry.

How can hotels accomplish this? It might be best to stick to the basics.

We found the most important hotel amenities include WiFi (85%), free parking (70%), complimentary breakfast (69%), and housekeeping (59%). In other words, business travelers are looking to check in and get down to business — or relax and leave fueled for a busy day ahead.

In other words, hotels that remain focused meeting these types of baseline expectations and needs will continue to attract businesspeople for years to come.

## The Majority of Business Travelers Prefer Staying in Hotels When Traveling for Work

While hotels appear to be losing market share among tourists, they remain the preferred option for a majority of business travelers. 68% of businesspeople surveyed said they prefer hotels to Airbnbs or comparable vacation rental services when traveling for work.

Business travelers know what to expect from hotels, and hotels can provide services and accommodations Airbnb cannot. In fact, 90% of Airbnb's revenue came from tourism and personal travel in 2017, indicating the company is still struggling to tap into the business market.

24/7 front desk services, on-site fitness centers, room service, complimentary breakfasts, and other amenities keep businesspeople coming back to hotels. Almost half of business travelers said familiarity was an important reason they prefer hotels.

These travelers are looking for reliable lodging they can trust, and hotels fulfill that need.

While business travelers are still using Airbnb for vacations, they are more resistant to change when traveling for work — much of which is based on entrenched, negative sentiments about the short-term vacation rental industry.

Business travelers are twice as likely to describe Airbnb as dishonest, and they're more likely to have a negative experience at an Airbnb.

57% of business travelers reported having a negative experience that violated Airbnb's guidelines compared to 35% of vacation travelers.

Keeping business travelers happy might be one of the most important goals for hotels in the coming years, as Airbnb continues to disrupt the personal travel industry.

How can hotels accomplish this? It might be best to stick to the basics.

We found the most important hotel amenities include WiFi (85%), free parking (70%), complimentary breakfast (69%), and housekeeping (59%). In other words, business travelers are looking to check in and get down to business — or relax and leave fueled for a busy day ahead.

In other words, hotels that remain focused meeting these types of baseline expectations and needs will continue to attract businesspeople for years to come.

## Over Half of Homeowners Would Consider Renting Out Their Homes Through a Third-Party App Like Airbnb

As the demand for P2P vacation rentals grows, it appears supply will comfortably meet or exceed that demand. 54% of homeowners surveyed indicated they'd consider renting out their property through a third-party app.

More importantly, 82% indicated they believe renting out their home as a vacation rental is a good way to make money from the property. Even if homeowners aren't willing to rent out their property at this very moment, they believe apps like Airbnb and VRBO could help them pay the bills.

In the right markets, Airbnb can help homeowners

shave a little off their mortgage each month by enabling them, for example, to rent out a second bedroom.

The true threat to hotels is the virtually limitless supply of potential vacation rentals — anyone who owns a home can sign up for Airbnb and start renting it out once they've filled out the application.

Whether renting out your second bedroom will end up being profitable is entirely dependent on the local market, and it's not always the hottest housing markets that make for the best Airbnb rental properties.

AirDNA, a vacation rental data analysis firm, found that unassuming towns and cities often offer the highest returns for hosts.

According to AirDNA's research:  
"Renting out a private room in your place could cover your rental cost altogether. Markets such as Detroit, MI, Memphis, TN, Cleveland, OH, Indianapolis, IN, Louisville, KY would make hosts between \$2,500–\$5,500 in annual profit."

When the supply of Airbnbs in smaller cities can't meet the demand, the cost to rent an Airbnb rises and homeowners benefit. As home prices continue to rise, Airbnb will continue to become a popular option among homeowners looking for supplemental income.  
**7% of Airbnb Users Said They've Found a Hidden Camera in Their Rental**

Our study found that consumer sentiment towards Airbnb is generally positive. Only 12% of respondents associate Airbnb rentals with being uncomfortable and 10% with being unsafe.

However, travelers are unsettled by the recent hidden camera scandals Airbnb has been involved in. 53% of respondents said they have privacy concerns staying at a vacation rental like an Airbnb, and 58% said they're concerned about hidden cameras within their unit.

While these incidents might appear to be one-off,

freak incidents, we found that 7% of respondents had found a hidden camera within their unit.

7% might seem a little high, but a recent survey from IPX 1031 Exchange actually found that 11% of Airbnb travelers have discovered a hidden camera in the property they rented. It's possible that Airbnb's laissez-faire, share-economy business model attracts voyeuristic (read: creepy) hosts.

It's worth noting that 52% of respondents indicated they'd experienced some type of refund policy violation since using Airbnb. The most common violations are fairly benign — misleading listing descriptions and dirty towels — but they can become quite serious, e.g., 9% of respondents indicated they found an animal within the rental.

These incidents don't appear to be deterring travelers: 72% of respondents say they plan on staying at an Airbnb within the next 12 months, and 71% of respondents believe Airbnb has a positive impact on the global tourism and travel industry overall.

Airbnb's value proposition is strong for vacation travelers, and potential safety and privacy concerns don't appear to be dissuading them once they've gotten their toes wet with P2P vacation rental model.

**Marriott's Premium Rental Service Is Making a Splash Among Luxury Travelers, but It's Not an Answer to Airbnb**

In late April, Marriott announced a new vacation rental service called Homes & Villas, which offers 2,000 luxury homes in more than 100 cities.



## 旅館會刊

Marriott will offer unique and/or eccentric rentals, such as Italian villas and Irish castles. While only 36% of Clever survey respondents had heard of Homes & Villas, 50% of “luxury travelers” — i.e., those who indicated they stay at high-end hotels or vacation rentals — reported being familiar with the service.

From a marketing perspective, this is a pretty impressive feat, considering our survey was conducted only nine days after Marriott’s announcement.

When asked why they’d try out the new service, 63% said because of Marriott’s trustworthy brand, while 54% were interested in the potential bonus rewards and loyalty points they’d be able to use across Marriott’s hotel line.

Cornering the luxury travel market by offering premium vacation rentals — an approach Airbnb can’t easily imitate — is an intriguing move by Marriott.

Many have named Homes & Villas “Marriott’s answer to Airbnb.” However, this new service doesn’t address Airbnb’s core value proposition: affordability and authenticity.

Staying in an ancient Irish castle is a fantasy for many, but it’s not necessarily going to give travelers a truly authentic and immersive experience. For many, this is the primary appeal of Airbnb — and it’s unlikely that any established hotel brand is going to be able to beat them at their own game.

### Methodology

The proprietary data featured in this comes from an online survey commissioned by Clever Real Estate and conducted by Pollfish. In total, Pollfish surveyed 1,000 travelers who had stayed at both Airbnb and hotels in the last 12 months. The survey was distributed using organic sampling from May 8, 2019 to May 9, 2019.



[www.thmasc.com](http://www.thmasc.com)

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

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

# 如何做個成熟的管理者？

編輯部

## (一) 訂適當的目標

每一個成熟管理者都有有一個具體的目標，並且願意為目標努力，這個目標不能訂得太高而達不到，它必需適度的激勵，同時成熟的管理者知道完成任何事情都要付出代價，不可能無中生有。成熟的管理者也明白資源是有限的，資金，人力，時間等各種資源一定得依照相館完成目標的先後次序分配好。

## (二) 足夠的自信

一個成熟的管理者能接受決策，採取行動實行的責任，他不能故意將困難決策拖到最後才做，也不能請上司代做。從經驗中得知，管理者往往不能等所有事情都清楚時再做決策，他通常得在資料情報不足的班幹部做決定，所以管理者的經驗和判斷力也是很重要的。成熟管理者對自己做決策和實行能力必需有足夠的信心，寄存器怕犯錯的管理者拖延而遲遲不做決定，這會引起更嚴重的後果。一個成熟的管理者並不是一個完美主義者，他會在最佳方法和現實環境二者之間取得妥協，因為往往最佳方法是無法實行的。

可被定義為委託權力和責任給他人，所有有關管理的書都有說管理者應授權給下屬，但是許多管理者認為授權是很難做到的事情，人是怕別人做的沒有自己做得好，一個成熟的管理者就知道自己並不能做全部事情，所以能謙虛的接受別人幫助，同時適當的表達他對別人幫助的感謝。

## (四) 激勵與控制

一個成熟的管理者必需懂得如何激勵和控制自己，有時候甚至要強迫自己去做困難。不愉快但必需去做的事，小孩子做事喜歡別人獎勵，成人就必需學習在獎勵較少的環境中完成工作，多數成人都是靠自我激勵來完成工作，控制自己的脾氣是對管理者的一種挑戰，幼稚氣常會造成無理性的行為而導致人際關係的破裂，一個容易發脾氣的管理者，最先學習的應該是控制自己的脾氣。

## (五) 利用時間

時間是有限的資源，一個成熟的管理者必需謹慎的分配時間於他所希望完成的計劃中，往往在做某個號召時會犧牲完成另一件事的機會，最節省時間的辦法就是不去做那些不需要完成的事，成熟的管理者能夠區分緊急的事和重要的事，因為緊急有事不見得是重

要的事，而重要的事又不見得會是緊爭的事。

一個管理者只應該做在他權力範圍內的事業計劃，組織，指揮，控制和溝通意見，其他的活動可以授權給下屬做，成熟的管理者有用不著浪費時間在假造藉口，參加無意義的爭論和詳察細審下屬的工作上，他很清楚自己和別人一樣都只有24小時可有我以只做他真正想做也應該做的事。

## (六) 建立並維持和他人友善的關係

成熟的管理者和他人建立並維持良好的關係。這種關係建成立在人與人互相接的基礎上，也許在私人方面彼此並不喜歡，但在工作上一定要相處和諧，並尊重他人的工作能力。處處為他人着想是建立良好人際關係的第一步。

成熟的管理者必需能了解，接受他人的意見的感覺，克服自己的偏見，同時適當的對他人表示出自己的感覺，成熟的管理者聽取別人的感覺和意見，並試著去了解他不見得要同意別人，但一定要使別人，但一定要使別人知道了解除他們。

## (七) 情緒的成熟

成熟的管理者對應付挫折，失望，壓力都有一套方法，每一個人都會不時碰到些麻煩事，如何處理這些麻煩事就看其情緒的成熟度而定了，成熟管理者的情緒很少受到外界環境影響而變動。

## (八) 重視現在

成熟的管理者重視在的問題和關係，雖然他要靠過去累積的經驗做現在的指引，但他並不會毫無創造的模仿，當然他也不會對未來充滿白日夢幻想或是無根據的恐懼，成熟的管理者知道他只能有交物利用現在，所以盡量利用每天增加自己的智慧。

## (九) 自我發展和自我評價

成熟的管理者能適當而且客觀的對自我表現評價，他明白沒有人是完美的，只有成熟的人勇敢的認錯，了解自己的缺點，這種認識就是成長和改進的起點。成熟的一部分是原諒他人的錯誤，自我的責備和懷疑是自我發展的一大阻礙，一個成熟的定理者希望自己能夠成長。就必須針對自己的缺點，配合自己的能力，設計一系列的改正計劃。

# 如何處理客人的投訴

**接待投訴客人**，無論對服務人員還是管理人員，都是一個挑戰。要使接待投訴客人的工作不再那麼困難，使你的工作變得輕鬆，同時又使客人滿意，就必須掌握處理客人投訴的程序、方法和藝術。

接待投訴客人，無論對服務人員還是管理人員，都是一個挑戰。要使接待投訴客人的工作不再那麼困難，使你的工作變得輕鬆，同時又使客人滿意，就必須掌握處理客人投訴的程序、方法和藝術。

## 1. 做好接待投訴客人的心理準備

為了正確、輕鬆地處理客人投訴，必須做好接待投訴客人的心理準備。

首先，樹立“客人總是對的”的信念。一般來說，客人來投訴，說明我們的服務和管理有問題，而且，不到萬不得已或忍無可忍，客人是不願前來當面投訴的，因此，要首先替客人著想，樹立“客人總是對的”的信念，換一個角色想一想：如果你是這位客人，在酒店遇到這種情況，你是什麼感覺？更何況，在酒店業，乃至整個服務業，我們提倡在很多情況下，“即使客人錯了，也要把‘對’讓給客人”。只有這樣，才能減少與客人的對抗情緒。這是處理好客人投訴的第一步。

其次，要掌握投訴客人的三種心態，即求發洩、求尊重、求補償。投訴客人通常有三種心態，一是求發洩，客人在酒店遇到令人氣憤的事，怨氣迴腸，不吐不快，於是前來投訴；二是求尊重，無論是軟件服務，還是硬件設施，出現問題，在某種意義上都是對客人不尊重的表現，客人前來投訴就是為了挽回面子，求得尊重（有時，即使酒店方面沒有過錯，客人為了顯示自己的身份與眾不同，或在同事面前“表現表現”，也會投訴）；三是為了求補償，有些客人無論酒店有無過錯，或問題是大是小，都可能前來投訴，儘管他可能一再強調“並不是錢的問題”，但其真正的目的並不在於事實本身，也不在於求發洩或求尊重，而在於求補償。因此，在接待投訴客人時，要正確理解客人、尊重客人，給客人發洩的機會，不要與客人進行無謂的爭辯。如果客人投訴的真正目的在於求補償，則要看看自己是否有權利這樣做，如果沒有這樣的授權，就要請上一級管理人員出面接待投訴客人。

## 2. 認真傾聽客人投訴，並註意做好記錄

前已述及，對客人的投訴要認真聽取，切勿隨意打

斷客人的講述或做胡亂解釋。此外，要註意做好記錄，包括客人投訴的內容、客人的姓名、房號及投訴時間等，以示對客人投訴的重視，同時也是酒店處理客人投訴的原始依據。

## 3. 對客人的不幸遭遇表示同情、理解和道歉

在聽完客人的投訴後，要對客人的遭遇表示抱歉（即使客人反映的不完全是事實，或酒店並沒有過錯，但至少客人感覺不舒服、不愉快），同時，對客人的不幸遭遇表示同情和理解。這樣會使客人感覺受到尊重，自己來投訴並非無理取鬧，同時也會使客人感到你和他站在一起，而不是站在他的對立面與他講話，從而減少對抗情緒。

## 4. 對客人反映的問題立即著手處理

客人投訴最終是為了解決問題，因此，對於客人的投訴應立即著手處理，必要時，要請上級管理人員親自出面解決。在接待和處理客人投訴時，要註意以下幾點：

### （1）切不可在客人面前推卸責任

在接待和處理客人投訴時，一些員工自覺或不自覺地推卸責任。殊不知，這樣給客人的印象反而更糟，使客人更加氣憤。結果，舊的投訴未解決，又引發了客人新的更為激烈的投訴，出現投訴的“連環套”。

### （2）盡量給客人肯定的答复

一些酒店管理人員認為，為了避免在處理客人投訴時使自己陷入被動，一定要給自己留有餘地，不能把話說死。比如，不說“十分鐘可解決”，而說“我盡快幫您辦”或“我盡最大努力幫您辦好”，殊不知，客人，尤其是日本及歐美客人，最反感的就是不能把話說死，什麼事情都沒有個明確的時間概念。因此，處理客人投訴時，要盡量可能明確告訴客人多長時間內解決問題，盡量少用“盡快”、“一會兒”、“等等再說”等時間概念模糊的字眼。如果確實有困難，也要向客人解釋清楚，求得客人的諒解。

## 5. 對投訴的處理過程予以跟蹤

接待投訴客人的人，並不一定是實際解決問題的人，因此客人的投訴是否最終得到解決仍然是個問號。事實上，很多客人的投訴並未得到解決。因此，必須對投訴的處理過程進行跟蹤，對處理結果予以關注。

編輯部



SUPER 8 ANAHEIM  
DISNEYLAND DRIVE



## SUPER 8 by Wyndham Anaheim

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

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



投資買賣



經營管理



顧問諮詢

# 關鍵時刻 錢進旅館

30年旅館投資經驗 掌握最新市場先機  
專業完整交易服務 親切效率誠信為本



法拍旅館交易



金龍旅館實業公司  
INN-TERNATIONAL



Phone 323-268-8886 Fax 323-268-6188  
www.vicinnco.com gwang@vicinnco.com  
1455 Monterey Pass Rd., Suite 201  
Monterey Park, CA 91754

華人最專業 汪俊宇  
58

CARE AND BENEFIT DIVISION

**Cal Overseas**

**INSURANCE SERVICES**

LIC. #OB 14259

WORKERS COMPENSATION AND BENEFIT

**INSURANCE SOLUTION**

450 Apollo Street, Unit D • Brea, CA 92821

Tel: 714.528.8852 • Fax: 714.729.0999

[www.CalOverseas.com](http://www.CalOverseas.com)

# 華美電子鎖公司

**Royal Electronic Lock & Supply, Inc**

1538 E. Lincoln Ave. Anaheim, CA 92805

Locksmith License No: LC04215



**旅館\*公寓\*辦公室專用：**

**電子鎖**

**密碼鎖**

**RFID 感應卡**

**IC卡**

**機械鎖**

**保險櫃**

**提供安裝 \* 維修 \* 售後服務 \* 零件供應 !**

**中文電話 : 714.883.8000 Peter Cheng**

**English Tel: 714.706.2615 David Cheng**



## 線上職場性騷擾防治教育訓練

TRAINING E-LEARNING-WORKPLACE SEXUAL HARASSMENT PREVENTION-

**【加州法律規定】**所有5人以上的企業必須在2020年1月1日前完成員工訓練！  
華興保險特別為企業客戶免費提供線上及現場課程，方便您的需求。

線上課程	合規	雙語	靈活	認證
	培訓課程符合最新法律要求，由專業律師授課。	提供英文、中文及西班牙文版本，滿足不同語言需求。	學員可自主控制學習時間，並可隨時暫停或繼續進度。	完成課程並通過考試者將獲得有效的培訓證書。

現場授課時間	華興保險哈崗分行 (中文授課) 2140 S Hacienda Blvd, Hacienda Heights, CA 91745		鄭博仁律師事務所 (英文授課) 790 E Colorado Blvd, Ste 260, Pasadena, CA 91101	
	6/17	10:00am - 12:00pm	6/28	2:00pm - 4:00pm
7/23	2:00pm - 4:00pm	7/2	2:00pm - 4:00pm	
8/13	2:00pm - 4:00pm	8/27	2:00pm - 4:00pm	
9/10	2:00pm - 4:00pm	9/3	2:00pm - 4:00pm	
10/8	2:00pm - 4:00pm	10/29	2:00pm - 4:00pm	

課程選擇：◎ 2小時主管級課程 ◎ 1小時非主管課程

報名請聯繫 626-333-1111 或上網 [www.KCAL.net](http://www.KCAL.net)

健康 · 汽車 · 房屋 · 商業 · 勞工 · 人壽 代理數十家頂級保險公司 滿足您所有的保險需要

**哈崗總公司**  
(626) 333-1111  
2048 S. Hacienda Blvd.  
Hacienda Hts, CA 91745

**哈崗分行2**  
(626) 855-8288  
2140 S. Hacienda Blvd. #A  
Hacienda Hts, CA 91745

**哈崗分行3**  
(626) 855-8288  
2148 S. Hacienda Blvd.  
Hacienda Hts, CA 91745

**聖蓋博**  
(626) 573-8008  
301 W. Valley Blvd. #107  
San Gabriel, CA 91776

**喜瑞都**  
(562) 333-4088  
11700 South St. #206  
Artesia, CA 90701

**鑽石吧**  
(909) 573-0703  
1155 S. Diamond Bar Blvd. #K  
Diamond Bar, CA 91765

**爾灣**  
(949) 786-6888  
14795 Jeffrey Rd. #209  
Irvine, CA 92618



搜尋: KCAL Insurance Agency  
歡迎利用以上社群網站給我們意見

In every city around the world, You can always find a story

# Take a Flight of Inspiration



EVA departs from Asia to North America, Europe and Oceania.  
We connect you to the world with comfortable, convenient and safe flights.



EVA Air, a SKYTRAX-certified 5-Star Airline.



Get comfortable.®



### **Our Features**

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

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

*Keep us in mind for your upcoming  
Special Event*

*Our Weekend Rates Starting at: \$99!!!*

*Call to reserve your group block,*

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



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

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

# Welcome to Irvine

## The Center of Orange County

### Discover the Hilton Irvine

Fresh and Bright Contemporary-Styled Hotel and Guest Rooms

Complimentary Shuttle with 3-Mile Range, Car Rental On Site

Walking Distance to John Wayne / Orange County Airport

Near Orange County Attractions, Newport Beach, Huntington Beach, Irvine Spectrum, South Coast Plaza, Convention Center and Disneyland®

Meeting and Wedding Venue in the Heart of Orange County with Over 20,000 sq. ft. of Space

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



# Hilton

IRVINE  
ORANGE COUNTY AIRPORT



1880 MACARTHUR BLVD, IRVINE, CALIFORNIA, 92612, USA

+1 949.833.9999 [www.irvineorangecountyairport.hilton.com](http://www.irvineorangecountyairport.hilton.com)



# 60全心 GO

華航歡慶60周年 攜手再次出發



60年來，華航一直用心  
不論何時何地，都以誠摯的笑容迎接每一位重要的你  
下一個60年，我們將用全新能量再次出發，用飛行與你創造更多美好





FAMILY OWNED SPECIALTY  
COFFEE ROASTER



SELECT QUALITY  
COFFEE BEANS



UNIQUE TASTY  
FORMULAS



FRESHNESS  
DELIVERY GUARANTEE



# Jax COFFEE

SHOP ONLINE / WHOLESALE PARTNERSHIP

南加州專業烘豆廠房、嚴選世界各洲精品咖啡豆  
提供單品混合配方咖啡、適合各式沖煮器材場合

**1-888-612-9211**

**WWW.JAX.COFFEE**

2660 Walnut Ave Unit B  
Tustin CA 92780



個人  
生活品味  
網路購買



公司企業  
會議室  
員工休息室



餐廳  
咖啡屋  
外送服務



旅館酒店  
早餐晚宴  
會議客房

滿足您個人品味享受 / 提昇您客戶服務滿意度

# 廖彬淳保險理財中心

為什麼新移民、老移民  
有任何保險理財問題都找他？

廖彬淳先生連續20多年來，榮獲許多理財保險獎項的肯定。  
而真正讓他引以為傲的是，真心贏得每一位顧客的信任與友誼。

我們代理各大保險公司



## 服務項目

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



廖彬淳

Benson Liao, MBA

- \* 加州大學商學碩士
- \* 百萬圓桌終身會員獎
- \* 2018百萬圓桌頂尖會員獎
- \* 2018 NAIFA全國品質獎
- \* 2018 紐約人壽主席內閣最高成就獎

CA Insurance Lic#  
0B11311



羅蘭崗總公司：626-912-0688  
17506 Colima Rd #200, Rowland Heights CA 91748



爾灣分公司：949-999-8989  
980 Roosevelt #200, Irvine, CA 92620

\*Securities products and services offered through NYLIFE Securities LLC (Member FINRA/SIPC), a Licensed Insurance Agency. Benson Liao is a Registered Representative of NYLIFE Securities LLC (Member FINRA/SIPC), a Licensed Insurance Agency offering securities products and services through NYLIFE Securities. Benson Liao Insurance & Financial Center is not owned or operated by NYLIFE Securities or its affiliates. The offering documents (policies, contracts, etc.) of all products are available only in English. In the event of a dispute, the provisions in the policies and contracts will prevail. 所有保單、合約等相關文件僅以英文版本提供。如有爭議，一律以保單和合約中的條款為準。 SMRU1764227



全民健保網代理  
各大保險公司產品

我們提供電話諮詢或由客服專員  
面對面協助您選擇合適的計劃



全民健保 旅遊保險 公司團體保險

耆英保險 學生保險 全球醫療保險 視力牙齒保險

**贈 最新年份  
勞工海報**

626-363-2228 17506 Colima Rd #201, Rowland Hts CA 91748 www.anyhealthinsurance.com 949-999-8989 980 Roosevelt #200, Irvine CA 92620 www.anyhealthinsurance.com

# ALLIANT SPECIALTY

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

Construction Risk / 建築工程險

Workers Compensation / 勞工險

Property & General Liability / 財產及責任險

Umbrella/Excess Liability / 雨傘增額責任險

EPL/ 雇傭責任險

Earthquake / 地震險



3,500+ Employees



Chris Chang Dumortier 張郁芬  
D: (213) 406-8740  
C: (310) 866-6009  
chris.chang@alliant.com



Sean Chang 張永祥  
D: (213) 406-8745  
C: (909) 267-8810  
sean.chang@alliant.com

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

**Alliant**



# 立業會計師事務所

專精中、港、台上市上櫃在美子公司查核簽證

專業負責，誠懇親切，收費合理，絕對保密

立業成功  
您的首選



## 葉俊麟會計師

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

- 國立成功大學會計學士
- 美國俄亥俄州

Case Western Reserve Univ.會計碩士

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

## 吳月芳會計師

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

- 國立成功大學會計學士
- 美國俄亥俄州

Case Western Reserve Univ.會計碩士

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

## 陳香君稅務師

Vicky Chen, EA

- 輔仁大學會計學士
- 聯邦國稅局註冊稅務師
- 台灣四大會計師事務所查帳經驗

E-mail: vchen@kevinychpa.com

特別顧問 葉誌崇會計師 · 成大會計系教授 · 台灣註冊會計師

[www.kevinychpa.com](http://www.kevinychpa.com) 精通國、台、客、英語

## 專業服務項目

### 查核簽證

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

### 會計

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

### 稅務

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

### 管理諮詢

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

羅蘭崗:

**626-810-7285**

Fax: (626)810-7561

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

爾灣:

**949-298-3563**

Fax: (949)606-9161

980 Roosevelt, Suite 200A,  
Irvine, CA 92620



Brighton Management is a leading asset management company with a history of unmatched innovation, service and success for hotels, apartments, and shopping centers throughout the United States.

Our company has mastered the craft of hotel management, operating properties that not only exceed budget performance goals, but also lead with the highest scores of client satisfaction. We set the industry standards for integrity, quality, and consistency through our “hands-on” style of management. Our company provides a wide scope of management services ranging from property operations, revenue optimization, and commercial real estate development. Brighton Management continues to grow each year as we strive to build financial prosperity to our shareholders, owners, and investors.



## OUR SPONSORSHIP

Brighton Management believes very strongly about giving back to the community and helping people have a healthier and brighter future.

Charities we sponsor include: The McKinley Children’s Center, Special Olympics Southern California, Give Kids the World Village, Miracle Network Hospitals, Boys & Girls Club, and the American Red Cross.



## OUR AWARDS

Brighton Management has held fast to a core set of values that have shaped how we’ve operated, grown, and prospered. We believe in delivering excellence. The awards we received for our hotels are not only compliments for the past, but also motivation for the future.

- J. Willard Marriott Award of Excellence
- IHG Winning Metrics Award
- IHG Torchbearer Award
- SPG Member Favorite Hotels and Resorts
- Marriott Brand Performance Award
- Marriott Spirit to Preserve Award



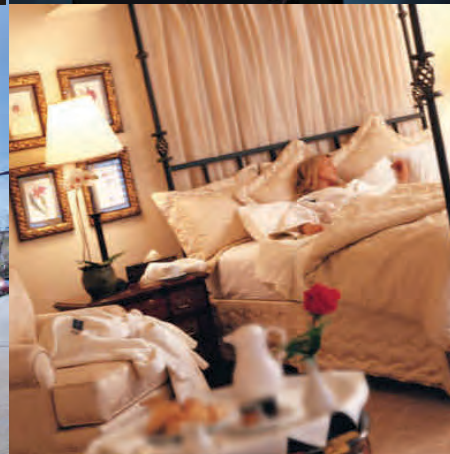
# ATLAS HOSPITALITY GROUP

*The Market Leader in California Hotel Sales*

## 加州專業旅館地產公司

領導加州市場交易

開拓旅館投資商機



多年來我們以專業的知識與誠摯的服務，成為加州旅館銷售同業之最。

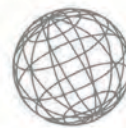
我們將秉持著一貫的作風，竭誠為加州華人業主服務。

詳情請洽華裔經理/南加州旅館業同業 Wilson Wang 汪蔚興

1901 Main Street, Suite 175 • Irvine, CA 92614

Telephone: 949.622.3400 Ext. 402 • Fax: 949.622.3410

Web: [www.atlashospitality.com](http://www.atlashospitality.com) Email: [wilson@atlashospitality.com](mailto:wilson@atlashospitality.com)



**Atlas**  
HOSPITALITY GROUP

THE MARKET LEADER  
IN CALIFORNIA HOTEL SALES



# WE SOAR YOU RISE

---

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

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

For more information or to make a reservation visit  
[www.marriott.com/laxbw](http://www.marriott.com/laxbw) or call 213-624-1000.

**THE WESTIN**  
BONAVENTURE  
HOTEL & SUITES  
LOS ANGELES

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

 <https://twitter.com/thebonaventure>

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